

PREAMBULE

L'élaboration du Plan Local d'Urbanisme (PLU) est l'occasion pour la commune de formuler dans un unique document, l'ensemble de la politique d'urbanisme et d'aménagement du territoire de CONQUEREUIL pour les années à venir.

Conformément à l'article L. 123-1-3 du Code de l'Urbanisme, le PLU présente le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) de la commune. Dans le respect des principes énoncés aux articles L. 110 et L. 121-1 du code, le PADD définit les grandes orientations de la politique de la commune en matière d'urbanisme et d'aménagement du territoire, afin de satisfaire aux exigences en matière de renouvellement urbain, mixité sociale et fonctionnelle, préservation de l'environnement tant naturel qu'urbain.

Le PADD établit le projet d'aménagement du territoire pour les 10 à 15 ans à venir. Les principes ainsi énoncés dressent le cadre de référence dans lequel les actions communales, tant publiques que privées, devront se développer, assurant ainsi une cohérence d'ensemble et une lisibilité globale des programmes d'actions. Le PADD dresse un cadre assurant l'anticipation de tendances d'évolution du territoire à plus long terme.

Positionnée au nord du département de la Loire-Atlantique, CONQUEREUIL est bordée par le Don et nichée dans une vallée boisée.

Bénéficiant d'une richesse et d'une diversité paysagères et environnementales notamment avec la vallée du don au sud du territoire, le site de Pont-Veix, l'étang de Coisma et les Grands Prés, la commune se doit d'assurer une dynamique économique et sociale par un développement maîtrisé et équilibré dans l'espace et dans le temps tout en préservant les secteurs naturels sensibles de son territoire. Ainsi, les activités agricoles orientées vers l'élevage et la polyculture occupent près de 80% de la superficie du territoire.

CONQUEREUIL désire redynamiser son territoire en s'appuyant sur ses potentiels tant économiques, démographiques que patrimoniaux tout en maîtrisant sa croissance et respectant sa richesse environnementale. Afin d'assurer l'équilibre de son territoire, l'ensemble des actions et opérations doivent s'inscrire dans un cadre de référence globale tout en respectant les principes de développement durable.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables s'articule autour de trois principes fondamentaux :

- préserver et valoriser l'identité et le patrimoine communal,
- redynamiser de façon harmonieuse le développement du bourg,
- conforter les activités économiques du territoire.

LA PRESERVATION ET LA VALORISATION DE L'IDENTITE ET DU PATRIMOINE COMMUNAL

La richesse du territoire doit être préservée et valorisée. De ce fait, le développement du territoire doit tenir compte de la valeur patrimoniale (paysagère, architecturale, environnementale), économique (agricole, entrepreneuriale) et écologique (ZNIEFF de type 1 et 2, corridors écologiques, trame verte, trame bleue ...) de CONQUEREUIL.

PROTEGER LES ELEMENTS LIES AU RESEAU HYDROGRAPHIQUE

Le territoire communal présente une diversité de milieux et d'écosystèmes de qualité avec la présence du Don, de ruisseaux, zones humides, plans d'eau... Ces milieux sont caractérisés par une nature (boisement, ripisylve, eau dormante, eau vive...), une origine et une richesse écologique (faunistiques et floristiques) qui méritent d'être préservées.

Parallèlement l'ensemble de la commune est situé sur le bassin versant du Don, et concerné par le SAGE de la Vilaine. A ce titre, un inventaire des zones humides a été réalisé.

La protection et la mise en valeur de ces espaces naturels seront confirmées par des dispositions particulières, permettant notamment de préserver ou de remettre en bon état lorsque cela est nécessaire, les continuités écologiques et notamment les corridors écologiques identifiés par le SCOT du Pays de Redon et Vilaine.

IDENTIFIER ET VALORISER LES PAYSAGES NATURELS ET URBAINS

Assurer la préservation des espaces agricoles et des grands paysages

Le territoire est caractérisé par un relief de plateau relativement vallonné dans lequel s'encaisse un certain nombre de cours d'eau. Afin de préserver cette identité, il convient de maintenir des espaces agricoles et certaines masses arborées (le bois des Massicais) en y limitant le développement de l'urbanisation.

L'économie agricole est particulièrement importante puisque 35 hameaux comptent une activité agricole sur les 55 hameaux que compte le territoire.

Afin de préserver ces espaces, des secteurs à vocation purement agricole sont maintenus et les périmètres de recul vis-à-vis des exploitations devront être respectés.

Préserver l'identité des hameaux en veillant à la maîtrise de leur développement

La préservation du patrimoine bâti est assurée par les possibilités de réhabilitations, d'extension et/ou de changement de destination des bâtiments existants de qualité reconnue ou la reconstruction des ruines, dans le respect des périmètres de réciprocity agricoles.

