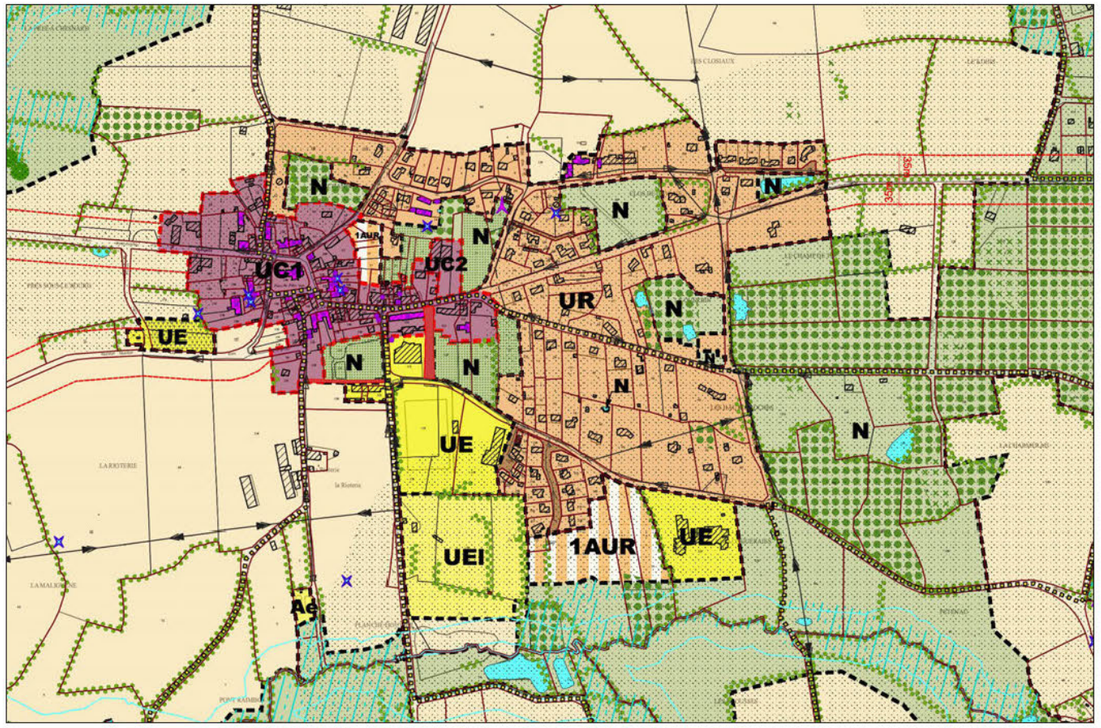
# COMMUNE DE CONCORET

# *PLAN LOCAL D'URBANISME*

***ELABORATION***




## Pièce 1 - Rapport de présentation

***- PLU approuvé par DCM le 07/07/2026 -***

*K.urbain - DM.Eau*

# Commune de Concoret

# Plan Local d'Urbanisme

***Elaboration***

## Pièce 1 - Rapport de présentation

***4 mai 2026***

***K.urbain - DM.Eau***

## Contenu du dossier :

**Pièce 1 : Rapport de présentation**

**Pièce 2 : Projet d'Aménagement et de Développement Durables**

**Pièce 3 : Règlement**

- Pièce 3.1 : Règlement écrit
- Pièce 3.2 : Règlement graphique - Plan du territoire
- Pièce 3.3 : Règlement graphique - Plan du bourg

**Pièce 4 : Orientations d'Aménagement et de programmation**

**Pièce 5 : Annexes**

- Annexe 1 : Servitudes d'Utilité Publique - Plan du territoire
- Annexe 2 : Annexes Sanitaires
- Annexe 3 : Inventaire complémentaire des Zones Humides
- Annexe 4 : Zonage d'Assainnissement des Eaux Pluviales
- Annexe 5 : Patrimoine bâti
  - Annexe 5.1 : Inventaire du patrimoine bâti et recommandations architecturales et paysagères 2013
  - Annexe 5.2 : Recommandations architecturales, urbaines et paysagères 2019
- Annexe 6 : Liste des plantes invasives de Bretagne
- Annexe 7 : Risque incendie bois et foret
- Annexe 8 : Archéologie (ZPPA)

## Remerciements :

*Le chargé d'étude remercie la commission d'urbanisme municipale pour la qualité des échanges qui ont permis à structurer l'écriture de ce projet de Plan Local d'Urbanisme.*

# Note liminaire

Ce document présente l'état initial de l'environnement de la commune de Concoret, tel qu'il a été observé entre novembre 2021 et juin 2022, puis actualisé en début d'année 2024 et en juin 2025 pour certaines données, notamment démographiques. Il a pour objectif d'éclairer les choix municipaux en matière d'aménagement, de développement durable et de valorisation du territoire, notamment sur le plan environnemental et paysager.

Reposant sur une approche pluridisciplinaire, le diagnostic s'organise autour de plusieurs volets : les composantes de l'environnement naturel, les dynamiques socio-économiques, l'analyse du paysage, ainsi que l'étude urbaine et architecturale du bâti existant. Il aborde aussi des thématiques variées, telles que l'habitat, la mobilité, l'activité économique, l'agriculture, le cadre de vie, les nuisances et les risques. Il met également en évidence les spécificités locales, notamment la proximité de la forêt de Brocéliande, l'identité naturelle et agricole affirmée de la commune.

L'élaboration du PLU de Concoret s'inscrit dans une démarche participative associant habitants, élus et acteurs locaux, et dans une réflexion plus large sur la préservation des ressources, la valorisation du cadre de vie et l'adaptation aux enjeux contemporains du territoire.

Ce rapport de présentation détaille les diagnostics réalisés, les objectifs poursuivis, les grandes orientations retenues ainsi que les actions envisagées pour répondre aux besoins de la commune, dans le respect des contraintes réglementaires et environnementales. Les données ainsi recueillies et les analyses menées permettent de mieux apprécier la diversité, la qualité et l'intérêt du territoire concorétois, tout en précisant les enjeux structurants. Ces éléments alimentent l'écriture du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) et orientent la traduction du règlement écrit et graphique, ainsi que les Orientations d'Aménagement et de Programation, en cohérence avec les orientations supra-communales et nationales.

*Nota : Certains fonds de plans cadastraux, suivant leurs évolutions récentes, peuvent ne pas correspondre à la réalité. Les relevés de surfaces sont des estimations approchées sur la base du plan cadastral informatisé (PCI) mis à jour pour octobre 2024.*

# Sommaire


Contenu du dossier : ..... 4

Note liminaire ..... 5

I. PRÉAMBULE ..... 13

A. LE CONTEXTE GEOGRAPHIQUE ..... 14

B. Un diagnostic construit avec les habitants et acteurs locaux ..... 16

1. La démarche communale ..... 16
2. Un 1er atelier avec les élus ..... 16
3. Les trois jours de résidence ..... 18
4. Une balade urbaine ..... 19
5. Des constats qui enrichissent le diagnostic et posent les bases du PADD ..... 19

C. Un PADD défini avec la population ..... 20

1. Le déroulé des ateliers en résidence ..... 20
2. Des propositions qui enrichissent le PADD ..... 24

II. OBJECTIFS ET DOCUMENTS CADRES ..... 33

A. L'analyse du contexte règlementaire supracommunal ..... 35

1. Le SDAGE et le SAGE ..... 36
2. Le SRADDET ..... 36
3. Le SCOT du Pays de Ploërmel ..... 38
4. Le PLH ..... 42
5. Le PCAET ..... 43
6. Les Servitudes d'Utilité Publique ..... 44

B. Les objectifs du projet d'urbanisme municipal ..... 46

1. La délibération prescrivant l'élaboration du PLU ..... 46
2. La perspective de développement fondée sur une réalité démographique et territoriale spécifique ..... 47
3. La modération de la consommation foncière ..... 52
4. La prise en compte des capacités de densification et de mutation au sein du bourg ..... 56
5. La préservation et la mise en valeur du patrimoine bâti ..... 62
6. La sauvegarde de l'environnement naturel et des éléments qui le compose ..... 64

III. CONTEXTE SOCIODÉMOGRAPHIQUE ET URBAIN ..... 67

A. La population ..... 68

1. Une population en hausse portée par le solde migratoire ..... 68
2. Une commune qui attire les actifs ..... 68
3. Une taille moyenne des ménages de 2,23 occupants ..... 68

B. L'habitat ..... 70

1. L'évolution du parc de logements ..... 70
2. Des occupants majoritairement propriétaires ..... 70
3. Un parc dominé par des maisons individuelles de 5 pièces et plus ..... 71
4. Un parc de logement relativement ancien ..... 71

C. Le développement urbain ..... 72

1. Concoret, une commune rurale ..... 72
2. Les typologies du tissu urbain ..... 79
3. Un étalement urbain concentré à l'Est du centre-bourg ..... 83
4. La morphologie urbaine des parties bâties et agglomérées ..... 88

IV. ASPECTS FONCTIONNELS ET ÉCONOMIQUES ..... 103

A. L'HISTOIRE LOCALE ET LE PATRIMOINE ..... 104

1. L'histoire locale ..... 104
2. Le patrimoine protégé ..... 106
3. Le patrimoine bâti traditionnel ..... 106
4. Le petit patrimoine ..... 110
5. L'archéologie ..... 111

B. LA MOBILITE, LES DEPLACEMENTS ET LES COMMUNICATIONS ..... 112

1. La trame viaire ..... 112
2. Le trafic et la sécurité routière ..... 112
3. Les transports en commun et scolaires ..... 114
4. Le réseau RIV de Ploërmel Communauté ..... 114
5. Le stationnement dans le bourg de Concoret ..... 115
6. Les liaisons douces ..... 116
7. Les communications électroniques et numériques ..... 122

C. LES EQUIPEMENTS ET SERVICES ..... 123
1. Les équipements administratifs ..... 124
2. Les équipements de la petite enfance, scolaires et périscolaires ..... 124
3. Les équipements sociaux et de santé ..... 124
4. Les équipements culturels et associatifs ..... 124
5. Les équipements sportifs et de loisirs ..... 125
6. Les équipements touristiques ..... 125
7. Les équipements d'infrastructures ..... 126

D. L'ECONOMIE ..... 127
1. L'évolution de l'emploi et du chômage ..... 127
2. La structure socio-professionnelle ..... 127
3. La structure de l'activité ..... 128
4. Les migrations professionnelles et les modes de transport ..... 128
5. Le tissu économique ..... 128

E. L'AGRICULTURE ..... 132
1. L'évolution de l'activité agricole dans le Morbihan ..... 132
2. La structure de l'activité agricole à Concoret ..... 132

V. ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT ..... 135

A. LE SITE ET LE MILIEU NATUREL ..... 136
1. La topographie ..... 136
2. La géologie et la pédologie ..... 138
3. Le réseau hydrographique ..... 140
4. La ressource en eau ..... 142
5. La climatologie et la qualité de l'air ..... 145
6. Les énergies renouvelables ..... 146
7. Les déchets ..... 148

B. LE CADRE NATUREL ET PAYSAGER ..... 150
1. Les ensembles paysagers ..... 151
2. Les unités paysagères ..... 152
3. Les espaces naturels protégés ..... 155
4. Les inventaires naturels et paysagers ..... 158
5. Les continuités écologiques : les trames ..... 167
6. La nature en ville, les espaces verts urbains ..... 177

C. LES RISQUES ET NUISANCES ..... 178
1. Définition ..... 178
2. Les risques naturels ..... 180
3. Les risques technologiques ..... 182
4. Les nuisances ..... 183
5. Les sites et sols pollués ..... 184

VI. EXPOSÉ DES PRESCRIPTIONS RÈGLEMENTAIRES EN RÉPONSE AU PADD ..... 187

A. Les axes de développement exprimés le PADD ..... 188
1. Une nouvelle donne démographique (Axe 1) ..... 188
2. Des dynamiques économiques et agricoles renforcées (Axe 2) ..... 189
3. Des atouts environnementaux préservés et mis en lumière (Axe 3) ..... 190
4. Un cadre de vie affirmé (Axe 4) ..... 191
5. En résumé ..... 192

B. L'introduction aux zones zones du PLU ..... 196
1. Les zones urbaines «U» ..... 196
2. Les zones à uraniser «AU» ..... 198
3. Les zones agricoles «A» ..... 199
4. Les zones naturelles «N» ..... 200

C. La protection de l'environnement et des paysages de nature ..... 202
1. Les zones naturelles délimitées ..... 202
2. Les éléments hydrologiques repérés ..... 204
3. Les éléments végétaux repérés ..... 206

D. La préservation de l'activité agricole ..... 212
1. La délimitation des zones agricoles A ..... 212
2. Les droits à construire limités à l'amélioration des constructions existantes ..... 213

E. Le développement du bourg de Concoret ..... 228
1. La délimitation des zones urbaines ..... 228
2. Les zones de projet à urbaniser «1AU» ..... 231
3. Le développement des mobilités actives ..... 234

F. La valorisation du patrimoine bâti ..... 236
1. Les bâtiments d'architecture vernaculaire ..... 236
2. Le petit patrimoine ..... 239
3. Le monument historique et ses abords ..... 240

G. Les économies d'énergie et la production d'énergies renouvelables ..... 242
1. L'intégration d'équipements énergétiques ..... 242
2. Les conditions d'intégration architecturale relatives aux panneaux photovoltaïques ..... 242
3. Les dérogations aux règles de prospect pour l'isolation thermique ..... 243
4. Un urbanisme compact et conception bioclimatique ..... 243
5. Les préférences en matière de matériaux et végétalisation ..... 243
6. La lutte contre l'imperméabilisation et gestion de l'eau ..... 243

VII. EVALUATION ENVIRONNEMENTALE ..... 245

A. Le cadre juridique de l'évaluation ..... 246

B. La méthodologie ..... 247
1. La méthode générale ..... 247
2. Les étapes conduisant à l'évaluation des incidences ..... 248

C. L'analyse thématique des incidences du PLU sur l'environnement ..... 249
1. Les sols et la consommation foncière ..... 249
2. Les espaces naturels et la biodiversité ..... 254
3. Les espaces agricoles ..... 259
4. Les paysages, le cadre de vie ..... 261
5. Le patrimoine bâti et archéologique ..... 263
6. Les déplacements et la mobilité ..... 264
7. La ressource en eau ..... 266
8. Les risques, nuisances et pollutions ..... 270
9. La gestion des déchets ..... 272
10. Les énergies et le climat ..... 273

D. Les caractéristiques des zones susceptibles d'être touchées de manière notable par la mise en œuvre du plan et évaluation des incidences du plan sur ces zones ..... 275
1. Le secteur d'OAP n° 1 : Rue Chanoine Maury ..... 276
2. Le secteur d'OAP n° 2 : Rue du Val aux Fées (extension) ..... 278
3. Le secteur d'OAP n° 3 : Rue du Val aux Fées (CPIE) ..... 280

E. L'évaluation des incidences du PLU sur les sites NATURA 2000 ..... 282
1. Qu'est-ce que Natura 2000 ? ..... 282
2. Concoret et Natura 2000 ..... 283
3. L'analyse des éléments du PLU pouvant avoir une incidence sur les sites Natura 2000 ..... 283

F. L'articulation du PLU avec les documents cadres ..... 285
1. Le Schéma de Cohérence Territorial (SCoT) du Pays de Ploërmel - Cœur de Bretagne ..... 285
2. Le Programme Local de l'Habitat (PLH) 2020-2025 de Ploërmel Communauté ..... 298
3. Le Plan de Déplacements Urbains (PDU) ..... 300
4. Les dispositions particulières aux zones de bruit des aérodromes ..... 300
5. La Loi Littoral ..... 300
6. Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) Loire-Bretagne 2022-2027 301
7. Le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) Vilaine ..... 304
8. Le Plan de gestion des risques d'inondation (PGRI) du bassin Loire-Bretagne 2022-2027 ..... 306
9. Le Schéma Régional du Climat, de l'Air et de l'Énergie (SRCAE) et le Plan Climat Air Énergie Territorial 2020-2025 de Ploërmel communauté, ..... 307
10. Le Plan Départemental d'Action pour le Logement des Personnes Défavorisées (PDALPD), ..... 308

G. Les critères, indicateurs et modalités retenues ..... 308
1. Les milieux naturels et biodiversité ..... 309
2. Les espaces agricoles ..... 310
3. Les ressources du sol ..... 311
4. Les risques naturels et technologiques ..... 311
5. L'assainissement ..... 312
6. Les ressources énergétiques ..... 312
7. Pollutions des sols ..... 313

H. Le résumé non technique ..... 314
1. L'état initial et évaluation des incidences du PLU sur l'environnement par une approche thématique ..... 314
2. Le résumé non technique de l'articulation du PLU avec les autres plans et programmes ..... 326
3. Le résumé non technique de l'évaluation des incidences du PLU sur l'environnement par une approche spatialisée. ..... 326
4. Le résumé non technique de l'évaluation des incidences du PLU sur les sites NATURA 2000 et proposition de mesures ..... 327
5. Le résumé non technique des critères, indicateurs et modalités retenus pour l'analyse des résultats de l'application du PLU de Concoret ..... 327
6. Les difficultés rencontrées ..... 328

*Autres bibliographie et ressources documentaires* 332

*Abréviations* ..... 333

# CHAPITRE I - PRÉAMBULE

# A. LE CONTEXTE GEOGRAPHIQUE

Concoret est une commune située au Nord-Est du département du Morbihan (56), à la limite de l'Ille-et-Vilaine, au sein de la région Bretagne. Elle se situe à une cinquantaine de minutes de Rennes, à l'Est, et à environ une heure de Vannes, au Sud.

Peuplée de 782 habitants au 1er janvier 2025 (src. Population totale par l'INSEE), la commune s'étend sur 1576 hectares, et offre un cadre de vie agréable pour ses habitants, notamment grâce à la présence de la forêt de Paimpont et de son histoire légendaire. La commune possède une identité agricole forte ainsi qu'un patrimoine historique et traditionnel important.

Concoret est intégrée au périmètre de Ploërmel Communauté, qui compte 30 autres communes depuis janvier 2017 engagées dans une démarche territoriale commune. Ploërmel Communauté compose, avec De l'Oust à Brocéliande Communauté, le PETR (Pôle d'Équilibre Territorial et Rural) du Pays de Ploërmel-Cœur de Bretagne couvert par un Schéma de Cohérence Territorial (SCoT) approuvé en décembre 2018.

La commune bénéficie donc de la proximité des pôles urbains de Mauron (6,4 km), Plélan-le-Grand (13 km), Saint Méen le Grand (19 km) et Ploërmel (25 km). Elle se situe également dans l'aire d'influence de Rennes (60 km).

*Fig. 1 : Concoret dans son contexte régional*

*Fig. 2 : Concoret dans son contexte départemental et intercommunal*

# B. Un diagnostic construit avec les habitants et acteurs locaux

## 1. La démarche communale

La commune dispose actuellement d'une Carte Communale, approuvée le 29 mars 2010. Elle a prescrit l'élaboration de son Plan Local d'Urbanisme (PLU) par délibération au conseil municipal du 20 avril 2021.

Les enjeux ayant abouti à la prescription d'élaboration du PLU sont de :

- *Pouvoir se projeter sur le développement de la commune,*
- *Permettre à la commune d'avoir une meilleure maîtrise de son foncier,*
- *Mettre en cohérence l'urbanisation de la commune avec le projet politique.*

L'élaboration du PLU constitue donc pour la collectivité une opportunité de mener une réflexion sur son développement à moyen terme afin d'assurer un urbanisme maîtrisé, tout en y intégrant les enjeux du développement durable. La commune a également engagé une procédure de concertation pour toute la durée d'élaboration du projet. Cette concertation a été au cœur de la démarche de diagnostic territorial.

## 2. Un 1er atelier avec les élus

### a. Présentation de la fresque de la ville

Ce premier atelier s'est déroulé autour de la Fresque de la ville. La Fresque de la ville est un serious game (« jeu sérieux ») qui consiste à engager le dialogue sur les enjeux de la fabrique de la ville et identifier collectivement les atouts du territoire communal sur lesquels appuyer les transitions à engager.

Les élus ont été divisés en 2 équipes de 4 joueurs qui ont collaboré pour organiser les cartes dans un ordre logique cause-conséquence afin de composer progressivement une fresque de la fabrique de la ville. Ils ont ainsi pu se familiariser avec les impacts environnementaux, climatiques, sociaux et économiques de la fabrique de la ville et commencer à réfléchir à la manière dont le PLU pourra intervenir sur ces sujets.

### b. Réalisation de la fresque de la ville

Au cours de cette première partie d'atelier, les élus ont organisé leur fresque par groupe de 4. Les 2 fresques qui ont été réalisées sont très différentes d'une table à l'autre.

La table 1 a identifié 4 cartes-clés :

- *2 cartes causes :*
  - *Réseaux routiers,*
  - *Perte de sols agricoles.*
- *2 cartes conséquence :*
  - *Étalement urbain,*
  - *Dérèglement climatique.*

***Fig. 5 : Illustration des rencontres avec la population***

L'ensemble des autres cartes forme des « noyaux » autour des cartes-clés :

***Fig. 3 : Développement urbain et dérèglement climatique : quelles solutions pour Concoret ?***

La table 2 a identifié un trio de cartes-clés :

- *Habitat périurbain,*
- *Industrie hors des villes,*
- *Étalement urbain.*

De celles-ci découlent les autres cartes de la planification urbaine :

***Fig. 4 : Bien-être à Concoret***

### c. Annotation de la fresque de la ville

Un second temps d'atelier a permis d'identifier des actions locales à mettre en place sur le territoire communal. La table 1 a décidé de réfléchir individuellement à des pistes d'actions avant de les mettre en commun. La table 2 a préféré réfléchir collectivement aux actions à mettre en place et a souligné certaines actions déjà en place sur lesquelles s'appuyer, voire à développer.

Des propositions variées ont émergé de ce temps de réflexion. Elles sont rapportées dans le tableau ci-contre.

| Carte | Proposition d'action | Récurrence |
|---|---|---|
| Dépendance à la voiture | *Développer l'usage du vélo* | 2 |
| | *Sécuriser les déplacements piétons* | 2 |
| Ville pour la voiture | *Organiser le bourg pour les piétons* | - |
| Augmentation des distances parcourues | *Intensifier le covoiturage* | - |
| | *Intensifier l'usage de services type RIV* | 2 |
| Séparation des usages | *Accompagner la rénovation et la remise en logement des bâtiments vacants* | - |
| | *Construire des immeubles de plusieurs étages* | - |
| | *Densifier l'habitat dans le centre-bourg* | - |
| | *Raisonner la construction de logements touristiques* | - |
| Étalement urbain / Consommation des ressources naturelles | *Entretenir et rénover le patrimoine existant* | 2 |
| Habitat périurbain | *Définir la taille de l'habitat* | - |
| Obsolescence du bâti | *Espace de coworking* | - |
| Ville fragile | *Relocaliser l'emploi* | - |
| Coût économique de l'étalement urbain | *Conserver nos zones agricoles* | 2 |
| Perte des sols agricoles | *Préserver l'espace agricole et les villages* | - |
| Sécurité alimentaire | *Délimiter les espaces agricoles* | 2 |
| | *Sélectionner les éventuels espaces à construire (constructibles)* | - |
| Étalement urbain / Séparation des usages | *Développement de services et commerces de proximité* | 2 |
| Étalement urbain | *Recentrer le bourg (centre-bourg), « dynamique »* | - |
| Santé humaine / Construction | *Créer des zones d'espaces verts au cœur du bourg, verdir le bourg* | 2 |
| Friches / Obsolescence du bâti | *Réhabiliter les bâtiments inutilisés : ancien foyer, garage Trutin, garage Durval* | 2 |
| Friches | *Répertorier les espaces utilisables* | - |
| Étalement urbain | *Construire dans le bourg, dans les dents creuses et en continuité des lotissements existants* | - |
| Consommation d'énergies fossiles | *Favoriser les matériaux locaux* | - |
| | *Énergie-école + salle* | - |
| Atteinte à la biodiversité | *Éclairage, Ville et village étoilé* | - |
| Atteinte à la biodiversité | *Gestion différenciée* | - |
| | *ABC + action* | - |
| Inondation / | *Gestion des haies / Remettre des haies bocagères dans les champs* | 2 |
| Perte des sols agricoles | *Gestion des accotements* | - |
| Inondation | *Ancien étang* | - |
| | *Préservation de la biodiversité* | - |
| Déconstruction | *Préservation des couloirs écologiques* | - |
| | *Préservation des zones humides* | - |

### d. Mise en commun et échanges collectifs

Les réflexions issues des temps d'échange des 2 tables ont mené à des conclusions partagées par l'ensemble des participants :

- *Trouver des solutions locales pour participer à la limitation des émissions de GES et du dérèglement climatique et s'y adapter, notamment dans le cadre de la Loi Climat et Résilience,*
- *Mettre les habitants et leurs besoins au cœur des réflexions pour l'élaboration des enjeux et objectifs du PLU.*

3 pistes de réflexion pour Concoret ont émergé de ce temps d'échange collectif :

- *Formes et typologies d'habitat : parcours résidentiels, tailles des parcelles, valorisation du patrimoine,*
- *Emploi et agriculture : nouveaux métiers de l'agriculture, télétravail/coworking,*
- *Services aux habitants : jardins partagés, services et commerces de proximité, déplacements piétons et vélos dans le bourg.*

## 3. Les trois jours de résidence

Deux urbanistes du bureau d'étude Futur Proche, en charge de l'élaboration du PLU, ont passés 3 jours en résidence à Concoret afin d'aller à la rencontre de ses habitants, de ses usagers et de ses acteurs. Les sujets issus de l'atelier de la Fresque de la ville ont été déclinés pour la réalisation des supports d'échanges et d'ateliers pour ces 3 jours de résidence.

Les sujets abordés ont donc été :

- *Logement et habitat,*
- *Histoire locale et patrimoine,*
- *Mobilité et déplacements,*
- *Services aux habitants (équipements et services),*
- *Emploi et agriculture,*
- *Cadre naturel et paysager.*

Ils ont été abordés sous différents formats :

- *Des rencontres avec les enfants du territoire dans les écoles :*
  - *Cartographie,*
  - *Dessins,*
  - *Échanges autour de leurs attentes.*
- *Des rencontres dédiées à certaines thématiques, notamment la préparation du diagnostic économique et agricole : les acteurs économiques, y compris les agriculteurs, ont été conviés à la soirée-débat et à 1 réunion dédiée et certains ont été rencontrés lors de 4 rencontres spécifiques sur leur site d'activité pour approfondir les échanges,*
- *Une soirée-débat ouverte à tous pour présenter la démarche et le planning du PLU puis échanger autour de ses thématiques.*

Ce format de 3 jours sur place a permis de mobiliser un grand nombre de personnes aux profils variés :

| | |
|---|---|
| Les 2 écoles primaires | Environ 35 enfants |
| Les acteurs économiques (yc agriculteurs) | Une 10aines de personnes |
| Le CPIE | 3 personnes |
| 1 Soirée-débat ouverte à tous | Presque 40 personnes |
| Des résidents d'habitats légers | Une 10aines d'habitants |
| **Une 100aines de personnes rencontrées** | |

***Fig. 6 : Illustrations des rencontres avec la population***

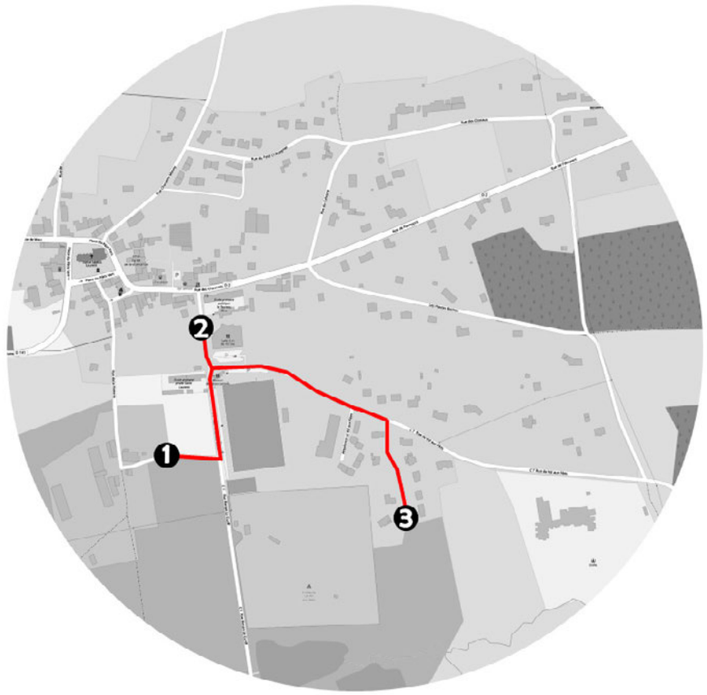



***Fig. 7 : Repérage des thématiques relevées lors de la ballade urbaine***

## 4. Une balade urbaine

La balade urbaine a permis de valoriser les acteurs du territoire et leur implication dans l'élaboration du PLU puisque celle-ci a été organisée en partenariat avec le CPIE qui a, au cours de la déambulation, réalisé 2 animations : l'une sur la lecture de paysage, l'autre sur les continuités écologiques.

***Fig. 8 : Panorama depuis Concoret***

Le cadre naturel et paysager est en effet apparu comme une thématique clé du développement territorial, car elle fait le lien avec l'ensemble des autres thématiques du PLU :

- *Logement et habitat : traitement des limites urbaines, conservation d'une identité locale,…,*
- *Histoire locale et patrimoine : utilisation de matériaux locaux, mise en valeur du petit patrimoine,…,*
- *Mobilité et déplacements : les chemins, les cheminements doux,…,*
- *Services aux habitants (équipements et services) : ville apaisée, lien à la terre (jardins),…,*
- *Emploi et agriculture : bocage, circuits courts, nouveaux métiers de l'agriculture,….*

La balade urbaine s'est donc tenue en 3 temps, développant chacun plusieurs volets de la thématique.

1. *Lecture de paysage : Le temps de dessin, support à la lecture du paysage, a permis de montrer les différents points de vue qui peuvent être portés à un même paysage,*
2. *Le bâti traditionnel, le petit patrimoine et les usages : La commune est dotée d'un riche patrimoine : paysager (sujet du temps 1), patrimonial et bâti (sujet du temps 2). Ces richesses sont le terreau de la vie locale. Comment sont-ils appropriés et pour quels usages ?*
3. *Les extensions du bourg, les limites d'urbanisation et les continuités écologiques : Chaque espèce a des besoins différents en termes de réservoirs et de continuités. Le CPIE est en cours de réalisation de l'Atlas de Biodiversité Communal (ABC) qui permettra de déterminer les espèces présentes, leurs besoins, et d'établir une hiérarchie des enjeux. Ceux-ci seront pris en compte pour l'élaboration du PLU. Au titre de la préservation des réservoirs et corridors écologiques qui seront identifiés, la gestion des extensions et limites d'urbanisation joue un rôle primordial.*

## 5. Des constats qui enrichissent le diagnostic et posent les bases du PADD

Les échanges et constats posés en concertation avec les habitants et acteurs du territoire communal sont venus enrichir le diagnostic territorial. Ceux-ci sont donc retranscrits sous forme d'encarts tels que celui-ci dans les rubriques thématiques du présent rapport de présentation.

# C. Un PADD défini avec la population

À la suite de la concertation faite dans le cadre du diagnostic territorial, des enjeux propres au territoire ont été identifiés. Ces enjeux ont permis de créer une base de réflexion pour la définition des grands axes et orientations du Projet d'aménagement et de développement durables (PADD). Des ateliers, intégrant les élus ainsi que les habitants, se sont tenus sur deux jours, initiant une réflexion afin d'élaborer la structure et les grands axes du PADD.

Quatre thématiques ont été ciblées, couvrant l'ensemble des enjeux issus du diagnostic :

- *Mobilités et services aux habitants ;*
- *Économie et agriculture ;*
- *Habitat et patrimoine ;*
- *Environnement et paysage.*

## 1. Le déroulé des ateliers en résidence

La concertation élus-habitants en résidence s'est déroulée en 2 sessions complémentaires, le 02.11.2022 puis le 03.11.2022.

- **Temps de réflexion et d'échange par groupe**

- Objectifs :
  - Développer des axes de réflexion relatifs au Projet d'aménagement et de développement durables (PADD) du futur PLU
- Thématiques
  - Mobilités et services aux habitants
  - Economie et agriculture
  - Habitat et patrimoine
  - Environnement et paysage
- Retour :
  - Les cartes mises à jour puis agencées sur le support

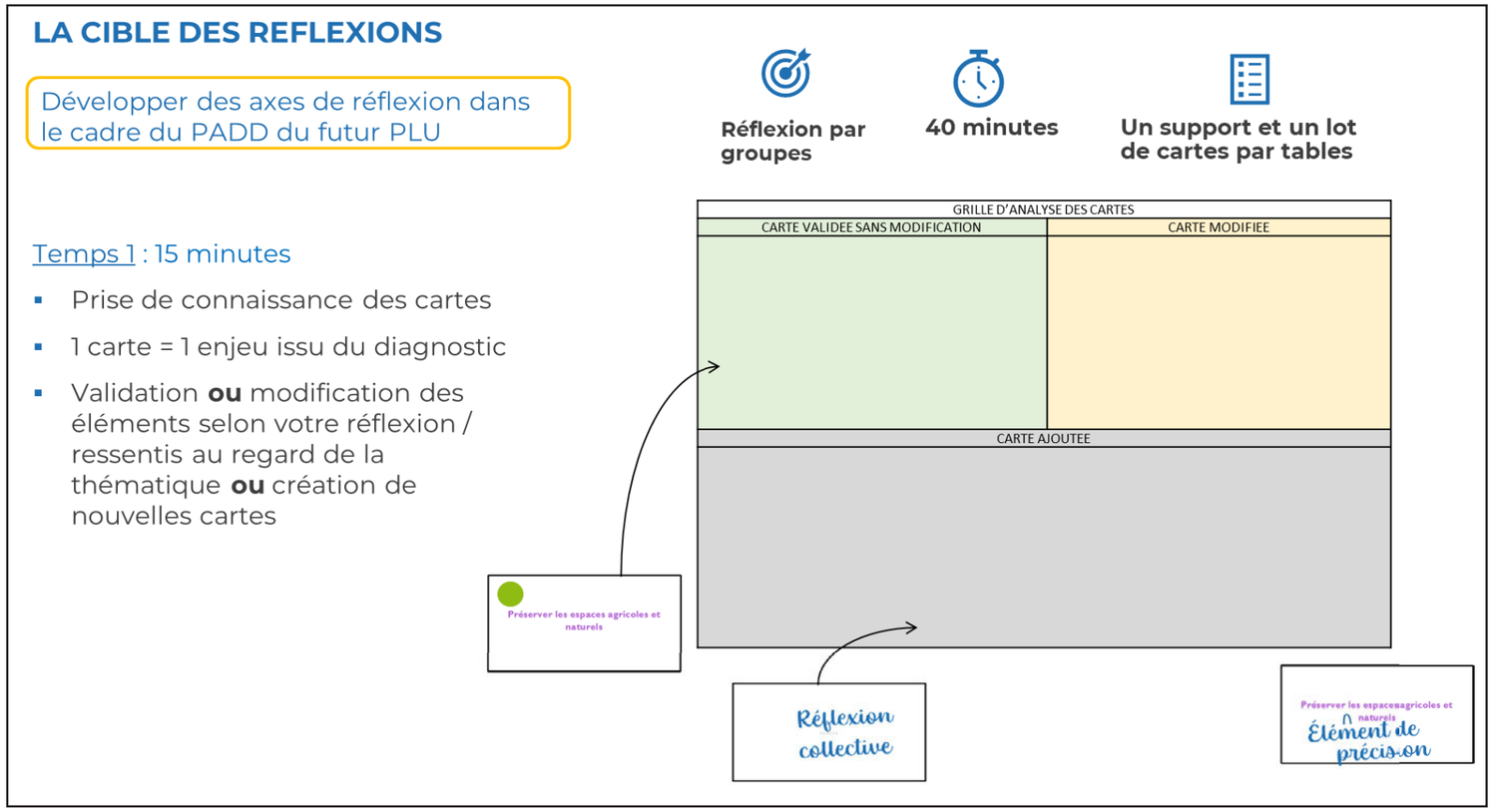
*Fig. 9 : Illustration des rencontres avec la population*

## a. 1re session – 02.11.2022

- ***1re partie de la 1re session***

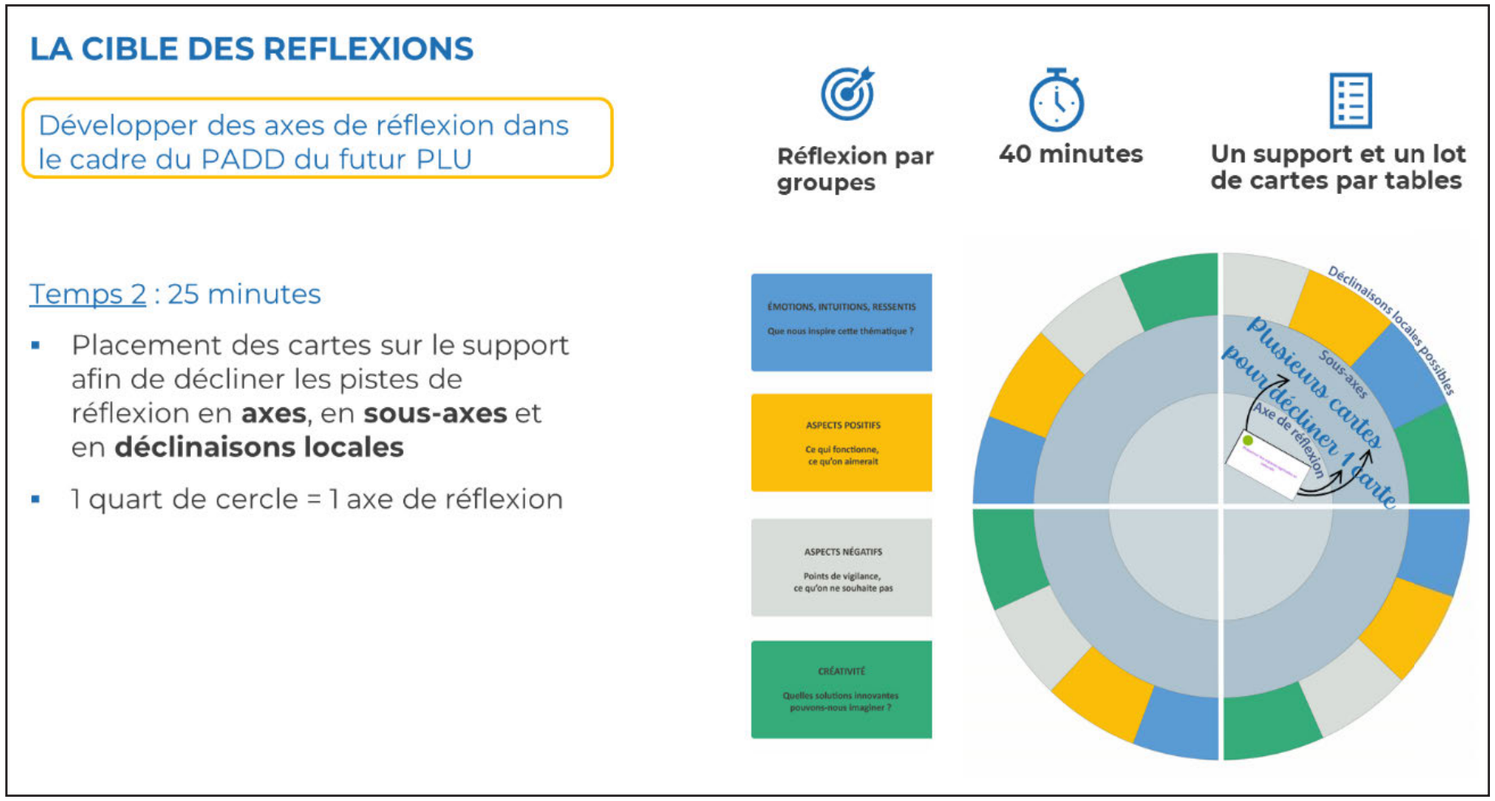
Des cartes retraçant les enjeux tirés de la concertation faite en phase Diagnostic ont été préparées afin de fournir une base de réflexion.

La première phase de la première session a permis de valider, corriger, et ajouter des cartes Enjeux :



- ***2e partie de la 1re session***

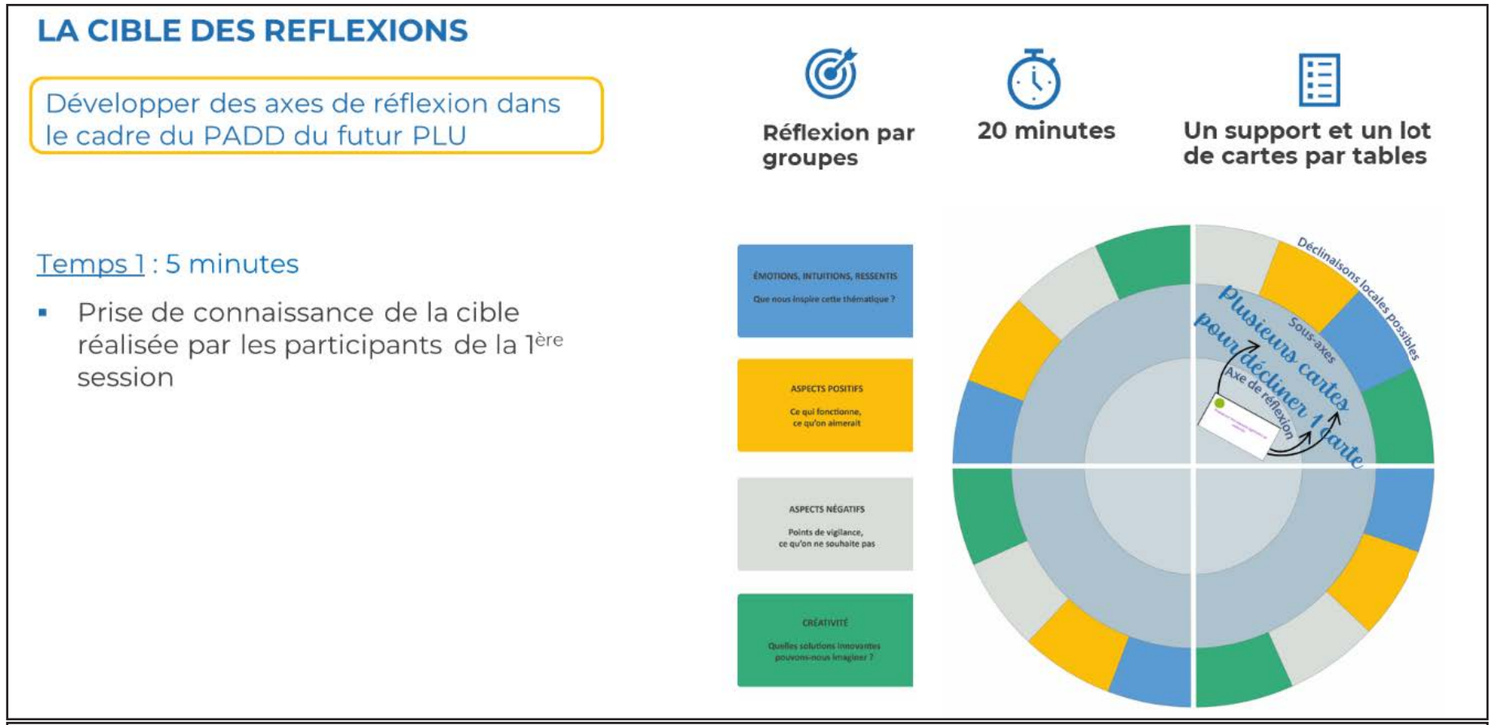
Les cartes Enjeux ont ensuite été disposées sur la cible, afin de décliner les pistes de réflexion en axes et sous-axes, puis en déclinaison locales :

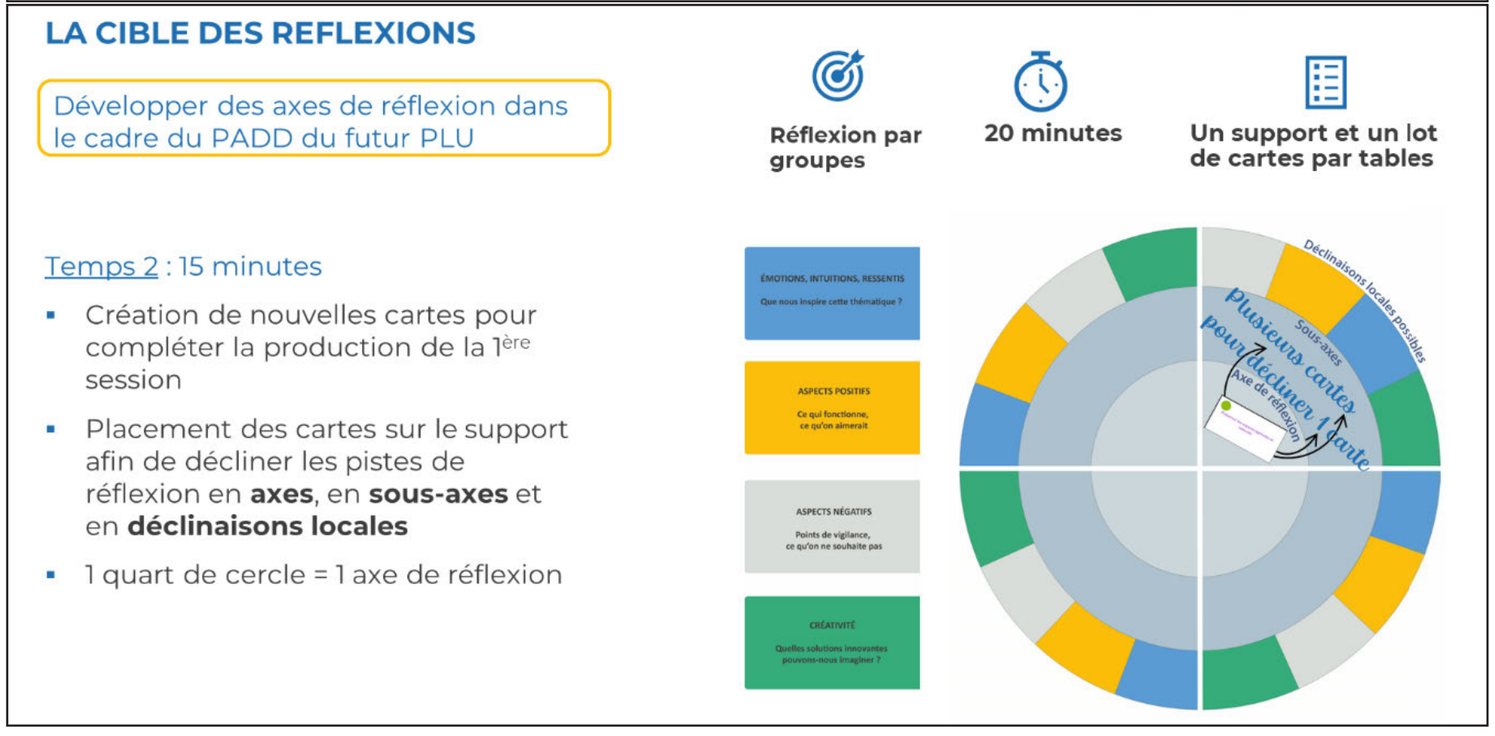



Chaque groupe a traité 2 thématiques au cours de l'atelier afin que les 4 thématiques soient traitées.

*Fig. 10 : Illustration des rencontres avec la population*

### b. 2e session – 03.11.2022




Le groupe a pris connaissance et complété les cibles des 4 thématiques afin d'aboutir à des propositions partagées par l'ensemble des participants.

## 2. Des propositions qui enrichissent le PADD

Les ateliers en résidence ont permis d'aboutir à la production d'une cible de 3 à 4 objectifs pour chacune des thématiques.

Ces échanges et propositions issues de la concertation avec les habitants et acteurs du territoire communal ont ensuite servi de support à la production du PADD.

Les tableaux ci-dessous présentent les résultats des ateliers.

### a. Mobilités et services aux habitants

| Axe | Sous-axes | Déclinaisons Locales Possisbles |
|---|---|---|
| **Apaiser la circulation dans le bourg** | *Sécuriser les entrées et sorties à proximité des écoles* | *Balisage (poteaux, barrières)* |
| | *Sécuriser et assurer une continuité des cheminements doux* | *Rendre piétonne la rue entre l'église et la petite maison des légendes*<br>*Chaucidou*<br>*Plateaux trapézoïdaux* |
| | *Sécuriser les liaisons douces entre les hameaux et le centre-bourg* | |
| | *Conforter l'accessibilité aux équipements, services de proximité et commerces* | *Signalétique* |
| **Axes et transports** | *Réduire la dépendance à l'automobile* | *Que le piéton ait sa place dans le bourg* |
| | *Rattacher l'EHPA au centre-bourg* | |
| | *Développer les modes de déplacements alternatifs à la voiture individuelle* | |
| **Conforter un cadre de vie agréable** | *Créer des espaces de partage (jardins partagés, espace de coworking,…)* | *Des aménagements simples (raisonnés)*<br>*Aménagement du terrain près de l'espace éon de l'étoile (en cours)*<br>*Avoir un local numérique et machine à laver collective ou lavomatique*<br>*Plantations comestibles sur la commune un peu partout*<br>*Jardin partagé intergénérationnel proche du bourg (terrain réservé par la mairie)*<br>*Bac de compost collectif* |
| | *Préserver les communs (fontaines, fours, lavoirs, puits, croix,…)* | |
| | *Transformer les espaces publics en espaces de rencontre* | |
| **Maintenir, soutenir et développer les équipements, services de proximité et commerces** | *Réinvestir l'ancien foyer-logement* | *Devient un tiers-lieu*<br>*Démolition* |
| | *Adapter les équipements publics aux besoins actuels et futurs* | *Diversification des commerces et activités* |

ÉMOTIONS, INTUITIONS, RESSENTIS
Que nous inspire cette thématique ?
ASPECTS POSITIFS
Ce qui fonctionne, ce qu'on aimerait
ASPECTS NÉGATIFS
Points de vigilance, ce qu'on ne souhaite pas
CRÉATIVITÉ
Quelles solutions innovantes pouvons-nous imaginer ?
Axe de réflexion
Déclinaisons locales possibles
CIRCULATION
AXES & TRANSPORTS
Sécuriser les entrées et sorties à proximité des écoles
Apaiser la circulation dans le bourg
Sécuriser et assurer une continuité des cheminements doux
Sécuriser les liaisons douces entre les hameaux et le centre bourg
Conforter l'accessibilité aux équipements, service de proximité et commerces
Réduire la dépendance à l'automobile

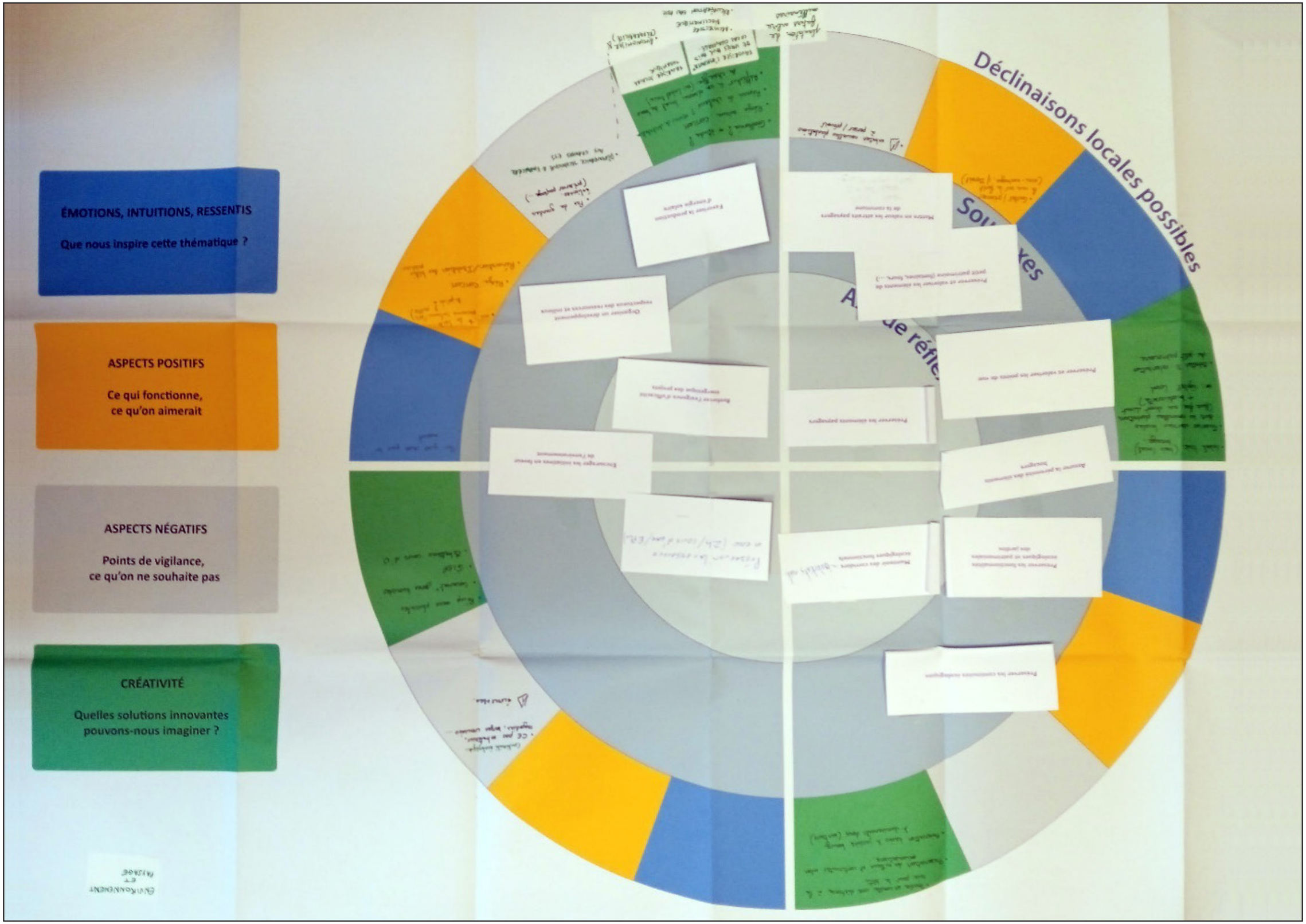
## b. Économie et agriculture

| Axe | Sous-axes | Déclinaisons locales possibles |
|---|---|---|
| **Renforcer l'attractivité touristique communale** | *Diversifier les activités liées à l'agriculture* | *Visite à la ferme,…*<br>*Avoir un commerce de bouche type crêperie*<br>*Valorisation du patrimoine comme vecteur de développement*<br>*Camping : vecteur de développement*<br>*DSP du camping fonctionne*<br>*Point de vigilance : commune trop touristique : perte d'identité* |
| | *Renforcer l'offre de restauration* | |
| | *Soutenir le développement du camping* | |
| **Soutenir le dynamisme économique de la commune** | *Soutenir les établissements vecteurs d'emplois* | *Milieu associatif comme vecteur d'emploi*<br>*Espace de coworking*<br>*Ce qui fonctionne : marché du solstice, marché du 1er mai* |
| | *Soutenir le lien entre activités économiques et sociales* | |
| | *Soutenir les activités au savoir-faire local* | |
| **Soutenir l'activité agricole** | *Prendre en compte les déplacements liés aux engins agricoles* | *Commune = interlocuteur reconnu pour les instances : chambre d'agriculture, SAFER,…*<br>*Valoriser le bois énergie et l'arboriculture fruitière*<br>*Développer l'agroforesterie*<br>*Concentration des exploitations*<br>*Approvisionnement de la cantine*<br>*Aménager la voirie en intégrant tous les modes de transport*<br>*Point de vigilance : des engins agricoles de plus en plus gros* |
| | *Valoriser les productions locales* | |
| | *Faciliter l'installation de nouveaux/jeunes agriculteurs* | |
| | *Accompagner l'évolution des pratiques agricoles* | |
| | *Conforter les réseaux de distribution de vente directe* | |

ÉMOTIONS, INTUITIONS, RESSENTIS
Que nous inspire cette thématique ?
ASPECTS POSITIFS
Ce qui fonctionne, ce qu'on aimerait
ASPECTS NÉGATIFS
Points de vigilance, ce qu'on ne souhaite pas
CRÉATIVITÉ
Quelles solutions innovantes pouvons-nous imaginer ?
Déclinaisons locales possibles
Axe de réflexion
ECONOMIE ET AGRICULTURE

### c. Environnement et paysage

| Axe | Sous-axes | Déclinaisons locales possibles |
|---|---|---|
| **Préserver la ressource en eau** | *Encourager les initiatives en faveur de l'environnement* | *Récupération des eaux pluviales*<br>*Conservation des zones humides*<br>*Gestion Intégrée des Eaux Pluviales (GIEP)*<br>*Entretien des cours d'eau*<br>*Points de vigilance : continuités écologiques, cours d'eau pas entretenus, ragondins, berges creusées, écrevisses…* |
| **Maintenir des corridors écologiques et habitats naturels fonctionnels** | *Préserver les continuités écologiques* | *Prendre en compte une distance à la haie pour le bâti*<br>*Préservation des milieux et continuités selon préconisations*<br>*Préservation des haies et jardins du bourg et cheminements doux (sentiers)* |
| | *Préserver les fonctionnalités écologiques et patrimoniales des jardins* | |
| | *Assurer la pérennité des éléments bocagers* | |
| **Préserver les éléments paysagers** | *Préserver et valoriser les points de vue* | *Label haie (bois local, bocage)* |
| | *Préserver et valoriser les éléments de petit patrimoine (fontaines, fours,…)* | *Favoriser les essences locales dans les nouvelles plantations (faire face au changement climatique + biodiversité). Ex. : végétal local*<br>*Entretien et valorisation du petit patrimoine*<br>*Garder/Préserver la vue sur la forêt (mini-montagne)*<br>*Plantation de futurs arbres millénaires*<br>*Point de vigilance : entretien de nouvelles plantations à penser/prévoir* |
| | *Mettre en valeur les attraits paysagers de la commune* | |
| **Renforcer l'exigence d'efficacité énergétique des projets** | *Encourager les initiatives en faveur de l'environnement* | *Rénovation/Isolation des bâtis publics*<br>*Réfléchir à un réseau local de bois de chauffe (ex. label haie)*<br>*Favoriser l'implantation de haies pour bois local de chauffage*<br>*Réseau de chaleur ? Réseau de distribution ?*<br>*Autonomie et réparabilité*<br>*Favoriser l'architecture bioclimatique*<br>*Récupération des eaux de pluie*<br>*Points de vigilance : pas de grandes éoliennes (préserver le paysage), dépendance technique et financière aux grandes entreprises* |
| | *Organiser un développement respectueux des ressources et milieux* | |
| | *Favoriser la production d'énergie solaire* | *Avoir plus de toits avec des panneaux solaires (bâti public et privé)*<br>*Favoriser le solaire thermique*<br>*Géothermie ? Étude ?*<br>*Régie solaire ComCom* |


ÉMOTIONS, INTUITIONS, RESSENTIS
Que nous inspire cette thématique ?
ASPECTS POSITIFS
Ce qui fonctionne, ce qu'on aimerait
ASPECTS NÉGATIFS
Points de vigilance, ce qu'on ne souhaite pas
CRÉATIVITÉ
Quelles solutions innovantes pouvons-nous imaginer ?
Déclinaisons locales possibles

## d. Habitat et patrimoine

1 objectif général identifié : répondre à la croissance démographique

| Axe | Sous-axes | Déclinaisons locales possibles |
|---|---|---|
| **Favoriser les mixités sociales** | *Diversifier l'offre de logements* | *Projets de logements en coloc ou semi-collectifs, portés par la commune*<br>*Habitats partagés (dont animation)*<br>*Informer sur la demande en logements*<br>*STECAL (voir Village Dommeuray – 49) pour les zones en habitat alternatif*<br>*Espace habitats réversibles sans artificialisation dans les zones hors bourg*<br>*Favoriser l'accessibilité parcellaire aux habitats légers*<br>*Différentes typologies de logements :*<br>• *Bourg : petit*<br>• *Proche bourg : moyen*<br>• *Campagne/Hameaux : grand*<br>*Points de vigilance : manque de logements secondaires et locations* |
| | *Développer l'offre de logements locatifs* | |
| **Favoriser la production de logements** | *Poursuivre la valorisation des bâtiments vacants* | *Regarder l'existant en termes de biodiversité avant acceptation de division parcellaire*<br>*Promotion et communication des dispositifs d'aide à la rénovation (CPRB par ex.)*<br>*Prévoir des pastilles (STECAL par ex.) sur des terrains (pas de besoin/pas d'obligation de tirer les lignes d'assainissement et électricité) : cadrage d'implantation (pour éviter l'implantation illégale)* |
| | *Poursuivre la requalification du parc de logements* | |
| | *Favoriser l'installation de jeunes ménages* | |
| | *Favoriser la division parcellaire* | |
| **Cohérence paysagère et du patrimoine bâti et naturel** | *Préserver la qualité architecturale du bâti existant* | *Entretien et valorisation de l'existant*<br>*Signalétique*<br>*Jeu de piste/Chasse au trésor*<br>*Commune du patrimoine rural de Bretagne (CPRB)*<br>*Règlement pour harmonie/cohérence architecturale du bourg en rénovation et nouveau*<br>*Point de vigilance : peur d'une standardisation limitante, entrées de bourg* |
| | *Préserver les spécificités urbaines et architecturales dans les futurs projets* | |
| | *Préserver les villages et hameaux* | |
| | *Valoriser le « petit patrimoine » de la commune* | |
| | *Valoriser le patrimoine matériel et immatériel de la commune* | |
| | *Développer les éléments paysagers et naturels au sein du bourg* | |
| | *Mettre en valeur la richesse du patrimoine paysager de Concoret* | |

HABITAT ET PATRIMOINE
ÉMOTIONS, INTUITIONS, RESSENTIS
Que nous inspire cette thématique ?
ASPECTS POSITIFS
Ce qui fonctionne, ce qu'on aimerait
ASPECTS NÉGATIFS
Points de vigilance, ce qu'on ne souhaite pas
CRÉATIVITÉ
Quelles solutions innovantes pouvons-nous imaginer ?
Déclinaisons locales possibles
Préserver la qualité architecturale du bâti existant
Préserver les villages et hameaux
Préserver les spécificités urbaines et architecturales dans les futurs projets
Valoriser le patrimoine matériel et immatériel de la commune
Valoriser le « petit patrimoine » de la commune
Développer les éléments paysagers et naturels au sein du bourg
Mettre en valeur la richesse du patrimoine paysager de Concoret
CONFRONTER PAYSAGÈRE & PATRIMOINE BÂTI & NATUREL
Répondre à la croissance démographique
Favoriser la production de logement
Favoriser la division parcellaire
Favoriser les mixités sociales
Diversifier l'offre de logements
Développer l'offre de logements locatifs
Poursuivre la valorisation des bâtiments vacants
Poursuivre la requalification du parc de logements
Favoriser l'installation des jeunes ménages
FAVORISER L'ACCESSIBILITÉ PARCELLAIRE AUX HABITATS LÉGERS

# CHAPITRE II - OBJECTIFS ET DOCUMENTS CADRES

Au titre de l'articles L122-4 du code de l'environnement (présence d'une zone Natura 2000 sur le territoire), le PLU de Concoret est soumis à une évaluation environnementale systématique de l'autorité environnementale (Mission Régionale d'Autorité Environnementale – MRAe).

•Pourquoi coupler évaluation environnementale et évaluation des incidences Natura 2000

Les deux démarches (évaluation environnementale et évaluation des incidences Natura 2000) doivent être conduites conjointement. Il s'agit en fait d'approfondir l'évaluation environnementale, plus globale, au regard des enjeux ayant conduit à la désignation du site Natura 2000, et de répondre aux spécificités et principes de l'évaluation des incidences Natura 2000. À la différence de l'évaluation environnementale, l'évaluation des incidences Natura 2000 ne porte pas sur les effets du projet sur l'environnement dans son ensemble. Elle est ciblée sur l'analyse de ses effets sur les espèces animales et végétales et habitats d'intérêt communautaire qui ont présidé à la désignation des sites Natura 2000.

L'évaluation des incidences porte sur les sites désignés (ZPS et ZSC). Elle est proportionnée à l'importance du projet et aux enjeux de conservation des habitats et espèces en présence.

Les Zones de Protection Spéciale, associées aux Zones Spéciales de Conservation (ZSC) issues de la directive «Habitats», constituent le réseau des Sites Natura 2000.

Ainsi, dans le cadre du présent rapport de présentation, le projet de PLU prévoit l'analyse détaillée des incidences du plan sur les zones Natura 2000.

# A. L'analyse du contexte règlementaire supracommunal

Le PLU s'intègre à une hiérarchie des normes et des documents d'urbanisme. Parmi ceux-ci, le SCoT intégrateur est chargé d'intégrer les documents de planification supérieurs et fait donc office de référence pour le PLU qui se doit d'y être compatible. Ce dernier doit également être compatible avec le PLH et prendre en compte le PCAET.

L'ensemble de ces documents sont présentés dans ce premier chapitre.

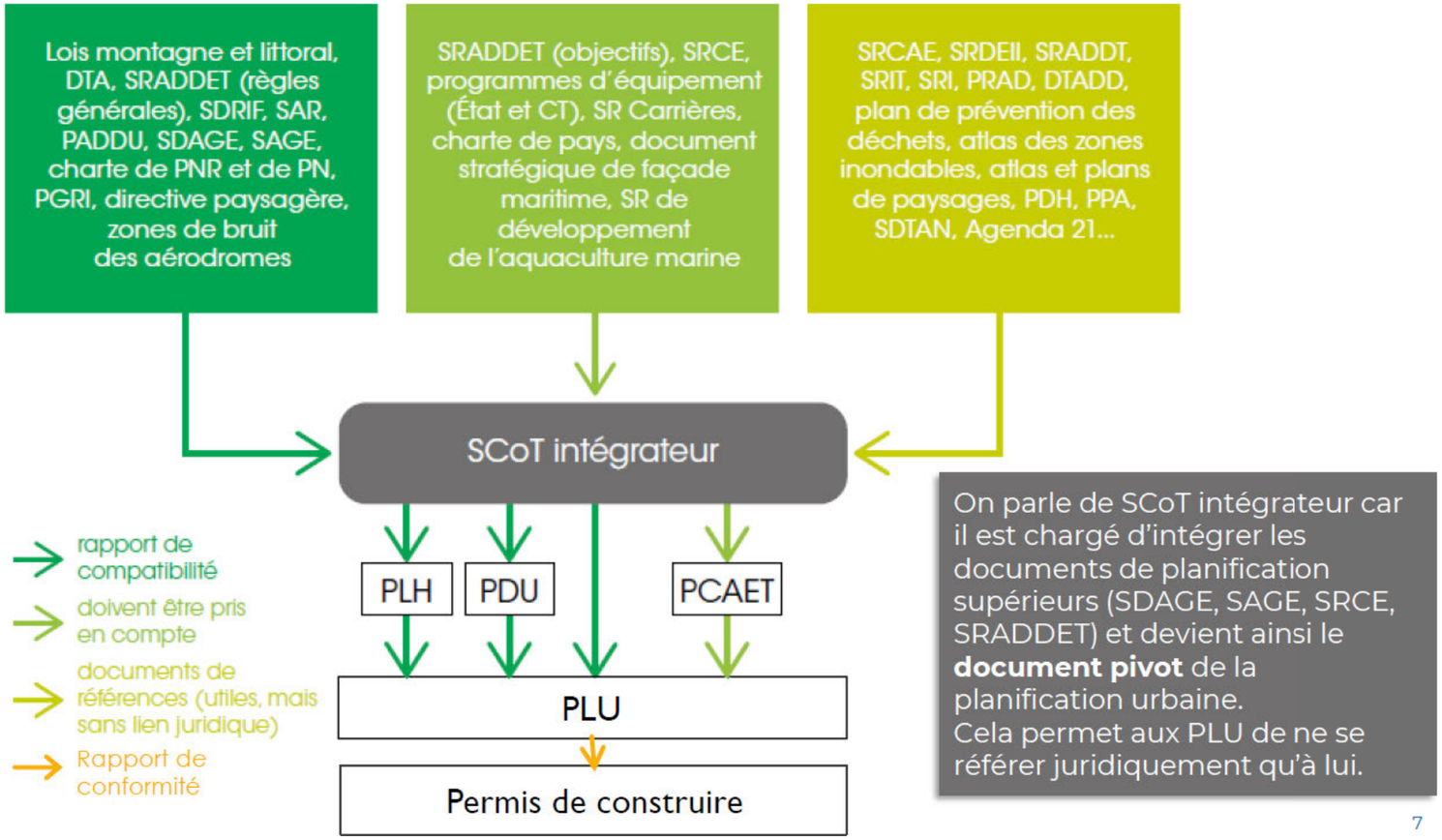



*Fig. 11 : Articulations des documents d'urbanisme entre-eux*

## 1. Le SDAGE et le SAGE

### a. SDAGE du bassin Loire-Bretagne

Institué par la loi sur l'eau de 1992, le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des eaux (SDAGE) est un instrument de planification qui fixe, pour chaque bassin hydrographique, les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau dans l'intérêt général et dans le respect des principes de la Directive Cadre sur l'Eau et de La loi sur l'Eau. Des objectifs environnementaux sont déterminés pour chaque masse d'eau (plans d'eau, tronçons de cours d'eau, estuaires, eaux côtières, eaux souterraines). L'atteinte du « bon état » des masses d'eau est un des objectifs généraux. Il définit aussi les aménagements et les dispositions nécessaires pour prévenir la détérioration des eaux et milieux aquatiques/humides, assurer leur protection et l'amélioration de leur état.

Concoret dépend du périmètre du SDAGE du bassin de Loire-Bretagne 2022-2027, qui a été adopté le 3 mars 2022 par le comité de bassin et approuvé par arrêté par la préfète coordinatrice de bassin le 18 mars 2022. Les orientations générales fixées par le SDAGE, pouvant concerner Concoret, sont :

- *Repenser les aménagements des cours d'eau dans leur bassin versant,*
- *Réduire la pollution par les nitrates,*
- *Réduire la pollution organique, phosphorée et microbiologique,*
- *Maîtriser et réduire la pollution par les pesticides et les micropolluants,*
- *Protéger la santé en protégeant la ressource en eau,*
- *Gérer les prélèvements d'eau et de manière équilibrée et durable,*
- *Préserver et restaurer les zones humides,*
- *Préserver la biodiversité aquatique,*
- *Faciliter la gouvernance locale et renforcer la cohérence des territoires et des politiques publiques,*
- *Mettre en place des outils réglementaires et financiers,*
- *Informer, sensibiliser, favoriser les échanges.*

### b. SAGE de la Vilaine

La commune de Concoret est intégralement inscrite dans le périmètre du Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) de la Vilaine, dont la révision a été approuvé le 2 juillet 2015. Ce document cadre est composé d'un plan d'aménagement et de gestion durable (PAGD) de la ressource en eaux et des milieux aquatiques. Les principaux enjeux y sont définis ainsi que les moyens prioritaires pour y parvenir. Ce sont 210 dispositions et 45 orientations de gestion qui ont été retenus. Le SAGE Vilaine est également composé d'un règlement permettant d'assurer l'atteinte des objectifs identifiés comme prioritaires dans le PAGD.

Le territoire communal de Concoret est intégralement situé dans ce SAGE, avec lequel le futur PLU devra être compatible. Les principales dispositions concernant l'élaboration du PLU de Concoret sont :

- *Inscrire et protéger les zones humides dans les documents d'urbanisme,*
- *Disposer d'inventaires fiables et précis des zones humides,*
- *Evaluer et consolider les inventaires communaux existants des zones humides,*
- *Inscrire et protéger les cours d'eau inventoriés dans les documents d'urbanisme,*
- *Conditionner les prévisions d'urbanisation et de développement à la capacité d'acceptabilité du milieu et des infrastructures d'assainissement,*
- *Diagnostiquer les ouvrages de collecte et de transport des eaux usées et élaborer un schéma directeur d'assainissement des eaux usées dans les secteurs prioritaires assainissement.*

## 2. Le SRADDET

### a. Un projet de territoire ambitieux

La Loi portant sur la Nouvelle Organisation Territoriale de la République (NOTRe) a instauré l'élaboration, dans chaque région, d'un Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Egalité des Territoires (SRADDET). Le SRADDET de la région Bretagne a été adopté le 18 décembre 2020.

Le SRADDET fixe des objectifs et orientations d'aménagement du territoire régional à moyen et long termes sur plusieurs domaines et constitue une réelle opportunité de concevoir un véritable projet de territoire ambitieux et partagé.

Le SRADDET répond à un enjeu de simplification, intégrant plusieurs autres schémas existants :

- *Le Plan Régional de Prévention et de Gestion des Déchets (PRPGD),*
- *Le Schéma Régional Climat, Air et Energie (SRCAE),*
- *Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE),*
- *Le Schéma Régional des Infrastructures et des Transports (SRIT) et le schéma régional de l'intermodalité, qui, en Bretagne ont pris la forme du Schéma Régional Multimodal des Déplacements et des Transports (SRMDT).*

Le SRADDET est, par ailleurs, opposable aux SCoT, et à défaut aux PLU.

### b. Objectifs et règles du SRADDET Bretagne

Le SRADDET de Bretagne s'axe sur six grandes priorités :

- *Mobilités solidaires et décarbonées,*
- *Stratégique énergétique et climatique,*
- *Préservation de la biodiversité et des ressources,*
- *Cohésion des territoires,*
- *Bien manger pour tous,*
- *Stratégies numériques.*

Ces six grandes priorités sont déclinées en 38 objectifs et 26 règles, dont les principales concernant l'élaboration du PLU de Concoret sont :

| Priorités | Objectifs | Règles |
|---|---|---|
| **Mobilités solidaires et décarbonées** | *Mieux intégrer la mobilité dans les projets d'aménagements pour limiter les déplacements contraints* | *Intégration des mobilités aux projets d'aménagement* |
| | *Améliorer collectivement l'offre de transports publics* | |
| | *Inventer et conforter les mobilités alternatives à la voiture solo et répondre aux besoins de toutes les typologies du territoire* | *Développement des aires de covoiturage* |
| | *Transformer/revisiter le développement des mobilités au regard des enjeux climatiques et de la qualité de l'air* | |
| **Cohésion des territoires** | *Conforter, dynamiser et animer les centralités urbains, périurbaines et rurales* | *Vitalité commerciale des centralités* |
| | *Favoriser une nouvelle occupation des espaces rapprochant activités économiques et lieux de vie et de résidence* | *Habitat des actifs du tourisme* |
| | *Conforter une armature territoriale au service d'un double enjeu d'attractivité et de solidarité* | *Développement des polarités* |
| | *Favoriser la mixité sociale et la fluidité des parcours individuels et collectifs par le logement* | *Production de logements locatifs abordables et mixité* |
| | *Réinventer l'offre de services à la population et son organisation pour garantir l'égalité des chances* | |
| **Préservation de la biodiversité et des ressources** | *Intégrer les enjeux de l'eau dans tous les projets de développement et d'aménagement* | *Projets de développement, ressource en eau et capacités de traitement* |
| | *Stopper la banalisation des paysages et de l'urbanisme en Bretagne* | *Identité paysagère du territoire* |
| | *Préserver et reconquérir la biodiversité en l'intégrant comme une priorité de développement et d'aménagement* | *Identification des continuités écologiques et secteurs prioritaires de renaturation écologique* |
| | | *Protection et reconquête de la biodiversité* |
| | | *Espaces boisés et de reboisement* |
| | *Mettre un terme à la consommation foncière d'espaces agricoles et naturels* | *Réduction de la consommation foncière* |
| | | *Protection des terres agricoles et secteurs prioritaires de remise en état agricole* |

## 3. Le SCOT du Pays de Ploërmel

### a. Présentation générale

**Le Schéma de Cohérence Territoiral (SCoT) du Pays de Ploërmel – Cœur de Bretagne a été approuvé le 19 décembre 2018. Il a été établi pour une durée de 20 ans, soit pour la période 2015-2035**. Toutefois ce document d'urbanisme supracommunal est aujourd'hui en cours de révision, notamment pour intégrer les objectifs de la loi dite Climat et Résilience, parue en août 2021.

### b. Concoret dans l'armature territoriale intercommunale

Le Pays de Ploërmel – Cœur de Bretagne s'organise autour d'un pôle structurant (Ploërmel), soutenu par 5 pôles d'équilibre principaux. Concoret se situe au nord de Ploërmel et du territoire intercommunal, en secteur rural. La commune est une commune du maillage rural. Elle bénéficie d'une dynamique démographique croissante, malgré une population vieillissante.

Du fait de sa position dans l'armature territoriale, Concoret dépend de Mauron pour la plupart des équipements intercommunaux.

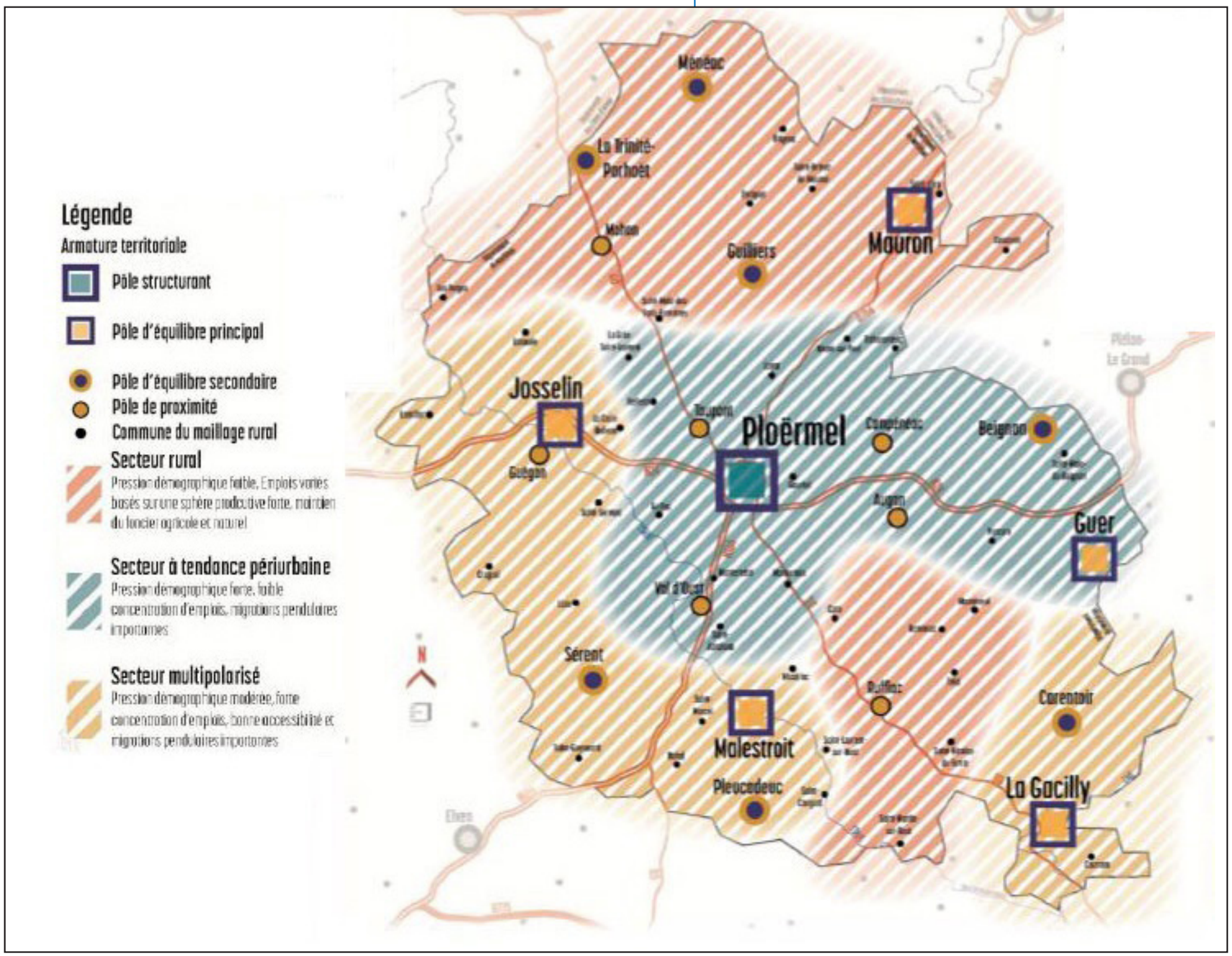



*Fig. 12 : L'armature territoriale du Pays de Ploërmel – Cœur de Bretagne – Source : SCoT*

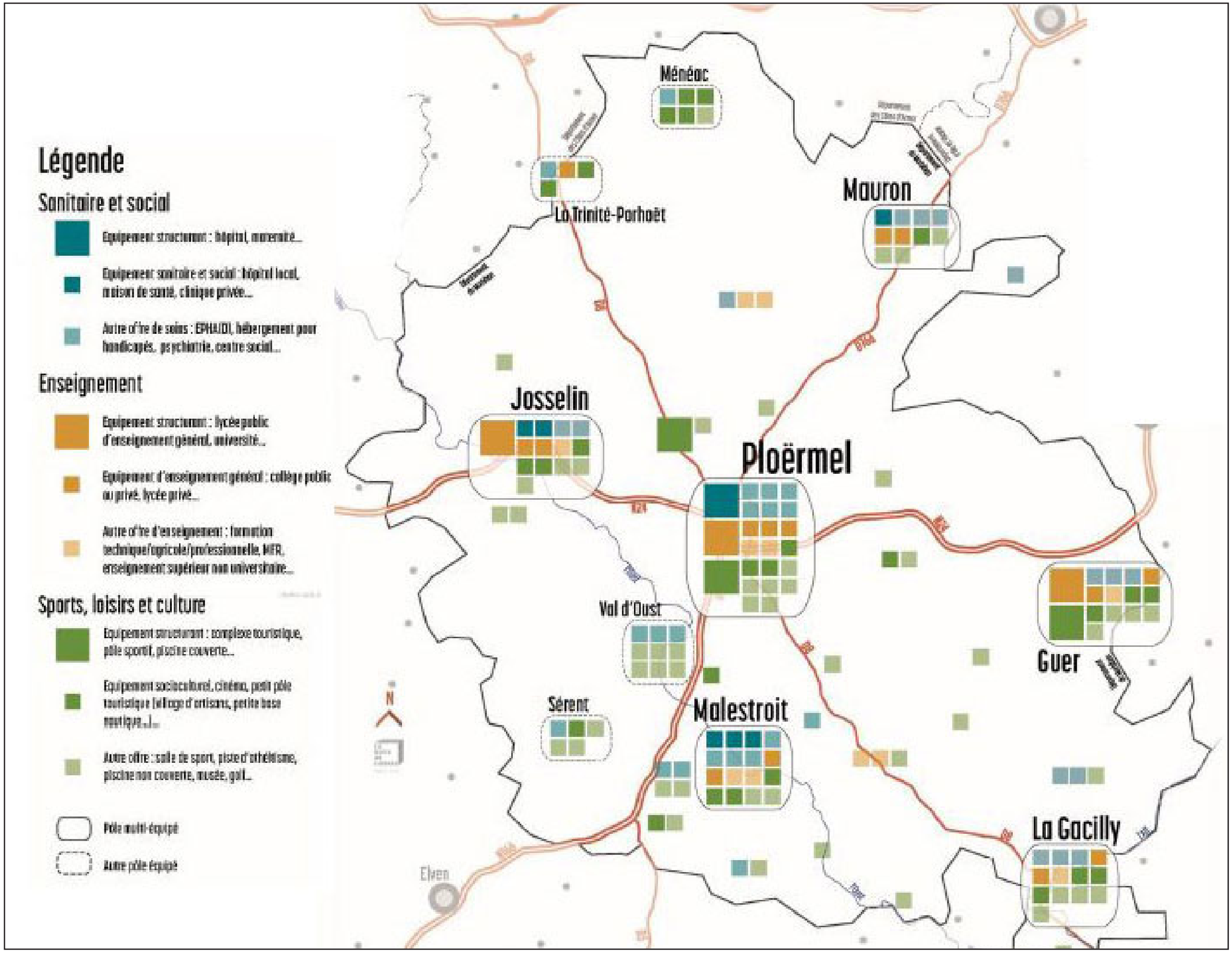



*Fig. 13 : Maillage du territoire du SCoT en équipements et services – Source : SCoT*

## c. Les orientations déclinées sur Concoret

- ***L'habitat, au cœur du projet de territoire***

Sur la période 2015-2035, le SCoT envisage que 85 logements soient produits à Concoret et préconise d'adapter, via cette nouvelle offre, la diversité de l'offre de logement.

Par ailleurs, le SCoT souhaite Inscrire des objectifs de croissance démographique par échelon communal pour favoriser une répartition équilibrée de l'accueil démographique. L'objectif de croissance démographique fixé par le SCoT Pays de Ploërmel-Cœur de Bretagne aux pôles de proximité est donc fixé à +0,75% par an.

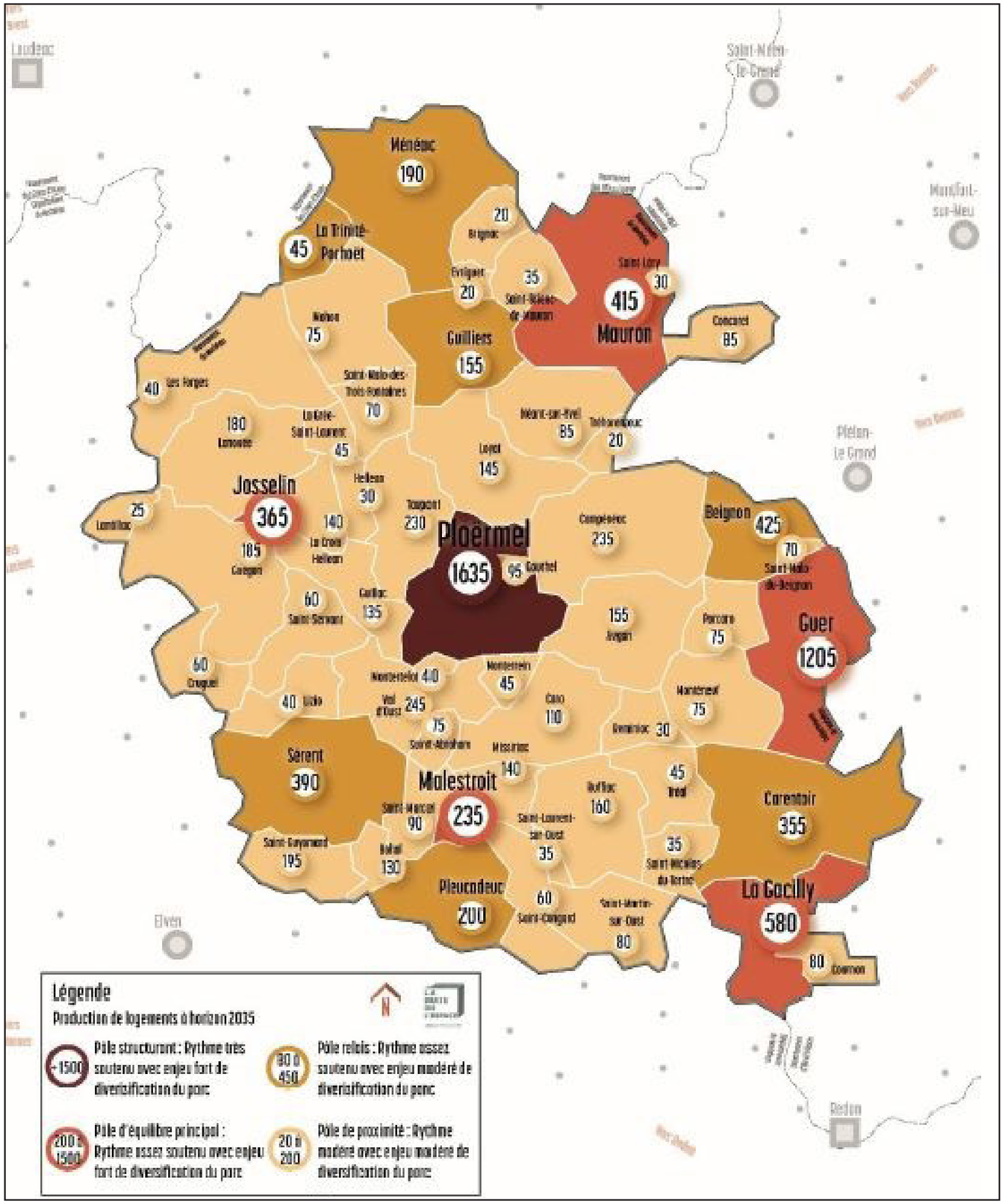



***Fig. 14 :*** ***Répartition de la production de logement sur la période 2015-2035 par commune – Source : SCoT***

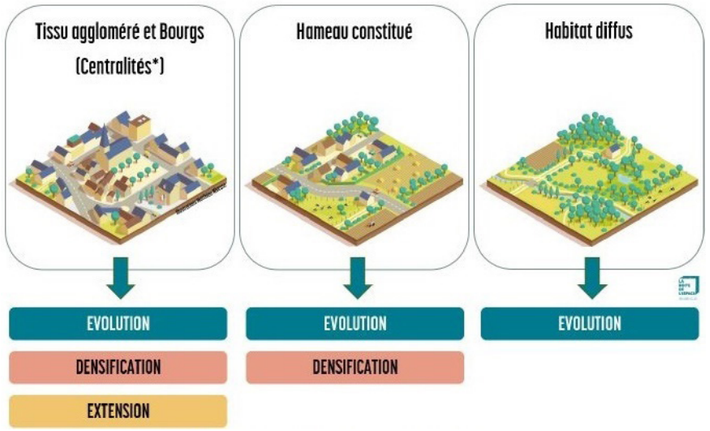



***Fig. 15 : Schéma des possibilités d'évolution de l'urbanisation en fonction des types d'espaces identifiés dans le SCoT***

- ***Equilibrer et soutenir les centralités***

Le bourg constitue la centralité de Concoret. A ce titre, le SCoT lui permet les évolutions suivantes :

- *Extension possible de l'agglomération selon les chiffres prévus par le SCoT (par des OAP),*
- *Evolution autorisée du bâti existant y compris les annexes et changements de destination,*
- *Densification admise à vocation principale d'habitat dans les espaces déjà urbanisés.*

Concernant la densification, Concoret doit viser une densification moyenne de 13 logements/ha. Tout secteur de développement potentiel de plus de 5 000m² devra être identifié au PLU et se verra imposer une densité minimale via une OAP sectorielle ou thématique.

En complément, le SCoT définit des critères d'identification des formes d'urbanisation entre les villages, les hameaux et les habitats isolés :

| | | |
|---|---|---|
| **Villages** | • *15 à 200 habitations*<br>• *Une position de carrefour et/ou un rayonnement de voiries et de chemins,*<br>• *Parfois présence de commerces élémentaires,*<br>• *Une origine ancienne identifiable par la présence de bâtiments anciens (souvent antérieurs au XXè siècle) et d'accessoires (puits…),*<br>• *Une structure bâtie consistante avec des bâtiments accolés formant rue,*<br>• *Présence de bâtiments relativement élevés (R+1+combles),*<br>• *Habitat moyennement dense,*<br>• *Le cœur du village s'organise autour d'une rue principale, une place…,*<br>• *Des équipements publics : plaques de rue, éclairage public, arrêt de car…* | *Exemple du SCoT (Néant-sur-Yvel) :*<br> |
| **Hameaux** | • *5 à 20 habitations,*<br>• *L'habitat est souvent l'unique fonction ou développement autour d'une exploitation agricole,*<br>• *Taille des parcelles variée,*<br>• *Constructions souvent antérieures au XXè siècle alignés à une voie principale,*<br>• *Tissu urbain discontinu,*<br>• *Espaces publics inexistants hormis les rues.* | *Exemple du SCoT (Campénéac) :*<br> |
| **Habitats isolés** | • *1 à 5 maisons,*<br>• *Souvent en lien avec une ferme ou une exploitation agricole,*<br>• *Accès en cul-de-sac ou en bordure de route.* | |

## 4. Le PLH

Le Programme Local de l'Habitat (PLH) de Ploërmel Communauté 2020-2025 a été approuvé le 26/09/2019. Un nouveau PLH établi pour la période 2026-2032 vient aussi d'être arrêté.

Les objectifs déclinés dans le PLH disponible lors du présent diagnostic pour l'élaboration du PLU de Concoret sont cadrés par le SCoT du Pays de Ploërmel. L'objectif du PLH n'est pas de redéfinir des scénarios, mais d'apporter les traductions opérationnelles et qualitatives permettant de répondre aux objectifs SCoT.

Le scénario retenu à l'échelle communautaire du PLH est structuré autour de 4 axes et 15 orientations stratégiques.

| Axes | Orientations stratégiques |
|---|---|
| **Axe 1 : Agir en priorité sur le parc existant** | *Valoriser le patrimoine bâti en encourageant la rénovation et la qualité du bâti* |
| | *Redonner un rôle central aux centre-bourgs en tant que cœurs d'activités et de lieux de vie* |
| | *Lutter contre la vacance* |
| | *Améliorer le repérage et la lutte contre l'habitat indigne et la précarité énergétique* |
| **Axe 2 : Organiser et diversifier la production de logements** | *Sectoriser et prioriser les opérations pour répondre aux objectifs du SCoT* |
| | *Limiter l'étalement urbain, en privilégiant le développement de l'habitat du tissu urbain existant* |
| | *Accompagner les communes dans les approches qualitatives de production de logements* |
| | *Mieux répondre à la demande locative sociale en diversifiant l'offre et en renforçant la production destinée aux plus modestes* |
| **Axe 3 : Renforcer l'offre de logements répondant à des besoins spécifiques** | *Poursuivre les actions en faveur du maintien à domicile des personnes âgées dans de bonnes conditions tout en permettant également une continuité dans le parcours résidentiel* |
| | *Améliorer la diversification de l'offre à destination des jeunes, étudiants et saisonniers* |
| | *Accompagner les gens du voyage sur le territoire* |
| | *Améliorer l'offre d'hébergement d'urgence pour les publics très défavorisés* |
| **Axe 4 : Observer et piloter la politique de l'habitat du territoire** | *Poser les bases d'une coopération efficace et efficiente sur le nouveau territoire* |
| | *Suivre et analyser les évolutions du territoire ainsi que les impacts du PLH* |
| | *Communiquer sur les dispositifs proposés et les réalisations du PLH (innovation, expérimentation…)* |

Ainsi, pour la commune de Concoret, le PLH 2020-2025 fixe un objectif de 33 logements à construire en 10 ans, soit 3 à 4 logements par an. En accord avec le SCoT, le PLH ne prévoit pas d'objectif de production d'HLM à Concoret.

## 5. Le PCAET

Un plan climat air énergie territorial (PCAET) a été élaboré à l'échelle de Ploërmel Communauté et se décline en 5 axes et 13 actions :

| Axes | Orientations stratégiques |
|---|---|
| **Axe 1 : Territoire et collectivité exemplaire** | *Piloter et faire vivre le PCAET avec objectif « Territoire & Energie Positive 2050 »* |
| | *Être exemplaire sur son patrimoine et ses activités* |
| | *Concerter avec le territoire* |
| **Axe 2 : Economie locale et circulaire** | *Favoriser les circuits courts et de proximité sur le territoire* |
| | *Optimiser et valoriser les ressources du territoire* |
| **Axe 3 : Urbanisme et mobilités durables** | *Aménager et développer le territoire en favorisant les mobilités alternatives et une utilisation du foncier raisonnée* |
| | *Développer les mobilités alternatives* |
| | *Développer sur le territoire les carburants alternatifs* |
| **Axe 4 : Sobriété et efficacité énergétique** | *Faire de la rénovation énergétique des bâtiments une priorité* |
| | *Préparer le territoire à la future réglementation environnementale du bâtiment neuf* |
| | *Produire de l'énergie localement, de manière durable et concertée* |
| **Axe 5 : Adaptabilité du territoire au climat de demain** | *Anticiper les tensions à venir sur la ressource en eau* |
| | *Adapter les pratiques agricoles et sylvicoles* |

## 6. Les Servitudes d'Utilité Publique

La commune de Concoret est concernée par 6 Servitudes d'Utilité Publique (SUP), recensées ci-dessous.

- ***Servitude A5 – relative aux canalisations publiques :***
  - *Concerne les conduites d'eau et d'assainissement.*
- ***Servitude AC1 – relative à la protection des monuments historiques ;***
  - *La commune est concernée par une servitude qui concerne le débordement du périmètre de protection des éléments suivants :*

| Désignation | Protection |
|---|---|
| **Château de Comper** | *Inscrit au titre des Monuments Historiques* |

- ***Servitude T7 – à l'extérieur des zones de dégagement aéronautique :***
  - *Cette servitude s'applique à tout le territoire communal et ne fait pas l'objet d'une délimitation spécifique. Elle implique l'autorisation des directions civiles et militaires pour les ouvrages de grande hauteur.*
- ***Servitude A5 – relative aux canalisations publiques :***
  - *Concerne les conduites d'eau et d'assainissement.*
- ***Servitude I4, relative aux lignes électriques de moyenne tension (HTA) et de basse tension (BT), aérienne et souterraine, ainsi que leurs infrastructures associées.***
- ***Servitude PM2, relative aux installations classées pour la protection de l'environnement et sur des sites et sols pollués, de stockage de déchets ou d'anciennes carrières, et liée aux installations de stockage et de traitement de déchets non dangereux sur le territoire communal de Gaël.***

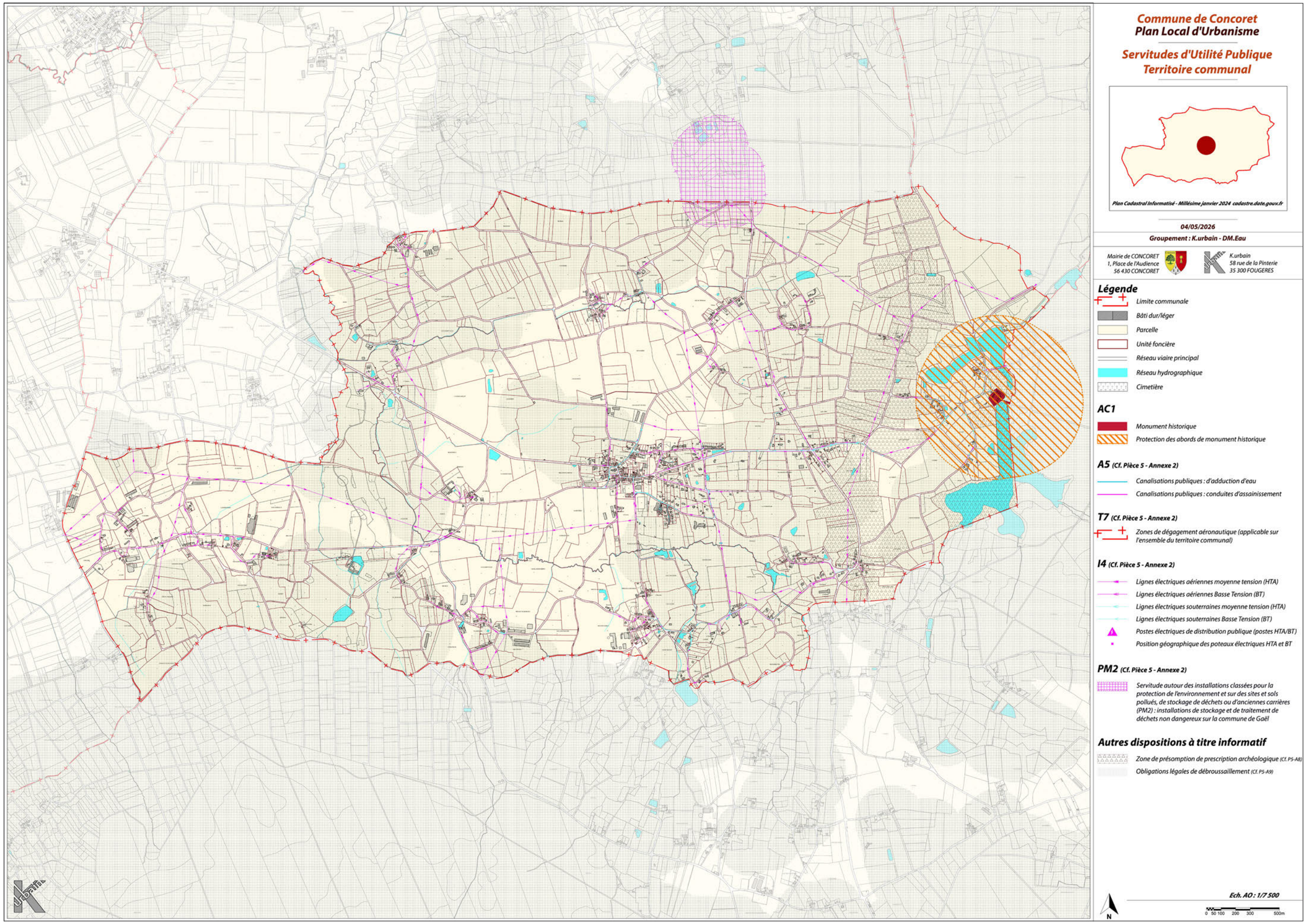



*Fig. 16 : Plan des Servitudes d'Utilité Publique*

# B. Les objectifs du projet d'urbanisme municipal

L'élaboration du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Concoret s'inscrit dans une démarche volontaire de réflexion sur l'avenir du territoire communal. Cette dynamique, engagée par la délibération municipale n°04/04/2021, marque une étape essentielle pour structurer le développement local à moyen et long termes, tout en assurant une gestion équilibrée et durable de l'espace.

## 1. La délibération prescrivant l'élaboration du PLU

A partir d'une carte communale en vigueur depuis 2010, la décision de prescrire un PLU, prise par le conseil municipal en date du 20/04/2021, repose sur les fondements du Code de l'urbanisme, notamment ses articles L.153-1 et suivants, ainsi que L.103-2 relatifs à la concertation. Elle s'inscrit également dans le cadre réglementaire et stratégique supérieur notamment :

- *Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Pays de Ploërmel Cœur de Bretagne, approuvé le 18/12/2018,*
- *Le Plan Local de l'Habitat (PLH) de Ploërmel Communauté, adopté le 26/09/2019.*

Ces documents de planification définissent les grandes orientations du développement territorial, que le PLU de concoret devra intégrer et mettre en cohérence à l'échelle communale.

**Par l'élaboration de son PLU, la municipalité souhaite se doter d'un outil stratégique et réglementaire lui permettant :**

- *D'**assurer une maîtrise renforcée de l'usage du foncier**, dans un contexte de pression sur les espaces agricoles et naturels ;*
- *De se **projeter de manière cohérente sur l'évolution de son territoire, en prenant en compte les dynamiques démographiques, économiques et environnementales ;***
- *De **formaliser un projet de territoire partagé en lien avec les orientations politiques locales et les attentes des habitants.***

Cette démarche constitue une opportunité pour inscrire le développement communal dans une perspective de transition écologique et de solidarité territoriale, conformément aux articles L.101-1 et L.101-2 du code de l'urbanisme.

D'autre part, **l'élaboration du PLU vise aussi à répondre à plusieurs objectifs fondamentaux :**

- ***Anticiper les besoins en logements tout en tenant compte des projections démographiques réalistes,** et en assurant une consommation foncière modérée, respectueuse des équilibres locaux ;*
- ***Renforcer l'attractivité résidentielle de la commune,** notamment en favorisant une offre diversifiée de logements adaptée à l'ensemble des profils (jeunes ménages, personnes âgées, familles, etc.) ;*
- ***Valoriser le bourg et les équipements publics, en évitant le mitage et l'étalement urbain ;***
- ***Préserver les ressources naturelles, les paysages, dont le patrimoine bâti, et la biodiversité, en identifiant les zones à enjeux environnementaux ;***
- ***Encourager les formes d'urbanisation plus sobres, en intégrant les exigences de la loi « Climat et Résilience » relatives à la limitation de l'artificialisation des sols.***

Conformément aux dispositions légales, la commune s'est engagée dans une concertation avec la population et les partenaires institutionnels tout au long de la procédure. Cette concertation a reposé sur plusieurs outils :

- *L'organisation d'expositions publiques et de réunions d'information ;*
- *La mise à disposition d'un registre d'observations en mairie ;*
- *La publication régulière d'articles dans le bulletin municipal et sur le site internet de la commune ;*
- *La tenue de permanences d'information par les élus et le bureau d'étude.*

Cette participation de la population à l'élaboration du PLU est largement détaillée au chapitre précédent.

La commune a également associé les personnes publiques mentionnées dans les articles L.132-7 à L.132-13 du code de l'urbanisme. Cela garantit une prise en compte des politiques supra-communales (habitat, mobilité, agriculture, environnement, etc.) et un dialogue avec les partenaires institutionnels (État, Région, Département, chambres consulaires, intercommunalité, etc.). Si les services de Ploërmel Communauté ont été associées à 'lensemble des réunions de travail avec les membres de la commission urbanisme, les autres Personnes Publiques Associées l'ont été à deux reprises : à l'occasion de l'écriture du Projet d'Aménagement et de Développement Durables, le 14/02/2023, puis à l'issu de la rédaction du projet de règlement écrit et graphique, le 26/05/2025.

## 2. La perspective de développement fondée sur une réalité démographique et territoriale spécifique

L'élaboration PLU s'appuie sur une analyse fine des dynamiques démographiques récentes observées sur la commune de Concoret. Cette analyse met en lumière **une croissance modérée de la population municipale, passant de 722 habitants en 2012 à 765 habitants en 2022, soit un taux moyen de croissance annuel d'environ 0,57 %, une fois corrigée de la réduction du nombre de résidents en foyer d'accueil.**

**Cette évolution modeste témoigne d'une certaine stabilité, tout en soulignant un besoin réel de renouvellement de l'offre résidentielle.** En effet, la commune est soumise à des phénomènes de desserrement des ménages (réduction du nombre de personnes par logement), passant de 2,31 personnes par ménage en 1990 à environ 2,20 en 2021, avec une tendance à la baisse qui se poursuivra dans les années à venir. Ce phénomène accentue mécaniquement la demande en logements, même en l'absence d'une croissance démographique forte.

Pour évaluer les **perspectives démographiques à moyen et long terme,** il est d'abord nécessaire de calculer le taux de croissance annuel moyen de la population totale de Concoret entre 2012 et 2022, puis de projeter l'évolution démographique jusqu'en 2036, en incluant une estimation pour 2026.

D'après les données disponibles de l'INSEE, en 2012, la population municipale était de 748 habitants (762, dont 14 comptés à part). **À ce repère, il convient de considérer le projet du nouveau foyer de logements pour personnes âgées où le nombre de résidents est passé de 70 à 40, soit une perte sèche de 26 résidents. Par conséquent, et pour mieux objectiver l'évolution de la population à ce jour, le niveau de la population municipale à retenir pour 2012 est de 722 habitants.**

**Au 1er janvier 2022, la population municipale était de 765 habitants** (784, dont 19 comptés à part). Sur cette période, **de 2012 à 2022**, l'analyse relève un **taux de croissance moyen de 0,58 %**. La population totale a donc enregistré une progression de 43 habitants en 10 ans. Si cette évolution reste modeste, elle s'inscrit dans une dynamique de croissance constante et traduit **une stabilité résidentielle couplée à une capacité d'attraction modérée, typique des communes rurales proches de zones d'emploi ou d'intérêt touristique, comme la forêt de Brocéliande. Bien que la croissance soit contenue, elle génère un besoin d'accueil progressif, notamment :**

- ***De jeunes ménages attirés par la qualité de vie et des prix fonciers plus accessibles,***
- ***D'un renouvellement de la population pour compenser le vieillissement démographique,***
- ***D'un ajustement du parc de logements (à estimer sur la base du taux d'occupation moyen d'environ 2,2 pers./logement selon INSEE),***
- ***Du phénomène de desserrement des ménages observé depuis 1968, bien que moins marqué depuis 1990.***

Cela justifie :

- *Une gestion économe du foncier, avec priorité au renouvellement urbain (mobilisation des dents creuses, bâtiments vacants, division parcellaire),*
- *Une réserve foncière maîtrisée pour accompagner les besoins à horizon 2036 sans compromettre les objectifs ZAN.*

Le maintien d'un faible taux de croissance peut toutefois masquer une fragilité structurelle. L'allongement de la vie et le départ de jeunes actifs vers les pôles urbains entraînent souvent un vieillissement accéléré de la population locale.

Conséquences :

- *Besoin croissant en services à la personne et soins de proximité,*
- *Adaptation du bâti aux personnes âgées (accessibilité, habitats adaptés),*
- *Nécessité d'un accueil équilibré de toutes les tranches d'âge pour maintenir les dynamiques locales (école, commerces, vie associative).*

**Les tendances passées peuvent toutefois être influencées par divers facteurs, tels que les politiques locales d'aménagement, l'attractivité du territoire et les dynamiques économiques régionales.**

**Il est donc proposé quatre simulations à l'horizon 2036 :**

- ***Scénario 1 : en reprenant le taux de croissance observé sur la tendance passée, soit 0,58 %.***
- ***Scénario 2 : en considérant les réflexions en cours dans le cadre du projet de révision du SCoT, soit 0,438 %.***
- ***Scénario 3 : en tenant compte du taux de croissance estimé dans les orientations du SCoT en vigueur, soit 0,75 %.***

**Si le contexte national** (mobilité post-COVID, télétravail, pression foncière urbaine, etc.) **continue à renforcer l'attractivité des territoires ruraux, Concoret pourrait enregistrer une accélération de sa croissance démographique.** Par exemple, pour une hypothèse à +0,5 %/an, la population municipale avoisinerait 820 habitants d'ici 2036. Toutefois, **ce scénario dépendra :**

- ***Des choix d'aménagement (densité, types de logements),***
- ***De la politique d'accueil (offre locative, mixité),***
- ***De la capacité à maintenir les services de proximité.***

Toutes les projections jusqu'en 2036 montrent une évolution modérée, mais positive de la population de Concoret. Cela appelle une planification souple et progressive, avec une réserve foncière raisonnée, et une attention particulière au vieillissement, à l'attractivité des jeunes ménages, et à la qualité de vie.

Pour tous les scénarios envisagés, il est considéré le phénomène de desserrement des ménages, déjà observé à l'échelle communale (passage de 2,22 personnes par ménage en 2012 à 2,20 en 2022), et qui devrait se poursuivre modérement (-0,01 personne par ménage tous les 5 ans). Ainsi, la taille moyenne des ménages a été estimée à :

- *2,19 personnes/ménage en 2026,*
- *2,18 en 2031,*
- *2,17 en 2036.*

### a. Projection de la population municipale à l'horizon 2036 selon le taux moyen des années passées (estimation linéaire +0,58 %/an)

En retenant une hypothèse de croissance annuelle de 0,58 %, en suivant le rythme moyen observé pour la commune depuis 2012, la population totale projetée à moyen et long terme serait la suivante :

| Année | Population municipale estimée | Evolution en nbr. d'habitants | Nbr. de pers. par ménage suivant phénomène de desserrement | Nbr. brut de logements à prévoir | Surface brut à prévoir** |
|---|---|---|---|---|---|
| 2012 | 722*** | - | 2,22 pers./men.* | - | - |
| **2022** | **765*** | **-** | **2,2 pers./men.*** | **-** | **-** |
| 2026 | 783 | + 18 hab. | 2,19 pers./men. | 9 log. | 0,6923ha** |
| 2031 | 806 | + 23 hab. | 2,18 pers./men. | 11 log. | 0,8462 ha** |
| 2036 | 830 | + 24 hab. | 2,17 pers./men. | 12 log. | 0,9230 ha** |
| | **Total moyen sur la période 2026-2036** | **+ 65 hab.** | **-** | **32** | **2,46 ha**** |
| | *Evolution moyenne annuelle* | *4,6 hab./an* | - | *2,3 PC/an* | *0,1757 ha/an*** |

Avec cette projection reprenant la tendance passée observée pour la croissance démographique de Concoret, une augmentation d'environ 65 habitants sur la période 2026-2036. À ce rythme, il faudrait anticiper la création de 32 logements d'ici 2036 pour absorber les nouveaux ménages.

### b. Projection de la population municipale à l'horizon 2036 selon les réflexions actuelles par le SCoT en cours de révision (estimation linéaire +0,438 %/an)

Afin de projeter l'évolution démographique à l'horizon 2036, **une hypothèse de croissance moyenne annuelle a été projetée sur la base des réflexions en cours, menées dans le cadre de la révision du SCoT du Pays de Ploërmel. Donnée ici à titre indicatif ou pour comparaison,** cette simulation observe un lissage entre deux taux différenciés (0,4 % pour la période 2021–2031 et 0,5 % pour 2031–2040), **soit un taux moyen consolidé de 0,438 % par an.**

À partir de cette hypothèse prudente, la population totale de Concoret pourrait évoluer de la manière suivante :

| Année | Population municipale estimée | Evolution en nbr. d'habitants | Nbr. de pers. par ménage suivant phénomène de desserrement | Nbr. brut de logements à prévoir | Surface brut à prévoir** |
|---|---|---|---|---|---|
| 2012 | 722*** | - | 2,22 pers./men.* | - | - |
| **2022** | **765*** | **-** | **2,2 pers./men.*** | **-** | **-** |
| 2026 | 778 | + 13 hab. | 2,19 pers./men. | 6 log. | 0,4615 ha** |
| 2031 | 796 | + 18 hab. | 2,18 pers./men. | 9 log. | 0,6923 ha** |
| 2036 | 813 | + 17 hab. | 2,17 pers./men. | 8 log. | 0,6154 ha** |
| | **Total moyen sur la période 2026-2036** | **+ 48 hab.** | **2,19 pers.** | **23 logs.** | **1,77 ha** |
| | *Evolution moyenne annuelle* | *3,4 hab./an* | - | *1,6 PC/an* | *0,1264 ha/an*** |

*(*donnée INSEE 01/01/2022, **Calculée sur la base de 13 logs/ha, ***Population municipale objectivée suivant la nouvelle résidence autonomie )*

Avec un gain projeté de 48 habitants entre 2026 et 2036, ces projections traduisent une croissance régulière, bien que plus modérée. Elle soutient un développement équilibré, en phase avec les objectifs de sobriété foncière et de préservation du cadre naturel. À ce rythme, il faudrait anticiper la création de 23 logements d'ici 2036 pour absorber les nouveaux ménages.

### c. Projection de la population municipale à l'horizon 2036 selon les orientations du SCoT en vigueur (estimation linéaire +0,75 %/an) :

**En retenant une hypothèse de croissance annuelle de 0,75 %, conformément avec les orientations du SCoT, la population totale projetée à moyen et long terme serait la suivante :**

| Année | Population municipale estimée | Evolution en nbr. d'habitants | Nbr. de pers. par ménage suivant phénomène de desserrement | Nbr. brut de logements à prévoir | Surface brut à prévoir** |
|---|---|---|---|---|---|
| 2012 | 722*** | - | 2,22 pers./men.* | - | - |
| **2022** | **765*** | **-** | **2,2 pers./men.*** | **-** | **-** |
| 2026 | 788 | + 23 hab. | 2,19 pers./men. | 11 log. | 0,8462 ha** |
| 2031 | 818 | + 30 hab. | 2,18 pers./men. | 14 log. | 1,0769 ha** |
| 2036 | 849 | + 31 hab. | 2,17 pers./men. | 15 log. | 1,1538 ha** |
| | **Total moyen sur la période 2026-2036** | **+ 84 hab.** | **-** | **40 log.** | **3,08 ha**** |
| | *Evolution moyenne annuelle* | *6 hab./an* | - | *2,8 PC/an* | *0,22 ha/an*** |

**Avec cette projection reprenant une croissance démographique plus modérée pour Concoret et parfaitement compatible avec les orientations du SCoT du Pays de Ploërmel,** une augmentation d'environ **84 habitants sur la période 2026-2036 serait observée**. À ce rythme, il faudrait anticiper la création de 40 logements d'ici 2036 pour absorber les nouveaux ménages.

Avec ce rythme de croissance, la population resterait dynamique et attractive, notamment pour les jeunes ménages, le vieillissement pourrait être contenu, voire compensé, à condition de maintenir l'arrivée de nouveaux foyers actifs. Et, l'ensemble soutiendrait les services publics locaux (école, commerces, vie associative).

Avec **un besoin estimé d'environ 40 logements**, pour lequel **3 logements seraient obtenus par résorption de la vacance** et une **dizaine seraient projetés en densification des espaces déjà urbanisés ou par changements de destination de bâtiments existants**, et en appliquant **une densité minimum moyenne de 13 logements par ha**, **le besoin en surface brute pour la création de logements serait de 2 à 3 ha à l'horizon 2036.**

*(*donnée INSEE 01/01/2022, **Calculée sur la base de 13 logs/ha)*

## d. Résumé comparatif des différents scénarios

| | Scénario 1 : Dans la continuité de la tendance passée | Scénario 2 : En suivant les réflexions des études du SCoT en cours de révision | Scénario 3 (projet retenu) : Conforme au SCoT en vigueur |
|---|---|---|---|
| Taux de croissance annuel moyen | 0,58 % | 0,438 % | 0,75 % |
| **Population municipale effective au 01/01/2022** | **765 hab.*** | | |
| *Population projettée en 2036* | *830 hab.* | *813 hab.* | *849 hab.* |
| **Apport d'habitants sur la période 2026-2036** | **+65 hab.** | **+48 hab.** | **+84 hab.** |
| *(Pour mémoire, nombre moyen de personnes par ménage)* | *(env. 2,18 pers./men.)* | | |
| **Nombre de logments à prévoir** *(arrondi à l'entier supérieur)* | **32 log.** | **23 log.** | **40 log.** |
| **Logements obtenus par volonté de résorption de la vacance (-21%)** | **3 log.** | | |
| **Surface nécessaire estimée pour la construction de logements neufs (résorption de la vacance déduite), sur la base d'une densité brute minimum de 13 logs/ha** | **2,46 ha** | **1,54 ha** | **2,85 ha** |

*(*donnée INSEE 01/01/2022,)*

## 3. La modération de la consommation foncière

### a. Bilan de la consommation d'ENAF 2011-2021 d'après le Mode d'Occupation des Sols de la Région Bretagne

Afin d'atteindre l'objectif national d'absence de toute artificialisation nette des sols en 2050, l'article 191 de la Loi Climat-Résilience n° 2021-1104 du 22 aout 2021 vise pour 2031 de réduire de moitié le rythme de cette consommation pour l'ensemble du territoire national. Elle impose ainsi à chaque collectivité territoriale de définir une trajectoire ZAN (comme Zéro Artificialisation Nette) à travers un nouvel outil d'appréciation. Pour la Region Bretagne cet outil de référence dénommé « Mode d'Occupation des Sols (MOS) » a été introduit dans le SRADDET.

**Le MOS de la Région Bretagne qualifie la nature des espaces à partir des parcelles cadastrales en 5 catégories et 50 sous-catégories. Par volonté de simplification, le présent chapitre distingue uniquement les Espaces Naturels Agricoles et Forestiers (ENAF) d'une part et les espaces urbanisés d'autre part**, l'ensemble de ces catégories sont rapportées ci-contre.

Devant les reflexions mouvantes en la matière (Cf. projets de loi ou d'amendements, méthodes de calcul supras, etc), **il est important de préciser que la présente analyse est produite et arrêtée à partir des données disponibles en novembre 2024.**

**À partir du MOS 2021 vérifié et actualisé par les services de la municipalité, l'analyse de la nature du foncier entre aout 2011 et aout 2021 relève une consommation de 7,57 ha d'ENAF sur le territoire communal de Concoret, réparti de la manière suivante :**

| Désignation | 31/08/2011 | 31/08/2021 |
|---|---|---|
| Surface communale (d'après contenant MOS L93 ESPG : 2154) | 1582,80 ha | |
| | | |
| Surface ENAF | 1405,30 ha | 1397,73 ha |
| Surface espaces urbanisés | 177,50 ha | 185,07 ha |
| | | |
| Consommation entre le 31/08/2011 et le 31/08/2021 | 7,57 ha | |
| Consommation entre le 01/09/2021 et le 28/11/2024 | 0,74 ha | |

**À noter qu'entre le 01/01/2021 et le 31/08/2021, il est relevé qu'un certain nombre de permis de construire non pas été pris en compte par le MOS** (ils sont précisés ci-après). **D'autres n'ont pas été considérés dans leur entièreté parcellaire ; comme le reste de l'analyse proposée par ailleurs par le référentiel lui même ou à l'appui de celuic-ci.**

**Selon les termes de la loi au 03/03/2025 et en l'absence de territorialisation des objectifs, ce constat ouvre droit à la consommation de 3,79 ha d'ENAF pour la décennie comprise de septembre 2021 à septembre 2031.**

| Espace Naturel, Agricole et Forestier (ENAF) | |
|---|---|
| Bâtiment agricole | Espace boisé |
| Carrières | Plage, dune, sable |
| Terrain vacant agricole | Rocher et falaise |
| Caravanage | Plan d'eau |
| Serre | Cours d'eau |
| Terre agricole | Maritime nature |
| Espace naturel | Maritime plaisance |
| **Espace artificialisé** | |
| **Habitat (Habitat + Urbain Mixte et Bâti Divers)** | |
| Habitat individuel | Terrain vacant habitat |
| Habitat collectif | Jardin maison (unité foncière) |
| Voie desserte habitat | |
| **Activités** | |
| Activité tertiaire | Activités multiples |
| Activité autre que tertiaire | Voie desserte activité |
| Surface commerciale | Terrain vacant activité |
| Activité autre que tertiaire : logistique et stockage | Jardin activité (unité foncière) |
| **Equipements** | |
| Défense (Espace anthropisé) | Hôtel |
| Equipement d'enseignement | Cimetière |
| Equipement de santé | Parc et jardin |
| Autre équipement local, administration | Sport et loisirs |
| Equipement pour eau, assainissement, énergie | Défense (Espace naturels et agricoles) |
| Equipement sportif (construit) | |
| **Infrastructures** | |
| Espace naturel aéroportuaire | Parking non construit |
| Infrastructure de transport | Parking construit |
| Chemin, sentier | Terrain vacant infrastructure |
| Autres infrastructures | |

*Fig. 17 : Nomenclature du MOS de la Region Bretagne*

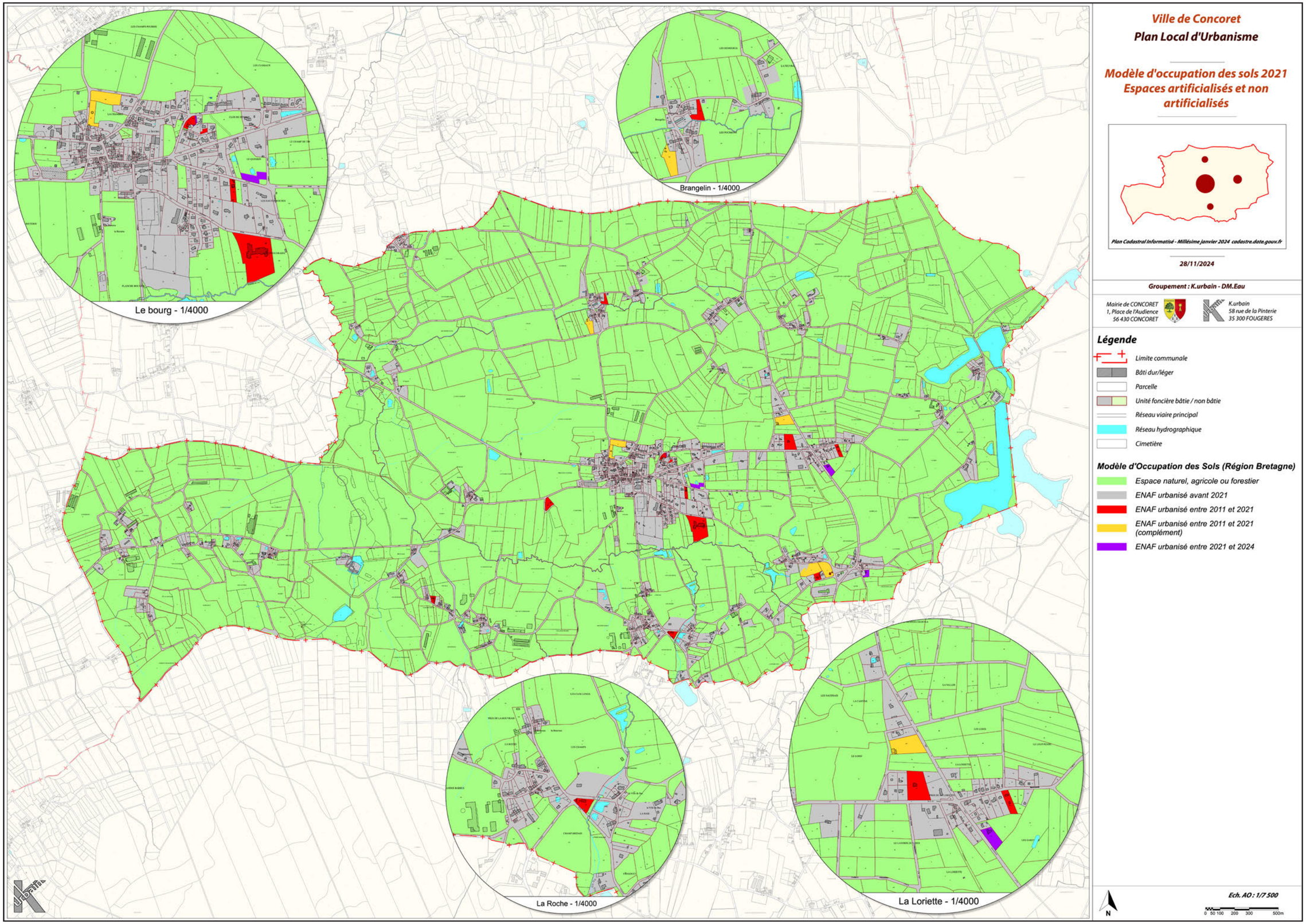



*Fig. 18 : Carte simplifiée du Mode d'Occupation des Sols de Bretagne (situation au 28/11/2024 vérifiée par la municipalité de Concoret)*

Pour information, les projets consommateurs d'ENAF pour la période de 2011 à aout 2021 sont reportés ci-dessous. Considérant les différences entre les dates de validation des permis de construire par la municipalité, les dates d'ouverture de chantiers, puis d'achèvement des travaux ; c'est la date de déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux qui est prise en compte pour le calcul de la consommation effective des ENAF sur la période.

| N° | Localisation | N° de Parcelle | Nature du projet | Date de validation | Date d'ouverture de chantier | Date d'achèvement des travaux | Consommation ENAF d'après MOS Bretagne |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Année 2012** | | | | | | | |
| **PC 05604310J0007** | *La Loriette* | *ZN 49* | *Habitat* | *30/08/2010* | *21/12/2010* | *30/06/2012* | ***7617,2132 m²*** |
| **Année 2013** | | | | | | | |
| **PC 05604310J0006** | *Rue du Val aux Fées* | *ZH 229* | *Infrastructure* | *14/10/2010* | *22/08/2011* | *26/09/2013* | **17914,1163 m²** |
| **PC 056043 11 J0001** | *La Loriette* | *ZE 133* | *Habitat* | *15/04/2011* | *24/06/2011* | *28/08/2013* | ***2292,2912 m²*** |
| **Année 2018** | | | | | | | |
| **PC 056043 15 J000** | *Les Grios* | *ZH 63* | *Habitat* | *24/03/2015* | *22/04/2015* | *28/11/2018* | ***7139,6280 m²*** |
| **PC 056043 15 Q0010** | *Brangelin* | *ZB 170* | *Habitat* | *22/01/2016* | *26/01/2016* | *25/04/2018* | ***3982,4121 m²*** |
| **PC 056043 17 K0003** | *La Vaubossard* | *ZI 160, 158, 157* | *Habitat* | *18/10/2017* | | | ***1520,4359 m²*** |
| **Année 2020** | | | | | | | |
| **PC 056043 17 K0005** | *Les Grios* | *ZH 61* | *Habitat* | *15/02/2018* | *23/04/2018* | *07/02/2020* | ***10848,3519 m²*** |
| **PC 056043 19 K0003** | *Rue des Hautes Roches* | *ZO 63* | *Habitat* | *03/05/2019* | *04/07/2018* | *01/01/2021* | ***1653,6540 m²*** |
| **PC 056043 19 K0005** | *La Cantine* | *ZN 122* | *Habitat* | *19/11/2019* | *03/10/2019* | | ***7057,4182 m²*** |
| **PC 056043 20 K0001** | *La Haie* | *ZH 125, 207, 208* | *Habitat* | *07/04/2020* | *01/06/2020* | | ***2180,7723 m²*** |
| **PC 056043 20 K0003** | *La Chambre* | *ZN 120* | *Habitat* | *18/05/2020* | *03/06/2020* | | ***4470,8624 m²*** |
| **Année 2023** | | | | | | | |
| **PC 056043 21 K0004** | *Rue de l'Orme* | *ZN 82* | *Habitat* | *29/06/2021* | *02/03/2023* | | ***2279,2280 m²*** |
| **Année inconnue** | | | | | | | |
| | | *ZI 67* | *Habitat* | | | | ***3206,4258 m²*** |
| | | *ZO 108, 109* | *Habitat* | | | | ***1167,2718 m²*** |
| | | *ZO 115* | *Habitat* | | | | ***337,7645 m²*** |
| | | *ZB 180* | *Habitat* | | | | ***1938,1816 m²*** |
| | | *ZE 99* | *Habitat* | | | | ***78,8220 m²*** |
| | | *AO 100* | *Habitat* | | | | ***26,9578 m²*** |
| **Total surface ENAF du MOS Bretagne consommée (09/2011-08/2021)** | | | | | | | **75711,8070 m² (ou 7,57 ha)** |

D'autre part, il semble important de rappeler que **la municipalité de Concoret**, à travers son premier représentant, **n'a cessé d'alerter les autorités compétentes sur l'objectivité relative des données du MOS, pour lequel il est démontré ci-avant les ajustements observés comme étant nécessaires.** En mai 2023, puis en octobre de la même année, M. le Maire saisissait le Président de la Région Bretagne pour lui faire part des informations suivantes.

La trajectoire de consommation foncière de la commune de Concoret, comme celle de nombreuses communes rurales bretonnes, se trouve aujourd'hui fragilisée par des incohérences majeures dans les données issues du Mode d'Occupation des Sols (MOS) utilisées pour fixer les enveloppes foncières futures dans le cadre de la loi «Climat et Résilience».

