



Commune d'Issé

Département de la Loire-Atlantique

Révision du PLAN LOCAL D'URBANISME



1. Rapport de Présentation

Avant - propos

D'une superficie de 38,66 km², Issé est une commune rurale d'environ 1 853 habitants en 2016 (selon l'INSEE) dont la densité de population est d'environ 48 habitants/km². La commune est traversée d'Est en Ouest par le Don (bassin versant de la Vilaine).

La commune est localisée au nord du département de la Loire-Atlantique et fait partie de la communauté de communes Châteaubriant-Derval, créée le 1^{er} janvier 2017, qui regroupe 26 communes.

Localisée à 50 kilomètres au Nord de Nantes et à 10 kilomètres au sud-est de Châteaubriant, la commune bénéficie de l'aire d'attractivité de la zone d'emploi et du bassin de vie de Châteaubriant.

La gare d'Issé située sur la ligne de Nantes à Châteaubriant rouverte sous la forme d'un tram-train en début d'année 2014 est desservie par 8 allers-retours quotidiens avec la gare de Nantes (trajet en 57 minutes) et avec la gare de Châteaubriant (trajet en 11 minutes).

Localisée dans cet environnement intercommunal dynamique et bénéficiant d'un positionnement géographique privilégié, l'attractivité de la commune d'Issé est à considérer au regard :

- de la proximité des centres urbains et d'activités,
- d'une bonne qualité de desserte par les infrastructures routières et ferroviaires
- d'une véritable vie locale soutenue par ses habitants et son activité agricole,
- et d'une qualité et d'un cadre de vie agréable à la campagne.

Cette attractivité concourt à soutenir le dynamisme démographique. Commune de tradition industrielle, il est à souligner qu'Issé a vu son urbanisation se développer fortement dans les cinquante dernières années grâce aux industries locales. D'apparence rurale, la commune compte ainsi également une histoire industrielle forte.

La commune d'Issé est dotée d'un Plan Local d'Urbanisme, approuvé par délibération du Conseil Municipal le 3 mars 2005.

Il délimite le territoire en différentes zones, à l'intérieur desquelles sont définies les règles d'urbanisme applicables aux diverses autorisations (permis de construire, permis d'aménager, déclaration préalable, ...) qui doivent s'y conformer.

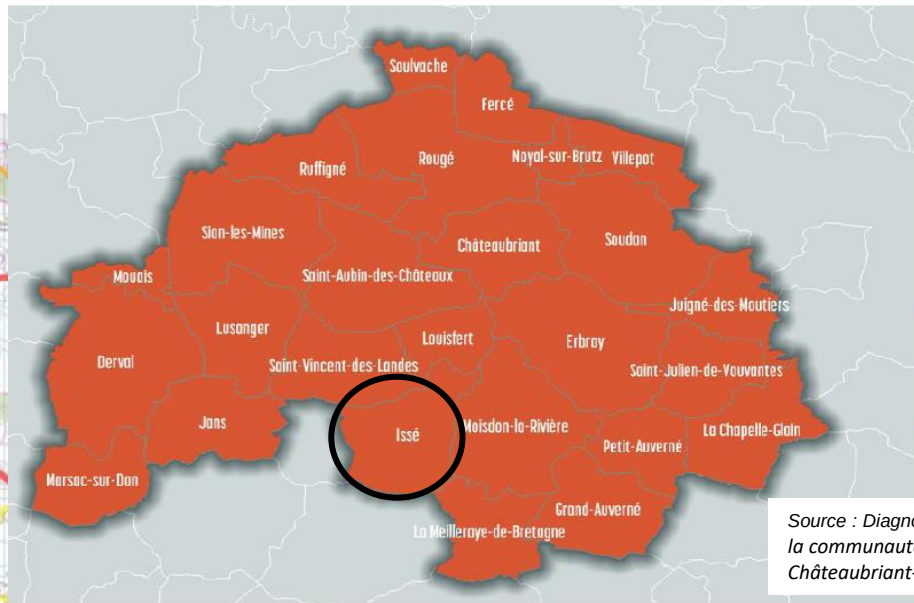
Compte tenu des modifications réglementaires résultant notamment des lois Grenelle de l'Environnement, de la loi ALUR, ... et eu égard à la nécessité de compatibilité du document d'urbanisme avec le Schéma de Cohérence Territoriale de la communauté de communes Châteaubriant-Derval, approuvé le 18 décembre 2018, **la commune d'Issé a décidé, par délibération du Conseil Municipal en date du 24 septembre 2015, de prescrire la révision générale de son Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.).**

La commune souhaite ainsi poursuivre sa politique de développement en matière d'habitat, d'équipements et d'activités économiques, tout en préservant et valorisant une agriculture dynamique et sa qualité de cadre de vie liée au patrimoine paysager, bâti et environnemental.

Aussi, le projet de P.L.U. veille-t-il à bien appréhender et prendre en compte les enjeux environnementaux, à bien conjuguer développement et préservation des ressources patrimoniales et environnementales du territoire.

Ce projet a fait l'objet d'un examen au cas par cas, par la Mission régionale d'autorité environnementale (MRAE) des Pays de la Loire, ayant décidé le 10 août 2018, à l'issue de cet examen, de ne pas le soumettre à évaluation environnementale. Le rapport de présentation est donc établi en conséquence, obéissant aux dispositions des articles L.151-4 et R.151-1 à R.151-5, à l'exception du R.151-3, du code de l'urbanisme

Avant-propos



Les 26
communes du
territoire

Source : Diagnostic du SCoT de la communauté de communes Châteaubriant-Derval



Sources :
Carte IGN 1 / 140 000,
Données trafic : CG 44 - 2014

0 km 2,5 km

A+B
Urbanisme
&
Environnement

Pièces du dossier de PLU

Le dossier de PLU comporte cinq pièces principales. Il se compose :

1. d'un **rapport de présentation**, le présent document, qui analyse la situation globale du territoire au travers d'un diagnostic territorial et d'un état initial de l'environnement. Il explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement. **Il intègre une évaluation environnementale et comprend également un résumé non technique.**
2. d'un **Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)** qui définit « les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ». Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.
3. des **Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)** qui permettent à la commune de préciser les conditions d'aménagement de certains secteurs qui vont connaître un développement ou une restructuration particulière. « Dans le respect des orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation comprennent des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements ».
4. de **documents graphiques (plans de zonage)** qui délimitent les zones urbaines ou à urbaniser et les zones naturelles ou agricoles et forestières à protéger.
5. d'un **règlement écrit** qui fixe les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols.

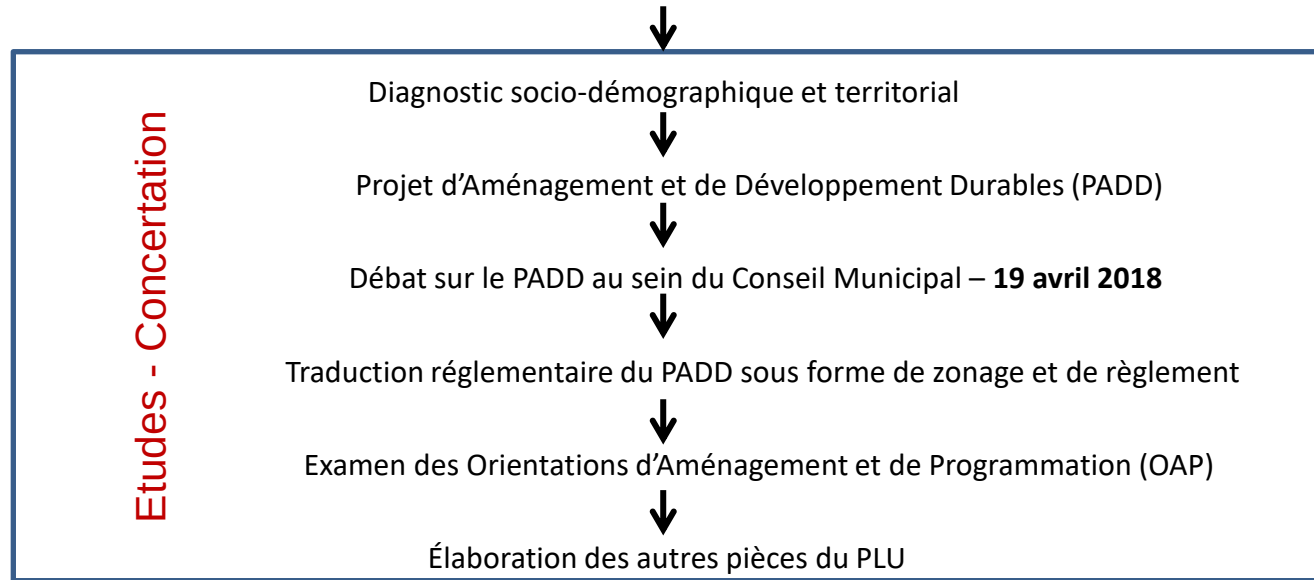
Il comporte également des pièces annexes qui comprennent un certain nombre d'informations et d'indications nécessaires à la mise en œuvre du PLU:

6. les servitudes d'utilité publique,
7. les annexes sanitaires (notice technique et plans des réseaux eaux usées et eau potable),
8. le zonage d'assainissement,
9. l'inventaire des zones humides,
10. les principaux risques sur la commune,
11. les bois et forêts du Code forestier
12. le plan du Droit de Préemption Urbain.

Outre le dossier PLU, le dossier soumis à enquête publique comporte également les pièces administratives complémentaires : délibérations de prescription du PLU, délibération d'arrêt du PLU et bilan de la concertation, avis des Personnes Publiques Associées, avis de la CDPENAF (Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers), arrêté du Maire portant ouverture de l'enquête publique, avis d'enquête publique et justificatifs de la publicité de l'affichage de l'avis).... et tout autre document administratif relatif au PLU permettant le bon déroulement de l'enquête publique.

Les étapes de la révision du PLU

Délibération du Conseil Municipal prescrivant la révision générale du Plan Local d'Urbanisme (PLU) – **24 septembre 2015**



Bilan de la concertation et arrêt du projet de PLU par le Conseil Municipal – **4 juillet 2019**

Consultation des personnes publiques associées sur le projet de PLU arrêté

Enquête publique

Examen et prise en compte des avis des personnes publiques associées et des conclusions du commissaire-enquêteur

Approbation du PLU au Conseil Municipal

PLU exécutoire après transmission au Préfet et prise des mesures de publicité

SOMMAIRE

TITRE 1 – DIAGNOSTIC TERRITORIAL	9	TITRE 2 – JUSTIFICATION DU PROJET	87
Chapitre 1. Principales conclusions du diagnostic	10	Chapitre 1. Justification des choix du PADD	88
1.1.1. Éléments de cadrage du diagnostic du territoire	11	2.1.1. Éléments de cadrage du projet de territoire	89
1.1.2. Principales conclusions du diagnostic et besoins répertoriés	12	2.1.2. Axe 1 – Soutenir la vitalité communale	91
1.1.3. Analyse des résultats de l'application du PLU précédent	27	2.1.3. Axe 2 – Maintenir la vitalité des villages et hameaux en campagne et la coexistence entre leurs activités et les habitants	105
		2.1.4. Axe 3 – Préserver et valoriser le cadre de vie	109
Chapitre 2. Consommation d'espace et capacités de densification	30	Chapitre 2. Traduction réglementaire du PADD	117
1.2.1. Éléments de cadrage de la consommation d'espace et des capacités de densification, capacités de stationnement	31	2.2.1. Éléments de cadrage de la traduction réglementaire du PADD	118
1.2.2. Bilan de la consommations d'espace passée	32	2.2.2. Dispositions relatives aux zones à vocation multiples	121
1.2.3. Gisement foncier au regard du nouveau PLU	34	2.2.3. Dispositions relatives aux zones à dominante d'habitat	123
1.2.4. Inventaire des capacités de stationnement et possibilités de mutualisation	41	2.2.4. Dispositions relatives aux zones à dominante d'activités économiques	138
Chapitre 3. Etat initial de l'environnement	43	2.2.5. Dispositions relatives aux zones à dominante d'équipements	142
1.3.1. Éléments de cadrage de l'EIE	44	2.2.6. Dispositions relatives aux zones agricoles et naturelles	145
1.3.2. La préservation du paysage et du patrimoine	45	2.2.7. Dispositions applicables en toutes zones	168
1.3.3. La qualité des espaces naturels	64	2.2.8. Tableau des surfaces	177
1.3.4. L'identification de la Trame Verte et Bleue	68	Chapitre 3. Critères, indicateurs et modalités retenus pour l'analyse des résultats de l'application du plan	178
1.3.5. La prise en compte des risques et nuisances	80	3.3.1. Éléments de cadrage concernant les indicateurs de suivi du PLU	179
		3.3.2. Tableau des indicateurs de suivi du PLU	180

SOMMAIRE

TITRE 3 – PRISE EN COMPTE DE L'ENVIRONNEMENT	181	ANNEXES	196
Eléments de cadrage	182	Annexe 1 : Diagnostic socio-démographique (statistique)	
Chapitre 1. Des extensions urbaines maîtrisées limitant la consommation d'espaces agricoles et naturels	183	Annexe 2 : Diagnostic agricole	
3.1.1. Une limitation de la consommation d'espace par rapport au précédent PLU	184	Annexe 3 : Diagnostic territorial	
3.1.2. Des impacts sur l'agriculture limités	186		
Chapitre 2. La prise en compte du patrimoine naturel et paysager, l'intégration de la Trame Verte et Bleue	187		
3.2.1. La prise en compte du patrimoine paysager et bâti	188		
3.2.2. La prise en compte du patrimoine naturel et des continuités écologiques	189		
Chapitre 3. La prise en compte de la gestion de l'eau	190		
3.3.1. La prise en compte des eaux pluviales	191		
3.3.2. La gestion des eaux usées	191		
Chapitre 4. La prise en compte des risques et nuisances	192		
3.3.1. La prise en compte des risques naturels	193		
3.3.2. La prise en compte des risques technologiques et des nuisances	193		
Chapitre 4. Une limitation des incidences sur le climat	194		

TITRE 1

DIAGNOSTIC

CHAPITRE 1

Principales conclusions du diagnostic

1.1.1. Eléments de cadrage du diagnostic territorial

En application des articles L151-4 et R151-1 du Code de l'Urbanisme le présent chapitre 1 présente les principales conclusions du diagnostic sur lequel il s'appuie ainsi que, le cas échéant, les analyses des résultats de l'application du plan prévues par les articles L. 153-27 à L.153-30 du code de l'Urbanisme et comporte, en annexe, les études et les évaluations dont elles sont issues ;

De manière à respecter la réglementation en vigueur, le tableau de synthèse présenté ci-après développe les principales conclusions du diagnostic autour des thématiques suivantes :

- Démographie et habitat
- Économie
- Équipements et transports
- Cadre de vie et environnement.

En fonction de ces thématiques, ont été répertoriés les :

Prévisions économiques et démographiques.

Besoins en matière d'équilibre social de l'habitat,

Besoins en matière d'aménagement de l'espace

Besoins en matière de développement forestier,

Besoins en matière d'environnement, notamment en matière de biodiversité

Besoins en matière de développement économique,

Besoins en matière de surfaces et de développement agricoles,

Besoins en matière de commerce, d'équipements et de services.

Besoins en matière de transports

Le tableau de synthèse présenté ci-après fait référence aux études et évaluations dont sont issues ces conclusions (références à des chapitres ou à des annexes jointes au rapport de présentation).

Trois grands enjeux ressortent de cette analyse des besoins :

1^{er} enjeu :

Pérenniser la vitalité démographique et économique de la commune, en premier lieu celle du bourg, avec également le maintien d'une offre en équipements ou services d'intérêt collectif, adaptée au confort de vie des habitants, renforcer la place du bourg, réduire les prélèvements d'espace agricole et naturel

2^{ème} enjeu:

Maintenir la vitalité sur l'ensemble du territoire, en particulier la vitalité économique liée au milieu agricole, représentant un des principaux acteurs de l'économie locale, du paysage et du cadre de vie, soutenir les initiatives de valorisation touristique du territoire

3^{ème} enjeu:

Favoriser la pérennité de l'identité rurale d'Issé, par la préservation et la valorisation des paysages et du patrimoine, par la préservation de l'environnement, par la prise en compte des ressources et des risques, par la limitation de la consommation d'espace agricole et naturel

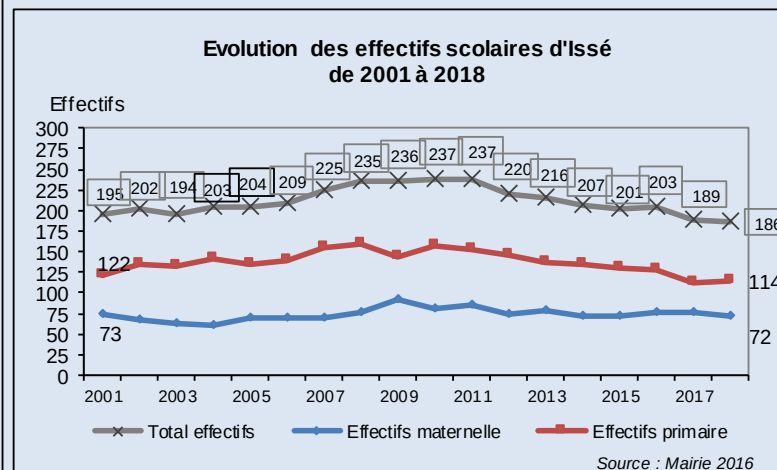
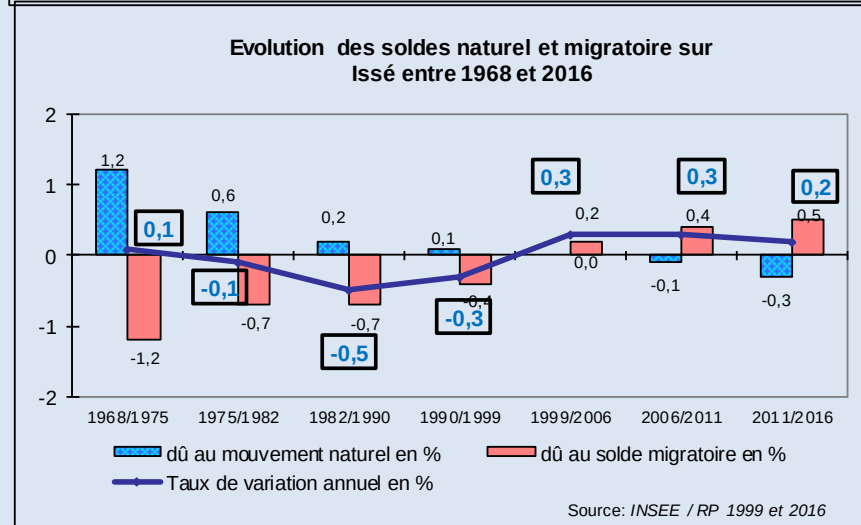
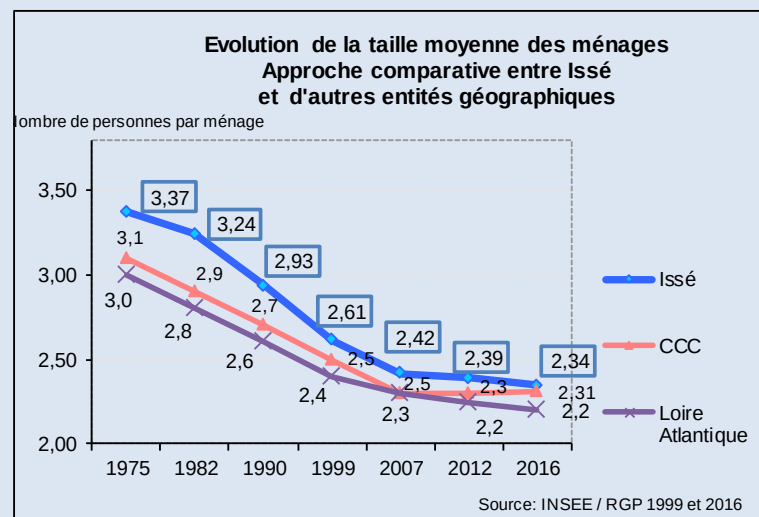
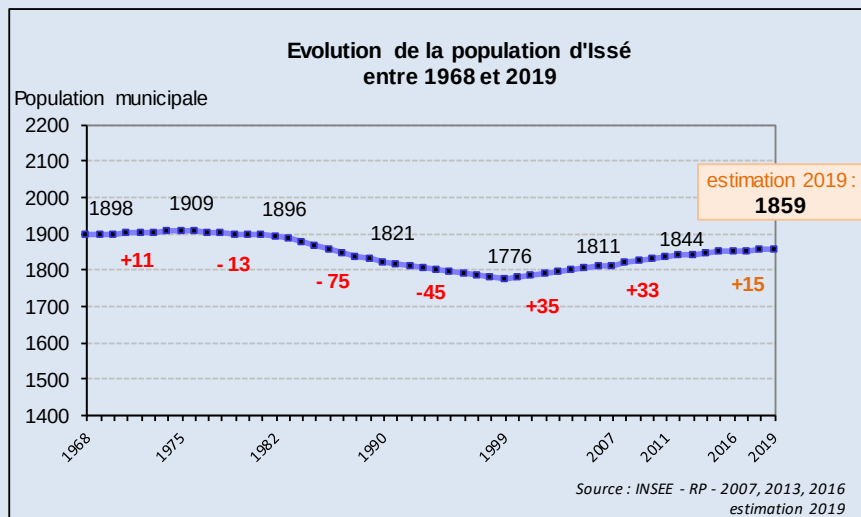
Ces trois grands enjeux ont permis de définir les trois grands axes du Projet d'Aménagement et de Développement, présentés au chapitre 2 du titre II du présent rapport de présentation.

1.1.2. Principales conclusions du diagnostic et besoins répertoriés

DEMOGRAPHIE ET HABITAT				DIAGNOSTIC
Thématiques	Principales conclusions	Besoins répertoriés	Références aux annexes et chapitres correspondants	
Prévisions démographiques	La commune d'Issé se situe à l'interface de l'aire urbaine de Châteaubriant et de celle de l'agglomération nantaise. Sa situation à l'écart des principaux centres d'emplois (60 Km de Nantes, 70 Km de Rennes, 90 km d'Angers) a pu entraver le développement (cf. exode rural ressenti jusque dans les 'années 90' traduit par une diminution de 7 % de la population entre 1975 et 1999). Ce positionnement freine toujours aujourd'hui le développement, mais face à la croissance urbaine et à la densification des agglomérations confrontées aux tensions du marché de l'immobilier, le territoire isséen offre un cadre de vie rural préservé, une tranquillité (flux de transit limités, ...) et bénéficie de la proximité de Châteaubriant (10 Km environ), de la desserte par la ligne tram-train Nantes-Châteaubriant et des grands axes de communication (RD 771 et axe Nantes-Rennes RN137). Depuis les années '2000', Issé exerce une certaine attractivité vis-à-vis des jeunes ménages souhaitant accéder à la propriété, le foncier restant accessible en comparaison avec les communes plus proches de l'agglomération nantaise. La baisse démographique a fait place à une croissance (+4,5 habitants par an entre 1999 et 2016), permettant à la commune de regagner de 4 à 5 % de population en 20 ans (depuis 1999) – cf. illustration en page suivante. Profitant de l'onde de diffusion du développement des agglomérations jusqu'en campagne, l'accueil de ménages sur Issé permet à la commune d'enrayer des décennies de déficits migratoires de population et depuis 1999, d'afficher un solde migratoire légèrement positif. cf. illustration en page suivante. Ce retour à la croissance démographique s'appuie sur un rythme plus soutenu de la construction, notamment au début des années '2000' (12 logements par an entre 2002 et 2012), par rapport à celui observé dans les années '90' limité à 5 logements par an. Cependant, le ralentissement plus récent de la construction, ressenti depuis 2012, crée un frein à la croissance démographique et rappelle la fragilité du développement. L'attractivité communale reste donc fragile au regard du positionnement géographique de la commune située à l'écart des grands pôles urbains, comme en témoigne l'atténuation sensible de la construction ces dernières années (depuis 2013). Les communes périphériques, notamment celles plus proches de l'agglomération nantaise et de Châteaubriant, tirent davantage parti de la proximité de ces centres urbains pour assurer leur développement. Cette fragilité met en exergue la nécessité de soutenir le développement du bourg, cœur de vie communal, pour pérenniser la vitalité communale.	Ancrage sur le territoire communal d'Issé des jeunes de la commune Assurer le renouvellement des populations jeunes Favoriser l'intégration et la participation de la population nouvelle à la vie locale Pouvoir ajuster le fonctionnement et les capacités des équipements publics et soutenir les prestations à la population locale.	Annexe 1 Diagnostic statistique	JUSTIFICATION DU PROJET
				PRISE EN COMPTE DE L'ENVIRONNEMENT
				ANNEXES

1.1.2. Principales conclusions du diagnostic et besoins répertoriés

Quelques indicateurs statistiques

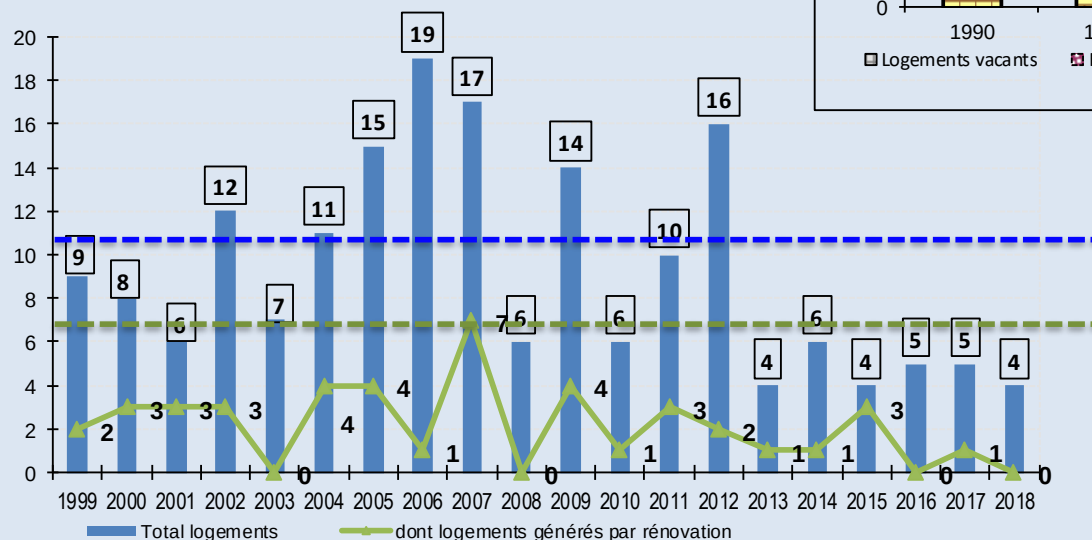


1.1.2. Principales conclusions du diagnostic et besoins répertoriés

Quelques indicateurs statistiques

Selon l'INSEE, le nombre de logements vacants augmente entre 2010 et 2015 de 17 à 27 logements vacants.

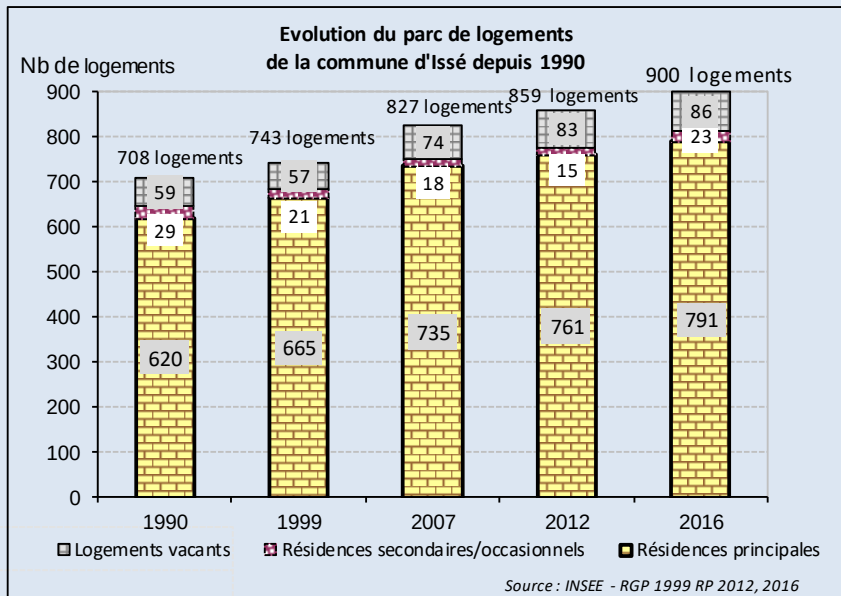
Evolution du nombre de logements total accordés entre 1999 et 2018 sur la commune d'Issé



Lotissement communal
'Les Quejailles' (10 lots)

Lotissement communal
'Le Grand Clos' (12 lots dont 4 encore disponibles)

Source : Permis de construire - mairie 2019



Objectif PLH 2012-2018 : 11 / an
Moyenne entre 1999 et 2018 : 9 / an
Moyenne observée 2012-2018 : 7 / an

1.1.2. Principales conclusions du diagnostic et besoins répertoriés

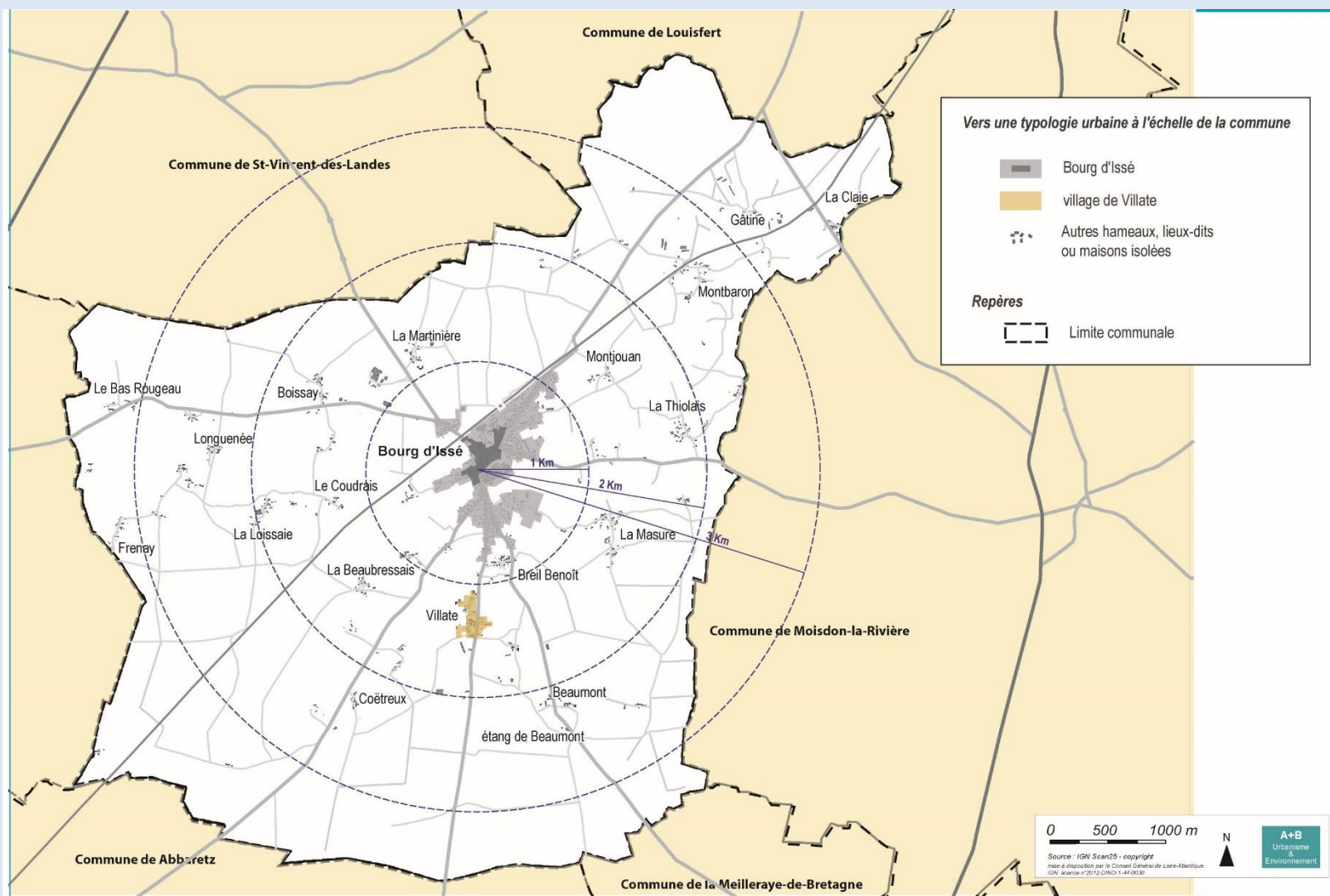
DEMOGRAPHIE ET HABITAT			
Thématiques	Principales conclusions	Besoins répertoriés	Références aux annexes et chapitres correspondants
Besoins répertoriés en matière d'équilibre social de l'habitat	La taille moyenne des ménages, estimée par l'INSEE à un peu plus de 2,3 personnes par ménage en 2016, continue de baisser (2,9 en 1990), même si cette diminution ralentit. Elle reste toutefois légèrement plus élevée que celle relevée à l'échelle de la communauté de communes. A travers une réduction du nombre de personnes habitant une résidence principale, le desserrement des ménages implique donc un besoin de création de logements et d'accroissement du parc de résidences principales ne serait-ce que pour conserver un même niveau de population. Sur Issé, la croissance du parc de logements dans les années '90' n'a pas suffi à enrayer la diminution de la population municipale : entre 1990 et 1999, tandis que la commune recevait 45 résidences principales supplémentaires, sa population diminuait de 45 habitants. En revanche, depuis les années '2000' (entre 1999 et 2016), une résidence principale supplémentaire sur cette période s'accompagne en moyenne d'un apport d'environ 0,6 habitant, mais cet apport s'avère à nouveau plus limité ces dernières années (0,4 à 0,5 habitant pour une résidence principale supplémentaire). Le desserrement de la population peut se poursuivre au regard de la baisse du rythme de construction relevé depuis 2013, du départ des jeunes (études, travail à l'extérieur...) et du vieillissement de la population. Le parc de résidences principales (88 % du parc) a augmenté de 19 % entre 1999 et 2016 par construction neuve (majoritairement sous forme de maisons individuelles), mais aussi par le biais de rénovations représentant sur cette période 23 % des logements nouveaux. Le parc de résidences secondaires (3 % du parc), reste marginal et plutôt stable. Avec 86 logements vacants relevés en 2016 (donnée surestimée selon la Commune), le taux de vacance a sensiblement progressé depuis 1999 (+ 51 %), répercutant les rotations sur les logements mais aussi un manque de reprise de logements dans le centre-bourg ou en campagne, vétustes voire insalubres. La commune d'Issé abrite 37 logements sociaux (logements HLM), soit près de 5 % du parc de résidences principales, en augmentation depuis 1999 (32 en 1999). Près d'1 locatif sur 4 est un logement HLM. Le rythme de la construction s'est accéléré entre 2000 et 2012 : 10 logements / an en moyenne puis s'est atténué depuis 2013 : 5 logements/an sur la période 2013-2018, alors que le Programme Local de l'Habitat demande une production de 11 logements par an sur la commune d'Issé sur la période 2013-2018 (soit sur 6 ans). Le ralentissement observé ces dernières années résulte en premier lieu d'une baisse de la demande (liée à une conjoncture économique moins favorable depuis la crise de 2008) et à une offre en logements et en terrains constructibles sans doute plus attractives sur d'autres communes, à commencer par les grandes agglomérations et les communes proches.	Soutenir l'offre en logements, en cohérence avec le rythme de production de 11 logements par an fixé dans les orientations du Programme Local de l'Habitat (dont 6 logement sociaux pour le PLH 2013-2016) Diversifier le parc de logements pour loger à la fois les personnes seules et les familles Adapter les besoins en logements aux perspectives d'évolution démographique pouvant être escomptées pour ces dix prochaines années, en prenant en compte l'évolution de la taille moyenne des ménages	Annexe 1 Diagnostic statistique

1.1.2. Principales conclusions du diagnostic et besoins répertoriés

DEMOGRAPHIE ET HABITAT			
Thématiques	Principales conclusions	Besoins répertoriés	Références aux annexes et chapitres correspondants
Besoins répertoriés en matière d'aménagement de l'espace	L'armature urbaine, socle du développement de l'habitat sur le territoire isséen, repose sur son bourg, le village de Villate (cf. page suivante), quelques gros hameaux dont certains situés à proximité du bourg (Breil-Benoît, La Masure, La Thiolais...), et d'autres hameaux de plus petite taille et consistance et lieux-dits. Le bourg est le lieu privilégié du développement urbain dans le souci de confortation et de proximité des équipements et services. Entre 2004 et 2016, 78 logements nouveaux ont été générés (hors logements de fonction), dont les deux tiers sur le bourg (environ 53). De 2004 à 2016, la commune d'Issé a consommé environ 20 hectares soit 1,6 à 1,7 hectare par an en moyenne, dont 0,9 ha par an pour l'habitat et 0,6 ha pour des activités économiques et environ 0,1 ha/an pour des équipements d'intérêt collectif. La consommation d'espace s'est concentrée à 75 % sur le bourg (extensions autour du bourg) depuis 2004. 90 % de la consommation d'espace se sont traduits par des extensions urbaines (1,5 ha par an), dont un peu plus de la moitié pour assurer la construction de logements (0,8 ha par an). Les ménages s'implantant sur Issé ont avant tout recherché de grands terrains, la taille moyenne des nouveaux terrains bâtis étant d'environ 1400 m², soit une densité moyenne d'un peu plus de 7 logements/ha. Cette taille est légèrement plus limitée au sein de l'enveloppe urbaine du bourg (1350 m² par logement, soit environ 7,5 logements / ha), tandis que les créations de logements au sein de l'enveloppe urbaine de quelques hameaux s'accompagnaient d'une consommation supérieure par logement (2600 m² par logement) et donc d'une densité moindre (4 logements par ha). Le SCoT de la Communauté de communes Châteaubriant - Derval, avec lequel le PLU doit être compatible, fixe : - un objectif de densité moyenne de 17 logements par hectare pour la commune d'Issé. - une limitation de consommation d'espace de 10,5 ha sur 22 ans (2018-2040), soit en moyenne 0,5 ha par an. en veillant à privilégier le renouvellement urbain. Enjeux principaux pour le P.L.U. : - Réduire les consommations d'espaces agricoles - Poursuivre le renforcement de la centralité du bourg à travers l'offre de logements.	Privilégier une offre de logements sur le bourg dans un objectif de confortation et de proximité des équipements et services. Identifier des secteurs de renouvellement urbain dans le bourg de manière à stimuler des opérations, ceci afin de limiter les extensions urbaines. Renforcer la centralité du bourg à travers l'offre en logements tout en ménageant des capacités d'accueil au sein de l'enveloppe de village et hameaux proches du bourg	Titre 1, chapitre 2 du rapport de présentation Annexe 3 Diagnostic territorial

1.1.2. Principales conclusions du diagnostic et besoins répertoriés

Armature urbaine du territoire : une centralité (le bourg), un village (Villate), de multiples hameaux et des lieux-dits



1.1.2. Principales conclusions du diagnostic et besoins répertoriés

Armature urbaine du territoire : une centralité (le bourg), un village (Villate), de multiples hameaux et des lieux-dits

Présentation générale de l'armature urbaine et enjeux pour le PLU

De nombreux écarts (villages, hameaux ou lieux-dits) sont disséminés sur l'ensemble du territoire isséen. On en dénombre environ 75 au total (regroupant environ 400 logements), témoin d'une tradition rurale encore bien présente.

La plupart des écarts sont globalement constitués d'un bâti mixte : des ensembles d'habitations récentes (implantées depuis les années '70') sont venues se greffer aux noyaux anciens souvent composés d'un bâti de caractère correspondant à d'anciens corps de ferme, ce qui complexifie aujourd'hui la définition des notions de villages, hameaux et lieux-dits. Quelques bâtiments agricoles (encore en activité ou délaissés) sont souvent présents. Certains de ces bâtiments présentent un intérêt architectural et/ou patrimonial (bâtiments anciens en pierre) et ont fait l'objet d'une rénovation pour y habiter.

Certains écarts commencent à être marqués par l'implantation de nombreuses constructions qui défigurent peu à peu ce cadre de vie. Cette urbanisation standardisée a pu nuire à la qualité architecturale du bâti traditionnel des noyaux urbains originels. L'urbanisation récente, de type pavillonnaire, se caractérise la plupart du temps par une densité relativement faible, en rupture avec les structures bâties anciennes (implantation à l'alignement, orientation Sud privilégiée, espaces semi-publics, ...).

Exemple ci-contre sur La Masure



Outre l'impact sur les paysages, le développement de constructions récentes sur certains écarts est parfois source de conflit d'usage (cohabitation avec l'activité agricole, consommation d'espace agricole ou naturel, multiplication des sorties sur les axes structurants, ...). Le fonctionnement ou développement de certains sièges agricoles peut se retrouver gêné par la présence d'un habitat résidentiel important. Enfin, l'éclatement de la population sur l'ensemble du territoire accroît de façon importante le coût des services (ramassage des ordures ménagères, distribution du courrier, développement des transports scolaires, gestion de l'assainissement, renforcement des réseaux, ...).

L'armature urbaine d'Issé trouve son équilibre en s'appuyant sur :

- le **bourg (centralité au sens du SCoT)**, bien centré sur la commune, dont le développement reste relativement peu contraint malgré la présence de la voie ferrée et de la vallée du Don. Le bourg s'est développé au Nord jusqu'au secteur du Bois Glain, ancien hameau agricole désormais intégré dans l'agglomération principale, et au Sud jusqu'en limite du hameau du Breil Benoît.

- le **village de Villate**, qui concentre le plus grand nombre d'habitations après le bourg (une quarantaine) et qui profite de la proximité des services, équipements et commerces du bourg. Le village est par ailleurs desservi par le réseau d'assainissement collectif du bourg. Il présente un caractère urbain davantage prononcé que dans les hameaux : compacité et densité de la trame urbaine ancienne, bouclage viaire, bâti aligné sur la voie et la plupart du temps mitoyen. Par le passé, la village accueillait un café et une forge. Il existait également une mare qui appartenait à tous les habitants (commun). Il ne subsiste aujourd'hui qu'un fromager (vente directe).

- des **hameaux et des lieux-dits de taille plus modeste et moins dense**, bien répartis sur le territoire, souvent liés à des exploitations agricoles. Les secteurs les plus reculés du bourg (La Claie, Montbaron, La Fresnaye ...) sont davantage tournés vers des territoires extérieurs (Châteaubriant, Nozay)

1.1.2. Principales conclusions du diagnostic et besoins répertoriés

Armature urbaine du territoire : une centralité (le bourg), un village (Villate), de multiples hameaux et des lieux-dits

Le village de Villate



Maison récemment construite au Nord du village

1.1.2. Principales conclusions du diagnostic et besoins répertoriés

ECONOMIE			
Thématiques	Principales conclusions	Besoins répertoriés	Références aux annexes et chapitres correspondants
Prévisions économiques	Le territoire s'inscrit dans le bassin d'emplois du secteur de Châteaubriant et de manière plus limitée mais croissante, dans l'aire d'attractivité économique de l'agglomération nantaise, qui accueille de plus en plus d'actifs d'Issé (ou plutôt de plus en plus d'actifs travaillant sur Nantes Métropole sont venus s'implanter sur Issé), mais Issé conserve un tissu économique relativement fourni pour une commune de sa taille, permettant encore d'offrir un emploi à près d'un tiers d'actifs résidant la commune. Néanmoins, avec la fermeture d'entreprises (tel que l'usine Atlas), l'emploi et le nombre d'actifs - notamment ceux habitant Issé- , ne cessent de diminuer sur la commune. ¾ des actifs d'Issé ayant un emploi travaillent en dehors de la commune, leur part croît régulièrement depuis 1990 (où elle était de 42%) mais semble se stabiliser depuis 2007. Ceux-ci travaillent en priorité sur la zone d'emploi de la Communauté de communes de Châteaubriant – Derval (plus d'1/4 des actifs ayant un emploi) et surtout sur la ville centre (Châteaubriant faisant figure de polarité principale). Le tissu économique local repose encore pour beaucoup sur l'industrie (en recul néanmoins), mais aussi sur l'artisanat et l'agriculture. La commune d'Issé dispose : - d'une zone d'activités au Bois Glain (au Nord du bourg) d'environ 3 hectares (accueillant deux entreprises), la zone est complète et ne peut accueillir d'autres entreprises, - de la zone d'activités de Grand Lande, localisée au nord-ouest du bourg, disposant encore de près de 10 ha de surfaces permettant le développement des entreprises existantes (toutes appartenant au groupe SARIA, total de salariés : 180 sur site), - d'anciens sites d'activités industrielles en cœur de bourg, aujourd'hui en friche La communauté de communes est également propriétaire d'un terrain de 3 hectares à proximité de la gare. Elle souhaite y développer un pôle tertiaire. Des terrains réservés par la SNCF sont aussi présents sur ce site (environ 1 hectare), sans compter les emprises ferroviaires. Les emplois agricoles sur Issé représentent environ 7 % des emplois sur la commune. Issé accueille 26 exploitations agricoles (contre 40 en 2000), surtout tournées vers l'élevage, la production de lait et les cultures céréalières. Le territoire agricole Isséen s'inscrit dans les mutations observées à l'échelle communautaire ou départementale : une diminution et une concentration des exploitations agricoles, ainsi qu'un développement des formes sociétares. Présence de sites d'exploitations en bordure de l'agglomération.	Maintenir des capacités d'accueil d'entreprises au sein de la zone d'activités Favoriser le requalification et /ou la valorisation des anciens sites d'activités économiques de l'île du Don et de la rue de la gare Maintien des exploitations agricoles	Annexe 1 Diagnostic statistique Annexe 2 : Diagnostic agricole

1.1.2. Principales conclusions du diagnostic et besoins répertoriés

Les secteurs d'activités prévus au SCOT Châteaubriant-Derval (source : DOO)

Les zones structurantes

Nom de la zone	Commune	Surfaces foncières projetées à court terme (en ha)	Surfaces foncières à moyen et long terme (en ha)
ZA Horizon	Châteaubriant	11.5	0
ZI du Val Fleury	Châteaubriant	8.5	10
ZA du Val de Chère / Route de Vitré	Châteaubriant	3	0
PA des Estuaires / Espace du Mortier	Derval	14.7	35.3
PA des Estuaires / Espace des Échos	Derval	34.2	11.7
PA du Bignon	Erbray	13	11.1
Zone d'activités de la Grande Lande	Issé	2	0
Zone le long de la RN 137 - à créer	Jans	-	44
ZI de la Bergerie	Louisfert	3.2	4
ZI d'Hochepie	Soudan	5.5	5.3
		95.6	121.4

Les zones de proximité

Surfaces foncières pour le développement de proximité (en ha).	
Châteaubriant	10
Erbray	5
Grand-Auverné	4
Issé	2
Jans	2.5
La Chapelle-Glain	1.5
La Meilleraye de Bretagne	1.5
Louisfert	2.5
Lusanger	5
Marsac-sur-Don	4
Moisdon-la-Rivière	3.6
Noyal sur Brutz	2.5
Rougé	4
Sion-les-Mines	1.8
Soudan	5
Soulvache	1.7
St Aubin des Châteaux	1.7
St-Julien-de-Vouvantes	2.5
St-Vincent-des-Landes	5
Villepot	5
	70.8

1.1.2. Principales conclusions du diagnostic et besoins répertoriés

ECONOMIE			
Thématiques	Principales conclusions	Besoins répertoriés	Références aux annexes et chapitres correspondants
Prévisions économiques	<u>Tourisme :</u> Le potentiel touristique de la commune est non négligeable, Le cadre naturel et paysager d'Issé est propice au tourisme 'vert', avec notamment la présence de l'étang de Beaumont et de la vallée du Don, déjà attractifs pour les habitants d'Issé et des environs, mais qui restent encore à développer surtout à hauteur du bourg. L'hébergement touristique reste toutefois limité. A noter le projet de prolongement de la voie verte entre Saint-Mars-la-Jaille et Soudan qui traverserait la commune. Le potentiel touristique est aussi lié au potentiel de valorisation du site de l'île du Don avec la présence d'un patrimoine industriel et historique en cœur du bourg.	Le soutien des initiatives de diversification de l'activité agricole (agro-tourisme) Le maintien des sites de loisirs et tourisme existants Le soutien des initiatives en faveur du développement touristique	Annexe 3 Diagnostic territorial
Besoins répertoriés en matière de développement économique	<u>Sylviculture – Gestion durable des forêts :</u> Le Plan Simple de Gestion (PSG) est un document qui fixe les règles de d'une propriété boisée sur une période comprise entre 10 et 20 ans, dont des objectifs de gestion, un programme de coupes et travaux et la stratégie cynégétique du propriétaire pour les grands animaux soumis au plan de chasse. Il doit être conforme au Schéma Régional de Gestion Sylvicole pour être agréé par le Centre Régional de la Propriété Forestière. La commune est concernée par un plan simple de gestion sur la forêt Pavée. Ce boisement est aujourd'hui en Espaces Boisés Classés au PLU approuvé en 2005, ce classement pourra être réinterrogé au regard de la présence du PSG.	Prendre en compte des documents de gestion durable des forêts (PSG et CBPS)	
Besoins en matière de développement forestier	En dehors de la forêt Pavée, la commune compte peu de boisements. Il s'agit pour la plupart de petits boisements. Il est à noter que ces boisements peuvent faire l'objet d'une adhésion au « code des bonnes pratiques sylvicoles » (CBPS), un document conçu pour permettre aux propriétaires de parcelles boisées ne relevant pas obligatoirement d'un plan simple de gestion de disposer d'une garantie de gestion durable adaptée à la taille de leur propriété. L'adhésion est gratuite et souscrite pour 10 ans pour une liste de parcelles clairement identifiées.		

1.1.2. Principales conclusions du diagnostic et besoins répertoriés

EQUIPEMENTS ET TRANSPORTS			
Thématiques	Principales conclusions	Besoins répertoriés	Références aux annexes et chapitres correspondants
Besoins répertoriés en matière de commerce, d'équipements et de services.	La vie du bourg d'Issé s'organise autour de 4 pôles de vie sont recensés. Le centre-bourg commercial est dissocié en deux parties : une partie autour de la place de l'église, une seconde autour de la supérette. Le pôle sportif et de loisirs reste relativement enclavé au sein d'un secteur avant tout résidentiel au Sud du Don. Le bourg abrite deux écoles (publique et privée), ainsi qu'un restaurant scolaire et une Maison de la Petite Enfance ayant fait l'objet chacun d'entre eux, d'une extension (en cours). L'évolution des effectifs scolaires est surtout sujet aux variations de la construction et de l'accueil ou non de nouveaux ménages. Après un regain de croissance au début des années '2000' jusqu'en 2010, la population scolaire s'est affaïssée jusqu'à retrouver des effectifs équivalents à ceux de 1999 voire légèrement inférieur (cf. école primaire privée). Au regard du ralentissement de la construction qui tend à se poursuivre et d'un nombre de naissances plutôt en baisse, les effectifs scolaires pourraient encore légèrement diminuer. Dans ces conditions, l'école et les équipements péri-scolaires répondent aux besoins communaux, mais les effectifs scolaires doivent être soutenus par de nouveaux apports démographiques et par l'accueil de ménages (familles). La part des classes d'âge plus élevées (+ de 60 ans) s'accroît depuis 2008 (1/4 de la population en 2016). La diminution des apports migratoires pourrait amplifier le ressenti du vieillissement de la population. La maison de retraite existantes sur Issé permet d'accueillir les personnes âgées d'Issé. Le cimetière pourrait à terme nécessiter une extension. Le Schéma Départemental d'Aménagement Numérique de la Loire-Atlantique a été approuvé en mars 2012 par le Département. Le SDAN fixe l'ambition d'une desserte complète en fibre optique à l'abonné (FTTH) en 2025/2030. Afin d'anticiper et de considérer globalement la question de la desserte numérique du territoire, le Département recommande de prévoir, de manière systématique, les pré-équipements nécessaires à la desserte en très haut débit d'une zone ayant vocation à être urbanisée (ou lorsqu'une voirie doit faire l'objet de travaux de réfection).	Favoriser le maintien / la reprise des commerces existants voire l'accueil de commerces complémentaires si possible sur le site de l'île du Don dans le cadre d'un projet de requalification urbaine : soutenir aussi les commerces et services du bourg, d'actions pour améliorer la circulation et leur accessibilité (cf. déplacements) Ajuster les capacités des services et équipements publics aux besoins des habitants Maintenir un développement démographique pour soutenir les effectifs scolaires des écoles Permettre et favoriser l'accès aux communications numériques pour les habitants	Annexe 1 Diagnostic statistique Annexe 2 Diagnostic agricole Annexe 3 Diagnostic territorial

1.1.2. Principales conclusions du diagnostic et besoins répertoriés

EQUIPEMENTS ET TRANSPORTS			
Thématiques	Principales conclusions	Besoins répertoriés	Références aux annexes et chapitres correspondants
Besoins répertoriés en matière de transport	Le bourg s'étire sur plus de 2 Km du Nord au Sud avec un seul point de passage sur le Don pour relier les quartiers Nord où sont localisés les principaux équipements, commerces et services ; et les quartiers Sud, essentiellement résidentiels mais accueillant les équipements sportifs ainsi que la salle du Bosquet. La commune d'Issé dispose d'une gare (liaison tram/train vers Nantes et Châteaubriant) et d'une aire de covoiturage. Des retraits de voiries ont été réalisés (rue de l'Industrie, rue de la Poste, rue Saint-Joseph, place de l'église, ...) ou sont en cours (rue de la gare) permettant de sécuriser les déplacements. Certaines entrées d'agglomération nécessitent une sécurisation au regard de la vitesse excessive des véhicules et de l'absence d'affirmation des entrées de bourg (notamment depuis les entrées Sud). Des liaisons douces limitées et contraintes, peu de perméabilités des quartiers d'habitat, cloisonnement de l'île du Don Nombreux passages de poids lourds au sein du centre-bourg, pour desservir les zones d'activités Les actions de retraitement d'entrées et de traversée du bourg pourront se poursuivre pour sécuriser les déplacements et prévoir des liaisons douces. Il s'agira d'affirmer et compléter le réseau de liaisons piétonnes et cyclables qui assure l'accessibilité aux cœurs de vie du centre-bourg depuis les quartiers du bourg, notamment depuis les quartiers Sud du Don. Une liaison structurante entre la gare et la salle du Bosquet, via l'île du Don apparaît essentiel renforcer le maillage de liaisons douces et développer les déplacements doux. Un nouveau sentier (sentier des prairies) reliant l'étang de Beaumont au bourg a récemment été inauguré et est désormais inscrit au PDIPR. Outre le circuit de l'étang de Beaumont, le circuit des 6 clochers est également inscrit au PDIPR.	Assurer de manière générale de bonnes conditions de déplacements, Poursuivre les actions de retraitement des entrées et traversées d'agglomération Faciliter les projets visant à limiter le trafic de transit au sein du bourg, notamment de poids lourds Développer les liaisons douces, en particulier en direction des deux cœurs de vie du bourg, de l'arrêt du bus Développer des liaisons douces entre les gros hameaux structurants et le bourg	Annexe 3 Diagnostic territorial

1.1.2. Principales conclusions du diagnostic et besoins répertoriés

CADRE DE VIE ET ENVIRONNEMENT			
Thématiques	Principales conclusions	Besoins répertoriés	Références aux annexes et chapitres correspondants
Besoins répertoriés en matière d'environnement, notamment en matière de biodiversité	En tant que commune rurale, l'image et le développement d'Issé restent étroitement liés à son patrimoine culturel, paysager et à son environnement naturel et agricole. La commune dispose de richesses naturelles et paysagères en lien avec son positionnement en cœur de vallée du Don. 2 ZNIEFF sur le territoire (type 2) : l'étang de Beaumont et la forêt Pavée. L'inventaire des zones humides a été mis à jour en 2018, il recense 57,3 ha de zones humides soit 1,5 % de la surface totale du territoire. La commune présente un maillage bocager lâche et peu de boisements (environ 174 kml de haies/talus/ alignements d'arbres et 156 hectares de boisements dont 88 liés à la forêt Pavée). La poursuite et la réussite du développement de la commune passent par une prise en compte de la sensibilité et de la richesse de ces milieux, d'autant plus qu'ils sont à la fois sources de richesses naturelles mais aussi milieux récepteurs, exposés aux activités humaines (développement urbain et rejets en eaux usées, en eaux de ruissellement, activités agricoles...). Cette réflexion doit tout naturellement intégrer les enjeux de préservation de continuités écologiques.	Le maintien des différentes ambiances paysagères constitue un enjeu fort pour l'identité locale ainsi que la préservation du patrimoine et du 'petit patrimoine' qui nourrissent la qualité paysagère de la commune. Penser un aménagement du territoire qui prenne en compte les milieux naturels, agricoles et les espaces boisés, ainsi que les paysages, et qui prenne en compte la ressource en eau. Limiter la fragmentation des espaces naturels et de la Trame Verte et Bleue par la maîtrise du développement urbain, limiter la consommation d'espaces agricole et naturel afin de conserver des activités viables à long terme,	Chapitre 3 du titre 1 du rapport de présentation Annexe 3 Diagnostic territorial

1.1.2. Principales conclusions du diagnostic et besoins répertoriés

CADRE DE VIE ET ENVIRONNEMENT			
Thématiques	Principales conclusions	Besoins répertoriés	Références aux annexes et chapitres correspondants
Besoins répertoriés en matière d'environnement, notamment en matière de biodiversité	Cette réflexion doit également intégrer les enjeux liés à la présence de secteurs à risques, dont en particulier le risque d'inondation de la vallée du Don, le risque lié à la présence d'anciens sites pollués, ou encore le risque lié à la présence de deux sites d'anciennes décharges (La Grée et Les Torlais). Le potentiel solaire reste limité mais favorable à la production d'énergie passive voire active (pour chauffer l'eau ou produire de l'électricité). La commune accueille deux parcs éoliens.	Prendre en compte le Plan de Gestion des Risques d'Inondation (PGRI) de Loire-Bretagne et le risque d'inondation par débordement du Don Prendre en compte les anciens site de déchets pour conserver la mémoire des lieux Prendre en compte les ressources du territoire et la capacité de développement des énergies renouvelables	Chapitre 3 du titre 1 du rapport de présentation Annexe 3 Diagnostic territorial

1.1.3. Analyse des résultats de l'application du PLU précédent

En application de l'article R151-4 du Code de l'Urbanisme : « Le rapport de présentation identifie les indicateurs nécessaires à 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 prévue à l'article L. 153-29. »

En application des article L153-27 du Code de l'Urbanisme le PLU doit présenter les analyses des résultats de l'application du Plan Local d'Urbanisme : *« Neuf ans au plus après la délibération portant approbation du plan local d'urbanisme, ou la dernière délibération portant révision complète de ce plan, ou la délibération ayant décidé son maintien en vigueur en application du présent article, l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou le conseil municipal procède à une analyse des résultats de l'application du plan, au regard des objectifs visés à l'article L. 101-2 et, le cas échéant, aux articles L. 1214-1 et L. 1214-2 du code des transports. »*

L'analyse des résultats porte également, le cas échéant, sur les unités touristiques nouvelles mentionnées à l'article L. 122-16 du présent code.

L'analyse des résultats donne lieu à une délibération de ce même organe délibérant ou du conseil municipal sur l'opportunité de réviser ce plan. »

Cette réglementation est en vigueur depuis le 1^{er} janvier 2016. Comme la commune d'Issé est dotée d'un Plan Local d'Urbanisme, approuvée par délibération du Conseil Municipal le 3 mars 2005, ce dernier a plus de 9 ans et n'avait pas fixé d'indicateurs particuliers pour analyser son application. Pour autant, l'analyse du précédent PLU réalisée dans le cadre des études de diagnostic indique en particulier : une surestimation des surfaces prévues pour des extensions urbaines (zones AU), la définition de nombreux hameaux constructibles en campagne, une absence d'identification de la trame verte et bleue...

Compte tenu des modifications réglementaires résultant notamment des lois Grenelle de l'Environnement, de la loi ALUR, **la commune d'Issé a décidé, par délibération du Conseil Municipal en date du 24 septembre 2015, de prescrire la révision générale de son Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.).**

Les principaux objectifs poursuivis par la procédure de révision générale du PLU et mentionnés dans la délibération de prescription du PLU sont les suivants :

- Engager la requalification des friches industrielles du bourg ;
- Maintenir le tissu agricole et préserver les surfaces des exploitations;
- Stopper l'extension des hameaux
- Préserver le patrimoine bâti existant
- Identifier et développer les liaisons douces
- Densifier le bourg en retravaillant les dents creuses
- Favoriser le développement de petits habitats collectifs
- Travailler à la revitalisation des commerces de proximité
- Soutenir le développement des activités de proximité artisanales, commerciales et de services,
- Développer des zones de loisirs
- Limiter la circulation des poids lourds dans le bourg.

1.1.3. Analyse des résultats de l'application du PLU précédent

Le PLU précédent, approuvé le 3 mars 2005 et modifié à deux reprises (en 2006 et 2010)

Il escomptait le seuil de 2100 habitants en 2013 (+13% en 10 ans), soit une hausse de près de 250 habitants. Pour parvenir à ces prévisions, le PLU tablait sur la création de 170 logements (15 à 20 logements annuels). Toutefois, le Projet prenait en compte une rétention foncière de 40% sur la commune. Le PLU prévoyait ainsi de rendre constructible l'équivalent de 240 logements.

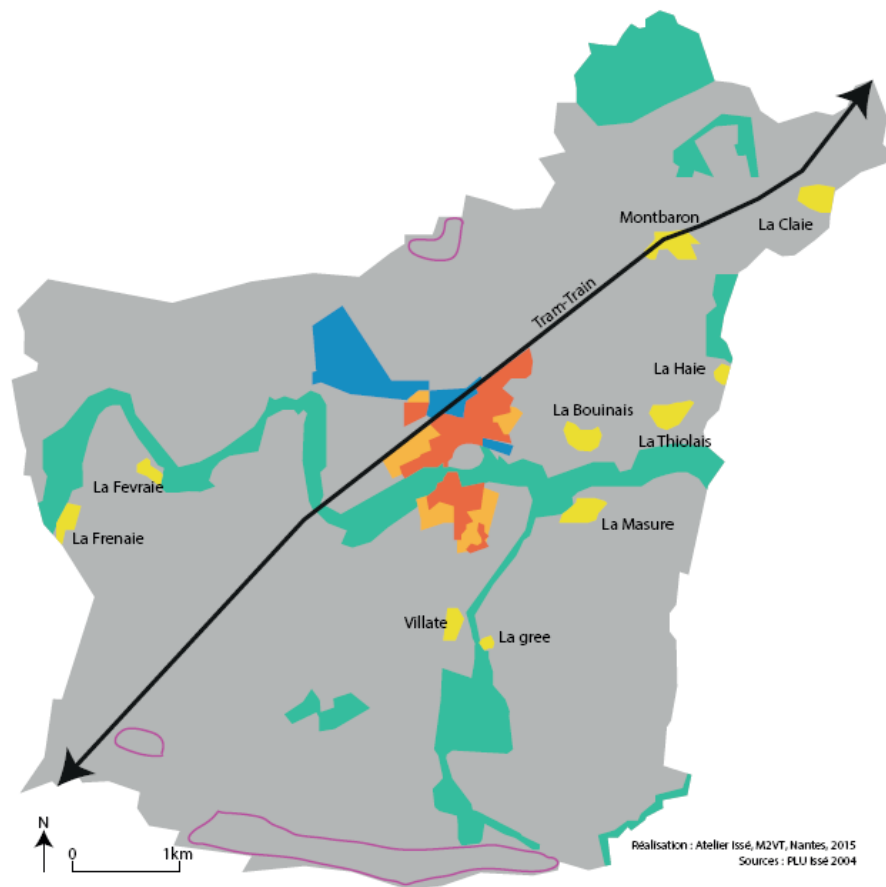
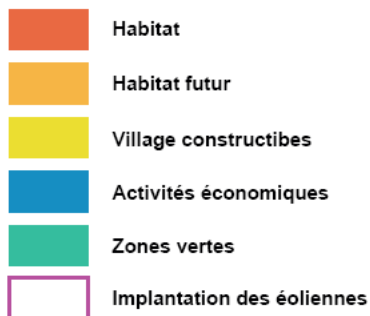
Sur ces 240 logements, le PLU tablait sur la construction de 90 logements en milieu déjà urbanisé (30 sur le bourg et 60 dans les villages et hameaux constructibles – en jaune sur la carte ci-dessous) et de 150 logements en extensions urbaines du bourg (avec une densité moyenne de 10 logements par hectare, 15 hectares ont été définis à urbaniser – en orange sur la carte ci-dessous). En plus de ces 15 hectares, une zone de 5 hectares a également été ajoutée en 3AU afin de pallier une éventuelle sous-estimation des besoins (zone du Buron).

Outre le bourg, le PLU précédent admettait également des possibilités de nouvelles habitations sur une dizaine de villages/hameaux (secteurs Nv).

Voir carte ci-contre

Le PLU prévoyait également la construction d'une salle municipale de 500 personnes, l'extension des équipements scolaires, de la maison de retraite et du cimetière.

Concernant le développement économique, le PLU permettait l'extension de la zone du Bois Glain et de Grand Lande (une trentaine d'hectares au total) ainsi que l'aménagement d'une nouvelle zone, à dominante artisanale, sur la route de Moisdon (pouvant aussi accueillir l'éventuel transfert du centre de secours).



Réalisation : Atelier Issé, M2VT, Nantes, 2015
Sources : PLU Issé 2004

1.1.3. Analyse des résultats de l'application du PLU précédent

Depuis 2005, environ 80 logements ont été réalisés (hors changement de destination).

La majorité de ces logements est localisée de manière diffuse au sein du bourg (en zone Ub) et des villages/hameaux (en zone Nv). 1/3 environ est issu d'opérations de lotissements en zone AU (lotissements des Grands Clos et des Quejailles – en orange sur le plan ci-contre). Ainsi à peine 10% des surfaces AU sont consommées en 2019. 27,5 hectares de surfaces restent encore disponibles en zones AU (*en jaune sur le plan ci-contre*), témoignant d'un surdimensionnement des surfaces par rapport aux besoins de la commune.

Des logements produits avant tout sur le bourg

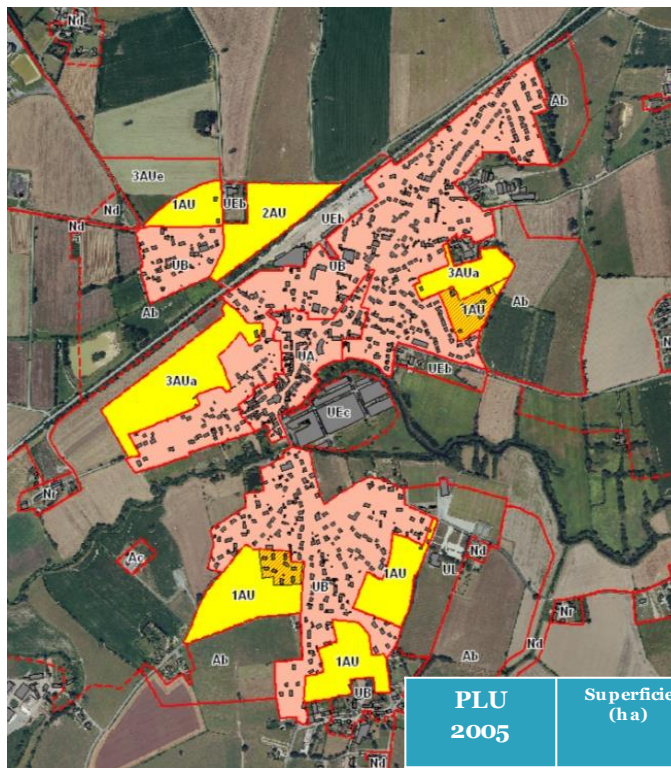
Plus de 2/3 des logements sont réalisés sur le bourg (au sein du tissu urbanisé ou par extension). Environ 25 logements ont été construits en campagne, essentiellement sur La Haie, La Bouinais, La Masure et La Thiolais.

Un potentiel de production au sein du tissu urbanisé qui reste peu valorisé

Sur la trentaine de logements escomptés au sein du bourg (par dent creuse ou par division foncière), une douzaine ont été construits, soit à peine 1 logement par an.

Cet aspect témoigne :

- de la **faible capacité du tissu urbain existant à produire spontanément de nouveaux logements neufs** (par absence de demande ou d'attractivité des terrains, par rétention foncière),
- de la **nécessité pour la collectivité d'amorcer des opérations groupées** pour répondre aux besoins en nouveaux logements.



**Zonage du PLU précédent
approuvé en 2005 (bourg)**

PLU 2005	Superficie (ha)	Capacité d'accueil (logements)	Logements réalisés 2004-2016 (hors rénovation)
Ua	6,6	30	0
Ub	61		26
Nv	43	60	25
1AU	16,3	120 à 130 (10 lgts/ha)	26
2AU	4,4	45 (10 lgts/ha)	0
3AUa	9,4	95 (10 lgts/ha)	0
TOTAL	140,7	~ 350 à 360 logements	77

CHAPITRE 2

Consommation d'espaces et capacités de densification

1.2.1. Éléments de cadrage concernant la consommation d'espace et les capacités de densification

En application du Code de l'Urbanisme, le présent chapitre présente :

Article L. 151-4 : « l'analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des dix années précédant l'arrêt du projet de plan ou depuis la dernière révision du document d'urbanisme. »

Article L. 151-4 : « le rapport de présentation analyse la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis, en tenant compte des formes urbaines et architecturales. »

Article L. 151-4 : « le rapport de présentation établit un inventaire des capacités de stationnement de véhicules motorisés, de véhicules hybrides et électriques et de vélos des parcs ouverts au public et des possibilités de mutualisation de ces capacités. »

Les paragraphes 1.2.2 à 1.2.4. permettent de répondre à cet obligation réglementaire.

1.2.2. Bilan de la consommation d'espace passée

Le calcul de la consommation d'espace a été réalisé sur la base de la photographie aérienne disponible à l'échelle du département de Loire-Atlantique. Aucune campagne n'ayant été effectuée en 2005, date d'approbation du premier PLU, la campagne de 2004 est ici prise comme référence. Une moyenne par an est ensuite effectuée sur la période 2004-2016. Les logements réalisés au sein des enveloppes urbaines, par démolition/reconstruction et par changement de destination, n'ayant pas ou peu d'impact sur les espaces agricoles ou naturels, ne sont pas pris en compte dans les résultats présentés ci-dessous.

La consommation d'espace sur Issé reste faible au regard notamment du nombre de logements réalisés depuis 2004. Elle concerne en premier lieu la construction de logements (9,5 hectares au total) puis l'aménagement de surfaces à vocation économique sur la zone de Grand Lande (7,1 hectares). La commune a également consommé 1,5 hectare pour l'aménagement de la nouvelle salle du Bosquet. Au total, **18,1 hectares ont été consommés en extension des enveloppes urbaines**, soit 1,51 ha par an en moyenne (dont 0,8 pour l'habitat et 0,6 pour les activités économiques).

Des parcelles gourmandes en surface

La taille moyenne des nouveaux terrains bâtis est d'environ 1415 m², soit **une densité moyenne d'un peu plus de 7 logements/ha**. Cette taille est plus limitée sur le bourg du fait de l'encadrement de la densité générée par les opérations de lotissements. La taille moyenne des terrains en campagne s'élève à plus de 1600 m² par logement. La carte page suivante présente quelques exemples de densités rencontrées sur le bourg.

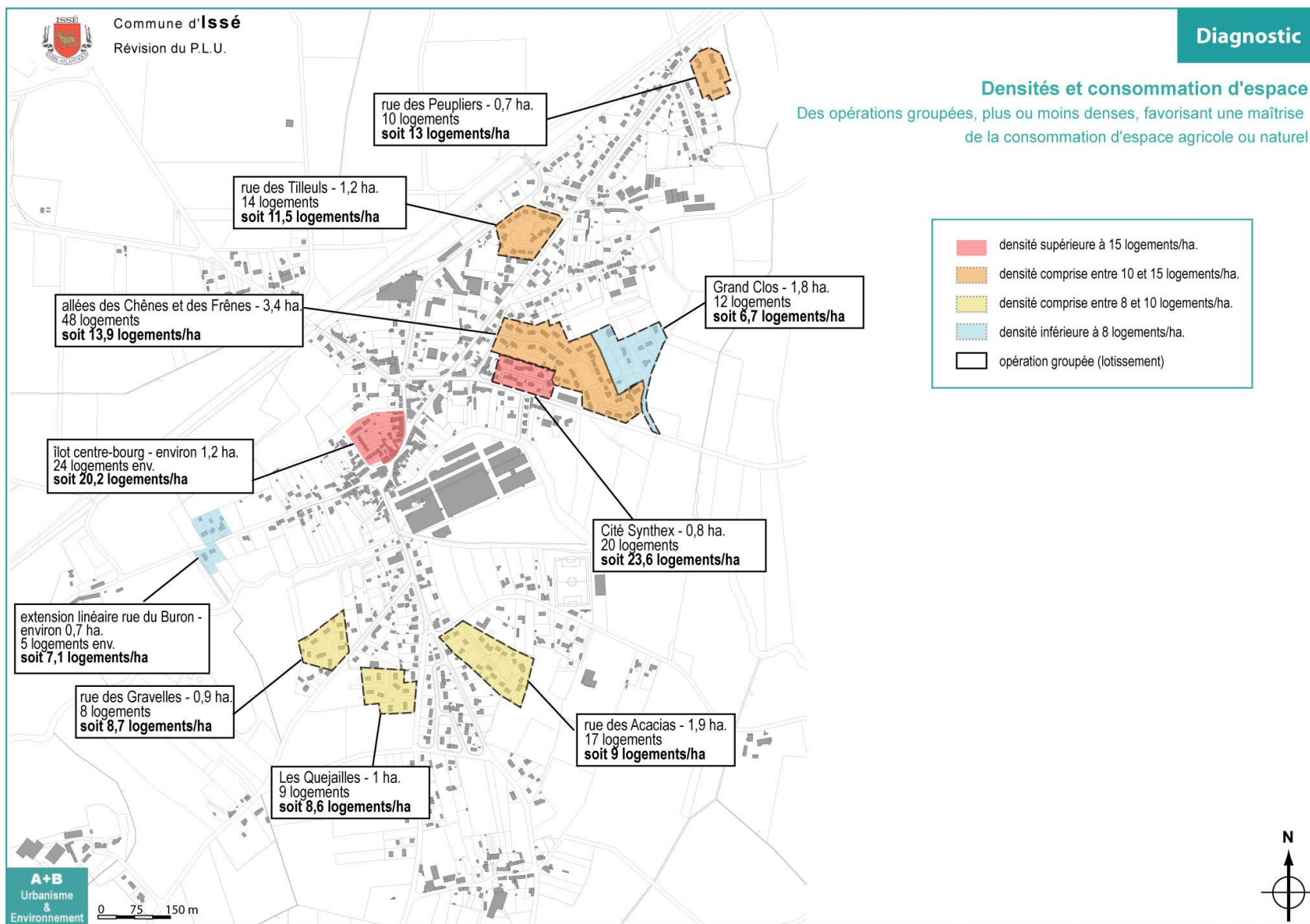


- en extension de l'enveloppe urbaine
- au sein de l'enveloppe urbaine

Logements réalisés entre 2004 et 2016 en extension des enveloppes urbaines

	2004-2016
Densité globale (logements/ha)	7,1
Nombre de logements	67
Surface (en hectares)	9,5
Taille moyenne de terrain par logement	1415 m ²

1.2.2. Bilan de la consommation d'espace passée



1.2.3. Gisement foncier au regard du nouveau PLU

Les enjeux de limitation des prélèvements d'espace agricole ou naturel liés au développement urbain impliquent une nécessaire analyse du tissu urbain du bourg et des principaux villages/hameaux, pour estimer les capacités de création de logements et le cas échéant, des possibilités de développement d'équipements collectifs voire d'activités économiques, au sein des enveloppes urbaines existantes.

Cette analyse fine du tissu urbain, réalisée par la commune interroge aussi sur les capacités de mutation de certains espaces. Elle vise à faire ressortir le potentiel escompté de création de logements, dont celui escompté à dix ans.

La question du devenir et de la valorisation de ces espaces constitue non seulement **un enjeu fort sur la maîtrise du développement communal mais également sur la qualité de l'urbanisation**. En effet, cette question renvoie à la problématique du développement plus ou moins maîtrisé des 'seconds rideaux' (à savoir les possibilités de constructions à l'arrière de front déjà bâti, problématique restant encore timide – une dizaine de logements réalisés par ce biais depuis 2004 – mais qui pourrait se développer au regard de la présence de terrains de grande superficie sur le bourg ou les villages/hameaux) mais également à la notion d'aération du tissu urbain, au maintien d'espaces verts ou d'espaces communs au sein d'un ensemble urbain de plus en plus vaste.

L'analyse repose sur un examen précis des capacités de création de logements par :

- urbanisation de 'dents creuses',
- urbanisation d'espaces non bâtis liés à des terrains déjà bâtis (notamment par divisions parcellaires), en fonction de sa superficie,
- requalification d'espaces déjà urbanisés et notamment de friches industrielles,
- reprise de logements vacants.

Bien que l'analyse ait été réalisé sur l'ensemble des secteurs constructibles au PLU précédent, préalablement à la définition des orientations du nouveau PADD, ne sont présentés ici que les résultats résultant du choix du maintien ou non de la constructibilité de ces secteurs (seuls les secteurs maintenus constructibles au nouveau PLU présentent un potentiel).

La carte page suivante recense les capacités recensées.

Des capacités de renouvellement urbain restant importantes mais très incertaines

L'analyse a permis d'estimer un apport théorique global d'environ 50 à 60 logements au sein du bourg et près d'une quinzaine sont estimés au sein des villages et hameaux constructibles.

S'il est escompté la poursuite d'une densification spontanée de dents creuses isolées (rythme passé observé entre 2004 et 2016 : environ 0,7 logement/an) ou de divisions foncières (rythme passé observé : environ 0,25 logement/an), cet apport repose surtout sur la mise en place d'opérations groupées, encadrées par des orientations d'aménagement, permettant d'optimiser et de densifier les secteurs à enjeux prédéfinis dans le cadre du diagnostic (définition de secteurs à enjeux - voir ci-après).