De même, le petit patrimoine bâti composé des calvaires et des fours à pain (non attenants aux constructions) et le patrimoine bâti (maisons, longères, ...) ayant été inventoriés doivent être préservés et valorisés.

Développer la dynamique touristique du territoire

La commune de CONQUEREUIL souhaite protéger ses haies et les éléments arborés constituant le patrimoine naturel et écologique de la commune.

Le développement du maillage de déplacements doux sur l'ensemble du territoire, s'appuyant pour partie sur l'ancienne voie ferrée, doit permettre une mise en valeur des espaces naturels et de loisirs de la commune.

CONQUEREUIL

Reliant les différentes parties du territoire, ces cheminements doivent inciter à l'utilisation des modes de déplacements alternatifs.

La commune comprend plusieurs lieux, plans d'eau et vallées qu'il convient de valoriser et d'intégrer dans une logique de découverte et d'attrait pour le tourisme local ou de préservation : la vallée du Don, l'étang de Coisma, l'étang du Mortier du Faux, le château de Pont Veix, l'ancienne voie ferrée, la voie romaine, le bois des Massicais, l'aire des Grands Prés,

Enfin, la commune souhaite maintenir les gîtes existants sur la commune et permettre le développement de l'accueil touristique mais également favoriser la mise en place d'animations sportives telles que celles existantes : le moto-club, le club de canoë ou l'hippodrome.

AGIR EN FAVEUR DES ENERGIES RENOUVELABLES

S'inscrivant dans cette démarche, CONQUEREUIL souhaite favoriser la mise en place de dispositifs, type solaire, éolien, bio-climatique... afin de participer à la limitation de la production de gaz à effet de serre.

REDYNAMISER DE FAÇON HARMONIEUSE LE DEVELOPPEMENT DU BOURG

D'une manière générale, les projets d'aménagement doivent :

- redynamiser le développement de la commune en s'appuyant sur ses potentialités tant économiques, démographiques que patrimoniales (valorisation de la vallée du Don) afin notamment, de modérer la consommation de l'espace et de lutter contre l'étalement urbain,
- organiser la mixité des fonctions et des populations tout en tenant compte de contraintes fortes du territoire,
- prendre en compte l'environnement et composer les aménagements en fonction des éléments naturels de qualité existants (topographie, cours d'eau, espaces verts, patrimoine végétal et/ou arboré),
- être maîtrisés dans le temps et dans l'espace par des ouvertures à l'urbanisation étalées en fonction des besoins et des possibilités de raccordement aux réseaux ainsi qu'aux capacités d'accueil des équipements collectifs.

1 - ORGANISER LA MIXITE DES FONCTIONS

Maîtriser la capacité d'accueil du territoire

La commune souhaite maintenir sa capacité d'accueil en termes d'habitat tout en maîtrisant son développement. La capacité d'accueil de la commune se situe dans le logement réhabilité, vacant et dans la construction neuve. L'objectif est de créer en moyenne 9 logements par an sur 10 à 15 ans à venir ce qui correspond à un développement maîtrisé de l'habitat pour CONQUEREUIL avec une densité moyenne de 13 logements à l'hectare.

L'ouverture à l'urbanisation se fait en fonction de la capacité des réseaux, de leur existence ou programmation, et de la capacité d'accueil des équipements publics. Le tout contribue à la maîtrise dans le temps et dans l'espace du développement urbain.

Enfin, certaines dents creuses du bourg sont identifiées comme fonds de jardin à préserver pour maintenir des espaces naturels de respiration.

Maîtriser le développement urbain pour préserver la ruralité et l'environnement du territoire

La maîtrise de l'étalement urbain et la préservation des espaces naturels passent par une gestion du développement urbain différente de celle connue jusque là.

- ✚ Les secteurs d'habitat du bourg se développent essentiellement à l'ouest, au Nord, à l'est et au sud-est de la zone agglomérée. Cette localisation répondant à un rééquilibrage du fonctionnement du bourg en permettant d'accompagner et de requalifier les entrées d'agglomération. Il s'agit également de :

- tenir compte de la topographie des sites et des réseaux existants
- reformer les franges du bourg
- utiliser les dents creuses du bourg

- ✚ Les équipements de la commune sont maintenus et développés en continuité de l'existant :
 - Extension de l'école publique au nord-est de l'emprise actuelle ;
 - Extension du cimetière ;
 - Projet de résidences de personnes âgées ;

2 - PROMOUVOIR LA DIVERSITE

L'établissement d'une typologie d'habitat

Afin de s'adapter aux besoins d'une population en constante évolution, la commune de CONQUEREUIL s'attache à proposer à ses futurs habitants des logements de typologie variée. Le développement urbain de la commune passe par la réalisation de constructions neuves :

- en dents creuses de la zone agglomérée
- sous forme d'opérations d'ensemble intégrant des programmes d'habitat en petits collectifs ou en individuels groupés dans la zone agglomérée
- sous forme d'opérations d'ensemble de maisons individuelles groupées ou non dans la zone agglomérée et en extension urbaine.

