



**COMMUNE DE CONCORET**

Département du Morbihan

# CARTE COMMUNALE

## 1a - Rapport de présentation

*Approbation*

*Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal du 29 mars 2010*



PA Laroiseau / BP 30185 / 8 rue du Ella Maillart / 56005 VANNES Cedex / Tel : 02 97 47 23 90 / Fax : 02 97 42 76 03  
[www.geobretagnesud.com](http://www.geobretagnesud.com) / [vannes@geobretagnesud.com](mailto:vannes@geobretagnesud.com)



## AVANT- PROPOS

Préambule

Cadre juridique

Cadre géographique et administratif

Cadre historique

## I - ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

I-1 Le milieu physique

I.2.1 Le relief

I.2.2 Le réseau hydrographique

I-2 L'environnement

I.2.1 Le patrimoine naturel

I.2.2 Prise en compte de l'inventaire des zones humides et cours d'eau

I.2.3 L'occupation des sols

I-3 Le cadre bâti

I.3.1 L'organisation du bâti

I.3.2 Le bourg

I.3.3 Les villages et hameaux

## II - ANALYSE DE LA COMMUNE

II-1 Analyse démographique

II.1.1 Une croissance démographique récente

II.1.2 Un solde migratoire largement positif

II.1.3 Un rajeunissement de la population

II-2 Le parc de logements

II-3 Les activités économiques

II.3.1 La population active

II.3.2 L'activité agricole

II.3.3 Commerces, services, écoles

II.3.4 Vie sociale et associative

II.3.5 Equipement

II-4 Les activités touristiques

## III - ENJEUX ET CHOIX RETENUS PAR LA CARTE COMMUNALE

III-1 Les enjeux de la carte communale

III-2 Les choix retenus et les dispositions de la carte communale

III.2.1 Le bourg

III.2.2 Brangélin

III.2.3 La Hâte

III.2.4 La Lortette

III.2.5 La Touche

III.2.6 Les Grios

III.2.7 Les dispositions de la carte communale

III.2.8 Les servitudes d'utilité publique

III.2.9 Les sites classés

III-3 Justification des choix retenus

III.3.1 Les surfaces des zones constructibles

III.3.2 Les critères retenus

Le 12 avril 2005, le Conseil Municipal de Concoret a approuvé l'élaboration de sa carte communale. Par délibération du 12 mars 2009, il en prescrit aujourd'hui la révision de son document d'urbanisme.

L'objectif principal de cette révision étant, d'une part, l'intégration de l'inventaire des zones humides et des cours d'eau dans le document d'urbanisme et, d'autre part, des modifications de zonage pour pouvoir réaliser des projets.

- La diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale dans l'habitat urbain et dans l'habitat rural, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitations suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, notamment commerciales, d'activités sportives ou culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics, en tenant compte en particulier de l'équilibre entre emploi et habitat ainsi que des moyens de transport et de la gestion des eaux.

- Une utilisation économe et équilibrée des espaces naturels, urbains, périurbains et ruraux, la maîtrise des besoins de déplacement et de la circulation automobile, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des écosystèmes, des espaces verts, des milieux, sites et paysages naturels ou urbains, la réduction des nuisances sonores, la sauvegarde des ensembles urbains remarquables et du patrimoine bâti, la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature.

L'exposé des choix de développement adoptés par la collectivité, en respectant les principes de base des lois SRU (Solidarité Renouvellement Urbain) du 13.12.2000 et UH (Urbanisme et Habitat) du 02.07.2003 vont être énoncés ci après.

L'article L 110 du Code de l'Urbanisme pose le principe général en matière d'aménagement et d'urbanisme.

Le territoire français est le patrimoine commun de la nation. Chaque collectivité publique en est le gestionnaire et le garant dans le cadre de ses compétences. Afin d'aménager le cadre de vie, d'assurer sans discrimination aux populations résidentes et de futures des conditions d'habitat, d'emploi, de services et de transports répondant à la diversité de ses besoins et de ses ressources, de gérer le sol de façon économe, d'assurer la protection des milieux naturels et des paysages ainsi que la sécurité et la salubrité publique et de promouvoir l'équilibre entre les populations résidant dans les zones urbaines et rurales et de rationaliser la demande de déplacements, les collectivités publiques harmonisent, dans le respect réciproque de leur autonomie, leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace.

L'article L.121-1 précise les grands objectifs. Les cartes communale déterminent les conditions permettant d'assurer :

- L'équilibre entre le renouvellement urbain maîtrisé, le développement de l'espace rural, d'une part, et la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des espaces naturels et des paysages, d'autre part, en respectant les objectifs du développement durable.

L'élaboration d'une carte communale permet:

- D'éviter l'application de la règle de « construction limitée ».
- De réfléchir à ses enjeux et de définir les principes d'aménagement et d'urbanisme qui lui sont nécessaires.

A cet effet, les articles L 124-1 et L 124-2 du Code de l'Urbanisme disposent:

« Les communes qui ne sont pas dotées d'un plan local d'urbanisme peuvent élaborer, le cas échéant dans le cadre de groupements intercommunaux, une carte communale précisant les modalités d'application des règles générales d'urbanisme prises en application de l'article L111-1 ».

« Les cartes communales respectent les principes énoncés aux articles L110 et L 121-1 ».

### Principes de Base

- Pour la mise en valeur des ressources naturelles et la pérennité des exploitations agricoles, il est nécessaire de ne pas empiéter sur le territoire agricole, de ne pas perturber le marché foncier, de permettre l'implantation ou le développement d'ateliers d'élevage.
- Pour conserver la qualité des sites et paysages naturels, il faut éviter les constructions sur les lignes de crête, dans les massifs boisés, le long des cours d'eau, dans les zones humides...
- Le regroupement de l'habitat dans le bourg et les villages permet de limiter les dépenses communales en matière de coût d'entretien et de fonctionnement des services collectifs (ramassage scolaire, entretien des routes et des réseaux routiers, transport, collecte des ordures ménagères, distribution du courrier...)
- Les extensions de zones d'habitat ou d'activités doivent se faire en conformité avec les dispositions résultant de l'étude de zonage d'assainissement.
- Pour des raisons de sécurité, il est nécessaire de limiter l'habitat le long des routes les plus fréquentées.



La commune de Concoret se trouve à environ 50 km de RENNES et à 25 de km de Ploërmel. Malgré son appartenance au département du Morbihan, elle est entourée en majorité par des communes d'Ile et Vilaine.

Elle est limitrophe:

-Au nord de Gaël et de Muel.

-A l'est et au sud de Paimpont.

-A l'ouest de Mauron.

Elle est aussi à proximité de trois axes routiers importants:

-La RN 24: Lorient- Rennes

-La RD 766: Vannes - St Malo.

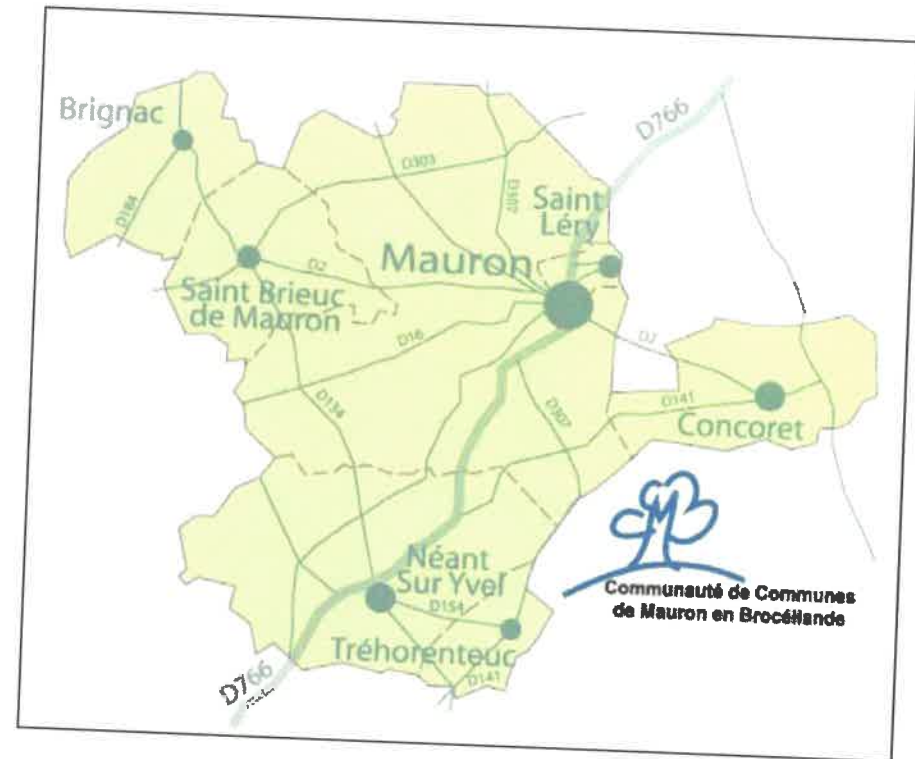
- La RN 164: Carhaix - Rennes

Concoret fait partie de la Communauté de communes de Mauron en Brocéliande, qui regroupe 7 communes: Mauron - Concoret - Brignac - St Briec de Mauron - St Léry - Néant sur Yvel - Tréhorenteuc.

Les compétences de la communauté de communes sont les suivantes:

- Développement économique.
- Aménagement de l'espace communautaire.
- Création ou aménagement et entretien de la voirie communautaire.
- Politique du logement social d'intérêt communautaire, et action par des opérations d'intérêt communautaire, en faveur du logement des personnes défavorisées.
- Protection et mise en valeur de l'environnement.
- Actions culturelles, sportives, associatives et sociales.
- Œuvres et services présentant un intérêt général pour la communauté de communes.

Toutefois, Concoret est obligé de tenir des liens très étroits avec les communautés de communes voisines concernant des projets communs, compte tenu de sa situation géographique.



Deux anciens sites mégalithiques témoignent de la très ancienne présence de l'homme sur la région de Concoret avec, au lieu-dit Le Rocher un tumulus néolithique ainsi que trois roches probablement alignées au lieu-dit de Tréban.

Au XI<sup>e</sup> siècle, l'histoire de Concoret est liée à la baronnie de Gaël dont le siège est situé au Château de Comper. Celui-ci, ancienne forteresse, fut incendié en 1790 et reconstruit au XIX<sup>e</sup> siècle.

Durant la période de la Terreur, fin XVIII<sup>e</sup>, l'Abbé Guillootin, prêtre réfractaire, revint au pays pour exercer clandestinement son ministère. La légende raconte que, pour échapper aux gardes nationaux, il se réfugia dans le tronc d'un vieux chêne appelé aujourd'hui le Chêne Guillootin.

L'histoire de Concoret est également liée à la seconde guerre mondiale et plus particulièrement à l'occupation avec l'implantation du camp de Poinclos, occupé de 1940 à 1944.

Bien qu'imaginaires, les légendes arthuriennes font parties de l'histoire de Concoret et ont participé à construire l'image de la commune et du pays de Brocéliande. D'ailleurs, c'est au Château de Comper que se situe le Centre de l'Imaginaire Arthurien.



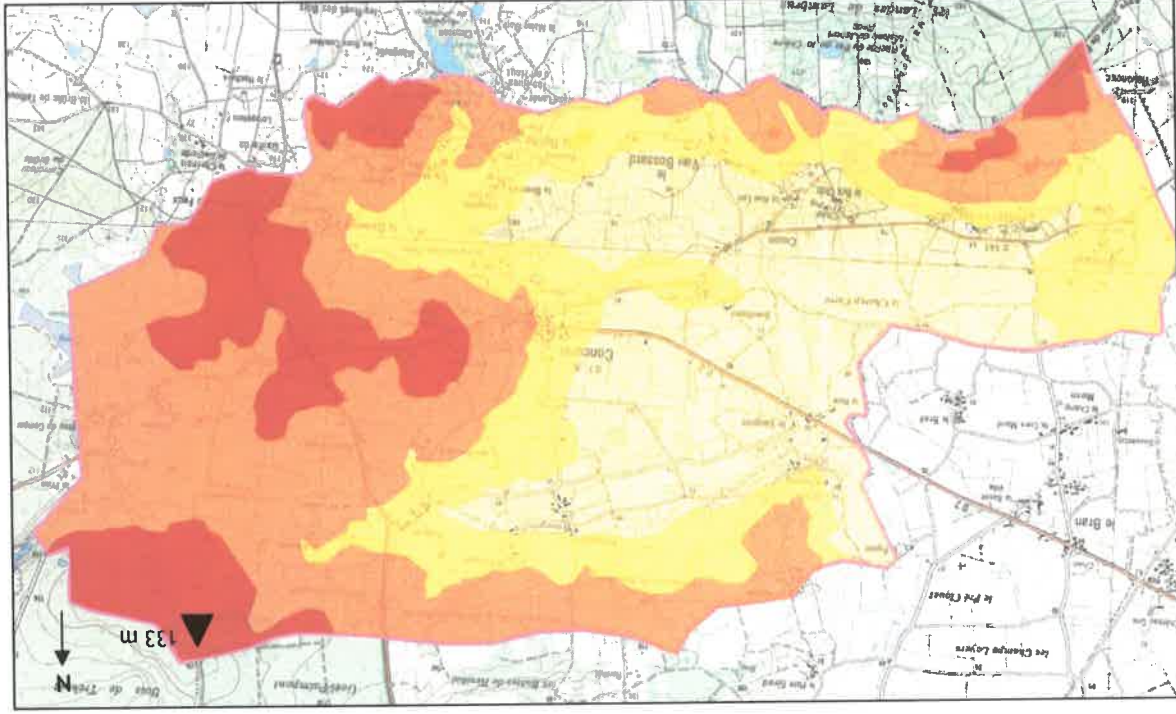
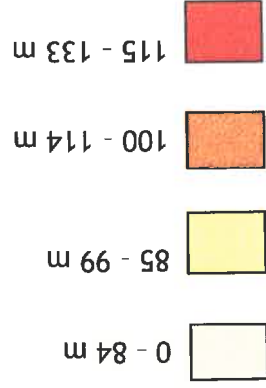


# I - ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

# I - ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

## I-1 MILIEU PHYSIQUE

### 1.1.1 Le relief



La commune couvre 1576 Ha et se situe entièrement sur le bassin hydrographique de l'Oust. La commune est constituée par un plateau dont l'altitude moyenne est comprise entre 66 et 133 m.

Légèrement incliné vers le nord-est, il est assez fortement entaillé par les ruisseaux, avec 40m NGF au nord est de la commune.