Au regard de la complexité de mener à bien ces opérations (acquisitions foncières d'un parcellaire souvent morcelé avec de multiples propriétaires, nécessité de démolition voire de dépollution, ...), une part variable de cet apport de logements reste donc incertaine à 10 ans. **Il est ainsi estimé de façon plus réaliste (néanmoins toujours incertain), pour les 10 ans, une vingtaine de logements sur le bourg et une douzaine sur les villages/hameaux.**

1.2.3. Gisement foncier au regard du nouveau PLU

Des capacités incertaines de reprise de logements vacants

D'après les données INSEE, 86 logements sont comptabilisés sur le territoire en 2016 (contre 82 en 2011). Ce chiffre représente 9,6 % du parc total de logements. Ce taux, supérieur à la moyenne départementale (5,7% ou national (7,7%) mais légèrement inférieur à la moyenne de la communauté de communes (10,1%).

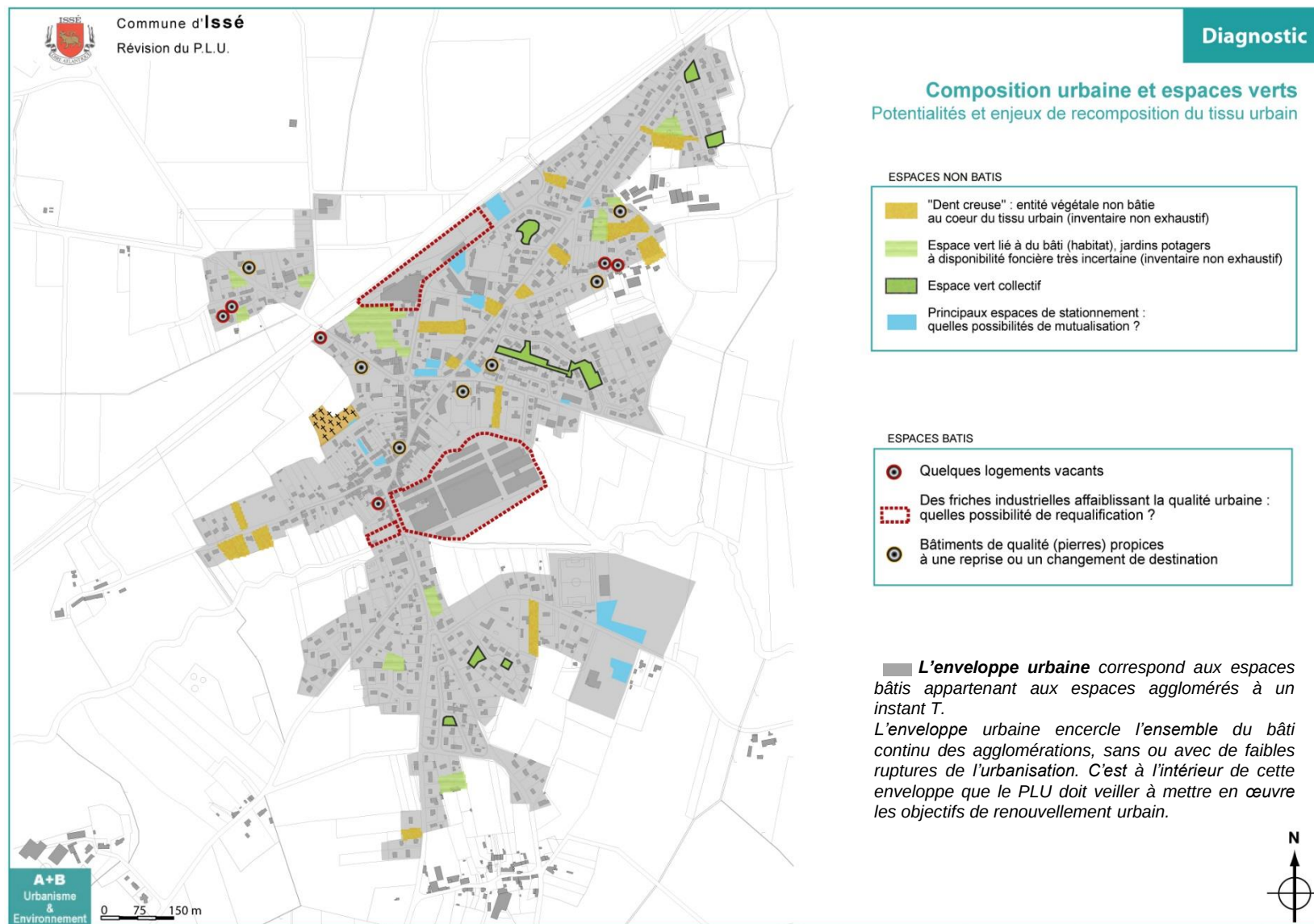
Cette vacance, qui témoigne d'une offre supérieure à la demande et des logements qui ne trouvent pas preneurs (pour raison de confort, de salubrité, de prix ou de taille), peut s'expliquer par différentes raisons :

- la rotation naturelle du parc : tous les logements non occupés de manière transitoire, entre deux occupants ou lors d'une première utilisation,
- le décalage avec la demande : lorsque les logements ne sont plus adaptés à la demande actuelle
- les logements insalubres ou indignes : ces logements souvent anciens et situés aussi bien dans le centre-bourg que dans les cœurs de villages/hameaux peuvent être indignes pour de multiples raisons (risques liés à la structure du bâtiment, au réseau électriques, à l'humidité, à l'absence de lumière ou d'isolation, ...)

Parmi ces logements, une part peut donc être remise sur le marché immobilier mais sous réserves de la réalisation de travaux de mise aux normes ou de mise au confort actuel, souvent coûteux. Ces logements, avant tout privés, la commune a peu de maîtrise sur l'évolution. Seule la mise en place de dispositifs d'incitation à la rénovation (type OPAH) pourrait impulser une nouvelle dynamique. En l'absence de ces incitations, la priorité de la commune est avant tout de stabiliser le nombre de ces logements vacants (maintenir un taux à moins de 10%).

1.2.3. Gisement foncier au regard du nouveau PLU

Analyse du gisement foncier sur le bourg



1.2.3. Gisement foncier au regard du nouveau PLU

Usages et fonctionnalités d'espaces verts au cœur de l'agglomération

Des espaces à préserver ou offrant des capacités de reprise pour de l'habitat ?

Exemples de "dents creuses" : parcelles végétales insérées dans le tissu urbain de l'agglomération
(respectivement, rue de la Poste – près de l'école -, rue du Clos Prêtre et rue du Pont)



Exemple d'espace vert rue du Bas Montjouan

Exemple de jardins (liés ou non à du bâti)
(rue du Clos Neuf, rue de la Chesnaie)

1.2.3. Gisement foncier au regard du nouveau PLU

Capacités de requalification de sites et de renouvellement urbain

Des opportunités liées notamment aux fiches d'activités industrielles mais des opérations complexes et très incertaines



Site Atlas



Site du presbytère



Ancienne activité Phospho-Gunao rue de la Gare



Friche d'activités rue de la gare



Rue de la Gare

1.2.3. Gisement foncier au regard du nouveau PLU

Définition de secteurs à enjeux

Au vu de l'importance de leur potentiel et de leur localisation à proximité du centre-bourg ou des cœurs de vie, quelques secteurs se démarquent :

L'île du Don

Situé au cœur de l'agglomération, à l'abandon depuis 2006, cette friche industrielle présente un fort potentiel de renouvellement urbain. Sur ce site historique d'environ 7 hectares, plusieurs industries y ont vu le jour : une minoterie, une beurrerie ou encore une usine de tannage. La dernière industrie en date était l'usine de plasturgie ATLAS. Celle-ci a employé jusqu'à 700 personnes, issues principalement du pays castelbriantais.

Etat des lieux de la friche

Source : Atlas : une friche industrielle au cœur de la commune d'Issé

Phase 1 diagnostic, janvier 2016,

Master 2 Villes et Territoires, Nantes



Ancienne usine 'Atlas' (~5 ha)

Ancien usage industriel:

- a. Bâtiment de direction
- b. Bâtiment de production
- c. Magasin de stockage
- d. Bâtiment de fabrication et magasin de stockage
- e. Bâtiments solvants
- f. Local accessoires maintenance
- g. Laboratoires et magasins
- h. Bâtiment de production et d'enduction
- i. Bâtiment Brocante
- j. Magasin d'expédition
- k. Atelier vérification

1.2.3. Gisement foncier au regard du nouveau PLU

Friche industrielle rue de la gare

La présence du chemin de fer et d'une gare sur Issé a favorisé l'implantation de nombreuses activités sur la commune. L'influence de la voie ferrée se fera sentir jusque dans les années 1970, par l'intermédiaire du transport d'engrais et l'implantation de l'usine Phospho-Guano, qui s'installe tout près de la gare, en bordure de la voie ferrée, afin d'être directement alimentée depuis La Rochelle, les Pyrénées et parfois même l'Alsace. L'usine ferme en 1992.

Le site est aujourd'hui délaissé et constitue une 'verrue' dans le tissu urbain du bourg. Il bénéficie d'une situation privilégiée au sein du bourg avec la proximité de la gare, du pôle scolaire, des commerces et du centre-bourg. Outre le potentiel de renouvellement urbain et d'apport de nouveaux ménages sur le bourg, sa requalification présente aussi un enjeu majeur pour la commune en termes de revalorisation paysagère, notamment pour les personnes fréquentant le tram-train, dans leur perception d'Issé, lors du passage le long de cette friche industrielle.



3. Issé Compagnie Phospho-Guano
Source: Patrimoine.paysdelaloire.fr



1.2.4. Inventaire des capacités de stationnement et possibilités de mutualisation

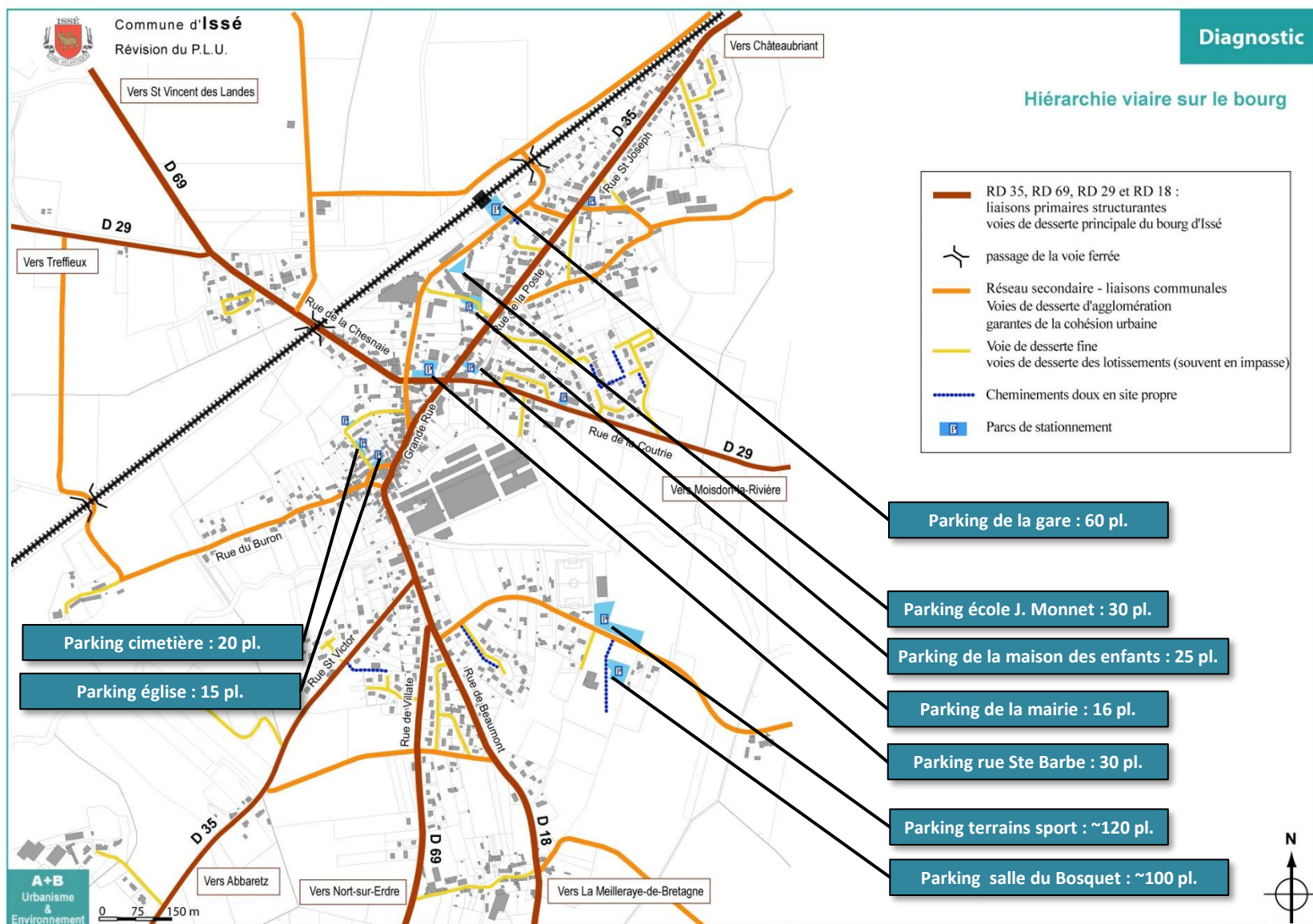
Environ 200 places sont comptabilisés dans le centre-bourg sur le domaine public (voir carte page suivante), auxquelles s'ajoutent plus de 220 places sur le pôle sportif et culturel du Sud du bourg.

L'offre de stationnement est bien quantifiée par rapport aux principaux équipements générateurs de déplacements (gare, écoles, cimetière, mairie, église, pôle sportif et culturel, ...). Elle est présente avant tout le long des voies (en stationnement longitudinal ou en bataille) ainsi que sous forme de parkings intégrés (parking de l'école Jean Monnet, parking rue Ste Barbe, ...). Elle permet une accessibilité efficace aux équipements et aux commerces. Certaines parkings sont mutualisés avec un usage résidentiel puisque les logements du centre-bourg ne disposent pas toujours d'une place de stationnement privative.

Il existe une borne de recharge pour véhicules électriques au niveau du parking de la rue Ste Barbe. L'offre est suffisante à l'heure actuelle.

Concernant le stationnement vélo, il existe quelques appuis vélo aux abords des principaux équipements publics.

1.2.4. Inventaire des capacités de stationnement et possibilités de mutualisation



CHAPITRE 3

Etat initial de l'environnement

1.3.1. Eléments de cadrage de l'état initial de l'environnement

Par application de l'article R151-3 du Code de l'Urbanisme, le présent 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.

Le chapitre de présentation des principales conclusions du diagnostic (cf. 1.1.1) restitue la synthèse des enjeux environnementaux.

Les principaux enjeux concernant le territoire sont les suivants :

- **La préservation du paysage et patrimoine**
- **La qualité des espaces naturels (Natura 2000)**
- **L'identification de la Trame Verte et Bleue**
- **La prise en compte des risques et nuisances**

et font l'objet de chapitres spécifiques suivants dans le présent rapport de présentation .

Les autres thématiques sont présentées dans l'annexe 3 « diagnostic territorial » du rapport de présentation.

1.3.2. La préservation du paysage et du patrimoine

Topographie et hydrographie

Le territoire et notamment le bourg est marqué par la traversée de la rivière du Don, affluent de La Vilaine.

Le relief communal s'illustre par sa douceur. La moindre colline devient un évènement dans le paysage. Deux lignes de crêtes principales, une au Nord et une au Sud du territoire, forment un cadre à la vallée du Don :

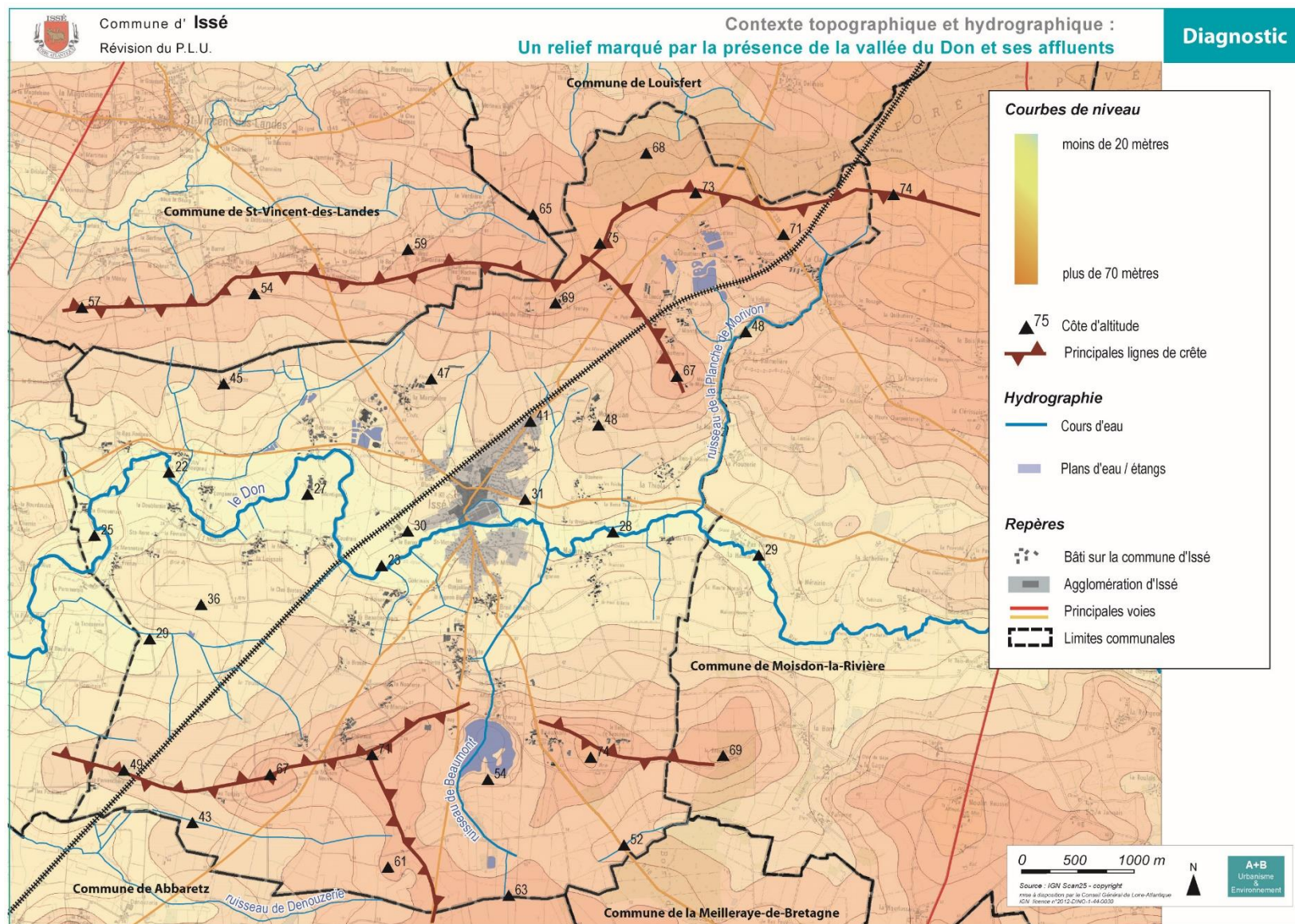
- Au Nord, l'altitude maximum est de 73 mètres à proximité de la Forêt Pavée. Le dénivelé est de 45 mètres jusqu'à la rivière située 3 Km au Sud. Les versants sont globalement exposés au Sud,
- Au Sud, trois petites buttes ont une altitude moyenne de 70 m. La plus proche de la rivière du Don offre un dénivelé d'environ 50 m sur 1,5 Km. Le versant Sud tourne le dos à la vallée du Don.

Des lignes de crêtes secondaires subdivisent le relief :

- Un petit plateau se démarque à l'Ouest de la commune sur la rive gauche du Don, aux abords des lieux-dits du Clos Breton et de La Corlais (altitude moyenne : 35 m),
- Au Nord-Est, les abords de Montbaron et du château de Gâtine se tournent vers le petit ruisseau de La Planche Morivon,
- La Forêt Pavée est située sur une pente tournée vers le Nord. Elle tourne également le dos à la vallée du Don.

Le schiste est prédominant sur le territoire (utilisation locale comme matériau de construction). Des filons de quartz sont localisés au Sud de la commune aux abords de l'étang de Beaumont.

1.3.2. La préservation du paysage et du patrimoine



1.3.2. La préservation du paysage et du patrimoine

Approche paysagère

L'appréhension du paysage sur le territoire d'Issé veille à mettre en évidence :

- les intérêts paysagers des espaces composant le territoire,
- la sensibilité paysagère et l'exposition visuelle de certains secteurs, en particulier des façades du bourg, de villages et hameaux, de manière à apprécier les conditions d'intégration paysagère d'espaces urbanisés et à souligner ainsi la vigilance qu'il conviendra d'adopter pour réussir l'intégration paysagère de futurs quartiers urbain
- les points de repère ou de perturbation paysagère,
- la valeur patrimoniale de certains secteurs (témoignant de l'intérêt architectural et paysager de certains sites, de lieux-dits et s'accompagnant d'un pré-inventaire du patrimoine local).

La commune d'Issé fait partie de l'unité paysagère des 'Marches de Bretagne orientales' selon l'Atlas des paysages de Loire-Atlantique (DREAL, Vu d'Ici, Agence Rousseau, Althis - 2011) :

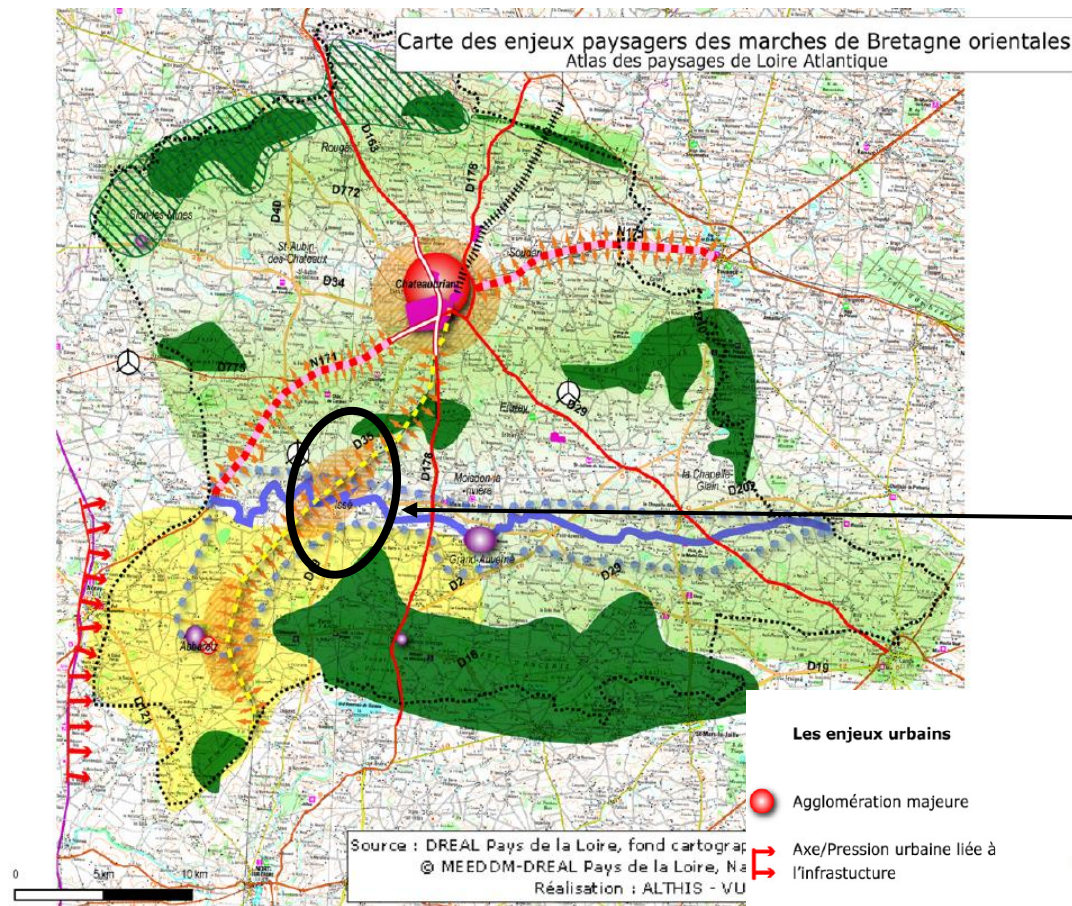
L'unité paysagère des Marches de Bretagne orientales : « Dans ce paysage, l'expression "aller par monts et par vaux" prend tout son sens. Le tissu parfois dense du bocage suit de grandes ondulations Est-Ouest allant des crêtes boisées aux vallons humides. C'est un véritable paysage d'alternances où le regard sur les crêtes embrasse des horizons boisés lointains où se signalent les bourgs ou le balai des éoliennes et dans les vallons est canalisé par les coteaux bocager sur l'onde paresseuse des rivières. C'est au creux de ces vallons que se révèle le paysage insolite du patrimoine industriel de cette région des forges. Les ressources de la terre (minerais, schiste ardoisier...), l'abondance des boisements et la présence de la force hydraulique de l'eau ont valu à cette région un fort dynamisme industriel dont il ne reste aujourd'hui qu'une architecture singulière et des étangs souvent pittoresques. Ancienne place forte des marches de Bretagne, Châteaubriant s'impose aujourd'hui comme le cœur patrimonial et le principal centre urbain dynamique de ces paysages ruraux encore préservés dans beaucoup d'endroits de la diffusion urbaine ».

Carte des Unités Paysagères de Loire-Atlantique



Source : DREAL Pays de la Loire,
Réalisation : ALTHIS, Vu d'Ici, 2011

1.3.2. La préservation du paysage et du patrimoine



Source : DREAL Pays de la Loire,
Réalisation : ALTHIS, Vu d'Ici, 2011

La carte des enjeux de l'unité paysagère des Marches de Bretagne orientales identifie plusieurs enjeux sur Issé :

- la vallée du Don, en tant que corridor écologique majeur et comme support de valorisation patrimonial (naturel et industriel)
- la forêt Pavée, boisement à préserver
- l'équilibre de la matrice agricole à préserver
- la maîtrise de la pression urbaine liée à la liaison tram-train vers Nantes
- cohérence de perception des parcs éoliens entre eux

Commune d'Issé

Les enjeux urbains

- Agglomération majeure
- ➡ Axe/Pression urbaine liée à l'infrastructure
- ▨ Diffusion urbaine potentielle liée à un projet d'infrastructure : développement à structurer
- Pôle d'activité à structurer
- ⊗ Maîtriser la pression sur le bourg

Les enjeux naturels agricoles et patrimoniaux

- Matrice agricole : équilibre à préserver
- Protéger la vallée du Don en tant que corridor écologique majeur
- Valoriser le potentiel patrimonial naturel et industriel de la vallée du Don
- Prise en compte des covisibilités induites par la topographie
- Boisements à préserver
- Élément de patrimoine à valoriser
- Micro paysage remarquable de la crête boisée de Teillay et son patrimoine industriel

Les infrastructures

- Réaménagement de l'axe Laval - St Nazaire
- Projet liaison en tram-train vers Nantes
- Liaison ferroviaire existante ou en projet pouvant induire une pression urbaine
- Voie structurante d'intérêt régional
- Voie structurante d'intérêt départemental
- ⊗ Enjeu de cohérence de perception des parcs éoliens entre eux
- Pression urbaine liée aux infrastructures existantes ou en projet à maîtriser
- Entrée de ville à structurer

1.3.2. La préservation du paysage et du patrimoine

La commune renferme une diversité d'unités et d'ambiances paysagères. Le maintien de ces différentes ambiances paysagères constitue un enjeu fort pour l'identité locale :

- la vallée du Don constitue l'élément majeur du paysage de la commune. Elle traverse le territoire d'Est en Ouest et le divise en deux parties à peu près égales. La ripisylve qui borde la rivière aux nombreux méandres sinueux constituent sa signature. La vallée sinue dans une large cuvette. Les bords de cette cuvette forment un premier cadre à ce paysage. Les crêtes les plus importantes, situées au Sud et au Nord de la commune, constituent le deuxième cadre de la rivière et de ses paysages associés. Cette configuration du terrain permet une co-visibilité entre tous ces éléments : de la rivière aux coteaux et des coteaux aux coteaux. Le bourg s'étale essentiellement sur la rive gauche et participe au paysage de la vallée avec notamment le paysage industriel historique du site de l'île du Don. Quelques secteurs le long de la rivière sont particulièrement attractifs : au Nord des terrains de sport, secteur des Coudrais, secteur du Haut Rougeau, ...
- le plateau agricole : l'espace rural se caractérise par une dominante de champs cultivés et une trame bocagère lâche voire parfois complètement dénudée. Cet ensemble forme un paysage ouvert, mettant en valeur les villages, hameaux et constructions isolées. Les villages et hameaux, comme le bourg, ont conservé sur leurs abords, des boisements linéaires ou groupés, ce qui participe à la qualité de leur aspect extérieur.
- les espaces urbanisés : le bourg est peu perceptible depuis le reste du territoire, au regard de sa position basse (en fond de vallée), du paysage bocager bien préservé (absence de remembrement sur ses abords) et de la faible hauteur du clocher de l'église.

Quelques repères forts se démarquent dans le paysage, constituant parfois des effets de césure : la voie ferrée, les voeux parcs éoliens d'orientation Est-Ouest (parallèle au Don), la cheminée du parc de Grand Lande, le moulin du Fretay ...

L'étang de Beaumont constitue un événement majeur et inattendu. Ce grand plan d'eau contraste avec l'ambiance verte et agricole du reste de la commune. Les paysages aux abords sont peu bâtis et les buttes sont visibles. Deux percées visuelles ont été créées au sein des bois depuis la RD 69 sur l'étang.

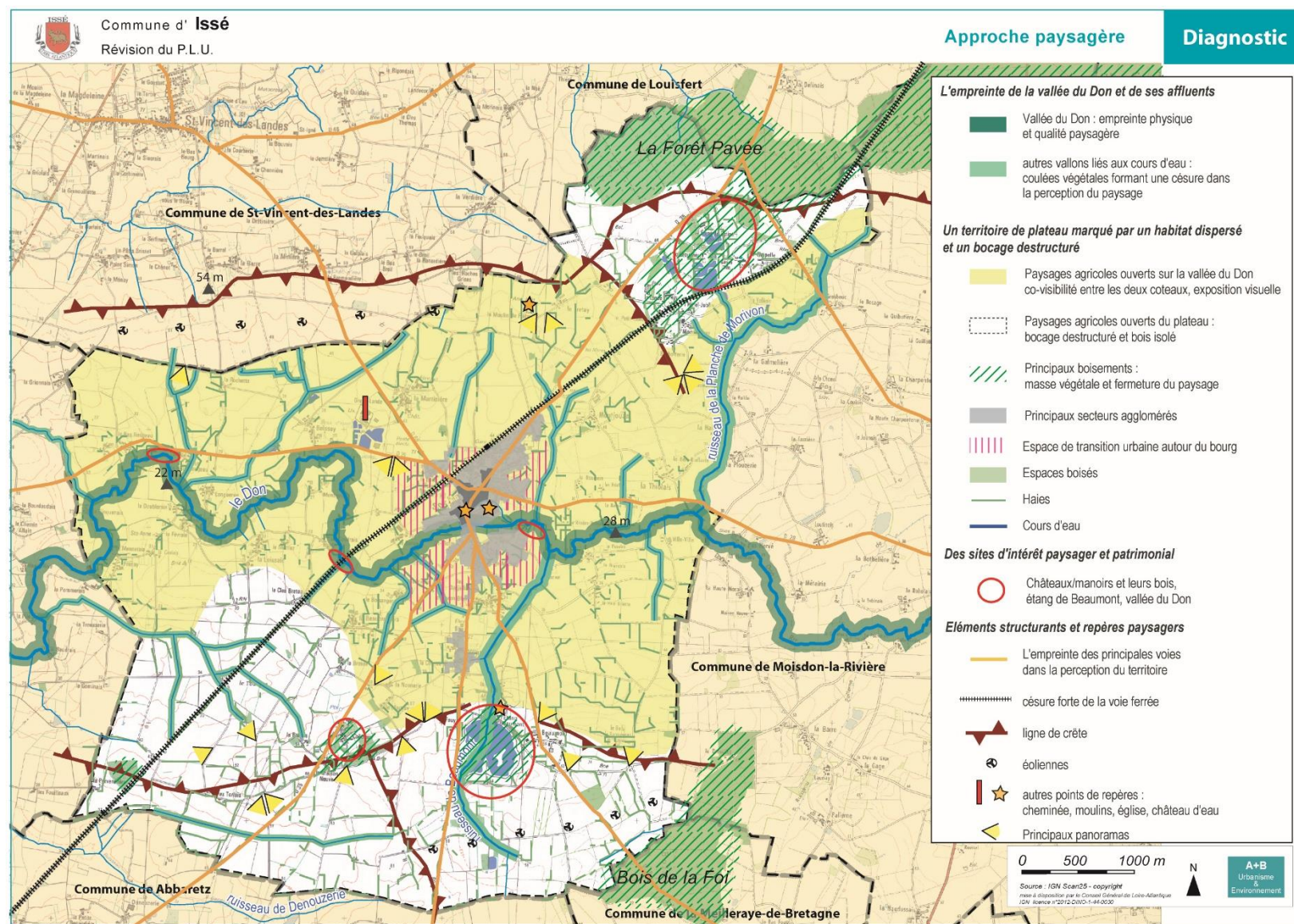
L'ensemble formé par les buttes au Sud de la commune se distingue dans un paysage au relief doux. Ces buttes sont accompagnées de boisements et de petits hameaux à leur pied.

Le secteur de Gâtine avec son château et ses dépendances forme un paysage propre aux grandes propriétés et fermé par de nombreux boisements. Il est davantage perceptible depuis le secteur de La Claie sur sa frange Est.

Au Nord de la RD 35, le paysage devient forestier. Des champs ouverts mettent en perspective la forêt Pavée depuis la RD 35.



1.3.2. La préservation du paysage et du patrimoine



1.3.2. La préservation du paysage et du patrimoine

L'empreinte de la vallée du Don :
Une qualité paysagère liée à son vallonnement et aux panoramas qu'elle offre depuis les coteaux



Vue sur le bourg depuis le secteur du Mortrait



Vue sur le clocher de Saint-Vincent-des-Landes
(depuis la butte au Sud du Mortrait)

*Vue sur le terail d'Abbaretz depuis le
secteur de La Rochette*



Vue sur la vallée depuis le secteur du Moulin de Montbaron



Vue sur le clocher de Moisdon depuis
le Moulin de Montbaron

1.3.2. La préservation du paysage et du patrimoine

L'empreinte de la vallée du Don :
Une qualité paysagère liée à son vallonnement et aux panoramas qu'elle offre depuis les coteaux



Le Don à hauteur de La Binquenais



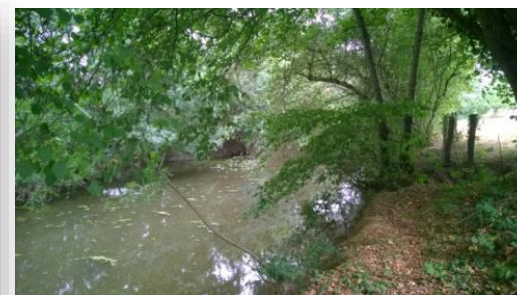
*Le Don au sein du bourg
(entre le site Atlas et le centre-bourg)*



Le Don aux abords des terrains de sport



Le Don à hauteur du Haut Rougeau



*Le Don entre Les Coudrais et le Boisanger
(sous le pont de chemin de fer)*

1.3.2. La préservation du paysage et du patrimoine

Les bois, forêts et autres vallons humides :
des lieux plus intimistes qui contrastent avec l'ouverture du plateau agricole



*L'étang de Beaumont
Un site de qualité paysagère majeur*



Secteur de Gâtine



Forêt Pavée



Vallon humide entre Montjouan et le bourg



Zones humides au Sud du Bois Glain

1.3.2. La préservation du paysage et du patrimoine

Le plateau agricole :
Un paysage ouvert à vocation agricole, un bocage résiduel dégradé



Secteur au Sud du Mortrait



Vue sur le Bois de la Foi



Secteur du Moulin de Montbaron
L'habitation est intégrée par la végétation



Secteur au Nord du Bas Rougeau
Vue sur les éoliennes



Secteur de La Martinière

1.3.2. La préservation du paysage et du patrimoine

Le plateau agricole : Exposition visuelle et intégration paysagère des constructions



Extension pavillonnaire perçue depuis La Bouinai –



Maison récente implantée dans le cône de vue du moulin du Frétay



Frange urbaine perçue depuis Le Buron



Vues sur le bourg depuis La Martinière



Zone d'activités de Grand Lande

1.3.2. La préservation du paysage et du patrimoine

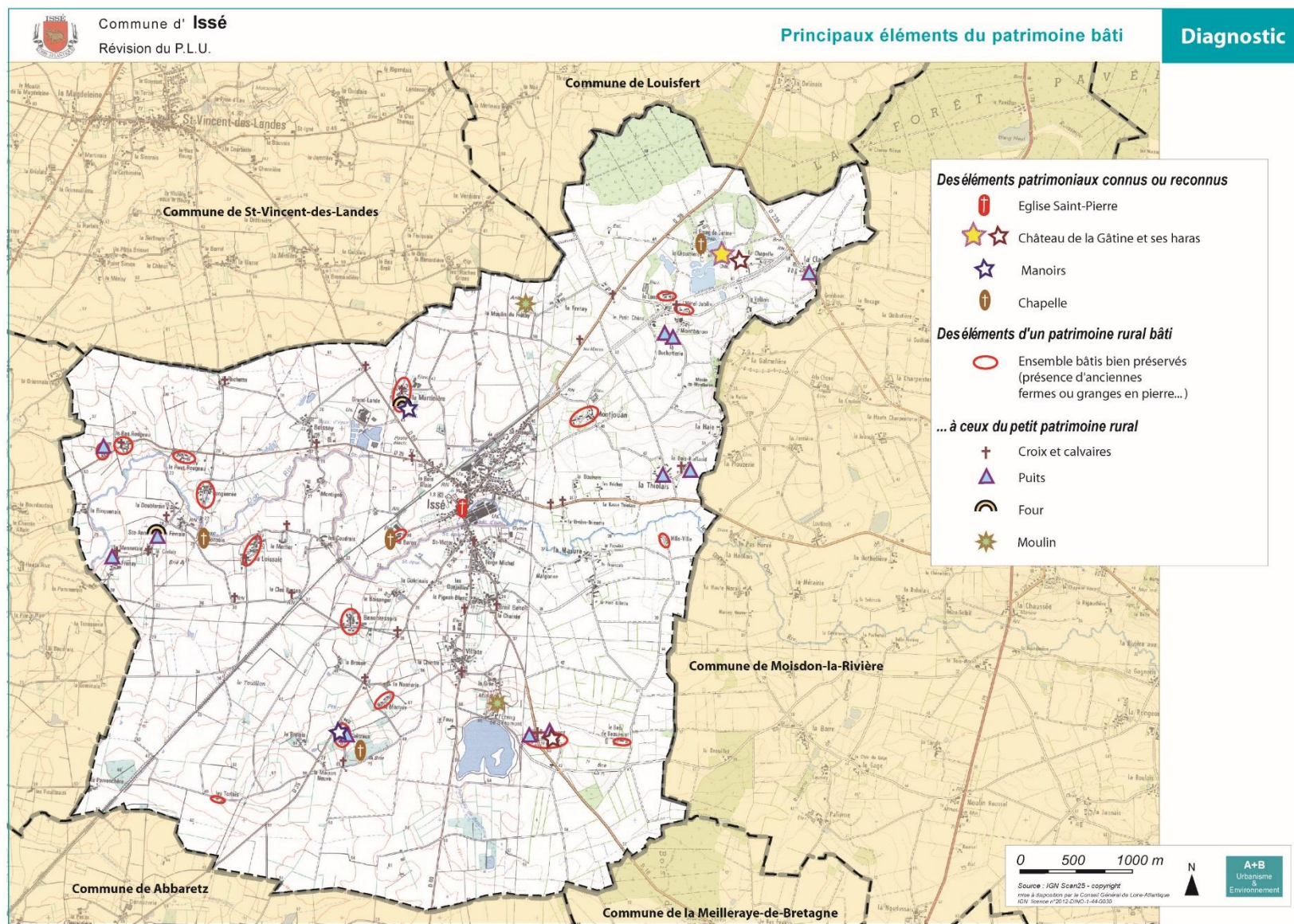
Le patrimoine et le petit patrimoine

Du patrimoine bâti, dont certains édifices sont reconnus, au patrimoine rural (moulins, granges, hangars à palis, puits...) et au "petit patrimoine" subsistant ci et là au sein de propriétés privées ou en bordure de voies (croix, calvaires), le paysage d'Issé renferme une certaine richesse culturelle, historique qui nourrit l'identité de la commune.

Ce patrimoine, dont les principaux éléments ont été inventoriés sur la base de sources bibliographiques (telles que le Flohic et la Base Mérimée) et d'investigations sur le terrain, mérite d'être préservé et pris en compte dans le projet d'aménagement et de développement de la commune. En effet, Issé dispose d'éléments de patrimoine bâti remarquables aussi bien dans le centre-bourg que dans de nombreux villages, hameaux, ou lieux-dits, ayant pour certains été restaurés.

Nota : la carte du patrimoine ci-contre est non exhaustive, se référer au plans de zonage.

1.3.2. La préservation du paysage et du patrimoine



1.3.2. La préservation du paysage et du patrimoine

Sont exposées ci-après différentes facettes du patrimoine rencontré sur la commune. A défaut d'exhaustivité, ces éléments retenus apparaissent comme les plus marquants du patrimoine local.

Rappel historique

(Source : *Le Patrimoine des Communes de la Loire-Atlantique* Ed. Flohic - 1999)

Un ancien châtelier est signalé au lieu-dit Gué-d'Asi ; on y trouve des briques romaines à rebord. Les châteliers et autres dunum, camps, mottes, plessis, haies, salles ou forteresses, dont les époques et les fonctions sont mal définies, sont les témoins des anciennes luttes tribales ou gallo-romaines, seigneuriales ou royales des régions frontalières. Le premier seigneur relaté par les archives, en 1202, est Brient le Bœuf. En 1230, il donne une partie de ses terres à l'abbaye de Melleray, où il est inhumé en 1250. Les familles de Rieux, Laval, Montmorency et Condé se succèdent comme seigneurs d'Issé et barons de Châteaubriant. La paroisse comprend plusieurs terres nobles, notamment le Buron, Beaumont, La Martinière, Coëtreux, puis Gâtine.

L'ère industrielle amène très tôt des usines à Issé. Sur le bord du Don, une minoterie à vapeur succède à un grand moulin et à une laiterie qui expédiait du beurre en Angleterre. La minoterie est remplacée par une tannerie puis transformée en usine de matière plastique.



Patrimoine historique

Centre-bourg d'Issé

Le centre-bourg s'est développé essentiellement sur la rive droite du Don à partir de l'église et du carrefour formé par la RD 29 et la RD 35. L'habitat est aligné sur la voirie et mitoyen. Les hauteurs de constructions sont généralement d'un étage avec combles aménageables. La densité née de cette trame caractéristique participe à l'identification du centre-bourg en tant que tel et justifie sa dimension historique, ne serait-ce que sur le plan symbolique.

1.3.2. La préservation du paysage et du patrimoine

Château de Gâtine (XIXe siècle)

Près de la propriété de Gâtine, dans le champ du Gué-d'Asi, une construction dite gallo-romaine a été mise au jour en 1880, par le Dr Y. Merlant. Cette vieille terre noble appartient au XVIIIe siècle aux seigneurs Defermon. A la fin du XIXe siècle, l'ancien manoir est réformé, et Raoul Ginoux de Fermon fait bâtir sur la colline un château néo-gothique.

Haras de Gâtine (1903)

Le haras de compose d'un grand hall hexagonal, coiffé d'une verrière qui dessert sur toute la hauteur quinze boxes, une sellerie et les granges à fourrage. Une fontaine focalise la symétrie. La verrière s'arc-boute sur d'élégantes potences de fer rythmées par une ronde d'œils-de-bœuf. La porte monumentale encadre deux appartements d'étage ouvrant sur loggias. La superposition de multiples toitures et lucarnes idéalise une organisation complète et précise de l'ensemble. Cette réalisation moderne, d'une superficie de 790 m², est complétée par d'autres boxes et granges et sert de haras national depuis son rachat par la ville de Châteaubriant en 1988. Il a depuis été vendu un privé.

Ancien manoir de La Martinière (XIXe siècle)

Le hameau s'articule autour d'un manoir, devenu une maison de maître. Le domaine appartient aux familles Roul et Eluère, hommes de loi ou notaires. Le premier maire d'Issé, Jean Eluère, meurt assassiné.

Ferme de Beaumont (XIII-XXe siècles)

Ancien fief sur une hauteur, cette seigneurie appartient à des protestants en 1594. Un haut-fourneau à fondre le fer est installé sur le ruisseau au pied de la colline. Il est représenté sur une carte régionale de 1676, et Jean Trébuchet, ancêtre d'une lignée de fondeurs, est noté y travailler en 1670. Une ferme a pris la place de l'ancien manoir, et un ancien moulin à vent complète le site.



Château de Gâtine



Haras de Gâtine



Le manoir de La Martinière et ses dépendances,
vu depuis la route de Saint-Vincent-des-Landes

1.3.2. La préservation du paysage et du patrimoine

Ferme de Beaumont (XIII-XXe siècles)

Ancien fief sur une hauteur, cette seigneurie appartient à des protestants en 1594. Un haut-fourneau à fondre le fer est installé sur le ruisseau au pied de la colline. Il est représenté sur une carte régionale de 1676, et Jean Trébuchet, ancêtre d'une lignée de fondeurs, est noté y travailler en 1670. Une ferme a pris la place de l'ancien manoir, et un ancien moulin à vent complète le site.

Minoterie de Beaumont (début du XIXe siècles)

Une chaussée de retenue d'eau nécessaire à la force motrice d'un moulin existe, et une forge est signalée à cet endroit en 1676. Cette minoterie est installée au début du XIXe siècle. Après avoir été asséché pour être mis en culture, l'étang est de nouveau rempli en eau pour la pêche.

Église Saint-Pierre (1844)

Cette église est édifiée à partir des plans de Séheult sur les vestiges de l'ancienne église datée de 1447 et fondée par Béatrix ou Béatrice de Rieux (fille de Jean de Rieux, maréchal de France, et seigneur d'Issé, et de Jeanne de Rochefort), dame de Buron et épouse de Jean de Rougé, décédé seigneur de Derval et de Rougé en 1415.

Manoir de Coëtreux

Propriété jadis des familles Bonnelle et Rodriguez puis Bazille. En 1772, il y eut contrat de mariage d'Anselme Rodrigue, membre du Présidial de Nantes, avec demoiselle Fresnel, fille de Jean et de Monique Bonamy (signent en outre les Bonnelle, Laurencin, Sengstack, de Nantes). Claude Rodrigue, frère du précédent, était parent des Péniguel, du Bouëxic et Guisnel, du Buron.

Logis de Villeville (XVIII-XIXe siècle)

Lieu de rendez-vous de plusieurs prêtres réfractaires pendant la Révolution



Ferme de Beaumont et son moulin (à droite)
Minoterie (à gauche)



Église Saint-Pierre



Le manoir de Coëtreux

1.3.2. La préservation du paysage et du patrimoine

Le patrimoine bâti 'rural' et le 'petit patrimoine', représentatifs de l'identité communale :

De nombreux éléments du « petit patrimoine » (puits, croix, moulins, ponts en pierre, ...) sont de même dispersés sur l'ensemble du territoire et identifiés dans le cadre du PLU. Aussi, d'anciennes fermes, granges, maisons d'habitation de caractère, dispersées sur le territoire agricole, ont été inventoriées sur quelques lieux-dits et hameaux de la commune.



Moulin de Beaumont



Moulin du Fretay (XIXe siècle)



Le Mortray



Le Fouy



Croix de La Grée



Puits La Martinière



Le Bas Montjouan

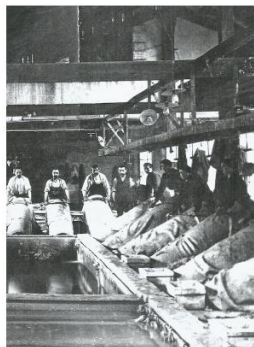


Puits Coëtreux

1.3.2. La préservation du paysage et du patrimoine

Le patrimoine industriel, représentatif de l'identité communale :

Le moulin à eau du bourg, situé sur la Don, est complété par une minoterie à vapeur dès le XIXe siècle. Il est remplacé par une laiterie en 1854, puis par une tannerie en 1913. Un incendie dans la nuit du 9 avril 1910 détruit la majeure partie de la laiterie, qui aura du mal, par la suite, à retrouver son éclat passé (cf. photos ci-contre). Après la première guerre mondiale, l'usine est rachetée par une société qui, pendant la Seconde Guerre mondiale, fabrique 1500 à 2000 paires de chaussures par jour, des galoches à semelle de bois. Après 1954, l'usine, reprise par la société Atlas, est agrandie. Des centaines d'ouvriers y travaillent à la production d'objets de matière plastique. Après un déclin progressif, l'usine ferme ses portes en 2006.



5. Tannerie dans les années 1920

Source: Le site industriel d'Issé de 1900 à la Seconde Guerre Mondiale

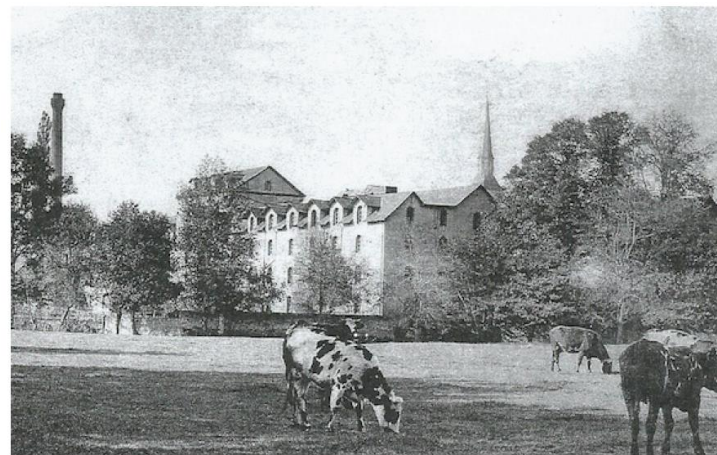


Ancien bâtiment de
production, construit
en 1940 (3 niveaux)



2. Issé 1907

Source: Le site industriel d'Issé de 1900 à la Seconde Guerre Mondiale



3. Issé 1907

Source: Le site industriel d'Issé de 1900 à la Seconde Guerre Mondiale

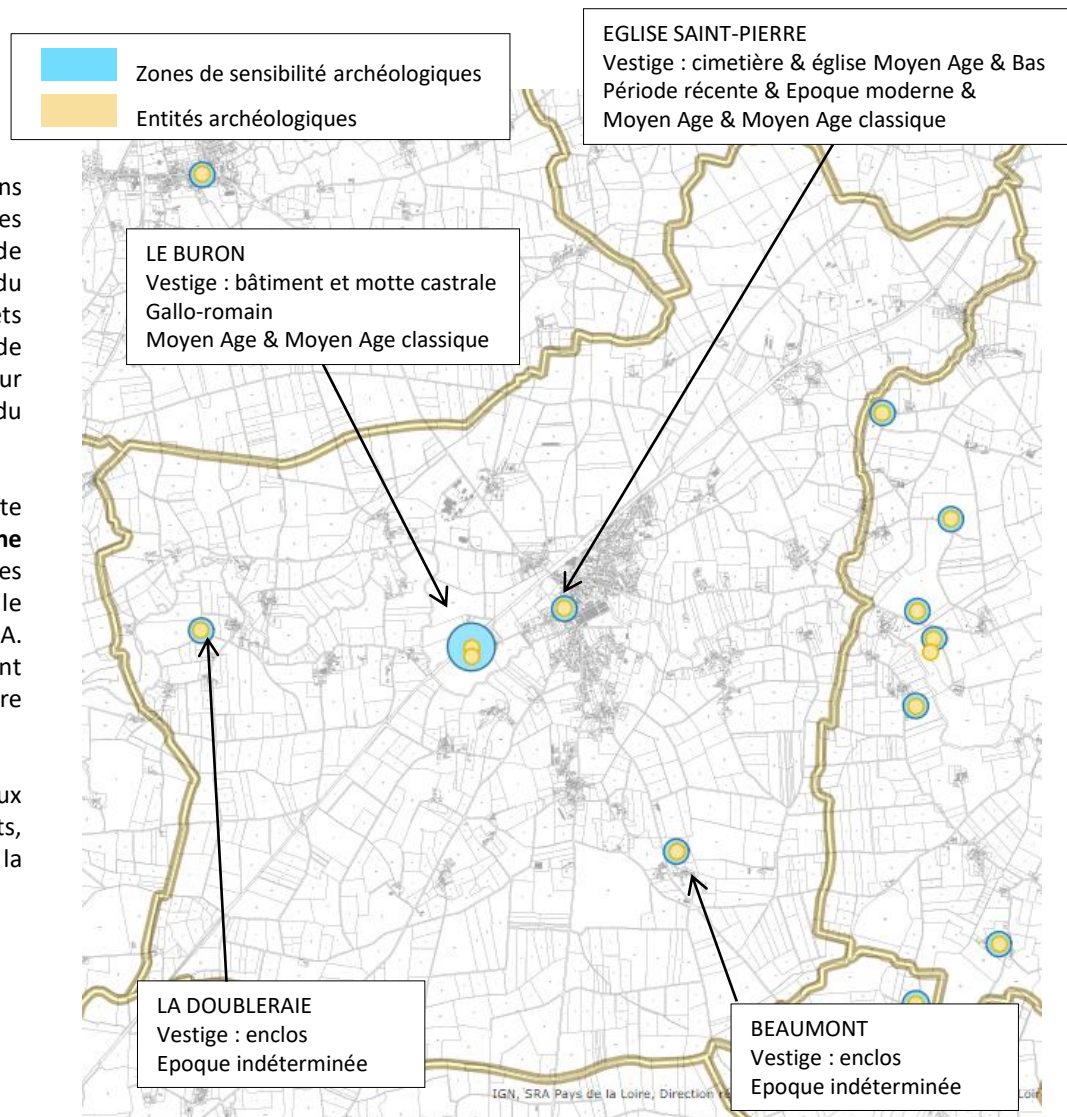
1.3.2. La préservation du paysage et du patrimoine

Le patrimoine archéologique

Les zones de présomption de prescriptions archéologiques (ZPPA) correspondent aux zones archéologiques définies par arrêté du préfet de région en application de l'article R. 523-6 du code du patrimoine. Dans ces zones, les projets d'aménagement sont présumés faire l'objet de prescriptions archéologiques préalablement à leur réalisation (articles L. 522-5 et R. 523-6 du code du patrimoine).

La commune d'Issé n'est pas concernée à la date d'approbation du PLU par la présence de ZPPA. **Une zone de sensibilité archéologiques**, identifiée par les services de la DRAC, est en revanche identifiée sur le plan de zonage et peut devenir à terme une ZPPA. Comme pour les ZPPA, les travaux d'aménagement de moins de 3 hectares sont susceptibles de faire l'objet de prescriptions archéologiques préventives.

Des **entités archéologiques**, non soumises aux deux niveaux de protection des paragraphes précédents, sont identifiées à titre d'information sur la cartographie ci-contre.



1.3.3. La qualité des espaces naturels

La commune d'Issé est concernée par trois Zone Naturelle d'Intérêt Écologique, Faunistique et Floristique (ZNIEFF) de type 2 :

- l'**Étang de Beaumont** (n°520120010),
- la **Forêt Pavée et l'étang neuf** (n°520006641),
- le **Bois de la Foi** (n°520006642),

Voir carte page suivante

L'inventaire ZNIEFF constitue l'outil principal de la connaissance scientifique du patrimoine naturel et sert de base à la définition de la politique de protection de nature.

Une ZNIEFF de type 2 réunit des milieux naturels formant un ou plusieurs ensembles possédant une cohésion élevée et entraînant de fortes relations entre eux. Elle se distingue de la moyenne du territoire régional environnant par son contenu patrimonial plus riche et son degré d'artificialisation plus faible.

L'Étang de Beaumont

Cette ZNIEFF, d'une superficie de 29 hectares, est localisée au sud du bourg d'Issé. Elle représente un étang artificiel présentant un intérêt pour le stationnement de l'avifaune migratrice et hivernantes avec des effectifs d'anatidés en particulier, non négligeables au cours de l'hiver.



L'étang de Beaumont

La Forêt Pavée et l'étang neuf

Cette ZNIEFF, d'une superficie de 752 hectares, se situe en limite Nord du territoire communal. Il s'agit d'un ensemble constitué d'une forêt principalement peuplée de futaies de feuillus (chênaies) avec quelques zones de landes et un petit étang bordé de ceintures d'hélophytes et de boisements hygrophyles.

Elle présente un intérêt floristique avec de belles futaies présentant de riches végétations en sous bois. Les groupements végétaux au niveau des landes sèches et humides sont intéressants, ainsi qu'en pourtour de l'étang avec en particulier, la présence de deux espèces végétales rares dont une protégée en Pays de la Loire.

L'étang Neuf accueille en période de reproduction une avifaune nicheuse intéressante. La queue de l'étang abrite en particulier une petite héronnière récemment installée. Il joue part ailleurs un rôle complémentaire avec les autres étangs du secteur comme site d'accueil de l'avifaune hivernante.

Elle présente aussi un intérêt batrachologique avec la présence de plusieurs espèces rares (tritons) et bonne diversité, notamment dans deux mares abreuvoir aux abords de l'étang neuf à l'est du D178.

L'atterrissement progressif de l'étang, la fermeture des milieux et le risque d'extension des surfaces enrésinées sont les principales menaces pesant actuellement sur cette zone.



La Forêt Pavée

1.3.3. La qualité des espaces naturels

Le Bois de la Foi

Cette ZNIEFF, d'une superficie de 170 hectares, est localisée en limite sud-est de la commune. Elle représente un bois constitué de peuplements de feuillus et de conifères avec divers types de landes et un petit étang.

Elle présente un intérêt floristique avec d'intéressantes végétations de landes sèches et humides abritant quelques espèces végétales peu communes.

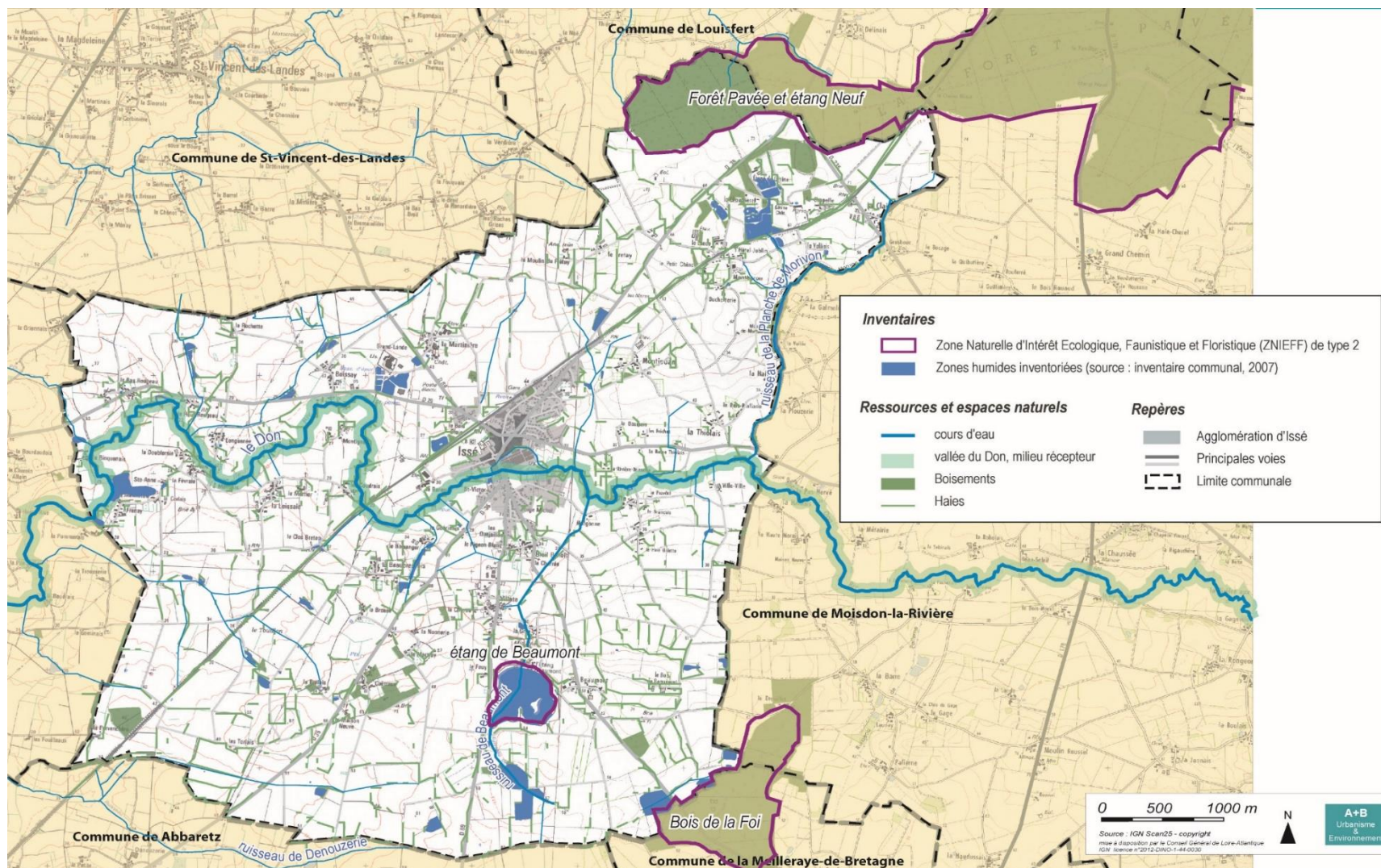
L'enrésinement des rares secteurs de landes et la fermeture progressive de ces milieux constituent les principales menaces observées sur cette zone.

Natura 2000

La commune n'est pas concernée par un site Natura 2000. Le site le plus proche est situé à plus de 8 km du bourg d'Issé, il correspond au site de la Forêt, Etang de Vioreau et étang de la Provostière (localisé sur la commune de Joué-sur-Erdre).

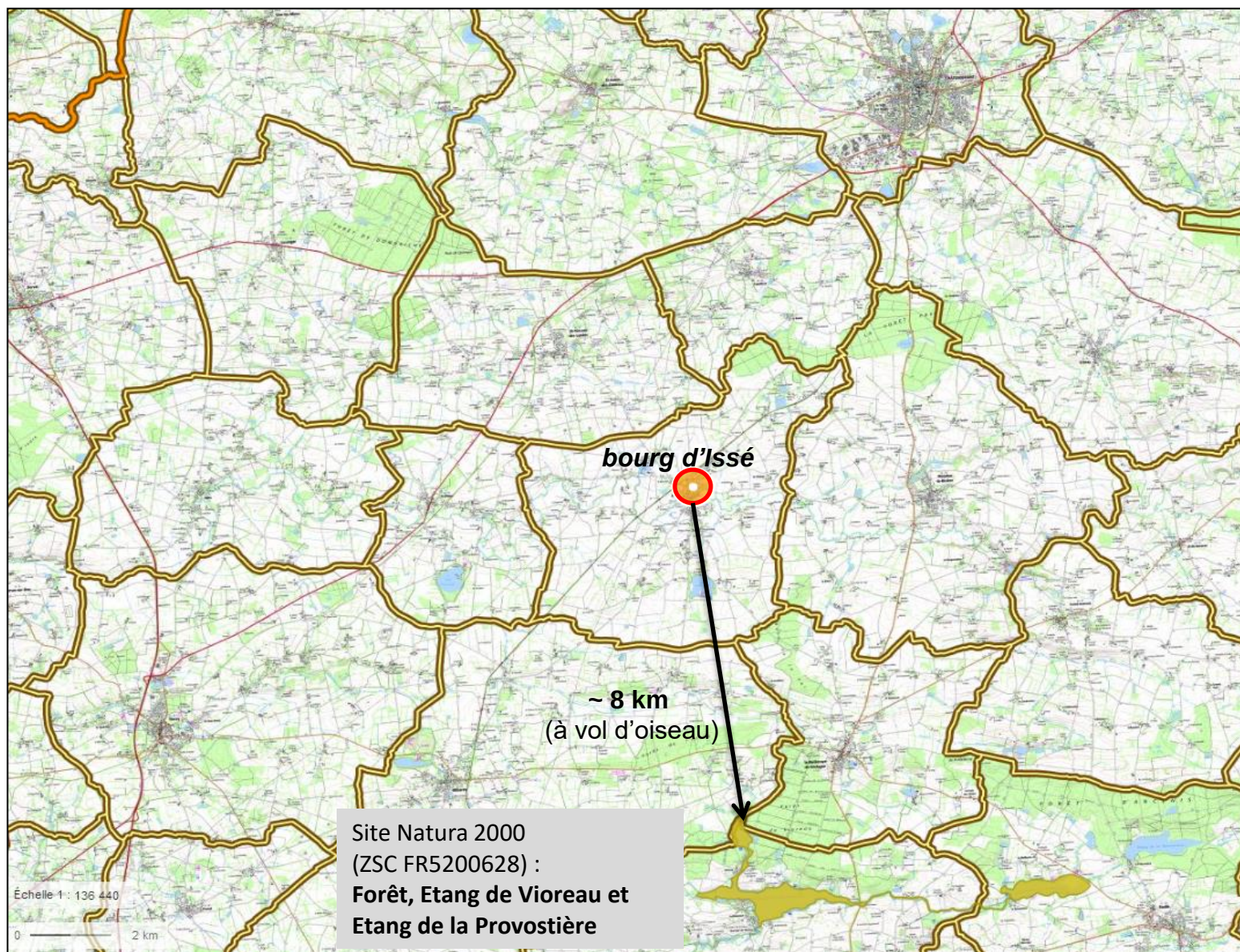
Voir carte ci-après

1.3.3. La qualité des espaces naturels



1.3.3. La qualité des espaces naturels

Distances par rapport aux sites Natura 2000 les plus proches



Source : Géoportail

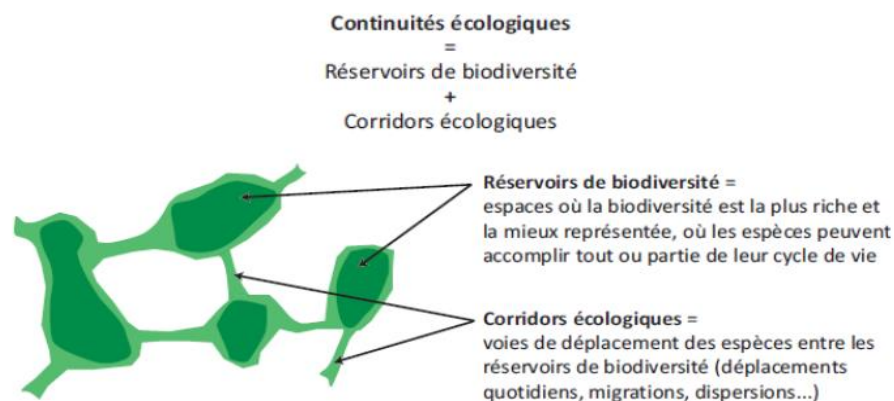
1.3.4. L'identification de la trame verte et bleue

La trame verte et bleue est un réseau formé de continuités écologiques terrestres et aquatiques identifiées par les schémas régionaux de cohérence écologique ainsi que par les documents de l'Etat, des collectivités territoriales et de leurs groupements.

Les continuités écologiques constituant la Trame verte, bleue et bleue marine comprennent des réservoirs de biodiversité et des corridors écologiques.

Les réservoirs de biodiversité représentent les espaces dans lesquels la biodiversité est la plus riche ou la mieux représentée, où les espèces peuvent effectuer tout ou partie de leur cycle de vie et où les habitants naturels peuvent assurer leur fonctionnement en ayant notamment une taille suffisante, et qui abritent des noyaux de populations d'espèces à partir desquels les individus se dispersent ou qui sont susceptibles de permettre l'accueil de nouvelles populations d'espèces.

Les corridors écologiques assurent des connexions entre des réservoirs de biodiversité, offrant aux espèces des conditions favorables à leur déplacement et à l'accomplissement de leur cycle de vie.



Le SRCE des Pays de la Loire

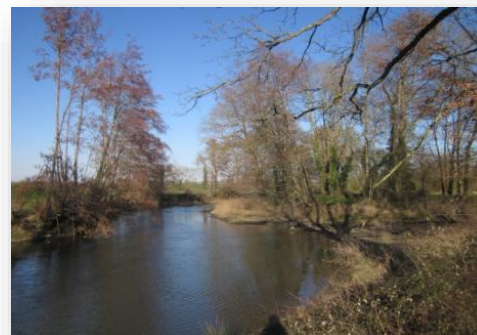
Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) des Pays de la Loire a été adopté par arrêté du Préfet de région le 30 octobre 2015, après son approbation par le Conseil Régional le 16 octobre 2015.

Sur la commune d'Issé, le SRCE identifie :

- la Forêt Pavée ainsi que plusieurs secteurs dans la vallée du Don en réservoirs de biodiversité,
- la vallée du Don en corridor vallée.

Les éléments de fragmentation potentiels de la Trame Verte et Bleue identifiés par le SRCE correspondent à :

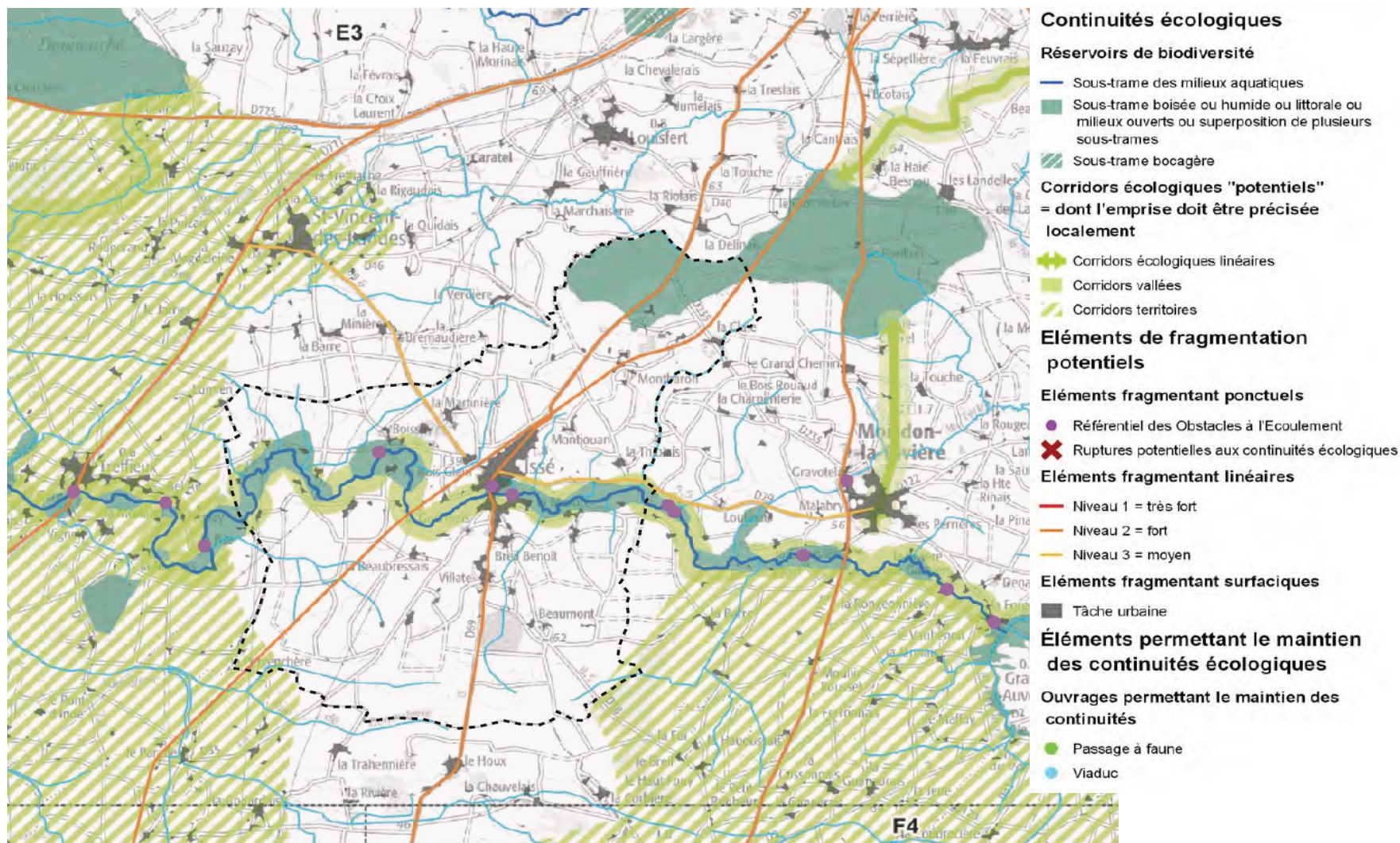
- la tache urbaine, notamment le bourg d'Issé,
- plusieurs ouvrages hydrauliques sur le Don (issus du référentiel des obstacles à l'écoulement),
- la RD 69 au sud du bourg d'Issé, la RD 35 au nord du bourg et la ligne de Tram-Train Nantes/Châteaubriant sont identifiées comme élément fragmentant de niveau 2 (fort),
- la RD 69 au nord-ouest du bourg et la RD 29 à l'est du bourg sont identifiées comme élément fragmentant de niveau 3 (moyen).



La vallée du Don à Issé

1.3.4. L'identification de la trame verte et bleue

Le SRCE des Pays de la Loire à l'échelle communale



Source : Atlas cartographique du SRCE des Pays de la Loire

1.3.4. L'identification de la trame verte et bleue

La trame verte et bleue du SCoT de la Communauté de communes Châteaubriand-Derval

Le SCoT de la Communauté de communes Châteaubriand-Derval, approuvé le 18 décembre 2018, identifie la trame verte et bleue à l'échelle de son territoire.

Dans le cadre de l'identification de la trame verte et bleue à l'échelle du SCoT, les composantes environnementales du territoire ont été analysées à travers trois trames :

- trame boisée,
- trame bocagère,
- trame bleue (milieux aquatiques et humides).

La trame verte et bleue se compose de 3 niveaux d'identification :

- les réservoirs de biodiversité patrimoniaux (Natura 2000, ZNIEFF, ...),
- les réservoirs de biodiversité complémentaires (espaces naturels non protégés),
- les corridors écologiques.

Le SCoT demande aux documents d'urbanisme locaux de :

- préserver et valoriser l'intégralité des réservoirs de biodiversité patrimoniaux (= sites Natura 2000, ZNIEFF, ENS),
- intégrer les réservoirs de biodiversité complémentaires et les traduire à l'échelle locale (zones de bocage dense, réservoirs boisés...),
- S'assurer de la préservation des corridors écologiques en localisant plus précisément les corridors identifiés au SCoT à l'échelle communale et en les complétant le cas échéant par des corridors biologiques aux enjeux localisés.

Sur la commune d'Issé, le SCoT identifie en réservoirs de biodiversité patrimoniaux :

- la Forêt Pavée et le Bois de la Foi (limite communale sud-est) en réservoirs boisés,
- l'étang de Beaumont en réservoir de la trame bleue.

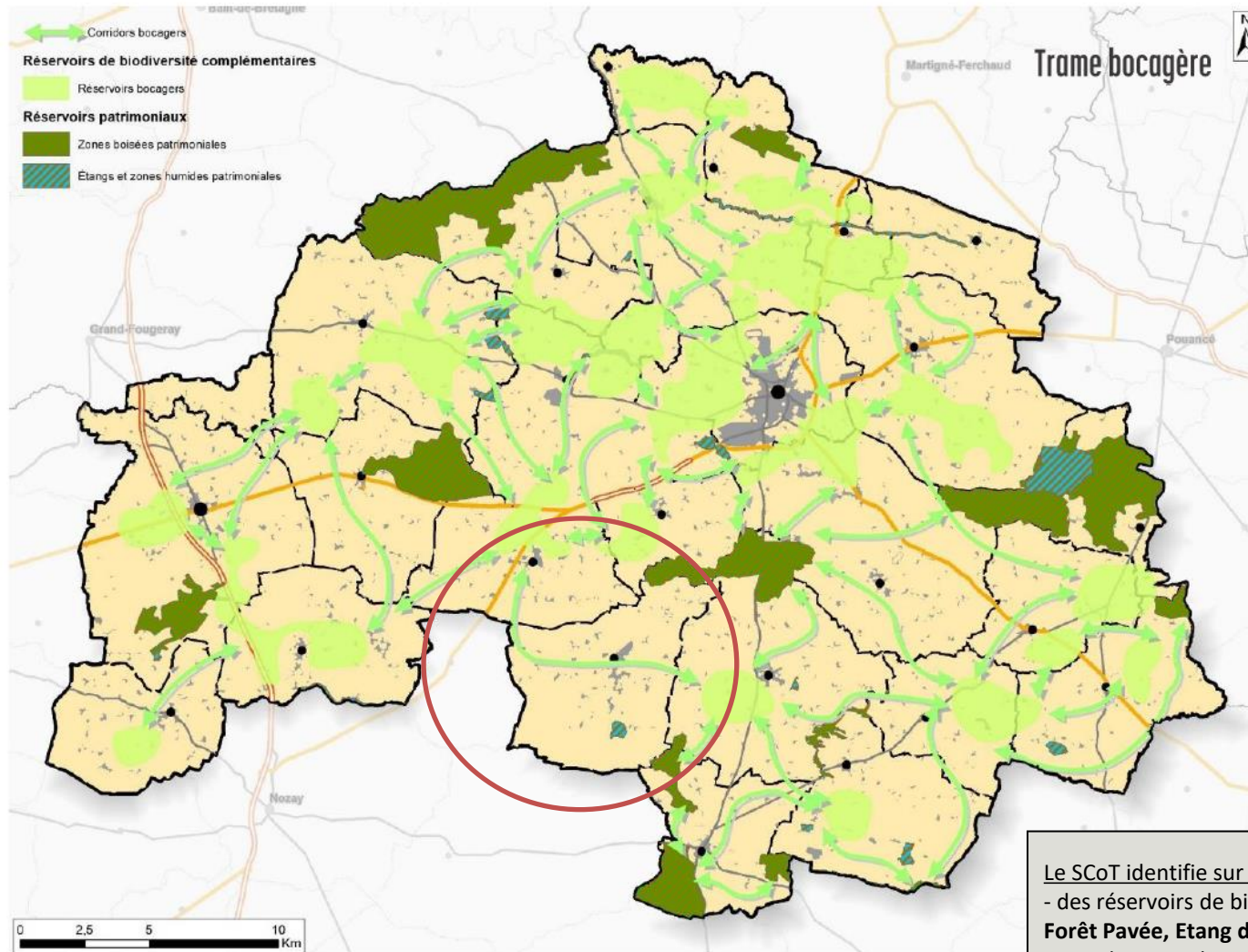
Le SCoT n'identifie pas de réservoirs de biodiversité complémentaires. Il identifie un corridor bocager et aquatique au niveau de la vallée du Don et un corridor boisé au nord du territoire, reliant la Forêt Pavée à des réservoirs boisés complémentaires localisés à l'ouest et au nord, en dehors de la commune d'Issé.