Les différentes localisations et densités doivent assurer la mixité sociale et spatiale de l'habitat.

Le développement de la construction neuve doit assurer l'homogénéité d'ensemble et :

- assurer l'insertion des futures opérations dans le tissu existant ;
- prolonger les formes existantes ;
- conserver le vocabulaire architectural existant (matériaux, volume, composition, trame) sans pour cela interdire l'innovation.

La mixité géographique et sociale

Afin de s'inscrire dans la notion de mixité de logements et de fonctions tout en préservant l'identité territoriale, de reformer le profil de la zone agglomérée, la commune répond à la demande par la volonté :

- d'étoffer la zone agglomérée et de conforter son rôle de centralité,
- de circonscrire les hameaux.

Le projet d'aménagement du territoire doit organiser la mixité des fonctions dans l'espace. Ceci se décline à chaque échelle du territoire :

- la zone rurale doit accueillir l'activité économique dans le prolongement de l'existant, l'activité agricole, les activités de loisirs existantes, les habitations anciennes dans le respect des contraintes environnementales, patrimoniales et agricoles,

CONQUEREUIL

- la zone agglomérée doit accueillir l'habitat, les activités économiques, les services collectifs, ainsi que les activités de loisirs, à condition que ces activités soient compatibles avec l'environnement de la zone agglomérée et tout en tenant compte des contraintes urbaines et environnementales,
- un regroupement de certaines fonctions, se fait afin :
 - de respecter la répartition actuelle des fonctions, notamment au niveau du plateau sportif,
 - de respecter les obligations et contraintes propres aux fonctions et réseaux,
 - d'assurer une bonne cohabitation des fonctions entre elles ; ainsi toute activité non compatible avec l'habitat pour des raisons de nuisances ou de sécurité doit être localisée dans un secteur spécifique.
- la mixité des fonctions doit être assurée au sein des quartiers par la possibilité d'exercer des activités de services et artisanales compatibles avec l'habitat.

La mixité sociale de l'habitat doit être assurée à différentes échelles du territoire par :

- l'alternance et la variation des densités construites entre les différents secteurs du territoire,
- la possibilité de réaliser des réhabilitations de constructions existantes sur le territoire,
- la réalisation de programmes spécifiques sur certains secteurs de la zone agglomérée,
- la mise en place d'une offre en locatif, tant privé que public sur le territoire.

CONQUEREUIL comptait 3,7 % de logements locatifs sociaux en 2007. La commune souhaite atteindre une offre en logements à loyer modéré à 5 % du parc des résidences principales.

LE CONFORTEMENT DES ACTIVITES ECONOMIQUES DU TERRITOIRE.

1 - VEILLER AU MAINTIEN DE L'ACTIVITE AGRICOLE

Afin que perdure une activité agricole harmonieuse et durable, respectueuse de l'environnement, la commune souhaite favoriser le maintien sur place et les reprises d'exploitations existantes qui qualifient les paysages communaux. Dans cette perspective, la commune s'engage à la préservation des terres agricoles de la zone rurale, hors zone agglomérée.

2 - PRESERVER LES ACTIVITES EXISTANTES

La préservation de la vie du bourg passe par une volonté communale de rétablir les commerces sur le territoire. Les mesures liées au stationnement, au réaménagement des espaces publics, aux circulations et liaisons douces doivent devenir des facteurs de dynamisation.

La zone d'activités artisanale et de services de la Gare, de compétence intercommunale, sera confortée grâce à la réalisation par le Conseil Général d'un carrefour sur la RD775.

La commune souhaite également permettre aux artisans de s'implanter dans le bourg et dans les hameaux de façon limitée et sans apporter de nuisances vis-à-vis de l'habitat existant.