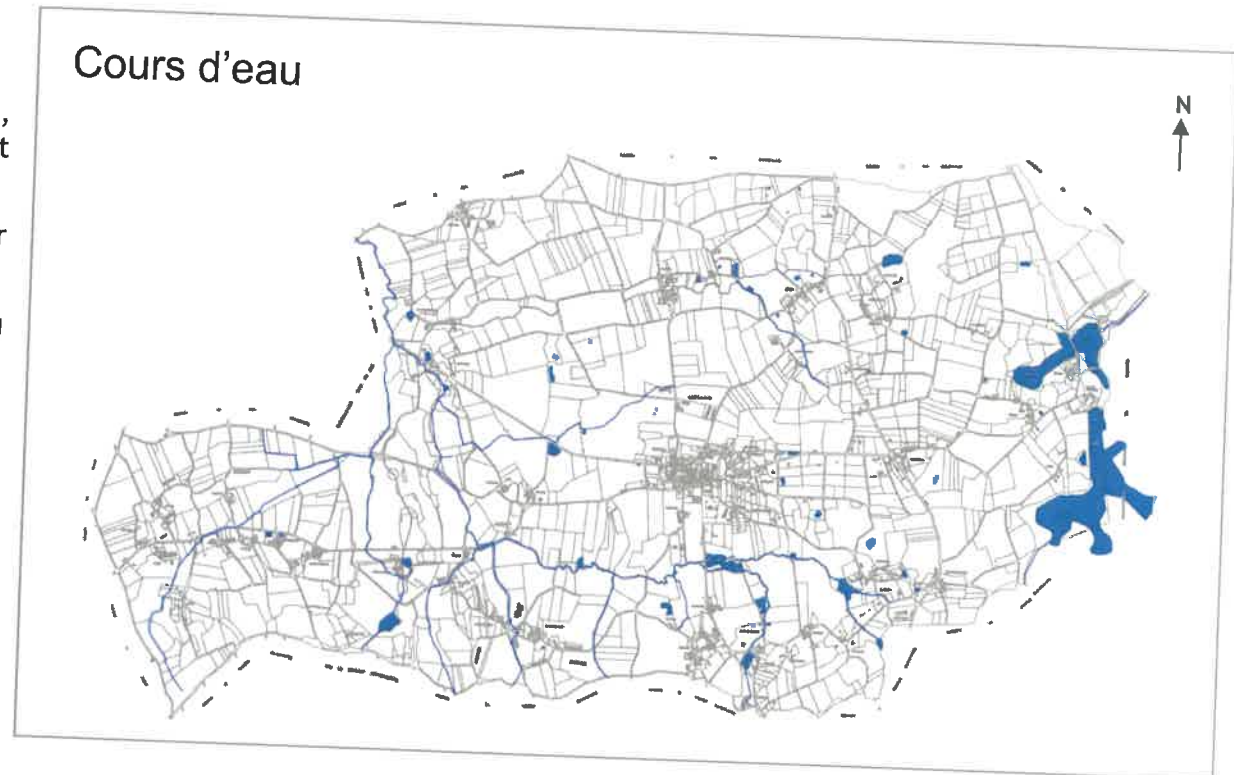
### I.1.2 Le réseau hydrographique

D'un point de vue hydrographique enfin, Concoret est située dans le bassin versant de l'Oust.

A l'est, les ruisseaux et lacs sont situés sur le bassin versant de la Vilaine.

Au nord, on note également un ruisseau qui déborde régulièrement.

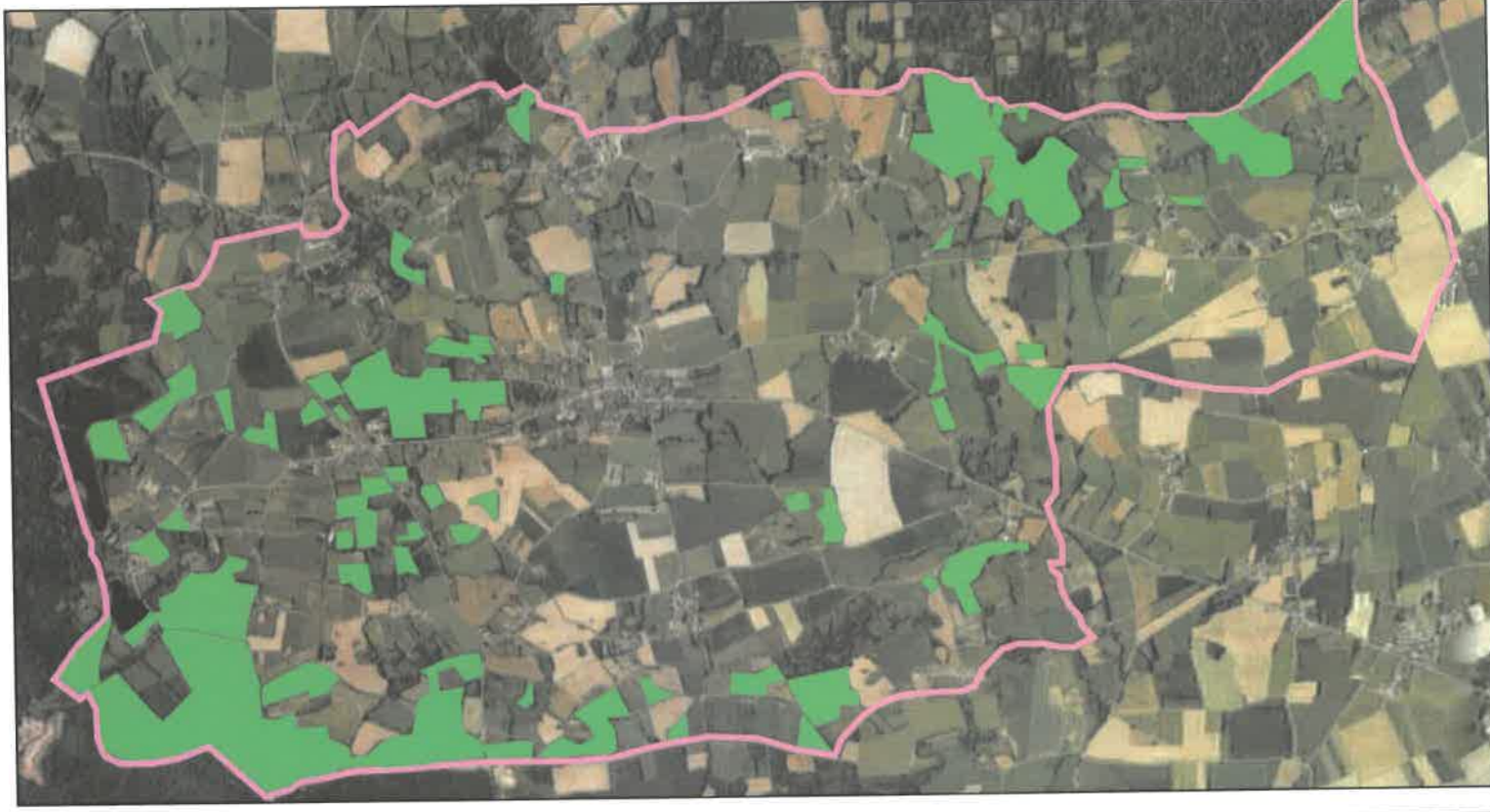
A l'ouest, l'Isaugouët constitue une partie de la limite Nord - Ouest de la commune. Au sud, plusieurs ruisseaux viennent le rejoindre .



# I - ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

## I-2 L'ENVIRONNEMENT

### I.2.1 Le patrimoine naturel



Les espaces boisés sont nombreux sur la commune, plus particulièrement au nord-est et au sud. La proportion des bois n'est pas majoritaire, 16% du territoire sont recouverts par des boisements (toutefois au dessus de la moyenne régionale qui est de 13%). Le relief de la commune permet d'avoir des points de vue d'un grand intérêt sur les bois environnants.

### I.2.2 La prise en compte de l'inventaire des zones humides et des cours d'eau

L'inventaire a été réalisé par le Grand Bassin de l'Oust en octobre 2008 et transmis à la CLE le 25 novembre 2008.

La commune de Concoret est située en totalité à l'intérieur du périmètre du SAGE Vilaine approuvé le 1er avril 2003.

Les zones humides présentent des qualités certaines pour la régulation des débits, leur fonction d'épuration et leur importance dans l'écosystème. Elles se caractérisent par la présence permanente ou temporaire d'eau disponible, en surface ou à faible profondeur.

Elles se distinguent par une faible profondeur d'eau, des sols hydromorphes ou non évolués et/ou une végétation composée de plantes hygrophiles pendant au moins une partie de l'année. Afin d'éviter la disparition des zones humides, soit sous l'emprise de l'urbanisation, soit du fait de l'absence d'entretien, un inventaire cartographique a recensé 111.25Ha soit 7.05% du territoire.

Les milieux humides les plus couramment rencontrés sont:

-Les prairies avec 73 Ha

-Les bois avec 17.18 Ha

Les cultures représentent que 9.44 Ha et les landes 11 Ha.

Plus de  $\frac{3}{4}$  des zones humides sont en situation longitudinale, parallèles aux cours d'eau.

Le Grand Bassin de l'Oust a recensé 23.99 Km de cours d'eau dont 16.07 Km figuraient déjà sur les cartes IGN.

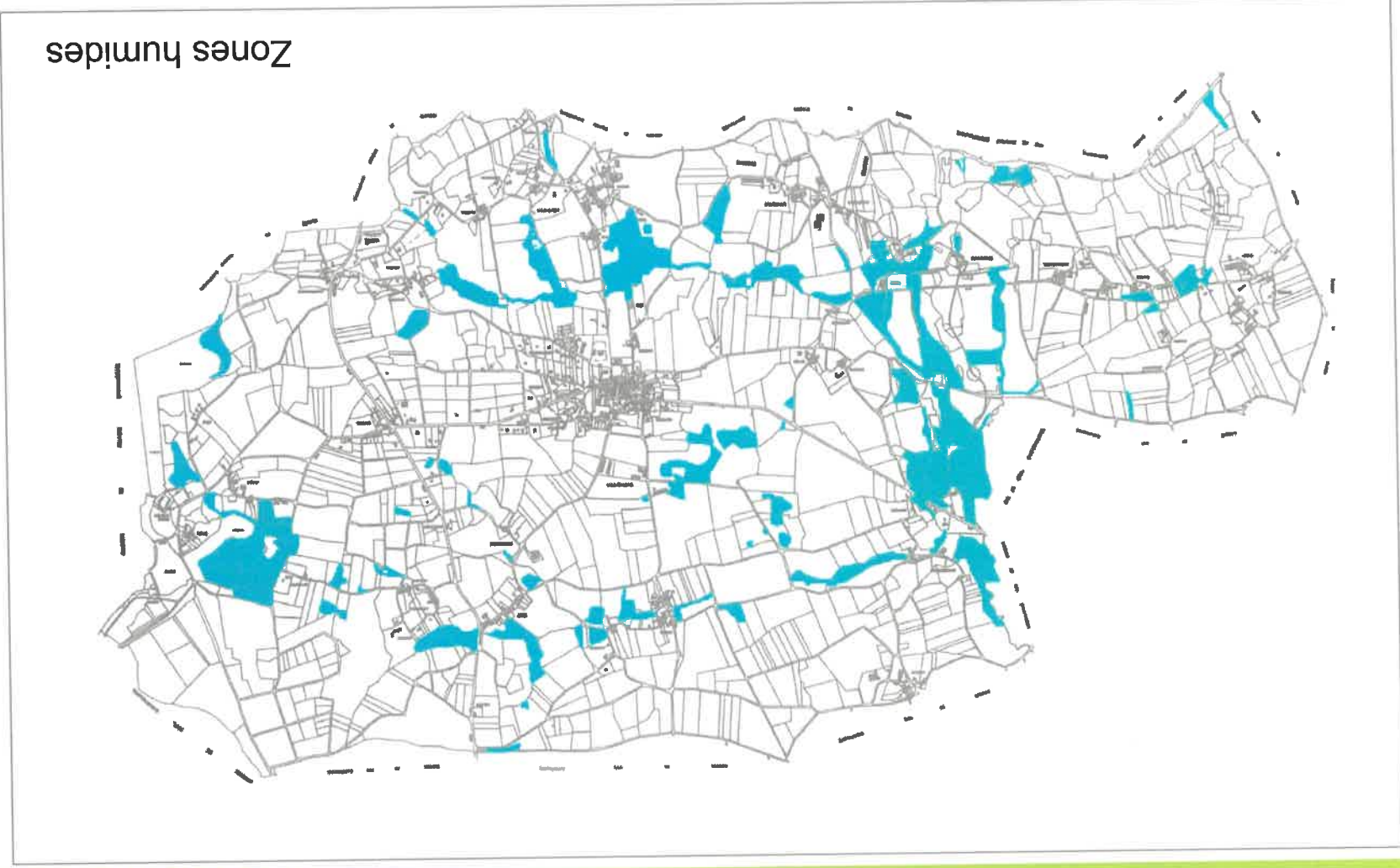
Critères permettant d'identifier un cours d'eau (données fournies par l'Agence de l' Eau Loire Bretagne:

- Présence pérenne d'un écoulement.
- Présence d'une berge.
- Différenciation du substrat en ce qui concerne le lit.
- Présence d'invertébrés aquatiques et/ou de végétation aquatique.

L'ensemble des zones urbanisables de la carte communale se trouve hors du périmètre des zones humides. L'inventaire est conforme à la méthodologie du SAGE Vilaine.

# I - ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

## I-2 L'ENVIRONNEMENT



Inventaire réalisé par le Grand Bassin de l'Oust et transmis à la CLE le 25 novembre 2008.