Les constats objectivés par les élus locaux ont permis de relever des écarts de surface artificialisée (ou urbanisée) entre les différentes sources de données (MOS, CEREMA, ADEUPa) pour la période 2011–2021. **Sur la commune de Concoret, les chiffres ont évolué brutalement entre 5 ha (CEREMA), 6,9 ha (MOS) et 4,2 ha (ADEUPa). Pour le Pays de Ploërmel, un écart de 160 hectares subsiste entre les surfaces corrigées du MOS (720 ha) et celles validées par le SRADDET (556 ha).**

**Ces écarts s'expliquent notamment par :**

- ***La non-prise en compte de parcelles pourtant viabilisées avant 2021 mais temporairement retournées à un usage agricole en attente de commercialisation ;***
- ***Le reclassement de dents creuses ou de terrains aménagés en « terrains vacants », réduisant artificiellement la consommation constatée ;***
- ***Des erreurs d'interprétation des photographies aériennes de 2011 ;***
- ***L'absence de vérification des surfaces inférieures à 1 hectare, pourtant majoritaires en milieu rural.***

Ces biais méthodologiques ont pour conséquence directe de réduire considérablement les droits à artificialiser pour les dix prochaines années. Pour Concoret, les données régionales actées limitent l'enveloppe future à 2,1 hectares d'ici 2031, alors que la commune a déjà consommé plus de 5 hectares depuis 2021 (en incluant les permis antérieurs non comptabilisés).

Cette situation est d'autant plus difficile à intégrer que la commune a engagé depuis plusieurs années une politique de sobriété foncière, avec l'abandon de projets de lotissements excessifs, la réduction de la vacance (14 logements vacants sur tout le territoire), et un accueil actif de nouveaux habitants, renforcé depuis la crise sanitaire.

Il apparait donc indispensable que les règles de calcul et de reconnaissance de la consommation foncière soient objectivées, transparentes, adaptables au terrain, et construites en concertation réelle avec les élus locaux.

### *b. Surfaces artificialisées entre le 01/09/2021 et le 28/11/2024*

**Depuis le 1er septembre 2021 au 28 novembre 2024, les services de la Mairie ont enregistré 4 permis de construire consommateurs d'Espaces Naturels, Agricoles ou Forestiers (ENAF).** Ils cumulent une surface ENAF de 0,74 ha d'après le contenant MOS.

Le tableau ci-dessous précise chacune des opérations accordées, en relation avec la carte ci-avant.

| *N°* | *Localisation* | *N° de Parcelle* | *Nature du projet* | *Date de validation* | *Date d'ouverture de chantier* | *Date d'achèvement des travaux* | *Consommation ENAF d'après MOS Bretagne* |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Année 2023** | | | | | | | |
| **PC 056043 21 K0012** | *Le Grand Clos* | *ZE 63, 61* | *Habitat* | *01/02/2022* | *25/04/2022* | *03/03/2023* | ***1585,3782 m²*** |
| **PC 056043 22 K0008** | *Brangelin* | *ZE 16* | *Habitat* | *17/11/2022* | | | ***3167,3064 m²*** |
| **PC 056043 23 K0013** | *Les côteaux du Lohis* | *ZE 109, 121, 128* | *Habitat* | *07/09/2023* | *26/12/2023* | | **182,2680 m²** |
| **PC056043 23 K0009** | *Rue du Val aux Fées* | *ZO 57* | *Habitat* | *24/07/2023* | | | ***2500,0000 m²*** |
| **Total surface ENAF du MOS Bretagne consommée (09/2021 - 11/2024)** | | | | | | | **7434,9526 m² (ou 0,74 ha)** |

## 3. La prise en compte des capacités de densification et de mutation au sein du bourg

### a. Rappel des objectifs de création de logements

- ***Les objectifs de création de logements fixés par le SCoT***

Les communes du territoire Pays de Ploërmel-Cœur de Bretagne doivent prendre en charge une partie de la croissance démographique attendue en fonction des capacités d'accueil du territoire. Le scénario retenu prévoit une répartition des objectifs du SCoT à 2035 sur plusieurs PLH par tranche de 6 ans, en différenciant le rythme de production de logements dans le temps. Il vise à ajuster la production de logements en fonction des capacités du territoire et du contexte actuel ainsi qu'à réduire les écarts entre les tendances démographiques actuelles et les projections du SCoT.

Pour Concoret, le PLH vise la production de 20 logements sur la période 2020-2025 et le SCoT vise 85 logements sur la période 2015-2035. Selon le graphique ci-dessus, la production de logements est donc répartie dans le temps comme suit :

- *20 logements sur la période 2020-2025,*
- *25 logements sur la période 2026-2031,*
- *28 logements sur la période 2032-2037.*

**Sur la décennie 2022-2031 du PLU de Concoret, cela correspond donc à un objectif de production d'environ 40 logements.**

- ***Les objectifs de création de logements sur la base du présent diagnostic***

Selon les éléments rapportés dans le diagnostic du présent rapport de présentation, la construction de 8 logements sur 10 ans est nécessaire pour pallier l'évolution du parc de logements : renouvellement (notamment lié au vieillissement du parc), hausse des résidences secondaires et logements vacants.

De plus, la Commune connait une hausse démographique correspondant aux objectifs fixé par le SCoT Pays de Ploërmel-Cœur de Bretagne, fixée à 0,75% pour les pôles de proximité. Cette hausse démographique moyenne de 0,75% par an correspond à une moyenne de 5,4 habitants s'installant chaque année sur la commune, soit la taille moyenne de 2,5 ménages supplémentaires chaque année.

La Commune entend conforter sa dynamique démographique via la mise en œuvre du PLU en permettant l'accueil de 30 ménages supplémentaires en 10 ans. Elle adopte donc un scénario de 3 à 4 logements par an, soit 33 logements produits sur la décennie 2022-2031 :

- *8 logements pour pallier l'évolution du parc de logements,*
- *25 logements pour accueillir de nouveaux ménages.*

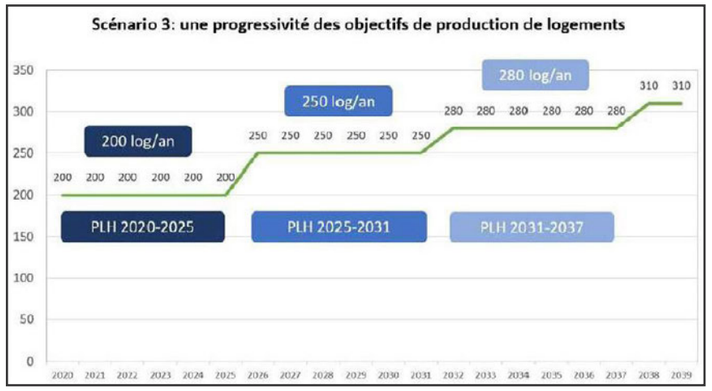



***Fig. 19 : Répartition de la production de logements entre 2020 et 2035 selon le scénario du PLH – Source : PLH***

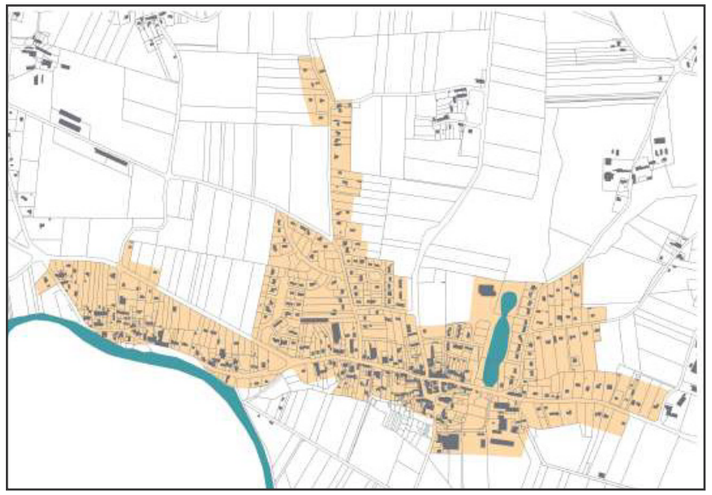


***Fig. 20 : Exemple d'enveloppe urbaine - Source : SCoT Pays de Ploërmel-Cœur de Bretagne***

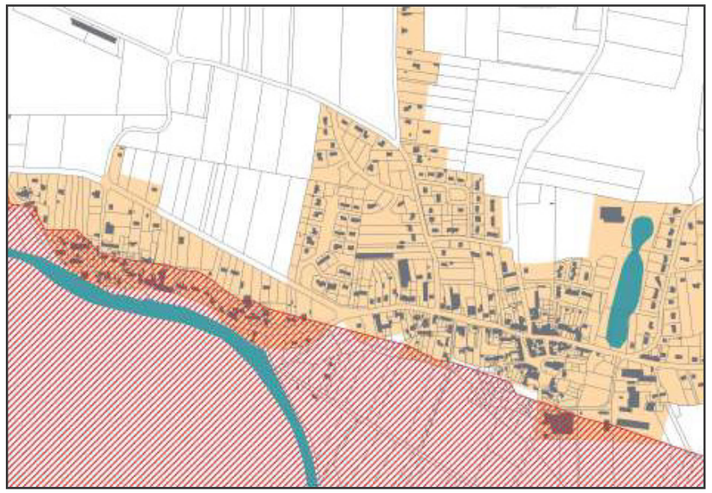


***Fig. 21 : Exemple d'une commune comportant un PPRi qui impacte son centre--bourg***

Enveloppe urbaine «optimale» si pas d'impact sur les exploitations agricoles.

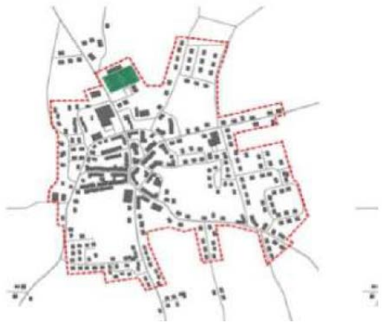


*Fig. 22 :* *Source : SCoT Pays de Ploërmel-Cœur de Bretagne*

Enveloppe urbaine «optimale» si la zone 1 est un espace agricole productif

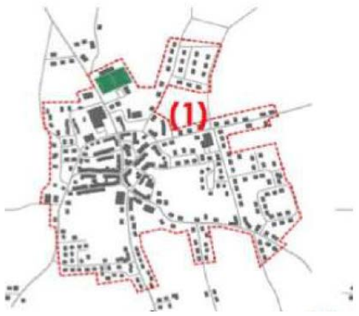



*Fig. 23 :* *Source : SCoT Pays de Ploërmel-Cœur de Bretagne*

Enveloppe urbaine «optimale» si les zones 1 et 2 sont des espaces agricoles productifs

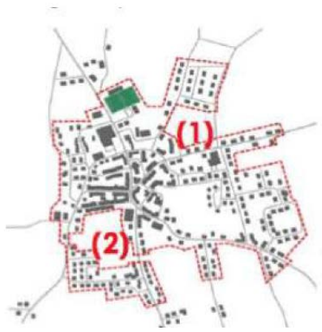



*Fig. 24 :* *Source : SCoT Pays de Ploërmel-Cœur de Bretagne*

### b. Définition de l'enveloppe urbaine et du potentiel foncier

Dans la continuité des objectifs de la loi ALUR, le 2° de l'article R151-1 du code de l'urbanisme introduit la nécessité de l'intégration dans le rapport de présentation du PLU d'une analyse des capacités de densification et de mutation des espaces bâtis identifiés par le SCoT (en vertu du 2° de l'article L141-3).

Le SCoT Pays de Ploërmel-Cœur de Bretagne n'a pas effectué d'analyse des capacités de densification et de mutation des espaces bâtis. Néanmoins, le PLH de Ploërmel Communauté, approuvé en 2019, a réalisé une étude foncière pour chaque commune.

Celle-ci est mise à jour à travers les paragraphes suivants, dans le cadre de l'élaboration du PLU.

- ***Méthodologie de définition de l'enveloppe urbaine et du potentiel foncier du SCoT***
  - ***Définition de l'enveloppe urbaine du centre-bourg***

« Il s'agit d'une délimitation qui comprend la centralité urbaine de la commune formant un ensemble morphologique cohérent. Elle est tracée autour de la zone bâtie agglomérée. Elle peut contenir des vides (dents creuses).

L'enveloppe urbaine correspond à une photographie de l'urbanisation à un « instant T» sur le territoire. Elle ne prend pas en compte le zonage du document d'urbanisme en vigueur sur la commune.

Le périmètre inclut un espace de recul de 50 mètres, permettant de tenir compte de l'artificialisation du terrain lié à la construction.

L'enveloppe urbaine est ensuite affinée en fonction du parcellaire afin de l'intégrer au mieux dans les documents d'urbanisme. Il est possible de « couper » les parcelles, mais le tracé suivra au mieux le parcellaire. » (SCoT Pays de Ploërmel-Cœur de Bretagne).

  - ***Identification du potentiel foncier***

Les critères d'identification du potentiel foncier sont basés sur ceux de définition de l'enveloppe urbaine :

  - *Identification des parcelles non bâties de 750 m² ou plus : objectif du SCoT de 13 logements/ha,*
  - *Pour les parcelles bâties : conservation du recul de 50m autour des constructions, puis identification des gisements de 750 m2 ou plus.*

  - ***Affiner l'enveloppe urbaine en fonction de l'occupation du sol***

Lorsqu'un espace libre de taille importante situé dans le centre-bourg comporte une valeur agronomique ou naturelle forte, la commune doit se poser la question de l'intégrer ou non dans l'enveloppe urbaine

De ce périmètre redéfini, il est également nécessaire d'extraire tous les espaces potentiellement inconstructibles :

  - *Les zones de protection environnementales (Natura 2000, zones humides, corridors écologiques identifiés dans le SCOT, tourbières, ZNIEFF…),*
  - *Les Servitudes d'Utilité Publiques telles que les zones de risques naturels ou technologiques, les canalisations de gaz, les lignes hautes tensions, les zones agricoles protégées, les périmètres de monuments historiques, ...*
  - *Les zones liées à l'activité agricole : périmètre de réciprocité autour des bâtiments d'élevage,*

  - ***Définition de l'enveloppe urbaine et du potentiel foncier de Concoret***

L'enveloppe urbaine de Concoret et le potentiel foncier ont été définis sur la base de la méthodologie du SCoT présentée ci-avant.

### c. Relevé des capacités de densification et de mutation des espaces bâtis

La loi dite « Climat et Résilience » impose d'étudier en priorité les capacités de densification et de mutation des espaces bâtis avant d'envisager la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF).

- ***Une politique de maîtrise de la consommation d'espaces NAF déjà engagée***

Plusieurs années en amont de la loi dite « Climat et Résilience », la commune avait déjà engagé une politique de maîtrise de la consommation d'espaces NAF.

Dès 2015, la commune s'est fait accompagner par le CAUE 56 dans une « Réflexion préalable à la réalisation d'un plan de développement urbain ». Le Plan de Développement Communal (PDC) a ensuite été réalisé en 2019 et présenté en réunion publique. A la suite de cela, les propriétaires des dents creuses identifiées dans le bourg (une dizaine) ont été contactés mais ont refusés de vendre leur terrain à la commune.

Par ailleurs, un projet de création d'un lotissement en extension de l'urbanisation a été reporté afin de mobiliser en priorité des logements vacants. Les 7 logements initialement prévus par le lotissement sur un terrain de 2.4 ha ont donc été mobilisés en réhabilitation du bâti existant :

- *4 logements vacants dans le bourg ;*
- *3 logements vacants en campagne.*

- ***La densification***

La commune est déjà porteuse de projets en densification de l'enveloppe urbaine :

- *Un projet de production de logements sur une dent creuse de 0.3 ha,*
- *Un projet d'équipement sur une friche de 0.8 ha.*

Ces projets représentent 1,1 ha de dents creuses inscrites dans des projets communaux, soit 100% des dents creuses identifiées sur le territoire communal.

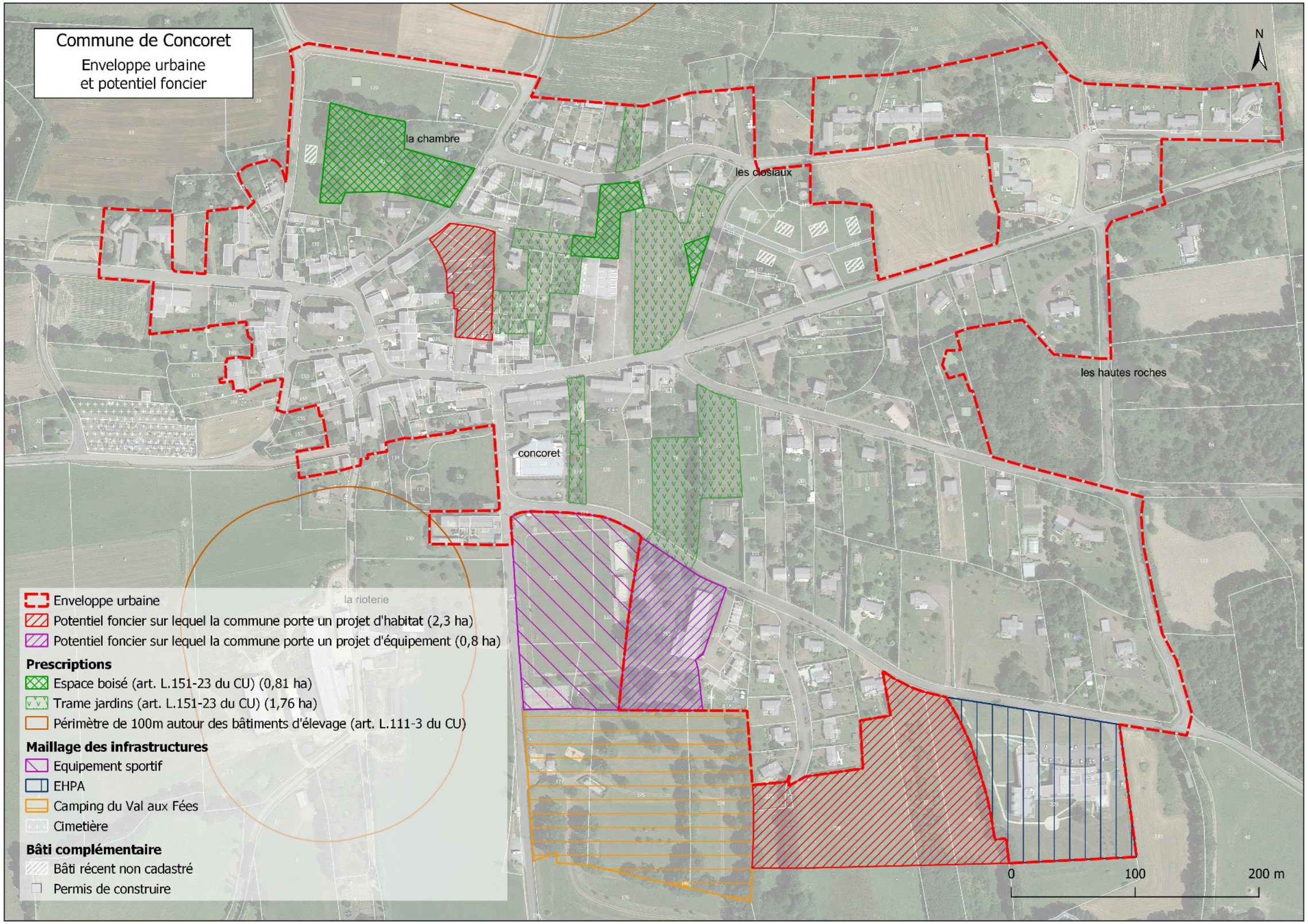



*Fig. 25 : Carte de l'enveloppe urbaine et de son potentiel foncier*

- ***La résorption de la vacance***

L'INSEE identifiait 40 logements vacants en 2018. À la suite d'un diagnostic réalisé sur le terrain, 19 logements vacants avaient été identifiés, dont 3 en ruine, dans un état ne permettant pas leur réhabilitation.

| Réf. Cadastrale | Adresse | Observation | Vacant |
|---|---|---|---|
| ZK0050 | HALIGAN | | oui |
| ZB0139 | BRANGELIN | Résidence secondaire | non |
| ZB0163 | LA FEUVRAIS | Maison rénovée et habitée | non |
| ZD0077 | LA LORIETTE | Résidence secondaire | non |
| ZD0057 | COMPER | | oui |
| C0568 | COMPER | Activité touristique | non |
| ZE0018 | LA LORIETTE | Vient d'être achetée | non |
| ZN0029 | LA NOE RECULARD | | oui |
| ZM0054 | LE TERTRE | Maison rénovée et habitée | non |
| ZI0104 | LE VAUBOSSARD | | oui |
| ZO0072 | RUE DU VAL AUX FEES | Résidence secondaire | non |
| ZO0097 | RUE DES HAUTES ROCHES | Rénovée en gîte opérationnel | non |
| ZN0080 | RUE DU CHANOINE MAUNY | Résidence secondaire | non |
| AB0043 | RUE DES CHESNOTS | En cours de rénovation | non |
| ZO0076 | RUE DES CHESNOTS | Résidence secondaire | non |
| ZH0006 | RUE DE LA RIOTERIE | Résidence secondaire | non |
| ZK0089 | LE COTIS | Résidence secondaire | non |
| ZA0107 | LE VAUGRIOT | Vient d'être achetée, en cours de rénovation | non |
| ZL0104 | HALIGAN | Résidence secondaire | non |
| ZA0133 | LE ROCHER | Rénovée en gîte opérationnel | non |
| ZE0127 | LE PERTUIS DU FAUX | | oui |
| ZE0013 | LA LORIETTE | Commerce de savonnerie | non |
| ZH0101 | ISAUGOUET | En cours de rénovation | oui |
| ZH0050 | LA DORBELAIS | Résidence secondaire | non |
| ZH0151 | LA ROCHE | | oui |
| AB0031 | RUE DU CHANOINE MAUNY | En cours d'acquisition pour du logement | oui |
| AB0343 | RUE DES CHESNOTS | Résidence secondaire | non |
| ZH0006 | RUE DE LA RIOTERIE | Doublon | non |
| AB0147 | PL DU PATIS VERT | | oui |
| AB0206 | PL DU PATIS VERT | | oui |
| ZB0119 | BRANGELIN | | oui |
| ZI0137 | LE VAUBOSSARD | Vient d'être acheté | oui |
| AB0147 | PL DU PATIS VERT | Doublon | non |
| ZN0037 | LA ROCHE LONGUE | Depuis 2024 | oui |
| ZN0114 | LE LOHIS | Succession en cours | oui |
| ZB0084 | LA CROIX PETIT JEAN | | non |

**Le fichier Lovac** disponible pour le 10/06/2025), qui croise 4 fichiers distincts (le fichier 1767BISCOM, les Fichiers fonciers et DV3F retraités par le Cerema et la Base Adresse Nationale), **compte 36 logements vacants**. Toutefois, **après vérification par la municipalité de Concoret** (cf. Tableau ci-contre)**, il s'avère que 10 d'entre eux sont des résidences secondaires, 7 ont été réhabilités ou en cours de réhabilitation, 3 accueillent désormais une activité et 2 apparaissent en doublon, soit en réalité 14 logements vacants comptabilisés sur le territoire communal en juin 2025.**

En dernière mesure, le taux de logements vacants est aujourd'hui de l'ordre de 3 %.

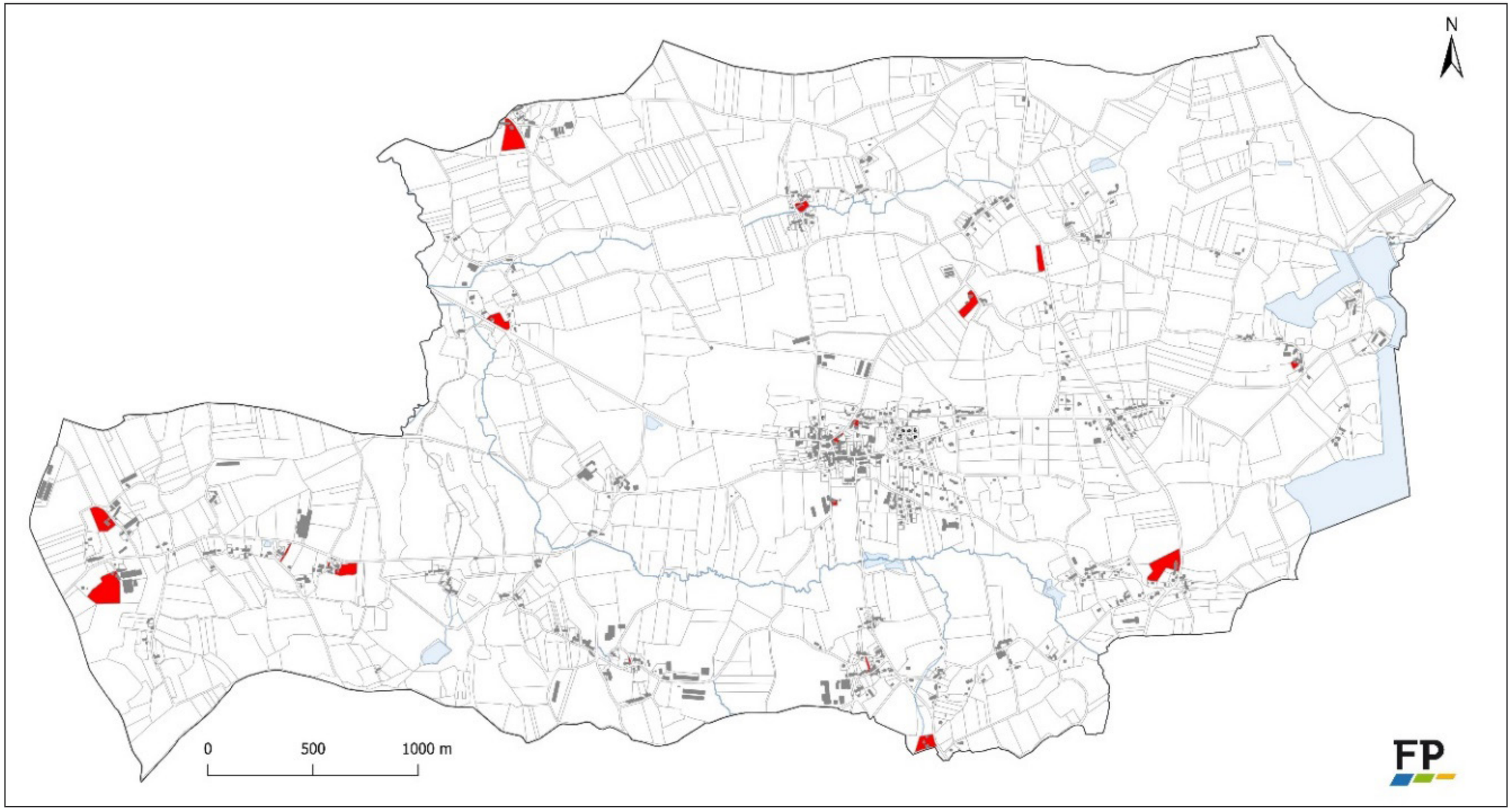



*Fig. 26 : Carte de localisation de la vacance sur le territoire communal*

## 4. La préservation et la mise en valeur du patrimoine bâti

La commune de Concoret, riche de son histoire et de son identité architecturale, s'inscrit dans **une démarche volontaire de préservation et de valorisation de son patrimoine bâti.** Ce patrimoine, composé à la fois d'éléments architecturaux vernaculaires et de petits monuments typiques, constitue **un atout majeur pour le développement culturel, touristique et social de la commune.**

La reconnaissance officielle par le **label « Communes de patrimoine rural de Bretagne » atteste de la qualité et de l'authenticité du patrimoine concoretois**, **et soutient les initiatives locales visant à en assurer la transmission aux générations futures.** Depuis son obtention, il constitue un véritable levier pour Concoret dans la valorisation de son patrimoine bâti, en :

- *Reconnaissant l'engagement de la commune à protéger et promulguant son architecture traditionnelle et son cadre rural.*
- *Permettant d'accéder à des aides techniques et financières pour les projets de restauration et d'aménagement, notamment via des partenariats avec des organismes régionaux et des experts du patrimoine.*
- *Fédérant les acteurs locaux autour d'un projet commun, favorisant la sensibilisation des habitants et des visiteurs à la richesse patrimoniale.*

### *a. L'architecture vernaculaire*

**L'architecture vernaculaire à Concoret reflète l'adaptation des constructions aux matériaux locaux, aux conditions climatiques et aux modes de vie traditionnels.** Elle se caractérise par :

- *Les matériaux de construction traditionnels, notamment la pierre de granite locale, les enduits à la chaux et les toitures en ardoises naturelles, qui confèrent aux bâtiments une esthétique à la fois robuste et harmonieuse avec le paysage environnant.*
- *Les typologies bâties, telles que les maisons longères, fermes et granges, avec leurs volumes simples, leurs proportions équilibrées et leurs ouvertures régulières, témoignent du mode de vie rural et agricole dominant jusqu'au XXe siècle.*
- *Les éléments décoratifs traditionnels, comme les linteaux sculptés, les volets en bois peints, ou encore les portes et fenêtres aux formes spécifiques, participent à l'identité visuelle forte du bâti local.*

Cette architecture vernaculaire constitue un référentiel fondamental dans les prescriptions d'urbanisme du PLU, afin d'encourager la rénovation et la construction dans le respect des traditions locales.

***Fig. 28 : Château de Comper - Le Centre de l'Imaginaire Arthurien (src. Musée du Patrimoine de France)***

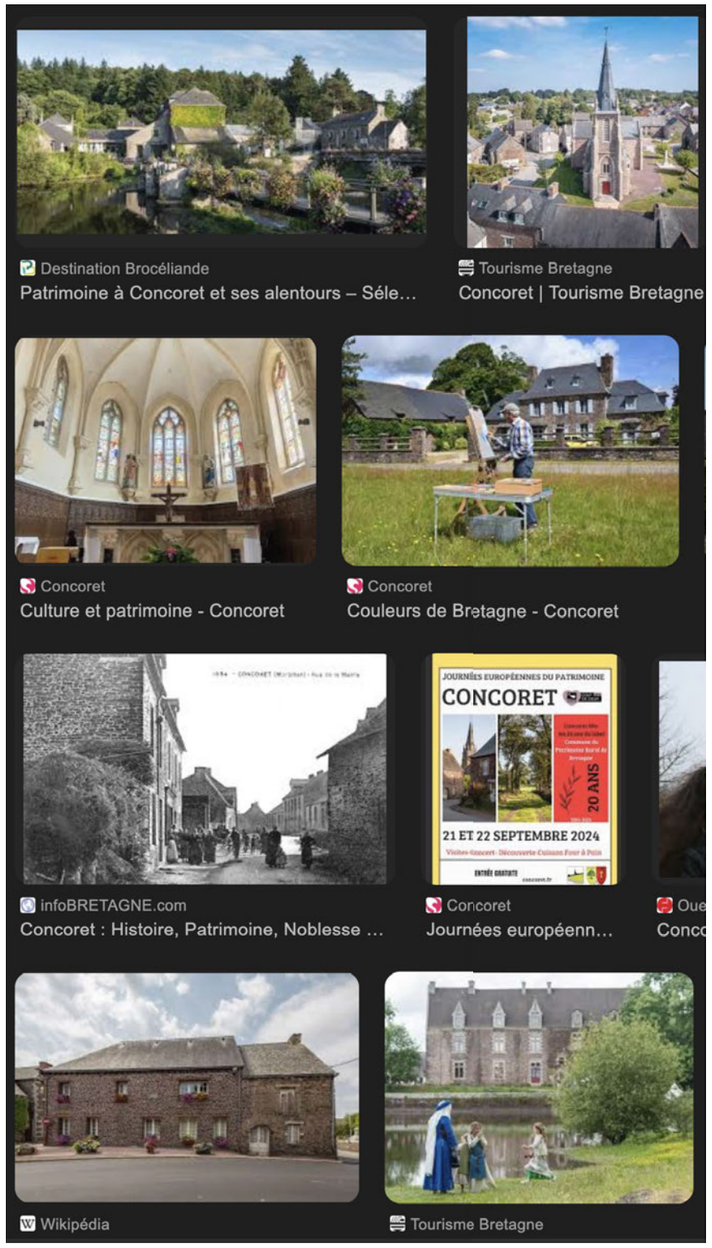



***Fig. 27 : Capture d'écran des résultats partiels d'une recherche sur Google «des images du patrimoine de Concoret»***

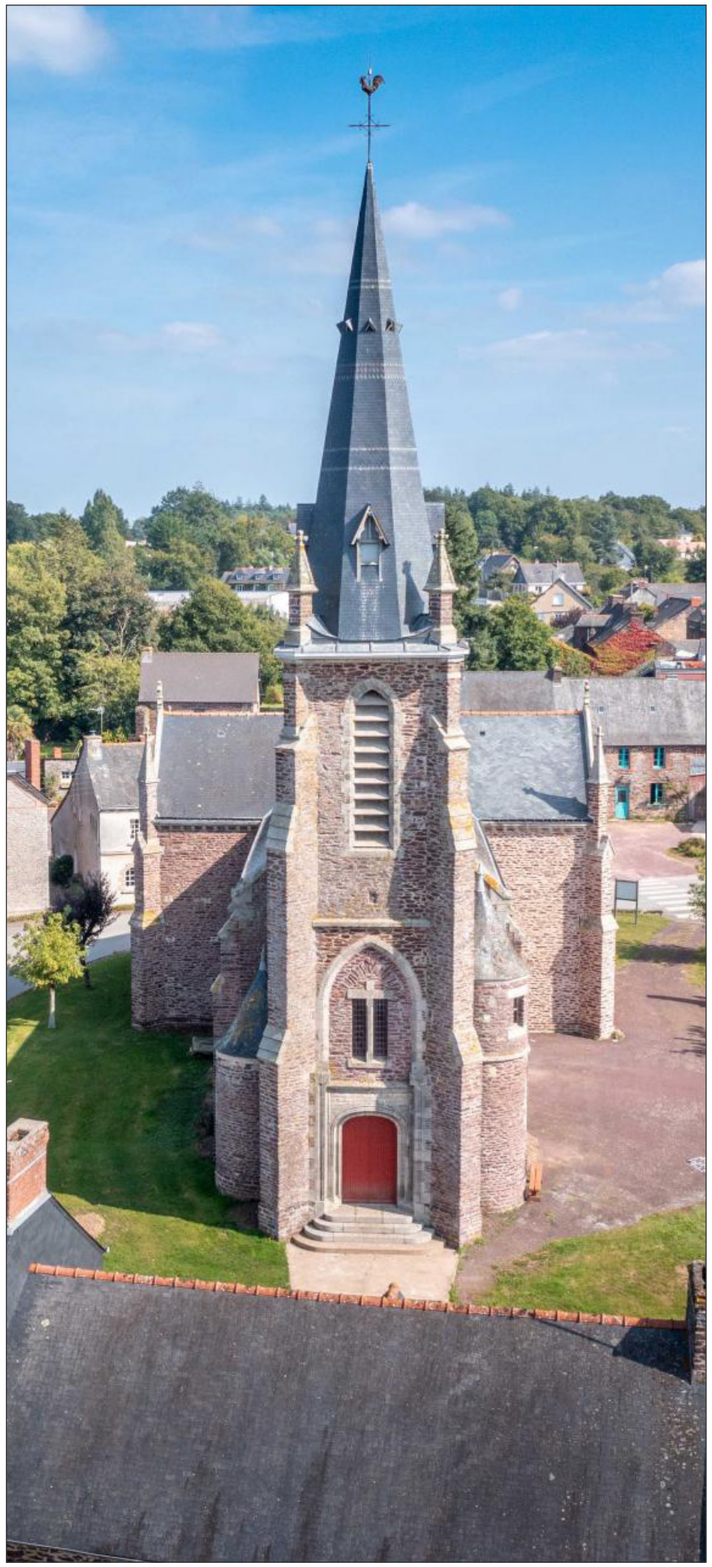


*Fig. 29 : Eglise Saint-Laurent (src. Tourismebretagne.com)*

### b. Le « petit » patrimoine

Au-delà des maisons et bâtiments d'habitation, **Concoret bénéficie d'un riche petit patrimoine qui ponctue le territoire communal et porte les traces de son histoire et de ses usages :**

- *Calvaires et croix de chemin, qui jalonnent les routes et sentiers, illustrent le patrimoine religieux populaire.*
- *Fontaines, vestiges d'un passé agricole et artisanal, sont des lieux de mémoire collective et des repères paysagers essentiels.*
- *Puits et fours à pain participent à l'ambiance et à l'authenticité des villages et hameaux.*

La conservation, l'entretien et la mise en valeur de ce petit patrimoine sont des enjeux à ne pas négliger, non seulement pour **préserver la mémoire locale,** mais aussi pour **renforcer l'attractivité touristique et la qualité de vie des habitants,** à l'image de la fontaine de jouvence ou de la tombe de Merlin qui **participent des légendes et de l'imaginaire de Brocéliande.**

### c. Le projet d'aménagement patrimonial

**Dans ce cadre, la commune a initié un projet d'aménagement patrimonial visant à :**

- ***Élaborer un diagnostic approfondi du patrimoine bâti communal,*** *incluant l'inventaire des bâtiments remarquables et du petit patrimoine.*
- ***Mettre en place un règlement local d'urbanisme favorisant la restauration des constructions dans le respect des techniques et matériaux traditionnels.***
- ***Concevoir des actions de sensibilisation,*** *telles que des circuits patrimoniaux, panneaux explicatifs et événements culturels, pour faire connaître et apprécier le patrimoine local.*
- ***Encourager les propriétaires privés à s'investir dans la restauration et la valorisation de leur patrimoine****, via des conseils techniques et un accompagnement financier.*
- ***Favoriser un aménagement harmonieux de l'espace communal*** *conciliant développement et respect de l'identité patrimoniale.*

En plus d'une réévaluation du patrimoine architectural et paysager établie en 2013, un cahier de recommandations et de prescriptions architecturales paysagères a également été produit en 2019. Tout en étant un document pédagogique non opposable, il expose les bonnes pratiques en matière de restauration du patrimoine bâti. En complément des prescriptions règlementaires clairement définies à cet effet dans le règlement écrit du PLU, la municipalité a annexé ces deux documents au document d'urbanisme communal, pour justifier le repérage du patrimoine bâti d'une part et expliciter les règles à suivre d'autre part.

**La préservation et la mise en valeur du patrimoine bâti de Concoret constituent un enjeu central pour la commune, alliant respect des racines culturelles, développement durable et dynamisme territorial. Grâce au label Communes de patrimoine rural de Bretagne et au projet d'aménagement patrimonial, Concoret affirme son identité unique, participe activement à la valorisation de la Bretagne rurale, et prépare un avenir où tradition et modernité cohabitent harmonieusement.**

## 5. La sauvegarde de l'environnement naturel et des éléments qui le compose

La commune de Concoret, consciente de **la richesse et de la fragilité de son patrimoine naturel**, **souhaite inscrire la préservation de l'environnement dans son projet d'aménagement et de développement urbain.** Dans le cadre de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme (PLU), la municipalité s'engage à protéger les milieux naturels d'intérêt écologique et la biodiversité locale, en s'appuyant notamment sur l'initiative en cours de l'Atlas de la Biodiversité Communale (ABC).

### *a. Apporter une connaissance approfondie de la biodiversité communale*

**Le Centre Permanent d'Initiatives pour l'Environnement (CPIE) a mené un diagnostic naturaliste détaillé,** présenté lors des comités de pilotage réunissant élus et acteurs locaux. Ce travail a abouti à un document de synthèse intitulé « Caractérisation du territoire - Commune de Concoret », disponible en mairie. Par ailleurs, **une collaboration étroite a été engagée avec les agents municipaux en charge de la gestion des espaces communaux, afin de mieux comprendre et préserver la biodiversité.**

**Dans le cadre du PLU, les données issues de l'ABC, telles que les cartes de modélisation des continuités écologiques, ainsi que les inventaires des haies et mares, ont été intégrées au diagnostic.** Cette connaissance précise permet d'orienter les futures actions de gestion et d'aménagement.

Une restitution publique viendra aussi faire le point sur l'état de la biodiversité à Concoret.

### *b. Favoriser la sensibilisation et l'appropriation des enjeux biodiversité*

L'**ABC a pour ambition de toucher un large public afin de promouvoir la compréhension des enjeux liés à la biodiversité,** à travers une communication adaptée aux différents publics et des actions de concertation. Chaque support, réunion ou sortie organisés vise à impliquer habitants, élus, acteurs économiques et scolaires dans une dynamique collective de protection de la nature.

### *c. Impliquer les acteurs locaux dans la gestion durable des espaces*

**Le CPIE a développé un travail spécifique avec les agriculteurs, notamment via les Observatoires Agricoles de Biodiversité, afin d'identifier leurs préoccupations et d'intégrer leurs pratiques dans une gestion favorable à la biodiversité, notamment sur l'entretien des haies.**

**La commune,** en concertation avec ses agents et élus, **a initié une gestion différenciée des espaces publics, privilégiant des pratiques raisonnées, comme la taille adaptée des arbustes, et favorisant un fleurissement durable avec des espèces locales.**

Un projet d'aménagement et de gestion durable d'une zone humide a été mené en concertation avec les usagers, intégrant les enjeux écologiques.

Enfin, la commune prévoit la création d'un comité de biodiversité communal, destiné à assurer le suivi opérationnel des actions et à coordonner les initiatives en faveur de la biodiversité. Ce comité s'appuiera sur les résultats de l'ABC et le plan d'actions établi en concertation avec les partenaires.

*Fig. 30 : ABC 2021-2023 (src. Mairie de Concoret)*

### d. Un patrimoine naturel riche et diversifié à préserver

Le territoire de Concoret se distingue par **une mosaïque d'habitats variés,** comprenant :

- *Un **réseau hydrographique** dense, avec des **mares** identifiées comme habitats critiques pour des amphibiens protégés (ex. triton crêté Triturus cristatus) ;*
- *Des **zones humides** et des **prairies permanentes,** support d'une flore spécifique et d'espèces patrimoniales ;*
- *Des **landes** et **massifs boisés**, offrant des habitats diversifiés à la faune forestière ;*
- *Un **bocage dense**, jouant un rôle essentiel comme corridor écologique et refuge pour la faune associée aux milieux agricoles.*

**Les inventaires recensent 279 espèces, dont plusieurs indicatrices de la qualité écologique des milieux (ex. vipère péliade Vipera berus, pique-prune Osmoderma eremita).**

### e. Partage et valorisation des connaissances

Les données issues de l'ABC sont structurées dans une base respectant les standards de gestion des données territoriales (Agence Bretonne de la Biodiversité, DIEESE) et mises à disposition via les plateformes régionales.

Un volet participatif via la plateforme iNaturalist favorise la contribution citoyenne à la connaissance de la biodiversité locale.

Un ensemble de documents, incluant le diagnostic et les synthèses d'enjeux, sera accessible aux élus et au grand public via le site internet communal, tout en garantissant la confidentialité des données sensibles.

*Fig. 31 : Cartes postales du bulletin municipal - Documents d'informations issus de l'ABC (src. Mairie de Concoret)*

# CHAPITRE III - CONTEXTE SOCIODÉMOGRAPHIQUE ET URBAIN

# A. La population

## 1. Une population en hausse portée par le solde migratoire

L'évolution récente de la population concoretoise est marquée par 2 périodes de croissance démographique :

- *Un premier pic de 1999 à 2008 avec un gain de 132 habitants,*
- *Un second pic de 2013 à aujourd'hui : 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.). Cette hausse démographique correspond à une hausse moyenne de la population de 0,80% par an depuis le 01/01/2013.*

Le détail du recensement INSEE en vigueur au 1er janvier 2022, à compter du 1er janvier 2025, indique une population municipale de 765 habitants, plus 19 comptés à part, soit une population totale de 784 habitants.

Depuis 1968, le solde naturel est négatif à Concoret. Ainsi, les périodes de croissance de la population s'appuient sur un solde migratoire positif, c'est-à-dire sur l'attraction de nouvelles populations. Entre 1999 et 2008, la commune de Concoret a connu une forte attractivité, avec une augmentation de la population de 2,8%, correspondant à l'arrivée de 132 nouveaux habitants. Entre 2013 et 2018, le solde migratoire positif a compensé le solde naturel négatif.

## 2. Une commune qui attire les actifs

Entre 2008 et 2018, les tranches d'âge avec les augmentations les plus significatives sont celles des 0-14 ans et des 30-59 ans. En lien avec le solde migratoire positif, la commune attire donc des ménages actifs, avec et sans jeunes enfants.

En lien avec le solde naturel négatif, presque 30% de la population communale a plus de 60 ans en 2018, contre 34% en 2008.

La tranche d'âge des 15-29 ans est la catégorie la moins importante de la commune et présente la baisse la plus importante entre 2008 et 2018, passant de 15,8% à 9,9% de la population. Ceci marque un départ des jeunes de Concoret pendant les études et au début de la vie active.

## 3. Une taille moyenne des ménages de 2,23 occupants

En 2018, la taille moyenne des ménages à Concoret était de 2,23 occupants par résidence principale. Une tendance stable depuis 2008 qui fait suite à une période de desserrement de la taille des ménages observée à l'échelle nationale depuis 1968.

En 2018, Concoret comptait 313 ménages. En lien avec le vieillissement de la population, les ménages d'une personne représentent un tiers des ménages de Concoret. En lien avec l'attractivité de la commune, les autres compositions les plus fréquentes sont les couples, avec et sans enfants.

Les personnes retraitées forment la catégorie socio-professionnelle majoritaire à Concoret (41%).

Le graphique montre également une forte hétérogénéité. En effet, les actifs occupés se répartissent à part presque égale entre les professions intermédiaires (14%), les ouvriers (11%) et les employés (9%). Les agriculteurs et les artisans représentent les parts les moins importantes.

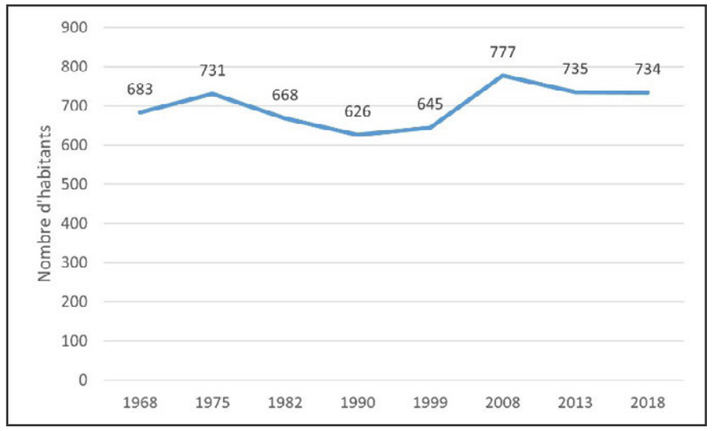



***Fig. 32 : Evolution de la population à Concoret (Source : Recensement INSEE en vigueur à compter du 1er janvier 2023)***

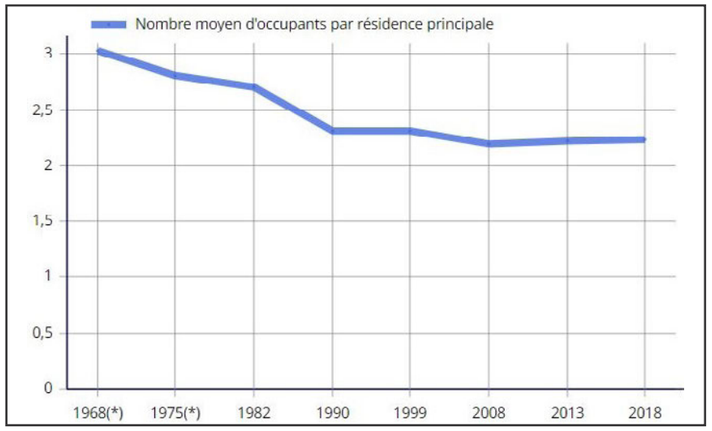



***Fig. 35 : Evolution de la taille des ménages à Concoret entre 1968 et 2018 (Source : INSEE)***

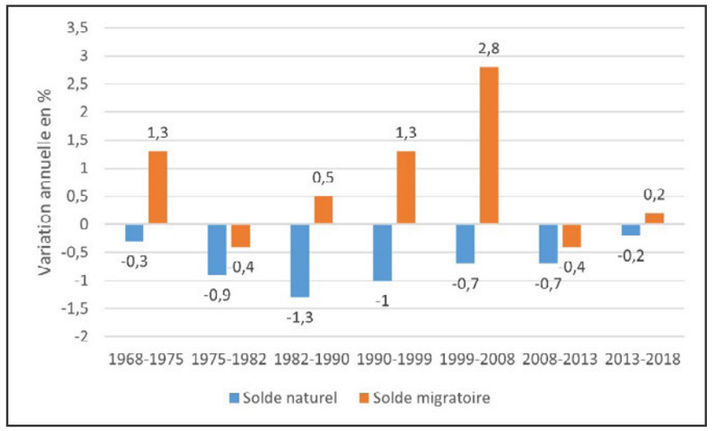



***Fig. 33 : Variation annuelle moyenne de la population depuis 1968 (Source : INSEE)***

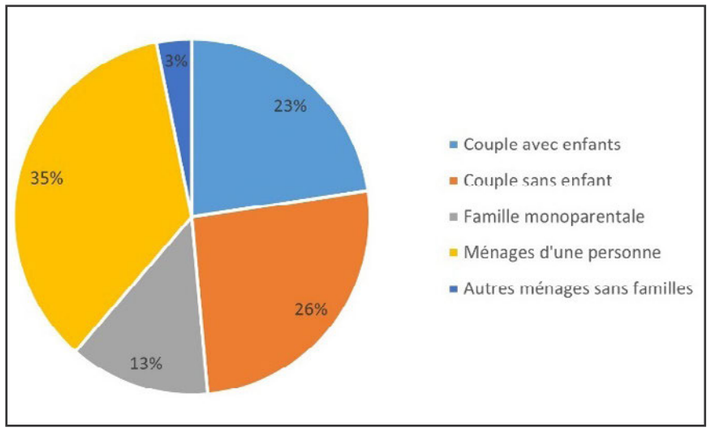



***Fig. 36 : Composition des ménages concoretois en 2018 (Source : INSEE***

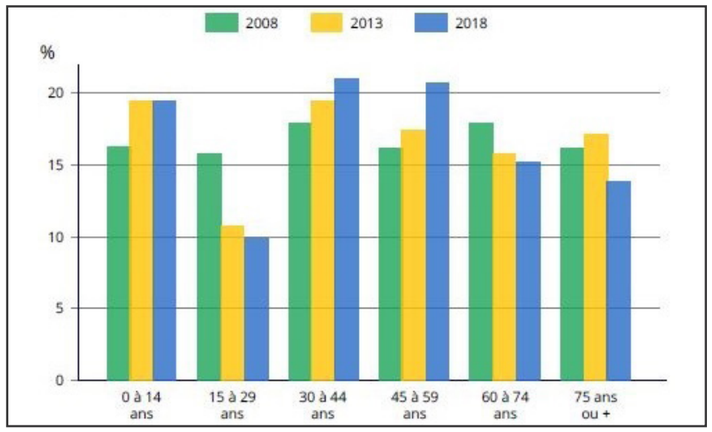



***Fig. 34 : Population par tranches d'âges à Concoret (Source : INSEE)***

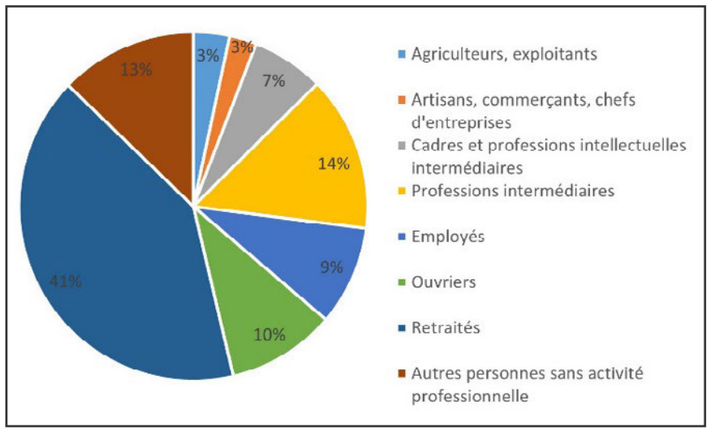



***Fig. 37 : Catégories socio-professionnelles des plus de 15 ans à Concoret en 2018 (Source : INSEE)***

# B. L'habitat

Lors des rencontres avec les habitants, il est ressorti :

- *De nombreux habitants sont passés par le locatif avant d'accéder à la propriété,*
- *Les produits les plus disponibles sur le marché actuellement sont les terrains constructibles car très peu de biens sont disponibles en vente ou en location,*
- *Un marché de l'immobilier tendu avec très peu de diversité dans l'offre de logement (manque d'appartements, maisons en location/colocation, logements sociaux),*
- *Il n'y a pas ou peu de logements vacants sur le territoire toutefois, il existe quelques bâtiments en ruine et/ou à l'abandon,*
- *La place des locations saisonnières est à interroger sur le territoire : 28 hébergements actifs / 445 lits sur le territoire communal,*
- *Les jeunes souhaitant s'installer à Concoret à la fin de leurs études peinent à se loger,*
- *Une forte volonté de préserver la qualité du bâti.*

## 1. L'évolution du parc de logements

Entre 1968 et 2021, le nombre de logements à Concoret a augmenté de près de 78,7 %. **En 2021, 497 logements sont recensés à Concoret par l'INSEE** et sont répartis de la manière suivante :

- ***343 résidences principales, soit 67 % du parc de logements,***
- ***108 résidences secondaires et logements occasionnels, soit 22 % du parc de logements,***
- ***45 logements vacants, soit 9 % du parc de logements***.

D'après ces données, le nombre de résidences principales a augmenté plus lentement que le nombre total de logements, passant de 81% du parc total en 1968 à 70 % du parc total en 2021. Cet écart s'explique par la part de résidences secondaires qui a augmentée plus fortement (de 16 à 22 % du parc), ainsi que de l'augmentation de la part des logements vavants (de 4 à 9 % du parc). **Toutefois, à la suite d'un diagnostic réalisé plus finement sur le terrain, 14 logements vacants ont réellement été identifiés par la municipalité en 2025, soit 2,8 % du parc de logements.**

## 2. Des occupants majoritairement propriétaires

En 2021, les résidences principales de Concoret étaient en grande majorité destinées à des propriétaires occupants :

- *75,4 % de propriétaires,*
- *23,7 % de locataires, dont :*
  - *19,9 % dans du locatif privé,*
  - *3,8 % dans une des 16 locations type HLM recensées sur le territoire communal en 2021,*
- *0,8 % de personnes logées gratuitement.*

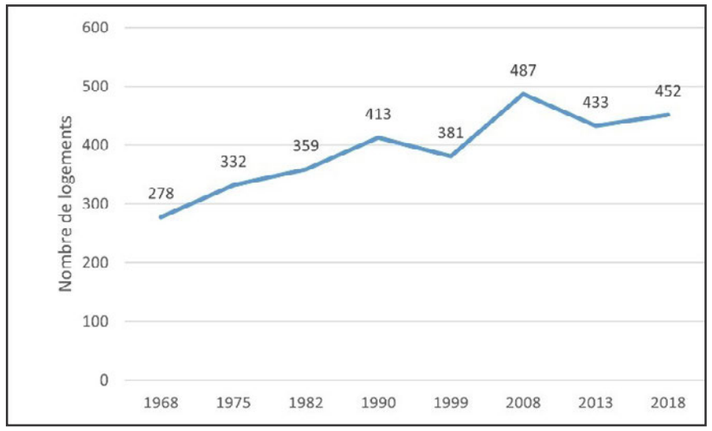



***Fig. 38 : Evolution du nombre de logements entre 1968 et 2018 à Concoret (Source : INSEE)***

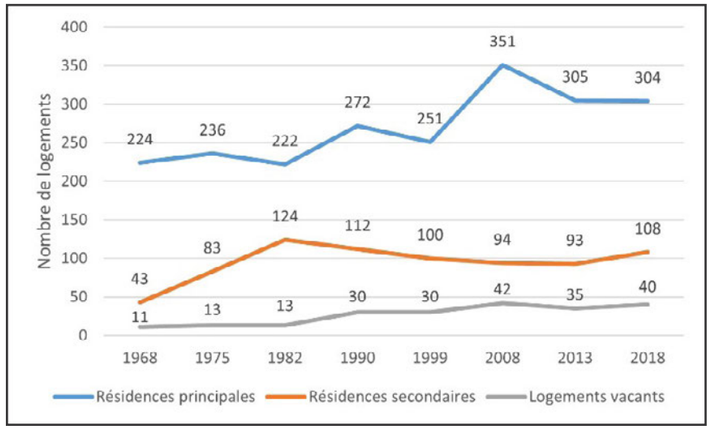



***Fig. 39 : Evolution du nombre de résidences principales, secondaires et vacantes entre 1968 et 2018 à Concoret (Source : INSEE)***

| | 2008 | % | 2013 | % | 2018 | % |
|---|---|---|---|---|---|---|
| **Ensemble** | **487** | **100,0** | **433** | **100,0** | **452** | **100,0** |
| Résidences principales | 351 | 72,1 | 305 | 70,4 | 304 | 67,3 |
| Résidences secondaires et logements occasionnels | 94 | 19,3 | 93 | 21,5 | 108 | 23,8 |
| Logements vacants | 42 | 8,6 | 35 | 8,1 | 40 | 8,9 |
| | | | | | | |
| *Maisons* | *427* | *87,7* | *419* | *96,8* | *434* | *96,0* |
| *Appartements* | *7* | *1,5* | *12* | *2,7* | *11* | *2,4* |

***Fig. 40 : Types de logements (Source : INSEE)***

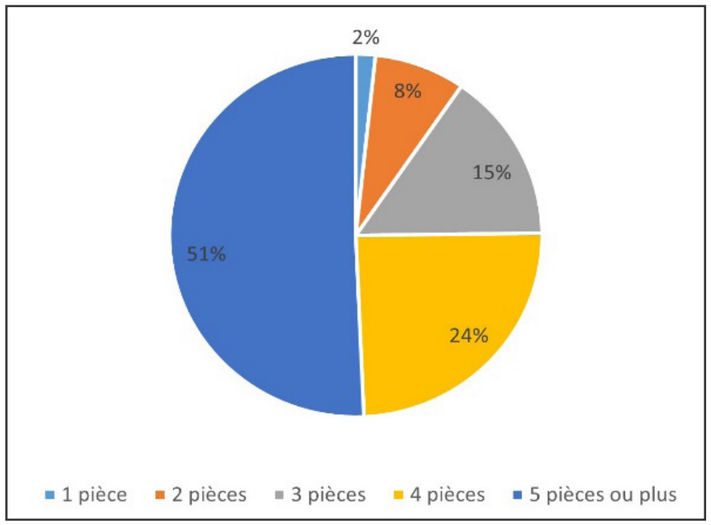



***Fig. 41 : Taille des logements en pourcentage à Concoret (Source : INSEE)***

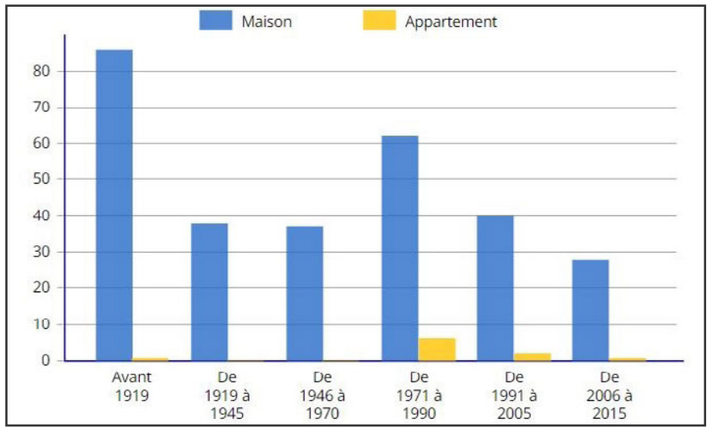



***Fig. 42 : Résidences principales selon le type de logement et la période d'achèvement (Source : INSEE)***

## 3. Un parc dominé par des maisons individuelles de 5 pièces et plus

Parmi les 497 logements de Concoret en 2021 :

- *442 étaient des maisons, soit 88,9 % du parc de logements,*
- *12 étaient des appartements, soit 10,3 % du parc de logements.*

Une forte disparité existe entre le nombre de pièces en maisons et en appartements à Concoret. En effet, une maison concoretoise possède en moyenne 4,8 pièces, tandis qu'un appartement en possède 2,11 en moyenne.

69,5 % des logements concoretois ont 4 pièces ou plus dans une commune où la taille moyenne des ménages est de 2,11 personnes, et où 13 % des ménages comptent 1 personne seule.

## 4. Un parc de logement relativement ancien

19,9 % des résidences principales ont été construites avant 1919, et ont donc plus de 100 ans, et 20,3 % ont été construites entre 2006 et 2018. **64,9 % des résidences principales ont plus de 34 ans. Le parc de logements est donc vieillissant bien qu'il tend à se moderniser depuis ce début du XXIe siècle.**

La grande majorité des appartements sur le territoire communal a été construite entre 2006 et 2018, mais ce type de bien reste minoritaire.

L'étude de l'évolution du parc de logements entre 2013 et 2018 permet de mieux saisir les besoins en logements sur Concoret dans le cadre du seul renouvellement du parc (sans augmentation du nombre de ménages) :

| **Besoins liés à l'évolution du parc** | | |
|---|---|---|
| **Construction neuve 2012-2017 :**<br>**8** | **Var. parc de log. 2013-2018 :**<br>**19** | **Renouvellement :**<br>**-11** |
| **Variation RS 2013-2018 :**<br>**15** | **Variation LV 2013-2018 :**<br>**5** | **Variation RSLV :**<br>**20** |
| **Besoins liés à l'évolution du parc** | | |
| **9 en 6 ans (2020-2025)** | | |
| **soit 2 par an** | | |

***Fig. 43 : Données Sitadel et INSEE / RS = Résidence Secondaire – LV = Logement Vacant***

Entre 2013 et 2018, 2 logements par an ont été construits pour pallier l'évolution du parc de logements : renouvellement (notamment lié au vieillissement du parc), hausse des résidences secondaires et logements vacants. **Les données de l'INSEE disponible pour 2021 montrent que 3,8 logements par an ont été construits sur la période entre 2010 et 2021.**

# C. Le développement urbain

## 1. Concoret, une commune rurale

### a. Nomenclature

Une nomenclature a été utilisée afin de déterminer l'usage des sols avant leur urbanisation, et l'usage des sols après leur urbanisation.

- ***L'usage des sols avant leur urbanisation***

| | | |
|---|---|---|
| **Friches** | | *Terrains qui ne sont pas ou plus cultivés, ni même entretenus, en attente de reconversion foncière. Les friches résultent d'une déprise agricole (abandon) se reconnaissant par un reboisement naturel et progressif. Il s'agit souvent d'espace en marge ou à l'intérieur des villes et des bourgs ruraux, juxtaposant des zones déjà urbanisées.* |
| **Cultures** | | *Terres exploitées par l'agriculture en vue de produire des céréales, du fourrage ou des légumes destinés à l'alimentation des hommes ou des animaux.* |
| **Prairies** | | *Terrains couverts d'herbe ou de plantes fourragères destinés à l'alimentation du bétail par pâture ou après fenaison ou ensilage.* |
| **Prairies plantées** | | *Terrains couverts d'herbe caractérisés par la présence d'arbres épars, pouvant être des arbres fruitiers.* |
| **Boisements** | | *Surface recouverte d'un ou plusieurs regroupements d'arbres plus ou moins étendue et relativement dense.* |

- ***L'usage de sols après leur urbanisation***

| | | |
|---|---|---|
| **Zones d'activités agricoles** | | *Urbanisation destinée à soutenir ou développer l'activité agricole dans son ensemble. Il peut s'agir de bâtiments de stockage ou d'élevage, souvent rencontrés pour les extensions de siège d'exploitation ou leur mise aux normes sanitaires.* |
| **Zones de loisirs sportives ou récréatives** | | *Ensemble des aménagements destinés à soutenir des activités sportives, de divertissement ou de détente (terrains de football, de tennis, multisports).* |
| **Habitat individuel disséminé, diffus ou dispersé** | | *Maisons individuelles construites de manière éparse (notion de mitage). Leurs jardins sont considérés comme de l'espace urbanisé.* |
| **Habitat mixte groupé en lotissement** | | *Ensemble d'habitations individuelles non accolées et d'habitations individuelles regroupées construites sur un terrain loti.* |
| **Autres destinations de l'urbanisation** | | *Regroupe d'autres types de constructions ou d'aménagements qui se reconnaissent souvent très bien sur photographies aériennes mais présentes de manière trop ponctuelle pour en faire des catégories à part. Il s'agit par exemple du cimetière, des groupes scolaires, de la Résidence Autonomie…* |

Deux formes de développement urbain dominent les évolutions récentes du territoire communal.

### b. Le développement linéaire

Les constructions s'étendent le long des axes routiers. Ce type d'urbanisation, fréquent en extension des hameaux et aux entrées de bourgs, provoque des difficultés de lecture du paysage en étirant à l'extrême la sensation de territoire urbanisé.

Le développement linéaire dans certains hameaux s'organise autour d'un carrefour, comme le village de la Loriette.

### c. Le développement radial, en « toile d'araignée »

Très répandu dans le Morbihan, le développement radial caractérise les paysages locaux.

Il s'effectue au-delà des périmètres des centres-bourgs. Les éléments bâtis sont implantés au gré des opportunités foncières et des programmes individuels, sans organisation globale. Les interstices entre les éléments bâtis sont ensuite plus ou moins remplis par de nouvelles constructions. Les hameaux et entrées de ville s'étirent alors dans le paysage.

*Fig. 44 : Développement radial à La Dorbelais, Le Perthuis du Faux et les Grios*

### d. Les villages, hameaux et écarts

Le territoire de Concoret compte plusieurs villages, hameaux et écarts autour du bourg.

L'implantation disséminée de petites structures urbaines constitue une caractéristique majeure des paysages du Morbihan. Ce type de répartition dans l'espace sous forme de configurations variées (villages, hameaux, écarts agricoles, constructions isolées) est issu d'un modèle agricole de la polyculture-élevage.

Un village et deux hameaux correspondent à la définition établie par le SCoT Pays de Ploërmel-Cœur de Bretagne et sont recensés ci-après.

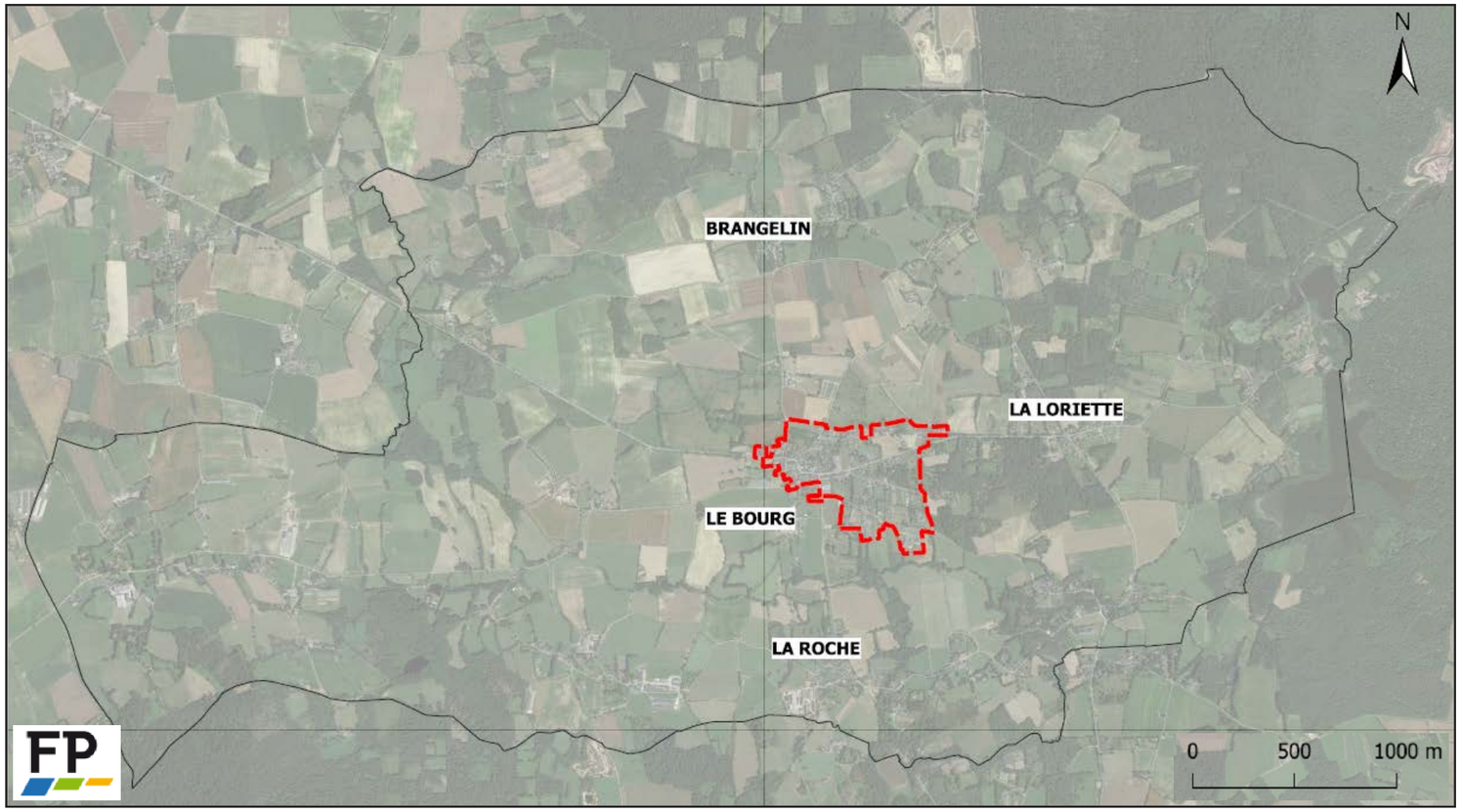



*Fig. 45 : Carte des villages et hameaux concoretois*

| Le village de La Loriette | |
|---|---|
| **Destination** | *Habitat* |
| **Zonage actuel** | *ZC* |
| **Nombre de constructions** | *Environ 40* |

Le village de la Loriette est situé à l'Est du bourg de Concoret, au carrefour de deux routes départementales, auxquelles les bâtiments sont alignés. Le bâti le plus ancien, en schiste rouge et toit en ardoise, est localisé à proximité du carrefour. En s'éloignant de celui-ci, les constructions sont récentes. A vocation principalement résidentielle, une savonnerie est tout de même présente dans ce village.

- ***Les hameaux de la Roche et de Brangelin***

Les critères de définition d'un hameau :

- *Il regroupe une 20ène de maisons,*
- *Il est dit constitué s'il répond 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.*

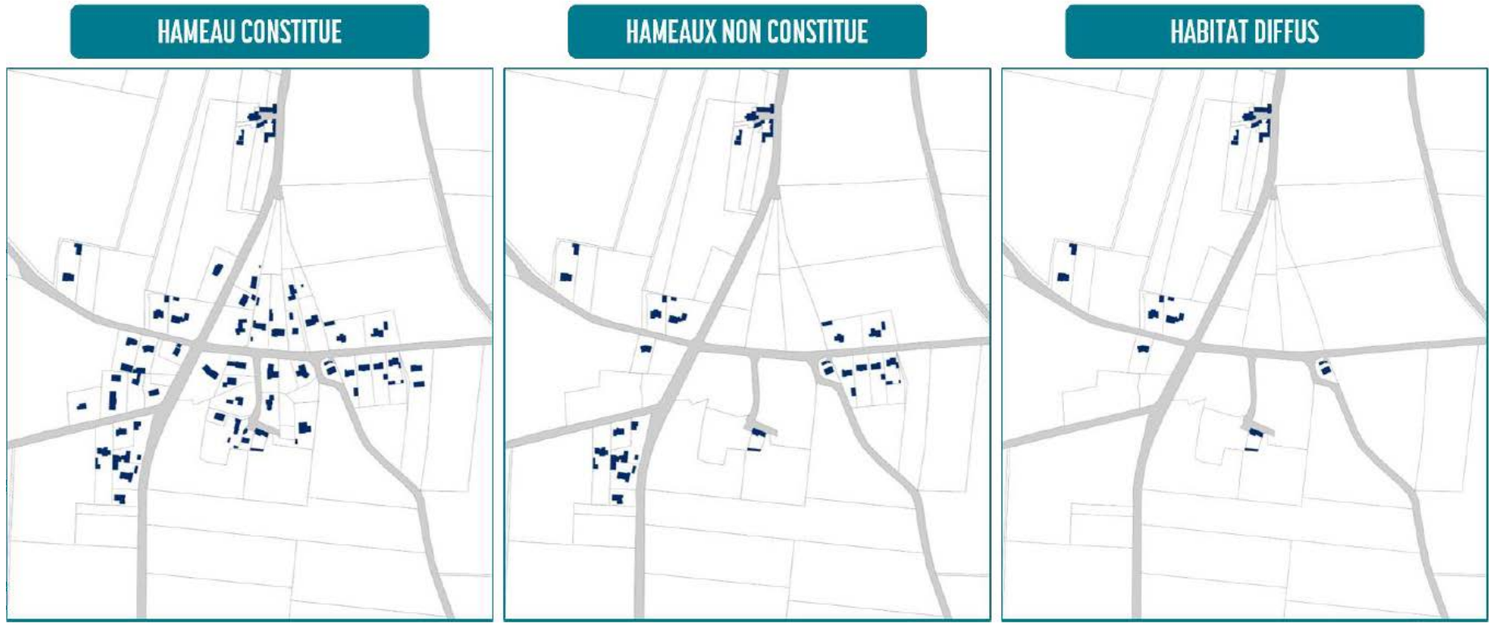



***Fig. 46 : Schéma de typologies d'urbanisation dans l'espace rural : seul le premier groupement bâti remplit les critères d'un hameau dit constitué (Source : SCoT Pays de Ploërmel-Cœur de Bretagne)***

| Le hameau de La Roche | |
|---|---|
| **Destination** | *Habitat* |
| **Zonage actuel** | *ZC* |
| **Nombre de constructions** | *Environ 25* |

Le hameau de la Roche est situé au Sud du bourg de Concoret. Il forme un îlot bordé de constructions le long de la voirie. Une exploitation agricole complète les maisons. Ces dernières sont en schiste rouge en majeure partie. Des maisons plus récentes sont également présentes.

| Le hameau de Brangelin | |
|---|---|
| **Destination** | *Habitat* |
| **Zonage actuel** | *ZC* |
| **Nombre de constructions** | *Environ 20* |

Le hameau de Brangelin est situé au Nord du bourg de Concoret. Les constructions y sont majoritairement organisées le long d'une rue principale avec des orientations variables.

- ***Les écarts***

Un « écart » (approximativement jusqu'à 3 bâtiments) est souvent en relation avec une ferme ou une exploitation agricole.

Les écarts présentent une insertion dans le paysage tout en nuance, le bâti mêlant sensiblement des teintes et coloris qui sont retrouvés dans le paysage environnant. Cet effet « de fondu », particulièrement présent dans l'architecture rurale résulte de l'emploi de matériaux naturels locaux (schiste rouge) et d'une relation « de bon sens » avec la topographie. Les bâtiments s'implantent généralement le long des courbes de niveaux nécessitant ainsi peu de mouvements de terre.

***Fig. 47 : Vue aérienne d'un écart (La Feuvrais) à Concoret***

*Fig. 48 : Longères à Trébran*

*Fig. 49 : Maisons mitoyennes et en bande, définissant l'espace public dans le bourg de Concoret*

*Fig. 50 : Maisons traditionnelles en schiste rouge dans le bourg de Concoret*

*Fig. 51 : L'épicerie de Concoret, composée de granit*

## 2. Les typologies du tissu urbain

### a. L'architecture traditionnelle

- ***Les typologies***

Plusieurs types se distinguent dans les bâtisses rurales anciennes : les châteaux et maisons de maître, les maisons rurales et les dépendances. Une certaine homogénéité est observée dans l'architecture vernaculaire, tant dans sa forme que dans l'emploi des matériaux.

- *Les constructions traditionnelles du bourg*

Les constructions traditionnelles du bourg de Concoret prennent majoritairement la forme de longères, en mitoyenneté. Elles sont typiques de l'architecture rurale, avec une disposition en longueur dans le sens du faîtage et regroupent plusieurs maisons. Elles sont majoritairement constituées d'un étage et de combles ou simplement des combles (R+1+C et R+C).

Quelques maisons individuelles traditionnelles sont également présentes dans le bourg, constituées d'un étage et de combles (R+1+C).

- *Les constructions dans les villages, hameaux et écarts*

Dans les villages, hameaux et écarts de Concoret, les longères sont également la forme principale des habitations traditionnelles mais elles sont moins souvent mitoyennes.

- ***L'implantation***

Les constructions traditionnelles en schiste rouge, aussi bien dans le bourg que dans les villages, sont généralement implantées en bande et mitoyennes. Elles donnent directement sur l'espace public et définissent ainsi la voirie.

- ***Les clôtures***

Les constructions les plus anciennes n'ont généralement pas de clôture du fait de leur proximité immédiate avec la voirie.

Les maisons traditionnelles individuelles sont généralement séparées entre elles et de la voirie par des haies.

- ***Les matériaux et les coloris***

L'utilisation de matériaux locaux est l'une des caractéristiques principales de l'architecture rurale. Le schiste rouge, aussi appelé schiste pourpre, était extrait localement et est ainsi le matériau traditionnel utilisé pour la construction des maisons. La légende prétend que cette couleur proviendrait du sang d'une fée. Ce matériau, aux teintes sombres, confère un cachet unique aux constructions anciennes du bourg de Concoret, et crée une véritable harmonie entre les bâtiments.

Quelques façades de bâtiments du centre-bourg sont en granit de Dinan. Ce matériau témoigne du 19ème siècle et d'une certaine richesse, retrouvé notamment sur des bâtiments ayant abrité une activité commerciale. Il est également retrouvé sur certaines façades en schiste rouge, dans l'objectif de structurer les angles et les entourages des ouvertures.

- ***Les toitures***

Les toitures des constructions traditionnelles en schiste rouge à Concoret, dans le bourg et les hameaux, sont majoritairement à deux pans et en ardoise. Les épis de faîtage sont souvent en argile ou en fonte au sommet de la toiture, qui recouvre les combles. Parfois, des lucarnes avec des fenêtres sont imbriquées dans les toitures.

Les maisons en granit ont généralement des toitures à quatre pans et en ardoise, qui témoigne d'une architecture influencée par les maisons de ville.

- ***Les façades et ornementations***

Les façades des maisons traditionnelles du bourg de Concoret sont marquées par des ouvertures rectangulaires en hauteur. Ces ouvertures sont fréquemment encadrées par un matériau (bois, granit, brique…), une méthode d'implantation de la pierre ou une couleur qui diffèrent du reste de la façade. Les ouvertures sont souvent peintes en blanc, bien que des couleurs telles que le vert ou le rouge soient trouvées. Sur certains bâtiments, les portes et leurs encadrements (double rangée de claveaux) sont arrondis.

Les constructions en granit ou les encadrements en granit ont permis d'installer des fenêtres plus grandes.

Sur certaines façades, des détails architecturaux sont retrouvés, tels que des arcs de décharge (qui servent à soulager le poids d'une maçonnerie au-dessus d'une ouverture), des grilles sur les ouvertures (qui servaient à se protéger des intrusions) ou des croix de tirant (afin de renforcer les murs).

### *b. Les nouvelles formes d'habitat*

La dispersion traditionnelle du bâti marque les soixante dernières années sous la forme de pavillons de logements individuels. Ce mouvement s'est réalisé sans reprendre les logiques d'implantation et de morphologie du bâti existant. Cette nouvelle forme de dispersion a contribué à déstructurer les paysages agricoles en y imposant des objets périurbains standardisés qui provoquent un fort sentiment de mitage. Ces nombreux bâtiments, éléments « impromptus » dans les paysages, perturbent leur lisibilité et leur cohérence, en appartenant à une autre catégorie de motifs, celle des périphéries urbaines. En règle générale, la maison située au milieu de sa parcelle est implantée sans relation avec l'espace public.

A Concoret, ce type d'habitat s'est développé à l'est du centre ancien et dans certains hameaux.

- ***L'implantation***

Les modalités d'implantation des pavillons, dans le bourg et dans les hameaux de Concoret ne sont pas traditionnelles. Ils sont généralement implantés au centre de la parcelle, sans mitoyenneté.

- ***Les clôtures***

Les parcelles de ces constructions sont généralement entourées de clôtures. Les clôtures sont généralement composées, le long de la voirie, d'un muret simple sur lequel repose, ou non, une installation comme du grillage, des poutres ou des palissades en bois ou même des haies. Les accès aux parcelles peuvent être définies par un portail.

Ce type de clôture entoure parfois toute la parcelle, mais elles peuvent aussi prendre d'autres formes pour séparer les habitations entre elles telles que des haies.

Certaines constructions récentes ont un accès direct à la voirie sans clôture. En revanche, le reste de la parcelle est souvent clôturé.

***Fig. 52 : Pavillon au centre de la parcelle sur le village de la Loriette***

*Fig. 53 : Nouvelles constructions blanches et en bois à Concoret*

*Fig. 54 : Toiture à deux pans en ardoise à Concoret*

- ***Les matériaux et les coloris***

L'emploi de la couleur blanche, ou d'autres teintes claires comme le jaune pâle, pour les façades surmontées d'un toit noir caractérise les nouvelles formes d'habitat, en contraste avec les constructions historiques et patrimoniales concoretoises. Ces nouvelles constructions sont en majeure partie réalisées à partir de parpaings. Quelques maisons ou extensions en bois sont parfois présentes.

- ***Les toitures***

La forme de toiture à deux pans en ardoise, de 35 à 45 degrés, reste le modèle prédominant dans le département du Morbihan. Les hauteurs des faîtages sont dues aux combles. La majeure partie des constructions neuves à Concoret, aussi bien dans le bourg que dans les hameaux et écarts, affichent ce type de toiture. Par ailleurs, de plus en plus de ces constructions neuves équipent leur toiture de panneaux photovoltaïques.

### c. Les formes d'habitats démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs

À la suite de l'installation d'une ferme-jardin au Nord de Concoret, des habitants se sont installés en habitats démontables sur le hameau de la Jeannette dans une optique d'expérimentation des formes d'habiter et de vivre-ensemble.

« Sont regardées comme des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs les installations sans fondation disposant d'équipements intérieurs ou extérieurs et pouvant être autonomes vis-à-vis des réseaux publics. Elles sont destinées à l'habitation et occupées à titre de résidence principale au moins huit mois par an. Ces résidences ainsi que leurs équipements extérieurs sont, à tout moment, facilement et rapidement démontables » (article R111-51 du Code de l'urbanisme).

- ***L'implantation***

Les habitats démontables sur Concoret sont majoritairement implantés sur le hameau de la Jeannette. Les habitations y sont implantées en retrait de la voirie, protégées par un couvert végétal. Différentes typologies d'habitats démontables sont présentes, reliées par des chemins de terre, parfois paillés, notamment en hiver. Une quinzaine d'adultes et une demi-douzaine d'enfants habitent sur ce terrain de 5ha à la Jeannette.

Quelques autres habitations démontables sont implantées en habitat diffus ou attachées à une activité économique.

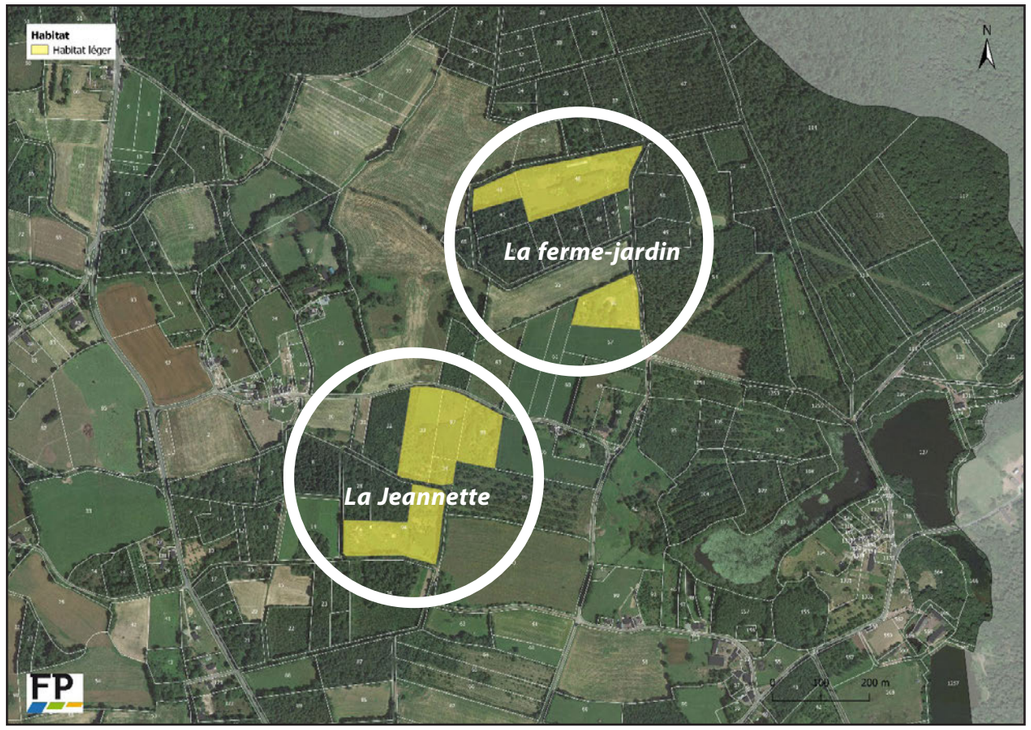



*Fig. 55 : Implantation des habitats réversibles sur la commune de Concoret*

### d. Les typologies

Différentes typologies de résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs sont implantées sur la commune :

- *Les kerterres,*
- *Les cabanes en bois, au sol ou surélevées,*
- *Les maisons en torchis, avec ou sans soubassement en pierre des murs.*

Les matériaux sont majoritairement naturels (terre, bois, pierre, …) et de teintes claires. A Concoret, ces résidences sont majoritairement construites à base de matériaux de construction locaux et/ou récupérés, notamment la terre qui est issue du site de construction.

Dans une moindre mesure, sont également implantées à Concoret :

- *Des résidences mobiles de loisirs (RML) :*

  *Sont considérés comme des résidences mobiles de loisirs (RML) « les véhicules terrestres habitables qui sont destinés à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisirs, qui conservent des moyens de mobilité leur permettant d'être déplacés par traction mais que le code de la route interdit de faire circuler » (article R111-41 du Code de l'Urbanisme).*

  *Les mobil homes entrent dans cette catégorie à condition d'être utilisés en tant qu'habitats de loisirs et de respecter la norme NF S 56-410. Cette norme prévoit entre autres que « pour être considérée comme mobile, une résidence mobile doit pouvoir être déplacée par simple traction, pouvoir circuler en ligne droite à 5 km/h sur une distance minimale de 100 m et pouvoir prendre un virage d'un rayon de 10 m à 2 km/h. La surface de la résidence mobile ne doit pas dépasser 40m2 ». Dès lors qu'il est fait usage de cet habitat comme domicile principal, il entre dans la catégorie des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.*

- *Des caravanes :*

  *L'article R111-47 définit les caravanes comme « les véhicules terrestres habitables qui sont destinés à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisirs, qui conservent en permanence des moyens de mobilité leur permettant de se déplacer par eux-mêmes ou d'être déplacés par traction et que le code de la route n'interdit pas de faire circuler ».*

  *Les caravanes et camping-cars entrent dans cette catégorie.*

Dès lors qu'il est fait usage de cet habitat comme domicile principal, il entre dans la catégorie des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.

***Fig. 56 :*** ***Source : Lazare Créations***

## 3. Un étalement urbain concentré à l'Est du centre-bourg

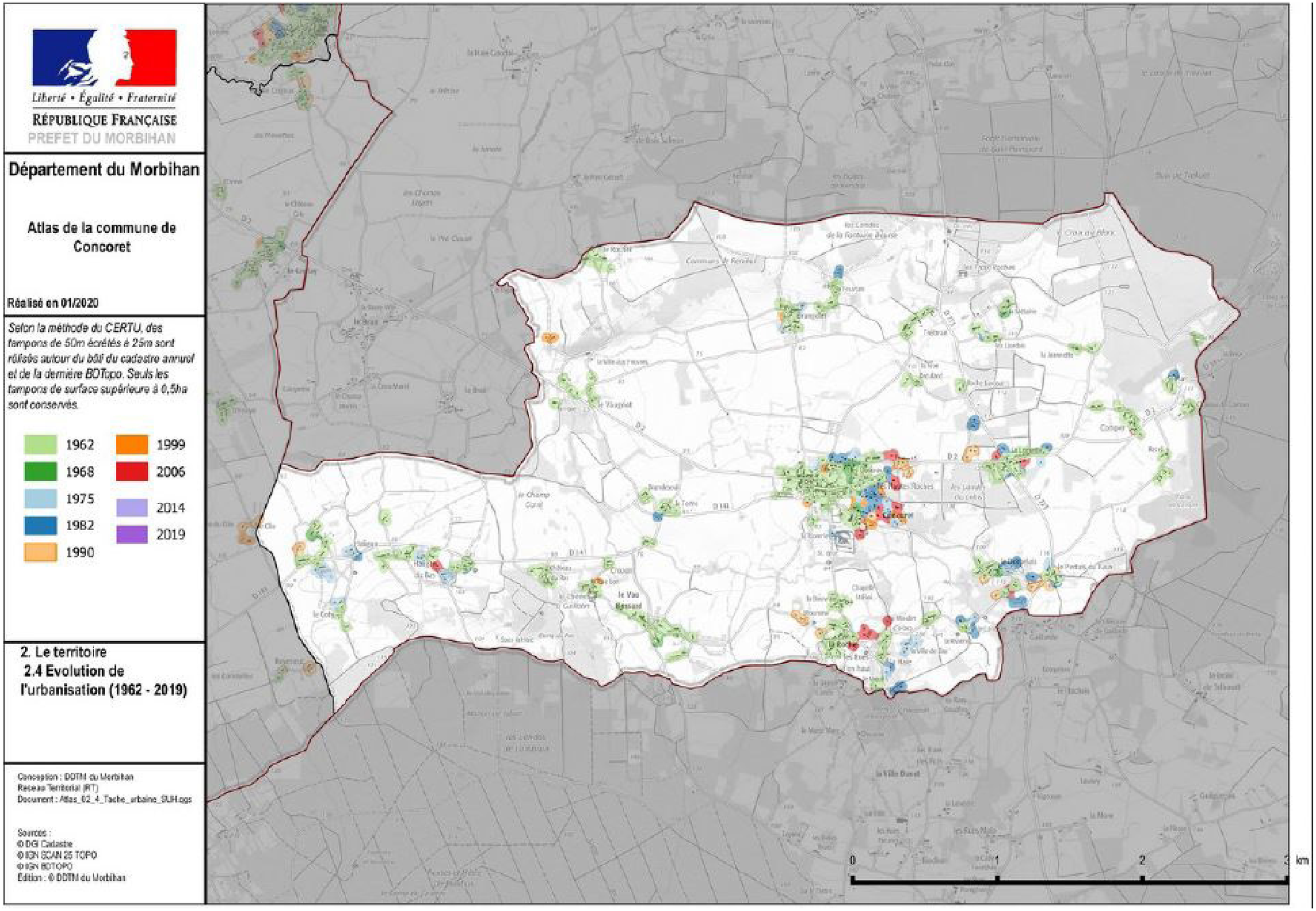



*Fig. 57 : Carte de l'évolution urbaine de Concoret entre 1962 et 2019 – Source : DDTM 56 (PAC)*

La carte ci-avant présente l'évolution urbaine sur le territoire de Concoret depuis 1962. Le bâti récent s'est développé vers l'est, depuis le centre ancien de Concoret, et de manière ponctuelle dans les villages, hameaux et écarts.

*Fig. 58 : Evolution du bourg de Concoret entre les années 1950 et les années 2010 – Source : Géoportail*

Cette comparaison entre les deux photos aériennes du bourg de Concoret permet de visualiser l'étalement urbain du bourg avec un type d'habitat diffus vers l'Est, contrastant avec la plus forte densité du centre historique.

## a. Les entrées de bourg

L'entrée de bourg désigne l'urbanisation qui se développe de part et d'autre des principales voies d'accès au bourg. Elle matérialise le premier contact de l'usager avec la ville. Les entrées de bourg, territoires marqués par la circulation automobile, sont donc une préoccupation majeure pour la préservation de l'identité communale.

Le tableau suivant propose une méthode d'identification qui permet de dégager des enjeux afin d'émettre des préconisations à l'égard de chacun de ces espaces.

| Typologie des entrées de bourg | Description | Enjeux |
|---|---|---|
| **Bâti ancien** | • *Pénétrante routière bordée de constructions traditionnelles, à proximité immédiate de la voie,*<br>• *Traitement de l'espace public soigné (plantations d'arbres, haies, accotements entretenus …).* | • *Maintenir la qualité paysagère et urbaine des abords de la voie afin de mettre en valeur le patrimoine bâti,*<br>• *Passer d'une logique routière à une logique urbaine de rue,*<br>• *Rendre les entrées de bourgs praticables et sécurisées pour les piétons et les vélos.* |

*Fig. 59 : Route de Mauron – Bâti ancien*

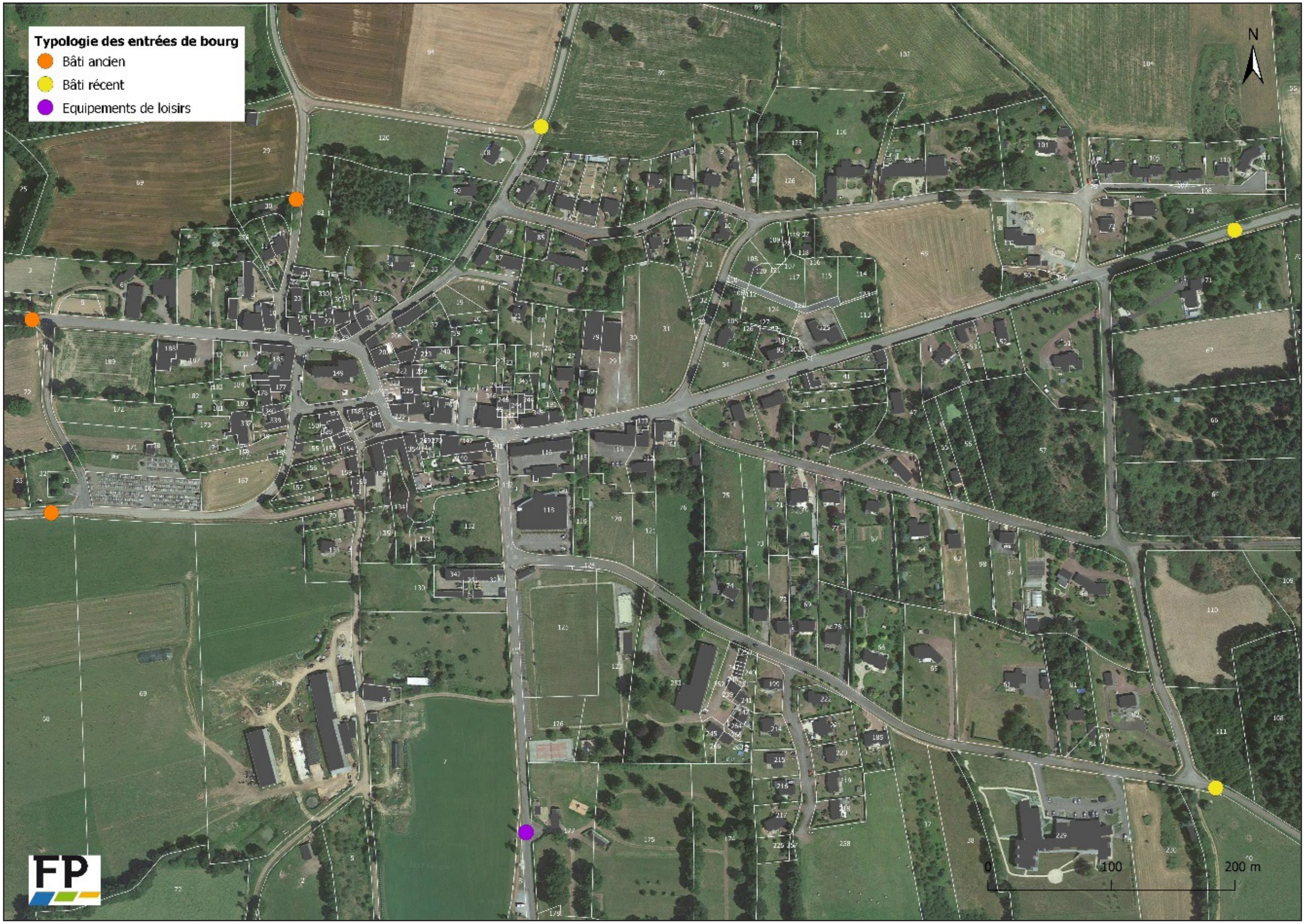



*Fig. 60 :* ***Carte de localisation des entrées de bourg selon leur typologie***

| Typologie des entrées de bourg | Description | Enjeux |
|---|---|---|
| **Bâti récent** | • *Pénétrante routière bordée de constructions d'habitations généralement situées en retrait de la voie,*<br>• *Traitement de l'espace public pouvant être soigné (plantations d'arbres, haies, accotements entretenus …),*<br>• *Impact visuel des constructions par leurs hauteurs équivalentes à celles du bourg, retrait souvent paysagé voire arboré, clôtures enduites, matériaux qualitatifs, couleurs de façades claires.* | • *Maintenir la qualité paysagère et urbaine des abords de la voie afin d'assurer l'intégration paysagère des nouvelles constructions et la sécurité des riverains,*<br>• *Passer d'une logique routière à une logique urbaine de rue,*<br>• *Rendre les entrées de bourgs praticables et sécurisées pour les piétons et les vélos.* |

| Typologie des entrées de bourg | Description | Enjeux |
|---|---|---|
| **Zone d'équipements publics de loisirs et sportifs** | • *Pénétrante routière bordée de haies et clôtures,*<br>• *Stationnement en bataille le long de la clôture,*<br>• *Impact visuel de la clôture.* | • *Renforcer les éléments paysagers existants le long de la voie afin de réduire l'impact visuel des clôtures,*<br>• *Passer d'une logique routière à une logique urbaine de rue,*<br>• *Rendre les entrées de bourgs praticables et sécurisées pour les piétons et les vélos.* |

### b. Le bourg

Un véritable attachement est lié au bourg de Concoret en raison de son ancrage dans le temps et son patrimoine bâti, ses ambiances et ses services (commerces, lieux de convivialité, équipements publics) qu'il procure grâce à sa densité. Ce centre s'est développé en implantation le long des voies.

Dans le cœur historique, les voies sont définies et qualifiées par les façades des constructions et l'absence de clôtures. L'axe principal (route départementale) et les rues secondaires, plus étroites, créent un réseau d'espaces publics diversifiés, d'usage et de qualité différente.

***Fig. 61 : Rue du Val aux Fées – Bâti récent***

***Fig. 62 : Rue du Val aux Fées – Equipements sportifs et de loisirs***

***Fig. 63 : Axe principal, route départementale (rue des Chesnots) à Concoret.***

*Fig. 64 : Photo du secteur vert (Source : Google street view)*

*Fig. 65 : Photo du secteur jaune (Source : Google street view)*

*Fig. 66 : Photo du secteur rouge (Source : Google street view)*

### c. Les densités bâties

Le bourg de Concoret présente différentes densités bâties. Leur analyse a pour but d'identifier un indicateur utile à la définition de l'implantation du bâti dans le tissu existant.

Le secteur vert sur la carte ci-avant (2,6 ha), tissu ancien, présente une densité d'environ 23 bâtiments/ha.

Les secteurs jaune et rouge sur la carte correspondent à du tissu pavillonnaire en extension, avec des densités plus faibles que le centre ancien. Le secteur jaune (2 ha) présente une densité d'environ 13 bâtiments/ha.

Le secteur rouge (6,1 ha) présente la densité la plus faible au sein du bourg avec environ 3,5 bâtiments/ha.

Cette première analyse relève à une densité moyenne de 10 bâtiments/ha au sein de l'enveloppe urbaine du bourg (40,5 ha).

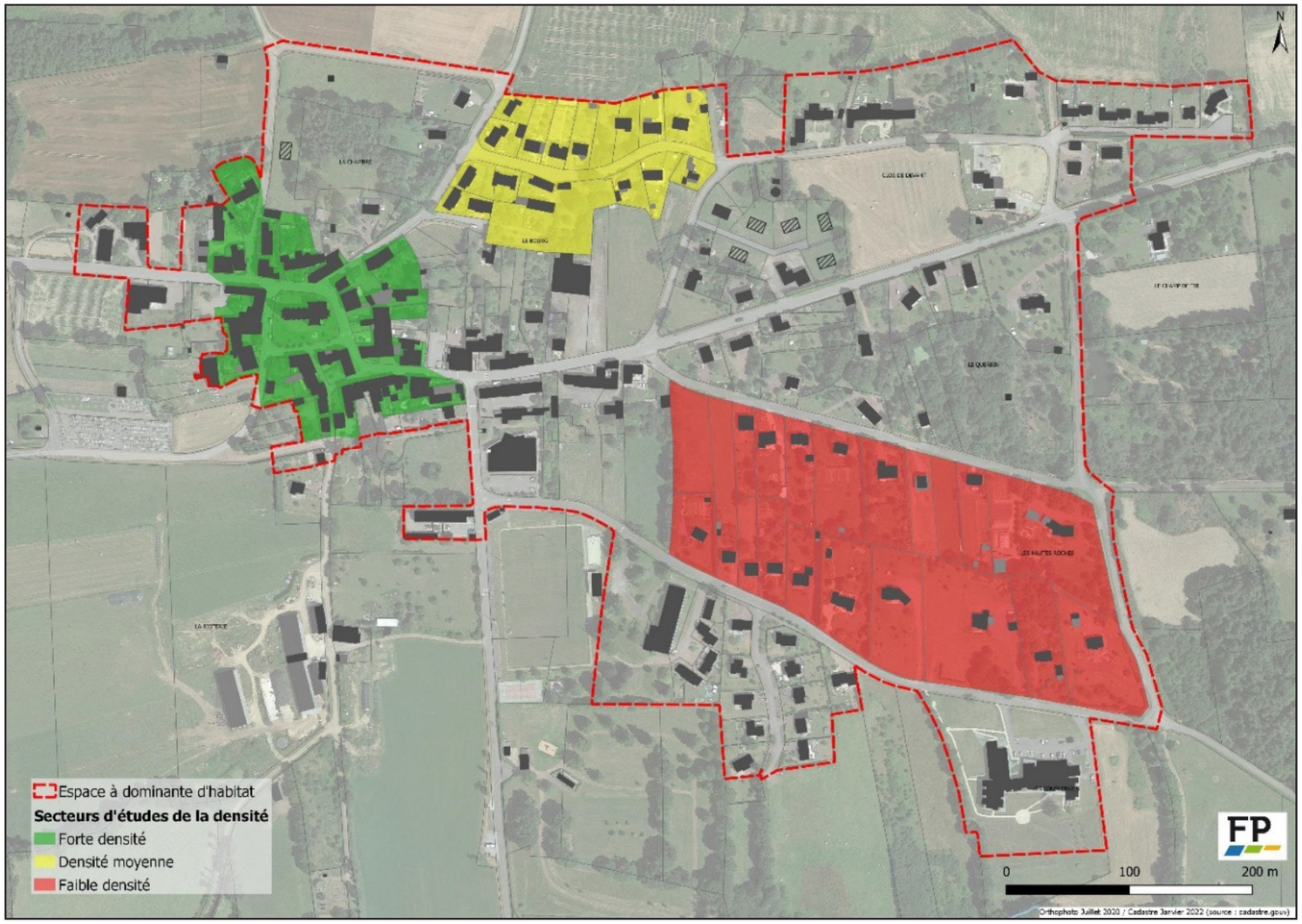



*Fig. 67 : Carte des densités générales du bâti au sein de l'enveloppe urbaine*

## 4. La morphologie urbaine des parties bâties et agglomérées

Une démarche efficace pour conduire élus et techniciens à acquérir une profonde connaissance de leur cité, de ce qui la structure, de ce qui la compose et de son évolution est de la décrire en déclinant les articles de la structure type du règlement du Plan Local d'Urbanisme tel qu'elle est établie par le code de l'urbanisme au 1er janvier 2016, c'est-à-dire :

**Titre I. Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activité**

Article 01 : Destinations et sous-destinations

Article 02 : Interdictions et limitation de certains usages et affectation des sols, constructions et activités.

Article 03 : Mixité fonctionnelle et sociale

**Titre II. Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères**

Article 04 : Superficie des terrains constructibles

Article 05 : Stationnement

Article 06 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Article 07 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Article 08 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Article 09 : Emprise au sol

Article 10 : Hauteur des constructions

Article 11 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article 12 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

**Titre III. Équipement et réseaux**

Article 13 : Desserte par les voies publiques ou privées.

Article 14 : Desserte par les réseaux

L'analyse est construite à partir des observations de terrain pratiquées dans le cadre de la présente étude, ainsi que de la lecture de l'orthophotoplan et des calculs réalisés à partir de la matrice cadastrale.

Les résultats sont traduits et illustrés sur la base du contenant cadastral disponible en janvier 2024 et certaines données sont interprétées à partir du Fichiers Fonciers 2021 de la DGFiP et du Modèle d'Occupation des Sols (MOS) de la région Bretagne.

D'après le contenant cadastral, **le territoire communal s'étend sur 1582,257 ha**

**Le territoire est composé de 1 876 parcelles, réparties en 1 246 propriétés et/ou copropriétés. Considérant les unités foncières, 45 % sont bâties et 55 % ne comportent aucune construction.**

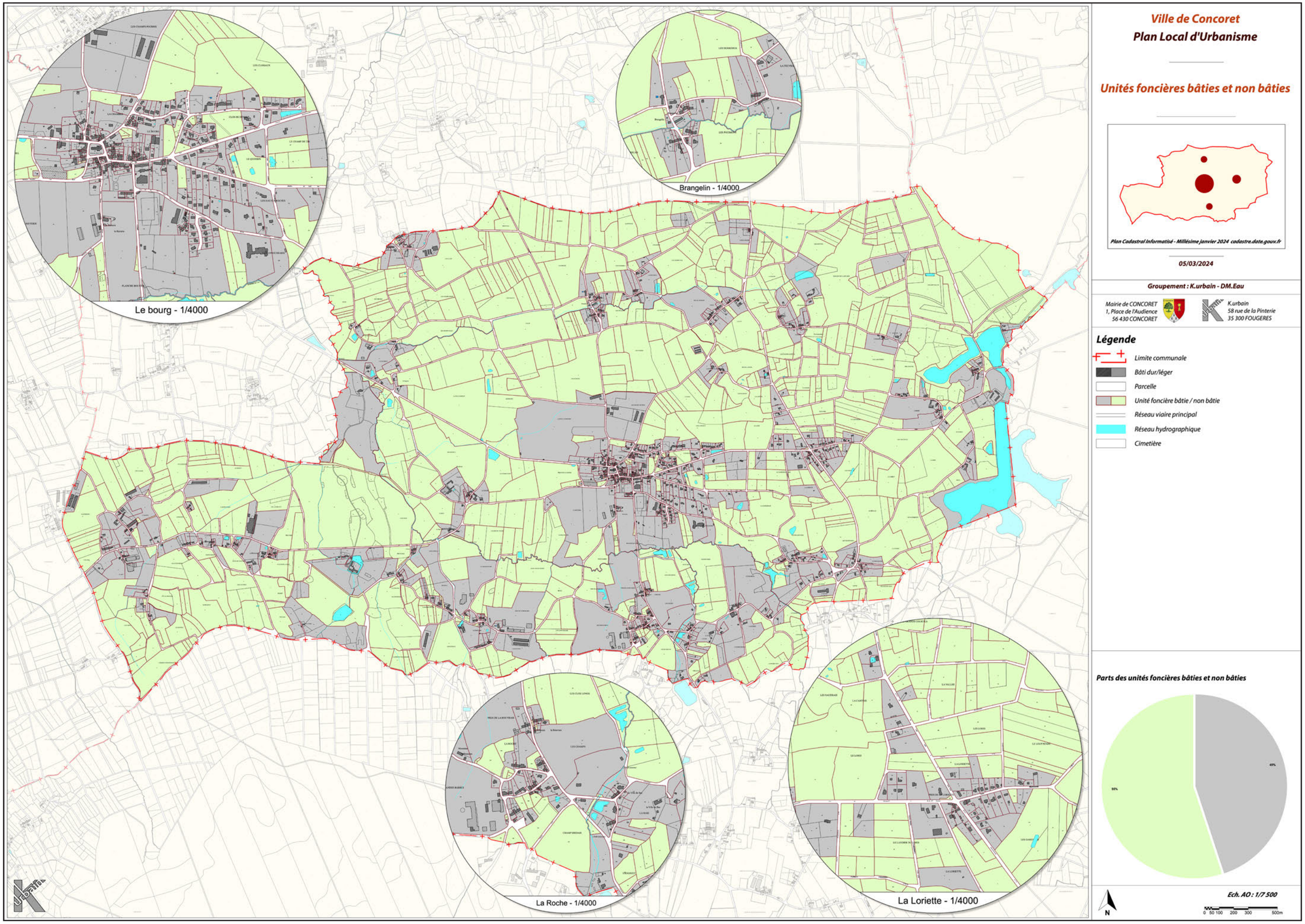



*Fig. 68 : Carte des unités foncières bâties et non bâties*

## a. Occupations des sols

- ***Destinations et sous-destinations des sols occupés***

Dans un Plan Local d'Urbanisme, les occupations ou utilisations du sol sont ici différenciées selon les 5 destinations et 21 sous-destinations listées aux articles R.151-27 et R.151-28 du code de l'urbanisme (cf. Tableau ci-contre).

La représentation cartographique ci-contre est aussi construite à partir de la nomenclature du Modèle d'Occupation des Sols de Bretagne, outils servant à mesurer l'évolution des Espaces Naturels et Agricoles et Forestiers, désormais intégré au SRADDET régional (cf. Chapitre MOS et consommation des ENAF).

À Concoret, l'habitat est, dans la plupart des cas, constitué de quartiers pavillonnaires où, pour les plus récents, les maisons sont implantées sur de grands parcs ou jardins. En dehors de l'agglomération, trois villages principalement destinés à la résidence marquent aussi le territoire rural : La Loriette, Brangelin et La Roche.

L'appareil commercial reste très réduit (P.m. Gites, auberges et restaurants, épicerie, garage automobile. Il se concentre dans le centre ancien de l'agglomération, autour de la place du Patis Vert et ses axes adjacents, le long de la RD 2. Il est complété par quelques équipements publics (P.m. Écoles, mairie, salle de spectacle, terrains de sports et camping municipal ; l'ensemble renforçant la fréquentation par les habitants, touristes et autres usagers.

| *Destinations* | *Sous-destinations* |
|---|---|
| **Exploitation agricole et forestière** | Exploitation agricole |
| | Exploitation forestière |
| **Habitation** | Logement |
| | Hébergement |
| **Commerce et activités de service** | Artisanat et commerce de détail |
| | Restauration |
| | Commerce de gros |
| | Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle |
| | Hébergement hôtelier et touristique |
| | Cinéma |
| **Équipements d'intérêt collectif et services publics** | Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés |
| | Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés |
| | Etablissements d'enseignement |
| | Etablissements de santé et d'action sociale |
| | Salle d'art et de spectacles |
| | Equipements sportifs |
| | Autres équipements recevant du public |
| **Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires** | Industrie |
| | Entrepôt |
| | Bureau |
| | Centre de congrès et d'exposition |

***Fig. 69 : Destinations et sous-destinations prévues aux articles R.151-27 Et R.151-28 du code de l'urbanisme.***

### Enjeux :

***La mixité fonctionnelle.***

***L'accueil des activités et services nécessaires aux habitants et touristes.***

***L'implantation stratégique des activités de services et la modernisation progressive des équipements.***

***L'optimisation du parcellaire.***

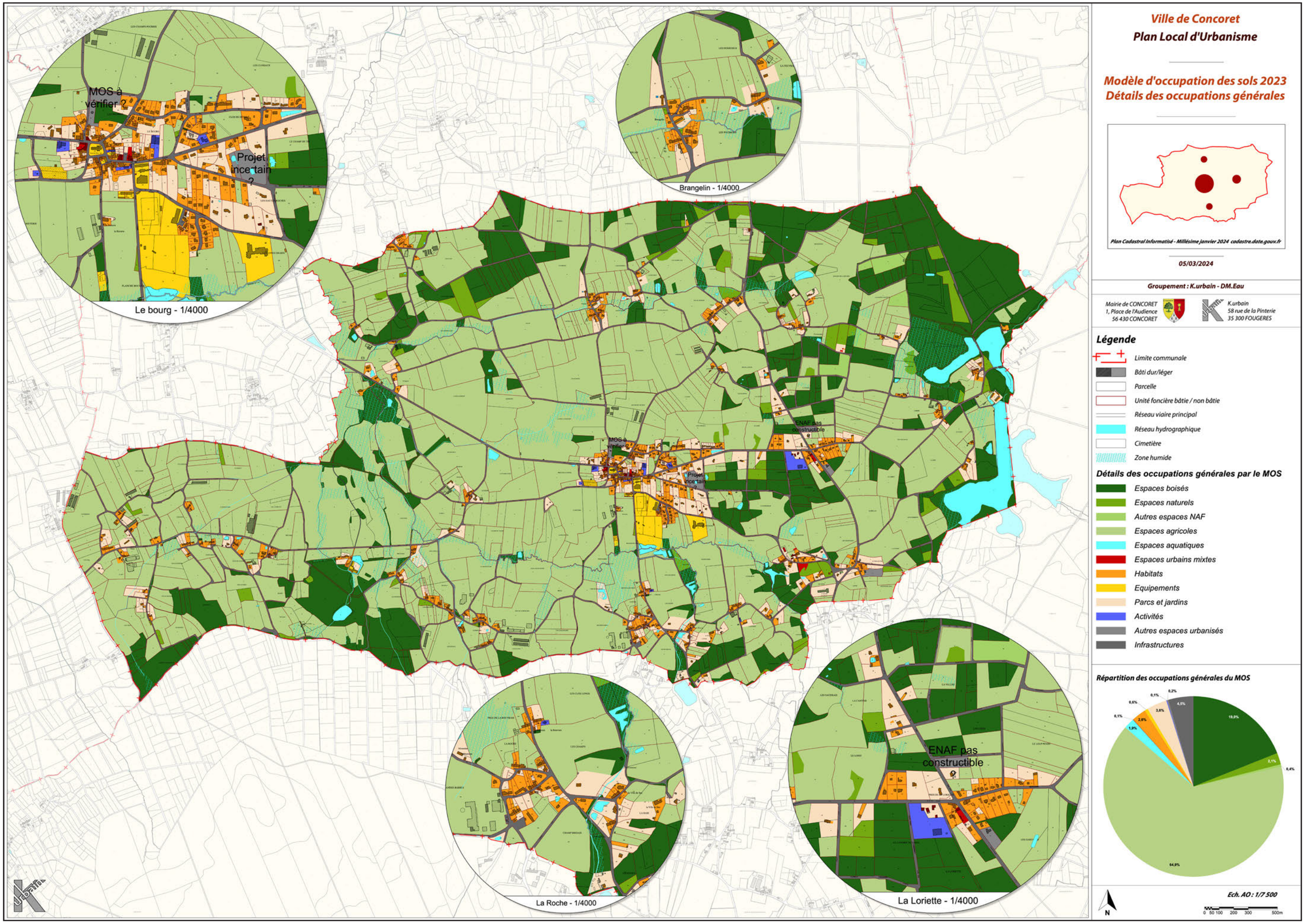



*Fig. 70 :* ***Carte d'occupations des unités foncières (Source MOS Bretagne)***

## b. Parcellaire

À partir des 1 246 parcelles relevées sur les Fichiers Fonciers (P.m. 1876 parcelles), la répartition des surfaces moyennes des propriétés par tranches sur l'ensemble du territoire distingue l'agglomération et les villages. En toute cproporiton gardées, les secteurs non bâtis sont composés de plus grandes parcelles tandis que les parties urbanisées regroupent plus densément de petites parcelles.

Bien qu'ici ce constat n'est pas aussi contrasté que pour d'autres communes. En effet, dans le centre ancien de l'agglomération, de petites parcelles en lanières sont relevées ; elles témoignent du partage des anciennes activités maraichères et du longue évolutuion au grés des succession. Au-delà, l'agglomération et ses extensions plus récentes sont quant à elles davantage composées de grandes parcelles. Ce constat est quasi identique dans les villages et hameaux.

Si la représentions est ténue compte tenue de la faible emprise des parties bâties et du peu de propiétés qui la composent, il laisse nénamoins apparaître les noyaux fondateurs du bourg et des villages.

En dehors, dans les quartiers pavillonnaires, la plus grande majorité des parcelles occupées s'étend jusqu'à 750 m², voire 1050 m² pour quelques-unes. De plus grandes parcelles non bâties apparaissent encore en interstice.

Les immeubles de logements collectifs occupent des parcelles plus importantes de 2000 à 5000 m², voire plus pour certains complexes.

Les équipements, industries et superstructures occupent quant à eux des parcelles supérieures à 5000 m².

**Parmi les 560 unités foncières bâties :**

- *7 % sont des parcelles inférieurs à entre 300 m²,*
- *11 % sont des parcelles comprises entre 300 et 600 m²,*
- *10 % sont des parcelles comprises entre 600 et 900 m²*
- *23 % sont des parcelles comprises entre 900 et 2000 m²*
- *50 % sont des parcelles de plus de 2000 m².*

Par ailleurs, l'étude des superficies parcellaires indique que la majorité de ces propriétés correspondent aux besoins théoriques en surface totale couverte des établissements commerciaux des milieux urbains : ces superficies conviennent donc à l'accueil éventuel desdites activités en centre-bourg. Certaines normes indicatives sont rappelées ci-contre à titre d'information.

*Nota : Ces surfaces ne tiennent pas compte des nécessités liées à la distanciation physique entre les personnes imposée lors de la pandémie de 2020. Elles restent des surfaces théoriques utiles pour la bonne tenue de l'exercice ; hors autres stratégies de commercialisation des produits.*

| Désignation | Besoin théorique (surface de plancher) |
|---|---|
| *- Boulangerie-Pâtisserie* | *260 m²* |
| *- Pâtisserie – Confiserie* | *130 m²* |
| *- Charcuterie* | *70 à 180 m²* |
| *- Boucherie* | *70 à 130 m²* |
| *- Boucherie – Charcuterie* | *70 à 150 m²* |
| *- Coiffure Hommes* | *30 à 60 m²* |
| *- Coiffure Femmes* | *50 à 70 m²* |
| *- Coiffure mixte* | *80 à 100 m²* |
| *- Blanchisserie – Teinturerie* | *80 m²* |
| *- Radio - Électrode-ménager* | *65 à 320 m² suivant spécialité* |

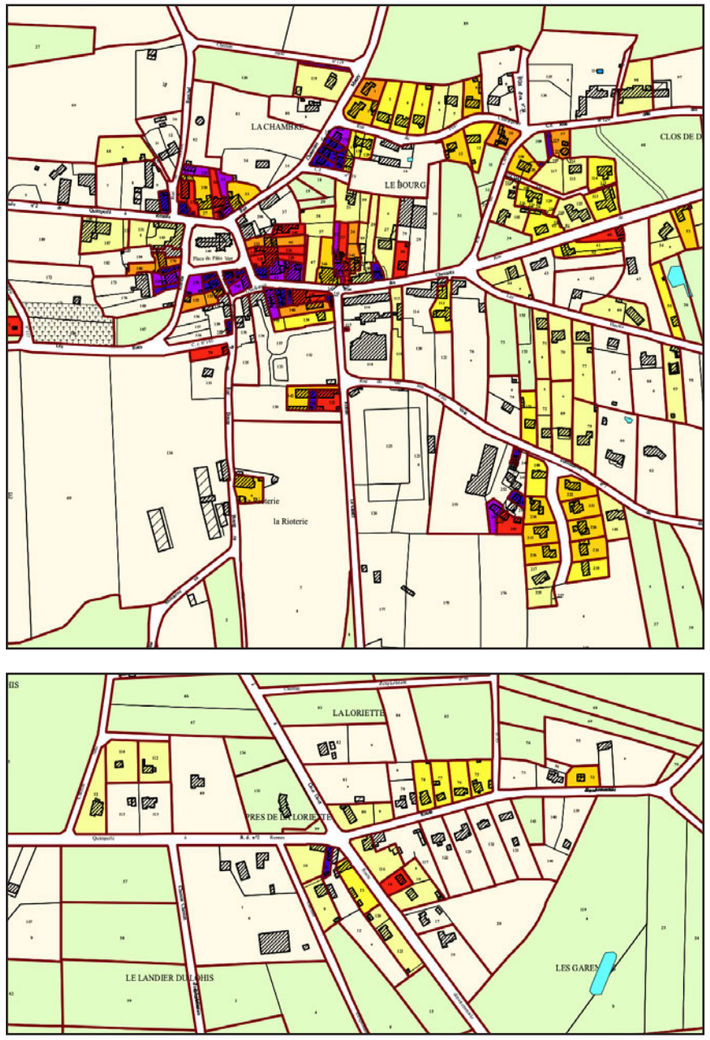



***Fig. 71 : Surfaces moyennes des parcelles - (inserts)***

### Enjeux :

***Le lien entre les dimensions du parcellaire et les volumétries des constructions.***

***Le rôle des grandes propriétés dans l'organisation de l'agglomération et dans la trame végétale du territoire pour le maintien d'une certaine biodiversité.***

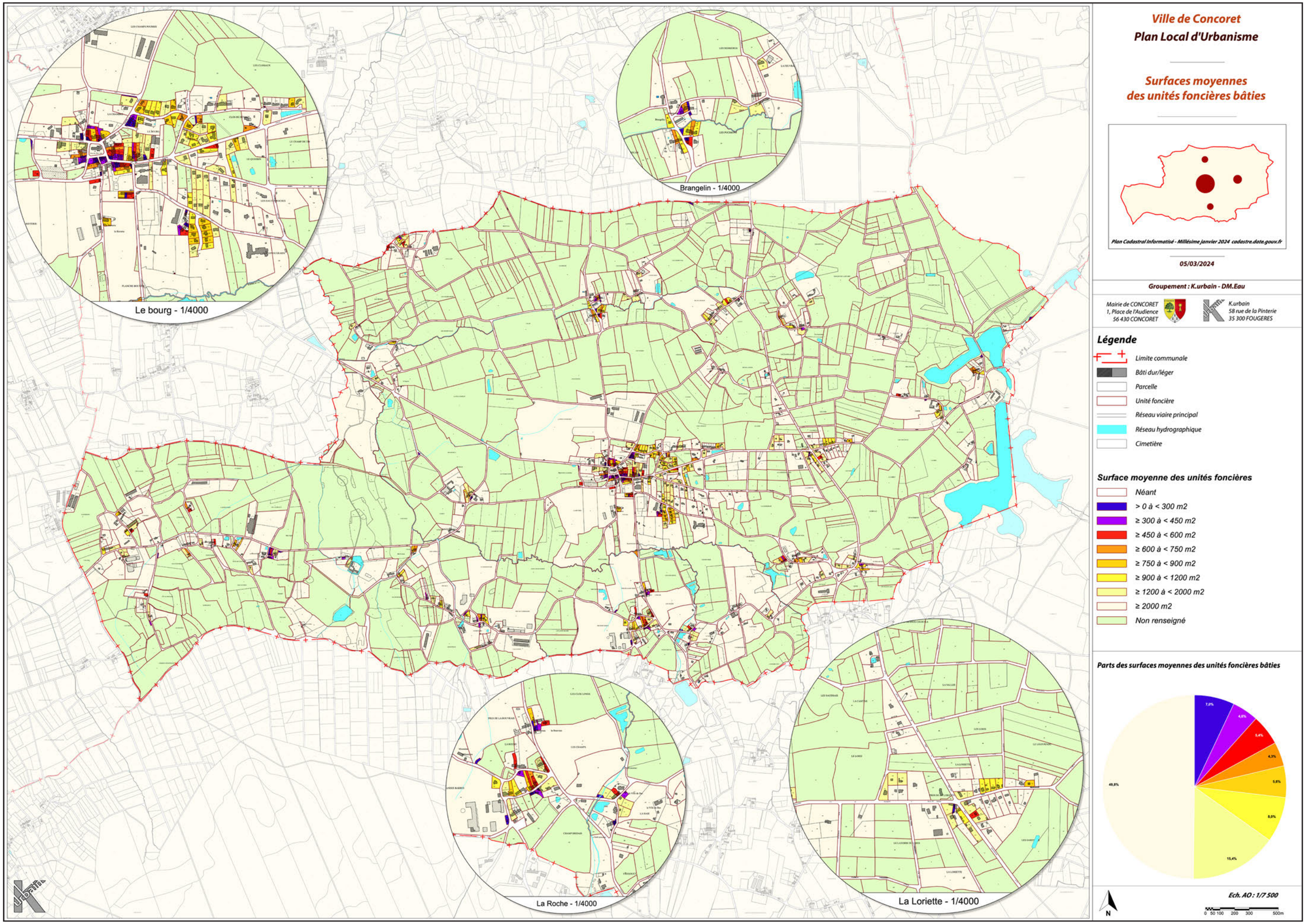



*Fig. 72 :* **Carte des surfaces moyennes des unités foncières**

## c. Constructions

- ***Implantations du bâti par rapport à l'alignement***

Associée au gabarit, l'implantation des constructions par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques est une des composantes principales de la scénographie urbaine et donc de l'ambiance ressentie dans chacun des lieux de l'agglomération. Les implantations à l'alignement marquent les fronts de rue et forment les places ; ils participent de la structuration des espaces urbains.

Si les implantations des constructions peuvent apparaître comme très variées, il existe en réalité trois systèmes distincts et prédominants, hormis les cas particuliers. Ces systèmes ont été induits à travers l'histoire par différentes contraintes appliquées successivement (économie des sols, proximité de la voie, alignement imposé, modes constructifs, etc.).

Le premier système, caractéristique des quartiers anciens resserrés, repose sur une implantation à l'alignement des voies publiques ou privées, avec parfois des adaptations mineures pour un retrait jusqu'à environ 3 mètres de la voie ; servant la formation d'avant cours. Sur les limites latérales, les constructions mitoyennes s'implantent — de part et d'autre — en limite séparative. De temps à autre et souvent pour bénéficier d'une meilleure exposition solaire, un mur haut vient marquer l'alignement à la place du volume principal. À travers le relevé illustré ci-contre, le bourg ancien et les villages se distinguent clairement par l'alignement du bâti qui les compose ; le traitement est homogène et l'implantation à l'alignement des voies et/ou des emprises publiques est la norme. Les espaces publics sont ainsi façonnés et proportionnés par les fronts bâtis.

À l'inverse, le second produit un tissu urbain plus lâche et créé des espaces extérieurs souvent délaissés. Il repose généralement sur une implantation à 6 mètres de l'alignement et à 3 mètres des limites séparatives (à noter qu'entre deux propriétés voisines, d'après l'article 678 du Code civil, 1,90 m de retrait est suffisant pour la création d'une ouverture ou d'une baie offrant la vue).

Pour l'habitat individuel récent, selon leurs dimensions, les marges d'implantation conséquentes par rapport aux alignements et aux limites séparatives peuvent contribuer fortement à la consommation du foncier. Elles multiplient les espaces extérieurs sur les propriétés, en créant des avant-cours, puis des jardins d'agrément en arrière des constructions, ainsi que dans de nombreux cas des délaissés en pignon.

Les bâtiments artisanaux ou agricoles s'implantent généralement différemment ; l'éloignement de l'alignement est recherché pour laisser place aux aires de stationnement et aux espaces de giration ou de livraison.