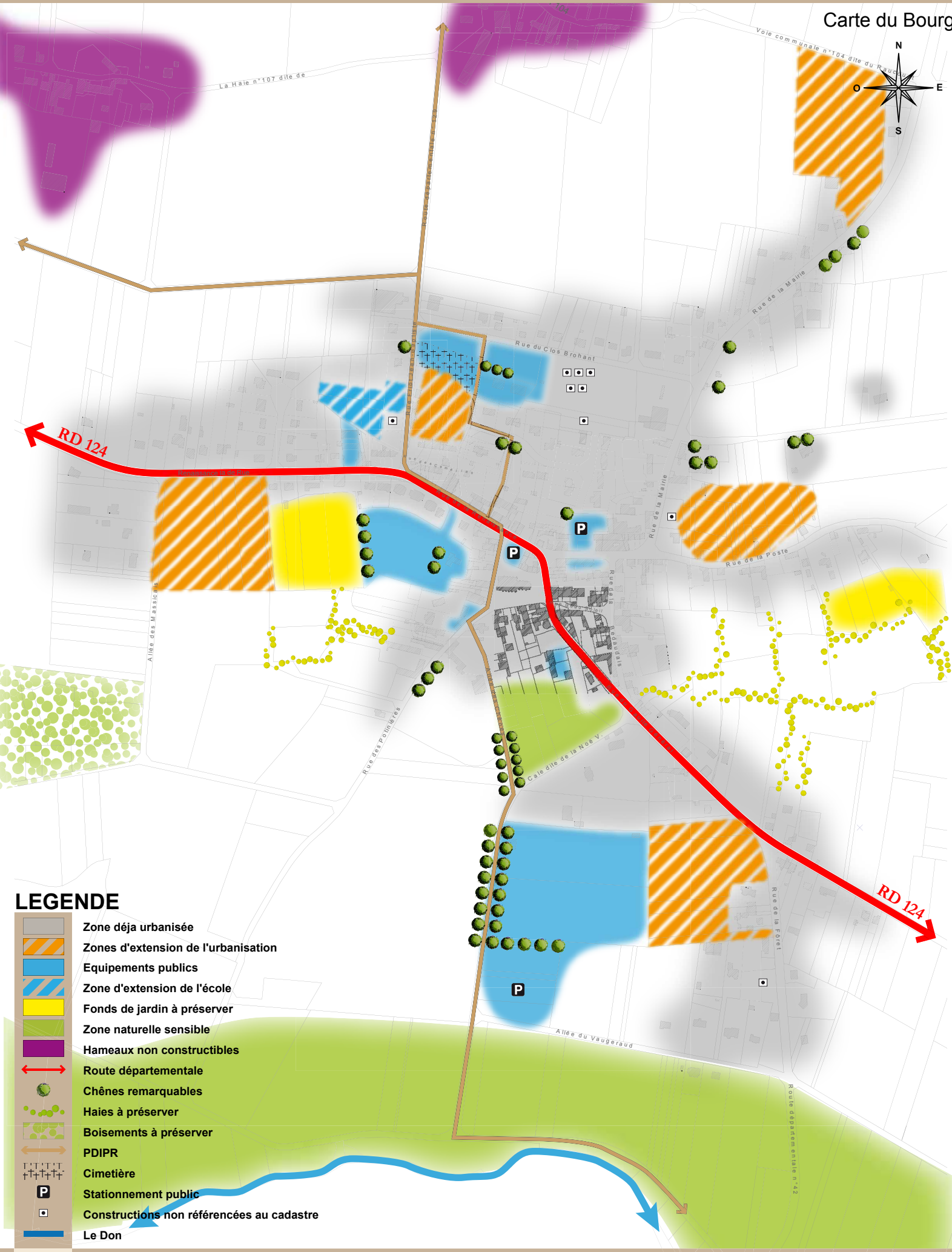
CONQUEREUIL

Le projet de Zone de Développement Eolien est intégré dans le projet de Plan Local d'Urbanisme. L'objectif de puissance recherchée sera d'au maximum 20 MW.

CONQUEREUIL souhaite développer les moyens de communication numériques en développant le très haut débit.

Enfin, la commune souhaite maintenir voir développer son offre en transports en communs et favoriser le co-voiturage.

Carte du Bourg



LEGENDE

- Zone déjà urbanisée
- Zones d'extension de l'urbanisation
- Equipements publics
- Zone d'extension de l'école
- Fonds de jardin à préserver
- Zone naturelle sensible
- Hameaux non constructibles
- Route départementale
- Chênes remarquables
- Haies à préserver
- Boisements à préserver
- PDIPR
- Cimetière
- Stationnement public
- Constructions non référencées au cadastre
- Le Don





- | | |
|---|----------------------------------|
|  | Zone agglomérée |
|  | Zone d'activité économique |
|  | Zones naturelles sensibles |
|  | Zone de loisirs |
|  | Hameaux non constructibles |
|  | Villages agricoles |
|  | Boisements à préserver |
|  | Haies à préservées |
|  | Etangs |
|  | Cours d'eau |
|  | Routes départementales |
|  | PDIPR |
|  | Continuité voie verte à réaliser |
|  | Site inscrit |
|  | Entités archéologiques |



- | | |
|---|---|
|  | Zone agglomérée |
|  | Zone d'activité économique |
|  | Zones naturelles sensibles |
|  | Zone de loisirs |
|  | Hameaux non constructibles |
|  | Villages agricoles |
|  | Boisements à préserver |
|  | Haies à préservées |
|  | Etangs |
|  | Cours d'eau |
|  | Routes départementales |
|  | PDIPR |
|  | Continuité voie verte à réaliser |
|  | Site inscrit |
|  | Entités archéologiques |