Le SCoT demande également de :

- préserver l'intérêt écologique des boisements tout en permettant la gestion forestière
- maintenir et entretenir le maillage bocager
Les PLU protègent le maillage bocager et mettent en place les mesures permettant sa préservation
- préserver les composantes de la trame bleue (cours d'eau, zones humides...)
Les PLU identifient et protègent les cours d'eau, les zones humides et les plans d'eau qui font l'objet d'un règlement associé spécifique à chaque composante
Les cours d'eau feront l'objet d'une zone tampon inconstructible
- maintenir et développer la nature en ville

1.3.4. L'identification de la trame verte et bleue

Cartes de la Trame Verte et Bleue :

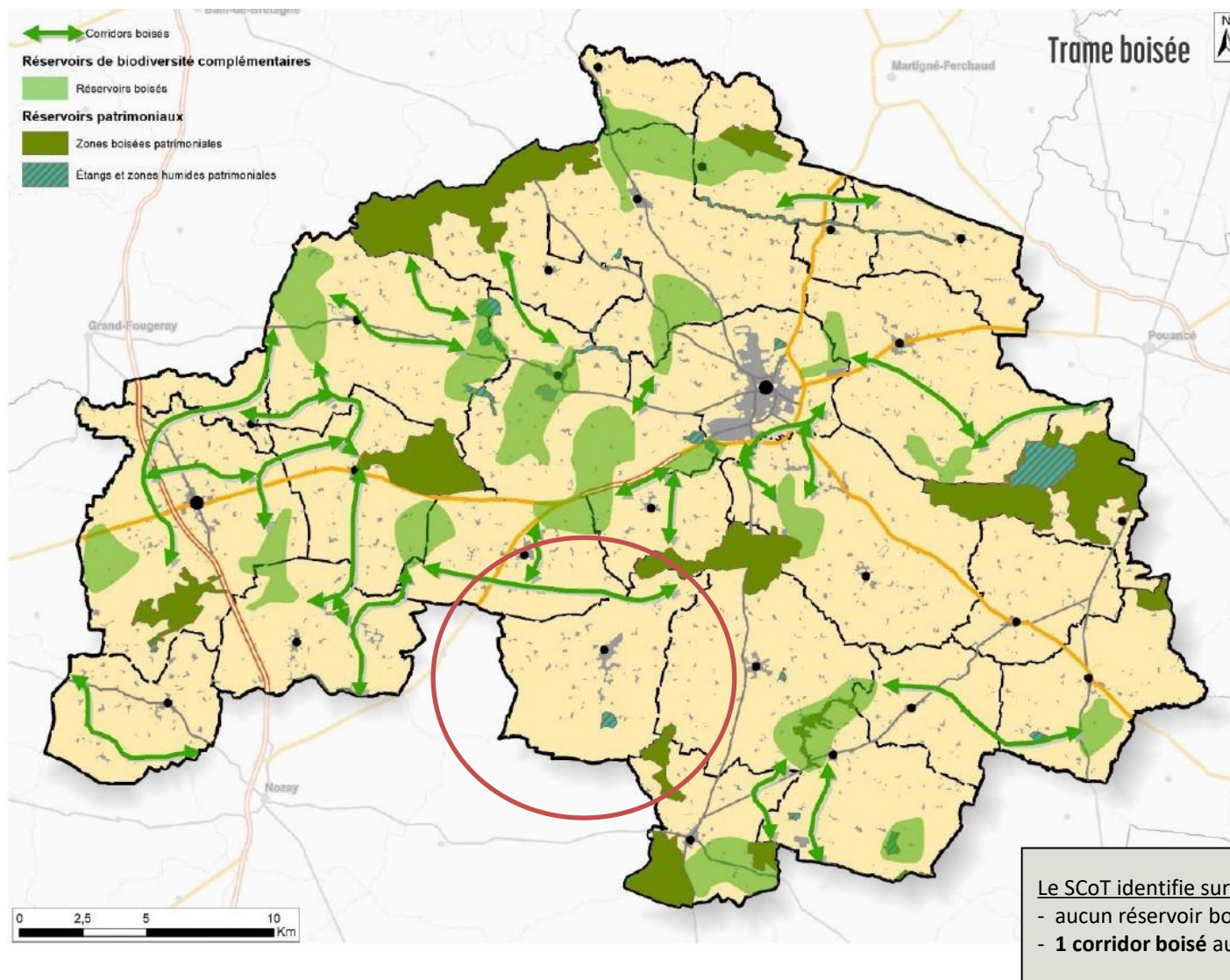


Le SCoT identifie sur Issé :

- des réservoirs de biodiversité patrimoniaux : **Forêt Pavée, Etang de Beaumont** et Bois de la Foi en limite sud-est
- aucun réservoir bocager complémentaire
- **1 corridor bocager** au niveau de la **vallée du Don**

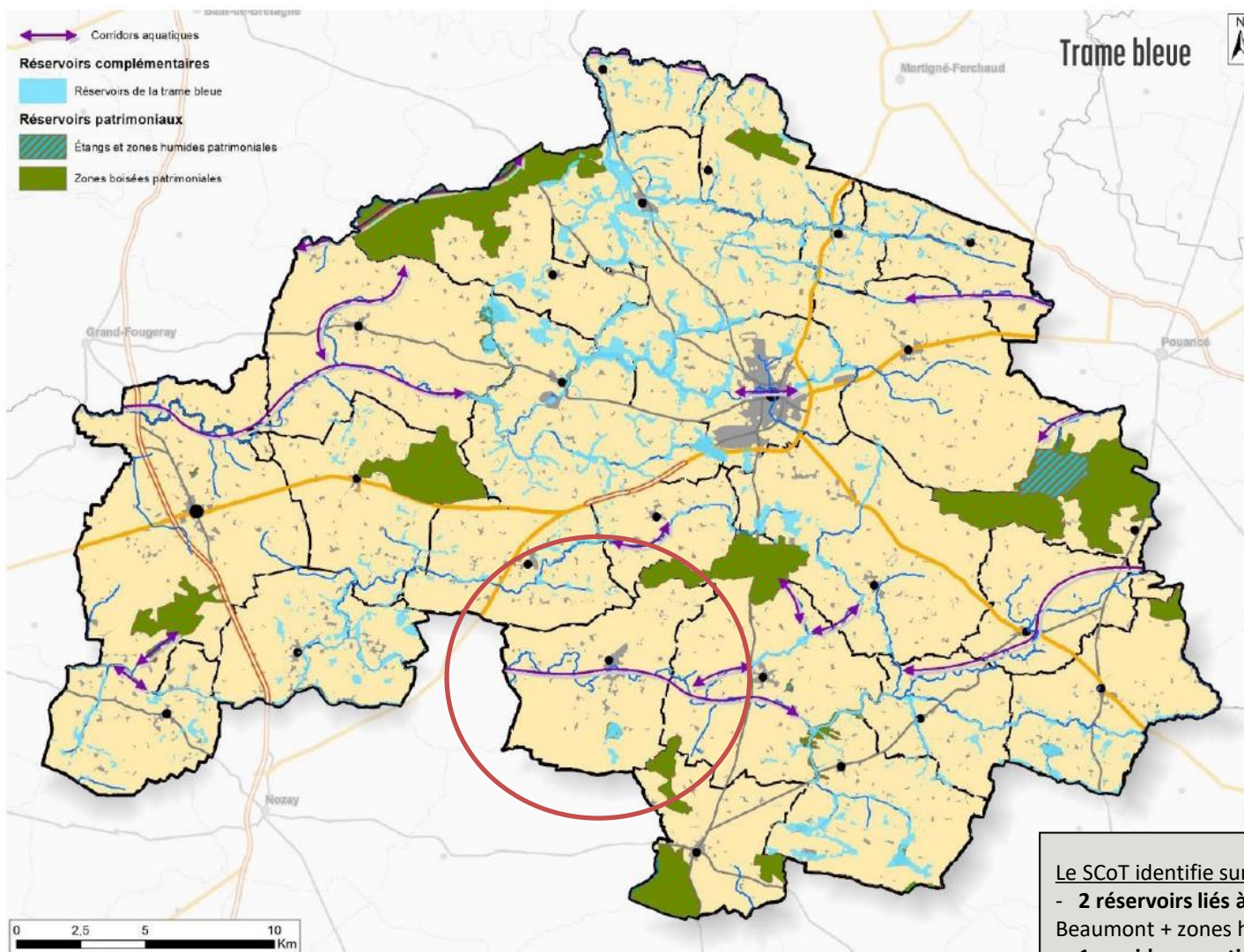
Source : SCOT de la CCCD, Document d'Orientation et d'Objectifs

1.3.4. L'identification de la trame verte et bleue



Source : SCOT de la CCCD, Document d'Orientation et d'Objectifs

1.3.4. L'identification de la trame verte et bleue



Source : SCOT de la CCCD, Document d'Orientations et d'Objectifs

1.3.4. L'identification de la trame verte et bleue

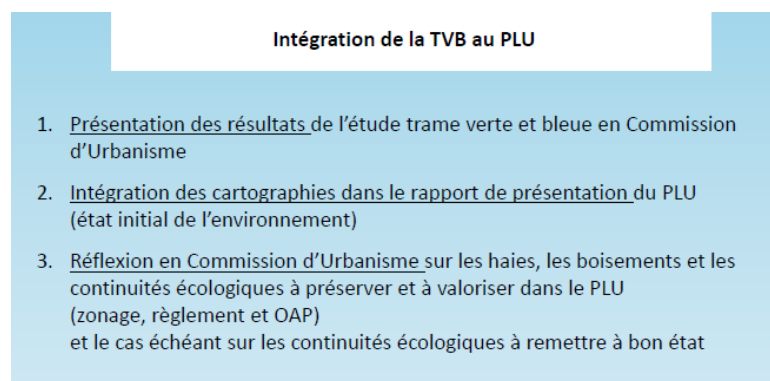
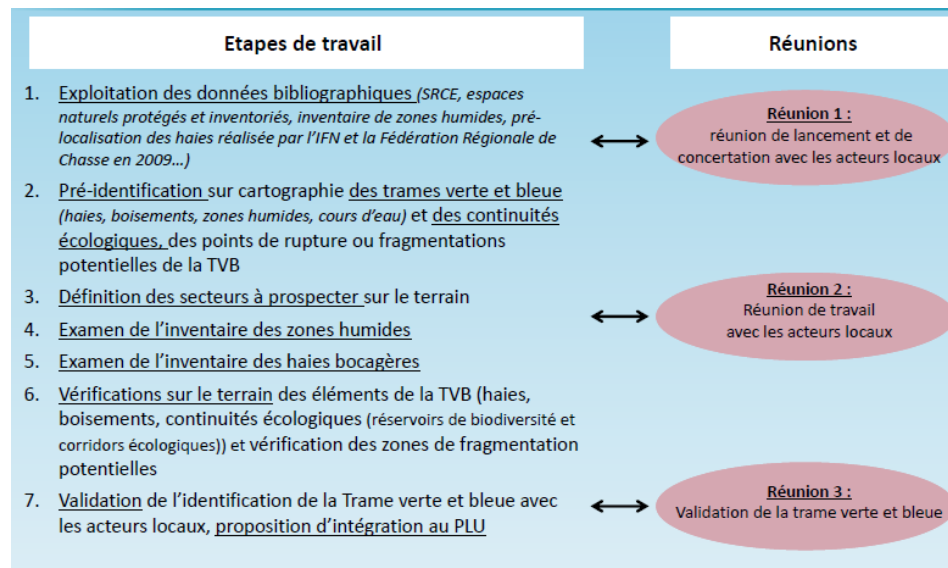
Méthodologie proposée dans le cadre de la révision du PLU

Dans le cadre de la révision du PLU, une **étude** a été menée pour l'identification de la **Trame Verte et Bleue à l'échelle communale**. Cette étude s'appuie sur l'inventaire bocager réalisé par le Syndicat du Don (haies, bosquets, boisements – éléments de la Trame Verte) et sur l'inventaire des zones humides (éléments de la Trame Bleue) réalisé par le bureau d'études DM'Eau, ces deux études étant menées parallèlement à la révision du PLU.

L'étude d'identification de la TVB communale a été suivie par un groupe de travail spécifique (groupe de suivi commun aux inventaires bocagers et zones humides associant des élus, des exploitants agricoles, des chasseurs, des représentants d'associations) qui s'est réuni à trois reprises :

- lors d'une **réunion de lancement le 9 janvier 2017** : présentation et définition de la Trame Verte et Bleue, contexte réglementaire, méthodologie de l'étude, premiers éléments sur le contexte environnemental et naturel de la commune,
- lors d'une **réunion de travail sur cartographie le 11 janvier 2018**,
- lors d'une **réunion de présentation des résultats** de l'étude et des propositions d'intégration au PLU le **8 mars 2018**.

Des investigations de terrain ont été réalisées par le bureau d'études A+B afin d'établir un diagnostic des continuités écologiques. L'identification de ces continuités écologiques s'est également appuyée sur l'inventaire des zones humides et l'inventaire bocager réalisés parallèlement.



1.3.4. L'identification de la trame verte et bleue

Résultats de l'inventaire des zones humides

En compatibilité avec le SAGE Vilaine, l'inventaire communal des zones humides initialement réalisé en 2007, a été actualisé dans le cadre de la révision du PLU par le bureau d'études DM'Eau. L'étude est annexée au présent dossier de PLU.

Déroulement de l'inventaire des zones humides d'ISSE	
Réunion de démarrage COPIL	9 Janvier 2017
Réunion de démarrage avec les exploitants agricoles	7 Février 2017
Phases de terrain	Février, Mars et Juin 2017
Réunion de présentation en COPIL	19 Juin 2017
Réunion de travail avec les exploitants agricoles	16 Novembre 2017
Retour terrain avec les exploitants agricoles	15 mars 2018
Affichage public	4 au 31 janvier 2018
Validation en conseil municipal	10 avril 2018

La phase de terrain de l'inventaire a été menée en février et en juin 2017. La surface totale cumulée des zones humides s'élève à 57,3 ha, soit 1,4 % du territoire étudié. En comparant cette surface à la SAU, la part de zones humides atteint 1,7 %.

Les prairies humides sont les plus fréquemment rencontrées, puisqu'elles représentent 7 % des zones humides identifiées dans cet inventaire (43,0 ha). Qu'ils soient spontanés ou plantés, les espaces boisés humides recouvrent 11,8 ha du territoire, soit 20,7 % des zones humides de la commune.

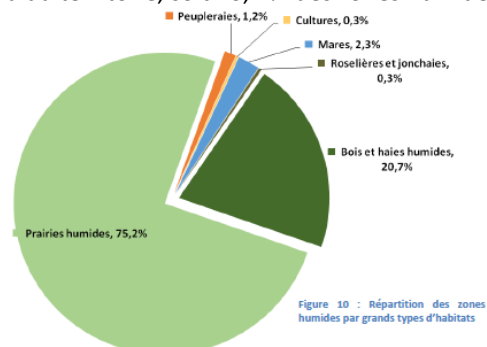
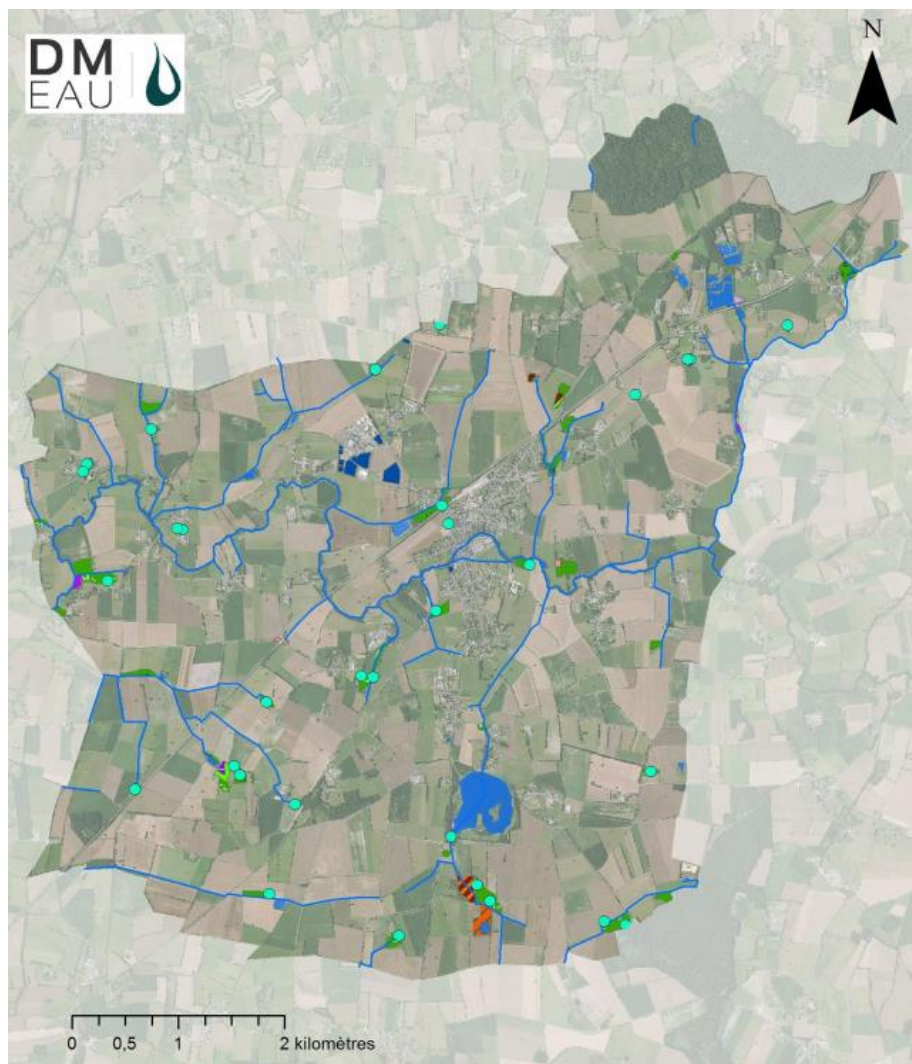


Figure 10 : Répartition des zones humides par grands types d'habitats

Source : DM'Eau, Inventaire communal des zones humides 2018



Légende

● Mare : intégrée à l'inventaire ZH	■ Prairies à junc ac utilifère (37.22)	■ Bois marécageux (44.9)
— Réseau hydrographique	■ Prairies à agropyres et rumes (37.24)	■ Bois marécageux d'aulnes (44.91)
■ Bassins techniques (EU.EP)	■ Pâturages à grands juncs (37.241)	■ Saussaies marécageuses (44.92)
■ Plan d'eau : non intégré à l'inventaire ZH	■ Prairies humides de transition à hautes herbes (37.25)	■ Sautiers marécageux et roselières (44.92/53.11)
Zones Humides répertoriées en 2017	■ Outets des cours d'eau (57.71)	■ Roselières (53.1)
Occupation du sol selon le code CORINE Biotopes	■ Bois de Chênes pédonculés et de Bouleaux (41.01)	■ Jonchaies hautes marécageuses (53.5)
■ Mares permanentes (22.1)	■ Bois de bouleaux humides (41.B11)	■ Prairies humides amérindiennes (51.2)
■ Mares temporaires (22.5)	■ Bois de trembles de piane (41.D2)	■ Cultures (52.1)
■ Prairies humides eutrophes (37.2)	■ Forêts riveraines, forêts à fourrés humides (44)	■ Plantations de peupliers (53.321)
■ Prairies à junc diffus (37.217)	■ Formations riveraines de saules (44.1)	■ Plantations de peupliers à strate herbacée élevée (53.3211)
	■ Forêts de frênes et d'aulnes (44.3)	

1.3.4. L'identification de la trame verte et bleue

Résultats de l'inventaire bocager

En compatibilité avec le SAGE Vilaine, un inventaire bocager a également été réalisé dans le cadre de la révision du PLU afin de préserver les éléments bocagers dans le document d'urbanisme. Cet inventaire a été par le Syndicat du Don. Tous les exploitants agricoles ont été associés à la démarche;

Cet inventaire a permis de recenser :

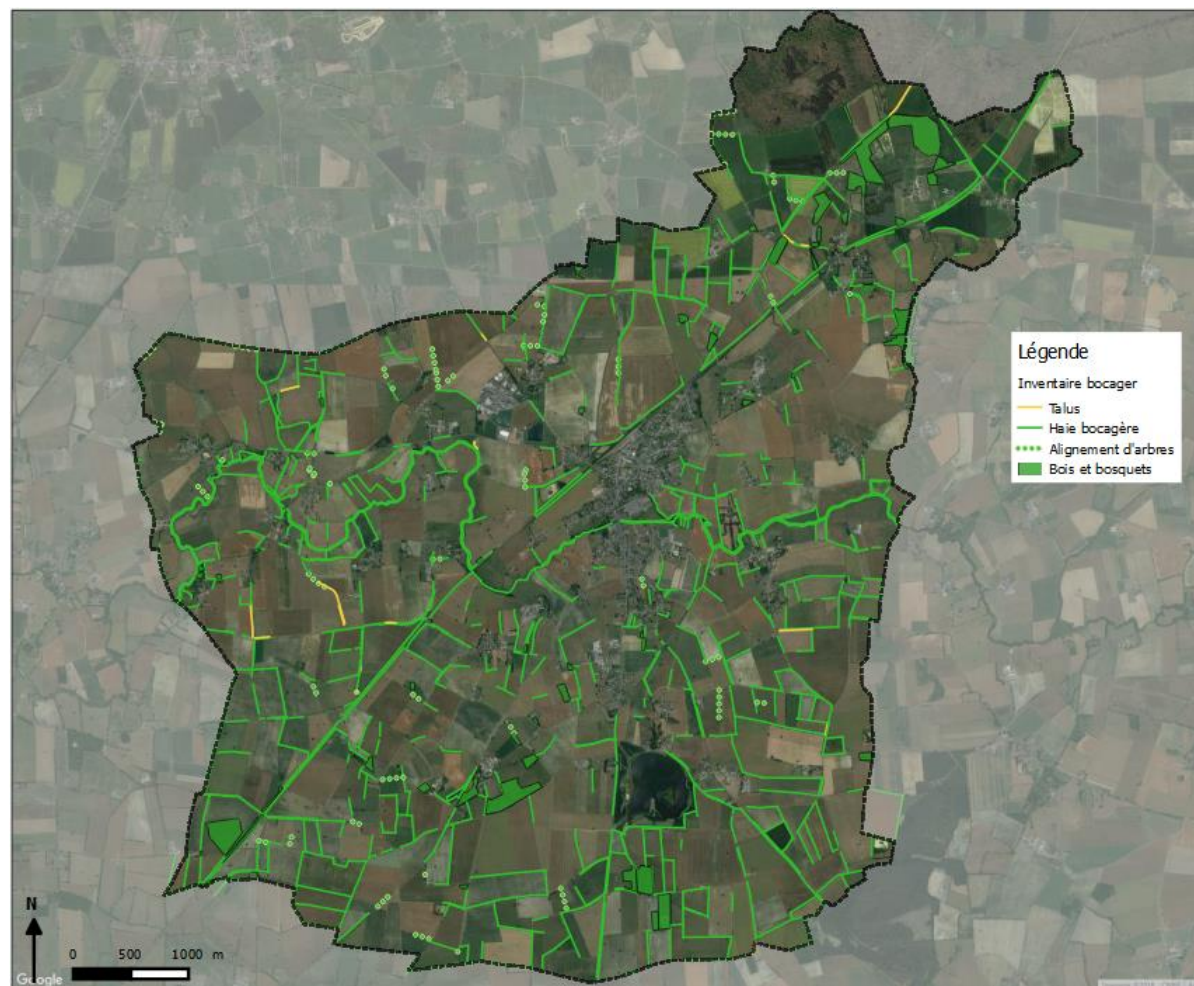
- 165,4 km de haies bocagères,
- 5,2 km d'alignements d'arbres,
- 2,5 km de talus nus,

soit une **densité bocagère d'environ 50 ml/ha** de SAU (légèrement inférieure à la densité bocagère moyenne départementale qui s'élève à 56 ml/ha).

Dans le cadre de l'inventaire bocager, les bois et bosquets ont également été inventoriés : ils couvrent une superficie totale de 68,72 ha en sus de la Forêt Pavée qui couvre 88 ha du territoire communal.

Le taux de boisement communal s'élève donc à 4 %, ce qui est très faible (pour comparaison le taux de boisement du département de Loire-Atlantique s'élève à 10 %).

Il est à noter que la Forêt Pavée fait l'objet d'un Plan Simple de Gestion.

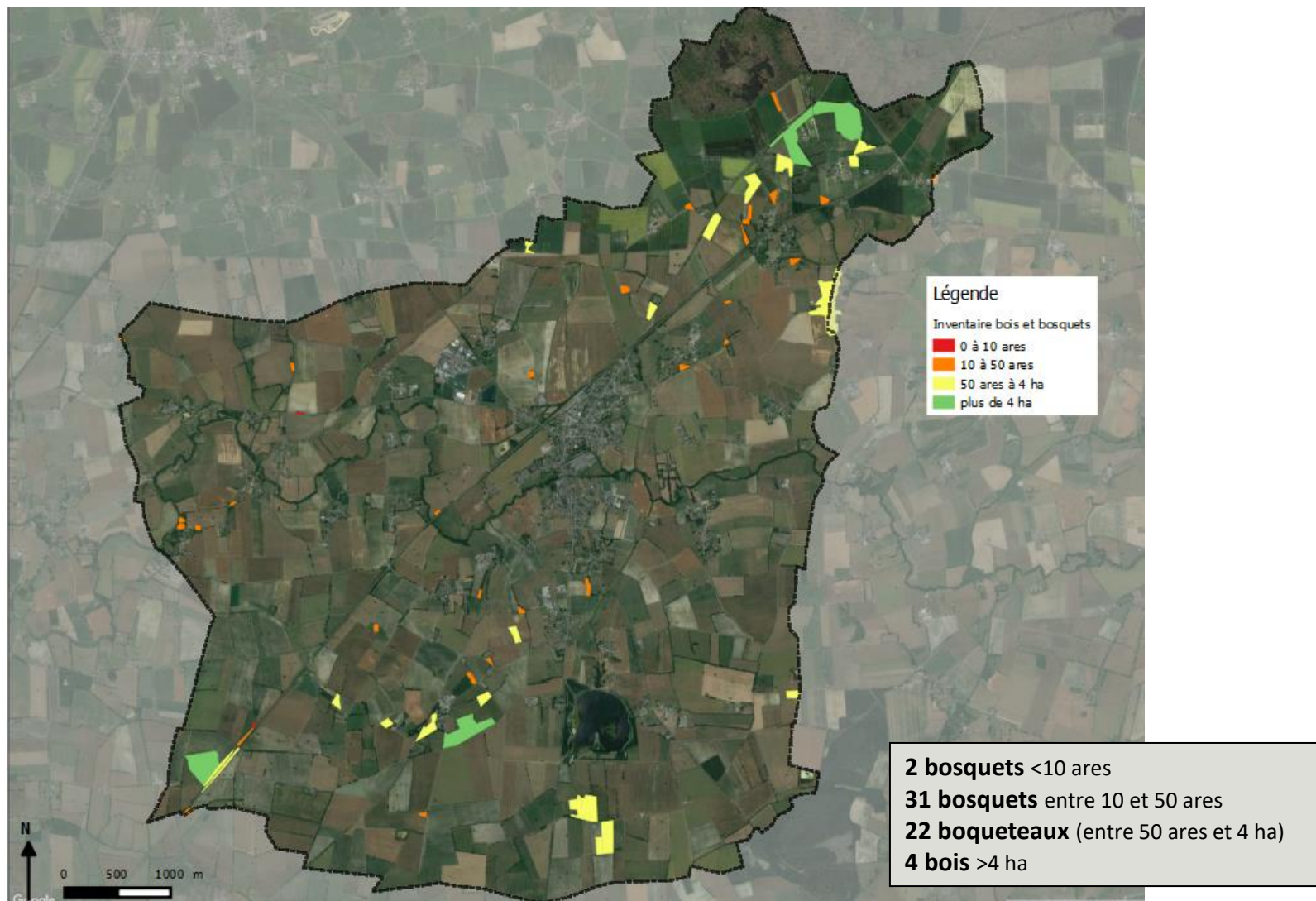


165,4 km de haies bocagères
5,2 km d'alignements d'arbres
2,5 km de talus nus
**soit une densité bocagère
d'~ 50 ml/ha de SAU**
(densité de Loire-Atlantique = 56,1 ml/ha)

68,72 ha de bois et bosquets
+ Forêt Pavée = 88 ha
Soit un taux de boisement de 4 %
(taux de boisement Loire-Atlantique = 10%)

1.3.4. L'identification de la trame verte et bleue

Résultats de l'inventaire bocager



Source : Syndicat du Don, Inventaire bocager 2018

1.3.4. L'identification de la trame verte et bleue

Résultats de l'étude Trame verte et bleue

L'étude sur la Trame Verte et Bleue a permis d'identifier à l'échelle communale (cf. carte page suivante) :

- **deux réservoirs de biodiversité patrimoniaux boisés** : la Forêt Pavée en limite nord et le Bois de la Foi en limite sud-est,
- **un réservoir de biodiversité patrimonial humide** : l'étang de Beaumont,
- **deux réservoirs de biodiversité complémentaires humides** : l'ensemble de zones humides localisées au sud de l'étang de Beaumont au niveau du ruisseau de Beaumont identifié au SCoT, et un secteur localisé dans la vallée du Don englobant des zones humides bocagères localisées de part et d'autre du Don (à l'arrière des terrains de sport en rive gauche et au sud du hameau de la Rivière Brissette en rive droite avec présence d'une mare avec intérêt batrachologique),
- **un corridor écologique humide principal** au niveau de la vallée du Don,
- **un corridor écologique boisé/bocager principal** au nord reliant la Forêt Pavée aux espaces boisés de Gâtines vers des espaces boisés localisés au nord-ouest sur les communes voisines (notamment St Vincent des Landes),
- **des corridors humides secondaires** (ruisseau de Beaumont, ruisseau proche du Bois de la Foi et ruisseau de la Planche de Morivon),
- **deux corridors boisés/bocagers secondaires** (entre la Forêt Pavée et les espaces boisés de Gâtines, au sud-ouest du territoire dans un secteur présentant une densité plus élevée de bois/bosquets et de haies bocagères).

Les principaux obstacles aux continuités écologiques correspondent :

- le bourg d'Issé et la zone d'activités de Grand Lande,
- aux principales routes départementales,
- à la voie ferrée,
- aux deux lignes électriques à Haute et Très Haute Tension (90 kV et 400 kV)
- aux éoliennes,
- aux obstacles à l'écoulement : les deux vannes localisées au niveau de l'île du Don et un seuil en enrochement localisé sur le Don à l'aval du bourg.

Afin d'assurer la préservation de la biodiversité, il convient donc non seulement de préserver les milieux naturels d'intérêt écologique, c'est-à-dire ceux qui constituent des habitats pour les différentes espèces, les corridors écologiques qui permettent aux espèces de se déplacer entre leurs différents habitats et ainsi d'accomplir leur cycle de vie, mais aussi ceux de moindre importance qui abritent des espèces plus communes de biodiversité 'ordinaire'.

Les espaces agricoles bocagers et semi-bocagers sont en effet le support d'une biodiversité plus 'ordinaire', où se rencontrent des espèces communes, et participent à l'équilibre général. Ce sont des zones de développement de flore et de faune communes fortement utiles car elles constituent des éléments indispensables aux corridors de liaison entre les zones sources d'espèces patrimoniales rares ou entre des zones de différentes fonctions vitales pour une espèce (sites de reproduction et d'alimentation).

Ils peuvent également présenter un intérêt pour les oiseaux en halte migratoire ou en hivernage. C'est aussi une zone intéressante en terme de territoire de chasse pour les rapaces (Busards, Buses, Faucons...).

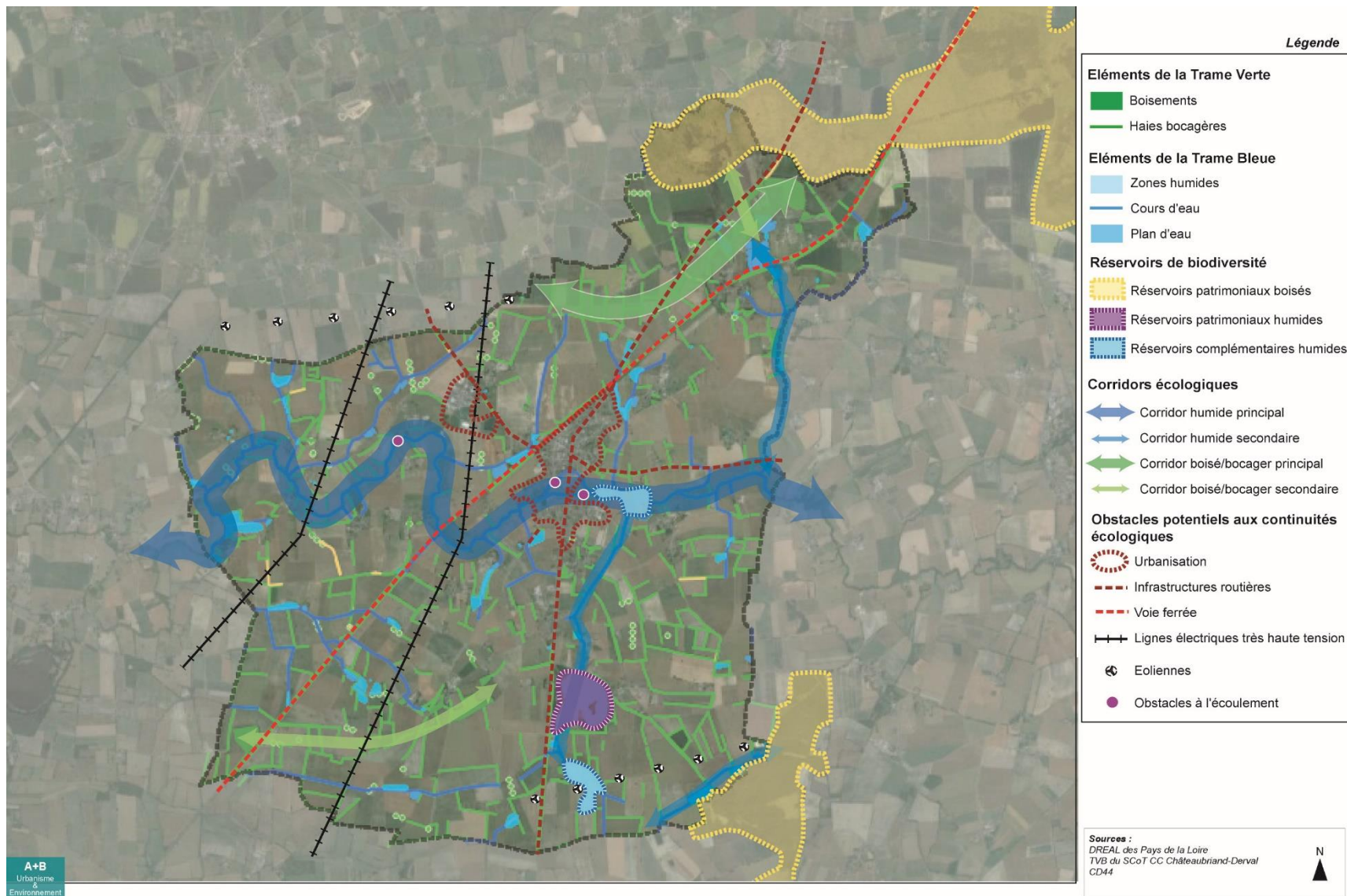
C'est également le support d'activités économiques et de loisirs mais aussi une base de la production agricole : sans insectes pollinisateurs, pas de fruits, ni de graines de colza ; sans vers de terre, pas de fertilité ; sans coccinelles et autres prédateurs, pas de protection naturelle contre les pucerons etc... C'est enfin un facteur important du cadre de vie quotidien des habitants.

La prise en compte de cette 'nature ordinaire' apparaît comme indispensable pour lutter contre l'érosion de la biodiversité. Elle ne consiste pas seulement à protéger des espèces, il s'agit également d'assurer la pérennité de leurs milieux de vie.

L'enjeu premier en matière de conservation de la biodiversité porte donc sur la lutte contre la destruction, l'altération ou la modification de ces milieux favorables à la 'nature ordinaire'. Les activités agricoles jouent un rôle majeur dans la gestion de ces milieux mais leurs pratiques évoluent (diminution des surfaces en herbe, du linéaire de haies, usage intensif de pesticides, ...). L'accroissement des surfaces urbanisées et des sols artificialisés constitue également une menace pour ces milieux. Toutes ces évolutions font que les milieux sont de plus en plus fragmentés par les activités humaines. Cela a une incidence négative directe sur les possibilités d'échanges entre milieux, pour le déplacement et la dissémination des espèces, et sur la qualité et la stabilité d'ensemble du système. Il apparaît donc nécessaire de préserver voire de restaurer des continuités écologiques pour assurer le maintien de la biodiversité.

1.3.4. L'identification de la trame verte et bleue

La trame verte et bleue proposée à l'échelle communale dans le cadre de la révision du PLU



1.3.5. La prise en compte des risques et nuisances

Le DDRM de Loire-Atlantique, mis à jour en septembre 2017, recense 4 risques naturels et un risque technologique pour la commune d'Issé.

Pour les risques naturels, il s'agit :

- le risque de débordement de cours d'eau (inondation),
- le risque tempête (comme l'ensemble du département),
- le risque sismique (la commune est classée en aléa faible – catégorie 2).

On peut également noter l'existence :

- du risque mouvement de terrain (par retrait-gonflement des argiles, l'aléa reste nul à faible),
- du risque de remontée de nappe phréatique.

Ces principaux risques sont détaillés et cartographiés en annexe n°10 du dossier de PLU.

A noter aussi un potentiel radon de catégorie 3 (élevé), selon l'IRSN. Ce classement fournit un niveau de risque relatif à l'échelle d'une commune, il ne présage en rien des concentrations présentes dans une habitation, celles-ci dépendant de multiples autres facteurs (étanchéité de l'interface entre le bâtiment et le sol, taux de renouvellement de l'air intérieur, etc.) (Source : IRSN).

La commune a déjà fait l'objet de 6 arrêtés de catastrophes naturelles (source : georisques.gouv.fr) :

Inondations, coulées de boue et mouvements de terrain : 1

Code national CATNAT	Début le	Fin le	Arrêté du	Sur le JO du
44PREF19990080	25/12/1999	29/12/1999	29/12/1999	30/12/1999

Inondations et coulées de boue : 5

Code national CATNAT	Début le	Fin le	Arrêté du	Sur le JO du
44PREF19930009	10/01/1993	13/01/1993	19/03/1993	28/03/1993
44PREF19950009	17/01/1995	31/01/1995	06/02/1995	08/02/1995
44PREF19960008	24/02/1996	25/02/1996	01/10/1996	17/10/1996
44PREF20140027	24/12/2013	26/12/2013	22/04/2014	26/04/2014
44PREF20180012	11/06/2018	13/06/2018	23/07/2018	15/08/2018

Pour les risques technologiques, le DDRM mentionne le risque lié au transport de matières dangereuses, du fait notamment du passage sur le territoire de canalisations de gaz (Nozay-Juigné-des-Moutiers et Nozay-Chemery) et de plusieurs routes départementales (circulation routière).

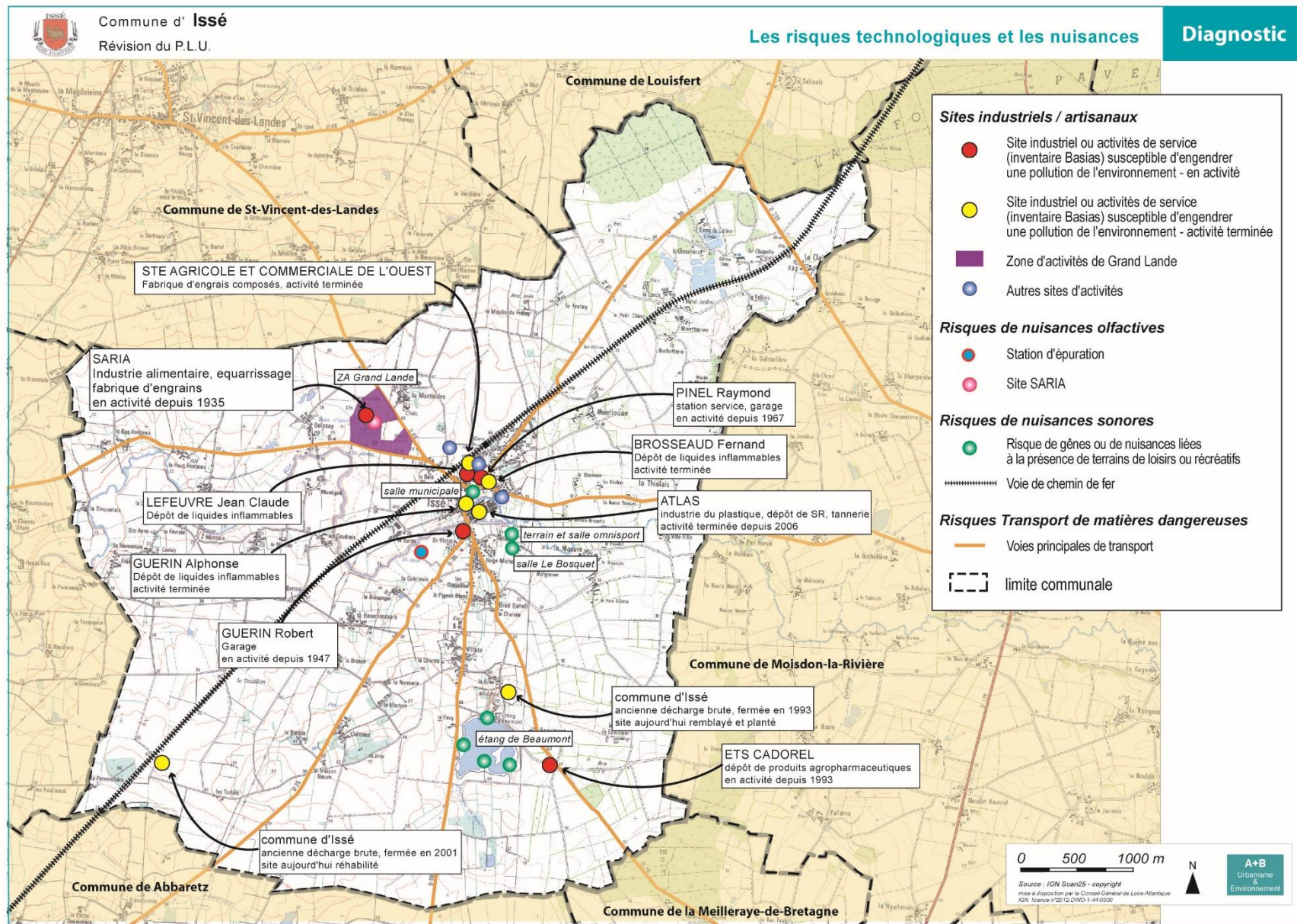
D'autres risques et nuisances sont à prendre en compte :

- les sites industriels susceptible d'engendrer une pollution de l'environnement (inventaire BASIAS), dont les anciennes décharges brutes (La Grée, Les Torlais) signalées par l'ARS,
- les sites et sols pollués (ou potentiellement pollués) appelant une action des pouvoirs publics, à titre préventif ou curatif (inventaire BASOL) : le site de l'île du Don (ancienne usine Atlas)
- les installations classées pour la protection de l'environnement (dont les entreprises GELTRAN, SARVAL et VALDIS sur la ZA de Grand Lande, les deux parcs éoliens ainsi que les installations agricoles d'élevage).

La commune fait également part d'un site où a été déposé des explosifs issus de la seconde guerre mondiale, et présentant donc un risque non négligeable. Le 27 juin 1944, un train de 35 wagons d'explosifs fut mitraillé en gare d'Issé. Pour dégager les décombres, l'occupant allemand utilisa des prisonniers de l'armée française. Des caisses de torpilles ou de roquettes ont ainsi été déposées à l'écart dans un terrain au Sud de l'étang de Beaumont (localisation approximative indiquée sur les plans réglementaires du PLU).

Le secteur de l'étang de Beaumont, sur ses abords, présente également quelques anciennes carrières, aujourd'hui remblayées mais dont l'ancienne occupation mérite d'être mémorisée.

1.3.5. La prise en compte des risques et nuisances



1.3.5. La prise en compte des risques et nuisances

Le risque inondation

La commune d'Issé est concernée par le risque de débordement de la rivière du Don. Les zones inondables ont été cartographiées **dans l'atlas des zones inondables des affluents de La Vilaine** (Chère, Don, Isac) notifié aux communes le 11 juin 2008. *Voir page suivante*

Elle est aussi incluse dans le périmètre du **Plan de Gestion du Risque d'Inondation (PGRI)** du bassin Loire-Bretagne. Il a été adopté le 23 novembre 2015 par le préfet coordonnateur de bassin et est entré en vigueur le 22 décembre 2015. Le PGRI est le document de planification dans le domaine de la gestion des risques d'inondation. Les dispositions s'y reportant sont codifiées dans le Code de l'Environnement, aux articles L.566-1 et suivants, et R.566-1 et suivants. Les documents d'urbanisme locaux doivent être compatibles avec le PGRI du bassin Loire-Bretagne.

Les orientations du PLU devront assurer un traitement du territoire couvert par ce PPRI respectant la nouvelle stratégie nationale de gestion des risques d'inondations, condition *sine qua non* pour satisfaire au principe de compatibilité entre PLU et normes supérieures (SDAGE, PGRI).

Ainsi, il y a lieu de préciser que, pour une crue historique ou modélisée au moins centennale, le PGRI Loire-Bretagne considère que les zones submersibles par une hauteur d'eau supérieure à 1 m, voire 0,50 m dans les secteurs de grand écoulement, sont potentiellement dangereuses.

Les zones inondables doivent être régies selon les principes généraux suivants :

- en zone naturelle : l'extension de l'urbanisation et les remblais sont interdits sauf exceptions mentionnées dans le PGRI (dispositions 1-1, 1-2 et 2-1),
- en zone urbanisée : les constructions ou installations nouvelles ou les nouveaux équipements sont interdits dans les zones potentiellement dangereuses sauf exceptions mentionnées dans le PGRI (disposition 2-1).

Dans les zones urbanisées submersibles par une hauteur d'eau inférieure ou égale à un mètre, les projets éventuellement admis doivent obéir au principe de moindre vulnérabilité aux inondations en adoptant des mesures spécifiques tenant compte du contexte local, dont notamment la surélévation du niveau du rez-de-chaussée.

La commune d'Issé n'est pas située dans un territoire à risque important d'inondation (TRI).

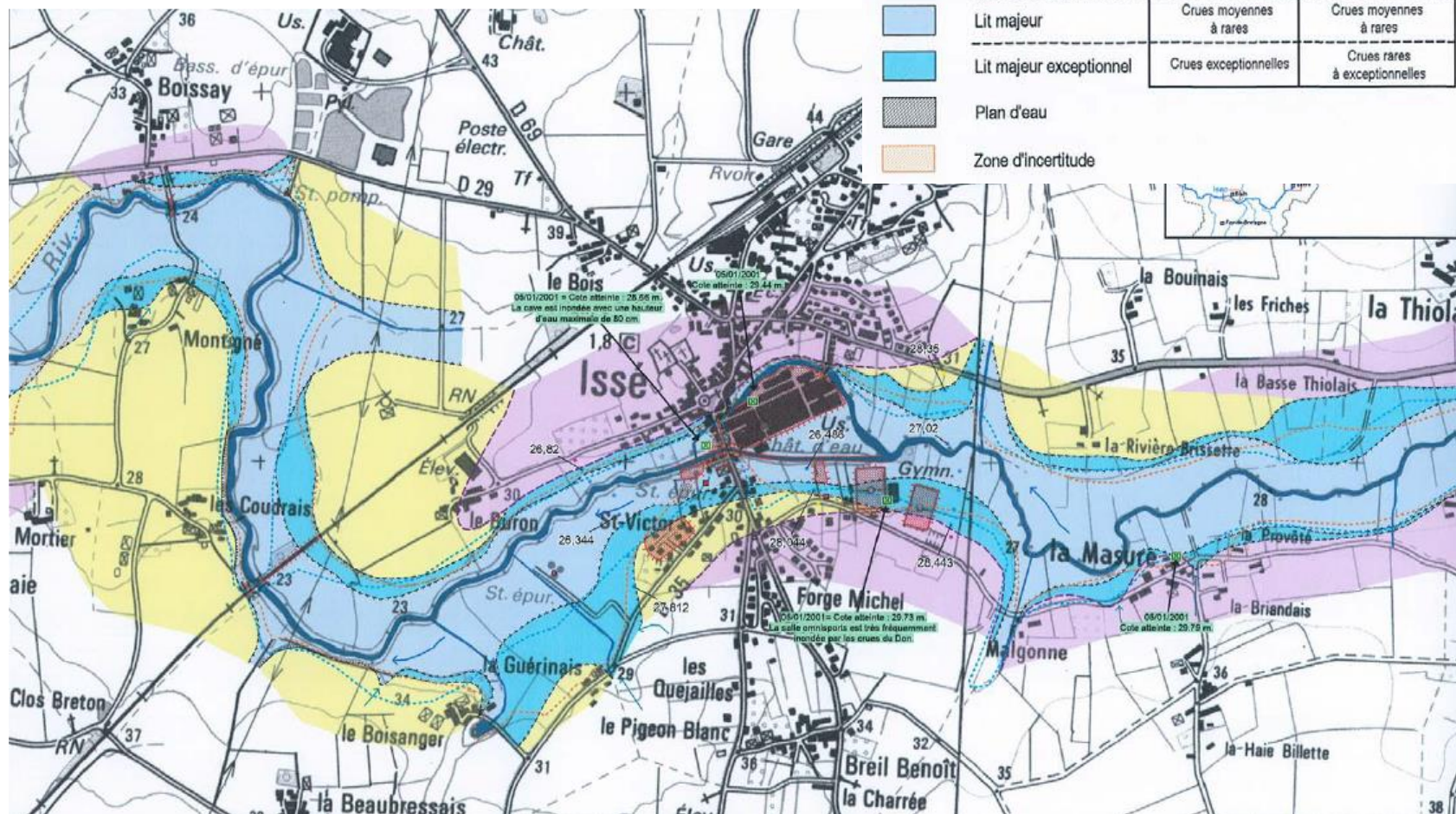
Néanmoins, Issé constitue une importante zone à enjeux sur le Don. Le fond de vallée est profondément anthropisé, du fait de l'installation de locaux industriels, implantés entre deux bras du Don dont les sections d'écoulement ont été augmentées. Des remblais importants ont été accumulés en amont et en aval de la route qui franchit le Don (elle-même en remblai). Les écoulements sont donc largement perturbés dans ce secteur. En rive droite, la limite naturelle de la plaine alluviale passe au niveau du virage de la route principale, sous l'église. Toutes les maisons situées en contrebas peuvent être inondées par une crue exceptionnelle. En rive gauche, le gymnase, les terrains sportifs, et plus en aval des maisons d'habitation sont situés dans la zone inondable.

Parallèlement à la révision du PLU et compte-tenu des enjeux d'urbanisme au niveau du bourg et notamment sur le site de l'île du Don, la commune a lancé une **étude hydraulique**. Cette étude a permis notamment de préciser, plus particulièrement sur le site du bourg et de l'île du Don, les **zones inondables, modélisées sur la base d'une crue centennale**. Cette étude menée par Artelia est annexée en pièce n°10 du dossier de PLU.

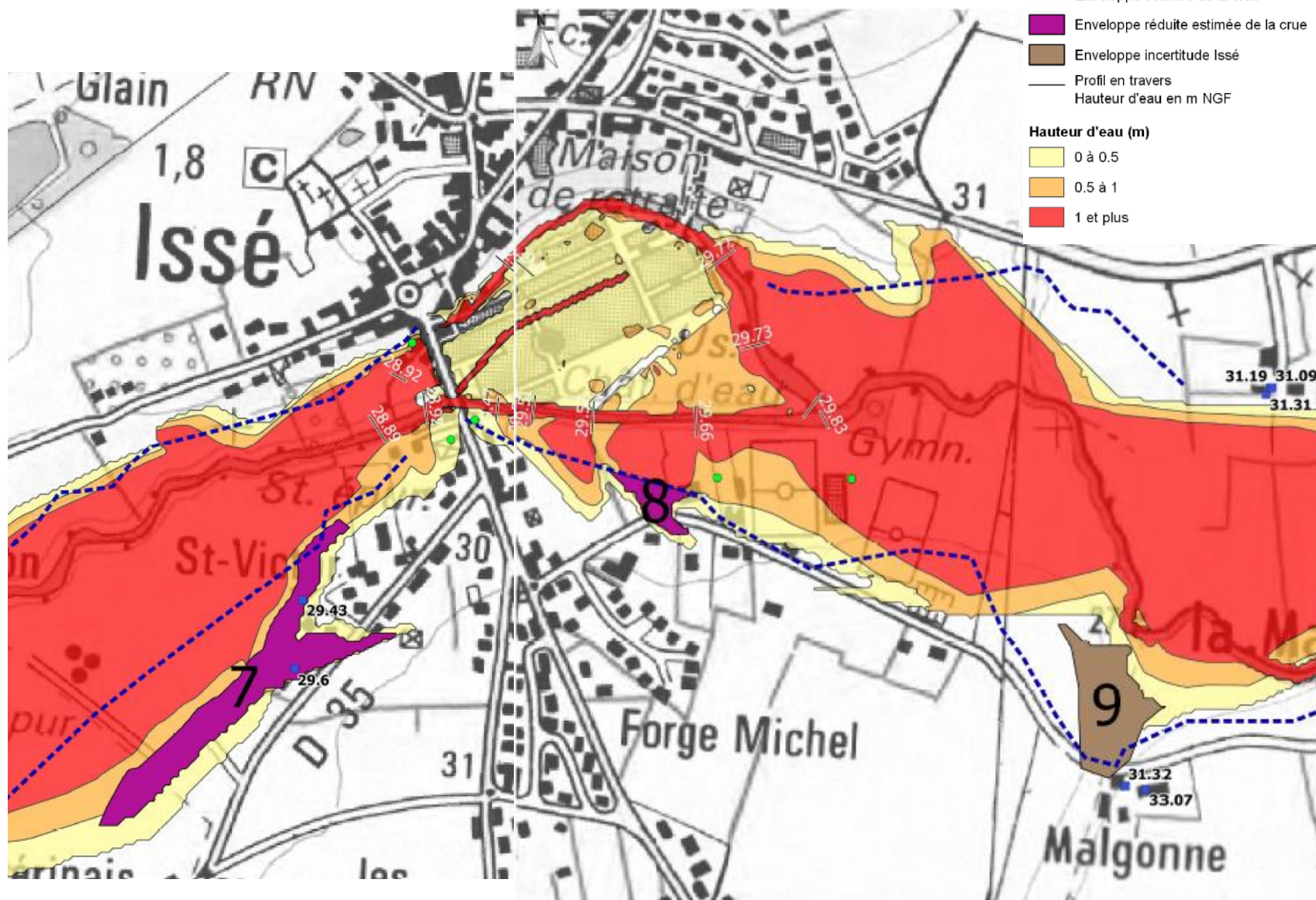
Des relevés topographiques complémentaires ont également été réalisés début 2020 sur le secteur de La Masure, au regard des enjeux d'urbanisme, permettant d'affiner encore davantage l'étude de modélisation réalisée par Artelia. Ces relevés sont également annexés en fin de pièce n°10.

1.3.5. La prise en compte des risques et nuisances

Extrait de l'Atlas des zones inondables (cf. annexe n°10 du dossier de PLU)



1.3.5. La prise en compte des risques et nuisances



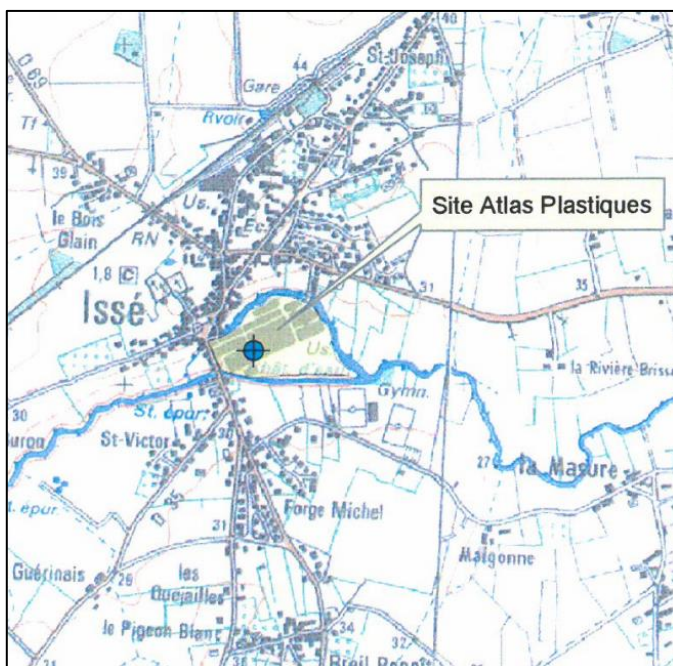
Extrait de l'étude hydraulique au niveau du bourg, Artelia, 2019 (cf. annexe n°10 du dossier de PLU)

1.3.5. La prise en compte des risques et nuisances

Les sites pollués : l'île du Don

Au regard de son passé d'activités économiques, le site est traité avec surveillance et fait l'objet d'une intervention de l'ADEME (source : basol.developpement-durable.gouv.fr).

L'ensemble du site est entouré par la rivière du Don. Cette rivière subit des étiages sévères et circule dans une zone agricole très intensive d'agriculture et d'élevage. À noter, qu'un bras de la rivière a été canalisé sous le site de l'entreprise, servant pour le circuit de refroidissement. La majeure partie du site est situé en zone inondable. Le site est implanté sur des alluvions du Don, lesquelles reposent sur des schistes et argiles. Ces alluvions sont le siège d'une nappe correspondant à la nappe libre dite d'accompagnement des cours d'eau.



Localisation du site

L'activité industrielle sur le site de l'ancien établissement d'Atlas Innovations remonte au début du 20^e siècle. On recense à partir de 1914 une minoterie et compte tenu de l'importance du site, d'autres activités sont pratiquées en parallèle (tannerie, fabrication de courroie, rouissage, galocherie) jusqu'en 1958. À noter que durant la seconde guerre mondiale, le site fût utilisé comme dépôt de carburant. De 1958 à 2003, la société Atlas Plastique exerce une activité d'enduction plastique sur tissu et calandrage à partir de résine de PVC et de polyuréthane. La société dépend d'abord du groupe SALPA jusqu'en 1973, puis est cédée au groupe Hutchinson jusqu'en 1981. Elle est reprise ensuite par différents groupes industriels, puis par différentes holding financières jusqu'en juillet 2002, où la société Atlas Plastique dépose le bilan. Le 26 février 2004, la société Atlas Innovation est créée.

Le site comprenait de nombreux bâtiments dont la plupart sont anciens et en mauvais état. Ces bâtiments occupaient 32 000 m² de surface au sol. Une partie de ces bâtiments était couverte en amiante de ciment. Les unités de production étaient globalement situées dans la partie Nord du site.

Un talus de terre en limite sud de la zone exploitée, protège partiellement le site des crues du Don. Un exutoire traverse la zone sud depuis les cuves de fioul A et A' jusqu'au talus. Au centre sud, une prairie a anciennement servi de zone d'enterrement de fûts de déchets. L'usine était alimentée en chaleur et électricité grâce à 8 chaudières et 5 transformateurs. Au sud, la zone de prairie entre le talus et jusqu'au don n'est pas exploitée.

Le 7 septembre 2006, la société Atlas Innovation a été mise en liquidation judiciaire (matériel vendu aux enchères en 2007) et a cessé son activité.

1.3.5. La prise en compte des risques et nuisances

Au vu de l'état des lieux présenté dans le dossier de déclaration de cessation d'activité, il est apparu clairement lors de la visite du site (par la DREAL et l'ADEME) le 13 février 2008, que les actions engagées partiellement par le liquidateur en application de l'arrêté d'urgence du 29 août 2007 n'étaient pas suffisantes. Le site continuait à présenter des risques certains pour l'environnement, en particulier du fait des nombreux produits et déchets encore présents induisant des risques de pollution accidentelle des milieux (inondation, acte de malveillance, ...) auxquels il faut ajouter le risque de dégagement de fumées toxiques en cas d'incendie et ce à proximité immédiat du centre bourg d'Issé. Par les arrêtés préfectoraux du 28 mai 2008 (Arrêté Préfectoral de travaux d'office et Arrêté d'occupation des sols temporaire pris pour les besoins des travaux d'office de l'ADEME), la mise en sécurité du site a été prescrite et a été effectuée par l'ADEME. Cette intervention s'est déroulée de mai à juillet 2009 pour :

- l'évacuation et le traitement des déchets dangereux ou présentant un potentiel danger notamment en cas d'incendie ;
- la vidange, nettoyage, dégazage et inertage des cuves et citernes ;
- purge des équipements de refroidissement.

Au final, plus de 830 tonnes de déchets ont été évacués du site, dont plus de 500 tonnes de déchets industriels spéciaux.

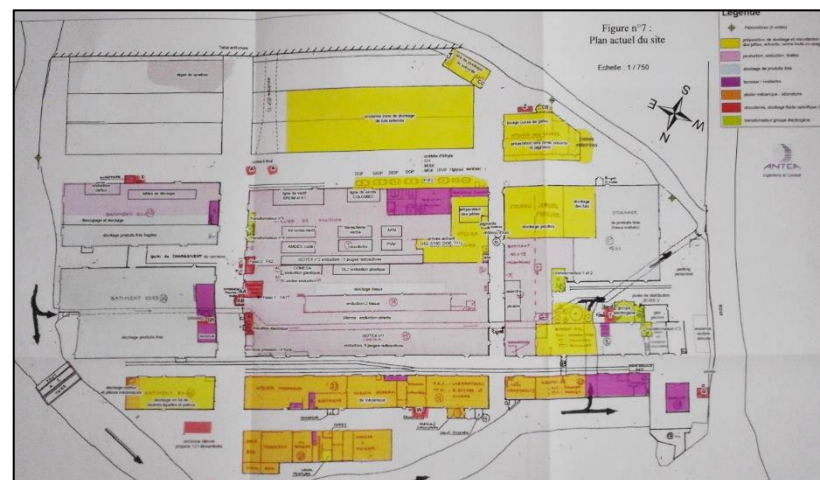
Par arrêtés préfectoraux (AP travaux d'office et Arrêté d'occupation des sols temporaire) du 4 novembre 2010, le préfet a chargé l'ADEME de : renforcer la connaissance de l'état de pollution des sols au travers d'une vingtaine de sondages avec analyse des échantillons prélevés notamment au droit des ateliers ayant reçu des process industriels ;

- investigations géophysiques et à la pelle mécanique (déchets enfouies) ;
- réalisation d'une carte piézométrique pour connaître les échanges entre les différents bras de la rivière « le Don » qui entourent le site et la nappe ;
- implantation de 3 piézomètres supplémentaires ;
- caractérisation des usages des eaux de la rivière et contrôle de leur qualité à partir de prélèvements d'eau et de sédiments ;
- surveillance de la qualité des eaux souterraines et de surface sur une période de 2 ans.

L'ADEME propose (en mars 2013) donc de demander au liquidateur d'entretenir la clôture du site et de signaler l'interdiction d'accès. En outre, elle propose de ne pas poursuivre la surveillance des eaux souterraines et de porter attention sur les futurs usages envisagés sur site en tenant compte :

- de la présence de pollution résiduelle marquée dans les sols au droit de l'atelier des encres et au sud du bâtiment principal, et la qualité des eaux souterraines sur sites impropres à la consommation ;
- de la nécessité de maintenir en eau les 2 bras du Don ceinturant le site, en vue de conserver leur fonction de barrière hydraulique protégeant les eaux souterraines hors site du risque de contamination par les eaux souterraines du site.

Elle propose également d'informer le liquidateur de l'état du site, nécessitant l'élaboration d'un plan de gestion en cas de changement d'usage.



Plan actuel du site bâti

TITRE 2

JUSTIFICATION DU PROJET

CHAPITRE 1

Justification des choix du PADD

2.1.1. Eléments de cadrage du projet de territoire

Trois grands enjeux sont définis au regard du diagnostic du territoire :

Le projet de territoire qui est défini sur la commune d'Issé répond aux besoins et enjeux soulevés par le diagnostic qui ont permis de soulever les trois grands axes développés par le P.A.D.D.:

1^{er} enjeu :

Pérenniser la vitalité démographique et économique communale, en premier lieu celle du bourg

2ème enjeu:

Maintenir la vitalité sur l'ensemble du territoire, notamment la vitalité économique liée au milieu agricole, représentant un des acteurs principaux de l'économie locale, du paysage et du cadre de vie

3ème enjeu:

Favoriser un développement en accord avec son environnement et garant de la pérennité de l'identité isséenne

Ces enjeux sont présentés de manière détaillée au Chapitre 1 du Titre 1 du présent rapport de présentation.

-  **1. Soutenir la vitalité communale par un renforcement de l'assise démographique et urbaine du bourg**
-  **2. Maintenir la vitalité des villages et hameaux en campagne et la coexistence entre leurs activités et les habitants**
-  **3. Préserver et valoriser la qualité du cadre de vie : le paysage, le patrimoine et l'environnement**

2.1.1. Éléments de cadrage du projet de territoire

Le premier axe stratégique du PADD souligne la nécessité de soutenir le développement communal, par l'affirmation de son bourg, à travers la politique d'habitat, le soutien aux activités économiques de proximité et les orientations prises pour anticiper d'éventuels besoins en espaces ou équipements d'intérêt collectif.

Axe 1 – Soutenir la vitalité communale par un renforcement de l'assise démographique et urbaine du bourg

- 1.1. Etoffer le tissu urbain et la population du bourg par une offre diversifiée en logements
- 1.2. Maintenir et pouvoir adapter l'offre en équipements d'intérêt collectif (au regard des besoins des habitants)
- 1.3. Soutenir les activités économiques (notamment son tissu de commerces et services de proximité)

Si le premier axe concerne avant tout le bourg, le second porte davantage sur la campagne, en préservant les conditions de maintien de sa vitalité tout en veillant à la bonne coexistence entre les nombreux habitants et les différentes activités (l'agriculture en premier lieu).

Axe 2 - Maintenir la vitalité des villages et hameaux en campagne et la coexistence entre leurs activités et les habitants

- 2.1. Préserver la vitalité des villages et hameaux
- 2.2. Préserver l'espace agricole et garantir les conditions de maintien et de développement des exploitations agricoles
- 2.3. Soutenir et diversifier les initiatives de valorisation touristique isséen

Le développement ne peut être une fin en soi, s'il ne s'inscrit pas dans une logique de qualité, qualité des conditions de vie apportée aux habitants existants ou futurs, qualité du cadre de vie à travers la préservation du patrimoine paysager, culturel, agricole de la commune et de son environnement. C'est pourquoi le PADD retient comme troisième axe stratégique l'axe suivant :

Axe 3 - Préserver et valoriser la qualité du cadre de vie : le paysage, le patrimoine et l'environnement

- 3.1. Préserver et savoir valoriser le patrimoine bâti, culturel et paysager de la commune
- 3.2. Préserver l'environnement, les continuités écologiques, prendre en compte les risques
- 3.3. Améliorer les conditions de déplacement, en particulier les conditions d'accessibilité aux cœurs de vie et les relations entre bourg et campagne

Ces grandes orientations générales constituent un préalable indispensable au maintien de la vitalité et de l'identité isséenne.

2.1.2. Axe 1 : Soutenir la vitalité communale par un renforcement de l'assise démographique et urbaine du bourg

Orientation 1.1. Etoffer le tissu urbain et la population du bourg par une offre diversifiée en logements

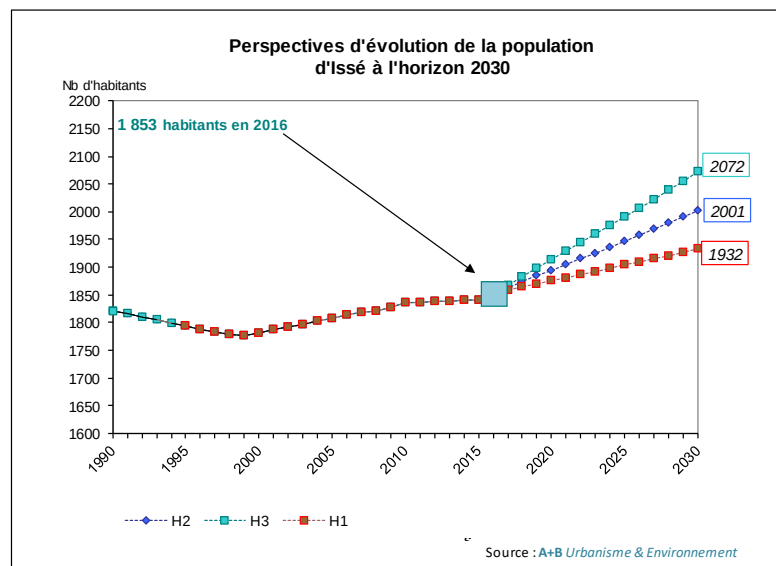
L'objectif de production de logements sur Issé d'environ 8 à 10 logements par an (soit une programmation au PLU de 80 à 100 logements d'ici 2030) doit permettre de soutenir la dynamique démographique et d'assurer le renouvellement démographique. Il s'inscrit dans une logique de soutien au développement de l'habitat. Cet objectif est défini en compatibilité avec les dispositions du SCoT de la communauté de communes Châteaubriant-Derval (qui définit un besoin en résidences principales pour Issé de l'ordre de 124 à 178 sur 22 ans, à savoir entre 2018 et 2040).

Plusieurs hypothèses d'évolution démographique (voir *graphe ci-contre*) et de production nouvelle en logements ont été émises.

La population communale pourrait au regard de cet objectif **atteindre 2000 habitants d'ici** une dizaine d'année, soit un accroissement d'environ 110 nouveaux habitants entre 2020 et 2030 (soit **une moyenne de + 0,5 % par an de taux de croissance annuelle**). Cet objectif, ambitieux au regard du rythme de construction actuel, table sur un léger desserrement des ménages qui passe de 2,41 en 2015 à 2,24 en 2030. En cas de desserrement plus important, pouvant être lié à un apport trop limité de nouvelles familles et l'absence de renouvellement démographique (hypothèse réaliste au regard du rythme très faible de construction depuis 2015 mais dont les conséquences ne sont pas encore visibles dans les chiffres de l'INSEE), un apport plus important de nouveaux logements sera nécessaire. C'est pourquoi la collectivité a souhaité ouvrir la possibilité de produire jusqu'à 10 nouveaux logements par an (le PADD parle d'une fourchette entre 8 et 10).

La commune a pour ambition de relancer la dynamique démographique aperçue durant la période 1999-2012. Le rythme de construction ayant depuis chuté, un déficit est apparu, pouvant faire craindre une baisse démographique.

Au regard des enjeux de développement du territoire (rappelés au chapitre 1 du titre 1), le renouvellement démographique reste en ce sens déterminant : il vise au soutien de la vie du bourg, au maintien des équipements publics ou d'intérêt collectif (écoles en premier lieu), des commerces et services de proximité permettant de garantir son animation. La croissance du parc de logements doit contribuer à l'ancrage d'habitants sur Issé susceptibles de soutenir la vie locale, celle des associations, des services, des activités économiques, des animations culturelles, sportives, récréatives, etc...



2.1.2. Axe 1 : Soutenir la vitalité communale par un renforcement de l'assise démographique et urbaine du bourg

Les perspectives d'évolution démographique ont été adoptées de manière à définir un besoin en logements compatible avec les objectifs du SCoT, précisés pour la commune d'Issé.

La croissance démographique escomptée sur la commune pour les 10 prochaines années, avoisinerait les 110 habitants pour la période 2020 (date du dernier estimatif de population selon le recensement de l'INSEE) à 2030.

Cette estimation de la croissance démographique résulte des facteurs suivants:

- La prise en compte de l'effet du desserrement des ménages (baisse de la taille moyenne des ménages), sur l'évolution démographique du parc de logements existants (a)
- Le nombre de logements attendus pour les 10 prochaines années, défini en compatibilité avec les objectifs fixés par le SCoT, à savoir environ 8 logements par an en moyenne (b)
- Une hypothèse de taille moyenne des ménages pour les nouveaux logements (croissance démographique liée à l'arrivée de nouveaux ménages)
- La prise en compte du renouvellement du parc de logements existants (phénomène marginal sur une commune comme Issé). (c)

- a) Nombre de logements nécessaires pour compenser les effets du desserrement des ménages (point d'équilibre): 57 logements (sur 15 ans), **soit environ 3,8 logements par an** (sur la base d'une taille moyenne des ménages de 2,24 en 2030)

Evolution de la taille moyenne des ménages

1999 : 2,6 personnes par ménage

2011 : 2,45 personnes par ménage

2015 : 2,41 soit une diminution de -0,5%/an entre 2011 et 2015

*Hypothèse 2030: **2,24 personnes** par ménage soit une diminution de -0,5%/an entre 2015 et 2030 pouvant toutefois être accentué par le rythme très réduit de la construction actuel et la limitation d'apport de nouvelles familles*

- b) Nombre de logements correspondant à une croissance démographique de l'ordre de 0,5 % / an de la population (soit + 160 habitants entre 2015 et 2030): 71 logements, (sur 15 ans), **soit 4,8 logements par an** (sur la base d'une taille moyenne des ménages de 2,24 en 2030).

Pour indication, croissance démographique et du nombre de logements relevée ces dernières années:

. entre 1999 et 2006: + 0,3 % / an pour environ 11,3 logements de plus / an

. entre 2006 et 2011: + 0,3 % / an pour environ 6,4 logements de plus / an

. entre 2011 et 2016: + 0,2 % / an pour environ 9 logements de plus / an

(influence de la baisse de la taille moyenne des ménages par rapport à la période 2006-2011)

Source: données INSEE 1999, 2011, 2016

- c) Sur la marge, prise en compte du renouvellement du parc de logements, du potentiel de reprise de logements vacants et de transformation de résidences secondaires en résidences principales (phénomène très marginal constaté depuis 1999), réduisant en l'occurrence le besoin en logements d'environ 5 sur 15 ans, soit moins de 1 logement par an (environ -0,3).

En définitive, le besoin en logements est donc estimé à (a+b+c):
8,3 logements par an

2.1.2. Axe 1 : Soutenir la vitalité communale par un renforcement de l'assise démographique et urbaine du bourg

Réguler le développement du bourg dans le temps

La programmation des besoins en logements doit être échelonnée dans le temps afin de soutenir, de réguler et de maîtriser la croissance démographique, au regard des capacités des équipements d'intérêt collectif (notamment des écoles, des équipements périscolaires ou sportifs, de la station d'épuration ...), de manière à maintenir un niveau régulier des effectifs scolaires et afin d'accompagner le vieillissement de la population par une offre adaptée en logements pour des seniors ou des personnes âgées.

Cette maîtrise dans le temps de l'apport en logements et en ménages est aussi nécessaire pour faciliter l'intégration à la vie locale des habitants nouveaux.

La régulation du développement urbain s'impose aussi pour réduire les impacts pouvant être ressentis sur les espaces agricoles, les paysages et l'environnement.

Le PADD vise à orienter l'essentiel des apports en logements et en ménages sur le bourg. Au regard des enjeux de développement du territoire et du contexte réglementaire en vigueur (loi SRU, loi Grenelles, loi ALUR, ...), le P.A.D.D. affirme la volonté de conforter la place centrale et la vitalité du bourg, condition indispensable au maintien de la vie des équipements, services, et commerces.

Le PADD amorce à ce titre un virage par rapport au PLU précédent qui définissait un certain nombre de villages et hameaux constructibles (une dizaine).

Dans cette optique, **le Projet concentre l'essentiel de l'urbanisation sur le bourg (80% minimum des logements à créer) et encadre strictement les possibilités en dehors du bourg (à peine 10% des logements attendus, possibilités de changement de destination exclues)**. Le PADD limite strictement les quelques possibilités de création de logements en dehors du bourg, circonscrites :

- au village de Villate, restant proche du bourg, desservi par le réseau d'assainissement collectif et disposant de capacités de densification permettant de conforter son assise urbaine,
- aux hameaux les plus consistants, proches du bourg (moins de 2 kilomètres de l'église), à l'écart de site d'exploitation agricole, déjà constructible au PLU précédent et disposant encore de capacités de densification, à savoir La Masure, La Bouinais et La Thiolais.

Ailleurs en campagne, seules les créations de logements par changement de destination seront admises (sur les bâtiments identifiés à cet effet). Les hameaux et lieux-dits en campagne resteront ainsi préservés de toute construction nouvelle à usage d'habitat (hors logement de fonction des exploitants), évitant ainsi tout risque d'accentuation du mitage de l'espace agricole ou naturel (préservant par là même, l'image et l'identité de la commune).