**Parmi les 1 286 polygones bâtis :**

- *13 % sont implantés à l'alignement,*
- *13 % sont implantés en retrait jusqu'à 3 m,*
- *11 % sont implantés en retrait de 3 à 6 m,*
- *63 % sont implantés à 6 m et plus.*

*Nota : le relevé peut comporter une marge d'erreur en fonction du dessin incomplet du réseau viaire sur le fond cadastral.*

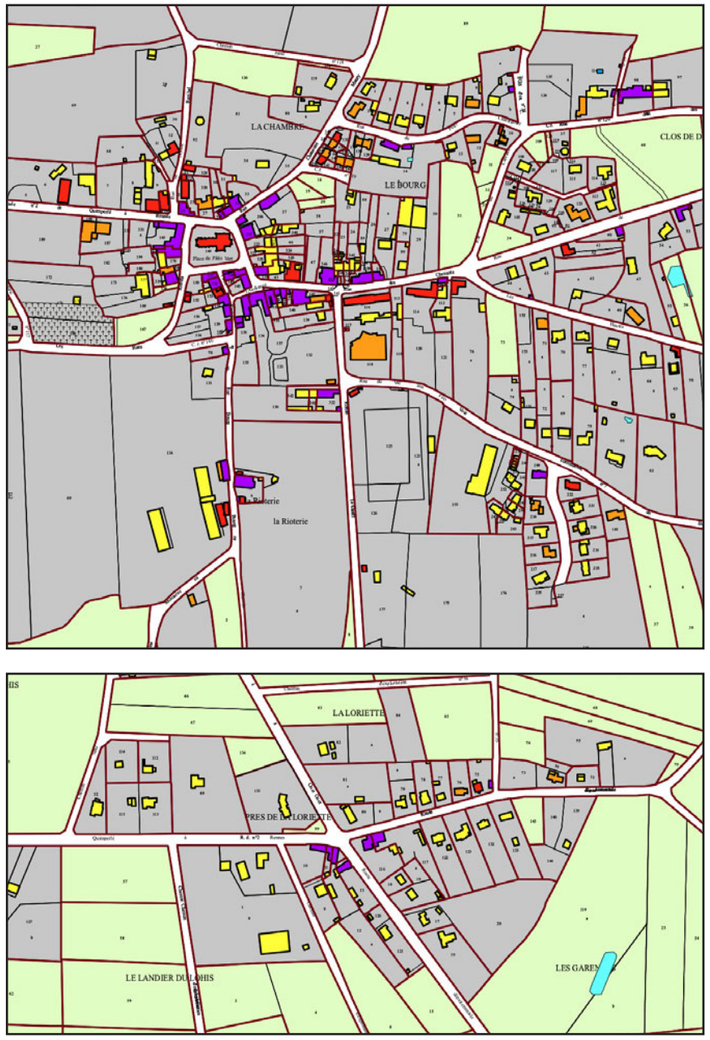



***Fig. 73 : Implantations moyennes des constructions par rapport à l'alignement - (inserts)***

### Enjeux :

***La préservation d'une morphologie urbaine constitutive du charme des cœurs de ville.***

***La continuité des fronts bâtis et la formation des espaces publics.***

***L'optimisation du parcellaire.***

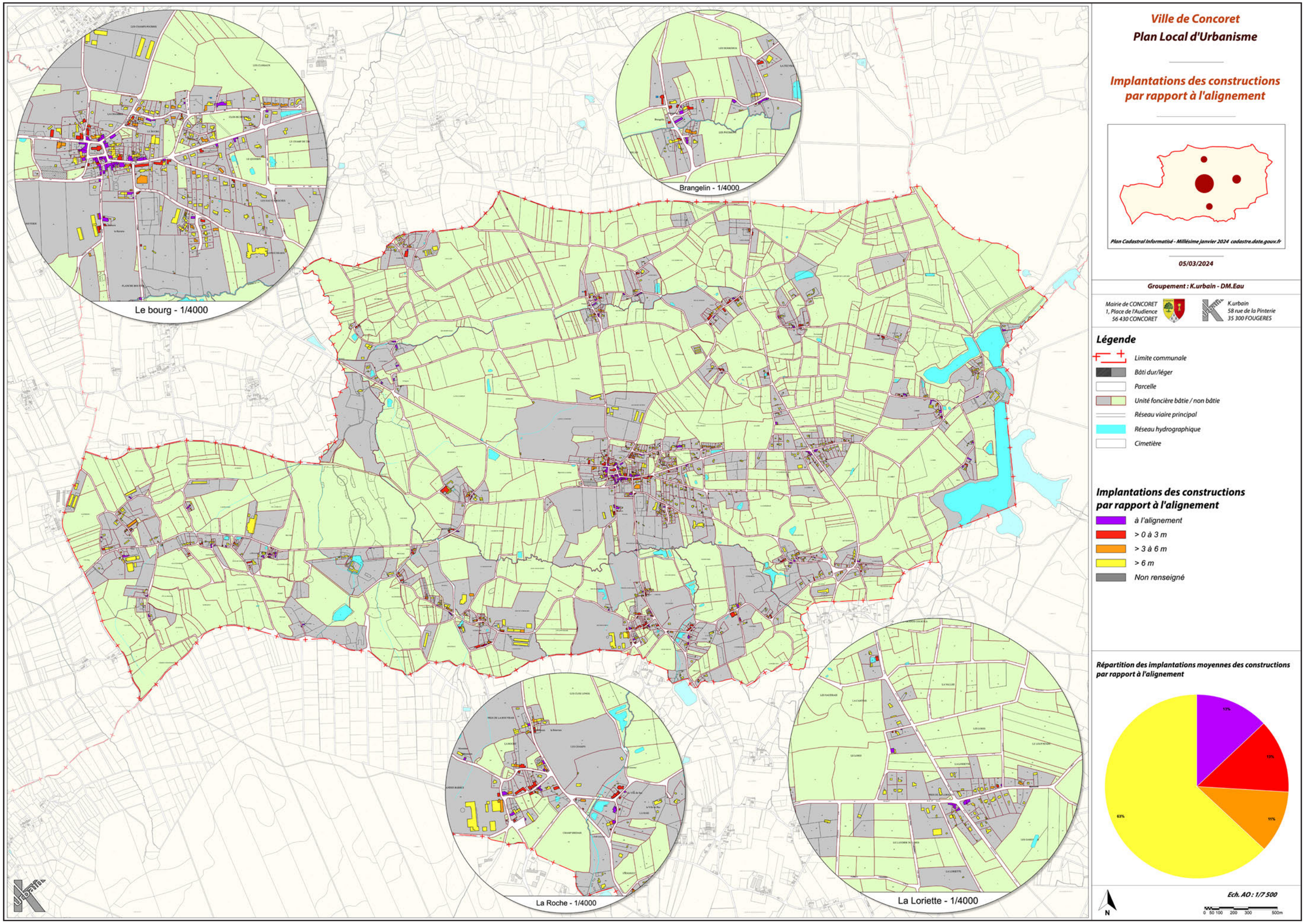



*Fig. 74 : Carte des implantations moyennes des constructions par rapport à l'alignement*

- ***Implantations du bâti par rapport aux limites séparatives***

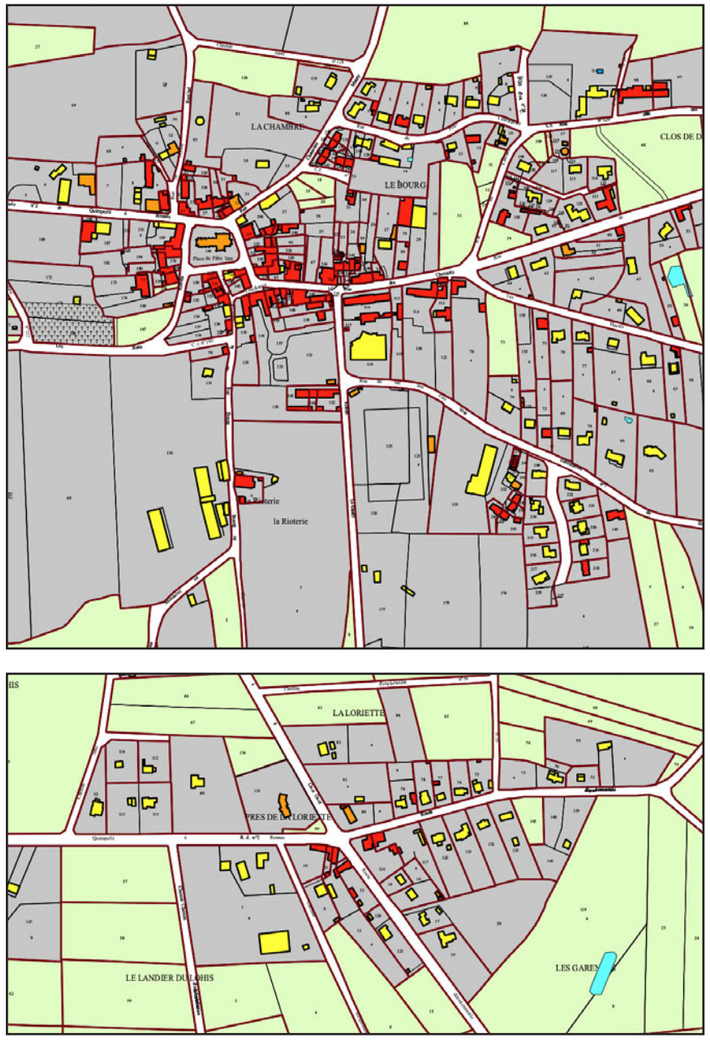



***Fig. 75 : Implantations moyennes des constructions par rapport aux limites séparatives - (inserts)***

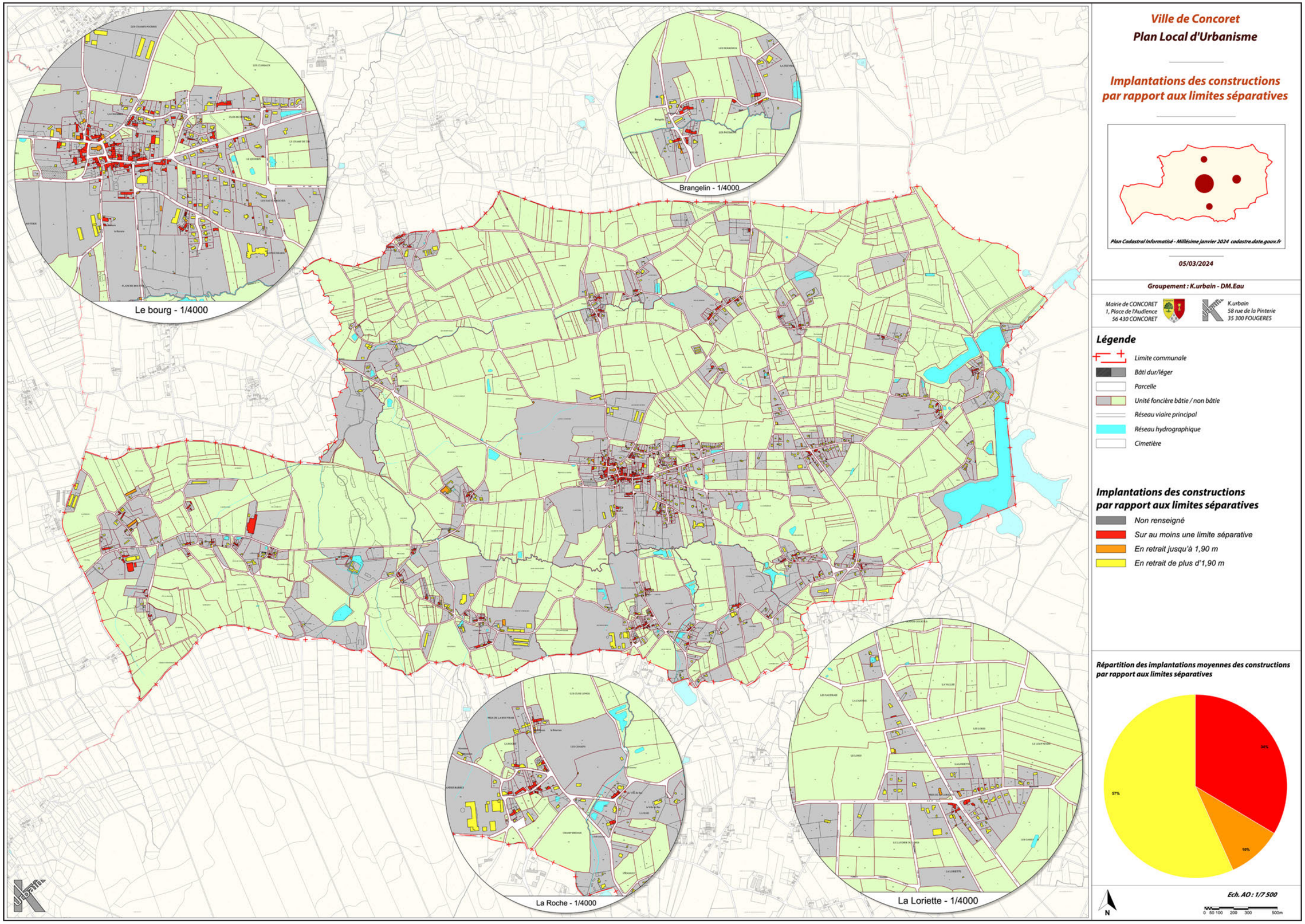



*Fig. 76 :* ***Carte des implantations moyennes des constructions par rapport aux limites séparatives***

- ***Hauteurs de fait des constructions***

Les hauteurs maximales des constructions sont relevées sous quatre strates sur l'ensemble du territoire communal. D'après les différentes élévations constatées, leurs repérages sont projetés sur les plans ci-contre. Elles sont exprimées en mètre d'après la base de données BD Topo de l'IGN® comme suit :

- *> 0 à 3,60 m,*
- *> 3,60 à 6,40 m,*
- *de > 6,40 à 10,60 m,*
- *de > 10,60 à 14,50 m.*

**Ponctuellement, en dehors de l'église, aucun bâtiment ne s'élève au-delà de 14,50 mètres de haut.**

**Sur le territoire, près de 50 % des constructions marquent une hauteur variant entre 3,60 et 6,40 mètres; celles-ci sont élevées sur deux niveaux (RDC + comble). Quelques autres, pour 6 % d'entre-elles, relèvent une hauteur de 6,40 à 10,60 mètres. Le reste, environ 27 % des constructions, affiche une hauteur ne dépassant pas 3,60 m.**

Le schéma de principe ci-dessous illustre la hauteur nécessaire suivant le déploiement du nombre de niveaux souhaités pour l'habitat. Les proportions retenues permettent la construction selon les normes Bâtiments Basse Consommation et l'habitabilité des combles, avec un dératellement maximum de 1,20 mètre. Sur ces profils, il est aussi à remarquer que l'empattement des pignons reste mesuré sur les bâtiments de plus grandes hauteurs (P.ex. Rdc+2+C).

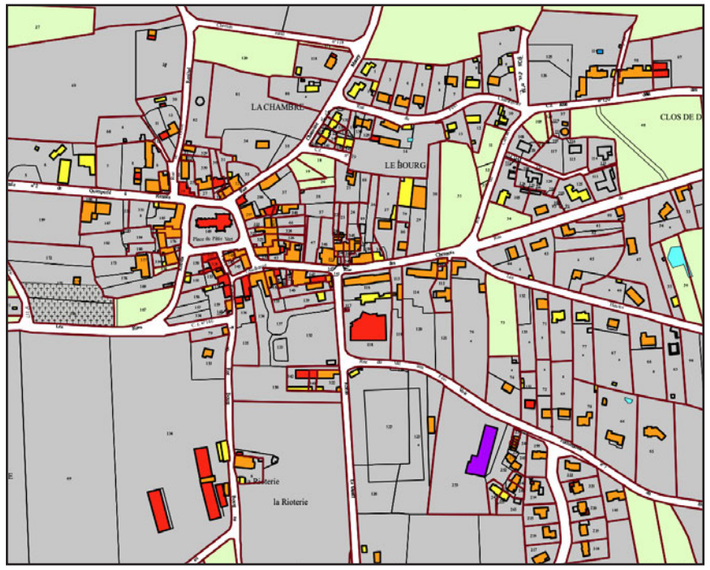



*Fig. 77 : Hauteurs moyennes des constructions - (inserts)*

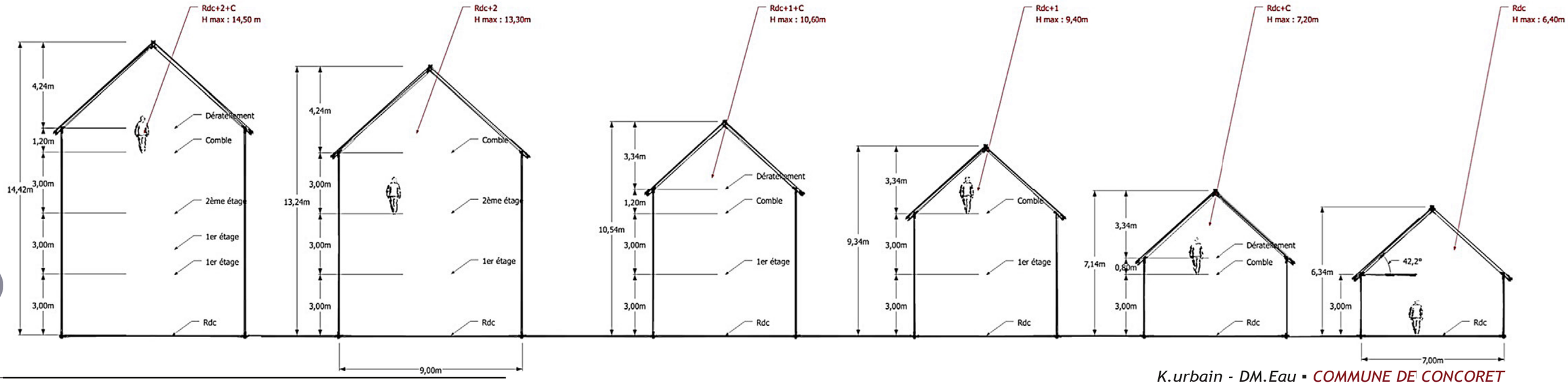
## Enjeux :

***Le plan d'épannelage comme éléments caractéristiques de la silhouette des parties agglomérées.***

***La diversité des jeux de toits dans la scénographie urbaine, vectrice du cadre de vie et du rapport de l'individu à son environnement.***

***Le développement des Bâtiments Basse Consommation.***

*Fig. 78 : Hauteurs des constructions selon le nombre de niveaux déployés - Schéma de principe pour l'habitat*



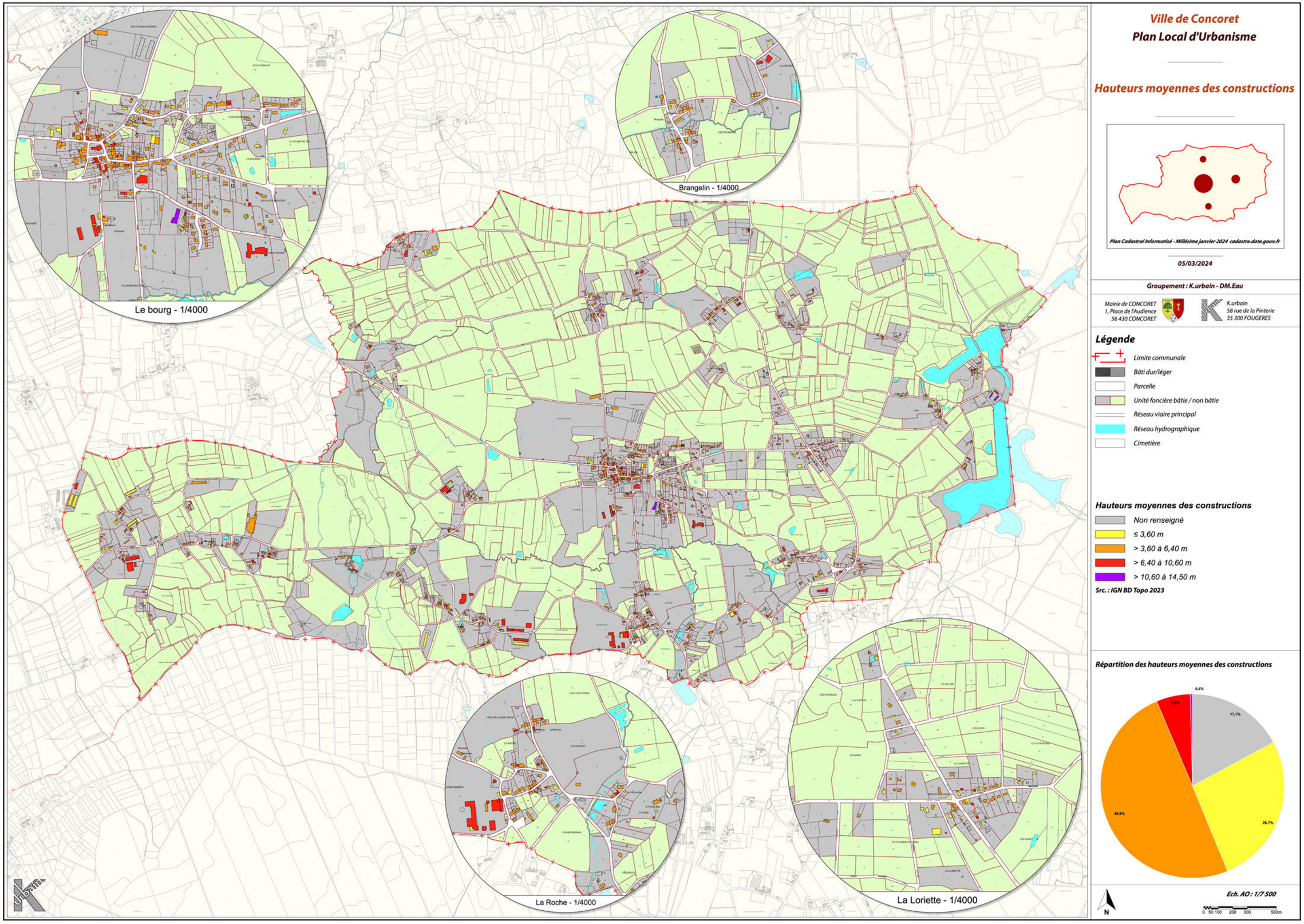



*Fig. 79 :* **Carte des hauteurs moyennes des constructions**

### d. Emprises au sol de fait des constructions

Les emprises au sol de fait des constructions sont illustrées sur la carte ci-contre pour l'ensemble du territoire. Il s'agit du rapport entre la surface bâtie au sol et la surface de l'unité foncière sur laquelle la construction ciblée est implantée. Pour une lecture fine, elles sont hiérarchisées par tanche de 10 %.

**Parmi les 560 unités foncières bâties sur le territoire communal :**

- *3 % des propriétés sont construites à 60 % et plus,*
- *6 % sont bâties de 30 à 60 %,*
- *91 % relèvent une emprise bâtie de moins de 30 %.*

En toute relativité gardée, le cœur de bourg, affichant quelques mixités de fonction et d'usages, révèle les plus fortes densités de constructions. Il regroupe des emprises allant de 60 à 100 %. Ramenée à la surperficie moyenne de ces parcelles, l'analyse démontre que la mixité des fonctions est bien possible sur de petites parcelles.

Les emprises au sol moyennes des quartiers résidentiels plus récents oscillent entre 1 et 20 %. Il grimpe parfois au-dessus des 20 % d'occupation.

La définition des emprises au sol dans le règlement d'urbanisme doit être compatible avec la recherche d'une densification des espaces déjà bâtis et ne doit pas être sous-dimensionnée par rapport aux emprises au sol de fait. Elles pourront ainsi contribuer à la conception de morphologies urbaines inscrites en continuité des espaces d'intérêts.

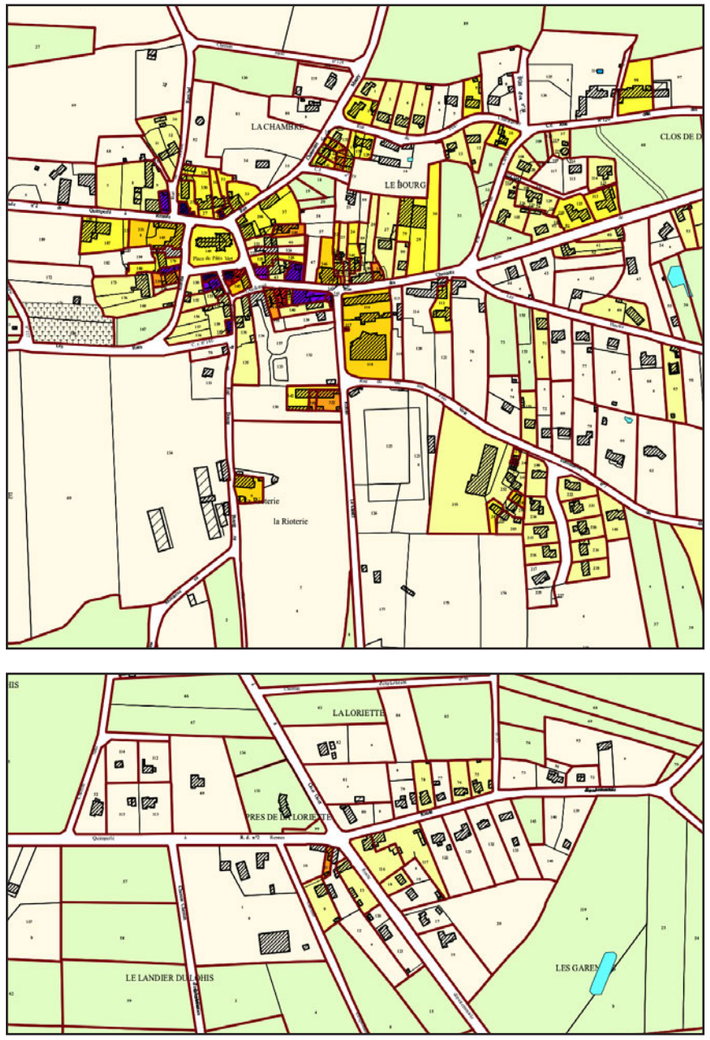



*Fig. 80 : Emprises au sol moyennes des constructions - (inserts)*

## Enjeux :

***Le déploiement des commodités d'usage dans un parcellaire parfois resserré.***

***Le maintien des demeures composées avec parcs et jardins.***

***L'amélioration de l'habitat ou son adaptation face aux besoins nouveaux.***

***La densification ou la mutation des espaces déjà bâtis.***

***L'optimisation du foncier.***

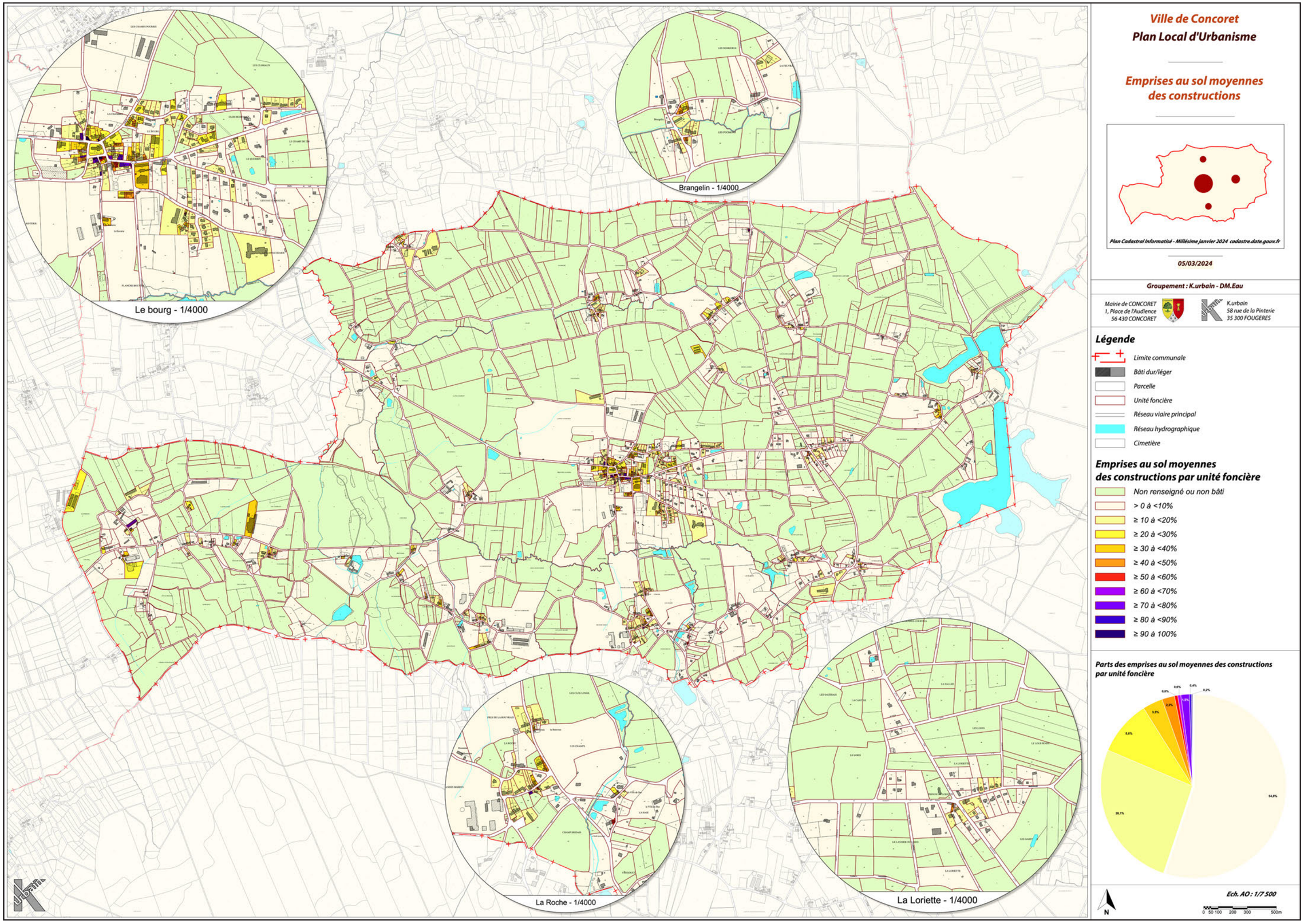



*Fig. 81 : Carte des emprises au sol moyennes des constructions par unités foncières*

# CHAPITRE IV - ASPECTS FONCTIONNELS ET ÉCONOMIQUES

# A. L'HISTOIRE LOCALE ET LE PATRIMOINE

Lors des rencontres avec les habitants, il est ressorti :

- *Le territoire est perçu comme une terre d'accueil avec une culture orale et un patrimoine immatériel importants,*
- *Ces éléments de patrimoine immatériel participent à l'identité de la commune (tuiles aux amandes, légende Arthurienne, Godinette (alcool), …),*
- *De même pour la présence de nombreux éléments de « petit patrimoine » (chapelle, lavoir, fours à pain, croix, fontaines, …),*
- *Le patrimoine concoretois est aussi lié à la mémoire de ses habitants,*
- *Une volonté de préserver le bâti traditionnel, notamment l'utilisation du schiste rouge, y compris lors de rénovations.*

## 1. L'histoire locale

Commune située en lisière de la forêt de Brocéliande, Concoret dispose d'une richesse patrimoniale, à la fois naturelle, architecturale et immatérielle.

Ville traditionnelle aux maisons de schiste rouge, teintées parait-il du sang des fées, le bourg de Concoret est un des lieux privilégiés pour partir à la découverte des richesses de Brocéliande. Située sur la route des chemins de grandes randonnées, cette commune au caractère particulier s'ouvre sur de nombreux sites légendaires.

Historiquement, Concoret est un démembrement de la paroisse primitive de Gaël, qui englobait autrefois la trêve de Le Bran. Au IXème siècle, l'histoire de Concoret est liée au diocèse d'Aleth (aujourd'hui Saint-Malo), et au doyenné de Montfort, puis à l'histoire de la baronnie de Gaël dont le siège se trouve au château de Comper, lieu où a habité le roi Salomon en 868. A l'époque féodale, plusieurs seigneuries occupent le territoire : Brandeseul, Le Pont-Roquet, Le Tertre, Le Roz (ou Le Rox). La plus importante est celle de Comper. La paroisse de Concoret appartenait autrefois à l'abbaye de Saint-Méen de Gaël. Sous l'Ancien Régime, Concoret dépend de la sénéchaussée de Ploërmel, du doyenné de Montfort et du diocèse de Saint-Malo.

Concoret fut officiellement érigée en commune en 1790, rattachée au district de Ploërmel. En 1795, le district est supprimé et l'administration municipale est placée entre les mains de la municipalité de canton de Néant, composée des représentants des communes de Concoret, Néant-sur-Yvel et Tréhorenteuc. En 1800, l'assemblée communale de Concoret est rétablie et la commune est rattachée à l'arrondissement de Ploërmel. En 1801, elle intègre le canton de Mauron puis le canton de Ploërmel en 2014. Depuis la suppression de l'arrondissement de Ploërmel en 1926, Concoret a fait partie de l'arrondissement de Vannes puis fait désormais partie de l'arrondissement de Pontivy depuis quelques années.

Labellisée « Commune du Patrimoine Rural de Bretagne » depuis 2004, Concoret dispose d'un patrimoine particulier articulé autour du schiste pourpre.

| N° | Eléments de patrimoine |
|---|---|
| **Le patrimoine remarquable** | |
| 2 | Maison remarquable (parcelle 44) |
| 4 | Château du Rox |
| 5 | Chêne à Guillotin |
| 14 | Manoir des closiaux |
| 20 | Camp de Point-Clos |
| 21 | Le moulin de Comper |
| 23 | Château de Comper (MH) |
| 28 | Moulin (ruines) |
| 29 | Chapelle de la Bouvrais (Saint Eloi) |
| **Les fours** | |
| 1 | Four à pain (parcelle 43) |
| 7 | Four à pain (parcelle 141) |
| 13 | Four à pain |
| 22 | Four à pain |
| 26 | Four à pain |
| 30 | Four à pain |
| **Les Croix** | |
| 3 | La croix Bleue |
| 9 | Croix Saint Hubert (Le Tertre) |
| 12 | Croix des Chênots |
| 16 | Croix de Brangelin |
| 17 | Croix des Pommeraies |
| 18 | Croix du Pray |
| 19 | Croix Petit Jean |
| 24 | Croix de la Loriette |
| 25 | Croix |
| 27 | Croix du Pertuis du Faux |
| 31 | Croix de la Haie |
| **Les arbres** | |
| 10 | Chêne |
| 11 | Prés à Chesnard (chêne) |
| 15 | Allée couverte |

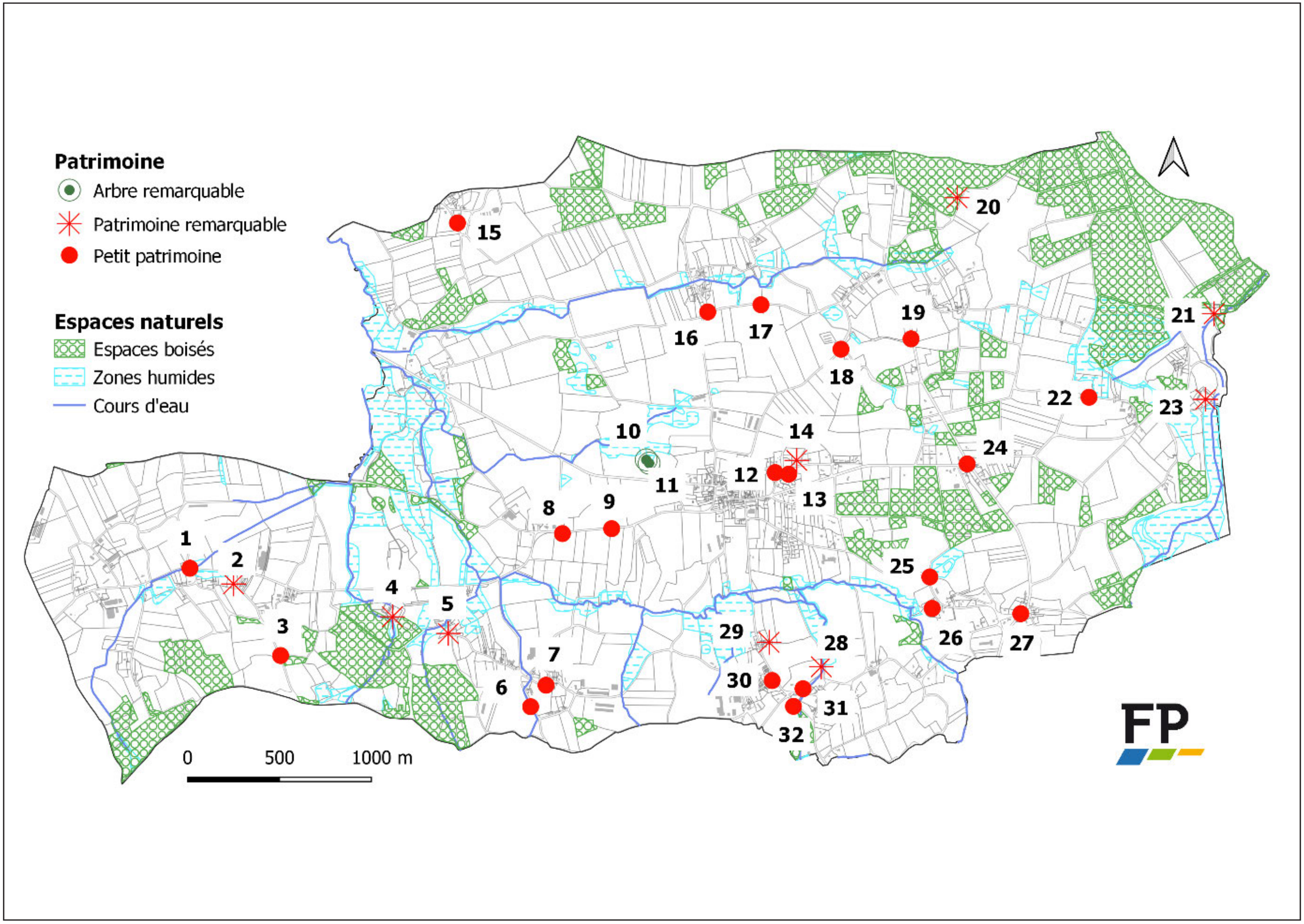



*Fig. 82 : Carte de repérage du patrimoine concoretois*

## 2. Le patrimoine protégé

La commune de Concoret compte un site inscrit Monument Historique partiellement : le Château de Comper. En particulier, ce sont l'enceinte, le manoir, la cour, la digue et les douves qui ont été inscrites par arrêté le 21 mai 1996.

Comper, qui se trouve aux confins Nord-Ouest de la forêt de Paimpont, est entouré de cinq étangs, dont le Grand Etang, qui alimentait les douves du château. La première mention historique est de 1301. Suite à l'avènement de Jean de Montfort au duché de Bretagne sous le nom de Jean IV, des seigneurs bretons, sous la conduite de du Guesclin soutenu par le roi de France, détruisent les châteaux de Mauron, Gaël, Comper, Bontavant et Montfort. En 1375, Montfort et Comper sont relevés par les comtes de Gaël-Montfort ; les ruines de la forteresse qui subsistent dateraient de cette reconstruction. Le château de Comper est composé de deux parties : l'enceinte et le manoir. Le registre de l'abbé Guillotin à la fin du 18e siècle décrit la forme quadrangulaire de l'enceinte avec une tour à chaque angle du château ; de cette enceinte, il reste les deux tours encadrant l'entrée, la substructure de la tour Sud à côté du pont et une partie de la tour est. Le manoir a été édifié à l'emplacement de la courtine Sud-est après 1620 par Mathurin de Rosmadec ; la terrasse près de l'étang a été réalisée en 1699 ; l'escalier et la partie Sud du manoir ont été reconstruits en 1866 par Armand de Charette. Aujourd'hui encore, Comper est un rendez-vous de chasse et de pêche ; de même, la ferme, la forêt et les étangs sont toujours exploités.

## 3. Le patrimoine bâti traditionnel

Le Code du patrimoine précise que le patrimoine s'entend de l'ensemble des biens, immobiliers ou mobiliers, relevant de la propriété publique ou privée, qui présentent un intérêt historique, artistique, archéologique, esthétique, scientifique ou technique.

C'est pourquoi, y sont inclus et compris le patrimoine rural non protégé au titre des monuments historiques constitué par les édifices publics ou privés, qui représentent un intérêt du point de vue de la mémoire attachée au cadre bâti des territoires ruraux ou de la préservation des savoir-faire ou qui abritent des objets ou décors protégés au titre des monuments historiques, situés dans des communes rurales ou des zones urbaines de faible densité.

Dès lors, il faut noter que la commune dispose de bâtiments qui, sans être classées ni inscrits au titre des Monuments historiques, présentent une architecture intéressante ou caractéristique.

### *a. Rue des Chesnots*

La maison à l'angle de la mairie actuelle possède sur sa façade des éléments daté approximativement du 17ème siècle

Plusieurs éléments sont ainsi retrouvés : une porte cintrée ainsi que sa fenêtre dans le pignon ; Des pierres d'encadrement sculptées à la mode du gothique flamboyant avec les chanfreins et l'accolade en pointe de diamant sur le linteau. Elle est connue comme la « maison à Titine Jallu ».

### *b. Place de l'Audience*

En regardant en direction de l'église, sur une partie arrière d'une maison, il est possible d'apercevoir la présence d'une tour en demi hors d'œuvre.

Cet élément typique du 16ème et 17ème siècle, permet l'accès à l'étage par un escalier intérieur, il est représentatif de l'aisance des propriétaires.

***Fig. 83 : Maison à l'angle de la mairie - Source : Livret de découverte de Concoret.***

***Fig. 84 : Une tourelle - Source : Livret de découverte de Concoret***

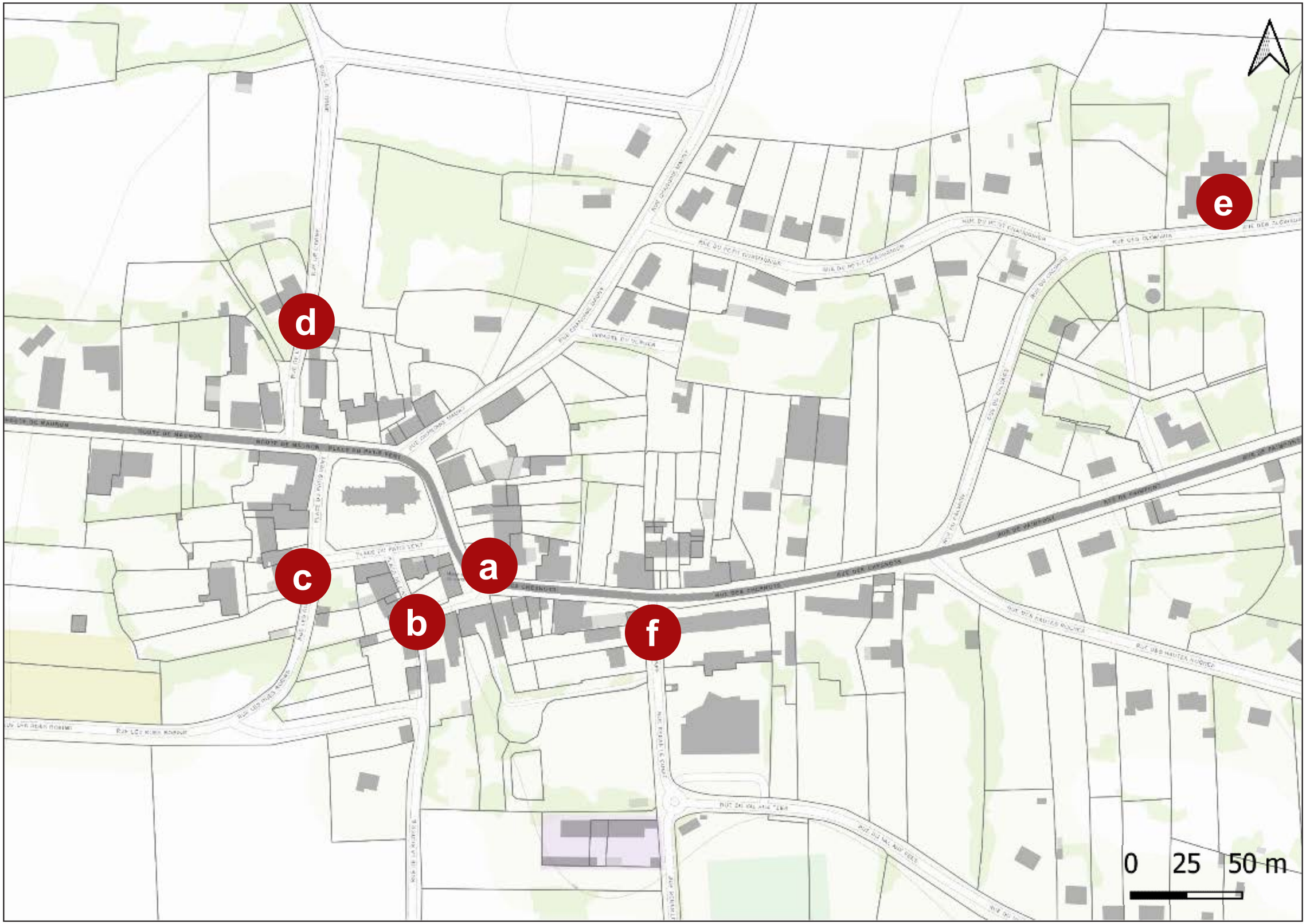



*Fig. 85 : Carte du patrimoine bâti traditionnel au sein du bourg*

### c. Place du Pâtis vert :

- ***Les commerces***

L'église, cœur du bourg, est entourée de maisons. Ces dernières se distinguent par les grandes ouvertures au rez-de-chaussée, donnant directement sur la rue. Cette disposition fait écho aux anciennes vitrines de commerces qui les occupaient autrefois. Ainsi, une quinzaine de commerces sont observées dans le bourg courant 20ème siècle, ils y étaient très prospères, rendant le bourg vivant et attractif.

- ***Un pigeonnier***

Au n°8, juste derrière l'ancien commerce, une maison avec 13 trous au sommet du mur est visible : il s'agit d'un ancien pigeonnier.

Le nombre de trous était proportionnel à la taille du domaine du propriétaire : un trou équivalait à une journée de labour. Ici, à Concoret, il correspond à 50 ares.

- ***L'église Saint-Laurent***

Au 7ème siècle, un oratoire se trouvait à cet endroit et représentait un lieu d'accueil pour les pèlerins et les chevaliers. Aux environs de l'an 850 une chapelle en l'honneur de la Sainte-Vierge, qui représente aussi Notre-Dame de la Concorde, fut construite à l'emplacement de l'actuelle église sur « le pâtis vert ». Le cimetière qui entourait l'église fut déplacé en 1891 à l'Ouest du bourg. En 1901, l'église, en mauvais état, fut démolie pour en reconstruire une nouvelle au même emplacement. Bénie en 1903, cette nouvelle église a attendu 1939 pour avoir son clocher. Pendant ce temps, les cloches étaient placées dans un grand if situé à sa proximité.

- ***Ecole mairie***

Cette maison, située au n°36 fut construite en 1863 et nécessita la destruction d'autres bâtisses. Ce nouvel espace fut aussitôt loué à la mairie, qui s'installa dans la grande pièce du rez-de-chaussée à gauche tandis que l'école des filles s'était installée dans la pièce de droite.

En 1872, une nouvelle mairie-école fut construite plus loin. Cette maison devient alors pour un certain temps une auberge et une boucherie selon les écrits du Chanoine Mauny qui vécut à Concoret.

### d. Rue de l'Orme

- ***Activité agricole***

Les fermes se caractérisaient par leurs bâtiments agricoles (hangar, écurie, étable, soue à cochons…). La maison d'habitation avait une pièce unique, au rez-de-chaussée, surmontée d'un grenier. L'étable accolée à la maison possédait un grenier avec une ouverture en permettant l'accès pour stocker les fourrages et céréales : il s'agit de la gerbière. Dispersées ici et là, soues à cochons, granges, étables, même remaniées au cours des années, ces dépendances témoignent du passé agricole du bourg.

***Fig. 86 : Au n°12, un épicerie café***

***Fig. 87 : Au n°6, épicerie, mercerie, café, hôtel du Lion d'or, boucherie***

***Fig. 88 : Au n°14, la petite maison des légendes, qui était une boucherie et un café***

***Fig. 89 : La maison aux 13 trous - Source : Livret de découverte de Concoret***

***Fig. 90 : Maison de 1863 : une mairie-école – Source : Livret de découverte de Concoret***

***Fig. 91 : Eglise Saint-Laurent – Source : Livret de découverte de Concoret et site de la commune.***

*Fig. 92 : Les fermes – Source : Livret de découverte de Concoret*

*Fig. 93 : Le « manoir » des Closiaux – Source : Livret de découverte de Concoret.*

*Fig. 96 : Ecole Le taureau bleu – Source : Livre de découverte de Concoret.*

*Fig. 94 : Maison de la poste, télégraphe et téléphone – Source : Livret de découverte de Concoret.*

*Fig. 95 : Haut lieu des cloutiers – Source : Livret de découverte de Concoret*

### e. Rue des closiaux

Les Closiaux signifient un lieu fermé par des murs ou haies. Cette maison, retrouvée dans cette rue, qui est ici appelée « manoir », est en fait une maison de maître.

Cette noble demeure présente une grande harmonie de par la symétrie de sa conception, avec ses pavillons accolés à la partie centrale, ses souches de cheminée ainsi que les ouvertures, à l'exception de la porte d'entrée. La forme de la toiture à 4 pans dite à croupe et le volume de la maison indique une architecture élaborée. Une influence venue des maisons de ville.

Deux couleurs fortes ici : l'une chaude, le rouge pourpré du schiste et l'autre froide, le bleu-gris des menuiseries. La couleur est un élément fort du patrimoine bâti : les pierres, les menuiseries, la couverture offrent un contraste harmonieux entre les matériaux et la couleur

L'architecture scolaire s'est développée à partir de la fin du 19ème siècle à la suite des lois rendant la scolarité obligatoire : elle se repère grâce à ses grandes baies. A Concoret, c'est en 1872 que la mairie-école fut construite. Le bâtiment principal et central à l'étage, accueillait la mairie. Les écoles étaient abritées dans les deux ailes : l'une pour les filles et l'autre pour les garçons. Les instituteurs et institutrices logeaient sur place dans des chambres.

### f. Rue Renan le Cunff

La maison au n°2, construite au début du 20ème siècle, se distingue dans la rue par la présence et le décor des briques, mais aussi par son angle coupé qui accueille la porte d'entrée etc. C'est en 1901 qu'est créé le corps des architectes des PTT qui mettra en place un code de construction. Au même titre que l'école et la mairie, la poste devint un symbole de la République.

### g. Patrimoine hors du bourg

Après un alignement de maisons, se dessine une chapelle construite par le chanoine Mauny. Celui-ci faisait venir des enfants en colonie de vacances à Concoret. Réplique de l'ancienne église de Concoret, elle fut inaugurée en 1933 par l'évêque de Vannes. Elle est dédiée à Saint Eloi, le patron des forgerons, des cloutiers et bijoutiers. Au 19ème siècle, vivaient ici les familles de Jean-Baptiste Duval, cloutier et Joseph Barbier, Jean Ruelland et son ouvrier.

L'activité métallurgique dépendait des forges de Paimpont située à quelques kilomètres. Ils s'approvisionnaient de verges de fer qu'ils retravaillaient dans leur petite forge, l'atelier de clouterie. La production de clous est en plein essor au 19ème siècle avec une cinquantaine de clouteries à Concoret.

## 4. Le petit patrimoine

Le petit patrimoine regroupe « tout élément immobilier témoignant du passé ou d'une pratique traditionnelle ou locale, aujourd'hui révolue. Il s'agit surtout de petits édifices fonctionnels (halles, fontaines, lavoirs, etc.), d'éléments de repères géographiques comme les croix de chemin, le tout dans un ensemble paysager. Les murs de clôture sont, par exemple, des éléments structurants qui peuvent nous apprendre beaucoup sur le lieu où nous sommes.

### a. Les fours à pain en terre

Nombreux sont les fours à pain sur la commune avec un mode de réalisation souvent semblable. Le soubassement en pierre a pour but de renforcer la construction et de préserver la terre de l'humidité. La terre est ici mélangée à des cailloux et de la paille pour lier l'ensemble.

Ce four a été déplacé des Closiaux en 1995 pour être installé dans le bourg. Il est illuminé une fois par mois, contribuant à animer le bourg.

### b. Les croix

Plusieurs croix sont retrouvées en différents lieux de la commune, datées du XIXème et XXème siècle.

Sont notamment retrouvées la croix du Perthuis (photographie à gauche), qui est un village à la croisée des chemins menant à Paimpont, Gaël, Concoret et Comper ; et la croix dominant le village d'Haligan et offrant une vue panoramique sur le val des fées côté forêt et une perspective de tous les hameaux du paysage environnant.

Source : Livret de découverte de Concoret

### c. Le patrimoine immatériel

Commune rurale riche de la culture galèze, Concoret compte de nombreux éléments de patrimoine immatériel, notamment :

- *Le Chêne à Guillotin,*
- *Le Château de Comper et la légende arthurienne,*
- *Les Tuiles aux amandes,*
- *La Godinette (alcool),*
- *Les Trois Roches.*

***Fig. 97 :*** ***Source : Livret de découverte de Concoret***

***Fig. 98 :*** ***Source : Livret de découverte de Concoret***

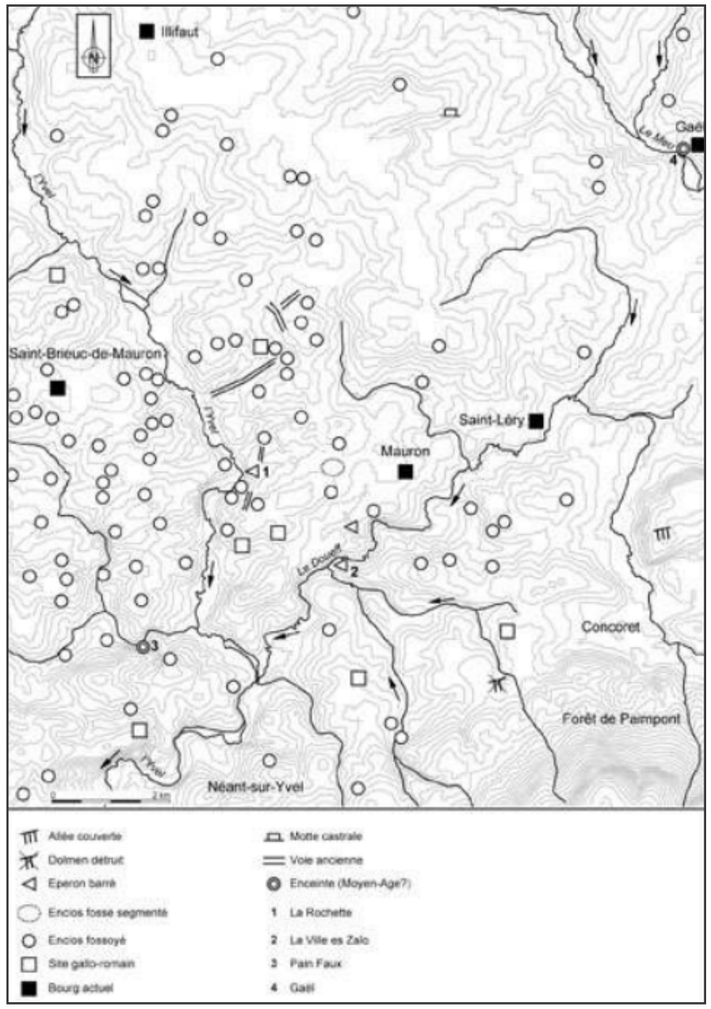



*Fig. 99 : Patrimoine archéologique de Brocéliande - Source : Revue archéologique de l'Ouest.*

*Fig. 100 : L'allée couverte du Rocher - Source : Encyclopédie de Brocéliande*

## 5. L'archéologie

### a. Contextualisation

Le Code du patrimoine prévoit en outre la possibilité d'établir, commune par commune, des zones dans lesquelles s'appliquent des dispositions particulières, spécifiques à chacune d'entre elles et précisées dans un arrêté préfectoral. Ces zones dites «de présomption de prescription archéologique», viennent compléter le dispositif général en l'affinant. Dans ces zones, le préfet de région est obligatoirement saisi : - soit de tous les permis de construire, d'aménager, de démolir, ainsi que des décisions de réalisation de zone d'aménagement concerté, - soit de ces mêmes dossiers «lorsqu'ils portent sur des emprises au sol supérieures à un seuil défini par l'arrêté de zonage». A l'intérieur de ces zones, les seuils initiaux de superficie (10 000 m2) et de profondeur (0, 50 mètres) prévus pour les travaux d'affouillement, nivellement, exhaussement des sols, de préparation du sol ou de plantation d'arbres ou de vignes, d'arrachage ou de destruction de souches ou de vignes, de création de retenue d'eau ou de canaux d'irrigation peuvent être réduits.

Une zone de présomption de prescription archéologique n'est pas une servitude d'urbanisme. Elle permet à l'Etat, tout comme dans le dispositif général, de prendre en compte par une étude scientifique ou une conservation éventuelle «les éléments du patrimoine archéologique affectés ou susceptibles d'être affectés par les travaux publics ou privés concourant à l'aménagement». En conséquence, l'Etat pourra dans les délais fixés par la loi formuler, dans un arrêté, une prescription de diagnostic archéologique, de fouille archéologique ou d'indication de modification de la consistance du projet. Cette décision sera prise en veillant «à la conciliation des exigences respectives de la recherche scientifique, de la conservation du patrimoine et du développement économique et social».

### b. L'allée couverte du Rocher

La commune de Concoret recense un site archéologique : l'allée couverte du Rocher. Cette dernière est située à proximité du hameau du Rocher, à 2 kilomètres au Nord-Ouest du bourg de Concoret. La forme de l'allée subsiste malgré les dégâts occasionnés par des carriers au 19ème siècle.

L'allée couverte du Rocher en Concoret a été mentionnée pour la première fois en 1989 comme un site mégalithique par l'archéologue Jacques Briard. Ce site, menacé lors du remembrement des années 80, a été préservé à l'initiative de Jean Aubert, maire de Concoret.

Jacques Briard la classe parmi les sépultures à entrée latérale du massif forestier de Brocéliande, avec celles du Tombeau de Merlin, de l'Orgeril et des Brousses Noires construites au néolithique final, de 2000 à 2500 av. J.-C.

# B. LA MOBILITE, LES DEPLACEMENTS ET LES COMMUNICATIONS

Lors des rencontres avec les habitants, il est ressorti :

- *Des informations pratiques sur les équipements de mobilité et de communication,*
- *Une volonté de se déplacer à pied et à vélo dans le centre-bourg du fait de la proximité des différents équipements, services et commerces (besoin de renforcement du réseau de cheminements doux, de sécurisation des circulations piétonnes et cyclables, notamment le long des RD, passage de camions, dangerosité des traversées face à l'épicerie et la mairie),*
- *Une volonté de se déplacer à vélo vers et depuis le bourg (proposition de voie verte entre Concoret et Mauron),*
- *Malgré tout, le territoire reste dépendant à la voiture, surtout pour les déplacements vers l'extérieur du territoire communal, notamment du fait d'un certain enclavement de la commune (manque d'alternatives à la voiture, d'une gare proche ou de liaisons adaptées vers les communes voisines et vers Rennes),*
- *Les personnes âgées logeant à la Résidence Autonomie peinent à venir au centre-bourg à pied,*
- *Le réseau téléphonique et internet subit des coupures régulières et l'existence de zones blanches.*

## 1. La trame viaire

Concoret est située à seulement 12 kilomètres des grands axes routiers nationaux. Le territoire communal est traversé par un réseau routier primaire constitué de deux routes départementales, qui se croisent à la Loriette :

- *La route départementale 2 traverse le centre-bourg et permet de rejoindre Mauron vers l'Ouest. Elle procure un accès à la RD766 vers Ploërmel puis la RN66, qui permet d'accéder au pôle urbain de Vannes, en environ une heure depuis Concoret,*
- *La route départementale 773 permet de rejoindre Gaël puis la RN164 par la RD166 au Nord. Au Sud, elle permet de rejoindre Paimpont, Plélan-le-Grand puis la RN24. Les RN24 et RN164 permettent d'accéder au pôle urbain de Rennes et son aéroport, en une cinquantaine de minutes depuis Concoret.*

Ce réseau est complété par la RD141 vers Tréhorenteuc, ainsi que des routes communales secondaires qui maillent le territoire en reliant le bourg, les villages, les hameaux et les écarts entre eux.

## 2. Le trafic et la sécurité routière

Les deux axes départementaux principaux traversants Concoret supportent la majorité du trafic communal :

- *Le bourg et la RD2 accueillaient environ 1500 véhicules par jour, dont 8,2% de poids lourds,*
- *La RD773 accueillait environ 1000 véhicules par jour, dont 7,3% de poids lourds.*

Certains habitants ont tout de même soulevé un nombre important de poids lourds traversant le bourg, ainsi qu'un espace trop faible accordé aux mobilités douces. De fait, les pratiques de la marche et du vélo sont perçues comme dangereuses dans le bourg car l'espace public n'est pas aménagé pour ce type de déplacements.

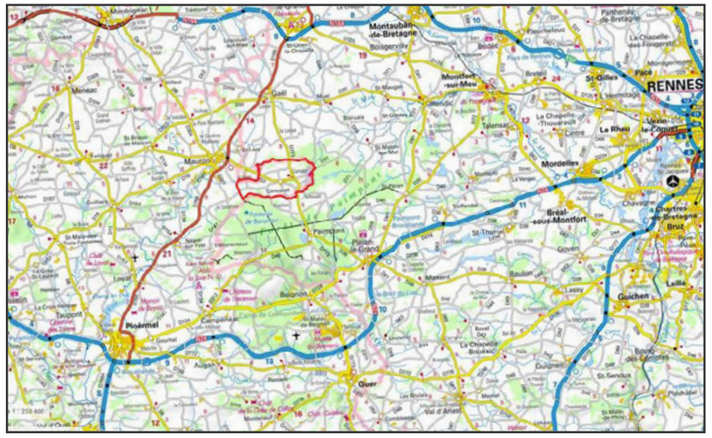



***Fig. 101 : Localisation de Concoret par rapport aux grands axes routiers – Source : Géoportail, IGN***

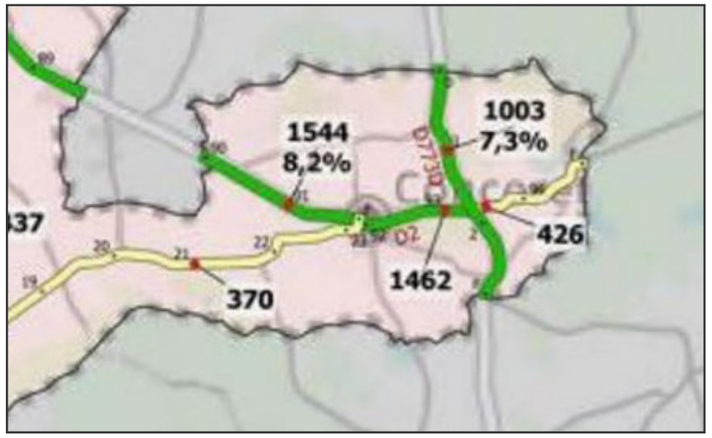


***Fig. 102 : Carte du trafic routier à Concoret en 2019 – Source : Direction des routes et de l'aménagement du Morbihan***

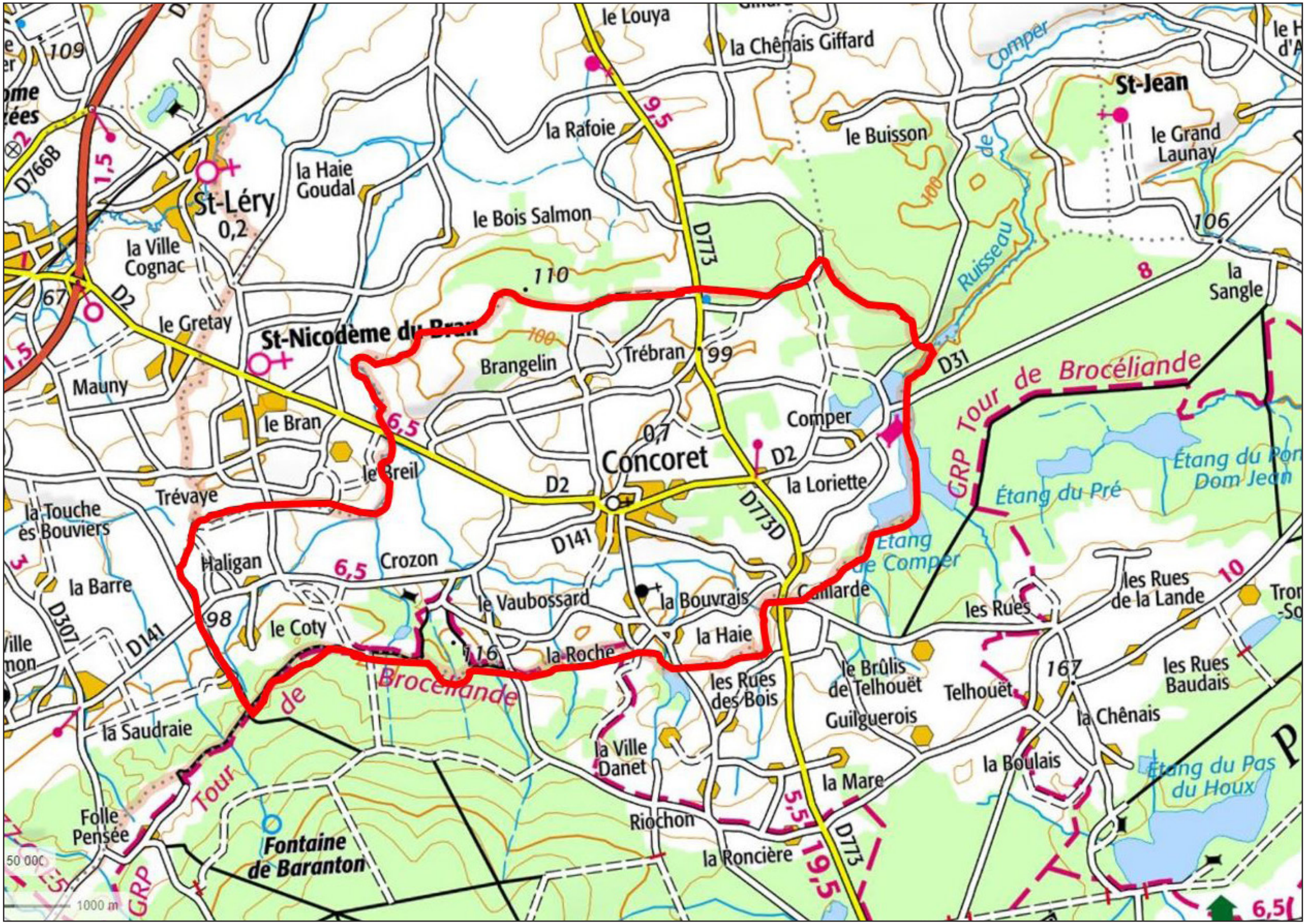



*Fig. 103 : Trame viaire de Concoret – Source : Géoportail, IGN*

## 3. Les transports en commun et scolaires

Les gares ferroviaires à desserte régionale les plus proches sont celles de Montauban-de-Bretagne et de Montfort-sur-Meu, situées à environ 25 minutes de Concoret en voiture. La gare de Rennes est quant à elle située à une cinquantaine de minutes et permet de rejoindre les grandes villes françaises et notamment Paris en moins de 2 heures.

Les lignes BreizhGo les plus proches partent de Gaël et de Paimpont à destination de Rennes, ou depuis Ploërmel vers Vannes.

## 4. Le réseau RIV de Ploërmel Communauté

La communauté de communes Ploërmel Communauté assure la compétence mobilité et organise, à ce titre, le réseau de transport « RIV », dont l'offre est susceptible d'évoluer en fonction des besoins du territoire et des adaptations de service. En 2025, plusieurs services sont proposés à l'échelle intercommunale.

Le service RIV Bus repose sur un réseau de lignes régulières desservant les principaux pôles du territoire intercommunal. Si aucune ligne régulière ne dessert directement le bourg de Concoret, la commune bénéficie du dispositif RIV TàD (Transport à la Demande) permettant d'assurer un rabattement vers les lignes structurantes et les pôles de services du territoire. Ce service fonctionne sur réservation préalable et permet une prise en charge depuis le domicile ou des points d'arrêt identifiés, facilitant ainsi l'accès aux commerces, équipements, services et correspondances du réseau.

Ploërmel Communauté développe également le dispositif RIV Covoiturage, en partenariat avec la plateforme OuestGo, afin d'encourager le partage des déplacements automobiles et de limiter l'usage individuel de la voiture. Plusieurs aires de covoiturage structurent le territoire communautaire, notamment à Mauron, Campénéac, Ploërmel, Loyat, Guillac, Josselin, La Trinité-Porhoët ou Ménéac. Aucune aire officielle n'est recensée à Concoret, bien que certains espaces de stationnement, comme le parking de la salle Eon de l'Étoile, puissent accueillir des pratiques de covoiturage informelles.

Le réseau RIV comprend également des solutions de mobilité solidaire et alternative :

- *RIV Location, en partenariat avec Néo Mobilité, permettant la location de véhicules ou de scooters à tarif modéré, prioritairement à destination des publics rencontrant des difficultés de mobilité ou d'insertion ;*
- *RIV Vélo, service de location longue durée de vélos à assistance électrique proposé aux habitants majeurs du territoire afin de favoriser les déplacements du quotidien par des modes actifs. Ce dispositif s'inscrit plus largement dans la politique cyclable portée par Ploërmel Communauté, notamment à travers le développement d'un schéma directeur cyclable intercommunal visant à renforcer les liaisons cyclables, les stationnements vélos, les services associés (réparation, sensibilisation, animations) et les continuités entre les communes et les principaux pôles générateurs de déplacements.*

L'ensemble de ces dispositifs participe au renforcement de l'accessibilité des communes rurales du territoire communautaire et constitue un levier important pour limiter la dépendance automobile, notamment pour les publics non motorisés, les jeunes, les personnes âgées ou les ménages modestes.

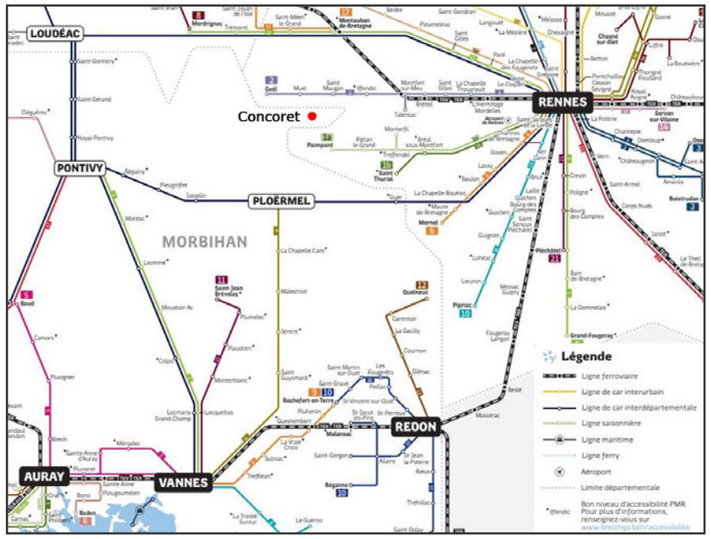



*Fig. 104 : Plan du réseau BreizhGo – Source : BreizhGo*

*Fig. 105 : Plan du réseau RIV – Source : Ploërmel Communauté*

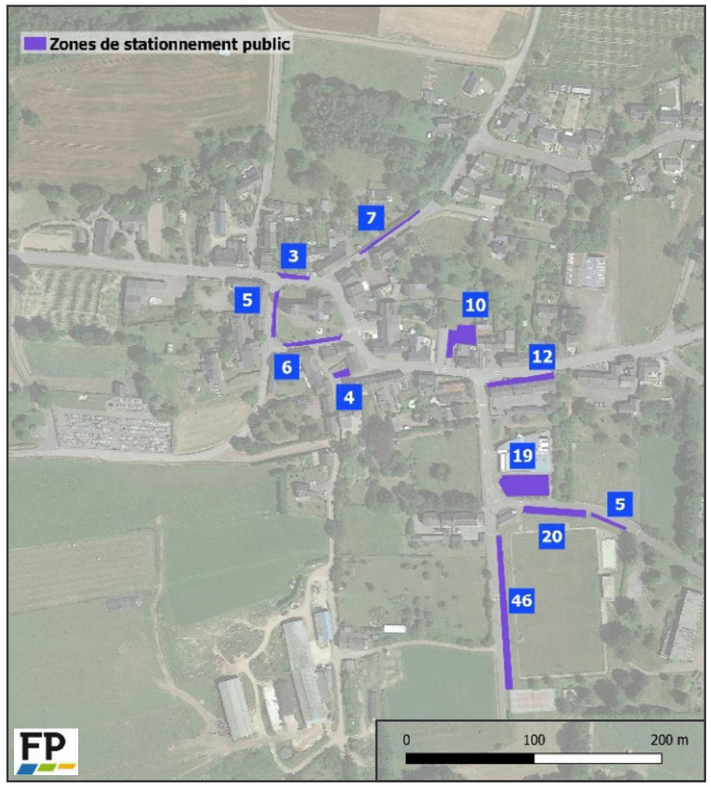



*Fig. 106 : Localisation des zones de stationnement dans le bourg de Concoret*

## 5. Le stationnement dans le bourg de Concoret

### a. Le stationnement automobile

La commune de Concoret dispose de plusieurs espaces de stationnement dans le bourg. Deux typologies sont identifiables :

- *Les espaces de stationnement dédiés aux commerces et équipements,*
- *Le stationnement le long de la voirie.*

Le bâtiment du CPIE, sur la place de l'Eglise, dispose de son espace de stationnement privé, d'environ 10 places sur une surface de 300 m².

La Résidence Autonomie dispose également de son propre espace de stationnement, de 30 places dont 1 réservée aux PMR, sur une surface de plus de 900 m².

| Typologie | Localisation | Nbr. places | Dont places PMR | Surfaces |
|---|---|---|---|---|
| Espaces de stationnement dédiés aux commerces et équipements | Mairie | 4 | 1 | 70 m² |
| | Parking de l'épicerie/traiteur | 10 | 1 | 343 m² |
| | Salle Eon de l'Etoile | 19 | 1 | 583 m² |
| Stationnements linéaires (créneau ou bataille) | Autour de la place de l'Eglise | 14 | 0 | 355 m² |
| | Ecole publique | 12 | 0 | 245 m² |
| | Autour du terrain de foot | 71 | 2 | 950 m² |
| | Rue Chanoine Mauny | 7 | 0 | 128 m² |
| | **TOTAL** | **137** | **5** | **2674 m²** |

### b. Le stationnement des cars

Les cars scolaires disposent d'un point d'arrêt à côté de la salle Eon de l'Etoile, qui dessert les écoles ainsi que le CPIE. Pour ce dernier, l'arrêt engendre un trajet à pied qui peut s'avérer dangereux.

### c. Le stationnement vélo

Deux espaces de stationnement pour les vélos sont présents dans le centre-bourg :

- *4 places devant l'école publique, qui sert principalement pour les élèves qui se rendent à l'école par ce moyen de déplacement,*
- *4 places à l'épicerie.*

## 6. Les liaisons douces

### a. Le schéma directeur cyclable de Ploërmel Communauté

Ploërmel Communauté a approuvé en mars 2024 son schéma directeur cyclable, document stratégique visant à structurer un réseau cohérent d'itinéraires cyclables à l'échelle intercommunale afin de favoriser les mobilités du quotidien, les déplacements de loisirs et l'intermodalité avec les transports collectifs.

Ce schéma poursuit plusieurs objectifs :

- *développer les mobilités actives et les alternatives à l'usage individuel de l'automobile ;*
- *sécuriser les déplacements cyclables entre les bourgs et les pôles de services ;*
- *valoriser les liaisons de proximité et les itinéraires touristiques ;*
- *favoriser les connexions avec le réseau de transport collectif RIV et les arrêts BreizhGo ;*
- *contribuer à la transition écologique et à la réduction des émissions liées aux déplacements.*

Le schéma prévoit la réalisation progressive d'un réseau de plus de 150 km d'itinéraires cyclables, reposant principalement sur :

- *la transformation de voies communales peu circulées en voies vertes apaisées ;*
- *la limitation des vitesses automobiles ;*
- *l'aménagement de sections sécurisées sur certains axes départementaux ;*
- *ainsi que le développement du jalonnement et des équipements cyclables.*

- ***Les itinéraires concernant Concoret***

La commune de Concoret est directement concernée par deux itinéraires structurants identifiés au schéma directeur cyclable :

***Liaison Concoret – Paimpont (itinéraire n° 14)***

Cet itinéraire vise à relier Concoret à Paimpont en privilégiant les voies communales existantes afin de limiter la création d'infrastructures nouvelles. Le tracé traverse notamment les secteurs de La Roche et Riochon ainsi que la forêt de Brocéliande.

Le schéma prévoit principalement :

- *la transformation de certaines voies communales en voies vertes apaisées ;*
- *une limitation de vitesse à 30 km/h sur les sections concernées ;*
- *la sécurisation des déplacements cyclables en évitant autant que possible les routes départementales circulées.*

Cette liaison présente également un intérêt touristique et paysager important, en permettant la connexion entre plusieurs sites patrimoniaux et naturels emblématiques du territoire de Brocéliande. La partie située sur le territoire de Ploërmel Communauté représente un coût estimatif d'environ 15 k€ HT.

***Liaison Saint-Léry – Concoret (itinéraire n° 19)***

Le schéma identifie également une liaison cyclable entre Saint-Léry et Concoret, passant notamment par la commune de Gaël. Cet itinéraire d'environ 6,3 km emprunte principalement des voies communales existantes à faible trafic.

Le projet prévoit :

- *la création d'un itinéraire sécurisé par apaisement de la circulation ;*
- *la limitation des vitesses ;*
- *et l'amélioration de certains revêtements existants.*

Cette liaison vise à faciliter les déplacements du quotidien et les usages de loisirs entre les communes du nord-ouest du territoire communautaire. La part du projet concernant les communes membres de Ploërmel Communauté représente un coût estimatif d'environ 40 k€ HT.

- ***Les services et équipements associés***

Au-delà des itinéraires, le schéma directeur cyclable prévoit le développement de services complémentaires favorisant l'usage du vélo :

- *déploiement progressif de stationnements vélos sécurisés ;*
- *équipements aux arrêts du réseau RIV et BreizhGo ;*
- *accompagnement des communes pour la création d'abris et d'arceaux vélos ;*
- *actions de sensibilisation et d'apprentissage du vélo, notamment via le programme « Savoir Rouler à Vélo ».*

Ces orientations participent au développement d'une offre de mobilité plus durable et complémentaire des autres modes de déplacement à l'échelle communautaire.

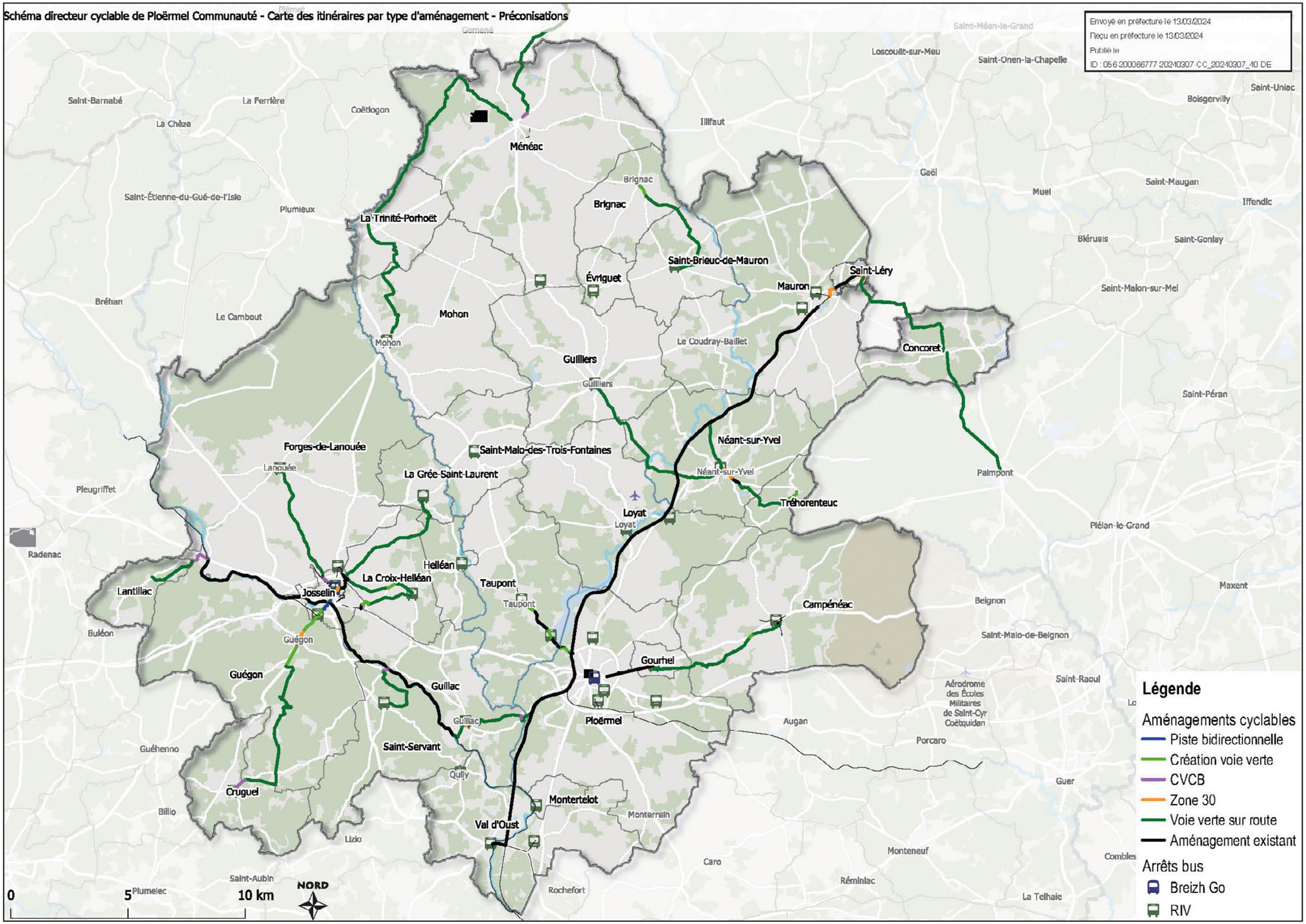



*Fig. 107 : Schéma Directeur Cyclable de Ploërmel Communauté (07/03/2024) – Source : Ploërmel Communaut*

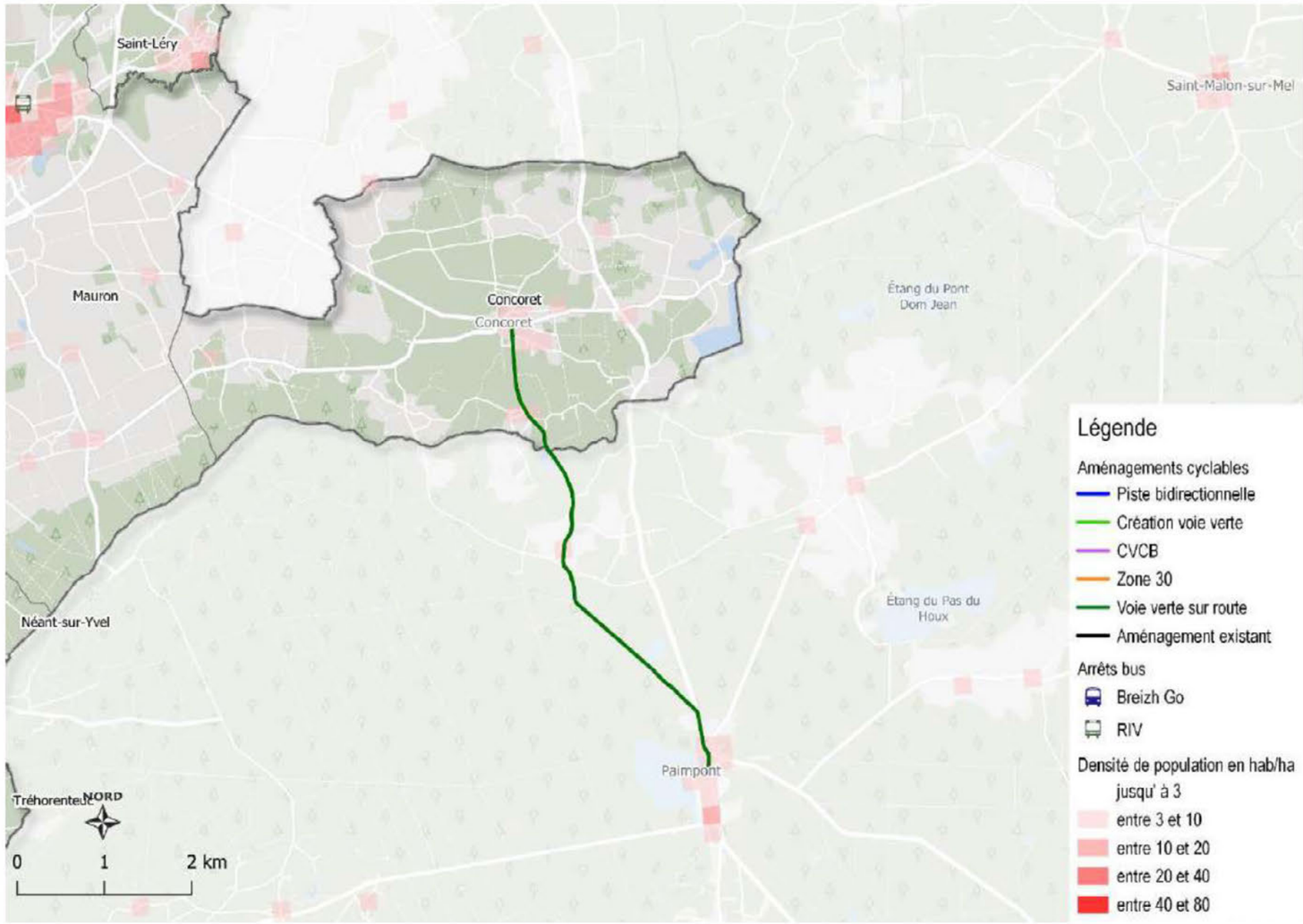
# Itinéraire 14 : Concoret – Paimpont

Envoyé en préfecture le 13/03/2024
Reçu en préfecture le 13/03/2024
Publié le
ID : 056-200066777-20240307-CC_20240307_40-DE

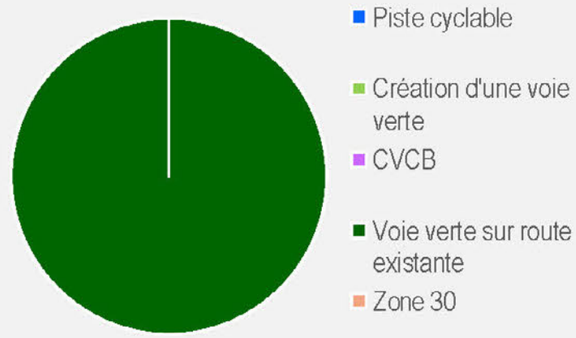
## CONTEXTE, DESCRIPTION DE L'OPÉRATION ET OBJECTIFS

Cet itinéraire vise à relier les communes de Concoret et de Paimpont. Pour éviter la route départementale, il est proposé de transformer certaines routes communales en voie verte en limitant la vitesse (30 km/h maximum) et de réguler la circulation. L'itinéraire traverse les hameaux de *La Roche* et *Riochon* puis la forêt de Brocéliande, un cadre idéal pour l'apprentissage du vélo et pour donner goût à ce mode de déplacement. Quelques points remarquables sont à découvrir sur ce tracé, la chapelle Saint-Eloi, l'Etang d'Isogouët, l'Etang bleu et l'Etang de l'Abbaye de Paimpont.

Des discussions avec la commune de Paimpont sont à prévoir pour mettre en place ces voies vertes. La route départementale RD773 répondra à la demande de trafic routier entre les deux communes. La partie de l'itinéraire concernée par la commune de Concoret (seule membre de Ploërmel Communauté) représente un budget de 15k€HT.




| Concoret - Paimpont | |
|---|---|
| **Longueur totale de l'itinéraire** | **6,3 km** |
| **Aménagement existant à conserver** | **0 km** |
| **Aménagement futur à réaliser** | |




| Maitrîse d'ouvrage | |
|---|---|
| Voie communale | 5,5 km |
| Voie départementale (en agglo) | 0,3 km |
| Voie départementale (hors agglo) | 0,5 km |
| dont hors Ploërmel Communauté | 4,7 km |
| **Estimation du coût de l'itinéraire** | **65 k€HT** |

Communes traversées par ce tracé :

- Concoret
- Paimpont

*Fig. 108 : Fiche action : itinéraire - Schéma Directeur Cyclable de Ploërmel Communauté (07/03/2024) – Source : Ploërmel Communaut*

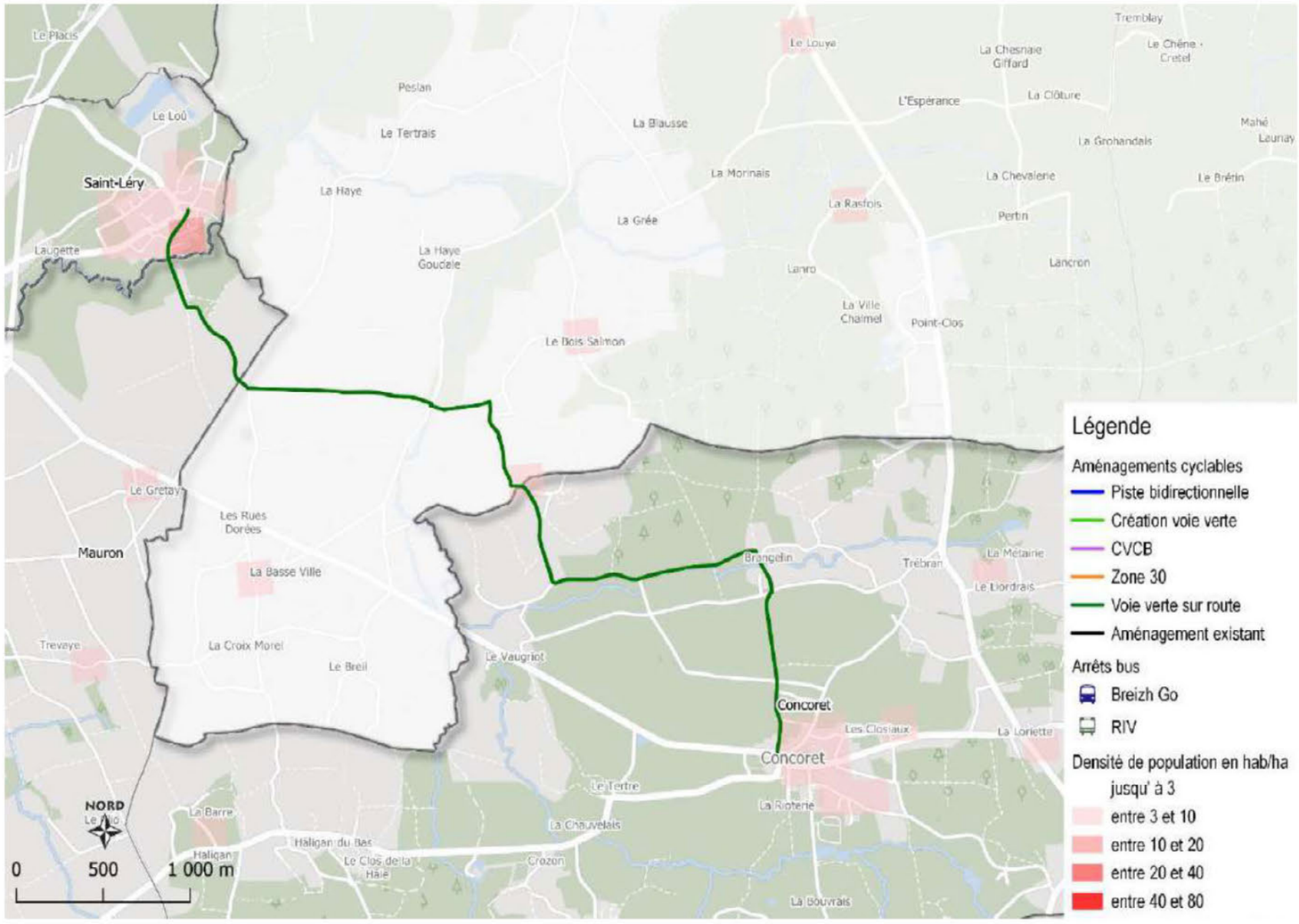
# Itinéraire 19 : Saint-Léry – Concoret

Envoyé en préfecture le 13/03/2024
Reçu en préfecture le 13/03/2024
Publié le
ID : 056-200066777-20240307-CC_20240307_40-DE

## CONTEXTE, DESCRIPTION DE L'OPÉRATION ET OBJECTIFS

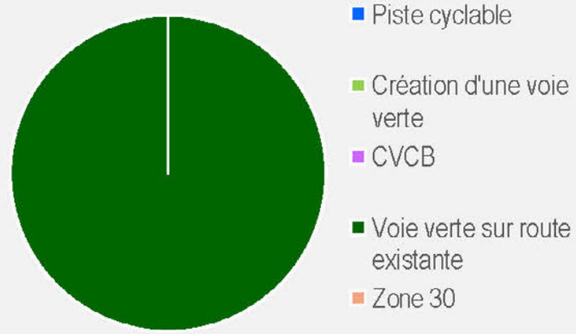
Cet itinéraire de moins de 7 km vise à relier Concoret et Saint-Léry de manière sécurisée et directe en traversant la commune de Gaël. L'itinéraire suit des voies communales existantes pour limiter la création d'infrastructure. Les voies seront transformées en voie verte en limitant l'accès aux véhicules et en baissant la vitesse maximale à 30 km/h.

Les lieudits traversés sont Brangelin, Le Rocher, Le Pont Gérard et Le Cognet (arrivée à Saint-Léry). Le trafic sur ces routes est faible puisque les véhicules empruntent la départementale D2, les impacts pour les habitants du secteur reste également limité. La partie de l'itinéraire concernée par les communes de Ploërmel Communauté représente un budget de 40k€HT. Un échange avec la commune de Gaël devra être réalisé. Il y a notamment un chemin dont le revêtement est à revoir sur cette commune.




| Longueur totale de l'itinéraire | 6,3 km |
|---|---|
| Aménagement existant à conserver | 0 km |

**Aménagement futur à réaliser**




| Maitrîse d'ouvrage | |
|---|---|
| Voie communale | 6,3 km |
| Voie départementale (en agglo) | 0 km |
| Voie départementale (hors agglo) | 0 km |
| dont hors Ploërmel Communauté | 2,1 km |
| **Estimation du coût de l'itinéraire** | **65 k€HT** |

Communes traversées par ce tracé :

- Saint-Léry
- Mauron
- Concoret
- Gael

*Fig. 109 : Fiche action : itinéraire - Schéma Directeur Cyclable de Ploërmel Communauté (07/03/2024) – Source : Ploërmel Communaut*

### b. Un manque de sécurisation des déplacements doux

La carte ci-contre présente l'état des lieux de la circulation piétonne dans le centre-bourg de Concoret. Les trottoirs sont peu développés, et sont principalement présents à proximité des logements les plus récents. La majorité des axes du bourg sont aménagés avec des accotements praticables par les piétons sur au moins un des deux côtés de la voie. Enfin, de nombreux espaces ne sont pas du tout aménagés pour la marche car les accotements sont composés d'un fossé ou ne sont pas existants. Par ailleurs, aucune piste cyclable n'est disponible à Concoret.

Globalement, un manque de continuité des liaisons douces est à noter dans le bourg de Concoret.

La circulation par les modes de déplacements doux est également difficile entre les hameaux et le centre-bourg du fait du manque d'espaces de circulation dédiés à ces modes.

Par ailleurs, deux points noirs majeurs sont identifiés pour les piétons dans le centre-bourg :

- *Le carrefour entre la rue Renan Le Cunff et la rue des Chesnots (RD2),*
- *Le virage au niveau de la mairie sur la RD2.*

### c. Les circuits de randonnées et les chemins

Plusieurs boucles de randonnées et cyclables sont recensées :

- *Le chemin buissonnier, mis en place par le CPIE, de 4 km,*
- *Le circuit des Korrigans de 12 km,*
- *Le circuit de Comper de 10 km,*
- *Le circuit aux Pays des Fées, partant de Paimpont, de 11 km.*

De plus, trois sentiers ont été mis en place par la commune en 2019 afin de découvrir le patrimoine historique, architectural et naturel caractéristique de Concoret.

Ces circuits empruntent en partie des voies routières, non aménagées pour la marche ou le vélo.

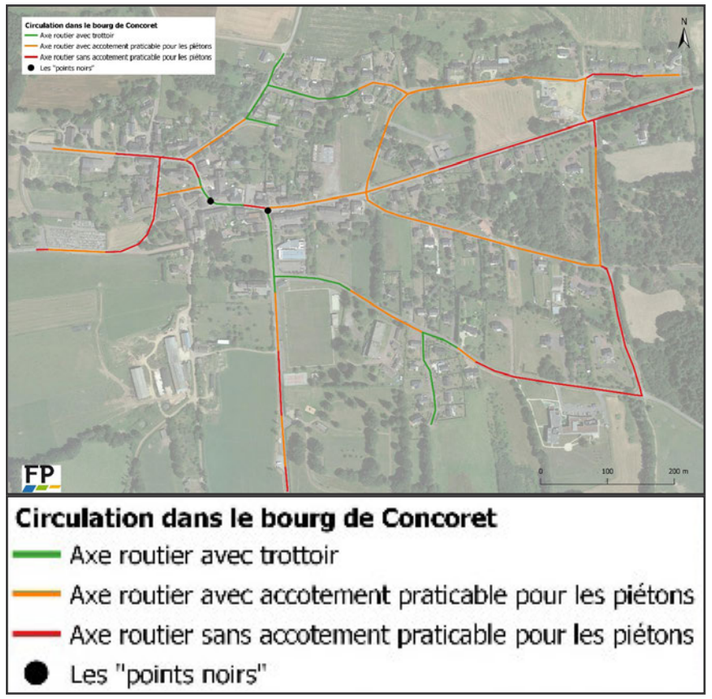



***Fig. 112 : Carte de la circulation piétonne dans le bourg de Concoret***

***Fig. 111 : Absence de continuité du trottoir dans la rue du Val aux Fées***

***Fig. 110 : Virage dangereux de la rue des Chesnots (RD2)***

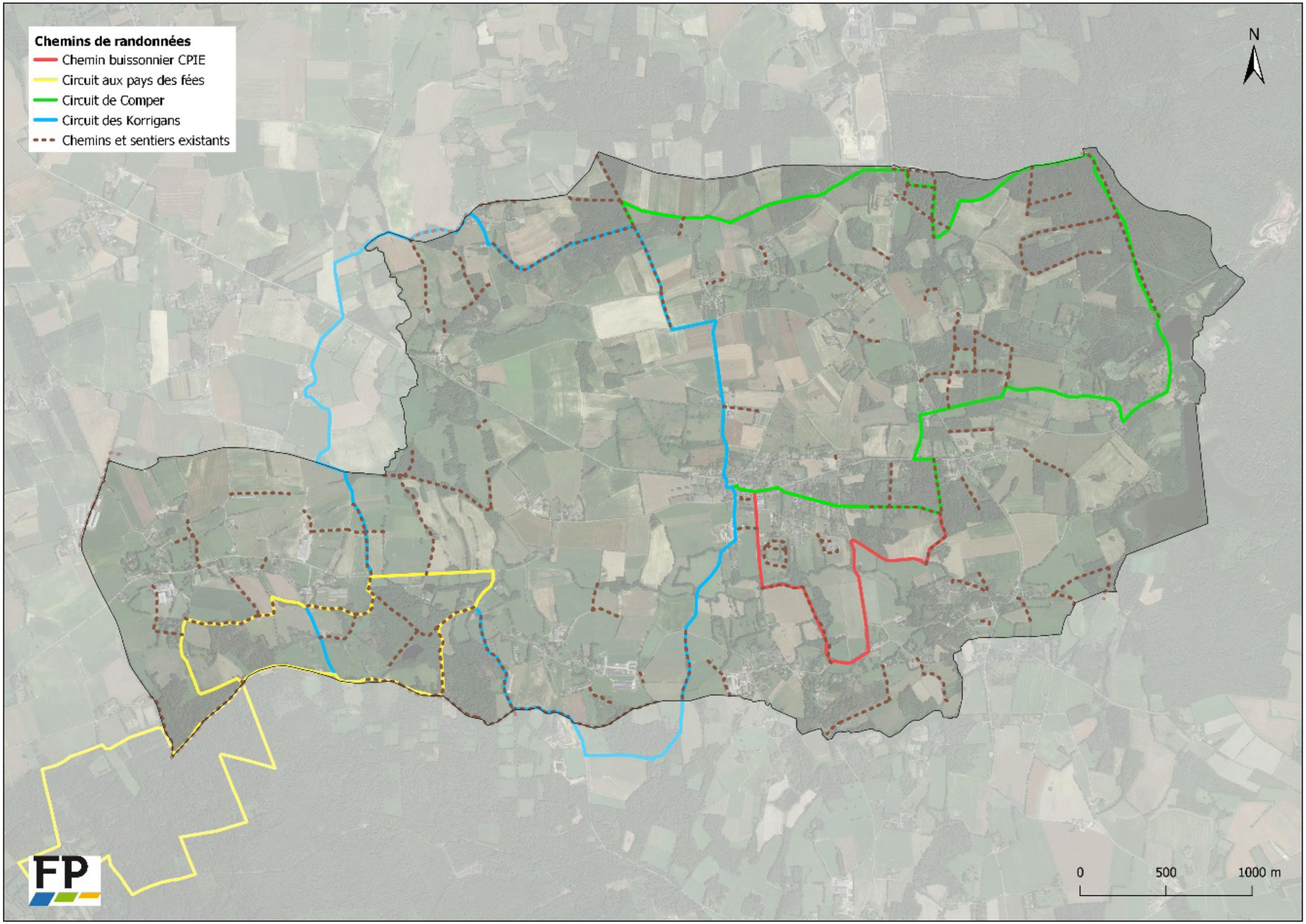



*Fig. 113 : Boucles de randonnées et chemins existants sur le territoire de Concoret – Sources : BD Topo, CPIE de Brocéliande et Destination Brocéliande*

## 7. Les communications électroniques et numériques

Depuis septembre 2024, la fibre optique a été déployée sur le territoire communal de Concoret. Cette desserte facilite aujourd'hui les communications numériques, les démarches en ligne et l'exercice des activités professionnelles, notamment le travail à domicile ou télé-travail.

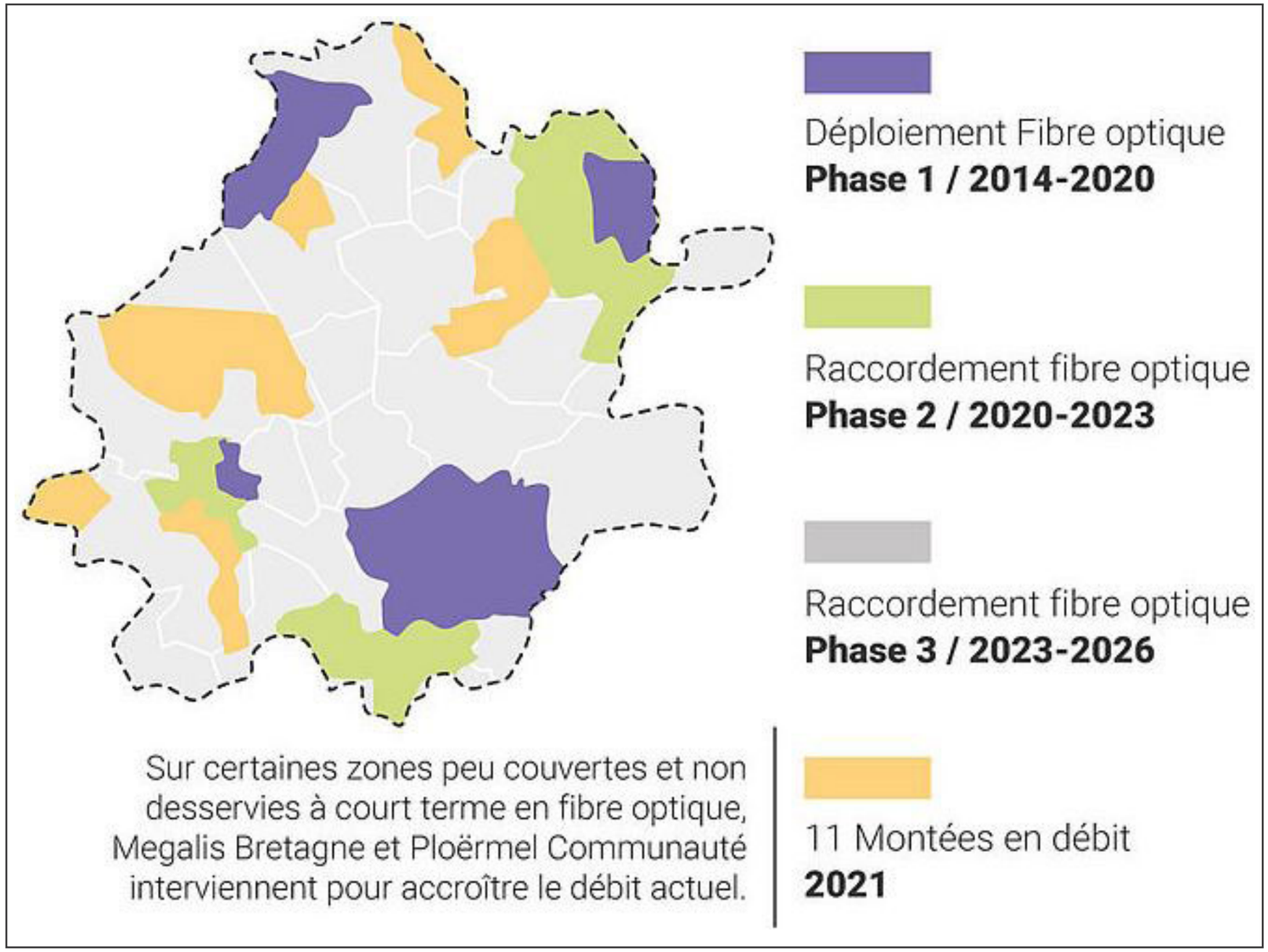



*Fig. 114 : Carte du déploiement de la fibre optique sur le territoire de Ploërmel Communauté – Source : Ploërmel Communauté - 2019*

Lors des rencontres avec les habitants, il est ressorti :

- *La concentration des équipements, services et espaces publics dans le bourg est un atout toutefois, le territoire communal manque d'une place centrale (lieu de rencontre),*
- *Le territoire communal est riche d'une offre importante d'équipements sportifs (stade, terrains de tennis, terrain multisport, aire de jeux, … et un terrain de motocross à Paimpont en limite communale),*
- *La commune bénéficie d'une forte dynamique associative ainsi que d'un réseau de socialisation dense (maison d'Ernestine, les écoles, le CPIE, le camping, la mairie, le four à pain, …),*
- *Une volonté d'aménager une salle d'accueil et de rencontre pour les jeunes ainsi que pour les activités sportives et associatives qui soit polyvalente,*
- *L'existence de communs à préserver.*

Les propositions des enfants pour l'ancien foyer-logement :

- *En faire un espace pour les pratiques sportives : skate-park, piscine, salle de sport, …*
- *En faire un espace pour les pratiques culturelles : salle de concert, salle d'exposition, librairie, …*
- *En faire un lieu de rencontres : salle de jeu, restaurant, hôtel, accueil pour réfugiés, ...*

# C. LES EQUIPEMENTS ET SERVICES

***Fig. 115 :*** ***Carte de localisation des équipements et services à Concoret***

## 1. Les équipements administratifs

La commune de Concoret dispose d'une mairie, dans laquelle se trouve également un point de poste et une bibliothèque.

Le réseau France Services de Ploërmel Communauté propose un dispositif de permanences itinérantes qui se déroule les vendredis des semaines impaires sur le parking du terrain de football à Concoret.

## 2. Les équipements de la petite enfance, scolaires et périscolaires

3 assistantes maternelles pratiquent leur activité professionnelle à Concoret.

Concoret comporte deux écoles sur son territoire :

- *L'école publique du Taureau Bleu : 3 classes pour 63 élèves (20 maternelles, 43 élémentaires) à la rentrée 2021,*
- *L'école privée Saint-Laurent : 2 classes pour 42 élèves (14 maternelles, 28 élémentaires) à la rentrée 2021.*

Les deux écoles se situent à proximité de l'espace Eon de l'Etoile, qui sert de cantine et d'accueil périscolaire aux deux établissements.

Les élèves concoretois s'orientent vers Mauron pour les collèges privé ou public, et vers Guer pour le lycée public et Ploërmel pour le lycée privé. Un lycée public est d'ailleurs en construction à Ploërmel pour la rentrée 2023.

## 3. Les équipements sociaux et de santé

Un cabinet d'infirmier est présent à Concoret.

La Résidence Autonomie « La Résidence du Val aux Fées » (Etablissement hospitalier pour personnes âgées) peut accueillir jusqu'à 48 résidents autonomes dans ses 44 appartements. Il a été inauguré en 2013, en remplacement de l'ancien bâtiment, aujourd'hui sans usage. Une Résidence Autonomie, contrairement à un EHPAD, n'est pas un établissement médicalisé.

## 4. Les équipements culturels et associatifs

### *a. Les équipements associatifs*

Concoret accueille différentes associations sur son territoire, dont :

- *Le CPIE (Centre Permanent d'Initiatives pour l'Environnement) qui est un réseau associatif qui agit en faveur du développement durable en accompagnant les territoires au service des politiques publiques et des projets d'acteurs, et en sensibilisant à l'environnement. Il est placé dans deux bâtiments dans le bourg de Concoret,*
- *La Maison d'Ernestine qui est un lieu de rencontres et d'échanges dans le but de développer des activités telles que des ateliers, des évènements festifs, des débats etc. C'est un lieu important de la socialisation concoretoise, dans le bourg.*

Les associations de Concoret bénéficient d'une salle des associations, à proximité du terrain de football, qui sert principalement de lieu de stockage du matériel.

***Fig. 116 : Mairie et point poste de Concoret***

***Fig. 117 : Ecole publique du Taureau Bleu***

***Fig. 118 : Ecole privée Saint-Laurent***

*Fig. 119 : Résidence Autonomie*

*Fig. 120 : Le CPIE et la Maison d'Ernestine*

*Fig. 121 : Terrains de football et multisports*

### b. Les évènements festifs et culturels

Divers évènements culturels et festifs ont lieu durant l'année et rythment la vie concoretoise :

- *Le marché du terroir et de l'artisanat, les 1ers mais,*
- *Les fêtes arthuriennes au Château de Comper, au mois de mai,*
- *La marche gourmande, au mois de mai,*
- *Les assemblées Galèzes, au mois de juillet.*

### c. Les équipements à l'échelle de Ploërmel Communauté

Les communes voisines de Ploërmel Communauté proposent des équipements culturels aux rayonnements intercommunaux tels que :

- *Les médiathèques de Mauron et Ploërmel,*
- *Le cinéma de Ploërmel.*

## 5. Les équipements sportifs et de loisirs

Concoret est dotée de plusieurs équipements sportifs et de loisirs :

- *Un terrain de football,*
- *Un terrain de tennis,*
- *Un terrain multisports (city-stade),*
- *Un espace polyvalent (salle Eon de l'Etoile),*
- *Un boulodrome et une aire de jeux, sur le terrain du camping.*

Les communes voisines de Ploërmel Communauté proposent des équipements pour la pratique des sports en intérieur notamment, ainsi que des équipements aux rayonnements intercommunaux tels que :

- *Les piscines de Mauron et Ploërmel,*
- *La base de loisirs nautiques et le golf de Taupont,*
- *L'aérodrome de Loyat.*

## 6. Les équipements touristiques

Concoret est labelisée « Commune du patrimoine rural de Bretagne ».

Elle accueille le centre de l'imaginaire arthurien dans le château de Comper, qui est un lieu touristique culturel majeur de la forêt de Brocéliande. Ouvert d'avril à novembre, il accueille plus de 50 000 visiteurs par an. Le centre de l'imaginaire arthurien gère également la petite maison des légendes dans le centre-bourg de Concoret.

D'autres sites touristiques historiques sont recensés sur le territoire, dont :

- *Le Chêne à Guillotin,*
- *Les Trois Roches de Trébran.*

En matière d'hébergements, Concoret possède le camping municipal du Val aux Fées qui propose 64 emplacements non délimités, entre mai et septembre. Une aire de vidange pour les camping-cars se situe à l'entrée du site. Le camping joue par ailleurs un rôle important dans la vie quotidienne des concoretois lors de ses périodes d'ouverture, puisqu'il permet un accès à l'aire de jeux et au boulodrome.

Le CPIE possède également un centre d'hébergement avec une capacité de 56 lits.

Environ 150 gîtes et autres structures d'accueil des touristes à courte durée complètent l'offre d'hébergements touristiques à Concoret.

## 7. Les équipements d'infrastructures

### a. Le réseau d'alimentation en eau potable

Ploërmel Communauté a transféré la compétence de production et de transport de l'eau potable à Eau du Morbihan, le syndicat départemental de l'eau, depuis le 1er janvier 2012. La distribution est assurée par le Syndicat Intercommunal d'Alimentation en Eau Potable (SIAEP) de Brocéliande. La SAUR est chargée de la gestion du réseau, des installations et des abonnements.

L'eau provient des forages situés sur la commune de Paimpont et traitée par la station de Lambrun. Les contrôles effectués par l'Agence régionale de Santé indiquent que l'eau distribuée respecte les limites de qualité en vigueur.

### b. Le réseau d'assainissement des eaux usées

Concoret dispose d'une station d'épuration des eaux usées (STEP) gérée par Ploërmel Communauté et exploitée par la SAUR, située au Sud du bourg. Mise en service en 1977, elle a une capacité de 900 EH (équivalents habitants). Sa charge maximale en entrée en 2020 s'élevait à 327 EH, soit un débit moyen de 115 m3 par jour. Le système de traitement des eaux usées fonctionne avec un système de type boue activée.

Les résultats de l'autosurveillance du système de traitement montrent des résultats de fonctionnement non satisfaisants pour l'année 2020, dû à un non-respect de l'arrêté préfectoral de rejet. Tous les autres paramètres sont conformes : la station est considérée conforme en termes d'équipements et de performance.

Hors du bourg, l'assainissement est individuel. Le contrôle des installations est assuré par le Service Public d'Assainissement Non-Collectif de Ploërmel Communauté.

### c. La défense incendie

La commune de Concoret se situe au sein du groupement territorial de Vannes. Le centre d'incendie et de secours le plus proche de la commune se situe à Mauron.

### d. Les déchets

La collecte et le traitement des déchets ménagers sur le territoire communal de Concoret relèvent du SMICTOM Centre Ouest 35, compétent sur les secteurs de Mauron en Brocéliande et du Porhoët au sein de Ploërmel Communauté. La commune fait ainsi partie des 13 communes couvertes par ce syndicat pour la collecte et le traitement des déchets ménagers et assimilés.

Les déchets pris en charge comprennent :

- *les ordures ménagères résiduelles ;*
- *les emballages recyclables et papiers ;*
- *le verre ménager ;*
- *ainsi que les déchets occasionnels déposés en déchèterie.*

La collecte des ordures ménagères et des emballages recyclables est réalisée en porte-à-porte par prestation de service. Les bacs pucés destinés aux ordures ménagères et au tri sélectif sont collectés selon une fréquence adaptée au territoire, avec un objectif de rationalisation et d'amélioration du tri des déchets.

Le territoire communal dispose de plusieurs points d'apport volontaire, notamment pour le verre et le papier, situés à proximité de la salle Eon de l'Étoile et du Chêne à Guillotin.

La déchèterie de référence pour les habitants de Concoret est celle de Guilliers, gérée par le SMICTOM Centre Ouest 35, accueillant les habitants des secteurs de Mauron en Brocéliande et du Porhoët.

À l'échelle intercommunale, Ploërmel Communauté est engagée dans une politique de prévention et de réduction des déchets à travers son Programme Local de Prévention des Déchets Ménagers et Assimilés (PLPDMA) 2019-2025. Celui-ci vise notamment :

- *le développement du tri à la source des biodéchets ;*
- *la généralisation du compostage ;*
- *la réduction des apports en déchèterie ;*
- *le réemploi et la valorisation des matières ;*
- *ainsi que l'amélioration des pratiques de tri.*

Le territoire est également concerné par la mise en place progressive d'une tarification incitative, destinée à encourager la réduction de la production de déchets et l'amélioration du tri sélectif.

Dans le cadre des opérations d'aménagement et des projets d'habitat, les modalités de collecte des déchets doivent être anticipées afin de garantir l'accessibilité des véhicules de collecte, l'intégration des points de présentation des bacs, ainsi que la mise en place d'équipements adaptés au tri et au compostage.

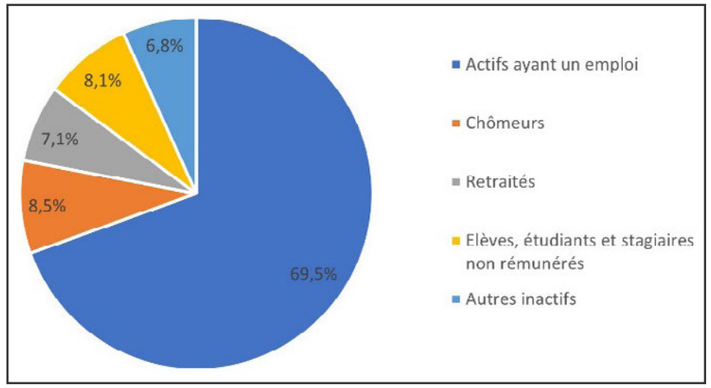



***Fig. 122 : Population de 15 à 64 ans par type d'activité en 2018 – Source INSEE***

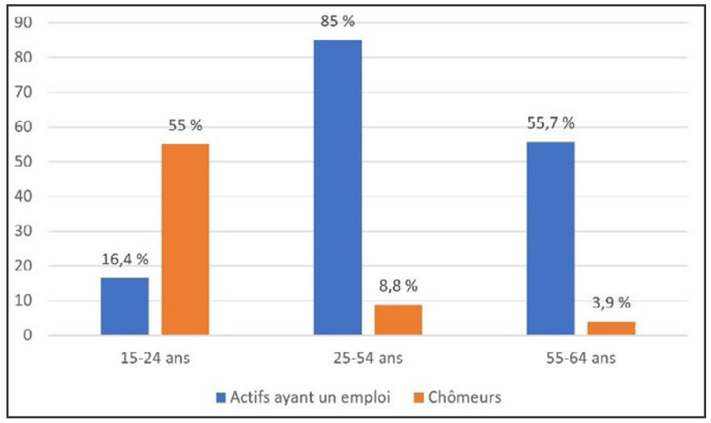



***Fig. 123 : Taux d'emploi et de chômage par tranches d'âges – Source : INSEE***

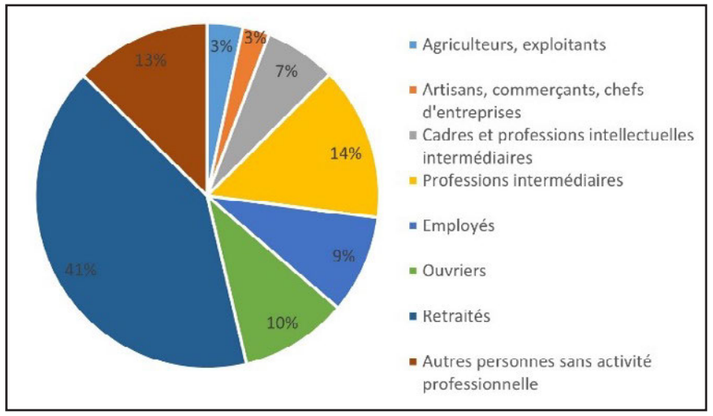



***Fig. 124 : Catégories socioprofessionnelles des plus de 15 ans à Concoret – Source : INSEE***

# D. L'ECONOMIE

Lors des rencontres avec les habitants, il est ressorti :

- *Des points de restauration : l'épicerie du pré au panier, l'Escalibor, la Maison Morgane, le gîte du Pâtis vert,*
- *Un point de livraison qui regroupe une quarantaines de producteurs bios : MHB et Clictaberouette,*
- *Des activités artisanales riches et réparties sur l'ensemble du territoire : électricien, menuisiers, charpentiers, plombier, coiffeur, savonnerie, …*
- *De nombreux auto-entrepreneurs et travailleurs indépendants sont présents sur la commune (une quarantaine),*
- *Le camping municipal en Délégation de Service Public depuis trois ans : un nouveau lieu de rencontres pour les habitants. Il propose pendant la période estivale (de juin à août) un food truck différents tous les soirs de la semaine. Il organise également un marché hebdomadaire (le mardi) avec une quinzaine d'artisans. Tous ces services sont aussi accessibles aux habitants.*
- *La commune bénéficie d'une activité économique et social riche, la diversité de l'offre de restauration vient confirmer cette dynamique qui bénéfice aux habitants mais également aux touristes.*

## 1. L'évolution de l'emploi et du chômage

En 2018, 322 actifs étaient recensés à Concoret par l'INSEE, soit 78% de la population communale de 15 à 64 ans. La majeure partie des actifs concoretois avait un emploi, soit 69,5% de la population de Concoret de 15 à 64 ans. La part des chômeurs représentait 8,5% des 15-64 ans, alors qu'elle était de 10% au niveau national.

Les inactifs (étudiants, stagiaires, retraités et autres inactifs) représentaient 22% de la population communale de 15 à 64 ans en 2018.

Le chômage ne touche pas les tranches d'âge de la même façon. En effet, les tranches d'âge les plus jeunes sont les plus durement touchées, à l'image de la tendance nationale. Les femmes sont également plus touchées que les hommes.

Par ailleurs, une hausse du chômage est à noter depuis 2008 à Concoret : les chômeurs représentaient 5,9% des actifs en 2008 contre 8,5% en 2018.

## 2. La structure socio-professionnelle

Malgré le caractère agricole de Concoret, la proportion d'agriculteurs exploitants est faible, ne représentant que 3% des plus de 15 ans à Concoret. Outre les retraités constituant 41% des plus de 15 ans, les catégories socio-professionnelles les plus représentées sont les professions intermédiaires et les personnes sans activités professionnelles.

## 3. La structure de l'activité

146 emplois étaient recensés en 2018 par l'INSEE sur la commune de Concoret. Le nombre d'actifs résidants à Concoret étant supérieur au nombre d'emplois, la concentration d'emplois est donc faible sur le territoire communal. En effet, l'indicateur de concentration d'emploi était de 49,8%. De fait, Concoret est une commune à vocation majoritairement résidentielle.

| | 2008 | 2013 | 2018 |
|---|---|---|---|
| Nombre d'emplois dans la zone | 160 | 157 | 146 |
| Actifs ayant un emploi résidant dans la zone | 282 | 271 | 293 |
| Indicateur de concentration d'emploi | 56,8 | 58,0 | 49,8 |

***Fig. 126 : Emplois à Concoret en 2018 – Source : INSEE***

Depuis 2008, une légère baisse du nombre d'emplois et une légère hausse du nombre d'actifs résidants contribuent à la baisse de la concentration d'emplois à Concoret.

Les secteurs offrants le plus d'emplois à Concoret sont l'administration publique, l'enseignement et la santé, dont :

- *Une vingtaine d'employés à la Résidence Autonomie,*
- *19 employés au CPIE,*
- *8 employés à la mairie,*
- *2 infirmières libérales.*

Le secteur du commerce, des transports et des services marchands est également un secteur majeur des emplois de Concoret. La part des emplois agricoles est la plus faible sur la commune, malgré l'identité agricole de la commune.

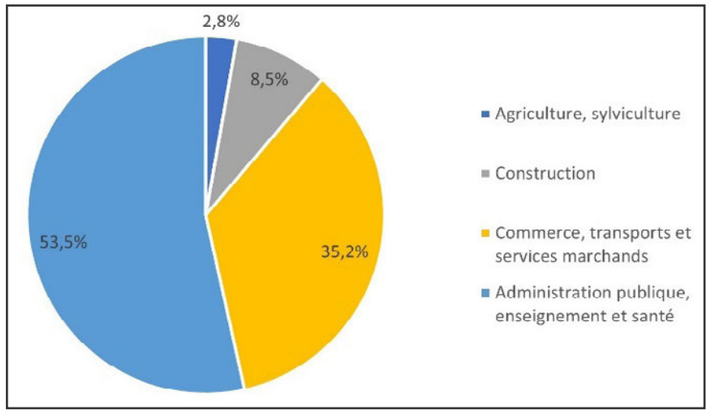



***Fig. 127 : Emplois par secteurs d'activités – Source : INSEE***

## 4. Les migrations professionnelles et les modes de transport

En lien avec la faible concentration d'emplois sur la commune, 72% des actifs ayant un emploi et résidants à Concoret travaillaient dans une autre commune en 2018.

Les migrations pendulaires sont alors importantes. Concoret étant très faiblement desservie par les transports en commun et les liaisons douces étant peu développées, la dépendance à la voiture est très forte pour se rendre sur le lieu de travail. Environ 86% des actifs utilisaient la voiture en 2018, tandis que les transports en commun et les modes doux représentaient respectivement 1,4% et 5,8% des déplacements

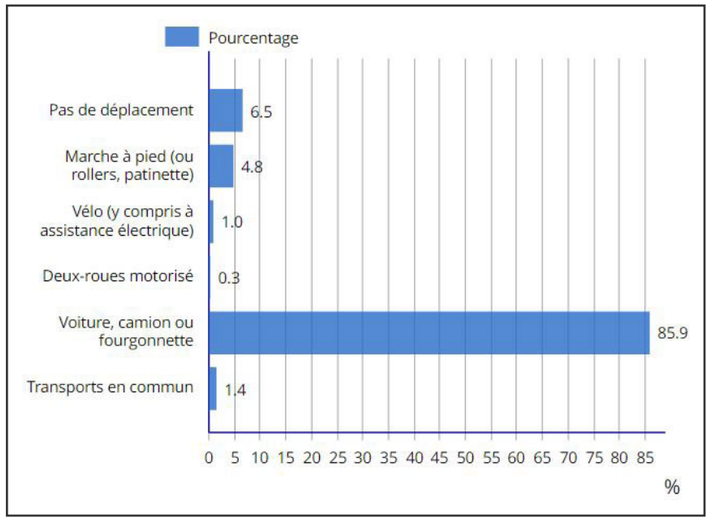



***Fig. 128 : Part des moyens de transports pour se rendre au travail en 2018 – Source : INSEE***

## 5. Le tissu économique

Concoret ne comporte pas de zone d'activités sur son territoire. Les établissements économiques sont répartis sur le territoire communal. Les commerces et services sont majoritairement concentrés dans le bourg de Concoret et les artisans et points de vente à la ferme sont principalement disséminés dans les villages et hameaux.

### *a. Les secteurs d'activités*

En 2019, 69 établissements étaient recensés par l'INSEE à Concoret. Le secteur d'activités principal des établissements actifs est l'industrie avec 19 entreprises.

9 entreprises ont été créées en 2021 à Concoret, en hausse par rapport à 2020 et la crise sanitaire.

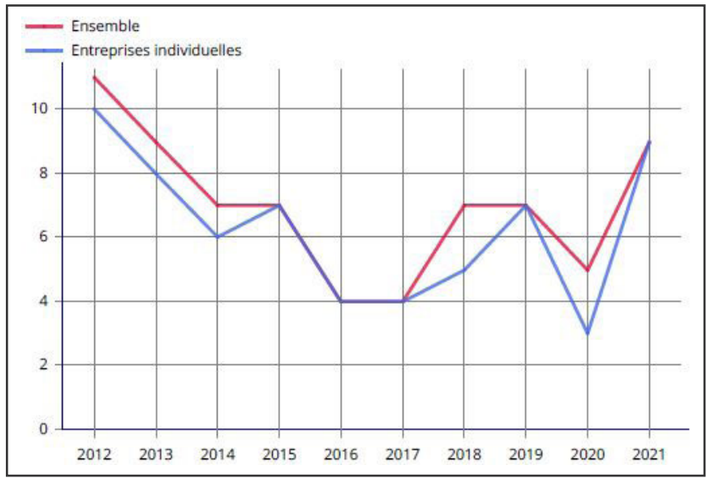



***Fig. 125 : Evolution des créations d'entreprises – Source : INSEE***

| | Nombre |
|---|---|
| **Ensemble** | **69** |
| Industrie manufacturière, industries extractives et autres | 19 |
| Construction | 3 |
| Commerce de gros et de détail, transports, hébergement et restauration | 14 |
| Information et communication | 1 |
| Activités financières et d'assurance | 0 |
| Activités immobilières | 3 |
| Activités spécialisées, scientifiques et techniques et activités de services administratifs et de soutien | 10 |
| Administration publique, enseignement, santé humaine et action sociale | 10 |
| Autres activités de services | 9 |

***Fig. 129 : Nombre d'établissements par secteur d'activité au 31 décembre 2019 –Source : INSEE***

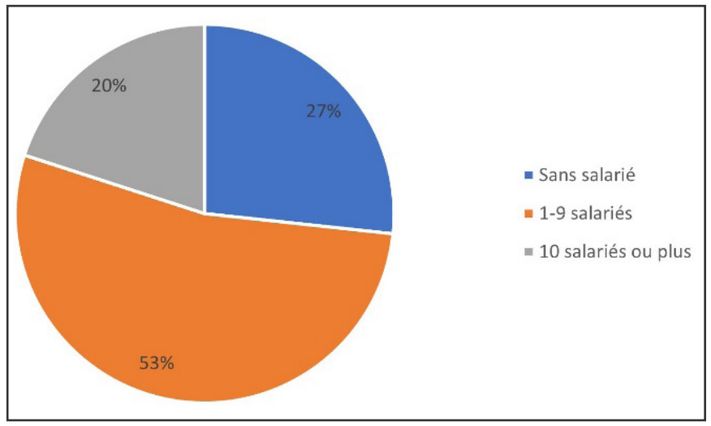



***Fig. 130 : Taille des entreprises de Concoret – Source : INSEE***

## b. La taille des entreprises

La majeure partie des établissements de Concoret sont de petite taille et sont caractéristiques des milieux ruraux. En effet, 53% des entreprises comptaient entre 1 et 9 salariés en 2019 et 27% ne comptaient aucun salarié.

## c. L'armature commerciale

L'offre commerciale de proximité de Concoret est caractéristique d'une commune rurale.

***Fig. 131 : Localisation des commerces et autres activités économiques du bourg Concoret – Source : site de la commune de Concoret***

Les commerces et services présents dans le bourg de Concoret sont les suivants :

| N° sur la carte ci-contre | Type | Dénomination |
|---|---|---|
| 1 | Bar/Restaurant | *Au gîte du Pâtis Vert* |
| 2 | Bar/Restaurant | *L'escalibor* |
| 3 | Epicerie / Traiteur | *Un brin de campagne dans l'assiette* |
| 4 | Coiffeur | *Coiff et Chic* |
| 5 | Paysagiste | *Créa'Breizh* |

Hors du bourg, les commerces et services sont les suivants :

| N° sur la carte ci-contre | Type | Dénomination |
|---|---|---|
| 6 | Savonnerie | *Savonnerie La Dryade* |
| 7 | Peinture | *Soufflet Eric* |
| 8 | Couturière | |
| 9 | Touristique | *Château de Comper* |
| 10 | Poterie | |
| 11 | Vente directe à la ferme | *MHB* |
| 12 | Artisan | *Les Ateliers Reliés* |
| 13 | Développeur informatique | *Infotonome* |
| 14 | Vente directe à la ferme | *GAEC du Vieux Four* |
| 15 | Vente directe à la ferme | *EARL La Bouvrais* |
| 16 | Vente directe | *La Galette Enchantée* |
| 17 | Electricien | *Picard Electricité* |
| 18 | Transporteur | *4 A Express* |
| 19 | Location d'ânes | *Les balades d'Isane* |

Des points de vente itinérants (pizzéria et épicerie solidaire) sont également présents à Concoret de manière hebdomadaire.

Le tourisme contribue également à l'économie locale, notamment grâce au château de Comper et le centre de l'imaginaire arthurien.