# I - ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

## I-2 L'ENVIRONNEMENT

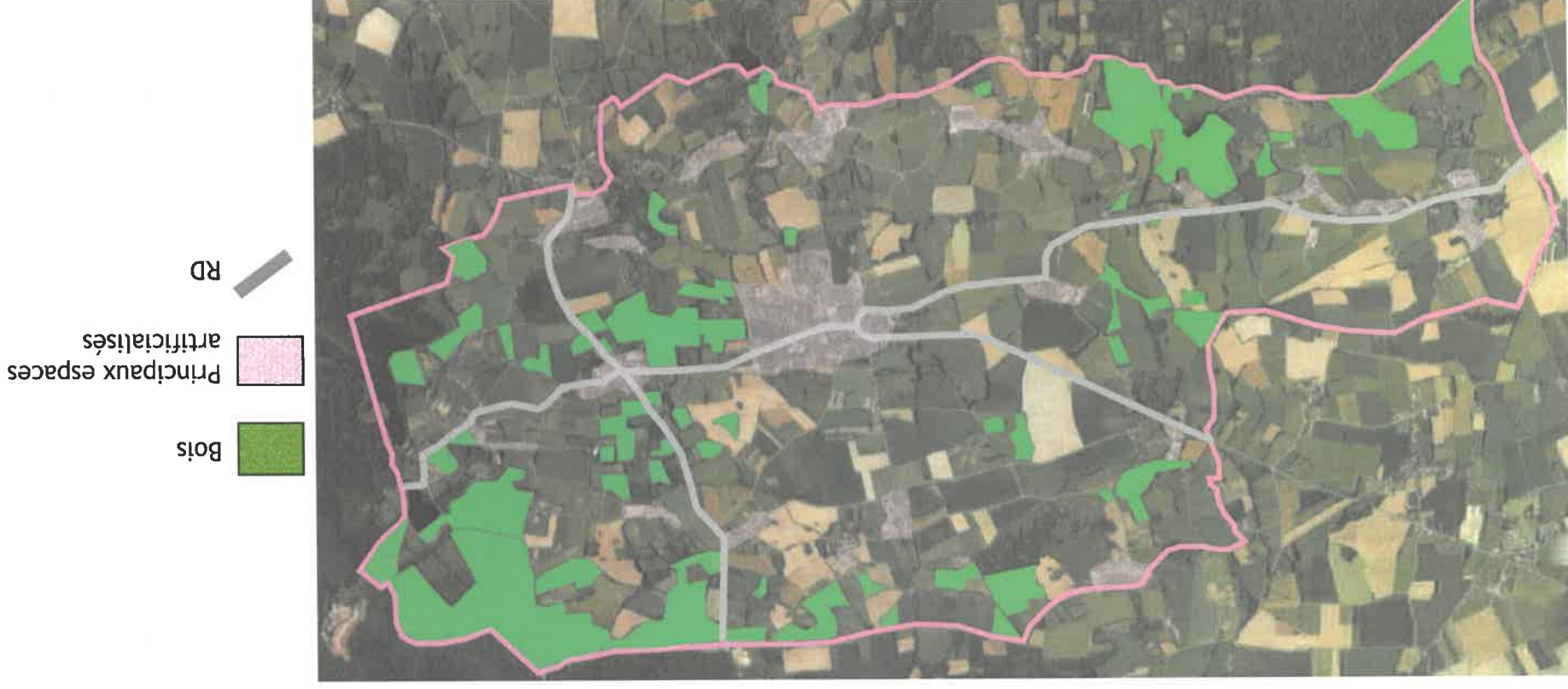
Cours d'eau



# I - ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

## I-2 L'ENVIRONNEMENT

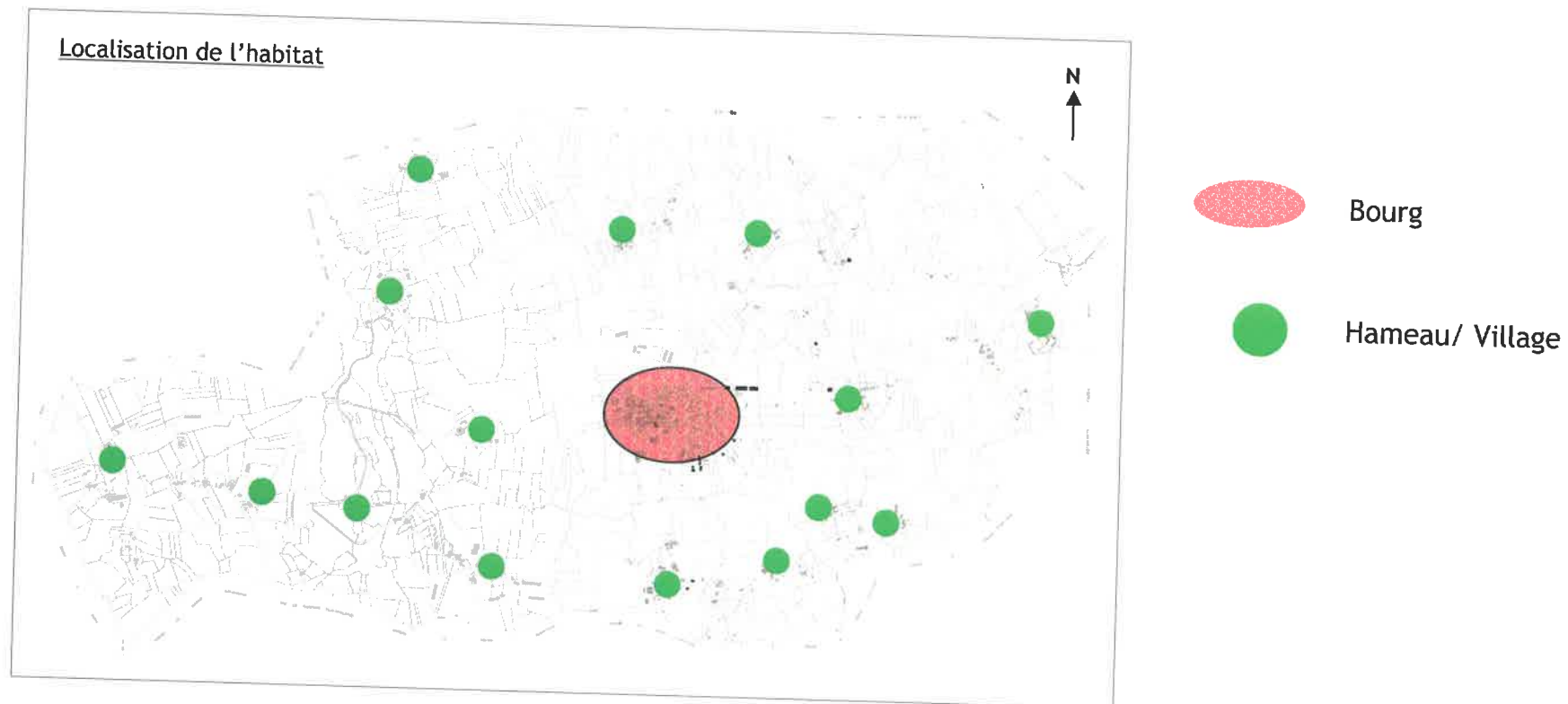
### I.2.3 L'occupation des sols



Concoret est largement marqué par l'activité agricole. En effet, de grandes parcelles cultivées occupant la majorité du territoire.

Les principaux espaces artificialisés se trouvent le long des RD et, au sud, le long de la voirie communale.

### I.3.1 Organisation du bâti



Sur la carte ci-contre, on distingue plusieurs noyaux d'urbanisation correspondant au bourg et aux hameaux et villages. Ceux-ci se localisent plus sur la partie sud de la commune.

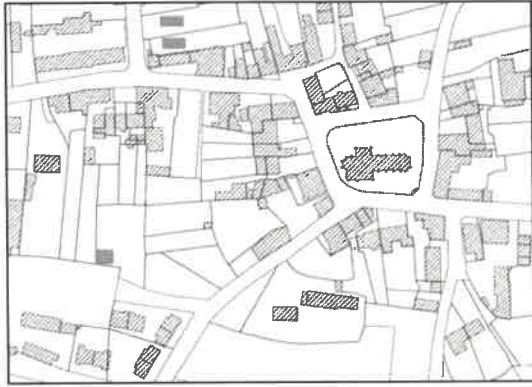
# I - ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

## I-3 LE CADRE BATTI

En ce qui concerne la morphologie du bâti, on distingue quatre grandes formes d'organisation :

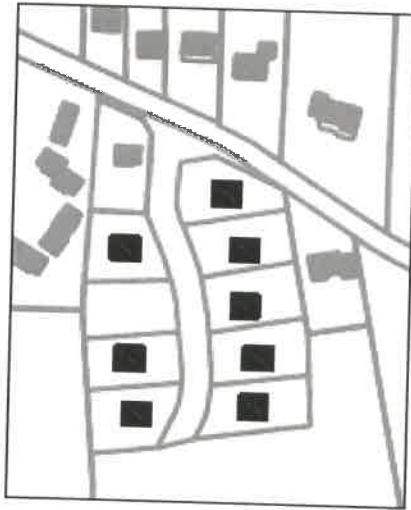
- *L'urbanisation dense* et en ordre continu. Cette organisation est typique des bourgs. Les bâtiments sont alignés le long de la voirie. Les densités y sont importantes.

- *L'urbanisation à la parcelle*. Cette urbanisation se repère facilement grâce aux maisons implantées au milieu des parcelles. C'est une forme d'extension de l'urbanisation caractéristique autour des bourgs. L'urbanisation n'est pas structurée et consomme beaucoup d'espace.



# I - ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

## I-3 LE CADRE BATI



-L'urbanisation type *lotissement*. Elle se fait par l'intermédiaire d'une opération d'aménagement. Les lots sont généralement d'une superficie à peu près équivalente.

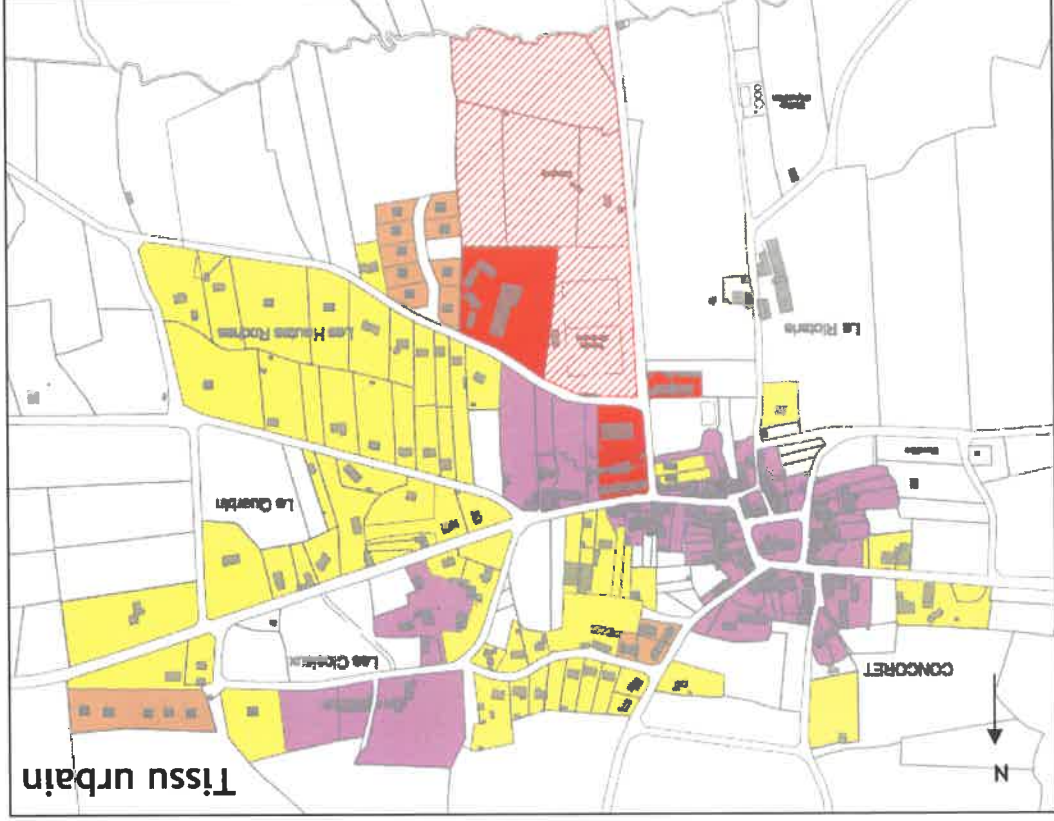


-L'urbanisation *plus ou moins dense* que l'on retrouve dans la plupart des hameaux et villages. Le bâti est souvent hétérogène mêlant bâtiment de ferme, hangar et habitat.



# I - ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

## I-3 LE CADRE BATI



**1.3.2 Le Bourg**  
Le bourg s'est principalement développé à l'est et au sud de manière lâche et sans accroche avec le bâti ancien. La présence de bâtiments agricoles situés au sud-ouest et au nord ont limité les extensions de l'urbanisation.

-  Tissu urbain ancien
-  Bâti à la parcelle
-  Operation d'aménagement
-  Services, école, foyer logement
-  Propriété communale de loisirs et de campings

Quelques maisons récentes se sont construites autour du bourg.

La commune a pour projet d'agrandir le lotissement communal, opération qui a permis la venue de jeunes couples. Pourtant, les possibilités d'un développement pensé et organisé sont minces compte tenu du peu de maîtrise foncière que détient la commune.

Les dents creuses sont nombreuses et pourraient être exploitées en vue de la densification du bourg. Et même si certaines correspondent à des anciennes carrières et sont donc inconstrucibles de par la présence de trous dans le sol, c'est tout de même l'absence de maîtrise foncière pour la commune qui provoque une telle morphologie urbaine dans le bourg.

Actuellement, la municipalité a engagé une réflexion sur l'utilisation des outils de maîtrise foncière tels que le DPU ou la ZAD.

# I - ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

## I-3 LE CADRE BATI

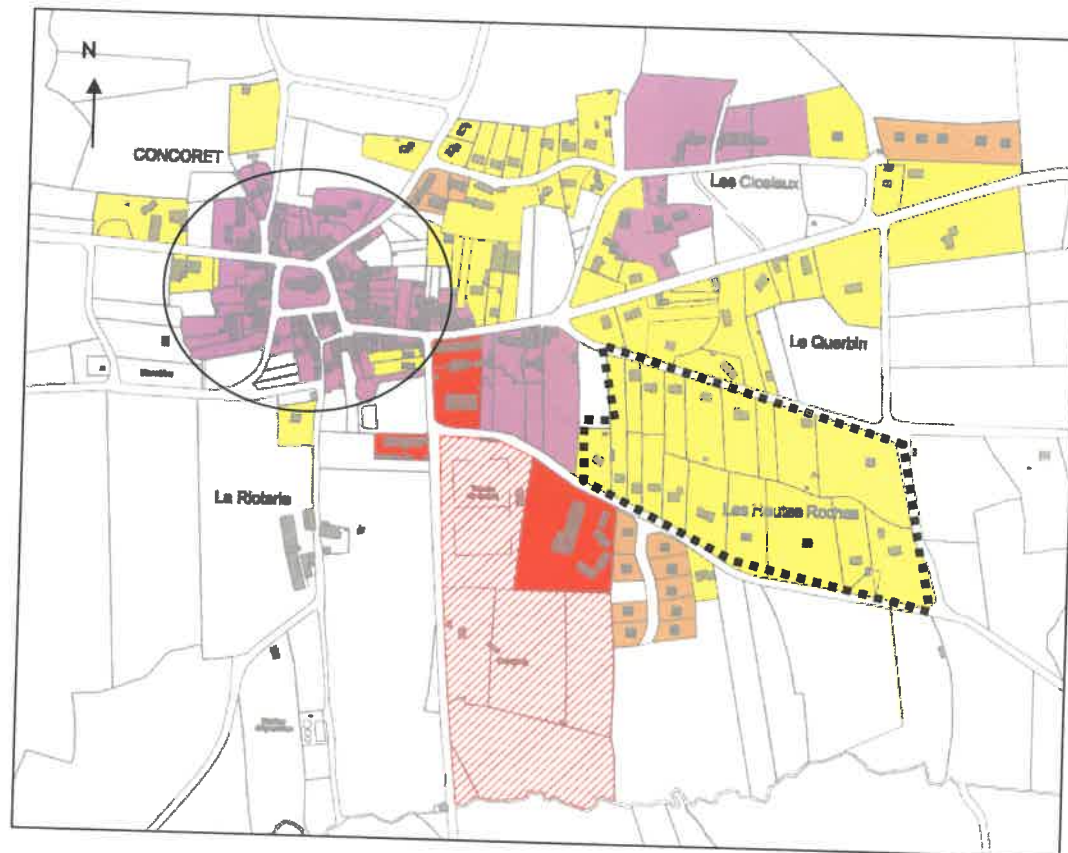
### Tissu urbain

La maîtrise foncière permet un usage raisonné du foncier par des opérations d'aménagement contrôlé.