Potentiel de création de logements bourg/campagne	Nb de logements estimés à 10 ans
a) Sur le bourg (en enveloppe et en extensions)	93 à 96
b) En campagne (1 village et 3 hameaux pouvant recevoir de nouveaux logements (3 STECAL)) + possibilités de changements de destination,	25 à 32
TOTAL	118 à 128

2.1.2. Axe 1 : Soutenir la vitalité communale par un renforcement de l'assise démographique et urbaine du bourg

Illustration graphique du P.A.D.D. à titre indicatif : échelle communale

BOURG

≥ 80 % des nouveaux logements soit au moins 90 logements escomptés

Du PLU 2005 à au PLU de 2019

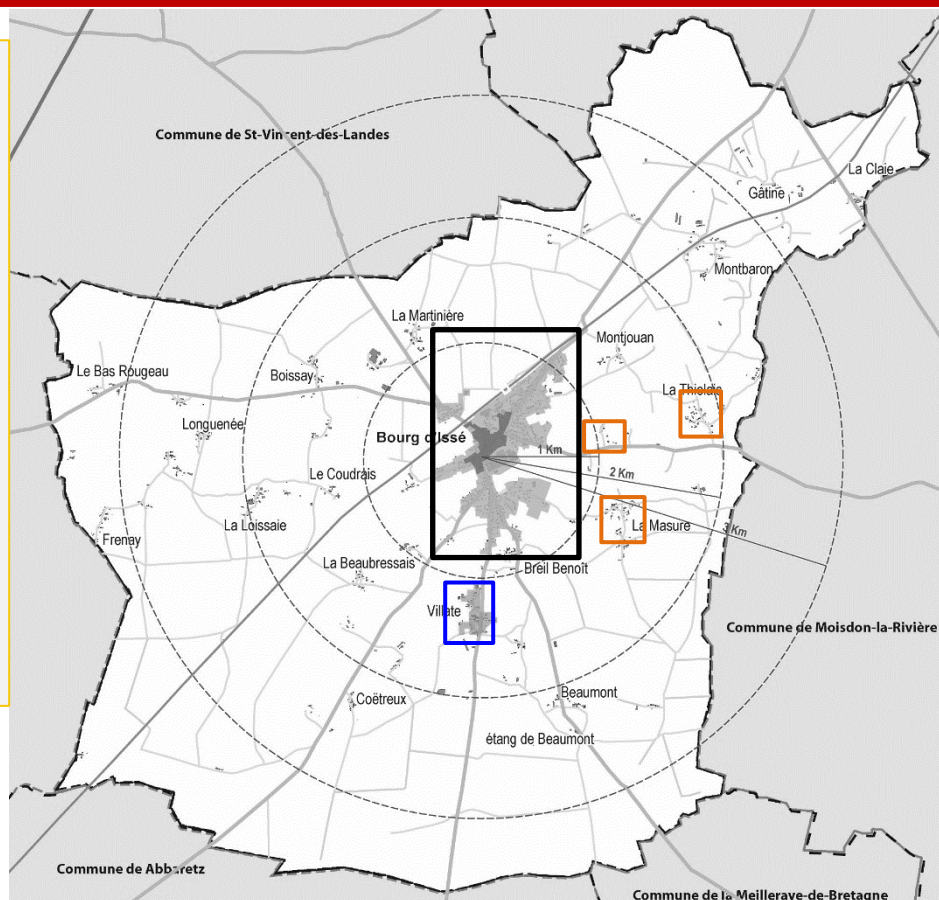
Village constructible
et maintenu constructible
au nouveau PLU

 Villate

Hameaux constructibles
et maintenus constructibles
au nouveau PLU

 La Masure
La Bouinai
La Thiolais

6 autres écarts constructibles au
PLU de 2005, pour lesquels le
nouveau PLU ne permet plus la
création de nouveaux logements
par construction neuve.



CAMPAGNE

≤ 20 % des nouveaux logements environ 25 à 30 logements escomptés sur dix ans

2.1.2. Axe 1 : Soutenir la vitalité communale par un renforcement de l'assise démographique et urbaine du bourg

Le Projet veille à privilégier la production de logements par 'renouvellement urbain', en compatibilité avec les orientations du SCoT, dans une optique d'économie foncière et de limitation de prélèvement d'espace agricole ou d'espace de qualité naturelle.

La production des logements par renouvellement vise ainsi à privilégier :

- l'urbanisation d'entités végétales situées au sein de l'enveloppe urbaine du bourg (densification du tissu urbain existant) : 'dents creuses', divisions sur des parcelles déjà bâties pour permettre la création de logements, valorisation d'espaces verts collectifs non ou peu utilisés,
- la requalification de sites déjà bâtis, notamment d'anciens sites d'activités (friches industrielles présentes au sein du bourg),
- l'urbanisation d'entités végétales situées au sein de l'enveloppe urbaine du village de Villate et des quelques hameaux susceptibles de pouvoir recevoir à titre exceptionnel de nouveaux logements (La Masure, La Thiolais et La Bouinays),
- la reprise de logements vacants, sur l'ensemble du territoire,
- le changement de destination d'anciens bâtiments (le plus souvent agricoles) permettant de créer des logements nouveaux, que ce soit sur le bourg mais aussi et surtout en campagne (et dans ce cas, dans un objectif de mise en valeur d'éléments de patrimoine bâti rural et sous réserve d'être identifiés par le règlement du PLU

Les entités plus conséquentes et sites à forts enjeux urbains, propices à la création de nouveaux logements, sont concernés par des orientations d'aménagement et de programmation (OAP).

**~ 40 % des logements nouveaux
escomptés par renouvellement urbain**

Production de logements escomptée par renouvellement urbain,
au sein de l'enveloppe urbaine de l'agglomération,
des villages et hameaux constructibles (STECAL)

Potentiel de création de logements par renouvellement urbain (dans les 10 ans)	Nb de logements
a) Sur des terrains situés au sein du bourg d'Issé ('dents creuses', divisions foncières, requalification de sites déjà bâtis, ...)	20 à 25
c) Sur des terrains situés au sein des écarts (1 village et 3 hameaux pouvant recevoir de nouveaux logements (3 STECAL))	11
d) Par changements de destination d'anciens bâtiments	12 à 14
e) Par reprise de logements vacants	5 à 10
TOTAL	48 à 58

Au minimum 1/3 du potentiel de logements escompté à dix ans en renouvellement urbain est **couvert (garanti) par des orientations d'aménagement et de programmation (OAP)**, visant les principaux terrains et sites propices à la création de logements nouveaux.

Pour autant, cette production n'est en rien garantie d'un point de vue opérationnel pour les 10 prochaines années, il s'agit bien d'un potentiel théorique. En revanche, si jamais des opérations d'aménagement devaient voir le jour, les OAP permettront de garantir une densité minimale de construction. Les OAP sur des secteurs principalement destinées à l'habitat permettent de garantir **une densité minimale de création de logements** en cas d'aménagement du site.

2.1.2. Axe 1 : Soutenir la vitalité communale par un renforcement de l'assise démographique et urbaine du bourg

Méthode d'analyse du gisement foncier et mise en évidence du potentiel de création de logements par renouvellement urbain à dix ans

Ce potentiel de création de logements est défini au regard de :

- **l'étude de gisement foncier**, énoncée dans le Titre 1 (diagnostic) - Chapitre 1.2.3, s'appuyant sur:
 - une analyse fine du tissu urbain en particulier des terrains dont la configuration et la surface offrent un potentiel de création de logements, la prise en compte des intentions de propriétaires ayant pu être émises dans le cadre de la concertation,
 - une mise à jour par la prise en compte de logements récemment réalisés ou en cours de réalisation ou de permis validés jusqu'à mi-2019 permettant la réalisation de logements d'ici l'approbation du PLU.
- **du rythme observé depuis l'application du premier PLU** (2005), énoncée dans le Titre 1 (diagnostic) - Chapitre 1.1.3, permettant de s'appuyer sur chiffre concret et réaliste (à peine 1 logement/an a été construit durant cette période),
- **les orientations du PADD et leur traduction réglementaire**, permettant d'affiner le potentiel de création de logements permis par le PLU, en distinguant:
 - le potentiel sur des terrains libres de construction en zones Ua, Ub, Uh hors OAP,
 - le potentiel sur des terrains visés par le principe de bande de 50 m par rapport à la voie pour créer des logements en secteurs Ubm et Ah (restreignant les possibilités de création de logements en 'second rideau')
 - le potentiel sur des terrains concernés par des espaces à constructibilité limitée (excluant la création de logements à proximité d'un site d'exploitation agricole), en secteur Ub,
 - le potentiel sur des terrains de l'enveloppe urbaine, visés par des OAP (pouvant être classés en zone Ua, Ub, Uh ou en zone AU).

Potentiel de création de logements par renouvellement urbain (dans les 10 ans)	Nb de logements
TOTAL	48 à 58

*Si le projet privilégie la production de logements par renouvellement urbain, il reste confronté à **de fortes incertitudes** quant aux possibilités de mobilisation du foncier pour les 10 prochaines années, car la commune n'a pas de maîtrise directe sur les capacités de requalification de sites, réhabilitations de logements vacants, les divisions foncières, les changements de destination...*

De la même manière, malgré les dispositifs législatifs en vigueur favorables au renouvellement urbain, la densification du bourg à travers les OAP reste particulièrement aléatoire. L'accueil de nouveaux logements reste conditionné par une maîtrise foncière et une volonté des propriétaires, de constructeurs ou d'aménageurs d'assurer l'urbanisation de ces espaces et aussi par des capacités financières à favoriser des opérations de renouvellement urbain, souvent plus difficiles à engager sur des îlots bâtis (ou partiellement bâtis) existants. C'est d'autant plus le cas sur Issé que la reprise de sites de friches industrielles nécessite par ailleurs des opérations de démolition, dépollution – remise en état des terrains, très souvent coûteuses et chronophages.

Bien souvent, l'absence d'intérêt particulier des aménageurs privés pour les communes rurales plus reculées des centres urbains comme Issé nécessite l'intervention de la collectivité qui ne possède pas nécessairement les moyens pour assurer ce type d'opérations particulièrement complexes.

Ainsi, au regard de ce contexte et afin de garantir une production de logements définis par le SCoT, un simple **potentiel de production de 20 logements est retenu à 10 ans sur les secteurs d'OAP définis au PLU pour du renouvellement urbain sur un potentiel théorique global de 60 à 70 logements.**

2.1.2. Axe 1 : Soutenir la vitalité communale par un renforcement de l'assise démographique et urbaine du bourg

Le projet prévoit de satisfaire une offre complémentaire en logements par extensions maîtrisées du bourg.

Seule l'agglomération (bourg) admet des possibilités d'extensions urbaines, à condition d'être maîtrisées, encadrées par les OAP, dans le respect de l'orientation « étoffer le tissu urbain et la population du bourg par une offre diversifiée en logements ».

Les possibilités d'extension urbaine du bourg prennent donc en compte le potentiel attendu (néanmoins incertain) de création de logements par renouvellement urbain à dix ans (soit environ 48 à 58 logements)

Par conséquent, les extensions urbaines de l'agglomération, se limitent à un potentiel de création de 71 logements permettant de satisfaire, avec les capacités de création de logements par renouvellement urbain, un besoin de production tout au plus, de 129 logements à dix ans à l'échelle communale.

Ces extensions sur le bourg sont calibrées au plus proche des besoins et ont pour objectif :

- de soutenir la vitalité locale (en lien avec le centre-bourg, ses équipements, commerces et services),
- de donner une lisibilité au développement urbain et à la préservation des espaces agricoles et naturels,
- d'assurer une utilisation rationnelle de l'espace par le respect d'une densité minimale de logements à créer,
- de permettre d'échelonner dans le temps la croissance démographique et urbaine afin de :
 - l'adapter à un équilibre de fonctionnement des équipements d'intérêt collectif et maîtriser les coûts du développement,
 - préserver la cohésion sociale de la commune,
 - atténuer les impacts du développement urbain sur l'agriculture, sur les paysages et l'environnement.

***Un potentiel de création complémentaire de
~ 70 logements par extension urbaine***

Localisation des secteurs visés par des extensions urbaines :

Poursuivant les orientations définies dans le cadre du premier PLU, les extensions urbaines prévues au projet de PADD ont été définies à l'appui d'un diagnostic urbain et environnemental.

La définition de la localisation des extensions urbaines prend en compte :

- En premier lieu, la volonté de privilégier des terrains en continuité du bourg, proches des cœurs de vie afin de favoriser l'accueil de ménages bénéficiant de conditions d'accessibilité aisées aux cœurs de vie, notamment aux écoles, aux secteurs d'équipements collectifs, de commerces et services, permettant de limiter les déplacements routiers et les émissions polluantes et susceptibles de contribuer au réchauffement climatique,
- la sensibilité paysagère et naturelle des espaces à préserver et à conserver (pour leur intérêt collectif), situés au sein ou aux abords du bourg (vallée du Don, zones humides entre le Bois Glain et la voie ferrée, zones humides des Quejailles, vallon de Montjouan, ...),
- le risque d'inondation en vallée du Don,
- la proximité de sites d'exploitation agricole et la volonté de conserver une lisibilité pour les exploitants agricoles concernés par le développement urbain en s'inscrivant notamment dans la continuité du PLU existant, et en évitant de concentrer l'ensemble des extensions sur un seul secteur,
- la capacité à mobiliser le foncier, le risque de rétention foncière (certains secteurs, déjà constructibles au PLU précédent, n'ont vu aucun projet d'aménagement en 15 ans),
- la volonté de développer la zone d'activités du Bois Glain et de lui garantir de bonnes conditions de fonctionnement (en limitant l'apport de nouvelles populations sur ses abords),
- la volonté de retraiter certaines entrées d'agglomération, notamment route d'Abbaretz et route de La Meilleraye, en profitant de l'aménagement de nouveaux quartiers pour formaliser de nouvelles franges urbaines,
- les conditions de desserte par le réseau viaire et les possibilités de raccordement au réseau d'assainissement collectif.

2.1.2. Axe 1 : Soutenir la vitalité communale par un renforcement de l'assise démographique et urbaine du bourg

1. Etoffer le tissu urbain et la population du bourg

par une offre diversifiée en logements

Les cœurs de vie du bourg à soutenir

- Centre-bourg, (église, mairie, commerces, bibliothèque,...)
- Secteur des écoles
- Secteur de la gare
- Secteur des équipements sportifs et de loisirs

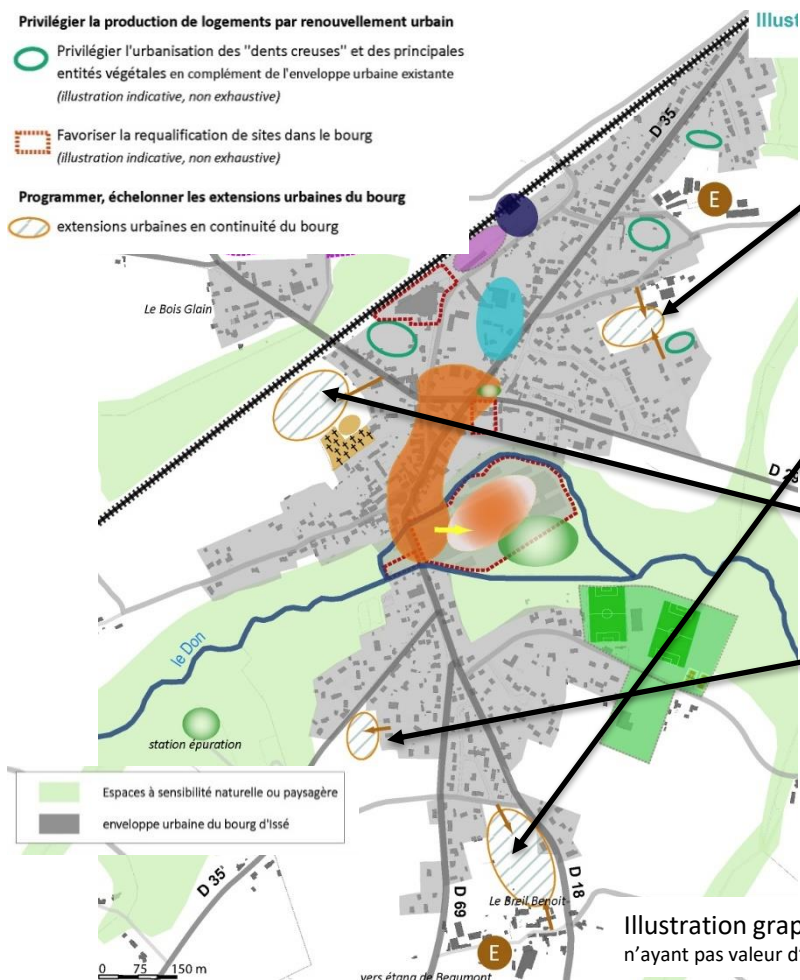
Privilégier la production de logements par renouvellement urbain

- Privilégier l'urbanisation des "dents creuses" et des principales entités végétales en complément de l'enveloppe urbaine existante (illustration indicative, non exhaustive)

- Favoriser la requalification de sites dans le bourg (illustration indicative, non exhaustive)

Programmer, échelonner les extensions urbaines du bourg

- extensions urbaines en continuité du bourg



4 extensions sont ainsi programmées au PLU, pour une surface de l'ordre de 4 hectares. L'ensemble était déjà classé en zone AU au PLU précédent.

Il s'agit des secteurs suivants :

- dans la continuité du dernier lotissement communal réalisé sur le bourg (lotissement des Grands Clos), cette extension permettra de venir compléter le tissu urbain entre le lotissement et la rue de la Touche, à proximité du pôle scolaire. Ce secteur, de taille limitée (moins d'un hectare), pourrait être assimilé à un complément urbain (dent creuse) plutôt qu'à une véritable extension urbaine,
- La principale extension programmée est localisée au Sud du bourg. Elle permettra d'intégrer le secteur du Bois Glain qui marque l'entrée Sud du bourg au sein de l'agglomération. Cet aménagement permettra ainsi de mieux formaliser et sécuriser l'entrée d'agglomération, par la RD 18,
- À proximité du centre-bourg sur le secteur du Buron. Bien qu'aujourd'hui enclavé (nécessitant des acquisitions foncières par la rue de la Chesnaie), ce secteur bénéficie de la proximité du centre-bourg,
- En entrée Sud-Ouest, le long de la RD 35, il s'agit de permettre ici le prolongement du lotissement des Quejailles adjacent (voie en attente de prolongement) jusqu'à la RD 35. Cet aménagement permettra de formaliser une nouvelle entrée d'agglomération depuis la route d'Abbaretz.

2.1.2. Axe 1 : Soutenir la vitalité communale par un renforcement de l'assise démographique et urbaine du bourg

La diversité de l'offre en logements pour accompagner le parcours résidentiel des ménages

L'offre doit rester accessible à tout type de ménages, et doit notamment favoriser les possibilités d'implantation de jeunes ménages, de seniors, de personnes âgées.

Les orientations générales du P.A.D.D. et les orientations d'aménagement et de programmation (orientations d'aménagement de secteurs destinés à l'urbanisation), demandent notamment que l'offre en logements intègre :

- une diversité de la typologie de nouveaux logements, des formes urbaines et des tailles de terrains à bâtir :

Il s'agit d'offrir des parcelles constructibles de taille différente, mais qui reste limitée dans le respect de l'économie de l'espace, de prévoir des terrains adaptés à la réalisation de maisons individuelles, mais aussi d'autres pouvant recevoir des logements intermédiaires (petites maisons en bande...) voire du semi-collectif ou du collectif sur des secteurs du centre-bourg, proches de la gare ou en contiguïté avec le centre-bourg.

- une mixité au sein des opérations d'aménagement :

L'installation de ménages exige une offre diversifiée en logements, que ce soit en locatif ou en accession à la propriété, devant comprendre une part de logements aidés en compatibilité avec les objectifs du SCoT et du PLH. Les OAP demandent de favoriser la réalisation de logements sociaux (en fonction des opérateurs mobilisables) sur les secteurs situés en centre-bourg ou au contact du centre bourg (rue de la gare, île du Don), près des cœurs de vie. Cela n'exclut pas pour autant la réalisation d'autres opérations de logements sociaux par ailleurs, en fonction des opportunités et des opérateurs.

La diversité de l'offre en logements peut être privilégiée dans le cadre de la mise en place d'opérations d'initiative publique ou bien à travers une concertation et des négociations menées par la commune avec des investisseurs privés pour les inciter à promouvoir une certaine diversité et mixité dans l'offre en logements.

La diversité de l'offre s'exprime aussi par la mixité de localisation des logements nouveaux : opérations du centre-bourg, quartiers périphériques résidentiels du bourg, maisons neuves en village ou hameaux, rénovation de bâtiments en campagne, que ce soit par la réhabilitation de logements vacants ou le changement de destination d'anciens bâtiments agricoles.

2.1.2. Axe 1 : Soutenir la vitalité communale par un renforcement de l'assise démographique et urbaine du bourg

Orientation 1.2. Maintenir et pouvoir adapter l'offre en équipements d'intérêt collectif (au regard des besoins des habitants)

Ménager des capacités d'évolution des équipements d'intérêt collectif existants

Le développement de l'habitat, l'accueil de nouveaux ménages, impliquent en effet que puissent être adaptées l'offre et les capacités en équipements publics ou d'intérêt collectif (écoles, équipements périscolaires, sportifs, culturels, sociaux, cimetière, mairie, gare, station d'épuration, etc.). Cette mise en adéquation de l'offre en équipements ou en espaces d'intérêt collectif paraît indispensable pour maintenir la vitalité communale.

La commune dispose d'un bon niveau d'équipements et services. Ces équipements ou espaces d'intérêt collectif constituent des lieux de vie participant à l'animation et à la structuration du bourg. Leur maintien est garant de la convivialité et de la cohésion urbaine du bourg.

C'est pourquoi le PADD vise tout d'abord à conserver des disponibilités foncières pour anticiper d'éventuels besoins en équipements ou en services d'intérêt collectif, notamment pour les équipements scolaires et périscolaires, la station d'épuration ou encore pour le cimetière. Ces possibilités d'extension, déjà permises par le PLU précédent, sont maintenues au projet de PLU.

Le PADD souhaite également encourager l'implantation d'un équipement regroupant différents services de santé et/ou de soins afin de répondre à la pénurie de l'offre sur Issé et plus globalement sur le secteur de Châteaubriant (classé en zone d'intervention prioritaire d'après le zonage d'aide à l'installation de médecins).

2.1.2. Axe 1 : Soutenir la vitalité communale par un renforcement de l'assise démographique et urbaine du bourg

Orientation 1.3 Soutenir les activités économiques participant à vitalité du territoire (notamment le tissu de commerces et services de proximité du bourg)

Le maintien des commerces et des services de proximité au sein du centre-bourg représente :

- un enjeu crucial de vitalité et d'attractivité communale : ces activités participent directement à la convivialité de la vie du centre-bourg, à celle de l'agglomération et participent à l'attrait du centre-bourg,
- un critère déterminant pour créer des conditions d'accueil attractives de ménages, en priorité à proximité du centre-bourg. Car leur présence peut influencer sur :
 - la réussite d'opérations d'aménagement escomptées sur l'agglomération,
 - l'intérêt de reprise et de réhabilitation d'anciens logements au cœur du bourg.

Le soutien aux commerces et services est nécessaire pour maintenir la vitalité du centre-bourg. C'est un gage de conservation de l'animation et de la vitalité du centre-bourg.

Trois grands types d'orientations sont intégrés au PADD pour conserver et soutenir les commerces et services de proximité, en priorité dans le centre-bourg.

1°) Soutenir le maintien et l'implantation d'activités commerciales et de services au sein du centre-bourg :

En ce sens, il s'agit de conserver voire d' étoffer le tissu commercial existant dans la centralité commerciale du centre-bourg, correspondant globalement du pont sur l'Héry (rue de l'industrie, place de l'église) jusqu'à la gare, en passant par la rue de la gare.

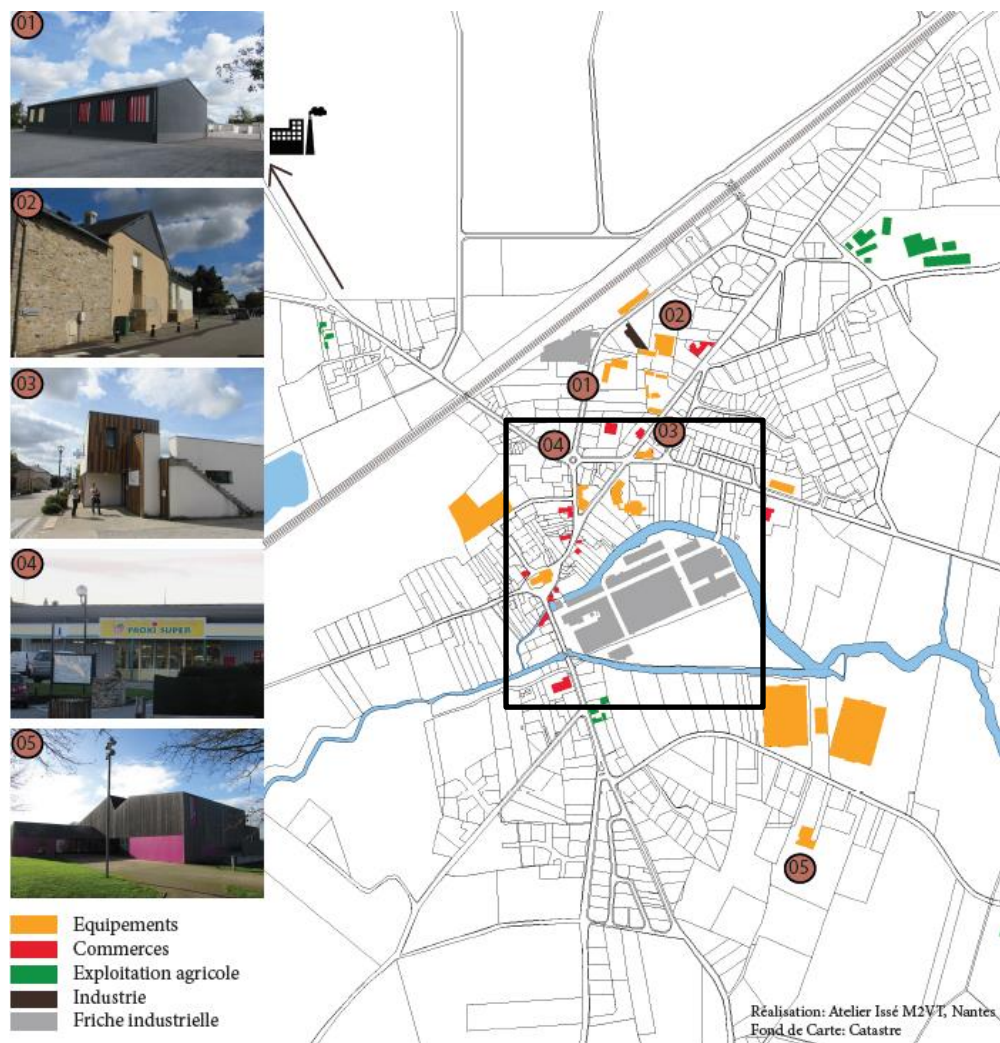
L'opération de renouvellement urbain de l'île du Don, avec sa façade urbaine rue de l'industrie située au contact de la place de l'église, représente à ce titre une réelle opportunité pour renforcer et développer l'offre en commerces et services du centre-bourg. En favorisant l'émergence d'une nouvelle polarité commerciale et de services, sur un site en devenir, adapté et facilement accessible (pouvant bénéficier notamment d'une plus grande capacité de stationnement), le PADD souhaite rééquilibrer la centralité commerciale au centre de gravité de l'agglomération (en intégrant les futurs secteurs de développement). Le développement commercial a en effet davantage profité jusqu'à présent aux quartiers d'habitat Nord du bourg qu'aux secteurs localisés au Sud du Don, dépourvus de tout commerce.

2°) Favoriser le renouvellement démographique et urbain de manière à accueillir des ménages susceptibles de participer à la vie communale et à fréquenter les commerces et services de proximité du centre-bourg.

Le choix d'accueil de logements à travers les opérations de renouvellement urbain de l'île du Don ou de la rue de la gare s'inscrivent notamment dans cette optique.

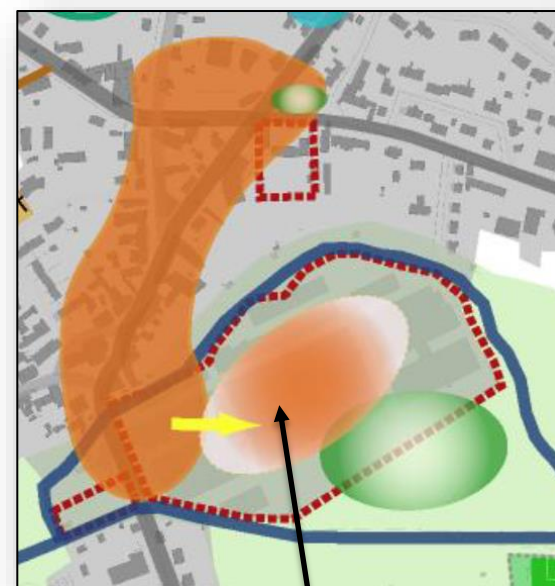
3°) Améliorer les conditions de déplacements et d'accessibilité aux cœurs de vie, en particulier au centre-bourg, à savoir en réadaptant l'offre en stationnement et en optimisant les conditions d'accès aux commerces et services pour les piétons voire les cycles, dans la continuité des actions de retraitement des espaces publics déjà opérées ces dernières années (rue de l'industrie, rue de la gare, ...).

2.1.2. Axe 1 : Soutenir la vitalité communale par un renforcement de l'assise démographique et urbaine du bourg



Conserver, renforcer le tissu de commerces et services du bourg

- soutenir le maintien des activités commerciales et de services au sein du centre-bourg (de pont sur l'Héry jusqu'à la gare)
- favoriser l'émergence d'une nouvelle polarité commerciale et de services sur l'île du Don, en confortement du centre-bourg



Site de l'île du Don
(notamment sa partie Ouest) :
des perspectives de requalification pouvant
intégrer des commerces et services

2.1.2. Axe 1 : Soutenir la vitalité communale par un renforcement de l'assise démographique et urbaine du bourg

Orientation 1.3 Soutenir les activités économiques participant à vitalité du territoire (notamment le tissu de commerces et services de proximité du bourg)

Offrir des possibilités de développement et d'accueil des autres activités économiques (industrielles, artisanales, tertiaires...) en renforçant les espaces d'activités du Bois Glain et de Grand Lande et en valorisant la présence de la gare

Le maintien et l'accueil d'entreprises et d'emplois de proximité s'imposent en accompagnement du développement de l'habitat local non seulement pour maintenir la vitalité du bassin d'emplois local, pour préserver la tradition industrielle de la commune, mais aussi pour limiter dans la mesure du possible les déplacements quotidiens domicile-travail.

L'économie locale doit donc être soutenue afin que la commune maintienne sa vitalité et favorise le maintien et le développement d'emplois de proximité.

Elle repose notamment le tissu d'entreprises à dominante artisanale ou industrielle. Il s'agit tout d'abord de soutenir et de garantir des capacités de maintien voire de développement des activités existantes, qu'elles soient localisées :

- sur le bourg, dès lors qu'elles s'inscrivent sur des sites à vocation économique, que leur activité reste compatible avec leur environnement et remet pas en cause des possibilités de requalification urbaine envisagées par la commune,
- sur la zone de Grand Lande, davantage propice au développement d'activités incompatibles avec l'habitat, au regard de sa situation à l'écart des principaux secteurs d'habitat,
- au sein de villages/hameaux ou de lieux-dits localisés en zone agricole (exemples : site de Beaumont ou de La Claie), dès lors que leur activité reste compatible avec leur environnement et notamment la proximité d'habitations. Le maintien de ces activités participe aussi à la vie et à l'animation des villages/hameaux ou lieux-dits concernés.

Le PADD prévoit des possibilités d'extension des zones d'activités existantes, en cohérence avec la programmation de développement économique défini à l'échelle intercommunale par le SCoT

- Extension de la zone d'activités de Grand Lande, au Nord-Ouest du bourg, destinée à satisfaire des besoins d'extensions des activités déjà en place sur cette zone et notamment des besoins d'extension des ouvrages de traitement des eaux. La zone de Grand Lande est une zone structurante à l'échelle du SCoT.
- Extension de la zone d'activités du Bois Glain (zone de proximité à l'échelle du SCoT) qui ne possède plus de terrain disponible, pour favoriser l'accueil de nouvelles entreprises à caractère plutôt artisanal ou tertiaire, pouvant bénéficier d'une belle exposition et perception depuis la route de Saint-Vincent-des-Landes (en entrée Nord du bourg) et de meilleures conditions de desserte (actuellement, la desserte des activités existantes se fait par la rue des Magnolias qui dessert également plusieurs habitations). A terme, la réalisation d'une liaison complète entre la RD 69 et la RD 35 au Nord de la voie ferrée garantira des conditions d'accessibilité optimales pour cette zone, en évitant la traversée du centre-bourg pour relier Châteaubriant.

Le PADD souhaite aussi créer les conditions d'un renforcement du tissu économique

Il s'agit de permettre et d'encourager, dans la mesure du possible, des possibilités d'implantation de nouvelles activités, à proximité des cœurs de vie du bourg, dans un objectif de mixité fonctionnelle et de renforcement de l'emploi de proximité.

- Porté par la communauté de communes, propriétaire du terrain, le PADD soutient le développement d'un pôle d'activités à dominante tertiaire au contact de la gare, de manière à tirer parti de la proximité de la liaison tram/train entre Nantes et Châteaubriant.

2.1.2. Axe 1 : Soutenir la vitalité communale par un renforcement de l'assise démographique et urbaine du bourg

- Outre l'implantation d'activités commerciales comme évoqué précédemment, le projet de requalification du site de l'île du Don offre également l'opportunité, au regard de son potentiel (volumes de bâtiments, surfaces de terrains, proximité du centre-bourg...) et de sa situation, de proposer l'accueil d'activités tertiaires ou liées à des activités touristiques et culturelles

Dans un souci d'optimisation des conditions de fonctionnement et de développement des activités, le PADD encourage aussi la desserte des espaces d'activités économiques par les communications numériques.

Le projet affirme par ailleurs la volonté communale de préserver les conditions de fonctionnement et de développement des exploitations agricoles, piliers du tissu économique local (voir orientation 2.2 suivante : préservation de l'espace agricole).

Le soutien accordé au tissu économique local existant s'inscrit dans une logique intercommunale, dans le respect des orientations du SCoT, visant à assurer la complémentarité des stratégies de développement économique à l'échelle supra-communale.

2.1.3. Axe 2 : Maintenir la vitalité des villages et hameaux en campagne et la coexistence entre leurs activités et les habitants

Orientation 2.1. Préserver la vitalité des villages et hameaux

Des possibilités de créer des logements en campagne à travers la mise en valeur de bâtiments de caractère

Les objectifs de concentration du développement de l'habitat sur le bourg ne doivent pas empêcher de conserver une certaine vitalité des villages, hameaux et lieux-dits en campagne.

Outre la possibilité de réhabiliter ou de reprendre un logement ancien ou vacant, le P.A.D.D. admet des **possibilités de changement de destination de certains bâtiments**, notamment des anciens bâtiments agricoles, présentant un intérêt architectural et patrimonial, qui sont essentiellement destinées à favoriser le maintien, l'entretien de ces bâtisses, très souvent en pierres.

Le projet de P.L.U. intègre ces possibilités, à condition qu'elles ne gênent pas le fonctionnement ou le développement d'exploitations agricoles. La création de logement doit être en effet suffisamment reculée de sites d'exploitation agricole pour ne pas compromettre les possibilités de reprise, de bon fonctionnement ou de développement d'une exploitation agricole et pour éviter d'exposer les futurs habitants à des risques de nuisances ou à des gênes liés aux activités agricoles.

Une vingtaine de possibilités de changement de destination sont définies au projet de PLU sur des hameaux ou lieux-dits en zone à dominante agricole permettant la création de nouveaux logements. Ces possibilités de changement de destination sont étoilées sur les plans de zonage et répertoriées en annexe n°3 du règlement.

Si l'on s'en réfère au nombre de cas réalisés depuis l'approbation du premier PLU, à la concertation menée dans le cadre de la révision du P.L.U., et du diagnostic agricole, une douzaine de cas répertoriés pourrait être concernée par des changements de destination dans les dix années à venir.

Favoriser les travaux d'amélioration du confort de vie des habitants dans le respect du patrimoine, du caractère des villages/hameaux et de l'environnement en particulier :

- les travaux améliorant les performances énergétiques des habitations existantes, les mises aux normes et travaux améliorant l'efficacité des dispositifs d'assainissement des habitations,
- l'extension raisonnée des habitations existantes sans création de logement nouveau.

La couverture par les communications numériques représente un objectif pour faciliter l'accès à des modes de communication modernes pour tout ménage. Le PADD anticipe le déploiement du réseau très haut débit sur le territoire. Ces actions relèvent cependant d'acteurs et opérateurs extérieurs à la commune, mais le PLU demande a minima que soient prévues les installations (fourreaux) nécessaires au passage des futurs réseaux permettant d'améliorer la desserte par les communications numériques.

2.1.3. Axe 2 : Maintenir la vitalité des villages et hameaux en campagne et la coexistence entre leurs activités et les habitants

Orientation 2.2. Préserver l'espace agricole et garantir les conditions de maintien et de développement des exploitations agricoles

Le PADD vise à assurer le maintien et le développement des exploitations agricoles : prise en compte de l'économie, du patrimoine et de l'espace agricoles.

L'économie et le patrimoine agricoles : l'agriculture représente un intérêt fort pour les emplois directs et indirects qu'elle maintient voire crée et pour les productions qu'elle génère. Elle est aussi garante de l'entretien du paysage et d'un patrimoine culturel et naturel du territoire. A travers ses activités ayant un impact direct sur le paysage, elle participe aussi à l'identité et à la renommée de la commune.

L'espace agricole : sa préservation passe, à travers le PLU, par une bonne maîtrise et gestion du développement urbain, notamment de l'habitat et des activités économiques, de manière à ne prévoir qu'un prélèvement parcimonieux et justifié d'espaces agricoles, au regard des besoins effectifs pour compléter l'offre en logements et en espace d'activités économiques.

C'est pourquoi, le soutien aux activités agricoles passe par les trois grandes orientations suivantes.

Préserver un environnement autour des sites des exploitations agricoles favorables à leur développement

A l'instar des activités artisanales ou industrielles, les entreprises agricoles nécessitent un environnement qui leur soit favorable pour pouvoir se développer : cela passe par l'absence d'habitations tierces (hors logement de fonction agricole) de manière à maintenir des capacités d'extension ou d'implantation de bâtiments d'exploitation agricole respectant les distances minimales définies en application des principes de réciprocité énoncés à l'article L.111-3 du code rural.

Par précaution, le PADD préserve ainsi l'environnement des exploitations agricoles de possibilités d'accueil de tiers non agricoles, cette règle s'appliquant aussi aux possibilités de changement de destination d'anciens bâtiments agricoles (*cf. traduction réglementaire du projet*).

Favoriser les actions de diversification des activités agricoles, permettant de fortifier les exploitations

Le PADD soutient les initiatives de diversification des activités agricoles, visant à conforter voire à fortifier les exploitations. Cela peut aller de la vente directe de produits à la ferme, au développement de circuits courts, jusqu'aux actions tournées vers le tourisme ...

2.1.3. Axe 2 : Maintenir la vitalité des villages et hameaux en campagne et la coexistence entre leurs activités et les habitants

Préserver durablement l'espace productif agricole

La maîtrise du développement de constructions et du prélèvement d'espaces agricoles s'avère déterminante pour préserver durablement le potentiel agronomique et productif agricole : les terres agricoles. Le P.A.D.D. met l'accent sur une nécessaire préservation des espaces agricoles et une gestion économe de l'espace (afin d'adapter au mieux et au plus près le prélèvement d'espaces naturels ou agricoles aux besoins de renouvellement démographique, aux besoins d'équipements ou d'espaces pour les activités artisanales, commerciales ou industrielles).

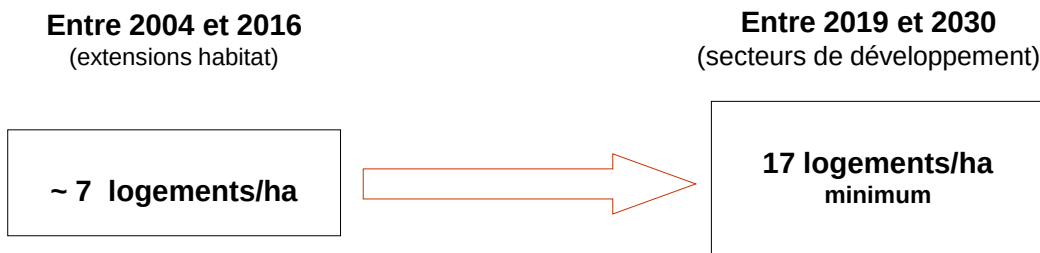
Pour gérer et préserver durablement cet espace productif, le PADD fixe un objectif de modération d'au moins **40%** de la consommation d'espace agricole à vocation d'habitat.

Face aux pressions urbaines, la préservation des conditions de maintien d'une économie agricole viable représente en effet un enjeu fort dans l'évolution du territoire communal. Cela passe par un refus du mitage de l'espace agricole par des constructions dispersées et isolées. Le territoire agricole doit maintenir avant tout ses usages agricoles. La limitation de création de logements neufs à certains villages/hameaux proches du bourg et aux seules possibilités de changement de destination de bâti existant va dans le sens de cet objectif.

Consommation d'espace liée à la création de logements



Objectifs de densité



La maîtrise du développement urbain (aussi bien dans le temps que dans l'espace de manière à répartir le plus équitablement possible la réduction de surfaces exploitées et rechercher des possibilités d'échanges pour reconstitution de la SAU) et la prise en compte des conditions de fonctionnement des exploitations agricoles localisées en périphérie immédiate du bourg prennent en considération le respect et le souci d'économie des terres agricoles nécessaires au maintien et à la pérennisation des exploitations existantes.

En outre, soucieux de préserver les terrains agricoles, le PADD limite fortement les extensions urbaines destinées au développement économique prévues par le PLU précédent.

2.1.3. Axe 2 : Maintenir la vitalité des villages et hameaux en campagne et la coexistence entre leurs activités et les habitants

Orientation 2.3. Soutenir et diversifier les initiatives de valorisation touristique du territoire isséen (en lien avec les actions menées à l'échelle intercommunale)

La valorisation touristique du territoire s'appuie sur un tourisme vert reposant essentiellement sur l'offre en structures d'accueil, en espaces récréatifs et de loisirs (circuits de randonnée, activités de pêche et de chasse...), en premier lieu autour de l'étang de Beaumont et du Don.

La commune peut aussi s'appuyer sur son passé industriel pour renforcer son attractivité touristique, au travers notamment d'une valorisation de son patrimoine industriel, plus particulièrement sur l'île du Don.

Ces activités doivent autant que ce peut être soutenues pour dynamiser et diversifier l'économie locale.

Il s'agit aussi de préserver l'attractivité communale, en particulier autour de la vallée du Don ou de l'étang de Beaumont, en excluant tout mitage de ces espaces par des constructions ou des installations de loisirs ou tourisme privatives.

Les cheminements de randonnée doivent continuer à être entretenus et complétés, afin d'étendre et d'assurer le bouclage de ces circuits, profitant notamment de la qualité paysagère et patrimoniale de certains sites.

Il s'agit également de favoriser le développement d'une offre diversifiée en structures d'hébergement touristique, en privilégiant notamment la valorisation de bâtiments d'intérêt patrimonial ou architectural.

Les objectifs de valorisation touristique privilégient des projets qualitatifs, favorisant la valorisation du patrimoine bâti existant et à la diversification de l'offre en hébergement touristique, à condition d'être sans gênes pour des exploitations agricoles et en étant bien intégrés à leur environnement et au paysage.

2.1.4. Axe 3 : Préserver et valoriser le cadre de vie

Orientation 3.1 Préserver et savoir valoriser le patrimoine bâti, culturel et paysager de la commune, garant de l'identité d'Issé

Le PADD accorde une attention particulière à la préservation du patrimoine culturel et bâti, qui nourrit l'identité isséenne, reposant sur :

- la conservation des éléments patrimoniaux les plus remarquables : l'église, le château et haras de Gâtine, les manoirs ou maisons de maître, ...,
- la préservation du caractère ancien du cœur du bourg, notamment autour de l'église et de la Grand Rue,
- la conservation et la mise en valeur d'éléments du patrimoine industriel, notamment sur le site de l'île du Don,
- la préservation d'anciennes bâtisses, héritées du patrimoine rural et agricole, présentes sur les écarts (longères, étables, hangars à palis, ...)
- la préservation d'éléments de "petit patrimoine" (calvaires, croix, fours, puits, ...).

Cet inventaire des éléments de patrimoine bâti et du "petit patrimoine" les plus intéressants est retranscrit sur les documents graphiques réglementaires du PLU pour lui conférer une portée réglementaire, en ayant pour objectif de :

- maintenir le patrimoine rural encore présent sur des villages/hameaux (parties anciennes) et lieux-dits et limiter les risques d'atteinte du patrimoine bâti, en inventoriant les éléments bâtis les plus intéressants, caractéristiques de la trame urbaine ancienne du bourg ou témoins du patrimoine rural, industriel et culturel pour éviter une dénaturation de ce patrimoine et une déstructuration progressive du paysage rural,
- permettre à l'avenir les changements de destination de certains bâtiments de qualité architecturale et patrimoniale dès lors qu'ils ne compromettent pas le développement d'exploitations agricoles et qu'ils s'inscrivent dans une perspective d'entretien et de mise en valeur de ce patrimoine,
- limiter les risques d'atteinte du « petit patrimoine », en inventoriant les calvaires, croix, anciens puits et fours, etc... qui jalonnent le territoire, pour pérenniser leur maintien et préserver ainsi la mémoire des lieux.

Le PADD vise à favoriser la préservation et la valorisation du cadre de vie paysager : paysages vallonnés et semi-bocagers.

La commune d'Issé bénéficie d'un cadre de vie privilégié et singulier, qui est étroitement associé aux éléments "naturels" à forte valeur paysagère. Il s'agit dans cette orientation de préserver les éléments forts et structurants du paysage naturel.

La vallée du Don, dans sa composante naturelle, représente un système agro-environnemental de valeur paysagère et écologique, devant être durablement préservé, à la fois parce qu'il marque sensiblement le cadre de vie communal mais aussi pour sa valeur agricole.

C'est donc un grand ensemble naturel et agricole, mais aussi des éléments naturels ponctuels remarquables (arbres, haies...) que le PADD cherche à préserver, en évitant toute forme d'urbanisation et d'artificialisation sensible des sols sur ces espaces, tout mitage de ses espaces, d'autant plus que la vallée du Don est exposée aux risques d'inondation.

Les activités agricoles doivent pouvoir se maintenir sur ces espaces pour perdurer le système agri-environnemental en place et pour favoriser un entretien et une valorisation de ces espaces.

Le site de l'étang de Beaumont, qui participe à la mise en valeur du cadre de vie, impliquant que soient préservées ses qualités paysagères et sa biodiversité méritant d'être mises en valeur.

Les secteurs de Gâtine et de Coëtreaux, mêlant des espaces boisés et bocagers et des éléments de patrimoine bâti, davantage renfermés et contrastant de fait avec les secteurs agricoles plus ouverts qui les ceinturent, présentent une qualité paysagère singulière, en même temps qu'une ambiance intimiste propre aux secteurs.

2.1.4. Axe 3 : Préserver et valoriser le cadre de vie

Ce sont encore des boisements, éléments arborés et haies végétales, constitutives du patrimoine bocager et boisé de la commune, marquant le cadre de vie et l'image d'Issé :

- le plateau agricole au Nord et au Sud du territoire offre une architecture de paysages structurés par le bocage,
- les principaux massifs forestiers, dont La Forêt Pavée au Nord du territoire, et le Bois de la Foi (ce dernier, situé sur la commune de La Meilleraye) marquant la limite administrative communale,
- les petits boisements agrémentant de manière ponctuelle le territoire communal, les alignements d'arbres ou arbres isolés remarquables...

Ils créent des ambiances champêtres et renforcent le sentiment de quiétude en campagne. Certaines haies méritent plus particulièrement une attention : accompagnant des sentiers de randonnée ou des chemins ruraux, elles mettent en valeur les chemins et agrémentent la promenade.

Tous ces éléments sont constitutifs du patrimoine paysager d'Issé.

Ces espaces à forte valeur agricole doivent également être préservés de toute urbanisation, à l'exception de secteurs pouvant recevoir les constructions et installations agricoles.

Dans ces espaces, l'agriculture, comme la sylviculture (dans une moindre mesure), y tiennent une place centrale, puisque les pratiques agricoles sont un gage d'entretien et de maintien de champs cultivés et de prairies bocagères, et un gage de préservation de leur biodiversité.

La préservation avec possibilité de valorisation du patrimoine naturel, agricole et paysager de la commune constitue donc un axe prioritaire du P.A.D.D.

Celui-ci entend souligner et préserver cette richesse et variété des paysages, en y excluant toute forme de mitage de l'espace par des constructions dispersées pouvant être préjudiciables à ces valeurs paysagères, écologiques et agricoles.

La qualité du cadre naturel est également présent au sein de l'agglomération et se ressent à travers :

- des îlots d'espaces verts d'intérêt collectif, espaces de jardins, formant des lieux d'aération urbaine voire d'animation de l'agglomération,
- le réseau de cheminements "doux", sentiers de randonnée, offrant aux habitants des possibilités de détente, de promenade en regagnant, depuis l'agglomération ou les villages/hameaux, les espaces naturels environnants.

La préservation de cônes de vue s'avère quant-à-elle essentielle pour conserver des repères visuels et paysages forts, d'intérêt collectif car pouvant être partagés de tous. Ces cônes de vue favorisent les repérages dans l'espace, développent le sentiment d'appartenance ou d'éloignement à un espace, en particulier au bourg (relation visuelle avec le clocher de l'église, avec la cheminée de la zone de Grand Lande, avec le château d'eau de l'île du Don, perception des fronts urbains...).

Le PADD accorde une attention particulière à la qualité paysagère des espaces urbains. Le développement ne peut être une fin en soi, s'il ne s'inscrit pas dans une logique de qualité, qualité des conditions de vie apportée aux habitants existants ou futurs, qualité de l'urbanisme proposé afin de véhiculer une image séduisante d'Issé, respectueuse de son environnement et de son identité.

Au niveau du bourg, la vallée du Don reste peu valorisé, à l'exception d'un espace de loisirs au Nord des terrains de sports. Au travers des orientations relatives à la requalification de l'île du Don et au développement du réseau de liaisons douces, le PADD favorise une plus grande mise en valeur de la rivière dans son passage de l'agglomération.

L'orientation 3.1 rappelle cette volonté d'accorder une attention particulière à la qualité environnementale des projets d'aménagement (projets d'urbanisation ou de renouvellement urbain), ce qui suppose qu'ils prennent soin de soigner leur greffe au tissu urbain et à leur environnement paysager dans lequel ils s'inscrivent.

2.1.4. Axe 3 : Préserver et valoriser le cadre de vie

Orientation 3.2. Préserver l'environnement, les continuités écologiques, prendre en compte les risques

Si la beauté et la diversité des espaces naturels et agricoles marquent de leur empreinte les paysages de la commune, le PADD met aussi en avant leur nécessaire protection pour leur forte valeur écologique, notamment dans la gestion hydraulique et leur rôle déterminant dans le maintien des continuités écologiques et de la biodiversité.

Ces grands espaces "naturels", dont beaucoup sont façonnés et liés aux valorisations anthropiques, représentent à travers leur diversité d'espèces et de milieux, de véritables réservoirs de biodiversité. Sur le territoire isséen, ces réservoirs de biodiversité se concentrent autour de la forêt Pavée, de l'étang de Beaumont mais aussi, ponctuellement, au sein de la vallée du Don, cette vallée formant l'artère majeure des corridors écologiques du territoire communal, à laquelle se raccrochent des corridors écologiques secondaires liés aux cours d'eau affluents. D'autres boisements complémentaires et la trame de haies végétales encore conservées, notamment au nord-est et sud-ouest de la commune, viennent compléter la trame verte.

Les grands espaces ne doivent pas mettre au second plan, le rôle joué par de micro secteurs humides, de petits étangs ou des mares, parce que ce sont des espaces refuges abritant leur propre diversité d'espèces, mais aussi parce qu'ils sont localisés sur des axes de liaison entre des espaces "réservoirs".

En ce sens, les cours d'eau jouent également un rôle prépondérant, en tant qu'habitats et en tant qu'espaces dynamiques d'échanges. Relevant de la trame "bleue", ils s'accompagnent aussi régulièrement d'une trame "verte" (ripisylves, éléments végétaux d'abords de cours d'eau), qui avec le réseau de haies et alignements d'arbres, maintenus en espaces agricoles, s'inscrivent dans le fonctionnement de continuités écologiques.

La préservation de ces espaces et éléments 'naturels', pour beaucoup entretenus par les activités agricoles, s'inscrit directement dans les objectifs de maintien des continuités écologiques du territoire.

Les espaces agricoles doivent être préservés de manière générale, non seulement parce que leur pérennité est essentielle pour garantir celle des activités et productions agricoles, mais aussi parce que ces espaces s'inscrivent aussi dans des continuités écologiques.

Le PADD et sa traduction réglementaire veillent à préserver les principales haies héritées de l'ancienne trame bocagère, en particulier le long de cheminements d'intérêt général et des abords de cours d'eau, afin de rappeler que peuvent subsister, même en secteurs très agricoles ou proches d'espaces agglomérés, des continuités écologiques. Il soutient également les actions de replantation ou de restauration du maillage bocager, notamment dans les secteurs les plus dégradés.

Ces haies sont préservées au regard de différents critères, leur préservation pouvant répondre à plusieurs intérêts à la fois :

- **intérêt paysager** : en tant que linéaires de végétation accompagnant et renforçant l'intérêt de cheminements de randonnée,
- **intérêt paysager**, en tant que haies participant à la mise en valeur de bâtiments présentant une valeur patrimoniale ou bien de haies favorables à l'insertion dans le paysage de bâtiments ou espaces à usage d'activités,
- **intérêt fonctionnel hydraulique** au regard de leur rôle pour maintenir les sols, éviter leur lessivage par les eaux de ruissellement, favoriser une régulation des eaux de ruissellement et limiter les apports de matériaux vers les milieux récepteurs (cours d'eau). Ce sont en premier lieu les haies situées le long des cours d'eau qui sont préservées en ce sens sur le territoire,
- **intérêt écologique** : en tant que haies propices à la biodiversité, espace refuge pour abriter des espèces animales ou végétales (haies bocagères résiduelles, haies le long des cours d'eau, ripisylves...) et assurant des liaisons avec des espaces de biodiversité plus intéressants tels que les boisements et les cours d'eau structurants (vallée du Don, forêt Pavée, étang de Beaumont, ...).

Les espaces concernés par les activités agricoles participent ainsi, à leur manière, à des continuités écologiques.

2.1.4. Axe 3 : Préserver et valoriser le cadre de vie

La préservation de la qualité des sols et sous-sols est aussi indispensable à la conservation de la qualité de l'eau et de manière plus générale des écosystèmes.

Cette orientation est notamment relayée par les dispositions relatives à la gestion de l'eau, mais elle vise aussi au respect de la qualité des sols par les activités économiques, en application du code de l'environnement.

La préservation et l'entretien de la ressource en eau - continuités hydrauliques, cours d'eau, zones humides, eaux superficielles et souterraines - demeure un objectif essentiel à l'égard à la sensibilité des milieux récepteurs, aux risques de dégradation de la qualité de l'eau. Cette préservation de la ressource en eau implique :

- la préservation des zones humides et/ou la mise en place de mesures pour favoriser leur restauration ou pour compenser leur altération si celle-ci résulte de projets ne pouvant trouver d'autres alternatives que de porter atteinte à des zones humides ;
- une maîtrise de la qualité des eaux rejetées par les futures opérations d'aménagement (eaux usées, eaux pluviales) ;
- la préservation de la qualité des milieux récepteurs, des zones humides et des cours d'eau ;
- la gestion quantitative des eaux de ruissellement au cours des principales opérations d'aménagement projetées ;
- une incitation faite à tout propriétaire, à limiter les eaux de ruissellement à la source, à savoir par une responsabilisation des particuliers pour éviter une imperméabilisation excessive de leur terrain ou à défaut participer à une régulation d'eaux de ruissellement. Cette orientation est relayée par le règlement du P.L.U. intégrant notamment des dispositions pour gérer et réguler les eaux pluviales ;
- la conservation et/ou la plantation de haies végétales d'essences locales, en particulier sur les abords de cours d'eau (ripisylves), participant à la régulation des eaux de ruissellement et à la stabilité des sols.

La prise en compte des risques doit permettre en particulier dans cette orientation 3.2. d'assurer la prise en compte du Plan de Gestion des Risques d'Inondation (PGRI) de Loire-Bretagne et le risque d'inondation par débordement du Don (Atlas des zones inondables des affluents de La Vilaine).

L'incitation au recours aux déplacements « doux » (cf. orientation 3.3.), répond à la fois à plusieurs objectifs :

- maintien d'une certaine qualité de vie, notamment au sein de l'agglomération,
- limitation des émissions polluantes liées aux véhicules pour maintenir la qualité de l'air et participer à atténuer les effets des gaz à effet de serre (réchauffement climatique),
- préservation de la santé publique, que ce soit par la préservation de la qualité de l'air, par le bien-être qu'apporte à la santé l'exercice physique (déplacements piétonniers, recours aux vélos, roller...).

Le recours aux énergies renouvelables doit être favorisé, que ce soit à travers :

- un soutien à la mise en place d'éoliennes dans le respect de l'environnement (deux parcs éoliens sont déjà réalisés sur le territoire),
- le recours à des matériaux renouvelables,
- la mise en place de panneaux photovoltaïques, de préférence sur des bâtiments (pour éviter d'empiéter sur des espaces naturels ou agricoles),
- la valorisation éventuelle de la filière "bois" à des fins énergétiques (sous réserve de s'inscrire dans une volonté de respecter et de savoir renouveler le patrimoine boisé de la commune - *en terme de surfaces, linéaires, volumes*),
- de manière générale, le recours à tout autre dispositif ou technique favorisant les économies d'énergie et évitant la consommation d'énergies fossiles.

2.1.4. Axe 3 : Préserver et valoriser le cadre de vie

Orientation 3.3. Assurer la convivialité des espaces publics et d'intérêt collectif

Poursuivre les actions de retraitement d'espaces publics du bourg

Le développement de l'habitat, des activités, le soutien aux commerces et services, le fonctionnement des équipements... réclament une nécessaire adaptation des conditions de déplacement, en particulier en entrées et au sein du bourg.

D'un côté, les déplacements routiers requièrent fluidité, de l'autre les cheminements 'doux' (cycles, piétons) exigent convivialité et sérénité pour les rendre attractifs. L'un comme l'autre, ces modes de déplacement doivent être rendus économes, efficaces et sûrs.

Dans cette optique, les orientations du PADD, sans tout résoudre, veillent à améliorer et sécuriser les conditions de déplacement, à favoriser l'accessibilité aux centres de vie et améliorer leur convivialité, tout en les adaptant au contexte local.

La commune a déjà engagé des actions de retraitement de voies, notamment sur la traversée d'agglomération (rue de la Poste, rue de l'Industrie, Grand Rue, ...) permettant de créer un espace partagé avec davantage de confort pour les piétons et les cycles, ainsi qu'une meilleure organisation du stationnement. Dans le cadre du PADD, il s'agit de poursuivre ces actions.

Il convient de :

- Assurer la fluidité et les conditions de sécurité de la circulation routière sur certaines voies structurantes (rue de la Coutrie, rue du Buron, rue Saint-Victor, RD 18 et RD 69, rue de la gare, ...),
- Conférer plus d'aisance et de sécurité aux pratiques piétonnes et cyclables entre la gare et le centre-bourg (notamment sur la rue de la gare, travaux en cours)
- Renforcer la priorité aux déplacements des cycles et des piétons dans le centre-bourg (rue Sainte-Barbe, rue du Chêne Piraud), tout en assurant la circulation automobile et poids-lourds et en maintenant des capacités de stationnement le long des voies

- Matérialiser une nouvelle entrée d'agglomération à hauteur du Breil Benoît (en lien avec le projet d'extension urbaine), de manière à sécuriser les flux et générer une diminution de la vitesse des véhicules sur la RD 18. Le développement urbain et les formes urbaines préconisées pour cette extension participent aussi aux effets recherchés de la politique de déplacements : outre les ouvrages et aménagements routiers et paysagers des entrées de bourg, les orientations relatives à l'organisation urbaine et à la perception du futur secteur d'habitat cherchent aussi à souligner la dimension urbaine de l'entrée de bourg et à mieux faire ressentir l'effet 'agglomération'.

Il convient également de sécuriser certains points névralgiques de circulation, y compris en dehors du bourg.

Ces objectifs concourent à l'amélioration et la sécurisation des conditions de déplacement ; et participent par la même occasion au renforcement de la convivialité des espaces publics.

2.1.4. Axe 3 : Préserver et valoriser le cadre de vie

Orientation 3.3. Assurer la convivialité des espaces publics et d'intérêt collectif

Délester le centre-bourg d'une partie des flux routiers

Le projet de PADD ménage la possibilité de réaliser un projet de 'contournement' au Nord du bourg, dans la poursuite des orientations du précédent PLU. Ce projet doit s'appuyer sur la voie communale déjà existante, qui longe la voie ferrée, sur sa partie Nord mais qui, en l'état, n'est pas adapté pour accueillir un trafic important, encore moins de poids lourds. Seule la création d'une portion d'environ 250 mètres est nécessaire pour assurer une liaison complète et directe entre la RD 69 (route de Saint-Vincent-des-Landes), voire jusqu'à la RD 29 (route de Treffieux), et la RD 35 (route de Châteaubriant).

Il s'agit de :

- assurer une meilleure accessibilité à la zone d'activités de Grand-Lande, en évitant le passage des véhicules lourds et agricoles par le centre-bourg (actuellement inévitable pour rejoindre Châteaubriant),
- assurer la desserte de la zone d'activités du Bois Glain (et de son extension projetée),
- délester le bourg et le Bois Glain d'une partie du trafic de transit et faciliter l'évitement du bourg par les engins agricoles. La limitation du nombre de véhicules lourds traversant le centre-bourg contribuera à améliorer les conditions de circulation et la convivialité au sein du centre-bourg.

Diversifier les modes de déplacement, dans une vision pluri-modale et durable

Dans une logique de développement durable, le PADD encourage le développement de transports alternatifs à l'usage individuel de la voiture thermique, en s'appuyant notamment sur :

- la présence de la gare. Il s'agit de ménager des possibilités d'extension du parc de stationnement,
- l'aire de covoiturage de la rue Ste Barbe. Si la capacité actuelle est suffisante, le PADD soutient l'aménagement de nouvelles aires sur la commune,
- le développement de bornes de recharge pour véhicules électriques,
- Le développement et la promotion des abris-vélo, des 'points-stop' ou 'auto-pouce', ...

Projet de liaison routière (long terme)

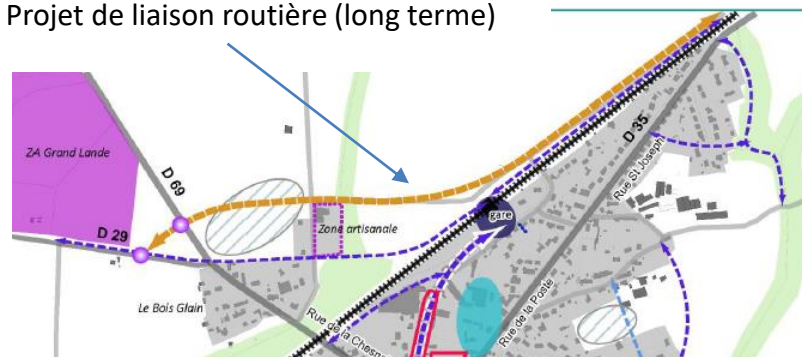


Illustration graphique indicative du PADD
n'ayant pas valeur d'orientations générales du PADD

2.1.4. Axe 3 : Préserver et valoriser le cadre de vie

Faciliter la relation entre les isséens et les cœurs de vie, un gage de cohésion du territoire

L'envie de se déplacer à pied est un gage de convivialité, les différents espaces publics traversés au gré des déplacements devenant des lieux de rencontres.

Le projet de développement d'Issé réclame une cohérence dans la politique de mise en œuvre des circuits de cheminements 'doux', de manière à les rendre intéressants, efficaces, agréables et accessibles à toute personne (y compris à mobilité réduite). Qu'ils soient possibles par voie partagée ou par des cheminements en site propre, les déplacements piétonniers, cyclables ou pour les personnes à mobilité réduite doivent pouvoir être continus, éviter les détours futiles.

Le PADD met l'accent sur les compléments à apporter au réseau de cheminements doux existants, devant en particulier être étendu aux futures opérations d'aménagement et s'intégrer dans une logique de continuités de déplacements et de connexion avec d'autres modes de déplacements (aires de stationnement proches des cœurs de vie, gare, aire de covoiturage de la rue Ste Barbe, ...).

Le PADD traduit ainsi la volonté de limiter les flux de véhicules individuels au sein de l'agglomération et de favoriser des modes de déplacement plus économes, moins polluants, plus adaptés aux problématiques de déplacement et à la volonté de préserver la qualité du cadre de vie d'Issé.

L'accent est donc mis sur le renforcement escompté du réseau de liaisons piétonnes et cyclables afin d'assurer :

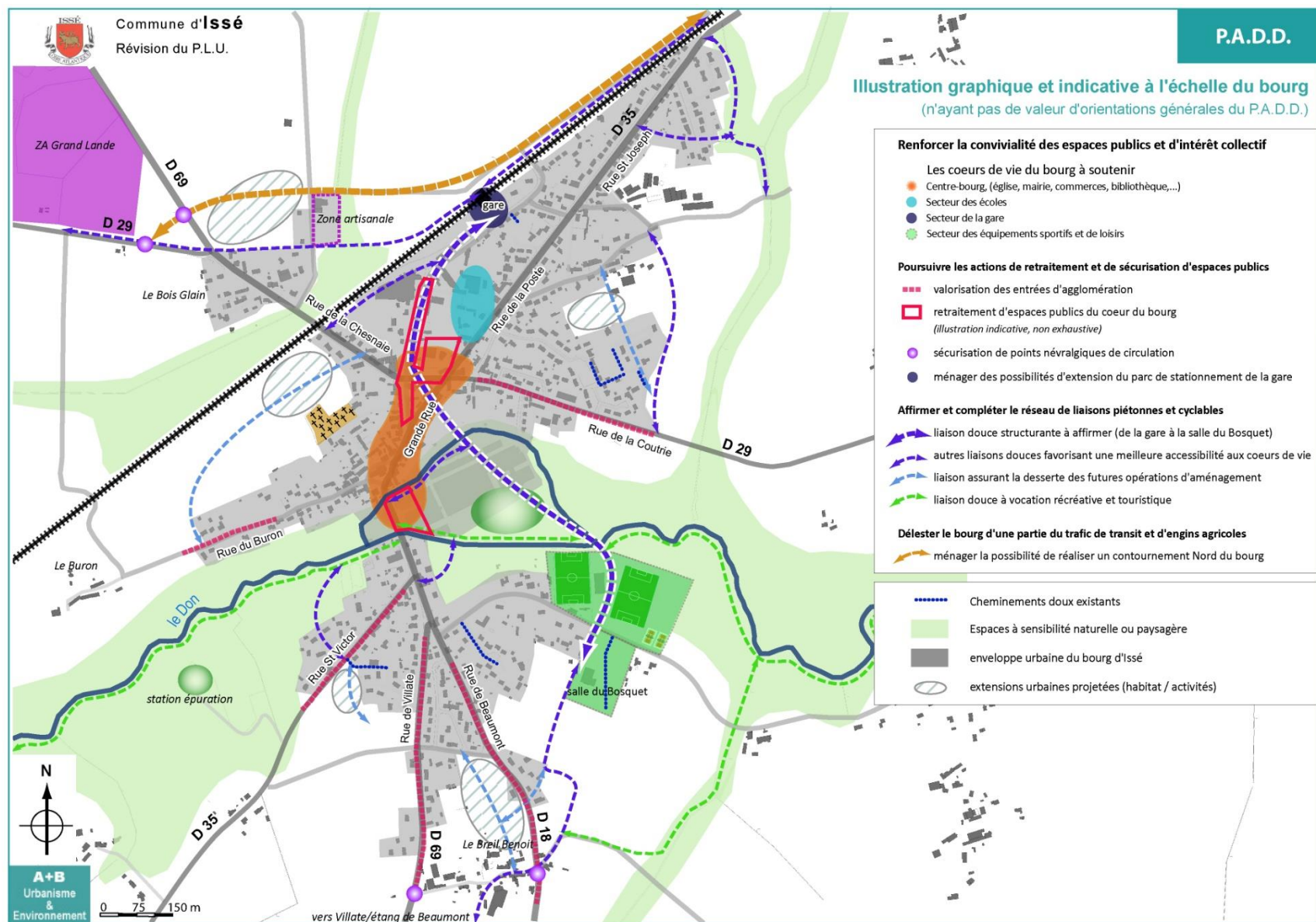
- l'accessibilité au centre-bourg et aux autres principaux cœurs de vie, notamment depuis les quartiers d'habitat existants ou à créer. En particulier, le projet de requalification de l'île du Don, en favorisant la mise en place de nouvelles liaisons douces, participera à l'amélioration des conditions d'accessibilité aux équipements sportifs (depuis les quartiers Nord du bourg, dont les écoles) et au centre-bourg (depuis les quartiers Sud), en créant une liaison sécurisée et directe au travers de l'île.

- l'accessibilité au centre-bourg et aux autres principaux cœurs de vie depuis les villages et hameaux gravitant autour du bourg (Le Breil-Benoît, Villate, La Grée, La Masure, ...) dans la poursuite des aménagements déjà réalisés (sentier de l'étang de Beaumont inauguré en 2018),
- la relation entre l'agglomération et le réseau de sentiers développé en campagne, notamment en direction de l'étang de Beaumont.
- la valorisation du projet de 'voie verte' entre Carquefou et Soudan (passant par Issé)
- la connexion avec la gare et les modes de transport alternatifs.

En outre, la poursuite des actions de requalification de voiries existantes, entrées et traversées d'agglomération, doit participer à l'amélioration de la qualité et à la sécurisation des continuités de cheminements 'doux'.

Enfin, le PADD, à travers ses orientations tant que le développement urbain, que celles relatives aux déplacements, témoignent d'une volonté communale d'œuvrer vers la limitation des déplacements notamment routiers, par la programmation de nouveaux logements au sein du bourg et dans sa continuité, pouvant facilement être reliés aux principaux cœurs de vie du bourg, notamment par cheminements 'doux'.

2.1.4. Axe 3 : Préserver et valoriser le cadre de vie



CHAPITRE 2

Traduction réglementaire du PADD

2.2.1. Cadrage général de la traduction réglementaire du PADD

Les orientations générales du PADD, présentées au chapitre précédent, s'appuient sur le diagnostic du territoire pour former la clef de voûte du projet de PLU.

En concentrant l'essentiel de son développement sur l'agglomération (devant recevoir au moins 80 % des logements à produire), le PADD veille à en assurer et renforcer ses fonctions de centralité, à soutenir la vitalité de ses équipements, services et commerces, garantes de la vitalité communale.

Ce projet fait l'objet d'une traduction réglementaire devant en garantir sa mise en œuvre, toujours dans le respect de la loi SRU, de la loi ALUR, du SCoT Châteaubriant-Derval et des grands principes réglementaires s'imposant au PLU.

Les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) sont mises en œuvre, en compatibilité avec le SCoT, par :

- les orientations d'aménagement et de programmation (OAP), qui concernent les secteurs à vocation principale d'habitat et d'activités économiques (cf. pièce n° 3 du PLU)
- le règlement du P.L.U., comprenant :
 - un règlement graphique (cf. pièce n° 4 du PLU), découpant notamment le territoire en zones et en secteurs, en fonction de la vocation principale de leurs sols et répertoriant des éléments graphiques s'imposant et conditionnant les possibilités d'aménager ou de construire.
 - un règlement écrit (cf. pièce n° 5 du PLU), précisant les dispositions réglementaires applicables pour chacune des zones et secteurs spécifiques.

En cohérence avec les dispositions prévues à l'article R.151-2 du code de l'urbanisme, le présent chapitre a pour objectif de montrer et justifier les choix ayant permis d'établir les OAP et le règlement du P.L.U., tout en mettant en évidence :

- la cohérence des OAP définies avec les orientations et objectifs du PADD,
- la nécessité des différentes dispositions réglementaires retenues, notamment selon les zones et secteurs délimités graphiquement, pour assurer la mise en œuvre des orientations du PADD,
- la complémentarité des dispositions réglementaires avec les OAP,
- la délimitation des zones nécessitée par les objectifs de mise en œuvre du PADD.

2.2.1. Cadrage général de la traduction réglementaire du PADD

Le règlement du P.L.U. comprend un règlement graphique correspondant à un zonage du territoire, définissant des zones en fonction des orientations du PADD, afin d'assurer la mise en œuvre du projet.

Il est à rappeler que cette délimitation de zones s'appuie sur les grandes typologies de zones prévues par le code de l'urbanisme, à savoir :

- **la zone U** : zone Urbaine, correspondant à des entités urbaines constructibles de l'agglomération ou des villages (la commune d'Issé comprend un seul village), desservies par les réseaux
- **la zone AU** : zone A Urbaniser, correspondant aux secteurs destinés à l'urbanisation, distinguant les secteurs 1AU constructibles de suite de ceux maintenus en leur état "naturel" et destinés à une urbanisation ultérieure (secteurs 2AU),
- **la zone A** : zone Agricole, réservée aux activités agricoles et aux constructions et installations d'intérêt collectif n'étant pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole. Cette zone peut notamment comprendre des secteurs agricoles inconstructibles, au regard de leur sensibilité perçue ou bien à travers leur qualité paysagère ou naturelle, ou à travers leur proximité avec le bourg justifiant l'interdiction d'établir de nouveaux bâtiments,
- **la zone N** : zone Naturelle, correspondant aux secteurs d'intérêt écologique, paysager (vallée du Don, ensemble de boisements les plus consistants, zones humides à enjeux et abords de cours d'eau, continuums écologiques...).

Il est à noter que les zones agricoles et naturelles peuvent comprendre des secteurs constructibles dits **secteurs de taille et de capacité d'accueil limités (STECAL)**.

En cohérence avec les orientations du PADD, les différentes typologies de zones U, AU, A et N délimitées sur le territoire, sont elles-mêmes subdivisées en secteurs, en fonction de leur vocation principale et de leur mode, type ou nature d'occupation des sols. Le règlement délimite ainsi :

1) les zones à vocation multiple (habitat, activités, équipements) : le secteur de renouvellement urbain de l'île du Don (1AUr)

2) Les zones urbaines ou à urbaniser à dominante d'habitat, offrant une mixité de fonctions, afin de satisfaire les besoins en logements et les objectifs de mixité urbaine et fonctionnelle définis au PADD, à travers :

- Les **secteurs Ua et Ub** de l'agglomération d'Issé, ces secteurs étant différenciés par leurs formes urbaines et les possibilités de densification urbaine,
- Le **secteur Uh** correspondant au village de Villate (au Sud du bourg),
- Les **secteurs 1AUa**, secteurs d'extension urbaine ouverte à l'urbanisation (secteurs de développement),
- Les **secteurs 2AUa**, secteurs d'extension urbaine fermés à l'urbanisation (une procédure de modification du PLU sera nécessaire pour leur ouverture à l'urbanisation).

3) les zones urbaines ou à urbaniser à vocation d'activités économiques, devant répondre aux orientations relatives au développement économique, à travers :

- Les secteurs **Ue**, secteur d'activités économiques existant (l'indice a, b ou c précisant la vocation dominante)
- Les secteurs **1AUe** et **2AUe**, secteurs d'extension des zones d'activités économiques.

4) les zones urbaines ou à urbaniser destinées à des équipements d'intérêt collectif, permettant de conforter le niveau d'équipements et de services de l'agglomération, à travers :

- Les secteurs **Ul**, secteurs d'équipements existants

2.2.1. Cadrage général de la traduction réglementaire du PADD

5) Les secteurs agricoles destinés à préserver l'économie et les ressources agricoles (exploitations et espaces agricoles), garantes aussi du maintien de qualités paysagères, écologiques sur le territoire, distinguant plusieurs secteurs au regard des enjeux de développement durable et des orientations du PADD :

- Les **secteurs A** : secteurs d'intérêt agronomique et agricole fort à long terme, constituant des espaces agricoles pérennes permettant le développement des activités et exploitations agricoles.
- Les **secteurs An** : secteurs agricoles à sensibilité naturelle ou écologique, participant aux continuités écologiques ou constituant des zones tampons, notamment vis-à-vis des massifs forestiers.
- Les **secteurs Ab** : secteurs agricoles devant éviter l'accueil de bâtiments d'exploitations agricoles au regard de la proximité de l'agglomération
- Les **secteurs Ad** : secteurs agricoles inconstructibles correspondant à d'anciennes décharges brutes ou d'anciennes carrières remblayées

Ces secteurs peuvent englober des constructions existantes, dont des constructions à usage d'habitation qui ne sont pas forcément liées et nécessaires à l'exploitation agricole, pour lesquelles le règlement de ces zones peut définir des possibilités d'évolution.

La zone agricole comprend également des secteurs à vocation spécifique non liés à l'activité agricole, représentant des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL). Ces STECAL, comprennent, selon leur destination, les secteurs suivants :

- Les **secteurs Ah** : STECAL à dominante d'habitat (hameaux pouvant recevoir des constructions)
- Les **secteurs Aea et Aeb** : STECAL destinés à des activités économiques (déjà existantes)
- Les **secteurs Al 1 et 2** : STECAL destiné à des activités de loisirs ou d'hébergement touristique, localisé en zone agricole.

6) Les secteurs naturels destinés à préserver les milieux naturels garants de la biodiversité, les qualités paysagères ou patrimoniales de certains sites, mais destinés aussi à préserver les ressources (eau, bois, ...) :

- Les **secteurs N** : secteurs naturels à protéger en raison notamment de leurs intérêts écologiques et/ou paysagers correspondant pour l'essentiel aux vallées, vallons, zones humides, incluant le secteur de la vallée du Don concerné par un risque d'inondation,
- Les **secteurs Nf** : secteur à caractère boisé prédominant à conserver, concerné par un plan simple de gestion relevant du Code forestier
- Les **secteurs Nl et Nt** : secteur naturel, devant être préservé et pouvant être valorisé à des fins d'aménagement léger d'intérêt collectif pour des activités sportives, récréatives, touristiques ou de loisirs.
- Le **secteur Ns** : correspondant à l'unité de traitement collectif des eaux usées (station d'épuration).

Le règlement écrit précise les dispositions applicables à ces zones, que ce soit à travers :

- les **règles générales applicables à toutes les zones (Titre II)**
- les **règles spécifiques aux cinq grands types de zones énoncés précédemment (Titre III).**

Le Titre I du règlement est consacré à la présentation générale du règlement, aux définitions et lexiques.