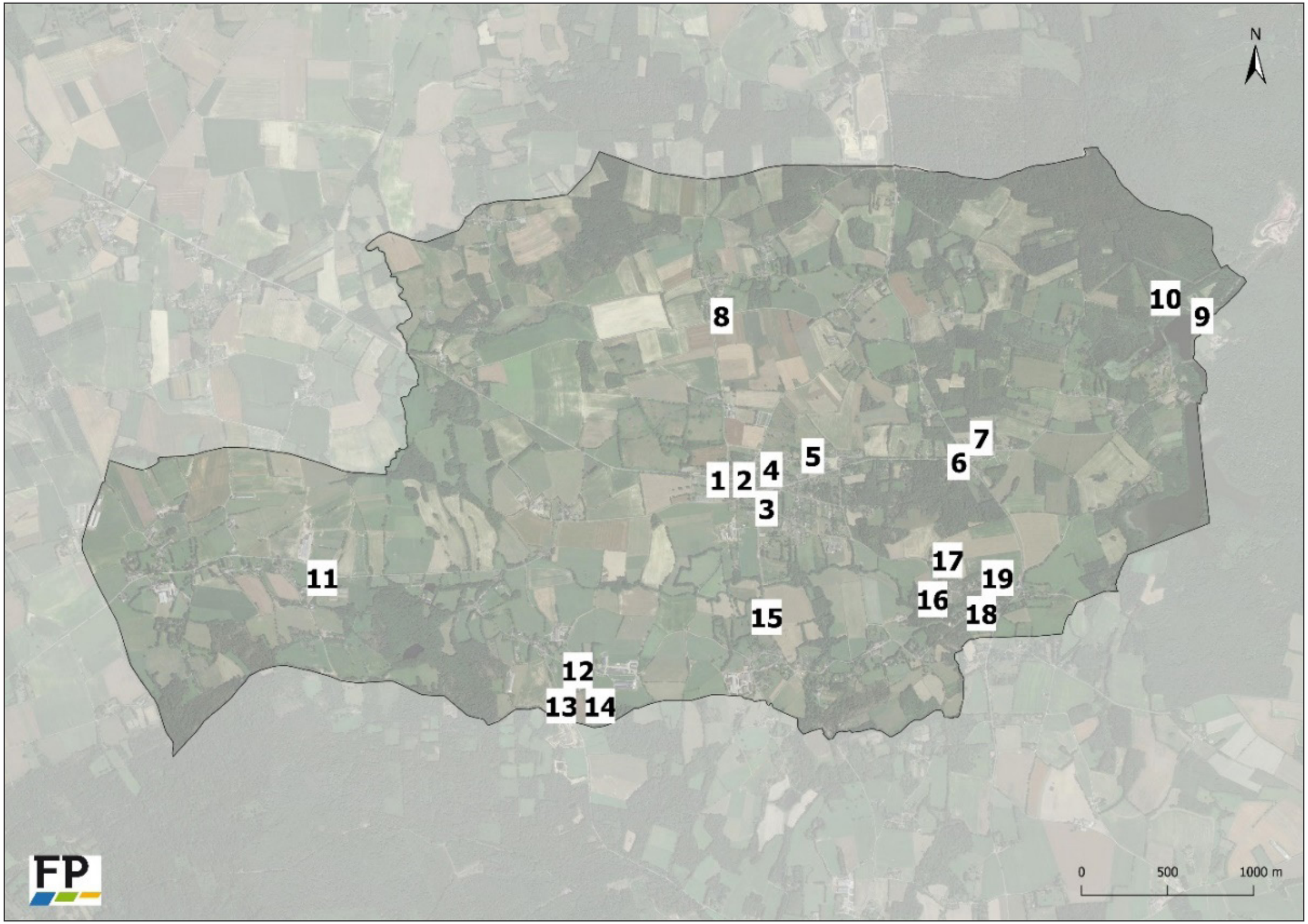



*Fig. 132 : Localisation des commerces et autres activités économiques de Concoret – Source : site de la commune de Concoret*

# E. L'AGRICULTURE

Lors des rencontres avec les habitants, il est ressorti :

- *Des informations pratiques concernant le nombre d'agriculteurs, les exploitations, les types d'agricultures, …*
- *L'activité agricole concoretoise est de plus en plus tournée vers la culture, moins contraignante que l'élevage,*
- *La commune bénéficie d'un réseau de distribution important en vente directe à maintenir : « Produire à Concoret pour Concoret »,*
- *Une volonté de permettre la diversification des activités liées à l'agriculture : centre de formation, crêperie, production de sirops, boutique en vente directe, …*

## 1. L'évolution de l'activité agricole dans le Morbihan

Les données Agreste, depuis les années 1970, affichent une baisse significative du nombre d'exploitations dans le département mais une hausse majeure de la surface moyenne de celles-ci. Cette tendance est nationale et s'accompagne d'une baisse des effectifs agricoles, avec la modernisation de l'agriculture.

La spécialisation départementale de l'agriculture est l'élevage bovin. L'élevage porcin, de volailles et les grandes cultures sont aussi des activités majeures.

## 2. La structure de l'activité agricole à Concoret

En 2020, les données Agreste ont permis d'identifier 1321 hectares de surface agricole exploitée à Concoret. La superficie communale étant de 1576 hectares, 84% du territoire de Concoret est dédiée à l'agriculture.

15 exploitations étaient recensées en 2020, d'une surface moyenne de 88 hectares, contre 64 hectares en moyenne au niveau départemental. La spécialisation agricole des exploitations concoretoises est la polyculture et le poly-élevage, et notamment l'élevage bovin pour la production de lait.

Les exploitations sont caractérisées par de grandes prairies et des bâtiments dispersés, et se concentrent sur le territoire à l'ouest et au nord du bourg. Les parcelles de l'est du territoire, où débute la forêt de Paimpont, sont donc moins occupées par l'activité agricole.

Les données Agreste permettent également de comparer l'évolution de l'activité agricole entre 2010 et 2020. Le nombre d'exploitations concoretoises a diminué, passant de 19 exploitations en 2010 à 15 en 2020. Par ailleurs, la surface dédiée à l'agriculture a augmenté de 9,5% durant cette décennie, alors que les tendances nationales et départementales sont à la perte de surface agricole.

La carte des surfaces agricoles ci-dessous donne un aperçu de l'usage des terres agricoles à Concoret, bien que toutes les parcelles agricoles n'y soient pas recensées. Cette carte a été réalisée sur la base des données identifiées au Registre Parcellaire Graphique (RPG) et complétée par les agriculteurs, sur la base de leur connaissance du territoire. Elle confirme une concentration de l'activité agricole à l'ouest et au nord du territoire communal.

Le SMICTOM Centre Ouest 35, en charge de la gestion des déchets, possède un droit de préemption sur deux parcelles agricoles, à l'est du territoire communal. En cas d'extension de la déchèterie sur la commune voisine de Gaël, elles permettraient de compenser les pertes de terres des exploitants agricoles.

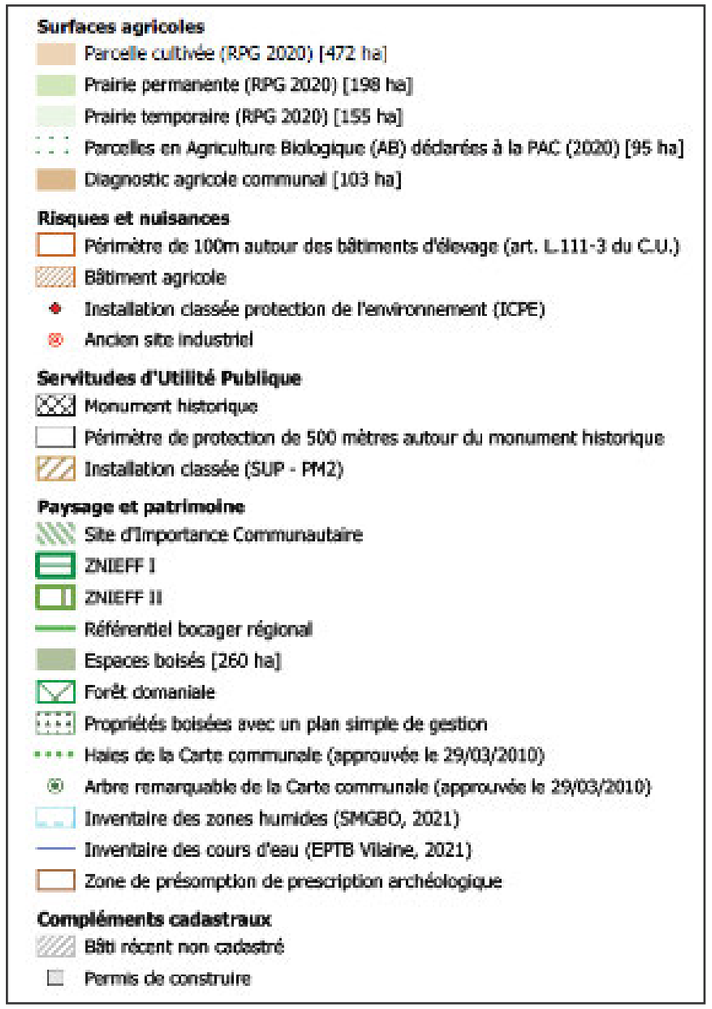



*Fig. 134 : Légende de la carte des surfaces agricoles ci-contre*

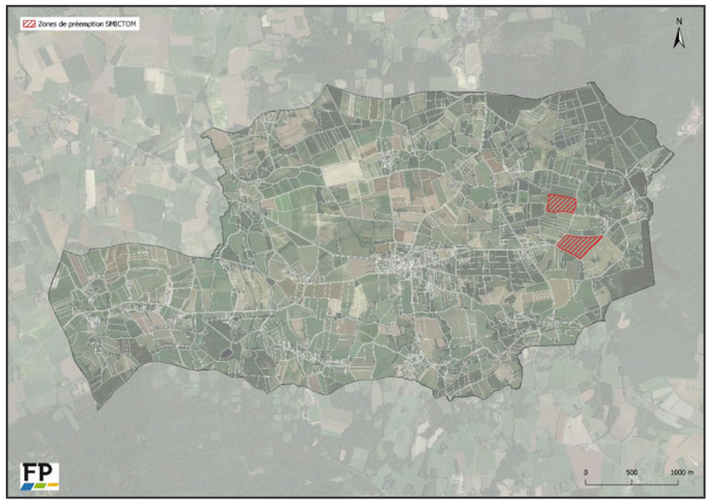



*Fig. 133 : Zones de préemption du SMICTOM sur Concoret*

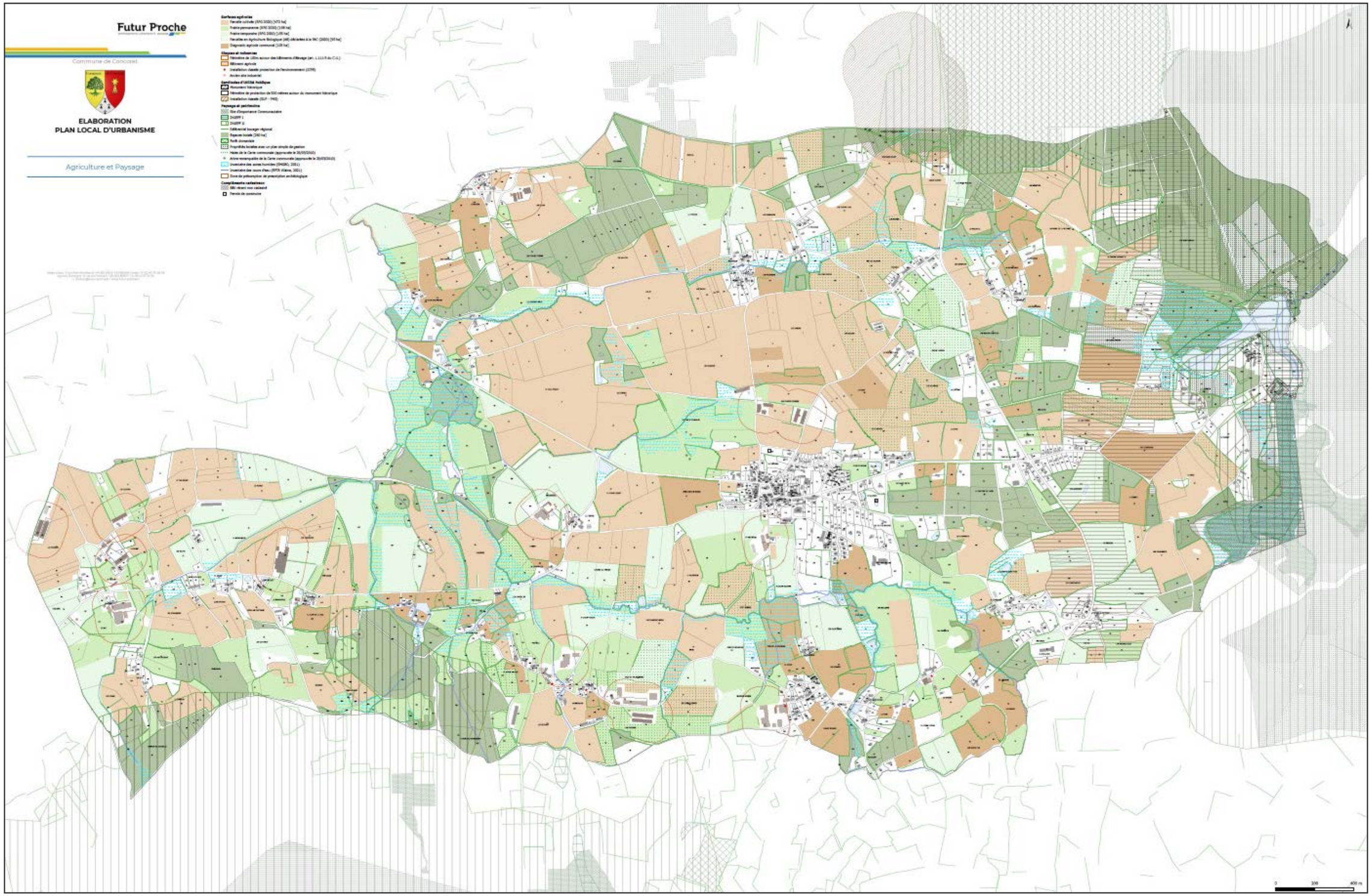



*Fig. 135 : Carte des surfaces agricoles*

# CHAPITRE V - ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

# A. LE SITE ET LE MILIEU NATUREL

## 1. La topographie

Concoret est située sur le bassin hydrographique de l'Yvel-Hyvet, dont la topographie générale est caractérisée par une altitude dépassant rarement 90m. Cependant, dans le secteur de Tréhorenteuc, Concoret et Paimpont, le point culminant est à 257 m. De nombreuses pentes supérieures à 6% y sont retrouvées.

La topographie de Concoret présente deux aspects, en lien avec le caractère boisé du territoire :

- *Dans la partie Ouest de la commune, le territoire est relativement plat, avec une altitude comprise entre 80 et 120m NGF,*
- *Sur les pourtours Sud, est et Nord de la commune, les boisements conduisent à gagner en altitude pour atteindre environ 130m NGF.*

La moyenne altitudinale sur la commune s'élève à 114m, pour un maximum à 270m, à proximité de la forêt de Paimpont, et un minimum à 62m, vers le centre de la commune.

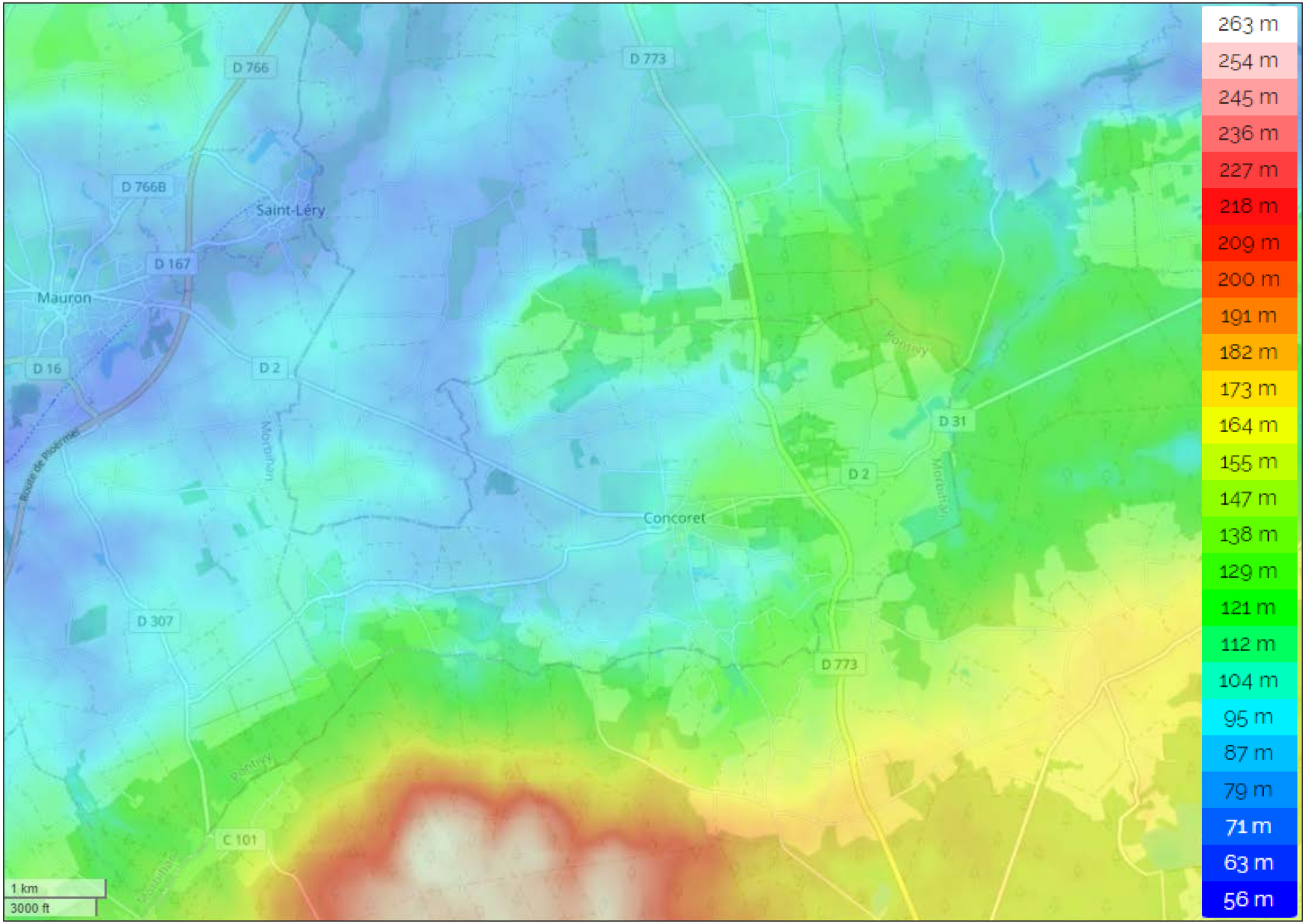



*Fig. 136 : Topographie sur la commune - Source : Topographic map*

## 2. La géologie et la pédologie

Le département du Morbihan s'inscrit entièrement au sein d'une même unité géomorphologique : le Massif armoricain. C'est une entité homogène, qui trouve son origine dans les multiples surrections provoquées par l'orogénèse Hercynienne (entre-400 et -245 millions d'années).

Le zonage du relief du Morbihan est organisé parallèlement à la côte, selon les failles du cisaillement Sud-Armoricain. Le littoral présente un relief peu élevé, jusqu'à rencontrer les premières lignes de crêtes (Landes de Lanvaux notamment), en s'éloignant de la côte. Au-delà, le Pays de Ploërmel – Cœur de Bretagne, s'inscrit dans un paysage géomorphologique de plateaux, d'altitudes comprises entre 50 et 150m, cisaillées de vallées fluviales d'orientations Nord-Ouest/Sud-Est.

La géologie du Morbihan est très variée, les roches sédimentaires, magmatiques et métamorphiques y sont présentes. Durant l'orogénèse hercynienne les roches déjà présentes ont été enfouies et alors soumises à des déformations importantes, aboutissant à la formation de roches métamorphiques (schistes, gneisse etc.). Les roches magmatiques proviennent des restes érodés du relief Hercynien, constituant un socle paléozoïque pour une grande partie de l'Europe de l'Ouest.

Le Pays de Ploërmel – Cœur-de-Bretagne est bien représentatif de cette diversité lithologique, dominé principalement par un ensemble sédimentaire allant du néoprotérozoïque au milieu du paléozoïque et accompagné par endroits de lentilles magmatiques et métamorphiques. La série sédimentaire la plus présente est celle dite du Briovérien, mais la datation de cette période demeure aujourd'hui peu précise : elle aurait un âge précambrien qui pourrait correspondre au néoprotérozoïque. Il semblerait que la partie la plus récente du précambrien corresponde à la phase de sédimentation la plus ancienne du Massif armoricain. Ces roches sont peu fossilifères, leurs aquifères peu importants, et les cours d'eau qui les traversent sont régulièrement soumis à des périodes d'étiages intenses.

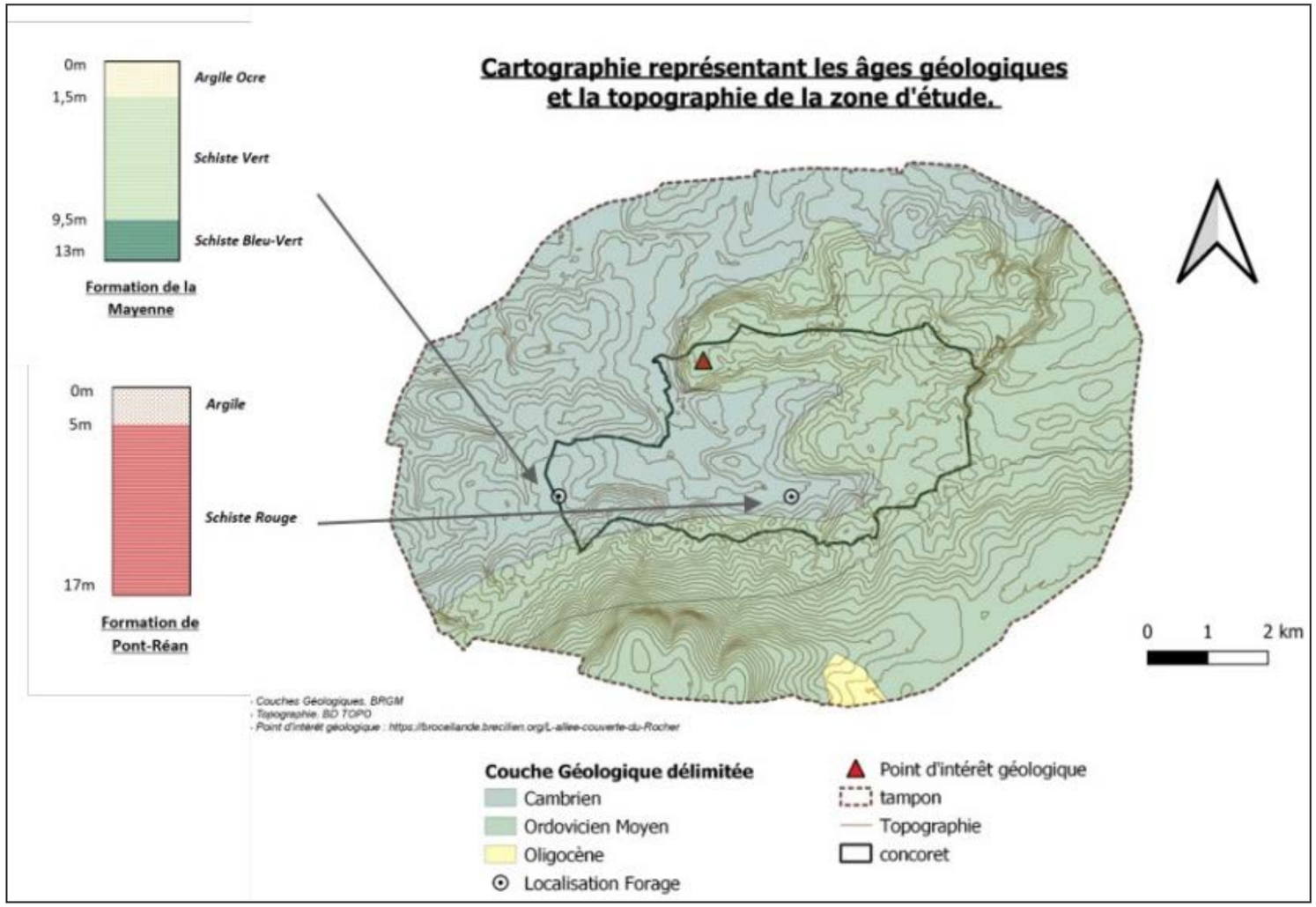



*Fig. 137 : Age géologique et topographie du territoire - Source : CPIE Brocéliande*

Selon la carte des Unités Cartographiques de Sols, deux types de sols se retrouvent sur la commune :

- *A l'est, des sols bruns à peu lessivés des plaines et plateaux issus de schiste tendre localement gréseux,*
- *A l'Ouest des sols issus de schiste pourpre, parfois lessivés et dégradés des plateaux, peu profonds des buttes et versants de vallées encaissées, des landes et bois de la forêt de Paimpont. La carte ci-dessous montre les délimitations de ces deux types de sols.*

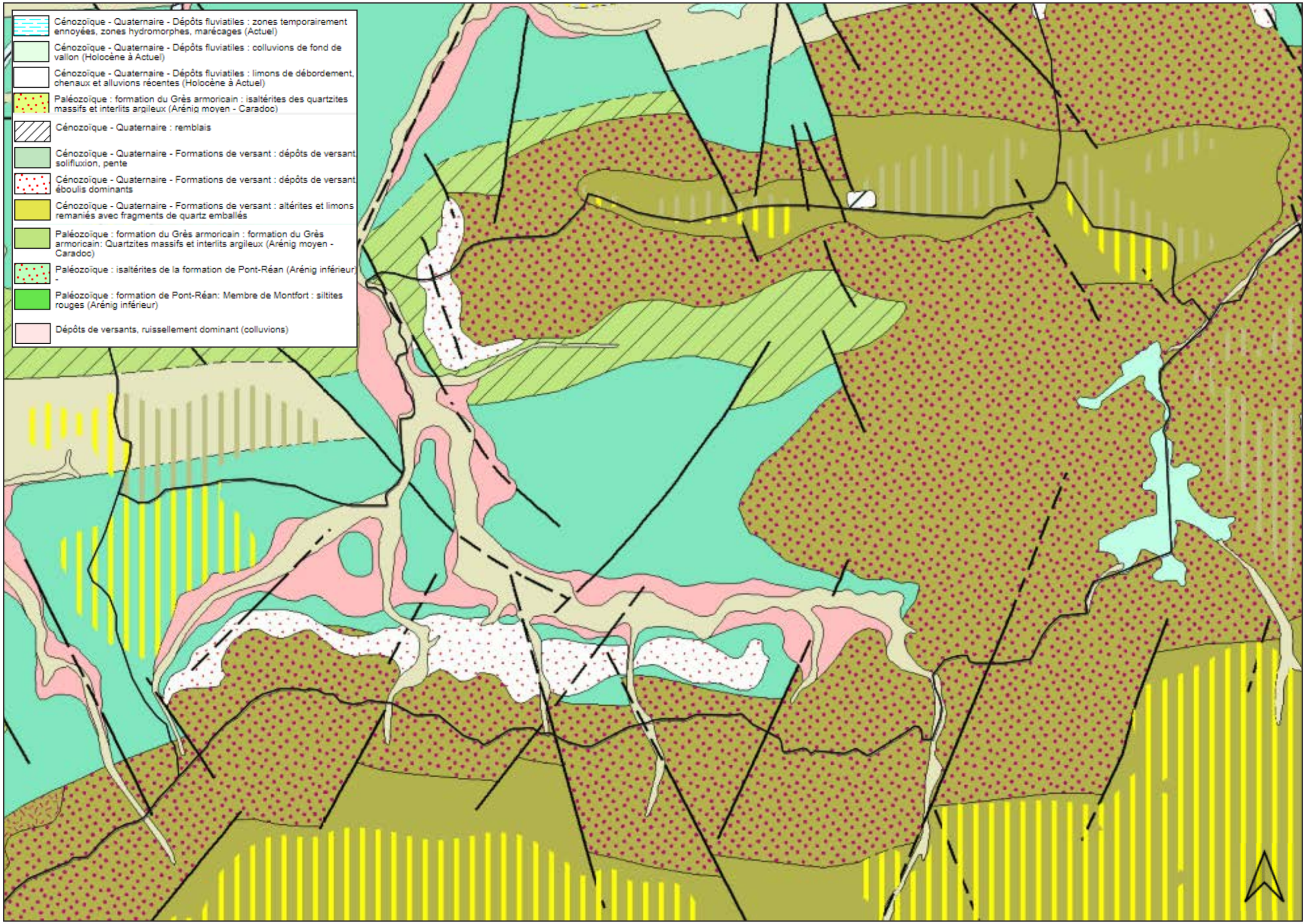



*Fig. 138 : Carte géologique au 1/50000ème - Source : BRGM*

## 3. Le réseau hydrographique

Depuis le 1er septembre 2020, les services de l'Etat du Morbihan ont mis à disposition un référentiel unique des cours d'eau :

- *Au titre de la « police de l'eau » (articles L.214-1 à L.214-6 du code de l'environnement) ; cette cartographie est la référence pour tous travaux sur cours d'eau (autres que de l'entretien courant) soumis à autorisation ou à déclaration préalable au titre de la loi sur l'eau – cf. page d'information Entretien et travaux sur cours d'eau et rubriques de l'article R.214-1 du code de l'environnement. Il est donc indispensable de bien s'informer sur le statut d'un écoulement avant d'envisager la réalisation de travaux sur celui-ci ;A l'Ouest des sols issus de schiste pourpre, parfois lessivés et dégradés des plateaux, peu profonds des buttes et versants de vallées encaissées, des landes et bois de la forêt de Paimpont. La carte ci-dessous montre les délimitations de ces deux types de sols,*
- *Au titre des dispositions relatives à la Politique Agricole Commune (PAC), qui prévoient notamment l'implantation de bandes enherbées le long des cours d'eau pour les Bonnes Conditions Agricoles et Environnementales (BCAE).*

L'arrêté du 24 avril 2015 relatif aux règles de bonnes conditions agricoles et environnementales (BCAE) est mis à jour et la carte des cours d'eau BCAE pour l'année en cours est désormais consultable sur Géoportail et Télépac lors de la déclaration de votre dossier PAC :

- *Au titre de toutes autres réglementations relatives aux cours d'eau (sixième programme régional d'action Nitrates, interdiction d'abreuvement direct du bétail dans les cours d'eau, ICPE, « zones non traitées » (ZNT) au titre de la réglementation phytosanitaire…).*

Cette cartographie est issue d'une compilation :

- *De la BD TOPO 151 de l'IGN,*
- *Des inventaires des SAGE validés par les CLE,*
- *Des inventaires retenus au titre des BCAE réalisés par la DDAF en 2006 avec la Chambre d'agriculture du Morbihan,*
- *Des résultats d'expertises terrains.*

Cette cartographie a fait l'objet de réunions de concertation locale avec la Chambre d'agriculture, les associations, les différents services de la DDTM, les structures porteuses des SAGE et les syndicats de bassins versants.

Ainsi, située en tête de bassin versant, Concoret est parcourue par différents petits cours d'eau dont 4 nommés : les ruisseaux de Comper, de la Cabane, d'Isaugouët et de Lambrun. Ces cours d'eau sont permanents alors que certains sont temporaires, et n'ont pas de noms. A la limite est de la commune se trouve l'étang de Comper, situé en partie sur la commune de Paimpont. La commune compte aussi plusieurs petits étangs artificiels.

Le bassin versant de l'Yvel-Hyvet est constitué, comme la majeure partie du massif armoricain, de roches sédimentaires du Protérozoïque supérieur (Briovérien), qui ont subi une déformation lors de l'orogénèse hercynienne. Ce sont donc des roches à texture métamorphique : séries de schistes, grés et de conglomérats à galets de quartz. (SMGBO, 2011).

Le réseau hydrographique de Concoret représente un linéaire de 27,4 km

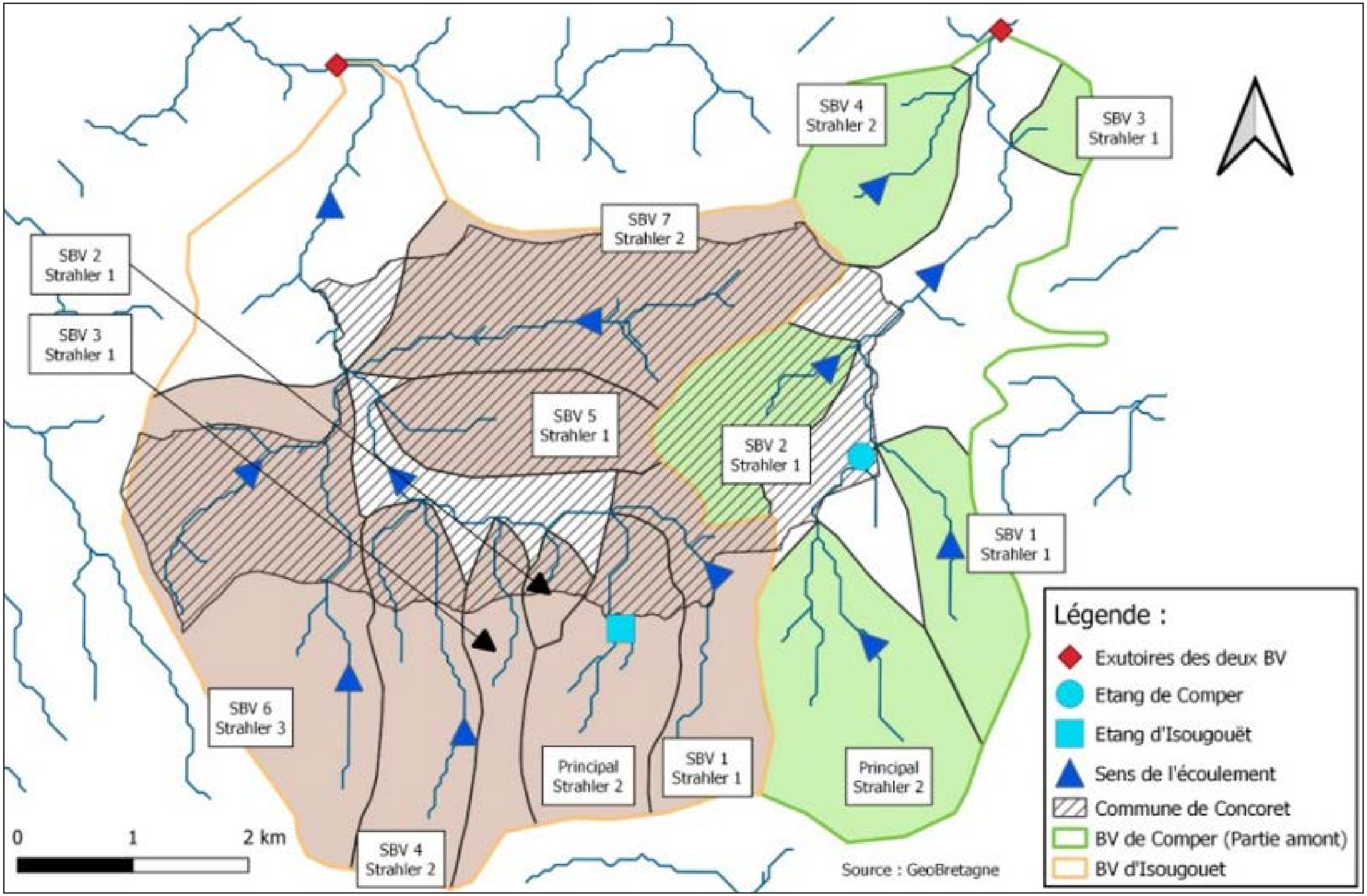



*Fig. 139 : Bassins versants et cours d'eau sur la commune - Source : CPIE Brocéliande*

## 4. La ressource en eau

### a. La qualité de l'eau

L'eau souterraine est stockée dans la partie altérée du massif de socle, grâce aux fractures et réseaux de fissures qui « cassent » la roche. Après avoir rechargé le sol, l'eau s'infiltre par ces fissures, à des vitesses variables (1 à 3 m/an en milieu non saturé) puis se déplace dans le milieu saturé (transfert horizontal). Les réserves en eau souterraines existent donc sur ce bassin mais en quantité limitée. De plus, la recharge de ces nappes est lente.

A l'exception de l'épaisseur de roche altérée, le reste du massif est imperméable, ce qui explique le réseau hydrographique dense en surface. L'eau de pluie ruisselle en surface ou en sub-surface et rejoint les nombreux ruisseaux qui drainent de petits bassins versants. Ces ruisseaux sont donc très vulnérables à la pollution : l'eau qui ruisselle transporte avec elles des nutriments dissous ou adsorbés aux particules de terre (phosphore, pesticides…). Si aucune barrière ne permet de ralentir le transfert de l'eau chargée, le ruisseau se contamine immédiatement. Il est alors aisé de comprendre le rôle majeur des haies anti-érosives et talus dans cette problématique d'eaux superficielles.

### b. Les eaux pluviales

- ***Le plan du réseau d'eaux pluviales***

L'ensemble du réseau de la commune est de type séparatif. Dans la zone agglomérée, les réseaux recensés ont des diamètres variant de 150 mm à 500 mm. Le plan du réseau d'évacuation des eaux pluviales de la commune, présenté en annexes du PLU ainsi qu'au plan de zonage pluvial, a été réalisé en intégrant les plans de récolement des travaux récents ainsi qu'en réalisant une phase terrain.

Le système d'assainissement collectif des eaux pluviales de l'agglomération comprend :

- *4 505 mètres-linéaires (ml) de collecteurs (réseau principal)*
  - *3 465 ml en béton armé BA ;*
  - *775 ml en PVC ;*
  - *155 ml en PEHD ;*
  - *110 ml en matériau inconnu (tracé supposé).*
- *3 030 ml de fossé pluvial ;*
- *13 bassins versants urbains ;*
- *169 ouvrages de visite :*
  - *114 regards à tampon grille ;*
  - *49 regards à tampon rond femé ;*
  - *6 regards à tampon avaloir.*

### c. Les eaux usées

La commune a délégué la compétence assainissement collectif à Ploërmel Communauté. La commune est dotée d'un réseau d'assainissement séparatif. La longueur de réseau est de 4 400 ml de réseau entièrement gravitaire.

Les eaux usées de Concoret sont collectées et traitées par la station d'épuration communale de type «Lit Bactérien» d'une capacité de 900 équivalents habitants, mise en service en 1981 et située au Sud-Ouest de l'agglomération.

En 2023, le nombre de branchements étaient de 167. A noter qu'il n'y a pas d'industriel sur le commune.

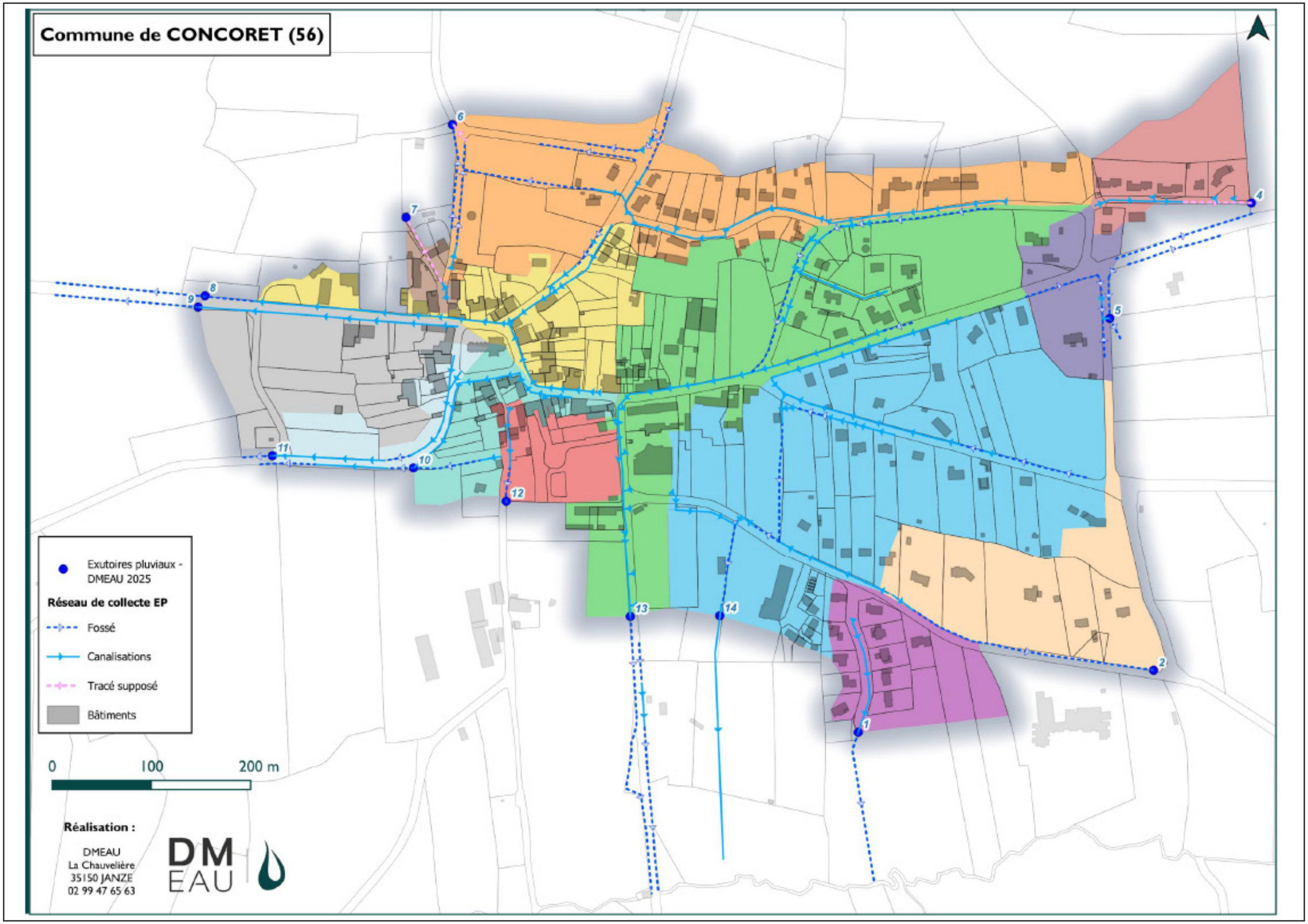



*Fig. 140 : Carte des bassins versants et exutoires*

Sur la base des données, l'apport organique moyen annuel est de l'ordre de 30 % de la capacité de la station (273 Eq-hab). La valeur de pointe retenue est de 330 Eq-hab.

Sur les 4 dernières années, la charge hydraulique moyenne est sujette aux variations hydrauliques (de nappe et de pluie). Un diagnostic est en cours (année 2025) à l'échelle de Ploërmel Communauté pour établir le programme de travaux sur l'ensemble du territoire.

Hors du bourg, l'assainissement est individuel. Le contrôle des installations est assuré par le Service Public d'Assainissement Non-Collectif de Ploërmel Communauté.

### d. L'eau potable

La commune de Concoret fait partie du Syndicat Intercommunal d'Alimentation en Eau Potable (SIAEP) de Brocéliande qui a la compétence distribution. La compétence production et transport est assurée par Eau du Morbihan.

Le territoire communal est concerné, à l'Est, par l'aire d'alimentation de captage en eau potable de Le Meu. Cette aire d'alimentation de captage couvre une superficie de 62 236,5 ha, sur les départements des Côtes d'Armor, d'Ille-et-Vilaine et du Morbihan.

Enfin, la défense incendie est assurée par 9 hydrants. La répartition des poteaux d'incendie devra être examinée sur l'ensemble de l'agglomération. Afin de couvrir l'ensemble des zones urbanisées, le choix entre le déplacement de poteaux existants, la pose de nouveaux poteaux ou l'aménagement d'installations de techniques différentes devront être étudiés pour chaque projet.

- Rendement du réseau de distribution : 98%,
- Volumes non comptés : 2,1m3/km/j,
- Pertes en réseau : 1,7m3/km/j,
- Renouvellement des réseaux d'eau potable : 0,03%.

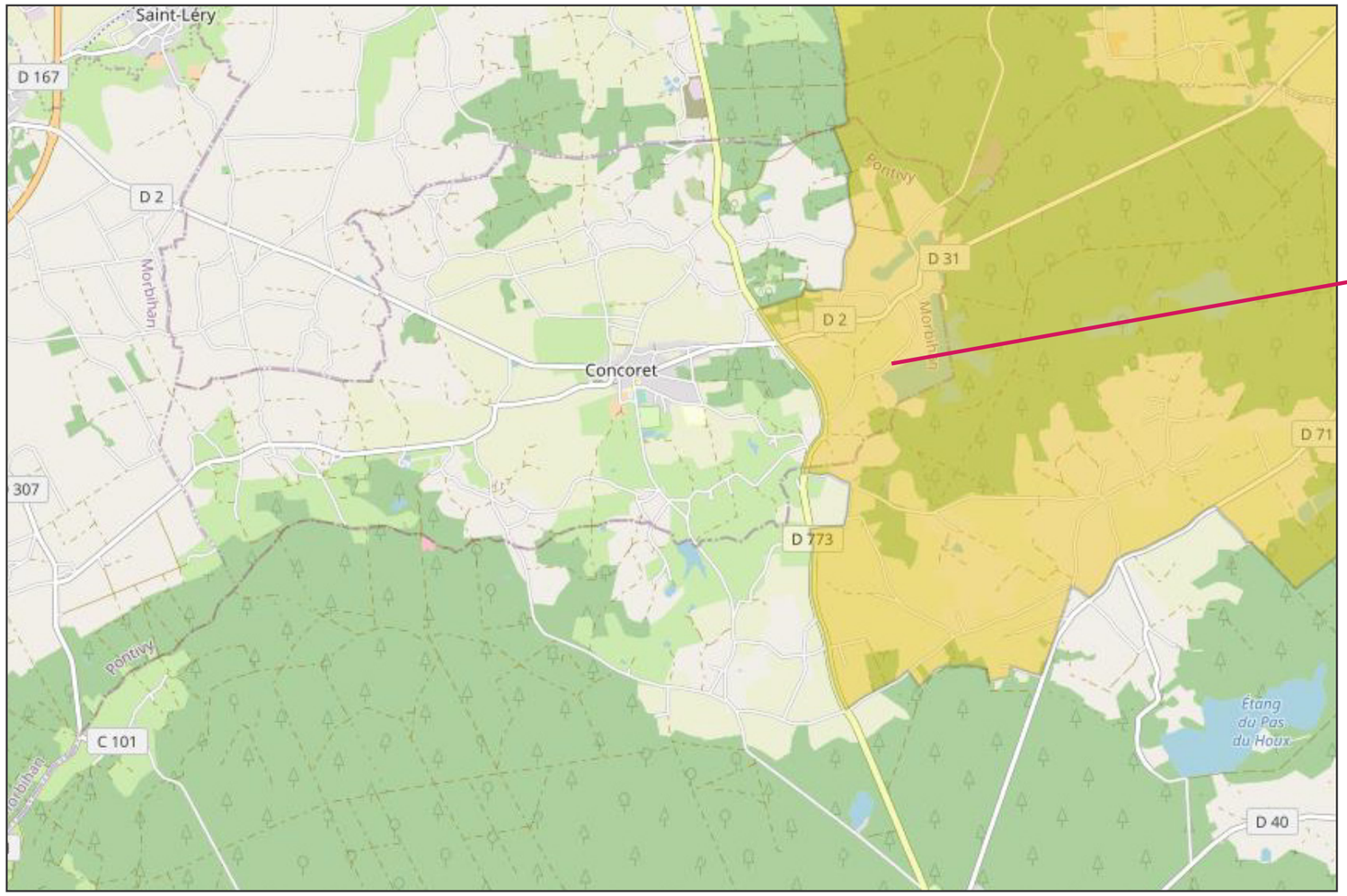



*Fig. 141 : Aire d'alimentation de captage Le Meu - Source : https://aires-captages.fr/aires-alimentation-captages*

*Fig. 143 : Station d'épuration des eaux usées*

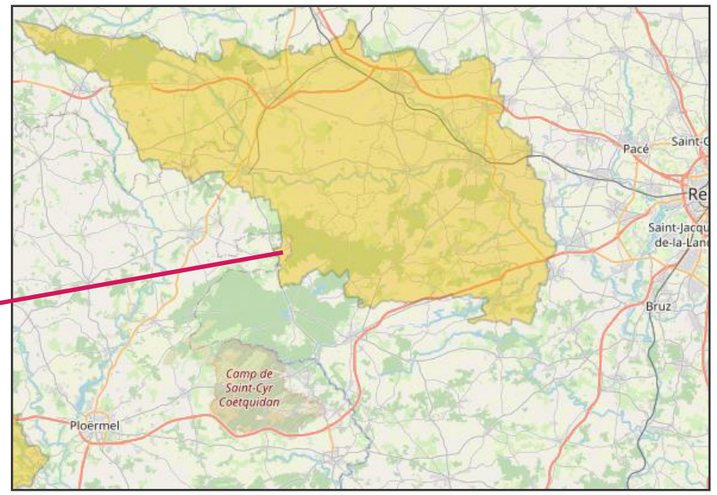



*Fig. 142 : Exemple d'enveloppe urbaine - Source : SCoT Pays de Ploërmel-Cœur de Bretagne*

## 5. La climatologie et la qualité de l'air

### a. Climatologie

La réglementation visant à limiter la pollution atmosphérique repose sur 3 lois :

- *La loi du 19 juillet 1976, relative aux installations classées,*
- *La loi du 2 août 1961, relative à la lutte contre les pollutions atmosphériques et les odeurs,*
- *La loi sur l'air et l'utilisation rationnelle de l'énergie du 30 décembre 1996.*

Cette loi a imposé la surveillance de la qualité de l'air, sur l'ensemble du territoire national avant 2000.

Les principales sources de pollution, peuvent être classées en 2 catégories :

- *Les sources fixes : production d'énergie thermique, incinération d'ordures ménagères, industries. Les types de pollution produits sont le dioxyde de carbone (CO2), le monoxyde de carbone (CO), le dioxyde de souffre (SO2), les oxydes d'azote (NOx), les poussières,*
- *Les sources mobiles : transports et en particulier les automobiles qui émettent des oxydes d'azote (NOx) (75% de la totalité), du plomb (Pb)*

Les données climatiques sont issues de la synthèse des observations de Météo-France réalisées sur les trente dernières années (1981-2010) au niveau de la station de Rennes. Bien que cette station se situe en Ille-et-Vilaine, elle est géographiquement plus proche de Ploërmel qu'une des stations du Morbihan, Lorient. De plus, la situation continentale du Pays de Ploërmel – Cœur de Bretagne se rapproche également plus du contexte climatique de Rennes, agglomération à l'intérieur des terres, que de Lorient ou de Vannes, agglomérations largement influencées par l'océan.

Pour ce qui est des températures, le territoire présente des écarts plutôt modérés tout au long de l'année. Les températures mensuelles moyennes minimales en hiver sont supérieures à zéro alors que les moyennes mensuelles maximales en été sont proches de 25°C. Notons que les records connus de minima et de maxima mesurés sont tous les deux sur le territoire du SCoT, de - 14.5°C à Ploërmel en février 1986 et de 41°C à Guer en août 2003.

Les précipitations sont moyennement abondantes (694 mm par an en moyenne). Globalement bien réparties sur toute l'année, une hausse de ces précipitations est observée durant les mois compris entre octobre et janvier (>70mm/mois), ainsi qu'un pic durant le mois de mai. Le reste de l'année, les précipitations varient entre 50 et 70mm/mois avec un seul mois d'été plus sec (<40mm en août).

### b. Qualité de l'air

La qualité de l'air est satisfaisante à l'échelle du Morbihan, bien que menacée par les émissions agricoles, tertiaires et des transports. Le Pays de Ploërmel n'est pas directement concerné par des problèmes en milieu urbain mais exposé aux pollutions de l'air autres.

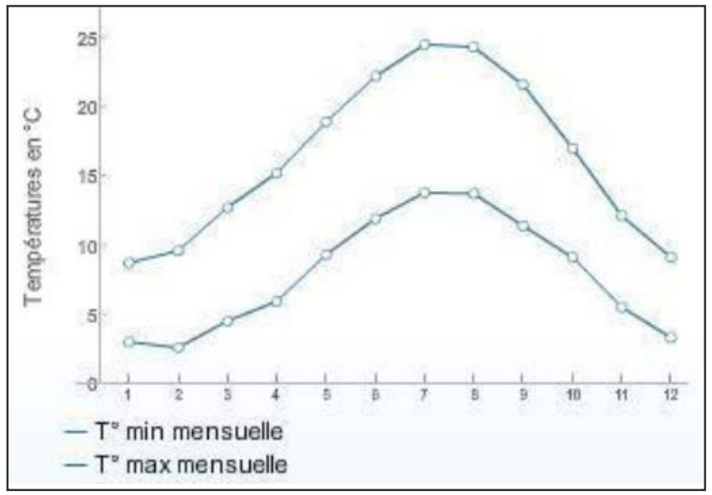



***Fig. 144 : Moyennes mensuelles des températures minimales et maximales à Rennes - Source : Météo France***

## 6. Les énergies renouvelables

### a. Politique à l'échelle nationale

Le développement des énergies renouvelables était l'une des mesures phares de la Loi Grenelle 2 du 12 Juillet 2010, dont les objectifs en matière d'énergie étaient les suivants :

- *Réduire de 20 à 30 % les émissions de gaz à effet de serre,*
- *Améliorer de 20 % l'efficacité énergétique,*
- *Porter la part d'énergie renouvelable à 23 % de la consommation d'énergie finale.*

Ainsi, toute politique d'aménagement du territoire doit tenir compte des orientations fixées et des objectifs à atteindre. Pour cela, plusieurs leviers d'actions, qui trouvent directement écho dans les politiques de planification urbaine sont proposés :

- *Rénover les bâtiments,*
- *Développer les transports propres,*
- *Lutter contre les gaspillages et promouvoir l'économie circulaire,*
- *Favoriser les énergies renouvelables.*

### b. Le Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET)

- ***Objectifs***

Le Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET) de Ploërmel Communauté a été arrêté par délibération du conseil communautaire du 12 décembre 2019.

Le PCAET fixe 5 objectifs principaux sur le territoire :

- *Être territoire à Energie Positive (TEPOS) d'ici à 2050,*
- *Réduire de 44% les consommations d'énergie entre 2014 et 2050, soit une baisse de 49% par rapport au scénario tendanciel,*
- *Produire en 2050 734GWh d'énergie par pour atteindre l'autonomie énergétique,*
- *Réduire de 39% les émissions de GES du territoire par rapport à 2014, de 70% en intégrant le développement du stockage de carbone d'origine agricole,*
- *Réduire les polluants atmosphériques.*

Au-delà de ces objectifs, le PCAET intègre également un volet dédié aux énergies renouvelables et de récupération (En R&R) et à leur potentiel de développement.

Le diagnostic du Potentiel de Développement en Energies Renouvelables vise à estimer le potentiel de production en Energies Renouvelables (EnR) pouvant être mobilisé annuellement à horizon 2050 en exploitant les ressources naturelles et issues d'activités anthropiques. Chaque énergie est étudiée individuellement pour savoir dans quelle mesure elle pourrait être déployée sur le territoire. Celui-ci peut, par ailleurs, d'ores et déjà s'appuyer sur les installations existantes. En effet, la Communauté de Communes comporte déjà onze parcs éoliens et deux installations de méthanisation (collective et à la ferme) pour la production de biogaz, une centrale hydraulique et six chaufferies biomasse.

Pour atteindre cet objectif, la Communauté de Communes peut profiter de ressources naturelles locales importantes :

- *La Bretagne bénéficie d'un très bon ensoleillement avec environ 2000 heures de soleil par an, indispensable pour développer le solaire photovoltaïque ou thermique,*
- *Le Morbihan dispose d'un potentiel intéressant concernant la mise en œuvre d'éoliennes sur son territoire,*
- *La surface du territoire de Ploërmel Communauté est composée à 14 % de surface forestière (11 302 Ha), ce qui représente une surface non négligeable utilisable pour le développement de la filière Biomasse – Bois Energie,*
- *La Communauté de Communes possède un cheptel important (~ 960 000 têtes de bétails tout confondu) et de grandes surfaces agricoles (~ 21 600 Ha), fournissant une ressource forte en substrat méthanisable.*

- ***Actions mises en œuvre***

Afin d'atteindre l'objectif de devenir Territoire à Energie Positive, Ploërmel Communauté a mis à disposition un cadastre solaire en partenariat avec Morbihan Energie, visant à faciliter la réalisation de projets de production d'énergie solaire.

Ce dispositif permet de disposer d'une estimation du potentiel de production d'énergie solaire des toitures (solaire thermique et/ou solaire photovoltaïque), du coût d'investissement, du nombre de panneaux à poser etc.

Il s'appuie sur les données cadastrales (données 2018), l'imagerie satellite et les données météorologiques du secteur, permettant de connaitre et de visualiser l'ensemble des toitures du territoire : particuliers, entreprises, agriculteurs, acteurs publics…et d'en estimer le potentiel. Une modélisation de la géométrie des toitures et les ombrages portés sur le logement permettent une première estimation du potentiel solaire disponible.

***Fig. 145 : Exemple d'évaluation du potentiel solaire à Haligan - Source : Siterre – Ploërmel Communauté***

## 7. Les déchets

La gestion des déchets ménagers et assimilés sur le territoire communal de Concoret s'inscrit dans l'organisation mise en œuvre par Ploërmel Communauté et le SMICTOM Centre Ouest 35, compétent sur les secteurs de Mauron en Brocéliande et du Porhoët. Cette compétence comprend la collecte, le traitement, la valorisation et la prévention des déchets ménagers.

Le territoire est engagé dans une politique globale de réduction et de valorisation des déchets, notamment à travers le Programme Local de Prévention des Déchets Ménagers et Assimilés (PLPDMA) 2019-2025, visant :

- *la réduction de la production de déchets à la source ;*
- *l'amélioration du tri ;*
- *le développement du compostage ;*
- *le réemploi et la valorisation des matières ;*
- *ainsi que la limitation des déchets verts déposés en déchèterie.*

### a. La collecte des déchets

Les déchets pris en charge comprennent :

- *les ordures ménagères résiduelles ;*
- *les emballages recyclables et papiers ;*
- *le verre ménager ;*
- *ainsi que les déchets occasionnels déposés en déchèterie.*

La collecte est assurée en porte-à-porte au moyen de bacs pucés individuels ou collectifs. Les modalités de collecte sont adaptées à la typologie de l'habitat et aux conditions d'accessibilité des véhicules de ramassage.

Le territoire communal dispose également de points d'apport volontaire pour le verre et le papier, notamment à proximité de la salle Eon de l'Étoile et du Chêne à Guillotin.

Les déchets collectés sont ensuite orientés vers différentes filières de transfert, de recyclage ou de valorisation énergétique selon leur nature.

- ***Les biodéchets et le compostage***

Ploërmel Communauté encourage fortement le compostage individuel et partagé afin de limiter la part des biodéchets dans les ordures ménagères résiduelles.

Le compostage permet de valoriser :

- *les déchets alimentaires et épluchures ;*
- *les déchets verts du jardin ;*
- *ainsi que certaines matières sèches comme les feuilles mortes ou petits branchages.*

Le développement du compostage constitue un axe majeur de la politique communautaire de réduction des déchets. Des actions de sensibilisation, des guides pratiques et des dispositifs d'accompagnement sont proposés aux habitants afin de favoriser ces pratiques.

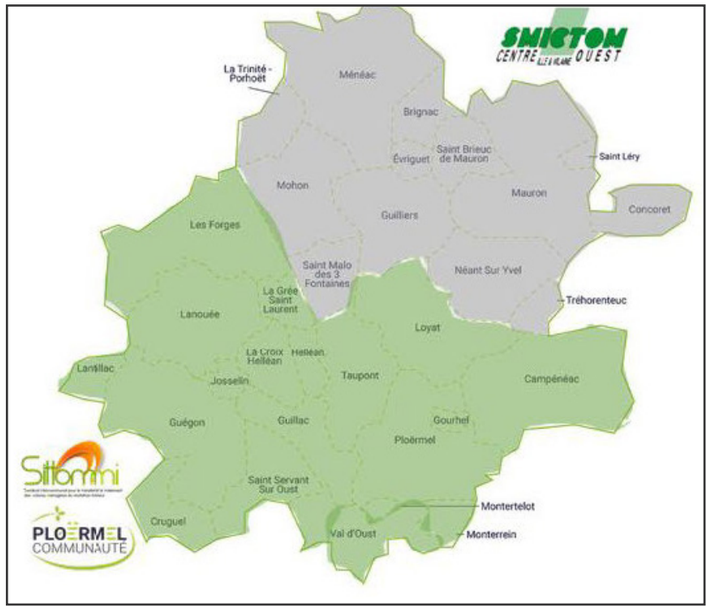



*Fig. 146 :* ***Périmètre du SMICTOM Centre Ouest 35***

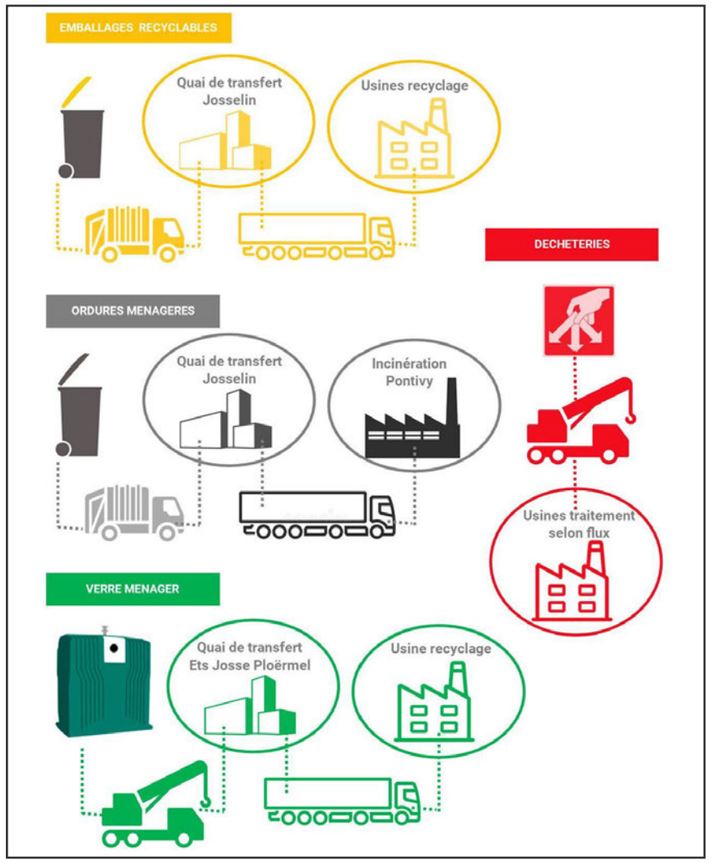



*Fig. 147 :* ***Schéma global des collectes***

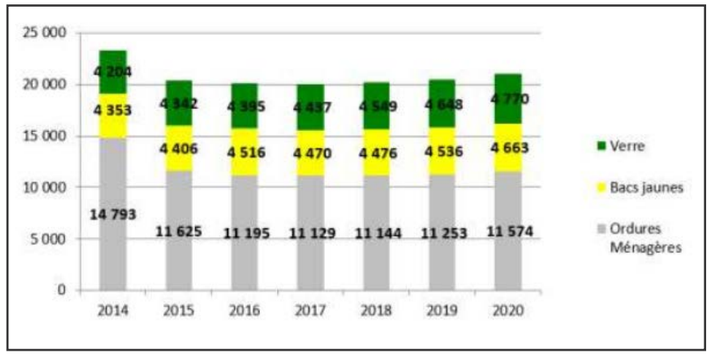



***Fig. 148 : Evolution des quantités de déchets collectés entre 2014 et 2020 - Source : SMICTOM, rapport d'activités 2020***

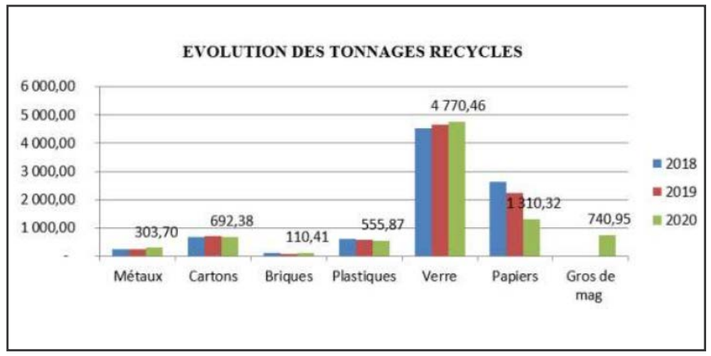



***Fig. 149 : Evolution des tonnages de recyclables entre 2018 et 2020 - Source : SMICTOM, rapport d'activités 2020***

- ***Les déchets verts***

La collectivité encourage également les pratiques de gestion alternative des déchets verts permettant de limiter les apports en déchèterie, notamment :

- *le broyage des végétaux ;*
- *le paillage ;*
- *le compostage ;*
- *ou encore la valorisation des branchages en bois de chauffage.*

Ces pratiques participent à la réduction des déchets, à l'entretien des sols et à la limitation des transports associés au traitement des végétaux.

### b. Les déchèteries

Les habitants de Concoret relèvent principalement de la déchèterie de Guilliers, gérée par le SMICTOM Centre Ouest 35. Celle-ci accueille les déchets occasionnels ne pouvant être collectés dans le cadre du service courant.

Les déchèteries permettent notamment la collecte :

- *des déchets verts ;*
- *des encombrants ;*
- *des déblais et gravats ;*
- *des déchets électriques et électroniques ;*
- *des métaux, cartons, bois et textiles ;*
- *ainsi que des déchets spécifiques (peintures, solvants, huiles, piles, batteries, ampoules, etc.).*

### c. Prise en compte dans les projets d'aménagement

Les modalités de collecte des déchets doivent être anticipées dans les opérations d'aménagement et les projets d'habitat afin de garantir :

- *l'accessibilité des véhicules de collecte ;*
- *l'intégration des points de présentation des bacs ;*
- *la mise en place de locaux adaptés dans les opérations collectives ;*
- *ainsi que le développement du compostage individuel ou partagé.*

Une attention particulière doit être portée :

- *aux possibilités de retournement des véhicules de collecte ;*
- *à l'implantation des points de regroupement ;*
- *et à la limitation des impasses non adaptées aux véhicules de ramassage.*

Le développement des nouveaux quartiers devra ainsi intégrer les exigences techniques liées à la collecte et à la gestion des déchets ménagers.

# B. LE CADRE NATUREL ET PAYSAGER

Lors des rencontres avec les habitants, il est ressorti :

– *Le territoire communal bénéficie de la présence d'éléments agro-naturels auxquels les habitants sont particulièrement attachés : la fontaine et le lavoir du Coty, la Dorbelais, Trébran, Haligan du Bas, la Pré à Chesnard*

– *Une volonté de valoriser les arbres remarquables, les haies, les éléments bocagers, les forêts et les milieux ouverts*

– *Une attention des habitants au cadre naturel du centre-bourg et aux limites bâti/non bâti (préserver les jardins, les chênes et les arbres, préserver et implanter des arbres, des haies, des chemins vers et dans le bourg, des murets en pierre rouge, …)*

Les propositions des enfants pour les espaces publics et le cadre naturel et paysager du bourg :

*Fig. 150 : Carte de repérage des propositions d'aménagement du bourg par les enfants*

## 1. Les ensembles paysagers

La commune de Concoret se situe à l'intervalle de deux ensembles paysagers définis par l'atlas des paysages du Morbihan : le Massif de Brocéliande et, en bien moindre mesure, sur le plateau de Pontivy-Loudéac.

*Fig. 151 : Ensembles et unités de paysages du Morbihan - Source : Atlas des paysages du Morbihan*

### a. Le massif de Brocéliande

Au Nord, le territoire du SCoT et donc le département du Morbihan ne sont concernés que par une unité : les rebords de la Forêt de Brocéliande, un massif aux perceptions imaginaires très fortes, caractérisé par un milieu naturel riche de nombreux bois et de landes résiduelles. Les lisières du massif forestier de Brocéliande indiquent clairement, de manière compacte sur leurs reliefs, les limites de l'unité. La forêt de Brocéliande est juchée 100 à 150 mètres au-dessus du plateau de Pontivy-Loudéac. Ce plateau cultivé est vallonné par les multiples affluents de l'Aff et de l'Yvel. L'eau est omniprésente, sous forme de fossés, de petites rivières, de ruisseaux et d'étangs, mais reste néanmoins secrète, souvent dissimulée derrière un bosquet ou au pied d'un alignement. Les zones de Landes y sont plus nombreuses que dans le massif de Lanvaux, localisées sur les contreforts des massifs, au contact des zones les plus boisées. L'occupation agricole est dominée par l'élevage (avicole surtout) qui se caractérise par de grandes prairies et de nombreux bâtiments de stabulation dispersés sur l'ensemble de l'unité.

### b. Le plateau de Pontivy-Loudéac

Ce grand bloc paysager s'inscrit dans la même entité géomorphologique, le Massif armoricain. L'ensemble présente un relief peu marqué, mais animé par les réseaux de petites vallées qui l'innervent en surface : l'Yvel, l'Evel, leurs affluents et ceux de l'Oust. Ainsi, le sol n'est jamais complétement plat et donne cette ambiance générale de plateau ondulé. Les vallées sont essentielles dans la lecture du paysage du plateau à la surface duquel elles semblent condenser les composantes, notamment la végétation. Leurs directions très diverses, rarement directement vers la mer, contribuent au sentiment de désorientation souvent ressenti lors de l'éloignement des côtes. Comparé au reste du département, le plateau de Pontivy-Loudéac montre peu de bocage, à l'état résiduel dans cette partie du territoire, et la végétation s'exprime le plus souvent sous forme de forêts, boisements ou bosquets.

## 2. Les unités paysagères

A l'intérieur des deux grands ensembles décrits précédemment, le territoire de Concoret est composé de trois unités paysagères spécifiques :

- *Les rebords de la Forêt de Brocéliand,*
- *Le Plateau de l'Yvel.*

### a. Rebords de la Forêt de Brocéliande

La forêt de Paimpont est plus connue sous le nom de «forêt de Brocéliande». La forêt mythique de la légende arthurienne n'a jamais existé qu'à travers la littérature. Pas clairement localisée, elle a été successivement identifiée à la forêt de Quintin (Côtes-d'Armor) puis à la forêt de Huelgoat (Finistère) avant de se confondre durablement avec celle de Paimpont (principalement en Ille-et-Vilaine).

Seule une partie des lisières du massif forestier est morbihannaise. Elle marque, en quelque sorte, le seuil d'entrée dans l'imaginaire du roi Arthur et des chevaliers de la Table Ronde, de l'enchanteur Merlin et de la fée Viviane. Les mises en scène évoquant «in situ» la vigueur de cet imaginaire, associées à des motifs de paysages singuliers et alimentées par les productions littéraires (héroic fantasy) et cinématographiques, sont des éléments indissociables des conditions de perceptions.

La majeure partie du massif forestier de Brocéliande se situe dans le département d'Ille-et-Vilaine, une partie des lisières Sud-Ouest appartient au département du Morbihan. Cette unité «de frange» borne la limite départementale

Nord-Est. Côté plateau cultivé, les limites sont plus progressives et se ressentent surtout dans le contraste d'intensité des composantes naturelles en présence (relief plus doux, végétation moins dense vers le plateau). La RN 24 marque un seuil plus net au Sud. Les lisières du massif forestier de Brocéliande indiquent clairement, de manière compacte sur leurs reliefs, les limites de l'unité.

***Fig. 152 : Concoret, bois et boisements et llisière forestière et bois - Source : Google maps***

La forêt de Brocéliande est juchée 100 à 150 m au-dessus du plateau de Pontivy-Loudéac. Ce plateau cultivé est vallonné par les multiples affluents de l'Aff et de l'Yvel.

Le vallon boisé du Moulinet débouchant sur l'étang de Saint-Malo-de-Beignon marque particulièrement le Sud de l'unité. L'eau est omniprésente, sous forme de fossés, de petites rivières, de ruisseaux et d'étangs, mais reste néanmoins secrète, souvent dissimulée derrière un bosquet ou au pied d'un alignement d'émondes. Elle se mérite pour finalement s'offrir au promeneur, à l'image des légendes qui habitent le site.

- ***Végétation et agriculture***

C'est dans cette unité qu'est recensé le plus grand nombre de landes (et non pas dans le territoire des landes de Lanvaux). Elles sont généralement localisées sur les contreforts des massifs, au contact de zones plus boisées.

Le bocage et les boisements sont des éléments d'ambiance majeurs de l'unité de paysage. Leur forme, leur densité et leur disposition les uns par rapport aux autres participent pleinement de la sensation d'un «paysage proche» dont la découverte est favorisée par la promenade à pied ou à vélo. Cette échelle permet d'en saisir l'ensemble des nuances, les continuités et les enchaînements avec des espaces plus ouverts, lumineux (prairies...) qui font naître les successions de plans visuels dans le paysage.

L'occupation agricole est dominée par l'élevage (avicole surtout) qui se caractérise par de grandes prairies et de nombreux bâtiments de stabulation dispersés sur l'ensemble de l'unité.

De nombreux vallons sculptent les rebords de massif et font office de traits d'union entre le plateau et la forêt. De ce point de vue, le Val sans retour est intéressant, son talweg étant accompagné d'un chemin qui permet de pénétrer dans la forêt. Ce n'est, en revanche, pas le cas de la plupart des autres vallons, très souvent enfouis.

- ***Le bâti et les infrastructures***

A l'Ouest et au Nord, les villages sont groupés et plutôt compacts, en structures de clairières ou d'essarts proches de la forêt. Ils sont peu affectés par l'étalement pavillonnaire. De nombreux hameaux regroupant des fermes et des bâtiments d'élevage sont dispersés de manière apparemment aléatoire.

Au Sud, Beignon et Saint-Malo-de-Beignon n'appartiennent plus au registre des villages de campagne. La présence des écoles militaires de Saint-Cyr-Coëtquidan a créé des formes bâties spécifiques, de grandes dimensions et une pression pavillonnaire qui s'est largement répandue le long des routes, en tentacules à partir du centre.

Les infrastructures des écoles sont présentes, mais rarement accessibles. La RN 24, au contraire, constitue un équipement fort de l'unité et l'un de ses principaux points de vue.

### b. Plateau de l'Yvel

Délimitée par l'Oust, les rebords de Brocéliande, les reliefs de Lanvaux au Sud et la limite départementale au Nord, l'unité du plateau de l'Yvel présente les caractères marqués d'un paysage agricole moderne, constitué de grandes parcelles de cultures et ponctué de nombreux bâtiments d'élevage, de stockage et de transformation

***Fig. 153 : Campagne de l'Yvel - Source : Google Maps***

- ***Relief et hydrographie***

Le réseau des rivières vient strier le dégagement général de lignes boisées, plus difficilement accessibles, tandis qu'un semis de boisements le distingue de son voisin le « plateau de l'Evel », plus nettement dégagé.

- ***Le bâti***

Au Sud, la ville de Ploërmel et le lac au Duc viennent ponctuer une campagne active représentative de la révolution agricole bretonne.

Les paysages sont ici confrontés aux dynamiques des plateaux cultivés : problématiques d'inscription paysagère des bâtiments agricoles et des maisons neuves, abandon des terres de vallées… tandis que le cadre de vie des habitants, voire des touristes, appelle une attention aux réseaux d'espaces associant les espaces publics des agglomérations et les composantes de la charpente naturelle, principalement les vallées.

## 3. Les espaces naturels protégés

La commune de Concoret se situe au sein d'un corridor écologique reliant la forêt de Paimpont aux landes de Lanvaux. Elle est directement concernée par un site Natura 2000, une ZNIEFF de type I et une ZNIEFF de type II.

- ***Définition des ZNIEFF***

Les ZNIEFF ne constituent pas un outil de protection mais sont un inventaire généralisé et régionalisé de la faune et de la flore, mis au point en 1990. Elles servent de base à une politique nationale et régionale de prise en compte du patrimoine nature en précisant les zones à protéger en raison de la richesse de la faune et de la flore. Elles ne sont pas opposables aux tiers mais constituent des références importantes à intégrer dans les projets d'aménagement, la jurisprudence reconnaît d'ailleurs valeur d'expertise à ces inventaires. Toute modification fondamentale des conditions écologiques doit être évitée dans ces zones où deux catégories se distinguent :

- *Les ZNIEFF de type I sont des secteurs homogènes de superficie limitée, caractérisés par la présence d'espèces, d'associations d'espèces ou de milieux rares remarquables ou caractéristiques du patrimoine national ou régional. Ces zones sont particulièrement sensibles à des équipements ou à des transformations mêmes limitées,*
- *Les ZNIEFF de type II identifient de grands ensembles naturels (massif forestier, vallée, plateau, estuaire…) riches et peu modifiés ou qui offrent des potentialités biologiques importantes. Dans ces zones, il importe de respecter les grands équilibres écologiques, en tenant compte, notamment, du domaine vital de la faune sédentaire ou migratrice.*

La commune de Concoret est concernée par les ZNIEFF de types I et II suivantes :

- *Type I : « Etang de Comper »,*
- *Type 2 : « Forêt de Paimpont ».*

- ***Définition des sites Natura 2000***

Natura 2000 a pour objectif de préserver la diversité biologique en Europe en assurant la protection d'habitats naturels exceptionnels en tant que tels ou en ce qu'ils sont nécessaires à la conservation d'espèces animales ou végétales. Les habitats et espèces concernées sont mentionnés dans les directives européennes «Oiseaux» (1979) et «Habitats» (1992).

Ce réseau rassemble :

- *Les zones de protections spéciales (Z.P.S.) relevant de la directive «Oiseaux»,*
- *Les zones spéciales de conservation (Z.S.C.) relevant de la directive «Habitats».*

L'intégration d'un espace naturel à ce réseau fait l'objet d'une désignation précédée d'une phase d'inventaire : l'inventaire des Zones Importantes pour la Conservation des Oiseaux (ZICO) conduit à la désignation des Z.P.S., l'inventaire puis la proposition de Sites d'Importance Communautaire (SIC) conduit à la désignation des Z.S.C. Un document d'objectifs (DOCOB) définit, pour chaque site, les orientations et les mesures de gestion et de conservation des habitats et des espèces, les modalités de leur mise en œuvre et les dispositions financières d'accompagnement

La commune de Concoret est concernée par le site Natura 2000 « Forêt de Paimpont », inscrit au titre de la Directive Habitats (ZSC, SIC, PSIC).

### a. ZNIEFF de type I : « Etang de Comper »

Cette ZNIEFF occupe une superficie de 40ha, elle est située à cheval sur Concoret et la commune de Paimpont. Cet étang subit des importantes variations d'eau, ce qui lui confère des intérêts variés :

- ***Intérêt botanique :***
  - *Grande richesse en Lichens (plus de 40 espèces différentes),*
  - *Présence de plantes figurant sur la liste rouge du massif armoricain : Cyperus fuscus (Souchet brun),Limosella aquatica (Limoselle aquatique) , Eleocharis ovata, Ranunculus tripartitus,*
  - *Une espèce protégée au niveau national, plante d'intérêt européen (Directive Habitats/faune/flore) et plante de la liste des 37 espèces végétales de très grand intérêt patrimonial pour la Bretagne (Conservatoire botanique national de Brest).*

- ***Intérêt zoologique :***
  - *Présence signalée de la Loutre d'Europe (population stable et reproduction).*

### b. Le site Natura 2000 et la ZNIEFF de type II : « Forêt de Paimpont »

La forêt de Paimpont est un site exceptionnel pour la préservation de la faune et la flore. Le site est en partie composé d'une Zone Spéciale de Conservation pour le site Natura 2000 «Forêt de Paimpont» et est inclus intégralement dans la ZNIEFF de type II « Forêt de Paimpont ».

L'assemblage de boisements de feuillus, de résineux, de landes sèches et humides, d'étangs, mares et ruisseaux a permis de recenser 1161 espèces dont 792 pour la flore, soit près de la moitié de la flore du département :

- *Les milieux forestiers sont évidemment les mieux représentés avec la hêtraie acidiphile atlantique à Houx et If, la hêtraie-chênaie à Houx, la hêtraie-chênaie à Jacinthe des bois, la chênaie à molinie, mais également avec des plantations de conifères,*
- *Les landes sèches et humides sont également caractéristiques du site. Sont ainsi retrouvées trois bruyères typiques : Erica cinerea, Erica ciliaris et Erica tetralix ainsi que l'hybride Erica x watsonii,*
- *Les zones tourbeuses accueillent les espèces rares et sensibles bien connues de la région dont Drosera rotundifolia, Narthecium ossifragum, Pinguicula lusitanica, Eriophorum angustifolium, Rhynchospora alba, Menyanthes trifoliata,*
- *Les étangs dont la plupart sont des ZNIEFF de type 1 accueillent les espèces amphibies ologotrophiques à mésotrophiques des berges exondées. Le Coleanthus subtilis qui figure parmi les espèces les plus rares de la flore française et le Luronium natans (deux espèces de la Directive Habitats) ont également été recensés.*

Néanmoins l'abondance de ZNIEFF de type 1 (11 sites) permet de constater que les étangs affectés d'un marnage important accueillent une flore patrimoniale, les boisements de feuillus vieillissants sont plus propices à la constitution d'habitats patrimoniaux.

Finalement, le site Natura 2000 « Forêt de Paimpont » est un site éclaté représentatif de la diversité et de la qualité des habitats de l'ensemble forestier. L'étang de Comper y est inclus. Ce site est caractérisé par des éléments du plus vaste massif forestier de Bretagne (8000 ha) présentant en périphérie Ouest un substrat schisteux riche en fer et silice recouvert surtout par des landes, et au centre, des grès armoricains sur lesquels des sols plus profonds ont favorisé l'implantation du couvert forestier (feuillus et résineux). La relative altitude du massif, qui constitue un obstacle aux vents d'Ouest, apparente le régime pluviométrique local à celui de la Basse-Bretagne (800 à 1000 mmm d'eau par an).

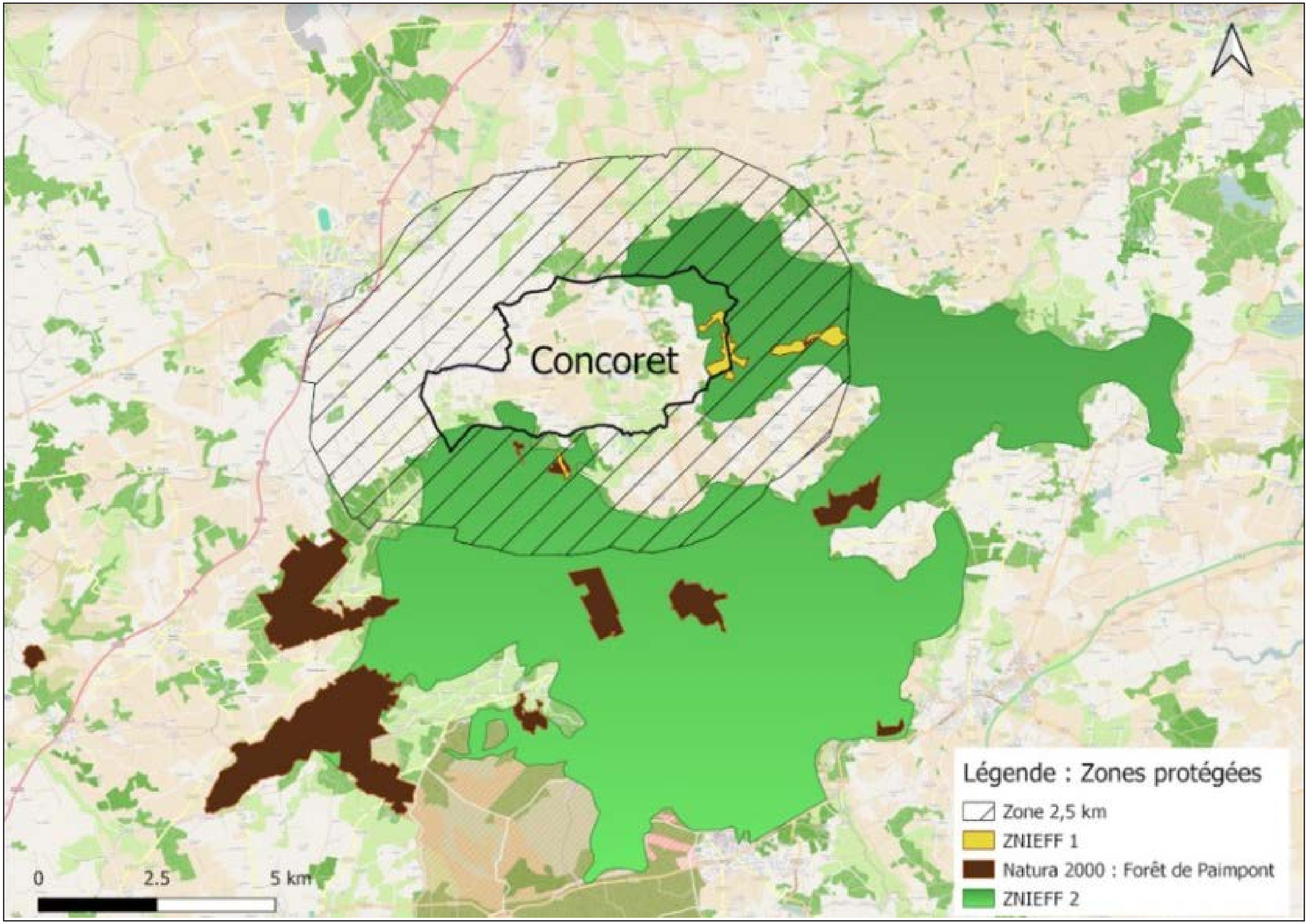



*Fig. 154 : Les différentes zones de protection sur le territoire communal. Source : CPIE de Brocéliande*

## 4. Les inventaires naturels et paysagers

### a. Les zones humides

- ***Rappel***

L'intérêt des zones humides est lié aux différentes fonctions que remplissent ces milieux. Ces fonctions sont multiples mais ne sont cependant pas équivalentes pour toutes les zones humides :

- *La régulation du régime hydraulique (stockage en période de crue et restitution progressive en période de basses eaux),*
- *L'épuration des eaux superficielles lorsqu'elles sont chargées en éléments nutritifs (azote et phosphore, principalement) et en matières organiques ou minérales en suspension,,*
- *La biodiversité qu'elles représentent, avec le rôle important de connexions des unes par rapport aux autres (circulation de la faune – trame bleue),*
- *La contribution à la variété et à l'esthétique du paysage rural et périurbain.*

Ces fonctions sont plus ou moins présentes dans les différentes zones humides. Cependant le maillage qu'elles forment joue un rôle majeur pour la gestion de la ressource en eau, pour l'épuration des eaux de ruissellement et pour la biodiversité.

- ***Les zones humides sur le territoire de Concoret***

Le SAGE Vilaine rend obligatoire l'inventaire des zones humides.

L'inventaire des zones humides a relevé la présence de 122,25ha de zones humides, soit 7,05% du territoire.

La quasi-totalité des zones humides de Concoret sont en situation de tampon (longitudinale) par rapport aux cours d'eau. Il apparaît que plus des deux tiers des zones humides sont des prairies (73ha soit 65%), et 15% sont des bois (soit environ 17ha). Les zones humides « naturelles » sont en majorité des zones de bois mais il peut également s'agir de prairies, de landes ou de marécages.

Le principal obstacle à l'écoulement, étang artificiel situé sur le ruisseau d'Isaugouët, en amont du lavoir, a été remis en eaux libres fin 2019. Cette zone devient donc à enjeu fort avec la nécessité de réhabiliter la rivière et une zone humide fonctionnelle.

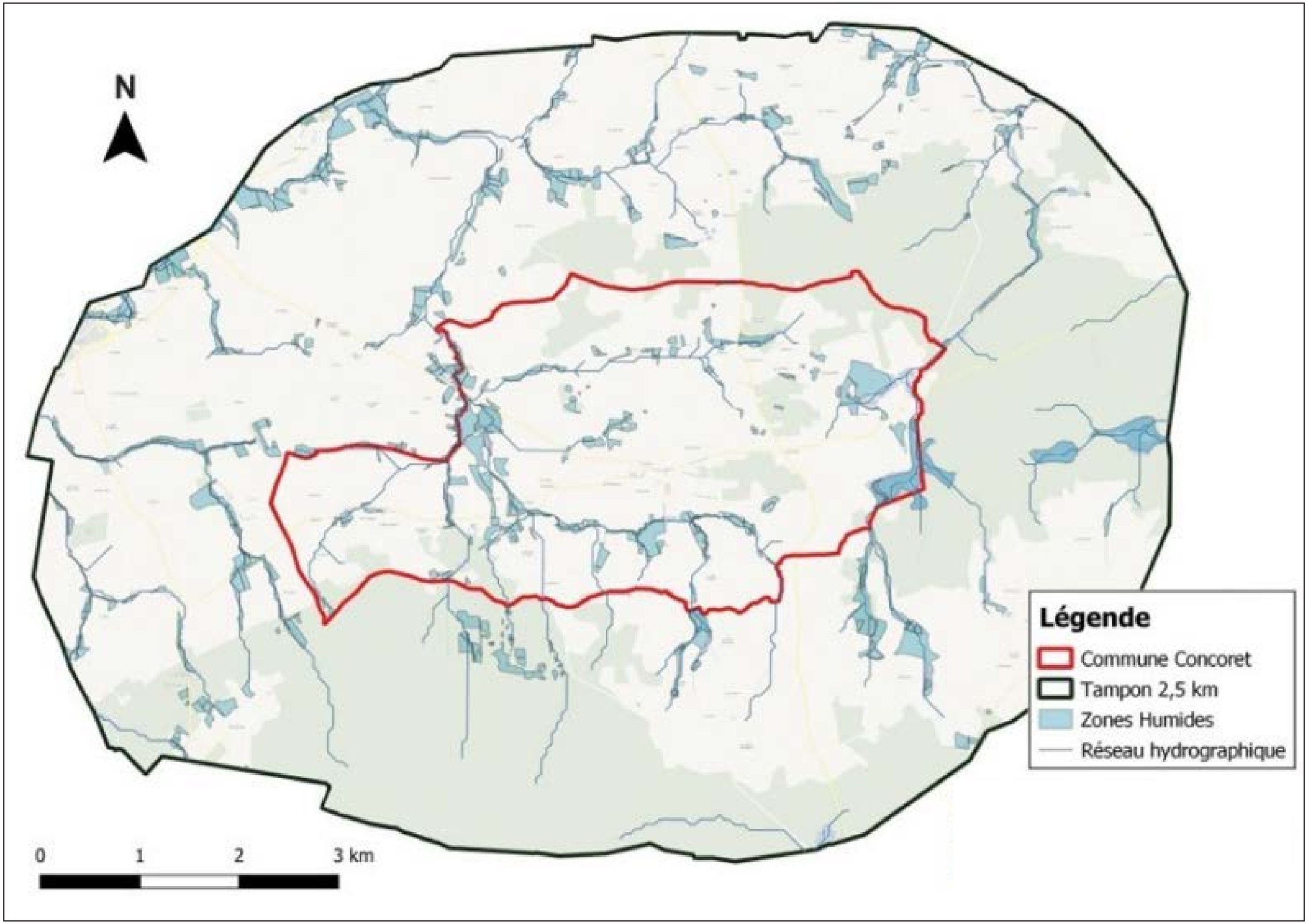



*Fig. 155 : Zones humides recensées sur le territoire communal - Source : CPIE Brocéliande*

## b. Le bocage et les boisements

- ***Rappels***

Les fonctions du bocage sont multiples et largement reconnues par tous les acteurs du territoire :

- *Protection de la qualité de l'eau, lutte contre les pollutions (intrants, phosphore...),*
- *Lutte contre l'érosion des sols,*
- *Structuration des paysages,*
- *Intégration dans la trame verte et amélioration de la biodiversité,*
- *Production de bois.*

- ***Le programme Breizh Bocage***

Afin de restaurer le bocage, fortement dégradé au cours des 50 dernières années qui ont vu la disparition des 2/3 du linéaire, différents programmes ont été mis en œuvre (travaux connexes d'aménagement foncier, programme Harmonie, programme Breizh Bocage).

Le programme Breizh Bocage a été initié dans le cadre du plan de développement rural hexagonal (PDRH) pour la période 2007/2013, il est reconduit jusqu'en 2021 dans ses grandes lignes et se structure en 3 volets distincts

- *Volet 1 : étude territoriale générale sur le territoire,*
- *Volet 2 : plan d'amélioration,*
- *Volet 3 : réalisation des travaux.*

Le programme « Breizh Bocage » vise à accompagner la réalisation d'études collectives et de travaux d'aménagement bocager à l'échelle d'un territoire, avec pour objectif premier de reconstituer les haies bocagères et les talus boisés. Initié par l'Union Européenne, le Conseil Régional de Bretagne, les Conseils Généraux de la région, et l'Agence de l'eau Loire-Bretagne, le dispositif doit permettre : - de réduire les transferts de polluants d'origine agricole vers les eaux superficielles, - de fournir de la biomasse et de favoriser la biodiversité, - de restaurer et revaloriser le bocage au sein du patrimoine naturel de la Bretagne.

- ***Le bocage sur la commune de Concoret***

La numérisation du bocage sur l'ensemble du bassin versant de l'Yvel Hyvet par le SMGBO a permis d'inventorier, à partir de numérisation sur orthophotos, environ 2580 km de haies et talus plantés. La densité bocagère sur ce bassin atteint 69 ml/ha, ce qui est proche de la densité bocagère de la Bretagne (66,5 ml/ha). Plus spécifiquement sur Concoret, la densité bocagère apparaît supérieure à la moyenne du bassin versant, et peut atteindre jusqu'à 125 ml/ha.

Par ailleurs, un travail de terrain sur des placettes-tests montre que seuls 30% des haies et talus ont un rôle anti-érosif avéré. L'examen d'anciennes photos aériennes permet de quantifier l'effet des remembrements datant de la fin des années soixante. Il est donc indispensable, vu les nombreux intérêts du bocage, d'intensifier la politique de remaillage bocager lancée depuis les années 2000.

- ***Les boisements***

L'unité de paysage dont fait partie Concoret est fortement marquée par les boisements, étant donné sa proximité vis-à-vis de la forêt de Paimpont. La forêt représente 16 % du territoire, ce qui n'est pas majoritaire mais reste tout de même supérieur à la moyenne régionale (13%). Les espaces boisés sont nombreux et se concentrent particulièrement au Nord-Est et au Sud du territoire.

Le document d'urbanisme actuellement en vigueur préserve bien ces boisements via les Espaces Boisés Classés.

***Fig. 156 : Légende de la carte de Localisation des boisements ci-contre - Source : Carte forestière Géoportail***

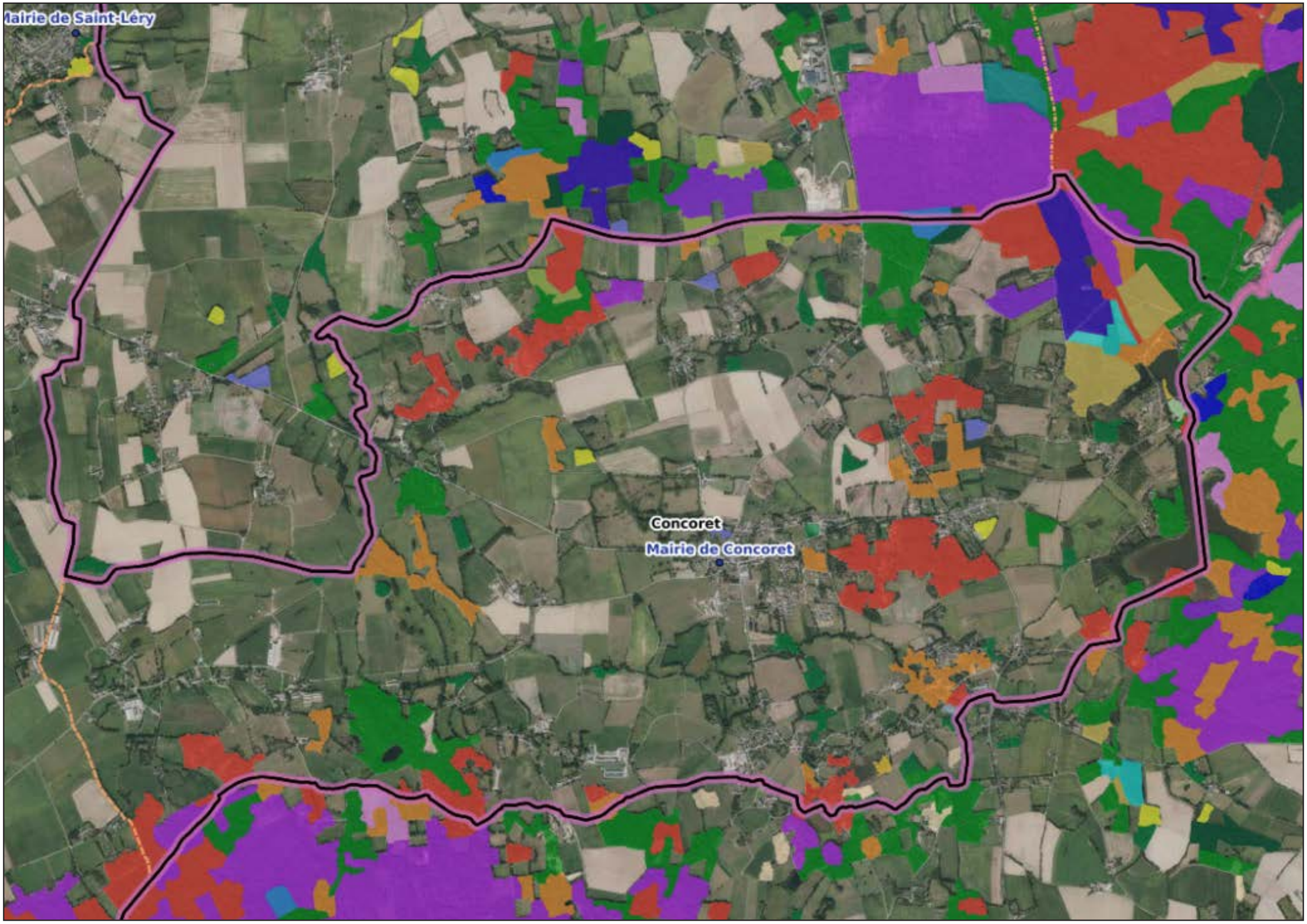



*Fig. 157 :* ***Localisation des boisements répertoriés sur la commune de Concoret - Source : Carte forestière Géoportail***

- ***Les boisements soumis à Documents de Gestion Durable***

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
*Liberté*
*Égalité*
*Fraternité*

CNPF

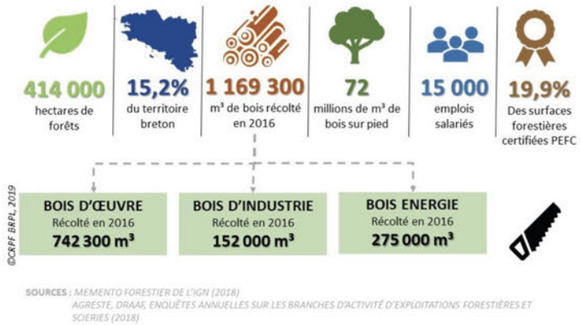
# Éléments de positionnement concernant la prise en compte de la forêt dans les documents d'urbanisme - Porter à connaissance (PAC) -

**PAC CONCORET (56)**

13 mars 2025

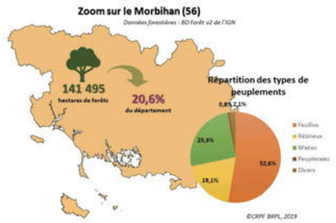
Le but de la présente note est de rappeler quelques éléments fondamentaux sur la forêt privée, sa gestion, ses propriétaires et de préciser le positionnement du CRPF Bretagne & Pays de la Loire délégation régionale du Centre National de la Propriété Forestière concernant les modalités d'application du droit de l'urbanisme aux espaces forestiers en tenant compte du Code Forestier.

## 1. La filière bois en Bretagne




Comme le montrent les chiffres ci-contre, la Bretagne récolte beaucoup de bois malgré un taux de boisement de 15.2%, en-dessous de la moyenne nationale. La ressource est surtout valorisée en bois d'œuvre ; le bois énergie commence à se faire une place non négligeable. Toutefois avec ces 72 millions de m³ de bois sur pied, le renouvellement est bien assuré.

Le Morbihan est le département le plus boisé de Bretagne : 20.6%. Les peuplements feuillus sont toujours majoritaires avec 52.6% mais les peuplements mixtes sont également très représentés (25.3%) et dépassent même la proportion de peuplements résineux.




**Centre National de la Propriété Forestière | Bretagne – Pays de la Loire**
36 avenue de la Bouvardière - 44800 Saint-Herblain
Tél : +33 (0)2 40 76 84 35
paysdeloire@cnpf.fr
https://bretagne-paysdelaloire.cnpf.fr/

101 A avenue Henri Fréville - 35200 Rennes
Tél : + 33 (0)2 99 30 00 30
bretagne@cnpf.fr

Établissement public national régi par les articles L321-1 et suivants du Code Forestier SIRET 18009235500023 – APE 84.13Z - TVA Intracommunautaire FR 751 800 923 55

## 2. La protection des boisements et le Code Forestier

**La protection des massifs forestiers est garantie d'abord par la gestion durable, elle-même définie et réglementée par le Code Forestier (art. L121-1 du Code Forestier).**

La forêt, qui couvre environ 15,2% du territoire régional, appartient pour plus de 90% de sa surface à des propriétaires privés. En Morbihan, elle couvre 20,6% du territoire. La politique forestière nationale et régionale prend en compte les fonctions économiques, environnementales et sociales des forêts et participe à l'aménagement du territoire, en vue d'un développement durable.

Cette gestion durable doit garantir leur diversité biologique, leur productivité, leur capacité de renouvellement et s'appuie sur différents documents encadrés par le Code Forestier qui apporte cette garantie. Il s'agit en particulier, pour les forêts privées, des Documents de Gestion Durable (DGD) suivants :

- le Code des Bonnes Pratiques Sylvicoles (CBPS)
- le Règlement Type de Gestion (RTG)
- le Plan Simple de Gestion (PSG). Ce dernier, obligatoire pour les propriétés forestières de plus de 20 ha, comporte une analyse des enjeux économiques, environnementaux et sociaux de la forêt ainsi qu'un programme des coupes et travaux pour les 10 à 20 ans à venir.

Ces plans sont agréés par le Centre Régional de la Propriété Forestière (CRPF), établissement public de l'Etat, conformément au Schéma Régional de Gestion Sylvicole (SRGS), lui-même approuvé par l'Etat et son ministre de l'Agriculture et de la Forêt.

**Les propriétés disposant d'un Document de Gestion Durable sur le territoire de Concoret (56) - source CNPF :**

| Nature des DGD sur le territoire de la commune | Nombre | Surface en ha |
|---|---|---|
| Propriété (pour totalité ou partie) disposant d'un PSG sur le territoire communal | 2 | 103.16 |
| Propriété (pour totalité ou partie) disposant d'un CBPS avec programme de coupe et travaux sur le territoire communal | 2 | 14.15 |
| Propriété (pour totalité ou partie) disposant d'un CBPS sans programme de coupe et travaux sur le territoire communal | 0 | 0 |

Vous pouvez vérifier cette information sur la cartographie des contours des forêts disposants de Documents de Gestion Durable qui est disponible sur le site de géobretagne (https://geobretagne.fr/mapfishapp/).

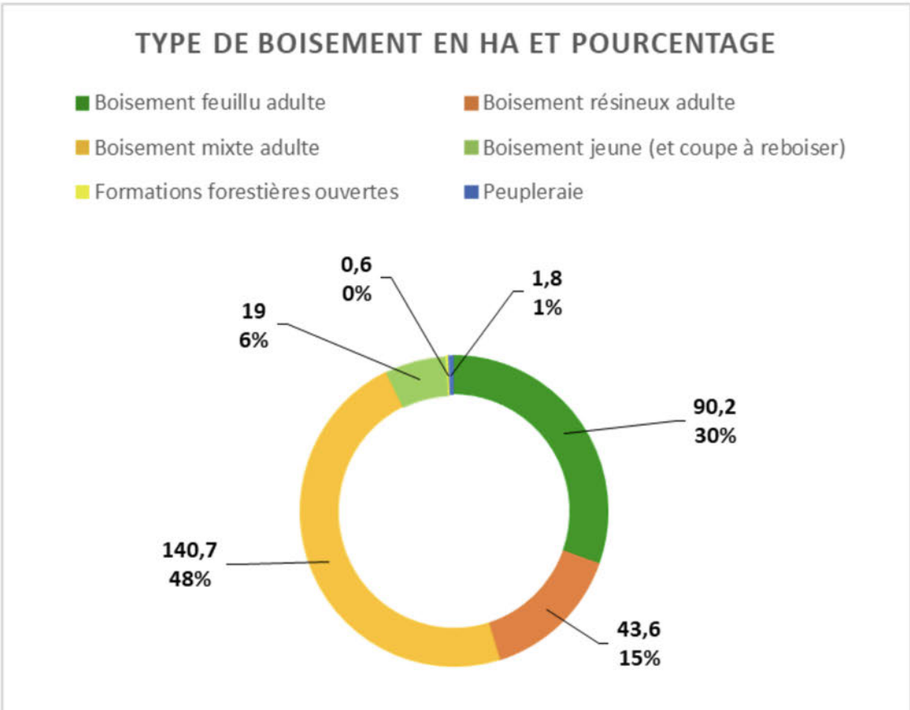
## 3. Les surfaces forestières sur le territoire de Concoret (56)

### 3.1. Surfaces boisées et formations forestières selon les données de l'IGN

**Surfaces boisées et rappel des données CNPF ci-devant :**

| | |
|---|---|
| Surface du territoire (ha) | 1 581,7 |
| Surface forestière (ha) | 295,9 |
| Portion de la surface forestière | 18,7% |
| Surface sous DGD (ha) | 117.31 |
| Portion de la surface boisée sous DGD | 39,6% |

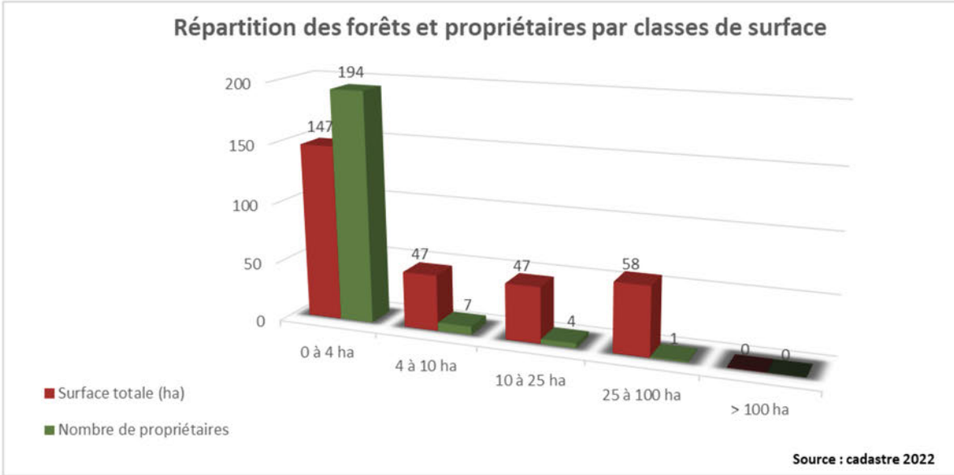
**Surfaces par grands types de formations forestières :**




### 3.2. Surfaces boisées et structure foncière des forêts selon les données du cadastre 2022

**Surfaces boisées par catégorie de surfaces - chiffres regroupant les catégories Bois, Landes et Peupleraie) :**

| Catégories de surface | 0 à 4 ha | 4 à 10 ha | 10 à 25 ha | 25 à 100 ha | > 100 ha | TOTAL |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Surface totale (ha) | 147 | 47 | 47 | 58 | 0 | **299** |
| Nombre de propriétaires | 194 | 7 | 4 | 1 | 0 | **206** |



## 4. Les règles encadrant le défrichement

**Plusieurs dispositions du Code Forestier règlementent le défrichement (c'est-à-dire le changement de la nature de culture « Bois » pour un autre usage : « Agricole », par exemple) et certaines coupes d'arbres pour contrôler l'évolution de la destination forestière des sols et des peuplements.**

- Dans le département du Morbihan, tout défrichement dans un bois supérieur à 2.5 ha est soumis à **autorisation**, quelle que soit la surface défrichée (art. L342-1 du Code Forestier).
- Les coupes de bois supérieures à 1 ha, prélevant plus de la moitié du volume des arbres de la futaie sont soumises à **autorisation** de l'administration après avis du CRPF (art. L 124-5 du Code Forestier).
- Les coupes prévues dans les forêts disposant d'une garantie de gestion durable (PSG, RTG et CBPS accompagnés d'un programme de coupes et travaux approuvés) ne sont pas soumises à autorisation au titre du Code Forestier et du Code de l'Urbanisme.

Le site de la Direction Régionale de l'Alimentation, de l'Agriculture et de la Forêt de Bretagne pourra être consulté à cet effet : **https://draaf.bretagne.agriculture.gouv.fr/defrichements-et-les-coupes-a294.html**

Et pour de plus amples renseignements, les différents arrêtés préfectoraux concernés sont disponibles auprès des services déconcentrés de l'Etat : DDT-M du Morbihan.

Le diagnostic initial de l'EPCI servant à établir le PADD (**P**lan d'**A**ménagement et de **D**éveloppement **D**urable) doit donc tenir compte de ces éléments ainsi que des actions plus générales de développement telles que les chartes forestières de territoire, les stratégies locales de développement forestier, etc.

**Les documents d'urbanisme, qui offrent différents outils de protection des espaces boisés au titre de l'urbanisme, ne doivent pas ignorer les garanties de gestion durable et les mesures de protection déjà apportées par le code forestier.**

## 5. La protection des boisements dans les documents d'urbanisme

**Les différents classements :**

L'ensemble des espaces boisés dont la vocation forestière est reconnue par la collectivité doit être classé en zone N au titre du Code de l'Urbanisme.

En outre, ce dernier prévoit deux outils de protection : les espaces boisés à conserver ou à créer (art. L113-1 depuis l'ordonnance du 23/09/2015 et anciennement L 130-1 du Code de l'Urbanisme) et les éléments de paysage à préserver (art. L151-23 depuis l'ordonnance du 23/09/2015 et anciennement L 123-1-5 III 2° du Code de l'Urbanisme).

Il s'agit de possibilités supplémentaires de protection des forêts ou parcs, enclos ou non, ainsi que des arbres isolés, des haies, des plantations d'alignement, etc.

- Le classement en **Espace Boisé Classé** (EBC) est une mesure de **protection forte** qui interdit tout changement d'affectation du sol (appelé défrichement dans le cas de parcelles boisées). Toute coupe, même partielle, dans un bois ainsi classé nécessitera une **déclaration** préalable, sauf s'il s'agit d'une coupe faisant partie de la liste des coupes autorisées par arrêté préfectoral dit « autorisation de coupe par catégorie dans les EBC» consultable via le lien suivant :
  http://www.draaf.bretagne.agriculture.gouv.fr/IMG/pdf/AP_Coupe-par-Categories_cle886b26.pdf
  Tout défrichement est strictement interdit.
- **Le classement en élément de paysage à protéger qui entraîne des obligations de déclaration préalable pour toute coupe d'arbre (au titre du Code de l'Urbanisme) sauf lorsque les forêts disposent d'un Document de Gestion Durable.**

**Comment classer ?**

Dans les deux cas (EBC et éléments du paysage à protéger), les boisements à classer doivent se limiter à des enjeux bien identifiés (urbanisme, enjeux environnementaux particuliers…). Ce classement doit être motivé par des raisons d'urbanisme exposées dans le rapport de présentation du PLU ou PLUi. Les éléments à classer doivent également être ceux qui ne bénéficient pas d'une protection déjà forte via le Code Forestier à savoir les bosquets de 1 ha et moins, les arbres isolés et les haies.



Pour information, dans les communes littorales, le PLU ou PLUi doit classer en EBC les parcs et ensembles boisés existants les plus significatifs (art. L 121-27 depuis l'ordonnance du 23/09/2015 et anciennement L146-6 du Code de l'Urbanisme).

Un mémento vous aidera à mieux cerner la réglementation en vigueur en matière de coupe ou défrichement dans les quatre départements bretons. Vous pouvez le consulter ou le télécharger ici :
http://draaf.bretagne.agriculture.gouv.fr/IMG/pdf/Memento_Coupe-Defrichement-Bzh_cle0b1dbd.pdf

**Les documents d'urbanisme doivent donc s'attacher à préserver les boisements constitués, en tenant compte des protections déjà instaurées par le Code Forestier, et viser surtout les arbres hors forêt, haies et bosquets, qui constituent des éléments essentiels du paysage et de la diversité, susceptibles d'être défrichés sans autorisation.**

**Lors des études préalables, il est donc indispensable d'établir un diagnostic précis des espaces boisés pour identifier les plus sensibles et limiter le classement à ceux (le plus souvent non protégés par le Code Forestier) dont la conservation est essentielle. Le classement systématique des massifs présentant un Plan Simple de Gestion agréé est donc à proscrire.**

**Conséquence d'un classement EBC et/ou au titre de la loi paysage :**

Le déclassement d'un EBC ou d'un élément du paysage à préserver est une procédure lourde et coûteuse puisqu'elle nécessite une révision du PLU ou PLUi. Or, dans les grandes forêts, la création d'équipements utiles à leur gestion (plateformes, hangars,…) nécessite parfois un tel déclassement sur de très petites surfaces. Si l'article L113-2 du CU (et la jurisprudence) considère les EBC comme étant inconstructibles et donc ne pouvant supporter des constructions même nécessaires à l'exploitation forestière, l'article R151-25 du CU permet en zone N sans classement EBC les constructions nécessaires à l'activité forestière. Cette identification dans un zonage particulier avec un règlement propre est donc préférable au classement EBC.

De plus, certaines communes qui ont classé de façon excessive tous leurs espaces naturels en EBC se trouvent aujourd'hui confrontées à ce problème et leur volonté de préservation de ces espaces se retourne contre elles quand elles prévoient une amélioration de l'aménagement de leur territoire.

Exemple :

Certains travaux de restauration écologique sont de fait des défrichements (réouverture de landes ou de prairies par exemple). Tout classement EBC empêchera la mise en valeur de ces milieux naturels. Tout projet de création de route, de réseau électrique ou de gaz qui toucherait une zone forestière classée en EBC nécessitera également une révision du PLU ou PLUi.

**Pour toutes les raisons invoquées dans cette note, nous demandons :**

- **le classement Nf sans surcharge EBC ni élément du paysage à protéger pour les bois et forêts protégés par les autorisations de coupes au titre de l'article L.124-5 du Code forestier (superficie supérieure à 2.5 ha) sauf pour celles qui présentent de forts enjeux identifiés dans le rapport de présentation (biodiversité, paysage, risque lié à la pression d'urbanisation, etc.)**
- **de n'envisager le classement en EBC que pour les bois et forêts non protégés par le Code Forestier (superficie inférieure à 2.5 ha) et également celles qui présentent de forts enjeux identifiés dans le rapport de présentation (biodiversité, paysage, risque lié à la pression d'urbanisation) comme évoqué ci-avant.**

Plus d'information :
https://bretagne-paysdelaloire.cnpf.fr/nos-actions/environnement-biodiversite-et-paysages/urbanisme

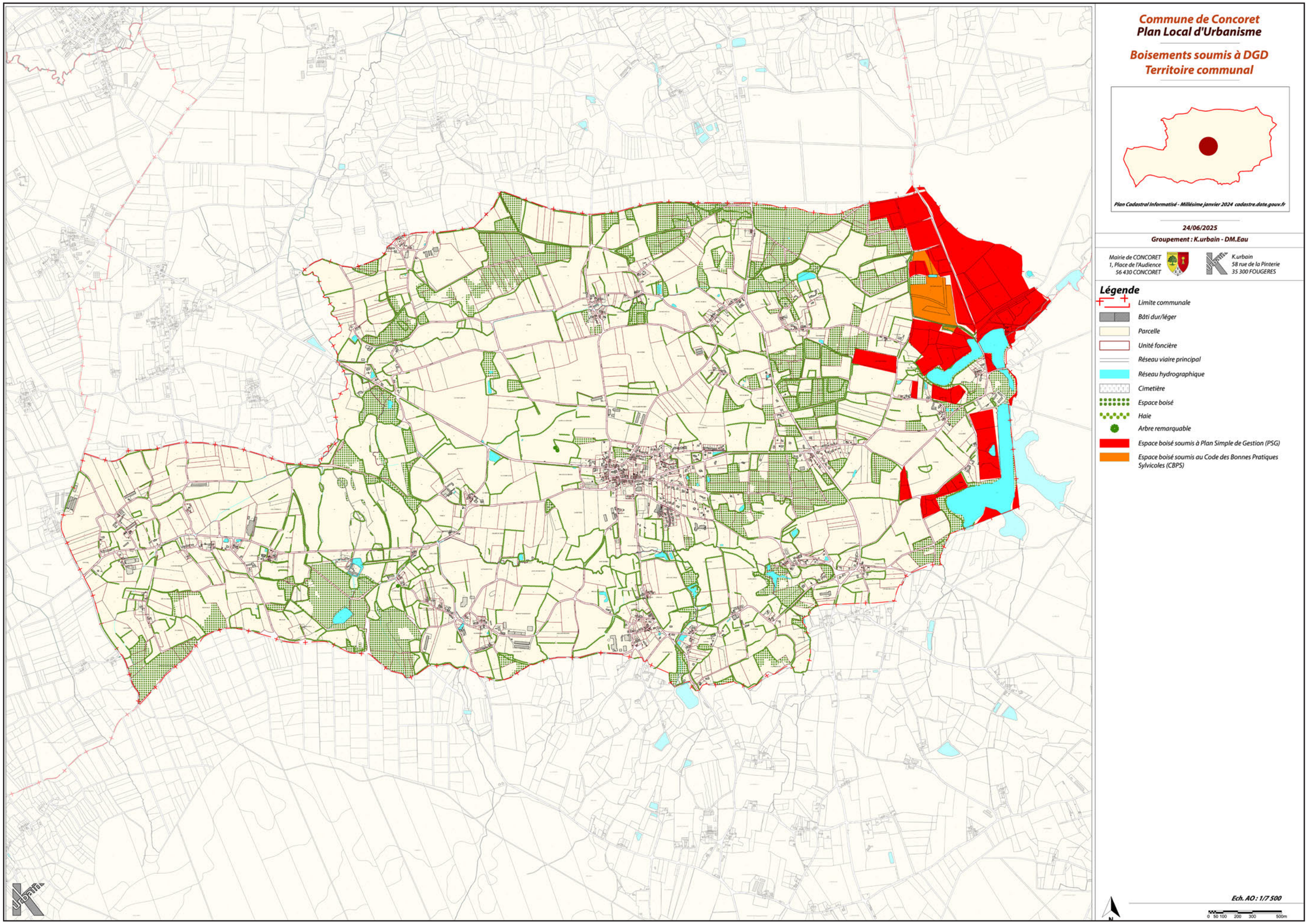



**Fig. 158 : Repérage des boisements soumis à Documents de Gestion Durable**

### c. Les chemins ruraux

Les chemins ruraux contribuent à la liberté constitutionnelle d'aller et venir. Leurs fonctions ont évolué avec le temps. Depuis 1959, les voies communales sont du domaine public et les chemins ruraux sont du domaine privé de la commune. Tous sont ouverts à l'usage du public. La prise en compte des chemins ruraux dans les documents d'urbanisme participe à leur maintien et à leur continuité dans nos paysages.

Avec l'évolution des techniques culturales et de la mécanisation, de nombreux chemins ont été aliénés lors des opérations foncières et de remembrement. Certaines communes ont cédé des chemins pour ne plus avoir à les entretenir. Quelques chemins encore présents sur le cadastre ont en réalité été intégrés dans les parcelles agricoles. Enfin, d'autres ont perdu une fonction de passage par l'absence de continuité.

Leur densité et leur entretien sont très variables selon les communes. Larges ou étroits, plats, pentus, creux, souvent entourés de haies sur talus, avec des fossés délaissés, ils sont parfois très humides selon les saisons, la nature des sols et les pentes. Les chemins ruraux sont habituellement pratiqués par ceux qui habitent et travaillent en milieu rural. Ils sont aussi utilisés historiquement par des voyageurs et progressivement par des randonneurs. Ces accès ont été reconnus par la loi de décentralisation du 22 juillet 1983 qui institue les plans départementaux d'itinéraires de promenade et de randonnée (PDIPR) en vue de « la découverte des sites naturels et des paysages ruraux ». Si les chemins ruraux peuvent être des lieux de conflits d'usage, il est généralement admis qu'ils desservent les fonctions agricoles. Ils favorisent les déplacements doux (non motorisés), dans un cadre bocager. Aménagés l'homme, ils contribuent à structurer l'espace rural et constituent un support aux continuités écologiques.

- ***Les fonctions des chemins***

Les chemins remplissent un rôle essentiel de communication et contribuent à la cohésion des trois piliers du développement durable : environnemental, économique, social.

- ***Le rôle environnemental :***
  - *Maintenir les corridors écologiques,*
  - *Favoriser l'écoulement des eaux par les fossés quand ils existent et l'infiltration des eaux,*
  - *Maintenir la biodiversité.*

- ***Le rôle économique :***
  - *Accéder aux parcelles agricoles,*
  - *Contribuer à l'exploitation des haies bocagères qui produisent une énergie renouvelable,*
  - *Générer de l'activité touristique,*
  - *Favoriser les déplacements non motorisés.*

- ***Le rôle social :***
  - *Favoriser le lien social entre le monde rural et citadin,*
  - *Autoriser la découverte du patrimoine,*
  - *Offrir la possibilité de randonnées pédestres, vététistes et équestres selon la nature et l'état des chemins,*
  - *Structurer le paysage en constituant des repères.*

Les chemins ruraux peuvent être des lieux de conflits d'usage entre le monde agricole et celui de la randonnée. Ils sont des lieux de cohabitation, de circulation et de transit. Les randonneurs traversent l'espace de travail des agriculteurs et parfois en proximité des troupeaux, ce qui implique le plus grand respect l'espace emprunté. Le paysage est créé en grande partie par l'agriculture et entretenu par l'homme. Il est un élément essentiel de notre patrimoine commun et de notre cadre de vie. De plus, il participe à l'identité du département et à l'attractivité des itinéraires des randonneurs. Souvent bordés de haies et d'arbres remarquables, les chemins ruraux constituent des repères dans le paysage.

## 5. Les continuités écologiques : les trames

### *a. Contextualisation*

Aujourd'hui, la fragmentation des milieux est considérée comme l'une des causes majeures de l'érosion de la biodiversité. Si la fragmentation n'est pas un phénomène nouveau, son ampleur, son accélération et la pression des facteurs socio-économiques associés sont aujourd'hui préoccupantes. Elle se traduit par une diminution des surfaces des habitats et par l'augmentation des distances entre ces derniers. La conséquence directe est l'isolement des populations animales et végétales dans des fragments d'habitats naturels de plus en plus restreints qui ne suffisent plus à satisfaire leurs différents besoins

Plusieurs raisons sont à l'origine de ce phénomène :

- *Les réseaux de transport : Les infrastructures linéaires (voies ferrées, routes, autoroutes, …) forment des barrières souvent infranchissables pour de nombreuses espèces animales à déplacement terrestre,*
- *Les espaces artificialisés : Si certaines entités peuvent être évitées et contournées, ce n'est pas le cas des surfaces trop importantes (zones industrielles et commerciales, résidentielles). L'impossibilité de franchissement de ces obstacles est augmentée avec une urbanisation qui se développe le long des infrastructures,*
- *La gestion des espaces et l'activité humaine : De nombreux espaces représentent une barrière pour la faune en raison de la gestion employée. Par exemple, l'agriculture intensive peut diminuer la fonctionnalité des continuités écologiques (absence de zones refuges, utilisation de produits phytosanitaires). D'autres activités peuvent perturber des milieux générant une perte d'habitats naturels pour de nombreuses espèces,*
- *La pollution lumineuse : Résultat des activités humaines, la pollution lumineuse peut avoir des impacts forts sur les migrations nocturnes de certains oiseaux, insectes et chauves–souris. Ainsi des phénomènes d'attraction ou de répulsion peuvent être observés,*
- *Les aménagements ponctuels tels que les aménagements hydrauliques sur les cours d'eau : Ainsi les barrages, seuils ou encore les installations hydroélectriques compartimentent les cours d'eau et constituent souvent des barrières infranchissables pour les poissons migrateurs.*

Toutes les espèces ne sont pas affectées de la même façon par la fragmentation des espaces naturels. Les espèces animales qui ont besoin de vastes espaces naturels pour survivre, celles qui ont de faibles densités de population ou encore de faibles capacités de dispersion sont les plus sensibles à la fragmentation de leurs habitats.

### b. La Trame Verte et Bleue : une politique publique contre la fragmentation des habitats

Afin d'enrayer cette fragmentation des milieux, la France a choisi de se doter d'un réseau écologique national nommé « Trame verte et bleue ». Cette Trame verte et bleue (TVB) « a pour objectif d'enrayer la perte de biodiversité en participant à la préservation, à la gestion et à la remise en bon état des milieux nécessaires aux continuités écologiques, tout en prenant en compte les activités humaines, et notamment agricoles, en milieu rural. » (Art. L.371-1 du Code de l'Environnement – Loi Grenelle 2).

En outre, cette politique vise à maintenir ou à reconstituer un réseau d'échanges sur les territoires pour que les espèces animales et végétales puissent communiquer, circuler, s'alimenter, se reproduire, se reposer, en d'autres termes assurer leur survie. La préservation globale de la biodiversité doit permettre de maintenir les fonctionnalités des écosystèmes et les services rendus. En Pays de la Loire, ces services sont essentiels pour l'attractivité, l'économie et la qualité de vie du territoire régional (tourisme, qualité de l'eau, agriculture, etc.).

Le concept de trame verte et bleue affirme l'importance de la « nature ordinaire » au sein de la biodiversité. Visible dans les espaces quotidiens, parfois même jusque sous notre toit, la nature ordinaire fait l'identité des paysages de nos territoires, de nos cadres de vie, qui les rendent uniques et reconnaissables entre tous.

Sur le même modèle que la TVB, deux trames longtemps ignorées ont fait leur émergence :

- *La trame noire, représentée par l'ensemble des continuités écologiques dans le noir, devant être préservées des perturbations liées à l'éclairage artificiel,*
- *La trame brune, représentée par le sol, et ses êtres vivants, constituant également un compartiment qui exige des continuités écologiques pour être en bon état de fonctionnement.*

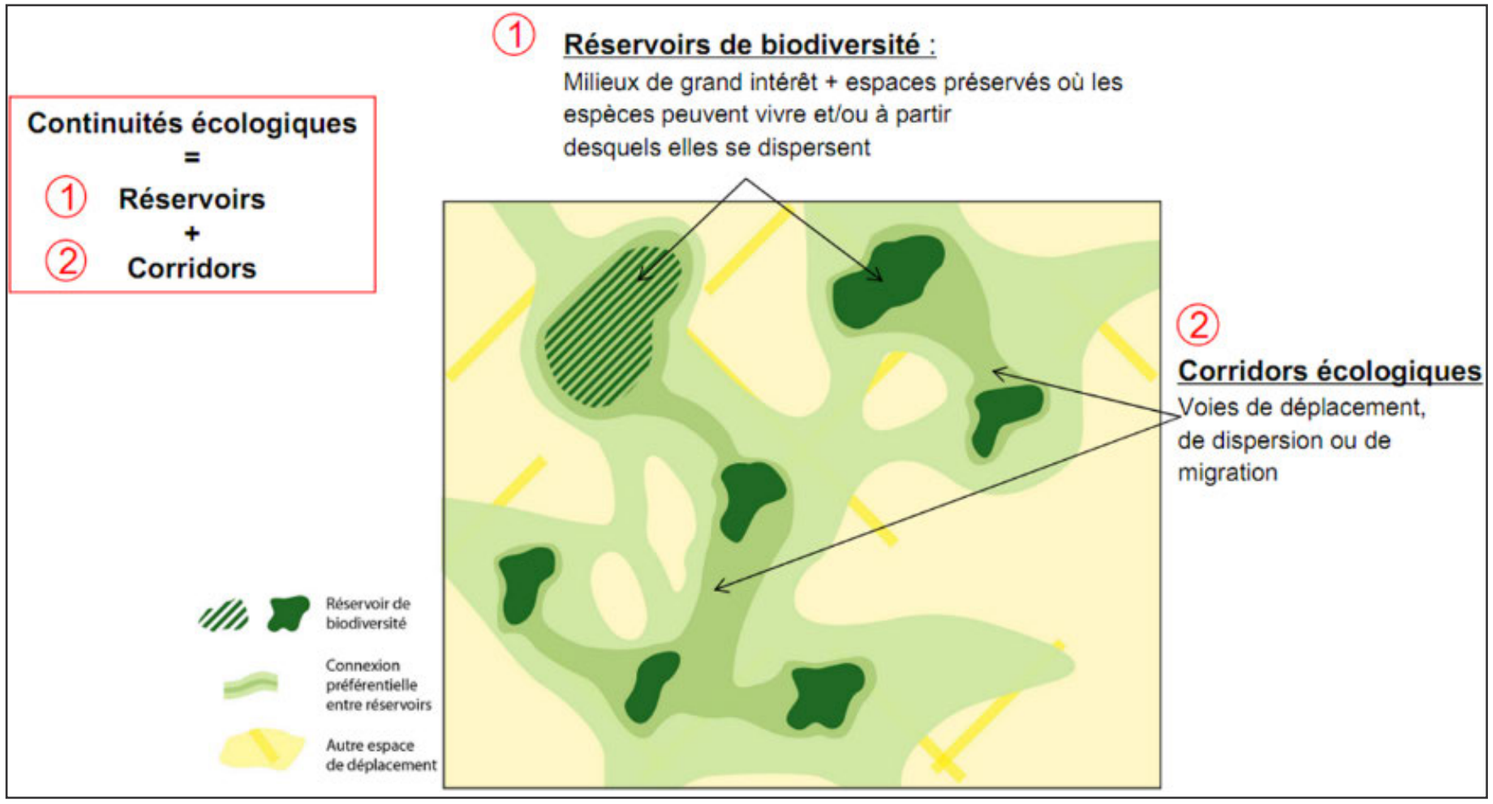



*Fig. 159 : Principes de fonctionnement et d'articulation de la TVB*

La Trame verte et bleue est donc un réseau formé de continuités écologiques terrestres et aquatiques identifiées par les schémas régionaux de cohérence écologique ainsi que par les documents de planification de l'Etat, des collectivités territoriales et de leurs groupements. Elle contribue à l'amélioration de l'état de conservation des habitats naturels et des espèces et au bon état écologique des masses d'eau. Elle s'applique à l'ensemble du territoire national à l'exception du milieu marin.