Ci-contre, un exemple flagrant d'une consommation excessive d'espace pour une faible densification, faute de maîtrise foncière :

La zone en pointillé représente presque 6 Ha et cela pour 17 propriétés seulement alors que c'est à peu près la superficie du bourg ancien, entouré sur le plan.

Les outils de maîtrise foncière permettent d'éviter ce genre de dérives.

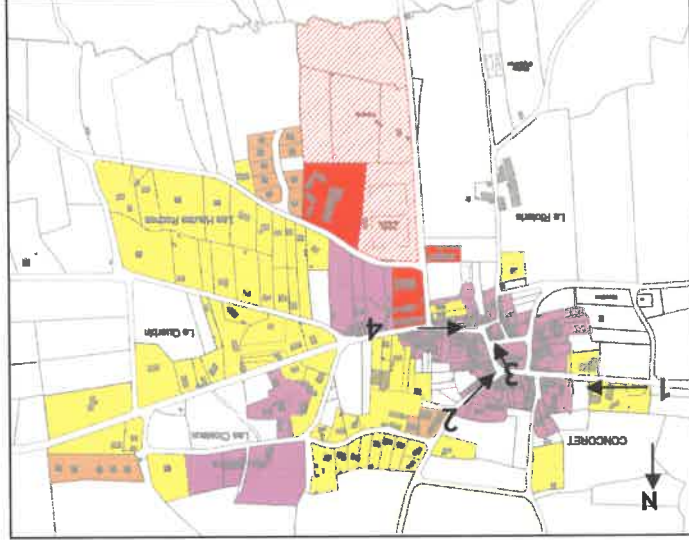
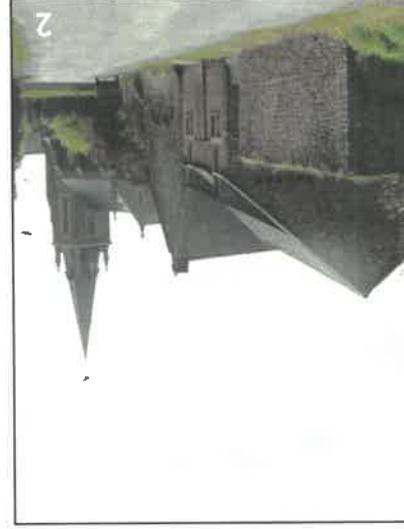


# I - ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

## I-3 LE CADRE BATI



L'entrée du bourg en venant de Mauron est n'est pas mise en valeur par ces deux bâtiments.



La couleur rouge de la roche utilisée comme matériau de construction confère une ambiance et un charme certain à Concoret.



Maisons accolées anciennes, à proximité de la mairie.



### I.3.3 Les villages et hameaux

Les hameaux et villages sur la commune ont une double fonction. Ils abritent à la fois une fonction d'habitat mais également, pour certains, une activité agricole. Dans le cas d'une activité agricole, les périmètres sanitaires sont mis en places. D'ailleurs les modifications dans le cadre de la révision, tiennent compte de ces périmètres. Les extensions de zones constructibles sont toutes hors périmètres sanitaires.

On retrouve dans ces hameaux le bâti traditionnel, des ensembles de longères dont certaines sont rénovées ou en cours de rénovation. Il faut d'ailleurs souligner la qualité de ces rénovations, reflète d'un patrimoine très marqué.

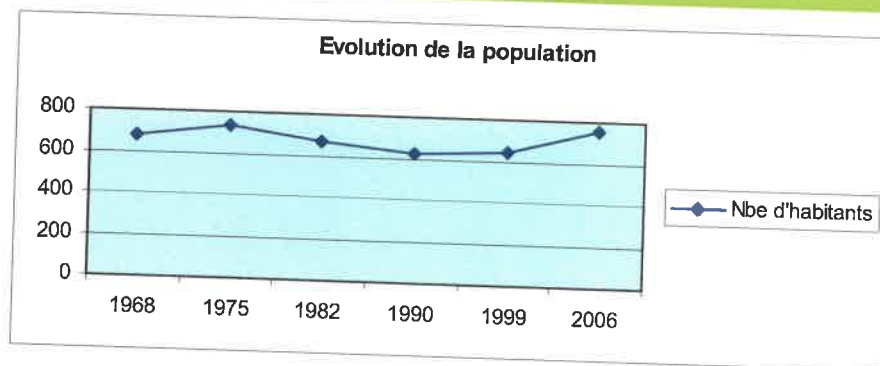


## II - ANALYSE DE LA COMMUNE



# II - ANALYSE SOCIO-ECONOMIQUE DE LA COMMUNE

## II-1 ANALYSE DEMOGRAPHIQUE



### II.1.1 Une croissance démographique récente

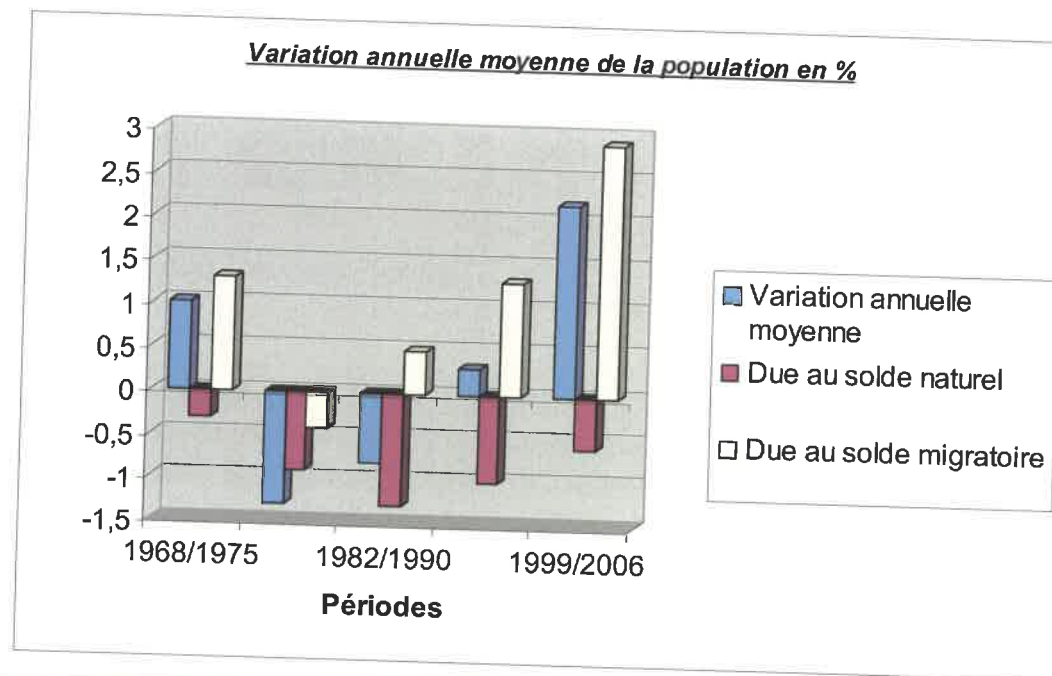
Comme dans la plupart des communes du département du Morbihan, Concoret a subi un exode rural entre 1975 et la fin des années 90. Depuis 1999, la population a augmenté de manière significative passant de 646 à 754 habitants.

### II.1.2 Un solde migratoire largement positif

Cette croissance de la population s'explique par un solde migratoire très positif par rapport au solde naturel, qui reste encore négatif.

On retrouve aussi sur ce graphique la période de crise démographique entre 1975 et 1982 où les deux soldes étaient négatifs. Même si le taux de variation entre 1982 et 1990 restait négatif, le solde migratoire était déjà revenu à une valeur positive. Il n'a cessé d'augmenter depuis.

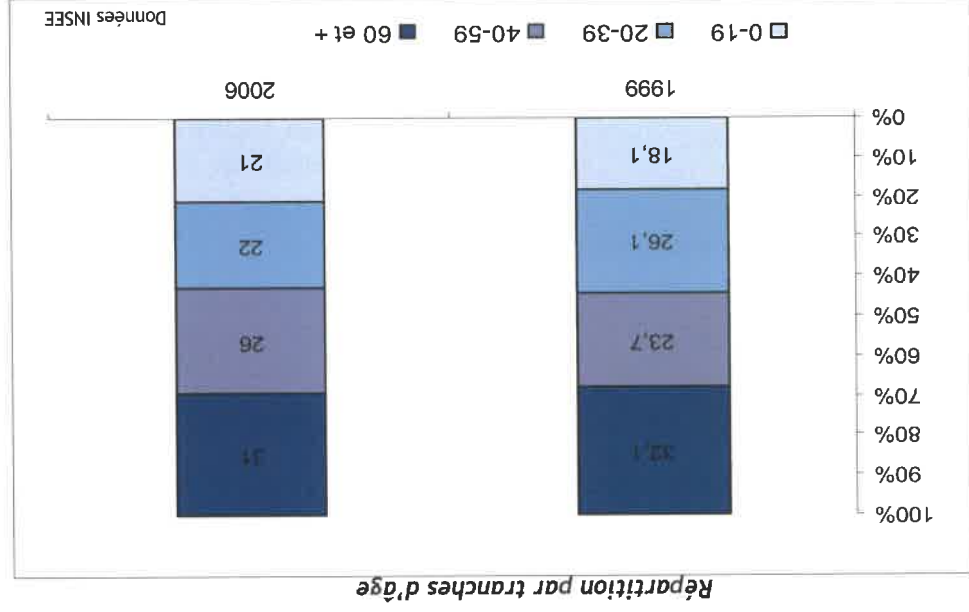
Le solde naturel reste encore négatif mais évolue de manière positive depuis 1990.



# II - ANALYSE SOCIO-ECONOMIQUE DE LA COMMUNE

## II-1 ANALYSE DEMOGRAPHIQUE

### II.1.3 Un renouvellement de la population



La structure par âge de la population montre une augmentation de la population de 0 à 19 ans. Les moins de 20 ans représentent 21% de la population totale et cette proportion continue à augmenter. Par contre, la classe d'âge 20- 39 ans, celle susceptible d'avoir des enfants, diminue.

L'indice de jeunesse correspond au nombre de jeunes de 0 à 19 ans divisé par celui des personnes de 60 ans et plus. Cet indice est de 0,68 contre 0,56 en 1999.

La commune doit s'engager dans des procédures de lotissements communaux pour rajouter sa population.

## II-2 LE PARC DE LOGEMENTS

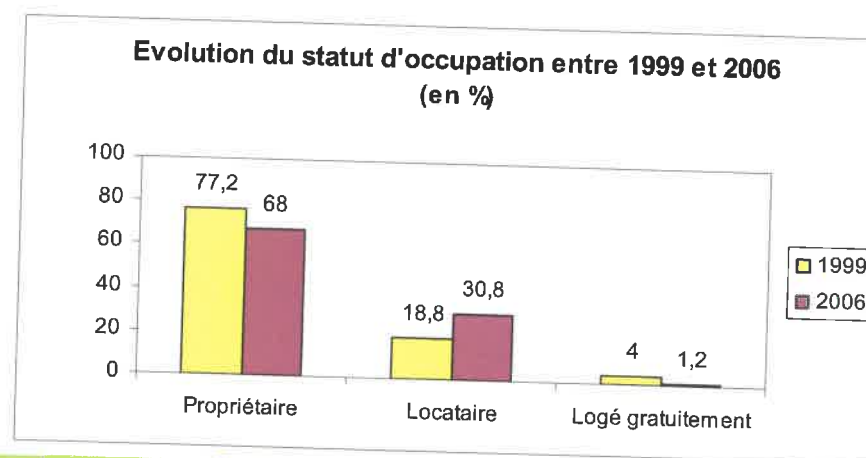
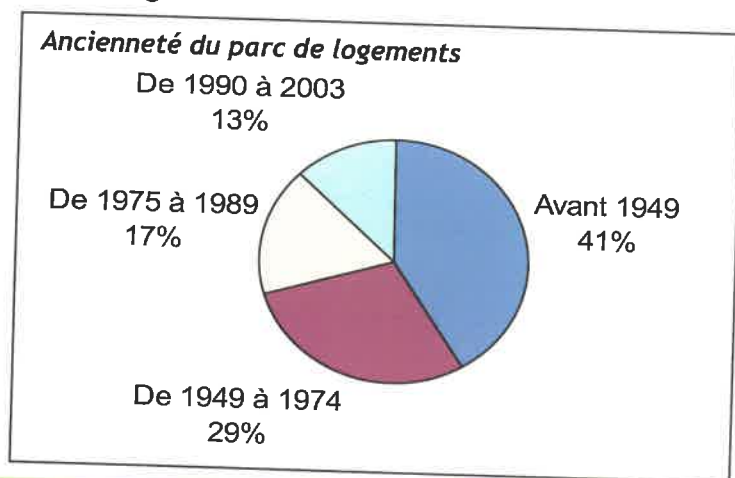
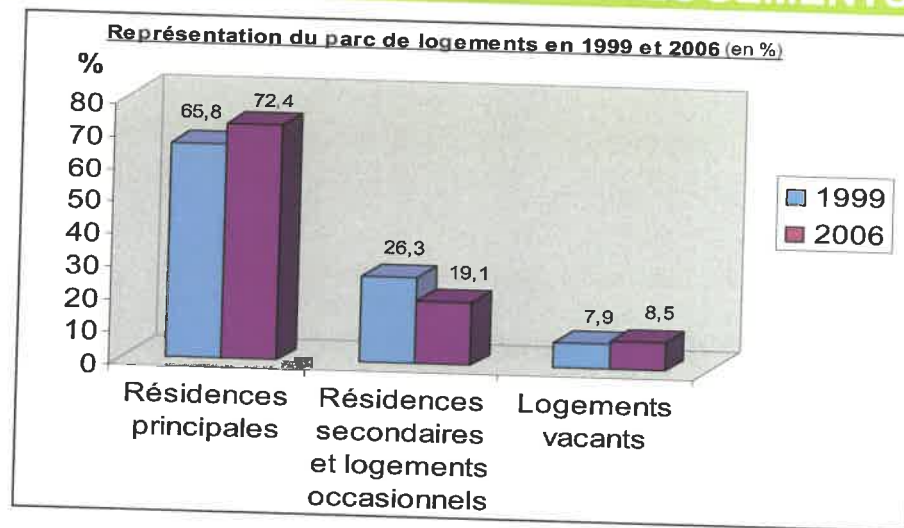
Le parc de logements de Concoret, qui comptait 471 logements en 2006, est ancien: 41% des habitations ont été construites avant 1949.

Entre 1999 et 2006, les résidences secondaires ont vu leur proportion nettement baisser (moins 7% sur la période 1999- 2006). Cette différence s'est reportée en quasi-totalité sur les résidences principales qui représentent près des  $\frac{3}{4}$  des logements sur la commune de Concoret. La proportion des logements vacants ayant augmenté, peut être faudrait-il envisager une OPAH à l'échelle intercommunale.

Autre évolution, la forte augmentation des locataires. Même si les propriétaires restent majoritaires à 68%, les locataires représentaient un pourcentage de 30.8% contre 18.8% en 1999.