2.2.2. Dispositions applicables aux zones à vocation multiples

ZONES à vocation multiple

offrant une mixité de fonctions, afin de satisfaire les objectifs de mixité urbaine et fonctionnelle définis au PADD, à travers :

SECTEURS	Vocation, Localisation, Caractéristiques principales	OBJECTIFS de la traduction réglementaire	Références du PADD, auxquelles correspondent ces secteurs
1A _{Ur}	Site de l'île du Don (friche industrielle) Secteur de renouvellement urbain localisé en cœur de bourg et concerné par le risque d'inondation	Entretien la mixité urbaine et fonctionnelle du centre-bourg	Axe 1 du PADD (1.3)
		Favoriser l'émergence d'une nouvelle polarité commerciale et de services sur l'île du Don, en soutenant le regroupement des commerces existants ou l'accueil de nouveaux commerces sur un site adapté et facilement accessible, en confortement du centre-bourg	
		Favoriser l'implantation d'activités tertiaires, commerciales, de services ou liées à des activités touristiques et culturelles sur l'île du Don, en requalification de l'ancienne friche industrielle 'Atlas'	Axe 1 du PADD (1.3)
		Satisfaire une partie des besoins en logements sur le bourg : permettre des possibilités de densification et de requalification de sites	Axe 1 du PADD (1.1)
		Soutenir les actions de valorisation touristique du site de l'île du Don (et notamment son patrimoine industriel)	Axe 2 du PADD (2.3)
		Entretien et développer le réseau de sentiers de promenade et de randonnée, notamment le long du Don	
		Préserver, entretenir et favoriser la mise en valeur des éléments de patrimoine bâti	Axe 3 du PADD (3.1)
		Valoriser le patrimoine industriel du site de l'île du Don	Axe 3 du PADD (3.3)
		Affirmer et compléter le réseaux de liaison douces qui facilite les liaisons directes entre les écoles et les équipements sportifs, au travers notamment de l'île du Don	

2.2.2. Dispositions applicables aux zones à vocation multiples

Focus 1 Favoriser la requalification de la friche industrielle de l'île du Don en valorisant sa localisation et son potentiel

La traduction dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation

Justification du recours aux OAP sans règlement

Le site de l'île du Don (près de 7 hectares), ancien site industriel d'importance fermé en 2006 (30 000 m² de bâtiments), constitue aujourd'hui un lieu fermé et une friche marquant fortement le paysage du cœur d'agglomération d'Issé. Au regard de cette situation, du patrimoine qu'il représente et du lieu de vie qu'il fut par le passé, sa requalification apparaît comme une immense opportunité dont l'enjeu dépasse les frontières communales.

Un certain nombre d'enjeux stratégiques ont d'ores et déjà été soulignés : confortement urbain et démographique du bourg, revalorisation paysagère, mise en valeur du Don, mise en valeur du patrimoine industriel et historique, liaisons douces entre les équipements sportifs au Sud du bourg et le centre-bourg, les écoles, ...

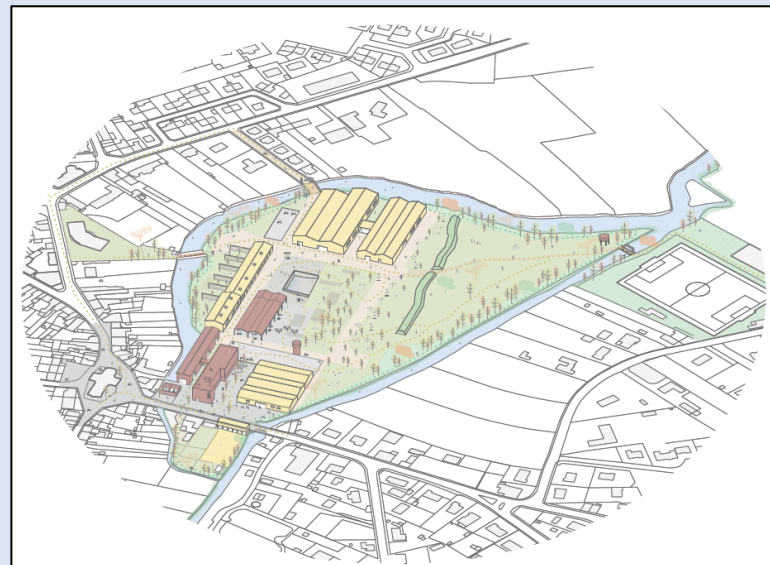
L'ambition d'un projet de requalification urbaine se heurte cependant à de nombreuses contraintes rappelées dans la partie diagnostic : démolition, déconstruction, dépollution, remise en état, sécurisation du site, prise en compte du caractère inondable, ...

Au regard du temps nécessaire à faire émerger des projets, de l'absence de projet urbain précis et de la maîtrise foncière communale (garantissant une certaine maîtrise dans la mise en place de nouveaux projets), il est vite apparu la nécessité de ne pas s'enfermer dans un cadre réglementaire qui orienterait les vocations et qui entraverait l'innovation urbaine et architecturale. Dans un milieu rural comme Issé, l'enjeu est en effet de pouvoir proposer un projet modulable et suffisamment flexible pour accueillir des opportunités d'investissements privés et publics qui pourraient se présenter. Dans le cadre de la réflexion sur le nouveau PLU, la mise en place d'Orientations d'aménagement et de programmation (OAP) est apparue comme l'outil le plus adapté, au service de cet 'urbanisme de projet'.

Les modalités de recours aux OAP définies à l'article R.151-8 du code de l'urbanisme ouvrent en effet la possibilité de concevoir des OAP qui s'appliquent seules, sans dispositions réglementaires.

Les OAP répondent aux objectifs listés à l'article R.151-8 du code de l'urbanisme (qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère, mixité fonctionnelle et sociale, qualité environnementale, prévention des risques, desserte par les voies et réseaux, besoins en matière de stationnement, desserte par les transports en commune) et comportent un schéma d'aménagement précisant les principales caractéristiques d'organisation spatiale du secteur.

Ces OAP permettent d'engager les premières réflexions quant au devenir et aux vocations à privilégier sur le secteur. Ces orientations émanent notamment de l'étude menée en 2015-2016 par des étudiants du Master 2 Villes et Territoires de l'université de Nantes en lien avec la commune et la DDTM de Loire-Atlantique.

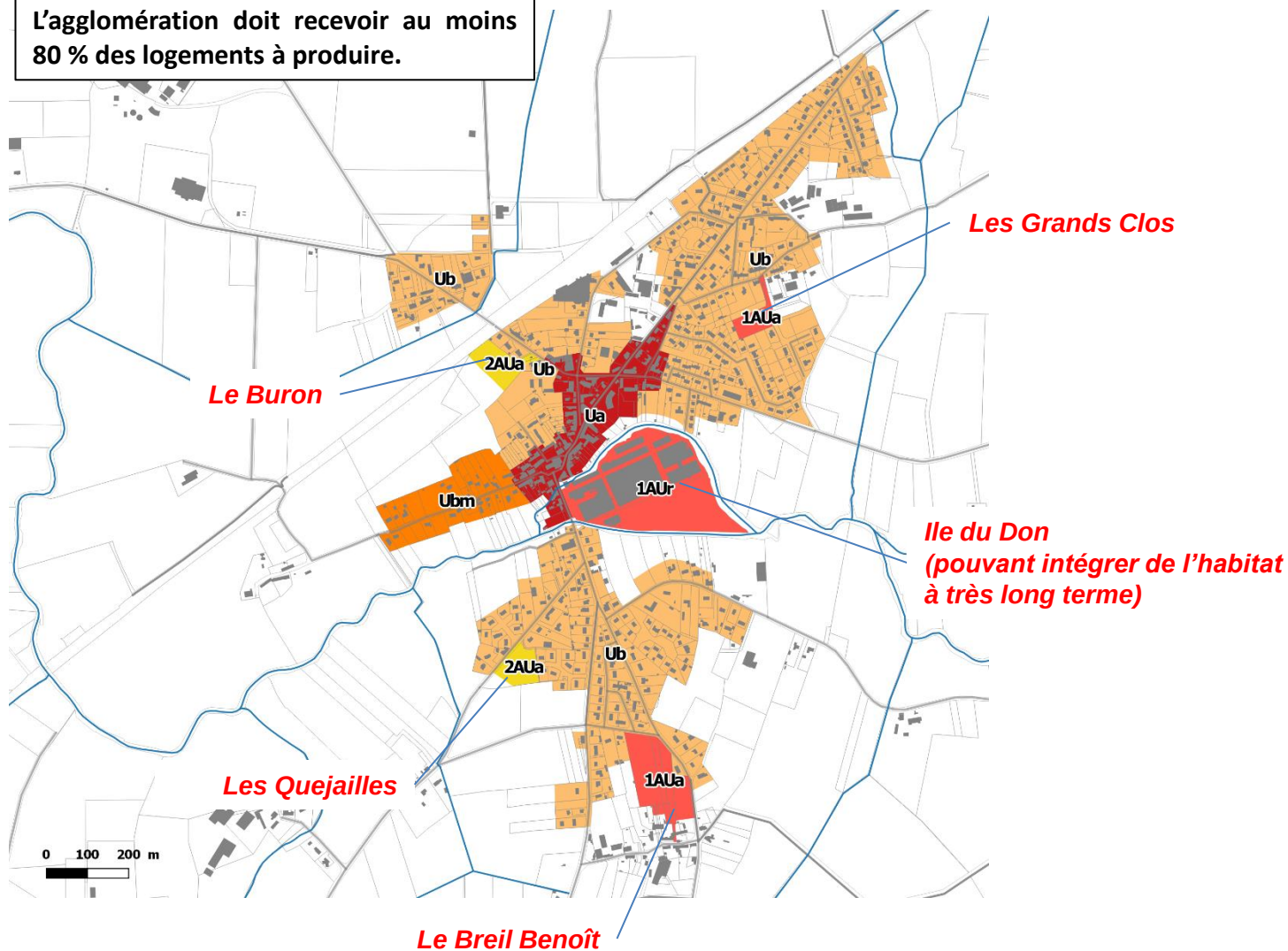


2.2.3. Dispositions applicables aux zones à dominante d'habitat

Cartographie de la répartition géographique des zones à dominante d'habitat U et AU

offrant une mixité de fonctions, afin de satisfaire les besoins en logements et les objectifs de mixité urbaine et fonctionnelle définis au PADD, à travers :

L'agglomération doit recevoir au moins 80 % des logements à produire.

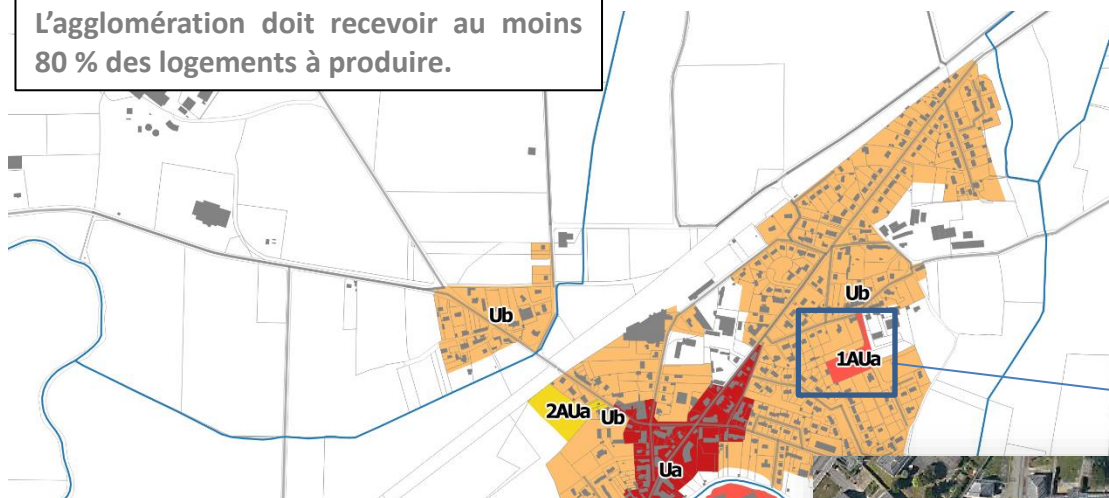


2.2.3. Dispositions applicables aux zones à dominante d'habitat

Cartographie de la répartition géographique des zones à dominante d'habitat U et AU

offrant une mixité de fonctions, afin de satisfaire les besoins en logements et les objectifs de mixité urbaine et fonctionnelle définis au PADD, à travers :

L'agglomération doit recevoir au moins 80 % des logements à produire.



Les Grands Clos

En extension urbaine (1/4)

Nom : Les Grands Clos

Surface : 0,5 ha

Densité minimale : 15 lgts/ha

Nb logts escomptés : ~ 8

Echéancier (estimatif) : court terme



0 100 200 m

2.2.3. Dispositions applicables aux zones à dominante d'habitat

Cartographie de la répartition géographique des zones à dominante d'habitat U et AU

offrant une mixité de fonctions, afin de satisfaire les besoins en logements et les objectifs de mixité urbaine et fonctionnelle définis au PADD, à travers :

L'agglomération doit recevoir au moins 80 % des logements à produire.

En extension urbaine (2/4)

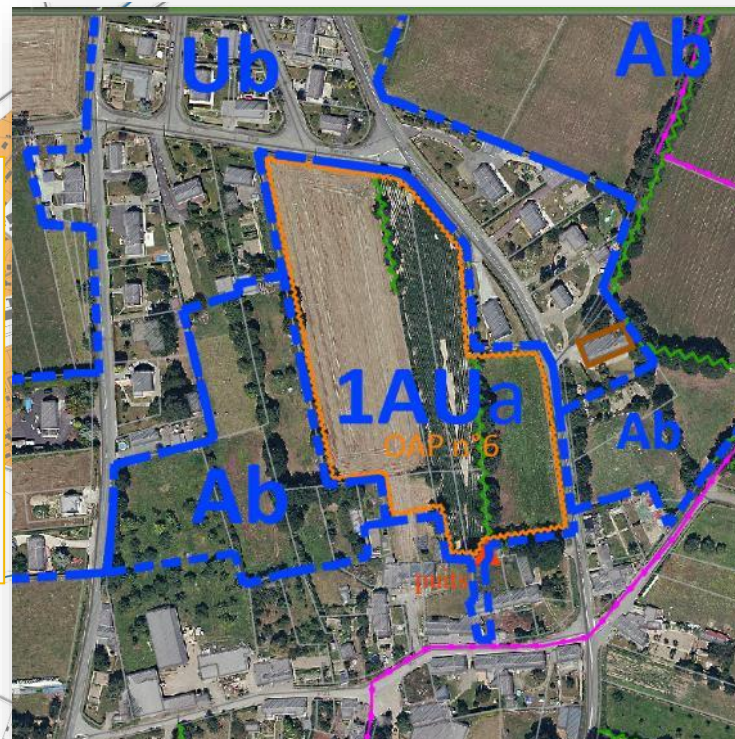
Nom : Le Breil Benoît

Surface : 2,2 ha

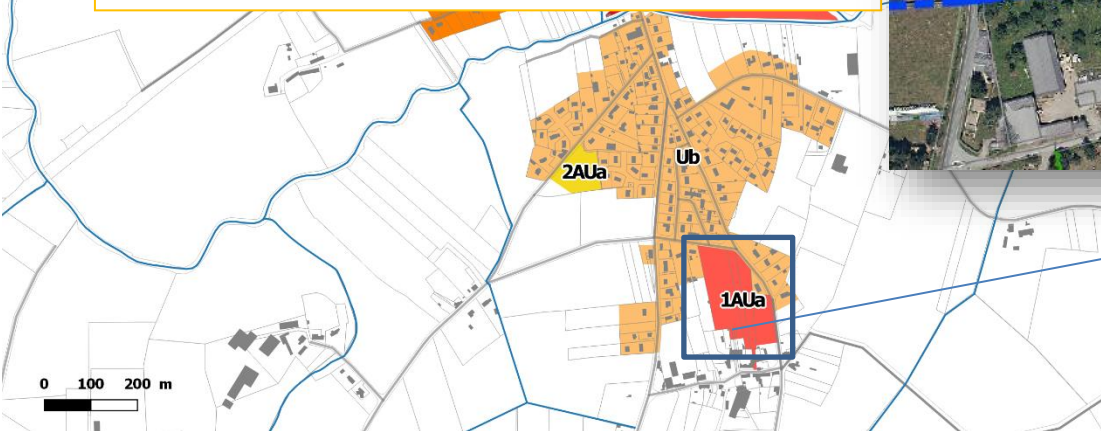
Densité minimale : 17 lgts/ha

Nb logts escomptés : ~ 37

Echéancier (estimatif) : moyen terme



Le Breil-Benoît



2.2.3. Dispositions applicables aux zones à dominante d'habitat

Cartographie de la répartition géographique des zones à dominante d'habitat U et AU

offrant une mixité de fonctions, afin de satisfaire les besoins en logements et les objectifs de mixité urbaine et fonctionnelle définis au PADD, à travers :

L'agglomération doit recevoir au moins 80 % des logements à produire.

En extension urbaine (3/4)

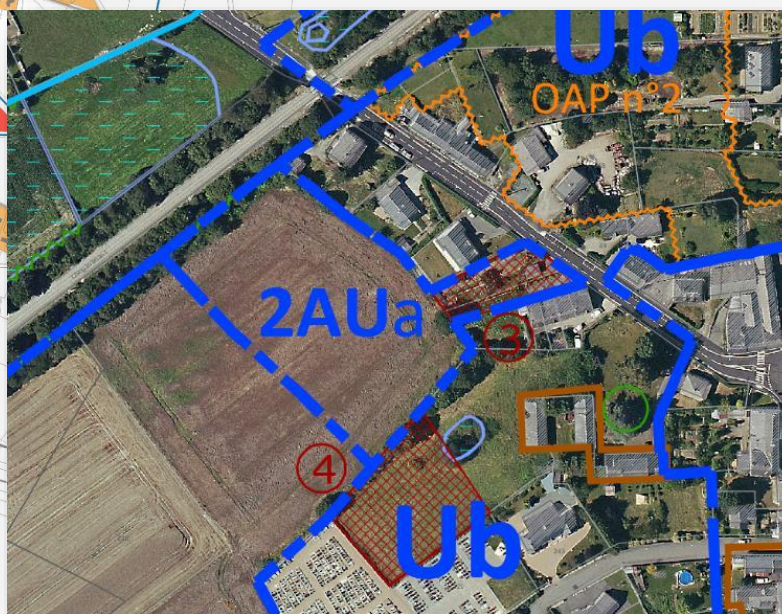
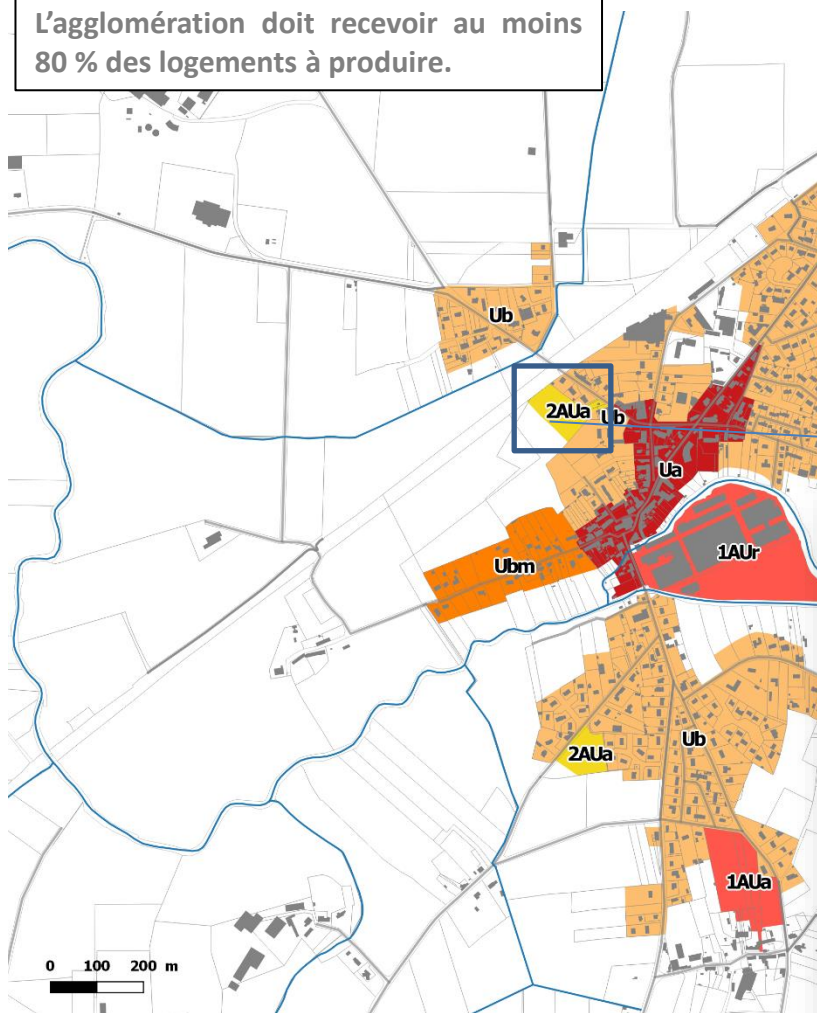
Nom : Le Buron

Surface : 0,8 ha

Densité minimale : 17 lgts/ha

Nb logts escomptés : ~ 14

Echéancier (estimatif) : long terme



2.2.3. Dispositions applicables aux zones à dominante d'habitat

Cartographie de la répartition géographique des zones à dominante d'habitat U et AU

offrant une mixité de fonctions, afin de satisfaire les besoins en logements et les objectifs de mixité urbaine et fonctionnelle définis au PADD, à travers :

L'agglomération doit recevoir au moins 80 % des logements à produire.

En extension urbaine (4/4)

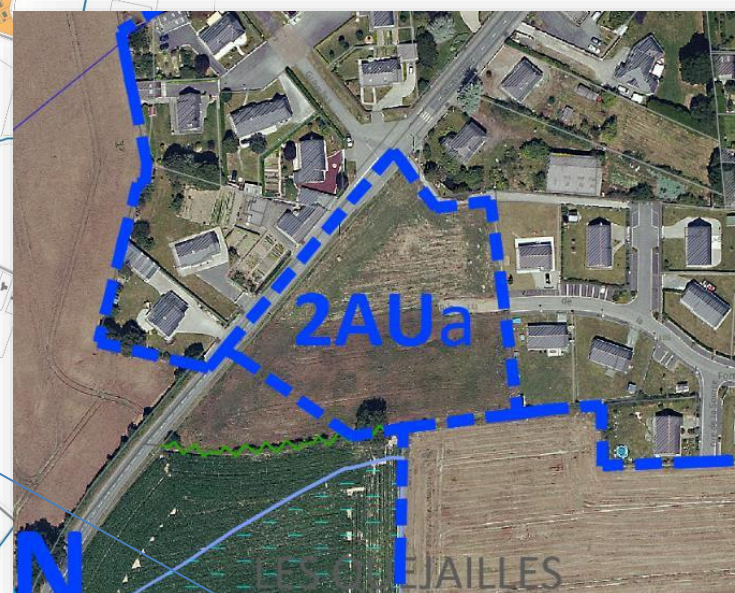
Nom : Les Quejailles

Surface : 0,7 ha

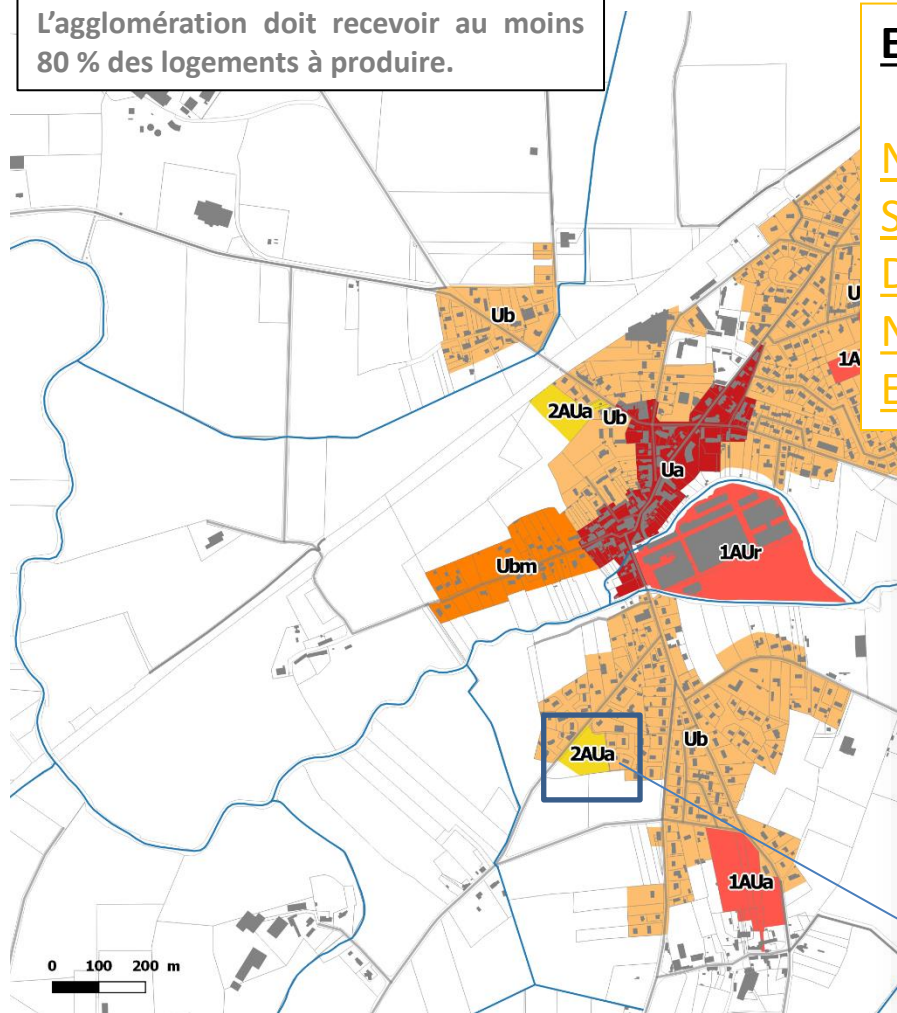
Densité minimale : 17 lgts/ha

Nb logts escomptés : ~ 12

Echéancier (estimatif) : long terme



Les Quejailles



2.2.3. Dispositions applicables aux zones à dominante d'habitat

ZONES à dominante d'habitat

offrant une mixité de fonctions, afin de satisfaire les besoins en logements et les objectifs de mixité urbaine et fonctionnelle définis au PADD, à travers :

SECTEURS	Vocation, Localisation, Caractéristiques principales	OBJECTIFS de la traduction réglementaire	Références du PADD, auxquelles correspondent ces secteurs
Ua	Centre-bourg à dominante d'habitat et qui comprend des commerces et services, des équipements publics ou d'intérêt collectif	Satisfaire une partie des besoins en logements sur le bourg : permettre des possibilités de densification (augmentation des hauteurs maximales de constructions)	Axe 1 du PADD (1.1)
	L'ensemble du secteur Ua est en site de qualité patrimoniale à préserver et à valoriser (art. L.151-19 du Code de l'Urbanisme)	Entretien la mixité urbaine et fonctionnelle du centre-bourg par des règles favorisant les capacités d'accueil et de maintien de commerces et services (dérogation de la règle générale d'alignement pour les activités commerciales), Préserver, entretenir et favoriser la mise en valeur des éléments de patrimoine bâti Densifier le tissu urbain dans le respect de la typologie urbaine du centre ancien (caractéristiques urbanistiques et paysagères), l'alignement des constructions sur la voie reste la règle générale	Axe 1 du PADD (1.3) Axe 3 du PADD (3.1)

2.2.3. Dispositions applicables aux zones à dominante d'habitat

ZONES à dominante d'habitat

offrant une mixité de fonctions, afin de satisfaire les besoins en logements et les objectifs de mixité urbaine et fonctionnelle définis au PADD, à travers :

SECTEURS	Vocation, Localisation, Caractéristiques principales	OBJECTIFS de la traduction réglementaire	Références du PADD
Ub	Quartiers périphériques du centre-bourg Secteur devant recevoir avant tout des constructions à usage d'habitation et pouvant accueillir des activités, si elles sont compatibles avec l'habitat.	Satisfaire une partie des besoins en logements Augmenter les possibilités de densification : assouplissement des règles d'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques (alignement admis) Encadrement des possibilités de densification et préservation du cadre de vie (limitation de la hauteur de construction implantée en 'second rideau') Intégration de règles relatives à la gestion des eaux pluviales (mise en place d'un coefficient d'espace non imperméabilisé à respecter)	Axe 1 du PADD (1.1) Axe 1 du PADD (1.2) Axe 3 du PADD (3.1) Axe 3 du PADD (3.2)
dont Ubm	dont secteur de développement résidentiel linéaire : Rue du Buron	Limiter les extensions urbaines Maintenir les conditions d'un développement durable Réfléchir les opérations d'aménagement en favorisant leur greffe aux quartiers urbains ou aux paysages naturels ou agricoles qui les environnent Préserver les secteurs faisant office de champ d'expansion de crues et concernés par les risques d'inondation	Axe 2 du PADD (2.2) Axe 3 du PADD (3.1) Axe 2 du PADD (3.2)
Ub OAP 2	Site rue de la Gare — cf. OAP 2	Renouvellement urbain sur le bourg Densification urbaine : prévoir un nombre minimum de logements par une densification urbaine adaptée au contexte Favoriser une offre de logements diversifiée et adaptée Développer les liaisons douces au sein du bourg Engager la requalification des friches industrielles du bourg Assurer la greffe urbaine et paysagère de l'opération	Axe 1 du PADD (1.1) Axe 2 du PADD (2.2) Axe 1 du PADD (1.1) Axe 3 du PADD (3.3) Axe 3 du PADD (3.1)
Ub OAP 3	Site du Bas Montjouan — cf. OAP 3	Renouvellement urbain sur le bourg Densification urbaine : prévoir un nombre minimum de logements par une densification urbaine adaptée au contexte et tenant compte de la proximité d'une exploitation agricole Développer les liaisons douces au sein du bourg Assurer la greffe urbaine et paysagère de l'opération	Axe 1 du PADD (1.1) Axe 2 du PADD (2.2) Axe 3 du PADD (3.3) Axe 3 du PADD (3.1)

2.2.3. Dispositions applicables aux zones à dominante d'habitat

ZONES à dominante d'habitat

offrant une mixité de fonctions, afin de satisfaire les besoins en logements et les objectifs de mixité urbaine et fonctionnelle définis au PADD, à travers :

SECTEURS	Vocation, Localisation, Caractéristiques principales	OBJECTIFS de la traduction réglementaire	Références du PADD
Uh	Village de Villate	Ménager quelques possibilités d'apport de logements nouveaux en dehors du bourg, préserver la vitalité des villages et hameaux Intégrant des règles relatives à la gestion des eaux pluviales	Axe 2 du PADD (2.1) Axe 3 du PADD (3.2)
Uh OAP 4	OAP visant la partie Nord du village, urbanisation déjà amorcée (sur la base du zonage constructible du PLU précédent) – cf. OAP 4	Assurer la greffe de l'opération, prévoir un aménagement cohérent Densification urbaine : prévoir un nombre minimum de logements par une densification urbaine adaptée au contexte, en cohérence avec le caractère aéré du secteur, la proximité d'exploitations agricoles et de la route départementale RD 69 (avec sa marge de recul imposée par le schéma routier du Conseil Départemental) Assurer une bonne cohabitation avec les activités agricoles, en tenant compte du passage d'engins agricoles sur la voie communale Ouest bordant le secteur OAP	Axe 3 du PADD (3.1) Axe 2 du PADD (2.2) Axe 2 du PADD (2.1)

2.2.3. Dispositions applicables aux zones à dominante d'habitat

ZONES à dominante d'habitat

offrant une mixité de fonctions, afin de satisfaire les besoins en logements et les objectifs de mixité urbaine et fonctionnelle définis au PADD, à travers :

SECTEURS	Vocation, Localisation, Caractéristiques principales	OBJECTIFS de la traduction réglementaire	Références du PADD, auxquelles correspondent ces secteurs
1AUa/2AUa	Secteurs ouverts/fermés à l'urbanisation, destinés à être urbanisés dans le cadre d'un aménagement d'ensemble	Satisfaire l'essentiel des besoins en logements à dix ans Maîtriser et échelonner l'urbanisation dans le temps Augmenter les possibilités de densification : assouplissement des règles d'implantation des constructions (alignement admis) Assurer la greffe urbaine et paysagère de l'opération Intégrer la gestion des eaux pluviales (mise en place d'un coefficient d'espace non imperméabilisé à respecter)	Axe 1 du PADD (1.1) Axe 2 du PADD (2.2) Axe 3 du PADD (3.1) Axe 3 du PADD (3.2)
1AUa/2AUa OAP 5 et A6	Deux secteurs d'extensions urbaines au Nord-Est et au Sud du bourg — cf. OAP. 5 et 6	Échelonner l'urbanisation dans le temps, Prévoir une densité minimale de constructions Favoriser la mixité sociale et l'offre diversifiée en logements Prévoir des liaisons inter-quartiers, routières et "douces" Intégrer le quartier à son environnement, qualité urbaine et paysagère	Axe 1 du PADD (1.1) Axe 2 du PADD (2.2) Axe 1 du PADD (1.1) Axe 3 du PADD (3.3) Axe 3 du PADD (3.1)

2.2.3. Dispositions applicables aux zones à dominante d'habitat

Focus 2 Favoriser la densification urbaine en zones d'habitat tout en maintenant la qualité du cadre de vie communal

La traduction dans le règlement écrit

En secteur Ua

Les formes urbaines rencontrées sur le secteur Ua sont propices à une densité de constructions et de logements globalement supérieure à celles rencontrées sur des quartiers pavillonnaires périphériques des secteurs Ub. Le secteur Ua est une zone centrale déjà dense où le règlement favorise la densification de manière à conforter les formes urbaines historiques, qui privilégient le rapport à la rue et des formes compactes.

Le règlement du PLU, qui s'appuie sur les règles du PLU précédent, prévoit ainsi les dispositions suivantes :

- absence de règle pour l'emprise au sol des constructions,
- une hauteur de 9 m à l'égout du toit ou à l'acrotère est permise,
- aucune distance n'est imposée entre deux constructions sur une même propriété,
- les conditions d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques et par rapport aux limites séparatives sont assouplies pour les constructions destinées à des commerces, services ou équipements d'intérêt collectif (à condition d'être justifié par leur fonctionnement, de manière à ne pas brider leur accueil ou leur extension et de manière à éviter tout risque d'incompatibilité entre un projet d'intérêt général dont le besoin et la nécessité pourraient survenir dans les 10 prochaines années et les dispositions du règlement. La règle générale pour les autres constructions reste l'alignement afin de conforter les formes urbaines historiques du centre-bourg (des implantations différentes restent toutefois admises au regard du contexte),
- absence de règle d'implantation spécifique par rapport aux limites séparatives (maintien de la règle du PLU précédent, à savoir 0 ou 3 mètres minimum),

- les capacités de stationnement étant plus restreintes en secteur dense du centre-bourg, une seule place de stationnement minimum par logement est demandée (sauf dans le cadre d'opération d'aménagement d'ensemble où deux places minimum sont exigées)

Pour les autres constructions, le nombre d'aires de stationnement devra être dimensionné en fonction de la nature et de la localisation du projet, de manière à satisfaire les besoins de l'opération ou de la construction projetée. Cette disposition permet d'éviter le surdimensionnement d'aire des stationnement, qui peut se révéler consommateur d'espace et aller au détriment d'un objectif de densification urbaine.

Le règlement encadre par ailleurs la construction de nouveaux logements en 'second rideau' au sein des secteurs à dominante d'habitat. Dans un souci de préservation des conditions de voisinage, la hauteur des constructions est limitée à un seul niveau (4 mètres maximum à l'égout ou à l'acrotère) lorsque la construction (ou partie de construction) est localisée à proximité des limites séparatives (à moins de 6 mètres précisément). Cette règle ne s'applique que dans une 'bande secondaire', au-delà de 30 mètres de la limite d'emprise des voies ou des emprises publiques. Cette 'bande secondaire' étant en effet davantage vouée à un usage de jardins ou d'espace extérieur privatif ; il s'agit alors de limiter le risque d'effet d'ombre portée et de vis-à-vis pouvant être généré par de nouvelles constructions à étage sur les jardins des riverains. Tout en admettant la construction en limite séparative, il s'agit ainsi d'encadrer leur hauteur dans le respect du cadre de vie des riverains.

Cette règle est applicable en secteurs Ua, Ub, Ubm, Uh et 1AUa (secteurs à dominante d'habitat).

2.2.3. Dispositions applicables aux zones à dominante d'habitat

Focus 2 Favoriser la densification urbaine en zones d'habitat tout en maintenant la qualité du cadre de vie communal

En secteur Ub

Les secteurs Ub, composés très majoritairement d'habitat individuel, comportent encore quelques possibilités de densification et de renouvellement urbain. Afin de valoriser ce potentiel tout en préservant le caractère résidentiel dominant, le règlement prévoit les dispositions suivantes, qui s'appuient sur les règles déjà existantes du PLU précédent :

- absence de règle pour l'emprise au sol des constructions,
- une hauteur de 7,5 m à l'égout du toit ou à l'acrotère est permise,
- aucune distance n'est imposée entre deux constructions sur une même propriété,
- les conditions d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques et par rapport aux limites séparatives sont assouplies : l'alignement est possible
- maintien des règles d'implantation par rapport aux limites séparatives (0 ou 3 mètres minimum)

Le règlement tient compte de la problématique du stationnement afin d'éviter que celui-ci ne se retrouve sur le domaine public et compte-tenu des capacités de stationnement plus importantes en secteur Ub qu'en Ua :

- 2 places minimum par logement sont exigées sur le lot individuel (hors logements locatifs aidés) + 1 place banalisée pour 3 logements réalisés dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble.
- 1 place minimum devra être accessible en tout temps depuis la voie publique (place non close) de manière à encourager le stationnement sur le domaine privatif et non sur le domaine public (encombrement des trottoirs) et à éviter les blocages de trafic.

Pour les autres constructions, comme en secteur Ua, le nombre d'aires de stationnement devra être dimensionné en fonction de la nature et de la localisation du projet, de manière à satisfaire les besoins de l'opération ou de la construction projetée. Cette disposition permet d'éviter le surdimensionnement d'aire des stationnement, qui peut se révéler consommateur d'espace et aller au détriment d'un objectif de densification urbaine.

En secteur Uh

Tout comme les secteurs Ub du bourg, le règlement du secteur Uh veille à permettre le confortement et la densification du village. Les dispositions réglementaires sont ainsi quasiment identiques. Toutefois, au regard de son caractère (village) et de sa localisation (en bordure de RD et desservis par de petites voies rurales), le règlement adapte la règle d'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques en demandant un recul de 5 mètres minimum pour les nouvelles habitations de manière à :

- Faciliter le stationnement sur le domaine privatif, et éviter au maximum le stationnement sur le domaine public (les deux places minimum exigées par logement devront être obligatoirement en extérieur),
- Maintenir une bonne visibilité au droit des accès
- Garantir des conditions de passage satisfaisantes pour les engins agricoles circulant sur certaines de ces voies

Cette règle concourt à préserver de bonnes conditions de sécurité au sein et aux abords du village.

2.2.3. Dispositions applicables aux zones à dominante d'habitat

Focus 2 Favoriser la densification urbaine en zones d'habitat tout en maintenant la qualité du cadre de vie communal

La traduction dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation

Trois sites d'OAP ont été définis au sein des secteurs Ub et Uh pour permettre la valorisation d'espaces dans un objectif de densification du tissu urbain et d'économie d'espace agricole. 2 OAP similaires visent des secteurs d'extension urbaine. Ces OAP fixent pour chacun d'eux une densité minimale qui participe à l'objectif de programmation de logements fixé par le PADD.

Ces OAP imposent non seulement, à l'urbanisation de ces sites, des densités minimales de logements à respecter, mais peuvent aussi définir les modalités de desserte (par voie routière et par cheminement "doux"), d'implantation de constructions ou d'insertion paysagère de la future opération, prenant en compte le voisinage proche de ces secteurs ou la prévention des nuisances éventuelles. Ainsi, tenant compte du contexte urbain dans lequel s'inscrivent les futures opérations, les densités minimales demandées vont de 10 logements/ha jusqu'à 30 logements/ha, participant également à la diversité d'offre en typologie de parcelles et de logements. L'OAP de Villate impose une densité minimale de 10 logements/ha de manière à prendre en compte la contrainte de la marge de recul liée à la départementale, mais aussi à respecter le caractère aéré et résidentiel du secteur (village). A l'inverse, des densités plus importantes sont demandées à proximité du centre-bourg et de la gare (30 logements/ha pour l'îlot A de l'OAP 2).

La définition de ces objectifs de densité minimale par secteur permet de garantir le respect d'un objectif de densité moyenne pour l'ensemble des OAP de 17 logements par hectare, selon les conditions d'application définies par le SCoT de Châteaubriant-Derval.

Afin d'assurer la cohérence d'aménagement à l'échelle de chacun des secteurs et la réalisation d'opérations qualitatives d'un point de vue urbanistique et paysager, les OAP imposent la réalisation d'opération(s) d'aménagement d'ensemble, à l'exception de l'îlot B de l'OAP 2 qui pourra faire l'objet d'un aménagement progressif au vu du morcellement parcellaire et des risques de blocage foncier.

Au travers de ces OAP spécifiques, il s'agit notamment d'assurer une utilisation rationnelle de l'espace en y prévoyant une densité minimale de logements, là où le règlement du PLU initial ne s'opposait pas à la possibilité de réaliser un seul logement sur une surface conséquente, allant à l'encontre des objectifs de modération de la consommation d'espace, en particulier de ceux définis dans le SCOT.

2.2.3. Dispositions applicables aux zones à dominante d'habitat

Focus 3 Encadrer ou limiter les possibilités de densification urbaine sur certains secteurs

La traduction dans le règlement écrit

Le PLU cible des secteurs pour lesquels la création de nouveaux logements doit être limitée et strictement encadrée, au regard d'enjeux de prévention des risques et nuisances, ou encore de préservation d'espaces agricoles ou naturels.

En sous-secteur Ubm : des règles restreignant les possibilités de densification compte tenu de la proximité d'espaces agricoles et naturels, dont des secteurs soumis à risques d'inondation

Le secteur Ubm défini de part et d'autre de la rue du Buron, à l'Ouest du bourg, correspond à un secteur à faible densité urbaine, qui s'est créé de façon linéaire. Les terrains aujourd'hui bâtis forment des grandes parcelles laniérées, profondes, dont les arrières sont au contact avec des espaces cultivés (partie Nord) ou des espaces naturels et inondables (partie Sud, vallée du Don). L'urbanisation diffuse et spontanée de ces arrières de parcelles (admise par le PLU précédent) serait en ce sens assimilée à des formes d'extension de l'enveloppe urbaine du bourg, vers les espaces agricoles ou naturels riverains, générant un potentiel de création supplémentaire de logements. Or, le PADD a fait le choix d'orienter les extensions urbaines sur d'autres secteurs prioritaires du bourg (les conditions de desserte et d'accessibilité n'étant pas suffisantes à l'heure actuelle).

Une extension urbaine sur ce secteur mérite en effet d'être réfléchie à une échelle plus large, intégrant le devenir des terrains localisés entre la rue du Buron et la voie ferrée : en ce sens, la préservation des arrières de terrains bâtis permet de ménager, sur le long terme et en fonction des choix retenus par la collectivité lors d'une prochaine révision de PLU, la possibilité d'un aménagement plus cohérent et plus qualitatif. Il s'agit notamment d'éviter la multiplication des accès par 'second rideau' le long de la rue du Buron, dont le gabarit n'est pas adapté pour un surplus de trafic routier, risquant de porter préjudice à la qualité des conditions de voisinage.

Sur ce secteur Ubm, le règlement restreint les possibilités de création de logements, en circonscrivant les possibilités de création de nouvelles constructions principales à une bande comprise entre 0 et 50 mètres définie à compter de la voie publique existante les desservant. Seules, l'extension de constructions existantes ainsi que la réalisation d'annexes peuvent être admises à plus de 50 m de la voie publique.

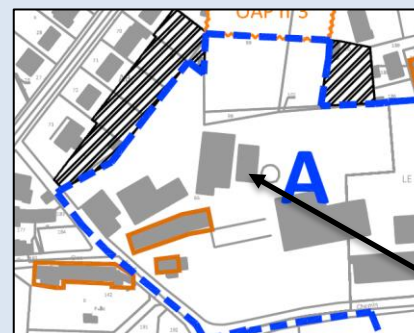
En secteurs à constructibilité limitée

Certaines parties de terrain du Nord-Est du bourg sont situées au contact d'un site d'exploitation agricole (exploitation du Clos Neuf).

Dans ces conditions, la création de nouveaux logements est interdite sur ces espaces correspondant à des fonds de parcelles, afin d'éviter de générer (par la création de logements) des risques de gênes réciproques entre activités agricoles et des habitations (plus proches que celles existantes actuellement), qui seraient susceptibles de gêner le fonctionnement de ces activités tout en s'exposant à des risques de nuisances.

Seules, l'extension de constructions existantes ainsi que la réalisation d'annexes peuvent y être admises.

 Secteurs à constructibilité limitée (création de logement exclue)



Exploitation du Clos Neuf

2.2.3. Dispositions applicables aux zones à dominante d'habitat

Focus 4 - Répartir l'habitat entre les zones de renouvellement urbain et les zones d'urbanisation en extension urbaine

Le zonage des secteurs de renouvellement urbain

Le P.L.U. définit quatre principaux sites de renouvellement urbain qui sont identifiés sur le plan de zonage en secteurs Ub, Uh ou 1AUr, selon leur localisation, par un numéro d'OAP (de 1 à 4).

L'estimation du nombre de logements pouvant être escomptée à 10 ans sur ces quatre secteurs reste difficilement estimable. Une vingtaine de logements est toutefois estimée.

Cf. tableau ci-contre

	Type d'opération	Échéance estimative	Nb de logements min escomptés à terme	Nb de logements min escomptés à 10 ans
N° OAP				
1 : Ile du Don	renouvellement urbain	court/moyen/long/très long terme	20 à 30 ?	0
2 : rue de la Gare	renouvellement urbain	long/très long terme	32	16
3 : Bas Montjouan	renouvellement urbain	moyen/long terme	4	2
4 : Villate	renouvellement urbain	moyen/long terme	4	2
total			60 à 70	20

Le zonage des secteurs d'extensions urbaines

Le P.L.U. définit quatre secteurs AU à vocation principale d'habitat, devant satisfaire la production de logements complémentaire de celle pouvant être réalisée sur les secteurs Ua, Ub, Uh (et dans une moindre mesure Ah) en cohérence avec les orientations définies par le PADD pour les dix prochaines années.

45 logements sont ainsi programmés à court et moyen terme ; 26 à long terme, soit au total, environ 70 logements.

Les secteurs 2AU, fermés à l'urbanisation, feront l'objet d'une OAP lors de leur ouverture à l'urbanisation (à l'issue d'une modification ou d'une révision du PLU).

En cohérence avec le PADD, ces sites sont répartis de manière équilibrée au Nord-Est, Nord-Ouest, Sud et Sud-Ouest du bourg. Aucune autre extension n'est programmée en dehors du bourg.

Cf. tableau ci-contre

Secteurs d'extensions de l'agglomération	Nombre minimum de logements attendus à 10 ans	Programmation	OAP
Les Grands Clos (1AUa)	8	court terme	OAP 5
Le Breil Benoît (1AUa)	37	moyen terme	OAP 6
Le Buron (2AU)	14	long terme	/
Les Quejailles (2AU)	12	long terme	/
TOTAL	71		

2.2.3. Dispositions applicables aux zones à dominante d'habitat

Focus 5 - Prise en compte des déplacements doux

Les OAP de secteurs et les emplacements réservés pour renforcer le maillage de liaisons douces

Les OAP de secteurs à enjeux d'aménagement, et notamment l'OAP de l'île du Don présentent des principes d'accès et de liaisons douces, devant favoriser notamment les liaisons vers le centre-bourg et les cœurs de vie.

Une liaison structurante entre la gare est la salle du Bosquet, via les écoles et le centre-bourg, est notamment inscrite dans les orientations du PADD (axe 3.3). De manière à permettre sa réalisation, un emplacement n°7 est créé visant à acquérir et aménager une portion située entre la rue de la Coutrie (en face de la mairie) et l'île du Don, en intégrant le petit bois où est présent un ancien lavoir que la commune souhaiterait remettre en valeur. Une passerelle pourrait ensuite être aménagée pour traverser le Don et rejoindre l'île du Don puis les équipements sportifs au Sud.

L'emplacement réservé n°8 s'inscrit dans la liaison bourg – étang de Beaumont, sur le secteur des Ecobuts. Cette portion n'étant pas de propriété communale (une convention de passage existe actuellement avec le propriétaire), l'emplacement réservé vise à pouvoir garantir la continuité de la liaison en cas de rupture de convention.

L'emplacement réservé n°9, déjà inscrit dans le PLU précédent, s'inscrit dans la volonté de développer les liaisons d'ordre récréatif, en valorisant les corridors écologiques, principalement le long du Don.

L'emplacement réservé n°10 vise à aménager une liaison en site propre le long du vallon du ruisseau de Beaumont (en évitant ainsi le passage par la voie communale routière étroite)

Numéro des emplacements	Désignation de la réservation	Collectivité ou service bénéficiaire	Surface approximative en m²
7	Liaison douce et mise entre la rue de la Coutrie et l'île du Don, et mise en valeur du site du lavoir	Commune	1683 m²
8	Liaison douce	Commune	869 m²
9	Liaison douce	Commune	2386 m²
10	Liaison douce	Commune	1811 m²



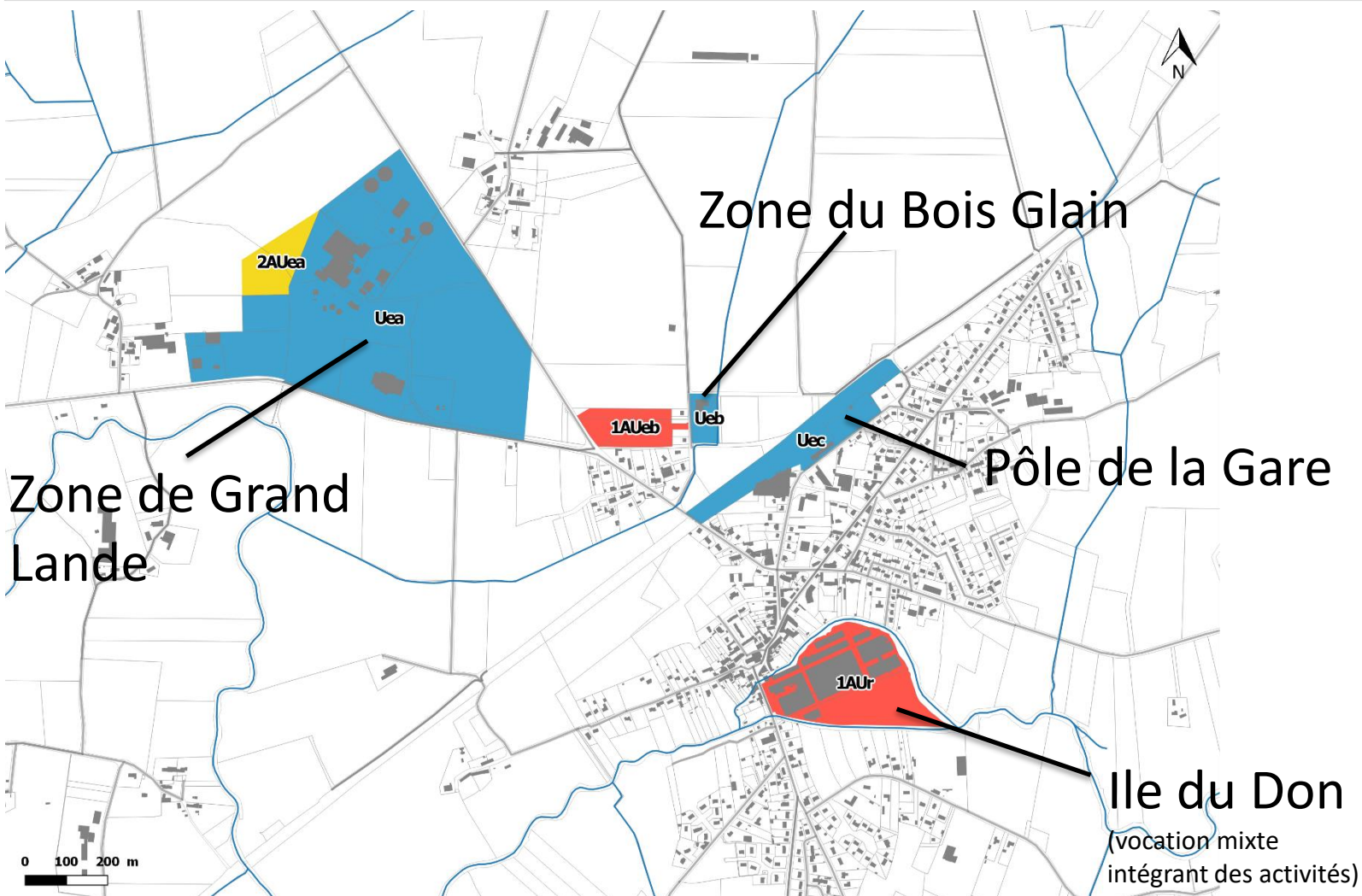
*Sentier bourg –
étang de Beaumont*



2.2.4. Dispositions applicables aux zones à dominante d'activités économiques

ZONES à dominante d'activités économiques

devant répondre aux orientations relatives au renforcement du potentiel économique, à travers :



2.2.4. Dispositions applicables aux zones à dominante d'activités économiques

ZONES à dominante d'activités économiques

devant répondre aux orientations relatives au renforcement du potentiel économique, à travers :

SECTEURS	Vocation, Localisation, Caractéristiques principales	OBJECTIFS de la traduction réglementaire	Références du PADD, auxquelles correspondent ces secteurs
Uea/2AUea	Zone de Grand Lande (dominante industrielle) et ses possibilités d'extension fermées à l'urbanisation (2AUea)	Créer les conditions d'un renforcement du tissu économique local Permettre le développement de la zone de Grand-Lande, favoriser l'accroissement de l'offre d'emplois de proximité	Axe 1 du PADD (1.3)
Ueb/1AUeb	Zone d'activités du Bois Glain (dominante artisanale) et son projet d'extension ouvert à l'urbanisation (1AUeb)	Créer les conditions d'un renforcement du tissu économique local Offrir de nouvelles disponibilités foncières pour favoriser l'accueil (ou le transfert) d'activités artisanales, par la mise en place d'un espace d'activités adapté au Nord-Ouest du bourg (Le Bois Glain), en complément de la zone d'activité existante et bénéficiant d'une bonne accessibilité depuis le réseau départemental Ménager la possibilité de réaliser un contournement Nord du bourg, permettant notamment d'assurer la desserte du projet de zone d'activités artisanales au Nord du Bois Glain	Axe 1 du PADD (1.3) Axe 3 du PADD (3.3)
Uec	Projet de pôle tertiaire (site de la gare)	Créer les conditions d'un renforcement du tissu économique local Soutenir le développement d'un pôle d'activités à dominante tertiaire rue de la gare, devant tirer parti de la proximité de la gare tram/train (liaison Nantes-Châteaubriant), en lien avec les actions menées à l'échelle intercommunale	Axe 1 du PADD (1.3)

2.2.4. Dispositions applicables aux zones à dominante d'activités économiques

Focus 6 - Prise en compte des déplacements routiers

Les emplacements réservés pour limiter le trafic de transit au sein du centre-bourg et desservir les zones d'activités

L'emplacement réservés n°1 vise à ménager la possibilité de réaliser le projet de 'contournement' Nord du bourg mentionné dans la justification du PADD, par élargissement et adaptation de la voie communale actuelle et par création d'un nouveau barreau de liaison jusqu'à la route de Saint-Vincent-des-Landes, voire jusqu'à la route de Treffieux (sans avoir à passer par le tourne-à-gauche actuel). Sur la partie Nord du secteur 1AUeb, l'emplacement réservé est à emprise variable compte-tenu de l'absence de projet précis de tracé visant à relier la rue des Magnolias et la route de Saint-Vincent-des-Landes.

Cet emplacement réservé intègre également la possibilité de réaliser des aménagements sécuritaires de carrefours (type giratoire) aux intersections avec la route de Châteaubriant et de Saint-Vincent-des-Landes (aucun projet précis n'est pour le moment défini, l'emprise vise avant tout à ménager la possibilité de sa réalisation).

Dans l'attente de la réalisation de ce 'contournement' (dont l'échéance est prévue à long terme voire à très long terme), la commune souhaite ménager la possibilité de réaliser un aménagement sécuritaire (type giratoire) au carrefour de la route de Treffieux et de la route de Saint-Vincent de manière à sécuriser l'accès au projet d'extension de la zone d'activités du Bois Glain. L'accès principal est en effet prévu à ce niveau, dans l'attente d'un éventuel nouvel accès principal depuis la voie de 'contournement' Nord.

Numéro des emplacements	Désignation de la réservation	Collectivité ou service bénéficiaire	Surface approximative en m²
1	Réalisation d'une liaison routière structurante entre la RD 29 et la RD 35 avec aménagements des intersections route de Treffieux et route de Châteaubriant	Commune	29 134 m²
2	Aménagement sécuritaire d'accès à la zone 1AUeb (route de Saint-Vincent-des-Landes)	Commune	425 m²



Voie communale actuelle au Nord du bourg (en arrière-plan, la ZA du Bois Glain)

La ZA du Bois Glain perçue depuis la route de Saint-Vincent-des-Landes (au premier plan, le terrain visé pour étendre la ZA)



2.2.4. Dispositions applicables aux zones à dominante d'activités économiques

Focus 7 - Permettre l'extension des zones d'activités de Grand Lande et de Bois Glain

Le SCoT met en œuvre une stratégie de développement pour l'accueil des entreprises. Il identifie deux types de zones d'activités : les zones structurantes et les zones de proximité.

Issé dispose d'une zone structurante, la zone de Grande-Lande pour laquelle le SCoT admet des possibilités d'extension à court terme et une zone de proximité, la zone du Bois Glain, destinée à l'accueil d'activités artisanales qui ne trouvent pas leur place dans les centralités ni dans les zones structurantes (le SCoT admet également une surface d'extension de 2 hectares pour le Bois Glain).

La commune ne dispose plus d'offre foncière pour les activités artisanales (la zone du Bois Glain ne dispose plus de terrains disponibles et la zone de Grand Lande est entièrement privative et réservée aux activités à dominante industrielle. D'autre part, l'extension de la ZA du Bois Glain est un projet lancé sous l'égide du précédent PLU qui classait ces mêmes terrains en zone 1AU et 3AUe. La commune avait procédé à l'acquisition des terrains. Elle est ainsi propriétaire de la quasi-totalité du projet de secteur 1AUeb (seule une bande Sud n'est pas de sa propriété mais cette bande matérialise un espace tampon avec l'habitat).



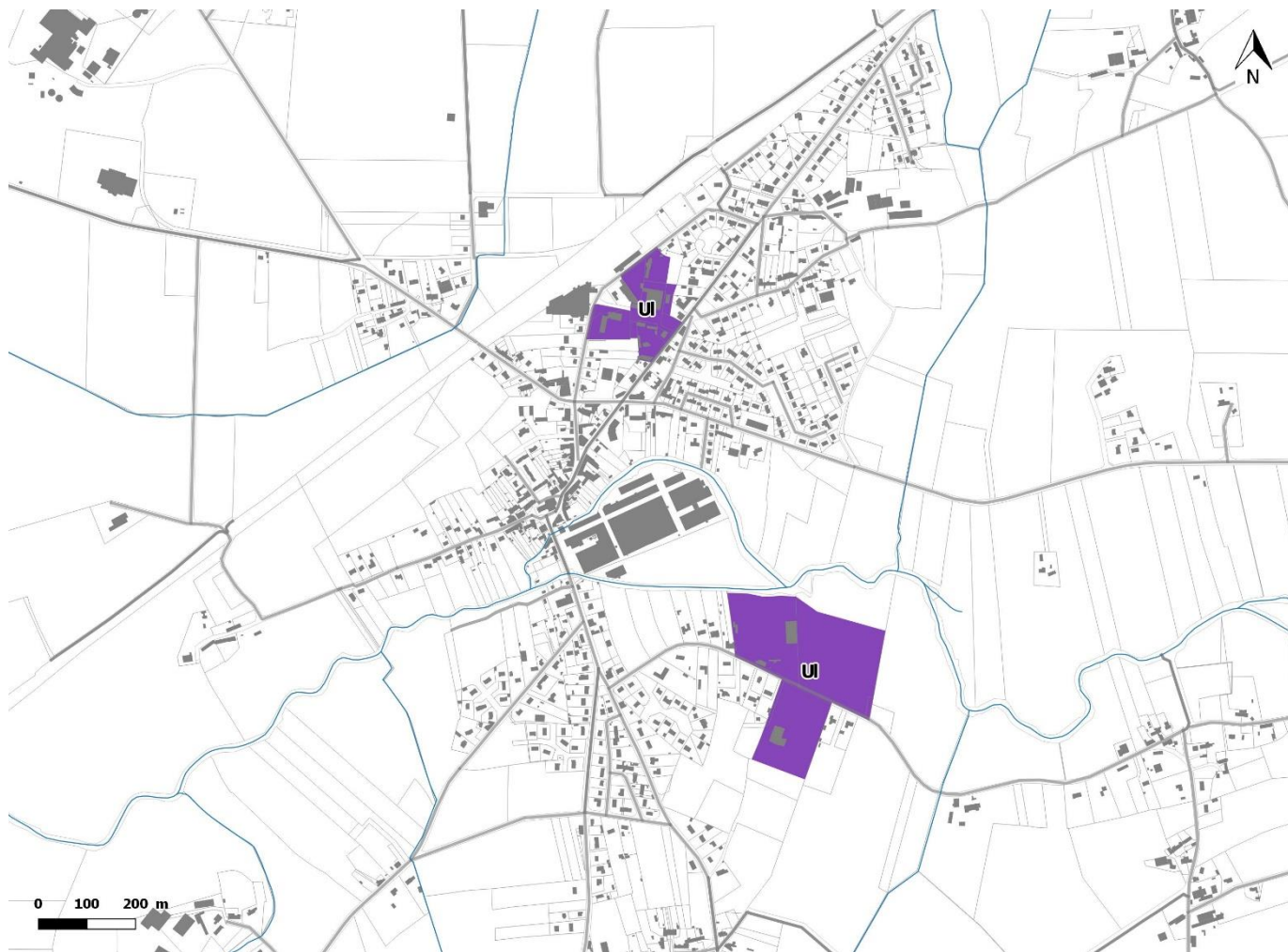
*La ZA du Bois Glain
ne dispose plus de terrains disponibles*



2.2.5. Dispositions applicables aux zones à dominante d'équipements

ZONES à dominante d'équipements

permettant de conforter le niveau d'équipements et de services de l'agglomération, à travers :



2.2.5. Dispositions applicables aux zones à dominante d'équipements

ZONES à dominante d'équipements

permettant de conforter le niveau d'équipements et de services de l'agglomération, à travers :

SECTEURS	Vocation, Localisation, Caractéristiques principales	OBJECTIFS de la traduction réglementaire	Références du PADD, auxquelles correspondent ces secteurs
U	Principaux pôles d'équipements d'intérêt collectif : - Pôle sportif, récréatif et culturel (rue du Clos Prêtre), - Pôle scolaire et périscolaire (écoles publique et privée, équipements périscolaires, ateliers communaux)	Maintenir et pouvoir adapter l'offre en équipements d'intérêt collectif (au regard des besoins des habitants) Préserver des possibilités d'évolution, d'adaptation et d'extension de différents équipements publics ou d'intérêt collectif existants, notamment des équipements scolaires et périscolaires, des équipements sportifs, récréatifs, culturels et de loisirs	Axe 1 du PADD (1.2)

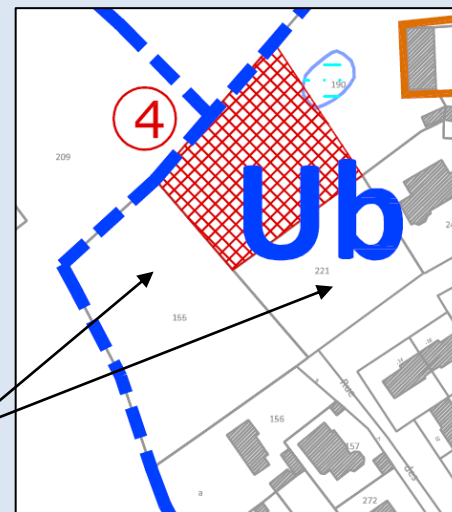
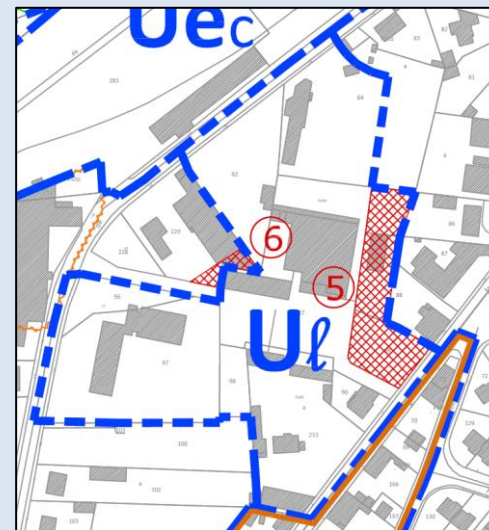
2.2.5. Dispositions applicables aux zones à dominante d'équipements

Focus 8 - Ménager des possibilités d'extension du pôle scolaire et du cimetière

Des emplacements réservés, déjà inscrits au PLU précédent pour garantir des possibilités d'extension du pôle scolaire et du cimetière, sont inscrits sur les plans de zonage. L'emplacement réservé n°5 vise notamment à l'amélioration des conditions d'accessibilité voire de stationnement depuis la rue de la Poste.

Un nouvel emplacement réservé (n°6) est inscrit au Nord du restaurant scolaire, de manière à favoriser l'amélioration des conditions de desserte du restaurant scolaire (notamment pour faciliter les accès à l'arrière depuis le chemin des écoliers pour les livraisons).

Numéro des emplacements	Désignation de la réservation	Collectivité ou service bénéficiaire	Surface approximative en m ²
4	Extension du cimetière	Commune	2426 m ²
5	Extension du pôle scolaire intégrant l'amélioration des conditions d'accessibilité	Commune	2005 m ²
6	Amélioration des conditions de desserte du restaurant scolaire	Commune	221 m ²

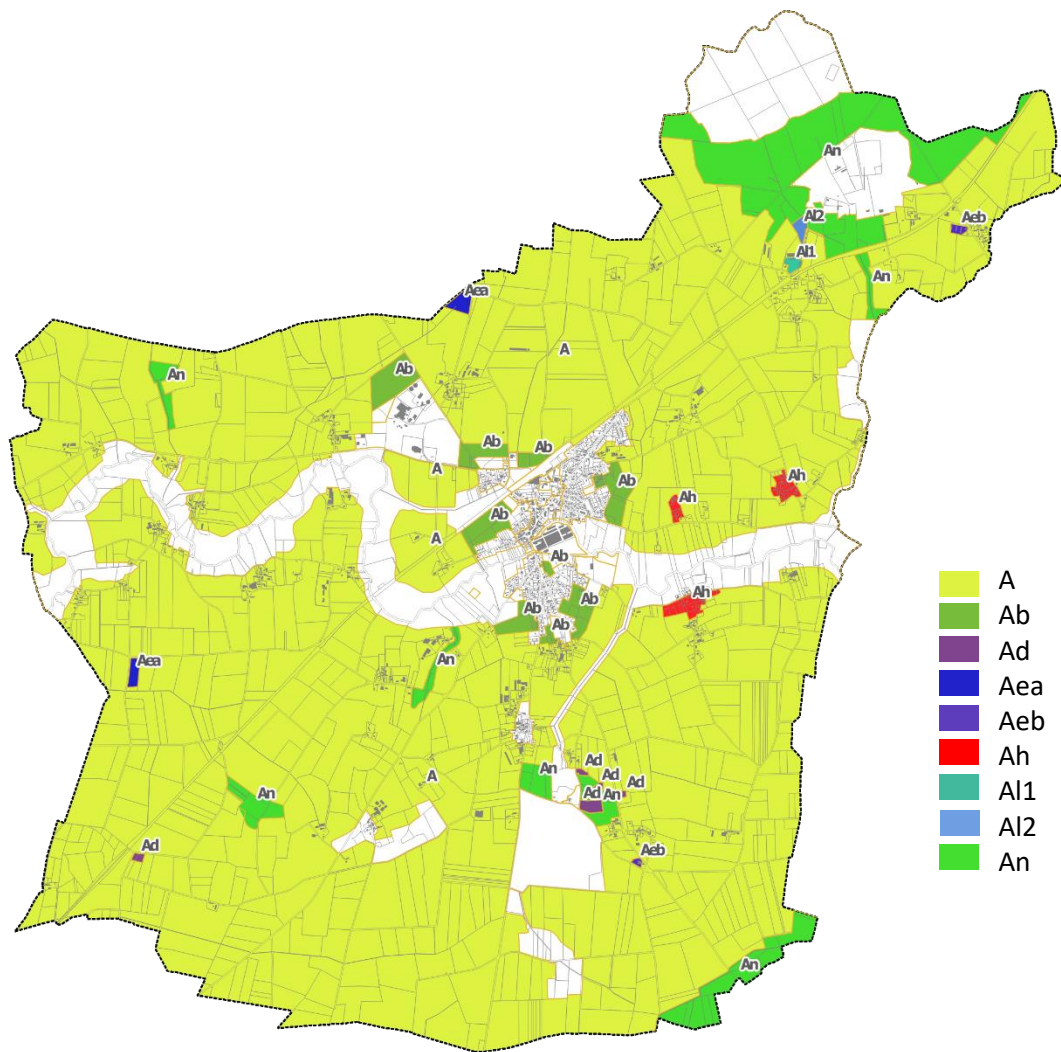


Cimetière existant

2.2.6. Dispositions applicables aux zones agricoles et naturelles

Les secteurs à dominante agricole

destinée à préserver l'économie et les ressources agricoles (exploitations et espaces agricoles), garantes aussi du maintien de qualités paysagères, écologiques sur le territoire, distinguant plusieurs zones au regard des enjeux de développement durable et des orientations du PADD



0 500 1000 m

2.2.6. Dispositions applicables aux zones agricoles et naturelles

Les secteurs à dominante agricole

destinée à préserver l'économie et les ressources agricoles (exploitations et espaces agricoles), garantes aussi du maintien de qualités paysagères, écologiques sur le territoire, distinguant plusieurs zones au regard des enjeux de développement durable et des orientations du PADD :

SECTEURS	Vocation, Localisation, Caractéristiques principales	OBJECTIFS de la délimitation du secteur (cf. PADD)	Références du PADD, auxquelles correspondent ces secteurs
A	Espace agricole comprenant des terrains cultivés ou non ainsi que des constructions, liées ou non à l'exploitation agricole	Préserver le patrimoine intégré à cet espace et favoriser la valorisation agricole de cet espace Favoriser l'accueil et le développement d'exploitations agricoles, permettre la réalisation de logements de fonction pour les agriculteurs Préserver l'environnement de cet espace et le préserver du développement urbain Permettre la diversification des exploitations pour les aider à se pérenniser Permettre la création de logements par changement de destination d'anciens bâtiments de caractère, permettre les extensions limitées et annexes des habitations existantes afin de maintenir la vitalité en campagne	Axes 1 et 2 du PADD (1.3 et 2.2) Axe 2 du PADD (2.2) Axe 2 du PADD (2.2) Axe 2 du PADD (2.2) Axe 2 du PADD (2.1)
Ab	Sept secteurs identifiés en Ab , secteurs couvrant des espaces agricoles de transition aux abords du bourg, sans nouvelles constructions ou installations agricoles Ils correspondent pour l'essentiel aux zones AU non encore aménagées du PLU précédent	Identifier des espaces inconstructibles en lisière du bourg afin d'éviter les risques de nuisances et problèmes de voisinage Affirmer une lisibilité du territoire pour les agriculteurs	Axe 2 du PADD (2.2)

2.2.3. Dispositions applicables aux zones agricoles et naturelles

Les secteurs à dominante agricole

destinée à préserver l'économie et les ressources agricoles (exploitations et espaces agricoles), garantes aussi du maintien de qualités paysagères, écologiques sur le territoire, distinguant plusieurs zones au regard des enjeux de développement durable et des orientations du PADD :

SECTEURS	Vocation, Localisation, Caractéristiques principales	OBJECTIFS de la délimitation du secteur (cf. PADD)	Références du PADD, auxquelles correspondent ces secteurs
An	Secteurs agricoles présentant des enjeux environnementaux et/ou paysagers ▪ Secteurs tampons en lisière de la forêt Pavée et du Bois de la Foi ▪ Secteurs tampons aux abords de l'étang de Beaumont et de la Ferme de Beaumont ▪ Secteurs de corridor écologique entre la Forêt Pavée, le secteur boisé de Gâtine et le vallon du ruisseau de La Planche Morivon ▪ Secteurs humides d'importance en amont de petits cours d'eau affluents du Don inscrits dans une ambiance agricole dominante, ils font l'objet d'un classement « agricole naturel inconstructible ».	Préserver la qualité des paysages liée à l'environnement naturel et agricole Maintenir la qualité paysagère du site de l'étang de Beaumont Identifier des espaces participant à la trame verte et bleue et des cours d'eau et zones humides à préserver Prendre en compte certains cônes de vue sur des points de repère forts du paysage Prendre en compte les risques (notamment le risque tempête – chute d'arbres – ou de feu de forêt en lisières de la Forêt Pavée et du Bois de la Foi)	Axe 3 du PADD (3.1) Axe 3 du PADD (3.1) Axe 3 du PADD (3.2.) Axe 3 du PADD (3.1) Axe 3 du PADD (3.2.)
Ah	Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) - hameaux de La Bouinais, La Thiolais et La Masure, proches du bourg et disposant de capacités de densification	Préserver la vitalité des villages et hameaux Offrir quelques possibilités d'accueil pour de nouveaux ménages en campagne sur des hameaux proches du bourg, sans gêne pour l'activité agricole, par densification uniquement de l'enveloppe du hameau et sans extension	Axe 2 du PADD (2.1) Axe 1 du PADD (1.1) Axe 2 du PADD (2.2)

2.2.6. Dispositions applicables aux zones agricoles et naturelles

Les secteurs à dominante agricole

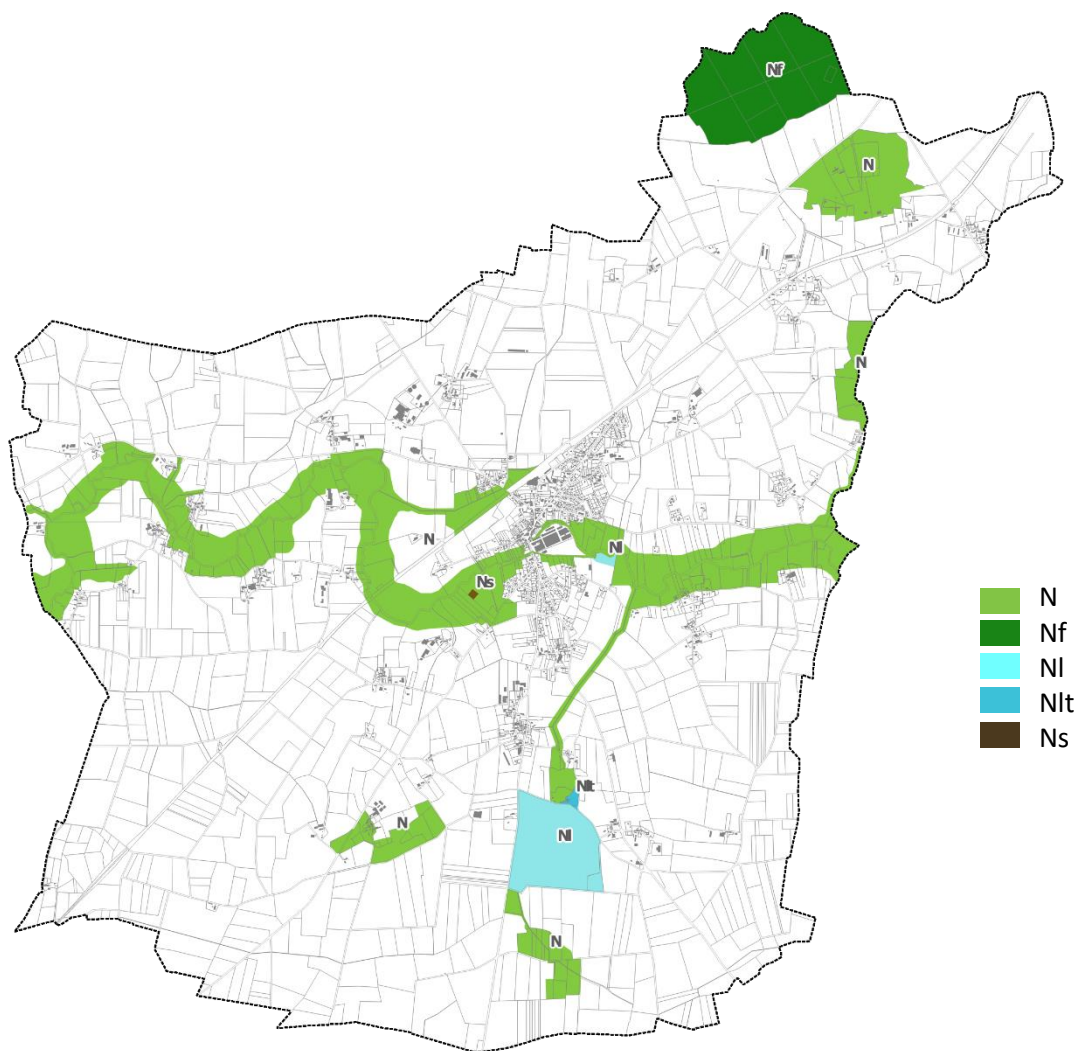
destinée à préserver l'économie et les ressources agricoles (exploitations et espaces agricoles), garantes aussi du maintien de qualités paysagères, écologiques sur le territoire, distinguant plusieurs zones au regard des enjeux de développement durable et des orientations du PADD :

SECTEURS	Vocation, Localisation, Caractéristiques principales	OBJECTIFS de la délimitation du secteur (cf. PADD)	Références du PADD, auxquelles correspondent ces secteurs
Aea	Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) - sites destinés à l'accueil d'installations de stockage des résidus de méthanisation	Assurer la conformité avec l'arrêté préfectoral en date du 5 décembre 2016 (autorisation d'exploitation de la société VALDIS) Conserver des possibilités d'évolution des activités présentes sur la commune	Axe 1 du PADD (1.3)
Aeb	Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) - sites d'activités de Beaumont et de La Claie , sans lien avec le caractère de la zone agricole.	Préserver la vitalité de la campagne Soutenir le dynamisme économique local Conserver des possibilités d'évolution des activités présentes sur la commune	Axe 2 du PADD (2.1) Axe 1 du PADD (1.3)
Al	Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) - sites d'activités de loisirs et d'hébergement touristique de La Lande , sans lien avec le caractère de la zone agricole.	Soutenir et diversifier les initiatives de valorisation touristique du territoire, Favoriser le développement d'une offre diversifiée en structures d'hébergement touristique Permettre l'intégration au territoire de projets d'activités récréatives, de loisirs ou de tourisme	Axe 2 du PADD (2.3)
Ad	Anciennes décharges brutes de La Grée et des Torlais Anciennes carrières remblayées	Conserver en mémoire la présence des anciennes décharges ou des anciennes carrières Prendre en compte les risques Limiter les pollutions des sols et des sous-sols, de la ressource en eau, Exclure toute construction ou tout aménagement nécessitant des affouillements de sols (hors cas de remise en état écologique du site ou de suivi environnemental)	Axe 3 du PADD (3.2)

2.2.6. Dispositions applicables aux zones agricoles et naturelles

Les secteurs à dominante naturelle

garants de la biodiversité, les qualités paysagères ou patrimoniales de certains sites, mais destinée aussi à préserver les ressources et à prévenir des risques d'inondation



2.2.6. Dispositions applicables aux zones agricoles et naturelles

Les secteurs à dominante naturelle

garants de la biodiversité, les qualités paysagères ou patrimoniales de certains sites, mais destinée aussi à préserver les ressources et à prévenir des risques d'inondation

SECTEURS	Vocation, Localisation, Caractéristiques principales	OBJECTIFS de la délimitation du secteur (cf. PADD)	Références du PADD, auxquelles correspondent ces secteurs
N	Espaces naturels à forte valeur écologique ou paysagère, corridor écologique humide ou boisé (vallée du Don, vallon du ruisseau de l'étang de Beaumont, vallon du ruisseau de la Planche de Morivon) Site de qualité paysagère et patrimoniale (Gâtine, Coëtreux) Espaces concernés par le risque d'inondation (vallée du Don)	Préserver et entretenir les éléments du patrimoine naturel Préserver et valoriser les continuités écologiques et notamment les continuités hydrauliques Favoriser la préservation et la valorisation du cadre de vie paysager Limiter les pollutions des sols et des sous-sols, de la ressource en eau Préserver les secteurs faisant office de champ d'expansion de crues et concernés par les risques d'inondation	Axe 3 du PADD (3.1 et 3.2.)
N_l / N_{lt}	Espaces naturels anthropisés, valorisés par des activités et installations de loisirs : ▪ étang de Beaumont ▪ abords du Don au Nord des terrains de sports ▪ ferme de Beaumont (N _{lt}) - STECAL	Maintenir la qualité paysagère du site de l'étang de Beaumont Valoriser la présence du Don au sein du bourg Préserver, entretenir et favoriser la mise en valeur des éléments de patrimoine bâti (ferme de Beaumont) Soutenir les actions de valorisation touristique du site de l'île du Don Entretien et développer le réseau de sentiers de promenade et de randonnée, notamment autour de l'étang de Beaumont et le long du Don	Axe 3 du PADD (3.1) Axe 2 du PADD (2.3)
Nf	Espaces forestiers liés à l'exploitation sylvicole, concernés par un Plan Simple de Gestion (Forêt Pavée)	Préserver et entretenir les boisements et les haies les plus intéressantes	Axe 3 du PADD (3.2.)
Ns	Site accueillant les ouvrages de traitement des eaux usées (station d'épuration du bourg) - STECAL	Maintenir des possibilités d'extension de la station d'épuration pour satisfaire les perspectives de développement urbain à long terme Assurer une bonne gestion des eaux usées	Axe 1 du PADD (1.2) Axe 3 du PADD (3.2)

2.2.6. Dispositions applicables aux zones agricoles et naturelles

Focus 9 - Des possibilités de maintien et d'évolution mesurée de l'habitat situé dans des zones agricoles et naturelles

La prise en compte dans le règlement des habitations de tiers en zones agricoles et naturelles

La règlement permet les possibilités d'extension et de réalisation d'annexes pour les tiers en zone agricole, ceci de manière limitée.