Pour être fonctionnelles, les continuités écologiques doivent être composées de :

- *Réservoirs de biodiversité. Ce sont des zones dans lesquelles les individus peuvent réaliser tout ou partie de leur cycle de vie (alimentation, reproduction, migration et repos),*
- *Corridors écologiques. Ils représentent les « couloirs » de déplacement, utilisés par la faune et la flore, reliant les réservoirs de biodiversité. Ces liaisons fonctionnelles entre écosystèmes ou habitats d'une espèce permettent sa dispersion et sa migration. Généralement, ce sont des structures linéaires (haies, bords de chemin, ripisylve, …), en « pas japonais » (ponctuation d'espaces relais comme les mares ou les bosquets), ou en matrices paysagères (type de milieu paysager). Ces corridors ne sont pas nécessairement matérialisés mais peuvent être créés par des conditions physiques : couloirs d'obscurité, zone à hygrométrie suffisante, etc.*

### c. Portée réglementaire de la Trame Verte et Bleue

La TVB est appréhendée à différentes échelles du territoire :

- *Au niveau national, l'État fixe le cadre de travail et veille à sa cohérence sur l'ensemble du territoire. Il a réalisé le document cadre « Orientations nationales », qui précise les grandes lignes directrices pour la mise en œuvre de la TVB et les enjeux nationaux. Il a élaboré différents guides TVB notamment sur les choix stratégiques à engager lors de l'élaboration d'une TVB locale,*
- *Au niveau régional, l'Etat et chaque Région élaborent ensemble un document de planification, appelé schéma d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires (SRADDET). Ce schéma fixe notamment les objectifs à moyen et long terme en lien avec la protection et la préservation de la biodiversité. A ce titre, il se substitue au schéma de cohérence écologique (SRCE) depuis 2015,*
- *Au niveau local, le code de l'environnement et celui de l'urbanisme prévoient la préservation des continuités écologiques dans les documents de planification et projets de l'État, des collectivités territoriales et de leurs groupements. La mise en œuvre de la TVB s'appuie aussi sur de nombreux outils, notamment contractuels, permettant d'agir pour garantir la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques, par le biais de la gestion des espaces constitutifs de la TVB.*

Les collectivités doivent prendre en compte, au sens juridique du terme, le SRADDET dans les décisions relatives aux documents de planification et à certains projets ou infrastructures linéaires susceptibles d'affecter les continuités écologiques.

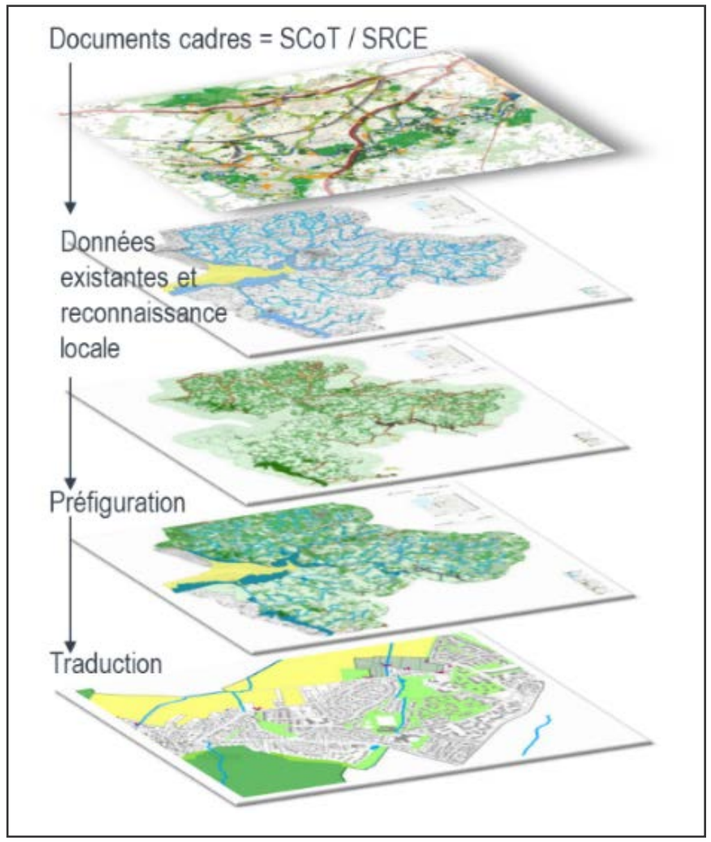



***Fig. 160 : Déclinaison de la TVB - Source : SCoT/SRCE***

### d. Déclinaison de la TVB jusqu'à l'échelle locale

- ***La TVB à l'échelle régionale***

Le SRADDET Bretagne a été adopté le 18 décembre 2020 et intègre les éléments du SRCE et de la trame verte et bleu. Il privilégie la notion de connexion entre milieux naturels. L'analyse du niveau de connexion entre milieux naturels sur l'ensemble de la région a été croisée avec différentes caractéristiques des territoires bretons (pression urbaine, unités de paysage, activités agricoles, etc.). Ce croisement a conduit à l'identification de « grands ensembles de perméabilité ». Les corridors écologiques régionaux sont constitués à la fois :

- *Par les grands ensembles de perméabilité qui présentent un niveau de connexion entre milieux naturels très élevé : en leur sein, il est encore plus difficile qu'ailleurs d'identifier des axes préférentiels de connexions. Ils ont alors été reconnus comme « corridors-territoires »,*
- *Par les axes des principales connexions, de dimension régionale, entre réservoirs régionaux de biodiversité et/ou entre grands ensembles de perméabilité. Ils sont qualifiés de « corridors linéaires » et sont visualisés par des flèches de principe.*

La commune de Concoret est concernée par l'ensemble de perméabilité « de la forêt de Lorge à la forêt de Brocéliande ». Des réservoirs régionaux de biodiversité sont identifiés sur la commune. Un corridor écologique reliant la forêt de Paimpont à la forêt de Quénécan traverse la commune.

Ainsi, sur la commune de Concoret, les réservoirs de biodiversité identifiés à l'échelle du SRADDET sont associés à la forêt de Paimpont, bordant le territoire communal au Sud et à l'est. De plus, hormis ce réservoir identifié, la connexion des milieux naturels apparait bonne à très bonne sur l'ensemble de la commune.

A cette même échelle, aucun élément de fracture et d'obstacle à la circulation des espèces n'est identifié sur la commune.

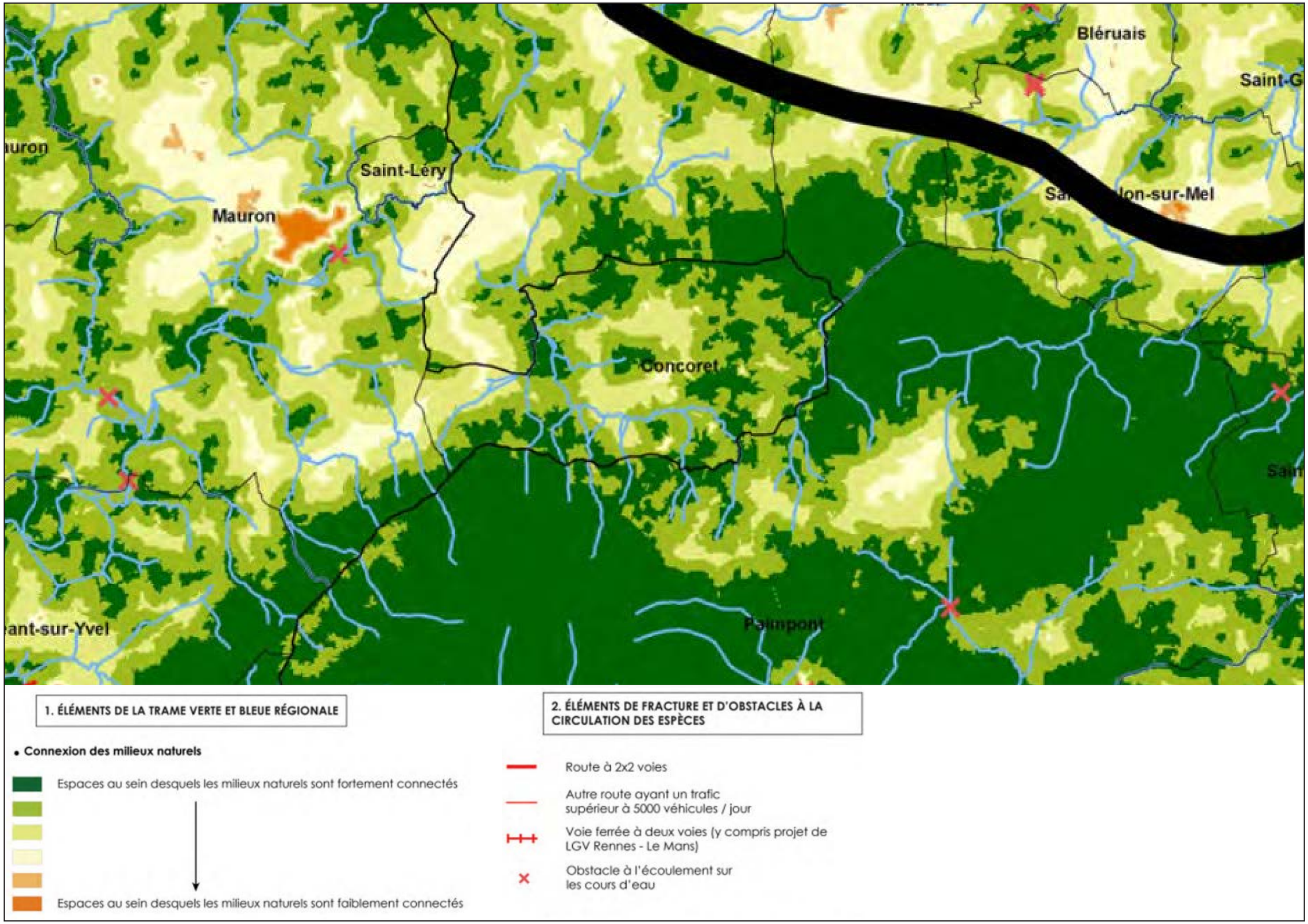



*Fig. 161 : Extrait de la carte des grands ensembles de perméabilité du SRCE - Source : SRADDET de la Région Bretagne.*

- ***La TVB à l'échelle du SCoT***

Tout comme à l'échelle régionale, le SCoT identifie plusieurs réservoirs de biodiversité en lien avec la forêt de Paimpont. Ces derniers ont été décrit comme des boisements ou des landes pour les principaux, situés à l'est et au Sud-Ouest de la commune ; et comme complémentaires pour les boisements, le bocage et les landes retrouvés majoritairement au Sud-Ouest de la commune et en continuité de la forêt au Nord de ce même territoire.

En complément, le SCoT identifie plusieurs corridors verts, permettant notamment de relier ces réservoirs du Nord au Sud de la commune. Ces derniers sont en lien avec le maillage bocage du territoire, mais ont également traits aux zones humides et cours d'eau, qui maille la commune, notamment dans sa partie Sud-Ouest.

- ***La Trame Verte et Bleue***

Comme l'exige l'article L371-3 du code de l'urbanisme, la commune de Concoret a identifié les espaces constituant le support de la trame verte et bleue. Cette TVB forme des continuités permettant aux espèces animales et végétales de se déplacer pour assurer leur cycle de vie et favoriser leur capacité d'adaptation sur le territoire communal. L'identification de la trame verte et bleue sur le territoire s'est en partie appuyée sur l'étude de plusieurs espèces « généralistes » (Maniola jurtica, Lissotriton vulgaris, Salamandra salamandra et Erinacus europeus) réalisée par le CPIE Brocéliande.

- ***Déclinaison de la trame verte et bleue à l'échelle communale***

Sur Concoret, les continuités écologiques se caractérisent par :

- *Des milieux reconnus comme étant à fort enjeu en termes de biodiversité : les sites Natura 2000 et les ZNIEFF. Ce sont les réservoirs de biodiversité principaux du territoire ;*
- *Des boisements identifiés à la carte communale approuvée en 2010 (EBC et boisements significatifs) ;*
- *Des landes, assurant un rôle écologique pour de nombreuses espèces, issues du RPG 2021 et de la Carte des grands types de végétation du Conservatoire botanique national de Brest [2023] ;*
- *Des zones humides, incluant les zones humides identifiées à la carte communale approuvée en 2010, et les plans d'eau et mares inventoriés par le CPIE Forêt de Brocéliande ;*
- *Des cours d'eau, issus de la BCAE 2021 ;*
- *Le réseau bocager, inventorié par le SMGBO et complété par le CPIE Forêt de Brocéliande.*

Le territoire communal apparait ainsi particulièrement favorable au développement et à la prospération des espèces animales et végétales. En effet, Concoret jouit d'un important réseau hydrographique, ponctué par de nombreuses zones humides. En complément, de multiples boisements et un réseau bocager dense se répartissent sur le territoire, assurant une continuité entre les différents réservoirs de biodiversité, et notamment vers et depuis les espaces protégés (Natura 2000, ZNIEFF).

Cependant, l'urbanisation croissante tend à fragiliser ces continuités. En particulier, le réseau routier et les espaces bâtis se trouvent bien souvent infranchissables pour les espèces animales. A cet effet plusieurs éléments pouvant entraver ces fonctionnalités écologiques ont été relevés :

- *Le lieux-dit de la Loriette, accueillant une trentaine d'habitations, se trouve sur le passage d'un corridor joignant la Forêt de Paimpont du Nord au Sud. En effet, ce corridor apparait particulièrement favorable aux espèces, étant donné la richesse en boisement et en réseau bocage le composant. Une attention particulière doit ainsi être portée sur l'intégration paysagère de ce lieu-dit afin d'y faciliter la circulation des espèces.*
- *Les barrages, identifiés en tant qu'obstacles à l'écoulement par le SCoT du Pays de Ploërmel, situés sur les ruisseaux de Comper et d'Isaugouët.*

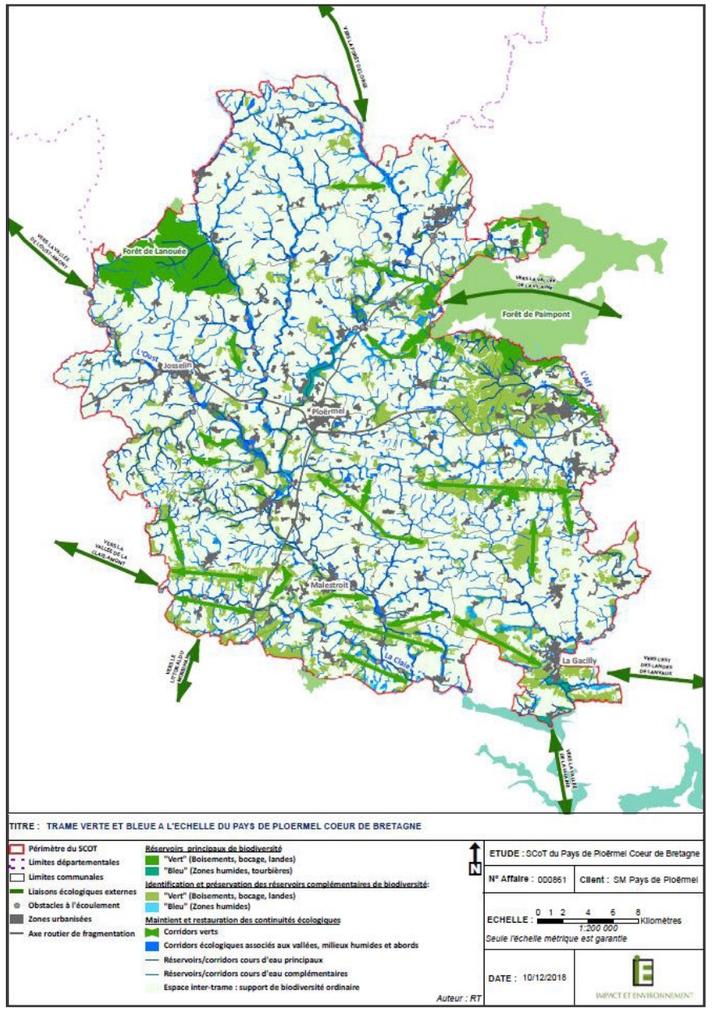



***Fig. 162 : Trame verte et bleue à l'échelle du SCoT – Source : SCoT du Pays de Ploërmel.***

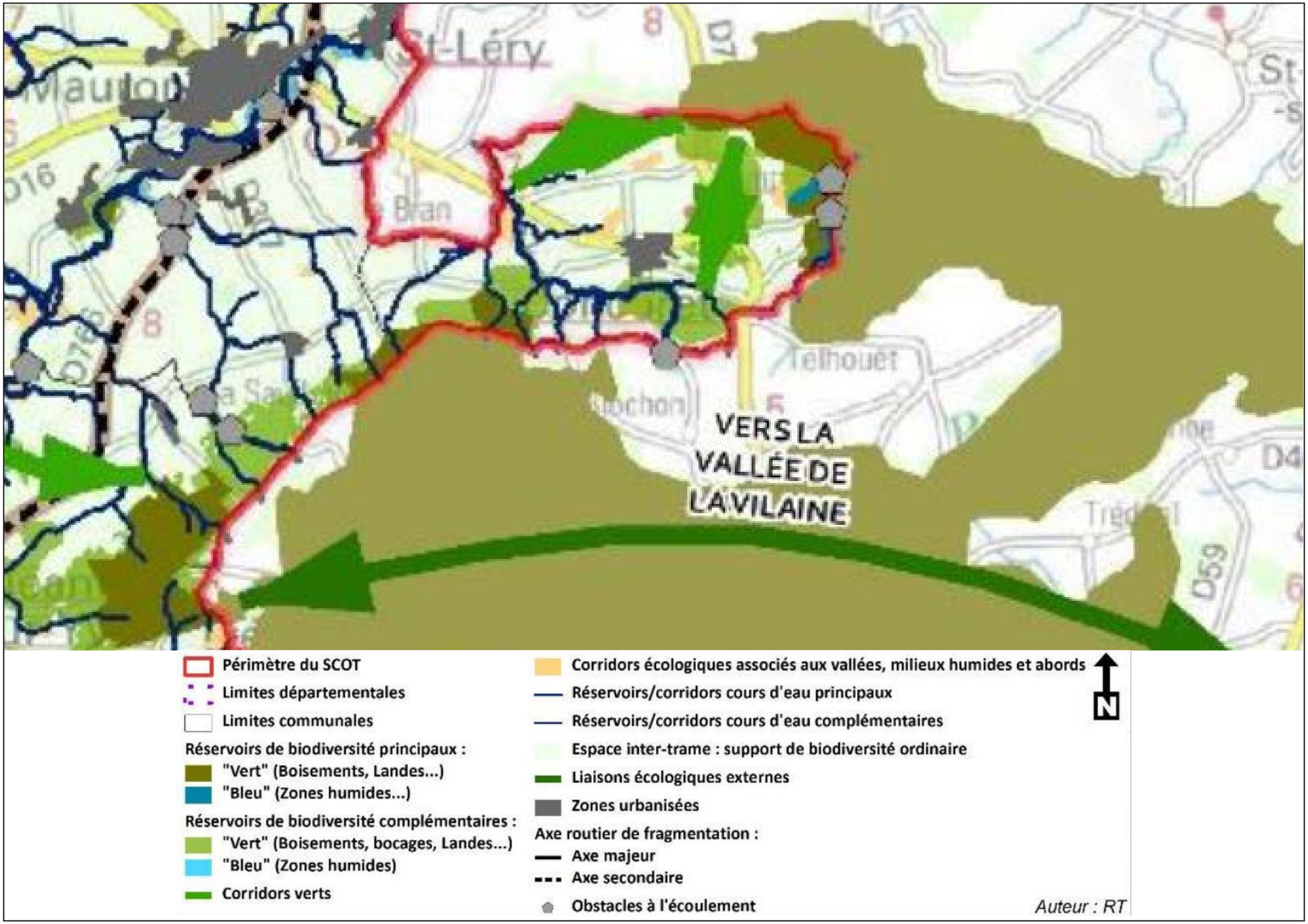



*Fig. 163 : Extrait de la carte de synthèse de la TVB du Pays de Ploërmel - Source : SCoT du Pays de Ploërmel.*

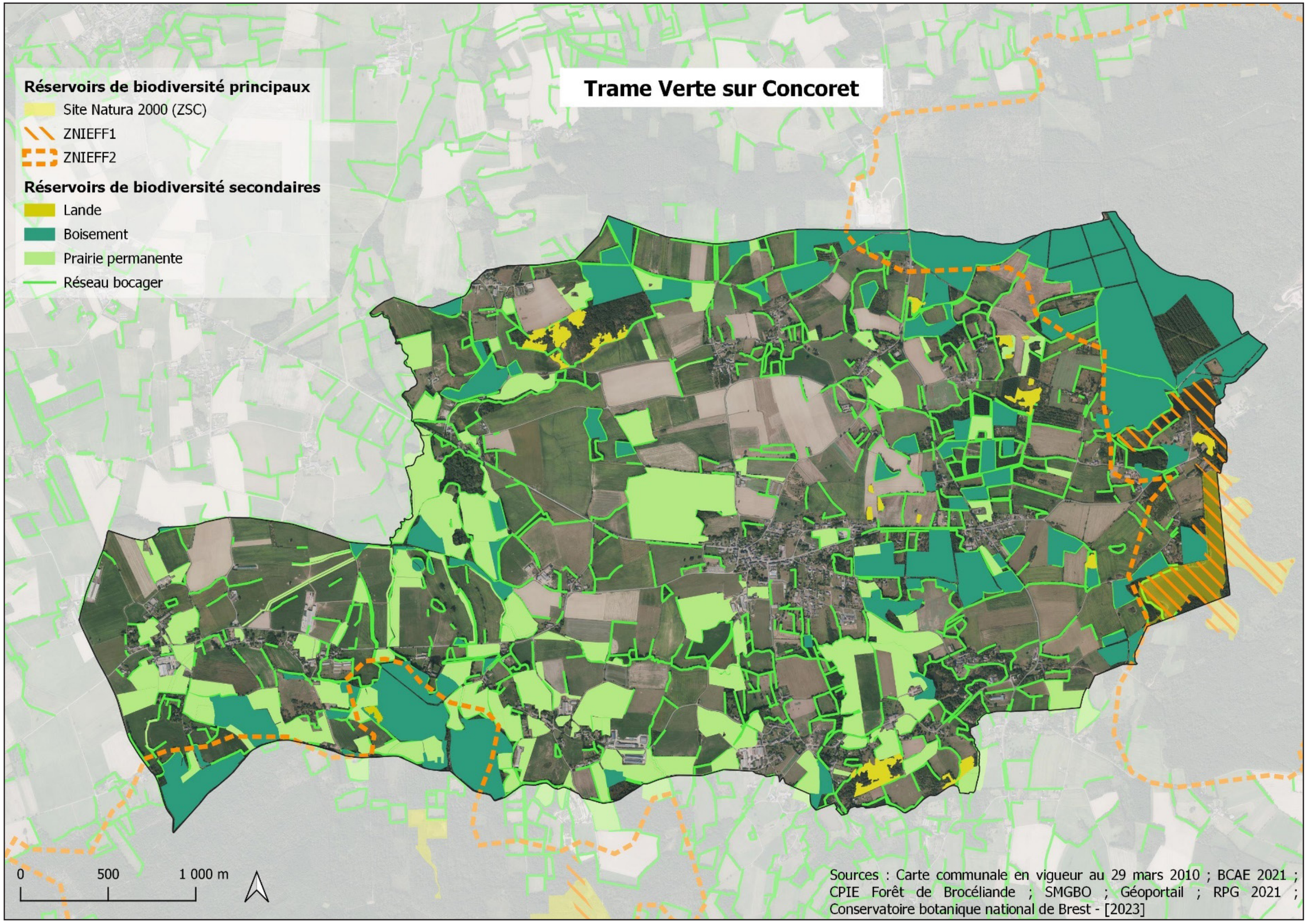



*Fig. 164 : Trame verte sur la commune de Concoret*

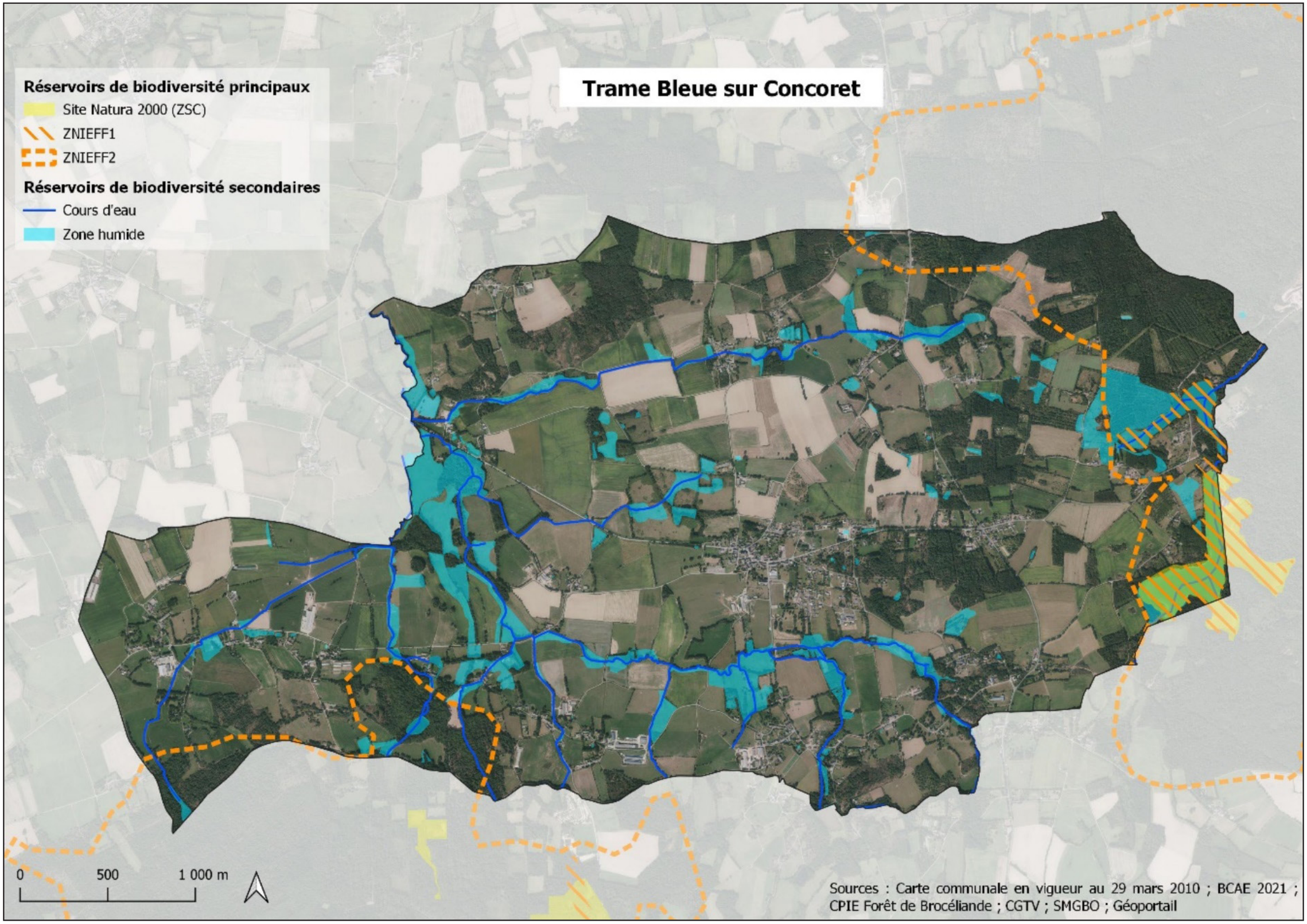



*Fig. 165 : Trame bleue sur la commune de Concoret*

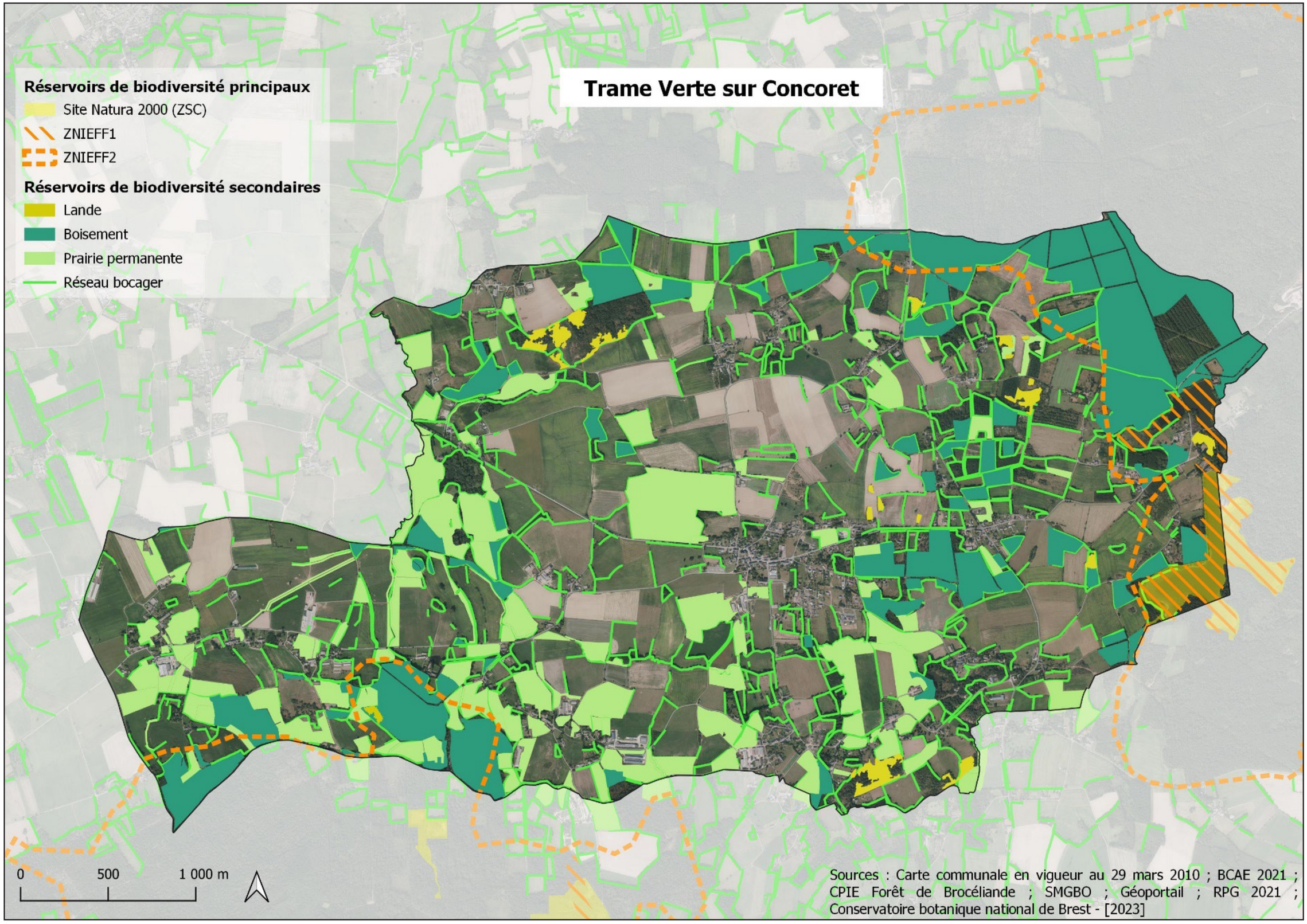



*Fig. 166 : Trame verte et bleue sur la commune de Concoret*

- ***La trame noire***

La trame noire se définit comme l'ensemble connecté de réservoirs de biodiversité et de corridors écologiques, dont l'identification tient compte d'un niveau d'obscurité suffisant pour la biodiversité nocturne.

Le SCoT du Pays de Ploërmel a à cet effet conduit une étude sur la pollution lumineuse, à l'échelle de son territoire : cette pollution apparait particulièrement réduite sur Concoret.

Afin de rester dans cette dynamique, et d'autant plus lutter contre la pollution lumineuse, la commune de Concoret à aménager la plage horaire de son éclairage public : elle est fixée à 22h en semaine et 23h le week-end sur l'ensemble de la commune, hormis devant la Résidence Autonomie, où l'éclairage reste toute la nuit.

- ***La trame brune***

Les sols constituent un habitat pour de nombreux groupes biologiques. Ces premiers centimètres de la croûte terrestre abritent en effet des bactéries, champignons, faune invertébrée (nématodes, collemboles, lombrics etc.), des mammifères (rongeurs, insectivores, carnivores et autres constructeurs de terriers, galeries) ou encore des végétaux.

En milieu urbain, les jardins et espaces verts jouent donc un rôle majeur pour préserver ces continuités. En particulier, la commune de Concoret, par ses nombreux espaces de nature, dispose d'un important potentiel en termes de trame brune.

- ***Atlas de la biodiversité communale***

Afin d'affiner et de compléter la connaissance relative à la biodiversité retrouvée sur Concoret, sensibiliser et mobiliser les acteurs du territoire, un Atlas de la Biodiversité Communal (ABC) est en cours de réalisation (période 2021-2023). La modélisation des continuités écologiques permet ainsi d'identifier les zones où les corridors écologiques sont rompus ou dégradés, ne leur permettant plus d'assurer leurs fonctionnalités. Les zones à enjeux pourront ainsi être intégrées, déclinées et précisées par le plan d'action de l'ABC.

## 6. La nature en ville, les espaces verts urbains

Le bourg de Concoret présente un cadre de vie agréable grâce à caractère arboré et une présence du végétal très marquée au sein de l'espace urbanisé. En effet, murs végétalisés, haies et arbres en bord de route contribuent à la qualité paysagère de cet espace.

De plus, le développement linéaire de la commune de Concoret offre une visibilité sur les paysages environnants en tous points du centre-bourg. A l'est, le bourg est bordé par de l'espace boisé, tandis que l'Ouest propose de larges perspectives sur les landes environnantes et sur le réseau bocager façonnant le territoire.

Outre cet aspect paysager, la nature en ville présente un intérêt écologique. En effet, la trame verte urbaine prend son sens par le développement de continuités naturelles au sein d'espaces urbains plus ou moins denses. Les sols perméables, tels que les fonds de jardin ou les cheminements doux assurent en effet la circulation et le développement d'espèces animales : ils peuvent ainsi jouer un rôle transitoire dans le déplacement des espèces.

***Fig. 167 : Maison végétalisée Rue des Chesnots***

# C. LES RISQUES ET NUISANCES

## 1. Définition

D'une manière générale, le risque majeur se caractérise par de nombreuses victimes, un coût important de dégâts matériels et des impacts sur l'environnement.

L'existence d'un risque majeur est ainsi liée :

- *D'une part à la présence d'un événement, appelé aléa, qui est la manifestation d'un phénomène naturel ou anthropique,*
- *D'autre part à l'existence d'enjeux, qui représentent l'ensemble des personnes et des biens (ayant une valeur monétaire ou non monétaire) pouvant être affectés par un phénomène.*

Les conséquences d'un risque majeur sur les enjeux se mesurent en termes de vulnérabilité.

Ainsi, un événement potentiellement dangereux ou aléa n'est un risque majeur que s'il s'applique à une zone où des enjeux humains, économiques ou environnementaux sont en présence.

Aléa + Enjeu = risque majeur

En outre, deux critères caractérisent le risque majeur :

- *Une faible fréquence : l'homme et la société peuvent être d'autant plus enclins à l'ignorer que les catastrophes sont peu fréquentes,*
- *Une énorme gravité : nombreuses victimes, dommages importants aux biens et à l'environnement.*

Le risque majeur se caractérise notamment par l'incapacité de la société exposée à surpasser l'évènement. Il importe donc que la société comme l'individu s'organisent pour y faire face, en développant, en particulier, l'information préventive. Pour réaliser cette information préventive, une Cellule d'Analyses des Risques et d'Information Préventive (CARIP) a été constituée dans chaque département. C'est elle qui a la charge de la réalisation du Dossier Départemental des Risques Majeurs (DDRM).

La commune de Concoret est concernée par :

- *4 risques naturels : séisme, tempête, mouvements de terrain retrait des argiles, feux de forêt ou de landes,*
- *1 risque technologique : transport de matière dangereuse par voie routière, ferroviaire.*

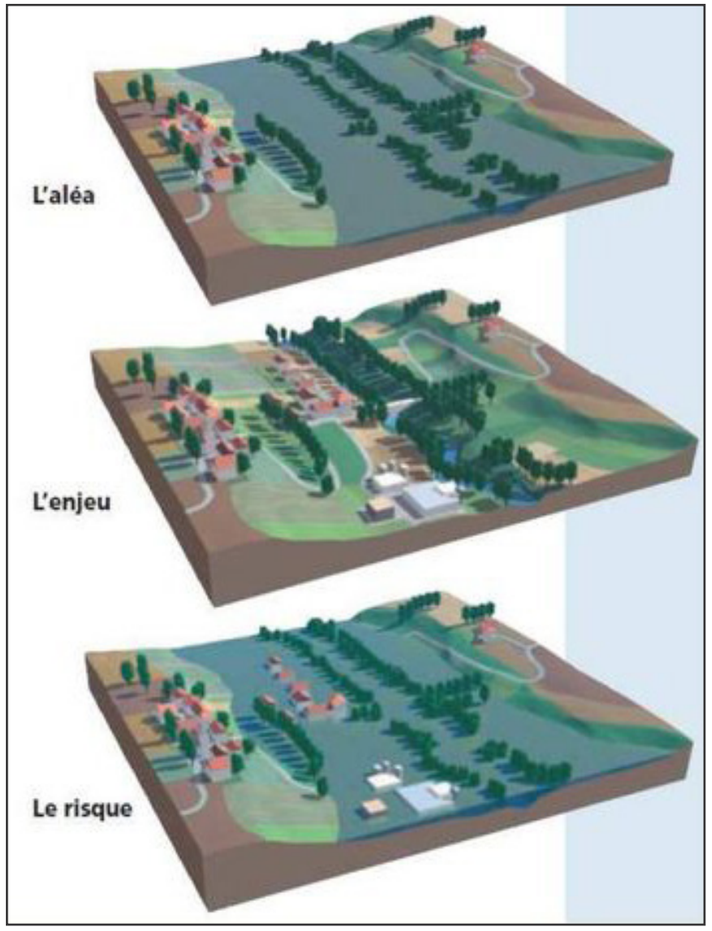



***Fig. 168 :*** ***Aléa + Enjeu = risque majeur***

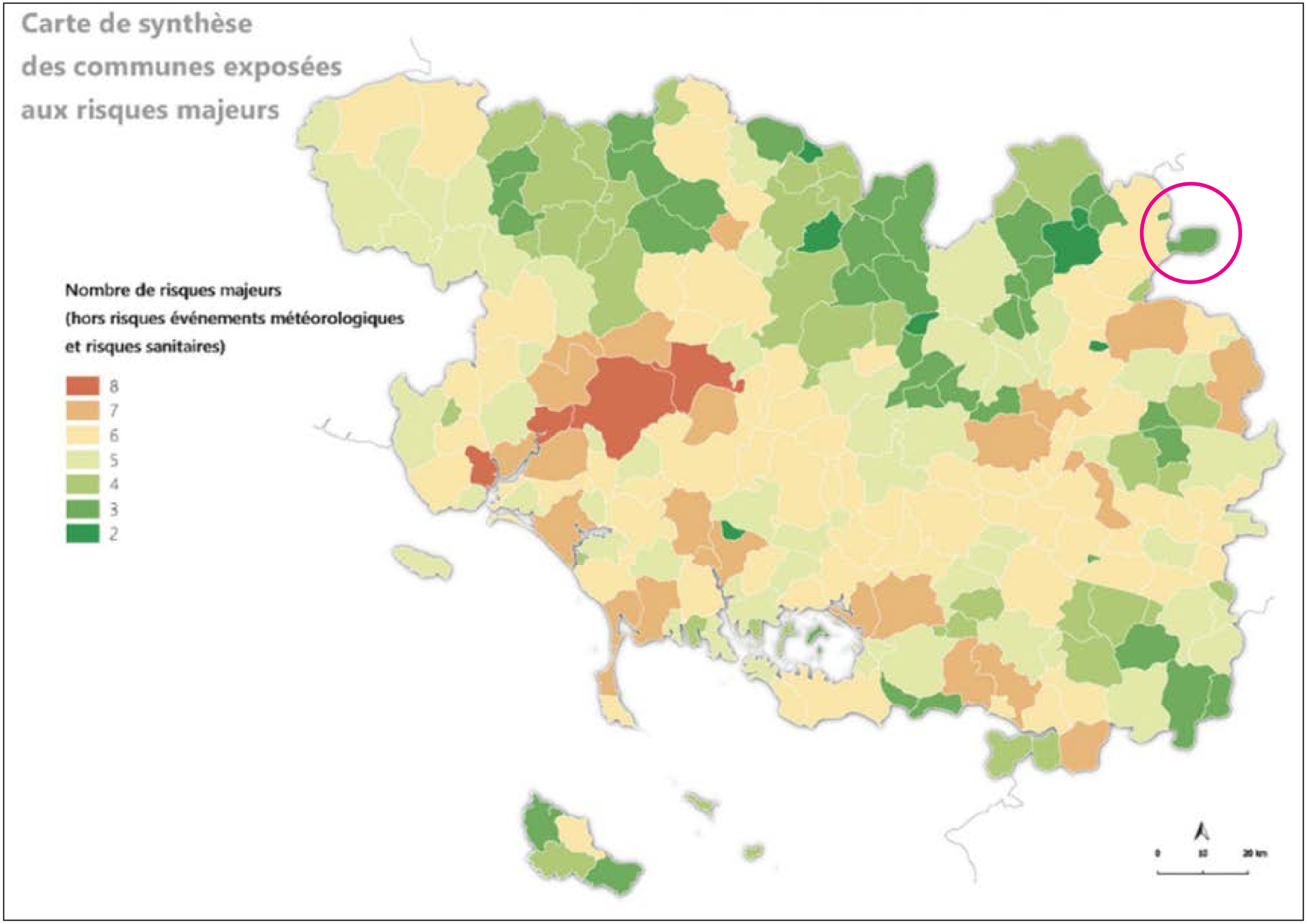



*Fig. 169 : Carte de synthèse des risques à l'échelle du Morbihan - Source : DDRM*

## 2. Les risques naturels

### a. Risque d'inondation

- ***Définition***

Une inondation est une submersion, rapide ou lente, d'une zone habituellement hors d'eau. Le risque inondation est la conséquence de deux facteurs conjugués :

- *L'eau qui peut sortir de son lit habituel d'écoulement,*
- *Le développement de zones urbanisées (habitat, équipements, zones dédiées à l'activité) dans la zone inondable.*

La commune de Concoret est soumise au Plan de Gestion du Risque Inondation (PGRI) du Bassin Loire-Atlantique, approuvé le 23 novembre 2015.

- ***La Stratégie Locale de Gestion du Risque d'Inondation (SLGRI)***

La Stratégie Locale de Gestion du Risques d'Inondation (SLGRI) du bassin de la Vilaine arrêtée par le Préfet d'Ille-et-Vilaine le 12 mai 2017 constitue la stratégie du PAPI Vilaine 2020-2025.

La SLGRI contient 5 orientations complémentaires :

- *Améliorer la connaissance du risque inondation et sensibiliser les acteurs,*
- *Mieux intégrer le risque inondation dans l'aménagement du territoire et réduire la vulnérabilité des personnes et des biens,*
- *Intégrer les aménagements de protection dans une approche globale,*
- *Se préparer à la crise et améliorer la prévision,*
- *S'organiser de manière cohérente sur le bassin versant.*

La commune de Concoret est concernée par le programme de prévention PAPI Vilaine 3 pour la période 2020-2025, relatif à l'aléa « Inondation- par ruissellement et coulée de boue / par une crue à débordement lent de cours d'eau ».

### b. Aléa remontée de nappe

Si le risque d'inondation est souvent associé au débordement des cours d'eau, il peut également survenir suite aux remontées de nappes phréatiques, autrement appelées nappes « libres » car aucune couche imperméable ne les sépare du sol. Ces nappes sont alimentées par la pluie, dont une partie s'infiltre dans le sol et rejoint la nappe. Lors de phénomènes pluvieux forts, le niveau de la nappe peut parfois atteindre la surface du sol : c'est l'inondation par remontée de nappe.

Plusieurs conséquences sont à redouter, liées soit à l'inondation elle-même, soit à la décrue de la nappe qui la suit. Les dégâts le plus souvent causés par ces remontées sont les suivants :

- *Inondations de sous-sol, de garages semi-enterrés ou de caves,*
- *Fissuration d'immeubles,*
- *Remontées de cuves enterrées ou semi-enterrées et de piscines,*
- *Désordres aux ouvrages de génie civil après l'inondation,*

La commune de Concoret est concernée par le risque de remontée de nappe (échelle au 1/100 000 -ème).

### c. Aléa retrait gonflement des argiles

Le phénomène de retrait-gonflement de certains sols argileux concerne la majorité des départements français. Il occasionne de nombreux désordres, principalement sur les maisons individuelles. Le phénomène de retrait-gonflement des argiles est un mouvement de terrain lent et continu. Par des variations de la quantité d'eau dans certains terrains argileux, il entraîne des gonflements en périodes humides et des tassements en période sèche. Ces variations de volumes se traduisent par des mouvements différentiels de terrain et se manifestent par des désordres affectant principalement le bâti individuel.

La commune de Concoret est concernée par un risque faible de retrait-gonflement des argiles

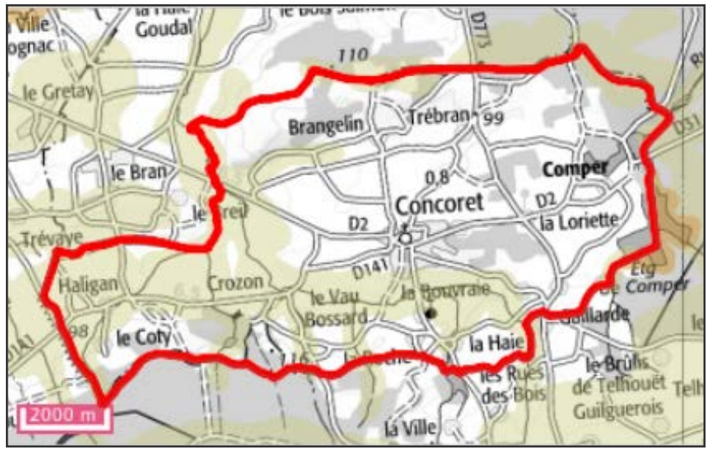



*Fig. 170 : Carte risque retrait-gonflement des argiles - Source : BRGM*

### d. Risque sismique

Un zonage physique de la France a été élaboré pour l'application des règles parasismiques de construction. La carte de l'aléa sismique montre que toutes les communes du département du Morbihan sont concernées et doivent respecter la réglementation. Il est différencié 5 types de zones en fonction de l'intensité de l'aléa: très faible, faible, modéré, moyen, fort. La totalité du département est concerné par l'aléa « faible » (niveau 2).

Dans les zones de sismicité « faible » (zone 2), les règles de construction parasismiques sont obligatoires, pour toute construction neuve ou pour les travaux d'extension sur l'existant, pour les bâtiments de catégories III et IV. Elles sont également obligatoires pour les travaux lourds, pour les bâtiments de catégorie IV (décret du 22 octobre 2010).

La commune de Concoret est donc concernée par l'aléa « faible » en termes de risque sismique.

### e. Risque feux de forêts et de landes

Le territoire communal de Concoret est concerné par un risque fort de feux de forêt et de landes, en raison notamment de l'importance des espaces boisés et landes présents sur le territoire communal et à proximité du massif de Brocéliande.

Le territoire communal est désormais couvert par le Plan Interdépartemental de Protection des Forêts et Landes Contre l'Incendie (PIDPFCI) de Bretagne 2024-2033, approuvé en mars 2024, qui définit les orientations régionales en matière de prévention, de surveillance et de lutte contre les incendies de végétation.

Par ailleurs, le territoire communal est reconnu comme exposé au risque d'incendie de forêt au titre du classement des bois et forêts exposés au risque d'incendie établi par l'arrêté interministériel du 6 février 2024 pris en application des articles L.132-1 et L.133-1 du Code forestier.

En application de ce classement :

- *l'arrêté préfectoral du 3 juin 2025 réglemente l'usage du feu dans le département du Morbihan afin de prévenir les incendies de végétation et protéger les personnes, les biens et les milieux naturels ;*
- *l'arrêté préfectoral du 3 juin 2025 fixe également les modalités de mise en œuvre des obligations légales de débroussaillement (OLD) dans les secteurs concernés.*

Les secteurs soumis aux obligations légales de débroussaillement sont reportés au règlement graphique ainsi qu'à l'annexe n° 7 de la pièce n° 5 du dossier de PLU. Cette annexe comprend notamment le PIDPFCI Bretagne 2024-2033, les arrêtés préfectoraux applicables, les périmètres concernés, ainsi que les obligations, formalités et consignes applicables dans le département du Morbihan.

Les projets d'aménagement et de construction doivent tenir compte :

- *des prescriptions du Code forestier ;*
- *des obligations légales de débroussaillement ;*
- *des conditions d'accès et d'intervention des secours ;*
- *ainsi que des besoins en défense extérieure contre l'incendie (DECI).*

Le Document Départemental des Risques Majeurs (DDRM) du Morbihan identifie également la commune comme exposée au risque de feux de forêt et de landes.

### f. Radon

Le radon est un gaz radioactif naturel émanant du sol, présent partout à la surface de la terre et plus particulièrement dans les roches granitiques et volcaniques. Son inhalation présente un risque sanitaire pour les personnes. C'est le deuxième facteur du cancer du poumon. L'exposition des personnes se produit dans certains bâtiments où il s'accumule parfois en concentration élevée par manque de ventilation, confinement ou présence de facteurs favorisant son intrusion à partir du sol (sol ou murs fissurés, drains, passage réseaux, etc.…).

A partir des connaissances géologiques, l'IRSN a établi, commune par commune, une cartographie nationale de la probabilité de présence du radon en 3 classes : 1 : faible, 2 : faible avec facteur favorisant sa présente et 3 : moyenne ou forte.

Le département du Morbihan est classé « zone à risque d'exposition au radon ». Des solutions existent pour réduire

significativement la concentration en radon dans les habitations. Elles reposent sur deux types d'actions :

- *Eliminer le radon présent dans le bâtiment en améliorant le renouvellement de l'air intérieur (renforcement de l'aération naturelle ou mise en place d'une ventilation mécanique adaptée),*
- *Limiter l'entrée du radon en renforçant l'étanchéité entre le sol et le bâtiment (colmatage des fissures et des passages de canalisations à l'aide de colles silicone ou de ciment, pose d'une membrane sur une couche de gravillons recouverte d'une dalle en béton, etc.). L'efficacité de ces mesures peut être renforcée par la mise en surpression de l'espace habité ou la mise en dépression des parties basses du bâtiment (sous-sol ou vide sanitaire lorsqu'ils existent), voire du sol lui-même.*

Les solutions les plus efficaces peuvent nécessiter de combiner les deux types d'actions.

Ainsi, la commune de Concoret est classée comme « zone à risque d'exposition au radon de catégorie 3 ».

### g. Risque tempête

Les tempêtes sont des violentes perturbations atmosphériques (variations de pression atmosphériques et de vent) qui engendrent des risques de dommages allant de simples dégâts matériels mineurs jusqu'à des ravages catastrophiques impliquant des victimes. Ces phénomènes, qui se créent à des latitudes extratropicales, s'accompagnent de vents violents (vitesses très élevées, supérieures à 90 km/h, pouvant parfois dépasser les 200 km/h). Les pluies, potentiellement importantes associées aux tempêtes, constituent un phénomène générateur d'aléas importants : inondations plus ou moins rapides, glissements de terrain et coulées boueuses.

Du fait de la pluralité de leurs effets (vents, pluies, vagues sur le littoral) et de zones géographiques touchées souvent étendues, les conséquences des tempêtes sont fréquemment importantes, tant pour l'homme que pour ses activités ou pour son environnement.

La commune de Concoret, comme l'ensemble des communes du Morbihan, est concernée par ce risque.

## 3. Les risques technologiques

La commune de Concoret n'est pas concernée par le risque de transport de matières dangereuses (TMD) par son réseau routier.

Néanmoins, compte tenu de la diversité des produits transportées et des destinations, un accident de TMD peut survenir aléatoirement à un endroit du réseau de transport. Les voies les plus importantes générant ce risque sur le territoire communal sont la RD2 et la RD773.

## 4. Les nuisances

### a. Les nuisances sonores

La principale nuisance à prendre en compte dans le Plan Local d'Urbanisme est le bruit, tant pour identifier les nuisances que pour penser le développement territorial de façon à limiter les risques de conflits.

Dans le Morbihan, des arrêtés préfectoraux établissent un classement sonore des réseaux de transports, ils sont imposés par les articles L 571-10 et R 571-32 et suivants du code de l'environnement pour les routes nationales et départementales (Arrêté du 1er décembre 2003)

Les routes concernées sont classées en 5 catégories, de la moins bruyante (catégorie 5), à la plus bruyante (catégorie 1). Ce classement sonore permet de fixer dans les secteurs affectés par le bruit, les niveaux de nuisances sonores à prendre en compte pour la construction des bâtiments, et les prescriptions techniques de nature à les réduire. Il impose donc l'établissement, de part et d'autre de l'emprise routière, d'un périmètre représentant les secteurs affectés par le bruit. La largeur de ces périmètres varie selon le classement de la route. Dans ces secteurs s'appliquent les principes suivants sous la responsabilité du pétitionnaire : lors de la construction de bâtiments nouveaux à proximité des voies existantes, des prescriptions d'isolement acoustique doivent être respectées par les constructeurs des bâtiments concernés dans le cadre des contrats de construction.

| Catégorie | Largeur du périmètre, de part et d'autre de l'infrastructure routière |
|---|---|
| 1 | 300 mètres |
| 2 | 250 mètres |
| 3 | 100 mètres |
| 4 | 30 mètres |
| 5 | 10 mètres |

***Fig. 171 : Largeur des périmètres affectés par les routes bruyantes - Source : Centre d'Information et de Documentation sur le Bruit (CIDB)***

Les infrastructures routières de Concoret ne sont pas intégrées dans le classement sonore défini dans les arrêtés préfectoraux.

Néanmoins, d'autres sources que celles liées aux voies existent et doivent être prises en compte dans la détermination du développement de l'habitat. Il s'agit :

- *Des salles polyvalentes et des activités de loisirs (terrains de sport, …). Chaque commune du territoire possède une salle polyvalente et un groupe scolaire avec des équipements sportifs,*
- *Des zones d'activités (qu'il s'agisse d'activités isolées ou organisées au sein de zones dédiées). Chaque commune possède une zone d'activités dédiée,*
- *Des exploitations agricoles.*

### b. Les nuisances liées aux espèces végétales allergisantes

En France, entre 10 et 30% de la population serait victime d'allergies caractérisées par une pollinose. Ce problème de santé publique ne fait que s'accroitre depuis plusieurs décennies. Le PLU pourrait prévoir un aménagement des futurs espaces verts et des plantations dans les lieux publics, et dans les futurs lotissements, en tenant compte du pouvoir allergisant des pollens disséminés par les végétaux (privilégier les espèces peu allergisantes)

## 5. Les sites et sols pollués

La pression démographique et la concentration des populations dans les zones urbanisées créent une demande foncière forte : des terrains laissés sans usage depuis de nombreuses années sont alors redécouverts, parfois pour y implanter de nouvelles activités industrielles, mais également pour y construire de l'habitat. La découverte de pollutions oubliées à cette occasion appelle une réponse adaptée à ces enjeux qui sont au croisement des préoccupations de santé publique, de protection de l'environnement et d'utilisation durable de l'espace.

Deux bases de données du Ministère de l'Ecologie, de l'Energie, du Développement Durable et de l'Aménagement du Territoire (MEEDDAT) recensent les sites et sols pollués (ou potentiellement pollués) :

- *BASIAS (Base de données d'Anciens Sites Industriels et Activités de Service) ; réalisée avec le BRGM,*
- *BASOL, sites pollués appelant une action des pouvoirs publics, à titre préventif ou curatif.*

- ***Qu'est-ce qu'un site pollué ?***

Un site pollué est un site qui, du fait d'anciens dépôts de déchets ou d'infiltration de substances polluantes, présente une pollution susceptible de provoquer une nuisance ou un risque pérenne pour les personnes ou l'environnement.

Ces situations sont souvent dues à d'anciennes pratiques sommaires d'élimination des déchets, mais aussi à des fuites ou à des épandages de produits chimiques, accidentels ou pas. Il existe également autour de certains sites des contaminations dues à des retombées de rejets atmosphériques accumulés au cours des années voire des décennies.

La pollution présente un caractère concentré, à savoir des teneurs souvent élevées et sur une surface réduite (quelques dizaines d'hectares au maximum). Elle se différencie des pollutions diffuses, comme celles dues à certaines pratiques agricoles ou aux retombées de la pollution automobile près des grands axes routiers.

De par l'origine industrielle de la pollution, la législation relative aux installations classées est la réglementation la plus souvent utilisée pour traiter les situations correspondantes.

L'inscription d'un site dans la banque de données BASIAS ne signifie pas obligatoirement qu'une pollution du sol existe à son endroit, mais seulement qu'une activité polluante a occupé ou occupe le site et qu'en conséquence les sols peuvent avoir été souillés ou peuvent l'être.

Un site pollué est un site qui, du fait d'anciens dépôts de déchets, d'infiltration de substances polluantes, ou d'installations industrielles, présente une pollution susceptible de provoquer une nuisance ou un risque durable pour les personnes ou l'environnement.

La pollution présente un caractère concentré, à savoir des teneurs souvent élevées et sur une surface réduite (quelques dizaines d'hectares au maximum). Elle se différencie des pollutions diffuses, comme celles dues à certaines pratiques agricoles ou aux retombées de la pollution automobile près des grands axes routiers.

2 sites sont identifiés par la base de données BASIAS comme accueillant des activités polluantes. Ils correspondent à :

| N° identifiant | Raison(s) sociale(s) de(s) entreprise(s) connue(s) | Code d'activité | Etat d'occupation du site | Etat de connaissance |
|---|---|---|---|---|
| BRE5600386 | 300 mètres<br>Sté Trutin Ouvert (STO), ferronnerie industrielle, chaudronnerie MAUCARRE, Transports à Concoret, station-service» | G47.30Z | Activité terminée | Centroïde |
| BRE5604028 | ETS, dépôt sauvage de déchets | E38.11Z | Activité terminée | Centroïde |

***Fig. 172 : Liste des sites Basias - Source : Géorisques***

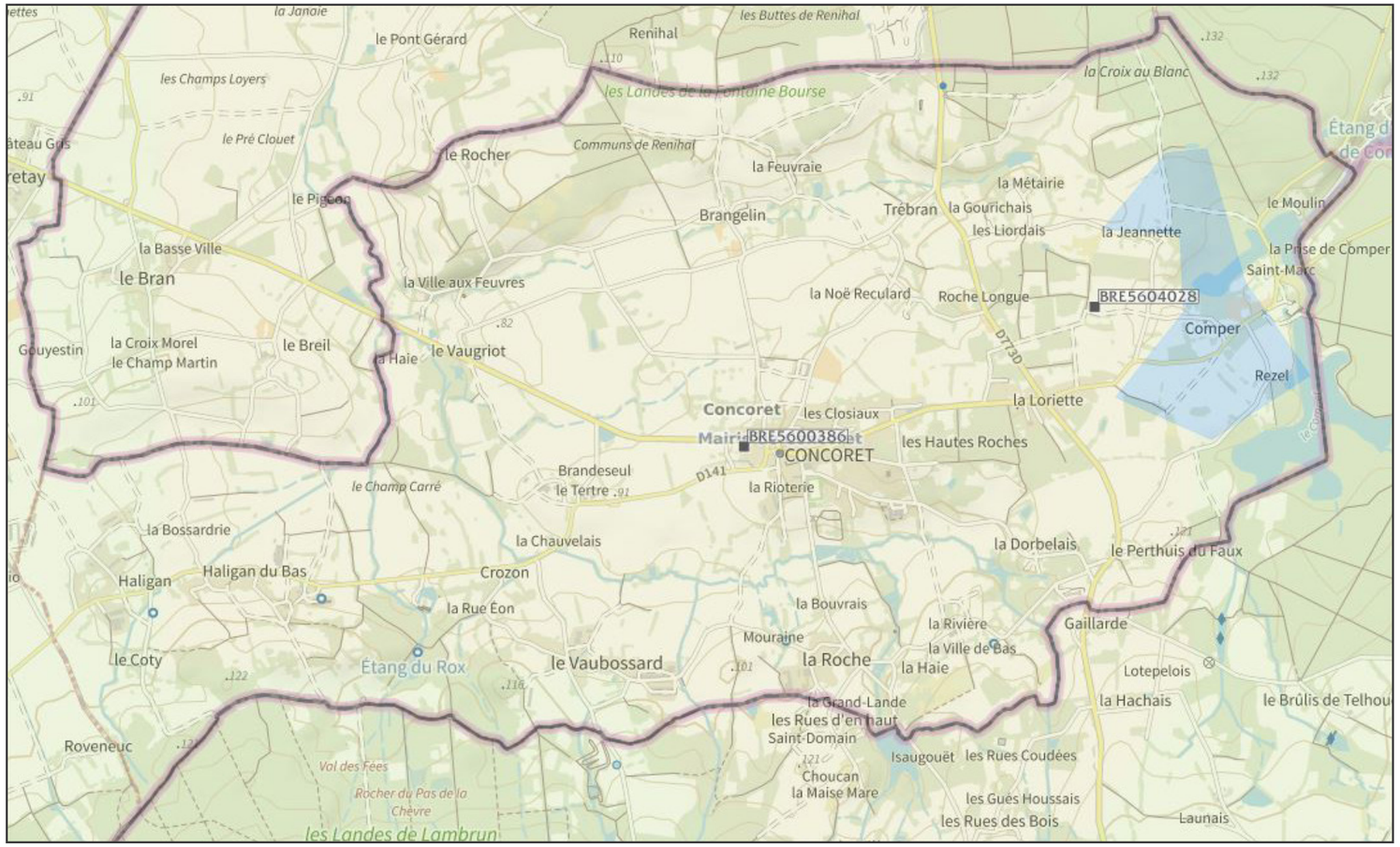



***Fig. 173 : Localisation des sites Basias – Source : Géorisques***

# CHAPITRE VI - EXPOSÉ DES PRESCRIPTIONS RÈGLEMENTAIRES EN RÉPONSE AU PADD

# A. Les axes de développement exprimés le PADD

## 1. Une nouvelle donne démographique (Axe 1)

Dans un contexte de croissance démographique progressive, la commune de Concoret veille à accueillir de nouveaux habitants sans altérer son identité ni ses équilibres. L'objectif est clair : permettre un développement harmonieux, respectueux de la qualité de vie et du cadre rural qui fait la richesse du territoire.

Ainsi, le développement résidentiel se veut mesuré, en priorité autour du centre-bourg, pour favoriser les mobilités douces et la proximité aux services. Il s'agit d'accompagner l'évolution du tissu bâti en tirant parti des opportunités foncières existantes, tout en maîtrisant l'étalement urbain.

Cette dynamique repose également sur une volonté de répondre aux besoins diversifiés des ménages : jeunes couples, familles, personnes âgées… en veillant à une mixité de l'offre en logements. La préservation de la trame verte, des paysages et de l'identité rurale demeure un fil rouge dans toute démarche de développement.

### ⇒ *Objectifs :*

- ***Structurer le développement résidentiel autour du bourg, en s'appuyant sur l'existant ;***
- ***Répondre à la diversité des besoins en logements (familles, jeunes, personnes âgées) ;***
- ***Préserver les terres agricoles et naturelles en limitant l'étalement urbain.***

### ⇒ *Pistes d'actions concrètes :*

- ***Maîtrise de l'urbanisation par un zonage adapté dans le PLU, concentrant les zones constructibles autour du bourg.***
- ***Encouragement à la densification douce dans le tissu bâti existant (divisions parcellaires, dents creuses, réhabilitation), en cohérence avec l'objectif de sobriété foncière.***
- ***Développement d'une offre de logements diversifiée, adaptée aux familles, aux jeunes actifs et aux personnes âgées, via une programmation d'orientations d'aménagement et de programmation (OAP) à l'échelle du bourg.***
- ***Préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers, en cohérence avec la trame verte et bleue, et limitation des extensions urbaines.***

## 2. Des dynamiques économiques et agricoles renforcées (Axe 2)

Concoret puise sa vitalité dans la richesse de son tissu associatif, économique et culturel. À la croisée de la Forêt de Brocéliande, la commune rayonne par sa capacité à conjuguer traditions, nature et innovation locale. Cet axe vise à renforcer les dynamiques existantes, en soutenant les acteurs locaux et en valorisant les ressources du territoire.

Le développement économique s'ancre dans la ruralité : agriculture, artisanat, tourisme, culture. L'appui à la création et à la diversification des activités, notamment en lien avec les circuits courts et l'économie sociale et solidaire, est un levier fort d'attractivité.

Concoret souhaite également consolider son image de terre de culture et de nature : patrimoine légendaire, animations, sites emblématiques (comme le Centre de l'Imaginaire Arthurien) sont autant d'atouts à faire rayonner, au service d'un tourisme durable et de qualité.

### ⇒ *Objectifs :*

- ***Renforcer la vitalité économique locale en appuyant les filières agricoles, artisanales et de services ;***
- ***Valoriser les patrimoines naturel, bâti et immatériel pour structurer une offre touristique durable ;***
- ***Favoriser une animation culturelle et sociale riche.***

### ⇒ *Pistes d'actions concrètes :*

- ***Soutien à l'économie locale via la protection des zones d'activités économiques existantes et la possibilité d'accueil de nouvelles activités en lien avec les filières locales (agriculture, artisanat, tourisme), conformément à l'article L151-6.***
- ***Renforcement de l'attractivité touristique durable : mise en valeur des circuits de randonnées, patrimoine naturel et culturel, en cohérence avec les principes de développement durable inscrits à l'art. L101-2.***
- ***Encouragement des circuits courts et de l'agriculture de proximité, par la préservation du foncier agricole et l'appui aux projets en lien avec l'économie sociale et solidaire.***
- ***Valorisation de l'image de Concoret comme commune culturelle et patrimoniale, notamment en lien avec Brocéliande, à travers des OAP patrimoniales (art. L151-7).***

## 3. Des atouts environnementaux préservés et mis en lumière (Axe 3)

La transition écologique n'est pas un mot d'ordre abstrait à Concoret : elle s'inscrit dans le quotidien, dans les pratiques agricoles, dans la gestion des espaces naturels, dans la manière d'habiter, de se déplacer, de consommer. Ce troisième axe affirme la volonté de la commune d'avancer résolument vers un territoire plus sobre, résilient et responsable.

Cela passe par la préservation des milieux naturels, des paysages, des zones humides et des continuités écologiques. La trame verte et bleue structure la réflexion autour de l'aménagement et de la biodiversité.

La commune s'engage aussi dans des démarches concrètes : rénovation énergétique du bâti, réduction des consommations, énergies renouvelables, circuits courts alimentaires, gestion écologique des espaces publics. L'objectif est clair : faire de Concoret un territoire pilote et exemplaire en matière d'écologie rurale.

### ⇒ *Objectifs :*

- ***Préserver la biodiversité et les milieux sensibles ;***
- ***Réduire l'empreinte écologique du développement communal ;***
- ***Favoriser la sobriété énergétique et la résilience face au changement climatique.***

### ⇒ *Pistes d'actions concrètes :*

- ***Préservation et mise en valeur des continuités écologiques dans les documents graphiques du PLU, conformément à la trame verte et bleue (art. L151-23 et L101-2).***
- ***Protection des zones humides, haies bocagères et paysages identitaires, notamment autour de l'étang, du chêne à Guillotin, etc.***
- ***Encouragement à la rénovation énergétique du bâti existant dans le règlement écrit du PLU (prescriptions sur les matériaux, performance énergétique, etc.).***
- ***Insertion d'objectifs de développement des énergies renouvelables, notamment pour les constructions neuves ou projets d'intérêt communal.***
- ***Gestion écologique des espaces publics, limitation de l'imperméabilisation des sols et gestion durable des eaux pluviales (art. L151-34).***
- ***Accompagnement du Plan Climat Air Énergie Territorial (PCAET) de l'intercommunalité, via des dispositions compatibles dans le PLU.***

## 4. Un cadre de vie affirmé (Axe 4)

Concoret revendique un cadre de vie de qualité, où la ruralité rime avec convivialité, sécurité et bien-être. Ce quatrième axe vise à conforter les atouts existants – équipements, services, patrimoine, paysages – tout en améliorant la circulation, l'accessibilité et les usages de l'espace public.

Face à une desserte routière marquée, mais parfois inadaptée aux mobilités douces et collectives, la commune veut apaiser les circulations, notamment au sein du bourg. Il s'agit de sécuriser les abords des écoles, des commerces, et de mieux relier les villages et hameaux par des cheminements doux, pratiques et paysagers.

Concoret s'attache aussi à valoriser son patrimoine – matériel et immatériel – en lien avec son identité : fontaines, chênes remarquables, récits légendaires, culture gallèse. La transformation des espaces publics en lieux de rencontres, d'échanges et de sociabilité est encouragée, comme en témoignent les projets autour de l'étang ou la requalification de la place du Pâtis Vert.

Enfin, le maintien et le développement des équipements de proximité (écoles, santé, commerces) garantissent un quotidien facilité et une centralité dynamique, ouverte à toutes et à tous).

### ⇒ *Objectifs :*

- ***Faciliter l'accessibilité à tous les équipements, commerces et services ;***
- ***Favoriser les modes de déplacement alternatifs à la voiture ;***
- ***Améliorer la qualité des espaces publics et leur appropriation par les citoyens.***

### ⇒ *Pistes d'actions concrètes :*

- ***Favoriser l'accessibilité pour tous***
  - *Développement des mobilités douces (piéton, vélo) via des cheminements sécurisés dans le bourg et vers les hameaux, intégrés au règlement et aux OAP.*
  - *Création de stationnements vélos sécurisés (écoles, mairie, cimetière, etc.).*
  - *Renforcement des liens avec les transports en commun, notamment en lien avec le transport à la demande porté par Ploërmel Communauté et les communes limitrophes d'Ille-et-Vilaine.*
- ***Apaiser la circulation dans le bourg***
  - *Sécurisation des abords d'écoles, commerces et équipements (ralentisseurs, plateaux surélevés, traversées piétonnes) pouvant faire l'objet d'aménagements urbains encadrés par les OAP.*
  - *Requalification des voiries pour intégrer les modes doux et organiser une cohabitation apaisée entre tous les usagers.*
  - *Traitement paysager des entrées de bourg, en cohérence avec les prescriptions du PLU, pour réduire les nuisances visuelles, sonores et améliorer la sécurité.*
- ***Conforter un cadre de vie agréable***
  - *Réaménagement des espaces publics comme lieux de sociabilité, en particulier autour de l'étang et de la place du Pâtis Vert.*
  - *Mise en valeur du patrimoine local (fontaines, lavoirs, fours, etc.), y compris immatériel (contes, traditions, culture gallèse), par des protections dans le règlement ou via des OAP thématiques.*
  - *Maintien et diversification des équipements et services de proximité, en veillant à leur accessibilité et à leur inscription dans un maillage cohérent du territoire communal.*

## 5. En résumé

**Le PLU traduit les ambitions du PADD à travers :**

- ***un zonage précis et différencié (zones U, AU, A, N) ;***
- ***un règlement fixant des prescriptions claires (densités, formes urbaines, préservation patrimoniale, performances environnementales…) ;***
- ***des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) thématiques (…) ;***
- ***une cohérence forte avec les documents supra-communaux : SCoT, PCAET, SRADDET, etc.***

**À travers ce PADD, la commune de Concoret affirme une vision de développement local fondée sur l'équilibre : entre modernité et tradition, accueil et préservation, transition et cohérence.** Ce projet fédérateur servira de socle à l'élaboration d'un PLU ambitieux, durable et adapté à l'échelle humaine du territoire.

### ⇒ *Traduction cartographique*

**La carte des Orientations Générales d'Aménagement et d'Urbanisme** (OGAU), jointe au PADD (cf. ci-contre), **constitue un document d'intention territoriale. Elle traduit de manière synthétique et prospective les principaux équilibres territoriaux portés par le projet communal. Elle permet de préfigurer l'organisation générale du territoire, en accompagnant la mise en œuvre opérationnelle des axes du PADD, et en préparant la construction du règlement graphique du Plan Local d'Urbanisme.**

**Cette carte n'a pas de portée règlementaire directe** (à la différence du zonage du PLU ou des OAP), mais **elle exprime les grandes orientations qualitatives et spatiales que la commune souhaite défendre à l'échelle de son territoire.** Elle en constitue le support **cartographique de référence** et s'inscrit pleinement dans les objectifs définis à l'article L.151-5 du Code de l'urbanisme, qui précise que le PADD doit : *« Définir les orientations générales de l'organisation de l'espace, des transports, des équipements, de l'urbanisme, du paysage, de la préservation des milieux naturels, agricoles et forestiers, ainsi que de la prévention des risques. »*

**Ainsi, cette carte :**

- ***Structure les équilibres territoriaux fondamentaux*** *(espaces bâtis, espaces à urbaniser, espaces agricoles ou naturels) ;*
- **Localise les polarités communales** *(centre-bourg, quartiers résidentiels, secteur d'équipements, hameaux structurants et STECAL) ;*
- ***Préfigure les continuités de mobilités douces et les entrées de bourg à valoriser*** *;*
- ***Mets en valeur les atouts patrimoniaux et paysagers à préserver*** *;*
- ***Identifie les secteurs stratégiques de développement et de requalification***.

*Fig. 174 : Plan des Orientations Générales d'Aménagement et d'Urbanisme inséré dans le PADD du PLU de Concoret (territoire)*

La carte des OGAU constitue une étape intermédiaire entre le projet stratégique formulé dans le PADD et la traduction règlementaire et parcellaire qui interviendra dans les phases ultérieures du PLU, notamment :

- *Le règlement graphique, qui délimitera précisément les zones U, AU, A, N ;*
- *Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), qui préciseront les conditions d'aménagement sur les secteurs à enjeux ;*
- *Le règlement écrit, qui fixera les règles opposables à chaque zone.*

À ce titre, la carte permet d'assurer la cohérence d'ensemble du futur PLU, en mettant en relation :

- *Les demandes d'urbanisation maîtrisée autour du bourg ;*
- *La nécessité de préserver les continuités écologiques et les espaces agricoles ;*
- *Le maillage fonctionnel des équipements, commerces, services et espaces publics ;*
- *Les enjeux de mobilité et de sécurité routière, notamment sur les axes départementaux et au sein du centre-bourg.*

⇒ ***Les grands équilibres exprimés sur la carte***

- ***Une centralité réaffirmée du bourg****, cœur de la vie communale, avec une logique de densification raisonnée ;*
- ***Des hameaux et écarts identifiés comme pôles de vie secondaires****, à conforter dans le respect de leur morphologie et des règles de consommation foncière limitée ;*
- ***Des continuités vertes et bleues,*** *permettant la préservation de la biodiversité, du bocage et des milieux humides, connectés à la forêt de Brocéliande et aux éléments paysagers remarquables ;*
- ***Des axes de mobilité douce projetés ou renforcés****, reliant les pôles générateurs (écoles, commerces, étang, équipements) ;*
- ***Des secteurs à enjeux particuliers*** *(valorisation de l'ancien foyer-logement, zones de loisirs ou de tourisme), appelés à être précisés dans les OAP.*

⇒ ***Vers un PLU équilibré, lisible et partagé***

En résumé, cette carte permet de partager une lecture commune et territorialisée du projet communal, tant pour les élus que pour les habitants, les partenaires institutionnels ou les opérateurs. Elle garantit une vision d'ensemble cohérente, en phase avec les enjeux locaux et supra-communaux (SCoT, PCAET, SRADDET), tout en préparant un PLU robuste, équilibré et fidèle à l'identité de Concoret.

Elle constitue ainsi une boussole territoriale, orientant les décisions futures d'aménagement, et contribuant à un urbanisme à la fois sobre, qualitatif et adapté aux attentes des concoretois en encadrant toute évolution ultérieure éventuelle.

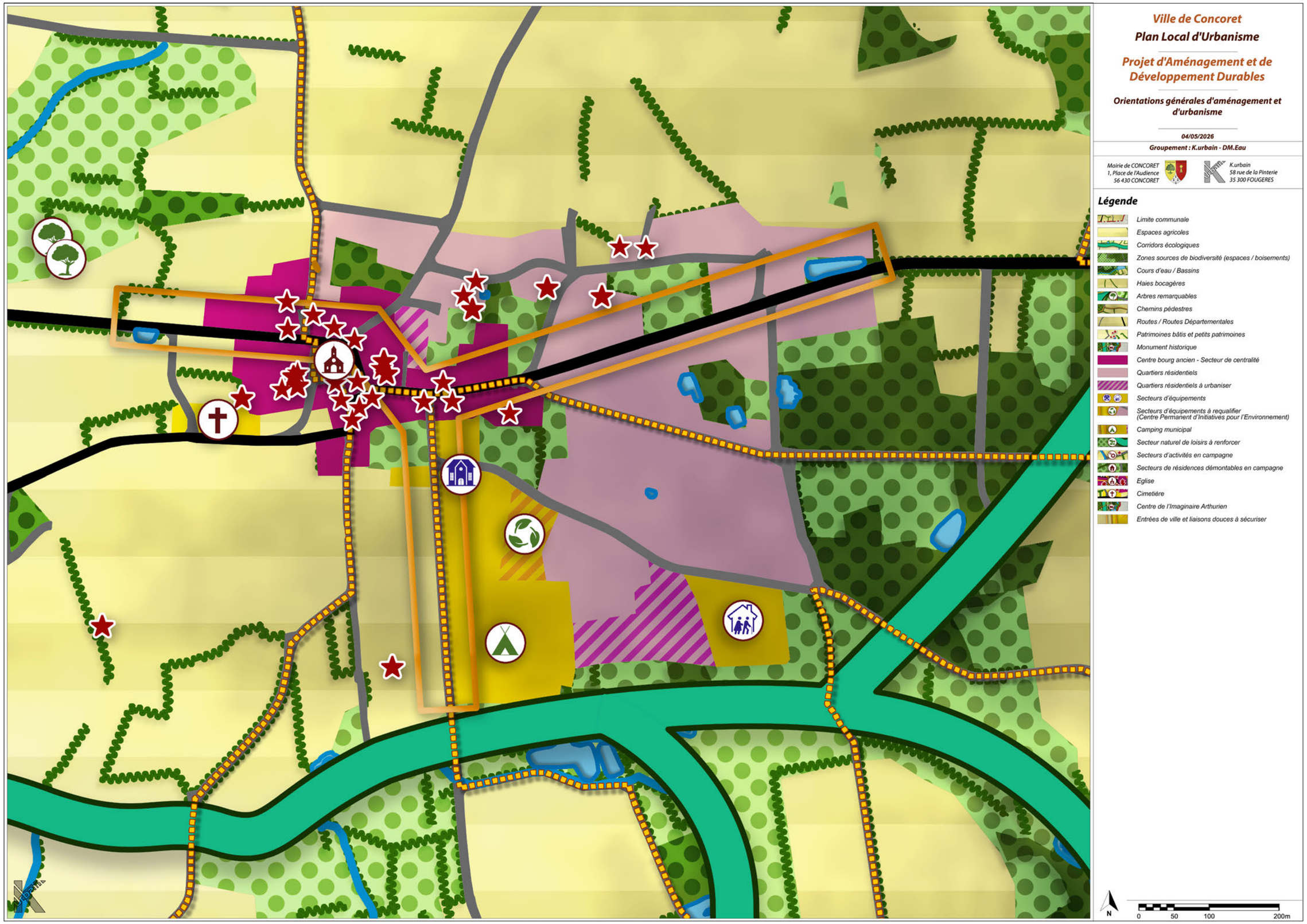



*Fig. 175 :* ***Plan des Orientations Générales d'Aménagement et d'Urbanisme inséré dans le PADD du PLU de Concoret (Bourg)***

# B. L'introduction aux zones zones du PLU

## 1. Les zones urbaines «U»

Conformément à l'article R151-18 du code de l'urbanisme, **les zones urbaines « U » sont les secteurs déjà urbanisés où les équipements et installations publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions existantes et à implanter.**

Leurs délimitations reposent particulièrement sur les analyses architecturales et urbaines portées au diagnostic du présent rapport de présentation. Elles tiennent compte des différentes typologies des constructions repérées dans le bourg et des éléments de composition de la morphologie urbaine, tels que le maillage parcellaire, l'occupation des sols, ou encore les implantations, les emprises au sol et les hauteurs de fait des constructions. Le contour des zones est préfiguré par le repérage des typologies de quartiers pour lesquels les prescriptions règlementaires sont distinguées selon leurs caractéristiques propres et la nature des occupations au sein du bourg.

À Concoret, les zones urbaines sont composées de trois secteurs différents, parfois distingués en sous-secteurs à l'aide de sous-indices de zones comme indiqué dans le tableau en page ci-contre.

| Zone | Secteur | Sous-secteur | Surface brute* | Dénomination | Caractéristiques générales |
|---|---|---|---|---|---|
| U | UC | UC1 | 6,67 ha | Zone urbaine centrale 1 | • Centre historique du bourg, composé d'architectures vernaculaires.<br>• Mixité des fonctions observée, bien que modérée.<br>• Tissu urbain dense.<br>• Maillage parcellaire resserré.<br>• Implantation dominante à l'alignement et sur limites séparatives |
| | | UC2 | 0,33 ha | Zone urbaine centrale 2 | • Présence d'un entrepôt (ancien bâtiment d'activité artisanale) en devenir à l'entrée est du cœur de bourg. |
| | UR | UR | 20,53 ha | Zone urbaine résidentielle | • Quartiers périphériques récents<br>• Majoritairement résidentielle avec très faible mixité des fonctions.<br>• Tissu urbain peu dense.<br>• Implantation dominante en retrait de l'alignement et, le plus souvent, des limites séparatives. |
| | UE | UE | 4,95 ha | Zone urbaine d'équipements | • Équipements publics et/ou privés de services au public. |
| | | UEl | 3,12 ha | Zone urbaine d'équipements de loisirs | • Partie de zone « UE » correspondante au camping municipal. |

*Surface cumulée, exprimée à titre indicatif d'après contenant cadastral projeté à la norme Lambert 93 EPSG 2154

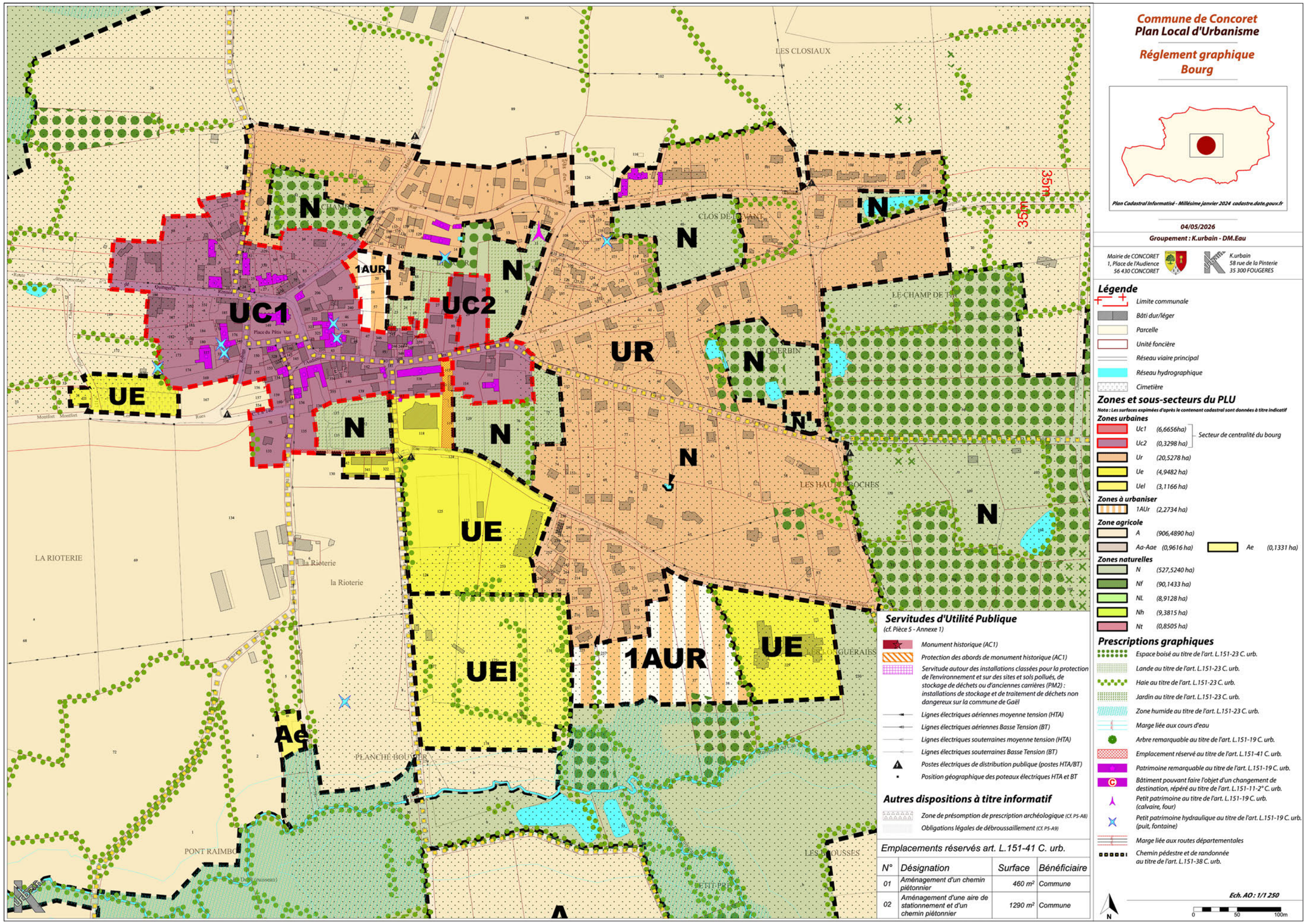



Fig. 176 : Projet de règlement graphique du PLU de Concoret (Bourg)

## 2. Les zones à uraniser «AU»

**Conformément à l'article R151-20 du code de l'urbanisme, les zones à urbaniser « AU » sont les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation pour répondre aux objectifs de développement et d'aménagement de la ville.**

À partir de l'identification des zones urbaines rappelée précédemment, la délimitation des zones à urbaniser, et des sous-secteurs associés, repose entre autres sur l'analyse urbaine et l'étude des réseaux, ainsi que pour partie sur la recherche du potentiel de densification et de requalification au sein de l'agglomération. Elle tient compte notamment de l'expression du projet explicité dans le PADD.

**Toutes les zones à urbaniser font l'objet d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sectorielles, définies au titre des articles L.151-5 du code de l'urbanisme.**

Les prescriptions règlementaires applicables sur chacun des secteurs « AU » sont identiques à celles des zones urbaines « U » de même indice, soit ici la zone UR.

| *Zone* | *Secteur* | *Surface brute** | *Dénomination* | *Caractéristiques générales* |
|---|---|---|---|---|
| ***AU*** | ***1AUR*** | *2,27 ha* | ***Zone à urbaniser résidentielle*** | • *Secteurs de projet non bâti principalement dédiés à la construction de nouveaux logements.*<br>• *À partir des OAP, une densité minimum et globale de 13 logements à l'hectare brut est attendue.* |

**Surface cumulée, exprimée à titre indicatif d'après contenant cadastral projeté à la norme Lambert 93 EPSG 2154*

## 3. Les zones agricoles «A»

**Les zones agricoles « A » sont les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.** Y sont autorisés, les constructions et installations nécessaires à l'activité agricole, ainsi que les constructions, installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation existants, et éventuellement les changements de destination et aménagements prévus par les articles L.151-11 et suivants du code de l'urbanisme.

La délimitation des zones agricoles repose sur la description du paysage de la commune, l'identification des corridors écologiques, l'analyse des hameaux et particulièrement sur la prise en compte de l'activité agricole ou des terrains cultivés d'après le Registre Parcellaire Graphique.

À noter que **la zone A contient quatre Secteurs de Taille et Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) « Aa » (2xAa et 2xAae), définis conformément au titre de l'article L.151-13 du code de l'urbanisme et servant à distinguer les activités artisanales existantes,** ainsi que des diversifications d'activités projetées et ayant fait l'objet de demandes lors de la procédure d'élaboration du présent PLU (cf. bilan de concertation et enquête publique).

**La station d'épuration des eaux est aussi délimitée par un STECAL « Ae »,** sur les contours de l'unité foncière et hors zone humide repérée au sud, pour permettre d'une part son maintien et en y autorisant des évolutions, et d'autre part, pour mieux reconnaître la zone agricole « A ».

| Zone | Secteur | Surface brute* | Dénomination | Caractéristiques générales |
|---|---|---|---|---|
| A | A | 906,49 ha | Zone agricole | • Espaces agricoles comprenant des surfaces cultivées et, de manière mineure, des bâtiments agricoles en activité ainsi que quelques habitations tierces. |
| | Aa-Aae | 0,96 ha | Secteurs de taille et de capacité d'accueil limitée au sein de la zone A | • Secteurs dédiés aux activités artisanales existantes ou activités projetées sur demande expresse autres qu'agricoles au sein de la zone A. |
| | Ae | 0,13 ha | Secteurs de taille et de capacité d'accueil limitée au sein de la zone A | • Secteur dédié à la station d'épuration des eaux. |

*Surface cumulée, exprimée à titre indicatif d'après contenant cadastral projeté à la norme Lambert 93 EPSG 2154

## 4. Les zones naturelles «N»

**Les zones naturelles « N » sont les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison : de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ; ou de leur caractère d'espaces naturels ; ou de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles.**

La délimitation des zones naturelles repose donc d'une part sur la prise en compte des corridors et composantes écologiques de la trame verte et bleue identifiée sur le territoire communal de Concoret, et d'autre part, sur l'activité agricole (cf. zones A) et l'analyse des hameaux.

Au sein de la zone « N », plusieurs sous-secteurs sont délimités au titre des STECAL prévus par le code de l'urbanisme :

- *les **sous-secteurs indicés « Nf » correspondants aux parcelles boisées faisant l'objet d'un Document de Gestion Durable** (Régime forestier, Plan Simple de Gestion, etc.) et dans lesquels des constructions liées à l'exploitation forestière sont autorisées de manière limitée ;*
- *les **sous-secteurs indicés « NL » correspondants aux espaces du secteur de loisirs du Point Clos**, dans lequel des installations légères de loisirs peuvent être autorisées ;*
- *les trois **sous-secteurs indicés « Nh » correspondants aux parcelles occupées par des résidences démontables** constituant l'habitat permanent de leurs occupants ;*
- *le **sous-secteur indicé « Nt » correspondant à la propriété du château de Comper, espace culturel dédié au Centre de l'Imaginaire Arthurien** en lien avec la dimension touristique de la forêt de Painpont et les légendes de Brocéliande.*

| Zone | Secteur | Surface brute* | Dénomination | Caractéristiques générales |
|---|---|---|---|---|
| N | N | 527,52 ha | Zone naturelle | • Espaces naturels englobant les cours d'eau, les grandes masses boisées, les zones humides repérées et pouvant comprendre des surfaces cultivées ainsi que, de manière sporadique, des constructions.<br>• Au sein de l'agglomération, les zones naturelles sont notamment délimitées pour limiter la consommation des ENAF**, conformément à l'objectif de modération imposé par la loi Climat et Résilience, et conserver une part de nature en ville, caractéristique du bourg. |
| | Nf | 90,14 ha | Zone naturelle inondable | • Parties boisées de zone «N» concernées par un Document de Gestion Durable pour l'exploitation forestière. |
| | NL | 8,91 ha | Secteurs de taille et de capacité d'accueil limitée au sein de la zone N | • Secteurs dédiés à l'espace de loisirs de plein air dit du Point Clos. |
| | Nh | 9,38 ha | Secteurs de taille et de capacité d'accueil limitée au sein de la zone N | • Secteurs dédiés aux parcelles occupées par des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs occupants. |
| | Nt | 0,85 ha | Secteur de taille et de capacité d'accueil limitée au sein de la zone N | • Secteur dédié à l'espace culturel du château de Comper. |

*Surface cumulée, exprimée à titre indicatif d'après contenant cadastral projeté à la norme Lambert 93 EPSG 2154
** D'après le Modèle d'Occupation des Sols établi par la Région Bretagne et intégré au SRADDET.

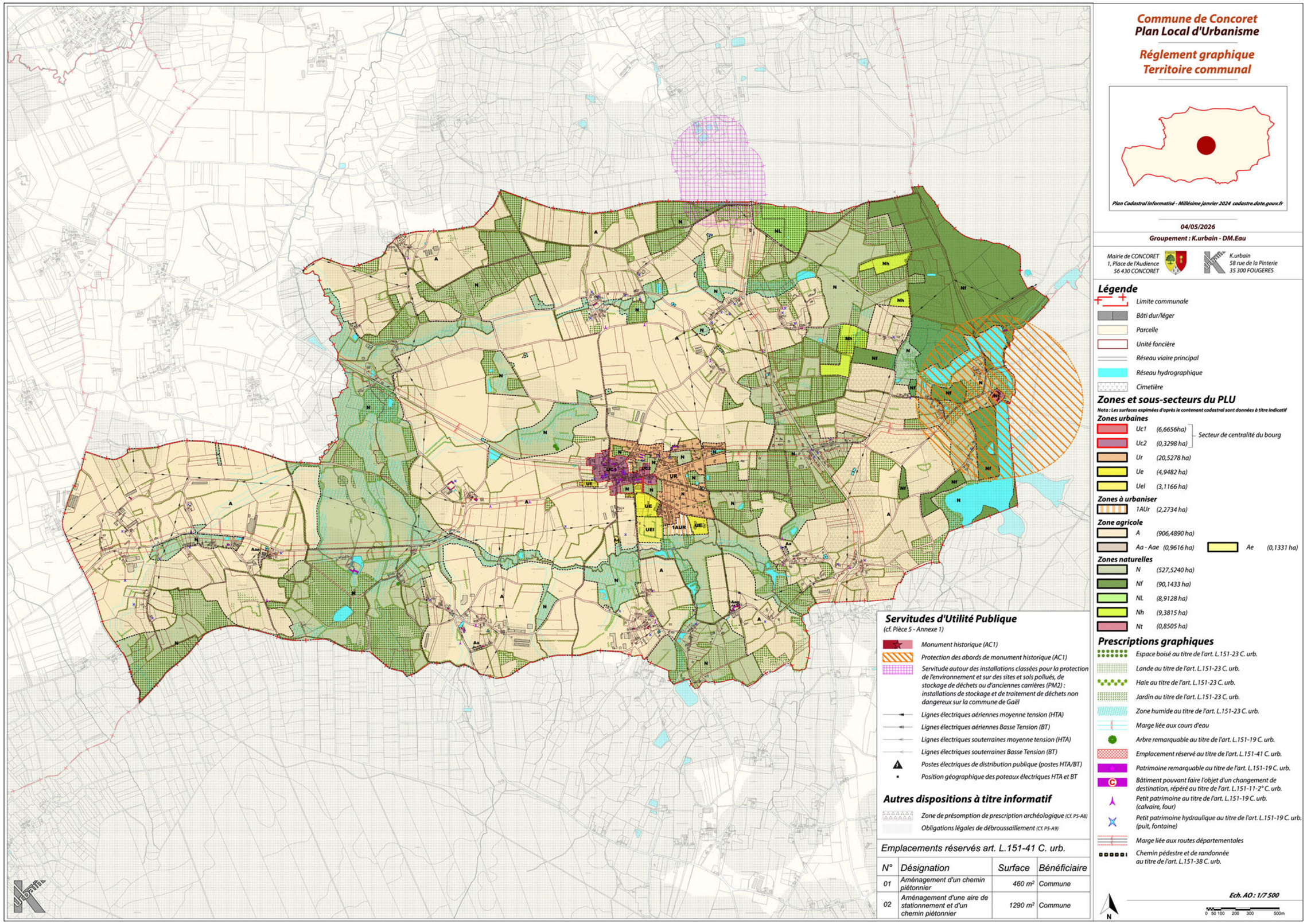



**Fig. 177 : Projet de règlement graphique du PLU de Concoret (Territoire)**

# C. La protection de l'environnement et des paysages de nature

## 1. Les zones naturelles délimitées

**Sur le territoire de Concoret, les zones naturelles « N » ont été délimitées en cohérence avec la trame verte et bleue identifiée dans le diagnostic préalable** à l'élaboration du règlement écrit. **Ces zones s'organisent principalement autour des cours d'eau et prennent en compte les réservoirs de biodiversité ainsi que les milieux présentant un intérêt écologique, tels que les mares, les zones humides, les boisements, et en particulier les ripisylves.**

**Pensées dans une logique de continuité écologique, ces zones ont été tracées sans recourir à un pastillage dispersé, afin de préserver la cohérence des corridors écologiques**. Elles peuvent toutefois inclure certaines constructions existantes, telles que des exploitations agricoles ou des maisons d'habitation, pour lesquelles des droits à construire sont maintenus afin d'en permettre l'amélioration. Ces droits sont équivalents à ceux appliqués en zone agricole « A ».

En revanche, la création de nouveaux sièges d'exploitation sur un terrain vierge – c'est-à-dire sans réemploi de bâti existant – y est strictement interdite, dans le but de préserver l'intégrité écologique de ces espaces.

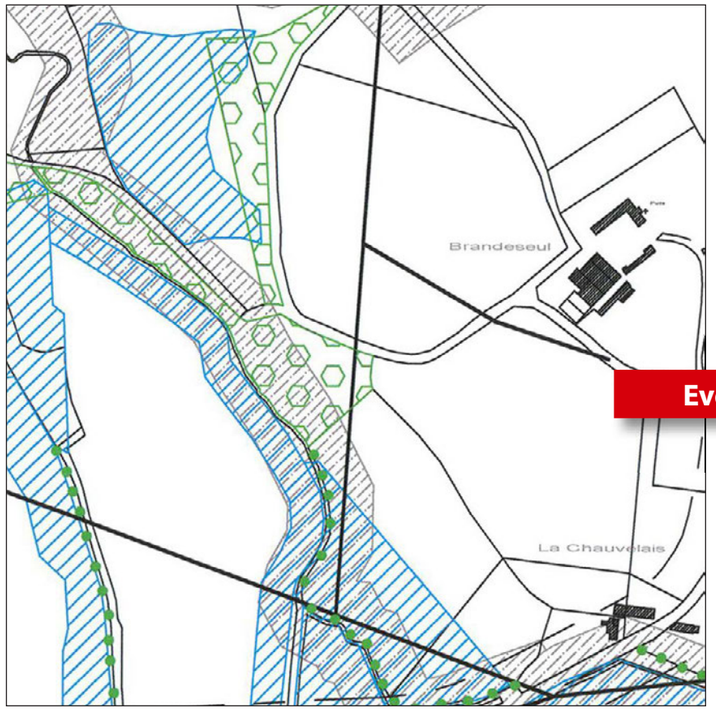



*Fig. 178 : Carte communale 2010 - Extrait du plan*

Evolution

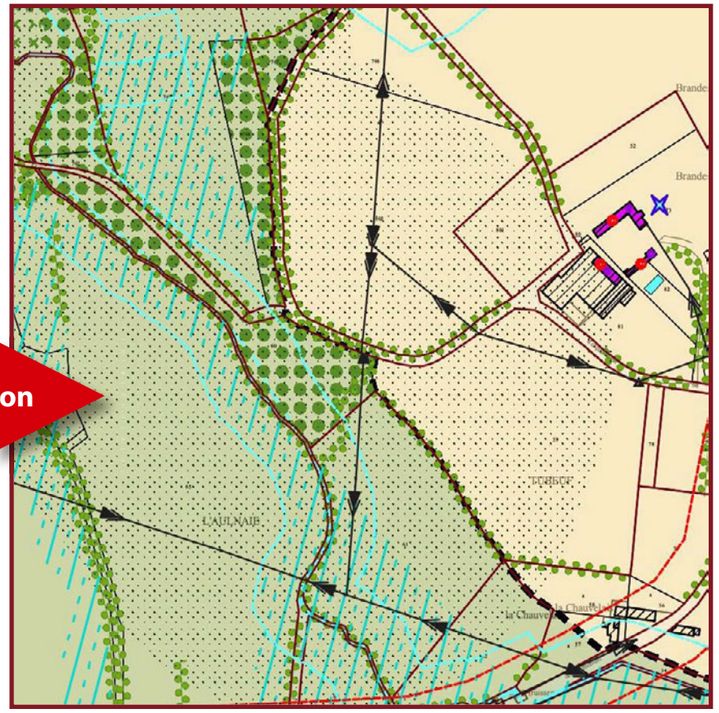



*Fig. 179 : Proposition - Extrait du règlement graphique*

*Fig. 180 : Orthophotoplan 2025 - IGN*

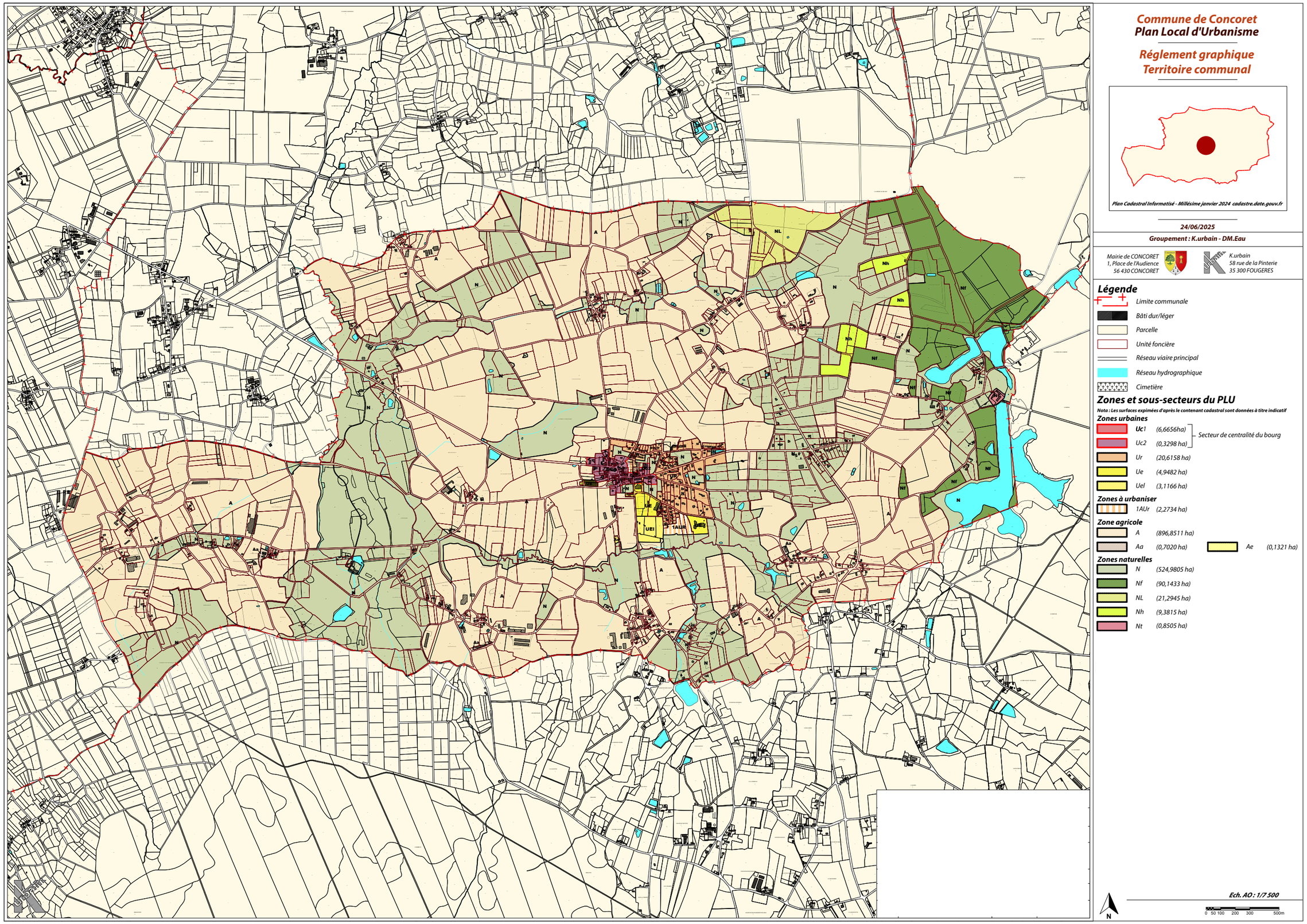



**Fig. 181 : Zones délimitées sur le règlement graphique du PLU de Concoret (extrait)**

## 2. Les éléments hydrologiques repérés

### a. Les cours d'eau

Les cours d'eau, qu'ils soient permanents ou intermittents, constituent des éléments fondamentaux du fonctionnement écologique et hydrologique du territoire. Leur rôle potentiel dans la régulation des eaux pluviales, le soutien à la biodiversité et la structuration des paysages reste stratégique. En application de la charte Agriculture et Urbanisme du Morbihan (février 2020), les documents d'urbanisme doivent intégrer leur protection active, notamment par la mise en place de marges d'inconstructibilité de part et d'autre de leurs berges.

**L'étude pour l'élaboration du PLU de Concoret peut donc proposer plusieurs modalités de traduction réglementaire** de cette exigence, en dehors de l'agglomération des parties déjà urbanisées, en fonction des caractéristiques locales :

- ***L'instauration d'une marge inconstructible de 35 mètres,*** *assurant un recul suffisant pour préserver la fonctionnalité hydraulique et écologique des linéaires, et anticiper les besoins d'aménagement ou de restauration ;*
- ***Un zonage agricole (Ab)*** *lorsque la vocation agricole du sol est dominante et compatible avec la préservation du milieu ;*
- ***Un zonage naturel (N)*** *dès lors que la dimension paysagère, écologique ou hydromorphologique est prépondérante ;*

Ces mesures ont pour objectif de préserver les continuités écologiques, de maintenir les capacités d'infiltration des sols et de prévenir les risques liés au ruissellement. Elles s'inscrivent dans une stratégie territoriale plus large de gestion durable de l'eau et de reconquête des milieux naturels.

**À Concoret, il est fait le choix de reporter des marges de 35 m de part et d'autre des cours, en y interdisant les constructions nouvelles.**

**Toutefois, pour les parties déjà urbanisées ou construites, il est proposé d'y autoriser les constructions nouvelles en vue de l'amélioration du bâti, de type annexe et extension, sans restreindre la distance d'éloignement observée de fait entre le cours d'eau et les constructions existantes.**

*Fig. 182 : Carte communale 2010 - Extrait du plan*

Maintien

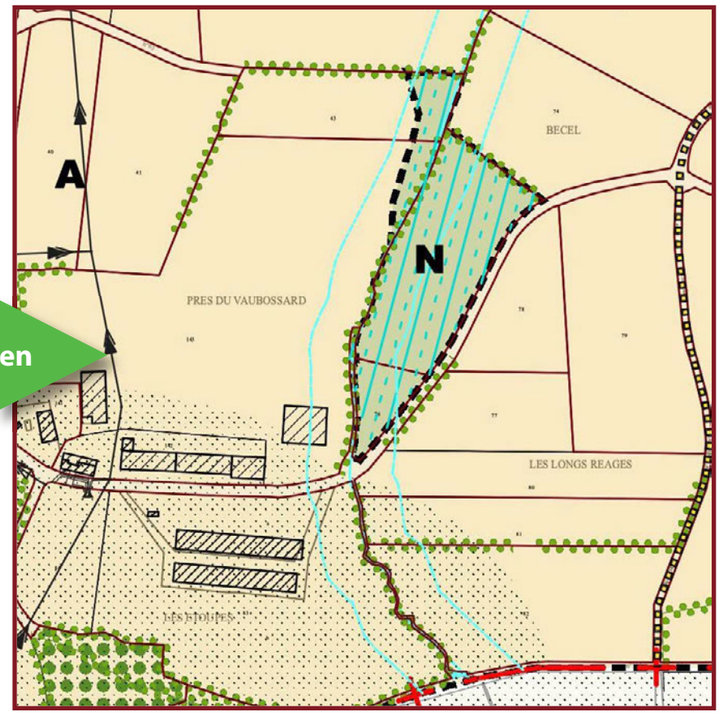



*Fig. 183 : Proposition - Extrait du règlement graphique*

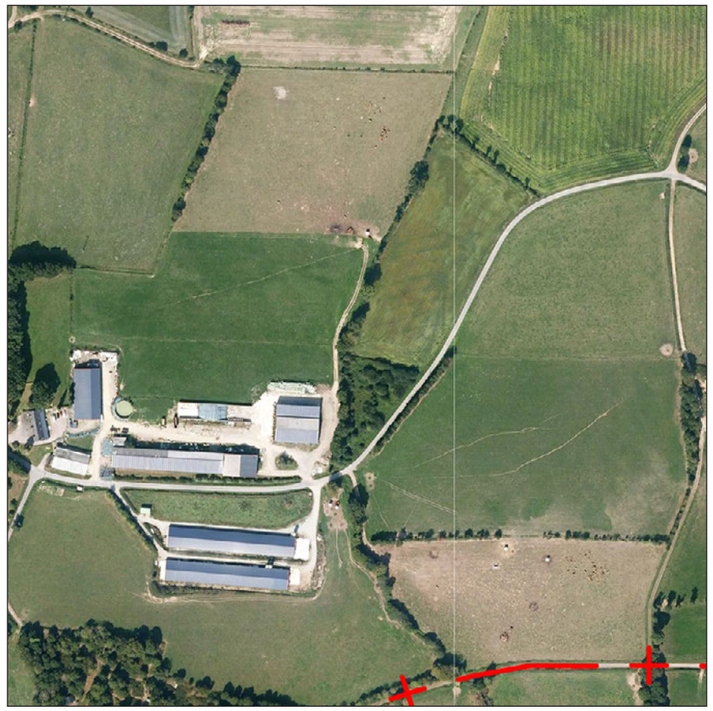


*Fig. 184 : Orthophotoplan 2025 - IGN*

### b. Les zones humides

La protection des zones humides constitue un enjeu environnemental majeur sur les territoires. Ces milieux jouent un rôle fondamental dans le fonctionnement des écosystèmes, la préservation de la biodiversité, la régulation hydraulique et la qualité des eaux. À ce titre, l'élaboration du PLU s'inscrit dans les objectifs du SAGE Vilaine, dont les prescriptions s'imposent aux documents d'urbanisme.

En application de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme, les zones humides d'intérêt écologique ont été repérées dans le PLU à des fins de protection. **En 2025, 110,6 hectares de zones humides sont reconduits sur le territoire communal, à partir de l'inventaire reporté dans la Carte Communale de 2010 et complété des investigations réalisées pour vérifier la présence éventuelle de zones humides au sein des secteurs de projet.**

**Ces zones humides sont :**

- ***Tramées sur le document graphique, avec un règlement spécifique destiné à encadrer la protection de ces milieux afin d'assurer leur lisibilité et leur conservation ;***
- ***Délimitées en zones naturelles « N ».***

Elles participent à la structure de la trame verte et bleue identifiée sur le territoire communal, notamment comme zones sources de biodiversité ou en continuité des corridors écologiques reliant les espaces naturels, boisés et agricoles. **Elles font l'objet d'une interdiction de principe des aménagements, constructions, affouillements et exhaussements, sauf exception strictement encadrée. L'objectif est de :**

- ***Éviter toute altération de leur fonctionnement hydraulique ou écologique,***
- ***Préserver leur rôle dans le cycle de l'eau (filtration, stockage, régulation des crues),***
- ***Maintenir les continuités écologiques, notamment en lien avec les autres milieux naturels du territoire.***

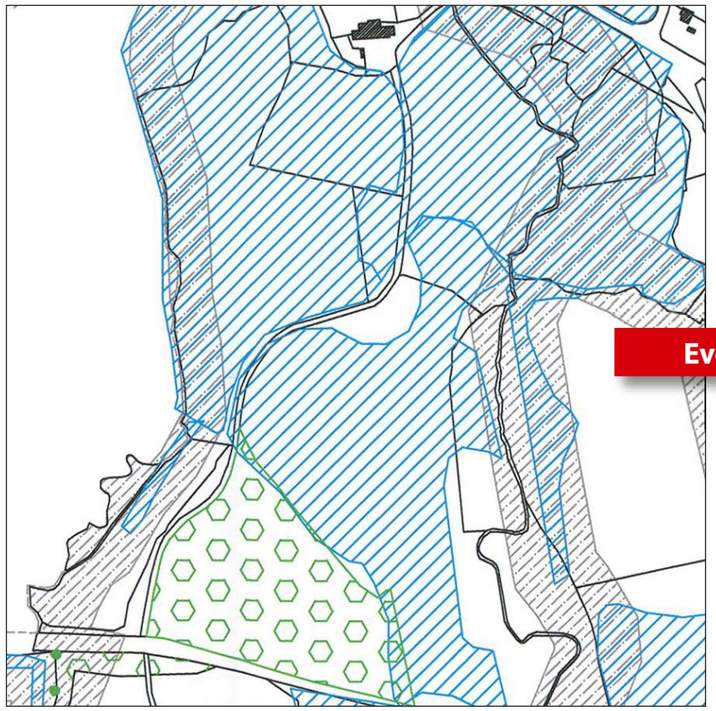


*Fig. 185 : Carte communale 2010 - Extrait du plan*

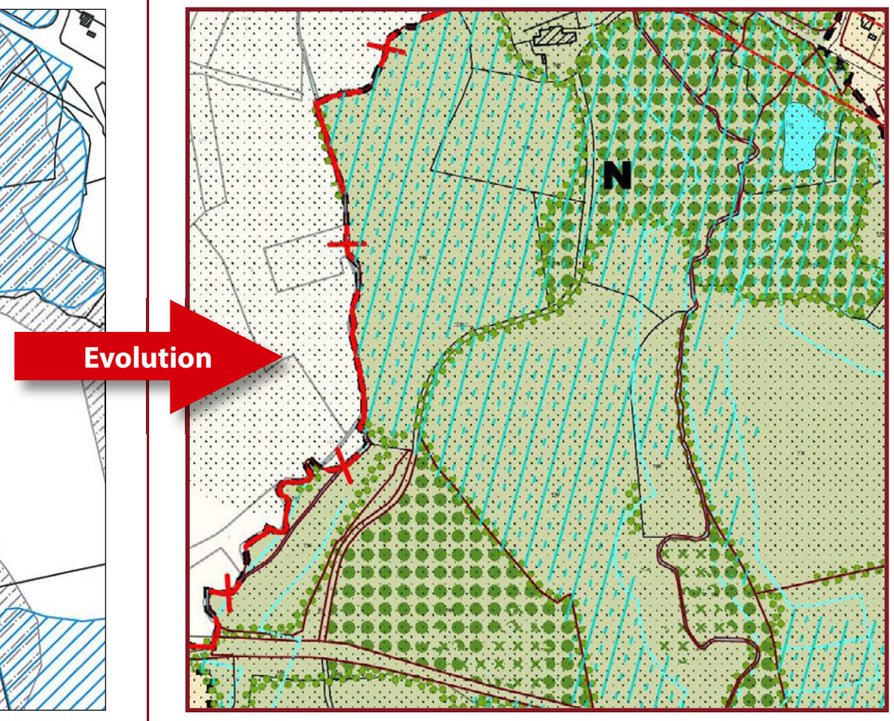



*Fig. 186 : Proposition - Extrait du règlement graphique*

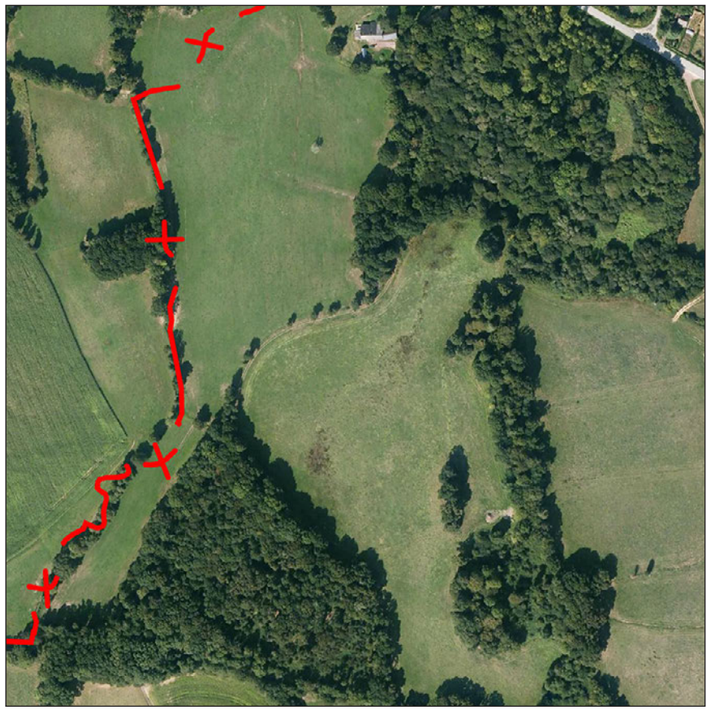


*Fig. 187 : Orthophotoplan 2025 - IGN*

## 3. Les éléments végétaux repérés

### a. Les espaces boisés repérés

Dans un contexte comme celui de Concoret, les boisements jouent un rôle déterminant dans la structuration paysagère, la lutte contre l'érosion, la qualité de l'air et de l'eau, ainsi que la préservation de la biodiversité et, plus largement, le maintien de trames vertes fonctionnelles en milieu agricole et naturel. Si l'entretien de ces espaces peut être réalisé, en revanche, leur maintien à long terme est à privilégier.

La Carte communale élaborée en 2010 repérait 218,1 ha d'espaces boisés. **La présente élaboration du PLU propose une actualisation de ce repérage à partir d'une prise en compte distinguée des boisements existants :**

- ***202,4 ha d'espaces boisés repérés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme en raison de leur intérêt d'ordre écologique ;***
- ***90,1 ha d'espaces boisés délimités en zone naturelle forestière « Nf », du fait qu'ils sont soumis à Documents de Gestions Durables (Plan Simple de Gestion ou Document d'Aménagement au titre du régime forestier).***

**De cette manière, l'ensemble boisé porte une surface totale de 292,5 ha sur le territoire de Concoret.** Cette évolution permet de renforcer la réalité écologique et paysagère du territoire tout en tenant compte des dynamiques de gestion de la forêt.

D'autre part, **la zone naturelle forestière « Nf » autorise les installations et constructions nécessaires à l'exploitation forestière**. Toutefois, ces constructions sont limitées à une unité de 50 m² d'emprise au sol par propriété forestière exploitée et d'une hauteur maximum de 5,60 m. Ce gabarit est calibré pour permettre le stockage des engins, tels que tracteurs, broyeurs ou remorques.

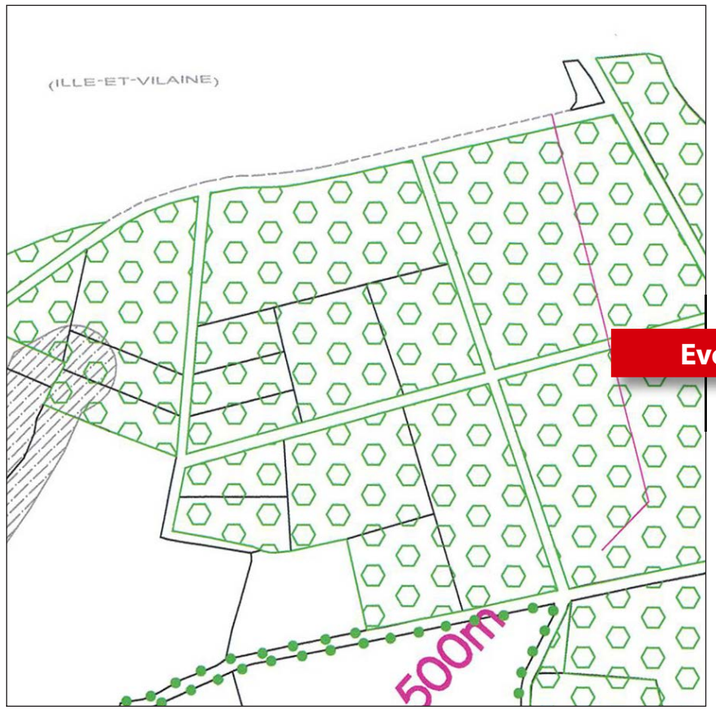



*Fig. 188 : Carte communale 2010 - Extrait du plan*

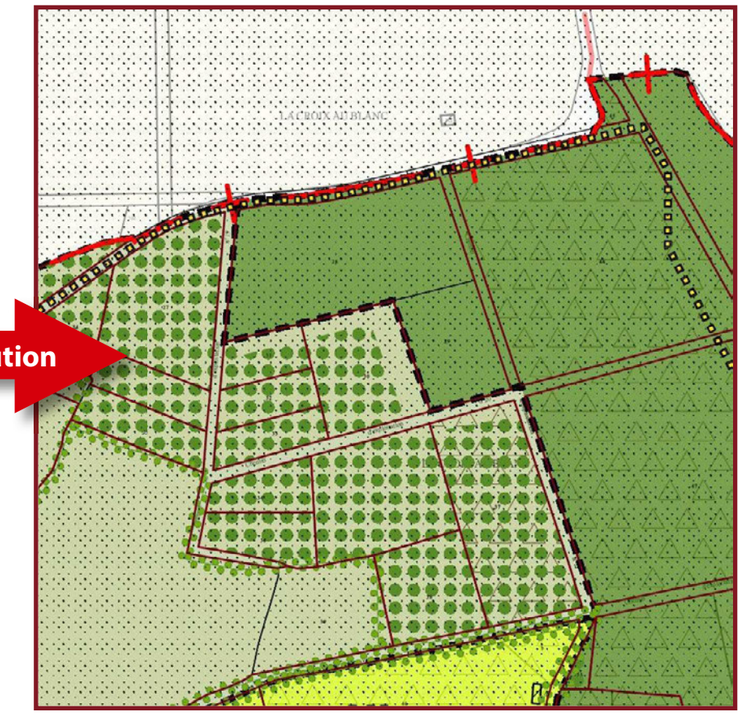



*Fig. 189 : Proposition - Extrait du règlement graphique*

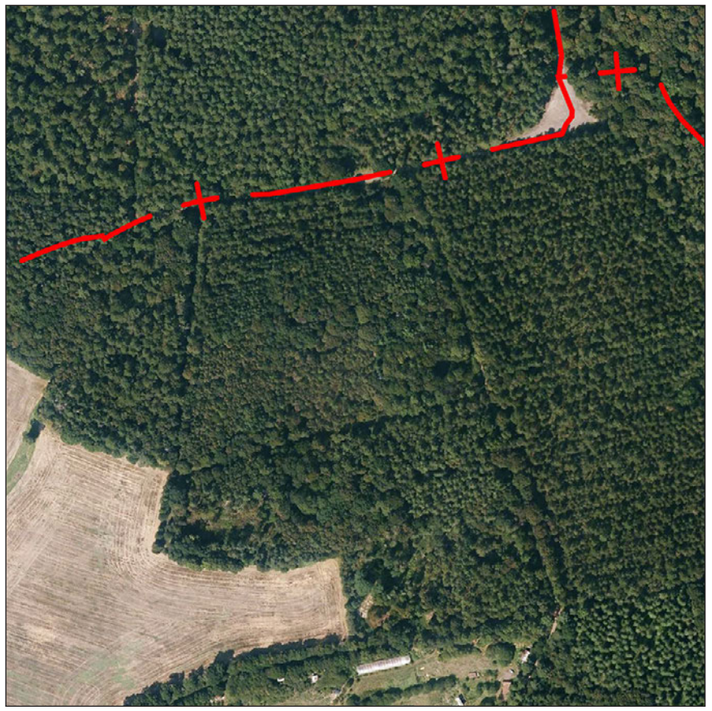


*Fig. 190 : Orthophotoplan 2025 - IGN*

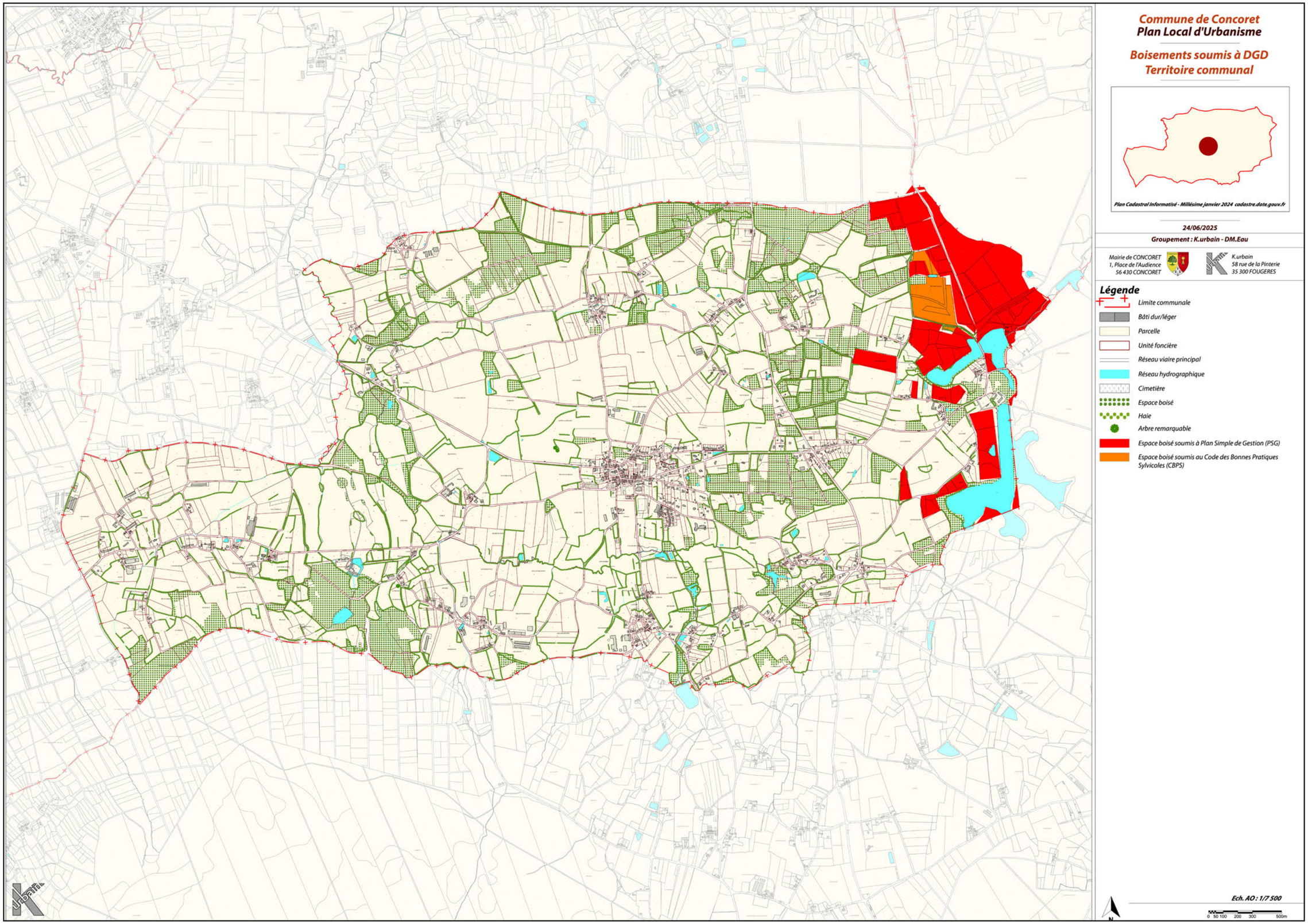



*Fig. 191 : Elements naturels repérés sur le règlement graphique du PLU de Concoret (extrait)*

### b. Les arbres et alignements d'arbres repérés

**Pour les autres motifs végétaux, il est également proposé de les identifier au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme**, qui permet de reconnaitre les **éléments de paysage contribuant à l'intérêt écologique** sur le territoire communal.

Le repérage a permis de recenser **132,8 km linéaires d'alignements d'arbres ou de haies bocagères.**

**L'objectif est de préserver ces éléments végétaux dans une logique de cadre de vie durable, de continuité écologique, notamment en lien avec l'atlas sur la biodiversité communale, et de résilience urbaine.** Ainsi, **tout abattage ne pourra être autorisé que :**

- ***sur la base d'un constat phytosanitaire justifiant la fragilité de l'arbre,***
- ***en cas de danger avéré pour les personnes ou les biens,***
- ***ou d'impératifs urbanistiques motivés par l'intérêt général.***

**Lorsqu'un abattage est validé, une replantation à l'identique (1 pour 1) sera exigée, en priorité sur la propriété concernée**. **Si cela s'avère techniquement impossible, une replantation compensatoire pourra être imposée sur un autre terrain.**

Ce dispositif permet d'assurer la durabilité du patrimoine arboré de la commune, tout en offrant un cadre lisible et proportionné pour concilier projet urbain et préservation du vivant.