Ces trois dernières années, la commune a enregistré 10 demandes de permis de construire dont un tiers pour des constructions nouvelles.

A noter la réalisation de deux opérations pour du logement social dans le bourg.

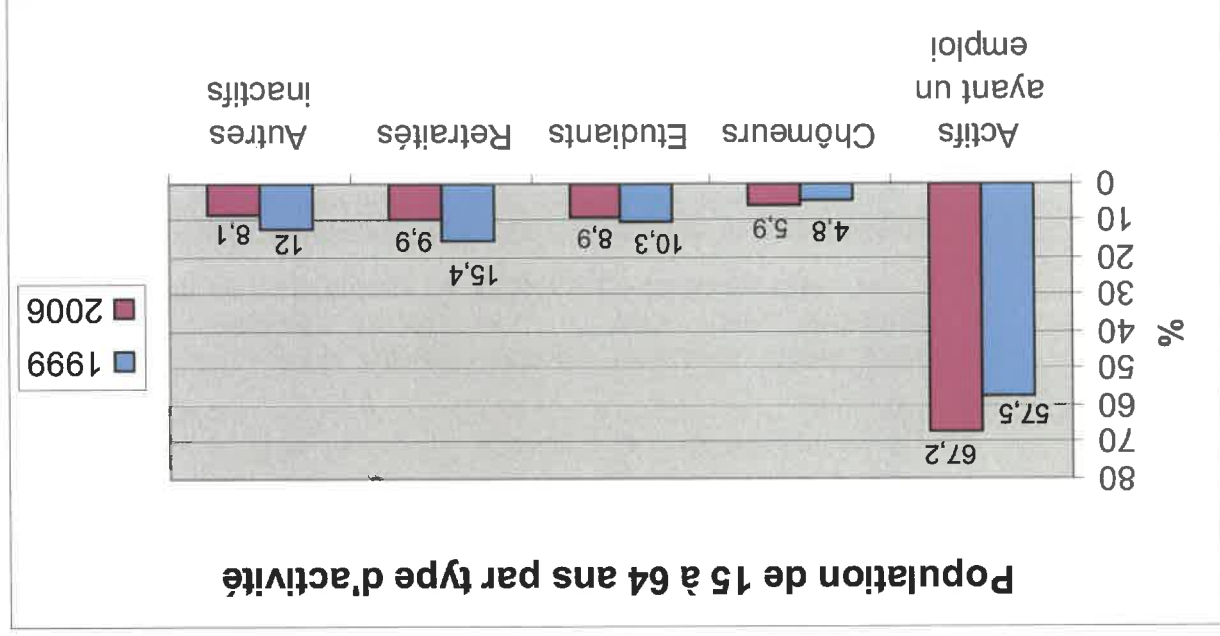


# II - ANALYSE SOCIO-ECONOMIQUE DE LA COMMUNE

## II-3 ACTIVITES ECONOMIQUES

### II.3.1 La population active

Depuis 1999, les actifs ayant un emploi ont nettement augmenté passant de 57,5% à 67,2%. L'arrivée de jeunes couples sur la commune depuis quelques années explique ce phénomène. La répartition de la population active selon l'activité économique et selon les catégories socio-professionnelles est caractéristique des communes rurales et agricoles. Les ouvriers et les agriculteurs sont mieux représentés par rapport aux autres catégories.



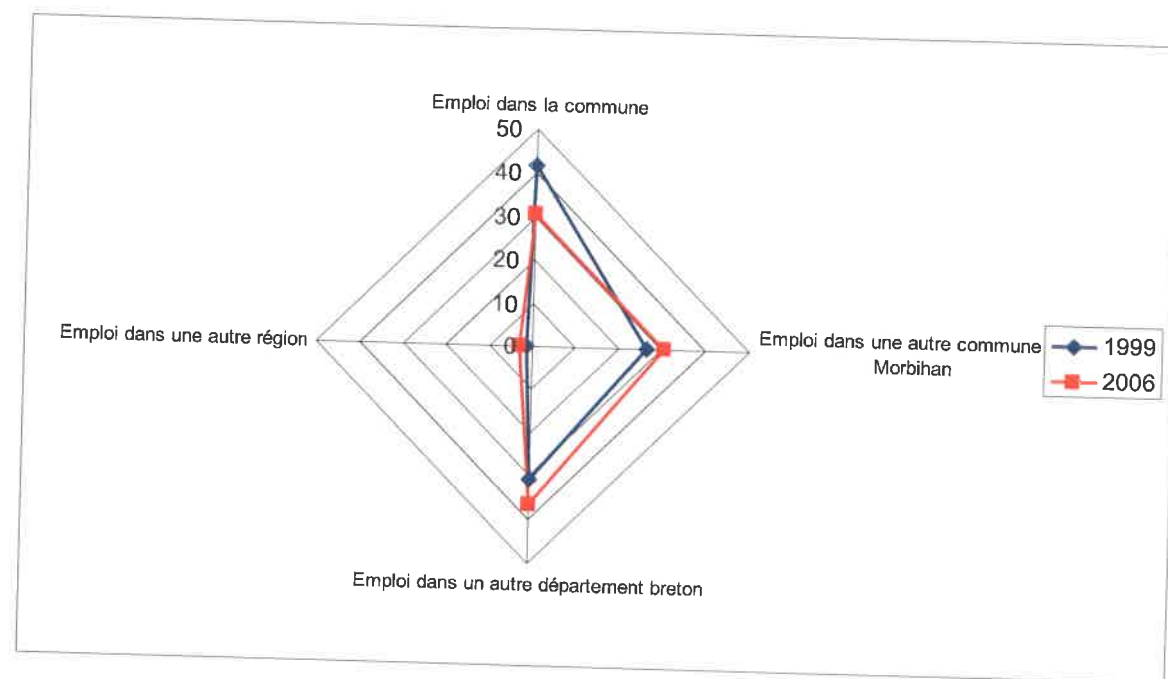
## II - ANALYSE SOCIO-ECONOMIQUE DE LA COMMUNE

### II-3 ACTIVITES ECONOMIQUES

#### II.3.1 La population active

Entre les deux périodes de recensement, on observe une « translation » en terme de lieu de travail. En effet, en 2006, les actifs ayant un emploi sont plus nombreux à travailler dans un autre département breton, en l'occurrence l'Ille et Vilaine. L'attractivité rennaise est très présente.

La proportion des actifs travaillant sur une autre commune est également en hausse.



## II - ANALYSE SOCIO-ECONOMIQUE DE LA COMMUNE

### II-3 ACTIVITES ECONOMIQUES

#### II.3.2 L'activité agricole

Bien que l'activité agricole soit encore très présente, structurant l'occupation des sols et le paysage, le nombre de sièges d'exploitation est en régression très nette: 31 en 1988, 18 en 2003 et aujourd'hui on recense 11. La plupart des exploitations sont en production de vaches laitières, allaitantes. L'ensemble des sièges d'exploitation se situe au sud ouest de la commune. A l'est, seule reste la ferme école de l'ASPARI, qui génère une certaine attractivité sur le secteur.

- Siège d'exploitation
- Ferme école



# II - ANALYSE SOCIO-ECONOMIQUE DE LA COMMUNE

## II-3 ACTIVITES ECONOMIQUES

### II.3.2 Commerces, services, écoles

Pour une commune de cette taille, Concoret est assez dynamique en terme d'entreprises artisanales avec, notamment, des activités originales avec la présence d'un luthier, d'un rempailleur de chaises. Par contre, la seule épicerie va fermer courant du 1er semestre 2010 pour cause de départ en retraite. La réflexion est engagée sur une reprise du commerce. Un hôtel- bar- restaurant et un snack- bar sont toujours en activité.

Autre signe d'un dynamisme présent, le fonctionnement de deux écoles. L'école privée Saint Laurent et l'école publique du Taureau bleu.

Au niveau des services, la mairie assure un service postal.

Intitulé	enseigne	Adresse
COMMERCE ALIMENTAIRE		RUE DES CHESNOTS
HOTEL BAR RESTAURANT	CHEZ MAXIME	PLACE DU PATIS VERT
SNACK - BAR - TABAC	ESCALIBOR	RUE DES CHESNOTS
COMMERCE D'ARTICLES DE SPORT	ESCAGRIMPE	LE LOHIS
ENTREPRISE DE CONFECTION DE VETEMENT POUR ENFANTS	CALIPYGE	RUE DE PAIMPONT
FABRICATION DE GALETTES A EMPORTER	La Galette enchantée	La Dorbelais
ENTREPRISE DE MACONNERIE - PLATRERIE - CARRELAGES - CHEMINEES	ENTREPRISE BUCHET	LA LORIETTE
ENTREPRISE DE MACONNERIE - PLATRERIE - CARRELAGES - CHEMINEES	MORBIHANNNAISE BAT TRAVAUX PUB (SMBTP)	RUE DES CHESNOTS
REMPAILLEUR DE CHAISES		VAUBOSSARD
ARTISAN POTIER		LES HAUTES ROCHES
ENTREPRISE DE TRAVAUX PUBLICS - TERRASSEMENT - TRANSPORT - CARRIERES	Ets POMPEI	RUE DE PAIMPONT
ENTREPRISE D'ELECTRICITE	PICARD ELECTRICITE	LA DORBELAIS
ENTREPRISE D'INSTALLATION D'EAU ET DE GAZ		RUE DE PAIMPONT
ENTREPRISE D'ELECTRICITE	MG ELECTRICITE	Rue de l'Orme
ENTREPRISE DE CHAUDRONNERIE	SAS BTS INDUSTRIE	ROUTE DE MAURON
	NATURALISTE	GRANDE LANDE
MENUISIER - EBENISTE		PLACE DU PATIS VERT
LUTHIER		PLACE DU PATIS VERT
	PRP (PROCEDE ROLLAND PIGEON)	LE COTY
MENUISIER - EBENISTE	LES ATELIERS RELIES	LE VAUBOSSARD

Source: Mairie

### II.3.4 Vie sociale et associative

Concoret compte 15 associations:

-Sports/ Loisirs/ Cultures: 6

-Mise en valeur du patrimoine et de l'environnement: 7

-En lien avec l'imaginaire arthurien: 2

### II.3.5 Equipements

-Réseau routier:

La RD 2 et la RD 141 desservent la commune d'est en ouest, en passant par le bourg. En revanche, la RD 773 traverse la commune du nord vers le sud sans passer par le bourg puisque située à l'est de la commune.

Ces routes départementales induisent une marge de recul de 35 m hors zone constructible.

Le réseau communal permet de rejoindre les différents villages et hameaux sans passer par le bourg.

-Réseau d'assainissement:

La commune dispose d'un réseau d'assainissement collectif dans le bourg. Dans son rapport, le bureau d'étude précise que la station d'épuration, mise en service en 1977 a été dimensionnée pour 900 équivalents habitants. En 2001, 122 foyers étaient raccordés.

-Réseau eau potable:  
Il est géré par le SIAEP de Mauron.

-Ordures ménagères:

La Collecte est de la compétence de la communauté de communes de Mauron en Brocéliande qui adhère à un SMICTOM.

## II - ANALYSE SOCIO-ECONOMIQUE DE LA COMMUNE

### II-4 ACTIVITES TOURISTIQUES

#### II.4.1 Des lieux marqués par l'histoire et les légendes arthuriennes

En plein cœur du pays de Brocéliande et de ses légendes arthuriennes, Concoret jouit d'une certaine notoriété avec notamment, le Château de Comper. Il est une étape obligatoire dans la visite des hauts lieux de la légende d'Arthur et chaque année, il voit défiler des milliers de visiteurs. Son environnement naturel, avec son étang et les bois qui l'entoure, lui confère aussi un attrait tout particulier.

Le Chêne Guillotin est également un des éléments touristiques très visité de la commune. Avec ses 9.60 mètres de circonférence, il est un des arbres les plus remarquables du pays de Brocéliande. Il doit son nom à l'Abbé Guillotin qui y avait trouvé refuge et y donnait des messes clandestines à l'époque de la Terreur.



#### II.4.2 Autres activités touristiques

- Un parc avec accrobranche au nord de la commune.
- Des chemins de randonnées .

#### II.4.3 Lieux d'hébergements touristiques

- La commune possède son camping municipal où les touristes viennent chercher un certain cadre et style de vie.
- Des gîtes, chambres d'hôtes accueillent aussi les touristes
- La SOETT, centre d'accueil et d'animation, accueille différents groupes (scolaires, formations, randonneurs...) venus découvrir le pays de Brocéliande.



# III - ENJEUX ET CHOIX RETENUS PAR LA CARTE COMMUNALE



# III - ENJEUX ET CHOIX RETENUS PAR LA CARTE COMMUNALE

## III-1 LES ENJEUX DE LA CARTE COMMUNALE

Concoret regroupe les caractéristiques d'une commune rurale:

- Une légère croissance démographique, due à un solde migratoire positif.
- Une activité agricole très présente.
- Un cadre de vie préservé.

Elle jouit aussi de la proximité de l'agglomération rennaise, située à 40 km. Même si elle se situe en limite, Concoret appartient à l'aire d'influence de Rennes. La commune souhaite proposer, aux jeunes couples notamment, une offre de terrains constructibles à des prix encore accessibles comparé aux premières couronnes de l'agglomération rennaise, leur permettant ainsi de s'installer et donc de développer et dynamiser la commune.

### • Les enjeux socio - économiques:

Avec une croissance positive mais fragile, Concoret doit renforcer les possibilités pour les nouvelles populations, travaillant en majorité sur les pôles d'emploi de Mauron, Ploërmel et Rennes, de pouvoir s'installer sur la commune.

### • Les enjeux environnementaux et paysagers:

La commune bénéficie d'un cadre naturel très privilégié et très agréable. Elle a effectué un recensement de ces zones humides et a recensé les éléments paysagers les plus caractéristiques afin de les préserver.

### • Les enjeux d'urbanisation:

-La commune doit pouvoir disposer d'un document d'urbanisme lui permettant de développer de manière cohérente son urbanisation. Dans le respect de la loi SRU, il s'agit de développer son bourg, à proximité des équipements et services, et densifier les hameaux.

-Afin d'éviter un étalement de l'urbanisation, la commune doit se doter des outils permettant la maîtrise foncière.

-A court terme, la commune devra engager une réflexion sur la possibilité d'élaborer son Plan Local d'Urbanisme afin d'encadrer encore un peu plus l'urbanisation.