Ainsi, l'extension (ou le cumul d'extensions) des constructions principales existantes destinées à l'habitation est autorisée sous conditions précisées au règlement écrit, notamment :

- Possibilités d'extension limitée des constructions à usage d'habitation existantes, ne pouvant excéder une emprise au sol de 50 m², sans possibilité de créer de logement (possibilité de réalisation de plusieurs extensions dans la limite des 50 m² pour l'ensemble des extensions réalisées à compter de la date d'approbation du nouveau PLU) ; une emprise au sol supérieure pourra être admise si l'extension est réalisée par la reprise et l'aménagement d'un bâtiment déjà existant jouxtant la construction principale présentant une emprise au sol supérieure à 50 m².

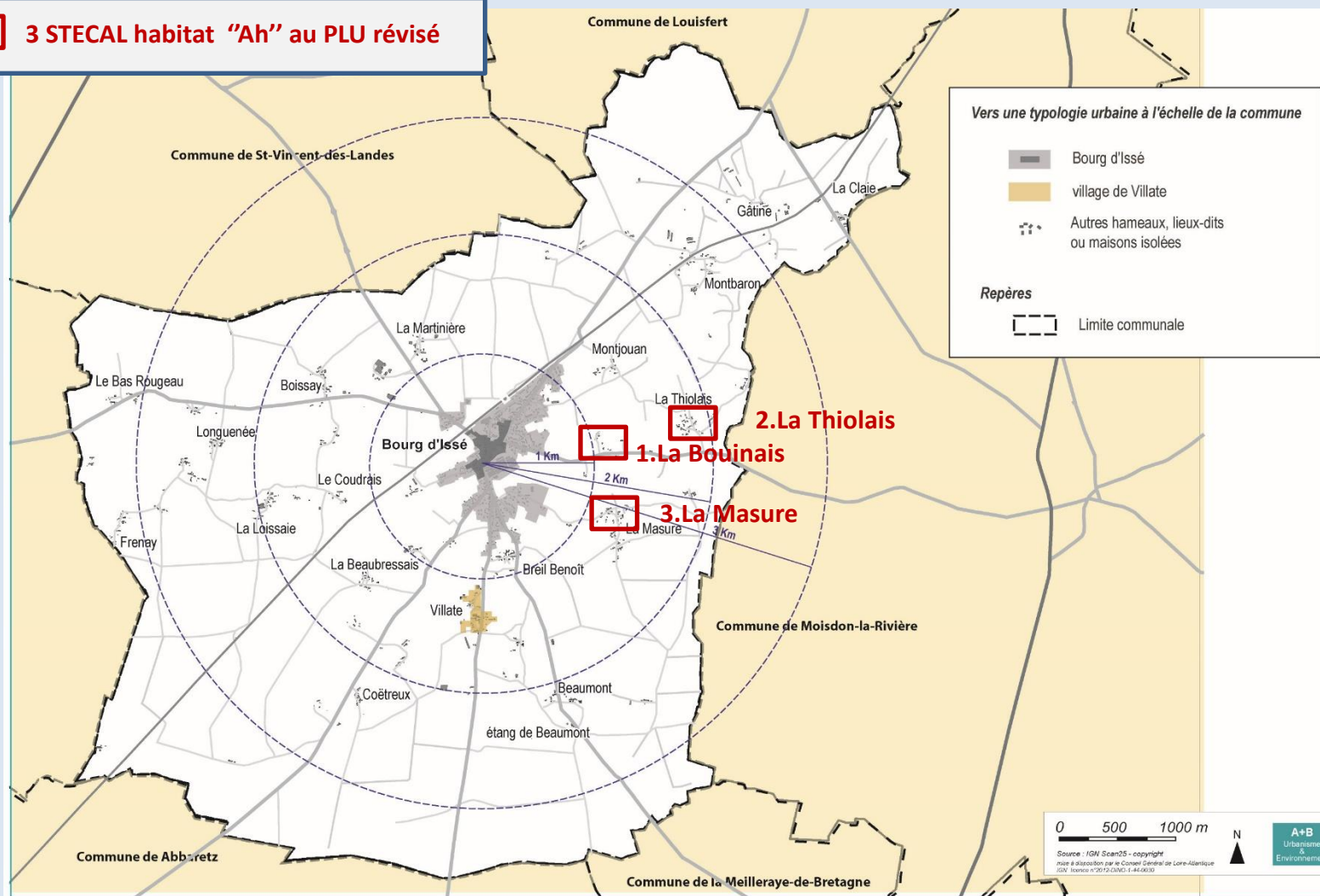
En outre, l'emprise au sol du bâtiment d'habitation (existant + extension) ne doit pas dépasser 250 m², de manière à éviter ou à limiter le risque de division immobilière et la création non maîtrisée de logements nouveaux.

- Possibilités de création et/ou d'extension d'annexes liées aux habitations existantes, dans une limite de 40 m² de cumul d'emprise au sol des annexes (créées ou étendues) et à condition que ces annexes n'excèdent pas une distance de 15 m de la construction principale et que leur hauteur ne dépasse pas 3,50 m à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère. Possibilités estimées à compter de la date d'approbation de la présente révision générale du PLU.

2.2.6 Dispositions applicables aux zones agricoles et naturelles

Focus 11 - Les secteurs de taille et de capacités d'accueil limitées (STECAL) à dominante d'habitat

3 STECAL habitat "Ah" au PLU révisé



2.2.6 Dispositions applicables aux zones agricoles et naturelles

Focus 10 - Les secteurs de taille et de capacités d'accueil limitées (STECAL) à dominante d'habitat

Justification du caractère exceptionnel des STECAL (secteur de taille et de capacité d'accueil limité - art. L.151-13 du Code de l'Urbanisme), **à vocation dominante d'habitat**, classés en secteur Ah par le P.L.U.

Les STECAL à vocation d'habitat restent limités au regard de leur nombre (3 seulement sur environ 75 hameaux et lieux-dits au total), de leur superficie et en droit à construire (cf. tableau ci-dessous et précisions par STECAL en pages suivantes).

La surface totale considérée comme STECAL au sens de l'article L.151-13 représente environ 10,4 hectares d'enveloppe de hameaux constructibles, soit **0,3 % du territoire communal**. Au sein de ces enveloppes de hameaux, le potentiel de création de logements à dix ans se limite à **environ 6 logements**, soit environ **5% de la production totale de logements** à venir sur dix ans (estimation des logements à 10 ans).

Aucune surface agricole ne sera prélevée en cas de création de logements au sein de ces hameaux. Les enveloppes constructibles de ces hameaux reprennent voire limitent celles définies au PLU de 2005 (voir ci-dessous et pages suivantes). Il est aussi rappelé que ces 3 secteurs étaient déjà constructibles au PLU précédent. Le zonage est établi au plus près du bâti existant, en s'appuyant sur la définition de l'enveloppe urbaine précisée par le SCoT.

En sous-secteur Ah : des règles restreignant les possibilités de densification compte tenu de la proximité d'espaces agricoles et naturel

L'enveloppe des secteurs Ah englobe des terrains bâtis pouvant parfois être relativement profonds. L'urbanisation diffuse et spontanée de ces arrières de parcelles (admise par le PLU précédent) serait en ce sens assimilée à des formes d'extension de l'enveloppe urbaine du hameau, vers les espaces agricoles ou naturels riverains, générant un potentiel de création supplémentaire de logements. Or, le PADD a fait le choix d'orienter les extensions urbaines sur le bourg uniquement.

Il s'agit aussi d'éviter la multiplication des accès par 'second rideau' le long des voies de desserte des hameaux, dont le gabarit n'est pas toujours suffisamment adapté pour un surplus de trafic routier, risquant de porter préjudice à la qualité des conditions de voisinage.

Ainsi, à l'instar du règlement du secteur Ubm, le règlement du secteur Ah restreint les possibilités de création de logements, en circonscrivant les possibilités de création de nouvelles constructions principales à une bande comprise entre 0 et 50 mètres définie à compter de la voie publique existante les desservant. Seules, l'extension de constructions existantes ainsi que la réalisation d'annexes peuvent être admises à plus de 50 m de la voie publique.

2.2.6 Dispositions applicables aux zones agricoles et naturelles

Focus 10 - Les secteurs de taille et de capacités d'accueil limitées (STECAL) à dominante d'habitat

Nv au précédent PLU : 2,4 ha



Le maintien de la constructibilité du hameau permettra de conforter et finaliser son tissu urbain (présence d'une dent creuse en son centre) et de permettre des éventuels changements de destination d'anciens bâtiments agricoles sur la partie Nord. Le hameau est situé à moins de 500 m de l'entrée du bourg. Le clocher est perceptible depuis la voie communale et renforce le sentiment de proximité avec le bourg. Le hameau bénéficie d'un point d'arrêt pour transports scolaires.

La **surface constructible est réduite de 0,7ha. par rapport au PLU précédent** de manière à exclure les terrains n'ayant que des possibilités de desserte par la RD. Il s'agit d'éviter toute autre création d'accès depuis la RD par mesure de sécurité.



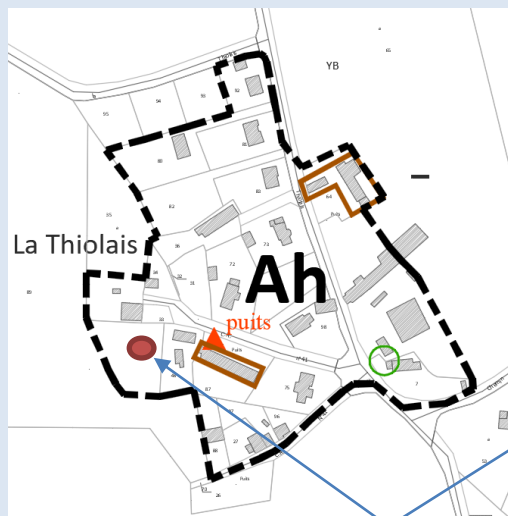
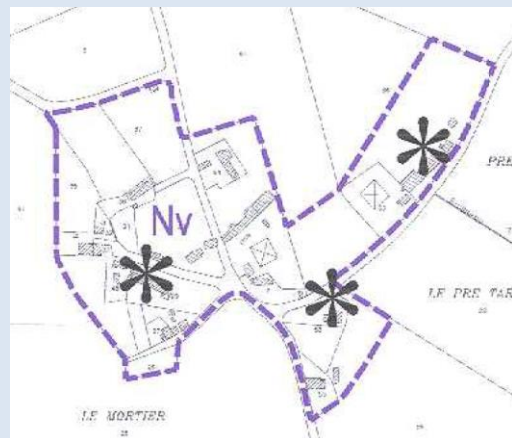
Ah : 1,7 ha
au PLU révisé

Ah La Bouinais STECAL Ah : 1,7 ha	Capacités de création de logements à dix ans : 1 à 2 logements
Emprise au sol limitée du bâti	Emprise au sol maxi : 250 m ² Extensions maxi : 50 m ² Annexes maxi : 40 m ²
Hauteur maximale limitée des constructions	Construction principale : 7,5 mètres à l'égout ou l'acrotère Annexes : 3,5 m à l'égout ou l'acrotère
Implantation des nouvelles constructions	25 m par rapport à la RD 29 5 m par rapport à la voie communale Encadrement des possibilités de 'second rideau' : construction d'habitation interdite à plus de 50 m de la voie

2.2.6 Dispositions applicables aux zones agricoles et naturelles

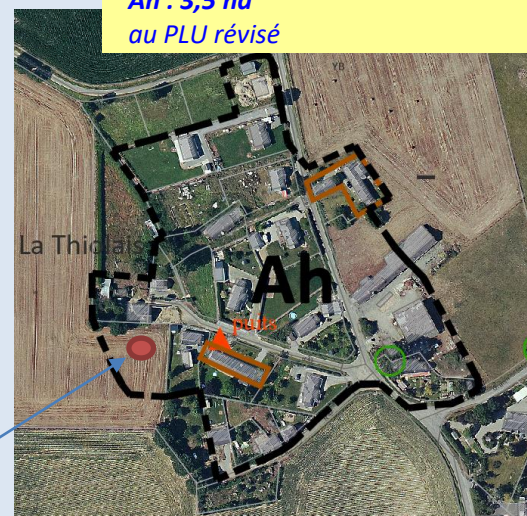
Focus 10 - Les secteurs de taille et de capacités d'accueil limitées (STECAL) à dominante d'habitat

Nv au précédent PLU : 7,4 ha



2 – La Thiolais

Ah : 3,5 ha
au PLU révisé



Nouvelle habitation (n'apparaissant pas encore sur le cadastre)

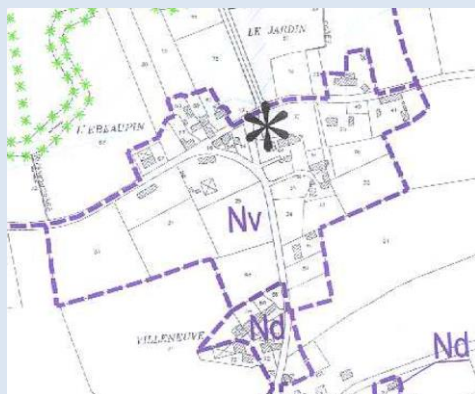
Le maintien de la constructibilité du hameau permettra de conforter et de densifier le tissu urbain de ce gros hameau situé au carrefour de plusieurs voies communales (présence d'une dent creuse en partie Est) et de permettre des éventuels changements de destination d'anciens bâtiments agricoles sur la partie Est. Le hameau est situé à moins de 1500 m de l'entrée du bourg. Le hameau bénéficie d'un arrêt pour transports scolaires. La surface constructible est réduite de près de 4 ha. par rapport au PLU précédent de manière à exclure les terrains localisés en extension de l'enveloppe urbaine. La voie communale Sud marque la limite de l'enveloppe urbaine du hameau. Le secteur du Bois Rialland (à l'Est) est séparé de la Thiolais par une coupure d'urbanisation.

Ah La Thiolais STECAL Ah : 3,5 ha	Capacités de création de logements à dix ans : 2 à 3 logements
Emprise au sol limitée du bâti	Emprise au sol maxi : 250 m ² Extensions maxi : 50 m ² Annexes maxi : 40 m ²
Hauteur maximale limitée des constructions	Construction principale : 7,5 mètres à l'égout ou l'acrotère Annexes : 3,5 m à l'égout ou l'acrotère
Implantation des nouvelles constructions	5 m par rapport à la voie communale Encadrement des possibilités de 'second rideau' : construction d'habitation interdite à plus de 50 m de la voie

2.2.6 Dispositions applicables aux zones agricoles et naturelles

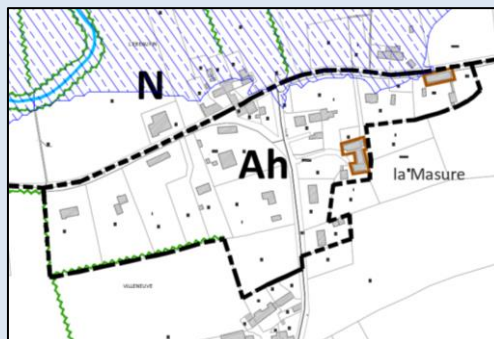
Focus 10 - Les secteurs de taille et de capacités d'accueil limitées (STECAL) à dominante d'habitat

Nv au précédent PLU : 7,2 ha



Le maintien de la constructibilité du hameau permettra de conforter et de densifier le tissu urbain de ce gros hameau situé au carrefour de plusieurs voies communales (présence de dents creuse au Nord et au Sud). Le hameau est situé à moins de 500 m de l'entrée du bourg et des équipements sportifs. Le hameau bénéficie d'un arrêt pour transports scolaires.

La **surface constructible est réduite de 1,9 ha. par rapport au PLU précédent** de manière à exclure les terrains localisés en extension de l'enveloppe urbaine ainsi que les terrains situés au Nord de la voie communale, concernés par des risques d'inondation (selon l'étude de modélisation, crue centennale). La partie Sud, concernée par un périmètre de réciprocité d'une exploitation agricole est maintenue hors du périmètre constructible.



3 – La Masure

Ah : 5,3 ha
au PLU révisé

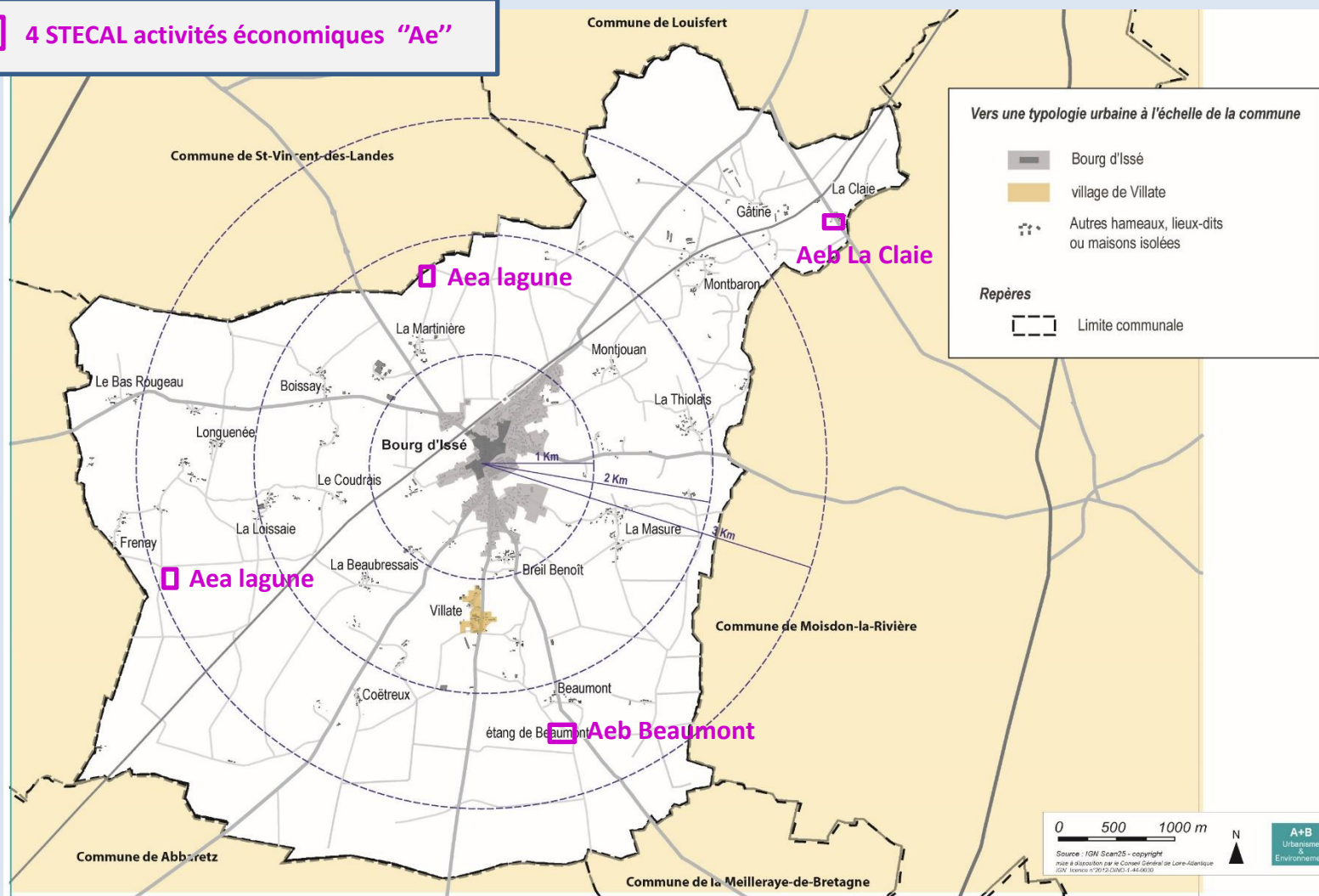


Ah La Masure STECAL Ah : 5,3 ha	Capacités de création de logements à dix ans : 3 à 4 logements
Emprise au sol limitée du bâti	Emprise au sol maxi : 250 m ² Extensions maxi : 50 m ² Annexes maxi : 40 m ²
Hauteur maximale limitée des constructions	Construction principale : 7,5 mètres à l'égout ou l'acrotère Annexes : 3,5 m à l'égout ou l'acrotère
Implantation des nouvelles constructions	5 m par rapport à la voie communale Encadrement des possibilités de 'second rideau' : construction d'habitation interdite à plus de 50 m de la voie

2.2.6 Dispositions applicables aux zones agricoles et naturelles

Focus 11 - Les secteurs de taille et de capacités d'accueil limitées (STECAL) destinées à des activités économiques situées en zone agricole

4 STECAL activités économiques "Ae"



2.2.6 Dispositions applicables aux zones agricoles et naturelles

Focus 11 - Les secteurs de taille et de capacités d'accueil limitées (STECAL) destinées à des activités économiques situées en zone agricole

Justification du caractère exceptionnel des STECAL destinés à des activités économiques (secteur de taille et de capacité d'accueil limité - art. L.151-13 du Code de l'Urbanisme).

Les deux secteurs Aea définis par le PLU correspondent aux sites envisagés pour le stockage du digestat issu de l'entreprise VALDIS (méthanisation) localisée sur la zone de Grand Lande. Ces deux sites sont mentionnés dans l'arrêté préfectoral d'autorisation d'exploitation en date du 5 décembre 2016. La mise en place de deux STECAL permettra ainsi d'assurer la conformité des autorisations d'urbanisme avec cet arrêté préfectoral. Seules les constructions et installations liées au stockage du digestat y sont admises (essentiellement lagune). L'emprise au sol des bâtiments est limitée à 20 m² et leur hauteur maximale à 3 mètres au point le plus haut (constructions techniques pouvant être admises). Le règlement impose également l'intégration paysagère des éventuels merlons pouvant être réalisés en bord de site.

En 2019, seul un site sur les deux mentionnés dans l'arrêté préfectoral a été aménagé (cf. photos ci-dessous). Il s'agit du site localisé au Nord de la Martinière.

Ces secteurs présentent chacun une superficie limitée, respectivement de 2,5 ha et de 1,8 ha.



Les deux secteurs Aeb définis par le PLU correspondent à deux sites recevant des activités économiques existantes (artisanales), localisées dans la zone à dominante agricole, au sud du hameau de Beaumont et à l'Ouest du hameau de La Claie. Le premier secteur relevait de la zone agricole pour le premier et de la zone constructible Nv pour le second.

Les deux secteurs visés sont présentés et détaillés ci-après.

Le règlement du PLU veille à y encadrer strictement les possibilités de construction. Ces quelques possibilités offertes par le PLU ne remettent pas en cause l'activité agricole : aucun nouveau logement de tiers n'y sera admis et les possibilités de développement restent cantonnées. Il s'agit avant tout de maintenir en place les activités existantes (éviter l'apparition de friches d'activités) qui participent à la vitalité économique du territoire. En cas de développement plus important, les entreprises existantes seront invitées à s'installer sur la zone d'activités du Bois Glain, davantage adaptée à cet effet.

Les STECAL à vocation d'activités économique restent limités en nombre, en superficie et en droit à construire.

La surface totale considérée comme STECAL au sens de l'article L.151-13 représente environ 5,6 hectares (4,3 ha pour le secteur Aea et 1,3 pour le secteur Aeb), soit moins de 0,15% du territoire communal, ce qui lui confère ce caractère exceptionnel.

2.2.6 Dispositions applicables aux zones agricoles et naturelles

Focus 11 - Les secteurs de taille et de capacités d'accueil limitées (STECAL) destinées à des activités économiques situées en zone agricole

1 – Beaumont

Secteur Aeb 'Beaumont' STECAL : 0,4 ha

Sont seulement admises :

- Les constructions/extensions/changement de destination ayant la destination 'autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires'
- les dépôts de matériaux divers, de ferrailles, à condition que soient mises en œuvre toutes les dispositions nécessaires pour éviter les nuisances éventuelles pour l'environnement humain et/ou naturel.

Emprise au sol maximale :
1500 m² (intégrant constructions existantes et nouvelles)
Emprise au sol du bâti actuel : 950 m²

Hauteur maximale des constructions limitée à 7,5 mètres à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère

Recul minimal de :
. 25 m de la RD 18 (hors extensions)
. 5 m de la voie communale
. 5 m des limites séparatives

création de nouvel accès sur la voie communale ou sur la RD exclue par le règlement (obligation de reprendre l'accès déjà existant)

L'entreprise 'Porman' est spécialisée dans le secteur d'activité du commerce de gros (interentreprises) de semences et d'aliments pour le bétail. Elle emploie près de 10 salariés. Un projet d'extension du bâtiment principal est actuellement en cours. La délimitation précise du secteur Aeb a été examinée en concertation avec le gérant de la société de manière à garantir ces possibilités de développement (tout en restant limité au regard de son positionnement en zone agricole).



Le secteur était entièrement en zone agricole au PLU précédent.



2.2.6 Dispositions applicables aux zones agricoles et naturelles

Focus 11 - Les secteurs de taille et de capacités d'accueil limitées (STECAL) destinées à des activités économiques situées en zone agricole

Secteur Aeb : 'La Claie' - STECAL : 0,9 ha

Sont seulement admises :

- Les constructions/extensions/changement de destination ayant la destination 'autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires'
- les dépôts de matériaux divers, de ferrailles, à condition que soient mises en œuvre toutes les dispositions nécessaires pour éviter les nuisances éventuelles pour l'environnement humain et/ou naturel.

Emprise au sol maximale : 1500 m² (intégrant constructions existantes et nouvelles)

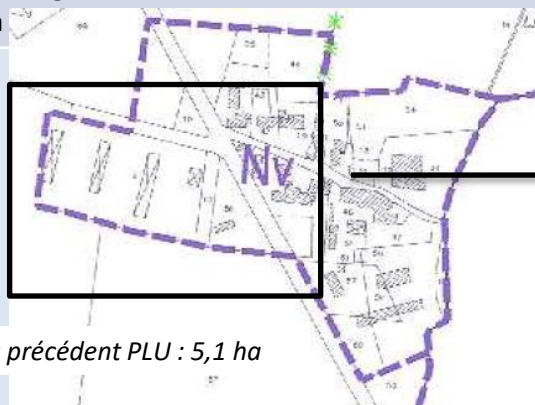
Emprise au sol du bâti actuel : 1260 m²

Hauteur maximale des constructions limitée à 7,5 mètres à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère

Recul minimal de :

- . 25 m de la RD 235 (hors extensions)
- . 5 m des limites séparatives

création de nouvel accès exclue par le règlement
(obligation de reprendre l'accès déjà



Nv au précédent PLU : 5,1 ha

2 – La Claie

Le site est actuellement utilisé à des fins de stockage. Le site est composé d'un local d'entrée et de trois anciens bâtiments d'élevage, désormais reconvertis.

Classé en secteur constructible (Nv) au PLU précédent, la commune souhaite y éviter le développement de l'habitat, sur une surface importante (près d'un hectare), en extension du hameau de la Claie située en vis-à-vis de la RD 235 et au contact d'une exploitation agricole en activité (sur la partie Sud-Est du site Aeb). C'est d'ailleurs pour limiter le risques de conflits de voisinage entre cette exploitation agricole et le site d'activités artisanales que le périmètre Aeb exclut la point Sud-Est de l'unité foncière. Les haies entourant le terrain font également l'objet d'une préservation par le PLU.

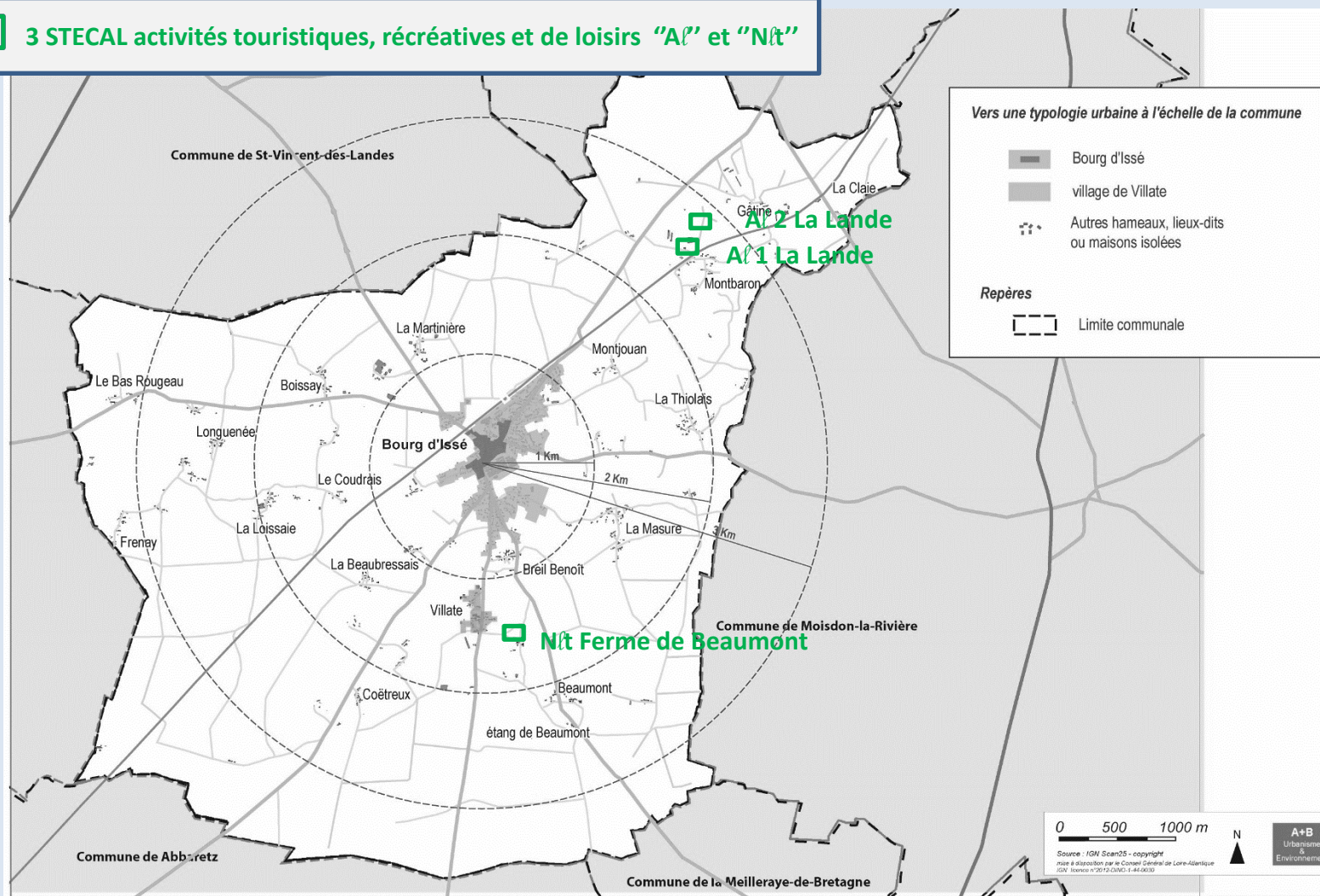
Afin de maintenir une activité sur le site et d'éviter le développement d'une friche, le PLU conforte la possibilité d'y développer des activités artisanales.



2.2.6 Dispositions applicables aux zones agricoles et naturelles

Focus 12 - Les secteurs de taille et de capacités d'accueil limitées (STECAL) destinées à des activités touristiques, récréatives et de loisirs situées en zones agricole et naturelle

3 STECAL activités touristiques, récréatives et de loisirs "A?" et "Nlt"



2.2.6 Dispositions applicables aux zones agricoles et naturelles

Focus 12 - Les secteurs de taille et de capacités d'accueil limitées (STECAL) destinées à des activités touristiques, récréatives et de loisirs situées en zones agricole et naturelle

Justification des STECAL destinés à des activités touristiques, récréatives et de loisirs (secteur de taille et de capacité d'accueil limité - art. L.151-13 du Code de l'Urbanisme) et de leur caractère exceptionnel

Les secteurs **A_l** et **N_{at}** correspondent à des sites destinés à des activités touristiques, récréatives ou de loisirs existantes ou projetées, localisées:

- dans un contexte à dominante agricole pour les secteurs **A_l**,
- ou à dominante naturelle pour le secteur **N_{at}** de la ferme de Beaumont (joutant l'étang de Beaumont).

Ces STECAL sont définis pour permettre la réalisation de projets justifiés émanant d'initiatives privées (La Lande) voire éventuellement communale (ferme de Beaumont), examinés dans le cadre de la concertation menée pour la révision du PLU.

Ils sont présentés et détaillés ci-après.

Limitation de l'impact pressenti de ces STECAL sur l'agriculture, sur l'artificialisation de ces espaces et sur la consommation d'espace

D'une part, les possibilités d'aménagement voire de constructions offertes par le PLU sur ces secteurs, ne remettent pas en cause l'activité agricole : **aucun nouveau logement de tiers à des fins permanentes n'y sera admis.**

D'autre part, le projet de secteur **A_l** émane à l'origine d'un projet de diversification d'une activité agricole existante, souhaitant développer des activités d'hébergement touristique et des activités de loisirs (pouvant à terme devenir principales par rapport à l'activité agricole initiale).

Les projets développés n'impliquent pas de prélèvement direct sur des espaces agricoles exploitées.

Le règlement du PLU veille à y encadrer strictement les possibilités de constructions, afin de conserver la dominante naturelle de ces espaces à l'exclusion des emprise bâties existantes.

La surface totale considérée comme STECAL au sens de l'article L.151-13 représente **environ 4,3 hectares, soit moins de 0,15% du territoire communal, ce qui lui confère ce caractère exceptionnel.**

Focus 12 - Les secteurs de taille et de capacités d'accueil limitées (STECAL) destinées à des activités touristiques, récréatives et de loisirs situées en zones agricole et naturelle

Secteur Nlt : 'La ferme de Beaumont' STECAL : 1,3 ha

Sont seulement admises :

- La réfection, l'aménagement, l'extension et le changement de destination des constructions existantes, à condition d'être destinées à des activités de restauration, des activités d'artisanat ou de commerce de détail liées au tourisme, des activités d'hébergement hôtelier et touristique, et autres équipements recevant du public (pas de nouvelle construction)
- Les aires de stationnement (structures légères)
- Les équipements légers de loisirs (aires de jeux, ...)

Emprise au sol maximale :

10% maximum de la surface de l'unité foncière, soit environ 105m² d'extension possible

Hauteur maximale des constructions limitée à celle des constructions déjà existantes sur le secteur (pas de surélévation)

Recul minimal de :

- . 5 m des voies communales
- . 0 ou 3 m minimum des limites séparatives

Nr au précédent PLU : 0,3 ha

Nl au précédent PLU : 52 ha
(étang de Beaumont)

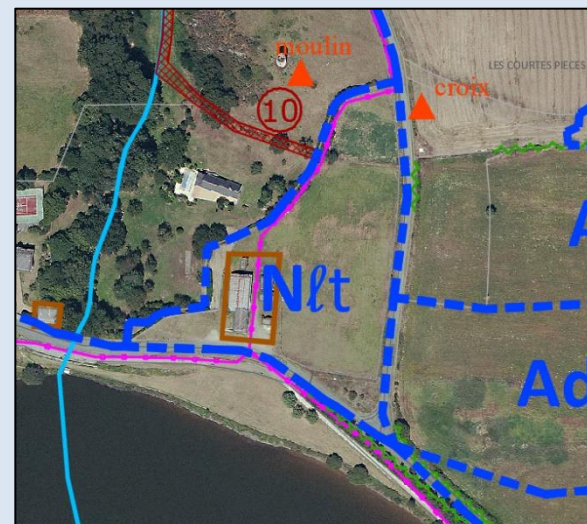


Le site est entièrement propriété communale. Il s'agit d'une ancienne bergerie, reconvertie en salle d'accueil pour les associations (plusieurs fois par an).

Sur ce site historique, en bordure de l'étang de Beaumont et du moulin, le long du sentier menant au bourg (liaison bourg – étang), la commune souhaiterait valoriser les bâtiments existants en y autorisant des activités pouvant faire vivre le site (hébergement, restauration, commerces, salles festives, ...).

Si aucun projet précis n'est programmé à l'heure actuelle, la commune souhaite pouvoir ouvrir un maximum d'opportunités, sachant qu'elle est propriétaire des lieux.

Le secteur était classé en Nr (pour la partie bâtie) et en Nl pour la partie non bâtie au PLU précédent.



Focus 12 - Les secteurs de taille et de capacités d'accueil limitées (STECAL) destinées à des activités touristiques, récréatives et de loisirs situées en zones agricole et naturelle

Secteur A_l 1 'La Lande' STECAL : 1,4 ha

Sont seulement admises :

- Les nouvelles constructions, la réhabilitation, l'extension et le changement de destination ayant la destination 'hébergement hôtelier et touristique' et 'équipements d'intérêt collectif' ayant une vocation récréative et de loisirs, sportive, culturelle ou touristique
- Les installations annexes liées et nécessaires à la vocation du secteur (sanitaires, abris, local d'accueil, local de jeux, piscines, ...)

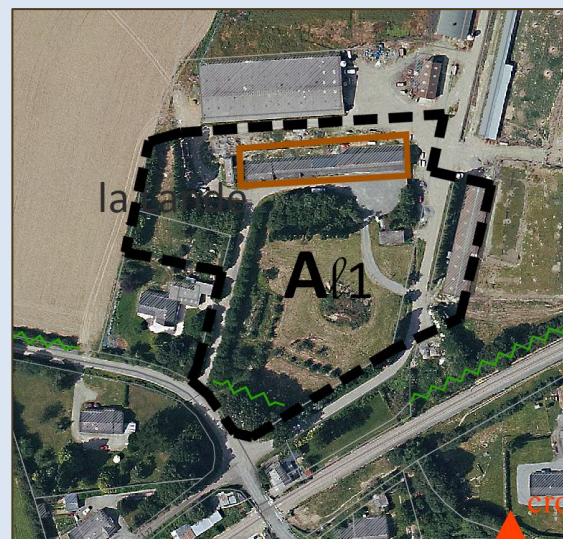
Emprise au sol maximale :
1500 m² (intégrant constructions existantes et nouvelles)
Emprise au sol du bâti actuel : 1073 m²

Hauteur maximale des constructions limitée à celle des constructions déjà existantes sur le secteur (pas de surélévation)

Recul minimal de :
. 5 m des voies communales
. 5 m minimum des limites séparatives

Le site est localisé au Nord du hameau de Montbaron/Le Petit Chêne, au Nord de la voie ferrée. Le propriétaire exploitant du site (éleveurs de gibiers et pépiniériste) possède, outre son logement de fonction, une longère en pierres au sein de laquelle est aménagée une salle d'accueil d'environ 150 m² pour l'accueil de publics, notamment des chasseurs (300 à 400 personnes par an fréquentent ce lieu, la chasse – de type commercial – se déroulant sur les communes voisines). En complément de son activité d'exploitant et d'accueil du public, il souhaite pouvoir développer une activité d'hébergement, de type gîte avec annexe. Cette activité d'accueil et d'hébergement pourrait à terme devenir l'activité principale. Ce projet est actuellement en cours de discussion avec le service tourisme – développement touristique de la communauté de communes de Châteaubriant-Derval.

Le secteur était entièrement classé en Aa au PLU précédent.



Focus 12 - Les secteurs de taille et de capacités d'accueil limitées (STECAL) destinées à des activités touristiques, récréatives et de loisirs situées en zones agricole et na

Secteur A1 2 'La Lande (Nord)' STECAL : 1,6 ha

Sont seulement admises :

- Les nouvelles constructions ayant la destination 'hébergement hôtelier et touristique' sous réserve d'être démontables (pour assurer un retour à l'état naturel en cas d'arrêt d'activité)
- Les aires de stationnement liées et nécessaires, en structures légères

Emprise au sol maximale :

150 m² au total

+ Emprise au sol par bâtiment : 30 m² maximum

Hauteur maximale des constructions :

3,2 m à l'égout ou au faîtage

Recul minimal de :

- . 5 m des voies ouvertes à la circulation publique
- . 5 m minimum des limites séparatives

Dans la continuité du projet du site de la Lande n°1, situé légèrement plus au Sud, il s'agit ici de permettre de l'hébergement dans un cadre plus naturel et bucolique. Le propriétaire souhaiterait pouvoir y développer de l'hébergement, plutôt de type insolite, en complément de celui admis pour le site n°1, plus traditionnel (gîte).

Au regard de la situation du site en milieu à dominante naturel (bien que le plan d'eau soit artificiel), le règlement veille à bien encadrer les possibilités de construction et seules les installations démontables y sont admises. Le projet devra veiller au maintien du petit bois (préservé au PLU) et des haies ceinturant le site (également préservées au PLU).

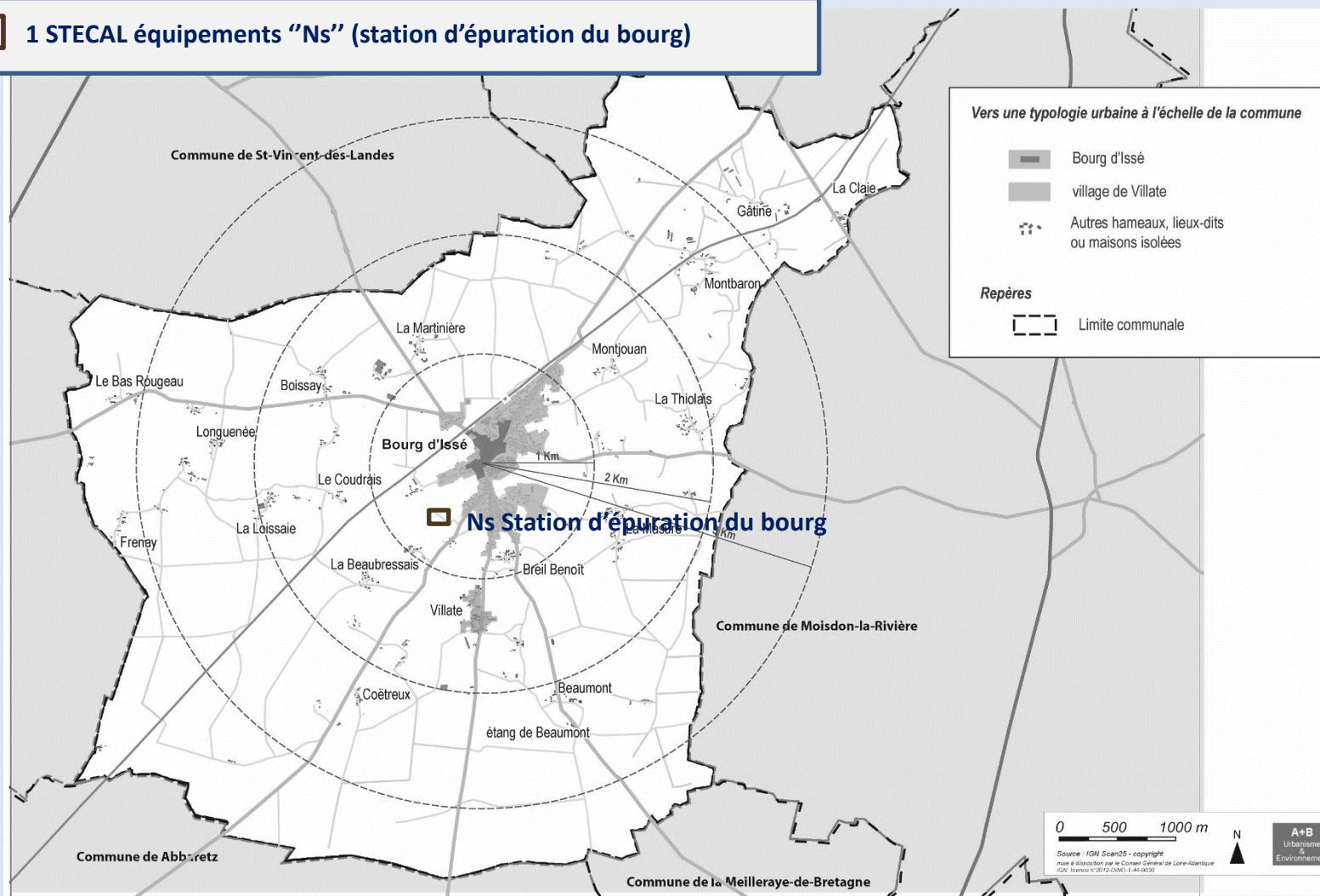
Le secteur était entièrement classé en Aa au PLU précédent.



2.2.6 Dispositions applicables aux zones agricoles et naturelles

Focus 13 - Les secteurs de taille et de capacités d'accueil limitées (STECAL) destinées à des équipements situés en zones agricole et naturelle

 1 STECAL équipements "Ns" (station d'épuration du bourg)



2.2.6 Dispositions applicables aux zones agricoles et naturelles

Focus 13 - Les secteurs de taille et de capacités d'accueil limitées (STECAL) destinées à des équipements situées en zones agricole et naturelle

Justification des STECAL destinés à des équipements (secteur de taille et de capacité d'accueil limité - art. L.151-13 du Code de l'Urbanisme) et de leur caractère exceptionnel

Le règlement du P.L.U. définit le site de la station d'épuration du bourg localisé en zone naturelle (au Sud-Ouest du bourg) comme un secteur de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) au titre de l'article L151-13 – 2°) du code de l'urbanisme. C'est le seul STECAL destiné à des équipements prévu par le PLU.

Les constructions admises en STECAL sont limitées et encadrées par le règlement écrit. Il s'agit d'y permettre, en cas de nécessité, l'évolution des ouvrages de traitement des eaux usées (il s'agit d'équipements publics). Aussi, seuls les constructions, ouvrages, travaux d'affouillements et d'exhaussements liés et nécessaires à l'unité de traitement des eaux usées sont admis au sein du secteur. D'ici 2030, il n'est pas programmé d'extension des capacités de traitement de la station.

Le site Ns était classé en Ac au précédent PLU (secteur d'accueil d'équipements d'intérêt général dont la station d'épuration), pour une surface de 5830 m² environ.

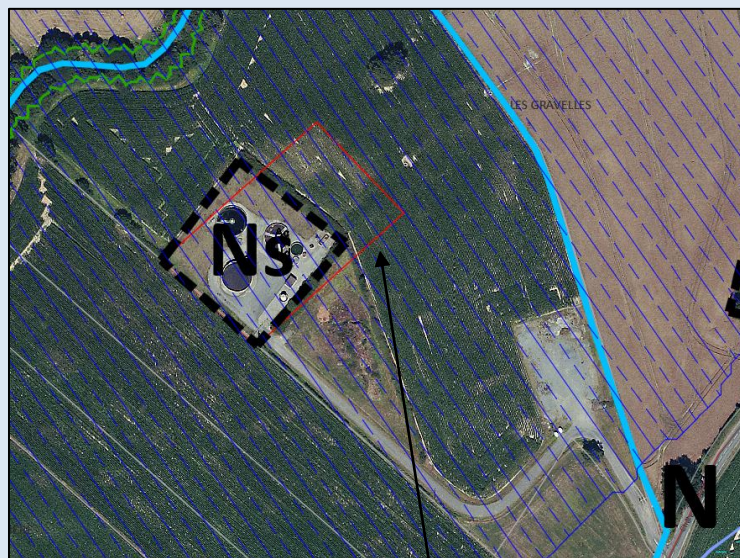
Le projet de PLU maintien donc cette vocation en encadrant toutefois davantage les possibilités de construction, puisque seules les constructions liées et nécessaires à la station d'épuration y sont désormais admis. Le périmètre du secteur est notamment réduit (**près de 0,2 hectare reclassé en zone naturelle**) en circonscrivant les possibilités d'implantation autour des installations existantes, sur la parcelle communale, de manière à limiter la consommation de l'espace agricole environnant.

Cf. extrait ci-contre

La surface considérée comme STECAL au sens de l'article L.151-13 représente à **peine 0,4 hectare, soit seulement 0,01 % du territoire communal, ce qui lui confère ce caractère exceptionnel.**

Le règlement précise des dispositions pour limiter les possibilités de construction sur le site :

- l'emprise au sol de l'ensemble des bâtiments ne pourra pas dépasser 20 % de la superficie du secteur Ns,
- la hauteur maximale des constructions ne peut excéder 7 m au point le plus haut



Ancien périmètre au PLU de 2005 (zone Ac)

2.2.7. Dispositions applicables en toutes zones

Focus 14 - Prise en compte des sentiers de randonnée à l'échelle communale

Le report des sentiers de randonnée sur le plan de zonage

Voies, sentiers piétonniers et/ou itinéraires cyclables à conserver (au titre de l'article L. 151-38 du Code de l'urbanisme)

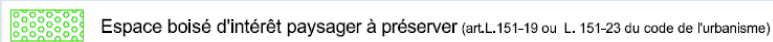
 Sentiers piétonniers et/ou Itinéraires cyclables à conserver

Ce sont également environ 9 kilomètres de sentiers ou chemins qui ont été identifiés sur le plan de zonage, à préserver au titre des articles L.151-38 et R. 151-48 du code de l'urbanisme. Il s'agit, pour l'essentiel, de la reprise des informations du plan départemental des itinéraires de promenade et de randonnée (PDIPR) qui comprend 3 sentiers sur Issé : sentier de l'étang de Beaumont, sentier des prairies (liaison bourg – étang de Beaumont) et sentier des 6 clochers.

2.2.7. Dispositions applicables en toutes zones

Focus 15 - Prise en compte de la trame verte : haies, boisements, arbres

Les boisements sur le plan de zonage et la traduction écrite au règlement



Espace boisé d'intérêt paysager à préserver (art.L.151-19 ou L. 151-23 du code de l'urbanisme)

Les règles relatives aux différents espaces boisés, s'appliquent selon leur présence et selon la typologie ou classification des secteurs répertoriés sur le territoire communal présentée dans les dispositions générales du règlement.

Le règlement distingue deux grands types de boisements visés par des dispositions réglementaires spécifiques pour chacun de ces types de classification.

- Les espaces boisés inventoriés et préservés au titre des articles L.151-19 et/ou L.151-23 du code de l'urbanisme pour lesquels les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable (sauf cas spécifiques précisées en page 32 du règlement écrit, notamment les travaux d'entretien, pour des raisons phytosanitaires ou dans le cadre de travaux admis par le Code Forestier). La suppression des éléments ainsi inventoriés peut être admise à condition d'être compensée par de nouvelles plantations (équivalentes) dans les conditions précisées par le règlement. Une commission communale examinera les demandes de déclaration et conseillera l'autorité territoriale en charge des ADS. **68 hectares de bois sont ainsi préservés.**
- Un zonage Nf est mis en place pour le massif forestier de la Forêt Pavée (**88 hectares sur la commune d'Issé**), faisant l'objet d'une exploitation sylvicole avec plan simple de gestion agréé conformément à l'article L.312-2 du Code forestier. Le caractère naturel à dominante forestière doit être préservé en Nf. Une zone tampon inconstructible est prévue sur ses marges (An).

Le présent PLU n'intègre aucun Espace Boisé Classé (au titre de l'article L.113-1 du Code de l'Urbanisme).

Les haies et arbres isolés d'intérêt paysager sur le plan de zonage et la traduction écrite au règlement



Arbre Isolé d'Intérêt paysager à préserver (art.L.151-19 ou L. 151-23 du code de l'urbanisme)



Haies ou alignements d'arbres à préserver (art. L.151-19 ou L.151-23 du code de l'urbanisme)

Le PLU tient compte de l'inventaire des haies et des bois réalisé par le Syndicat du Don parallèlement à la révision du PLU.

Le PLU préserve ainsi l'ensemble de cet inventaire : les haies sont identifiées au plan de zonage et sont préservées au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme. **Environ 174 kml de haies sont ainsi préservées.** Ce total intègre non seulement les haies bocagères (165,4 kml) mais aussi les alignements d'arbres (5,2 kml) et les talus (2,5 kml). Quelques haies supplémentaires ont également été ajoutées par rapport à l'inventaire réalisé par le Syndicat, essentiellement sur le secteur de Gâtine, qui n'avait pas été inventorié en 2018. **Quelques arbres remarquables sont également identifiés et préservés (1 au Bas Rougeau, 3 sur La Thiolais, 1 sur Villate et 2 sur le bourg).**

Toute construction devra respecter un recul par rapport à l'axe des haies ou des arbres, de manière à ne pas compromettre le maintien de la haie ou de l'arbre à préserver mais aussi de manière à ne pas porter préjudice à la construction en cas d'abatage accidentel. Cette mesure s'applique également en lisière des boisements identifiés sur les plans de zonage. Les dispositions réglementaires visant les espaces boisés préservés au titre de l'article L.151-19 ou -23 s'appliquent également de la même manière pour les haies et les arbres isolés identifiés. Les plantations de qualité existantes en zones U, Ah et AU sont également préservées par le règlement du PLU et devront être remplacées par des plantations d'essences locales en cas de nécessité de suppression.

Une liste d'essences locales à préconiser est annexée au règlement (annexe n°1). Une liste des espaces invasives avérées à éviter est aussi annexée (annexe n°2).

2.2.7. Dispositions applicables en toutes zones

Focus 15 - Prise en compte de la trame verte : haies, boisements, arbres



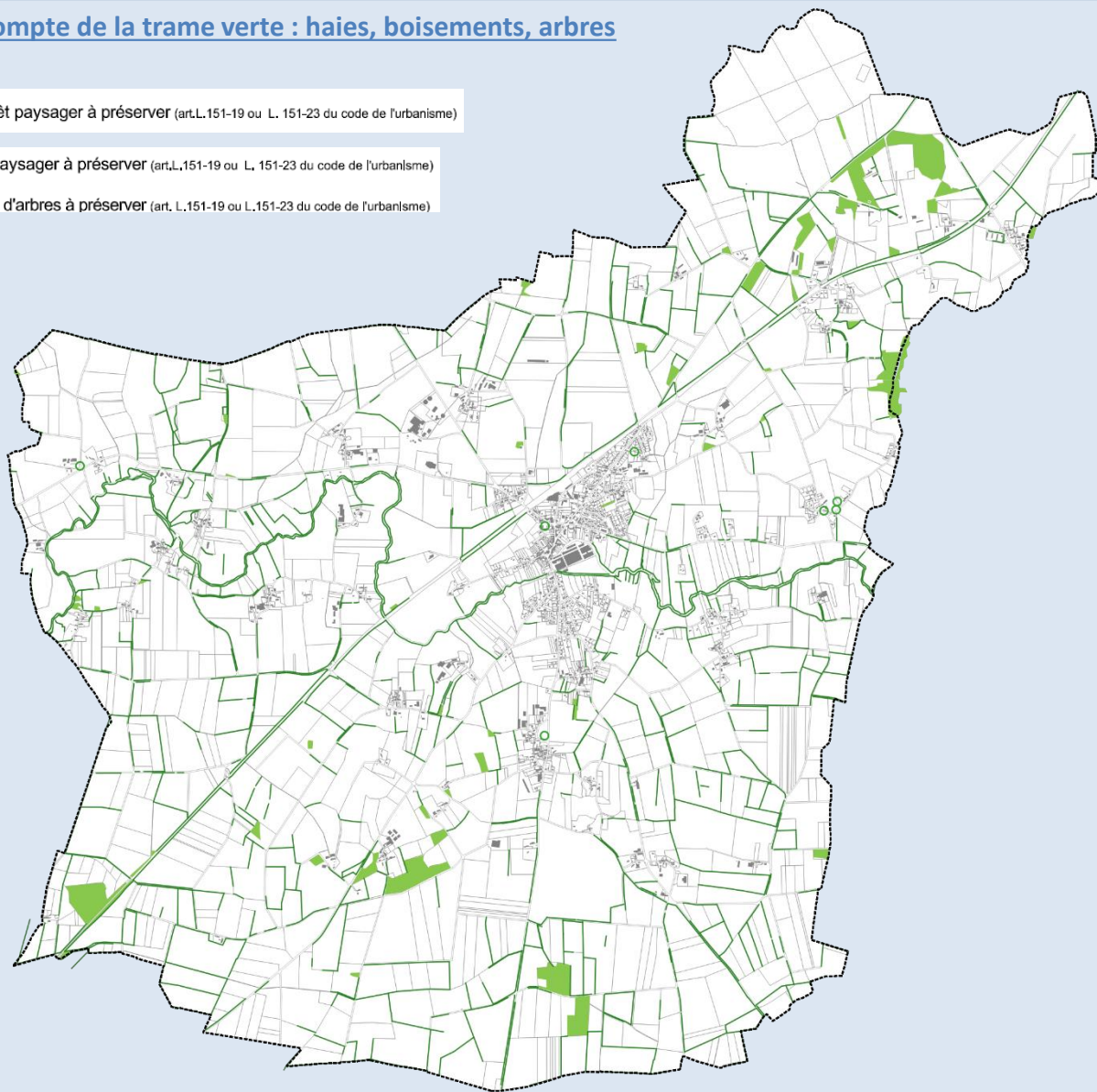
Espace boisé d'intérêt paysager à préserver (art.L.151-19 ou L. 151-23 du code de l'urbanisme)



Arbre isolé d'intérêt paysager à préserver (art.L.151-19 ou L. 151-23 du code de l'urbanisme)



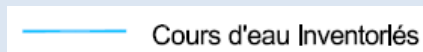
Haies ou alignements d'arbres à préserver (art. L.151-19 ou L.151-23 du code de l'urbanisme)



2.2.7. Dispositions applicables en toutes zones

Focus 16 - Prise en compte de la trame bleue : cours d'eau, zones humides

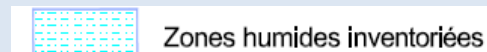
Les cours d'eau sur le plan de zonage et la traduction écrite au règlement



Les cours d'eau repérés sur les documents graphiques doivent être préservés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme. Cet inventaire est issu du Référentiel Unique d'appui réglementaire Cours d'Eau (RUCE) daté d'août 2019, mené par la DDTM de Loire-Atlantique. Les principaux cours d'eau, dont le Don, sont intégrés en zone naturelle (N). Les cours d'eau en milieu agricole sont intégrés au sein de la zone agricole (A).

Le règlement impose un recul d'au moins 10 mètres des rives des cours d'eau identifiés pour toute construction et installation (sauf ouvrages destinés à réduire les conséquences du risque inondation). Les affouillements et exhaussements de sol nécessaires à l'entretien, au curage et la restauration des cours d'eau sont autorisés.

Les zones humides sur le plan de zonage et la traduction écrite au règlement



Des règles sont fixées dans les dispositions du règlement (chapitre 3.4 du titre II) et s'appliquent à l'ensemble des zones humides inventoriées sur le règlement graphique (plans de zonage). Ces règles sont établies en cohérence avec les dispositions prévues par le SDAGE Loire Bretagne et le SAGE Vilaine.

Les opérations ayant un impact sur les zones humides devront faire l'objet d'études préalables visant à leur protection, à leur maintien, ou à la mise en place, le cas échéant, de mesures compensatoires dans les dispositions prévues par le Code de l'Environnement ainsi que dans le SDAGE et le SAGE.

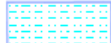
De manière générale, ces dispositions, adoptées selon le référentiel ERC (éviter, réduire, compenser les incidences sur les zones humides), soulignent :

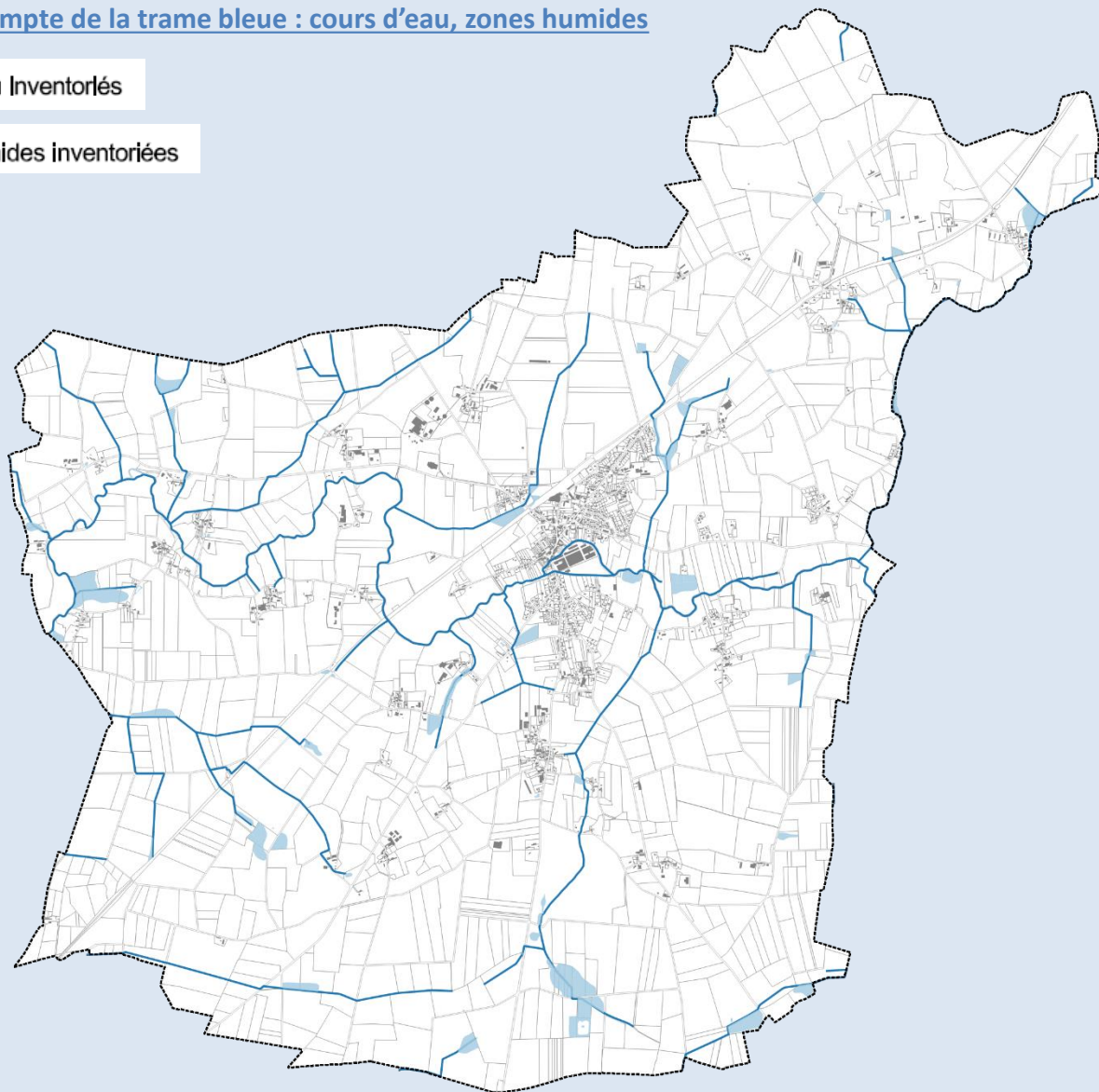
- l'obligation de préserver ces espaces d'intérêt écologique et/ou paysager d'intérêt pour la biodiversité, pour la régulation et le traitement des eaux superficielles, etc..., en cohérence avec les dispositions du PADD,
- à titre dérogatoire, des possibilités d'y réaliser des travaux d'intérêt général, en l'absence d'autres alternatives, à condition de veiller à réduire les impacts et en dernier ressort, si impact il y a, à les compenser.

Les zones humides figurant sur le plan de zonage ont été déterminées essentiellement à partir d'un inventaire. Si des études avec des prospections zones humides plus précises répondant aux exigences de l'arrêté ministériel du 24 juin 2008 modifié le 1^{er} octobre 2009 permettent d'identifier ou de délimiter de manière plus fine des zones humides, c'est cette nouvelle délimitation qui sera prise en compte pour l'instruction des autorisations du droit des sols.

2.2.7. Dispositions applicables en toutes zones

Focus 16 - Prise en compte de la trame bleue : cours d'eau, zones humides

-  Cours d'eau Inventorlés
-  Zones humides inventoriées



0 500 1000 m

2.2.7. Dispositions applicables en toutes zones

Focus 17 - Maintien des qualités patrimoniales, l'identification de changements de destination

La traduction dans le règlement écrit de la prise en compte du patrimoine et de l'identification des changements de destination

Les éléments de patrimoine et de paysage à préserver au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme sont identifiés sur le plan de zonage par un encadré rouge correspondant aux sites d'intérêt architectural, patrimonial et/ou paysager et par l'identification d'éléments de "petit-patrimoine" tels que puits, croix, calvaires... Cette identification concerne l'ensemble du territoire, le centre-bourg comme des constructions des différents hameaux et lieux-dits intégrés dans la zone agricole.

Une centaine d'éléments bâtis sont ainsi préservés, ainsi que l'ensemble du centre-bourg (secteur Ua). Une cinquantaine d'éléments de 'petit patrimoine' sont aussi identifiés et préservés.

Le Chapitre 2.2.2 du titre 2 du règlement est consacré de manière générale à la préservation et mise en valeur du patrimoine sur tout le territoire communal et concerne tous les ensembles et bâtiments identifiés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, de manière à préserver l'identité patrimoniale et culturelle de la commune.

Le plan de zonage identifie également les possibilités de changement de destination de constructions existantes présentant du caractère (bâtiments en pierre) pour de l'habitation ou un projet d'hébergement touristique, au titre de l'article L. 151-11-2° du code de l'urbanisme, dès lors que le changement de destination a pour objet la sauvegarde et la mise en valeur d'un patrimoine architectural de qualité et répond à un ensemble de critères (présentés en annexe n°3 du règlement) dont le principal est, outre le caractère architectural et patrimonial, l'absence de gêne pour le fonctionnement ou le développement d'une exploitation agricole.

Chacun des bâtiments identifiés (22 bâtiments au total) est présenté en annexe n°3 du règlement écrit. Cf. carte page suivante

Sites ou éléments de paysage ou de patrimoine bâti ou culturel à préserver ou à valoriser

(au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme)

-  Bâtiment d'intérêt patrimonial ou architectural à préserver
-  Eléments de "petit patrimoine" à préserver (puits, calvaires, croix ...)



Exemple de 'petit patrimoine' préservé (Croix de Villate)



Exemple de bâtiment identifié comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination

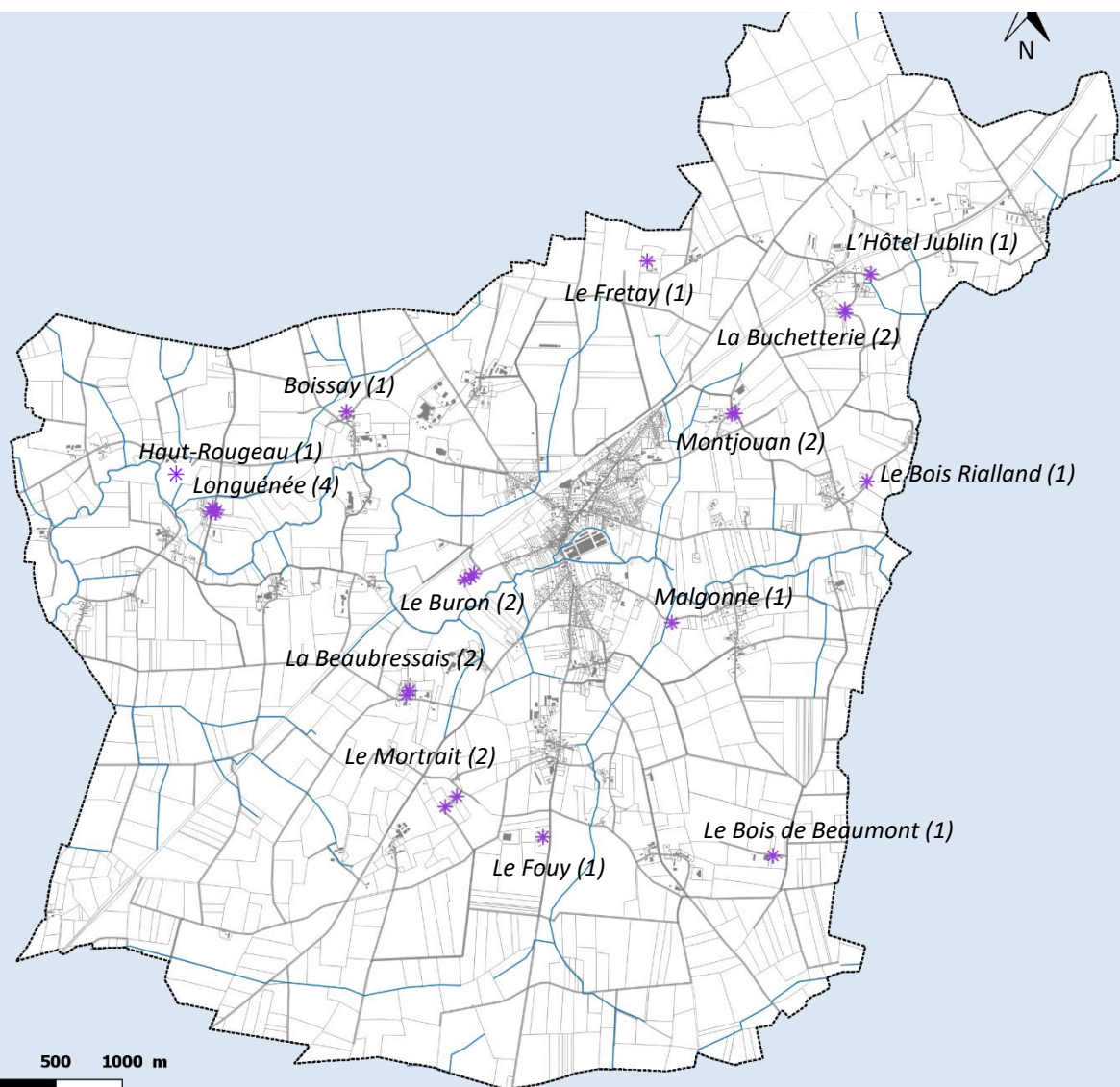


Bâtiment situé en zone agricole ou naturelle pouvant faire l'objet d'un changement de destination (art. L151-11 2° du code de l'urbanisme)

2.2.7. Dispositions applicables en toutes zones



Bâtiment situé en zone agricole ou naturelle pouvant faire l'objet d'un changement de destination (art. L151-11 2° du code de l'urbanisme)



2.2.7. Dispositions applicables en toutes zones

Focus 18 - Prise en compte des risques

La prise en compte des risques (cf. annexe n°10 du dossier de PLU et chapitre 1 du titre II du règlement écrit)

Le risque inondation



Certaines parties du territoire sont exposées au risque d'inondation, identifié par l'étude de modélisation hydraulique (occurrence centennale) menée par Artelia en 2019. Les secteurs, classés pour l'essentiel en zone N mais concernant aussi quelques constructions du centre-bourg et notamment le site de l'île du Don (OAP n°1), font l'objet d'un tramage sur les documents graphiques.

Des dispositions, issues du PGRI Loire-Bretagne, sont précisées dans le règlement pour prendre en compte ce risque. Les opérations de réhabilitation, rénovation et renouvellement urbain, notamment sur le site de l'île du Don, y restent envisageables mais sous réserve de conduire à une notable réduction de la vulnérabilité au risque (premier plancher habitable au-dessus de la cote de référence de l'aléa ou à défaut, prévoir un niveau refuge). L'OAP n°1 rappelle les dispositions du PGRI et exclue toute création de logement dans les zones potentiellement dangereuses (zones de plus d'1 mètre d'eau pour une crue centennale).

En outre, les clôtures éventuellement réalisées en secteurs U, AU et A doivent présenter une transparence hydraulique de manière à ne pas constituer un obstacle au passage des eaux et ne pas créer un frein à l'évacuation des eaux.

Le risque lié à la présence d'un site de dépôts d'explosifs



Ancien site de dépôts d'éléments explosifs

Une représentation graphique sur le plan permet d'identifier un site qui a accueilli des dépôts d'explosifs. Le site est classé en zone naturelle et son boisement est préservé au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme (cf. protection du patrimoine végétal).

Le risque lié à la présence d'anciennes décharges et d'anciennes carrières

Les anciennes décharges brutes de la Grée et des Torlais, de même que les anciennes carrières identifiées par la commune, sont classées en secteur Ad.

Dans ces secteurs, seuls sont admis les travaux et exhaussements de sol liés et nécessaires à des travaux de plantations ou de traitement paysager (sans affouillements) ainsi que les travaux liés et nécessaires à un suivi environnemental dans un objectif de gestion des déchets ou de remise en état écologique du site.

Le risque lié à la présence d'anciens sites pollués ou susceptibles d'être pollués

L'OAP n°1 relative au projet de renouvellement urbain de l'île du Don impose la poursuite de sa remise en état préalable, notamment la dépollution et la déconstruction de certains bâtiments, en adéquation avec les nouvelles vocations envisagées. Le site fait l'objet d'une surveillance par l'ADEME.

2.2.7. Dispositions applicables en toutes zones

Focus 18 - Prise en compte des risques

Le risque lié au phénomène de retrait-gonflement des argiles

Certaines parties du territoire sont concernées par un risque de "retrait – gonflement des argiles" d'aléa faible. Ce risque peut engendrer des précautions ou des mesures constructives particulières à prendre (adaptation des fondations, chaînage des structures...).

Il est ainsi recommandé à tout candidat à la construction de consulter l'annexe n° 11 du P.L.U. ou le site du BRGM – Bureau de Recherches en Géologie Minière - (www.argiles.fr) ou de se rapprocher de services spécialisés pour obtenir davantage de renseignements.

La prise en compte du risque lié au transport de matières dangereuses (TMD)

La sécurité autour des canalisations de TMD a fait l'objet d'une réforme générale en 2006.

La commune est notamment concernée par plusieurs ouvrages de canalisation de transport de gaz. Les zones de danger définies font l'objet de servitudes d'utilité publique annexées au présent PLU (cf. *annexe n°6 du dossier de PLU*). Aucune nouvelle création de logement n'est prévue par le PLU dans ces secteurs (hors logement de fonction éventuel d'un exploitant agricole).

Le risque sismique

La commune d'Issé est intégrée à la zone de sismicité de niveau 2, à savoir zone **d'aléa faible**. Le décret n° 2010-1254 du 22 Novembre 2010 relatif à la prévention du risque sismique et le décret n° 2010-1255 du 22 Novembre 2010 relatif à la délimitation des zones de sismicité du territoire français modifient les règles parasismiques depuis le 1^{er} mai 2011.

L'arrêté du 22 octobre 2010 fixe la classification et les règles de construction parasismique.

Une information relative au risque séisme est disponible sur le site internet www.planseisme.fr.