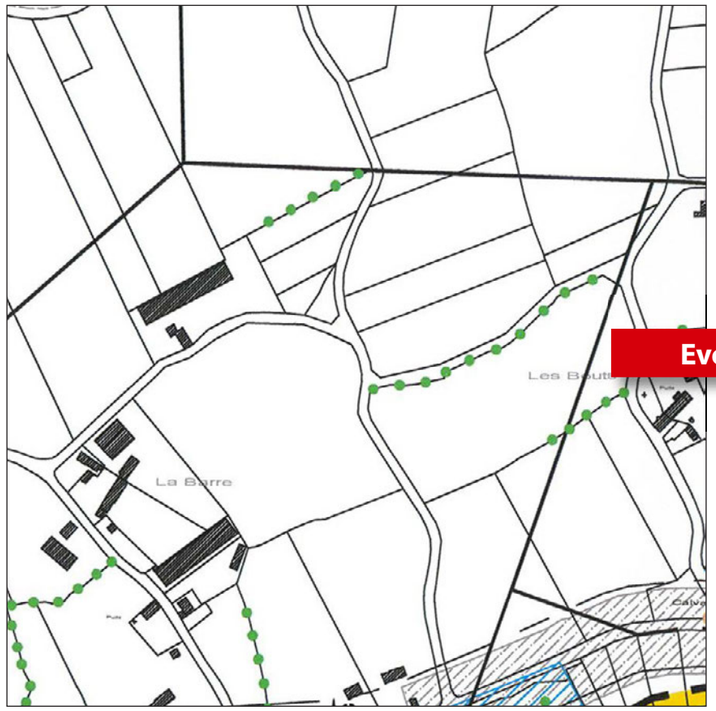



*Fig. 192 : Carte communale 2010 - Extrait du plan*

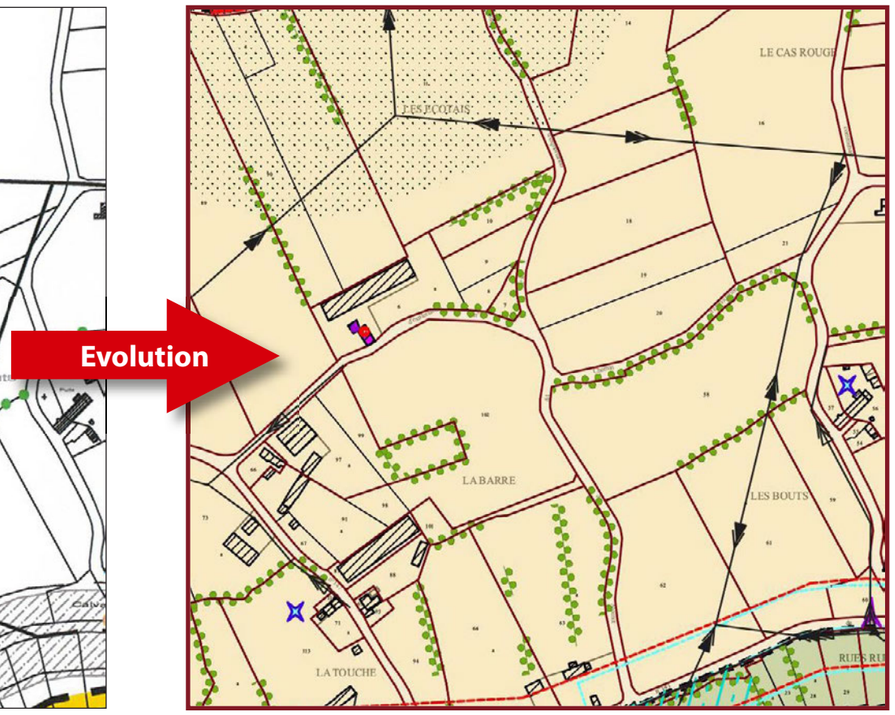



*Fig. 193 : Proposition - Extrait du règlement graphique*

*Fig. 194 : Orthophotoplan 2025 - IGN*

*Fig. 198 : Chêne à Guillotin - src. Brocéliande guide*

**Trois arbres identifiés comme arbres remarquables du Morbihan (label Arbre Remarquable) sont aussi repérés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme. Ils sont distingués au plan pour leur caractère singulier et leur intérêt pour l'histoire locale et les légendes de Brocéliande. Il s'agit :**

- ***du Chêne à Guillotin et Eon de l'étoile, âgé d'environ 500 ans et qui aurait servi de refuge pendant la Révolution à l'abbé Gullotin, puis au prêtre réfractaire Joachim Masson ;***
- ***des Chênes des Prés à Chesnard, âgés d'environ 200 ans, de 26 m de hauteur et présentant des houppiers d'environ 30 m.***

*Fig. 199 : Chênes des Près à Chesnard - src. Arbres Remarquables de Bretagne*

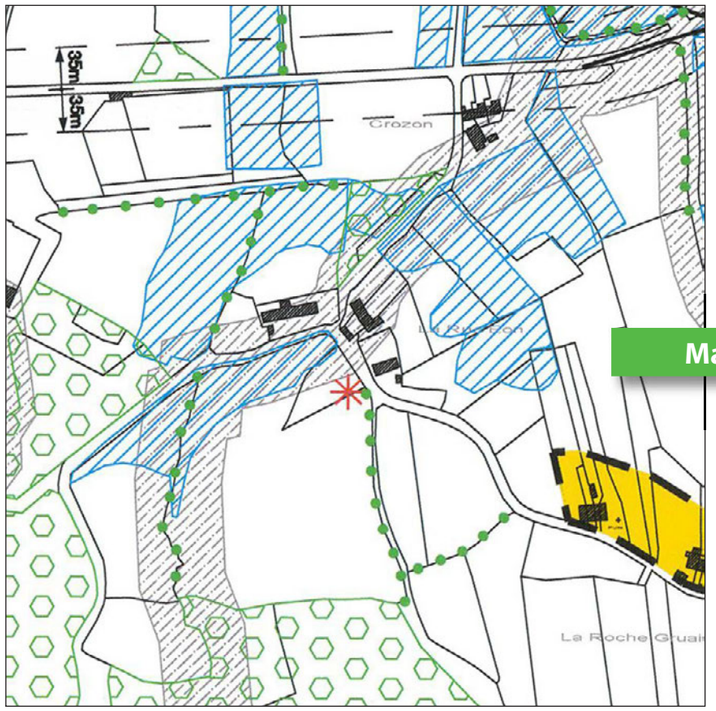



*Fig. 195 : Carte communale 2010 - Extrait du plan*

Maintien

*Fig. 196 : Proposition - Extrait du règlement graphique*

*Fig. 197 : Orthophotoplan 2025 - IGN*

### c. Les landes

Les landes sèches et humides sont de véritables nichoirs pour la biodiversité locale. Caractéristiques du site, trois types de bruyères typiques y sont aussi identifiées ; affirmant ainsi l'intérêt de ces milieux au sein du territoire et dans l'armature de la trame Verte et Bleue. **Il est donc aussi proposé de les identifier au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme**, ce qui permet de reconnaitre les **éléments de paysage contribuant à l'intérêt écologique** sur le territoire communal, **mais aussi à les distinguer au plan par une trame spécifique**.

**L'inventaire du repérage a permis de recenser 29 ha de landes.**

L'objectif est de préserver ces espaces végétaux dans une logique de cadre de vie durable, de continuité écologique, notamment en lien avec l'atlas sur la biodiversité communale, et de résilience urbaine. Ainsi, **toute dénaturation est proscrite et il peut être envisagé des campagnes de défrichement pour retrouver l'état naturel de ces milieux.**

*Fig. 200 : Carte communale 2010 - Extrait du plan*

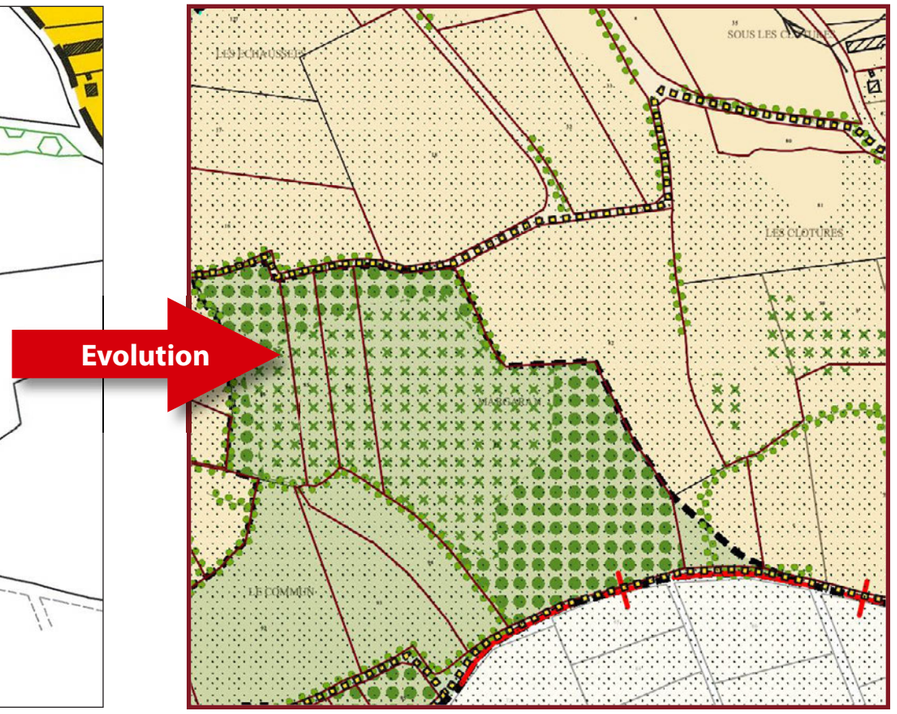



*Fig. 201 : Proposition - Extrait du règlement graphique*

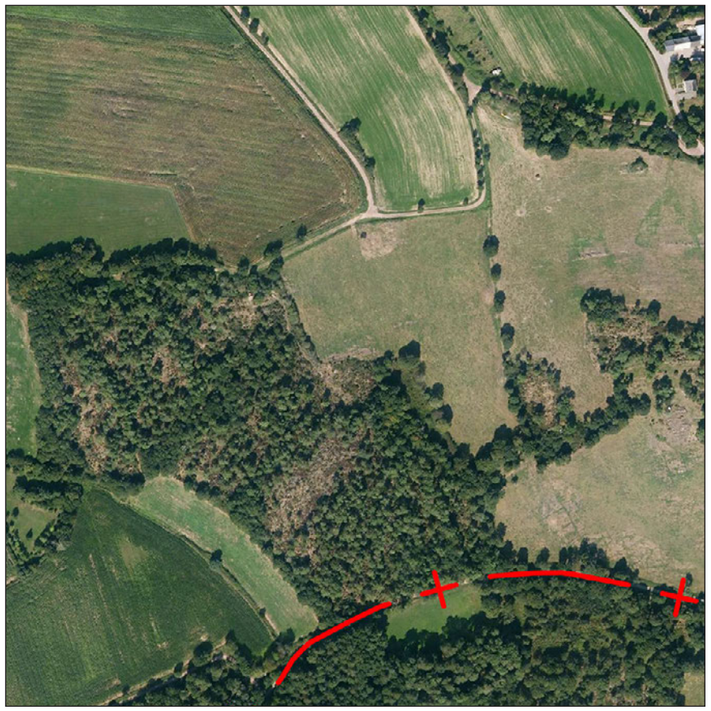


*Fig. 202 : Orthophotoplan 2025 - IGN*

### d. Les jardins

Dans le cadre du PLU de Concoret, la préservation des éléments naturels présents en milieu urbanisé constitue un enjeu majeur identifié à la fois dans le diagnostic territorial et dans les objectifs du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD).

À ce titre, **quatre ensembles de jardins urbains ont été repérés au sein de l'agglomération de Concoret. Ces ensembles, d'une surface cumulée de 2,5 hectares, font l'objet d'une protection spécifique au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme,** en tant qu'éléments de paysage à préserver. Par ailleurs, leur **classement en zone naturelle (N)** vise à renforcer leur protection réglementaire dans les documents d'urbanisme.

Ces espaces sont identifiés dans le Mode d'Occupation des Sols (MOS) de Bretagne comme naturels, agricoles et forestiers (ENAF). Leur maintien constitue une mesure de sobriété foncière, dans le but de limiter la consommation d'ENAF dans les années à venir, conformément aux objectifs de réduction de l'artificialisation fixés par la loi Climat et Résilience.

Au-delà de cet enjeu quantitatif, la fonction écologique et environnementale de ces jardins est essentielle. Ils participent à :

- *la continuité écologique en milieu urbain, en servant de supports à la trame verte et en facilitant les migrations de la biodiversité locale,*
- *la gestion alternative des eaux pluviales, grâce à leur sol non imperméabilisé favorisant l'infiltration naturelle,*
- *la régulation climatique locale, en contribuant à la limitation des îlots de chaleur urbains, particulièrement en période estivale.*

**La conservation de ces jardins urbains répond ainsi à une triple logique environnementale, paysagère et sanitaire, en faveur d'un cadre de vie résilient, tempéré et favorable à la biodiversité.**

*Fig. 203 : Carte communale 2010 - Extrait du plan*

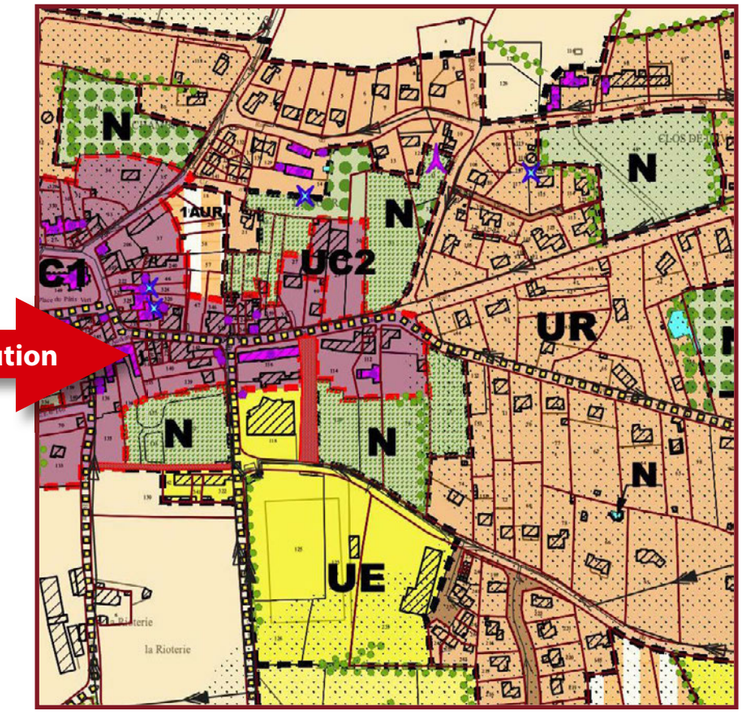



*Fig. 204 : Proposition - Extrait du règlement graphique*

*Fig. 205 : Orthophotoplan 2025 - IGN*

# D. La préservation de l'activité agricole

## 1. La délimitation des zones agricoles A

En dehors de l'agglomération de Concoret, **les zones agricoles ont été délimitées à l'issue d'un travail d'analyse croisée, prenant en compte d'une part les continuités écologiques** (trame verte et bleue) identifiées sur le territoire (cf. chapitre précédent), **et d'autre part les usages agricoles en place.**

À partir des 1 023 hectares de surface agricole recensée (composée de 472 ha de parcelles cultivées, 198 ha de prairies permanentes, 155 ha de prairies temporaires, 95 ha en agriculture biologique et de 103 ha issus du diagnostic communal), **le projet de PLU de Concoret en délimite 896,7849 hectares en zone agricole «A»**. La différence entre la surface agricole recensée et la surface classée en zone agricole s'explique par le fait que certaines surfaces, bien que relevant d'un usage agricole, ont été classées en zone naturelle « N » en raison de leurs caractéristiques environnementales ou paysagères (P.ex. zones humides, réservoirs de biodiversité, etc.).

**Ce zonage a pour objectif principal de préserver la vocation agricole des sols, tout en accompagnant l'évolution des exploitations par un encadrement adapté des constructions et usages autorisés. Ainsi, sont admis dans cette zone, sous conditions définies par le règlement :**

- ***les constructions, extensions, restaurations et changements de destination liés à une exploitation agricole active, y compris dans le cadre de projets de diversification agricole (ex. : vente directe, agrotourisme) ;***
- ***les logements de fonction, dans la limite de 150 m² d'emprise au sol, sous réserve que la présence permanente d'un ou plusieurs gestionnaires soit démontrée comme indispensable au bon fonctionnement de l'exploitation.***

**Toutefois, afin de limiter les risques de conflits d'usage, de nuisances et de contraintes ultérieures** à l'activité agricole, **ces projets doivent s'implanter :**

- ***à distance suffisante des autres exploitations pour garantir leur autonomie de fonctionnement ;***
- ***et dans le respect d'une cohabitation maîtrisée avec les habitations existantes dispersées en campagne.***

**Ce zonage contribue ainsi à garantir la pérennité de l'activité agricole, tout en assurant une gestion équilibrée du territoire rural.**

*Fig. 206 : Carte communale 2010 - Extrait du plan*

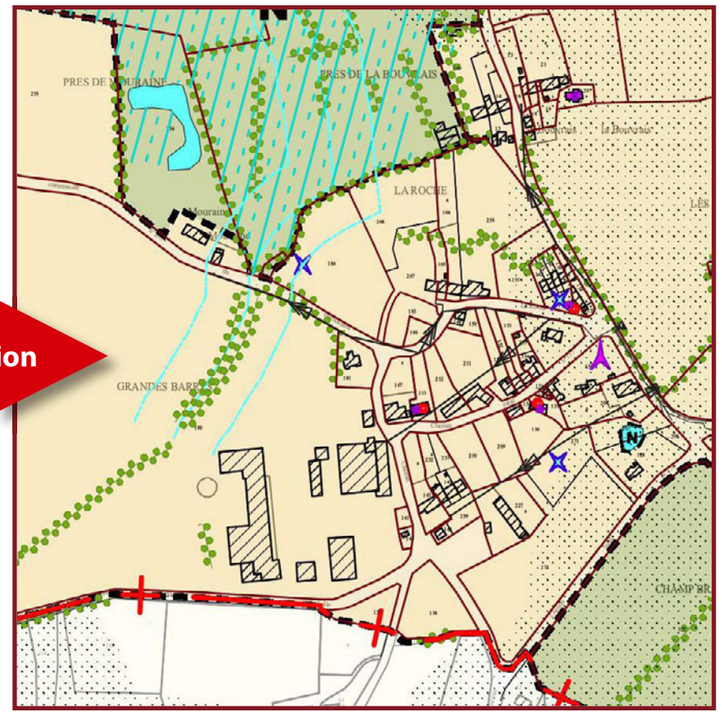



*Fig. 207 : Proposition - Extrait du règlement graphique*

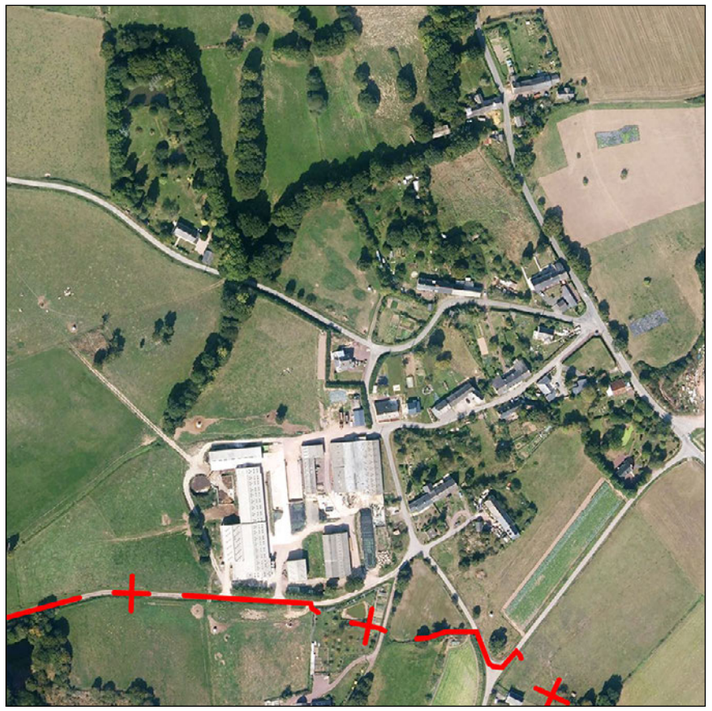


*Fig. 208 : Orthophotoplan 2025 - IGN*

Sur le territoire de Concoret, en dehors du périmètre aggloméré du bourg, on recense un nombre significatif de hameaux, d'écarts et de lieux-dits, constitués de constructions existantes à vocation résidentielle, souvent issues d'occupations anciennes. Ces entités bâties, bien que dispersées, témoignent de l'histoire rurale du territoire.

**Dans un souci de maîtrise de l'urbanisation, et afin de lutter contre l'étalement urbain et la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers, aucun Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) pour la construction de nouveau logement n'a été institué dans le présent projet de Plan Local d'Urbanisme.**

## 2. Les droits à construire limités à l'amélioration des constructions existantes

### *a. Les habitations exitantes en campagne*

Cependant, **le PLU vise à favoriser le maintien et la qualité d'usage des habitations existantes, sans ouvrir de droits à l'urbanisation nouvelle. À ce titre, il autorise :**

- ***les extensions mesurées des bâtiments d'habitation existants, dans la limite de 50 m² d'emprise au sol, et dans la double limite de 50 % maximum de l'emprise au sol du bâti existant ;***
- ***la construction de bâtiments annexes, à condition qu'ils soient :***
  - ***implantés à moins de 15 mètres du bâtiment principal,***
  - ***limités à 40 m² d'emprise au sol,***
  - ***et n'excédant pas 3,50 mètres de hauteur maximale.***

Ces prescriptions s'appliquent à l'ensemble des habitations existantes situées en zones agricoles (A) et naturelles (N), conformément aux recommandations de la Charte Agriculture et Urbanisme du Morbihan.

**Ce dispositif permet d'assurer un équilibre entre préservation des paysages ruraux, fonctionnalité du bâti existant et limitation de l'artificialisation des sols, tout en répondant aux besoins légitimes d'adaptation des habitations.**

*Fig. 209 : Carte communale 2010 - Extrait du plan*

Evolution

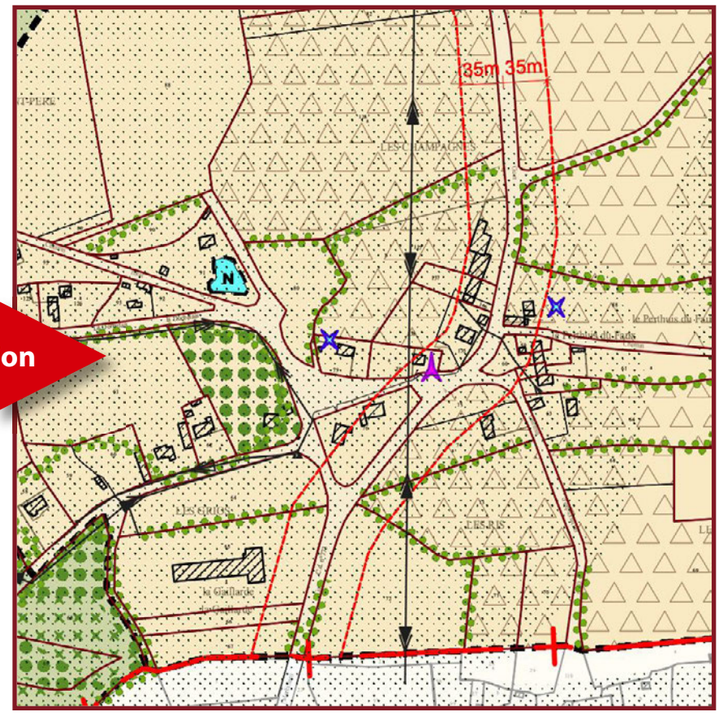



*Fig. 210 : Proposition - Extrait du règlement graphique*

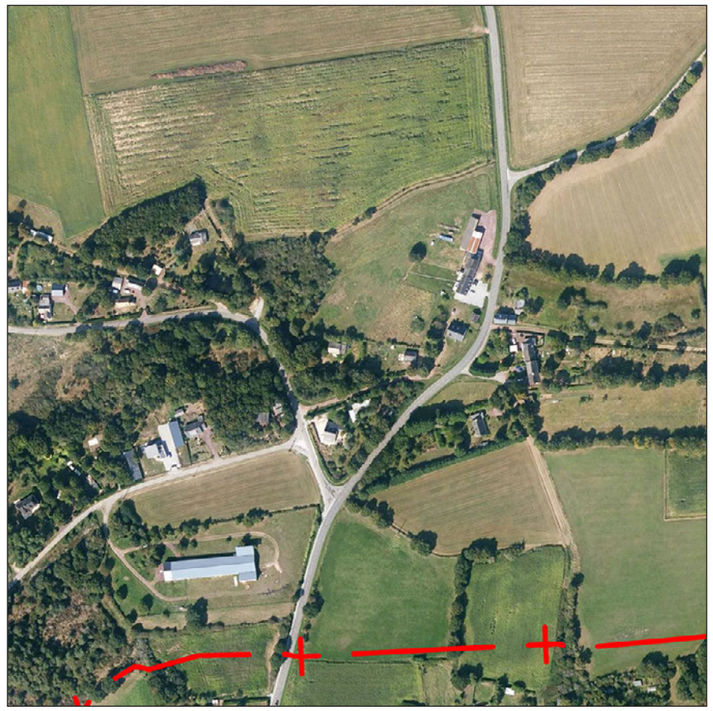


*Fig. 211 : Orthophotoplan 2025 - IGN*

### b. Les bâtiments susceptibles de faire l'objet d'un changement de destination

En secteur rural, certains bâtiments situés hors agglomération peuvent faire l'objet d'un changement de destination, conformément à l'article L.151-11, 2° du code de l'urbanisme. **19 bâtiments sont expressément identifiés au plan de zonage du PLU.**

Dans le respect des orientations du SCoT du Pays de Ploërmel, **ces constructions présentent un intérêt architectural**, en tant que témoins de l'identité vernaculaire locale. **Leur valeur repose notamment sur :**

- ***leur authenticité architecturale (matériaux traditionnels, typologie rurale),***
- ***et leur emprise au sol suffisante (a minima 50 m²), rendant envisageable une reconversion en logement décent.***

Toutefois, **le changement de destination vers un usage d'habitation ne saurait compromettre le bon fonctionnement des activités agricoles en cours, ou celles ayant cessé depuis moins de deux ans.** Pour cette raison, le PLU instaure une règle d'éloignement minimale vis-à-vis de ces bâtiments d'exploitation, dont le respect conditionne la faisabilité du projet.

En tout état de cause, **chaque demande de changement de destination dans ce cadre est soumise à l'avis de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Agricoles, Naturels et Forestiers (CDPENAF), autorité compétente pour apprécier l'opportunité de ces évolutions au regard des enjeux agricoles et fonciers.**

Ce dispositif permet de **concilier la valorisation du patrimoine bâti existant et la préservation du potentiel agricole,** dans un souci de cohérence territoriale et de gestion durable des ressources foncières.

*Fig. 212 : Carte communale 2010 - Extrait du plan*

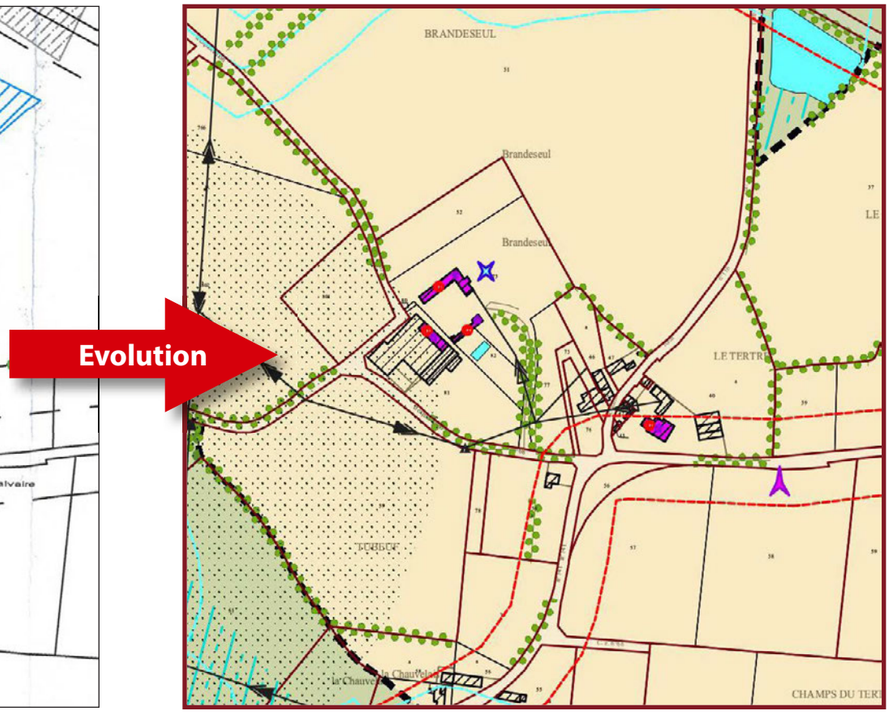



*Fig. 213 : Proposition - Extrait du règlement graphique*

*Fig. 214 : Orthophotoplan 2025 - IGN*

*Fig. 217 : Dépendance en pierre - Parcelle ZH 213 - La Roche*

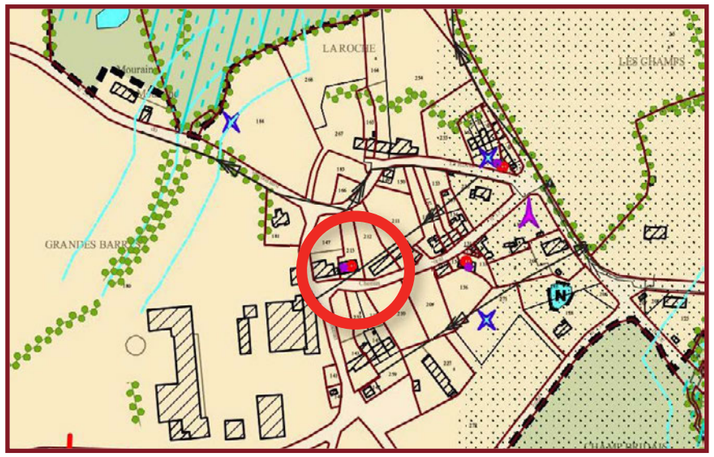



*Fig. 218 : Proposition - Extrait du règlement graphique*

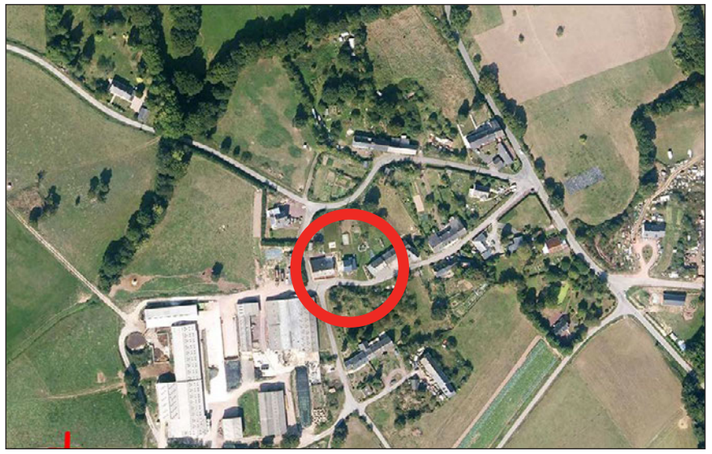


*Fig. 221 : Orthophotoplan 2025 - IGN*

*Fig. 216 : Dépendance en pierre - Parcelle ZH 156 - La Roche*

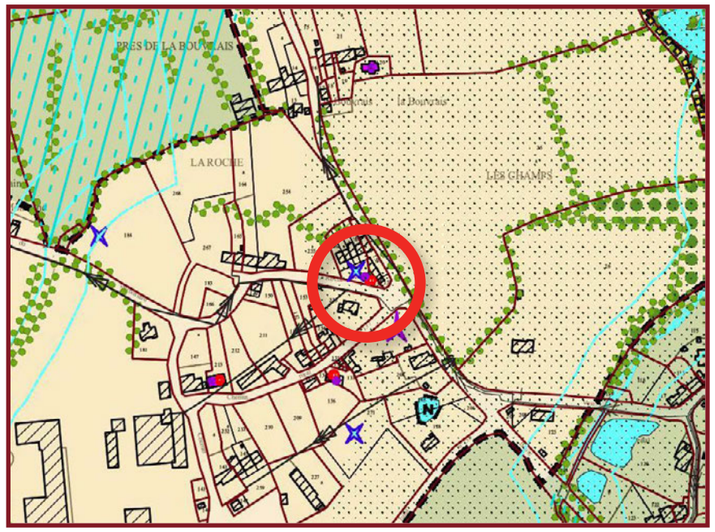



*Fig. 219 : Proposition - Extrait du règlement graphique*

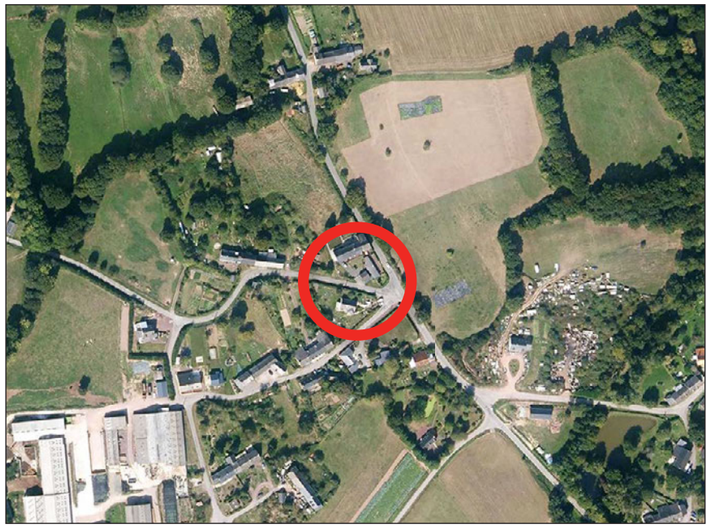


*Fig. 222 : Orthophotoplan 2025 - IGN*

*Fig. 215 : Ancienne étable en pierre - Parcelle ZH 45 - Les Prairets*

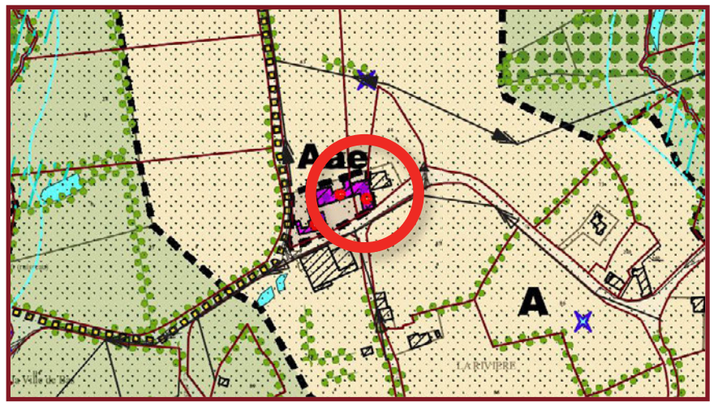



*Fig. 220 : Proposition - Extrait du règlement graphique*

*Fig. 223 : Orthophotoplan 2025 - IGN*

*Fig. 226 : Ancien bâtiment agricole en pierre - Parcelle ZH 133 - La Roche*

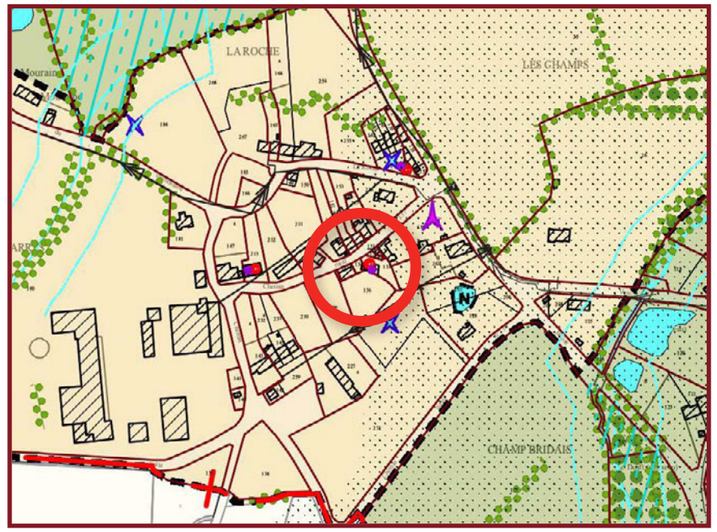



*Fig. 227 : Proposition - Extrait du règlement graphique*

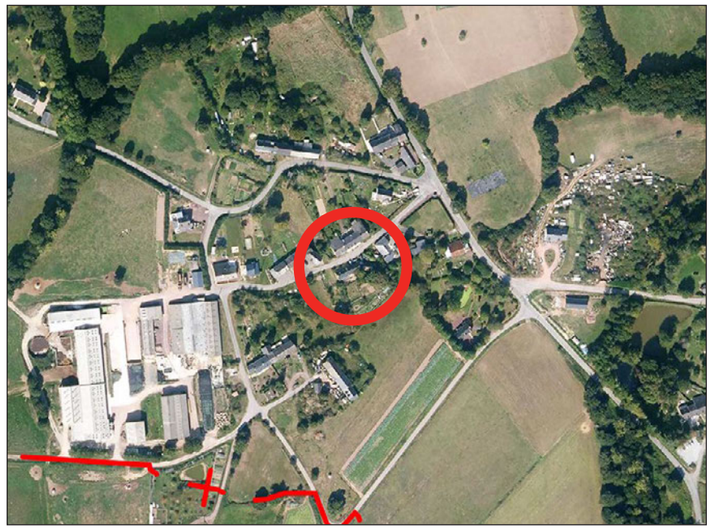


*Fig. 230 : Orthophotoplan 2025 - IGN*

*Fig. 225 : Dépendance en pierre - Parcelle ZI 148 - Vaubossard*

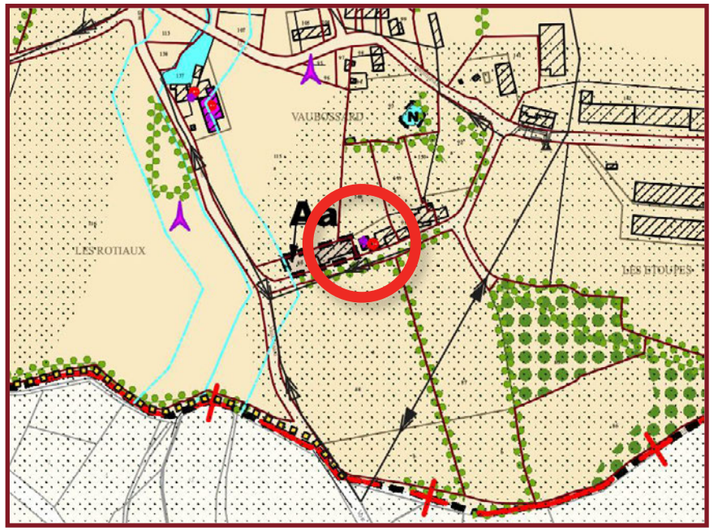



*Fig. 228 : Proposition - Extrait du règlement graphique*

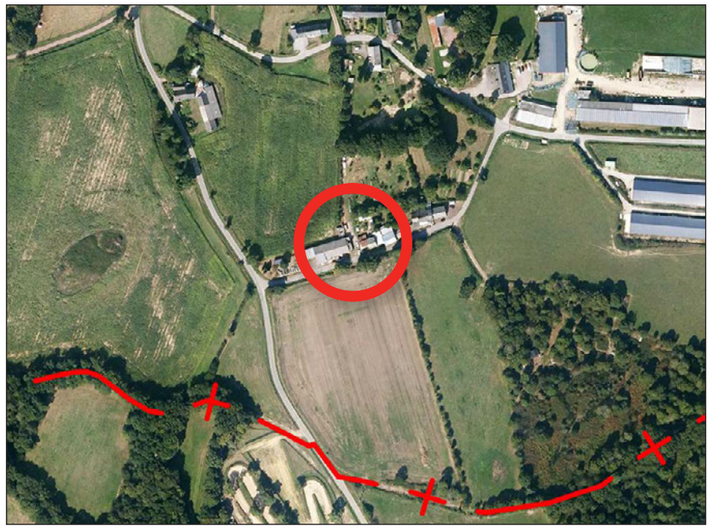


*Fig. 231 : Orthophotoplan 2025 - IGN*

*Fig. 224 : Dépendance en pierre - Parcelle ZI 115 - Vaubossard*

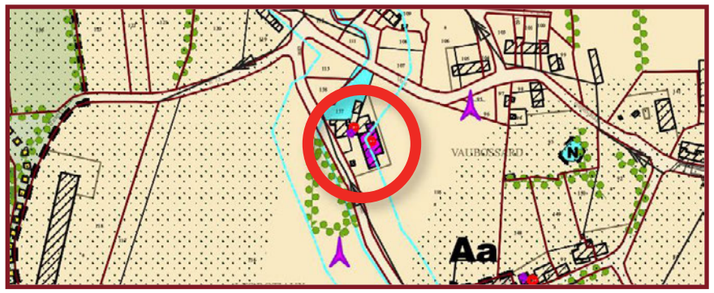



*Fig. 229 : Proposition - Extrait du règlement graphique*

*Fig. 232 : Orthophotoplan 2025 - IGN*

*Fig. 234 : Ancienne étable en pierre - Parcelle ZI 29 - Pré Belé*

*Fig. 233 : Ancienne ferme en pierre - Parcelle ZL 6 - La Barre*

*Fig. 235 : Ancienne grange en pierre - Parcelle ZB 119 - Brangelin*

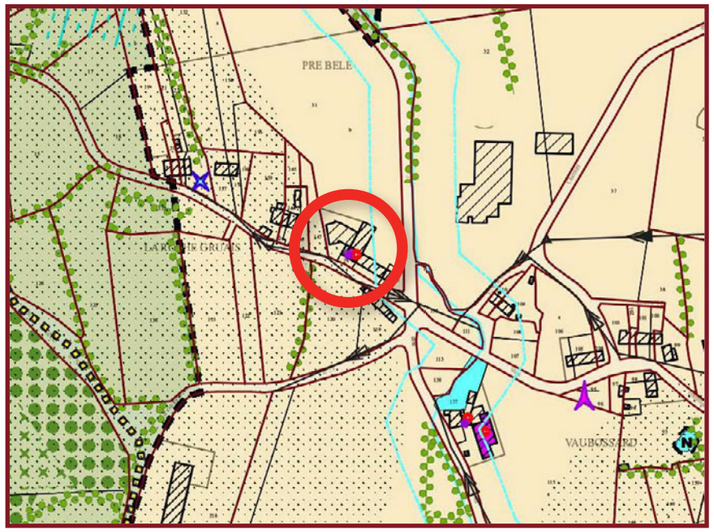



*Fig. 237 : Proposition - Extrait du règlement graphique*

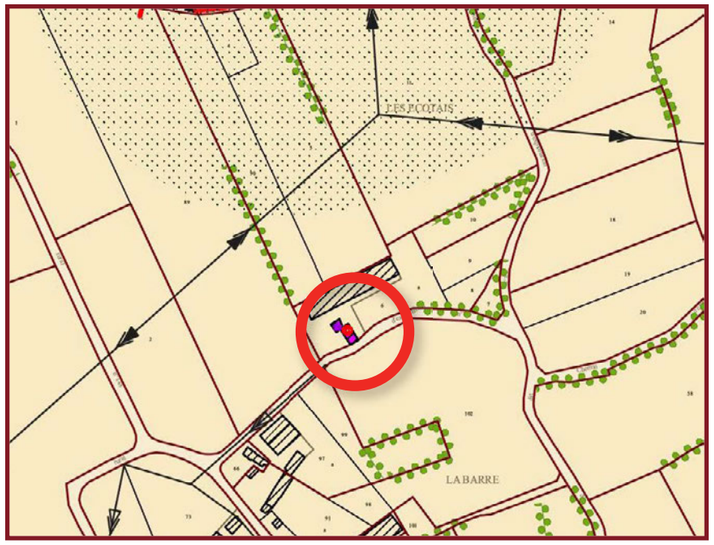



*Fig. 236 : Proposition - Extrait du règlement graphique*

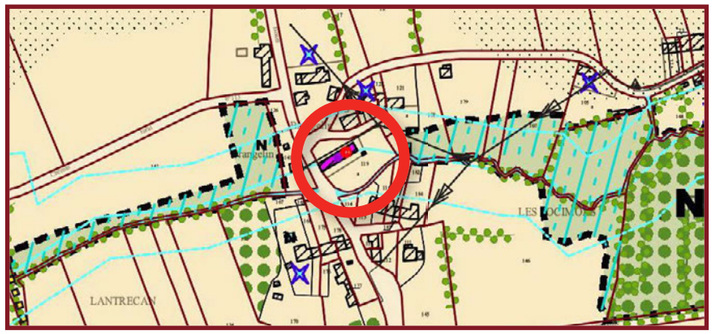



*Fig. 240 : Proposition - Extrait du règlement graphique*

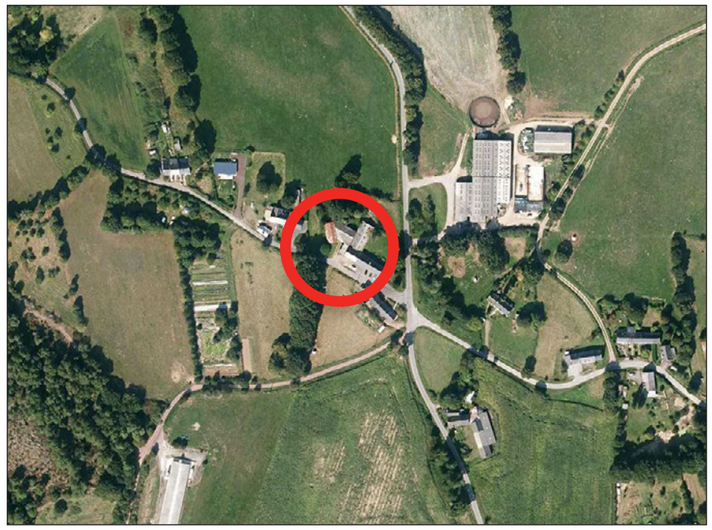


*Fig. 238 : Orthophotoplan 2025 - IGN*

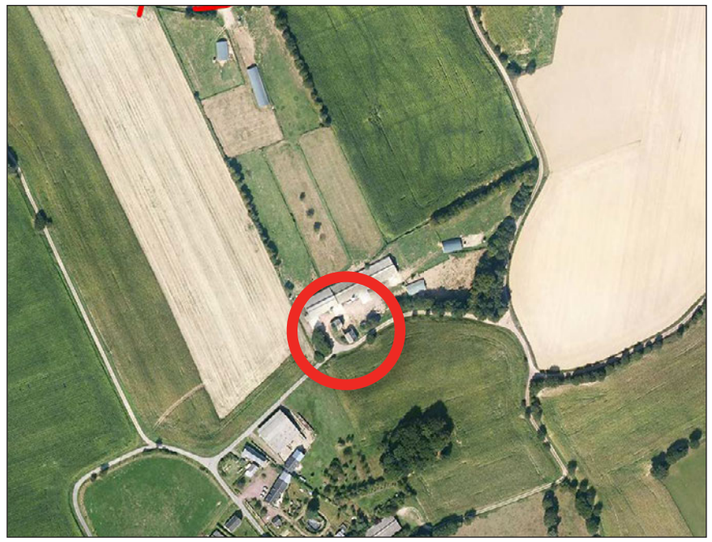


*Fig. 239 : Orthophotoplan 2025 - IGN*

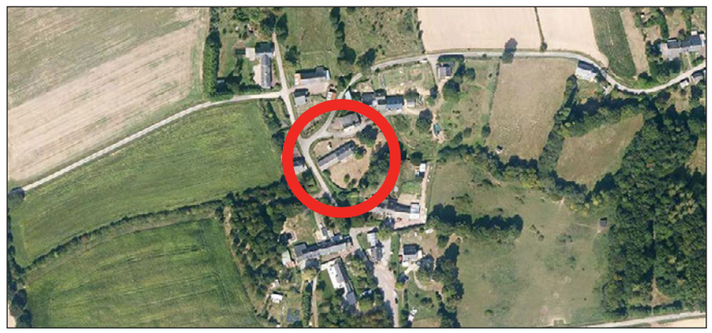


*Fig. 241 : Orthophotoplan 2025 - IGN*

*Fig. 248 : Ancienne porcherie en pierre - Parcelle ZH 43 - Les Prairets*

*Fig. 247 : Ancienne porcherie en pierre - Parcelle ZH 43 Les Prairets*

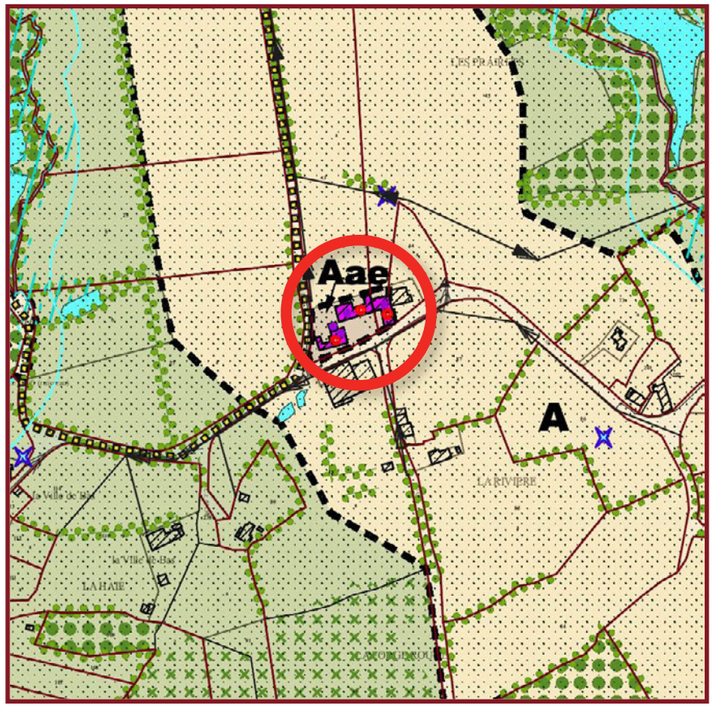



*Fig. 242 : Proposition - Extrait du règlement graphique*

*Fig. 243 : Orthophotoplan 2025 - IGN*

*Fig. 246 : Dépendance en pierre - Parcelle ZD 04, 05 - La Liordais*

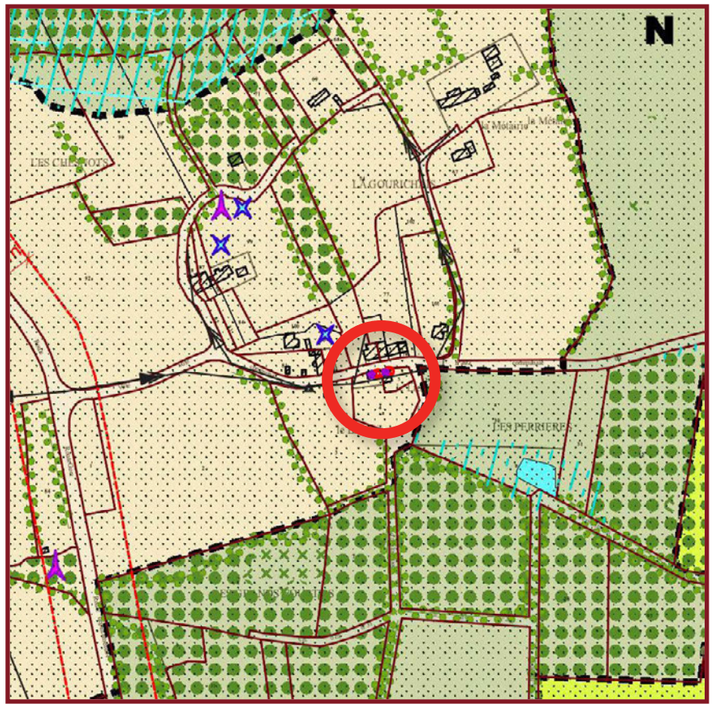



*Fig. 244 : Proposition - Extrait du règlement graphique*

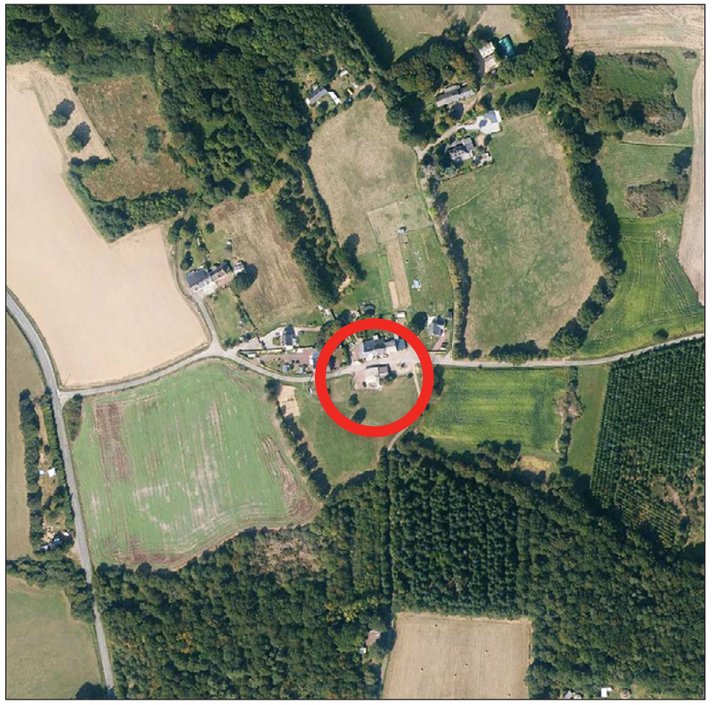


*Fig. 245 : Orthophotoplan 2025 - IGN*

*Fig. 251 : Ancienne dépendace en pierre - Parcelle ZE 145 - La Dorbelais*

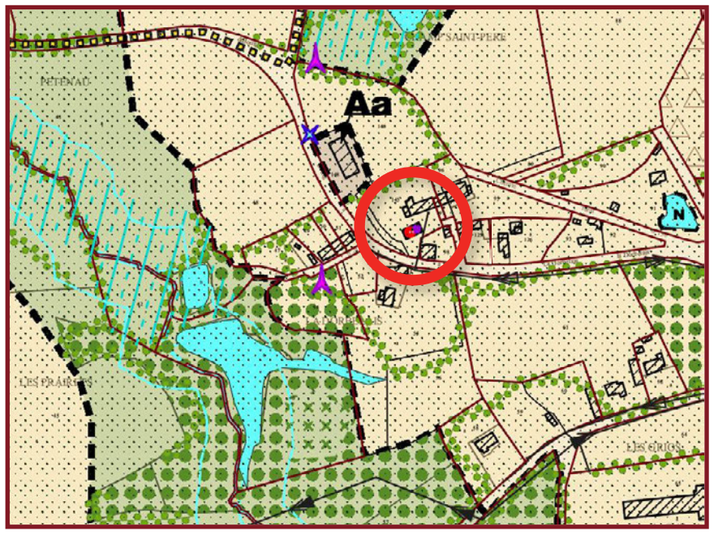



*Fig. 249 : Proposition - Extrait du règlement graphique*

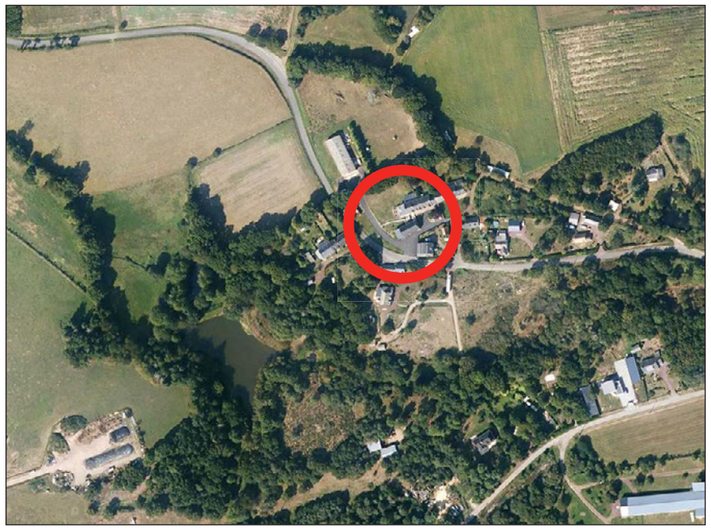


*Fig. 250 : Orthophotoplan 2025 - IGN*

### c. La délimitation de STECAL pour les activités et occupations exceptionnelles en campagne

- ***Les activités artisanales existantes et projets communiqués***

**Le territoire communal de Concoret accueille plusieurs activités et occupations implantées en milieu rural, en dehors de l'enveloppe agglomérée du bourg, participant à la vitalité économique, sociale et associative du territoire.** Afin de tenir compte de ces situations particulières tout en garantissant la préservation des espaces agricoles et naturels, le projet de Plan Local d'Urbanisme prévoit, conformément aux articles L.151-12 et L.151-13 du Code de l'urbanisme, la délimitation de plusieurs Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL).

Ces secteurs exceptionnels sont inscrits au sein des zones agricoles « A » et naturelles « N » et visent à reconnaître des occupations ou activités spécifiques déjà implantées ou présentant un intérêt pour le territoire communal, sans remettre en cause la vocation dominante des espaces ruraux.

**Les STECAL délimités sont :**

- ***deux secteurs « Aa » destinés au maintien et à l'évolution mesurée d'activités artisanales ou économiques existantes ;***
- ***un secteur « Aae », destiné à permettre le développement d'un projet de lieu de formation et de séminaires en lieu et place d'une ancienne herboristerie ;***
- ***un secteur « Aae » dédié à un projet associant santé mentale, environnement et accueil social, visant la création d'un lieu de répit pour personnes en souffrance psychique, en lien avec une activité agricole existante.***

**Ces STECAL ont été définis :**

- ***strictement au regard des emprises foncières nécessaires aux activités concernées ;***
- ***en s'appuyant prioritairement sur les bâtiments et espaces déjà artificialisés ou bâtis ;***
- ***avec une délimitation resserrée afin de limiter toute consommation nouvelle d'espaces agricoles ou naturels.***

Leur création s'inscrit dans les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), notamment :

- *le soutien aux dynamiques économiques et associatives rurales ;*
- *l'accompagnement des initiatives à vocation sociale, environnementale et touristique ;*
- *ainsi que la diversification des activités participant à l'attractivité du territoire communal.*

**Le règlement encadre strictement les possibilités d'évolution au sein de ces secteurs afin d'éviter toute urbanisation diffuse :**

- ***seuls les aménagements, constructions, extensions ou changements de destination directement liés aux activités autorisées y sont admis ;***
- ***les extensions et annexes doivent demeurer proportionnées à l'existant ;***
- ***les aménagements doivent assurer une bonne intégration architecturale, paysagère et environnementale ;***
- ***les capacités d'accueil demeurent limitées au regard des caractéristiques des sites et des accès existants.***

**Ces dispositions visent ainsi à concilier :**

- ***le maintien d'activités participant à la vie locale ;***
- ***la valorisation du patrimoine bâti rural existant ;***
- ***la limitation de l'étalement urbain ;***
- ***et la préservation durable des espaces agricoles, naturels et forestiers.***

**Haligan : Ancienne herboristerie - Projet de lieux de formation et séminaires : «Aae»**

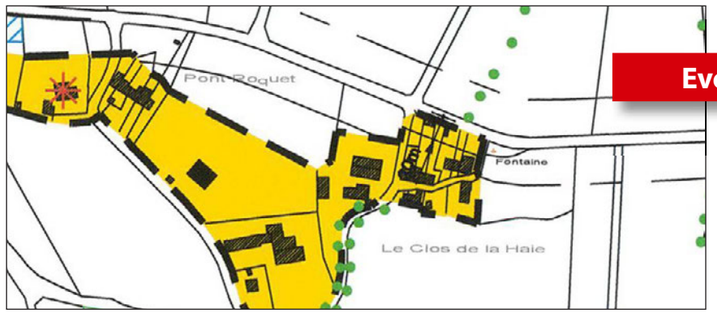



*Fig. 252 : Carte communale 2010 - Extrait du plan*

*Fig. 253 : Proposition - Extrait du règlement graphique*

*Fig. 254 : Orthophotoplan 2025 - IGN*

**Le Vaubossard : Fabrication d'autres meubles et industries connexes de l'ameublement / STECAL : «Aa»**

*Fig. 258 : Carte communale 2010 - Extrait du plan*

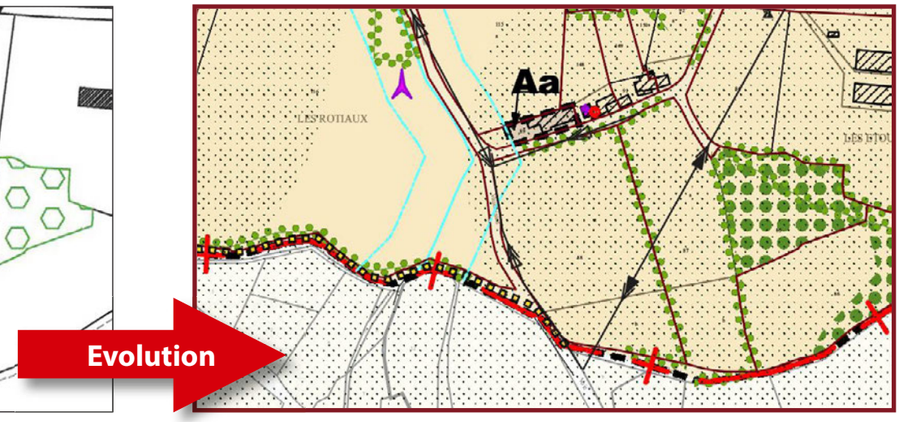



*Fig. 259 : Proposition - Extrait du règlement graphique*

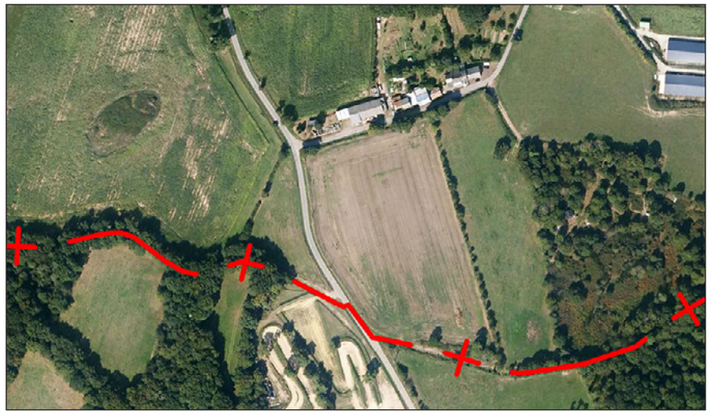


*Fig. 260 : Orthophotoplan 2025 - IGN*

**La Dorbelais : Travaux d'installation électrique dans tous locaux / STECAL : «Aa»**

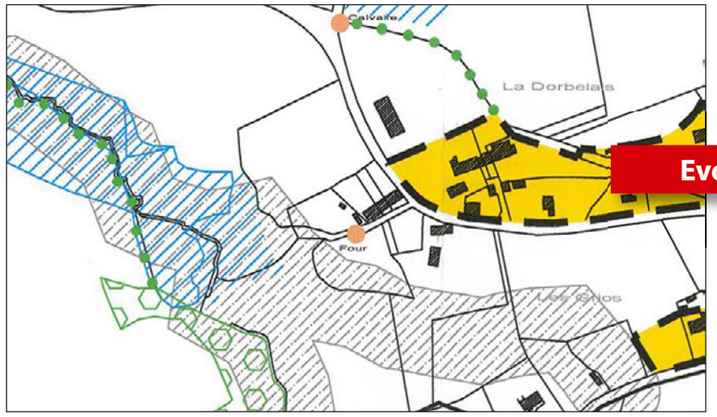



*Fig. 255 : Carte communale 2010 - Extrait du plan*

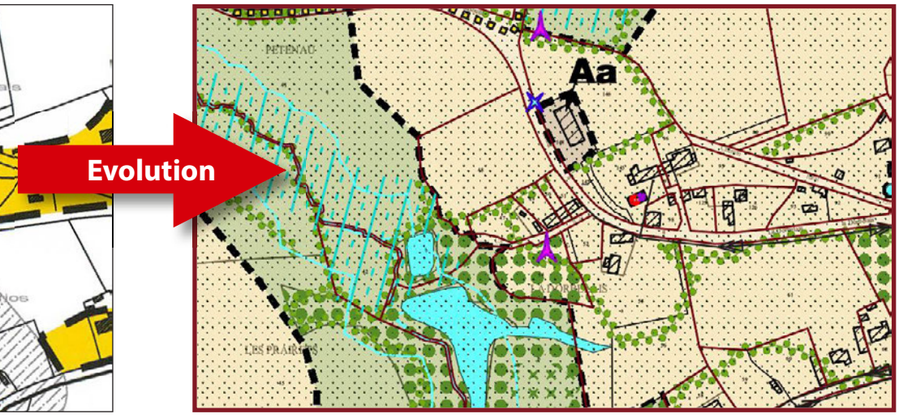



*Fig. 256 : Proposition - Extrait du règlement graphique*

*Fig. 257 : Orthophotoplan 2025 - IGN*

**La Rivière : Projet santé mentale - environnement - Création d'un lieu de répit pour personnes en souffrance psychique / STECAL : «Aae»**

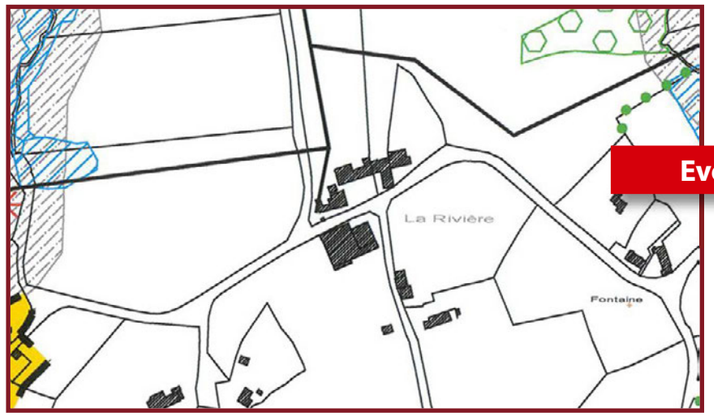



*Fig. 261 : Carte communale 2010 - Extrait du plan*

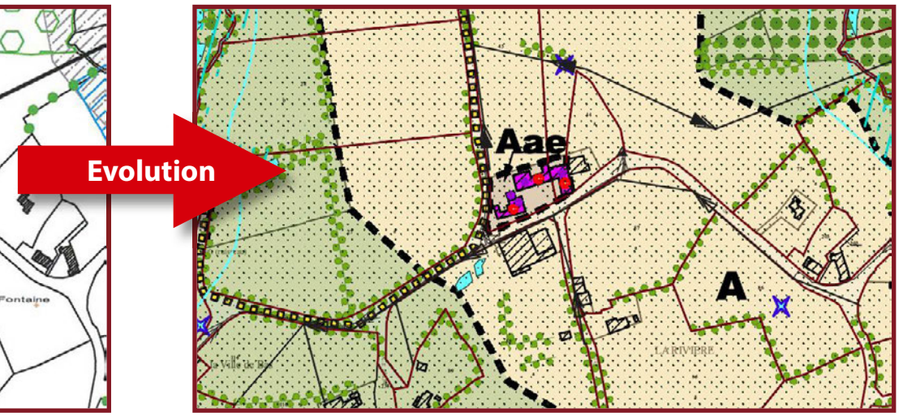



*Fig. 262 : Proposition - Extrait du règlement graphique*

*Fig. 263 : Orthophotoplan 2025 - IGN*

- ***Les activités touristiques et culturelles***

Implanté **dans l'enceinte du château de Comper, au cœur de la forêt légendaire de Brocéliande, le Centre de l'Imaginaire Arthurien constitue un équipement culturel d'envergure pour la commune de Concoret.** Fondée en 1988, cette association œuvre à la transmission des patrimoines immatériels liés à la légende arthurienne et aux récits mythiques de Brocéliande.

Ce lieu unique, bordé par le lac de la fée Viviane, propose une immersion dans l'univers arthurien à travers un **parcours scénographique** qui invite à suivre les traces du roi Arthur, de ses chevaliers, de Merlin l'Enchanteur et des fées de l'Autre Monde. Il prend place dans **un bâti historique mêlant une ancienne place forte du XIIIe siècle et un logis rénové des XVIe-XIXe siècles, dont les espaces sont aujourd'hui dédiés aux expositions, aux activités pédagogiques et aux manifestations culturelles.** La programmation annuelle, de mars à novembre, fait du site un pôle d'animation majeur : spectacles, fêtes médiévales, expositions temporaires, jeux de rôle, ateliers, visites contées et conférences s'y succèdent, attirant un public varié, tant local que touristique.

Au-delà de ses murs, le Centre anime également **des visites sur les hauts lieux de Brocéliande, propose des ateliers de médiation culturelle, développe une librairie spécialisée** et contribue largement à la valorisation de l'identité culturelle de Concoret et de la forêt de Brocéliande.

À ce titre, le Centre de l'Imaginaire Arthurien est un vecteur de rayonnement territorial, un relais éducatif et patrimonial, et un acteur central du développement culturel et touristique, pleinement intégré dans les orientations du projet de territoire porté par le PLU.

C'est dans cette perspective, et conformément aux dispositions des articles L.151-12 et L.151-13 du code de l'urbanisme, que **l'emprise de la propriété du château de Comper a été délimitée en Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) désigné « Nt »,** au sein de la zone naturelle (N) qui l'environne.

Cette sectorisation spécifique vise à **permettre l'implantation ou l'adaptation des constructions et installations touristiques nécessaires à l'accueil du public, en lien direct avec les activités culturelles et patrimoniales du site. Elle autorise notamment les équipements et installations de type salles d'art, d'expositions ou de spectacles, dans un cadre strictement encadré,** garantissant à la fois la préservation du site naturel et patrimonial et la poursuite de la vocation culturelle et touristique du lieu.

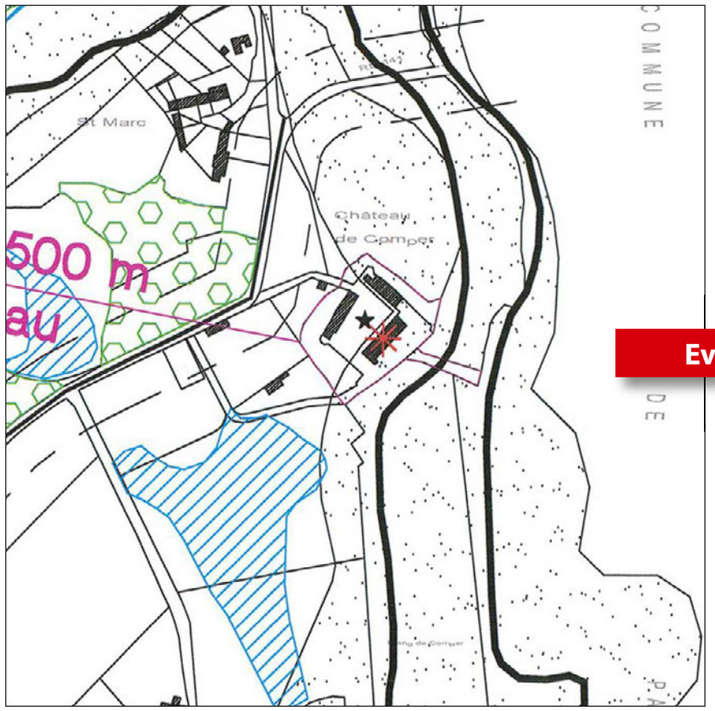



*Fig. 264 : Carte communale 2010 - Extrait du plan*

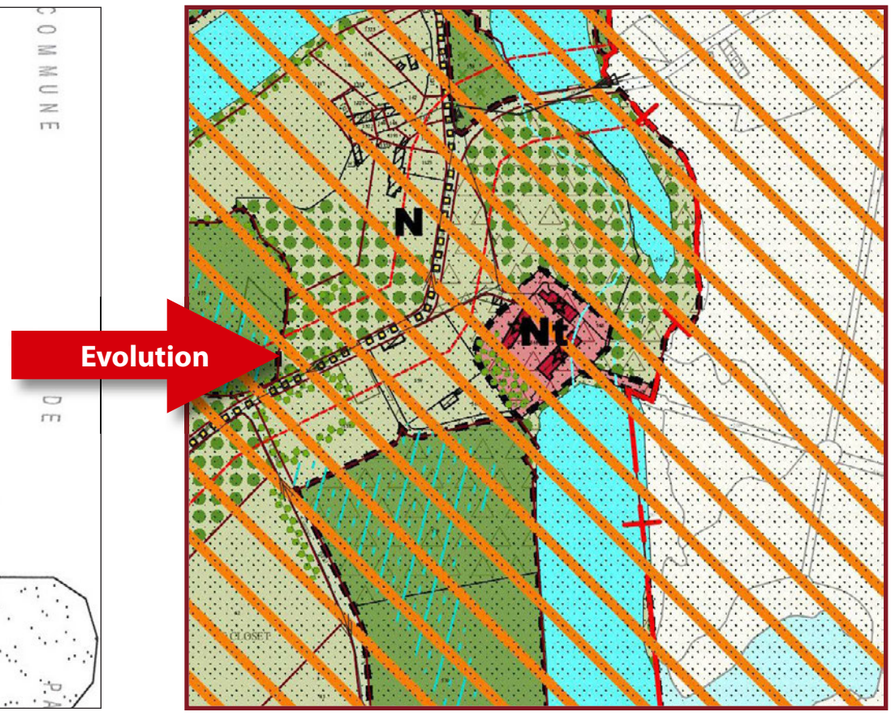



*Fig. 265 : Proposition - Extrait du règlement graphique*

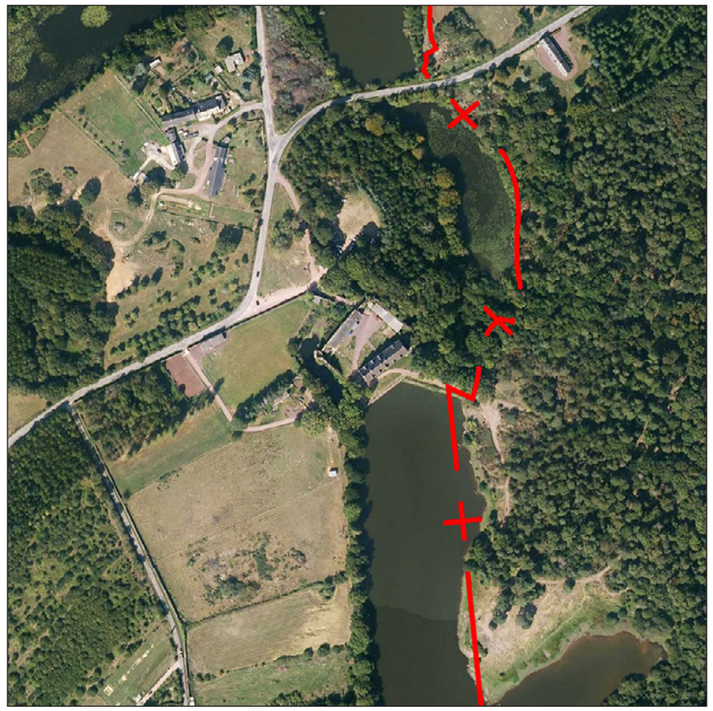


*Fig. 266 : Orthophotoplan 2025 - IGN*

**Le site de Point-Clos, situé entre Concoret, Gaël et Muël, est un ancien camp d'aviation militaire établi en 1922.** Occupé successivement par la Luftwaffe (1940–1944) puis brièvement par les Alliés, il est **désaffecté en 1955**. Depuis, le site a connu **divers usages civils :** centre de **traitement des déchets, mur d'escalade, et lieu de rassemblements festifs. Des projets de valorisation, portés notamment par l'Association des Amis de Point-Clos, visent à préserver et réhabiliter ce patrimoine historique et naturel en lien avec la forêt de Brocéliande.**

Aujourd'hui, **principalement composé de formations boisées,** le site accueille majoritairement des essences forestières communes en Bretagne, telles que le hêtre, le chêne ou le châtaignier. Aux côtés de ces espèces autochtones, on y trouve également des espèces introduites au fil du temps, comme le chêne rouge d'Amérique, le platane ou diverses variétés d'érables.

- ***Les activités de plein air***

**Le site se distingue aussi par la présence d'espèces ornementales inhabituelles en contexte forestier, telles que Viburnum rhytidophyllum, Cupressus ou Thuja, qui renforcent son originalité paysagère.** Toutefois, certaines espèces comme le laurier-cerise et l'érable sycomore tendent à devenir dominantes, au risque d'appauvrir la diversité végétale. Dans une optique de valorisation écologique, un éclaircissement ciblé du sous-bois, par la suppression des jeunes plants envahissants, permettrait de favoriser des essences plus diversifiées et adaptées. **L'association entre ce patrimoine arboré, des espèces exotiques et ornementales, et la présence de ruines confère au site une ambiance singulière, propice à la promenade et à la découverte.**

**Le secteur de Point-Clos représente ainsi un espace à fort potentiel historique et écologique, dont la préservation et la mise en valeur s'inscrivent pleinement dans les objectifs de la commune.**

**C'est en raison de ces spécificités, et conformément aux articles L.151-12 et L.151-13 du code de l'urbanisme, que le site de Point-Clos est délimité en Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) « NL » au sein de la zone naturelle « N ». Cette sectorisation vise à autoriser l'implantation d'installations légères de loisirs, permettant la découverte du site et contribuant à sa préservation et à sa bonne gestion.**

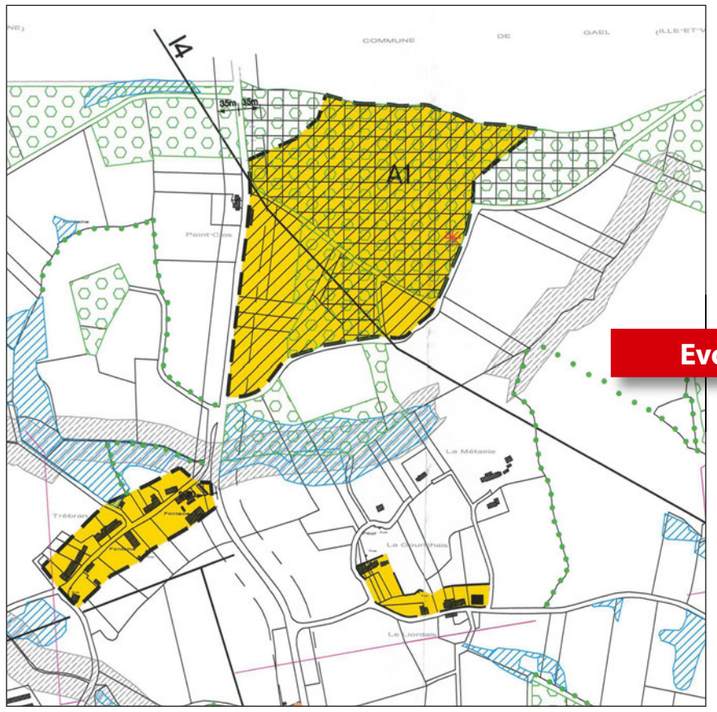



*Fig. 267 : Carte communale 2010 - Extrait du plan*

Evolution

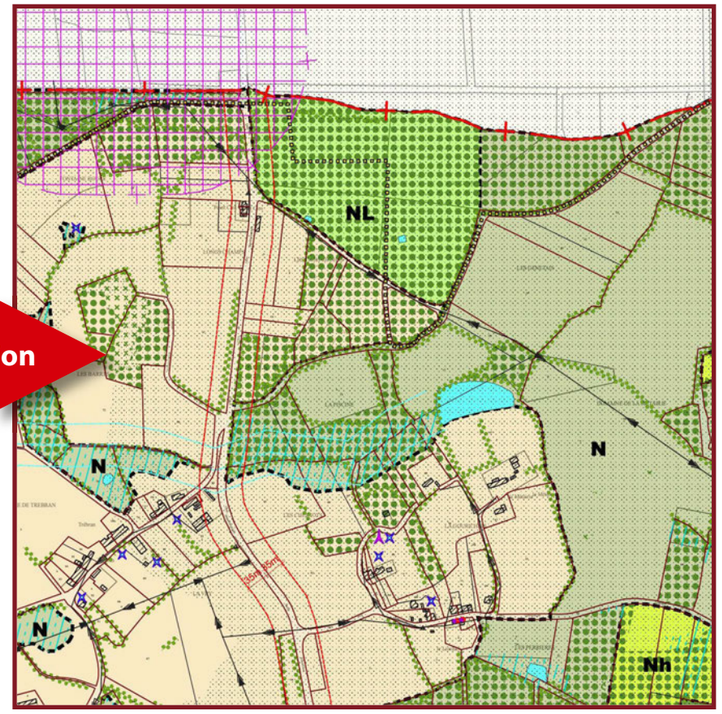



*Fig. 268 : Proposition - Extrait du règlement graphique*

*Fig. 269 : Orthophotoplan 2025 - IGN*

- ***Les secteurs d'habitat composés de résidences démontables***

À l'extrémité nord-ouest du territoire communal de Concoret, **trois secteurs sont occupés depuis plusieurs années par des résidences démontables, constituant l'habitat permanent de leurs occupants. Bien que ces installations se soient développées de manière informelle, sans intervention possible des pouvoirs publics avant expiration des délais de prescription, elles relèvent désormais de la définition donnée à l'article R.111-51 du code de l'urbanisme.**

À noter qu'aucune emprise de ces installations démontables n'est cartographiée sur le fond cadastral et que les représentations lisibles sur l'orthophotoplan apparaissent en deçà de la réalité observée, notamment vue la végétation existante.

Dans un souci de clarification et de régulation, **la municipalité a choisi de reconnaître ces situations dans son Plan Local d'Urbanisme.** Ainsi, l**es parcelles effectivement occupées sont délimitées en Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) « Nh »** au sein de la zone naturelle « N », conformément aux articles L.151-12 et L.151-13 du code de l'urbanisme.

**Cette sectorisation poursuit un double objectif :**

- ***encadrer strictement l'évolution de ces occupations afin d'en contenir tout développement futur,***
- ***et limiter les formes d'habitat autorisées.***

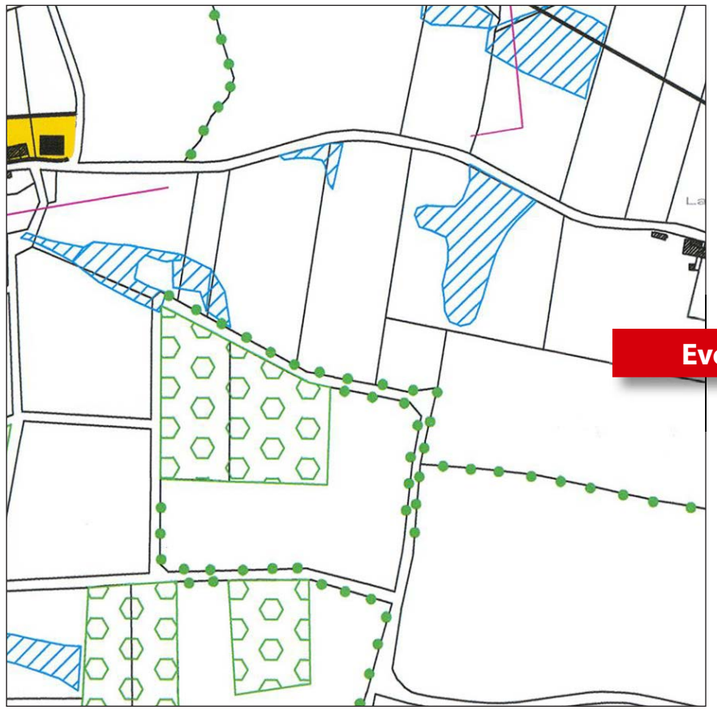


*Fig. 270 : Carte communale 2010 - Extrait du plan*

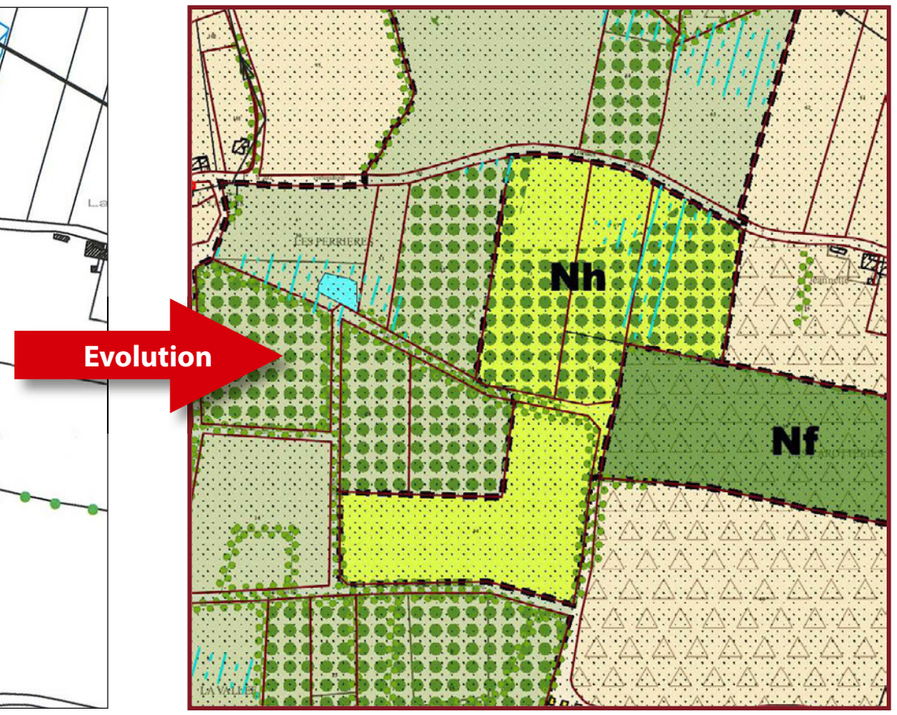



*Fig. 271 : Proposition - Extrait du règlement graphique*

*Fig. 272 : Orthophotoplan 2025 - IGN*

**Seules sont ainsi admises les résidences démontables sans fondation,** constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs, **dans la limite de 40 m² d'emprise au sol et 3,50 m de hauteur maximale. De plus, la somme des emprises au sol ne pourra excéder 5 % de la surface totale de chacun des secteurs,** soit potentiellement :

- *Secteur Nh sud-ouest : 2690 m² d'emprise au sol total équivalent à environ 67 résidences démontables.*
- *Secteur Nh nord-est : 1427 m² d'emprise au sol total équivalent à environ 35 résidences démontables.*
- *Secteur Nh est : 573 m² d'emprise au sol total équivalent à environ 14 résidences démontables.*

Enfin, **ces habitations ne peuvent être raccordées aux réseaux publics d'eau, d'électricité, de gaz et d'assainissement, et doivent fonctionner de manière autonome, tout en respectant les exigences minimales d'hygiène, de sécurité et de salubrité.**

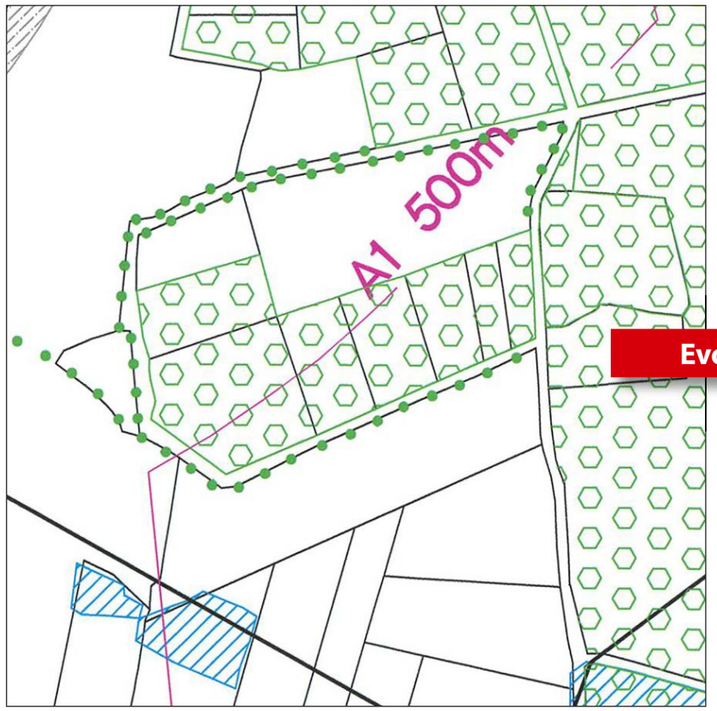



*Fig. 273 : Carte communale 2010 - Extrait du plan*

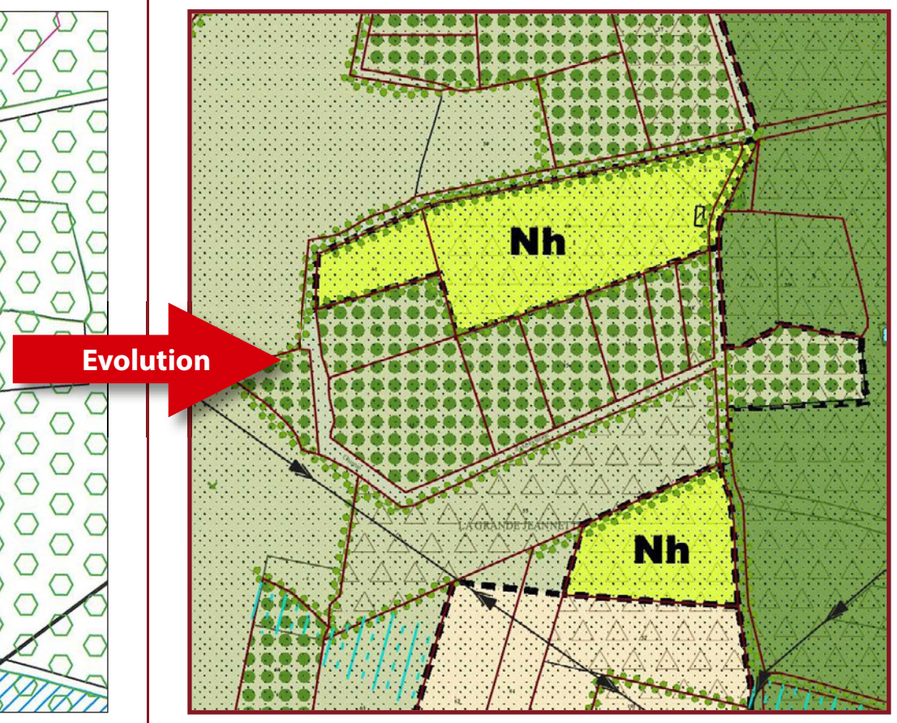



*Fig. 274 : Proposition - Extrait du règlement graphique*

*Fig. 275 : Orthophotoplan 2025 - IGN*

- ***La station d'épuration des eaux usées***

**La commune de Concoret dispose d'une station d'épuration des eaux usées (STEP) située en dehors du périmètre urbanisé, au sud-ouest du bourg.** Cette implantation répond à des contraintes de traitement, d'environnement et de fonctionnement (éloignement des zones d'habitat, topographie, réseaux…).

La station assure le traitement des eaux usées issues du réseau collectif d'assainissement, contribuant directement à la qualité du cadre de vie, à la protection des milieux aquatiques (notamment dans un territoire rural et naturel sensible) et à la salubrité publique. Il s'agit d'un équipement indispensable au fonctionnement urbain de la commune.

Conformément à l'article L.151-13 du Code de l'urbanisme, l'urbanisation en dehors des zones U et AU ne peut être autorisée qu'à titre exceptionnel, dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL), à condition que ces secteurs soient justifiés dans le rapport de présentation et identifiés dans le règlement graphique du PLU.

**La station d'épuration n'ayant pu être implantée en zone urbaine, il est apparait aujourd'hui nécessaire de délimiter un STECAL pour assurer :**

- *Le maintien de l'équipement existant ;*
- *La possibilité de réaliser des travaux d'adaptation, d'entretien ou de modernisation ;*
- *Le respect de la légalité des autorisations d'urbanisme futures, dans le cadre strict des besoins fonctionnels du service public d'assainissement.*

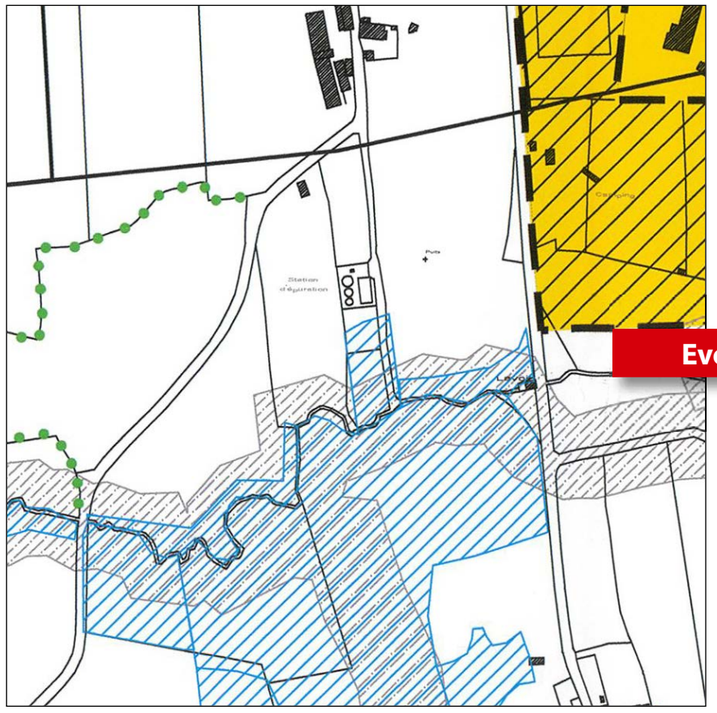


***Fig. 276 : Carte communale 2010 - Extrait du plan***

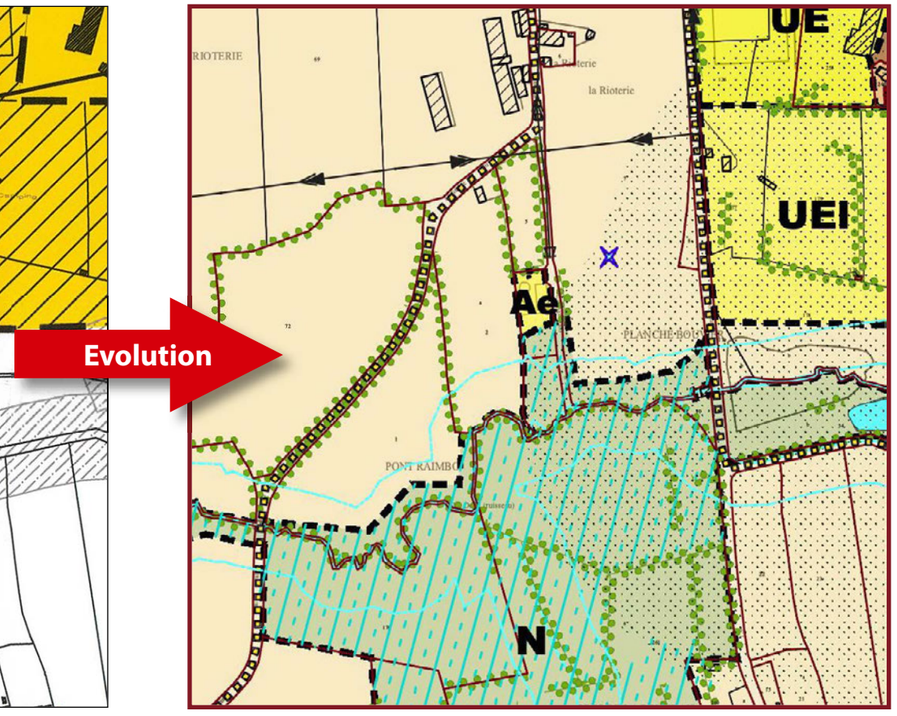



***Fig. 277 : Proposition - Extrait du règlement graphique***

***Fig. 278 : Orthophotoplan 2025 - IGN***

Le secteur est identifié sur le règlement graphique sous le libellé STECAL « Ae », correspondant à un secteur d'équipement technique en zone agricole, réservé exclusivement au maintien et à l'évolution de la station d'épuration communale.

**La surface de ce STECAL est limitée à 0,1331 ha, ce qui correspond rigoureusement à l'enveloppe d'emprise du site et à ses marges techniques de fonctionnement, hors zone humide repérée plus au sud.** Ce périmètre restreint traduit la volonté de maîtrise de l'urbanisation en dehors des espaces constructibles, dans le respect des principes de sobriété foncière, de préservation des milieux naturels et agricoles et de lutte contre l'étalement urbain.

Aucune nouvelle urbanisation ni aucun développement résidentiel ou économique n'est autorisé dans ce STECAL. Seules les interventions liées au fonctionnement de l'équipement d'assainissement (remise à niveau, modernisation, dispositifs de traitement complémentaires, clôtures, abris techniques…) sont admises, conformément aux dispositions du règlement écrit.

*Fig. 279 : Station d'épuration des eaux usées de Concoret*

**Le STECAL « Ae » s'inscrit en cohérence avec les objectifs du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT), notamment en ce qui concerne :**

- ***Le principe de non-dissémination de l'urbanisation ;***
- ***La hiérarchisation des centralités ;***
- ***Le maintien des équipements techniques en place pour garantir le bon fonctionnement des services publics de base.***

Par ailleurs, l'insertion paysagère du site est maîtrisée, et sa localisation ne compromet plus la valeur écologique ou agricole des espaces environnants.

# E. Le développement du bourg de Concoret

## 1. La délimitation des zones urbaines

- ***La zone urbaine centrale « UC »***

La zone urbaine centrale, désignée par le zonage « UC », correspond au bâti ancien du bourg de Concoret. Sa délimitation repose sur plusieurs critères structurants :

- *la diversité des usages observés, notamment la présence de commerces de proximité et d'équipements publics structurants, tels que la mairie et l'école publique ;*
- *une densité urbaine plus élevée que dans le reste de l'agglomération ;*
- *la présence de constructions présentant un intérêt patrimonial, représentatives de l'identité architecturale locale.*

Ce secteur constitue le cœur historique et fonctionnel de la commune, centré autour de la place du Pâtis Vert, où se dresse l'église Saint-Laurent, et des rues adjacentes, qui structurent la centralité du tissu urbain.

**En raison de la forte densité d'éléments patrimoniaux présents, cette zone a été identifiée au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme, en raison de son intérêt culturel, historique et architectural.** Cette reconnaissance permet d'encadrer les interventions pour assurer la préservation de son caractère.

Conformément aux orientations du SCoT du Pays de Ploërmel, l'ensemble de la zone « UC » est également qualifié de secteur de centralité. Cette désignation vise à :

- *favoriser l'implantation des commerces et services de proximité ;*
- *renforcer la mixité fonctionnelle et la convivialité des espaces publics ;*
- *limiter la surface de plancher des constructions destinées aux activités économiques à 500 m² maximum, afin de préserver l'équilibre urbain et la cohérence du tissu bâti ;*
- *encourager la préservation ou l'amélioration des vitrines commerciales existantes en façade, conformément à l'article L.151-16 du Code de l'urbanisme.*

Dans ce secteur UC, il est aussi fait le choix de limiter le développement des hébergements touristiques à une emprise au sol de 50 m² et sous réserve qu'ils soient liés à une habitation existante. Il s'agit de préserver un bourg vivant majoritairement occupé par des résidents permanents.

***Fig. 280 : Carte communale 2010 - Extrait du plan***

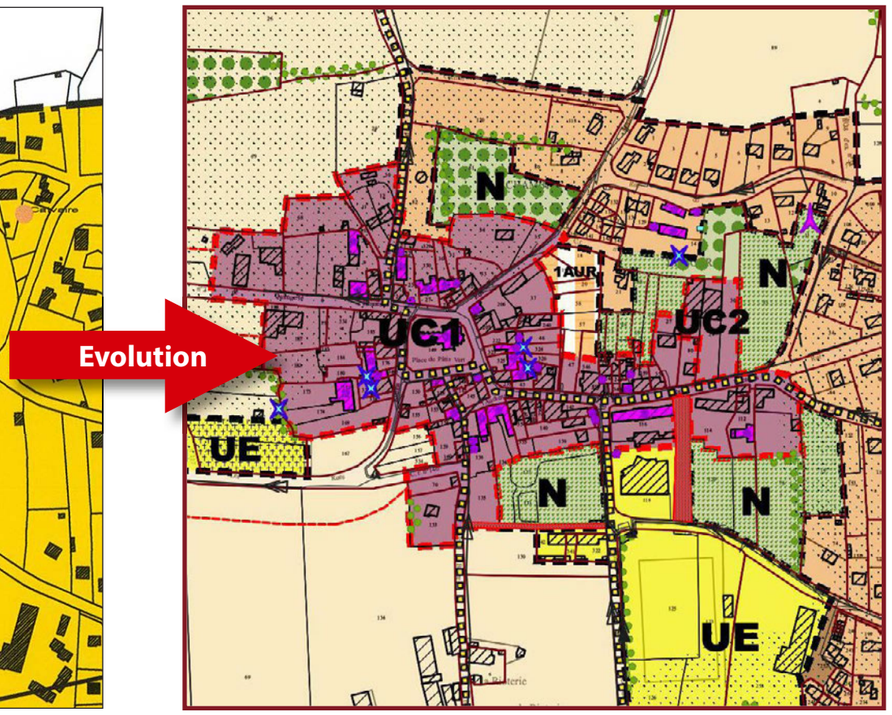



***Fig. 281 : Proposition - Extrait du règlement graphique***

***Fig. 282 : Orthophotoplan 2025 - IGN***

- ***Sous-secteur UC2 – Maintien d'un usage existant atypique***

*Au sein de cette zone « UC », un sous-secteur spécifique dénommé « UC2 » a été délimité. Il concerne un îlot occupé par un entrepôt existant, dont l'usage et la configuration diffèrent du reste du tissu urbain. Ce zonage particulier permet :*

- *de maintenir l'usage existant sans en contraindre l'évolution à court terme ;*
- *d'offrir une souplesse d'aménagement, notamment pour permettre, à terme, une requalification de l'entrepôt ou de l'ensemble de l'assiette foncière.*

- ***La zone urbaine résidentielle « UR »***

La zone « UR » correspond aux secteurs urbanisés à dominante résidentielle, situés en extension du bourg ancien de Concoret. Comme son intitulé l'indique, cette zone accueille quasiment exclusivement de l'habitat, sous forme pavillonnaire individuelle, implanté sur des parcelles relativement vastes, ce qui se traduit par une faible densité bâtie.

À l'occasion d'une concertation approfondie menée par la municipalité, **aucune opportunité foncière immédiatement mobilisable n'a été identifiée pour la construction de logements en dent creuse**. **Toutefois, la présence de parcelles sous-occupées et de dents creuses diffuses est bien réelle. Ce constat soulève des interrogations légitimes dans un contexte de raréfaction du foncier et au regard des objectifs de réduction de la consommation d'Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (ENAF) fixés par la loi Climat et Résilience.**

Ainsi, **bien que certains jardins structurants soient protégés par un classement en zone naturelle « N » et/ou une trame spécifique** (cf. chapitre précédent), **le règlement applicable à la zone « UR » est conçu pour permettre et encourager une densification maîtrisée.** L'objectif est de mieux utiliser les potentialités foncières existantes, sans compromettre la qualité résidentielle des quartiers ni les équilibres paysagers.

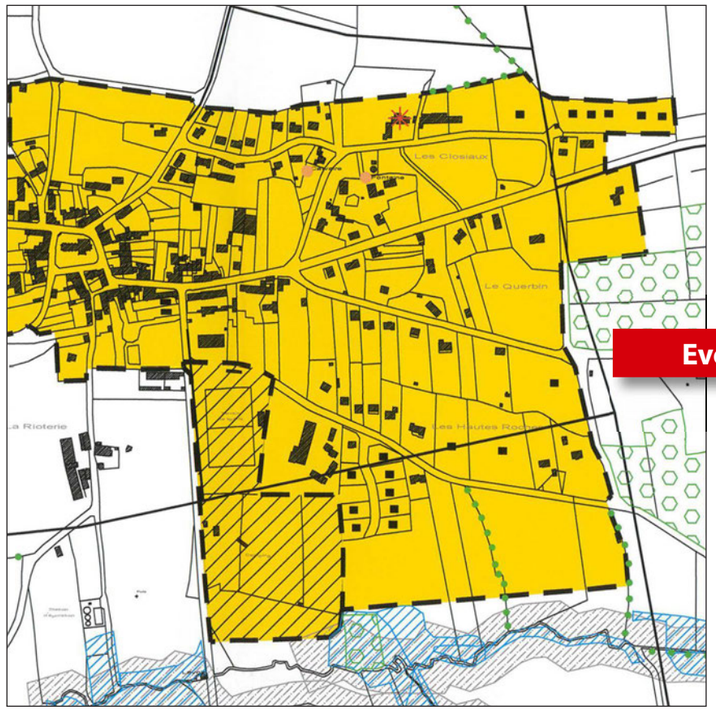


*Fig. 283 : Carte communale 2010 - Extrait du plan*

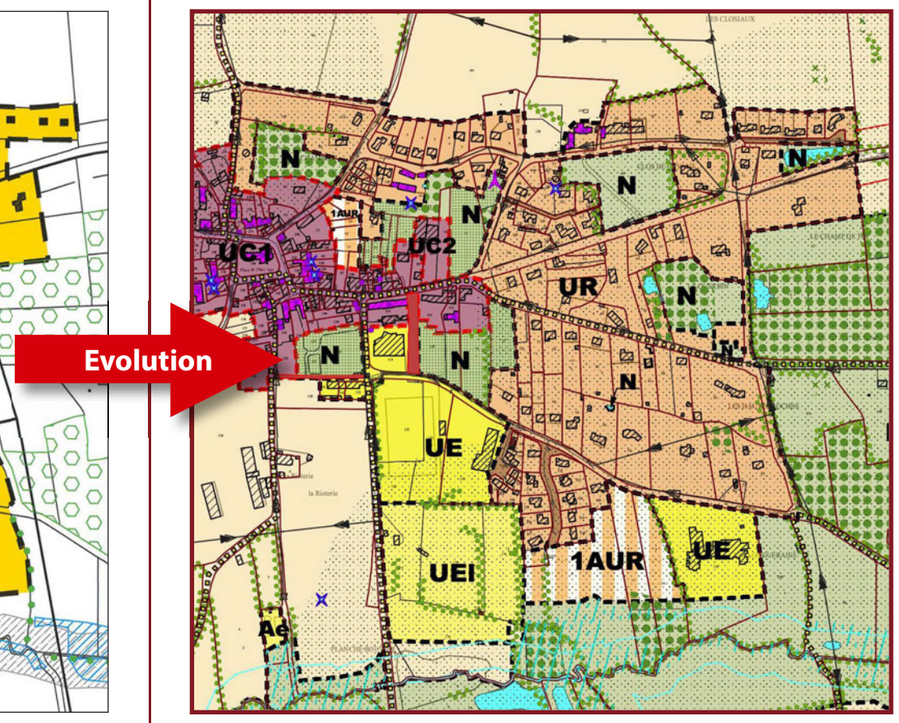



*Fig. 284 : Proposition - Extrait du règlement graphique*

*Fig. 285 : Orthophotoplan 2025 - IGN*

- ***Les zones urbaines d'équipements « UE »***

À Concoret, les équipements publics, sportifs, culturels, éducatifs et sociaux sont regroupés au sein d'**une zone spécifique dénommée « UE »,** afin d'en assurer la reconnaissance, la pérennité et la gestion adaptée dans le document d'urbanisme. Cette zone permet d'encadrer leur usage, d'anticiper d'éventuelles évolutions fonctionnelles et de préserver leur vocation d'intérêt général.

**D'est en ouest, les principaux équipements concernés sont les suivants :**

- ***Le cimetière communal***
- ***L'école privée Saint-Laurent***
- ***La salle de spectacle Eon de l'Étoile***
- ***Les terrains de football et de tennis***
- ***L'aire de stationnement pour camping-cars***
- ***Le camping municipal Le Val aux Fées – Brocéliande***
- ***L'établissement d'hébergement pour personnes âgées (EHPA) Le Val aux Fées***
- ***Le Centre Communal d'Action Sociale (CCAS) de Concoret***

Par ailleurs, **l'emprise du camping fait l'objet d'un sous-secteur spécifique « UE1 », afin de restreindre l'occupation du sol aux hébergements légers de loisirs et aux infrastructures strictement nécessaires à l'activité de camping.** Cette disposition vise à garantir la cohérence de l'usage récréatif du site tout en prévenant toute dérive vers une urbanisation pérenne non conforme à sa vocation initiale.

**À l'inverse, elle limite la possibilité de créer de nouveaux campings ou d'autres hébergements légers de loisirs sur le reste des sous-secteurs « UE ».**

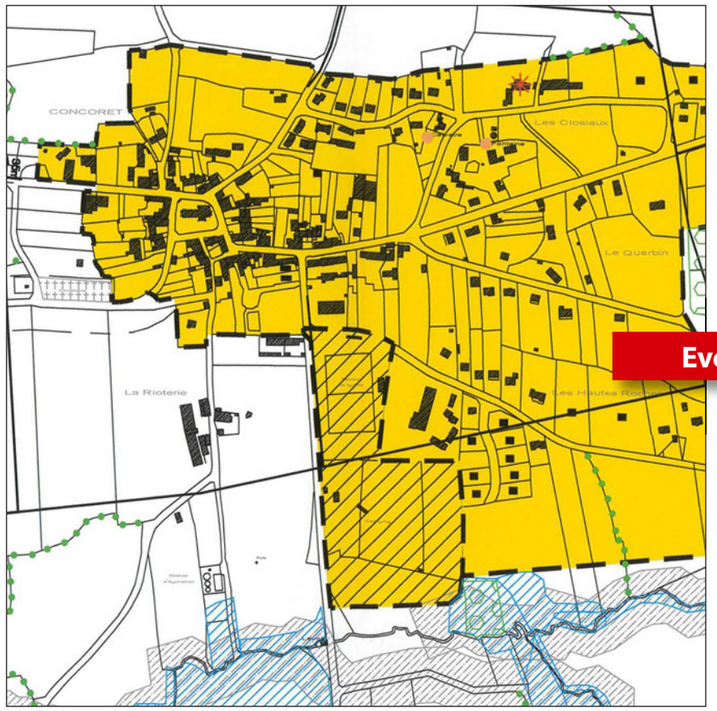



*Fig. 286 : Carte communale 2010 - Extrait du plan*

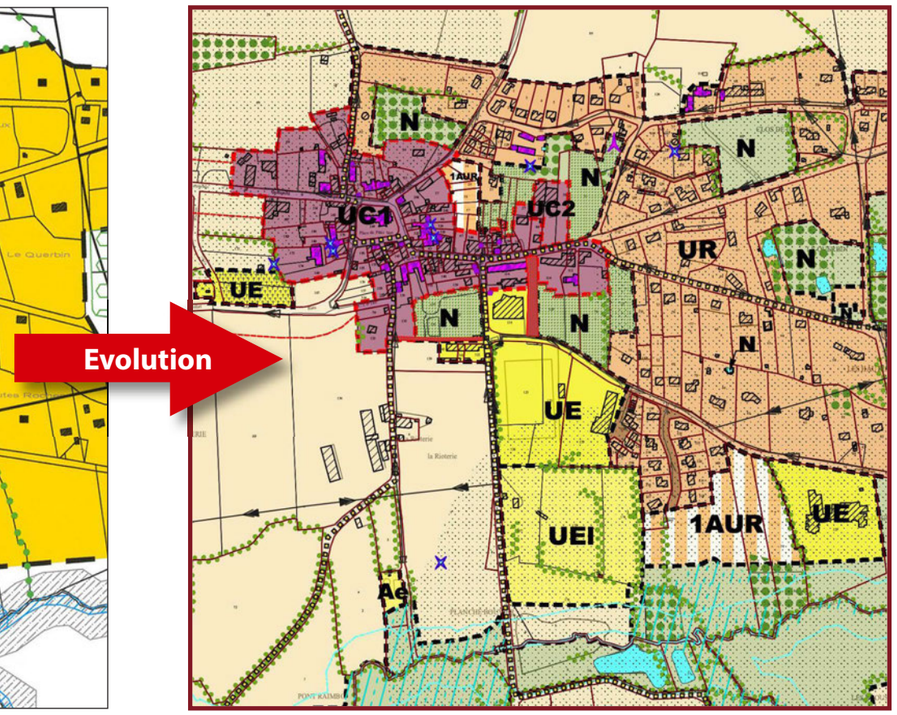



*Fig. 287 : Proposition - Extrait du règlement graphique*

*Fig. 288 : Orthophotoplan 2025 - IGN*

**À partir de l'analyse du potentiel foncier mobilisable au sein de l'agglomération de Concoret** et sur la base des orientations établies dans le plan de développement urbain élaboré en avril 2019, **deux secteurs ont été identifiés comme prioritaires pour accueillir le développement futur de l'habitat.**

Ces secteurs ont été sélectionnés en cohérence avec :

- *les objectifs de sobriété foncière et de lutte contre l'artificialisation des sols ;*
- *la continuité du tissu urbain existant ;*
- *la capacité d'accueil des réseaux et des équipements publics ;*
- *et les objectifs du PADD en matière de structuration de l'agglomération.*

Ces deux secteurs de développement résidentiel permettent d'organiser une urbanisation maîtrisée, à proximité du bourg, en assurant une transition qualitative entre les espaces urbanisés et les milieux naturels ou agricoles périphériques.

## 2. Les zones de projet à urbaniser «1AU»

- ***Les zones à urbaniser pour l'offre de nouveaux logements «1AUR»***

**Le premier secteur de développement, projeté à court terme, est situé en proximité immédiate du centre-bourg**, particulièrement bien desservi et structuré par les réseaux et équipements existants. Il regroupe un ensemble de huit parcelles contiguës, insérées dans le tissu aggloméré, **entre la rue du Chanoine et la rue des Chesnots.**

Ce périmètre présente **une surface totale de 3 386 m², dont environ 1 612 m² sont identifiés comme espaces naturels, agricoles ou forestiers (ENAF) selon le référentiel du Mode d'Occupation des Sols de Bretagne.** La présence partielle de ces espaces modère les enjeux de sobriété foncière et de maîtrise de l'urbanisation, tout en offrant **un potentiel de développement urbain au sein du bourg.**

**Ce secteur fait l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) sectorielle** (cf. pièce 4 du dossier), qui définit les grands principes d'aménagement et fixe **une densité minimum de 13 logements par hectare**. Sur cette base, le secteur est destiné à accueillir **la construction de 5 logements, dans un cadre urbain intégré** et respectueux du tissu existant.

Dans le cadre des études préalables, **une vérification de la présence de zones humides a été conduite. Aucune zone humide n'a été constatée dans ce périmètre.**

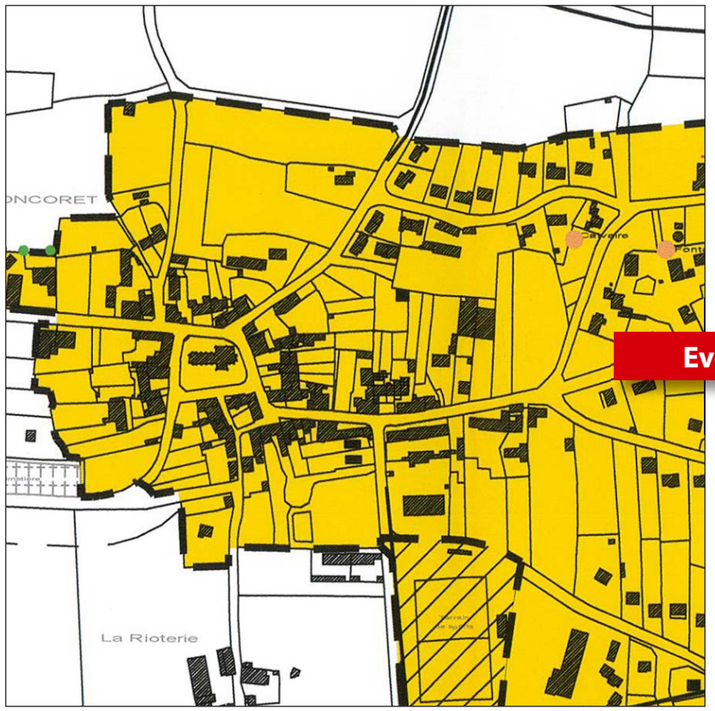



*Fig. 289 : Carte communale 2010 - Extrait du plan*

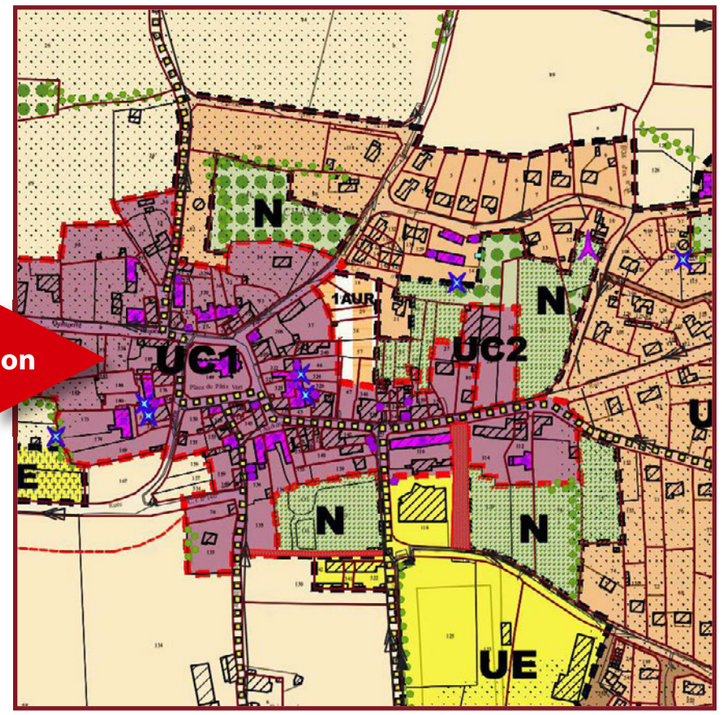



*Fig. 290 : Proposition - Extrait du règlement graphique*

*Fig. 291 : Orthophotoplan 2025 - IGN*

**Le second secteur de développement de l'habitat, projeté à moyen terme, est localisé en bordure sud-est de l'agglomération, dans un espace interstitiel plus vaste, situé entre l'établissement d'hébergement pour personnes âgées (EHPA) et le lotissement des Longuerays. Ce secteur regroupe cinq parcelles formant un ensemble d'une surface totale de 1,9349 hectare.**

**L'intégralité de ce périmètre est identifiée comme espaces naturels, agricoles ou forestiers (ENAF) selon le Mode d'Occupation des Sols de Bretagne.**

Ce projet est **couvert par une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) sectorielle** (cf. pièce 4), qui définit les principes d'intégration urbaine et fixe **une densité minimale de 13 logements par hectare.** En application de cette orientation, le secteur est **destiné à accueillir 26 logements, dans une logique de continuité urbaine maîtrisée avec le tissu résidentiel existant.**

Dans le cadre des études préalables, **une vérification de la présence de zones humides a été conduite.** Celle-ci a mis en évidence **la présence d'une zone humide en bordure sud du périmètre, dans la continuité d'un espace humide déjà repéré.** En réponse à cet enjeu environnemental, **l'OAP intègre la création d'une frange paysagère tampon, destinée à :**

- ***marquer la transition avec l'espace agricole environnant,***
- ***préserver et valoriser la zone humide existante,***
- ***et maintenir les continuités écologiques en bordure de ce secteur en développement.***

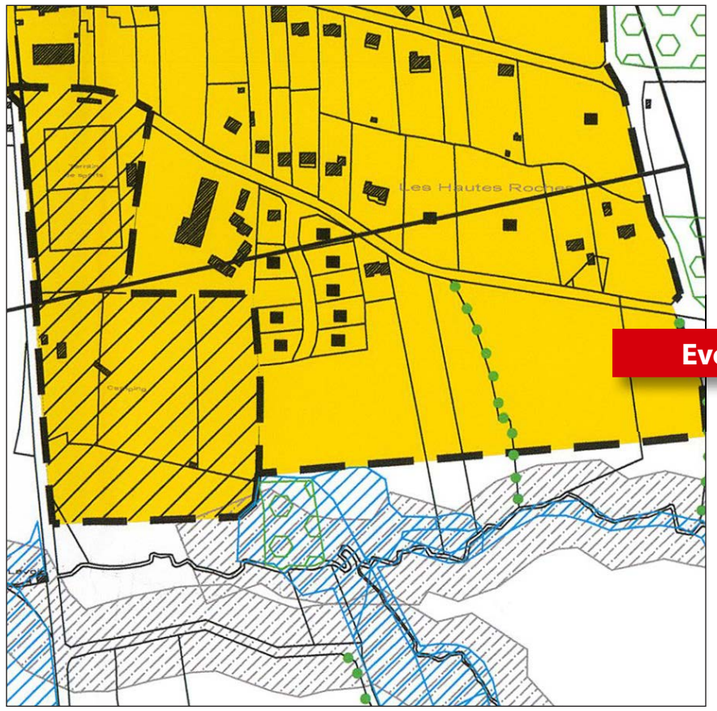



*Fig. 292 : Carte communale 2010 - Extrait du plan*

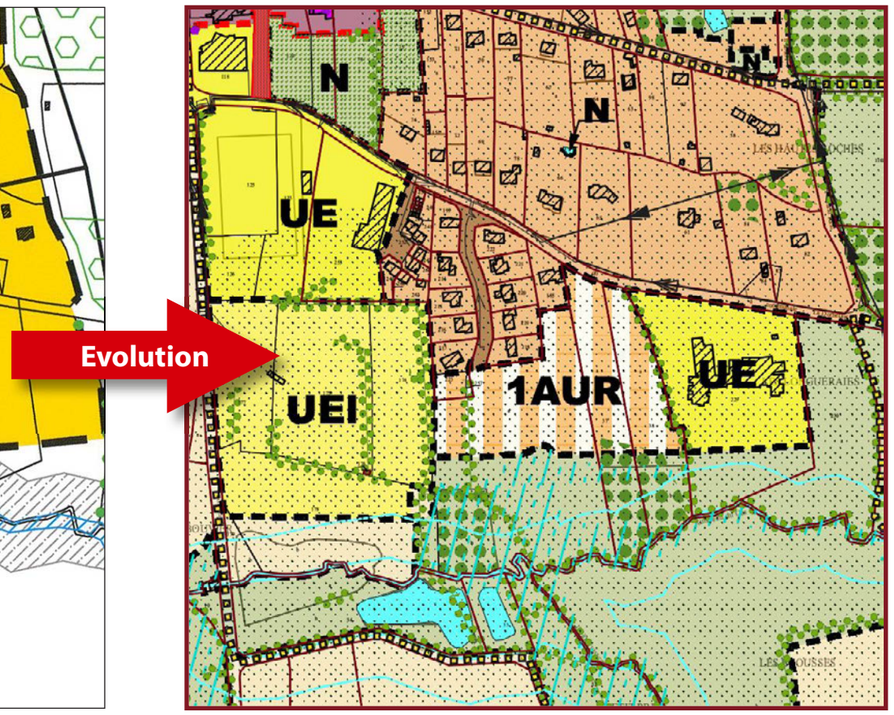



*Fig. 293 : Proposition - Extrait du règlement graphique*

*Fig. 294 : Orthophotoplan 2025 - IGN*

Un projet structurant pour le développement du bourg de Concoret concerne la requalification de l'ancien foyer, situé en frange sud-est du bourg. Ce site s'inscrit pleinement dans la dimension forestière du territoire, et constitue un levier pour renforcer l'identité locale tout en accueillant de nouveaux usages à destination de la population et des visiteurs.

**Le projet vise à réhabiliter et réaménager le bâtiment existant en un tiers-lieu à vocation forestière, intégrant une activité mixte à la croisée de l'accueil, de la culture, de la formation, du tourisme et des services communaux. Le Centre Permanent d'Initiatives pour l'Environnement (CPIE) pourrait y regrouper l'ensemble de ses activités,** autour d'un programme fonctionnel comprenant :

- *un espace d'accueil et de valorisation des produits du terroir ;*
- *des salles de réunion, de formation et d'exposition ;*
- *des bureaux et espaces de travail partagés ;*
- *des cellules d'hébergement saisonnier ;*
- *ainsi que des locaux techniques et de stockage à usage communal.*

- ***La zone urbaine à requalifier pour une nouvelle offre d'équipement « UE »***

**Le secteur concerné couvre une surface de 8 838 m² (0,8838 ha). Selon le Mode d'Occupation des Sols de Bretagne, il est d'ores et déjà considéré comme urbanisé ou artificialisé, ce qui signifie qu'il n'implique aucune consommation supplémentaire d'Espaces Naturels, Agricoles ou Forestiers (ENAF).**

**Ce périmètre est encadré par une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) sectorielle** (cf. pièce n° 4), qui prévoit notamment :

- *le maintien et la valorisation des espaces végétalisés en lisière du site,*
- *et la création de cheminements doux, en connexion directe avec les équipements sportifs voisins, afin de renforcer l'accessibilité et les usages partagés autour de ce futur pôle de centralité.*

***Fig. 295 : Carte communale 2010 - Extrait du plan***

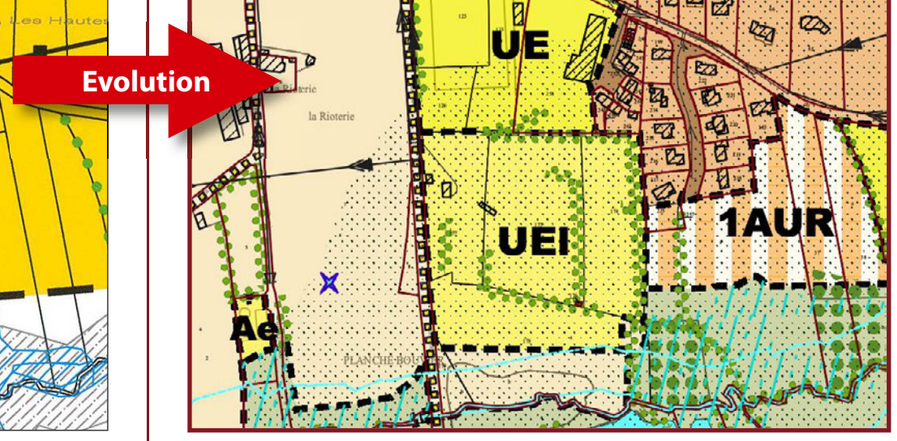



***Fig. 296 : Proposition - Extrait du règlement graphique***

***Fig. 297 : Orthophotoplan 2025 - IGN***

## 3. Le développement des mobilités actives

### a. Les emplacements réservés au sein du bourg

Dans le périmètre urbanisé de Concoret, **deux emplacements réservés sont institués au titre de l'article L.151-41 du Code de l'urbanisme, dans une logique de renforcement des cheminements piétons et de rationalisation de l'usage de l'automobile.** Ces dispositions visent à améliorer les mobilités actives au sein du bourg tout en facilitant le report modal par la création d'une nouvelle aire de stationnement à proximité immédiate des principaux équipements publics.

**Ces emplacements réservés sont inscrits au bénéfice de la commune, en vue de la réalisation des infrastructures suivantes :**

- ***Création d'un cheminement piéton d'une surface de 460 m², reliant la rue Renan Le Cunff à la voie communale de la Rioterie, dans le prolongement de la rue du Val aux Fées. Cet aménagement vise à conforter la continuité piétonne est-ouest du centre-bourg.***
- ***Aménagement d'une aire de stationnement accompagnée d'un chemin piéton, sur une surface de 1 290 m², entre la rue des Chesnots et la rue du Val aux Fées, en bordure de la salle Eon de l'Étoile. Cet espace permettra de répondre aux besoins en stationnement liés aux usages publics tout en favorisant l'accessibilité piétonne sécurisée.***

Ces projets participent pleinement à la mise en œuvre des objectifs du PADD en matière de mobilité durable et de qualité du cadre de vie.

*Fig. 298 : Carte communale 2010 - Extrait du plan*

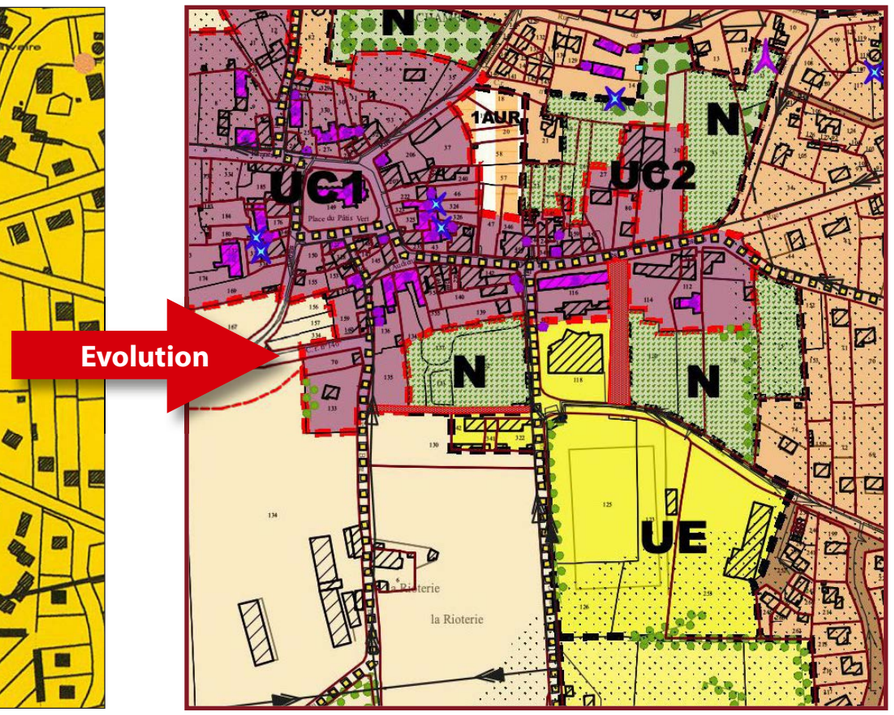



*Fig. 299 : Proposition - Extrait du règlement graphique*

### a. Le reste du maillage sur l'ensemble du territoire communal

Concoret bénéficie d'un réseau important d'itinéraires de randonnée et de cheminements doux, qui constitue une des composantes essentielles de son identité rurale, de son attractivité touristique et de la qualité de vie de ses habitants.

**Au total, 24,5 kilomètres de sentiers pédestres, cyclables et équestres sont recensés**, mêlant itinéraires de portée locale, communale ou intercommunale. Une partie significative de ce linéaire est inscrite au Plan Départemental des Itinéraires de Promenade et de Randonnée (PDIPR) du Morbihan.

Ce maillage dessert à la fois les hameaux, les villages, les éléments paysagers et patrimoniaux majeurs (forêt de Brocéliande, étangs, chêne à Guillotin, fontaines, lavoirs, etc.), et les centralités du bourg. Il constitue un support privilégié pour les mobilités douces quotidiennes, les usages touristiques et de loisirs.

*Fig. 300 : Orthophotoplan 2025 - IGN*

- ***Le repérage au règlement graphique***

Les chemins et itinéraires identifiés au titre du PDIPR, ainsi que les autres cheminements communaux ou intercommunaux présentant un intérêt pour les mobilités douces (piétons, cycles, cavaliers), sont spécifiquement reportés sur le règlement graphique du PLU, sous forme de tracés linéaires a valeur réglementaire.

Leur inscription dans ce document confère une reconnaissance supplémentaire de leur existence et de leur continuité, et de leur fonction.

Cette représentation cartographique permet :

- *d'informer clairement les porteurs de projets et les propriétaires,*
- *de préserver les continuités d'usage,*
- *de garantir l'intégration de ces tracés dans les projets d'aménagement, en cohérence avec les orientations du PADD.*

- ***Dispositions réglementaires de préservation***

Le règlement écrit du PLU prévoit explicitement que les voies et cheminements figurant au PDIPR ou identifiés comme liaisons douces au règlement graphique doivent être préservés. Leur suppression est strictement encadrée : elle doit être accompagnée du rétablissement de la continuité de l'itinéraire par un tracé de substitution accepté par le Département lorsque le chemin relève du PDIPR. Toute opération publique ou privée, y compris les opérations d'aménagement foncier ou routier, doit se conformer à cette exigence.

Cette disposition juridique assure une protection forte contre les ruptures de continuités, contribuant à la pérennité des usages de randonnée, de circulation douce ou de desserte locale.