# III - ENJEUX ET CHOIX RETENUS PAR LA CARTE COMMUNALE

## III-1 LES ENJEUX DE LA CARTE COMMUNALE

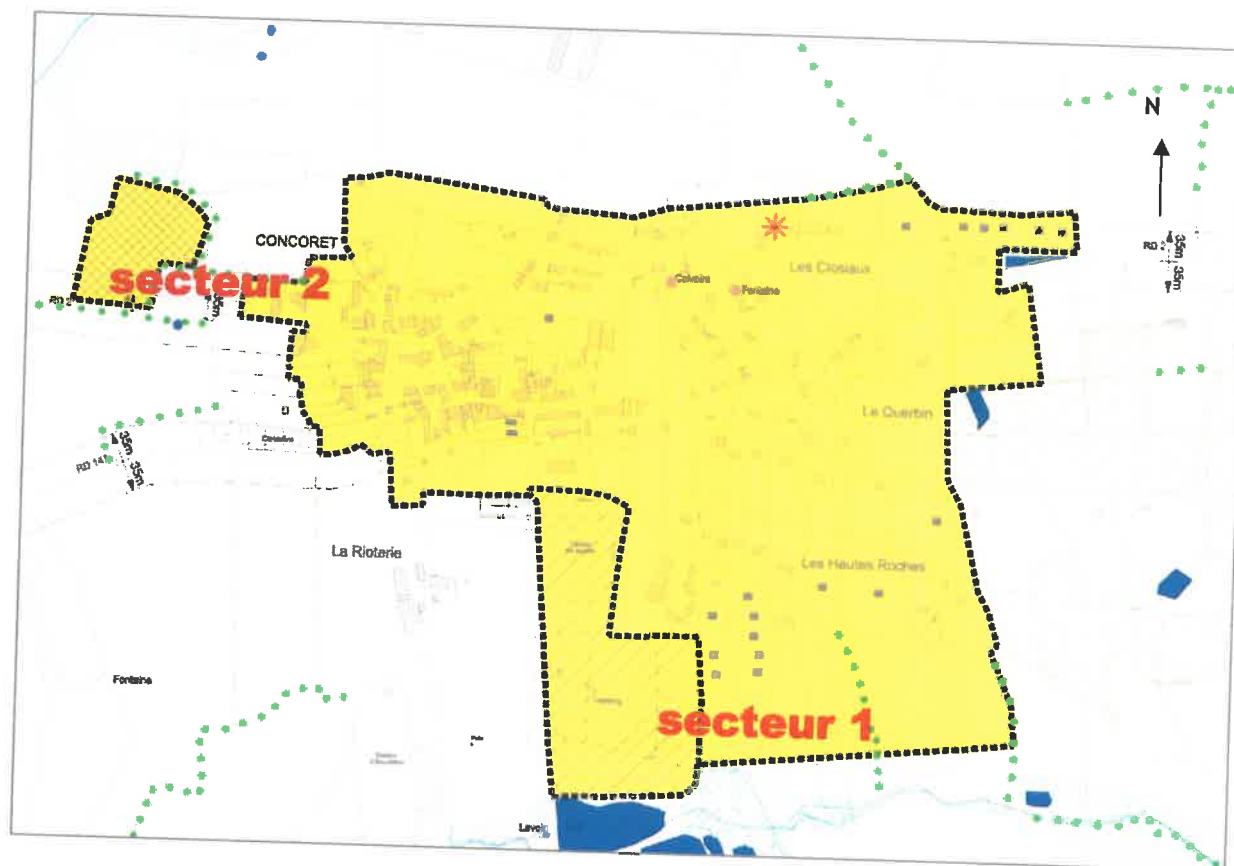
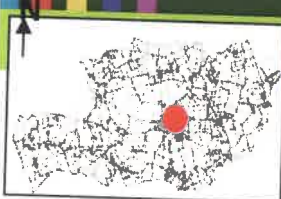
La révision de la carte communale a été guidée par deux objectifs:

- Intégrer l'inventaire des zones humides et des cours d'eau réalisé en 2008 par le Grand Bassin de l'Oust.
- Intégrer des projets spécifiques en modifiant certaines zones constructibles, tout en respectant certains critères:
  - Ne pas intégrer un secteur quand il est concerné par une zone humide ou un périmètre sanitaire.
  - Un impact paysager faible.
  - Respect des contraintes d'urbanisme (pas d'urbanisation linéaire ni de mitage...).

# III - ENJEUX ET CHOIX RETENUS PAR LA CARTE COMMUNALE

## III-2 LES CHOIX RETENUS ET LES DISPOSITIONS DE LA CARTE COMMUNALE

### III.2.1 Le bourg



Les modifications sur le zonage concernent essentiellement le sud et l'ouest du bourg:

- Au sud, le secteur 1, avec trois modifications:

- Le projet d'EHPA.
- L'extension du lotissement communal.
- Le camping municipal.

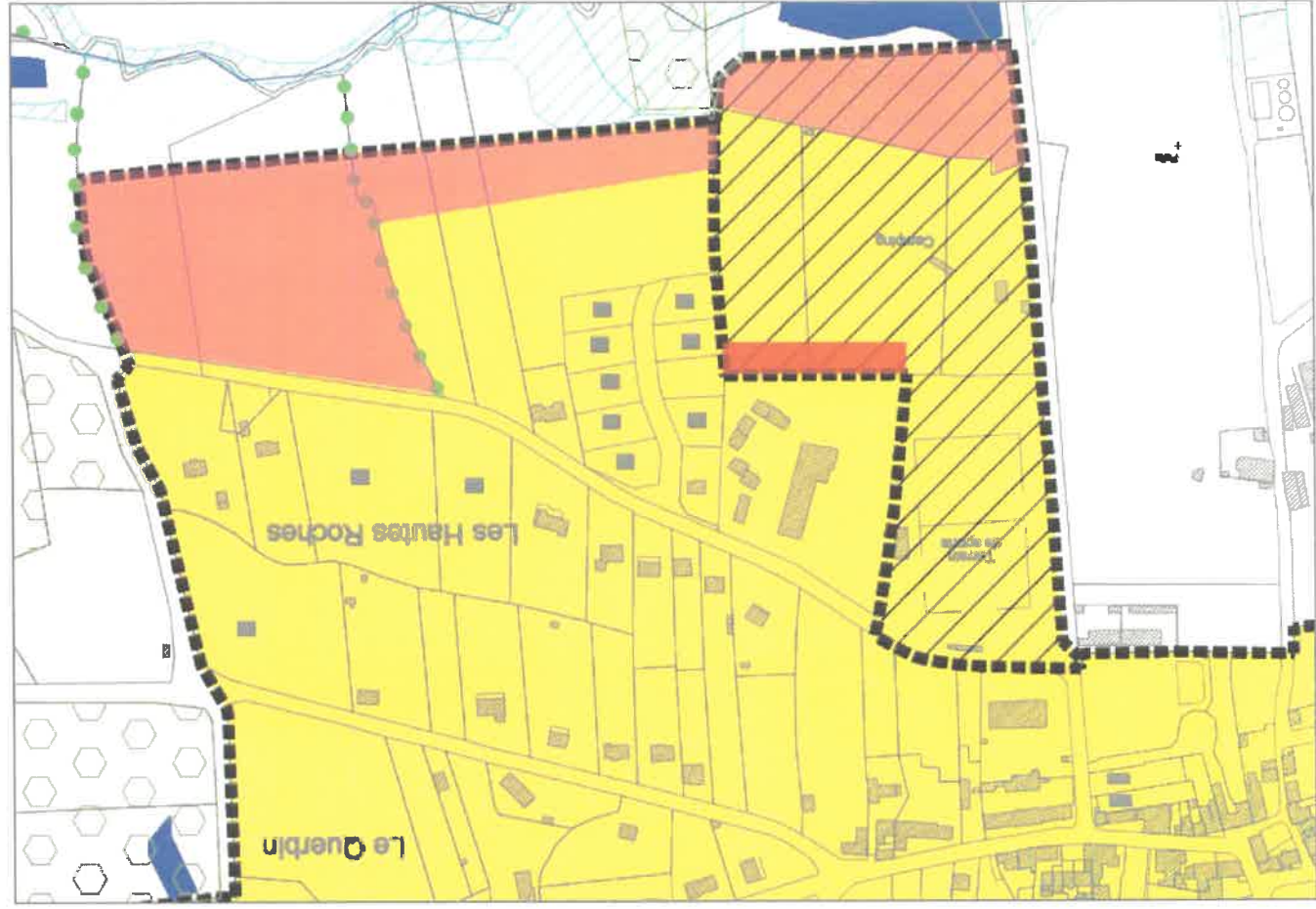
- A l'ouest, le secteur 2, trois modifications aussi:

- Zone constructible à usage d'activités.
- Rectification d'une « erreur » graphique.
- Suppression de l'actuelle zone d'activité.

# III - ENJEUX ET CHOIX RETENUS PAR LA CARTE COMMUNALE

## III-2 LES CHOIX RETENUS ET LES DISPOSITIONS DE LA CARTE COMMUNALE

- Secteur 1 :



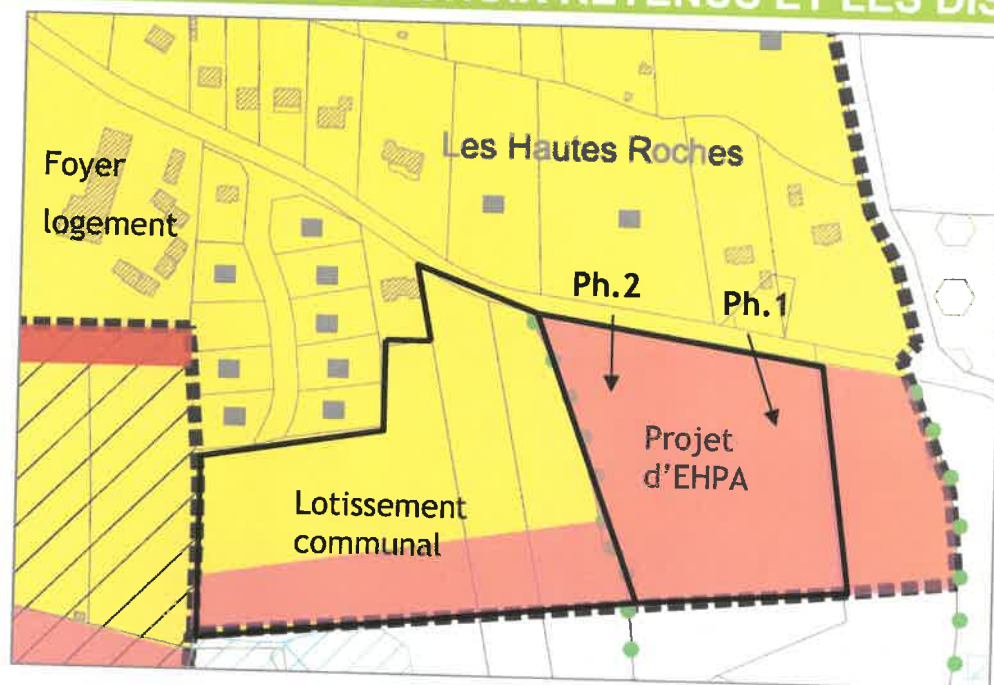
Extension de la zone constructible dans le cadre de la révision.

Zone constructible qui devient constructible à usage de loisirs dans le cadre de la révision.



# III - ENJEUX ET CHOIX RETENUS PAR LA CARTE COMMUNALE

## III-2 LES CHOIX RETENUS ET LES DISPOSITIONS DE LA CARTE COMMUNALE



### •Le projet d'EHPA

La commune a plusieurs projets au sud du bourg.

L'un des plus importants est la construction de l'EHPA (Etablissement Hospitalier pour Personnes Âgées).

L'actuel foyer logement n'étant plus aux normes et la parcelle ne présentant pas une situation idéale, la commune a donc lancé son projet d'un nouvel établissement sur un nouveau terrain de 1.5 Ha environ, plus à l'est, acquis récemment.

Le projet d'EHPA est très avancé puisque, dès la révision de la carte communale approuvée, le permis de construire sera déposé. L'EHPA sera raccordé à l'assainissement collectif, existant dans le bourg.

Très soucieuse d'offrir un cadre privilégié, la commune a lancé un concours d'architectes notamment pour choisir le projet qui présenterait un établissement hospitalier intégré au mieux à l'environnement. C'est le bureau Nomade qui s'est vu confié le projet.

Quant à l'avenir de l'ancien foyer logement, il n'est pas encore décidé. La commune est en cours de réflexion.



# III - ENJEUX ET CHOIX RETENUS PAR LA CARTE COMMUNALE

## III-2 LES CHOIX RETENUS ET LES DISPOSITIONS DE LA CARTE COMMUNALE



Projet EHPA

Photo du bâtiment depuis le jardin au Sud

### Construction d'un établissement d'hébergement pour personnes âgées Concoret - Morbihan

Source: Nomade

# III - ENJEUX ET CHOIX RETENUS PAR LA CARTE COMMUNALE

## III-2 LES CHOIX RETENUS ET LES DISPOSITIONS DE LA CARTE COMMUNALE

### Projet EHPA



Perspective aérienne du bâtiment côté rue

Source: Nomade

ISATEC nomade

# III - ENJEUX ET CHOIX RETENUS PAR LA CARTE COMMUNALE

## III-2 LES CHOIX RETENUS ET LES DISPOSITIONS DE LA CARTE COMMUNALE

**Projet EHPA**

The architectural drawings for the EHPA project include:

- Plan Masse 1500:** A site plan showing the building footprint, parking areas, and surrounding landscape with trees and paths.
- LEGENDE:** A legend explaining the symbols used in the site plan, such as '1. Fronte de l'entrée', '2. Entrée principale', and '3. Entrée secondaire'.
- Source: Nomade:** A reference to the design source.
- Architectural Sections and Elevations:**
  - Façade Nord 1/200:** North elevation showing a long, low profile with a series of windows.
  - Façade Ouest 1/200:** West elevation showing a similar profile with a different window arrangement.
  - Façade Sud 1/200:** South elevation showing a long, low profile with a different window arrangement.
  - Coupe Longitudinale 1/200:** Longitudinal section showing the internal layout and roof structure.
  - Coupe Transversale 1/200:** Transverse section showing the building's depth and internal structure.
  - Respecter depuis la rue:** A perspective view from the street showing the building's facade and its integration with the surrounding environment.

# III - ENJEUX ET CHOIX RETENUS PAR LA CARTE COMMUNALE

## III-2 LES CHOIX RETENUS ET LES DISPOSITIONS DE LA CARTE COMMUNALE

### Projet EHPA

Vue depuis la terrasse



Plan de l'étage 1/200...



Plan du rez-de-chaussée 1/200...



Plan du rez-de-jardin 1/200...



Plan type des appartements de 34 m<sup>2</sup> et 40 m<sup>2</sup> 1/50...