2.2.8. Tableau des surfaces

	m ²	ha
Zones U	1 189 613,0	119
Zones AU	155 106,6	15,5
Zones A	32 466 740,5	3 247
Zones N	5 388 378,2	538,8
	39 199 838,3	3 920,0

SECTEURS	m ²	ha
Ua	67033,5	6,7
Ub	580727,8	58,1
Ubm	44472,8	4,4
Uh	42781,3	4,3
Uea	309908,4	31,0
Ueb	8227,4	0,8
Uec	42323,3	4,2
Ul	94132,6	9,4
SECTEURS	m ²	ha
1AUa	28871	2,9
1AUr	70775,8	7,1
2AUa	16475	1,6
1AUeb	20010,9	2,0
2AUea	18973,9	1,9

SECTEURS	m ²	ha
A	30003330,5	3000,3
Ab	479365,5	47,9
Ad	32524,3	3,3
Aea	42927	4,3
Aeb	13246,5	1,3
Ah	105155,4	10,5
Al1	13686,6	1,4
Al2	15722,3	1,6
An	1760782,4	176,1
SECTEURS	m ²	ha
N	4018412,7	401,8
Nf	880994,5	88,1
Nl	472080,6	47,2
Nlt	13015	1,3
Ns	3875,4	0,4

CHAPITRE 3

Critères, indicateurs et modalités retenus pour l'analyse des résultats de l'application du plan

3.3.1. Éléments de cadrage concernant les indicateurs de suivi du PLU

Au titre **du sixième alinéa de l'article R151-4 du Code de l'Urbanisme**, le rapport de présentation :

«Le rapport de présentation identifie les indicateurs nécessaires à 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 prévue à l'article L. 153-29. »

Conformément à l'article L.153-27 du Code de l'Urbanisme, le plan fera l'objet d'une analyse des résultats de son application, notamment du point de vue de l'environnement et de la maîtrise de la consommation des espaces, au plus tard à l'expiration d'un délai de neuf ans à compter de la délibération portant approbation de ce plan, ou pour toute évolution du document d'urbanisme (révision, modification) susceptible d'intervenir au cours des 9 prochaines années.

Le tableau suivant donne la liste des indicateurs à suivre et à analyser. Il conviendra de vérifier que les mesures envisagées ont été respectées.

3.3.2. Tableau des indicateurs de suivi du PLU

Thématique	Indicateur clé	Source	Etat « zéro »	Objectif
Consommation et utilisation de l'espace	Nombre de logements et surface consommée correspondante : - en zone U - en zone AU	Commune	Consommation en extension urbaine entre 2004 et 2016 : 0,8 ha/an en moyenne (pour la construction de logements) avec une densité d'environ 7 logements par hectare. Rythme de production de logements les années passées : . environ 12 log/an entre 2002 et 2012 . environ 5 log/an entre 2013 et 2018	Production de 8 à 10 logements / an entre 2020 et 2030 (soit au moins 80 à 100 sur dix ans) Densité d'au moins 17 logements / ha en moyenne pour les futures opérations d'aménagement (<i>secteurs de développement</i>) Ne pas consommer plus de 4,2 ha d'ici à 2030
	Surface consommée par les activités (extension urbaine)	Commune	Consommation entre 2004 et 2016 : 0,6 ha/an	Ne pas consommer plus de 3,9 ha d'ici à 2030, soit en moyenne 0,4 ha/an
	Nombre de sièges d'exploitation agricole	Commune Chambre d'Agriculture RGA	31 exploitations agricoles professionnelles en 2019 41 exploitations (toutes exploitations) en 2010	Maintien des activités agricoles
Déplacements	Linéaire de voies nouvelles retraitées	Commune	Année de référence : 2019	Améliorer les conditions de déplacement, affirmer les entrées d'agglomération
	Linéaire de cheminements doux réalisés	Commune	Année de référence : 2019	Améliorer le maillage de liaisons douces
Gestion de l'eau	Suivi de la charge organique et hydraulique de la station d'épuration en fonction de leur capacité totale	Commune	Station de l'Herpinière (1998) : capacité de 1820 EH – 1167 éq. habitants raccordés en 2017	Prendre en compte la capacité de la STEP
Patrimoine naturel	Surfaces en zones humides : - inventoriées - détruites - restaurées	Commune	57,32 hectares de zones humides inventoriées en 2019 au PLU (soit environ 1,48 % de la superficie de la commune).	Conserver les 57,32 ha de zones humides recensées
	Surfaces en Espaces Boisés protégés	Commune	88 ha. d'espaces boisés en Nf soumis à plan simple de gestion (forêt Pavée) 68 ha. d'espaces boisés préservés au titre des articles L.151-19 et 23 du CU	Conserver les bois préservés par le PLU
	Linéaire de haies : . protégées . plantées . restaurées	Commune	174 km linéaires de haies inscrites au titre des articles L.151-19 et 23 du CU	Conserver les haies préservées par le PLU

TITRE 3

PRISE EN COMPTE DE L'ENVIRONNEMENT

Pour application de l'article R151-3 du Code de l'Urbanisme

Éléments de cadrage

Le projet de PLU d'Issé a fait l'objet d'un **examen au cas par cas** par la Mission régionale d'autorité environnementale (MRAE) des Pays de la Loire, celle-ci ayant décidé **le 10 août 2018**, à l'issue de cet examen, **de ne pas le soumettre à évaluation environnementale**. Le rapport de présentation est donc établi en conséquence, obéissant aux dispositions des articles L.151-4 et R.151-1 à R.151-5, à l'exception du R.151-3, du code de l'urbanisme.

En application de **l'article R.151-1, alinéa 3**, du code de l'urbanisme, le rapport de présentation « *expose la manière dont le plan prend en compte le souci de la préservation et de la mise en valeur de l'environnement ainsi que les effets et incidences attendus de sa mise en œuvre sur celui-ci* ».

Le présente titre 3 expose ainsi comment le projet de P.L.U. d'Issé a veillé à bien appréhender et prendre en compte les enjeux environnementaux, à bien conjuguer développement et préservation des ressources patrimoniales et environnementales du territoire.

CHAPITRE 1

Des extensions urbaines maîtrisées limitant la consommation d'espaces agricoles et naturels

3.1.1. Une limitation de la consommation d'espace par rapport au précédent PLU

Le projet de Plan Local d'Urbanisme **fixe des objectifs de limitation de la consommation d'espace** en compatibilité avec le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) Châteaubriant-Derval :

- Objectif de densité moyenne à l'échelle communale : 17 logements/ha
- Consommation foncière maximale à vocation résidentielle sur 22 ans : 10,5 ha, soit 0,48 ha/an en moyenne

Extensions urbaines projetées pour l'habitat

Pour assurer la réalisation d'au moins 80 à 100 logements sur 10 ans, le projet table sur :

- environ 45 à 55 logements au sein des enveloppes urbaines de l'agglomération, du village de Villate, et des hameaux (STECAL) de manière très limitée,
- environ 70 logements par extension urbaine de l'agglomération.

Ainsi, afin d'assurer cette production, le projet prévoit environ **4,2 ha de surfaces** aménageables destinées à l'urbanisation **en extension** de l'agglomération (habitat), déjà toutes classées en AU au PLU précédent. 27,5 hectares de surfaces étaient encore disponibles en zone AU au PLU précédent. Le projet de PLU permettra ainsi de **reclasser plus de 23 hectares en zone agricole ou naturelle**.

Ces 4,2 hectares d'extensions urbaines (1AU et 2AU) concernent des sites localisés en continuité du bourg, proche des cœurs de vie et offrant un bon équilibre de répartition des nouveaux logements à l'échelle du bourg.

La consommation d'espace devrait atteindre -47% au regard des objectifs du projet de PLU et en comparaison avec la consommation d'espace passée (cf. *page suivante*).

Le projet veille à échelonner dans le temps les ouvertures à l'urbanisation de ces secteurs, afin de rythmer le développement, l'aménagement de ces différents sites devant respecter un rythme moyen d'environ 8 à 10 logements par an (cf. échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation figurant dans les OAP). De plus, l'essentiel des surfaces (Les Grands Clos, Le Breil-Benoît pour l'essentiel) est de propriété communale, ce qui représente un gage de maîtrise de la programmation de logements les deux autres secteurs sont classés en zone 2AU et donc fermés à l'urbanisation.

Extensions urbaines projetées pour les activités économiques

Dans la continuité du PLU en vigueur, des extensions des zones d'activités existantes sont prévues :

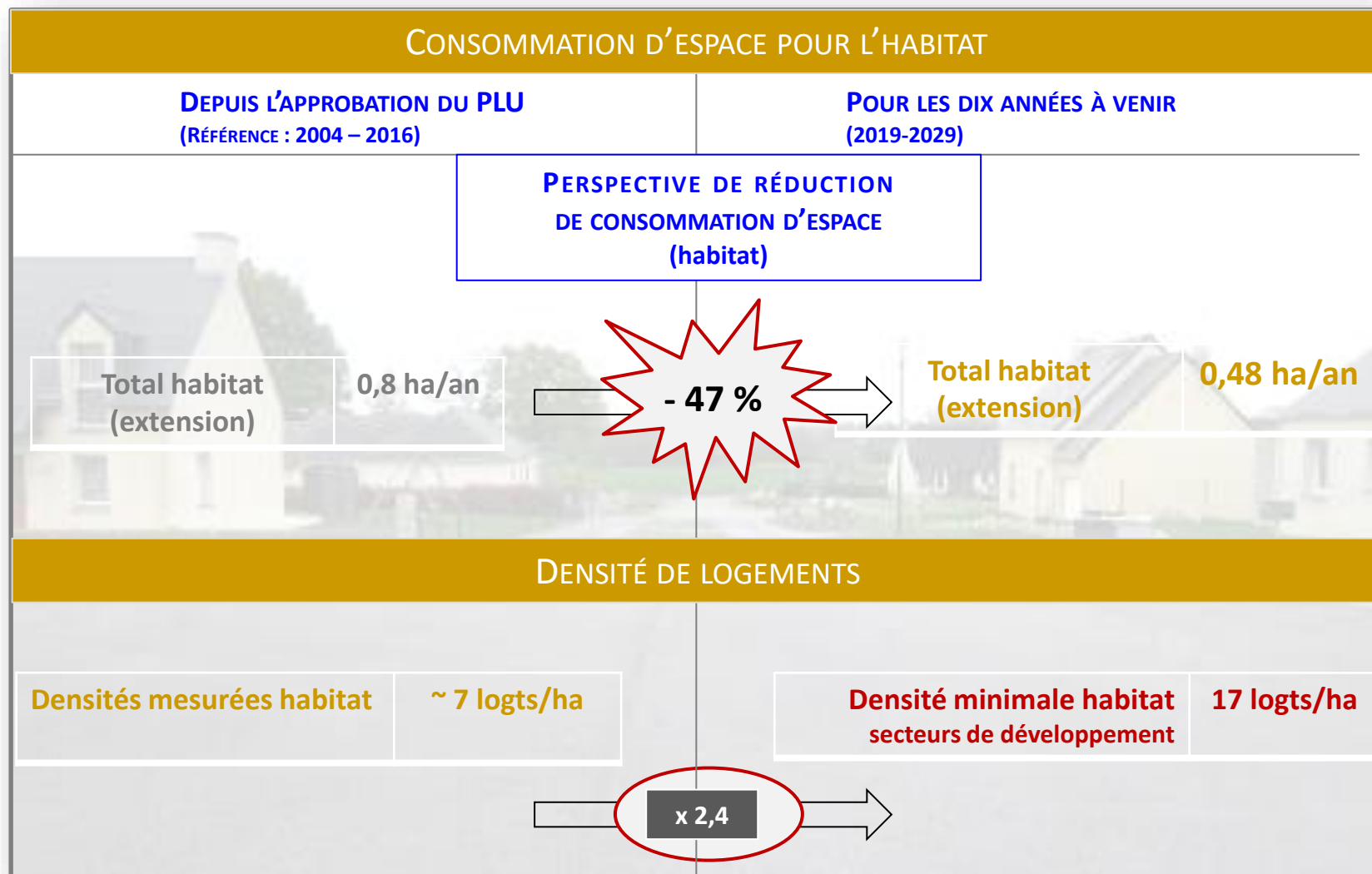
- extension de la zone d'activités artisanales du Bois Glain, sur environ 2 hectares,
- extension de la zone industrielle de Grand Lande sur environ 1,9 hectare,

soit un potentiel de 3,9 hectares identifiés selon les besoins définis à l'échelle intercommunale dans le cadre de la stratégie économique de la communauté de communes Châteaubriant-Derval, en compatibilité avec les objectifs de limitation de la consommation d'espace définis par le SCoT à l'échelle de la communauté de communes.

La consommation d'espace à vocation d'activités devrait atteindre -30% en comparaison des surfaces consommées entre 2004 et 2016 (0,6 ha en moyenne par an) et l'objectif du PLU (0,4 ha maximum par an en moyenne).

A noter que l'ensemble des surfaces à vocation future d'activités était déjà classé en zone AU au PLU précédent. Aucune surface n'est donc prélevée sur une zone A. Le PLU devrait réduire d'au moins 12 ha les surfaces destinées aux activités économiques (limitation de la zone 3AUe de Grand Lande et de la zone 3AUe du Bois Glain).

3.1.1. Une limitation de la consommation d'espace par rapport au précédent PLU



3.1.2. Des impacts sur l'agriculture limités

La commune a fait le choix d'un développement raisonné, prenant en compte le nouveau contexte réglementaire (lois 'Grenelle', loi ALUR, SCOT dont la prise en compte des objectifs de modération de consommation d'espace et les objectifs de préservation des espaces agricoles...). Ce contexte réglementaire lié au diagnostic du territoire ne laisse que peu d'alternative au parti d'aménagement futur et aux formes de développement.

Le projet veille ainsi à renforcer la polarité du bourg et à préserver encore davantage les espaces agricoles et naturels, à réduire les temps et distances de déplacements, en concentrant la construction de logements future sur l'agglomération.

Le développement de l'habitat impliquera sur dix ans, le prélèvement d'un peu plus de 4 ha de terrains agricoles, déjà entièrement classés en zone à urbaniser au PLU précédent.

Ces surfaces agricoles sont pour beaucoup déjà impactées par la proximité d'habitations, leur faisant perdre de leur intérêt pour l'agriculture. Le projet de PLU évite les plus grands espaces agricoles, à plus forts enjeux de préservation.

Le PADD veille à limiter l'étalement urbain en concentrant le développement urbain sur l'agglomération et en favorisant des opérations de renouvellement urbain. Toute amplification du mitage de l'espace agricole par des constructions dispersées et isolées est exclue. Seules quelques constructions sont admises, de manière limitée, au sein des principaux villages et hameaux (pas d'extensions prévues en dehors de celles du bourg), sans risque de gêne pour les exploitations.

Le projet de développement des zones d'activités s'inscrit quant à lui dans la continuité du PLU précédent : une possible extension de 3,9 hectares, déjà actée par le PLU précédent est conservée dans la continuité de la zone du Bois Glain pour renouveler l'offre en terrains pour des artisans locaux, ainsi que pour la zone de Grand Land pour ménager des possibilités de développement des activités existantes.

Le projet de PADD limite sensiblement les possibilités d'extension nord de la zone de Grand Lande, pour préserver l'essentiel de l'espace agricole qui était visé par cette extension au PLU précédent (zone 3AUe). L'extension est réduite à moins de 2 ha, au lieu des 11 ha initialement zonés par le PLU précédent, ces surfaces devant être fermées à l'urbanisation en l'absence de besoins et de projets pour ce secteur à 10 ans.

CHAPITRE 2

La prise en compte du patrimoine naturel et paysager, L'intégration de la Trame Verte et Bleue

3.2.1. La prise en compte du patrimoine paysager et bâti

La mise en œuvre du projet implique un impact sur le paysage, toutefois limité par les mesures prises, qui se traduit par :

- la disparition (limitée) de terrains agricoles au profit de constructions nouvelles en continuité ou en complément du tissu urbain existant,
- la reprise et la densification de quelques entités végétales au sein de l'agglomération ou des principaux villages et hameaux,
- la revalorisation des friches industrielles,
- la préservation et la valorisation de la qualité paysagère et patrimoniale de secteurs naturels (secteur des Gâtines, étang de Beaumont, vallée du Don et autres vallons affluents, zones humides,...) mais aussi la prise en compte du patrimoine urbain et architectural (château des Gâtines, secteur des Coëtreux), la valorisation du patrimoine industriel de l'île du Don, la prise en compte de cônes de vue sur des points de repères du paysage (église, moulin, ...).

Les éléments de patrimoine et de paysage sont ainsi préservés au titre de l'article L.151-19 ou L151-23 du code de l'urbanisme (identification sur le plan de zonage par un tramage des sites d'intérêt architectural, patrimonial et paysager et par l'identification d'éléments de "petit-patrimoine" tels que puits, croix, préservation des éléments de paysage tels que haies, boisements...).

Le projet incite également à un retraitement d'espaces publics encore non retraités du bourg, notamment aux entrées ou en traversée d'agglomération.

3.2.2. La prise en compte du patrimoine naturel et des continuités écologiques

Le projet n'affecte aucun milieu naturel sensible.

Il veille en effet à préserver les milieux naturels d'intérêt et les continuités écologiques définies dans le cadre de l'étude sur la Trame Verte et Bleue menée à l'échelle communale (cf. Titre 1) :

- les principaux réservoirs de biodiversité (identifiés comme patrimoniaux au SCoT et inventoriés en ZNIEFF), à savoir :
 - l'étang de Beaumont en zone naturelle à vocation de loisirs Nf (seules les installations légères de loisirs sont admises)
 - la forêt Pavée en zone naturelle forestière Nf (forêt qui fait l'objet de Plan Simple de Gestion agréé) et ses abords en zone An (zone tampon agricole inconstructible)
 - le Bois de la Foi : bien qu'il se situe hors de la commune il jouxte celle-ci, une zone tampon An a donc été mise en place en limite sud-est afin de préserver sa lisière et ses abords.
- les réservoirs de biodiversité complémentaires et certains secteurs humides voire boisé (secteur des Gâtines) à enjeu (en amont de certains cours d'eau notamment) sont préservés en zone naturelle N,
- la vallée du Don, identifiée en tant que corridor humide principal, ainsi que les corridors humides secondaires en zone naturelle N,
- les corridors boisé/bocagers en zone agricole A.

Les autres cours d'eau et leurs abords sont préservés par un recul inconstructible de 10 mètres au règlement du PLU.

Les zones humides inventoriées dans le cadre du SAGE sont identifiées par un tramage sur les plans de zonage et sont préservées au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme.

Les boisements et les haies d'intérêt écologique ou paysager font l'objet de mesures de préservation au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme.

La Forêt Pavée faisant l'objet d'un Plan Simple de Gestion localisée au nord-est de la commune est intégrée dans un zonage spécifique Nf.

Les incidences du projet resteront circonscrites aux rejets générés par le développement urbain : eaux usées (préalablement traitées) et eaux pluviales.

Le projet prévoit d'assurer une bonne gestion des eaux pluviales et usées et une mise à jour du zonage d'assainissement eaux usées (réalisé en 1999 et mis à jour une première fois en 2005) est en cours, en parallèle à la révision du PLU.

L'ensemble des extensions urbaines programmées sera desservi par le réseau d'assainissement collectif.

La commune dispose d'une station d'épuration de type boues activées d'une capacité de 1820 EH, dont les eaux traitées ont pour exutoire le Don. Celle-ci dispose des capacités suffisantes pour le traitement des effluents futurs, limitant ainsi les risques de pollution des milieux récepteurs.

Evaluation des incidences par rapport à Natura 2000 :

Aucun site Natura 2000 n'est présent sur la commune d'Issé.

Comme présenté en titre 1, le site Natura 2000 le plus proche correspond au site de la Forêt, Etang de Vioreau et étang de la Provostière (localisé sur la commune de Joué-sur-Erdre), situé à plus de 8 km du bourg d'Issé.

Le projet n'a pas d'incidences négatives notables sur ce site Natura 2000 au regard de la distance qui les sépare et des dispositions prises par le PLU pour limiter les incidences du projet sur l'environnement (notamment préservation des continuités écologiques, traitement des eaux usées en station d'épuration, limitation de l'imperméabilisation des sols...)

CHAPITRE 3

La prise en compte de la gestion de l'eau

3.3.1. La prise en compte des eaux pluviales

Le projet de PLU veille à prendre en compte la gestion des eaux pluviales. Le règlement permet de limiter l'imperméabilisation des sols sur l'agglomération : il fixe des coefficients d'imperméabilisation maximal à respecter dans les zones U. En cas de dépassement, des dérogations sont possibles sous réserve de mise en place de rétention.

De plus, les OAP incitent à l'infiltration et à la récupération des eaux pluviales afin de limiter les débits et flux d'eaux de ruissellement rejetées à l'aval hydraulique de ces futurs secteurs urbains.

Par ailleurs, le projet veille à préserver les zones humides ainsi que les boisements et les haies d'intérêt hydrologique (le long des cours d'eau et zones humides notamment) jouant un rôle dans la régulation des débits en eaux pluviales.

D'autres dispositions pourront s'imposer aux opérations pour celles soumises à déclaration ou à autorisation au titre de la loi sur l'eau.

3.3.2. La gestion des eaux usées

Le développement du territoire projeté par le PLU a pris en compte la gestion future des eaux usées : il admet ainsi de nouvelles constructions principalement sur l'agglomération desservie par le réseau d'assainissement collectif limitant ainsi la création de nouveaux dispositifs d'assainissement autonomes.

Les eaux usées générées seront ainsi traitées à la station d'épuration du bourg, d'une capacité de 1820 EH, dont les eaux traitées ont pour exutoire le Don. Celle-ci dispose des capacités suffisantes pour le traitement des effluents futurs, limitant ainsi les risques de pollution des milieux récepteurs.

La mise à jour du zonage d'assainissement eaux usées (initialement réalisé en 1999 et mis à jour une première fois en 2005) actuellement en cours, sera annexée au présent PLU.

CHAPITRE 4

La prise en compte des risques et nuisances

3.4.1. La prise en compte des risques naturels

Concernant les risques naturels, la commune d'Issé est principalement concernée par les risques sismique, inondation et radon.

La liste (et les cartographies correspondantes lorsqu'elles existent) des risques connus est annexée au dossier de PLU.

Les risques sont également rappelés au règlement du PLU, les futures constructions devront les prendre en compte et respecter les éventuelles dispositions réglementaires qui s'appliquent (ex : réglementation parasismique, dispositions du PGRI...).

Le projet évite toute nouvelle construction destinée à des tiers à proximité de secteurs à source de risque, notamment le risque inondation en bordure du Don. Seule l'opération de renouvellement urbain du site de l'île du Don est susceptible d'être impactée par le risque inondation. Une étude hydraulique a été menée spécifiquement sur ce secteur en parallèle aux études de révision du PLU afin de préciser les zones inondables pré-identifiées dans l'atlas des zones inondables du Don. Cette étude a été prise en compte dans les OAP définies sur le secteur du Don (secteur sans règlement) : la création de logements est exclue dans les zones potentiellement dangereuses (zone rouge concernant les terrains submergés par une hauteur de plus de 1 m d'eau pour une crue centennale). Dans les zones jaunes et oranges, les habitations sont admises sous réserve d'avoir leur premier plancher habitable au-dessus de la cote de référence de l'aléa inondation ou un niveau refuge. Les activités admises au sein de la zone ont l'obligation de prévoir des mesures adaptées pour éviter tout danger et tout risque de nuisances pour l'environnement naturel et humain en cas d'inondation. La partie sud de l'île, non urbanisée aujourd'hui, sera quant à elle préservée en zone naturelle de loisirs. Des aménagements visant à la restauration des qualités naturelles du site et/ou à réduire le risque d'inondation pourront être réalisés.

Les zones inondables issues de l'étude hydraulique sont identifiées sur le règlement graphique du P.L.U. par un tramage spécifique.

La préservation des zones humides, des vallées et vallons et des haies d'intérêt hydrologique ainsi que les mesures prises pour limiter l'imperméabilisation des sols contribuent à limiter les débits d'eaux de ruissellement s'écoulant vers les milieux récepteurs et notamment le Don, évitant ainsi d'amplifier les risques d'inondations.

3.4.2. La prise en compte des risques technologiques et des nuisances

Le projet prend en compte les risques technologiques et les nuisances.

Il évite toute nouvelle construction destinée à des tiers à proximité de secteurs à source de risques (sites d'activités, canalisation de transport de gaz...). Seul le site de l'île du Don pourra être urbanisé à long terme (à très long terme pour l'habitat). Il s'agit d'un site pollué BASOL qui a fait l'objet de mesures de dépollution et de surveillance. Les OAP prévues sur ce secteur demandent à ce que la remise en état du site soit poursuivie, notamment la dépollution et la déconstruction de certains bâtiments en adéquation avec les nouvelles vocations qui y sont envisagées.

Les sites d'anciennes décharges brutes et anciennes carrières remblayées font l'objet d'un zonage spécifique Ad.

A titre informatif, le plan de zonage inscrit un site de dépôts d'éléments explosifs. Ce site est par ailleurs boisé et préservé au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme et classé en zone naturelle N.

Enfin, des espaces à constructibilité limitée sont prévus autour de l'exploitation agricole du Clos Neuf de manière à éviter l'apport de nouveaux logements à proximité du site d'exploitation (et ainsi de leur éviter des nuisances potentielles).

CHAPITRE 5

Une limitation des incidences sur le climat

Le projet veille à limiter les incidences sur le climat et les gaz à effet de serre. Il prévoit un développement de l'urbanisation centré principalement sur l'agglomération permettant de limiter les déplacements automobiles et les distances à parcourir entre les futurs quartiers d'habitat et les principaux cœurs de vie. Il limite également les extensions urbaines (il escompte environ 40% de création de logements nouveaux en enveloppe urbaine par renouvellement urbain) et favorise ainsi la préservation des terres agricoles et naturelles.

Il incite aussi au recours aux 'déplacements doux' par l'affirmation d'un réseau de liaisons piétonnes et cyclables (assurant l'accessibilité aux cœurs de vie du bourg et aux différents secteurs d'équipements d'intérêt collectif depuis les quartiers du bourg et les villages/hameaux les plus proches du bourg) et la sécurisation des entrées et traversées d'agglomération.

Le projet préserve et cherche à entretenir et développer le réseau de sentiers de randonnées en campagne, notamment en direction de l'étang de Beaumont ou vers les communes voisines.

Le projet ne compromet pas le recours aux énergies renouvelables : il autorise l'implantation de constructions de type bioclimatique pour inciter à des économies d'énergie et limiter les émissions de gaz à l'atmosphère à travers les dispositions constructives pouvant être mises en œuvre.

Enfin, la préservation des éléments naturels tels que les zones humides, les haies et les boisements contribue à la régulation du climat.

ANNEXES



Rapport de Présentation

Commune d'Issé

Département de la Loire-Atlantique

Révision du PLAN LOCAL D'URBANISME



Annexe 1 – Diagnostic socio-démographique (présenté en réunion le 23 mai 2016)



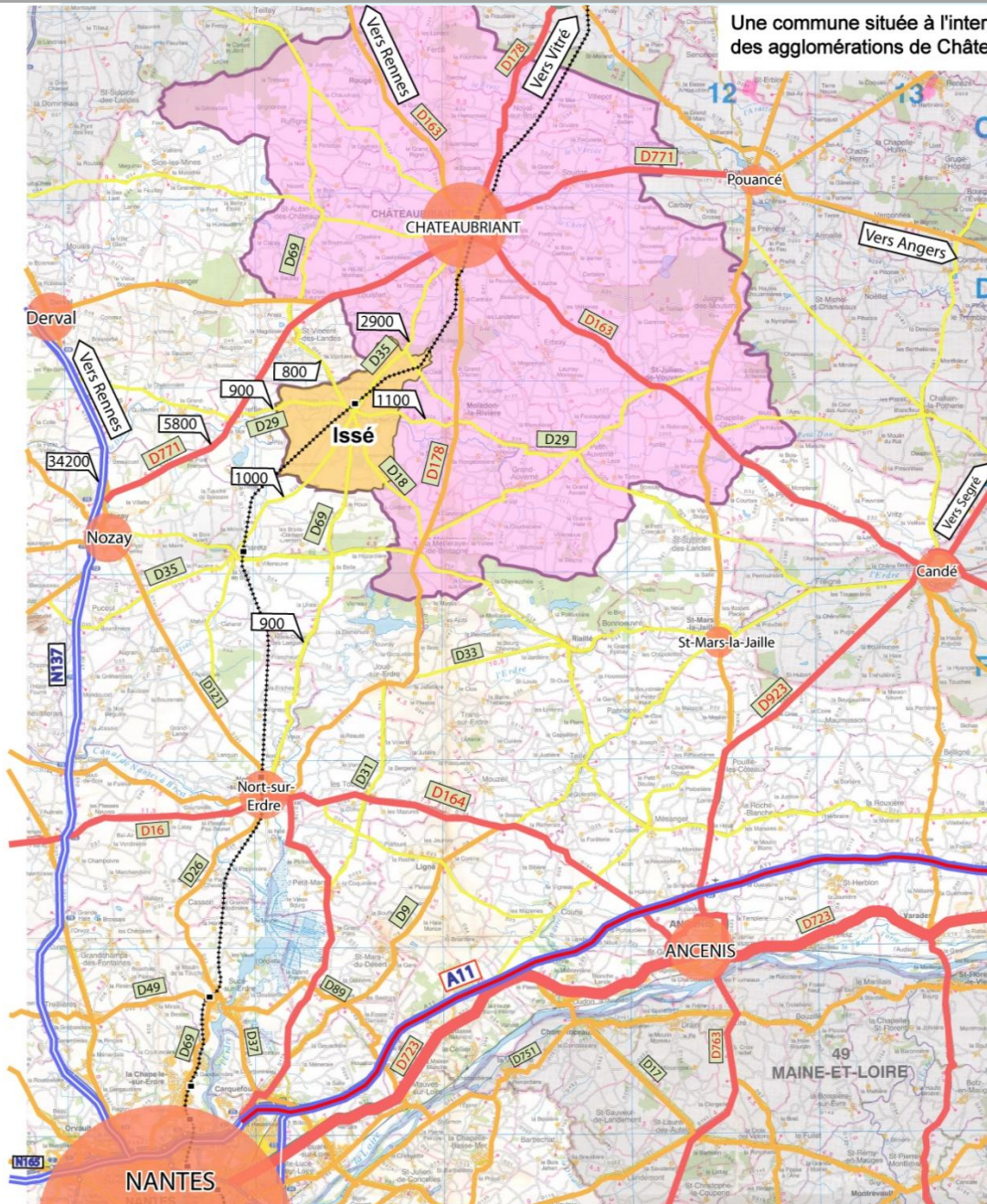
- ➔ **1. Evolution de la population.....3**
- ➔ **2. Evolution du parc de logements.....22**
- ➔ **3. Evolution socio-économique.....29**



I. La stabilité démographique d'Issé

Déchiffrage de la croissance démographique

Comprendre le profil et les dynamiques socio-démographiques d'Issé : l'influence du positionnement géographique



Principaux axes routiers

-  Autoroute section à péage
-  Route nationale de type 2X2 voies
-  Voie de liaison nationale
-  Voies de liaison départementale structurantes
-  Voies de liaison départementale secondaires
-  Autres voies départementales
-  Voie de chemin de fer (dont tram-train entre Nantes et Châteaubriant)
-  gares/haltes ferroviaires

Trafic (Comptage de 2012)

 1 000 Nombre de véhicules par jour appro.

-  Commune d'Issé
-  Communauté de communes du Castelbriantais
-  Centres urbains



Sources :
Carte IGN 1 / 140 000,
Données trafic : CG 44 - 2014

0 km 2.5 km

Une nouvelle dynamique démographique depuis 1999 ...

- ❑ Une croissance démographique continue et régulière depuis 1999 :
+ 80 hab. entre 1999 et 2013 (soit +5,6 hab./an)
 + 96 logements (RP) entre 1999 et 2012
 soit **+ 7,4 logements / an**

croissance d'autant plus ressentie qu'elle fait suite à :

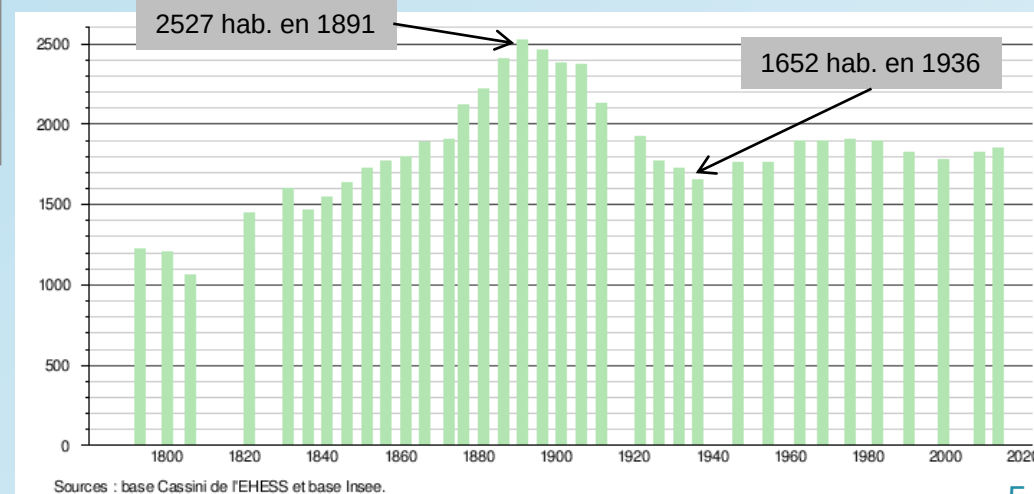
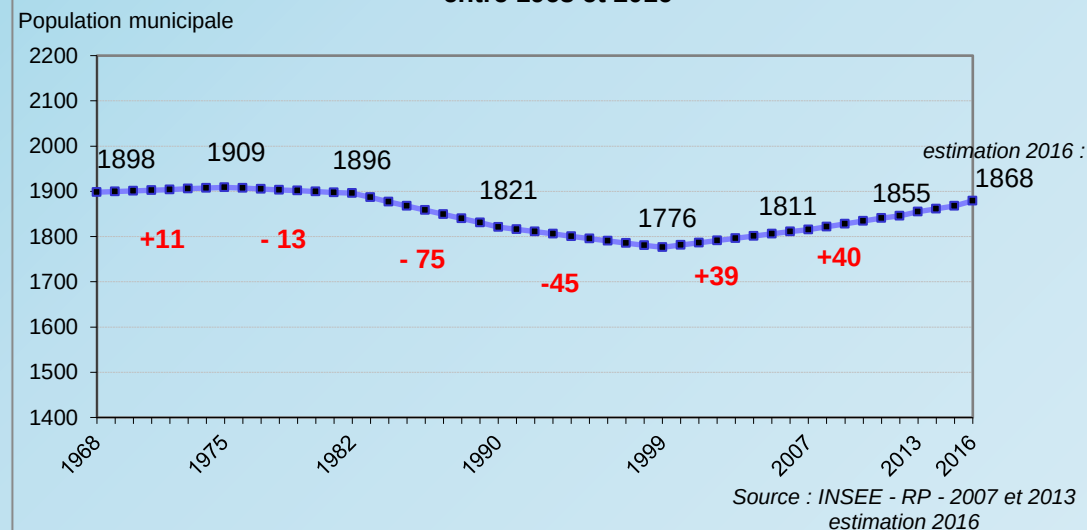
- ❑ Une période de baisse démographique des années '70' jusqu'à la fin des années '90' :
la commune perdait alors ~ 5 à 6 hab./an
du fait notamment de la baisse d'activité de l'usine Atlas (jusqu'à 600 salariés dans les années '70') ?

Une progression qui reste toutefois limitée :

+ 4% d'évolution entre 1999 et 2013

(+7% sur la CC Castelbriantais, +17% sur la Loire-Atlantique, +29% sur St Aubin des Châteaux, +25% sur Erbray, +42% sur La Meilleraye, ...)

Evolution de la population d'Issé entre 1968 et 2016

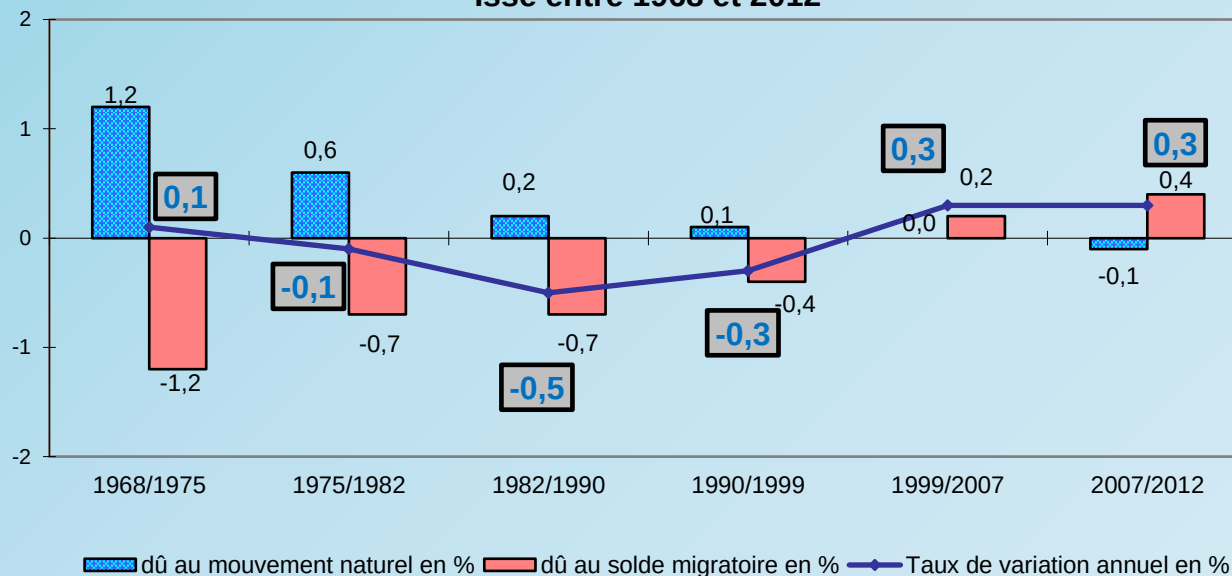


Une attractivité retrouvée mais qui reste fragile

La commune bénéficie :

- ☐ d'un **solde migratoire redevenu excédentaire**
- ☐ d'un **renouvellement naturel de population fragile**, lié aux apports migratoires

Evolution des soldes naturel et migratoire sur Issé entre 1968 et 2012



	1975-1982	1982-1990	1990-1999	1999-2007	2007-2013
Solde naturel	81	32	21	2	-23
Solde migratoire	-94	-107	-63	37	63
Total	-13	-75	-42	39	40

Source: INSEE / RP 1999 et 2012

Dans les années '60', la croissance est **traditionnellement portée par les excédents naturels**. Le manque d'apports migratoires, les départs de population et le vieillissement de la population ont pesé sur le renouvellement 'naturel' de la population depuis les années '70' jusqu'à aujourd'hui. Le solde naturel s'est affaïssé de manière continue. Dès la fin des années '70', celui-ci ne permet plus de compenser le déficit du solde migratoire : la population décroît.

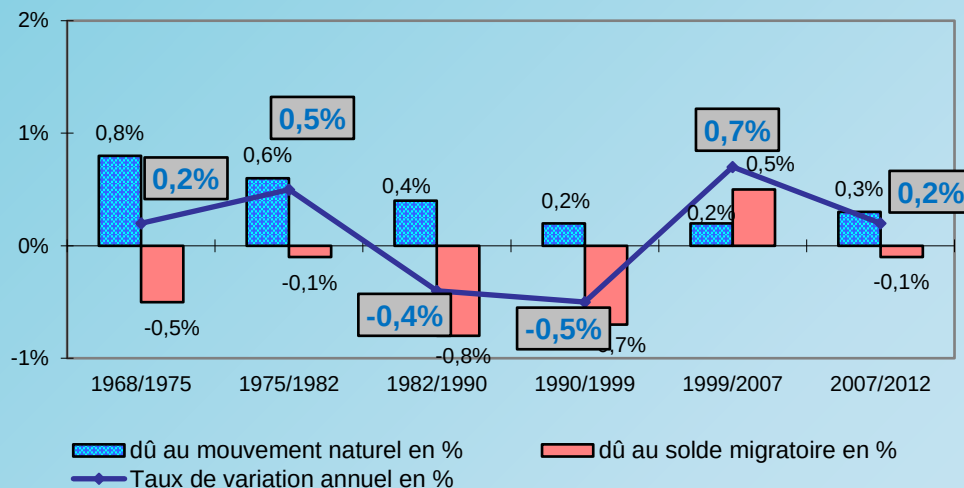
Depuis 1999, la commune retrouve un grain d'attractivité : **la croissance repose en premier lieu sur les excédents migratoires** de la population (le solde migratoire redevient positif pour la première fois depuis les années '60'), en particulier de jeunes ménages (cf. *évolution des classes d'âges en page 11*), favorisant son renouvellement naturel.

La **difficile conjoncture économique** actuelle fragilise cette nouvelle dynamique démographique.

Une fragilité démographique partagée à l'échelle communautaire

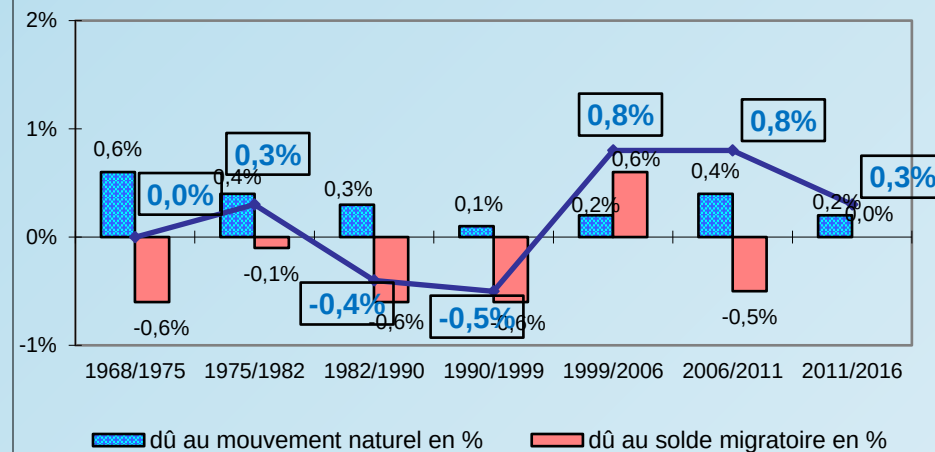
Un profil de croissance démographique sur Issé sensiblement différent de la CC du Castelbriantais : l'attractivité retrouvée dans les années 2000 a permis de relancer le solde naturel

Evolution des soldes naturel et migratoire sur la communauté de communes du Castelbriantais entre 1968 et 2012



Source: INSEE / RP1999 et

Evolution des soldes naturel et migratoire sur la communauté de communes de Châteaubriant-Derval entre 1968 et 2016



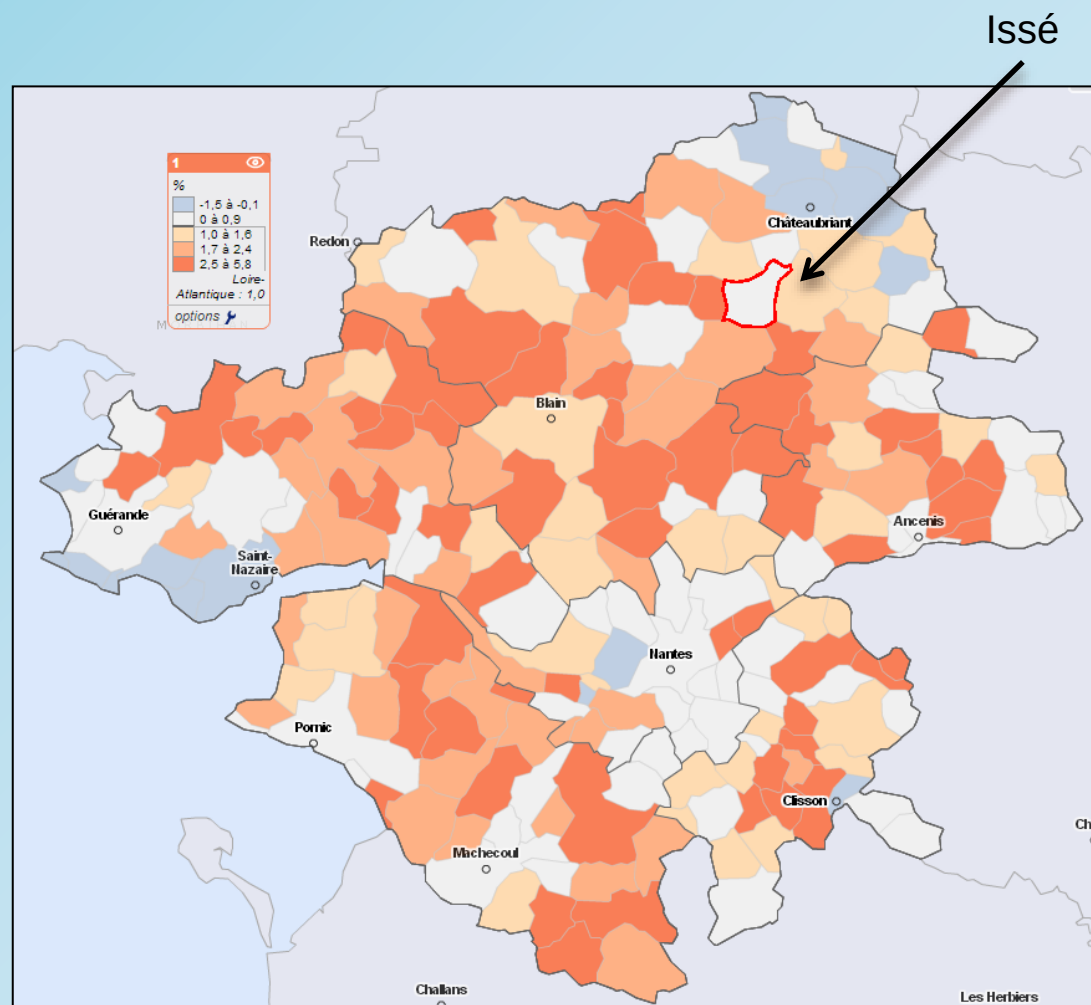
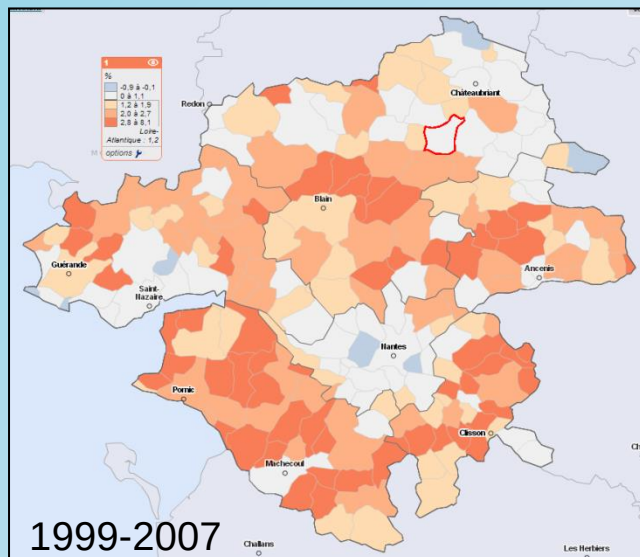
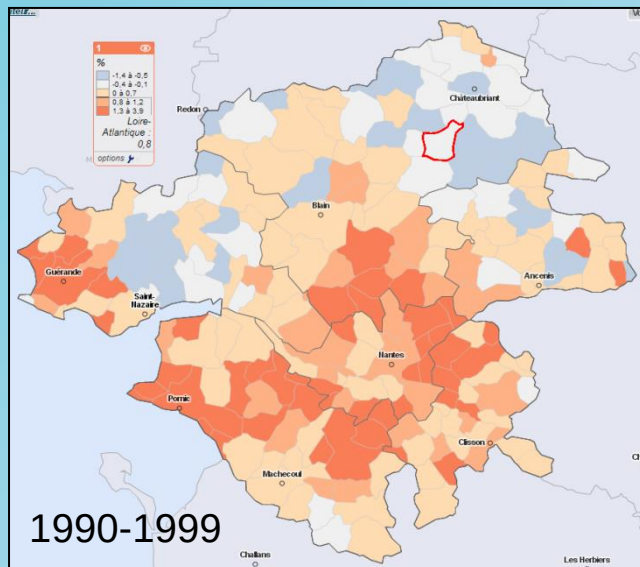
Source: INSEE / RP1999 et 2016

La stabilité démographique à l'échelle de la communauté de communes du Castelbriantais (seulement + 334 hab. entre 2007 et 2013) met en lumière la fragilité de l'attractivité du territoire (déficits migratoires), après une période (1999-2007) de reprise de la croissance démographique.

Cette croissance a surtout profité aux communes bien desservies, proches des agglomérations nantaise et castelbriantaise et disposant d'une offre séduisante (accessible) en logements ou en terrains à bâtir.

Les communes les plus proches de la métropole nantaise (La Meilleraye-de-Bretagne, Grand-Auverné, Moisdon-la-Rivière) ou de Châteaubriant (Erbray, St-Aubin-des-Châteaux, Louisfert) profitent davantage de leur attractivité, liée à leur offre en services à la population, équipements et commerces.

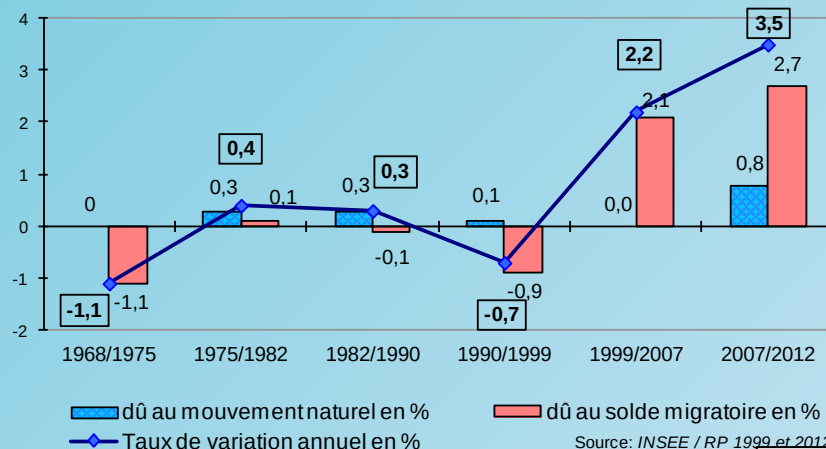
Une dynamique contrastée au sein du territoire de la CC du Castelbriantais ...



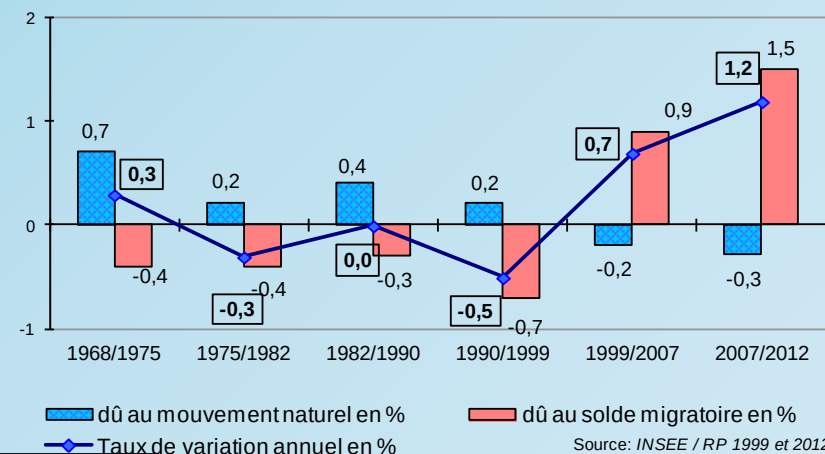
Issé

Une dynamique contrastée au sein du territoire de la CC du Castelbriantais ...

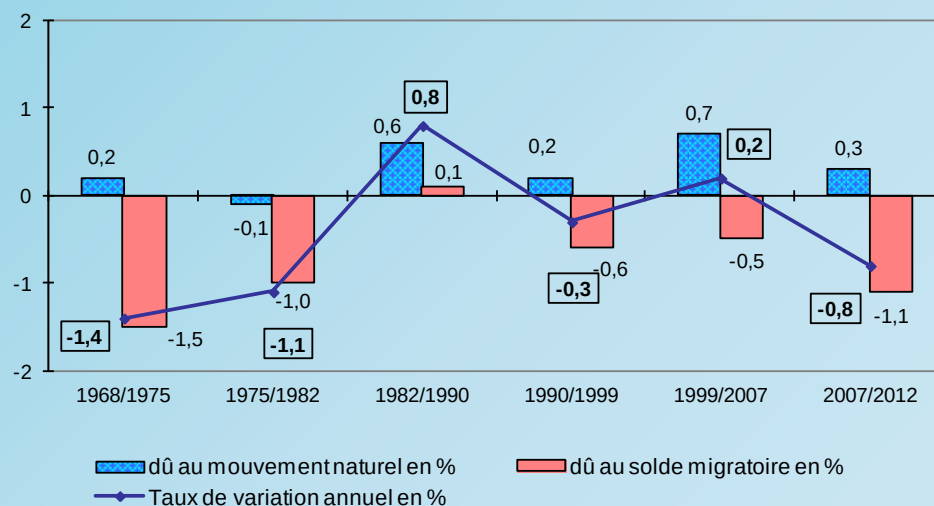
Evolution des soldes naturel et migratoire sur
La Meilleraye-de-Bretagne entre 1968 et 2012



Evolution des soldes naturel et migratoire sur
Moisdon-la-Rivière entre 1968 et 2012

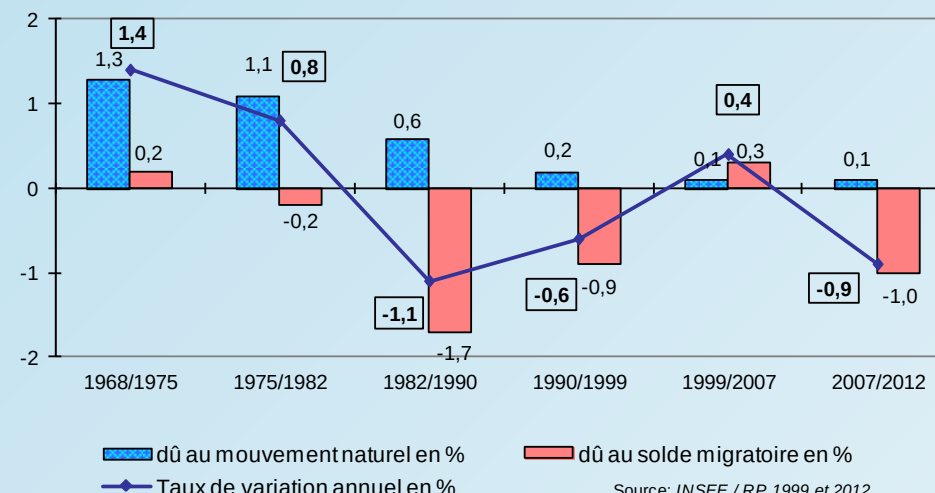


Evolution des soldes naturel et migratoire sur
Villepôt entre 1968 et 2012



L'influence des centralités urbaines
et des conditions de desserte sur
l'attractivité des territoires

Evolution des soldes naturel et migratoire
sur Châteaubriant entre 1968 et 2012



Une fragilité démographique partagée à l'échelle communautaire

Une dynamique contrastée au sein du territoire de la CC du Castelbriantais ...

croissance de population entre 2007 et 2013			
	en valeur brute		en %
La Meilleraye-de-Bretagne	245	La Meilleraye-de-Bretagne	20,1
Erbray	204	Saint-Aubin-des-Châteaux	12,4
Saint-Aubin-des-Châteaux	186	Grand-Auverné	9,8
Moisdon-la-Rivière	111	Louisfert	8,7
Louisfert	76	Noyal-sur-Brutz	7,4
Grand-Auverné	72	Erbray	7,4
Issé	40	Juigné-des-Moutiers	6,7
Noyal-sur-Brutz	40	Moisdon-la-Rivière	6,1
Juigné-des-Moutiers	22	Petit-Auverné	4,9
Ruffigné	20	Fercé	4
Petit-Auverné	20	Ruffigné	2,9
Fercé	19	Issé	2,2
La Chapelle-Glain	13	La Chapelle-Glain	1,6
Saint-Julien-de-Vouvantes	8	Saint-Julien-de-Vouvantes	0,9
Villepot	-18	Rougé	-1,8
Soulvache	-21	Villepot	-2,6
Rougé	-40	Soudan	-3,1
Soudan	-63	Châteaubriant	-4,8
Châteaubriant	-600	Soulvache	-5,3

Une fragilité démographique partagée à l'échelle communautaire

Une dynamique contrastée au sein du territoire de la CC du Castelbriantais ...

Evolution de la population et croissance démographique									
Issé									
Source : INSEE/ RGP (population sans doubles comptes)									
	Taux de variation en %/an					Population			
	1975/1982	1982/1990	1990/1999	1999/2007	2007/2012	en 1990	en 1999	en 2007	en 2013
Les communes de la communauté de communes du Castelbriantais									
Châteaubriant	0,8	-1,1	-0,6	0,4	-0,9	12 783	12 065	12 466	11 866
Erbray	1,9	1,3	-0,2	2,0	1,4	2 392	2 351	2 744	2 948
Fercé	-1,2	1,0	0,4	-0,9	0,8	499	517	481	500
Grand-Auverné	-0,4	-1,9	-1,1	0,9	2,3	754	684	735	807
Issé	-0,1	-0,5	-0,3	0,3	0,3	1 821	1 776	1 815	1 855
Juigné-des-Moutiers	-0,9	-1,1	-0,4	0,3	1,2	335	322	330	352
La Chapelle-Glain	-1,0	-0,5	-0,7	0,8	0,3	808	761	812	825
La Meilleraye-de-Bretagne	0,4	0,3	-0,7	2,2	3,5	1 097	1 027	1 219	1 464
Louisfert	3,4	0,8	-0,3	1,2	1,0	817	796	873	949
Moisdon-la-Rivière	-0,3	0,0	-0,5	0,7	1,2	1 810	1 733	1 833	1 944
Noyal-sur-Brutz	1,7	0,6	0,9	1,6	1,5	443	481	544	584
Petit-Auverné	-2,1	-0,7	-0,8	0,6	1,1	414	386	405	425
Rougé	0,5	0,7	-0,1	0,8	-0,4	2 167	2 143	2 280	2 240
Ruffigné	-0,3	-0,9	-0,4	1,7	0,6	624	603	691	711
Saint-Aubin-des-Châteaux	-0,4	0,0	-0,3	1,7	1,9	1 346	1 312	1 502	1 688
Saint-Julien-de-Vouvantes	1,1	-0,9	-1,0	0,7	-0,2	955	876	928	936
Soudan	1,0	0,3	-0,4	0,2	-0,5	2 072	2 007	2 046	1 983
Soulvache	-2,2	-0,8	0,0	-0,3	-0,2	402	402	393	372
Villepot	-1,1	0,8	-0,3	0,2	-0,8	690	669	681	663
Communauté de communes	0,5	-0,4	-0,5	0,7%	0,2	32 229	30 911	32 778	33 112
Département	0,9	0,7	0,8	1,2%	1,0	1 052 183	1 134 266	1 234 085	1 328 620



Enjeux :

**Ancrage sur le territoire communal
d'Isséens et des jeunes de la commune**

**Renforcer l'attractivité de la commune
par une politique d'accueil et de reprise
du parc ancien**

**Réussite d'intégration de la population
nouvelle à la vie locale**



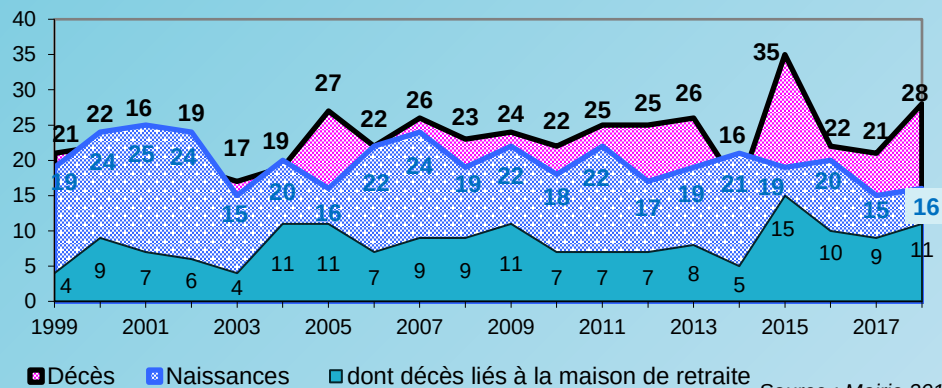
**Ajustement des capacités des équipements
d'intérêt collectif et
des prestations à la population locale**



Fragilité du solde naturel et des effectifs scolaires

La stabilité des naissances permet le maintien des effectifs scolaires

Evolution des naissances et des décès sur Issé de 1999 à 2018



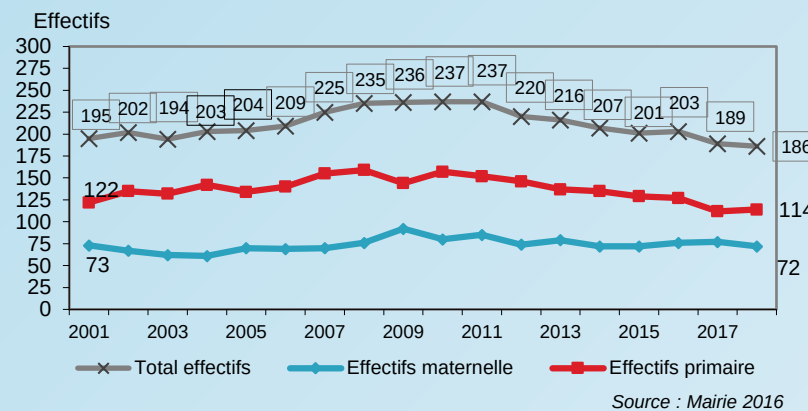
Un solde naturel équilibré mais qui reste fragile :

397 naissances / 289 décès (décès liés à la maison de retraite exclus) sur 20 ans (de 1999 à 2018 compris), soit **un solde positif de + 5 habitants / an**

Mais

- **6 habitants / an** en prenant en compte les décès liés à la maison de retraite
 + **4 habitants / an** entre 2009 et 2018 et - 6 hab./ an sur cette période en tenant compte des décès liés à la maison de retraite

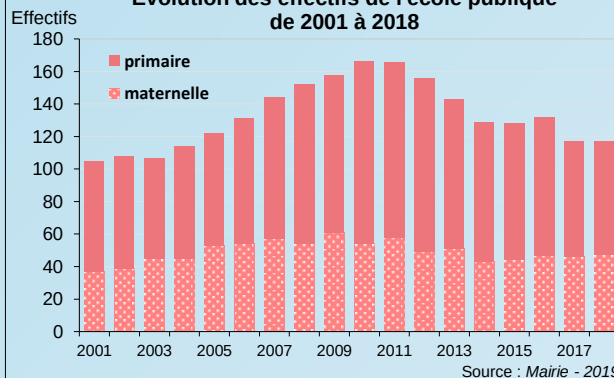
Evolution des effectifs scolaires d'Issé de 2001 à 2018



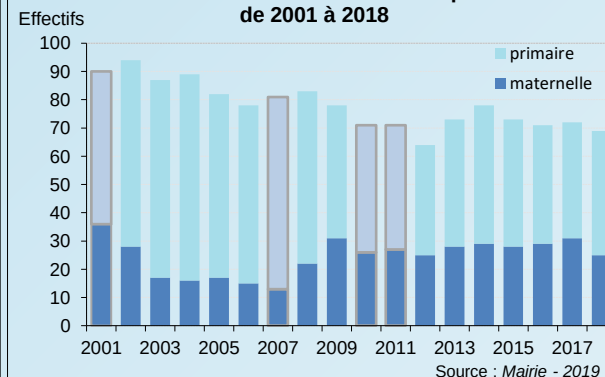
Le difficile maintien des effectifs scolaires

- **+ 42 élèves** entre 1999 et 2010, accroissement plus marqué, héritant des apports migratoires légèrement plus soutenus dans les années '2000'
- **- 51 élèves** depuis 2010, baisse surtout liée à l'école publique (-49 enfants) et à l'école primaire (-42 élèves).
- une évolution répercutant la baisse de la construction : un rythme moins soutenu surtout depuis 2013 (cf. évolution du parc de logements)

Evolution des effectifs de l'école publique de 2001 à 2018



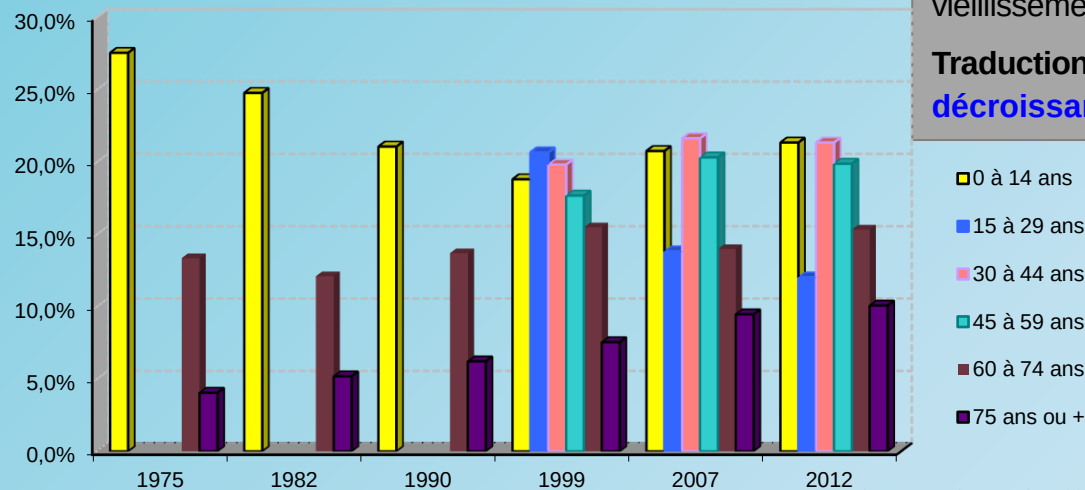
Evolution des effectifs de l'école privée de 2001 à 2018



L'arrivée de nouveaux ménages permet de contenir le vieillissement démographique ...

Evolution de la répartition de la population de la commune d'Issé par classe d'âges

en % de la population totale



L'arrivée de ménages soutient le renouvellement naturel de la population isséenne et contribue à contenir son vieillissement. Depuis 2007 toutefois, le **tassement des arrivées de jeunes ménages** favorise la poursuite du vieillissement sur la commune.

Traduction du vieillissement, **l'indice de jeunesse poursuit sa décroissance : 1 en 2012** (< 2 en 1975)

Forte progression des plus de 60 ans (+60 personnes entre 1999 et 2012), accentuée aussi par l'ouverture de la maison de retraite en 1994
Ils représentent ¼ des habitants (moins de 20% en 1990)

...et des moins de 15 ans (+ 60 personnes)

Exode des jeunes en âge de travailler : départ pour les études ou le travail des 18 à 25 ans

Evolution de la structure par âge de la population

Commune d'Issé

Source : INSEE.

Commune	0 à 14 ans	15 à 29 ans	30 à 44 ans	45 à 59 ans	60 à 74 ans	75 ans ou +	Total	Indice de jeunesse
1975	524		1047		254	77	1902	2,11
en %	27,5%		55,0%		13,4%	4,0%		
1982	473		1106		231	99	1909	1,96
en %	24,8%		57,9%		12,1%	5,2%		
1990	383		1073		249	113	1818	1,53
en %	21,1%		59,0%		13,7%	6,2%		
1999	334	367	352	314	275	134	1776	1,11
en %	18,8%	20,7%	19,8%	17,7%	15,5%	7,5%		
2007	377	251	393	369	254	172	1816	1,12
en %	20,8%	13,8%	21,6%	20,3%	14,0%	9,5%		
2012	394	222	394	367	283	186	1846	1,03
en %	21,3%	12,0%	21,3%	19,9%	15,3%	10,1%		

1/4 des isséens
- de 20 ans

1/4 des isséens
+ de 60 ans

L'arrivée de nouveaux ménages permet de contenir le vieillissement démographique ...

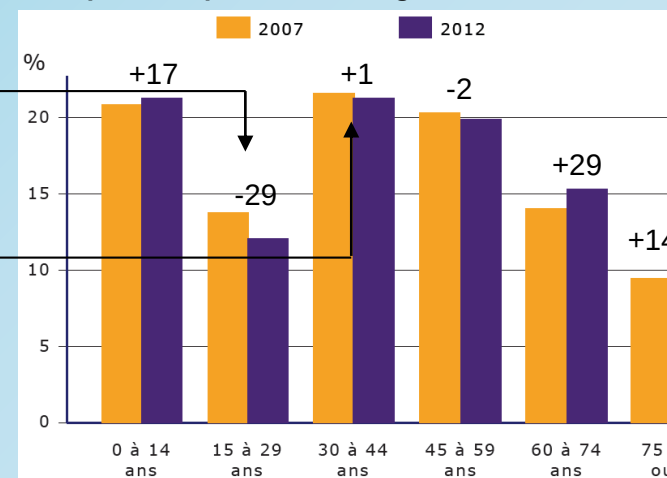
❑ **Le faible glissement générationnel des classes d'âges jeunes** témoigne d'une tendance des jeunes de 15 à 29 ans à quitter la commune

❑ **L'absence d'arrivées de ménages en âge d'avoir des enfants** laisse présager une poursuite du vieillissement (du fait notamment d'un risque de baisse de natalité)

❑ **La population des + de 60 ans s'accroît : + 43 personnes entre 2007 et 2012**, résultant d'un glissement générationnel et de l'effet de la maison de retraite ?

En 2012, 377 personnes âgées entre 10 et 29 ans : combien vont quitter la commune d'ici 10 ans ?

Population par tranche d'âge en 2007 et 2012



Enjeu :

La poursuite de la croissance nécessitera de :

- assurer le renouvellement des populations jeunes et les effectifs scolaires
- continuer à répondre aux besoins des plus jeunes (gardes d'enfants, équipements scolaires, équipements de loisirs, ...)
- anticiper et accompagner le vieillissement de la population (logements adaptés, services, équipements, déplacements, ...) pour offrir des capacités de maintien et soutenir la vitalité locale

Adapter l'offre et la typologie de logements

Favoriser le renouvellement du parc de logements

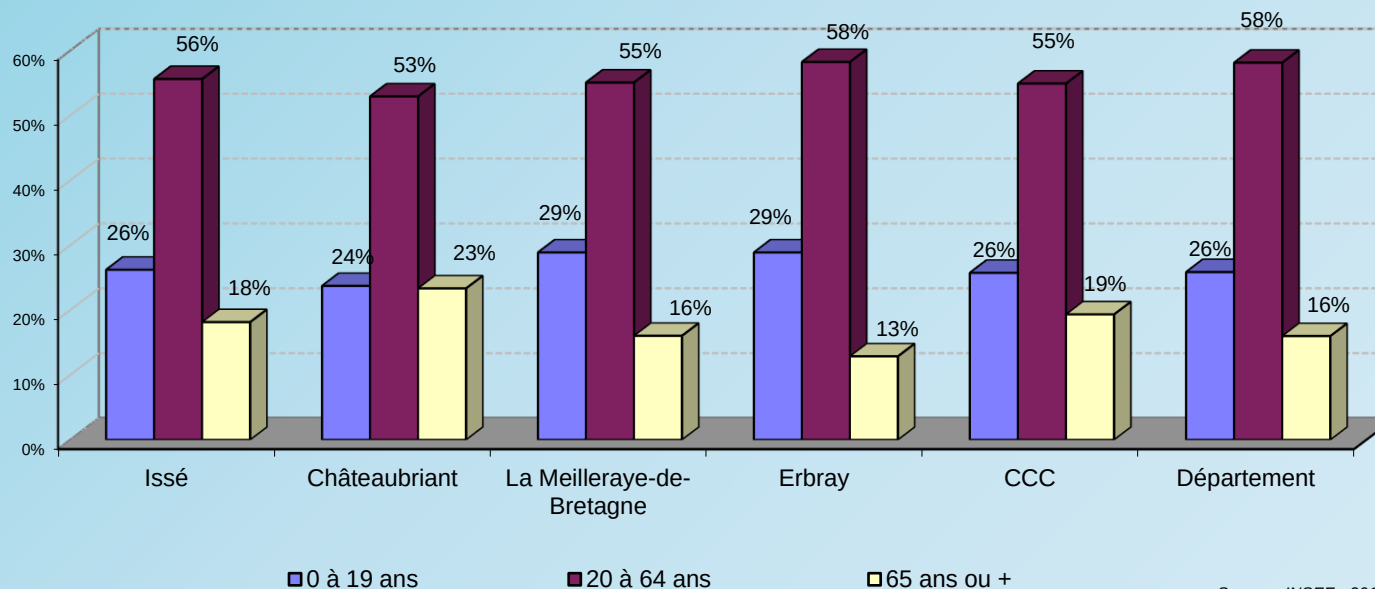


Renouvellement démographique et vieillissement de la population

Un profil comparable à la moyenne communautaire

Le territoire de la communauté de communes, davantage concerné par le vieillissement démographique, présente un profil plus âgé que celui du département

Répartition de la population par classes d'âge en 2012
Comparaison Issé /
Châteaubriant / La Meilleraye-de-Bretagne / Erbray / Cté de communes / Département



Source : INSEE - 2012



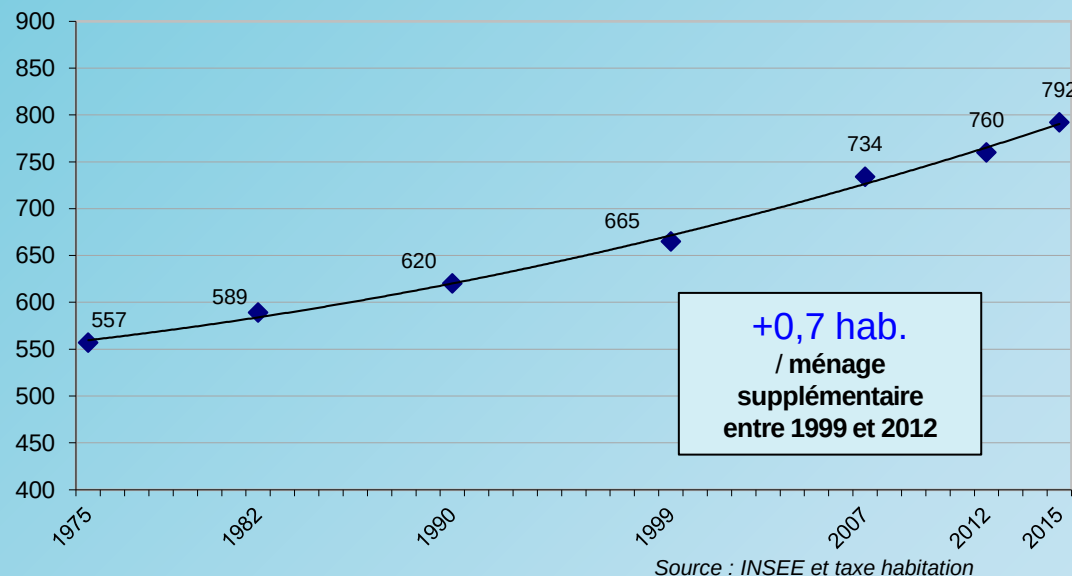
Les enjeux de la structure démographique sur la vie communale

La commune est confrontée à un enjeu majeur :

Comment soutenir les apports démographiques et le renouvellement des jeunes classes d'âge pour maintenir et maîtriser le fonctionnement des équipements d'intérêt collectif existants, en particulier scolaires ?

Une progression du nombre de ménages plus importante que celui des habitants

Evolution du nombre de ménages sur
Issé de 1975 à 2015



1999 - 2012 (source : INSEE)

1 nouveau ménage = "+ 0,7 habitant"
dont 2007-2012 : 1 nouveau ménage = "+ 1,2 habitant "

1990 -1999 (source : INSEE)

1 nouveau ménage = " -1 habitant"

Entre 1999 et 2012 :

~35 logements (RP) nécessaires pour maintenir le niveau de population de 1999 et compenser le desserrement des ménages (soit près de 3 logements / an durant cette période)

Soit plus du tiers des nouvelles résidences principales réalisées entre 1999 et 2012

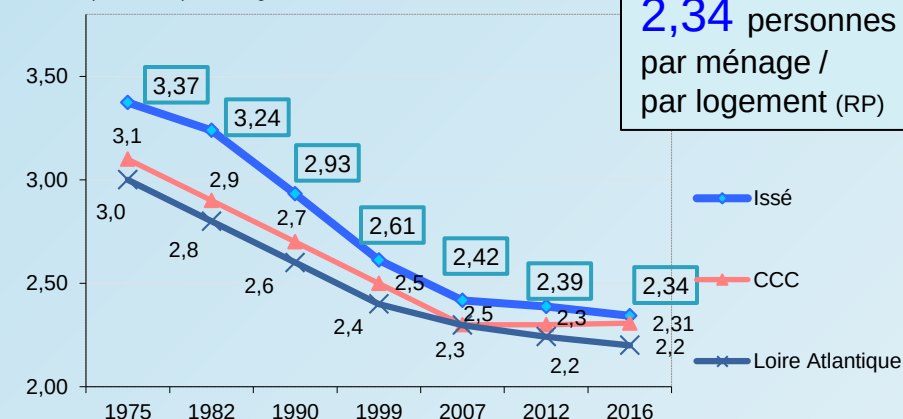
**1999 à 2015 : + 19% en nombre de ménages
+ 5% en habitants**

Malgré une atténuation du phénomène observée ces dernières années, l'évolution démographique de la commune reste soumise au 'desserrement' des ménages (départ des enfants, baisse du nombre moyen d'enfants par ménage, décohabitations, allongement de la durée de vie des personnes âgées à leur domicile) qui se traduit par une augmentation de ménages de taille de plus en plus réduite.

2,39 personnes / ménage en moyenne en 2012: une taille en baisse par rapport à 1999 mais qui reste supérieure à celle de la communauté de communes (2,3) et du département (2,2).