- ***Une contribution à la durabilité du territoire***

La préservation et la valorisation de ces itinéraires répondent à plusieurs objectifs majeurs du PLU :

- *favoriser les mobilités actives, en alternative à l'usage de la voiture,*
- *préserver et valoriser le patrimoine paysager et culturel local,*
- *soutenir l'attractivité touristique de la commune (notamment via la fréquentation de Brocéliande),*
- *encourager les usages quotidiens locaux (cheminements entre les hameaux, vers le bourg, les commerces, les écoles…),*
- *participer à la lutte contre l'artificialisation et à la structuration des continuités écologiques.*

Le PLU de Concoret fait ainsi le choix d'un urbanisme respectueux des pratiques existantes, de la qualité des paysages, et soucieux de promouvoir une accessibilité douce, inclusive et durable.

***Fig. 301 : Carte communale 2010 - Extrait du plan***

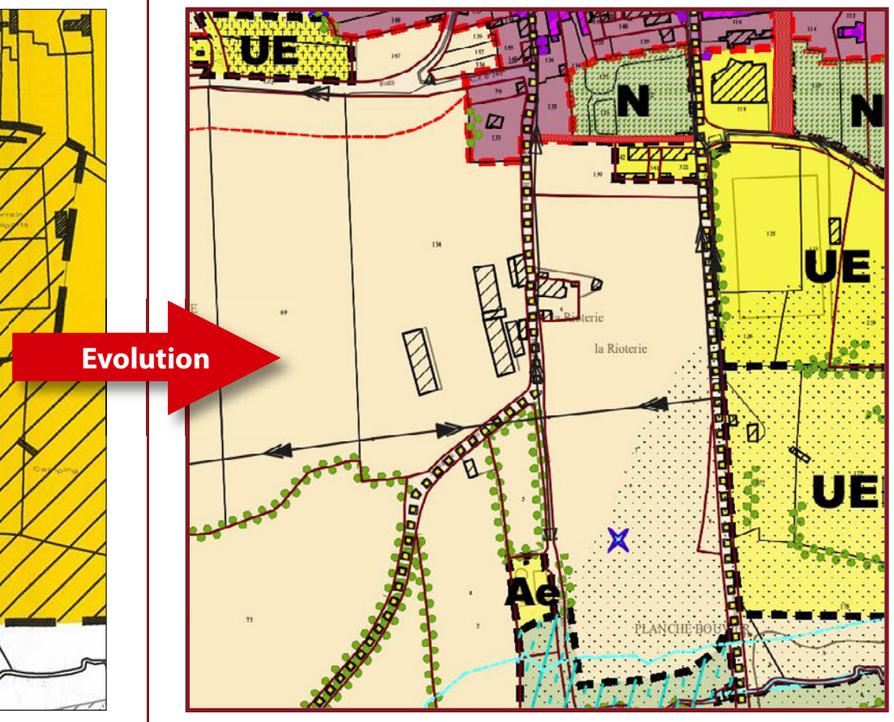



***Fig. 302 : Proposition - Extrait du règlement graphique***

***Fig. 303 : Orthophotoplan 2025 - IGN***

# F. La valorisation du patrimoine bâti

## 1. Les bâtiments d'architecture vernaculaire

Dans le cadre de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme (PLU), la commune de Concoret a souhaité affirmer sa volonté de préservation, de transmission et de valorisation de son patrimoine bâti ancien, témoin essentiel de l'identité rurale locale. Ce parti-pris est formalisé par le repérage de 74 édifices patrimoniaux inscrits au règlement graphique sur l'ensemble du territoire communal, au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme.

### *b. Un repérage fin et homogène sur le territoire communal*

Ces édifices ont été identifiés pour leur valeur architecturale, historique ou paysagère, qu'ils soient situés dans le bourg, dans les villages, hameaux ou en situation isolée dans l'espace rural. Leur repérage ne se limite pas à un secteur restreint, mais reflète la richesse et la diversité du patrimoine vernaculaire concorétois, emblématique de la Bretagne intérieure.

Ce travail de repérage constitue un outil de connaissance et de sensibilisation, mais aussi une base réglementaire pour l'élaboration de dispositions permettant une protection adaptée à chaque contexte.

### *c. Intégration de prescriptions réglementaires spécifiques*

Pour ces 74 édifices, des prescriptions spécifiques sont intégrées dans le règlement écrit du PLU, et s'appliquent dans toutes les zones concernées (urbaines, à urbaniser ou agricoles). Ces prescriptions ont un double objectif :

- *préserver la structure des bâtiments anciens,*
- *maintenir leur intégrité architecturale et cohérence esthétique.*

*Fig. 304 : Carte communale 2010 - Extrait du plan*

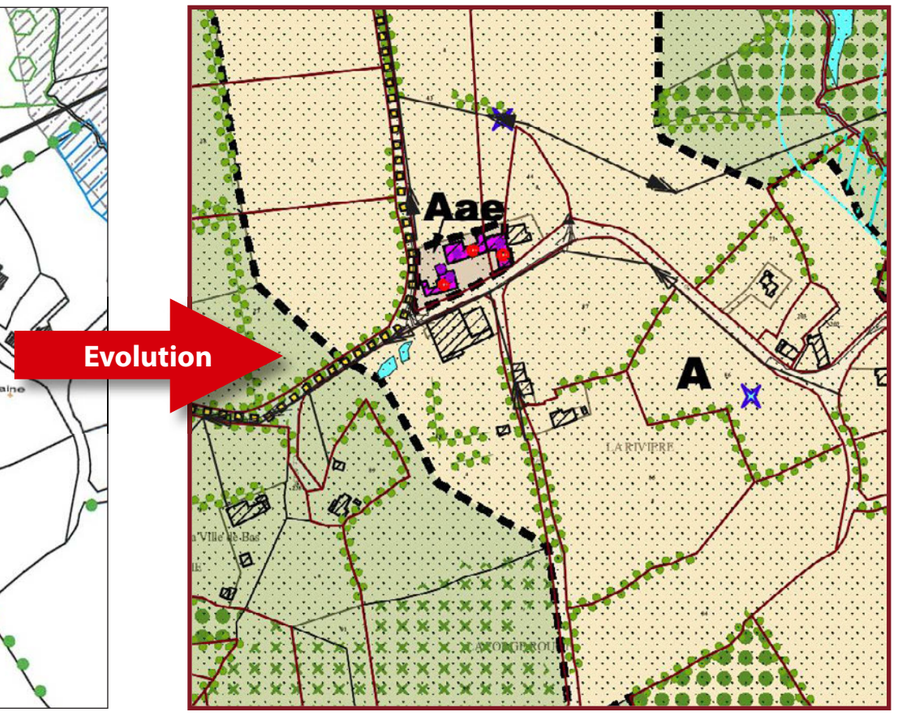



*Fig. 305 : Proposition - Extrait du règlement graphique*

*Fig. 306 : Orthophotoplan 2025 - IGN*

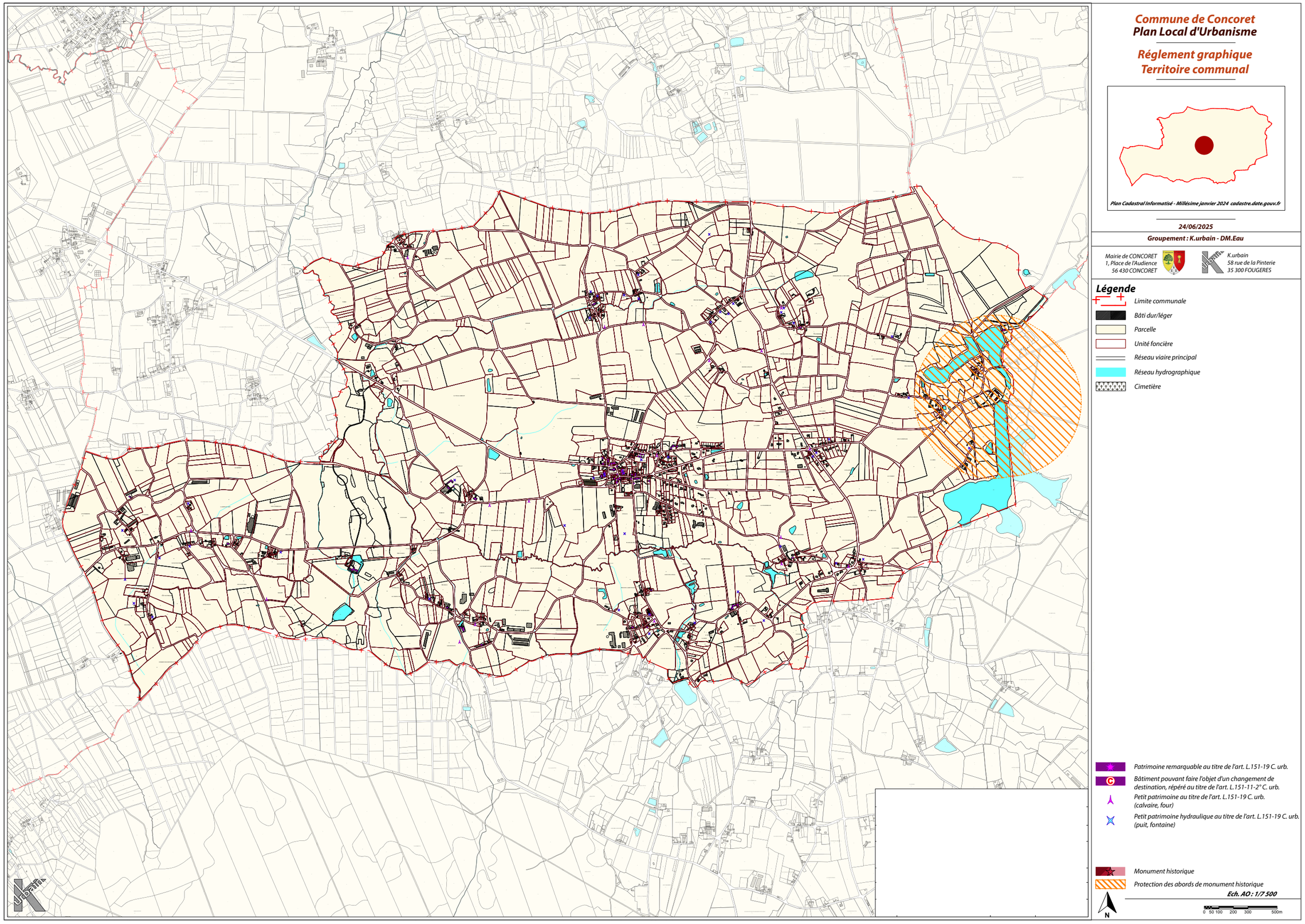



**Fig. 307 : Patrimoines bâtis repérés sur le règlement graphique du PLU de Concoret (extrait)**

- ***Préservation physique et sanitaire du bâti ancien***

Les constructions anciennes sont souvent bâties en pierre locale, avec des mortiers et des techniques traditionnelles sensibles à l'humidité et aux interventions inadaptées. Afin d'éviter l'apparition de pathologies affectant la durabilité des structures, **le règlement** :

- ***Interdit l'isolation thermique par l'extérieur, qui pourrait entraîner la rétention d'humidité et masquer irrémédiablement les façades anciennes ;***
- ***Recommande l'usage d'enduits et de mortiers à base de chaux pour les façades, enduits et rejointoiements, permettant de respecter la porosité naturelle des maçonneries anciennes et d'assurer leur bon vieillissement.***

Ces mesures visent à préserver la performance hygrothermique traditionnelle des bâtiments anciens, tout en évitant leur dénaturation technique.

- ***Préservation des qualités esthétiques et architecturales***

Les édifices repérés sont souvent caractérisés par des éléments architecturaux identitaires : encadrements de baies en pierre de taille, corniches, lucarnes, modénatures, toitures à forte pente en ardoise, etc. Pour garantir la cohérence et la lisibilité de ce patrimoine dans le paysage bâti, **les prescriptions :**

- ***Imposent la conservation des modénatures existantes et des détails architecturaux visibles (encadrements, corniches, ouvertures, lucarnes) ;***
- ***Interdisent la pose de pompes à chaleur apparentes sur les façades principales visibles depuis l'espace public ;***
- ***Interdisent l'installation de panneaux solaires sur les versants de toiture visibles depuis l'espace public, afin de préserver les silhouettes et lignes de toiture caractéristiques des hameaux et du bourg.***

Ces prescriptions, sans interdire toute évolution ou amélioration des bâtiments, permettent d'assurer que ces interventions restent réversibles, compatibles et respectueuses du caractère patrimonial des édifices concernés.

### *d. Un levier de valorisation durable du territoire*

Cette approche réglementaire s'inscrit pleinement dans l'esprit du label « Communes du patrimoine rural de Bretagne » dont la commune est bénéficiaire. Elle vient soutenir une dynamique de valorisation durable du patrimoine bâti, articulée avec :

- *Les projets de réhabilitation architecturale portés ou accompagnés par la commune ;*
- *La promotion de matériaux et savoir-faire traditionnels ;*
- *La qualité du cadre bâti comme atout d'attractivité résidentielle, touristique et identitaire.*

En formalisant ces objectifs dans son PLU, C**oncoret affirme sa volonté d'allier développement local et sauvegarde patrimoniale,** en donnant aux habitants, propriétaires et porteurs de projet les moyens de concilier rénovation et respect des caractères patrimoniaux.

*Fig. 311 : Fontaine de Barenton - (src. Brocéliande.guide)*

## 2. Le petit patrimoine

Dans le cadre de l'élaboration de son Plan Local d'Urbanisme, la commune de Concoret a procédé au **repérage de 67 éléments de petit patrimoine** (dont 49 liés à l'eau – puits, fontaines, abreuvoirs – et 18 relevant d'autres formes de patrimoine vernaculaire, telles que croix ou fours à pain).

Conformément à l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme, **ces éléments sont identifiés au règlement graphique comme des constructions ou des ensembles bâtis présentant un intérêt patrimonial, paysager ou historique, justifiant leur préservation.**

Ces structures, modestes par leur échelle, mais **essentielles dans la lecture de l'histoire rurale et des usages traditionnels du territoire,** font l'objet de prescriptions spécifiques dans le règlement écrit. **Ces dispositions visent à garantir leur intégrité, à éviter leur dégradation ou leur effacement, et à favoriser leur réhabilitation à l'identique lorsqu'elle est envisageable.**

La protection du petit patrimoine concoretois s'inscrit ainsi dans une démarche globale de valorisation du cadre de vie et de la mémoire collective, tout en contribuant à la qualité paysagère et à l'identité locale du territoire.

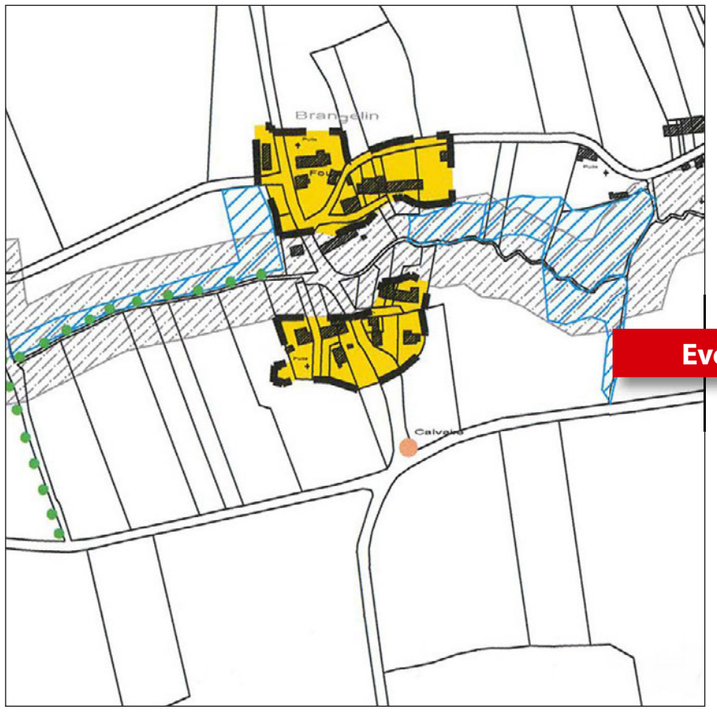



*Fig. 309 : Carte communale 2010 - Extrait du plan*

Evolution

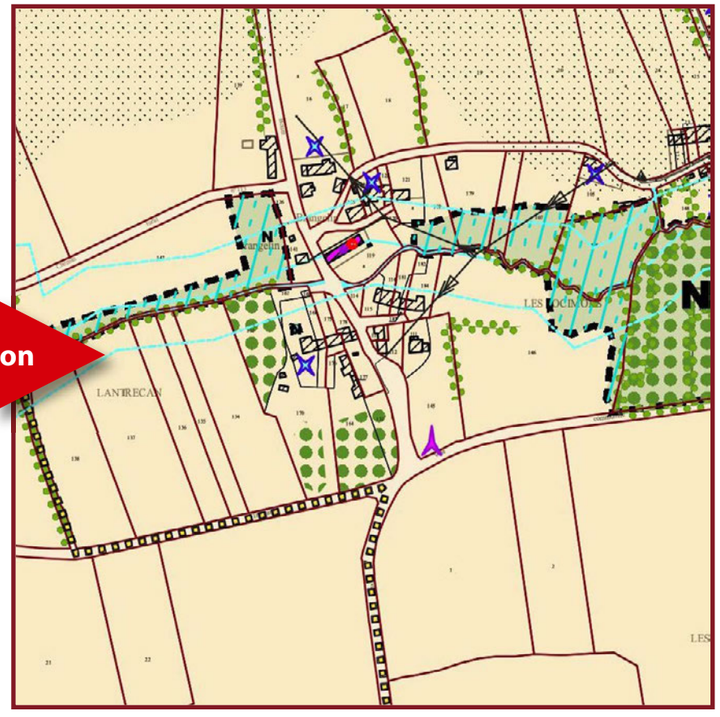



*Fig. 308 : Proposition - Extrait du règlement graphique*

*Fig. 310 : Orthophotoplan 2025 - IGN*

## 3. Le monument historique et ses abords

**Le château de Comper**, situé sur la commune de Concoret, **est inscrit à l'Inventaire Supplémentaire des Monuments Historiques (ISMH) depuis mai 1996.** À ce titre, il bénéficie d'un périmètre de protection des abords couvrant 100,54 hectares aux alentours.

Conformément aux dispositions des articles L.621-30 à L.621-32 du Code du patrimoine, tout projet situé à l'intérieur de ce périmètre – qu'il s'agisse de travaux, constructions nouvelles, modifications de façades ou interventions sur les espaces publics – est soumis à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France (ABF). Cet avis peut être simple ou conforme selon la nature et la localisation précise du projet.

**Cette protection vise à préserver la cohérence paysagère et architecturale autour d'un élément patrimonial emblématique du territoire, garantissant la qualité du cadre bâti et la mise en valeur des sites remarquables. S'agissant d'une servitude d'utilité publique, elle est annexée au document d'urbanisme, mais aussi reportée au règlement graphique pour information.**

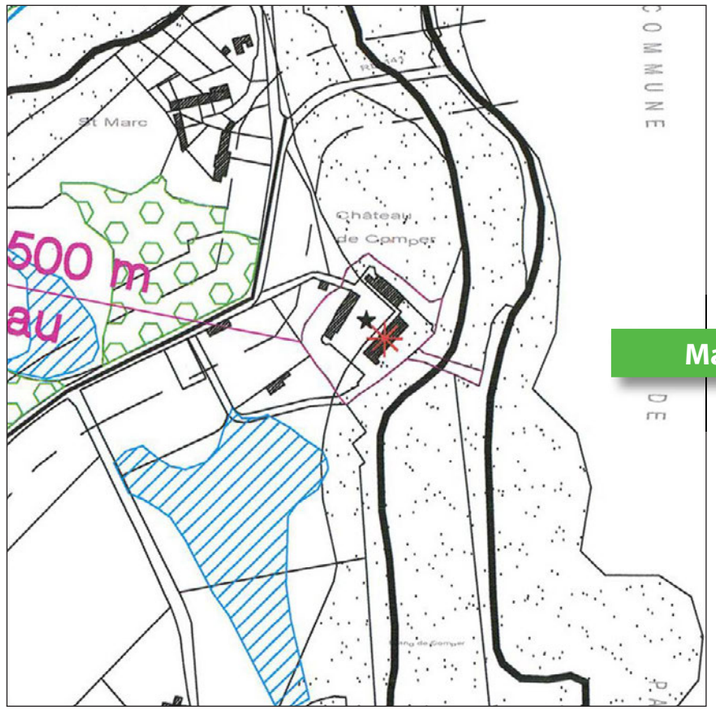



*Fig. 312 : Carte communale 2010 - Extrait du plan*

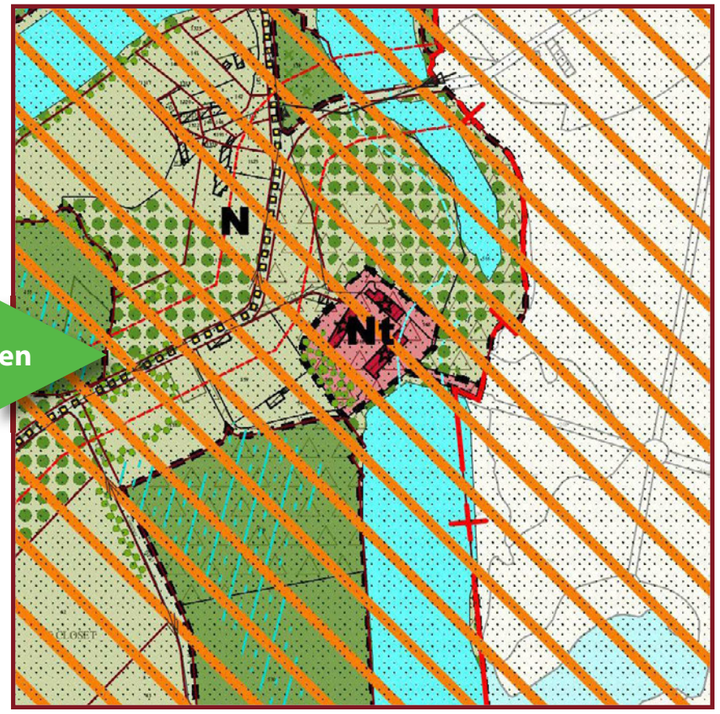



*Fig. 313 : Proposition - Extrait du règlement graphique*

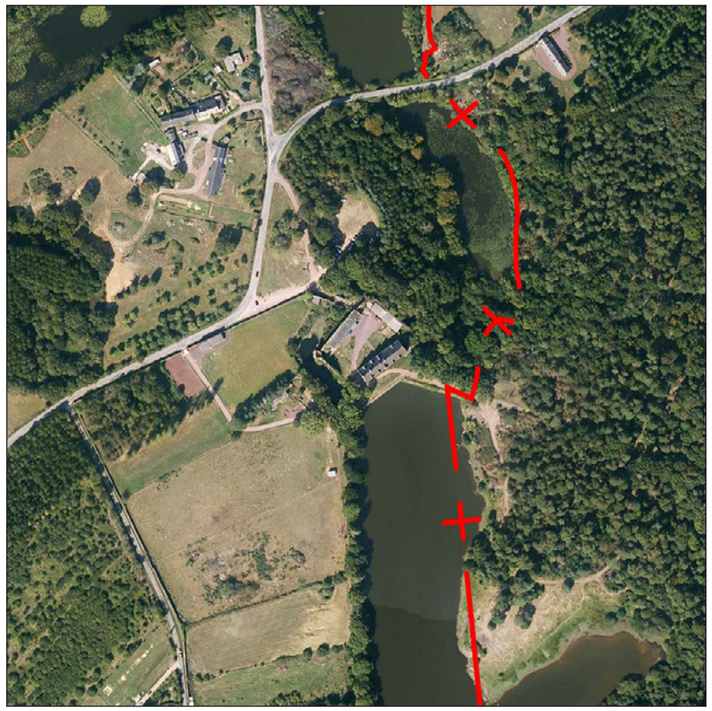


*Fig. 314 : Orthophotoplan 2025 - IGN*

*Fig. 315 : Château de Comper vue du ciel (src. Brocéliande.guide)*

# G. Les économies d'énergie et la production d'énergies renouvelables

**Le PLU de Concoret intègre les objectifs de la transition énergétique et climatique**, tels que définis par les lois successives (SRU, Grenelle, ALUR, Climat et Résilience) et le Code de l'urbanisme. Dans ce cadre, **plusieurs dispositions réglementaires du PLU visent à favoriser la performance énergétique des constructions, la limitation des consommations énergétiques, ainsi que le développement raisonné des énergies renouvelables, tout en préservant les caractéristiques paysagères, patrimoniales et agricoles du territoire communal.**

## 1. L'intégration d'équipements énergétiques

Les règles d'emprise au sol et de hauteur fixées en zones U, AU, A et N tiennent également compte de la nécessité de concevoir un bâti performant sur le plan énergétique. **Les seuils déterminés permettent d'implanter, au sein des volumes construits, des espaces dédiés à l'installation d'équipements techniques**, tels que pompes à chaleur ou ballons thermodynamiques, par exemple.

De manière complémentaire, et le cas échéant, notamment pour la rénovation du bâti, **des prescriptions règlementaires encadrent l'installation de ces équipements directement liés à la performance énergétique du bâti, à l'extérieur de celui-ci sous réserve d'une intégration soignée**. Ces adaptations s'inscrivent dans une approche pragmatique visant à **favoriser l'autonomie énergétique des bâtiments, tout en garantissant la qualité du cadre de vie.**

## 2. Les conditions d'intégration architecturale relatives aux panneaux photovoltaïques

**Le règlement du PLU autorise l'installation de panneaux solaires en toiture, en dehors des secteurs à enjeu patrimonial reconnu au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, où il les encadre, dès lors qu'ils respectent des critères d'intégration harmonieuse** : implantation cohérente avec le plan de toiture, la trame des ouvertures, la limitation de la dispersion des formats, et le choix de châssis de teinte proche du support le plus souvent ardoisé.

**Dans les secteurs à enjeu patrimonial** – notamment en zone urbaine centrale UC et sur les bâtiments repérés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme – l'installation de capteurs solaires **est interdite sur les versants visibles depuis l'espace public, mais reste autorisée sur des annexes ou extensions secondaires**, afin d'**allier préservation du patrimoine et production d'énergie décarbonée.**

Par ailleurs, les centrales solaires au sol sont strictement interdites :

- *en zone N pour préserver les milieux naturels et la biodiversité,*
- *en zones UC, UR et UE pour préserver la ressource foncière et l'équilibre urbain,*
- *en zone agricole A, pour garantir la fonction nourricière des sols et la durabilité du modèle agricole local.*

## 3. Les dérogations aux règles de prospect pour l'isolation thermique

Afin de favoriser l'isolation thermique par l'extérieur, **le règlement prévoit une dérogation ciblée aux règles d'alignement ou de recul en limite séparative**. Cette dérogation reste soumise à deux conditions :

- *l'isolation ne doit pas dépasser les limites de propriété,*
- *le bâtiment ne doit pas être identifié au titre de l'art. L.151. 19 C. urb., auquel cas l'ITPE est interdite.*

Ce dispositif encourage les propriétaires à améliorer la performance thermique de leur logement tout en assurant la compatibilité avec le tissu urbain existant.

## 4. Un urbanisme compact et conception bioclimatique

L**es prescriptions relatives à la hauteur, à l'emprise au sol et aux implantations autorisent un urbanisme compact, limitant les déperditions thermiques et permettant l'optimisation de l'orientation des constructions** (notamment l'exposition au sud), conditions nécessaires à une conception bioclimatique performante. **Cette approche vise aussi à optimiser l'utilisation des sols au sein des propriétés en limitant l'artificialisation.**

## 5. Les préférences en matière de matériaux et végétalisation

Conformément à la loi SRU, l**e PLU n'impose aucun matériau, mais émet des préférences** : matériaux biosourcés ou locaux, isolants écologiques, teintes sobres et naturelles. **Ces orientations sont formulées à titre de recommandations**, afin de laisser une marge d'innovation et de respect des contextes architecturaux.

**En matière de végétalisation, les arbres à feuilles caduques sont préconisés pour l'ombrage estival et l'ensoleillement hivernal**, **contribuant ainsi à réguler naturellement la température intérieure des constructions.**

Toutefois, pour ne pas créer de gênes réciproques (feuilles, système racinaire, humidité, etc.), les distances minimales de plantation doivent être respectées selon le type d'arbre :

- *10 mètres pour les arbres à grand développement,*
- *5 mètres pour les arbres à développement moyen.*

## 6. La lutte contre l'imperméabilisation et gestion de l'eau

En zones UC, UR, UE et 1AU, **afin de lutter contre l'imperméabilisation des sols, le règlement impose que 75 % de la surface non bâtie d'un terrain soit conservée en espace paysager à dominante végétale**. Cette règle vise à :

- *favoriser l'infiltration des eaux de pluie, pour contribuer au cycle naturel de l'eau et à sa qualité,*
- *limiter l'effet d'îlot de chaleur urbain.*

**Avec l'ensemble de ces prescriptions, le PLU de Concoret s'inscrit dans une démarche cohérente et opérationnelle de transition énergétique locale. Il offre un cadre permettant aux habitants et aux acteurs économiques de s'inscrire dans une logique de sobriété énergétique, de valorisation des énergies renouvelables et de résilience climatique, tout en maintenant une haute exigence sur la qualité paysagère et patrimoniale de la commune.**

# CHAPITRE VII - EVALUATION ENVIRONNEMENTALE

# A. Le cadre juridique de l'évaluation

La directive européenne 2001/42/CE du 27 juin 2001 indique que certains plans, schémas, programmes et autres documents de planification susceptibles d'avoir des effets notables sur l'environnement ou qui ont des effets prescriptifs à l'égard de travaux ou projets soumis à étude d'impact doivent faire l'objet d'une évaluation environnementale et d'une consultation du public préalablement à leur adoption. Les dispositions de la directive ont été introduites dans les codes de l'environnement et de l'urbanisme.

Le décret 2015-1783 du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du livre Ier du code de l'urbanisme et à la modernisation du contenu du plan local d'urbanisme est entré en vigueur le 1er janvier 2016.

Il crée notamment les articles R104-8 à R104-14 du Code de l'Urbanisme qui précisent les PLU qui doivent être soumis ou non à la procédure d'évaluation environnementale.

Article R104-8 du Code de l'Urbanisme (créé par Décret n° 2015-1783 du 28 décembre 2015)

Les plans locaux d'urbanisme font l'objet d'une évaluation environnementale à l'occasion :

- *1° De leur élaboration, de leur révision ou de leur mise en compatibilité dans le cadre d'une déclaration d'utilité publique ou d'une déclaration de projet, s'il est établi, après un examen au cas par cas, que ces procédures sont susceptibles d'avoir des incidences notables sur l'environnement au sens de l'annexe II de la directive 2001/42/CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement ;*
- *2° De leur révision, de leur modification ou de leur mise en compatibilité dans le cadre d'une déclaration d'utilité publique ou d'une déclaration de projet lorsqu'elle permet la réalisation de travaux, aménagements, ouvrages ou installations susceptibles d'affecter de manière significative un site Natura 2000 ;*
- *3° De leur mise en compatibilité dans le cadre d'une procédure intégrée en application de l'article L. 300-6-1, si l'étude d'impact du projet n'a pas inclus l'analyse de l'incidence de ces dispositions sur l'environnement.*

Article R151-3 du code de l'urbanisme

Au titre de l'évaluation environnementale lorsqu'elle est requise, le rapport de présentation :

- *1° Décrit l'articulation du plan avec les autres documents d'urbanisme et les plans ou programmes mentionnés à l'article L. 122-4 du code de l'environnement avec lesquels il doit être compatible ou qu'il doit prendre en compte ;*
- *2° Analyse les perspectives d'évolution de l'état initial de l'environnement en exposant, notamment, les caractéristiques des zones susceptibles d'être touchées de manière notable par la mise en œuvre du plan ;*
- *3° Expose les conséquences éventuelles de l'adoption du plan sur la protection des zones revêtant une importance particulière pour l'environnement, en particulier l'évaluation des incidences Natura 2000 mentionnée à l'article L. 414-4 du code de l'environnement ;*
- *4° Explique les choix retenus mentionnés au premier alinéa de l'article L. 151-4 au regard notamment des objectifs de protection de l'environnement établis au niveau international, communautaire ou national, ainsi que les raisons qui justifient le choix opéré au regard des solutions de substitution raisonnables tenant compte des objectifs et du champ d'application géographique du plan ;*
- *5° Présente les mesures envisagées pour éviter, réduire et, si possible, compenser, s'il y a lieu, les conséquences*

*dommageables de la mise en œuvre du plan sur l'environnement ;*

- *6° Définis les critères, indicateurs et modalités retenus pour l'analyse des résultats de l'application du plan mentionnée à l'article L. 153-27 et, le cas échéant, pour le bilan de l'application des dispositions relatives à l'habitat prévu à l'article L. 153-29. Ils doivent permettre notamment de suivre les effets du plan sur l'environnement afin d'identifier, le cas échéant, à un stade précoce, les impacts négatifs imprévus et envisager, si nécessaire, les mesures appropriées ;*
- *7° Comprends un résumé non technique des éléments précédents et une description de la manière dont l'évaluation a été effectuée.*

Le rapport de présentation au titre de l'évaluation environnementale est proportionné à l'importance du plan local d'urbanisme, aux effets de sa mise en œuvre ainsi qu'aux enjeux environnementaux de la zone considérée. »

# B. La méthodologie

## 1. La méthode générale

L'évaluation environnementale se base sur :

- *L'ensemble des données disponibles à l'échelle nationale, régionale, départementale, intercommunale et communale.*
- *Des relevés de terrains complémentaires réalisés par les membres du groupement en charge de l'élaboration du PLU et ses documents annexes.*

Dans le respect des doctrines élaborées par les différents services de l'État et notamment à partir du guide pratique « de l'évaluation environnementale des documents d'urbanisme » du Ministère de l'Écologie, du Développement durable, des Transports et du Logement, la présente évaluation reprend particulièrement les grands thèmes suivants :

- *Milieux naturels et biodiversité.*
- *Cadre de vie (paysages et patrimoine).*
- *Ressources naturelles (sol, eau, énergie).*
- *Risques naturels et technologiques.*
- *Santé humaine (bruit, pollutions atmosphériques, déchets).*

Deux grands types d'incidences sont à étudier, à savoir les incidences directes et indirectes, positives et négatives. En cas d'incidences négatives, des mesures sont mises en place dans le cadre du projet de PLU pour éviter, réduire, ou compenser les incidences. Dans un souci de clarté, les mesures mises en place par la commune sont explicitées dans les mêmes paragraphes que ceux des incidences. À noter que l'évaluation environnementale se construit depuis l'état initial de l'environnement jusqu'à l'arrêt du PLU.

## 2. Les étapes conduisant à l'évaluation des incidences

### a. Compréhension de l'état initial de l'environnement

Cette étape a consisté à dresser un état initial précis, rigoureux et actualisé des différentes thématiques de l'environnement. L'état initial constitue le document de référence pour caractériser l'environnement et apprécier les conséquences du projet. Il doit permettre d'identifier et de hiérarchiser les enjeux environnementaux du territoire.

L'état initial de l'environnement a concerné tous les compartiments de l'environnement et s'est basé sur :

- *L'intégration des résultats des études thématiques réalisées par ailleurs sur le territoire ;*
- *La prise en compte de données récentes publiées ou non, disponibles auprès des services de l'État, des gestionnaires, des associations, des structures socioprofessionnelles ;*
- *L'analyse des éléments environnementaux et d'occupation de l'espace, complétée de prospections de terrain permettant d'appréhender l'organisation spatiale du territoire.*

### b. Évaluation du PADD, du zonage, du règlement

La méthode utilisée comporte diverses étapes se répondant l'une l'autre :

- *Les enjeux prioritaires du territoire ont été identifiés : sur la base de l'état initial de l'environnement ont été sélectionnés des thèmes prioritaires pour le territoire (cf. paragraphe précédent) au regard des objectifs du développement durable et des spécificités du territoire ;*
- *Les orientations qui répondaient aux enjeux mis en évidence ont été recherchées. Cette analyse a conduit à guider l'élaboration du projet ;*
- *Enfin, une analyse des incidences, positives ou négatives, du PLU pour chaque thématique environnementale a été effectué. Des mesures prises en compte dans le PLU permettent d'éviter, de réduire ou de compenser certaines incidences négatives du PLU.*

### c. Modalités de suivi

La dernière étape consiste à proposer un ensemble d'indicateurs qui permet un suivi portant sur les incidences notables (positives, nuisibles, prévues et imprévues) prises en compte dans le rapport d'environnement. Ces indicateurs vont être utiles pour la commune afin d'entreprendre les actions correctrices appropriées s'ils révèlent l'existence d'impacts négatifs sur l'environnement qui n'ont pas été envisagés dans l'évaluation environnementale.

# C. L'analyse thématique des incidences du PLU sur l'environnement

L'évaluation des incidences du projet de PLU comporte plusieurs analyses différentes, mais complémentaires pour aboutir à une perception réelle et la plus exhaustive possible des impacts potentiels positifs et négatifs du PLU sur l'environnement.

Une première analyse des incidences du PLU de Concoret sur l'environnement est faite à travers une approche thématique, au cours de laquelle les incidences de l'ensemble des pièces réglementaires du PLU sur les diverses grandes thématiques environnementales sont établies. Des mesures compensatoires sont définies dans le cas où des incidences négatives significatives ont persisté. Cette approche se focalise sur les principales thématiques analysées dans l'état initial de l'environnement :

- *Consommation foncière*
- *Milieux naturels et biodiversité : la trame verte et bleue*
- *Espaces agricoles*
- *Eau (cours d'eau, eau potable, eaux usées, eaux pluviales)*
- *Cadre de vie, paysages et patrimoine*
- *Climat, air, et énergie*
- *Risques naturels et technologiques*
- *Nuisances sonores*
- *Déchets.*

## 1. Les sols et la consommation foncière

### *a. Rappel du contexte et hiérarchisation des enjeux vis-à-vis des sols et de la consommation foncière*

| *Contexte* | *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.**<br><br>**La commune de Concoret a consommé 7,6 ha d'espaces naturel, agricole ou forestier entre 2011 et 2021** | *L'enjeu principal aujourd'hui est de permettre le développement de l'urbanisation pour accueillir les populations futures, tout en économisant le foncier, notamment en limitant l'urbanisation des espaces naturels et agricoles. La limitation de l'étalement urbain et le recentrage dans le tissu aggloméré constituent donc des enjeux importants. 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 4 ha sur les 10 prochaines années ou à l'horizon 2036.* |

### b. Incidences potentielles sur les sols et la consommation foncière

- ***La nécessité de consommer du foncier pour continuer l'accueil de populations et d'entreprises.***

En tant que « pôle de proximité » du Pays de Plöermel-Coeur de Bretagne, des responsabilités lui incombent en matière d'accueil de populations. Les pôles de proximité doivent en effet assurer un rôle, notamment résidentiel, pour conserver la dynamique des secteurs ruraux.

Avec la mise en œuvre du PLU, la commune entend continuer à répondre à l'objectif fixé par le SCoT qui demande à chaque commune de soutenir la croissance démographique du territoire. Pour les « pôles de proximité », 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 du fait notamment du manque de diversité du parc de logements et de l'augmentation de la part des résidences secondaires et des hébergements touristiques.

Ainsi, le document d'urbanisme doit permettre de maintenir, voire d'accélérer la croissance démographique observée depuis 2013. D'autre part, le PLU doit 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. Cet objectif impose d'anticiper les besoins en logements à la fois pour maintenir la population actuelle et accueillir de nouveaux habitants.

Ainsi, afin de conforter le rôle de « Pôle de proximité » du bourg de Concoret, le PLU a pour objectif de « poursuivre la production de logements pour répondre aux besoins de la population actuelle et à venir » et prévoit « une production estimée à un peu plus de 3 logements par an ». Pour accueillir les nouveaux habitants, il est nécessaire de permettre la création d'une trentaine de nouveaux logements. En outre, la commune entend répondre aux besoins des entreprises déjà présentes sur le territoire. Ainsi, le PLU participera inévitablement à une certaine consommation d'espace.

### c. Mesures envisagées sur les sols et la consommation foncière pour éviter, réduire ou compenser les incidences potentielles de la mise en œuvre du PLU sur l'environnement

- ***Objectifs et orientations du PADD en faveur de la limitation de la consommation foncière***

Pour rappel, près de 7,6 ha d'espaces naturels, agricoles ou forestiers ont été consommés au cours des 10 dernières années sur le territoire communal. Aujourd'hui, le projet communal prévoit une sobriété foncière et la modération de la consommation foncière pour préserver les espaces agricoles et naturels constitue un objectif essentiel du PLU. La protection des espaces naturels et agricoles passe par une urbanisation raisonnée qui limite l'artificialisation des sols en contenant les constructions nouvelles au sein du bourg et en favorisant la densification de l'habitat et la réhabilitation des bâtiments. On ne peut concevoir de protection sans un développement équilibré et harmonieux de la commune. Ainsi, un inventaire des capacités de densification a été réalisé à l'échelle de la commune et a permis d'évaluer le potentiel foncier constructible et mobilisable dans l'enveloppe urbaine. Si le potentiel foncier pour la densification du bourg a été identifié dans le diagnostic, en revanche, la concertation des habitants, notamment, une concertation fine effectuée directement par le Maire de manière nominative a révélé une rétention foncière où aucun propriétaire n'annonce de projet de construction dans les dix prochaines années. Sur les 14 logements vacants identifiés, seuls 3 logements vacants vont pouvoir être remis sur le marché, soit une réduction de plus de 15 %.

Plusieurs orientations du PADD tendent à participer à la limitation de la consommation foncière :

- *Réduire la consommation de ces espaces pour les dix prochaines années à moins de 4 ha (2026-2036), toutes destinations confondues, contre 7,6 ha auparavant, conformément aux dispositions de la Loi dite « Climat et Résilience ».*
- *Organiser les espaces résidentiels et équipements en cohérence avec la qualité paysagère, le patrimoine bâti et naturel concoretois*
- *Revitaliser le bourg et préserver la qualité urbaine et architecturale du bâti en enveloppe urbaine grâce à 4 leviers :*
  - *Résorber la vacance,*
  - *Valoriser le potentiel foncier en densification du bourg*
  - *Favoriser la requalification de la friche de l'ancien foyer logement au sud du bourg.*
  - *Autoriser une seule opération résidentielle en extension limitée du bourg, entre la résidence autonomie et le dernier lotissement communal*
  - *Pour les 3 secteurs NH destinés aux résidences démontables, aucun potentiel de nouveau logement n'est clairement identifié. Il s'agit principalement d'essayer de régulariser une situation de fait.*

La densification urbaine opérée par le PLU participe pleinement à la limitation de la consommation d'espace au regard de la situation actuelle

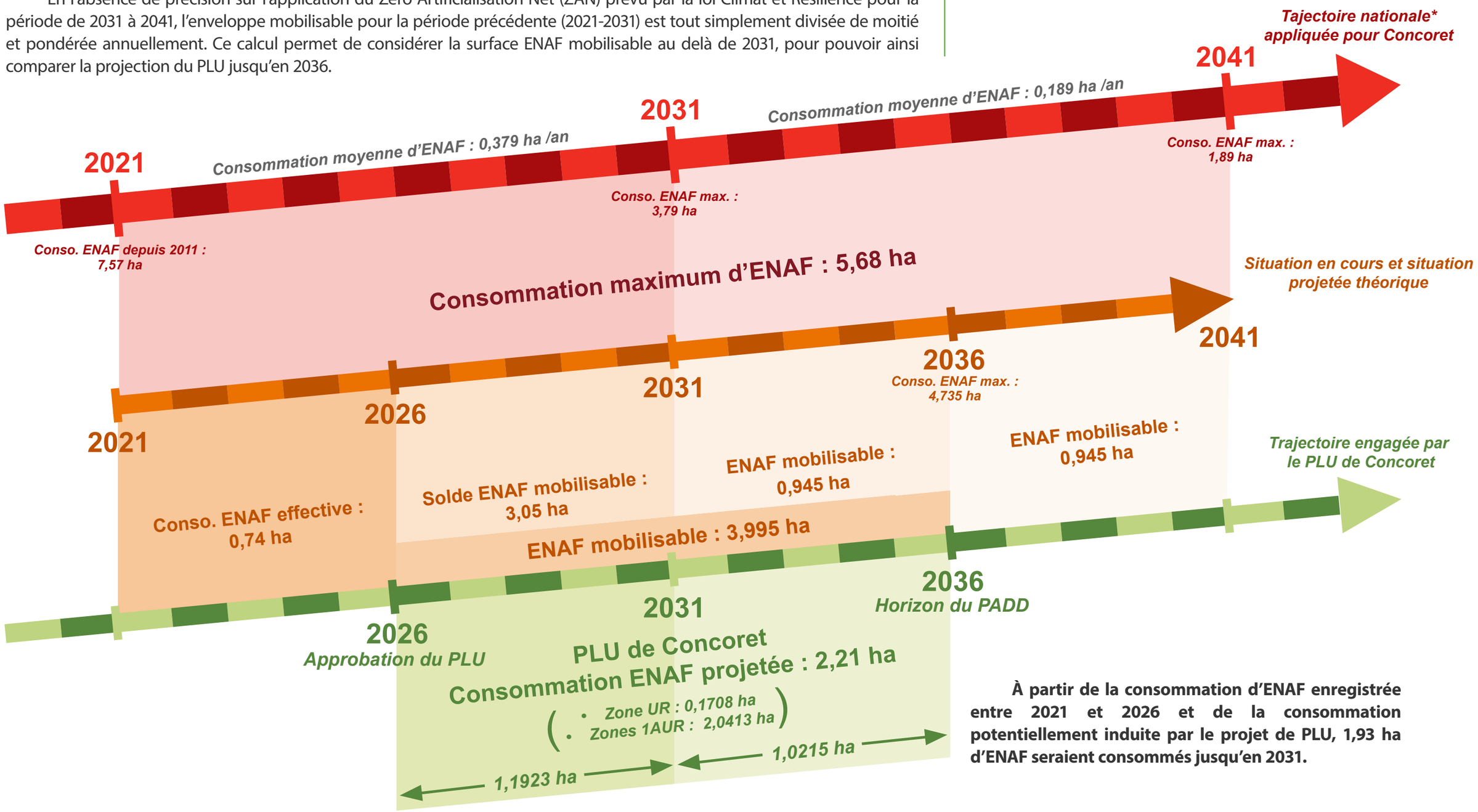
Un objectif de densité, maîtrisé et adapté, sera appliqué et va confirmer la politique de modération de la consommation d'espace : Revitaliser le bourg et préserver la qualité urbaine et paysagère en assurant une densité minium de 13 logements par hectare. L'objectif est de produire plus de logements sur moins d'espace par rapport à ce qui se faisait jusqu'à présent.

## d. Le résumé de la trajectoire en matière de consommation d'ENAF projettée

La trajectoire de consommation d'Espaces Naturels, Agricoles ou Forestiers (ENAF) initiée au travers du projet de PLU de Concoret à l'horizon 2036 est résumée ci-dessous. Ce graphique tient compte d'une part des **données de référence extraites du Mode d'Occupation des Sols (MOS) breton mis à disposition et des vérifications objectives réalisées par la municipalité à partir du registre des permis de construire autorisés** (cf. Chapitre relatif), et d'autre part d**es secteurs de projet traduits dans le règlement en cohérence avec le Projet d'Aménagement et de Développment Durables.**

En l'absence de précision sur l'application du Zéro Artificialisation Net (ZAN) prévu par la loi Climat et Résilience pour la période de 2031 à 2041, l'enveloppe mobilisable pour la période précédente (2021-2031) est tout simplement divisée de moitié et pondérée annuellement. Ce calcul permet de considérer la surface ENAF mobilisable au delà de 2031, pour pouvoir ainsi comparer la projection du PLU jusqu'en 2036.

**Sur cette base, Concoret pourrait consommer jusqu'à 3,995 hectares d'ENAF entre 2026 et 2036.** Mais le PLU limite la consommation de cette enveloppe, ce qui montre une volonté claire de préserver les terres agricoles, naturelles et forestières, en s'inscrivant dans le cadre législatif.




**À partir de la consommation d'ENAF enregistrée entre 2021 et 2026 et de la consommation potentiellement induite par le projet de PLU, 1,93 ha d'ENAF seraient consommés jusqu'en 2031.**

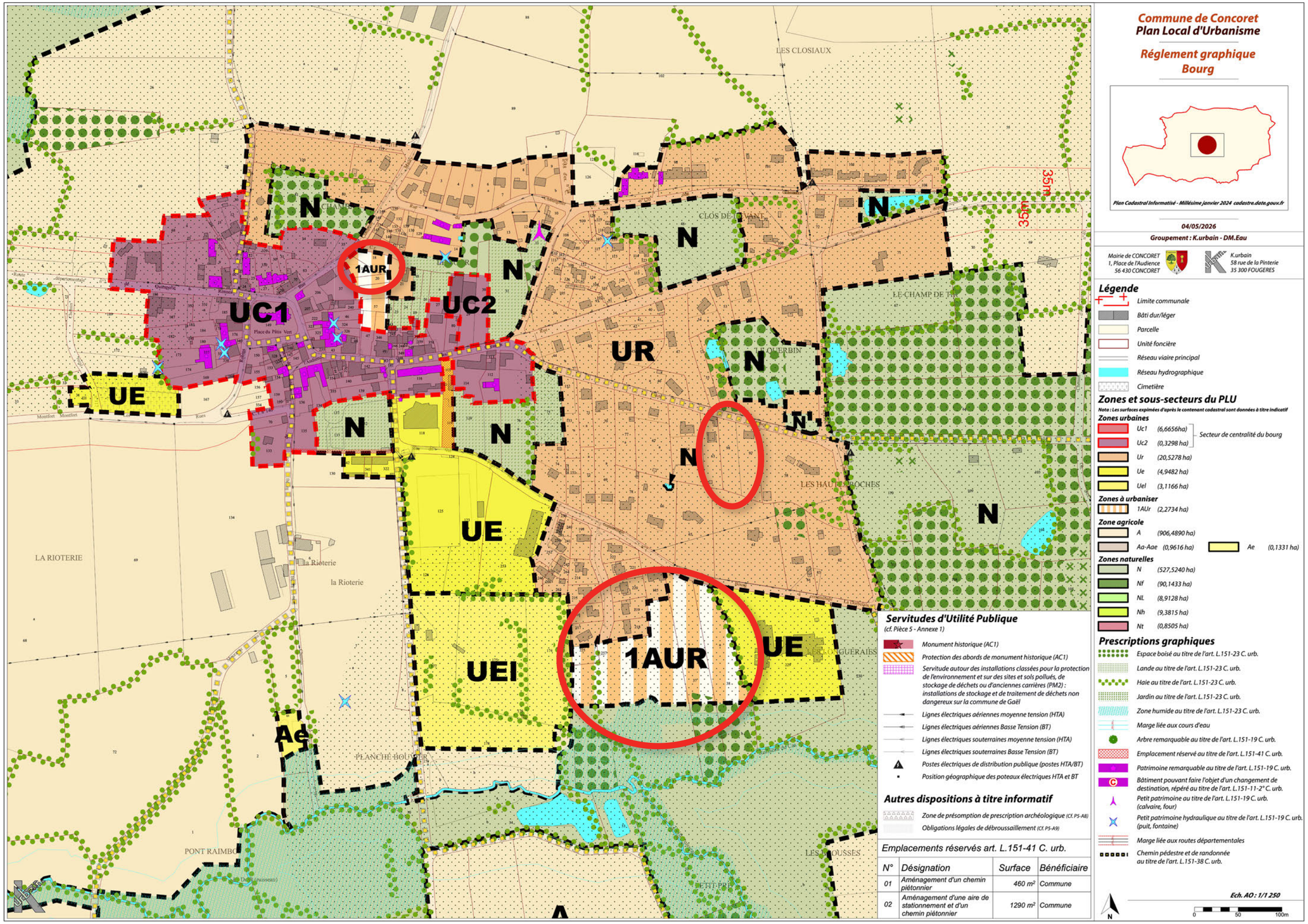



*Fig. 317 :* ***Repérage des ENAF pouvant être potentiellement consommés suivant le projet de PLU, sur le projet de règlement graphique***

## 2. Les espaces naturels et la biodiversité

### a. Rappel du contexte et hiérarchisation des enjeux vis-à-vis des espaces naturels et de la biodiversité

| Contexte | Enjeux |
|---|---|
| **La commune de Concoret est concernée en lisière est par le site Natura 2000 « Forêt de Paimpont », inscrit au titre de la Directive Habitats (ZSC, SIC, PSIC).**<br>**Elle est aussi concernée par 2 ZNIEFF :**<br>• ***Type I : « Étang de Comper »,***<br>• ***Type 2 : « Forêt de Paimpont ».***<br>**La commune de Concoret se situe au sein d'un corridor écologique reliant la forêt de Paimpont aux landes de Lanvaux.**<br>**Enfin, Concoret présente une variété de milieux (zones humides, boisements, haies, cours d'eau, etc.) qui concourent à la richesse de son patrimoine naturel et à la beauté de ses paysages.** | *La préservation de la ressource en eau et des espaces humides, ainsi que le maintien des milieux boisés et bocagers constituent des enjeux importants du PLU pour leurs rôles dans le maintien de la biodiversité. Ils constituent notamment des habitats et des vecteurs de perméabilité écologique. Ces éléments constituent des réservoirs et des corridors de biodiversité à protéger. Le développement de l'urbanisation ainsi peut constituer une menace à leur préservation.* |

### b. Incidences potentielles sur les espaces naturels et la biodiversité

- ***Consommation et fragmentation des milieux naturels***

Un des objectifs pour la commune est de poursuivre la production de logements pour répondre aux besoins de la population actuelle et à venir. Cet objectif de développement implique la création d'une trentaine de nouveaux logements. Cette croissance démographique et le développement urbain qui l'accompagne pourraient générer une consommation foncière, notamment d'espaces naturels. Selon les milieux, le projet pourrait avoir des incidences sur les continuités écologiques et provoquer la fragmentation des connexions entre les espaces naturels non directement impactés.

- ***Dérangement des espèces***

Le développement de l'urbanisation et les nouvelles constructions peuvent générer des pressions indirectes sur les milieux naturels et par conséquent gêner les espèces qui en dépendent, via :

- *La fréquentation humaine plus importante de certains milieux naturels ainsi que la circulation des voitures, les émissions de pollution lumineuse : Les espèces du groupe des oiseaux et des mammifères (moyenne et grande faune) sont les plus sensibles.*
- *Les rejets d'eau qui dégraderont la qualité des milieux : eaux usées et eaux pluviales,*
- *La dispersion d'espèces invasives (notamment L'Arbre aux Papillons, l'Ailante, l'Ambroisie, la Renouée du Japon, l'herbe de la pampa, la jussie,…) apportées notamment par les engins de chantier sous la forme de semences ou d'organes végétatifs, perturbant la biodiversité autochtone des écosystèmes naturels ou semi-naturels.*

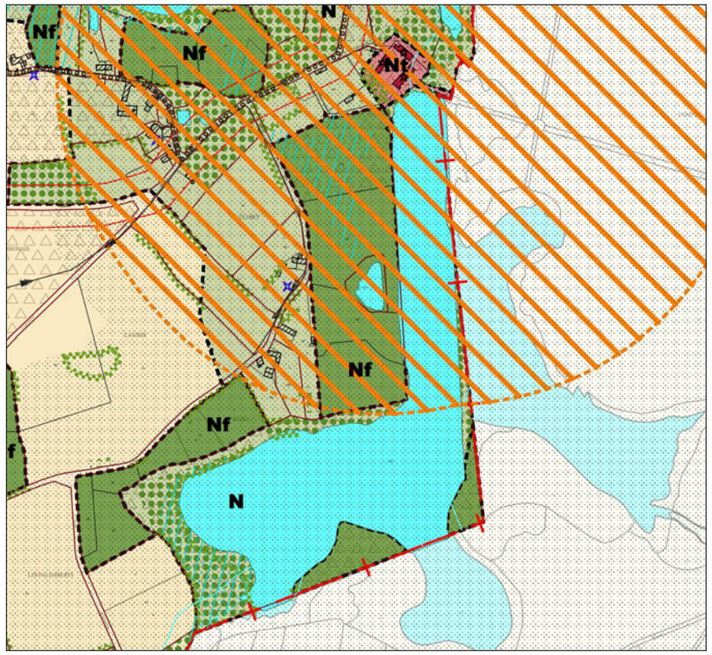
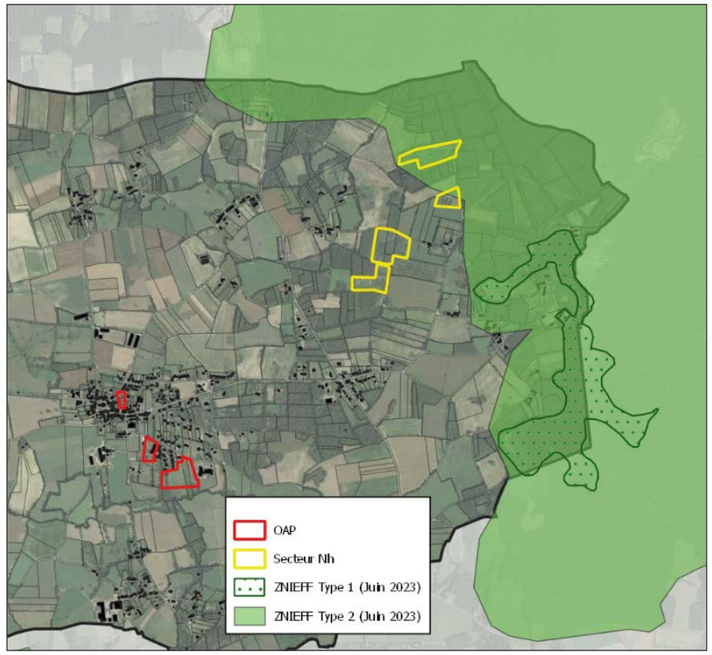



***Fig. 316 : Préservation de la zone NATURA 2000 en zone N au règlement graphique du PLU***



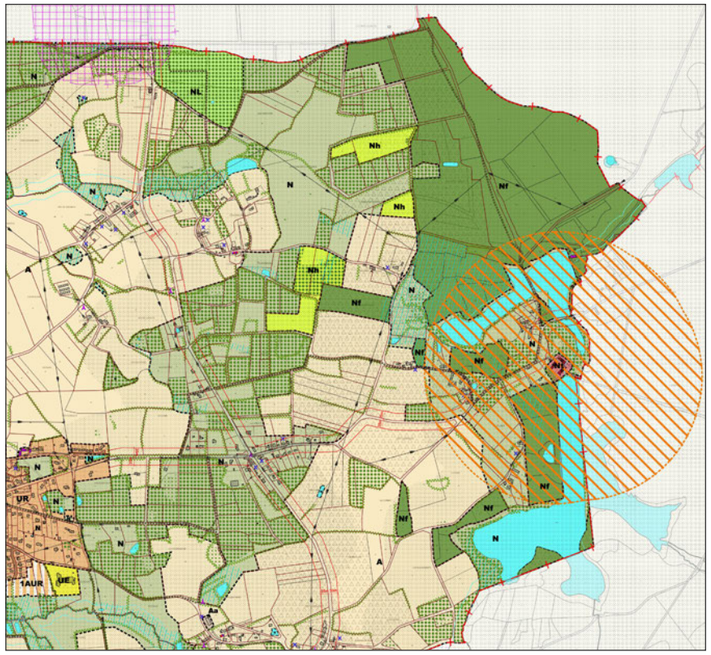



***Fig. 318 : Préservation de la ZNIEFF en zone N au règlement graphique du PLU***

## c. Mesures envisagées sur les espaces naturels et la biodiversité pour éviter, réduire ou compenser les incidences potentielles de la mise en œuvre du PLU sur l'environnement

- ***Objectifs et orientations du PADD en faveur de la préservation des espaces naturels***

Malgré le développement démographique, le projet vise à préserver l'identité du territoire, le cadre de vie, le patrimoine naturel et paysager et la richesse de son environnement et de ses ressources qui font la force du territoire et participent à son attractivité, en limitant la consommation d'espaces naturels. Ainsi, dans une logique de préservation de son socle naturel et de sa biodiversité locale, le PLU entend « s'appuyer sur la trame verte et bleue pour préserver la biodiversité » :

- *Préserver et développer la fonctionnalité des réservoirs de biodiversité et des corridors écologiques*
- *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*

Les composantes naturelles, comme le réseau hydrographique et leurs berges, les zones humides, les haies bocagères, ou encore les boisements, doivent également être conservées et protégées.

- ***Préservation de la zone Natura 2000***

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. Comme indiqué dans le PADD, ce zonage de protection est bien évidemment repris dans le PLU, notamment dans l'état initial de l'environnement (EIE) et traduit ensuite dans les parties réglementaires. La préservation du site Natura 2000 est prise en compte dans le PLU à travers un zonage adapté. Au plan de zonage du PLU, l'Etang de Comper a été classée en zone naturelle N. Il a vocation à protéger les espaces naturels au titre de la protection en matière de biodiversité et de patrimoine paysager. Les incidences du projet de PLU sur les zones Natura 2000 sont analysées dans le présent rapport au chapitre « Évaluation des incidences du PLU sur les sites NATURA 2000 et proposition de mesures ».

- ***Prise en compte et protection des ZNIEFF***

La frange Est du territoire communal est également concernée par 2 ZNIEFF :

- *Type I : « Étang de Comper »*
- *Type 2 : « Forêt de Paimpont »*

Pour permettre leur préservation, elles sont classées en zones naturelles au plan de zonage du PLU.

- *La ZNIEFF de Type I : « Étang de Comper » est classée en grande majorité en secteur N. Certaines berges de l'étang sont boisées et classées en Nf. Enfin, le château de Comper est classé en sous-secteur de taille et de capacité d'accueil limitées « Nt », destiné à accueillir des installations et constructions à vocation touristique, pour lequel des prescriptions générales et particulières peuvent s'appliquer spécifiquement.*
- *La ZNIEFF de Type 2 : « Forêt de Paimpont » est plus étendue. Une grande partie de la ZNIEFF est classée en zone N (naturelle) ou Nf (espaces boisés). On retrouve également le château de Comper en secteur « Nt », ainsi que 2 sous-secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées « Nh », destiné à accueillir des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs. Enfin, le nord de la ZNIEFF est classé en sous-secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées « NL », destiné à accueillir des installations de loisirs.*

- ***Protection des bois***

Sur la commune, les boisements et bosquets sont nombreux (16 % du territoire) et se concentrent particulièrement au Nord-Est et au sud du territoire. Ces entités boisées doivent être préservées, ainsi que les continuités arborées développées entre ces différents patchs, afin de favoriser le déplacement des espèces et le maintien des populations.

Dans le PLU révisé, les boisements faisant l'objet de Plans Simples de Gestion établis au titre de l'article L.312-1 du code forestier (90,1 ha) sont classés en sous-secteurs « Nf ». Ce dernier, à vocation forestière, concerne les bois qui ne sont pas repérés au titre du L.151-23 du code de l'urbanisme, et pour lesquels des prescriptions générales et particulières peuvent s'appliquer spécifiquement. Dans le sous-secteur Nf uniquement, sont autorisées les installations et constructions nécessaires à l'exploitation forestière.

Les autres boisements (202,4 ha) sont classés en zone « N » ou « A » et sont protégés au titre du L151-23 du CU. De ce fait, tous travaux ayant pour effet de modifier ou supprimer un bois figurant sur le plan de zonage et repéré au titre du L151-23 du CU, devront faire l'objet d'une déclaration préalable dans les conditions prévues à l'article R.421-23-h du code de l'Urbanisme. En cas d'abattage autorisé, des mesures compensatoires complémentaires peuvent être exigées, comme la création d'une masse boisée au moins identique en quantité (en surface), et d'un intérêt environnemental à minima équivalent (sur le plan fonctionnel et de la qualité de la biodiversité). Ces mesures compensatoires restent à la charge du demandeur.

Enfin, le PLU révisé a distingué les landes des boisements. Près de 29 ha de landes sont repérés aux titres du L.151-23 du code de l'urbanisme, comme entités « à conserver ou à créer » dans le règlement graphique du PLU, sont des éléments contribuant également à limiter l'écoulement des eaux de ruissellement, en plus d'offrir des espaces pouvant nicher ou alimenter la biodiversité locale, ou plus simplement façonner le paysage.

Ainsi, le PLU révisé permet une protection juste et cohérente de la trame boisée du territoire, tout en permettant l'exploitation forestière.

- ***Protection du bocage***

Les haies bocagères ou alignements d'arbres présentent différents intérêts (paysagers, écologiques, régulation des eaux pluviales, protection contre les vents). Pour ce faire, les haies bocagères (132,8 km) ont été repérées sur le plan de zonage et protégées au titre du L151-23 du CU. De ce fait, tous travaux ayant pour effet de modifier ou supprimer une haie bocagère figurant sur le plan de zonage, devront faire l'objet d'une déclaration préalable dans les conditions prévues à l'article R.421-23-h du code de l'Urbanisme. En cas d'abattage autorisé, des mesures compensatoires complémentaires peuvent être exigées, comme la création d'un talus et/ou la plantation d'une haie sur un linéaire au moins équivalent et d'un intérêt environnemental à minima équivalent (sur le plan fonctionnel et de la qualité de la biodiversité). Ces mesures compensatoires restent à la charge du demandeur. D'autre part, des haies ou des franges vertes à conserver ou à créer, figurent sur les OAP sectorielles afin notamment de travailler l'insertion paysagère des nouvelles opérations et de garantir une transition entre les secteurs urbanisés et les espaces agricoles ou naturels.

Toutes ces mesures permettent à la commune de protéger son patrimoine bocager et de gérer son évolution future. Elle témoigne de la volonté des élus à encourager la préservation et la replantation de haies bocagères afin de préserver et de renforcer le linéaire sur la commune.

De même, ces mesures permettent à la commune de pouvoir choisir les secteurs où elle souhaite maintenir et/ou planter des haies et les endroits où au contraire le maintien de haies ne parait pas être nécessaire.

En définitive, la prise en compte dans le PLU des entités bocagères permet de garantir la préservation de la richesse de la Trame Verte et des espaces naturels de la commune.

- ***Protection des cours d'eau, des berges***

Au plan de zonage du PLU, l'essentiel des cours d'eau présents sur le territoire sont localisés en zone Naturelle (N). En outre, les cours d'eau et leurs berges font l'objet d'une protection spécifique au titre du L151-23 du CU. Ainsi, à l'exception de certains ouvrages (quais et berges maçonnés, constructions nécessitant la proximité de l'eau, liaisons douces), et en dehors des espaces déjà bâtis ou urbanisés, les constructions et aménagements conduisant à une artificialisation du sol devront dans tous les cas observer un recul minimal de 35 mètres par rapport aux cours d'eau et espaces en eau identifiés sur le document graphique. Ces prescriptions réglementaires vont ainsi permettre une protection de ces éléments associés à la trame aquatique. En définitive, le projet de PLU préserve les cours d'eau, et les berges.

- ***Protection des zones humides***

Un inventaire communal avait été réalisé et validé par le SAGE Vilaine. Conformément aux dispositions du code de l'urbanisme, la présence éventuelle de zone humide a été vérifiée au sein de chaque secteur de projet porté par le PLU, portant la superficie communale totale de zones humides à 110,6 ha.

Le PLU a classé l'essentiel de ces zones humides en zone N permettant une protection forte. Ces zones humides figurent sur le plan de zonage comme « zone humide à préserver » et font l'objet d'une protection spécifique au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme pour des motifs d'ordre écologique. D'autre part, elles font l'objet de mesures de préservation définies dans le règlement écrit du PLU qui précise qu'en complément des règles inscrites dans les différentes zones, sont interdites toutes les constructions et occupations du sol, à l'exception :

- *Des aménagements et installations ayant pour objet la préservation ou la restauration des zones humides*
- *D'aménagements légers ne portant pas atteinte à l'intégrité de la zone humide.*

Enfin, il est important de rappeler que l'intégration de l'inventaire au règlement du PLU ne dédouane pas la collectivité et les tiers dans le cas d'une éventuelle destruction ou altération de zone humide non inscrite dans le document d'urbanisme.

Ainsi, conformément au SAGE Vilaine, les zones humides présentes sur Concoret sont donc protégées par les prescriptions réglementaires mises en place dans le PLU.

- ***Préservation des espaces de nature au sein des zones agglomérées***

Au travers de son orientation « 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 », la commune souhaite redéployer la nature dans l'espace urbain. Elle entend utiliser les espaces verts pour en faire des espaces de convivialité et de respiration, en leur donnant une fonction récréative et de poumons verts. Ces espaces de nature contribuent à l'amélioration du cadre de vie sur le territoire, et à la biodiversité en milieu urbain.

L'aménagement de liaisons douces sécurisées et végétalisées qui font le lien entre les agglomérations et la campagne va aussi servir à développer et à valoriser la nature dans l'espace urbanisé.

Au sein des zones urbanisables, les OAP indiquent que les opérations doivent considérer les éléments naturels existants ou à en créer de nouveaux et que la trame verte et bleue en milieu urbain doit participer au développement et au maintien de la richesse de la biodiversité locale. Cela se traduit plus précisément par :

- *Conserver au maximum les éléments végétaux et le patrimoine naturel lors des divisions et opérations*
- *Préserver des surfaces végétalisées ou favorables aux écosystèmes dans les futurs aménagements (coefficient de biotope)*
- *Valoriser les espaces en pleine terre et les protéger de toute artificialisation*
- *Renforcer la présence du végétal aux abords des espaces publics et liaisons douces*
- *Développer des ilots de nature*
- *Sensibiliser aux effets positifs des arbres en ville : ombre, régulation de la température, gestion de l'eau…*
- *Prendre en compte la trame noire et poursuivre la limitation de l'éclairage artificiel nocturne*

- ***Lutte contre les espèces invasives***

Le règlement écrit précise que les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes, à moins que ce remplacement ne soit pas pertinent d'un point de vue écologique ou paysager (essences exotiques ou invasives, inadaptation au milieu, fermeture d'une fenêtre paysagère, etc.). Les nouvelles plantations privilégient des essences locales adaptées au contexte urbain et naturel dans lequel elles s'inscrivent. Cette mesure permet un maintien de la biodiversité, renforce la place du végétal dans la trame urbaine et participe au développement de la Trame Verte.

En outre, afin d'éviter la prolifération des espèces invasives et pour être compatible avec les documents supra-communaux (SDAGE, SAGE et SCOT), le PLU se doit d'intégrer dans son projet la problématique des espèces invasives. Ces dernières représentent la troisième cause de perte de la biodiversité dans le monde.

Outre la liste des espèces invasives du SAGE Vilaine, une liste des plantes vasculaires invasives de Bretagne a été approuvée par le Conseil Scientifique Régional du Patrimoine Naturel (C.S.R.P.N). Cette liste regroupe des plantes invasives avérées potentiellement invasives ou à surveiller. Cette liste est annexée au PLU et permet de porter à la connaissance les espèces végétales interdites pour la réalisation des espaces verts et jardins.

L'enjeu est de lutter contre la prolifération des espèces invasives sur le territoire en évitant certaines espèces. Parmi les espèces invasives présentes sur le territoire, on peut citer notamment le thuya, le laurier palme, l'herbe de la pampa, la Renouée du Japon, le Séneçon en arbre, l'Ailante, les Griffes de sorcière ou encore la Jussie d'Uruguay.

## 3. Les espaces agricoles

### a. Rappel du contexte et hiérarchisation des enjeux vis-à-vis des espaces agricoles

| Contexte | Enjeux |
|---|---|
| **En 2020, les données Agreste ont permis d'identifier 1321 hectares de surface agricole exploitée à Concoret. La superficie communale étant de 1576 hectares, 84 % du territoire de Concoret est dédié à l'agriculture.**<br>**15 exploitations étaient recensées en 2020, d'une surface moyenne de 88 hectares, contre 64 hectares en moyenne au niveau départemental. La spécialisation agricole des exploitations concoretoises est la polyculture et le polyélevage, et notamment l'élevage bovin pour la production de lait.** | *Le maintien de l'activité agricole et du parcellaire est un enjeu pour le territoire.* |

### b. Incidences potentielles sur les espaces agricoles

- ***Consommation de terres agricoles***

Le PLU prévoit plusieurs secteurs de projets. Des OAP sectorielles ont été établies. Près de 1,4 ha de terres agricoles (prairies) seront urbanisés (secteur OAP 2 : 1,4 ha sur les 1,95 ha du site)

- ***Changement de destination***

Au sein des zones A et N, le PLU autorise le changement de destination sous certaines conditions, pour plusieurs bâtiments existants situés en milieu rural. Ainsi, comme le précise le règlement écrit, des bâtiments, ou ensembles de bâtiments sont repérés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme pour des motifs d'ordre culturel, historique et architectural, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier, ainsi qu'au titre de l'article L.151-11 du même code. Des prescriptions réglementaires générales et particulières sont définies en ce sens.

Le changement de destination des constructions repérées par une étoile est autorisé vers le logement ou les équipements d'intérêt collectif et services publics, notamment à condition que les bâtiments concernés soient implantés à plus de 100 m des constructions agricoles générant un périmètre sanitaire. Il est rappelé, conformément au L 151-11 2° du Code de l'Urbanisme, que tout changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers (CDPENAF).

- ***Augmentation des surfaces imperméabilisées et des phénomènes de lessivage des terres agricoles***

Le développement de l'urbanisation de la commune occasionne nécessairement une augmentation des surfaces imperméabilisées du fait de la réalisation de zones de parkings, de desserte routière, ainsi que les bâtiments en eux-mêmes, ce qui a pour conséquence de réduire le temps de concentration des écoulements et d'augmenter les débits et les volumes ruisselés à l'aval. De ce fait, le développement de l'urbanisation peut contribuer à une dégradation des sols par érosion et lessivage. Dans les zones agricoles, ce phénomène pourra se remarquer par le creusement de profondes ravines ou encore par le lessivage du sol emportant les éléments fertiles. Lors de fortes précipitations, le ruissellement accélérera l'érosion des sols provoquant des dégâts aux terres agricoles.

### c. Mesures envisagées sur les espaces agricoles pour éviter, réduire ou compenser les incidences potentielles de la mise en œuvre du PLU sur l'environnement

- ***Objectifs et orientations du PADD en faveur de la préservation des espaces agricoles***

Malgré le développement démographique, la commune affiche dans son PADD sa volonté de « préserver l'agriculture et valoriser les activités associées ». Plusieurs orientations et objectifs du PADD vont dans ce sens :

- *Préserver et développer l'activité agricole en ce qu'elle constitue une filière importante de l'économie locale*
- *Ne pas augmenter les nuisances ou conflits d'usage entre agriculture et espace résidentiel, notamment à travers la prise en compte des déplacements des engins agricoles*
- *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, comme la production d'énergies, ou encore à travers la valorisation des productions locales (transformation sur place, vente en direct, vente ambulante, etc.).*

Ainsi, ces orientations vont permettre de développer et de pérenniser l'activité agricole considérée comme une activité importante pour l'économie locale. De plus, la protection des terres agricoles et du sol vivant et l'arrêt du mitage de l'espace rural par l'urbanisation constituent des objectifs qui permettront la préservation de l'agriculture concoretoise.

- ***Dispositions favorables au maintien des espaces agricoles et de l'activité agricole***

L'agriculture caractérise le paysage concoretois. Un des objectifs du PLU est de maintenir l'agriculture sur le territoire et donc de préserver la surface agricole comme outil de production, mais aussi comme habitat de nombreuses espèces inféodées aux milieux ouverts. La volonté de conserver une importante surface communale comme espaces agricoles et naturels traduit cette volonté.

Plus de 896 ha de terrains sont classés en secteur A qui correspond aux espaces agricoles, où le potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles nécessite de les protéger et de les valoriser. Cette zone a pour vocation d'accueillir les bâtiments d'exploitation, les activités de diversification (l'activité de production agricole restant l'activité principale). Les habitations existantes à la date d'approbation du PLU y sont tolérées. En anticipant l'usage et le devenir des terres agricoles, le PLU permet l'évolution de l'outil agricole. La mise en place de ce secteur va permettre de favoriser le maintien des activités et des milieux agricoles, de permettre le développement de la diversification des activités agricoles sur le territoire et enfin de préserver les éléments de patrimoine et la qualité des sites et des milieux contribuant à l'identité du lieu.

En outre, la zone A comprend des sous-secteur de taille et de capacité d'accueil limitées « Aa » (moins d'1 hectare) destiné sà permettre la modernisation des activités non agricoles existantes, suivant les conditions prévues aux articles L.151-12 et L.151-13 du code de l'urbanisme.

- ***La densification, la mutation des espaces bâtis et la réduction de l'artificialisation des sols agricoles***

Le projet communal prévoit une baisse de la consommation foncière, notamment de foncier agricole au cours des 10 prochaines années (2026-2036), par rapport aux précédentes décennies. Ainsi, la consommation d'espaces agricoles sera limitée. Ainsi, en veillant à limiter la consommation foncière et à proposer des projets urbains économes en espace, l'objectif est de favoriser le maintien des activités agricoles en place sur Concoret.

- ***Préservation du bocage***

Le maillage bocager présente divers intérêts. Outre leurs attraits en faveur du maintien de la biodiversité (facilite les déplacements, reproductions et habitats), les haies bocagères permettent aussi le maintien de la structure des sols (ralentissement de l'écoulement des eaux de pluie, actions anti-érosives, dénivellations, etc.) et la protection des bâtiments d'élevage et des cultures contre les tempêtes en limitant les dégâts sur les cultures (la haie réduit la vitesse du vent de 30 à 50 % sur une distance de 15 fois sa hauteur). Le PLU protège les linéaires bocagers (L151-23 du CU) et, de ce fait, participe à limiter les incidences que les ruissellements et les tempêtes peuvent générer sur les terres agricoles. En outre, cet outil permet l'évolution et l'entretien des haies au sein des espaces agricoles, puisque les élagages nécessaires au maintien de la haie, bois et/ou verger ou à sa régénération, ne sont pas soumis à déclaration préalable.

## 4. Les paysages, le cadre de vie

### *a. Rappel du contexte et hiérarchisation des enjeux vis-à-vis des paysages*

| *Contexte* | *Enjeux* |
|---|---|
| **Les éléments naturels (bois, bocage, arbres, landes), 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. Des sentiers de découvertes sont présents sur le territoire communal et permettent une découverte de la commune.** | *Au niveau paysager, les principaux enjeux sont :*<br>• *La préservation et la valorisation des paysages et des points de vue*<br>• *Le renforcement de la trame verte en accompagnement des voies*<br>• *Le traitement des entrées de bourg et des franges urbaines*<br>• *Le développement des modes de déplacement doux* |

### *b. Incidences potentielles sur les paysages, le cadre de vie*

Le développement de l'urbanisation et la densification urbaine, pour répondre aux besoins démographiques du territoire, pourraient porter atteinte à la qualité paysagère du territoire, au cadre de vie, et à la préservation des éléments patrimoniaux si aucune mesure de protection et de valorisation n'est mise en place.

La localisation, l'architecture des futures constructions et leur insertion dans l'environnement sont importantes pour assurer la préservation des paysages et des perspectives.

### c. Mesures envisagées sur les paysages, le cadre de vie pour éviter, réduire ou compenser les incidences potentielles de la mise en œuvre du PLU sur l'environnement

- ***Protection des entités naturelles qui sont des vecteurs d'attractivité et des éléments indispensables à la qualité paysagère et au cadre de vie***

La qualité du cadre de vie et des paysages qui caractérisent Concoret sont des vecteurs d'attractivité pour les habitants. Ainsi, le PLU entend préserver le patrimoine paysager et le cadre de vie :

- *En préservant les perspectives paysagères et patrimoniales sur le grand paysage, notamment vers la forêt*
- *En travaillant les entrées de villes et les transitions entre espaces bâtis et espaces ruraux.*
- *En protégeant les composantes naturelles qui participent à la qualité paysagère du territoire (bois, bocage, landes…).*
- *En veillant à la préservation des jardins au sein du bourg*

- ***Des prescriptions pour maîtriser l'insertion de nouveaux éléments bâtis***

D'une manière générale, la localisation, l'architecture des futures constructions et leur insertion dans l'environnement, sont des éléments importants que le PLU prend en compte pour assurer la préservation du cadre de vie et du paysage.

Afin de prendre en compte l'insertion paysagère et la qualité architecturale dans les futures zones à urbaniser, des prescriptions sont notées dans le règlement écrit du PLU et dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).

- ***Valorisation et protection des espaces de respiration et végétalisés dans le tissu aggloméré, participant à la qualité du cadre de vie***

Le maintien et le développement des espaces de nature et la qualité des espaces publics contribuent à la valorisation du cadre de vie du territoire. Le PLU a pour objectif d'accompagner la transformation des espaces publics en espaces de rencontre. L'aménagement de liaisons douces végétalisées va aussi servir à développer et à valoriser la nature dans les espaces urbanisés.

- ***Développement des liaisons douces permettant une meilleure valorisation et découverte des paysages***

La commune souhaite 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 et en tant que facteurs d'attractivité communale. Le PLU entend valoriser la place des modes doux (piéton, vélo) dans les aménagements de voirie dans le bourg, mais aussi sur le reste du territoire permettant Le confortement et la création de liaisons douces et de sentiers de randonnée, constitue aussi une mesure favorisant l'accès aux points de vue et permettant ainsi une meilleure découverte du paysage et de la campagne de Concoret.

## 5. Le patrimoine bâti et archéologique

### a. Rappel du contexte et hiérarchisation des enjeux vis-à-vis du patrimoine

| Contexte | Enjeux |
|---|---|
| **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.**<br><br>**Enfin, la commune de Concoret recense un site archéologique : l'allée couverte du Rocher. Cette dernière est située à proximité du hameau du Rocher, à 2 kilomètres au nord-ouest du bourg de Concoret. La forme de l'allée subsiste malgré les dégâts occasionnés par des carriers au 19e siècle.** | *La préservation et la protection des bâtiments patrimoniaux vecteurs d'identité locale* |

### b. Incidences potentielles sur le patrimoine

Le développement de l'urbanisation et la densification urbaine, pour répondre aux besoins démographiques du territoire, pourraient porter atteinte à la préservation des éléments patrimoniaux si aucune mesure de protection et de valorisation n'est mise en place. La localisation, l'architecture des futures constructions et leur insertion dans l'environnement sont importantes pour assurer la préservation des paysages et des perspectives.

### c. Mesures envisagées sur le patrimoine pour éviter, réduire ou compenser les incidences potentielles de la mise en œuvre du PLU sur l'environnement

- ***Préservation des qualités architecturales du bâti au sein du bourg et protection du patrimoine bâti remarquable***

Concoret présente un bourg de qualité au niveau architectural. Le PLU entend poursuivre la valorisation et la revitalisation de son bourg, notamment en préservant les qualités urbaines et architecturales du bâti. Cet objectif se traduit par la résorption de la vacance, la réhabilitation de logements, la requalification de la friche de l'ancien foyer logement et l'application d'une densité moyenne et acceptable. Par ailleurs, les villages et hameaux seront préservés en permettant la requalification du parc de logements et l'évolution du bâti existant.

Sur le plan de zonage, le Château de Comper est identifié au titre de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme et est ainsi protégé. La démolition d'un élément bâti repéré à ce titre est soumise à permis de démolir et ne pourra être autorisée que pour une nécessité d'intérêt public majeure. Tous les travaux ayant pour objet ou pour effet de modifier son aspect extérieur sont soumis à déclaration préalable

- ***Protection du patrimoine archéologique***

Concernant le patrimoine archéologique. Le règlement précise que toute découverte des vestiges pouvant intéresser l'art, l'histoire, ou l'archéologie, doit être immédiatement signalée. Ainsi, toute découverte fortuite d'objets ou de vestiges archéologiques pendant les travaux fera obligatoirement l'objet d'une déclaration immédiate en mairie et au Service Régional de l'Archéologie, et toutes les mesures de conservation provisoire seront mises en œuvre.

L'ensemble de ces éléments, au-delà de leur caractère patrimonial, fait partie du paysage quotidien communal. Ils portent l'identité et l'histoire de la commune. En les protégeant, le PLU évite leur destruction et favorise ainsi la préservation du patrimoine.

## 6. Les déplacements et la mobilité

### *a. Rappel du contexte et hiérarchisation des enjeux vis-à-vis des déplacements*

| *Contexte* | *Enjeux* |
|---|---|
| **Concoret est traversée par un réseau routier primaire constitué de deux routes départementales, qui se croisent à la Loriette : la RD2 et la RD773. Ce réseau est complété par la RD141 vers Tréhorenteuc, ainsi que des routes communales secondaires qui maillent le territoire en reliant le bourg, les villages, les hameaux et les écarts entre eux.**<br><br>**Les gares ferroviaires à desserte régionale les plus proches sont celles de Montauban-de-Bretagne et de Montfort-sur-Meu, situées à environ 25 minutes de Concoret en voiture.**<br><br>**Par ailleurs, aucune aire de covoiturage officielle n'est recensée sur le territoire de Concoret, la plus proche se situant à Mauron. Toutefois, le parking de la salle Eon de l'étoile semble faire office d'aire de covoiturage informelle.**<br><br>**Enfin, globalement, un manque de continuité des liaisons douces est à noter dans le bourg de Concoret. Plusieurs boucles de randonnées et cyclables sont recensées au sein du territoire communal.** | *Le renforcement de la sécurité routière.*<br><br>*L'accentuation des modes de déplacements alternatifs à l'automobile.* |

### b. Incidences potentielles sur les déplacements

Le développement de l'urbanisation et l'accroissement démographique généreront une augmentation du nombre de véhicules et donc une augmentation des déplacements et du trafic routier local.

### c. Mesures envisagées sur les déplacements et la mobilité pour éviter, réduire ou compenser les incidences potentielles de la mise en œuvre du PLU sur l'environnement

- ***Aménagement de nouvelles trames viaires sécurisées***

Au sein des diverses OAP sectorielles, des voies de desserte principale seront aménagées et dimensionnées pour répondre aux différents types d'occupation, en réduisant au minimum la bande dédiée à la circulation motorisée. Ce parti pris favorise ainsi le partage des usages et une modération de la vitesse.

- ***Encourager le recours aux modes de déplacements alternatifs à la voiture***

Pour proposer une alternative à la voiture, le PLU encourage d'une part le développement et la pratique des déplacements doux, notamment pour les petits trajets (mairies, écoles, cimetières, services et commerces,…) dans, vers et depuis le bourg. Ces liaisons douces participent à l'attractivité du territoire et à la qualité du cadre de vie. Ces liaisons doivent être sécurisées pour permettre une bonne pratique de la marche et du vélo.

En outre, la commune entend encourager l(utilisation des 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

La densification et l'urbanisation au sein du bourg et la mixité des fonctions permises par le règlement, participent en outre à la réduction des besoins de déplacements, ainsi qu'à l'augmentation de l'attractivité des modes de déplacements doux.

En outre, 2 emplacements réservés (Article L151-41 du Code de l'Urbanisme) ont été désignés afin de créer des chemins piétonniers. Ils figurent sur le plan de zonage.

Une OAP thématique « mobilité » précisent les enjeux, les objectifs et les principes d'aménagement à mettre en place, puisque dans chaque projet urbain ou d'infrastructure, une réflexion sera portée en amont de sa mise en œuvre à la place accordée aux mobilités douces et aux stationnements afin de s'assurer qu'à chaque étape celui-ci puisse répondre aux préoccupations des usagers.

Des principes d'aménagement sont prévus au sein de chaque OAP sectorielle pour conserver ou créer des liaisons douces, notamment piétonnes, en lien avec les espaces publics. Ces orientations en matière de cheminement doux visent à révéler et garantir un maillage sécurisé et qualitatif de liaisons douces fonctionnelles dans l'ensemble de la commune. Pour ce faire, les modes doux devront dorénavant être intégrés en amont des projets d'aménagement.

Ainsi, d'une manière générale, le PLU met en œuvre des mesures pour encourager les modes doux pour se déplacer et participer à une réduction de l'utilisation d'énergie carbonée et l'amélioration de la qualité de l'air.

## 7. La ressource en eau

### a. Rappel du contexte et hiérarchisation des enjeux vis-à-vis de la ressource en eau

| Contexte | Enjeux |
|---|---|
| **Eau potable :**<br><br>**La commune de Concoret fait partie du Syndicat Intercommunal d'Alimentation en Eau Potable (SIAEP) de Brocéliande qui a la compétence distribution. La compétence production et transport est assurée par Eau du Morbihan.**<br><br>**Aucun captage, et périmètre de protection associé, ne sont ainsi situés sur Concoret. Par ailleurs, il n'existe aucune zone de baignade sur la commune.** | *Les principaux enjeux sont de préserver la ressource en eau potable (quantité, pollution) et de maintenir un équilibre entre disponibilité de la source et besoins* |
| **Assainissement collectif :**<br><br>**Le secteur aggloméré de la commune de Concoret est raccordé sur le réseau d'eaux usées qui aboutit à une station d'épuration communale. La commune a délégué la compétence assainissement collectif à Ploërmel Communauté. La station traite uniquement des eaux domestiques ou assimilées. Il n'existe pas d'industriel assujetti à l'assainissement collectif sur la commune.**<br><br>**La commune est dotée d'un réseau d'assainissement séparatif. La longueur de réseau est de 4 400 ml de réseau entièrement gravitaire. La station d'épuration est de type Lit Bactérien d'une capacité de 900 Eq-hab. Elle a été mise ne service en 1981 et le rejet se fait dans le Doueff.**<br><br>**Une actualisation de l'étude de zonage d'assainissement des eaux usées est menée parallèlement à la révision du PLU.** | *Les principaux enjeux sont de prendre en compte la capacité de la STEP et de l'assainissement non collectif afin de réduire les rejets d'eaux usées dans le milieu naturel et de conditionner les prévisions d'urbanisation et de développement à la capacité d'acceptabilité du milieu et des infrastructures d'assainissement* |
| **Assainissement autonome :**<br><br>**Ploërmel Communauté assure le service public d'assainissement non collectif pour la commune de Concoret.**<br><br>**Le parc est en renouvellement régulier via les créations (20 conceptions dont 19 favorables et 39 réalisations dont 36 conformes), mais aussi les réhabilitations des installations autonomes dans le cadre des ventes (38 contrôles, dont 15 installations NC à risques et 2 « absences d'installation »). L'ensemble des installations existantes sont en cours de contrôles périodiques de bon fonctionnement depuis novembre 2024** | |
| **Eaux pluviales :**<br><br>**La commune est équipée d'un système d'assainissement de type séparatif. Son système de collecte des eaux pluviales est composé de fossés et de canalisations. Parallèlement à la révision du PLU, la commune a souhaité élaborer un zonage d'assainissement des eaux pluviales. L'objectif est ainsi de contrôler le développement de son urbanisation en intégrant dès à présent les conséquences de l'imperméabilisation croissante sur les écoulements d'eaux pluviales.** | |

### b. Incidences potentielles sur la ressource en eau

- ***Augmentation des consommations en eau potable***

La production d'eau potable est actuellement suffisante pour répondre aux besoins de la population actuelle.

Dans le règlement du PLU, il est précisé que toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

Une trentaine de nouveaux logements est prévue pour les 10 prochaines années (3 logements par an). Cette croissance démographique aura pour incidence une augmentation des prélèvements dans la ressource en eau pour l'alimentation en eau potable. La pression de la trentaine de nouveaux branchements nécessitera environ 3000 $m^3$ supplémentaires par an. Dans tous les cas, les différents projets devront solliciter une « demande » auprès de Ploërmel Communauté en amont de chaque projet.

Concernant, la protection de la ressource, aucun captage d'eau potable n'est présent sur le territoire communal. La mise en œuvre du PLU n'aura donc aucune incidence directe sur la protection de la ressource.

- ***Augmentation des volumes d'eaux usées à collecter et à traiter***

Tout d'abord, au niveau réglementaire, l'assainissement collectif est imposé dans toute nouvelle opération d'aménagement et tout bâtiment doit être raccordé au réseau collectif d'assainissement des eaux usées dans les conditions et selon les modalités définies par le gestionnaire du réseau. Sous réserve des dispositions de la législation relative aux installations classées pour la protection de l'environnement, toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines raccordées au dispositif d'assainissement. L'évacuation directe des eaux usées dans les rivières, fossés ou égouts pluviaux est interdite.

Le développement de l'urbanisation aura pour incidence un accroissement des volumes d'eaux usées à collecter et à traiter. Sur Concoret, sur la base des données fournies, l'apport organique maximal en entrée est de 330 EH sur la période 2021-2024. Pour estimer l'apport futur des charges sur la station d'épuration, on retient :

- ***Zones d'habitat :***
- *N habitant/logement = taux INSEE d'occupation communale (2,17)*
- *1 habitant = 60 g de DBO5/j et 150 l/j = 1 Eq-hab*

La charge supplémentaire est estimée pour environ 31 logements à près de 68 Eq-hab. Ainsi, la STEP est en mesure de traiter les effluents futurs générés par le développement de l'urbanisation. En ajoutant la charge de pointe actuelle estimée à 330 Eq-hab, la station arrivera à 398 Eq-hab à l'horizon 2035, soit environ 44 % de sa capacité.

En l'absence de la possibilité d'un raccordement au réseau collectif d'assainissement, c'est-à-dire pour l'installation et les constructions situées hors périmètre de zonage d'assainissement collectif ou lorsque le réseau collectif d'assainissement ne dessert pas la parcelle, les installations individuelles d'assainissement, conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur sont admises dans le cas où le terrain est reconnu apte à recevoir de telles installations. Le système d'assainissement doit alors être adapté à la pédologie, à la topographie et à l'hydrologie du sol. En particulier, en l'absence de traitement par épandage souterrain ou d'infiltration des eaux traitées dans le sol assurant une dispersion efficace des effluents, le rejet au fossé ou milieu hydraulique superficiel pourra n'être autorisé que pour la réhabilitation de bâti existant.

Pour l'assainissement non collectif, la superficie de la parcelle doit être suffisante pour permettre la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif favorisant l'infiltration par le sol en place ou reconstitué, charge au service assainissement qui doit donner son accord préalable à la construction de vérifier la faisabilité du projet.

D'une manière générale, les habitations situées en dehors du périmètre de zonage collectif validé dans l'étude de zonage d'assainissement des eaux usées (Article L2224-10 du Code Général des collectivités Territoriales [C.G.C.T.]), devront répondre aux exigences de la réglementation en vigueur (l'arrêté du 7 mars 2012). Le SPANC, qui assure les compétences obligatoires de contrôle de conception, de réalisation, périodique de fonctionnement et dans le cadre de ventes immobilières, est instructeur des projets de réhabilitation et de création d'installations.

- ***Augmentation du volume des eaux de ruissellement***

Les zones urbanisables sont en grande majorité des prairies ou des fonds de jardins (pelouses). L'urbanisation génère inévitablement une augmentation des surfaces imperméables lessivées par les eaux de pluie et rejetées vers les cours d'eau et exutoires, ce qui aura pour conséquence une modification de l'écoulement des eaux pluviales et des débits. En effet, sur un même site et à intensité égale, le ruissellement des eaux pluviales provoque un débit de pointe résultant, plus ou moins important, selon l'occupation des sols. Pour une pluie similaire, une zone partiellement imperméabilisée restituera les eaux pluviales plus rapidement et durant un temps beaucoup plus court, ce qui entrainera une augmentation des débits de pointe.

Sans mesures de gestion particulières, les rejets pluviaux au niveau des secteurs de densification et des zones urbanisables occasionneraient des incidences quantitatives et qualitatives sur le milieu récepteur et impacteraient également la morphologie des milieux humides ou aquatiques. Des débordements pourront apparaître sur des secteurs, où il n'a pas encore été observé de dysfonctionnement du réseau des eaux pluviales. De plus, comme précisé dans le chapitre consacré aux espaces agricoles, ce phénomène pourra se remarquer par le creusement de profondes ravines ou encore par le lessivage du sol emportant les éléments fertiles. Lors de fortes précipitations, le ruissellement accélérera l'érosion des sols provoquant des dégâts aux terres agricoles.

### c. Mesures envisagées sur la ressource en eau pour éviter, réduire ou compenser les incidences potentielles de la mise en œuvre du PLU sur l'environnement

- ***Ressources suffisantes en eau potable***

La ressource actuelle en eau potable du territoire semble suffisante pour satisfaire une consommation moyenne et répondre aux besoins futurs en eau (une trentaine de logements supplémentaires).

Concernant, la protection de la ressource, il n'existe pas de Captage d'eau potable sur la Commune.

- ***Préservation de la qualité des eaux et un système de collecte et de traitement des eaux usées adapté à long terme***

La mise à jour du zonage d'assainissement des eaux usées a été réalisée parallèlement à la révision du PLU. Cette mise à jour a pour objectif de réaliser des outils d'aide à la décision concernant la gestion des eaux usées.

L'étude de zonage d'assainissement des eaux usées permet d'identifier les secteurs relevant de l'assainissement collectif (AC) ou non collectif (ANC). La limite de ces périmètres est étudiée sur la base des zones raccordées actuellement.

Cette limite est étudiée en fonction des contraintes environnementales ou des risques identifiés sur le territoire. Enfin l'étude technique et financière permet à la collectivité de justifier le choix du périmètre afin de satisfaire l'ensemble des incidences des projets de raccordement ou de maintien en zone non collective.

En ce sens, le zonage présente un impact positif sur la qualité des eaux, puisqu'il anticipe les incidences de l'urbanisation sur la collecte et le traitement des eaux usées et définit les mesures à prendre quand il y a des enjeux environnementaux sur le territoire.

- ***Prescriptions réglementaires pour améliorer la gestion des eaux pluviales***

En matière d'eaux pluviales, le réseau est de type séparatif (les eaux pluviales sont collectées séparément des eaux usées). Il est composé de collecteurs enterrés et de fossés.

Le règlement du PLU précise que tout aménagement réalisé sur un terrain doit garantir l'écoulement des eaux pluviales dans un dispositif individuel ou collectif, à réaliser à la charge du constructeur, en priorité les techniques destinées à favoriser la gestion des eaux de pluie à la parcelle, telles que le stockage, l'infiltration, ou la réutilisation pour des usages domestiques. Les mesures de rétention inhérentes au rejet limité devront être conçues, de préférence selon des méthodes alternatives (noues, tranchées et voies drainantes, puits d'infiltration…) à l'utilisation systématique de bassins de rétention. La réalisation de ces aménagements devra être conçue de façon à en limiter l'impact visuel et paysager depuis les espaces publics. Le raccordement au réseau d'eau pluviale sera soumis à l'autorisation de l'autorité compétente.

Pour rappel, une gestion des eaux pluviales avec régulation est nécessaire pour tous les projets de surfaces supérieures à 1 hectare dans le cadre de la loi sur l'eau. Un dossier comprenant une étude d'incidences doit notamment être déposé auprès de la police de l'eau.

OAP 1 - Rue du Chanoine Maury : Les eaux de ruissellement de cette parcelle s'écoulent naturellement vers le Nord. Le raccordement des eaux pluviales après régulation se fera sur le réseau ø 300 de la rue du même nom. Une alternative au tout-tuyau sera proposée en priorité, afin de raccorder gravitairement les eaux du domaine public. La gestion des EP de la zone urbanisable se fera conformément aux préconisations du zonage d'assainissement pluvial.

OAP 2 – Rue du Val aux fées (extension) : Le site s'incline vers le Sud-ouest et les eaux pluviales ruisselées pourront être raccordées au sud du secteur urbanisable. La gestion des EP de la zone urbanisable se fera conformément aux préconisations du zonage d'assainissement pluvial.

OAP 3 - Rue du Val aux Fées (CPIE) : La parcelle s'incline vers l'Est avec une pente moyenne de 5 %. Un ouvrage de gestion des eaux pluviales sera localisé au point bas avec un rejet dans le fossé en contrebas de la parcelle. La gestion des EP de la zone urbanisable se fera conformément aux préconisations du zonage d'assainissement pluvial.

Enfin, parallèlement au PLU, un zonage d'assainissement des eaux pluviales va être élaboré. Il va permettre pour chacun des secteurs de projets, d'établir des règles afin de limiter et maîtriser l'imperméabilisation des sols sur les futures opérations d'aménagement d'ensemble afin d'une part de diminuer la part des eaux pluviales rejetées dans le réseau public d'assainissement ou pluvial et d'autre part pour contribuer à la préservation de la ressource en eau face aux pollutions. En outre, l'objectif est aussi de favoriser une gestion locale et alternative des eaux pluviales, qui permet non seulement de trouver des alternatives aux rejets dans les réseaux d'assainissement, mais aussi de les valoriser en tant que ressource à part entière utilisable localement.

## 8. Les risques, nuisances et pollutions

### a. Rappel du contexte et hiérarchisation des enjeux vis-à-vis des risques majeurs et nuisances

| Contexte | Enjeux |
|---|---|
| **Concoret est concerné par plusieurs risques naturels :**<br>• ***Risque sismique (faible)***<br>• ***Risque retrait-gonflement des argiles (faible)***<br>• ***Risque radon (important)***<br>• ***Risque de tempête***<br>• ***Risque de remontée de nappe***<br>• ***Feu de forêt (fort)***<br>**La commune de Concoret n'est pas concernée par le risque de transport de matières dangereuses (TMD) par son réseau routier. Néanmoins, compte tenu de la diversité des produits transportés et des destinations, un accident de TMD peut survenir aléatoirement à un endroit du réseau de transport. Les voies les plus importantes générant ce risque sur le territoire communal sont la RD2 et la RD773.**<br>**Enfin, la commune n'est pas concernée par le classement sonore des voies bruyantes** | *Les enjeux liés aux risques majeurs sont les suivants :*<br>• *La limitation des facteurs générant les risques.*<br>• *Le développement de la connaissance et la résilience par l'information de la population.*<br>• *La sécurité des personnes et la vulnérabilité des biens et des activités humaines.*<br>• *Les capacités d'écoulement des crues et la réduction de l'imperméabilisation des sols.*<br>• *La lutte et l'adaptation face au changement climatique pour éviter l'accroissement des phénomènes météorologiques générateurs ou amplificateurs des risques.* |

### b. Incidences potentielles vis-à-vis des risques

Le développement communal et l'ensemble des évolutions territoriales que cela suppose (accueil d'habitants supplémentaires, nouvelles constructions, etc.), conduisent inévitablement à augmenter la vulnérabilité du territoire face aux risques en présence. Concernant le risque d'inondation, le PLU prévoit la construction de nouveaux logements, ce qui induit obligatoirement une imperméabilisation des sols et donc un accroissement du ruissellement sur le bassin versant et, par conséquent, l'accentuation des débits aux exutoires.

### c. Mesures envisagées vis-à-vis des risques et nuisances pour éviter, réduire ou compenser les incidences potentielles de la mise en œuvre du PLU sur l'environnement

- ***Prise en compte des risques, notamment le risque d'inondation***

D'une manière générale, le territoire est peu soumis à des risques majeurs. Le PLU prend en compte les risques connus sur le territoire et se prémunit des risques connus, notamment en évitant la mise en place ou le développement de projets dans les zones les plus sensibles aux risques. Le projet porte une attention particulière à la maîtrise de l'imperméabilisation

des sols non bâtis dans les secteurs stratégiques, et à la préservation des capacités d'écoulement des crues, ce qui limite les risques d'inondation. Ainsi, la maîtrise de l'imperméabilisation des sols dans les espaces déjà urbanisés et à urbaniser est un objectif crucial pour réduire la vulnérabilité du territoire aux effets des changements climatiques en cours et à venir (en particulier effet îlot de chaleur urbain et risque inondation accru). L'équilibre entre intensification urbaine et limitation de l'artificialisation/végétalisation des sols en milieu urbain est recherché. La commune veillera à ce que le pétitionnaire s'assure que les ouvrages de gestion des eaux pluviales projetés disposent d'une bonne intégration paysagère (pentes douces pour l'entretien, aménagement paysager…). L'entretien ultérieur des ouvrages étant un facteur important à prendre en compte, notamment pour permettre le bon fonctionnement de ces ouvrages. Enfin, la protection des haies bocagères (notamment celles ayant une action anti-érosives) et des zones humides contribue à la prévention contre les inondations. En effet, par leur capacité de rétention de l'eau (rôle hydraulique), ces milieux naturels diminuent l'intensité des crues.

L'élaboration du PLU constitue un moyen de développer la connaissance et la résilience par l'information de la population

Transmettre les informations à la population sur les risques liés au contexte géographique (les tempêtes, les inondations, l'exposition au radon, le retrait gonflement des argiles, le risque sismique…) ou anthropique (transport de matières dangereuses…) est aussi un objectif et l'élaboration du PLU est l'occasion de sensibiliser sur les sujets qui sont souvent à l'origine d'une imperméabilisation des sols (le traitement des accès privatifs, les espaces affectés au stationnement,…) et faire œuvre de pédagogie auprès des habitants.

- ***Aménagement de liaisons douces pour réduire les nuisances sonores et améliorer la qualité de l'air***

Les nouvelles constructions se feront au sein du bourg. Ainsi, l'urbanisation de ces zones aura une incidence faible en matière de nuisances sonores. De plus, le PLU souhaite développer les mobilités alternatives et encourager la pratique des modes de déplacement doux (vélos, marche). Les dispositions réglementaires incitent des linéaires doux (vélos, marche). Ceci se traduit par des mesures concrètes avec le maintien ou la création de pistes cyclables et de cheminements piétonniers. La pratique de la marche et/ou du vélo ne peut que générer des répercussions positives sur le bruit et la qualité de l'air en diminuant la circulation des véhicules motorisés qui occasionne des nuisances sonores.

- ***Préservation de la TVB qui limite la pollution de l'air***

D'une manière générale, sur la commune, la qualité de l'air est globalement bonne et les quelques pics de pollutions qui peuvent être enregistrés ne proviennent pas pour l'essentiel du territoire communal, mais ont plutôt une origine plus globale (aux différentes échelles : mondiale, nationale, voire régionale et départementale). Toutefois, l'implantation des fonctions urbaines (habitations, activités, commerces, équipements) doit permettre de limiter les déplacements motorisés individuels et favoriser l'utilisation des transports collectifs et les modes doux.

La préservation des espaces naturels et agricoles, mais aussi des espaces publics végétalisés, constitue des atouts pour agir sur la qualité de l'air (présence d'ombre et de fraicheur en été, réduction des incidences des fortes pluies en hiver, captation du CO2, meilleure qualité de l'air…).

## 9. La gestion des déchets

### a. Rappel du contexte et hiérarchisation des enjeux vis-à-vis de la gestion des déchets

| Contexte | Enjeux |
|---|---|
| **La collecte des déchets est une compétence de Ploërmel Communauté, assurée par le SMICTOM Centre Ouest.**<br><br>**Les déchets résiduels sont collectés en porte à porte, tout comme les déchets recyclables. Des bornes points verres et papiers sont implantées au sein du bourg.**<br><br>**La déchetterie la plus proche, se trouve sur la commune de Gaël.** | • *Les principaux enjeux sont :*<br>• *Pérenniser et optimiser le réseau de collecte et les équipements de traitement*<br>• *Encourager la baisse de la production des déchets en adoptant de bonnes habitudes*<br>• *Poursuivre les efforts en matière de tri sélectif et la promotion du compostage*<br>• *Densifier l'habitat pour limiter les coûts de collecte (réduction des transports de déchets*<br>• *Analyser si les équipements de collecte et de traitement des déchets sont de capacité suffisante pour absorber un accroissement démographique.*<br>• *Favoriser l'économie circulaire* |

### b. Incidences potentielles vis-à-vis de la gestion des déchets

L'augmentation de la population prévue par le PLU va entrainer une faible augmentation des volumes de déchets issus des ménages, mais également des activités, services et équipements nouvellement créés.

### c. Mesures envisagées vis-à-vis de la gestion des déchets pour éviter, réduire ou compenser les incidences potentielles de la mise en œuvre du PLU sur l'environnement

Pour organiser la gestion des déchets à une échelle plus vaste que la commune, le Code de l'Environnement a prévu l'élaboration de Plans qui définissent les priorités à retenir en ce qui concerne les installations à créer pour la collecte, le tri, le traitement des déchets. La question des déchets n'est pas gérée directement par les documents d'urbanisme. Cependant elle représente une nuisance que le PLU doit intégrer. Le document d'urbanisme communal se situe dans une logique de prise en compte des installations de collecte et de traitement en termes de localisation et de capacité en fonction des contraintes liées aux nuisances et à l'accessibilité en matière d'infrastructures.

La gestion des déchets est peu encadrée par les pièces réglementaires du PLU. Le règlement précise toutefois les zones où les dépôts de véhicules, les dépôts de ferrailles, déchets, matériaux divers sont interdits. Dans les zones urbaines, naturelles et agricoles, le règlement précise également que tout nouvel accès ou nouvelle voie doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité et de desserte de la collecte des ordures ménagères. En outre, les locaux et emplacements destinés au stockage des déchets doivent être dimensionnés pour permettre le tri et faciliter la collecte des déchets. Leur intégration paysagère et architecturale devra être soignée.

Différentes actions de prévention sont déjà menées pour réduire la quantité de déchets : éduquer les jeunes, compostage individuel, site internet pour inciter à la réutilisation, le réemploi, et la réparation, promotion du stop pub. La commune souhaite poursuivre les efforts de maîtrise des déchets : incitation au tri pour le recyclage, à la réduction des déchets, à la valorisation des déchets fermentescibles.

## 10. Les énergies et le climat

### a. Rappel du contexte et hiérarchisation des enjeux vis-à-vis des énergies et le climat

| Contexte | Enjeux |
|---|---|
| **Le Plan Climat Air Énergie Territorial (PCAET) de Ploërmel Communauté a été arrêté par délibération du conseil communautaire du 12 décembre 2019.**<br>**Aucun parc éolien et aucun parc photovoltaïque n'est en fonctionnement sur la commune.** | *Les principaux enjeux sont de contribuer localement à la lutte contre le changement climatique, d'accentuer le développement des modes de déplacements alternatifs à l'automobile (vélos, piétons), ou plus globalement, encourager les pratiques multimodales de déplacement, de réduire au maximum les consommations énergétiques et enfin d'encourager l'utilisation des énergies renouvelables.* |

### b. Incidences potentielles vis-à-vis des énergies

L'accroissement démographique à l'échelle du PLU va occasionner une légère augmentation des consommations en énergie. En effet, l'augmentation du nombre global de constructions sur le territoire, qu'elles soient à vocation d'habitat, économique ou d'équipement, entrainera une augmentation des consommations d'énergie.

Outre les impacts de l'habitat sur les consommations en énergie, les déplacements routiers constituent la principale source d'émissions de CO2 et une consommation énergétique importante. Un renforcement des déplacements automobiles va certainement accompagner le développement résidentiel et, ainsi, engendrer des consommations énergétiques (carburants).

### c. Mesures envisagées vis-à-vis des énergies pour éviter, réduire ou compenser les incidences potentielles de la mise en œuvre du PLU sur l'environnement

- ***Produire davantage d'énergies renouvelables***

Pour s'engager vers un urbanisme plus « durable », le PLU entend permettre le déploiement des sources locales de production d'énergies renouvelables tout en maîtrisant l'impact paysager et environnemental des installations.

L'objectif d'améliorer les performances des constructions existantes et nouvelles face au climat, notamment pour limiter les consommations énergétiques et tirer profit des énergies renouvelables, constitue un objectif pour le territoire. La commune a établi un règlement de PLU ne faisant pas obstacle aux constructions plus écologiques et aux énergies renouvelables. Le PLU n'impose pas l'utilisation d'énergies renouvelables, économes et non polluantes au sein des bâtiments, mais il les encourage en particulier dans les nouveaux équipements publics et les programmes d'ensembles. Toutefois, le type de matériel, la localisation, le mode d'intégration et l'ampleur du dispositif devront être choisis pour

garantir cet objectif. Ces dispositifs pourront être refusés sur tout ou partie du bâtiment si leur sensibilité ou leur intérêt patrimonial le justifie : « Dissimuler ou insérer sans défiguration du paysage les nouvelles installations techniques, qu'elles soient déployées au sol, aériennes ou en appliquées sur les façades ».

- ***Multiplication des liaisons douces***

Les déplacements routiers constituent une consommation énergétique importante. Le PLU encourage le développement des usages alternatifs à la voiture, comme la marche, le vélo et les transports en commun.

Des principes d'aménagement sont prévus au sein des secteurs soumis à OAP pour conserver ou créer des liaisons douces, notamment piétonnes. Ces orientations en matière de cheminement doux visent à révéler et garantir un maillage sécurisé et qualitatif de liaisons douces fonctionnelles dans l'ensemble de la commune. Pour ce faire, les modes doux devront dorénavant être intégrés en amont des projets d'aménagement. Ainsi, d'une manière générale, le PLU met en œuvre des mesures pour encourager les modes doux pour se déplacer et participer à une réduction de l'utilisation d'énergie carbonée et l'amélioration de la qualité de l'air.

- ***Protection du bocage afin de favoriser la filière bois-énergie***

Le projet souhaite valoriser les ressources du territoire, notamment la ressource en bois qui s'est développée sur le territoire et la production d'énergies renouvelables en permettant l'installation de moyens de production compatibles avec la sensibilité paysagère et environnementale de la commune.

Les haies bocagères et les bois sont protégés dans le PLU. Cette mesure permet de préserver ces entités naturelles. Outre la préservation, les outils permettent le renouvellement et une meilleure gestion du bocage. De plus, cette protection est sans aucune contrainte sur l'entretien courant du bocage. C'est un outil complémentaire à la valorisation du bocage pour son utilité environnementale et paysagère afin de favoriser la filière bois-énergie.

- ***Des formes urbaines et d'habitat, plus compactes et moins énergivores***

Le PLU favorise des nouvelles formes bâties et d'habitat lorsqu'elles prônent une innovation bioclimatique et/ou des installations renforçant leur autonomie (tous types de ressources confondues : énergie, eau, air…). La production de logements en densification et renouvellement urbain, mais aussi des densités plus fortes dans les zones à urbaniser, permettent de mettre sur le marché des logements situés au plus près des équipements, commerces et services. Cette organisation permet d'induire une diminution des déplacements motorisés et ainsi de réduire les consommations énergétiques. La production de bâtiments économes en énergie (habitat et tertiaire) à travers les nouvelles opérations, et le fait de garantir des conditions favorables à l'isolation thermique du parc bâti existant auront des effets positifs sur la consommation d'énergie.

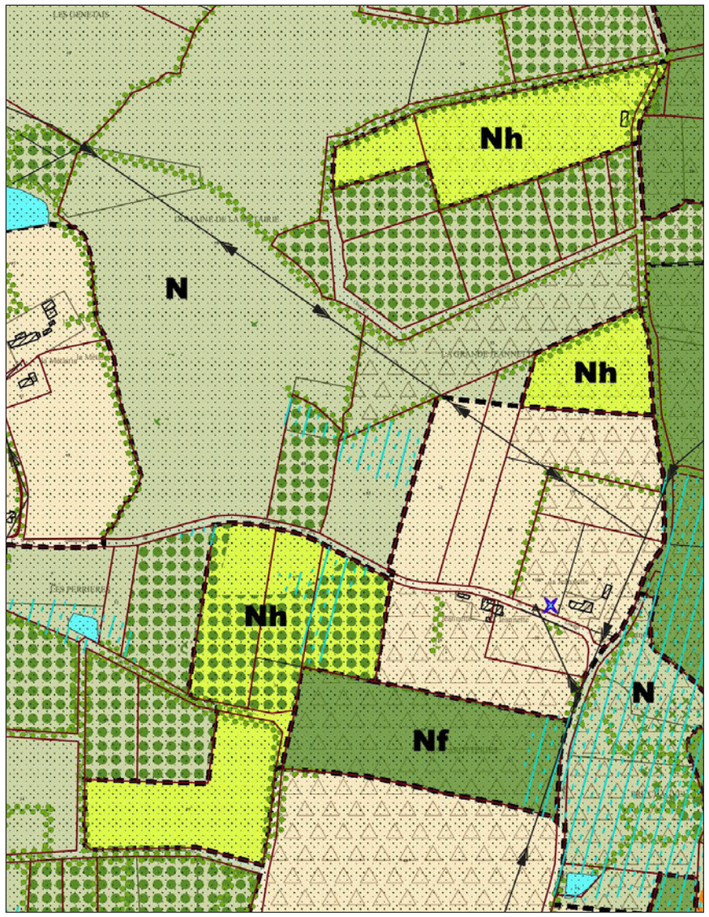
# D. Les caractéristiques des zones susceptibles d'être touchées de manière notable par la mise en œuvre du plan et évaluation des incidences du plan sur ces zones

En plus de l'approche par thématique réalisée précédemment, une analyse des incidences du PLU sur l'environnement a été faite à travers une approche spatialisée. Cette approche se focalise sur les zones susceptibles d'être touchées de manière notable par la mise en œuvre du PLU. Il s'agit alors d'évaluer les incidences des projets portés par le PLU sur ces espaces présentant une sensibilité spécifique. Il s'agit essentiellement des secteurs de développement de Concoret qui bénéficient d'une OAP.

Le plan de zonage du PLU ainsi que les orientations d'aménagement ont défini 3 secteurs de développement sur le territoire communal, pouvant avoir des incidences potentielles sur l'environnement.

- *OAP 1 – Rue Chanoine Maury – 1AUR*
- *OAP 2 – Rue du Val aux Fées (extension) – 1AUR*
- *OAP 3 - Rue du Val aux Fées (CPIE) – UE*

Pour les 3 secteurs NH destinés aux résidences démontables, aucun potentiel de nouveau logement n'est clairement identifié. Il s'agit principalement d'essayer de régulariser une situation de fait. Ainsi, aucune incidence n'est avérée.



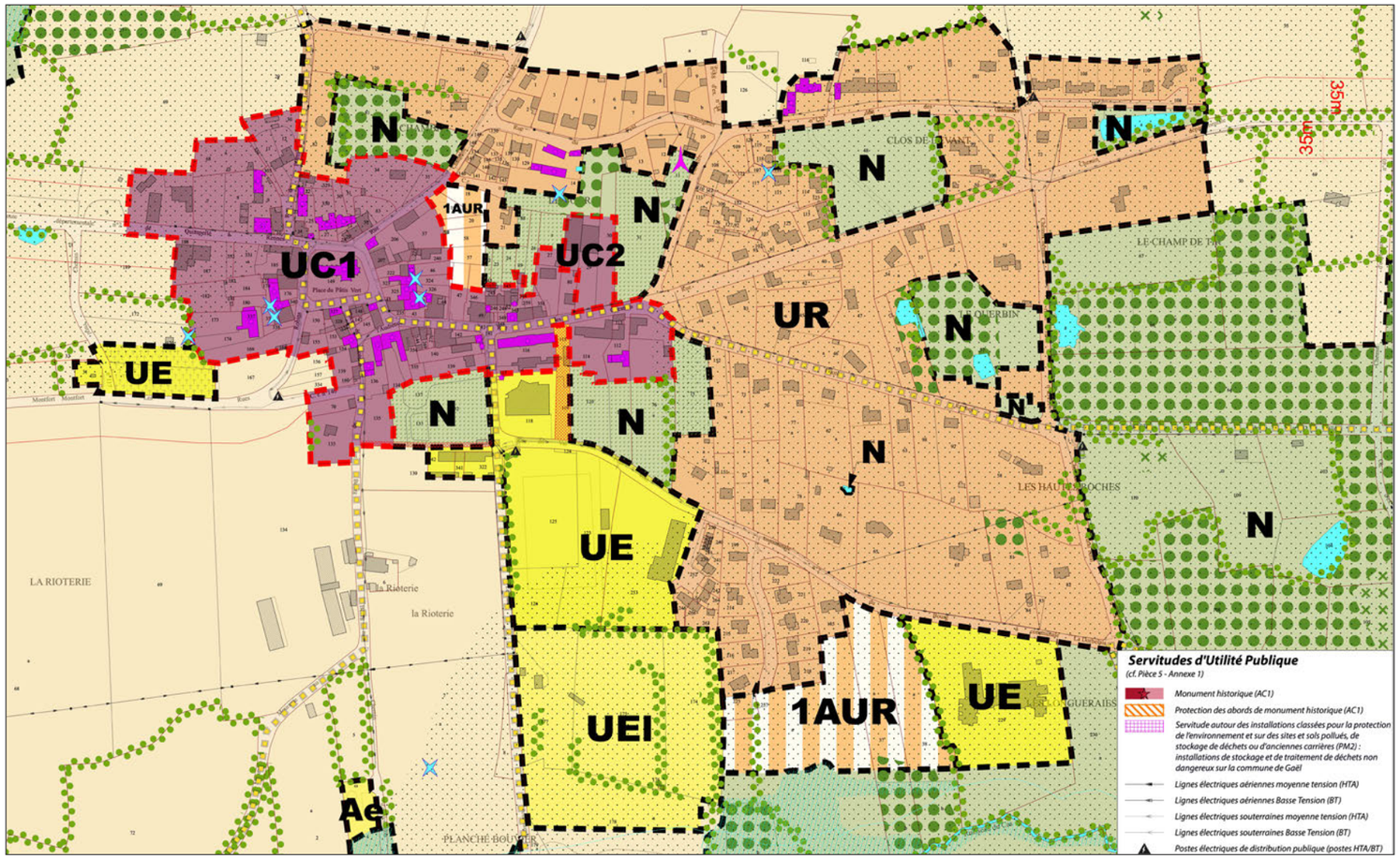




*Fig. 319 : Extraits du projet de règlement graphique du PLU*

# 1. Le secteur d'OAP n° 1 : Rue Chanoine Maury

## a. Situation et diagnostic du site

Le secteur 1 des OAP « Rue Chanoine Maury » se trouve en cœur de bourg et couvre une superficie de 3386 m².

Il est accessible depuis la rue Chanoine Mauny qui borde le nord du site.

Le secteur constitue une dent creuse bordée par des jardins et maisons individuelles. Il est actuellement vierge de toute construction et occupé par des fonds de jardins avec des espaces engazonnés et quelques arbres et arbustes. À noter que le foncier est communal.

Il présente un enjeu naturel faible à modéré, puisqu'il est composé d'habitats naturels banaux susceptibles d'accueillir des espèces végétales et animales communes. Mis à part quelques arbres en partie centrale, on trouve principalement des haies en périphérie qu'il faudra conserver. Un inventaire de zones humides a été fait et aucune zone humide n'a été identifiée.

L'OAP 1 n'abrite pas d'éléments du patrimoine remarquable. Le château de Comper, monument historique de la commune qui bénéficie d'un périmètre de protection, reste éloigné du site du projet.

En matière de risques, le site est soumis à uniquement à :

- *un aléa faible vis-à-vis du risque sismique.*
- *un aléa important vis-à-vis du risque Radon.*

## b. Éléments de projet

La surface de l'OAP est de 0,34 ha. L'objectif est de permettre une opération à dominante résidentielle comprenant au minimum 5 logements individuels sociaux, avec une densité minimum préconisée de 13 logements/ha. La réalisation de cette opération est prévue à court terme (0-3 ans). Au sein du PLU, le site est classé en secteur 1AUR.

*Fig. 320 : Plan de situation*

*Fig. 321 : Emprise du secteur*

*Fig. 322 : Photographie du secteur*

*Fig. 323 : Etat de fait*

*Fig. 324 : ZH vérifiée*

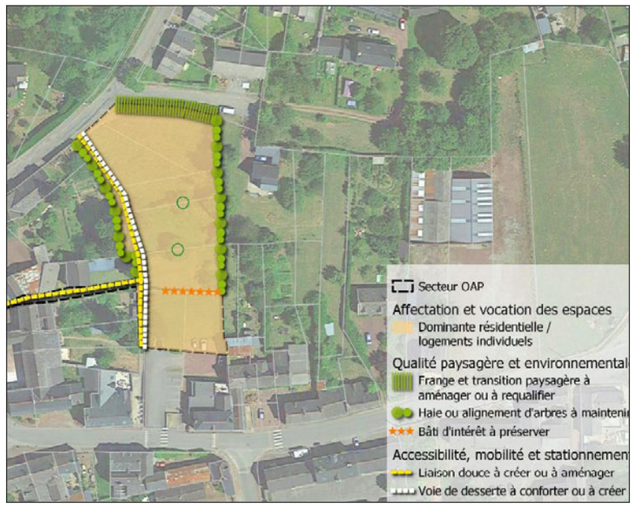



*Fig. 325 : Plan d'OAP*

### c. Incidences potentielles et mesures

Le projet sur ce secteur génère des incidences positives et négatives.

| Thématiques | Incidences potentielles attendues | Mesures E (Évitement), R (Réduction) ou C (Compensation) et Recommandations* |
|---|---|---|
| **Consommation d'espace et Occupation du sol** | • Urbanisation d'une dent creuse (5 logements au minimum)<br>• Consommation de foncier sur environ 0,34 ha dont consommation d'ENAF de 0,16 ha d'après le MOS 11/2024.<br>• Suppression de fonds de jardins | • ***Réduction : Densité minimum de 13 log/ha brut***<br>• ***Réduction : 100 % de logements individuels sociaux***<br>• ***Réduction : Limiter au strict minimum le gabarit des voies, afin de ne pas multiplier les surfaces imperméabilisées, de réduire les coûts d'aménagement et d'entretien*** |
| **Cadre de vie, Paysage et Patrimoine** | • Suppression de jardins et aménagement d'une zone d'habitat | • ***Évitement : conservation des haies en périphérie du site***<br>• ***Réduction : implantation du bâti qui s'insère dans le tissu urbain existant et qui tient compte de l'environnement naturel, style architectural en adéquation avec le contexte naturel et bâti.***<br>• ***Compensation : Création d'une frange paysagère au nord du site pour favoriser son intégration paysagère,*** |
| **Patrimoine naturel, TVB et Nature ordinaire** | • Suppression de jardins et abattage de quelques arbres en partie centrale | • ***Évitement : conservation des haies en périphérie du site***<br>• ***Compensation : Création d'une frange paysagère au nord du site pour favoriser son intégration paysagère,***<br>• ***Compensation : les arbres abattus seront compensés par de nouvelles plantations*** |
| **Gestion de l'eau** | • Augmentation des rejets d'EU<br>• Augmentation de la consommation en eau potable<br>• Augmentation des eaux pluviales à gérer | • ***Réduction : raccordement au réseau d'eaux usées du bourg***<br>• ***Réduction : récupération des eaux de toitures encouragée***<br>• ***Réduction : gestion alternative et paysagère des eaux pluviales et revêtements perméables privilégiés permettant l'infiltration des eaux de pluie, si la nature du sol le permet***<br>• ***Réduction : Limiter au strict minimum le gabarit des voies, afin de ne pas multiplier les surfaces imperméabilisées*** |
| **Énergies** | • Consommation d'énergie du fait du développement de l'urbanisation | • ***Compensation : Privilégier les systèmes de productions d'énergies renouvelables : panneaux solaires, chauffage au bois,… Ces systèmes doivent être, au maximum, intégrés aux volumes des constructions.*** |
| **Déchets** | • Production de déchets | • ***Réduction : Collecte des déchets, tri des déchets…*** |
| **Mobilité** | • Augmentation des déplacements motorisés (en moyenne 2 véhicules par logement = une dizaine de véhicules environ) | • ***Réduction : Création d'une voirie de desserte par un accès rue Chanoine Mauny et d'une liaison piétonne permettant la traversée de la zone en créant un autre accès Place du Pâtis Vert afin notamment de faciliter l'accès aux équipements ;***<br>• ***Réduction : Limiter au strict minimum le gabarit des voies, afin notamment de « casser » la vitesse.*** |

## 2. Le secteur d'OAP n° 2 : Rue du Val aux Fées (extension)

### a. Situation et diagnostic du site

Le secteur 2 des OAP « Rue du Val aux Fées » se situe au sud du bourg et s'étend sur environ 1,94 ha. Il est accessible depuis la rue du Val aux fées qui borde le nord du site.

Le secteur constitue un site en extension de l'enveloppe urbaine, bordée par des jardins et maisons individuelles au nord-ouest et par La Résidence « Le Val aux Fées » à l'est, un établissement public social et médico-social, et plus précisément une Résidence Autonomie. Au sud, on trouve des parcelles agricoles.

Le site est actuellement vierge de toute construction et occupé par des praires et des fourrés. Des haies sont recensées en périphérie et au cœur des terrains. Le foncier est communal.

Il présente un enjeu modéré puisqu'il est composé d'habitats naturels banaux susceptibles d'accueillir des espèces végétales et animales communes. Toutefois, les haies et les fourrés peuvent abriter de nombreuses espèces et présentent un enjeu fort de conservation. Enfin, un inventaire de zones humides a été fait et une zone humide a été recensée sur la partie sud du périmètre de l'OAP. Elle sera à prendre en compte et à conserver.

L'OAP 2 n'abrite pas d'éléments du patrimoine remarquable. Le château de Comper, monument historique de la commune qui bénéficie d'un périmètre de protection, reste éloigné du site du projet.

En matière de risques, le site est soumis à uniquement à :

- *un aléa faible vis-à-vis du risque sismique.*
- *un aléa important vis-à-vis du risque Radon.*

### b. Éléments de projet

La surface de l'OAP est de 1,94 ha. L'objectif est de permettre une opération à dominante résidentielle comprenant au minimum 26 logements individuels, avec une densité minimum préconisée de 13 logements/ha. La réalisation de cette opération est prévue à moyen terme (3-6 ans). Au sein du PLU, le site est classé en secteur 1AUR.

### c. Incidences potentielles et mesures

Le projet sur ce secteur génère des incidences positives et négatives.