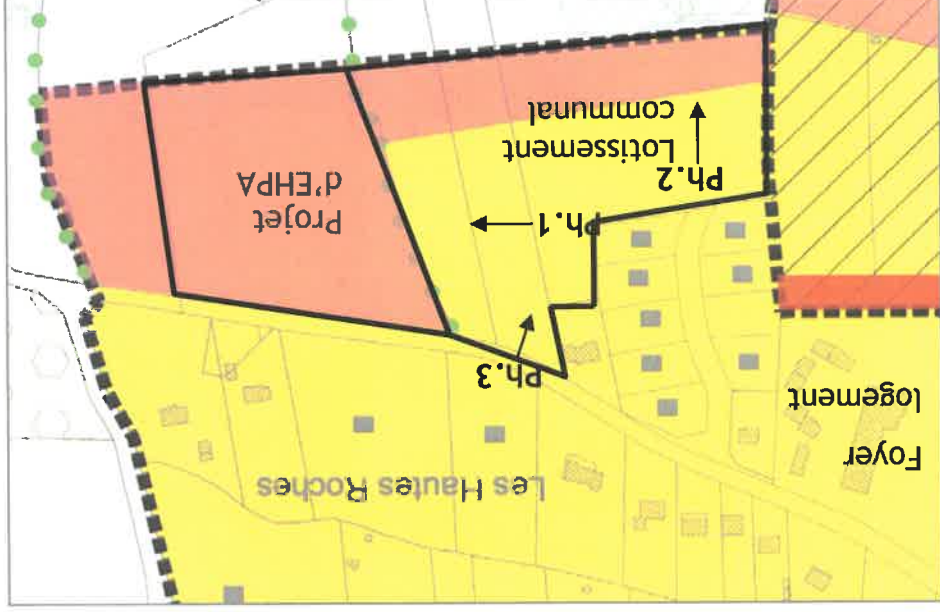
Source: Nomade



# III - ENJEUX ET CHOIX RETENUS PAR LA CARTE COMMUNALE

## III-2 LES CHOIX RETENUS ET LES DISPOSITIONS DE LA CARTE COMMUNALE

- Le projet de lotissement communal



# III - ENJEUX ET CHOIX RETENUS PAR LA CARTE COMMUNALE

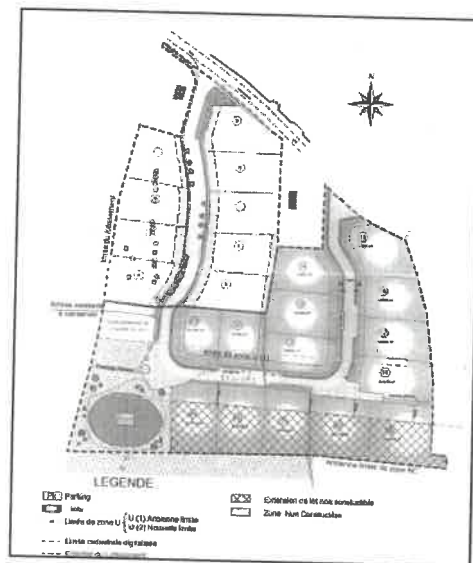
## III-2 LES CHOIX RETENUS ET LES DISPOSITIONS DE LA CARTE COMMUNALE



Toujours dans sa logique de développement, la commune souhaite se doter de lots à construire à des prix attractifs pour les nouveaux arrivants.

Afin d'aménager la zone de manière cohérente, il est nécessaire d'étendre le zonage en limite de la zone humide et de la bande de protection du ruisseau.

La gestion des eaux de pluie devra être rigoureusement étudiée afin de trouver le moyen le plus naturel possible de traiter cette problématique.



Exemple de proposition  
d'aménagement



# III - ENJEUX ET CHOIX RETENUS PAR LA CARTE COMMUNALE

## III-2 LES CHOIX RETENUS ET LES DISPOSITIONS DE LA CARTE COMMUNALE

- Le camping municipal

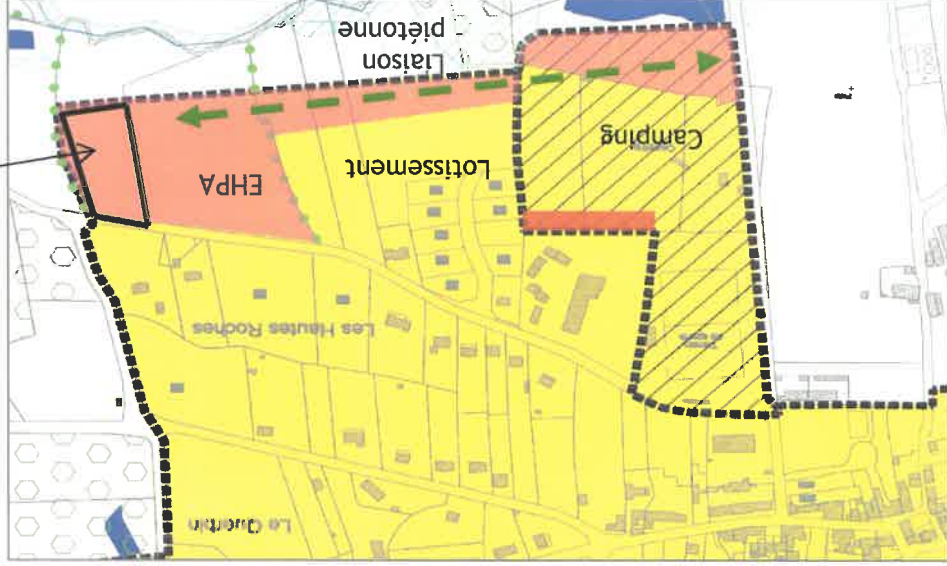


Au sud, il s'agit d'intégrer la partie occupée par le camping en zone constructible à usage de loisirs. Ce secteur du camping, à proximité de l'étang, est uniquement réservé aux tentes. Aucun équipement type borne électrique n'est prévu.

# III - ENJEUX ET CHOIX RETENUS PAR LA CARTE COMMUNALE

## III-2 LES CHOIX RETENUS ET LES DISPOSITIONS DE LA CARTE COMMUNALE

- **Secteur 1 :**



Il a été décidé de prendre la limite naturelle comme limite de zone constructible. Cette parcelle de 5600m<sup>2</sup> est intégrée en zone constructible.

La présence d'un lotissement, d'un EHPA et d'un camping vont favoriser à la fois la mixité intergénérationnelle et sociale. Cette mixité va être notamment favorisée par les modes de déplacements doux. En effet, la municipalité souhaite créer un chemin piéton alliant de l'EHPA au camping. Le projet communal est de créer un nouveau quartier au sud du bourg.

# III - ENJEUX ET CHOIX RETENUS PAR LA CARTE COMMUNALE

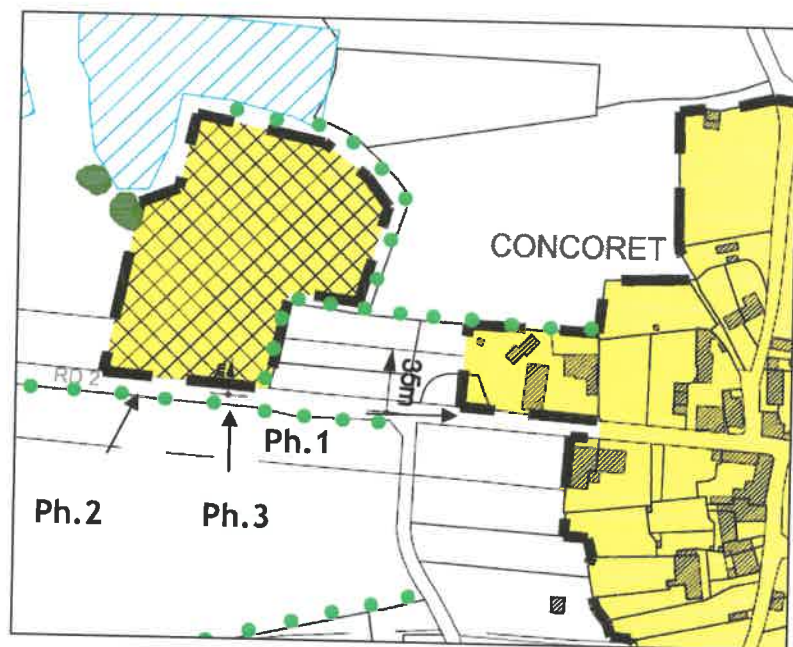
## III-2 LES CHOIX RETENUS ET LES DISPOSITIONS DE LA CARTE COMMUNALE

### • Secteur 2 : Le projet de zone d'activités

Afin de répondre aux besoins d'une entreprise dont le siège est à Concoret depuis plusieurs générations, une zone à usages d'activités est créée le long de la RD 2. La surface de 1.5 Ha correspond aux besoins estimés par l'entreprise, située actuellement dans le bourg et qui connaît des difficultés au niveau du stockage du matériel. L'espace laissé vacant dans le bourg donnera des perspectives non négligeables d'urbanisation dans le bourg.

D'un point de vue paysager, l'actuelle zone d'activités ne présente pas les meilleurs atouts. De plus, elle ne présente pas une superficie suffisante. La commune n'a donc pas souhaité la conserver. Les 8000 m<sup>2</sup> retournent donc en zone agricole.

La situation de la zone a été déterminée dans le but de créer un minimum de nuisances pour les riverains tout en proposant un terrain où l'entreprise pourra exercer son activité dans les meilleures conditions. Ce terrain est une friche non exploitée qui ne fait pas obstacle à l'activité agricole. La zone d'activités sera raccordée à l'assainissement collectif, existant dans le bourg. Lors de l'enquête publique, la présence de deux chênes pédonculés a été signalée. Ils sont donc indiqués sur le plan de zonage comme arbres remarquables, au titre des articles R421-23 du Code de l'Urbanisme.



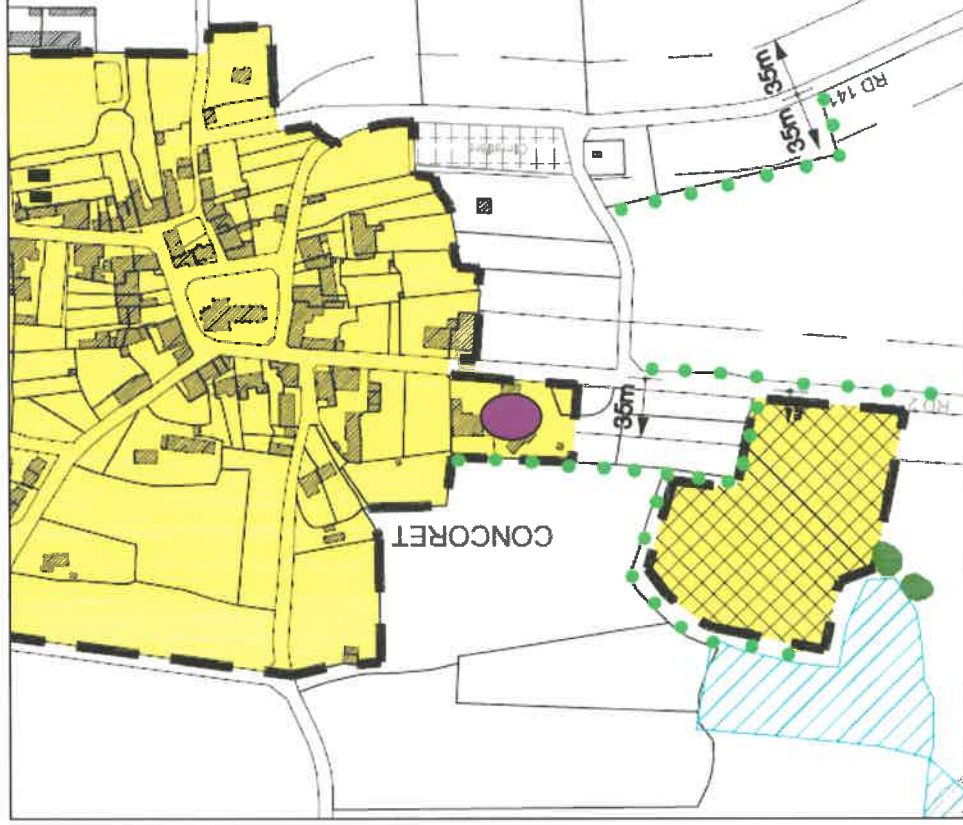
# III - ENJEUX ET CHOIX RETENUS PAR LA CARTE COMMUNALE

## III-2 LES CHOIX RETENUS ET LES DISPOSITIONS DE LA CARTE COMMUNALE

- Rectification d'une erreur

Cette unité bâtie est répertoriée dans l'actuelle carte communale, et incluse dans le périmètre du bourg. Pourtant elle n'est pas inscrite en zone constructible.

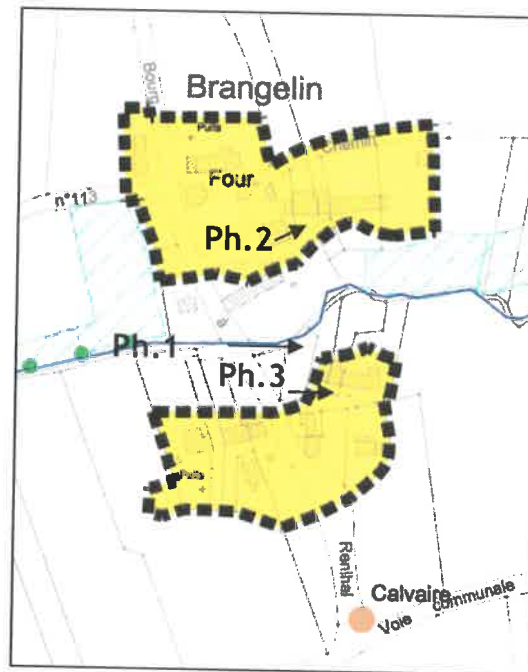
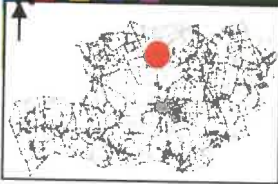
Il s'agit dans le cadre de la révision d'intégrer cette parcelle bâtie de 3500 m<sup>2</sup> environ dans la zone constructible.



# III - ENJEUX ET CHOIX RETENUS PAR LA CARTE COMMUNALE

## III-2 LES CHOIX RETENUS ET LES DISPOSITIONS DE LA CARTE COMMUNALE

### III.2.2 Création d'une zone constructible: Brangelin



Les longères et autres bâtis du village de Brangelin ont un intérêt non négligeable et sont représentatifs du patrimoine local. Il s'agit surtout de permettre les extensions et les rénovations tout en prêtant une attention toute particulière à l'intégration architecturale des nouveaux bâtis.

Les possibilités de nouvelles constructions sont très limitées. Au maximum, deux nouvelles constructions peuvent être envisagées.

Le respect de la bande de protection de 35 m du cours d'eau, oblige la création de deux zones constructibles:

Surface de la zone nord: 1 Ha

Surface de la zone sud: 0.7 Ha

Total sur le village: 1.7 Ha



Ph.1



Ph.2

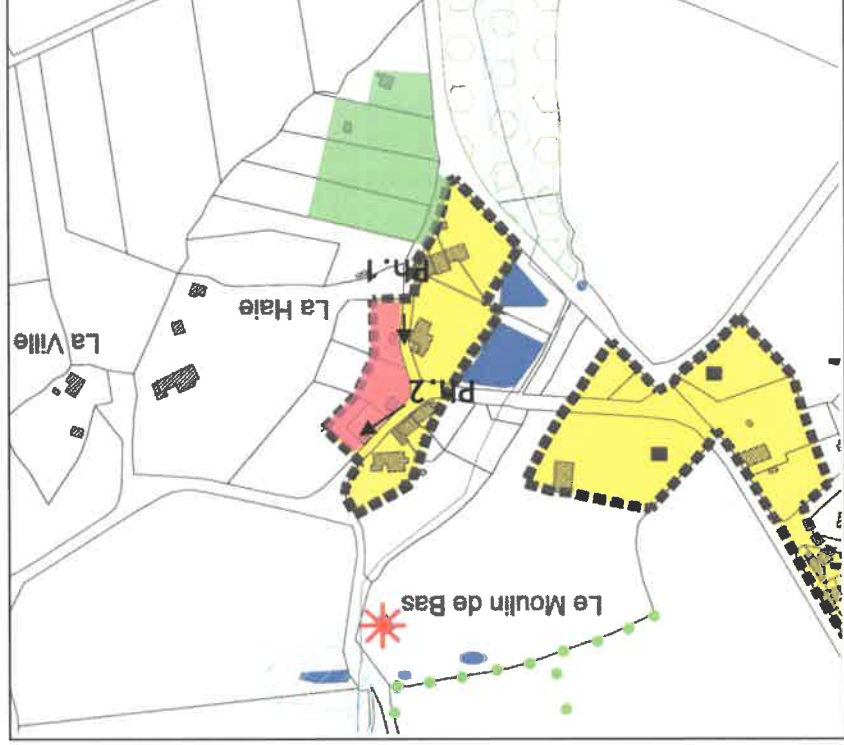


Ph.3

# III - ENJEUX ET CHOIX RETENUS PAR LA CARTE COMMUNALE

## III-2 LES CHOIX RETENUS ET LES DISPOSITIONS DE LA CARTE COMMUNALE

### III.2.3 Modification de la zone constructible sur La Haie



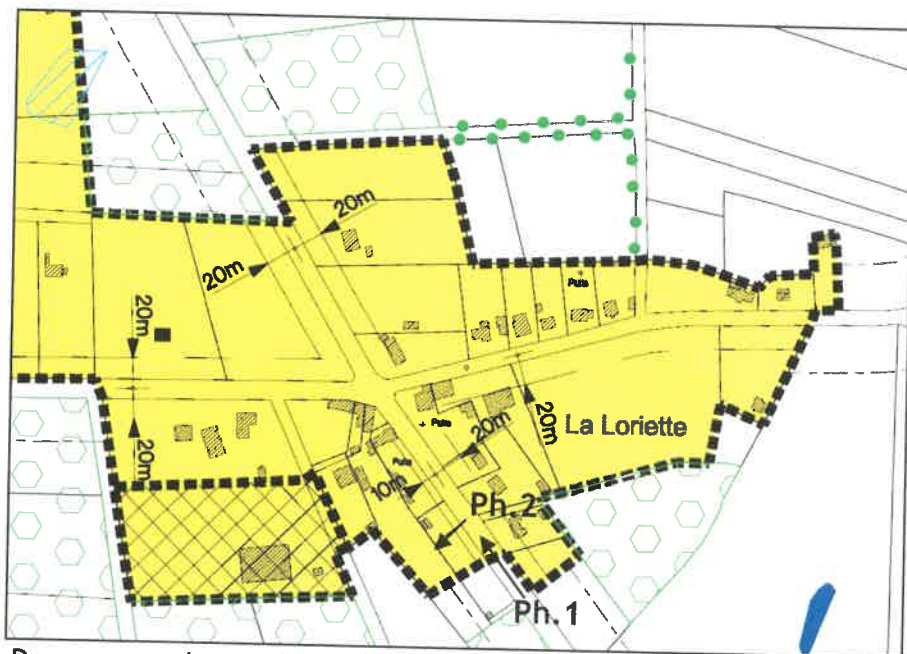
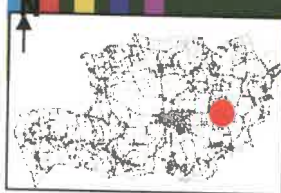
En rose, ces trois terrains sont intégrés à la zone constructible afin de permettre les rénovations et d'éventuelles extensions des bâtiments.

A contrario, les terrains, en vert sur la plan, retournent en zone agricole car ils ne sont pas rattachés à l'enveloppe bâtie et constituent une extension trop importante par rapport à la taille du hameau.

# III - ENJEUX ET CHOIX RETENUS PAR LA CARTE COMMUNALE

## III-2 LES CHOIX RETENUS ET LES DISPOSITIONS DE LA CARTE COMMUNALE

### III.2.4 Modification de la marge de recul sur La Lorientte



Des marges de recul ont été mises en place sur La Lorientte, lieu-dit au croisement de deux départementales, la RD 2 et la RD 773.

La marge de recul sur une partie de la RD 773 a été réduite de 20 à 10 m afin de permettre une constructibilité des parcelles inscrites dans la zone. En effet, les parcelles en bord de voie sont peu profondes et la marge de recul annihilait toute possibilité de construction.

Compte tenu de l'existence des bâtis en bordure de voie, la marge de recul au nord a été supprimée.



Ph.1



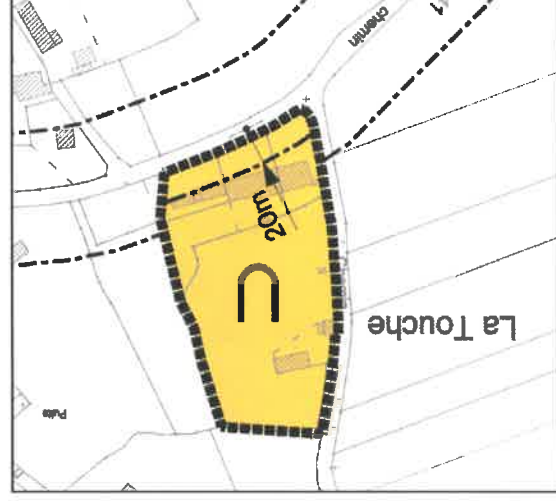
Ph.2

# III - ENJEUX ET CHOIX RETENUS PAR LA CARTE COMMUNALE

## III-2 LES CHOIX RETENUS ET LES DISPOSITIONS DE LA CARTE COMMUNALE



### III.2.5 Suppression de la zone constructible

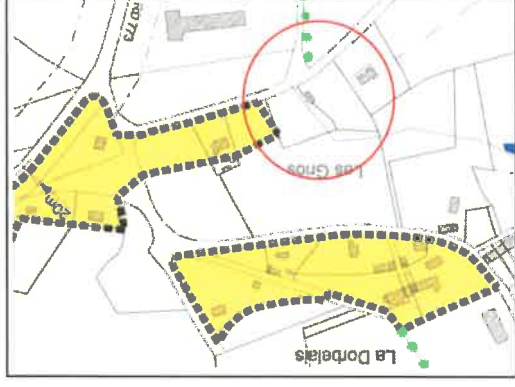
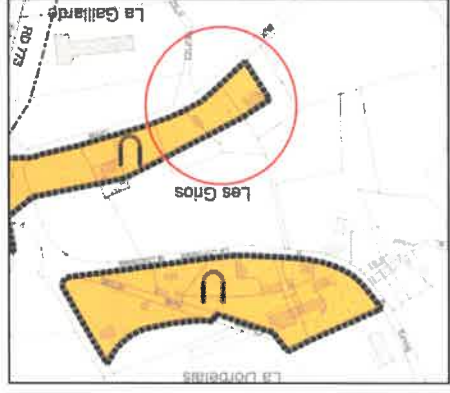


Cette zone inscrite en constructible ne se justifie pas en terme d'urbanisation. La cohérence de la zone dans le projet global de la commune n'est pas démontrée. Dans le cadre de la révision, elle va donc être supprimée pour retourner en agricole.

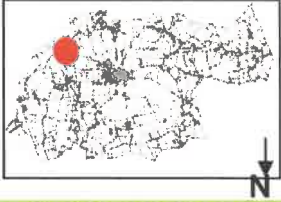
### La Touche

### III.2.6 Réduction de la zone constructible

### Les Grios



Sur les Grios, la présence d'un cours d'eau et, par conséquent, l'application de la bande de protection de 35 m, oblige à réduire la zone constructible.



# III - ENJEUX ET CHOIX RETENUS PAR LA CARTE COMMUNALE

## III-2 LES CHOIX RETENUS ET LES DISPOSITIONS DE LA CARTE COMMUNALE

### III.2.7 Dispositions de la carte communale

#### Secteur urbanisé et constructible

***Conformément à l'article R 124-3 du code de l'urbanisme, les secteurs constructibles indiqués au document graphique correspondent aux terrains où les constructions sont autorisées.***

Les projets seront soumis aux dispositions du règlement national d'urbanisme (articles R 111-1 à R 111-24-2).

Il est rappelé qu'un projet peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation des prescriptions spéciales, notamment pour des raisons de:

- Salubrité et sécurité publique (article R 111-2)
- Nuisances graves (article R 111-3)
- Protection de sites ou vestiges archéologiques (article R 111-4)
- Voirie (article R 111-5)
- Stationnement (article R 111-6)
- Espaces verts (article R 111-7)
- Réseaux (article R 111-8 à 12)
- Surcroît des dépenses publiques (article R 111-13)
- Protection de l'espace rural (article R 111-14)
- Protection de l'environnement (article R 111-15)

Les articles R 111-16 à 20 concernant l'implantation et le volume des constructions. En l'occurrence, certaines mesures doivent être respectées afin de favoriser un tissu urbain relativement homogène et un ensoleillement suffisant. Par exemple, l'implantation par rapport aux voies, aux limites séparatives ou de deux bâtiments sur une même propriété, doivent respecter certains reculs.

Les articles R 111-21 à 24 concernant l'aspect des constructions. Ainsi, la situation, l'architecture, le dimensionnement et l'aspect extérieur des constructions ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants...

#### Secteur naturel

***Le secteur naturel est celui où les constructions ne sont pas autorisées à l'exception de l'adaptation, du changement de destination, de la réfection ou de l'extension des constructions existantes (article R 124-3).***

L'extension admise doit rester mesurée pour des constructions existantes abritant des activités non nécessaires à la vocation générale du secteur naturel, celle-ci doit se faire en harmonie avec le bâtiment d'origine, en continuité et sans création de logements supplémentaires.

Les secteurs naturels peuvent accueillir, sous réserve des réglementations spécifiques qui leur sont applicables, des constructions et installations qui ont pour objet la satisfaction d'une mission d'intérêt collectif (équipements communaux, centre de transit, de stockage ou de valorisation des déchets ménagers ou non, stations d'épuration, lagunage...)

Pour l'ensemble de la zone non-construcible de la commune et sous réserve de l'application des dispositions des articles R 111-2 et R 111-24 du Code de l'urbanisme, peuvent être autorisées :

- Constructions, ouvrages et installations nécessaires à l'exploitation des parcs éoliens.

- Ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux d'utilité publique.

- Reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre à condition que la construction d'origine ait été édifée régulièrement.

- Restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs, lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment.

- Changement de destination d'un bâtiment agricole, en raison de son intérêt architectural ou patrimonial, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'exploitation agricole.

- L'extension mesurée des constructions existantes non directement liées et nécessaires aux activités de la zone et sous réserve du respect de la règle de réciprocité rappelée à l'article L 111-3 du Code Rural.

- Réalisation de constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou forestière et à la mise en valeur des ressources naturelles.

Les défrichements de terrains boisés sont soumis à autorisation dans les cas prévus par le Code Forestier. En zone humide, est interdit tout comblement, affouillement, exhaussement de terrain, qu'il soit soumis ou non à déclaration préalable ou permis d'aménager.

### III.2.8 Servitudes d'utilité publique

AC1: Servitude de protection des monuments historiques. Château de Comper

I4: Servitude relative à la distribution d'énergie électrique. Réseau de distribution moyenne tension.

A1: Servitude abrogée par la loi d'orientation sur la forêt mais indiquée sur le plan à titre d'information.

### III.2.9 Sites classés

Site Natura 2000: Au niveau de l'étang de Comper.

Site ZNIEFF1: Au niveau de l'étang de Comper.

Site ZNIEFF2: Concerne l'ensemble de la Forêt de Paimpont.

# III - ENJEUX ET CHOIX RETENUS PAR LA CARTE COMMUNALE

## III-3 JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS

### III.3.1 Surfaces des zones constructibles

Les surfaces des zones constructibles se répartissent comme suit:

	Zone constructible	Zone de loisirs	Zone d'activité	TOTAL
Surfaces actuelles	61.88 Ha	17.65 Ha	1.57Ha	80.10 Ha
Surfaces futures	67.58 Ha	18.76 Ha	2.52Ha	88.86 Ha
Différentiel	+5.7	+1.11	+0.95	8.76 Ha
% des surfaces futures par rapport à la superficie communale	4.28%	1.20%	0.16%	5.64%

Au final, les zones constructibles représentent un peu plus de 4% du territoire, sachant qu'elles sont en grande partie déjà bâties. Le différentiel de + 5.7Ha est due en grande partie au secteur sud du Bourg.

Les zones constructibles réservée aux activités de loisirs a une superficie de 18.76 Ha représentant 1.20% du territoire. Le site où se situe l'accrobranche représente déjà 13.94 Ha.

Les extensions par rapport aux actuelles zones constructibles tiennent compte des contraintes liées aux périmètres sanitaires et au problème de maîtrise foncière de la commune. Maîtrise foncière qui, aujourd'hui, ne permet pas à la commune de répondre positivement aux demandes de couples désireux de s'installer sur Concoret.

### III.3.2 Les critères retenus:

La carte communale permet de protéger l'environnement, notamment en portant à la connaissance du public certaines informations comme:

- Les zones humides et cours d'eau
- Les haies et espaces boisés à préserver
- Le petit patrimoine à protéger

Les modifications des périmètres constructibles s'appuie sur les zones constructibles existantes et privilégie l'urbanisation en continuité des habitations existantes et dans le cas où les contraintes telles que l'assainissement, les périmètres sanitaires, la topographie...ne posent aucun problème.

Pour la municipalité, les objectifs de la révision sont multiples:

- La volonté de répondre aux différents besoins en terme d'habitants: actifs, personnes âgées...
- La volonté de garder les entreprises sur son territoire
- La mise en valeur du patrimoine bâti en permettant les rénovations.
- La mise en place d'un nouveau quartier
- Intégrer l'inventaire des zones humides

# III - ENJEUX ET CHOIX RETENUS PAR LA CARTE COMMUNALE

## III-3 JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS

### L'environnement

Les zones constructibles ne remettent pas en cause la protection des sites naturels protégés puisqu'elles ne compromettent ni les zones humides et cours d'eau recensés, ni les espaces boisés.

### L'assainissement

L'assainissement collectif est présent dans le bourg. L'étude de zonage d'assainissement a été réalisée en mars 2004.

### Les documents d'urbanisme

De plus, Concoret n'est ni concernée par un SCOT (Schéma de Cohérence Territoriale), ni par un plan de déplacement urbain, ni par un programme local de l'habitat.

La commune doit être aussi compatible avec le SDAE (Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux) du Bassin Loire Bretagne, adopté en 1996, révisé en novembre 2009 et avec le SAGE (Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux) approuvé en avril 2003. L'inventaire des zones humides et cours d'eau a été réalisé en 2008 par le Grand Bassin de l'Oust.