*Fig. 327 : Etat de fait*

*Fig. 328 : ZH vérifiée*

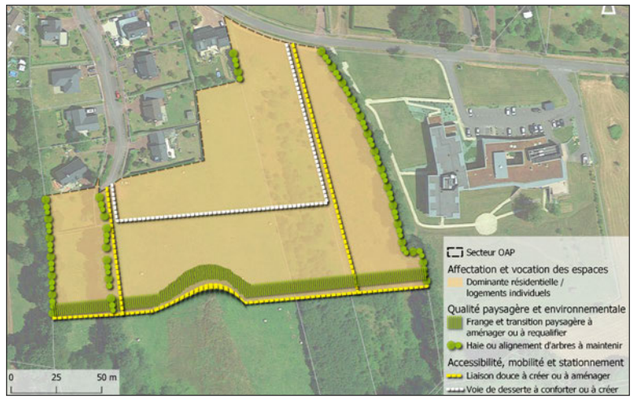



*Fig. 329 : Plan d'OAP*

*Fig. 326 : Plan de situation*

*Fig. 330 : Emprise du secteur*

*Fig. 331 : Photographie du secteur*

| Thématiques | Incidences potentielles attendues | Mesures E (Évitement), R (Réduction) ou C (Compensation) et Recommandations* |
|---|---|---|
| **Consommation d'espace et Occupation du sol** | • Extension de l'urbanisation (26 logements au minimum)<br>• Consommation de foncier sur environ 1,94 ha dont 1,88 ha d'ENAF d'après le MOS 11/2024 | • ***Réduction : Densité minimum de 13 log/ha brut***<br>• ***Réduction : 100 % de logements individuels***<br>• ***Réduction : Limiter au strict minimum le gabarit des voies, afin de ne pas multiplier les surfaces imperméabilisées, de réduire les coûts d'aménagement et d'entretien*** |
| **Cadre de vie, Paysage et Patrimoine** | • Suppression de prairies et aménagement d'une zone d'habitat | • ***Évitement : conservation des haies en périphérie du site, ainsi que celle à l'intérieur du site***<br>• ***Réduction : implantation du bâti qui s'insère dans le tissu urbain existant et qui tient compte de l'environnement naturel, style architectural en adéquation avec le contexte naturel et bâti.***<br>• ***Compensation : Création d'une la frange paysagère au sud du site afin de favoriser son intégration paysagère, et la transition entre l'espace urbanisé et l'espace agricole.*** |
| **Patrimoine naturel, TVB et Nature ordinaire** | • Suppression de prairies et de fourrés | • ***Évitement : conservation des haies en périphérie du site, ainsi que celle à l'intérieur du site***<br>• ***Évitement : conservation de la zone humide recensée au sud***<br>• ***Compensation : Création d'une la frange paysagère au sud du site afin de favoriser son intégration paysagère, et la transition entre l'espace urbanisé et l'espace agricole.***<br>• ***Compensation : les arbres abattus seront compensés par de nouvelles plantations*** |
| **Gestion de l'eau** | • Augmentation des rejets d'EU<br>• Augmentation de la consommation en eau potable<br>• Augmentation des eaux pluviales à gérer | • ***Réduction : raccordement au réseau d'eaux usées du bourg***<br>• ***Réduction : récupération des eaux de toitures encouragée***<br>• ***Réduction : gestion alternative et paysagère des eaux pluviales et revêtements perméables privilégiés permettant l'infiltration des eaux de pluie, si la nature du sol le permet***<br>• ***Réduction : Limiter au strict minimum le gabarit des voies, afin de ne pas multiplier les surfaces imperméabilisées*** |
| **Énergies** | • Consommation d'énergie du fait du développement de l'urbanisation | • ***Compensation : Privilégier les systèmes de productions d'énergies renouvelables : panneaux solaires, chauffage au bois,… Ces systèmes doivent être, au maximum, intégrés aux volumes des constructions*** |
| **Déchets** | • Production de déchets | • ***Réduction : Collecte des déchets, tri des déchets…*** |
| **Mobilité** | • Augmentation des déplacements motorisés (en moyenne 2 véhicules par logement = une cinquantaine de véhicules environ) | • ***Réduction : Création d'une voirie de desserte par un accès rue du Val aux Fées***<br>• ***Réduction : Permettre une continuité de l'impasse située au nord-ouest du site, afin de permettre un débouché de la voirie rue du Val aux Fées ;***<br>• ***Réduction : Permettre une traversée piétonne de la zone, en créant un cheminement notamment au Sud, contribuant à la valorisation de l'espace transition, en enrichissant également le maillage des chemins piétons autour du bourg ;***<br>• ***Réduction : Limiter au strict minimum le gabarit des voies, afin notamment de « casser » la vitesse.*** |

## 3. Le secteur d'OAP n° 3 : Rue du Val aux Fées (CPIE)

### a. Situation et diagnostic du site

Le secteur 3 des OAP « Rue du Val aux Fées – CPIE » se situe au sud du bourg et s'étend sur environ 0,8 ha. Il est accessible depuis la rue du Val aux fées qui borde le nord du site.

Le secteur constitue un site urbanisé comprenant un bâtiment accueillant initialement le foyer logement (résidence autonomie), agrémenté d'espaces verts. Des haies bordent la frange ouest notamment.

Le site est bordé par le terrain de football municipal à l'ouest, par des garages et des habitations à l'Est et par le camping « Le Val aux fées » au sud.

Il présente un enjeu faible puisqu'il est composé d'habitats naturels banaux (arbustes, pelouses, arbres) susceptibles d'accueillir des espèces végétales et animales communes. Enfin, un inventaire de zones humides a été fait et aucune zone humide n'a été recensée.

L'OAP 3 n'abrite pas d'éléments du patrimoine remarquable. Le château de Comper, monument historique de la commune qui bénéficie d'un périmètre de protection, reste éloigné du site du projet.

En matière de risques, le site est soumis uniquement à :

- *un aléa faible vis-à-vis du risque sismique.*
- *un aléa important vis-à-vis du risque Radon.*

### b. Éléments de projet

La surface de l'OAP est de 0,8 ha. L'objectif est de permettre d'accueillir les locaux de la CPIE. La réalisation de cette opération est prévue à moyen terme (3-6 ans). Au sein du PLU, le site est classé en secteur UE, une zone urbanisé afin de permettre la mutation d'un équipement public.

*Fig. 333 : Etat de fait*

*Fig. 334 : ZH vérifiée*

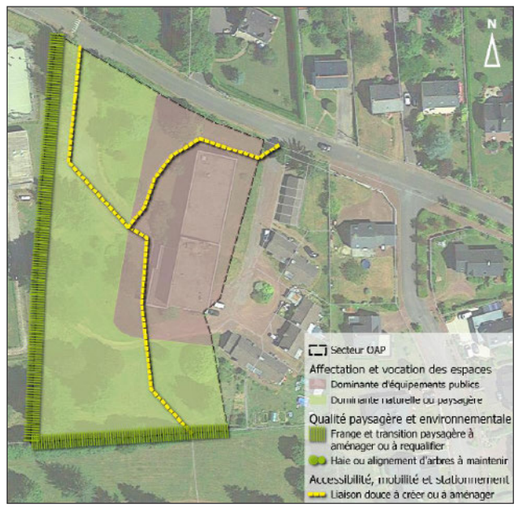



*Fig. 335 : Plan d'OAP*

*Fig. 332 : Plan de situation*

*Fig. 336 : Emprise du secteur*

*Fig. 337 : Photographie du secteur*

## c. Incidences potentielles et mesures

| Thématiques | Incidences potentielles attendues | Mesures E (Évitement), R (Réduction) ou C (Compensation) et Recommandations* |
|---|---|---|
| **Consommation d'espace et Occupation du sol** | • Réutilisation d'un bâtiment existant pour accueillir les locaux de la CPIE<br>• Pas de consommation de foncier | • ***Sans objet*** |
| **Cadre de vie, Paysage et Patrimoine** | • Mise en valeur du bâtiment<br>• Suppressions potentielles de quelques arbres | • ***Évitement : conservation et valorisation des haies en périphérie du site***<br>• ***Compensation : Création d'une la frange paysagère aux pourtours du site, en conservant notamment les haies existantes, pour favoriser son intégration paysagère, et la transition entre l'espace urbanisé et l'espace agricole ;*** |
| **Patrimoine naturel, TVB et Nature ordinaire** | • Suppressions potentielles de quelques arbres | • ***Évitement : conservation des haies en périphérie du site, ainsi que celle à l'intérieur du site***<br>• ***Compensation : Création d'une la frange paysagère aux pourtours du site, en conservant notamment les haies existantes, pour favoriser son intégration paysagère, et la transition entre l'espace urbanisé et l'espace agricole ;***<br>• ***Compensation : les arbres abattus seront compensés par de nouvelles plantations*** |
| **Gestion de l'eau** | • Augmentation des rejets d'EU<br>• Augmentation de la consommation en eau potable<br>• Augmentation des eaux pluviales à gérer | • ***Réduction : raccordement au réseau d'eaux usées du bourg***<br>• ***Réduction : gestion alternative et paysagère des eaux pluviales*** |
| **Déchets** | • Production de déchets | • ***Réduction : Collecte des déchets, tri des déchets…*** |
| **Mobilité** | • Pas d'incidences sur le trafic | • ***Réduction : Amélioration de la traversée piétonne de la zone, permettant un accès au camping du Val aux Fées (situé au sud de la zone)*** |

# E. L'évaluation des incidences du PLU sur les sites NATURA 2000

## 1. Qu'est-ce que Natura 2000 ?

Le réseau Natura 2000 s'inscrit au cœur de la politique de conservation de la nature de l'Union européenne et est un élément clé de l'objectif visant à enrayer l'érosion de la biodiversité.

La réglementation européenne repose essentiellement sur le Réseau Natura 2000 qui regroupe la Directive Oiseaux (du 2 avril 1979) et la Directive Habitats-Faune-Flore (du 21 mai 1992), transposées en droit français. Leur but est de préserver, maintenir ou rétablir, dans un état de conservation favorable, des habitats naturels et des espèces de faune et de flore sauvages d'intérêt communautaire.

•La Directive « Oiseaux » (CE 79/409) désigne un certain nombre d'espèces d'oiseaux dont la conservation est jugée prioritaire sur le plan européen. Au niveau français, l'inventaire des Zones d'Importance pour la Conservation des Oiseaux (ZICO) sert de base à la délimitation de sites appelés Zones de Protection Spéciale (ZPS) à l'intérieur desquels sont contenues les unités fonctionnelles écologiques nécessaires au développement harmonieux de leurs populations : les « habitats d'espèces ». Ces habitats permettent d'assurer la survie et la reproduction des oiseaux sauvages menacés de disparition, vulnérables à certaines modifications de leurs habitats ou considérés comme rares.

•La Directive « Habitats » (CE 92/43) concerne le reste de la faune et de la flore. Elle repose sur une prise en compte non seulement d'espèces, mais également de milieux naturels (les « habitats naturels) dont une liste figure en annexe I de la Directive. À la suite de la proposition de Site d'Importance Communautaire (pSIC) transmise par la France à l'U.E., elle conduit à l'établissement des Sites d'Importance Communautaire (SIC) qui permettent la désignation de Zones Spéciales de Conservation (ZSC). C'est seulement par arrêté ministériel que ce SIC devient ZSC, lorsque le Document d'Objectifs (DO).

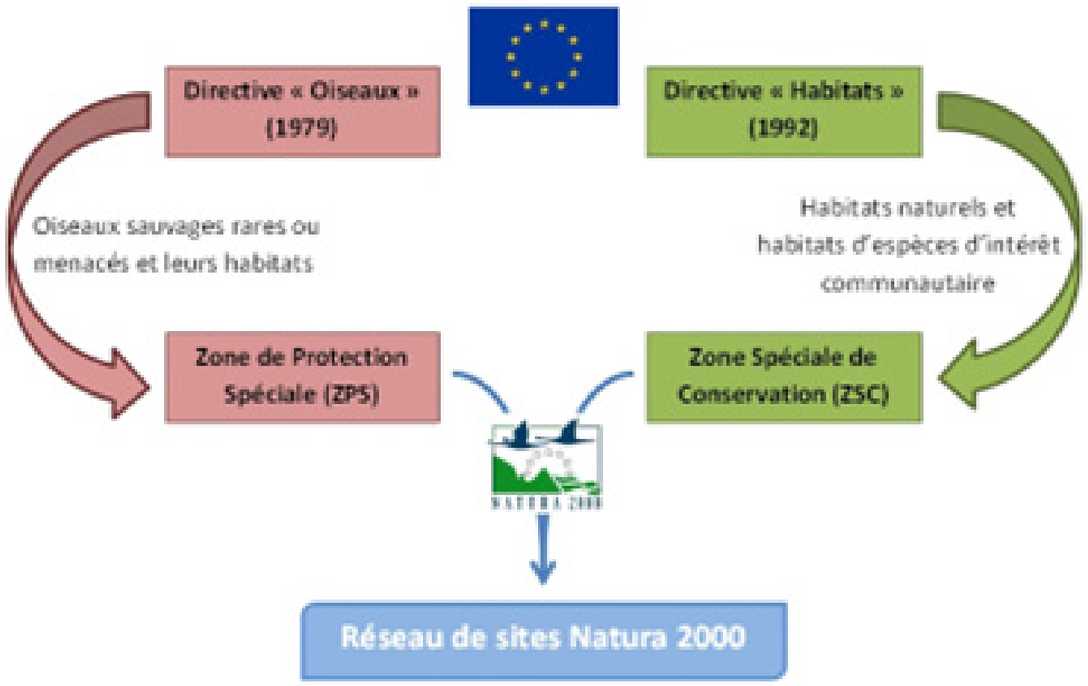


*Fig. 338 : Zone Natura 2000 et secteurs de projet*

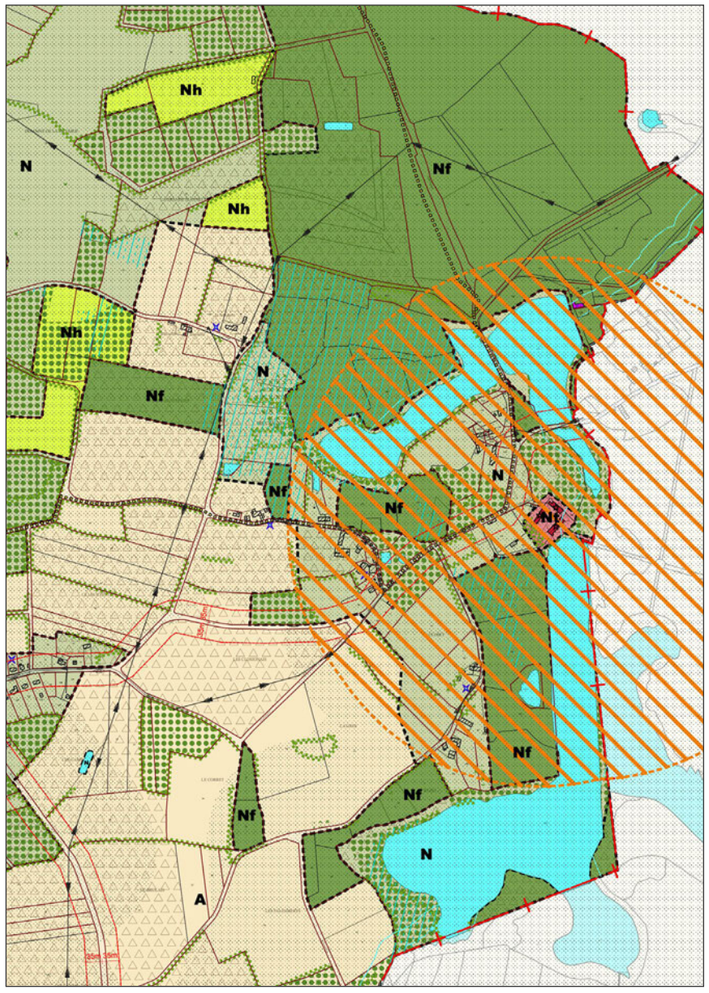



*Fig. 339 : Prise en compte de la zone Natura 2000 en zone naturelle «N» du PLU*

## 2. Concoret et Natura 2000

La commune de Concoret comprend un site Natura 2000 sur la frange est. Il s'agit de la ZSC « Forêt de Paimpont » (FR5300005) qui sur Concoret, surplombe l'étang de Comper.

## 3. L'analyse des éléments du PLU pouvant avoir une incidence sur les sites Natura 2000

### a. Incidences directes

- ***Prise en compte de Natura 2000 dans les orientations du PADD du PLU***

Comme spécifié dans l'axe 3 du PADD (des atouts environnnementaux préservés et mis en lumière), le projet entend « Préserver et développer la fonctionnalité des réservoirs de biodiversité et des corridors écologiques et notamment de prendre en compte les inventaires nationaux du patrimoine naturel présents sur le territoire (sites du réseau Natura 2000). 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.

- ***Prise en compte de Natura 2000 dans les parties réglementaires du PLU***

Au sein du plan de zonage, le site Natura 2000 fait l'objet d'une protection spécifique avec notamment un zonage adapté pour sa préservation. Le site est classé en zone Naturelle « N ». La zone N est destinée à être protégée en raison, soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leurs intérêts, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels. Seuls sont autorisés les équipements d'intérêt collectif et services publics, ainsi que les exploitations agricoles et forestières. En outre, au sein de ce site N2000, les zones humides et l'étang de Camper.sont protégés au titre du L151-23 du CU.

Les espèces végétales remarquables sont principalement situées autour de l'étang, sur les bords, dans les communautés amphibies. Parmi ces espèces, le coléanthe délicat (Coleanthus subtilis) et le flûteau nageant (Luronium natans) sont des espèces inscrites à la directive européenne « Habitat-Faune-Flore ». Les prescriptions du PLU permettent leur préservation.

Concernant les amphibiens, une espèce très recherchée sur le massif de Paimpont a enfin été découverte à Concoret en 2023 : le triton crêté (Triturus cristatus). En effet, la définition de la zone Natura 2000 avait notamment été déterminée par la présence de cette espèce, mais aucun individu n'avait été observé depuis 2001 (Le Garff, B. et Frétey, T. 2001 : Les derniers inventaires en 2023 ont également révélé la présence du triton ponctué (Lissotriton vulgaris), espèce rare en Bretagne, ainsi que celle du triton alpestre (Ichthyosaura alpestris), triton palmé (Lissotriton helveticus), triton marbré (Triturus marmoratus), le triton de Blasius (Triturus cristatus x T. marmoratus), hybride entre le crêté et le triton marbré.

En ce qui concerne les espèces de chauves-souris, six sont classés en tant qu'espèces d'intérêt communautaire pour le site Natura 2000 « Forêt de Paimpont » : le petit et le grand rhinolophe (Rhinolophus hipposideros & R. ferrumequinum), la barbastelle commune (Barbastella barbastellus), le grand murin (Myotis myotis), les murins de Bechstein et à oreille échancrée (Myotis bechsteini & M. emarginatus). Toutes, hormis le murin à oreille échancrée, sont recensées sur Concoret et notamment autour de l'étang. Ainsi, les dispositions réglementaires permettent une préservation des habitats et des espèces communautaires du site N2000.

### b. Incidences indirectes

Une distance par rapport aux zones à urbaniser

D'une manière générale, la proximité de futures zones à urbaniser peut-être néfaste pour la conservation des habitats et des espèces d'intérêt communautaire. Or, la maîtrise de la consommation foncière et l'utilisation économe de l'espace sont des objectifs clairement affichés dans le PLU révisé. L'objectif est de maîtriser la consommation foncière et d'engager un projet urbain réaliste et opérationnel. Pour limiter l'étalement urbain, c'est l'ensemble du tissu urbanisé qui a été analysé et priorisé avant d'envisager des extensions. Cette méthode permet d'améliorer la lisibilité et la gestion économe de l'espace, et de préserver les espaces naturels et agricoles de la commune. Les projets de développement de l'urbanisation se font dans ou à proximité du bourg et en dehors du site Natura 2000. L'étang de Comper est distant de plus de 1,7 km vis-à-vis des zones à urbaniser du bourg.

Une protection des composantes de la TVB nécessaires au cycle de vie des espèces d'intérêt communautaire

Des dispositions spécifiques complémentaires au zonage figurent au sein du PLU et permettent de préserver les habitats et les espèces patrimoniales (dont ceux identifiés et protégés par le réseau Natura 2000). En effet, le réseau hydrographique, les zones humides, les haies bocagères et les boisements recensés sur l'ensemble du territoire communal et non pas uniquement au sein du site N2000, ont été identifiés sur le plan de zonage et protégés (L151-23 du CU) dans les parties réglementaires du PLU. Ces outils de protection vont bénéficier aux espèces d'intérêt communautaire, et vont être appliqués sur l'ensemble du territoire communal et pas uniquement sur les zones Natura 2000.

Une station en capacité de traiter les effluents supplémentaires

Le développement de l'urbanisation aura pour incidence un accroissement des volumes d'eaux usées à collecter et à traiter. D'une part, la STEP est en mesure de traiter les effluents futurs générés par le développement de l'urbanisation et, d'autre part, le milieu récepteur n'est pas lié au site NATURA 2000.

### c. Conclusion

Le réseau Natura 2000 n'a pas vocation à la mise sous cloche d'un territoire, mais bien de rechercher la compatibilité entre enjeux socio-économiques et écologiques, pour assurer la préservation des habitats et espèces menacées. Le PLU encourage, à travers les orientations de son PADD, la préservation et la protection de la richesse de la biodiversité et des milieux naturels. Cette préservation se traduit par une politique favorable au maintien des caractéristiques écologiques de la commune et du site Natura 2000 :

- *une localisation des secteurs de projets (OAP) en dehors de la ZSC ;*
- *un zonage adapté (N) pour les parcelles implantées au sein de la zone Natura 2000, ainsi que des dispositions spécifiques complémentaires (trame verte et bleue protégée) qui respectent les objectifs de conservation des habitats et espèces d'intérêt communautaire ;*
- *un maintien et un développement de la trame verte et bleue sur la commune.*
- *Un STEP qui ne génère pas d'impact négatif sur le site N2000*

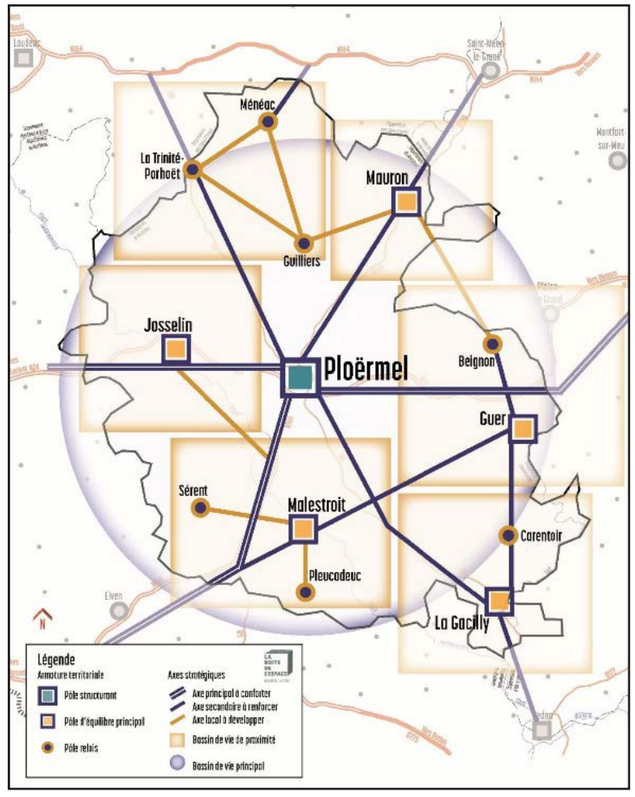
Au vu de ces éléments, le projet de PLU ne générera pas d'incidences négatives sur la zone Natura 2000 et donc sur l'état de conservation des habitats et des espèces d'intérêt communautaire de ce site.

# F. L'articulation du PLU avec les documents cadres

Le Plan local d'urbanisme s'inscrit dans un cadre réglementaire global et doit être compatible avec des documents de rang supérieur.

## 1. Le Schéma de Cohérence Territorial (SCoT) du Pays de Ploërmel - Cœur de Bretagne

La commune de Concoret appartient au territoire de l'établissement public de coopération intercommunale (EPCI) Ploërmel communauté et dépend du SCoT du Pays de Ploërmel Cœur de Bretagne approuvé le 19 décembre 2018. Ce document fixe des orientations pour la période 2015-2035. Dès lors, il couvre toute la durée du PLU de la commune. Ce document est dit « intégrateur », c'est-à-dire qu'il intègre un grand nombre d'autres documents supra-communaux : SDAGE Loire Bretagne, SAGE Vilaine,… Dès lors, il appartient de justifier de la compatibilité du PLU avec le SCOT du Pays de Ploërmel – Cœur de Bretagne, celle-ci emportant sa compatibilité avec les autres documents précédemment cités. Les dispositions du PLU doivent être compatibles avec ce document.

| Orientations et objectifs du DOO | Compatibilité entre le PLU et le SCOT |
|---|---|
| **1. ARMATURE TERRITORIALE** | |
| **ORIENTATION 1.1 : Conforter des bassins de vie et la notion de proximité** | Au sein du SCOT, Concoret est identifié comme un pôle de proximité. Les pôles de proximité Ils assurent un rôle, notamment résidentiel, pour conserver la dynamique des secteurs ruraux.<br>Le PADD entend définir une armature territoriale équilibrée et cohérente qui assure la complémentarité entre le bourg, les villages, les hameaux et les écarts :<br>• *« centralité » : le bourg ;*<br>• *« villages » et « hameaux constitués » : La Loriette, Brangelin, La Roche ;*<br>• *« hameaux » et « écarts »*<br>  <br> |
| **ORIENTATION 1.2 : Définir une armature territoriale de projet** | |
| Afin d'affirmer son identité rurale et tout en s'assurant que l'ensemble des communes du territoire participent au développement du Pays, le SCoT appuie son projet sur une organisation territoriale équilibrée qui s'articule autour de quatre types de « polarités » à responsabilités variées. | |
| Affirmer des pôles d'équilibre principaux pour assurer l'accessibilité aux besoins courants, voire spécifiques, sur l'ensemble du territoire. Ils structurent des bassins de vie de proximité et mettent en avant leurs caractéristiques. | |

| Orientations et objectifs du DOO | Compatibilité entre le PLU et le SCOT |
|---|---|
| **2. DYNAMIQUE DÉMOGRAPHIQUE** | |
| **ORIENTATION 2.1 : Donner un « cap » en matière de prospective démographique :** | La commune entend continuer à répondre à l'objectif fixé par le SCoT Pays de Plöermel-Coeur de Bretagne qui demande à chaque commune de soutenir la croissance démographique du territoire.<br>Pour les « pôles de proximité », dont fait partie Concoret, cela correspond à un objectif de croissance démographique annuelle + 0,75 %. Une dynamique démographique que la commune de Concoret entend respecter par la mise en œuvre de son PLU.<br>Le PADD entend « Conforter le rôle de ‹ Pôle de proximité › du bourg de Concoret ». Pour ce faire, le PLU prévoit « une production estimée à un peu plus de 3 logements par an pour la commune ».<br>Ces possibilités d'accueil, si elles se concentrent sur les 10 prochaines années, devraient permettre de poursuivre le développement territorial en privilégiant la sobriété foncière et en favorisant le développement urbain de façon équilibré. |
| Prévoir l'accueil d'environ 18 000 à 20 000 habitants supplémentaires. À l'horizon 2035. La population totale est estimée à 100 000 habitants. Le SCoT vise à répartir de façon équilibrée l'accueil démographique sur le territoire. | |
| **ORIENTATION 2.2 : Assurer un équilibre démographique et responsabiliser toutes les communes** | |
| Permettre le renouvellement des générations sur l'ensemble de son territoire en attribuant à chaque commune des responsabilités en matière d'accueil démographique.<br>Inscrire des objectifs de croissance démographique par échelon communal pour favoriser une répartition équilibrée de l'accueil démographique : taux de croissance de 1,25 % pour les pôles d'équilibre et 0,75% pour les pôles ruraux.<br>Des responsabilités plus importantes en matière de démographie sont orientées vers le pôle structurant et les pôles d'équilibre. | |
| **3. HABITAT** | |
| **ORIENTATION 3.1 : Repartir une production de logements nécessaire et équilibrée** | Le projet du PLU prévoit la construction d'une trentaine de logements (3 logements par an) dans le cadre de son projet de PLU.<br>• *Si le potentiel foncier pour la densification du bourg a été identifié dans le diagnostic, en revanche, la concertation des habitants, notamment, une concertation fine effectuée directement par le Maire de manière nominative a révélé une rétention foncière où aucun propriétaire n'annonce de projet de construction dans les dix prochaines années.*<br>• *Concernant les logements vacants, 3 logements vacants (sur les 14 identifiés) sont à remettre sur le marché, soit une réduction de plus de 15 %.*<br>• *4 bâtiments ont été repérés au plan comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination. Si ce potentiel est à considérer pour un apport éventuel d'habitants, en revanche, il n'est pas compris dans l'objectif principal que la Mairie souhaite maîtriser (30 logts/10 ans).*<br>• *31 logements dans les zones AU, dont une zone AU en densification des parties agglomérées (5 logements sur 0,34 ha, soit 13logts/ha et une consommation d'ENAF de 0,16 ha) et une zone AU en interstice des secteurs agglomérées occasionnant une extension mesurée des limites de l'emprise de l'agglomération (26 logements sur 1,94 ha, soit 13 logts/ha et une consommation de 1,95 ha d'ENAF).*<br>• *Enfin, pour les 3 secteurs NH destinés aux résidences démontables, aucun potentiel de nouveau logement n'est clairement identifié. Il s'agit principalement d'essayer de régulariser une situation de fait* |
| Équilibrer une production de plus de 10 000 logements sur l'ensemble de son territoire. À l'horizon 2035, 100 000 habitants vivront sur le territoire. Pour garantir leur accueil, environ 10 000 résidences principales supplémentaires doivent être construites ou réhabilitées, dont 5200 sur Ploërmel Communauté.<br>Programmer une production de logements par commune pour la période 2015-2035 : 85 logements à produire sur Concoret.<br>Dans le cadre d'une production plus importante prévue, la justification de celle-ci devra être dument appuyée dans le projet de document d'urbanisme et ne devra pas générer de consommation excessive d'espace. | |

| Orientations et objectifs du DOO | Compatibilité entre le PLU et le SCOT |
|---|---|
| **ORIENTATION 3.2 : Adapter l'offre dans toutes les centralités** | Les élus souhaitent que l'offre d'accueil proposée dans le cadre de leur projet reste suffisamment diversifiée pour tenter de répondre aux besoins du plus grand nombre. La commune vise un parcours résidentiel au sein de la commune, et souhaite 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. 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. Les efforts de production de logements se feront au plus près des équipements, commerces et services |
| Favoriser un habitat plus adapté aux attentes des ménages pour faire face au phénomène de décohabitation et notamment au vieillissement de la population. Diversifier l'offre en logements<br>Améliorer l'habitat existant en favorisant les opérations de rénovation urbaine et notamment dans les centralités. | |
| **ORIENTATION 3.3 : Garantir le maintien d'une mixité sociale et intergénérationnelle** | |
| Au sein des pôles de proximité, le SCOT n'impose part une part minimum de production en social ou aidé, mais incite les collectivités à en produire davantage.<br>Garantir des opérations d'habitat adaptées pour les personnes âgées au plus près des équipements, des services et des commerces de proximité. | |
| **ORIENTATION 3.4 : Améliorer le parc existant et lutter contre le mal-logement** | |
| Favoriser les opérations de réhabilitation de parcs anciens et la remise sur le marché de logements vétustes | |
| **4. CENTRALITÉS, ESPACE ET CADRE DE VIE** | |
| **ORIENTATION 4.1 : Promouvoir un développement urbain cohérent autour de centralités connectées** | Le projet communal consiste à une volonté de recentrage des projets au sein du bourg, de produire les logements dans et à proximité immédiate de la « centralité ». Ainsi, aucun logement n'est prévu en dehors de la zone agglomérée. |
| Le renouvellement urbain et la densification des espaces déjà urbanisés sont la priorité pour l'ensemble des types de développement de l'urbanisation sur tout le territoire.<br>Limiter le développement de l'urbanisation dans l'espace rural en privilégiant l'extension uniquement des centralités et tissus agglomérés identifiés. Seules ces entités urbaines peuvent s'étendre. | |

| Orientations et objectifs du DOO | Compatibilité entre le PLU et le SCOT |
|---|---|
| **ORIENTATION 4.2 : Engager des programmes spatiaux pour améliorer la gestion de l'espace** | Le projet du PLU prévoit la construction d'une trentaine de nouveaux logements dans le cadre de son projet de PLU, tous au sein du bourg ou dans la continuité. Elle concentre les constructions à venir, en préférant les opérations en densification avec au moins 13 logements par hectare. |
| Limiter l'étalement urbain pour favoriser un renforcement des centralités et des tissus agglomérés.<br>Favoriser les opérations de renouvellement urbain et la densification des espaces déjà urbanisés avant d'envisager des extensions urbaines<br>Favoriser l'inscription d'un programme spatial en matière d'habitat en inscrivant des densités moyennes par type de pôle : 13 log/ha pour les pôles de proximité | |
| **ORIENTATION 4.3 : Inscrire un objectif chiffré de la modération de la consommation foncière** | Le PLU intègre des objectifs de modération de la consommation d'espace en réduisant les zones constructibles et en prévoyant des projets urbains présentant des densités plus importantes que celles atteintes ces dernières années.<br>Le PLU entend réduire la consommation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers pour les dix prochaines années à moins de 3,9 ha, toutes destinations confondues, contre 7,6 ha auparavant. |
| Assurer une gestion économe de l'espace en inscrivant des enveloppes maximales à urbaniser à horizon 2035 : 6,5 ha pour Concoret (densité moyenne de 13 log/ha | |
| **ORIENTATION 4.4 : Prioriser une mutation de qualité et maîtrisée des espaces déjà urbanisés** | Le PLU de Concoret fait le choix d'un développement économe et durable de son territoire. L'objectif est de maîtriser la consommation foncière, de limiter l'étalement urbain et d'engager un projet urbain réaliste et opérationnel.<br>En privilégiant l'accueil de nouveaux logements, et donc de nouveaux habitants dans ou en continuité du bourg, la commune espère participer à la préservation de sa « dynamique » au sens large (services, commerces et équipements, …), à l'optimisation de ses équipements et de ses aménagements, à la réduction des déplacements motorisés, à la préservation des espaces agricoles, à la limitation des phénomènes de mitage de l'espace et d'étalement urbain,…, et ainsi s'inscrire dans les objectifs du Grenelle de l'Environnement. |
| *Mettre en avant une part de production de logements en renouvellement urbain dans le programme global.*<br>*Favoriser les formes urbaines économes en espace et adaptées à la mutation des espaces*<br>*Assurer une offre qualitative dans les centralités et favoriser la remise sur le marché de logements vacants.*<br>*Résorber la vacance*<br>*Faciliter les réhabilitations à travers les possibilités d'extensions et de rénovation thermique dans le respect du patrimoine*<br>*Préciser dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) de renouvellement urbain : les caractéristiques architecturales, typologiques et fonctionnelles des réhabilitations contenues dans leurs périmètres.* | |

| Orientations et objectifs du DOO | Compatibilité entre le PLU et le SCOT |
|---|---|
| **5. PAYSAGES ET RURALITÉ DYNAMIQUE** | |
| **ORIENTATION 5.1 : Conserver l'identité rurale du territoire et ses paysages**<br><br>Valoriser l'espace rural dynamique en préservant ses composantes, ses patrimoines et ses paysages<br>Identifier les vues immédiates et lointaines sur les paysages urbains et ruraux à valoriser.<br>Recenser les haies, boisements et arbres remarquables présents sur ou aux abords des espaces urbanisés ou des futures zones à urbaniser afin d'assurer leur préservation et leur contribution au paysage.<br>Favoriser la préservation autant que possible des coupures d'urbanisation existantes en bordure des axes routiers<br>Préserver les espaces agricoles, naturels et forestiers qui participent à la qualité des sites et des milieux et qui façonnent l'identité du territoire | Concoret est une commune rurale qui se caractérise par ses paysages, son patrimoine et ses espaces naturels.<br>Un des objectifs énoncés dans le PADD du PLU est d'organiser les espaces résidentiels et équipements en cohérence avec la qualité paysagère, le patrimoine bâti et naturel concoretois, notamment en luttant contre l'étalement urbain et en préservant les villages et hameaux.<br>Dans le cadre du projet de PLU, il est prévu de mettre en valeur les paysages en ce qu'ils participent à la fois à l'identité du territoire et à son attractivité et de s'appuyer sur la trame verte et bleue pour préserver la biodiversité, notamment de protéger les bois, le bocage, les landes, les zones humides et les cours d'eau. Le choix d'identifier et de protéger le patrimoine arboré doit permettre de préserver le caractère rural et patrimonial de la commune. Des règles seront définies dans le cadre du règlement de manière à favoriser l'intégration paysagère des bâtiments qui pourront être implantés au sein des espaces agricoles et naturels. Il est important de permettre la réhabilitation des constructions de caractère en campagne et leurs extensions mesurées pour maintenir ce patrimoine et proposer des formes où vivre diversifiées. |
| **ORIENTATION 5.2 : Maintenir un espace rural dynamique, travaillé, habité et de qualité**<br><br>Favoriser la reconstruction et la rénovation des bâtis existants.<br>Conserver des lieux de vie dans l'espace rural dans des « hameaux constitués » pouvant accueillir de nouvelles implantations limitées à la vocation d'habitat. Pour être « densifiable », ces hameaux constitués devront être justifiés comme des Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) au titre du Code de l'Urbanisme<br>Préserver le patrimoine bâti et architectural et autoriser le changement de destination<br>Prendre en compte la dimension touristique et l'artisanat dans les projets en favorisant le développement des activités compatibles avec leur identité et leurs milieux.<br>Maintenir l'artisanat dans l'espace rural. | 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. Le PLU souhaite protéger l'espace agricole en quantifiant objectivement les besoins d'urbanisation et distinguer les bâtiments de caractère au sein des hameaux anciens.<br>Le PLU a pour objectif aussi de soutenir le dynamisme économique du territoire, notamment en campagne en valoriser les activités économiques participant à la dynamique du bourg, mais aussi de la campagne. |

| Orientations et objectifs du DOO | Compatibilité entre le PLU et le SCOT |
|---|---|
| **ORIENTATION 5.3 : Développer une approche qualitative entre urbanité et ruralité** | Si le besoin de logements et pour répondre aux enjeux démographiques occasionne nécessairement une consommation de foncier, le projet communal fait que ce développement se fera de façon économe en matière de foncier.<br>Afin de préserver et de valoriser les éléments paysagers, le PLU prévoit d'améliorer la qualité du traitement des entrées de bourg et des franges urbaines notamment des transitions entre espaces bâtis et espaces ruraux.<br>Enfin, les composantes naturelles que sont les bois, les haies, les cours d'eau et les zones humides sont protégées par le document d'urbanisme. |
| Le traitement des secteurs d'entrée de bourg et de frange urbaine devra être particulièrement travaillé pour conserver les ambiances rurales de qualité sur le territoire.<br>Fixer des orientations visant à préserver et valoriser les espaces agro-naturels.<br>Limiter le mitage en maîtrisant les constructions dans l'espace rural et en orientant la majeure partie de l'urbanisation vers les tissus agglomérés et bourgs<br>Favoriser la mise en réseau des trames piétonnes et des itinéraires de randonnée.<br>Protéger les composantes du paysage qui assurent la qualité du cadre de vie, notamment le bocage, les boisements, les cours et plans d'eau ou encore les arbres remarquables | |

| Orientations et objectifs du DOO | Compatibilité entre le PLU et le SCOT |
|---|---|
| **6. ÉQUIPEMENTS ET SERVICES** | |
| **ORIENTATION 6.1 : Garantir un bon niveau d'équipements, diversifié et de proximité** | La commune dispose d'une offre d'équipements qu'elle a su faire évoluer et qui répond aux besoins de la population. L'objectif principal du PLU est donc de maintenir, soutenir et développer les équipements et services de proximité.<br>Le projet communal entend d'une part 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. D'autre part, il y a un objectif aussi de favoriser la diversification des commerces, équipements et services de proximité. Les liaisons douces sécurisées seront aménagées entre les quartiers et les équipements. |
| Permettre le développement d'équipements et de services de proximité<br>Garantir une bonne accessibilité aux équipements et services principaux | |
| **ORIENTATION 6.2 : Des services au plus près des habitants et des activités** | |
| Favoriser la proximité des équipements et des pôles de services<br>Les pôles d'équipements et de services devront être connectés aux quartiers d'habitat ou d'emplois par des liaisons douces, sécurisées et adaptées.<br>L'accès aux équipements et aux services de proximité pour les piétons et les vélos depuis les secteurs d'habitat doit faire l'objet d'attentions particulières dans les projets urbains et dans les documents d'urbanisme locaux. | |
| **ORIENTATION 6.3 : Une offre mutualisée et complémentaire sur le territoire** | |
| Favoriser la mutualisation et l'optimisation des équipements<br>Assurer un parcours scolaire complet sur son territoire | |

| Orientations et objectifs du DOO | Compatibilité entre le PLU et le SCOT |
|---|---|
| **7. APPAREIL COMMERCIAL** | |
| **ORIENTATION 7.1 : Définir les principes applicables aux implantations commerciales** | Le bourg de Concoret porte une partie de la dynamique économique, notamment commerciale, du territoire communal.<br>L'objectif principal est de renforcer le pôle commercial du bourg, en lien avec le pôle d'équipements, comme identifié par le plan de développement communal.<br>En outre, 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. |
| Le SCoT définit les principes de localisations préférentielles applicables aux développements de structures commerciales | |
| **ORIENTATION 7.2 : Organiser l'appareil commercial en cohérence avec l'armature territoriale** | |
| Pour les pôles de proximité, comme Concoret :<br>• *Privilégier les centralités et éviter la dispersion*<br>• *Mailler le territoire en services de proximité*<br>• *Pas de sites périphériques* | |
| **ORIENTATION 7.3 : Appuyer la logique de centralité** | |
| Conserver toutes les centralités du territoire en favorisant le développement d'une véritable mixité fonctionnelle et notamment commerciale au sein des bourgs et centres-villes. | |
| **ORIENTATION 7.4 : Adopter une logique qualitative et de parcours marchand** | |
| Les bâtis nouvellement créés devront s'inscrire dans un parcours marchand cohérent<br>Le développement de l'offre commerciale privilégiera les offres répondant aux besoins non courants afin de conforter la diversité de l'offre, mais sans développement de galeries marchandes. | |

| Orientations et objectifs du DOO | Compatibilité entre le PLU et le SCOT |
|---|---|
| **8. AGRICULTURE ET SYLVICULTURE** | |
| **ORIENTATION 8.1 : Préserver les espaces agricoles et sylvicoles** | Le développement économique du territoire est également lié à la présence d'une activité agricole dynamique, qu'il s'agit de pérenniser. Elle caractérise le paysage local. À ce titre, le PLU préserve les espaces agricoles par un zonage adapté afin de favoriser une agriculture plurielle et durable. Le zonage du PLU reconnait et identifie ces secteurs agricoles (zone A).<br>De plus, les bâtiments susceptibles de changer de destination sont identifiés et pourront évoluer à condition de ne pas compromettre les activités agricoles.<br>Les projets de développement sont conçus de manière à limiter les impacts qu'ils peuvent générer sur l'activité agricole afin de préserver sa dynamique et sa diversité. . |
| Identifier les espaces agricoles et sylvicoles pour mieux les préserver.<br>Les documents d'urbanisme devront réaliser des diagnostics agricoles, notamment pour mettre en avant les espaces utilisés ou non et localiser les sièges d'exploitations.<br>Les documents d'urbanisme devront délimiter par un zonage spécifique les secteurs dédiés aux activités d'exploitations agricoles ou sylvicoles.<br>Les documents d'urbanisme prévoiront une mobilisation adéquate des outils de protection complémentaires (élément protégé au titre du paysage, Espace Boisé Classé…).<br>Afin de préserver les espaces agricoles, naturels et forestiers, le SCoT instaure à chaque échelon communal, une enveloppe maximale à urbaniser pour les 20 prochaines années.<br>Le SCoT limite les constructions dans l'espace rural pour limiter les conflits et maintenir une vocation agricole des sites et espaces dédiés.<br>Afin de garantir une protection pérenne des sièges et des sites d'exploitations agricoles et sylvicoles, les collectivités doivent veiller à s'assurer que le changement de destination d'un bâtiment à proximité d'une exploitation ne met pas en péril l'unité de l'exploitation concernée, à court et moyen termes. | |
| **ORIENTATION 8.2 : Pérenniser et diversifier ces activités productives sur le territoire** | En dehors des espaces qui présentent des enjeux environnementaux ou de paysage forts, les espaces agricoles seront préservés en tant que tels. L'agriculture est vue comme une activité importante tout en tenant compte des ressources (sols, eau…), de l'environnement (paysages, milieux bocagers et humides…), des risques et nuisances (GES, déchets…).<br>Afin de ne pas augmenter les nuisances ou conflits d'usage entre agriculture et espace résidentiel, le document d'urbanisme entend prendre en compte les déplacements des engins agricoles, notamment dans le bourg, ainsi que l'accessibilité des parcelles agricoles.<br>Les principaux massifs boisés ont été classés en zones N (naturelle) ou Nf (vocation forestière, boisements faisant l'objet de Plans Simples de Gestion établis au titre de l'article L.312-1 du code forestier). |
| Améliorer la lisibilité des espaces pour les activités d'exploitations agricoles et sylvicoles<br>Les espaces agricoles devront être analysés comme des composantes qui participent au bon fonctionnement des connexions écologiques et à l'accueil de la biodiversité.<br>Faciliter les déplacements des engins agricoles. | |

| Orientations et objectifs du DOO | Compatibilité entre le PLU et le SCOT |
|---|---|
| **9. ENVIRONNEMENT ET RESSOURCES** | |
| **ORIENTATION 9.1 : Préserver et valoriser les composantes de la trame verte et bleue** | Les espaces naturels connus et protégés (N2000, ZNIEFF) ont été pris en compte et le zonage du PLU permet leur préservation.<br>En outre, l'ensemble des composantes environnementales (bois, landes, bocage, cours d'eau et zones humides) sont protégées, notamment au titre du L151-23 du CU. |
| Identifier et protéger les espaces naturels et les composantes de la trame verte et bleue<br>Toute urbanisation est proscrite des réservoirs principaux de biodiversité<br>Éviter autant que possible l'ouverture à l'urbanisation de ces réservoirs complémentaires de biodiversité en démontant que le projet ne portera pas atteinte à leur fonctionnalité écologique<br>Maintenir et restaurer les continuités écologiques de la trame naturelle du territoire<br>Conserver toutes les fonctions environnementales du territoire en identifiant les composantes locales de la trame verte et bleue | |
| **ORIENTATION 9.2 : Favoriser le développement de la nature dans tous les espaces** | D'une manière générale, la préservation de la Trame Verte (boisements, haies bocagères) et Bleue (milieux humides et cours d'eau) dans le PLU, comme présentée précédemment, aura des incidences positives sur le maintien et le développement de la biodiversité à l'échelle locale. Par ailleurs, le règlement écrit précise qu'il conviendra de privilégier des essences locales et que des écrans paysagers doivent être réalisés pour préserver les paysages environnants et atténuer l'impact de certaines constructions ou installations (protection visuelle pour les dépôts, aires de stockage).<br>Le maintien et la promotion de la nature dans le bourg passent par la réalisation de cheminements doux, de chemins et sentiers, de continuités bocagères, de l'intégration des zones humides, de la gestion différenciée des eaux pluviales, de la végétalisation des espaces en transition. Au sein des opérations d'aménagement urbain, le projet entend promouvoir les perméabilités invitant la nature et la biodiversité à se déployer dans le bourg et dans les futurs aménagements, afin de renforcer la place du végétal dans la trame urbaine et participer au développement de la Trame Verte. |
| Développer le concept de « nature en ville » en évitant notamment la surdensification des espaces urbanisés<br>Mettre en œuvre des politiques d'entretien des espaces verts économes en eau et en produits phytosanitaires, et soutenir les démarches « zéro-phyto ». | |

| Orientations et objectifs du DOO | Compatibilité entre le PLU et le SCOT |
|---|---|
| **ORIENTATION 9.3 : Gérer la ressource eau** | La production d'eau potable est actuellement suffisante pour répondre aux besoins de la population actuelle. La pression d'une trentaine de nouveaux branchements nécessitera environ 3000 $m^3$ supplémentaires par an. Dans tous les cas, les différents projets devront solliciter une « demande » auprès de Ploërmel Communauté en amont de chaque projet. Concernant, la protection de la ressource, aucun captage d'eau potable n'est présent sur le territoire communal. La mise en œuvre du PLU n'aura donc aucune incidence directe sur la protection de la ressource.<br>Concernant l'assainissement, la charge supplémentaire est estimée pour environ 31 logements à près de 68 Eq-hab. Ainsi, la STEP est en mesure de traiter les effluents futurs générés par le développement de l'urbanisation. En ajoutant la charge de pointe actuelle estimée à 330 Eq-hab, la station arrivera à 398 Eq-hab à l'horizon 2035, soit environ 44 % de sa capacité. Ainsi, la STEP est en mesure de traiter les effluents futurs générés par le développement de l'urbanisation. |
| Réaliser un schéma directeur des eaux usées à l'échelle communale ou intercommunale, notamment lors de l'élaboration ou la révision des documents d'urbanisme.<br>Réaliser un schéma directeur des eaux pluviales à l'échelle communale ou intercommunale, notamment lors de l'élaboration ou la révision des documents d'urbanisme.<br>Conditionner les prévisions d'urbanisation et de développement urbain aux capacités d'approvisionnement de la ressource en eau potable et du réseau épuratoire.<br>Favoriser le développement des réserves (citernes de récupération des eaux pluviales pour les particuliers, retenues collinaires en lien avec le SDAGE et le SAGE, …). | |
| **ORIENTATION 9.4 : Améliorer la gestion des ressources du territoire** | Le document d'urbanisme communal se situe dans une logique de prise en compte des installations de collecte et de traitement en termes de localisation et de capacité en fonction des contraintes liées aux nuisances et à l'accessibilité en matière d'infrastructures. |
| Avoir une gestion durable des déchets<br>Prévoir des dispositifs de collecte suffisants, accessibles et intégrés au paysage<br>Soutenir les filières de valorisation organiques (plateformes de compostage, bois énergie…) et non organiques (recycleries, économie circulaire, écologie industrielle…) afin de contribuer à la réduction des déchets. | |
| **ORIENTATION 9.5 : Favoriser la transition énergétique.** | D'une manière générale, pour s'engager vers un urbanisme plus « durable », la commune a établi un règlement de PLU ne faisant pas obstacle aux constructions plus écologiques et aux énergies renouvelables. Les systèmes solaires (thermiques ou photovoltaïques), ainsi que d'autres dispositifs de production d'énergie renouvelable intégrés à la construction, doivent faire l'objet d'une insertion soignée au niveau de la façade ou de la toiture. Par ailleurs, outre les bâtiments, les déplacements routiers constituent une consommation énergétique importante. Pour proposer une alternative à la voiture, le PLU encourage le développement et la pratique des déplacements doux. Enfin, des principes d'aménagement sont prévus au sein des secteurs soumis à OAP pour conserver ou créer des liaisons douces, notamment piétonnes. Ainsi, d'une manière générale, le PLU met en œuvre des mesures pour tendre vers une réduction de l'utilisation d'énergie carbonée et l'amélioration de la qualité de l'air. |
| Agir pour préserver la qualité de l'air, Contribuer à la réduction des besoins en déplacement et au développement de solutions de mobilités alternatives à l'utilisation individuelle de la voiture.<br>Encourager la construction de nouveaux bâtiments à faible consommation énergétique et la rénovation des bâtiments existants.<br>Ne pas créer de frein à la mise en œuvre de production d'énergie renouvelable sur les bâtiments.<br>Permettre le développement des énergies renouvelables et favoriser le recours à ces énergies dans les bâtiments.<br>Poursuivre le développement des énergies renouvelables et de en profitant de la diversité du potentiel (Solaire, éolien, méthanisation, bois-énergie…) tant dans les espaces urbains que ruraux. | |

| Orientations et objectifs du DOO | Compatibilité entre le PLU et le SCOT |
|---|---|
| **10.RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES** | |
| **ORIENTATION 10.1 : Prévenir, gérer et intégrer les risques naturels et technologiques** | Concoret est concerné par plusieurs risques majeurs. Ces risques sont clairement mentionnés et explicités dans le PLU, notamment dans le rapport de présentation, ainsi que dans les dispositions générales du règlement écrit. Le projet de PLU n'aura pas d'incidence sur l'exposition de la commune à ces risques. |
| Prendre en compte le risque inondation.<br>Les documents d'urbanisme devront identifier et préserver les zones d'expansion des crues<br>Un principe de non-développement de l'urbanisation en zone inondable sera mis en œuvre<br>Limiter l'imperméabilisation des sols.<br>Les documents d'urbanisme locaux tiendront compte des risques mouvements de terrain et retrait-gonflement des argiles en précisant ceux-ci et en fixant les dispositions permettant d'informer l'exposition des populations à ces risques. | |
| **11. DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE** | |
| **ORIENTATION 11.1 : S'appuyer sur le potentiel existant** | 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 PLU entend valoriser les activités économiques participant à la dynamique du bourg et de la campagne. |
| Les localisations préférentielles pour les activités économiques non compatibles avec l'habitat se feront dans les espaces à vocation économiques localisés sur le territoire, dont les Espaces à Vocation Economique de Proximité : Ces sites ont vocation à accueillir des activités artisanales et de petite industrie sur l'ensemble du territoire et au plus proche des entités urbaines, dans une logique de proximité. | |
| **ORIENTATION 11.2 : Favoriser une bonne intégration des économies dans leur environnement et optimiser les espaces** | Pour ne pas pénaliser les activités implantées au sein de l'espace rural, tout en maîtrisant leurs évolutions, la collectivité souhaite permettre leur évolution : 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. Ces dernières seront néanmoins encadrées et limitées de manière à limiter leurs éventuels impacts. L'objectif est le maintien des rares installations d'activités artisanales et industrielles. |
| Une recherche d'intégration optimum des Espaces à Vocation Economique dans l'espace paysager et urbain environnant<br>Le SCoT favorise la complémentarité des espaces et des activités en préservant les espaces dédiés à des économies spécifiques (espaces agricoles, sylvicoles, industriels…). | |

| Orientations et objectifs du DOO | Compatibilité entre le PLU et le SCOT |
|---|---|
| **12. TOURISME** | |
| **ORIENTATION 12.1 : Valoriser les atouts touristiques** | La commune attire des acteurs économiques variés, notamment dans le domaine du tourisme. Le projet communal a pour objectif de valoriser les activités attractives de touristiques et de loisirs :<br>• *Maintenir et encourager le développement de l'offre de restauration afin de proposer une offre attractive et adaptée répondant à la diversité des besoins*<br>• *Améliorer la visibilité des sites et points d'intérêt à la fois reconnus et confidentiels du territoire*<br>• *Accompagner et favoriser la création de nouveaux hébergements touristiques uniquement en extension ou sous forme d'annexes aux habitations existantes*<br>• *Associer les sites et points d'intérêt à la fois reconnus et confidentiels du territoire à un maillage cohérent de liaisons douces (vélos, randonnées)* |
| S'appuyer sur les composantes et le potentiel existant du territoire pour renforcer l'attractivité touristique (cheminements, patrimoine, espaces naturels, etc.), Favoriser le tourisme vert et durable, à l'image du territoire<br>Développer l'offre culturelle et des équipements complémentaires pour diversifier les activités associées au tourisme. | |
| **ORIENTATION 12.2 : Favoriser le développement du tourisme sur tout le territoire** | |
| Favoriser la mixité fonctionnelle dans les bourgs et les tissus agglomérés et dans l'espace rural | |
| **13. MOBILITÉ, TRANSPORT ET COMMUNICATION** | |
| **ORIENTATION 13.1 : Appuyer la position stratégique du Pays de Ploërmel au cœur de la Bretagne** | Le PLU entend d'une manière générale améliorer les déplacements et favoriser un développement durable sur le territoire. La création de cheminements et de liaisons douces a été définie parallèlement aux voies réservées aux déplacements motorisés, afin de permettre de relier les quartiers et les équipements ou les zones d'activités existants. |
| Conforter un bon réseau routier pour garantir une accessibilité partagée sur l'ensemble du territoire | |

| Orientations et objectifs du DOO | Compatibilité entre le PLU et le SCOT |
|---|---|
| **ORIENTATION 13.2 : Avoir une politique de développement raisonnée et diversifier les alternatives** | Un des objectifs du PLU est d'améliorer la réponse en matière de mobilités alternatives, notamment en poursuivant le développement du maillage de déplacements doux sur le territoire. De manière à favoriser l'insertion des nouveaux habitants à la vie locale, mais aussi dans un souci de limitation des déplacements motorisés, il est prévu au niveau de chaque secteur de projet, de développer l'offre de cheminements permettant de faciliter les liaisons vers et depuis le centre-bourg, les principaux équipements, les commerces, et entre les différents quartiers. |
| Limiter l'étalement urbain et favorise une urbanisation dense afin de réduire les besoins en déplacements. Identifier/localiser les espaces pouvant contribuer au développement du covoiturage et de la mobilité multimodale. Développer des pôles intermodaux sur les principaux arrêts de transports en commun et aires de covoiturage. Diversifier tous les types de transports et notamment les alternatives à l'utilisation individuelle de la voiture. Prévoir le stationnement des vélos dans les nouveaux bâtiments résidentiels collectifs, tertiaires et industriels. Renforcer les modes doux, Identifier l'ensemble des cheminements doux et protéger les voies douces associées. | |
| **ORIENTATION 13.3 : Favoriser la diversité des communications et l'avènement du numérique** | Le territoire communal entend proposer les services de télécommunications au plus grand nombre, par une desserte équitable et optimisée sur l'ensemble du territoire communal ; dans la limite des moyens disponibles. |
| Favoriser le déploiement du réseau numérique dans toutes les communes | |

## 2. Le Programme Local de l'Habitat (PLH) 2020-2025 de Ploërmel Communauté

Le programme local de l'habitat (PLH) est le document stratégique qui définit les objectifs et les moyens pour piloter la politique de l'habitat. Ce document vise à répondre aux besoins en logements, à favoriser la mixité sociale et à proposer une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements sur l'ensemble de son territoire.

Adopté en 2019 et mis en œuvre depuis janvier 2020, le Programme Local de l'Habitat (PLH) de Ploërmel Communauté permet d'agir sur le parc existant, d'organiser et diversifier la production de logements ou de renforcer l'offre existante.

Un structuré autour de 4 axes et 15 orientations stratégiques :

**Axe 1**
Agir en priorité sur le parc existant

- Valoriser le patrimoine bâti en encourageant la rénovation et la qualité du bâti
- Redonner un rôle central aux centre-bourgs en tant que cœurs d'activités et de lieux de vie
- Lutter contre la vacance
- Améliorer le repérage et la lutte contre l'habitat indigne et la précarité énergétique

**Axe 2**
Organiser et diversifier la production de logements

- Sectoriser et prioriser les opérations pour répondre aux objectifs du SCoT
- Limiter l'étalement urbain, en privilégiant le développement de l'habitat dans le tissu urbain existant
- Accompagner les communes dans des approches qualitatives de production de logements
- Mieux répondre à la demande locative sociale en diversifiant l'offre et en renforçant la production destinée aux plus modestes

**Axe 3**
Renforcer l'offre de logements
répondant aux besoins spécifiques

- Poursuivre les actions en faveur du maintien à domicile des personnes âgées dans de bonnes conditions tout en permettant également une continuité dans le parcours résidentiel
- Améliorer la diversification de l'offre à destination des jeunes, étudiants et saisonniers
- Accompagner les gens du voyage sur le territoire
- Améliorer l'offre d'hébergement d'urgence pour les publics très défavorisés

**Axe 4**
Observer et piloter la politique habitat du territoire

- Poser les bases d'une coopération efficace et efficiente sur le nouveau territoire
- Suivre et analyser les évolutions du territoire ainsi que les impacts du PLH
- Communiquer sur les dispositifs proposés et les réalisations du PLH (innovation, expérimentation…)

Concoret est identifié comme un pôle de proximité « actif ».

| Orientations de la politique habitat | Pole structurant | Pole d'équilibre | Pole relais | Proximité « actif » | Proximité « fragile » |
|---|---|---|---|---|---|
| Encourager la rénovation du parc ancien | + | ++ | +++ | + | +++ |
| Lutter contre la vacance et la dégradation de l'habitat | + | +++ | +++ | + | +++ |
| Redonner une attractivité aux centre-bourgs | + | +++ | ++ | ++ | ++ |
| Favoriser l'innovation et la qualité urbaine | +++ | ++ | ++ | +++ | + |
| Lutter contre le mal logement | ++ | ++ | ++ | ++ | ++ |
| Diversifier le parc de logement | + | ++ | +++ | +++ | + |
| Maitriser la production de logements et de terrains à bâtir | + | + | ++ | +++ | +++ |
| Anticiper les besoins fonciers et optimiser leur consommation | ++ | +++ | + | + | + |
| Renforcer et diversifier l'offre de logement social | +++ | ++ | ++ | + | + |
| Poursuivre l'aide au maintien à domicile des personnes âgées | ++ | ++ | ++ | ++ | ++ |
| Répondre aux besoins des gens du voyage | ++ | ++ | ++ | + | + |
| Améliorer l'offre d'hébergement d'urgence | +++ | ++ | + | + | + |
| Proposer une offre mobilisable par et pour les entreprises | +++ | ++ | ++ | + | + |
| Piloter la stratégie communautaire de l'Habitat | +++ | +++ | +++ | +++ | +++ |
| Suivre le parc et les acteurs pour mieux agir | +++ | +++ | +++ | +++ | +++ |
| Mener une politique d'attractivité et de valorisation du territoire | +++ | +++ | +++ | + | + |
| Accompagner les porteurs de projets d'amélioration de l'habitat | ++ | ++ | ++ | ++ | ++ |

Objectifs généraux : Répondre aux objectifs du SCoT en lissant la production de logements dans le temps :

- *Lisser la production de logements sur 20 ans (5 000 logements) donc sur plusieurs PLH.*
- *Viser un objectif plus réaliste : 200 logements par an (résidences principales sur 2020-2025).*
- *Production de logements = construction neuve + renouvellement urbain, transformation de locaux en logement, division de logements ou la remise sur le marché de LV ou RS.*

Le Plan Local de l'Habitat (PLH 2020 à 2025) de Ploërmel Communauté engage la commune de Concoret pour la réalisation de :

- *4 logements par an pour la période 2020-2025,*

Le PLU est donc compatible avec les orientations et le programme d'actions du PLH de Ploërmel Communauté

## 3. Le Plan de Déplacements Urbains (PDU)

Le plan de déplacements urbains (PDU), outil de politique de développement durable à rôle économique, social et environnemental, définit les principes de l'organisation des déplacements des personnes et des transports des marchandises au sein d'une agglomération. La commune de Concoret n'est à ce jour pas concernée par un Plan de Déplacements Urbains (PDU).

## 4. Les dispositions particulières aux zones de bruit des aérodromes

La commune n'est pas concernée par une zone de bruit d'aérodrome.

## 5. La Loi Littoral

Concoret n'est pas concerné par les dispositions de la Loi littoral.

## 6. Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) Loire-Bretagne 2022-2027

Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) Loire-Bretagne comporte des orientations, des dispositions et des actions. Le SDAGE est un outil de mise en œuvre de la politique communautaire dans le domaine de l'eau. Un plan de gestion des eaux est défini pour 6 ans. Le dernier SDAGE a été adopté par le comité de bassin le 3 mars 2022 pour la période 2022-2027, puis arrêté par le préfet coordonnateur du bassin le 18 mars 2022 et publié au Journal officiel de la République française le 3 avril 2022.

Le SDAGE répond à quatre questions importantes :

- *Que faire pour garantir des eaux de qualité pour la santé des hommes, la vie des milieux aquatiques et les différents usages, aujourd'hui, demain et pour les générations futures ?*
- *Comment préserver et restaurer des milieux aquatiques vivants et diversifiés, des sources à la mer ?*
- *Comment partager la ressource disponible et réguler ses usages ? Comment adapter les activités humaines et les territoires aux inondations et aux sécheresses ?*
- *Comment s'organiser ensemble pour gérer ainsi l'eau et les milieux aquatiques dans les territoires, en cohérence avec les autres politiques publiques ? Comment mobiliser nos moyens de façon cohérente, équitable et efficiente ?*

Les réponses à ces questions sont organisées au sein de 14 chapitres qui définissent les grandes orientations et des dispositions à caractère juridique pour la gestion de l'eau.

- *Repenser les aménagements de cours d'eau*
- *Réduire la pollution par les nitrates : les nitrates ont des effets négatifs sur la santé humaine et le milieu naturel.*
- *Réduire la pollution organique et bactériologique*
- *Maîtriser et réduire la pollution par les pesticides*
- *Maîtriser et réduire les pollutions dues aux substances dangereuses*
- *Protéger la santé en protégeant la ressource en eau*
- *Maîtriser les prélèvements d'eau*
- *Préserver les zones humides*
- *Préserver la biodiversité aquatique*
- *Préserver le littoral*
- *Préserver les têtes de bassin versant*
- *Faciliter la gouvernance locale et renforcer la cohérence des territoires et des politiques publiques*
- *Mettre en place des outils réglementaires et financiers*
- *Informer, sensibiliser, favoriser les échanges*

Le document d'urbanisme tient compte d'un certain nombre d'orientations identifiées dans le SDAGE Loire-Bretagne :

| Orientation du SDAGE Loire-Bretagne | Traduction dans le PLU |
|---|---|
| **Thématique 1 : Cours d'eau** | Le réseau hydrographique a été repéré sur le plan de zonage et le règlement écrit spécifie, au sein des dispositions générales, que des périmètres de sécurité en bordure des cours d'eau sont définis par une bande de 35 mètres de part et d'autre. Dans cette bande de 35 m et en dehors des espaces déjà bâtis ou urbanisés, toute construction ou tout affouillement, exhaussement ou imperméabilisation du sol est strictement interdit. Ces prescriptions réglementaires vont ainsi permettre une protection de ces éléments associés à la trame aquatique. En définitive, le projet de PLU préserve les cours d'eau et leurs berges. |
| • **Disposition 1A Prévenir toute nouvelle dégradation des milieux.**<br>• **Disposition 1C Restaurer la qualité physique et fonctionnelle des cours d'eau, des zones estuariennes et des annexes hydrauliques.**<br>• **Disposition 1D Assurer la continuité longitudinale des cours d'eau.**<br>• **Disposition 1E Limiter et encadrer la création des plans d'eau.** | |
| **Thématique 2 : Zones humides :** | Les zones humides sont protégées dans le PLU. Elles sont reportées au plan du règlement graphique et sont repérées au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme pour leur intérêt écologique. D'autre part, elles font l'objet de mesures de préservation définies dans le règlement. Ainsi, sont interdits tous travaux publics ou privés susceptibles de porter atteinte à l'intégrité de la zone humide, notamment comblement, affouillement, exhaussement, dépôts divers et la création de plans d'eau. |
| • **Disposition 8A Préserver les zones humides pour pérenniser leurs fonctionnalités.**<br>• **Disposition 8B Préserver les zones humides dans les projets d'installations, ouvrages, travaux et activités.**<br>• **Disposition 8C Préserver les grands marais littoraux.**<br>• **Disposition 8E Améliorer la connaissance.** | |
| **Thématique 3 : Haies** | Les haies présentent différents intérêts (paysagers, écologiques, régulation des eaux pluviales, protection contre les vents) et doivent être préservées. L'ensemble du patrimoine bocager de la commune a été repéré sur le plan de zonage au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme pour leur intérêt paysager ou pour leur intérêt en faveur de la biodiversité. Puis des compensations pourront être imposées en cas d'abattage en fonction de l'enjeu de préservation de la haie. La préservation des haies bocagères, notamment celles perpendiculaires à la pente, permet de réduire les transferts de polluants vers les cours d'eau (fonction anti-érosive et épuratoire). |
| • **Disposition 4B Aménager les bassins versants pour réduire le transfert de pollutions diffuses** | |

| Orientation du SDAGE Loire-Bretagne | Traduction dans le PLU |
|---|---|
| **Thématique 4 : Risque d'inondation :** | Un chapitre des dispositions générales concerne spécifiquement le risque d'inondation. En outre, le projet porte une attention particulière à la maîtrise de l'imperméabilisation des sols non bâtis dans les secteurs stratégiques, et à la préservation des capacités d'écoulement des crues, ce qui limite les risques d'inondation. |
| • **Disposition 1B Préserver les capacités d'écoulement des crues ainsi que les zones d'expansion des crues et des submersions marines.**<br>• **Disposition 3D : Maîtriser les eaux pluviales par la mise en place d'une gestion intégrée** | |
| **Thématique 5 : Eau potable :** | La production d'eau potable est actuellement suffisante pour répondre aux besoins de la population actuelle. L'accroissement démographique va occasionner une légère augmentation des consommations en eau potable (estimation de + 3000 m3/an). Cette augmentation estimée de la population ne remet pas en question la capacité d'alimentation. Enfin, la commune n'est pas concernée par un périmètre de captage d'eau potable. |
| • **Disposition 6C Lutter contre les pollutions diffuses, par les nitrates et pesticides dans les aires d'alimentation des captages.**<br>• **Disposition 7A Anticiper les effets du changement climatique par une gestion équilibrée et économe de la ressource en eau.**<br>• **Disposition 7B Assurer l'équilibre entre la ressource et les besoins à l'étiage** | |
| **Thématique 6 : Assainissement :** | Le développement de l'urbanisation aura pour incidence un accroissement des volumes d'eaux usées à collecter et à traiter. La charge supplémentaire est estimée pour environ 31 logements à près de 68 Eq-hab. Ainsi, la STEP est en mesure de traiter les effluents futurs générés par le développement de l'urbanisation. En ajoutant la charge de pointe actuelle estimée à 330 Eq-hab, la station arrivera à 398 Eq-hab à l'horizon 2035, soit environ 44 % de sa capacité. Ainsi, la STEP est en mesure de traiter les effluents futurs générés par le développement de l'urbanisation.<br>En matière d'eaux pluviales, le réseau est de type séparatif (les eaux pluviales sont collectées séparément des eaux usées). Il est composé de collecteurs enterrés et de fossés. Le règlement du PLU précise que les techniques destinées à favoriser la gestion des eaux de pluie à la parcelle, telles que le stockage, l'infiltration, ou la réutilisation pour des usages domestiques, devront être privilégiées et que l'excès de ruissellement doit être rejeté dans un réseau collectif spécifique apte à recueillir les eaux pluviales lorsqu'il existe. L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau d'eaux usées est interdite |
| • **Disposition 3C : Améliorer l'efficacité de la collecte des effluents**<br>• **Disposition 3D : Maîtriser les eaux pluviales par la mise en place d'une gestion intégrée** | |

**En définitive, le PLU de Concoret est compatible avec les orientations et objectifs du SDAGE Loire-Bretagne 2022-2027.**

## 7. Le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) Vilaine

La commune de Concoret est intégralement inscrite dans le périmètre du Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) de la Vilaine. Le SAGE révisé a été approuvé par arrêté le 2 juillet 2015. Il est actuellement en cours de révision. Le PLU se doit d'être compatible avec orientations fondamentales de qualité et de quantité des eaux définies par le SAGE.

| Orientation du SAGE Vilaine | Traduction dans le PLU |
|---|---|
| **Thématique 1 : Zones humides :** | Idem SDAGE<br>Thématique 2 : Zones humides |
| **Orientation 1 : Marquer un coup d'arrêt à la destruction des zones humides**<br>**Orientation 2 : Protéger les zones humides dans les documents d'urbanisme**<br>• *Disposition 3 - Inscrire et protéger les zones humides dans les documents d'urbanisme*<br>• *Disposition 5 - Disposer d'inventaires communaux fiables et précis*<br>• *Disposition 6 - Évaluer et consolider les inventaires communaux existants* | |
| **Thématique 2 : Cours d'eau** | Idem SDAGE<br>Thématique 1 : Cours d'eau |
| **Orientation 1 : Connaître et préserver les cours d'eau**<br>• *Disposition 16 - Inscrire et protéger les cours d'eau inventoriés dans les documents d'urbanisme*<br>• *Disposition 1E - Limiter et encadrer la création des plans d'eau.* | |
| **Thématique 6 : Altération de la qualité par le phosphore** | Idem SDAGE<br>Thématique 3 : Haies |
| **Orientation 3 : Limiter les transferts de phosphore vers le réseau hydrographique**<br>• *Disposition 105 - Inventorier et protéger les éléments bocagers dans les documents d'urbanisme* | |
| **Thématique 8 : Altération de la qualité par les rejets de l'assainissement** | Idem SDAGE<br>Thématique 6 : Assainissement |
| **Orientation 1 : Prendre en compte le milieu et le territoire**<br>• *Disposition 125 - Conditionner les prévisions d'urbanisation et de développement à la capacité d'acceptabilité du milieu et des infrastructures d'assainissement*<br>• *Disposition 129 - Diagnostiquer les ouvrages de collecte et de transport des eaux usées et élaborer un schéma directeur d'assainissement des eaux usées dans les secteurs prioritaires assainissement* | |

| Orientation du SAGE Vilaine | Traduction dans le PLU |
|---|---|
| **Thématique 9 : Altération des milieux par les espèces invasives** | Afin d'éviter la prolifération des espèces invasives, le PLU se doit d'intégrer dans son projet la problématique des espèces invasives.<br>Outre la liste des espèces invasives du SAGE Vilaine, une liste des plantes vasculaires invasives de Bretagne a été approuvée par le Conseil Scientifique Régional du Patrimoine Naturel (C.S.R.P.N) Cette liste regroupe des plantes invasives avérées potentiellement invasives ou à surveiller. Cette liste est annexée au PLU et permet de porter à la connaissance les espèces végétales interdites pour la réalisation des espaces verts et jardins.<br>Parmi les espèces invasives présentes sur le territoire, on peut citer notamment l'herbe de la pampa, la Renouée du Japon, le Séneçon en arbre, l'Ailante, les Griffes de sorcière ou encore la Jussie d'Uruguay. Ainsi, le PLU permet donc de lutter contre la prolifération des espèces invasives mentionnées en annexe. |
| **Orientation 2 : Lutter contre les espèces invasives**<br>• *Disposition 141 - Stopper l'utilisation ornementale d'espèces invasives* | |
| **Thématique 10 : Prévenir le risque d'inondations** | Idem SDAGE<br>Thématique 4 : Risque d'inondation |
| **Orientation 1 : Améliorer la connaissance et la prévision des inondations**<br>• *Disposition 147 - Prendre en compte le changement climatique*<br>**Orientation 2 : Renforcer la prévention des inondations**<br>• *Disposition 154 – Encadrer l'urbanisme et l'aménagement du territoire pour se prémunir des inondations*<br>• *Disposition 155 - Prendre en compte la prévention des inondations dans les documents d'urbanisme*<br>• *Disposition 158 - Préserver et reconquérir les zones d'expansion de crues*<br>• *Disposition 160 – Réduire la vulnérabilité dans les zones d'aléas fort et très fort* | |

**Ainsi, le PLU est compatible avec le Plan d'Aménagement et de gestion durable du SAGE Vilaine.**

## 8. Le Plan de gestion des risques d'inondation (PGRI) du bassin Loire-Bretagne 2022-2027

Le plan de gestion des risques d'inondation (PGRI) Loire-Bretagne est le document de référence de la gestion des inondations pour le bassin et pour la période 2022-2027. Il a été élaboré par l'État avec les parties prenantes à l'échelle du bassin hydrographique dans le cadre de la mise en œuvre de la directive « Inondations ».

Le Plan de Gestion des Risques d'Inondation (PGRI) Loire-Bretagne 2022-2027 établie plusieurs dispositions qui concernent directement les PLU.

| Orientations du PGRI | Traduction dans le PLU |
|---|---|
| **Objectif n° 1 : Préserver les capacités d'écoulement des crues ainsi que les zones d'expansion des crues et les capacités de ralentissement des submersions marines.** | La commune de Concoret est concernée par le programme de prévention PAPI Vilaine 3 pour la période 2020-2025, relatif à l'aléa « Inondation par ruissellement et coulée de boue/par une crue à débordement lent de cours d'eau ».<br>Un chapitre des dispositions générales concerne spécifiquement le risque d'inondation. Aucune zone à urbaniser ne se situe en zone inondable. |
| • *Disposition 1-1 : Préservation des zones inondables non urbanisées* | |
| **Objectif n° 2 : Planifier l'organisation et l'aménagement du territoire en tenant compte du risque** | |
| • *Disposition 2-1 : Zones potentiellement dangereuses* | |
| • *Disposition 2-2 : Indicateurs sur la prise en compte du risque d'inondation* | Un indicateur de prise en compte du risque est inscrit dans les indicateurs de suivi. |
| **Objectif n° 3 : Réduire les dommages aux personnes et aux biens implantés en zone inondable** | Aucun équipement public à enjeu (établissement scolaire, mairie,…) ne se trouve dans une zone inondable. La réflexion sur la délocalisation d'équipements existants en dehors des zones inondables n'a donc pas eu lieu. |
| • *Disposition 3-7 : Délocalisation hors zone inondable des enjeux générant un risque important* | |
| • *Disposition 3-8 : Devenir des biens acquis en raison de la gravité du danger encouru* | Les secteurs inondables n'ont pas fait l'objet d'emplacements réservés pour acquérir des biens soumis au risque inondable. |
| **Objectif n° 4 : Intégrer les ouvrages de protection contre les inondations dans une approche globale** | Le territoire communal n'est pas exposé à ce risque. |
| • *Disposition 4-3 : Prise en compte des limites des systèmes de protection contre les inondations* | |

**En définitive, le PLU est compatible avec le Plan de gestion des risques d'inondation (PGRI) du bassin Loire-Bretagne** (2022 – 2027).

## 9. Le Schéma Régional du Climat, de l'Air et de l'Énergie (SRCAE) et le Plan Climat Air Énergie Territorial 2020-2025 de Ploërmel communauté,

Le cadre du Schéma Régional du Climat, de l'Air et de l'Énergie (SRCAE) a été défini par la loi du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement (loi Grenelle).

Le SRCAE a fait l'objet d'une élaboration sous la double autorité du Préfet de région et du Président du Conseil régional, en concertation avec les acteurs régionaux.

Ce schéma vise à définir des objectifs et des orientations régionales aux horizons 2020 et 2050 en matière de :

- *Amélioration de la qualité de l'air ;*
- *Maîtrise de la demande énergétique ;*
- *Développement des énergies renouvelables ;*
- *Réduction des émissions de gaz à effet de serre ;*
- *Adaptation au changement climatique.*

Il comporte, en annexe, un volet spécifique : le Schéma Régional Eolien (SRE) qui fixe des objectifs quantitatifs et des recommandations guidant le développement de l'éolien terrestre dans les zones favorables identifiées.

Localement, Le Plan Climat Air Énergie Territorial (PCAET) 2020-2025 de Ploërmel communauté a été approuvé en 2019.

Par le PCAET, les élus ont souhaité donner une vision à long terme au territoire : Ploërmel communauté s'est engagée dans une démarche de territoire à énergie positive. En clair, le territoire a l'ambition de réduire de 44 % ses besoins d'énergie tous secteurs confondus, de 50 % les consommations d'énergie liées au transport.

Cela passe aussi par une baisse de consommations d'énergie dans les logements en rénovant 250 logements par an de 2020 à 2025, puis 550 logements par an jusqu'en 2050. Il s'agit aussi également d'atteindre une autonomie énergétique en développant la méthanisation, l'électricité solaire de toitures de maisons et d'ombrières sur les parkings…

**Le PLU de Concoret prend en compte les objectifs et les orientations du SRCAE et du PCAET dans le cadre des orientations et objectifs du PADD suivants :**

- *Environnement – Promouvoir une qualité environnementale :*
  - *Renforcer l'exigence d'efficacité énergétique et 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)*
- *Transports et déplacements :*
  - *Favoriser le recours aux modes doux en veillant à la convivialité des aménagements et à leur qualité paysagère et environnementale*
  - *Favoriser le recours aux modes de déplacements alternatifs à la voiture particulière en valorisant.*
  - *Valoriser la place des modes doux (piéton, vélo) dans les aménagements de voirie*

### 10. Le Plan Départemental d'Action pour le Logement des Personnes Défavorisées (PDALPD),

Les différentes pièces du PLU permettent de répondre au besoin de ce plan en affirmant dès le PADD, puis décliné dans les OAP et le volet réglementaire un principe de mixité de type d'habitat, et de diversité de logements (logements sociaux, accession…).

## G. Les critères, indicateurs et modalités retenues

Afin d'évaluer les incidences réelles du PLU sur son environnement direct et indirect, la commune met en place un dispositif de suivi et d'évaluation des effets de la mise en œuvre de son projet de territoire. Plusieurs indicateurs sont proposés, et feront l'objet d'un suivi spécifique.

Un indicateur se définit comme « un facteur ou une variable, de nature quantitative ou qualitative, qui constitue un moyen simple et fiable de mesurer et d'informer des changements liés à une intervention, ou d'aider à apprécier la performance d'un acteur de développement » (définition de l'OCDE, glossaire des principaux termes relatifs à l'évaluation et à la gestion axée sur les résultats, 2002).

Les indicateurs ont pour objectif de donner une vision globale sur les évolutions du territoire dans les domaines où ont été identifiés les principaux enjeux. La commune devra réaliser un état « 0 » de ces indicateurs à l'approbation du PLU qui servira de référentiel pour les évaluations suivantes.

La périodicité du renseignement des indicateurs est variable selon la nature des données et peut se faire annuellement, tous les trois ans en moyenne, ou durant toute la durée du PLU.

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

## 1. Les milieux naturels et biodiversité

| Thématique / Impact suivi | Indicateur | Unité | Fréquence | Source de la donnée | Valeur de référence (état « 0 ») | Structure porteuse du suivi |
|---|---|---|---|---|---|---|
| **Évolution de la surface boisée** | *Surface boisée totale à l'échelle communale* | *ha* | *Triennale* | *PLU* | ***292,5 ha*** | *Commune* |
| | *Superficie des boisements protégés au titre du L151-23 du Code de l'Urbanisme* | *ha* | *Triennale* | *PLU* | ***202,4 ha*** | *Commune* |
| | *Superficie des boisements faisant l'objet de Plans Simples de Gestion établis au titre de l'article L.312-1 du code forestier et non protégés au titre du L151-23 du CU (Zone Nf)* | *ha* | *Triennale* | *PLU* | ***90,1 ha*** | *Commune* |
| | *Superficie des landes protégées au titre du L151-23 du Code de l'Urbanisme* | *ha* | *Triennale* | *PLU* | ***29 ha*** | *Commune* |
| | *Surface nouvellement plantée (par mesures compensatoires)* | *ha* | *Annuelle* | *(Futurs PC et DP)*-* | **-** | *Commune* |
| | *Surface nouvellement défrichée* | *ha* | *Annuelle* | *(Futurs PC et DP)*-* | **-** | *Commune* |
| **Évolution du maillage bocager** | *Linéaire de haies bocagères sur le territoire* | *km* | *Annuelle* | *PLU* | ***132,8km*** | *Commune* |
| | *Linéaire de haies protégées au titre du 151-23 du Code de l'Urbanisme* | *km* | *Annuelle* | *PLU* | ***132,8km*** | *Commune* |
| | *Linéaire de haies nouvellement plantées* | *ml* | *Annuelle* | *(Futurs PC)** | **-** | *Commune* |
| | *Linéaire de haies nouvellement défrichées* | *ml* | *Annuelle* | *(Futures DP)** | **-** | *Commune* |
| **Arbres remarqubales** | *Nombre d'arbres remarquables protégés au titre du 151-19 du Code de l'Urbanisme* | *U* | *Annuelle* | *PLU* | ***3 Arbres*** | *Commune* |
| **Evolution du réseau hydrographique** | *Linéaire de cours d'eau protégés au titre du 151-23 du Code de l'Urbanisme* | *km* | *Annuelle* | *PLU* | ***27 km*** | *Commune*<br>*SAGE* |

| Thématique / Impact suivi | Indicateur | Unité | Fréquence | Source de la donnée | Valeur de référence (état « 0 ») | Structure porteuse du suivi |
|---|---|---|---|---|---|---|
| **Evolution de la superficie en zones humides** | *Surface de zones humides protégées au titre du 151-23 du Code de l'Urbanisme* | *ha* | *Triennale* | *PLU / SAGE* | ***110,6 ha*** | *Commune*<br>*SAGE* |
| | *Nombre et superficie de zones humides nouvellement recensées* | *ha* | *Triennale* | *(Futurs inventaires)* | - | *Commune*<br>*SAGE* |

** PC : Permis de construire/DP : Déclaration préalable/RGA : Recensement Général Agricole*

## 2. Les espaces agricoles

| Thématique / Impact suivi | Indicateur | Unité | Fréquence | Source de la donnée | Valeur de référence (état « 0 ») | Structure porteuse du suivi |
|---|---|---|---|---|---|---|
| **Préservation et valorisation des milieux agricoles** | *Surface agricole cultivée (RPG 2020)* | *ha* | *Durée du PLU* | *RPG* | **1321 ha en 2020** | *RPG*<br>*Commune* |
| | *Nombre d'exploitations agricoles ayant leur siège sur la commune* | *U* | *Durée du PLU* | *RGA*<br>*PLU* | **15 exploitations en 2020** | *Commune* |
| | *Permis de construire (PC) liés à l'activité agricole*<br>*Nombre (dont accordé/refusé)*<br>*Emprise au sol moyenne*<br>*Hauteur moyenne des constructions*<br>*Nombre de logements de fonction* | *U ou m²* | *Annuelle* | *(Futurs PC et DP)* | - | *Commune* |

## 3. Les ressources du sol

| Thématique / Impact suivi | Indicateur | Unité | Fréquence | Source de la donnée | Valeur de référence (état « 0 ») | Structure porteuse du suivi |
|---|---|---|---|---|---|---|
| **Consommation d'ENAF** | *Surface des Espaces Naturels, Agricoles ou forestiers consommée entre 2011 et 2021* | *ha* | | *MOS Bretagne* | **7,57 ha** | *MOS Bretagne* |
| | *Surface des Espaces Naturels, Agricoles ou forestiers consommée entre 2021 et 2023 (sur la base du MOS Bretagne)* | *ha* | | *Commune* | **0,74 ha** | *Commune* |
| **Détails des projets portant consommation foncière** | *Dans les futurs permis de construire (PC) :*<br>*Nombre de permis (dont accordé/refusé)*<br>*Nombre de logements construits*<br>*Surface parcellaire moyenne*<br>*Emprise au sol construite moyenne*<br>*Surface moyenne de plancher*<br>*Surface moyenne d'espace vert ou non imperméabilisée*<br>*Nombre moyen de places de stationnement créées* | *U ou $m^2$* | *Annuelle* | *(Futurs PC et DP)* | - | *Commune* |

## 4. Les risques naturels et technologiques

| Thématique / Impact suivi | Indicateur | Unité | Fréquence | Source de la donnée | Valeur de référence (état « 0 ») | Structure porteuse du suivi |
|---|---|---|---|---|---|---|
| **Vulnérabilité vis-à-vis des risques naturels et technologiques** | *Nombre d'arrêtés de catastrophe naturelle par type de risque (État),* | *U* | *Durée du PLU* | *Géorisques*<br>*DICRIM* | **3 arrêtés** | *Commune*<br>*DDTM* |
| | *Part des PC délivrés dans les zones soumises à aléas (inondation / retrait-gonflement des argiles…)* | *U* | *Annuelle* | *Commune* | - | *Commune* |
| | *Nombre de travaux réalisés par la collectivité pour réduire la vulnérabilité des territoires* | *U* | *Annuelle* | *Commune* | - | *Commune* |

## 5. L'assainissement

| Thématique / Impact suivi | Indicateur | Unité | Fréquence | Source de la donnée | Valeur de référence (état « 0 ») | Structure porteuse du suivi |
|---|---|---|---|---|---|---|
| **Production et traitement des eaux usées** | *Capacité de la STEP de Concoret* | *Eq-hab* | *Annuelle* | *Rapports annuels du gestionnaire* | **900 EH** | *Ploërmel Communauté* |
| | *Charge organique maximale en entrée entre 2021 et 2024* | *Eq-hab* | *Annuelle* | *Rapports annuels du gestionnaire* | **330 EH** | *Ploërmel Communauté* |

## 6. Les ressources énergétiques

| Thématique / Impact suivi | Indicateur | Unité | Fréquence | Source de la donnée | Valeur de référence (état « 0 ») | Structure porteuse du suivi |
|---|---|---|---|---|---|---|
| **Consommation d'énergie et production d'énergie renouvelable** | *Évolution de la concentration des principaux polluants surveillés (Indice ATMO de la qualité de l'air)* | - | *Annuelle* | *Rapports annuels d'Air Breizh* | **...** | *Air Breizh* |
| | *Consommation électrique en 2023* | *MWh* | *Annuelle* | *ENEDIS* | **3 148 MWh en 2023** | *Commune* |
| | *Production électrique en 2023* | *MWh* | *Annuelle* | *ENEDIS* | **654 MWh en 2023** | *Commune* |
| | *Nombre d'installations photovoltaïques sur la commune* | *U* | *Annuelle* | *Permis* | **18 installations en 2023** | *Commune* |
| | *Nombre de logements améliorés thermiquement (isolation par l'extérieur)* | *U* | *Annuelle* | *(futurs DP)** | **-** | *Commune* |
| | *Nombre de logements basse-consommation/passifs* | *U* | *Annuelle* | *(futurs PC)** | **-** | *Commune* |
| | *Suivi production d'énergies renouvelables (réseau de chaleur, photovoltaïque, panneaux solaires,…).* | *U* | *Annuelle* | *(futurs PC et DP)** | **-** | *Commune* |

## 7. Pollutions des sols

| Thématique / Impact suivi | Indicateur | Unité | Fréquence | Source de la donnée | Valeur de référence (état « 0 ») | Structure porteuse du suivi |
|---|---|---|---|---|---|---|
| **Pollutions des sols** | *Nombre d'anciens sites industriels et activités de services (BASIAS) susceptibles d'avoir généré une pollution* | *U* | *Durée du PLU* | *GEORISQUES* | **3 ancien(s) site(s) industriel(s) ou activité(s) de service sur la commune en 2023** | *DREAL*<br>*DDTM*<br>*Commune* |
| | *Nombre de sites et sols potentiellement pollués (BASOL) appelant une action des pouvoirs publics, à titre préventif ou curatif* | *U* | *Durée du PLU* | *GEORISQUES* | **0 site BASOL en 2023** | *DREAL*<br>*DDTM*<br>*Commune* |

# H. Le résumé non technique

## 1. L'état initial et évaluation des incidences du PLU sur l'environnement par une approche thématique

### a. Les sols et la consommation foncière

| État initial de l'environnement | |
|---|---|
| **Éléments de diagnostic** | **Enjeux** |
| La commune de Concoret a consommé 7,6 ha d'espaces naturel, agricole ou forestier entre 2011 et 2021. | L'enjeu principal aujourd'hui est de permettre le développement de l'urbanisation pour accueillir les populations futures, tout en économisant le foncier, notamment en limitant l'urbanisation des espaces naturels et agricoles. La limitation de l'étalement urbain et le recentrage dans le tissu aggloméré constituent donc des enjeux importants. 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 4 ha sur les 10 prochaines années ou à l'horizon 2036. |
| **PADD** | |
| **Incidences négatives** | **Incidences positives** |
| En tant que « pôle de proximité » du Pays de Plöermel-Coeur de Bretagne, des responsabilités incombent à la commune en matière d'accueil de populations (3 logements par an). Les pôles de proximité doivent en effet assurer un rôle, notamment résidentiel, pour conserver la dynamique des secteurs ruraux. Le besoin de logements et d'activités pour répondre aux enjeux démographiques occasionne nécessairement une consommation de foncier. | Prévoir une sobriété foncière pour préserver les espaces agricoles, naturels et forestiers.<br>Réduire la consommation de ces espaces pour les dix prochaines (2026-2036) années à moins de 3,9 ha, toutes destinations confondues, contre 7,6 ha auparavant, conformément à la Loi dite « Climat et Résilience ».<br>Organiser les espaces résidentiels et équipements en cohérence avec la qualité paysagère, le patrimoine bâti et naturel concoretois<br>Revitaliser le bourg et préserver la qualité urbaine et architecturale du bâti en enveloppe urbaine grâce à 4 leviers :<br>• *Résorber la vacance,*<br>• *Valoriser le potentiel foncier en densification du bourg*<br>• *Favoriser la requalification de la friche de l'ancien foyer logement au sud du bourg.*<br>Autoriser une seule opération résidentielle en extension limitée du bourg, entre la résidence autonomie et le dernier lotissement communal<br>Pour les 3 secteurs NH destinés aux résidences démontables, aucun potentiel de nouveau logement n'est clairement identifié. Il s'agit principalement d'essayer de régulariser une situation de fait. |

| Parties réglementaires (règlement écrit et graphique) |
| --- |
| Des densités minimales de logements à l'hectare sont indiquées au sein des OAP : objectif global d'au moins 13 logements par hectare, imposé par les Orientations d'Aménagement et de Programmation du PLU, il est programmé de produire plus de logements sur moins d'espace par rapport aux modes d'aménagements passés. |
| **Indicateurs de suivi** |
| La surface consommée en espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF)<br>Dans les futurs permis de construire (PC) :<br>• *Nombre de permis (dont accordé/refusé)*<br>• *Nombre de logements construits*<br>• *Surface parcellaire moyenne*<br>• *Emprise au sol construite moyenne*<br>• *Surface moyenne de plancher*<br>• *Surface moyenne d'espace vert ou non imperméabilisée*<br>• *Nombre moyen de places de stationnement créées* |

## b. Les espaces naturels et la biodiversité

| État initial de l'environnement | |
|---|---|
| **Éléments de diagnostic** | **Enjeux** |
| **NATURA 2000, RAMSAR, ZNIEFF**<br>La commune de Concoret est concernée en lisière est par le site Natura 2000 « Forêt de Paimpont », inscrit au titre de la Directive Habitats (ZSC, SIC, PSIC).<br>Elle est aussi concernée par 2 ZNIEFF : Type I : « Étang de Comper » et Type 2 : « Forêt de Paimpont ». | • Préservation de ces espaces reconnus |
| **COURS D'EAU**<br>Selon la base de données officielle de la DDTM et l'inventaire des cours d'eau réalisé sur le territoire (src. : Syndicat Mixte EPTB Vilaine), la commune compte plus de 27 km de cours d'eau.<br>**ZONES HUMIDES**<br>L'inventaire des zones humides a relevé leur présence sur 7 % du territoire (Source : EPTB Vilaine). | • Préserver les cours d'eau et leur espace de fonctionnement<br>• Protéger et gérer les zones humides au sein des parties réglementaires du PLU (règlement écrit et zonage) conformément au SDAGE et SAGE.<br>• Rechercher un équilibre entre le développement territorial et la protection des zones humides : respect de la doctrine « Éviter, Réduire, Compenser » |
| **BOISEMENTS**<br>Sur la commune, les boisements et bosquets sont nombreux (16 % du territoire) et se concentrent particulièrement au Nord-Est et au sud du territoire..<br>**BOCAGE**<br>Bien que le bocage constitue un élément majeur structurant le paysage communal, il se présente comme résiduel par rapport au bocage existant jusque dans les années 80. Le réseau bocager a été inventorié par le SMGBO et complété par le CPIE Forêt de Brocéliande. | • Préserver ce patrimoine boisé et bocager<br>• Mettre en place des mesures réglementaires permettant la préservation et la restauration de cette trame boisée et bocagère<br>• Entretenir les boisements et les haies existantes.<br>• Poursuivre la création et la replantation de haies bocagères. |

| PADD | |
|---|---|
| **Incidences négatives** | **Incidences positives** |
| La croissance démographique et le développement urbain qui l'accompagne pourraient générer d'une part une consommation et une fragmentation des milieux naturels, et d'autre part un dérangement des espèces. | Dans une logique de préservation de son socle naturel et de sa biodiversité locale, le PLU entend « s'appuyer sur la trame verte et bleue pour préserver la biodiversité » :<br>• Préserver et développer la fonctionnalité des réservoirs de biodiversité et des corridors écologiques<br>• 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<br>• Les composantes naturelles, comme le réseau hydrographique et leurs berges, les zones humides, les haies bocagères, ou encore les boisements, doivent également être conservées et protégées. |

**Parties réglementaires (règlement écrit et graphique)**

**Natura 2000 :**

- Au plan de zonage du PLU, l'Etang de Comper a été classée en zone naturelle N. Il a vocation à protéger les espaces naturels au titre de la protection en matière de biodiversité et de patrimoine paysager.

**ZNIEFF :**

- La ZNIEFF de Type I : « Étang de Comper » est classée en grande majorité en secteur N. Certaines berges de l'étang sont boisées et classées en Nf. Enfin, le château de Comper est classé en sous-secteur de taille et de capacité d'accueil limitées « Nt », destiné à accueillir des installations et constructions à vocation touristique, pour lequel des prescriptions générales et particulières peuvent s'appliquer spécifiquement.
- La ZNIEFF de Type 2 : « Forêt de Paimpont » est plus étendue. Une grande partie de la ZNIEFF est classée en zone N (naturelle) ou Nf (espaces boisés). On retrouve également le château de Comper en secteur « Nt », ainsi que 2 sous-secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées « Nh », destiné à accueillir des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs. Enfin, le nord de la ZNIEFF est classé en sous-secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées « NL », destiné à accueillir des installations de loisirs.

**Bois :**

- 90,1 ha de boisements faisant l'objet de Plans Simples de Gestion établis au titre de l'article L.312-1 du code forestier, sont classés en sous-secteurs « Nf ». Ce dernier, à vocation forestière, concerne les bois qui ne sont pas repérés au titre du L.151-23 du code de l'urbanisme, et pour lesquels des prescriptions générales et particulières peuvent s'appliquer spécifiquement. Dans le sous-secteur Nf uniquement, sont autorisées les installations et constructions nécessaires à l'exploitation forestière.
- 202,4 ha d'autres boisements sont classés en zone « N » (corresponds aux terrains peu artificialisés essentiellement composés d'espaces naturels et forestiers) ou « A » Agricole) et protégés au titre du L151-23 du CU.
- 29 ha de landes protégées au titre du L151-23 du CU

**Bocage :**

- 132,8 km de haies bocagères/alignements sont protégés au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme, ainsi le défrichement est soumis à déclaration. L'abattage d'une haie peut être refusé s'il met en péril une continuité écologique ou s'il porte préjudice au paysage.
- Conservation de haies/plantation de nouvelles haies au sein des OAP

**Cours d'eau :**

- Les cours d'eau sont localisés dans des secteurs naturels (N), permettant ainsi leur préservation.
- Les cours d'eau et leurs berges, identifiés au document graphique du règlement, font l'objet d'une protection spécifique au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme pour des motifs d'ordre écologique. Ainsi, à l'exception de certains ouvrages, les constructions et aménagements conduisant à une artificialisation du sol devront dans tous les cas observer un recul minimal de 35 mètres par rapport aux cours d'eau et espaces en eau identifiés sur le document graphique.

**Zones humides :**

- L'ensemble des zones humides (110,6 ha) figurent sur le plan de zonage et sont protégées au titre du L151-23 du CU
- Au plan de zonage, elles sont localisées en zone N (zones naturelles) permettant une protection forte.

**Indicteur de suivi**

**Boisements :**

- Surface boisée à l'échelle communale (en ha)
- Surface boisée protégée au titre du L151-23 du CU
- Surface nouvellement plantée (par mesures compensatoires) dans les futurs PC et PA
- Surface nouvellement défrichée dans les futurs DP, PC et PA

**Bocage :**

- Linéaire de haies bocagères sur le territoire (en km)
- Linéaire de haies protégées au titre du L151-23 du CU
- Linéaire de haies nouvellement plantées dans les futurs PC/PA
- Linéaire de haies nouvellement défrichées dans les futurs PC/PA

**Cours d'eau**

- Linéaire de cours d'eau sur la commune (en km) protégés au titre du L151-23 du CU

**Zones humides :**

- Surface de zones humides (en ha)
- Surface de zones humides protégées au titre du L151-23 du CU
- Nombre et superficie de zones humides nouvellement recensées dans les futurs PC/PA

## c. Les espaces agricoles

| État initial de l'environnement | |
|---|---|
| **Éléments de diagnostic** | **Enjeux** |
| En 2020, les données Agreste ont permis d'identifier 1321 hectares de surface agricole exploitée à Concoret. La superficie communale étant de 1576 hectares, 84 % du territoire de Concoret est dédié à l'agriculture.<br>15 exploitations étaient recensées en 2020, d'une surface moyenne de 88 hectares, contre 64 hectares en moyenne au niveau départemental. La spécialisation agricole des exploitations concoretoises est la polyculture et le polyélevage, et notamment l'élevage bovin pour la production de lait. | Le maintien de l'activité agricole est un enjeu économique, social, écologique et paysager pour le territoire. |
| **PADD** | |
| **Incidences négatives** | **Incidences positives** |
| • Consommation de terres agricoles : Le PLU prévoit plusieurs secteurs de projets. Des OAP sectorielles ont été établies. Près de 1,4 ha de terres agricoles (prairies) seront urbanisés (secteur OAP 2 : 1,4 ha sur les 1,95 ha du site).<br>• Augmentation des surfaces imperméabilisées et des phénomènes de lessivage des terres agricoles<br>• Changement de destination | Malgré le développement démographique, la commune affiche dans son PADD sa volonté de « préserver l'agriculture et valoriser les activités associées ». Plusieurs orientations et objectifs du PADD vont dans ce sens :<br>• Préserver et développer l'activité agricole en ce qu'elle constitue une filière importante de l'économie locale<br>• Ne pas augmenter les nuisances ou conflits d'usage entre agriculture et espace résidentiel, notamment à travers la prise en compte des déplacements des engins agricoles,<br>• 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<br>• Accompagner les initiatives agricoles à valeur ajoutée en permettant le développement d'activités connexes, comme la production d'énergies, ou encore à travers la valorisation des productions locales (transformation sur place, vente en direct, vente ambulante, etc.). |
| **Parties réglementaires (règlement écrit et graphique)** | |
| Le Plan Local d'Urbanisme met en place un zonage et une réglementation adaptée aux besoins de développement et/ou de diversification des activités agricoles.<br>La zone agricole « A » (896 ha) comprend les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Ce secteur a vocation à favoriser le maintien des activités et des milieux agricoles, à permettre le développement et la diversification des activités agricoles sur le territoire.<br>La zone A comprend quatre sous-secteur de taille et de capacité d'accueil limitées « Aa » ou «Aae» (moins d'1 hectare au total) destiné à permettre la modernisation de l'activité non agricole existante ou des projets exprimés, suivant les conditions prévues aux les articles L.151-12 et L.151-13 du code de l'urbanisme.<br>Sur le plan de zonage, les bâtiments susceptibles de changer de destination seront identifiés et pourront évoluer à condition de ne pas compromettre les activités agricoles. | |

## d. Le paysage et le cadre de vie

| État initial de l'environnement | |
|---|---|
| **Éléments de diagnostic** | **Enjeux** |
| **PAYSAGE**<br>Les éléments naturels (bois, bocage, arbres, landes), 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. Des sentiers de découvertes sont présents sur le territoire communal et permettent une découverte de la commune. | Au niveau paysager, les principaux enjeux sont :<br>• La préservation et la valorisation des paysages et des points de vue<br>• Le renforcement de la trame verte en accompagnement des voies<br>• Le traitement des entrées de bourg et des franges urbaines<br>• Le développement des modes de déplacement doux |
| **PADD** | |
| **Incidences négatives** | **Incidences positives** |
| Le développement et la densification urbaine, pour répondre aux besoins démographiques du territoire, pourraient porter atteinte à la qualité paysagère du territoire, au cadre de vie, si aucune mesure de protection et de valorisation n'était mise en place. | Le PLU entend préserver son patrimoine paysager :<br>• En préservant les perspectives paysagères et patrimoniales sur le grand paysage notamment vers la forêt<br>• En travaillant les entrées de villes et les transitions entre espaces bâtis et espaces ruraux.<br>• En protégeant les composantes naturelles qui participent à la qualité paysagère du territoire (bois, bocage, landes…).<br>• En veillant à la préservation des jardins au sein du bourg |
| **Parties réglementaires (règlement écrit et graphique)** | |
| Les éléments naturels (bois, bocage, zones humides) sont protégés au sein du PLU.<br>Les haies à conserver et à valoriser, ainsi que celles à créer sont indiquées sur les OAP<br>La création de liaisons douces constitue aussi une mesure favorisant l'accès aux points de vue remarquables et permettant ainsi une meilleure découverte du paysage. | |

## e. Le patrimoine bâti et archéologique

| État initial de l'environnement | |
|---|---|
| **Éléments de diagnostic** | **Enjeux** |
| 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. Enfin, la commune de Concoret recense un site archéologique : l'allée couverte du Rocher. Cette dernière est située à proximité du hameau du Rocher, à 2 kilomètres au nord-ouest du bourg de Concoret. La forme de l'allée subsiste malgré les dégâts occasionnés par des carriers au 19e siècle. | La préservation et la protection des bâtiments patrimoniaux vecteurs d'identité locale |
| **PADD** | |
| **Incidences négatives** | **Incidences positives** |
| L'urbanisation et la densification urbaine générées par le projet de planification territorial pourraient porter atteinte à la préservation des éléments patrimoniaux si aucune mesure de protection et de valorisation n'est mise en place. | Le PLU entend poursuivre la valorisation et la revitalisation de son bourg, notamment en préservant les qualités urbaines et architecturales du bâti Les villages et hameaux seront préservés en permettant la requalification du parc de logements et l'évolution du bâti existant. |
| **Parties réglementaires (règlement écrit et graphique)** | |
| Repérage du Château de Comper qui est identifié au titre de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme et est ainsi protégé.<br>Repérage des zones de Présomption de Prescriptions Archéologiques | |

## f. La ressource et la gestion de l'eau

| État initial de l'environnement | |
|---|---|
| **Éléments de diagnostic** | **Enjeux** |
| **EAU POTABLE :**<br>La commune de Concoret fait partie du Syndicat Intercommunal d'Alimentation en Eau Potable (SIAEP) de Brocéliande qui a la compétence distribution. La compétence production et transport est assurée par Eau du Morbihan. Aucun captage, et périmètre de protection associés, ne sont ainsi situés sur Concoret. Par ailleurs, il n'existe aucune zone de baignade sur la commune.<br><br>**ASSAINISSEMENT :**<br>Le secteur aggloméré de la commune de Concoret est raccordé sur le réseau d'eaux usées qui aboutit à une station d'épuration communale. La commune a délégué la compétence assainissement collectif à Ploërmel Communauté. La station traite uniquement des eaux domestiques ou assimilées. Il n'existe pas d'industriel assujetti à l'assainissement collectif sur la commune. La commune est dotée d'un réseau d'assainissement séparatif. La longueur de réseau est de 4 400 ml de réseau entièrement gravitaire. La station d'épuration est de type Lit Bactérien d'une capacité de 900 Eq-hab. Elle a été mise ne service en 1981 et le rejet se fait dans le Doueff. Une actualisation de l'étude de zonage d'assainissement des eaux usées est menée parallèlement à la révision du PLU.<br><br>**EAUX PLUVIALES :**<br>La commune est équipée d'un système d'assainissement de type séparatif. Son système de collecte des eaux pluviales est composé de fossés et de canalisations. Parallèlement à la révision du PLU, la commune a souhaité élaborer un zonage d'assainissement des eaux pluviales. L'objectif est ainsi de contrôler le développement de son urbanisation en intégrant dès à présent les conséquences de l'imperméabilisation croissante sur les écoulements d'eaux pluviales. | Les principaux enjeux sont de préserver la ressource en eau potable (quantité, pollution) et de maintenir un équilibre entre disponibilité de la source et besoins.<br>Concernant l'assainissement, les principaux enjeux sont de prendre en compte la capacité de la STEP et de l'assainissement non collectif afin de réduire les rejets d'eaux usées dans le milieu naturel et de conditionner les prévisions d'urbanisation et de développement à la capacité d'acceptabilité du milieu et des infrastructures d'assainissement. |

| PADD | |
|---|---|
| **Incidences négatives** | **Incidences positives** |
| • Augmentation des consommations en eau potable : La pression de la trentaine de nouveaux branchements nécessitera environ 3000 m³ supplémentaires par an.<br>• Augmentation des volumes d'eaux usées à collecter et à traiter : La charge supplémentaire est estimée pour environ 31 logements à près de 68 Eq-hab. Ainsi, la STEP est en mesure de traiter les effluents futurs générés par le développement de l'urbanisation. En ajoutant la charge de pointe actuelle estimée à 330 Eq-hab, la station arrivera à 398 Eq-hab à l'horizon 2035, soit environ 44 % de sa capacité.<br>• Augmentation du volume des eaux de ruissellement | Prise en compte des capacités d'approvisionnement en eau potable et de traitement des eaux usées. |
| **Parties réglementaires (règlement écrit et graphique)** | |
| Préservation de la qualité des eaux et un système de collecte et de traitement des eaux usées adapté à long terme<br>Prescriptions réglementaires pour améliorer la gestion des eaux pluviales | |

## g. Les risques et nuisances

| État initial de l'environnement | |
|---|---|
| **Éléments de diagnostic** | **Enjeux** |
| Concoret est concerné par plusieurs risques et nuisances : Risque sismique (faible), Risque retrait-gonflement des argiles (faible), Risque radon (important), Risque de tempête, Risque de remontées de nappes, feu de forêt (fort).<br>La commune n'est pas concernée par le classement sonore des voies bruyantes. | La limitation des facteurs générant les risques.<br>Le développement de la connaissance et la résilience par l'information de la population.<br>La sécurité des personnes et la vulnérabilité des biens et des activités humaines.<br>Les capacités d'écoulement des crues et la réduction de l'imperméabilisation des sols.<br>La lutte et l'adaptation face au changement climatique pour éviter l'accroissement des phénomènes météorologiques générateurs ou amplificateurs des risques. |

| PADD | |
|---|---|
| **Incidences négatives** | **Incidences positives** |
| Le développement de l'urbanisation (accueil d'habitants supplémentaires, nouvelles constructions, etc.) conduit inévitablement à augmenter la vulnérabilité du territoire face aux risques en présence.<br>Le PLU prévoit la construction de nouveaux logements, ce qui induit obligatoirement une imperméabilisation des sols et donc un accroissement du ruissellement sur le bassin versant et par conséquent, l'accentuation des débits aux exutoires. | Le PLU prend en compte les risques majeurs sur le territoire et vise à se prémunir des risques connus, notamment en évitant la mise en place ou le développement des projets dans les zones les plus sensibles aux risques et aux nuisances. |
| **Parties réglementaires (règlement écrit et graphique)** | |
| • Prise en compte des risques, notamment le risque d'inondation<br>• Aménagement de liaisons douces pour réduire les nuisances sonores et améliorer la qualité de l'air<br>• Le PLU est un moyen de développer la connaissance et la résilience par l'information de la population<br>• Préservation de la TVB qui limite la pollution de l'air | |

### h. Les déchets

| État initial de l'environnement | |
|---|---|
| **Éléments de diagnostic** | **Enjeux** |
| La collecte des déchets est une compétence de Ploërmel Communauté, assurée par le SMICTOM Centre Ouest.<br>Les déchets résiduels sont collectés en porte à porte tout comme les déchets recyclables. Des bornes points verres et papiers sont implantées au sein du bourg.<br>La déchetterie la plus proche, se trouve sur la commune de Gaël. | • Pérenniser et optimiser le réseau de collecte et les équipements de traitement.<br>• Encourager la baisse de la production des déchets en adoptant de bonnes habitudes.<br>• Poursuivre les efforts en matière de tri sélectif et la promotion du compostage.<br>• Densifier l'habitat pour limiter les coûts de collecte (réduction des transports de déchets.<br>• Analyser si les équipements de collecte et de traitement des déchets sont de capacité suffisante pour absorber un accroissement démographique. |
| **PADD** | |
| **Incidences négatives** | **Incidences positives** |
| L'augmentation de la population envisagée par le PLU va entrainer une augmentation des volumes de déchets issus des ménages, mais également des activités, services et équipements nouvellement créés. | La gestion des déchets est peu encadrée par le PLU. |

| Parties réglementaires (règlement écrit et graphique) |
|---|
| Le règlement précise les zones où les dépôts de véhicules, les dépôts de ferrailles, déchets, matériaux divers sont interdits.<br>Les locaux et emplacements destinés au stockage des déchets doivent être dimensionnés pour permettre le tri et faciliter la collecte des déchets. Leur intégration paysagère et architecturale devra être soignée. |

## i. Les énergies et le climat

| État initial de l'environnement | |
|---|---|
| **Éléments de diagnostic** | **Enjeux** |
| Le Plan Climat Air Énergie Territorial (PCAET) de Ploërmel Communauté a été arrêté par délibération du conseil communautaire du 12 décembre 2019.<br>Aucun parc éolien et aucun parc photovoltaïque n'est en fonctionnement sur la commune. | Les principaux enjeux sont de contribuer localement à la lutte contre le changement climatique, d'accentuer le développement des modes de déplacements alternatifs à l'automobile (vélos, piétons), ou plus globalement, encourager les pratiques multimodales de déplacement, de réduire au maximum les consommations énergétiques et enfin d'encourager l'utilisation des énergies renouvelables. |

| PADD | |
|---|---|
| **Incidences négatives** | **Incidences positives** |
| • Augmentation des consommations en énergie. | • Produire davantage d'énergies renouvelables<br>• Multiplication des liaisons douces<br>• Protection du bocage afin de favoriser la filière bois-énergie<br>• Des formes urbaines et d'habitat, plus compactes et moins énergivores |

| Parties réglementaires (règlement écrit et graphique) |
|---|
| • Règlement de PLU ne faisant pas obstacle aux constructions plus écologiques et aux énergies renouvelables. Le PLU n'impose pas l'utilisation d'énergies renouvelables, économes et non polluantes au sein des bâtiments, mais il les encourage en particulier dans les nouveaux équipements publics et les programmes d'ensembles.<br>• Des formes urbaines et d'habitat, plus compactes et moins énergivores<br>• Protection du bocage afin de favoriser la filière bois-énergie<br>• Création de maillage doux au sein des OAP |

## 2. Le résumé non technique de l'articulation du PLU avec les autres plans et programmes

Le Plan local d'urbanisme s'inscrit dans un cadre réglementaire global et doit être compatible avec des documents de rang supérieur. Le PLU de Concoret est compatible avec les plans et programmes suivants :

- *Schéma de Cohérence Territorial (SCoT) du Pays de Ploërmel - Cœur de Bretagne*
- *Programme Local de l'Habitat (PLH) 2020-2025 de Ploërmel Communauté*
- *Schéma directeur d'aménagement et de gestion des Eaux (SDAGE) Loire-Bretagne 2022-2027*
- *Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) Vilaine*
- *Plan de gestion des risques d'inondation (PGRI) du bassin Loire-Bretagne 2022-2027*
- *Schéma Régionale de Cohérence Ecologique (SRCE) de Bretagne*
- *Schéma Régional du Climat, de l'Air et de l'Énergie (SRCAE)*
- *Plan Climat Air Énergie Territorial (PCAET) 2020-2025 de Ploërmel communauté*

## 3. Le résumé non technique de l'évaluation des incidences du PLU sur l'environnement par une approche spatialisée.

En plus de l'approche par thématique réalisée précédemment, une analyse des incidences du PLU sur l'environnement a été faite à travers une approche spatialisée. Cette approche se focalise sur les zones susceptibles d'être touchées de manière notable par la mise en œuvre du PLU. Il s'agit alors d'évaluer les incidences des projets portés par le PLU sur ces espaces présentant une sensibilité spécifique. Il s'agit essentiellement des secteurs de développement de la commune qui bénéficient d'une OAP.

Le plan de zonage du PLU ainsi que les orientations d'aménagement ont défini 3 secteurs de développement sur le territoire communal, pouvant avoir des incidences potentielles sur l'environnement : OAP 1 – Rue Chanoine Maury – 1AUR, OAP 2 – Rue du Val aux Fées (extension) – 1AUR et OAP 3 - Rue du Val aux Fées (CPIE) – UE. Pour les 3 secteurs NH destinés aux résidences démontables, aucun potentiel de nouveau logement n'est clairement identifié. Il s'agit principalement d'essayer de régulariser une situation de fait. Ainsi, aucune incidence n'est avérée.

L'urbanisation des différents sites de projet aura nécessairement des incidences sur l'environnement. Cependant, le PLU prévoit un grand nombre de mesures dont l'application permettra d'éviter ou de réduire de manière significative ces incidences. L'urbanisation de certains secteurs soumis à OAP génère la consommation de jardins et de prairies et l'imperméabilisation des sols. Pour réduire ces impacts, le projet de PLU a privilégié le développement de l'urbanisation au sein ou en continuité du tissu aggloméré. Cette mesure évite l'artificialisation des sols et assure ainsi la préservation des paysages et des milieux naturels les plus emblématiques et le maintien des espaces agricoles et naturels.

Les OAP prévoient un nombre minimum de logements (nombre de logements et densité minimaux) concourant à la maîtrise de la consommation d'espace, évitant une consommation trop importante de terres agricoles et naturelles. Par ailleurs, des haies bocagères et d'arbres isolés sont identifiées sur les terrains dévolus à l'urbanisation future. Afin de les préserver, elles sont prises en compte et conservées dans les OAP. Concernant les zones humides, des inventaires complémentaires ont été réalisés sur les secteurs de projet pour vérifier l'absence de zones humides. Au niveau paysager, si l'urbanisation modifie l'ambiance et les perceptions, La densité du bâti et le nombre de logements prévus sont en

cohérence avec le bâti environnant. Les cheminements doux à préserver et ceux à créer sont également indiqués dans les OAP. D'une manière générale, les incidences attendues sont globalement toutes prises en compte dans les orientations d'aménagement ou au travers des dispositions réglementaires, permettant des impacts du PLU sur l'environnement que l'on peut qualifier de faibles.

## 4. Le résumé non technique de l'évaluation des incidences du PLU sur les sites NATURA 2000 et proposition de mesures

La commune de Concoret comprend un site Natura 2000 sur la frange Est. Il s'agit de la ZSC « Forêt de Paimpont » (FR5300005) qui, sur Concoret, surplombe l'étang de Comper. Le réseau Natura 2000 n'a pas vocation à la mise sous cloche d'un territoire, mais bien de rechercher la compatibilité entre enjeux socio-économiques et écologiques, pour assurer la préservation des habitats et espèces menacées. Le PLU encourage, à travers les orientations de son PADD, la préservation et la protection de la richesse de la biodiversité et des milieux naturels. Cette préservation se traduit par une politique favorable au maintien des caractéristiques écologiques de la commune et du site Natura 2000 :

- *une localisation des secteurs de projets (OAP) en dehors de la ZSC ;*
- *un zonage adapté (N) pour les parcelles implantées au sein de la zone Natura 2000, ainsi que des dispositions spécifiques complémentaires (trame verte et bleue protégée) qui respectent les objectifs de conservation des habitats et espèces d'intérêt communautaire ;*
- *un maintien et un développement de la trame verte et bleue sur la commune.*
- *Un STEP qui ne génère pas d'impact négatif sur le site N2000*

Au vu de ces éléments, le projet de PLU ne générera pas d'incidences négatives sur la zone Natura 2000 et donc sur l'état de conservation des habitats et des espèces d'intérêt communautaire de ce site.

## 5. Le résumé non technique des critères, indicateurs et modalités retenus pour l'analyse des résultats de l'application du PLU de Concoret

Afin d'évaluer les incidences réelles du PLU sur son environnement direct et indirect, la commune met en place un dispositif de suivi et d'évaluation des effets de la mise en œuvre de son projet de territoire. Au total, une vingtaine d'indicateurs sont proposés et feront l'objet d'un suivi spécifique. Les indicateurs ont pour objectif de donner une vision globale sur les évolutions du territoire dans les domaines où ont été identifiés les principaux enjeux. La commune a réalisé un état « 0 » de ces indicateurs qui serviront de référentiel pour les évaluations suivantes. La périodicité du renseignement des indicateurs est variable selon la nature des données et peut se faire annuellement, tous les trois ans en moyenne, où durant toute la durée du PLU. Enfin, certains critères seront à analyser grâce aux informations recueillies lors des dépôts futurs de permis de construire (PC) et de déclaration préalable (DP). En synthèse, voici quelques indicateurs retenus pour l'analyse des résultats de l'application du PLU.

### a. Milieux naturels/Espaces agricoles

- *Surface boisée à l'échelle communale*
- *Superficie des espaces boisés protégés au titre du L151-23 du CU*
- *Linéaire de haies bocagères sur le territoire,*
- *Linéaire de haies protégées au titre du L151-23 du CU*
- *Surface de zones humides protégées au titre du L151-23 du CU*
- *SAU Totale sur la commune*
- *Nombre d'exploitations agricoles ayant leur siège sur la commune*
- *Surface agricole consommée au cours de la durée du PLU*

### b. Ressources naturelles (sol, eau, énergie)

- *La surface consommée entre 2011 et 2021*
- *Capacité de la STEP de Concoret*
- *Charge organique maximale en entrée entre 2021 et 2024*
- *Nombre d'habitations raccordées au réseau collectif/non raccordées au réseau collectif (ANC)*
- *Évolution de la concentration des principaux polluants surveillés*
- *Consommation électrique en 2023*
- *Production électrique en 2023*
- *Nombre d'installations photovoltaïques sur la commune*

### c. Risques naturels et technologiques, pollutions

- *Nombre d'arrêtés de catastrophe naturelle par type de risque (État),*
- *Part des PC délivrés dans les zones soumises à aléas (inondation/retrait-gonflement des argiles…)*
- *Nombre de travaux réalisés par la collectivité pour réduire la vulnérabilité des territoires*
- *Nombre d'anciens sites industriels et activités de services (CASIAS susceptibles d'avoir généré une pollution*
- *Nombre de sites et sols potentiellement pollués (BASOL) appelant une action des pouvoirs publics, à titre préventif ou curatif*

## 6. Les difficultés rencontrées

Comme pour toute évaluation, la difficulté d'une telle mission résulte :

- *de la difficulté d'accéder à certaines données : certaines thématiques sont peu ou ne sont pas documentées, ce qui rend délicate toute évaluation ;*
- *de contraintes temporelles : la révision du PLU est le résultat d'un travail de longue haleine s'étalant sur plusieurs années. Cela génère une difficulté relative à l'actualisation, et par conséquent, la fiabilité de certaines données. Par ailleurs, le travail itératif comporte nécessairement des allers-retours qui nécessitent de soumettre le projet modifié à l'évaluation plusieurs fois.*

Par ailleurs, comme toute appréciation d'impacts, l'évaluation comporte une part d'incertitude liée au fait que l'on estime a priori des effets qui peuvent ne pas se produire, ou se produire différemment (avec une autre intensité, ailleurs…). Ceci tient notamment au fait que l'on ne connaît et ne maîtrise pas tous les paramètres d'évolution d'un territoire, ni de réactions des espaces sur lesquels on intervient.

## CONCLUSION

Le Plan Local d'Urbanisme de Concoret constitue un document cadre pour l'avenir de la commune. Il formalise un projet de territoire cohérent, partagé et durable, à l'échelle communale, mais aussi intercommunale, en lien avec les orientations du SCoT et les enjeux de transition écologique, de sobriété foncière et de résilience territoriale.

Le présent rapport de présentation a permis de poser les fondements du projet communal, en dressant un diagnostic approfondi du territoire, de ses dynamiques socio-économiques, environnementales, paysagères, agricoles et patrimoniales, mais aussi de ses fragilités et de ses potentiels. Ce diagnostic a servi de base à l'écriture du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), qui fixe les grandes orientations stratégiques du développement de Concoret à l'horizon 2036.

Sur cette base, le PLU propose des règles d'urbanisme localisées, proportionnées et adaptées, traduites dans les pièces réglementaires (zonage, règlement écrit, OAP, annexes) visant à :

- *Structurer un développement urbain maîtrisé, respectueux du caractère rural et de l'identité paysagère de Concoret ;*
- *Répondre aux besoins en logements, en services et en équipements pour les habitants actuels et futurs ;*
- *Préserver les ressources naturelles, les continuités écologiques, les terres agricoles et les milieux sensibles, tout en permettant l'accueil des projets nécessaires au fonctionnement du territoire ;*
- *Accompagner les transitions énergétiques et climatiques par une urbanisation plus sobre, plus compacte, plus économe en foncier et en ressources ;*
- *Valoriser les mobilités douces, le cadre de vie et les atouts culturels et patrimoniaux du territoire, notamment en lien avec la forêt de Paimpont et les itinéraires de randonnée.*

Ainsi, ce PLU constitue à la fois un outil d'anticipation, de régulation et de mise en cohérence, et un levier opérationnel au service des élus, des habitants, des acteurs économiques, agricoles et associatifs. Il traduit une ambition de développement mesuré et solidaire, fondée sur l'écoute des besoins, le respect des équilibres territoriaux et une volonté de responsabilité face aux enjeux environnementaux contemporains.

Arrêté à l'issue d'une large concertation, le PLU de Concoret est désormais un support de référence clair et partagé pour accompagner les projets et les décisions d'aménagement du territoire dans les années à venir.

## Autres bibliographie et ressources documentaires


- *Plan Cadastal Informatisé - Millésime 07/2023 - https://www.cadastre.data.gouv.fr*
- *Carte Communale - 29/03/2010 - Mairie de Concoret*
- *Registre Parellaire Graphique - 2023*
- *BD Ortho - 2022 - IGN*
- *Atlas de la Biodiverdité Communale - 25/07/2033 - Mairie de Concoret*
- *Etude du patrimoine architectural et paysager Label Bourg du patrimoine rural de Bretagne - 12/2024 - Les communes du Patrimoine Rural de Bretagne - Mairie de Concoret*
- *Paln de Développement Urbain - 04/2019 - Mairie de Concoret*
- *Modèle d'Occupation des Sols breton - 11/2024 - Agences d'urbanisme de Bretagne*
- *Schéma de Cohérence Territoriale du Pays de Ploërmel Cœur de Bretagne - 19/12/20218 - Pays de Ploërmel Cœur de Bretagne*
- *mondiagnosticarticialisation.beta.gouv.fr*
- *https://www.geoportail-urbanisme.gouv.fr/*
- *https://cms.geobretagne.fr/*
- *Liste des plantes invasives de Bretagne - 07/2021 - Conservatoire botanique national de Brest*
- *Inventaire floristique du site Point clos - 27/11/2017 - Pauline Doudard*
- *https://broceliande.brecilien.org/Le-site-de-Point-Clos-III*
- *Portail d'Accès National aux Données Airbnb - 02/03/2025*
- *Accompagnement pour la restructuration et recyclage de l'ancien foyer, via une programmation mixte « Programme Tiers-Lieu autour de la forêt de Brocéliande » (CPIE + Centre de formation) - 01/2025 - ANCT - EY - Mairie de Concoret*
- *Règlement de Voirie Départementale du Morbihan - 09/2016 - Département de Morbihan*
- *Porter à connaissance des services de l'Etat - 2021 à 2025*
- *https://www.insee.fr*
- *https://datafoncier.cerema.fr/*
- *Habitat et hébergements touristiques sur la commune de Concoret - 2025 - Ploêrmel Communauté*
- *http://atlas.patrimoines.culture.fr*
- *Schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires - 2024 - Région Bretagne*
- *Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux Vilaine - 2015*
- *Plan Local de l'habitat - 2022/2025 - Ploërmel Communauté*
- *Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) Loire-Bretagne - 2022-2027*
- *Schéma Régional du Climat, de l'Air et de l'Energie (SRCAE) - 08/2013 - DREAL Bretagne*
- *Plan Climat Air Energie Territorial - 2020-2025 - Ploërmel communauté*
- *Divers ressources techiques - Ploërmel Commaunuté et Mairie de Concoret*

## Abréviations

RLT-IGN : Remonter le Temps (remonterletemps.ign.fr).
ABF : Architecte des Bâtiments de France
ADEME : Agence de l'Environnement et de la Maîtrise de l'Énergie
ADS : Autorisation du Droit des Sols
AEU : Approche environnementale de l'environnement
AFU : Association Foncière Urbaine
ANRU : Agence Nationale de Rénovation Urbaine
CAUE : Conseil de l'Architecture de l'Urbanisme et de l'Environnement
CDEC : Commission Départementale d'Équipement Commercial
COS : Coefficient d'Occupation des Sols
CES : Coefficient d'Emprise au Sol
CDAC : Commission départementale d'aménagement commercial
CPA : Convention Publique d'Aménagement
CU : Certificat d'Urbanisme
DAACT : Déclaration Attestant l'Achèvement et la Conformité des Travaux
DDTM : Direction départementale des territoires et de la Mer
DIA : Déclaration d'Intention d'Aliéner
DOC : Déclaration d'Ouverture de Chantier
DP : Déclaration Préalable
DPU : Droit de Préemption Urbain Recherche et de l'Industrie
DT : Déclaration des Travaux
DREAL : Direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement
DUP : Déclaration d'utilité publique
EBC : Espace Boisé Classé
ENS : Espaces Naturels et Sensibles
EPCI :Etablissement Public de Coopération Intercommunale
EPF : Etablissement public foncier
ER : Emplacement réservé
ERP : Etablissement Recevant du Public
GES : Gaz à effet de serre
HLL : Habitation légère de loisirs
HLM : Habitat à Loyer Modéré
HQE : Haute Qualité Environnementale
ICPE : Installation classée pour la protection de l'environnement
INRAP : Institut national de recherche archéologie préventive
INSEE : Institut National de la Statistique et des Études Économiques
MH : Monument historique
OAP : Orientation d'Aménagement et de Programmation
PADD : Projet d'Aménagement et territoire
PA : Permis d'Aménager
PAE : Plan d'aménagement d'ensemble
PAZ : Plan d'Aménagement de Zone
PPEAN : Périmètres de Protection des Espaces Agricoles et Naturels
PC : Permis de Construire
PIG : Projet d'intérêt général
POS : Plan d'Occupation des Sols
PPA : Personnes Publiques Associées
PDU : Plan de Déplacement Urbain
PLAI : Prêt Locatif Aidé d'Intégration
PLD : Plafond Légal de Densité
PLU : Plan Local d'Urbanisme
PLH : Programme Local de l'Habitat
PMR : Personne à mobilité réduite
PNR : Parc Naturel Régional
PPRNP : Plan de Prévention des risques Naturels et parasismiques
PPRI : Plan de prévention des risques d'inondation
PPRT : Plan de Prévention des Risques Technologiques
PRE : Participation pour Raccordement à l'Égout
PUP : Projet Urbain Partenarial
PVAP : Plan de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine
PVR : Participation pour voirie et réseau
RAP : Redevance Archéologie préventive
RNU : Règlement National d'Urbanisme
RT : Réglementation thermique
SAU : Surface Agricole Utile

SEM : Société d'Économie Mixte
SCOT : Schéma de Cohérence Territoriale
SDAU : Schéma Directeur d'Aménagement et d'Urbanisme
SHON : Surface Hors Œuvre Nette
SMS : Servitude de mixité sociale
SPANC : Service Public d'Assainissement Non Collectif
SPLA : Société Publique d'Aménagement
SPR : Site Patrimonial Remarquable
TA : Taxe d'Aménagement ou Tribunal Administratif
TCSP : Transports en Commun en Site Propre
TDENS : Taxe Départementale des espaces naturels et sensibles
THNS : Transports à Haut Niveau de Service
TLE : Taxe Locale d'Équipement
TPU : Taxe Professionnelle Unique
VSD : Versement pour Sous Densité
ZAC : Zone d'Aménagement Concerté
ZAD : Zone d'Aménagement Différé
ZFU : Zone Franche Urbaine
ZICO : Zone Importante pour la Conservation des Oiseaux
ZIF : Zone d'Intervention Foncière
ZNIEFF : Zone Naturelle d'Intérêt Écologique Faunistique et Floristique
ZPPAUP : Zone de protection du patrimoine Architectural Urbain et paysager
ZAP : Zones Agricoles Protégés
ZUP : Zone à Urbaniser en Priorité

**ELABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME**

*Commune de Concoret / K.urbain - DM.Eau*