Evolution de la taille moyenne des ménages
Approche comparative entre Issé
et d'autres entités géographiques

Nombre de personnes par ménage



L'impact du desserrement des ménages sur le besoin en logements (pour maintenir un niveau de population)

Un rythme de réduction de la taille moyenne des ménages qui s'est atténué depuis 2007

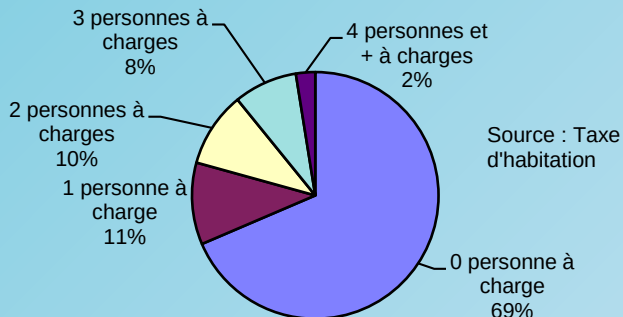
(cf. évolution depuis 1999 par rapport à l'évolution des décennies précédentes)

	1990 à 1999	1999 à 2007	2007 à 2012	Vers 2026 ?
Evolution de T (taille moyenne des ménages)	De 2,93 à 2,61 (-0,32)	de 2,61 à 2,42 (-0,19)	de 2,42 à 2,39 (-0,03)	si T = 2,20 ? en 2026
Nombre de logements (RP) nécessaires pour compenser le desserrement des ménages (baisse de T)	76 logements (insuffisance)	17 logements	19 logements	~ 64 logements ?
Soit par an	8,4/an	2,1/an	3,8/an	~ 4,6 / an ?
Soit en % de la croissance des résidences principales (RP) observées sur la période considérée	169 % des RP supplémentaires	24 % des RP supplémentaires	73 % des RP supplémentaires	~ 1/3 à 1/4 ? des RP supplémentaires

La composition des ménages : une taille de plus en plus réduite

L'accueil de jeunes ménages actifs maintient la tradition de la famille mais peine à enrayer le desserrement des ménages

Composition des ménages en 2015 sur la commune d'Issé



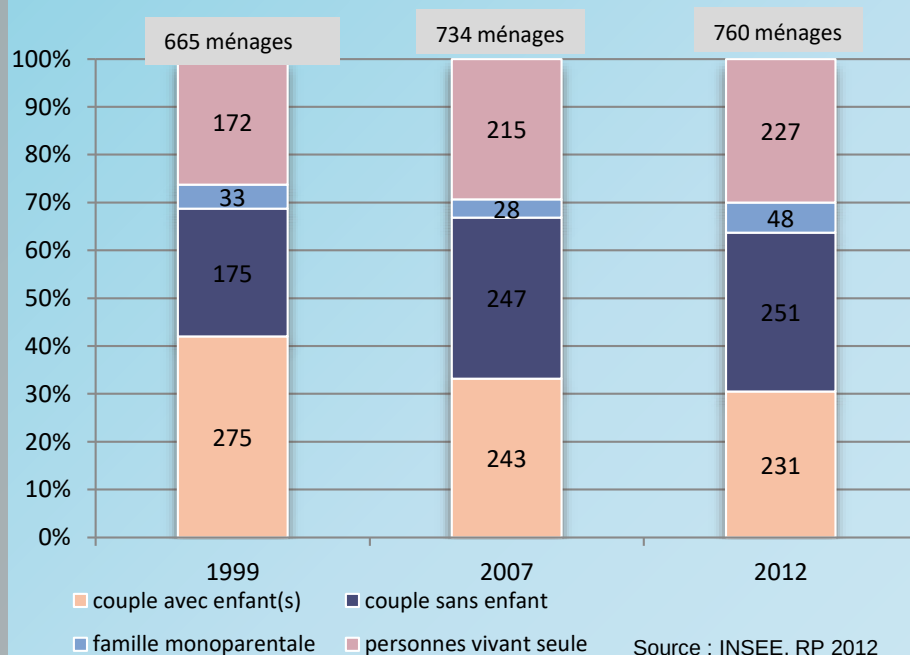
Plus de 2 ménages sur 3 n'ont pas de personne à charge, soit environ 540 ménages en 2015 sur un total de 792.

Une progression plus importante des ménages sans enfant que des ménages avec enfant(s)

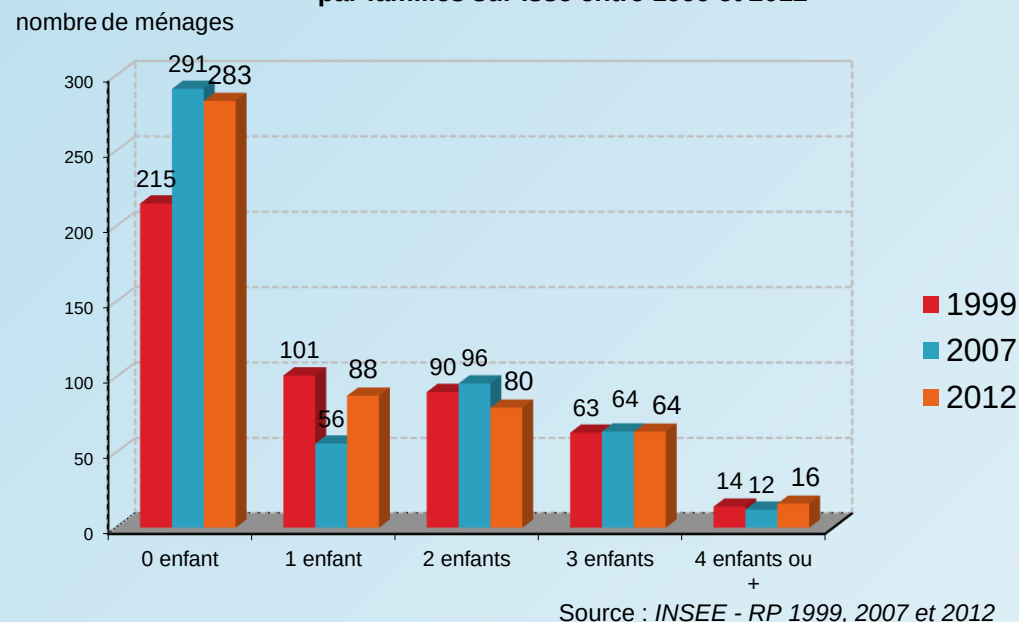
Entre 1999 et 2012, le nombre de ménages sans enfant progresse de plus de 30% (soit +68 nouveaux ménages) alors que le nombre de ménages avec enfant(s) diminue (-21 ménages).

Depuis 2007 néanmoins, cette tendance semble se rééquilibrer, le nombre de ménages avec enfant(s) progresse à nouveau, notamment les ménages avec un enfant (+32 nouveaux ménages).

Répartition des ménages par typologie entre 1999 et 2012 sur la commune d'Issé



Evolution du nombre d'enfants (de moins de 25 ans) par familles sur Issé entre 1999 et 2012





Impacts et enjeux du desserrement des ménages pour les besoins en logements

Enjeu :

Le nombre de ménages risque de progresser plus rapidement que la population.

Cela nécessite de :

- **diversifier le parc de logements pour loger à la fois les personnes seules et les familles**
- **Adapter les besoins en logements aux perspectives d'évolution démographique pouvant être escomptées pour ces dix prochaines années, en prenant en compte l'évolution de la taille moyenne des ménages**

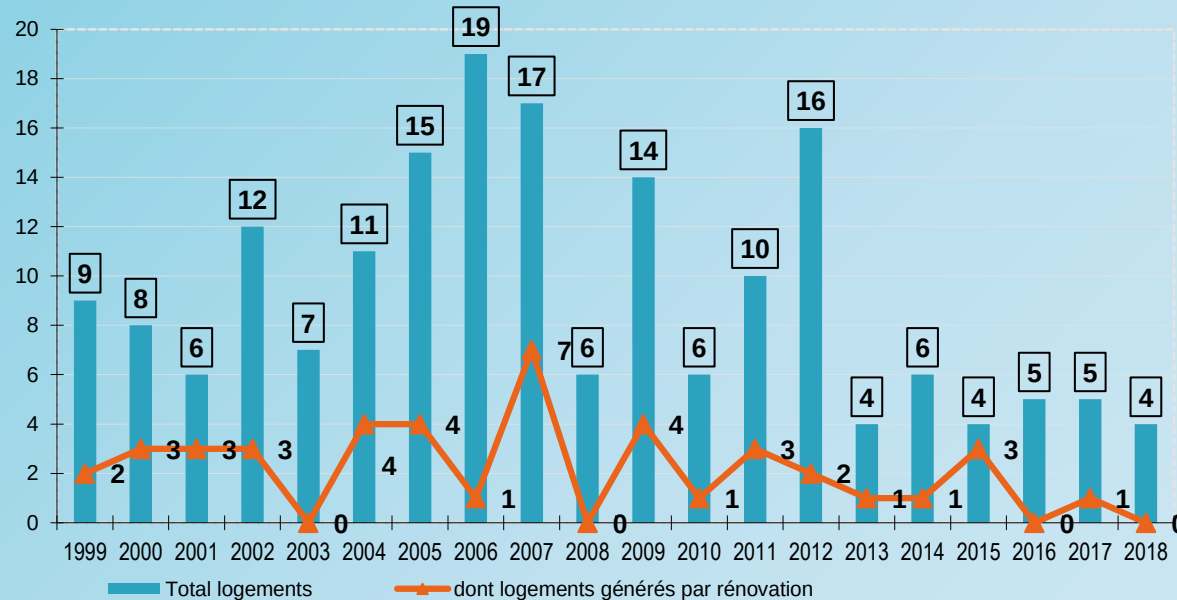


II. Le dynamisme de la construction

Un rythme de la construction qui s'est accéléré durant les années 2000 mais nettement ralenti depuis 2012

9 à 10 logements créés par an entre 1999 et 2018 contre **5 par an** dans les années '90' (source : INSEE)

Evolution du nombre de logements total accordés entre 1999 et 2018 sur la commune d'Issé



Source : Permis de construire - mairie 2019

Lotissement communal
'Les Quejailles' (10 lots)

Lotissement communal
'Le Grand Clos' (12 lots dont 4 encore disponibles)

Le rythme de la construction s'est :
 . accéléré entre 2002 et 2012 :
 12 logements / an en moyenne
 . atténué de 2013 à 2018 :
 à peine 5 logements/an (= années '90')

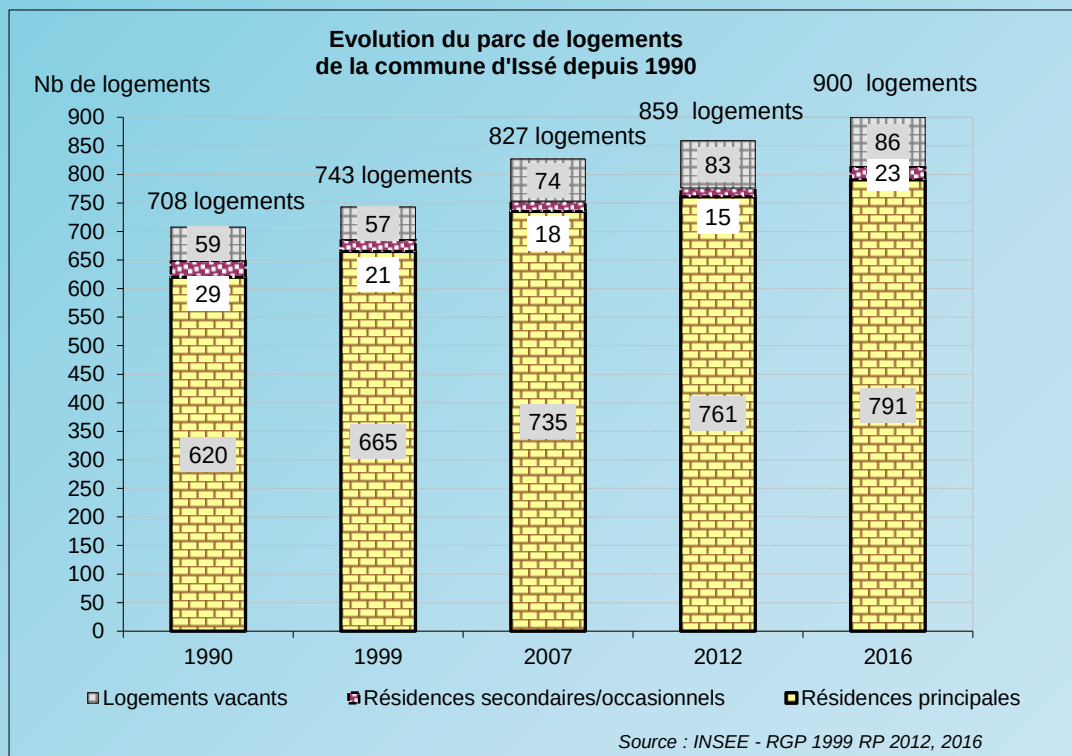
Près de 1 logement créé sur 4 résulte de rénovation (une quarantaine de logements entre 1999 et 2015)

La réalisation de lotissements communaux en 2004 et 2007 ont permis de soutenir le rythme de la construction. Ces lotissements témoignent de l'influence des initiatives communales sur la dynamique de construction et l'évolution démographique de la commune.

Le ralentissement observé ces dernières années résulte en premier lieu d'**une baisse de la demande** (liée à la crise économique de 2008).

Seulement 7 logements par an ont été réalisés entre 2012 et 2018, en deçà de l'objectif de 11 logements par an fixé par le PLH pour cette période.

Un rythme de la construction qui s'est accéléré au début des années '2000' mais qui s'atténue depuis 2009



Le parc de résidences principales (88% des logements) a augmenté de 19 % (+ 126 logements) entre 1999 et 2016 :

- par **construction neuve** (maisons individuelles très majoritairement) et par **rénovation** (de manière secondaire),
- de manière limitée par **conversion d'une partie des résidences secondaires** en résidences principales (~ 0,5/an entre 1999 et 2012), même si le phénomène s'estompe et tend même à s'inverser depuis 2012.

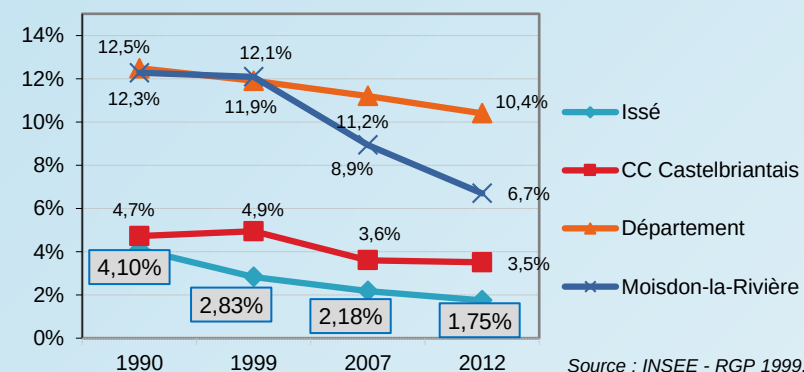
Le parc de résidences secondaires (3%), **devient marginal**. Ce taux reste inférieur à celui de l'ancienne communauté de communes du Castelbriantais (3,5 %). Cf. graphe ci-dessous

Le taux de vacance progresse : 86 logements vacants (10 % du parc total de logements) relevés selon l'INSEE en 2016. Cette vacance marque l'absence de tension du marché de l'habitat.

Ce taux est comparable à celui de l'ancienne CC Castelbriantais (10,1%) mais supérieur à celui du département (5,5%).

Evolution de la part des résidences secondaires dans les parcs de logements

Comparaison Issé / Communauté de Communes / Département / Moisson-la-Rivière



Une commune « recherchée » pour l'accession à la propriété mais disposant aussi d'une offre locative

Plus de 4 ménages occupant des résidences principales sur 5 sont propriétaires. L'accession à la propriété apparaît comme une motivation majeure des ménages résidant sur la commune : + 119 nouveaux ménages propriétaires entre 1999 et 2012.

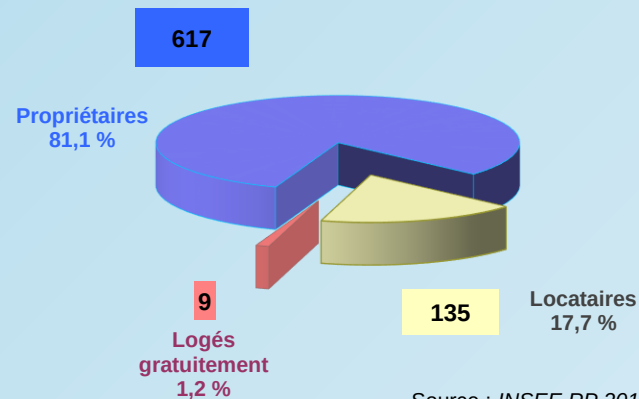
18 % de logements locatifs : le nombre de locataires diminue régulièrement depuis 1999 (-21 logements locatifs depuis 1999).

17% des locatifs sont des logements HLM. La part de locatif social au sein du parc de résidences principales est de **3 %** en 2012.

Le développement du parc locatif témoigne ici de l'intérêt que peut susciter ce type de logements.

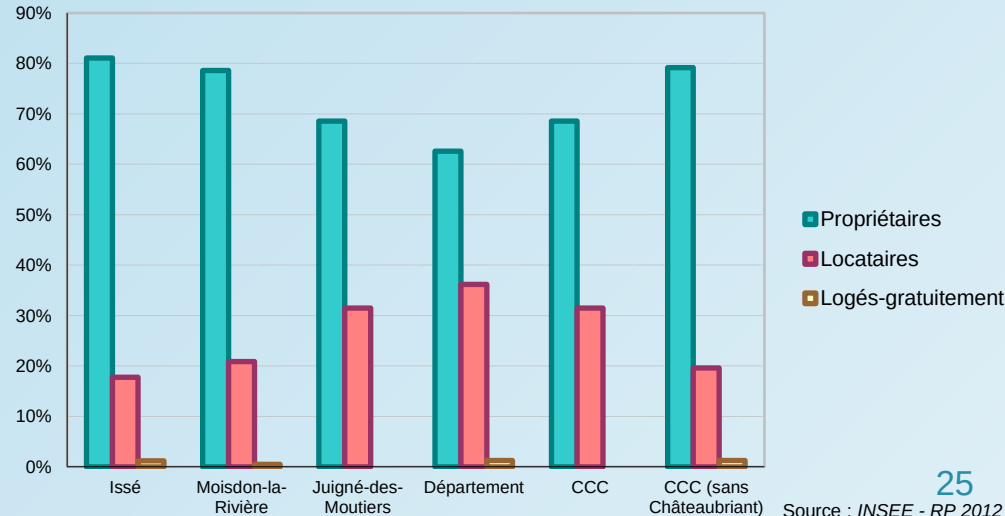
Cette part de locatifs est une des plus faible de la CC du Castelbriantais (19,6 % sur la CC Castelbriantais – Châteaubriant exclue - en 2012) et bien inférieure à celle du département (36,2 % sur le département en 2012).

Statut d'occupation des résidences principales sur Issé en 2012

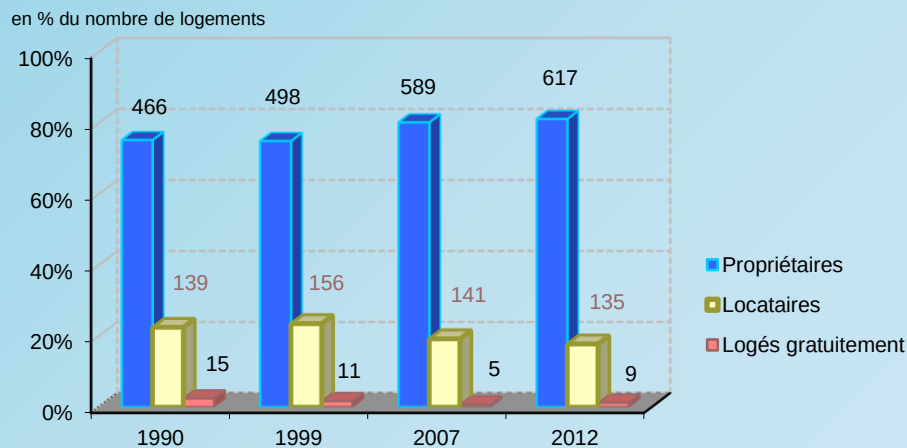


Statut d'occupation des résidences principales
Approche comparative entre Issé et d'autres entités géographiques

en % du nombre de ménages



Evolution du statut d'occupation des résidences principales sur la commune d'Issé

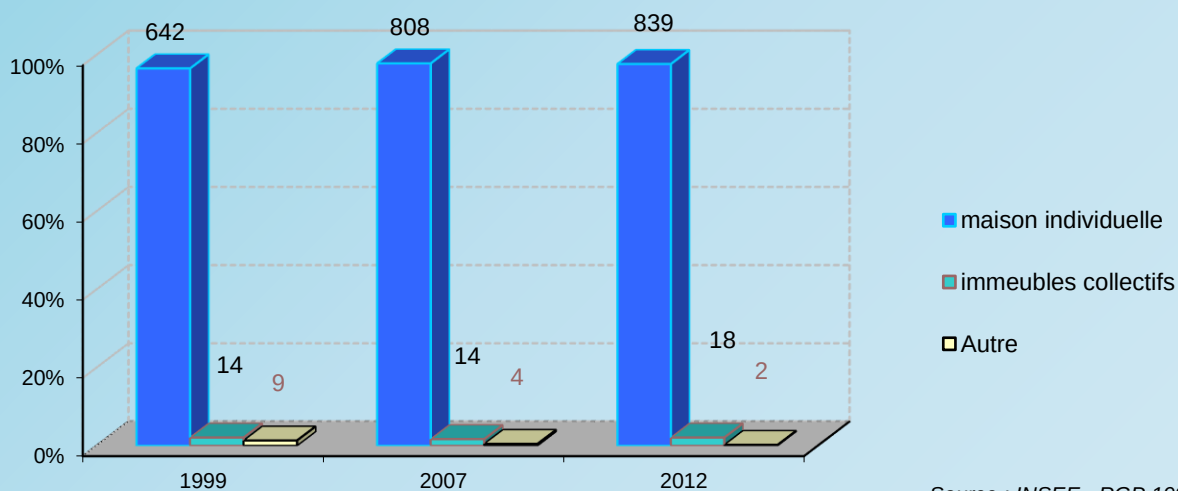


Un parc mono-typé « individuel » : 98 % des logements sont des maisons individuelles

L'évolution du parc de logements se traduit ***quasi-exclusivement par une croissance du parc de maisons individuelles.***
4 nouveaux logements en collectif ont vu le jour depuis 1999 (18 logements au total en 2012)

La faible présence d'immeuble collectif témoigne du développement du locatif en maison individuelle.

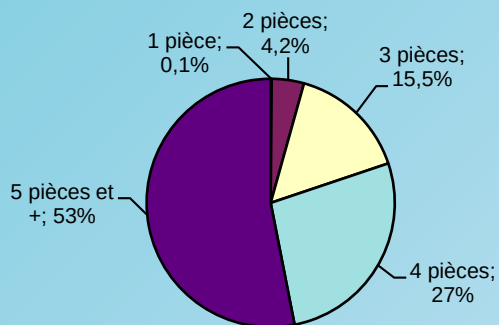
Evolution du mode d'occupation
des logements d'Issé



Source : INSEE - RGP 1999
et RP 2012

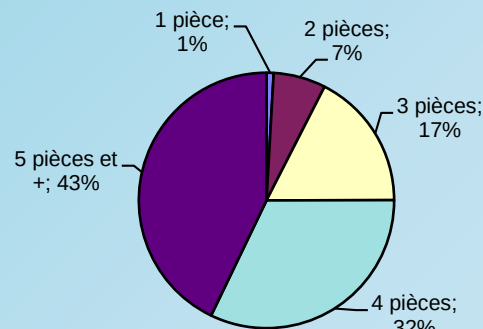
Des logements de grande taille adaptés aux familles et à des modes de vie privilégiant de plus grandes pièces de vie...

Taille des résidences principales
sur Issé en 2012



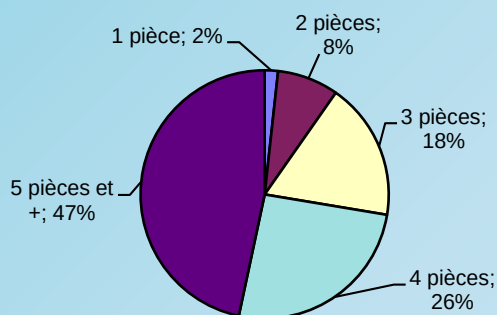
Source : INSEE - 2012

Taille des résidences principales
sur Issé en 1999



Source : INSEE - 1999

Tailles des résidence principales
sur la CC du Castelbriantais en 2012



Source : INSEE - 2012

Une taille de logements supérieure à la moyenne de la CC du Castelbriantais (4,4 pièces par RP) et à celle du département (4,1 pièces).

La proportion et le nombre de petits logements (1-2 pièces) reste très faible et sa part régresse depuis 1999 : 33 logements ont au plus 2 pièces en 2012, soit ~ **4 % du parc**, contre 50 en 1999 représentant alors 7,5 % des logements.

Le nombre moyen de pièces par résidence principale est de **4,7** en 2012 (4,4 en 1999) .

La part des grands logements (5 pièces et plus) continue de progresser : de 43 % en 1999 à 53% en 2012 (+119 résidences).

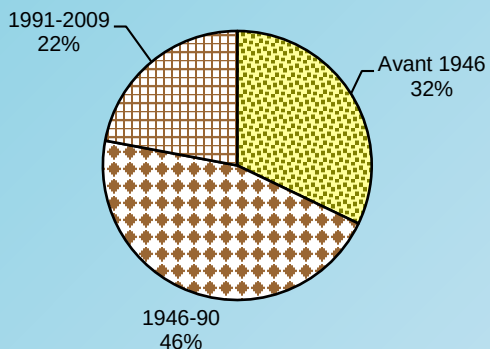
Apporter une diversité dans la typologie de l'offre en logements représente un atout pour favoriser le "parcours résidentiel" au sein de la commune, une certaine mixité générationnelle.

Cette mixité urbaine et sociale peut apporter une vitalité locale écartant l'image de commune-dortoir.

Un parc de logements ancien : près d'une résidence principale sur 3 a plus de 65 ans

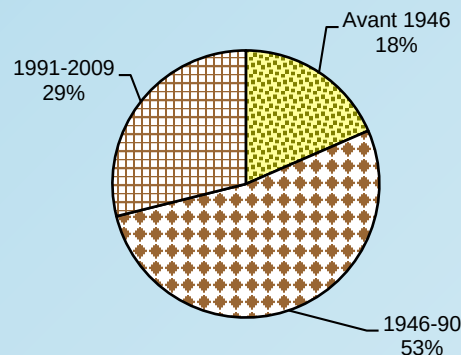
La composition du parc de logements illustre partiellement les dynamiques d'évolution démographique de la commune. Les capacités de reprise de logements restent non négligeables (236 logements datent d'avant 1946). Certains ont été rénovés, notamment par le biais des opérations de réhabilitation de l'habitat (OPAH du Pays de Châteaubriant 2000-2002).

Date d'achèvement des résidences principales sur Issé
(parc de 735 logements en 2010)



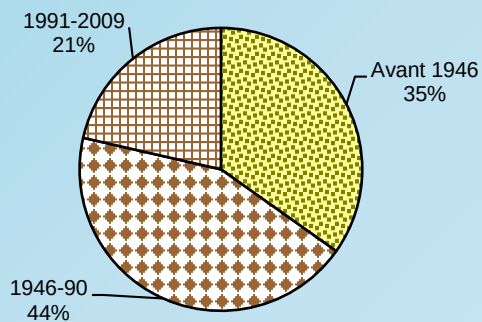
Source : INSEE - 2012

Date d'achèvement des logements sur le département
(parc de 541 685 logements en 2010)



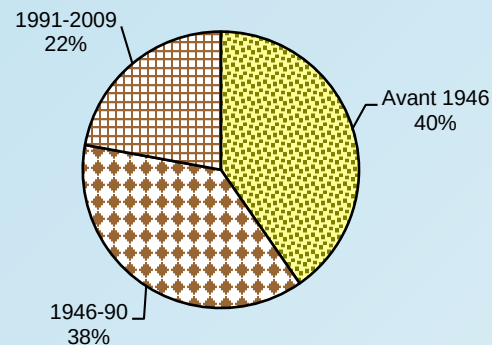
Source : INSEE - 2012

Date d'achèvement des résidences principales sur la CC du Castelbriantais
(parc de 13 775 logements en 2010)



Source : INSEE - 2012

Date d'achèvement des résidences principales sur Moisdon-la-Rivière
(parc de 746 logements en 2010)



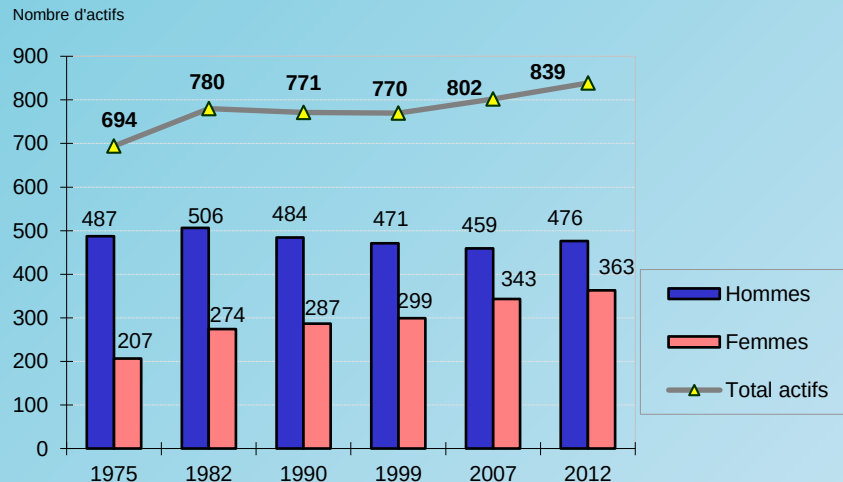
Source : INSEE - 2012



III. Le dynamisme socio-économique isséen

Une population active qui progresse proportionnellement plus rapidement que la population municipale

Evolution des actifs hommes et femmes
résidant Issé depuis 1975



Source : INSEE - RGP 1990,1999 - RP 2012

Population de 15 à 64 ans par type d'activité en 2012

	2012	2007
Ensemble	1 116	1 105
Actifs en %	75,1	72,6
actifs ayant un emploi en %	66,0	67,8
chômeurs en %	9,1	4,8
Inactifs en %	24,9	27,4
élèves, étudiants et stagiaires non rémunérés en %	5,8	6,0
retraités ou préretraités en %	11,5	10,6
autres inactifs en %	7,6	10,8

Sources : Insee, RP2007 et RP2012 exploitations principales.

La commune fait preuve d'un dynamisme d'accueil d'actifs, lié aux centres d'emplois extérieurs au territoire communal, plus spécifiquement avec l'agglomération nantaise et celle d'Ancenis :

+ 9 % : croissance d'actifs entre 1999 et 2012 (dominante d'actifs masculins mais la progression est avant tout liée à l'activité féminine) : rythme de croissance supérieur à celui de la population municipale (+4% sur la même période).

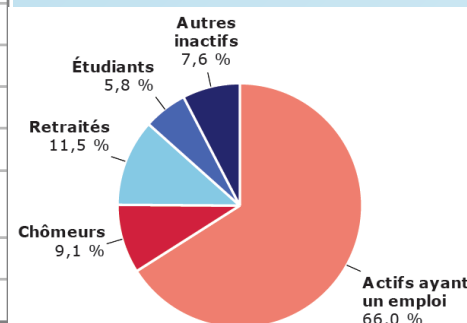
51 % : la part des actifs ayant un emploi dans la croissance de la population municipale entre 1999 et 2012 (+ 36 personnes sur 70 habitants supplémentaires entre 1999 et 2012).

61 % : en baisse, la part des emplois offerts sur Issé par rapport au nombre d'actifs ayant un emploi (contre 84 % en 1999).

Emplois sur Issé

Source : INSEE, RGP 1999 et 2012

	1999	2007	2012	Evolution 99/2012	
				v.a.	%
Population active ayant un emploi	703	750	739	36	5%
Dont travaillant sur la commune	342	277	236	-106	-31%
Sorties (actifs travaillant à l'extérieur)	361	473	503	142	39%
Entrées (actifs d'autres communes)	248	195	213	-35	-14%
Nombre d'emplois sur la commune	590	472	449	-141	-24%



84 %

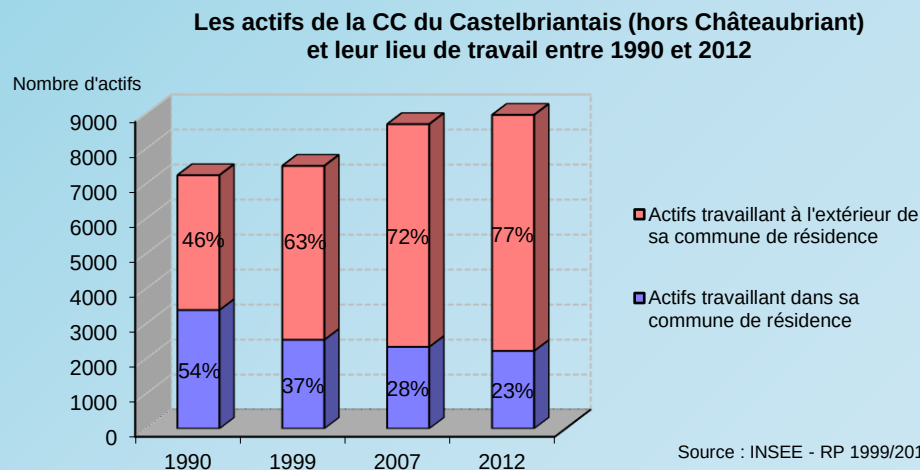
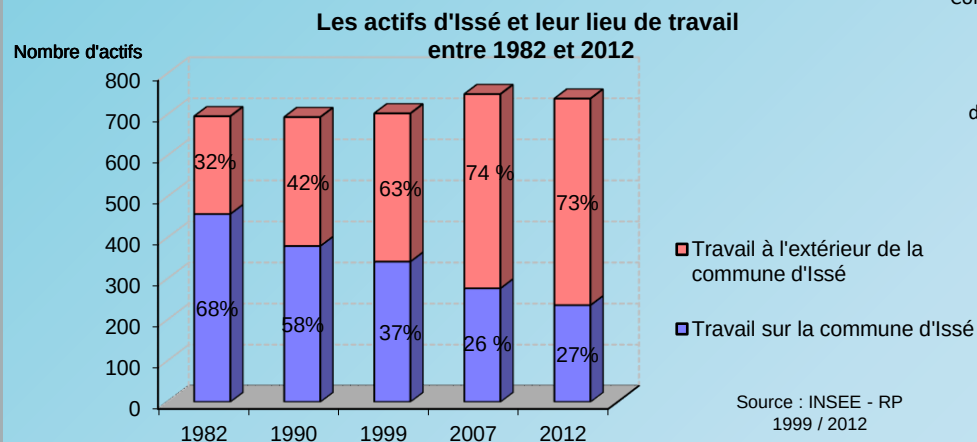
61 %

Ratio emplois / actifs
ayant un emploi :

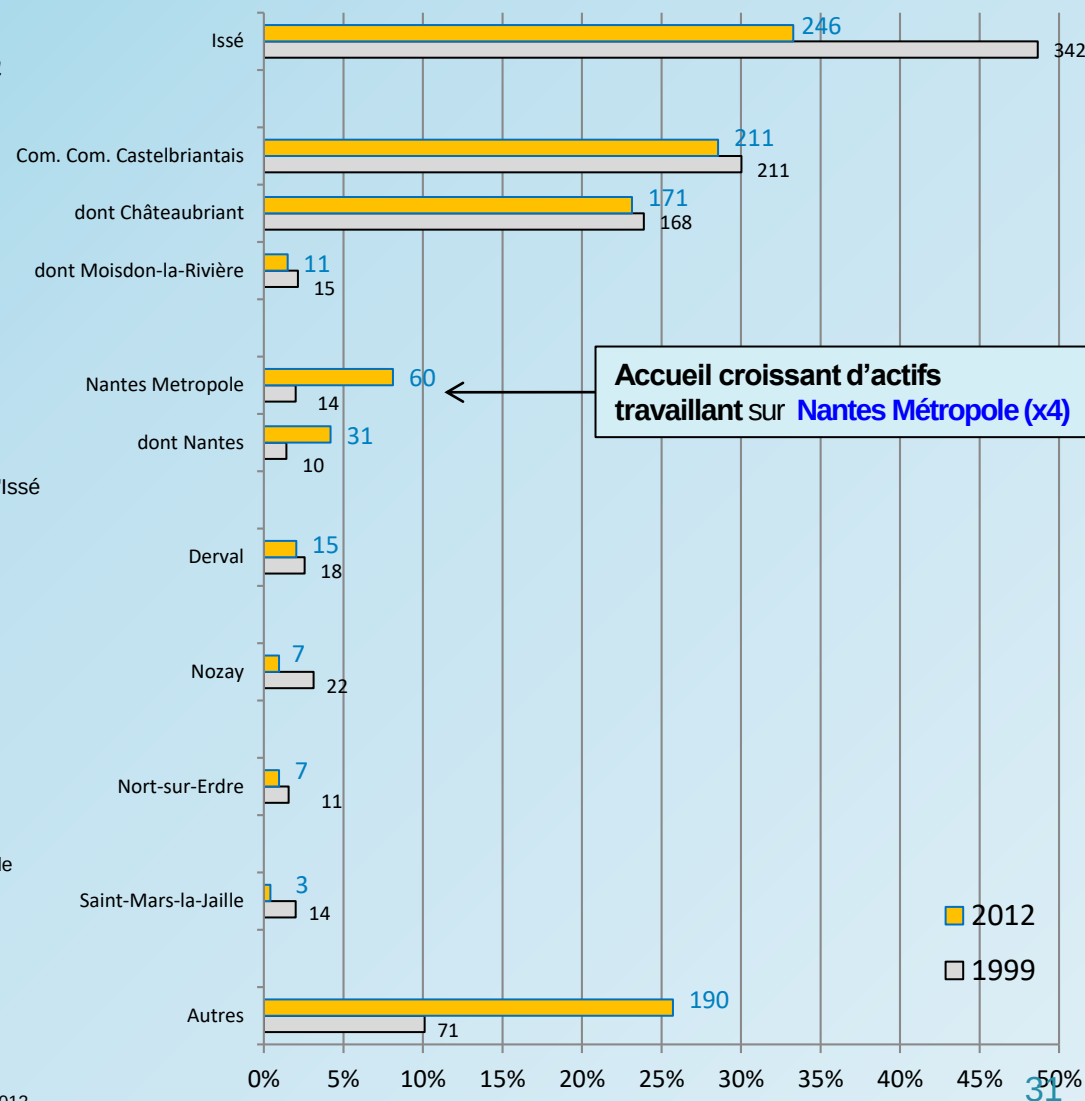
Une augmentation continue des migrations domicile-travail depuis 30 ans...

Près de 3 actifs occupés sur 4 (73%) d'Issé travaillent en dehors de leur commune d'origine, leur part n'a cessé de croître depuis 1982 mais semble se stabiliser depuis 2007.

Un phénomène moins marqué que sur la moyenne de la communauté de communes – hors Châteaubriant - (77%).



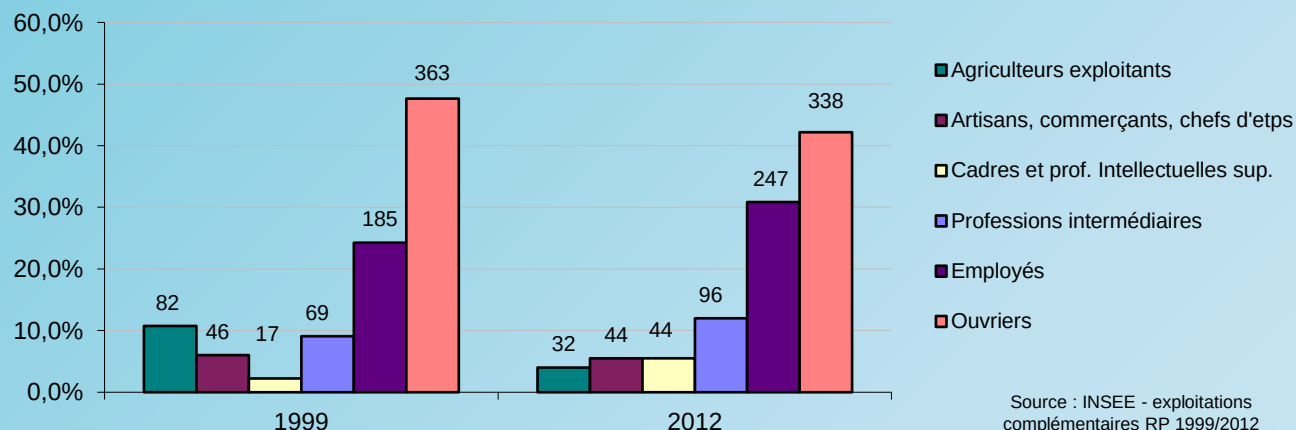
Principales destinations des actifs ayant un emploi résidant sur la commune d'Issé en 1999 et 2012



Le profil de la population active : domaines d'activités, qualifications

Une population active marquée par la prédominance des ouvriers ...

Population active de 15 à 64 ans selon la catégorie socio-professionnelle (CSP)
sur la commune d'Issé

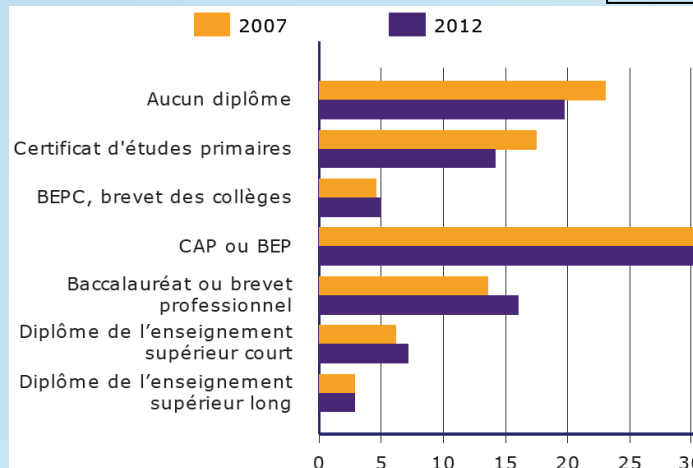


- Une **progression plus importante des cadres, professions intellectuelles supérieures, professions intermédiaires et employés** au détriment des agriculteurs et des ouvriers, traditionnellement bien représentés et toujours prédominants sur la commune (42% des actifs sont encore ouvriers).
- Les apports démographiques d'Issé semblent drainer une **population de plus en plus diplômée**
- 35% de la population** non scolarisée détient un **CAP ou un BEP**, ce qui laisse suggérer que cette population correspond pour l'essentiel à des employés (tertiaires) et ouvriers.

Diplôme le plus élevé de la population non scolarisée de 15 ans ou plus en 2012

	Ensemble	Hommes	Femmes
Population non scolarisée de 15 ans ou plus	1 356	704	653
<i>Part des titulaires en %</i>			
d'aucun diplôme	19,7	19,8	19,7
du certificat d'études primaires	14,2	9,9	18,9
du BEPC, brevet des collèges	5,0	3,4	6,7
d'un CAP ou d'un BEP	35,1	43,0	26,5
d'un baccalauréat ou d'un brevet professionnel	16,0	15,6	16,5
d'un diplôme de l'enseignement supérieur court	7,2	5,2	9,3
d'un diplôme de l'enseignement supérieur long	2,8	3,1	2,4

Source : Insee, RP2012 exploitation principale.



Le profil de la population active : domaines d'activités, qualifications

Un tissu économique dominé par l'industrie et l'artisanat

Etablissements actifs par secteurs d'activités au 31 décembre 2013

	Total	%	0 salarié	1 à 9 salarié(s)	10 à 19 salariés	20 à 49 salariés	50 salariés ou plus
Ensemble	133	100,0	97	32	2	1	1
Agriculture, sylviculture et pêche	27	20,3	24	3	0	0	0
Industrie	14	10,5	7	5	1	0	1
Construction	17	12,8	10	7	0	0	0
Commerce, transports, services divers	59	44,4	47	12	0	0	0
dont commerce et réparation automobile	18	13,5	14	4	0	0	0
Administration publique, enseignement, santé, action sociale	16	12,0	9	5	1	1	0

Champ : ensemble des activités.

Source : Insee, CLAP.

Postes salariés par secteur d'activité au 31 décembre 2013

	Total	%	1 à 9 salarié(s)	10 à 19 salariés	20 à 49 salariés	50 à 99 salariés	100 salariés ou plus
Ensemble	285	100,0	102	37	24	0	122
Agriculture, sylviculture et pêche	4	1,4	4	0	0	0	0
Industrie	165	57,9	24	19	0	0	122
Construction	24	8,4	24	0	0	0	0
Commerce, transports, services divers	29	10,2	29	0	0	0	0
dont commerce et réparation automobile	14	4,9	14	0	0	0	0
Administration publique, enseignement, santé, action sociale	63	22,1	21	18	24	0	0

Champ : ensemble des activités.

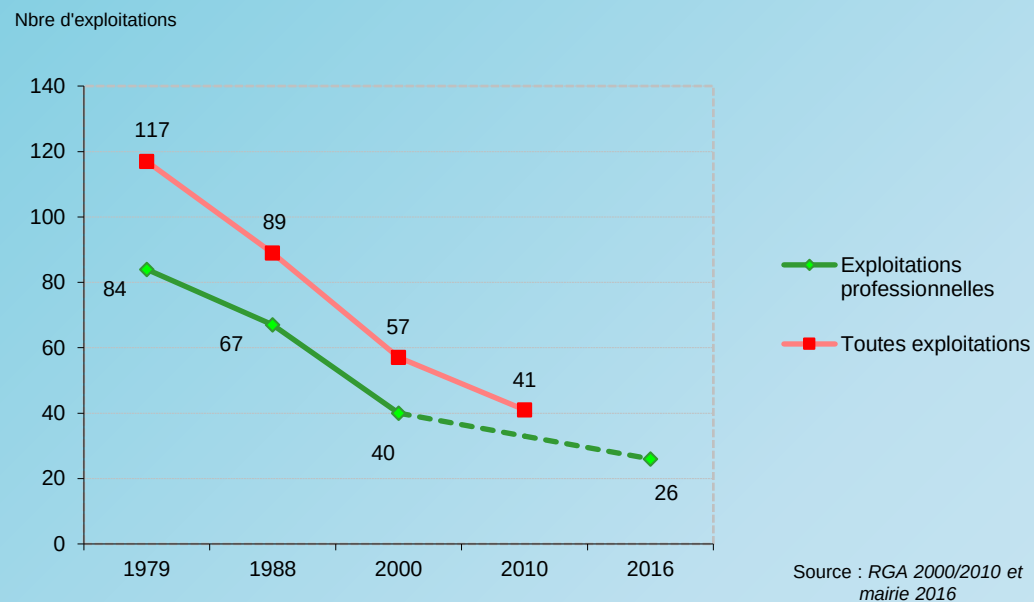
Source : Insee, CLAP.

- Tissu économique surtout lié à **l'industrie et à l'artisanat**, ainsi qu'à l'agriculture, la commune disposant de **26 exploitations agricoles**.
- **27 actifs agricoles**, soit :
> 4 % de la population active
~ 7 % des emplois de la commune.

Une activité agricole restructurée et prédominante sur le territoire

Une activité agricole encore très présente

Evolution du nombre d'exploitations agricoles sur Issé de 1979 à 2016

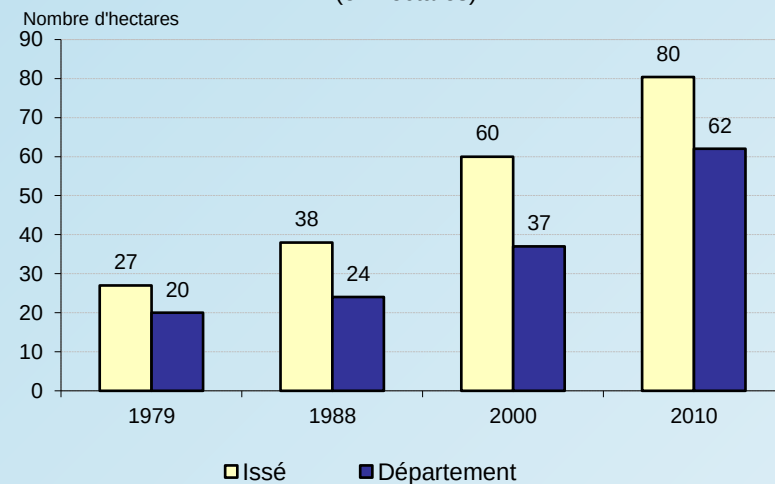


26 exploitations professionnelles ont leur siège sur la commune

Une diminution du nombre d'exploitations agricoles depuis plus de 30 ans : 26 exploitations professionnelles se maintiennent sur la commune en 2016, contre 40 en 2000.

Le territoire agricole s'inscrit dans les mutations observées à l'échelle communautaire ou départementale : une diminution et **une concentration des exploitations agricoles (développement des formes sociétaires)**.

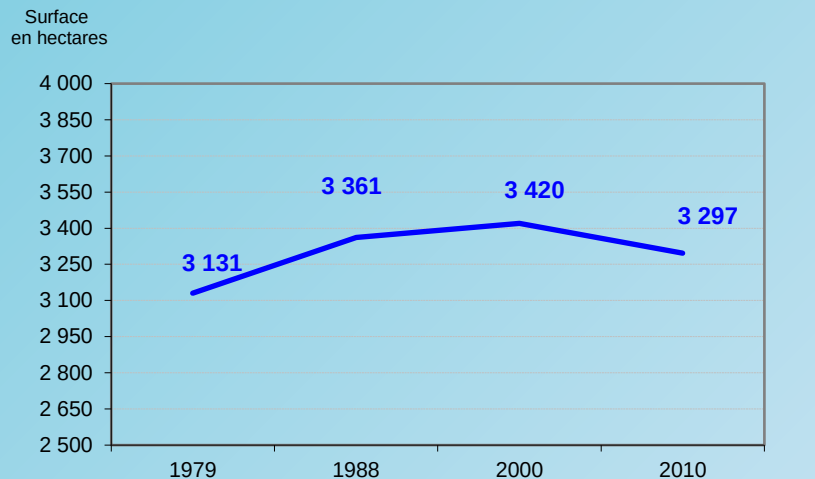
Evolution de la taille moyenne des exploitations (toutes exploitations) (en hectares)



Une activité agricole restructurée et prédominante sur le territoire

Une activité agricole encore très présente

Evolution de la Superficie Agricole Utilisée par les exploitations d'Issé de 1979 à 2010



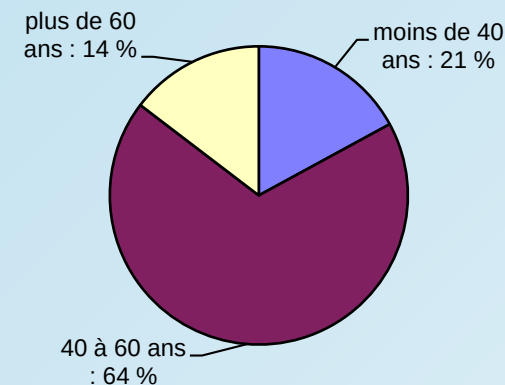
Source : RGA 2000 et 2010

D'après le diagnostic agricole de 2000 (absence de données plus récentes), la SAU communale couvrait 3 208 hectares (soit 83% de la superficie communale).

Les données RGA 2010 évoquent une **baisse de la SAU des exploitations (-3,6 % entre 2000 et 2010)** estimée à 3297 ha : certains terrains de la commune ont été repris par des exploitants ayant leur siège sur une commune voisine (St Vincent des Landes, Moisdon, Treffieux, Grd-Auverné ...). Cette baisse fait suite à une hausse de près de 300 hectares entre 1979 et 2000.

14% des chefs et coexploitants ont plus de 60 ans en 2010.

Age des chefs et coexploitants sur Issé en 2010
Répartition en classes d'âge



Source : RGA 2010

Enjeu :

Les transmissions (ou regroupement d'exploitations ?) des exploitations gérées par chef de + 60 ans

Une activité agricole restructurée et prédominante sur le territoire

Une activité agricole assez diversifiée, principalement tournée vers l'élevage et la polyculture

Utilisation du sol	Nb d'exploitations				Superficie en ha			
Commune d'Issé	1979	1988	2000	2010	1979	1988	2000	2010
Céréales	100	79	43	33	669	1 026	963	1 122
Fourrages en cult. Ppale	115	82	56	37	2 444	2 248	2 029	1 976
Superf. toujours en herbe	98	49	39	11	531	302	198	44
Superf. Agricole Utilisée	117	88	57	41	3 131	3 361	3 420	3 297
Terres labourables	107	83	46	nc	2 594	3 052	3 221	3253
Blé tendre	90	76	39	28	331	492	625	799
Maïs (total)	85	74	42	nc	488	964	648	nc
Prairies temporaires	98	75	39	nc	1 317	1 274	1 250	nc
Vignes	0	0	0	0	0	0	0	0
Superficie en fermage	89	70	43	nc	2 063	2 122	2 300	nc
Superficie irriguée	0	0	nc	nc	0	0	nc	nc
Superficie drainée par drains enterrés	6	16	28	nc	29	271	994	nc

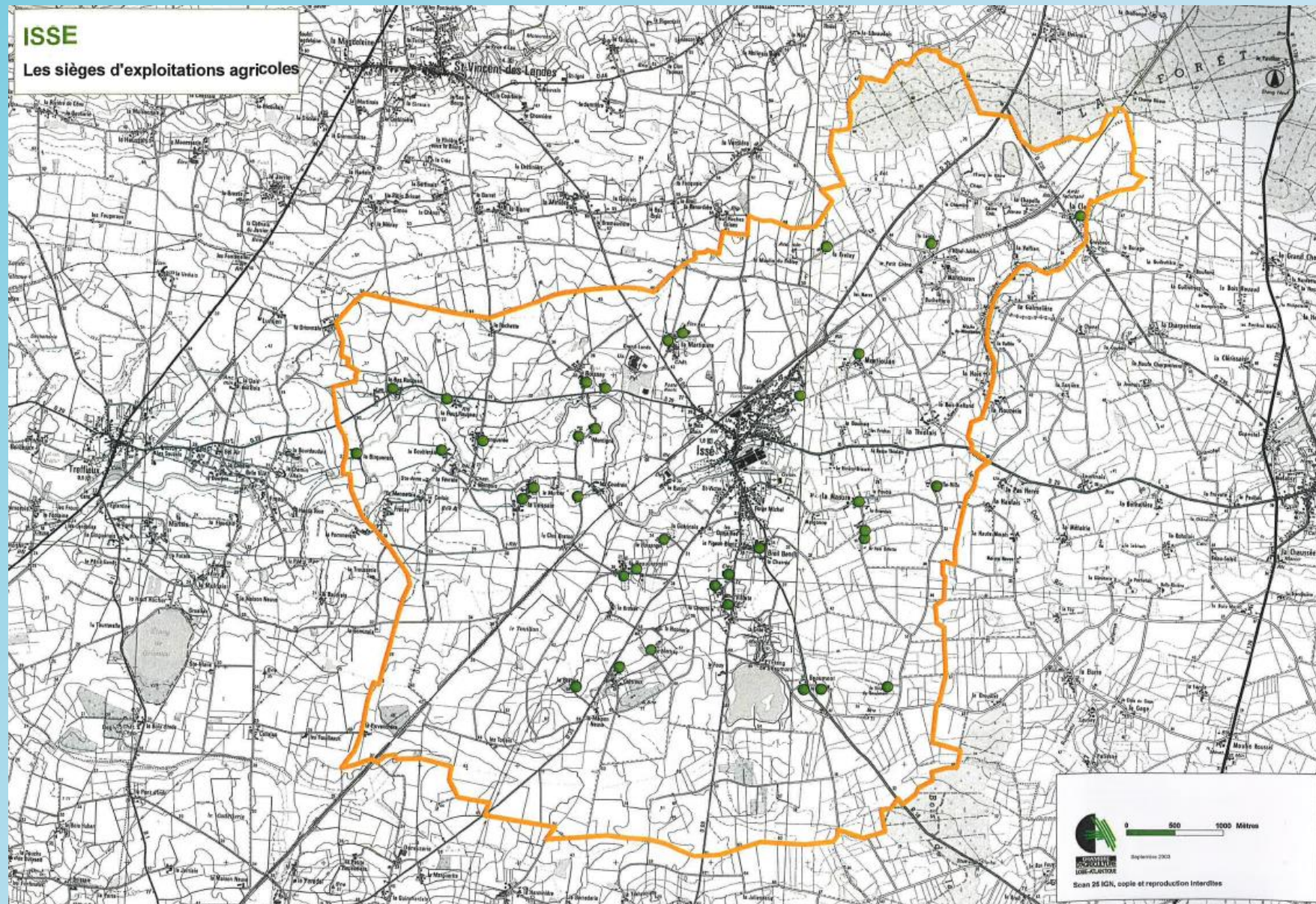
Cheptel	Nb d'exploitations				Effectifs			
Commune d'Issé	1979	1988	2000	2010	1979	1988	2000	2010
Vaches laitières	80	50	32	22	1 517	1 277	1 058	1 065
Vaches nourrices	30	35	23	16	312	527	594	528
Total bovins	104	76	46	29	5 061	5 045	4 429	4 519
Total porcins	26	39	7	nc	845	72	230	nc
Total volailles	101	57	30	nc	4 052	16 073	68 147	nc
Total équidés	17	nc	7	nc	45	c	27	nc
Total chèvres	17	3	3	nc	21	3	6	nc
Total brebis	16	6	7	4	1 163	802	506	575

99 % de la SAU des exploitations sont réservés aux terres labourables (91 % en 1988).

La superficie des surfaces toujours en herbe (-487 ha. depuis 1979) a été divisé par 12. Elle ne représente plus que 1,3% de la SAU. La part des céréales dans la SAU progresse depuis 1979 (de 21% à 34% en 2010).

Les principales productions sont le lait, la viande, et la culture des céréales. Il existe également des ateliers de volailles, de brebis, de lapins et de canards et de porcs (un seul atelier engraisseur) ?. Le cheptel bovin est en diminution par rapport à 1988 mais progresse par rapport à 2000. L'érosion laitière entre 1979 et 2000 s'est faite à la fois par cessation et par évaison sur les communes limitrophes.

Une activité agricole assez diversifiée, principalement tournée vers l'élevage et la polyculture



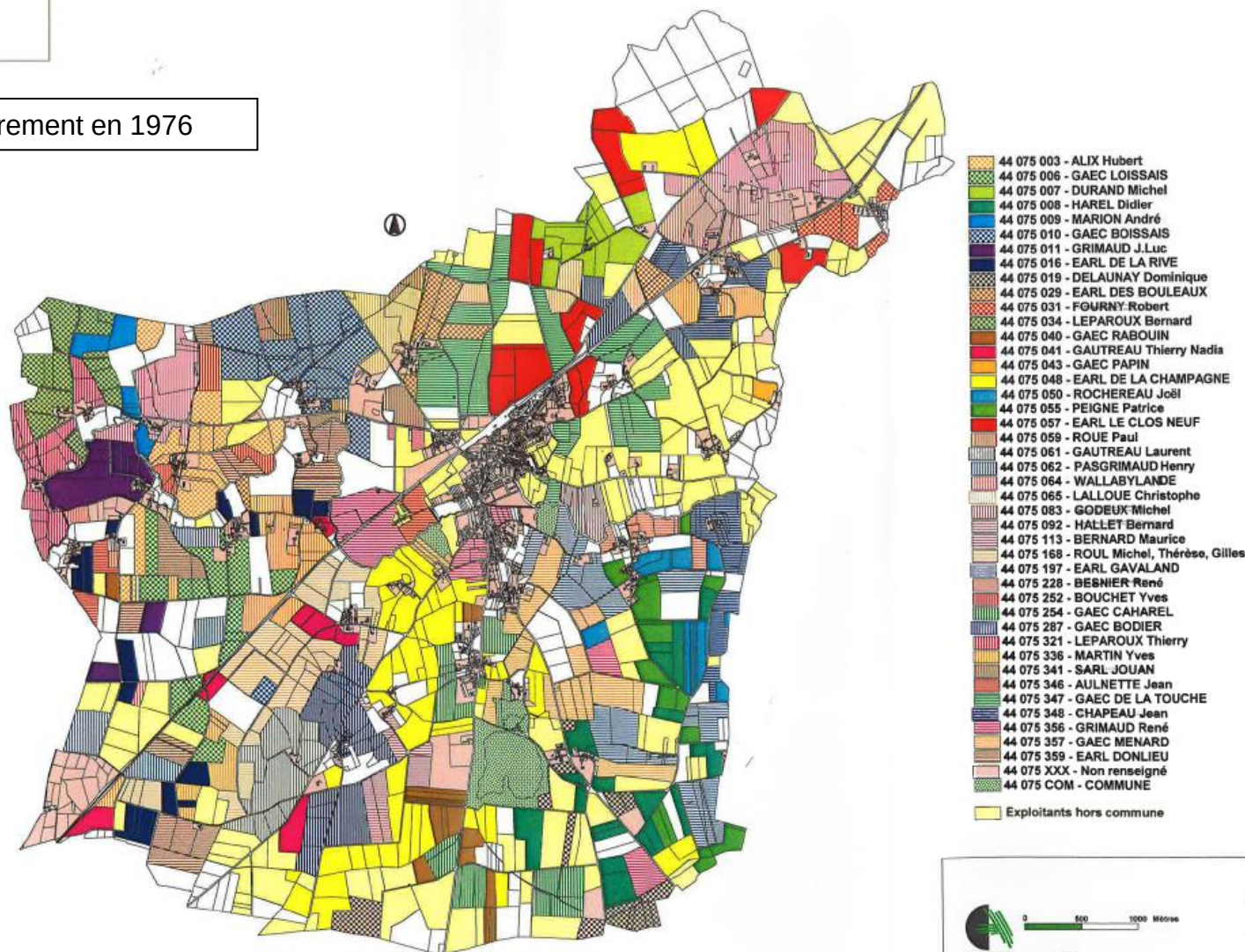
Une activité agricole restructurée et prédominante sur le territoire

Une activité agricole assez diversifiée, principalement tournée vers l'élevage et la polyculture

ISSE

Les exploitations agricoles

Dernier Remembrement en 1976





Rapport de Présentation

Commune d'Issé

Département de la Loire-Atlantique

Révision du PLAN LOCAL D'URBANISME



Annexe 2 –Diagnostic agricole



Diagnostic agricole

Dans le cadre de la révision du PLU, le bureau d'études A+B a réalisé un diagnostic agricole sur la base de données existantes (RGA essentiellement) d'étude de terrain et d'une concertation avec les membres de la commission urbanisme. Les agriculteurs de la commune ont ensuite été rencontrés dans le cadre de rendez-vous individuels en mairie les 19 et 26 février 2019 (22 exploitants ont été rencontrés sur les 31 exploitants de la commune invités). Une base de donnée de 2018 a également été fournie par la Communauté de Communes Châteaubriant-Derval dans le cadre de l'élaboration du SCoT.

Ce diagnostic a pour objectif de mettre en évidence les caractéristiques et enjeux de l'économie agricole communale afin de favoriser sa prise en compte dans les projets d'aménagement et de développement du territoire. La réflexion a ainsi été portée entre-autre sur l'identifications des bâtiments et sites de production et transformation, les productions et surfaces d'exploitation, les conditions de circulation des engins agricoles, les modes d'exploitations, les projets des agriculteurs et les transmissions envisagées pour ceux s'approchant de la retraite.

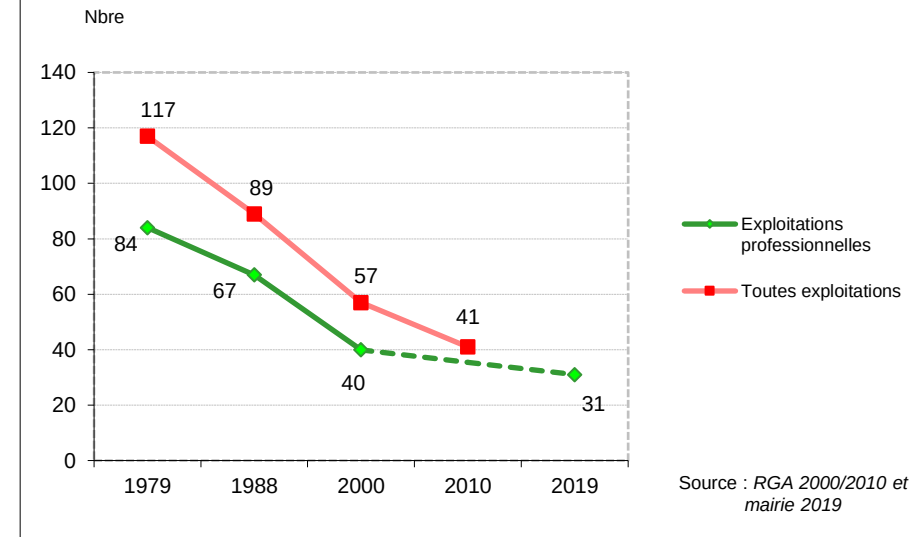
Le projet de zonage a été présenté et permis de faire émerger certaines demandes de la part des agriculteurs. Cette approche concertée avec les agriculteurs a permis d'avoir une pleine connaissance des incidences éventuelles des projets sur leur activité.

Une activité agricole en restructuration et prédominante sur le territoire

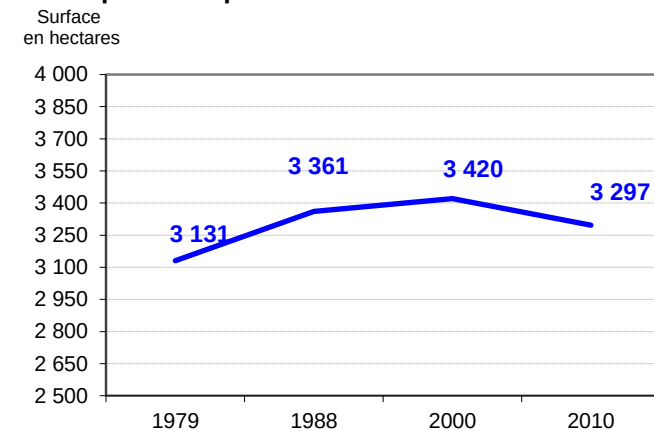
Un espace agricole dynamique en restructuration :

- ⇒ Depuis 1979, le nombre d'exploitations a chuté sur la commune même d'Issé : 84 exploitations professionnelles selon le Recensement Général Agricole (RGA) en 1979. En début d'année 2019, en vue de l'organisation des entretiens individuels de mars 2019, la commune a identifié 31 exploitations dont le siège social est sur le territoire communal d'Issé.
- ⇒ Les entretiens individuels montrent que les exploitations professionnelles s'organisent majoritairement sous formes sociétaires mais qu'il reste encore un certain nombre d'exploitation sous forme individuelles (22 GAEC/EARL/SCEA et 8 sociétés sous forme individuelle). La forme sociétaire est la forme privilégiée pour l'installation ou la reprise du capital d'exploitation pour un jeune désireux de s'installer en agriculture.
- ⇒ Au recensement général de l'agriculture, la Surface agricole utilisée (SAU) totale des exploitations d'Issé était de 3297 ha en 2010 et avait baissé par rapport à 2000 (3420 ha).
- ⇒ La surface agricole utile connue en 2019 pour 30 exploitations ayant leur exploitation sur Issé en 2019 est de 3886 ha, soit en moyenne **129 ha par exploitation**. Les terres d'Issé ne sont plus utilisées que par des exploitations qui ont leur siège sur Issé et les exploitations d'Issé disposent de surfaces importantes sur des communes voisines (1204 ha), dont en particulier Saint-Vincent-des-Landes (220 ha), Meilleraye (170 ha), Grand Auverné (154 ha), Louiesfer (130 ha) St Aubin-les-Châteaux (111 ha)

Evolution du nombre d'exploitations agricoles sur Issé de 1979 à 2019



Evolution de la Superficie Agricole Utilisée par les exploitations d'Issé de 1979 à 2010



Une activité agricole en restructuration et prédominante sur le territoire

L'agriculture à Issé, une entreprise de 66 actifs en 2019 :

⇒ Les exploitations de la commune rencontrées en 2019 représentent près de 66 emplois (y compris 4 apprentis salariés).

Une restructuration agricole en cours, avec de nombreux départs en retraite en perspective dans les dix ans à venir

⇒ La moyenne d'âge des agriculteurs rencontrés en 2019 est de 49 ans (moyenne d'âge des 43 agriculteurs sur 22 exploitations ayant donné cette information).

⇒ 15 agriculteurs sur 43 ont plus de 55 ans :
 . deux d'entre eux ont entamé des négociation pour la reprise de leur outil d'exploitation.
 . 1 s'arrête en juin 2019 et transmet son exploitation à un exploitant déjà en place
 . La plupart sont en GAEC avec des associés plus jeunes qui pourront poursuivre l'activité après leur départ en retraite.

Une activité agricole traditionnellement tournée vers l'élevage, et une augmentation des cultures céréalières

⇒ Les principales productions sont le lait, la viande, la culture céréalière.

⇒ Il existe également sur la commune des élevages de porcs, d'ovins moutons et de volailles.

⇒ La superficie des surfaces toujours en herbe a nettement diminuée entre 2000 et 2010 (de 198 à 44 ha). Elle ne représente plus que 1,3 % de la SAU totale en 2010. La part des terres labourables a quant-à elle augmentée sur la même période de 3221 à 3523 ha, ainsi que les cultures céréalières.

⇒ La part du blé tendre dans la SAU progresse régulièrement depuis 1979.

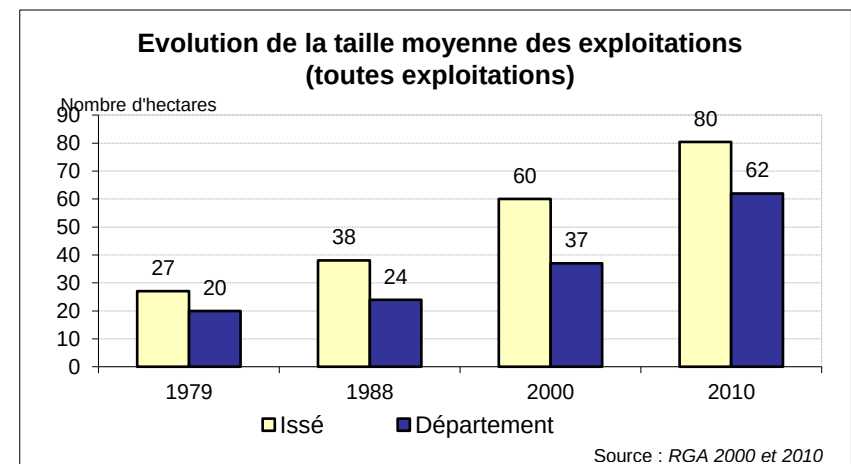
Des fermes de tailles importantes et un parcellaire regroupé :

⇒ La baisse du nombre d'exploitations s'est accompagnée d'une concentration des moyens de production et des terres entraînant une tendance à l'agrandissement des structures agricoles,

⇒ la surface moyenne par exploitation a augmentée entre 2000 et 2010 : 80 ha en 2010, contre 60 ha en 2000 (données du RGA). **La surface moyenne par exploitation est de 129 ha en 2019** (donnée issue des rencontres individuelles avec les exploitants de la commune).

⇒ Cette moyenne cache cependant de fortes disparités : de petites structures foncières côtoient des structures beaucoup plus importantes : 21 disposent de 50 à 200 d'hectares, 2 exploitations de plus de 200 ha, 5 disposent de moins de 50 ha.

⇒ L'exploitation des sols s'effectue par grands ensembles continus. Cette pratique permet à la fois de limiter les déplacements pour les travaux agricoles, mais aussi de rentabiliser les parcelles à leur maximum (minimiser la perte d'espace). Le risque de telles pratiques demeure le recul du système de haies bocagères et un impact paysager. Outre le caractère identitaire local fort, la gestion des eaux pluviales pourrait également être remise en cause.



Une activité agricole en restructuration et prédominante sur le territoire

Une activité agricole assez diversifiée, principalement tournée vers l'élevage et la production céréalière

Utilisation du sol	Nb d'exploitations				Superficie en ha			
Commune d'Issé	1979	1988	2000	2010	1979	1988	2000	2010
Céréales	100	79	43	33	669	1 026	963	1 122
Fourrages en cult. Ppale	115	82	56	37	2 444	2 248	2 029	1 976
Superf. toujours en herbe	98	49	39	11	531	302	198	44
Superf. Agricole Utilisée	117	88	57	41	3 131	3 361	3 420	3 297
Terres labourables	107	83	46	nc	2 594	3 052	3 221	3253
Blé tendre	90	76	39	28	331	492	625	799
Maïs (total)	85	74	42	nc	488	964	648	nc
Prairies temporaires	98	75	39	nc	1 317	1 274	1 250	nc
Vignes	0	0	0	0	0	0	0	0
Superficie en fermage	89	70	43	nc	2 063	2 122	2 300	nc
Superficie irriguée	0	0	nc	nc	0	0	nc	nc
Superficie drainée par drains enterrés	6	16	28	nc	29	271	994	nc
Cheptel	Nb d'exploitations				Effectifs			
Commune d'Issé	1979	1988	2000	2010	1979	1988	2000	2010
Vaches laitières	80	50	32	22	1 517	1 277	1 058	1 065
Vaches nourrices	30	35	23	16	312	527	594	528
Total bovins	104	76	46	29	5 061	5 045	4 429	4 519
Total porcins	26	39	7	nc	845	72	230	nc
Total volailles	101	57	30	nc	4 052	16 073	68 147	nc
Total équidés	17	nc	7	nc	45	c	27	nc
Total chèvres	17	3	3	nc	21	3	6	nc
Total brebis	16	6	7	4	1 163	802	506	575

Source : RGA 1979, 1988, 2000 et 2010

99 % de la SAU des exploitations sont réservés aux terres labourables (91 % en 1988).

La superficie des surfaces toujours en herbe (-487 ha. depuis 1979) a été divisé par 12. Elle ne représente plus que 1,3% de la SAU.

La part des céréales dans la SAU progresse depuis 1979 (de 21% à 34% en 2010).

Les principales productions sont le lait, la viande, et la culture des céréales. Il existe également des ateliers de volailles, de brebis, et de porcs (un seul atelier engraisseur). Le cheptel bovin est en diminution par rapport à 1988 mais progresse par rapport à 2000. L'érosion laitière entre 1979 et 2000 s'est faite à la fois par cessation et par éviation sur les communes limitrophes.

Une activité agricole en restructuration et prédominante sur le territoire

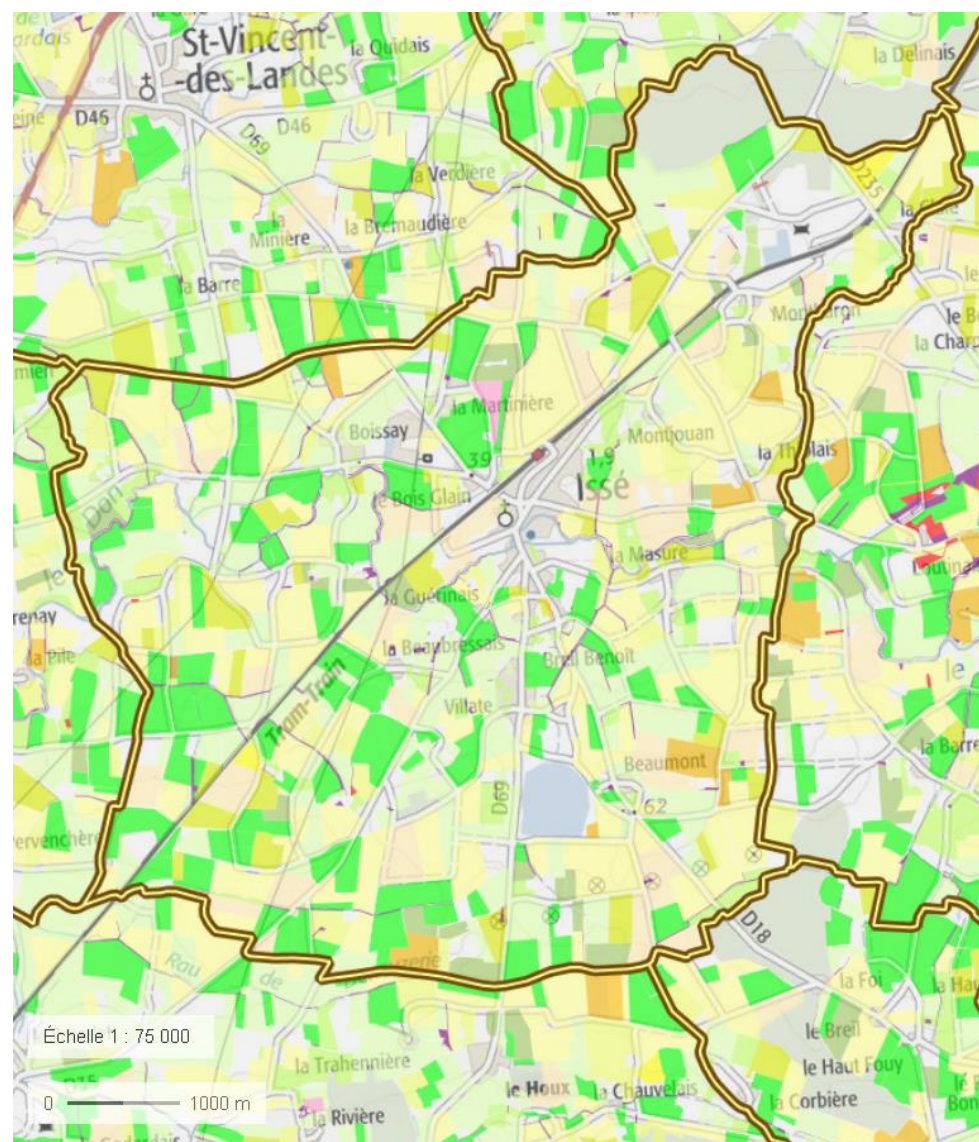
**Cartographie des zones de cultures
(déclarées par les exploitants en 2017)**

Les parcelles de couleur sur la carte ci-contre sont cultivées de la manière suivante :

- vert : maïs.
- vert clair : prairies permanentes.
- jaune clair et foncé : blé tendre et autres céréales.
- rose : légumes (haricot/flageolet/petit pois/poireau) et des fruits

L'occupation des sols du territoire communal est surtout caractérisé par la présence de cultures de maïs et autres céréales.

Source : Geoportail, registre
parcellaire graphique
(RPG 2017)
Ministère de l'agriculture, de
l'alimentaire et de la forêt



Une activité agricole en restructuration et prédominante sur le territoire

Une diversification de l'agriculture qui n'est pas engagée:

- Aucune des exploitations ne pratique la vente directe
- Aucun agriculteur ne pratique l'agro-tourisme
- La valorisation économique du bois de la haie à travers la mise en place d'une filière bois-énergie dédiée (c'est-à-dire, sous forme de bois déchiqueté - plaquettes bocagères) n'est pour le moment pas engagée par les agriculteurs de la commune. Le bois est coupé pour la consommation personnelle, en bois de chauffage. Si vente il y a, elle reste informelle.

Les déplacements liés aux pratiques agricoles parfois difficiles en centre-bourg

- ⇒ Les difficultés de traversée du bourg sont mentionnées à plusieurs reprises, avec le problème de stationnement : à hauteur de la poste, le croisement est difficile, rétrécissements lié aux « haricots » route de Moisdon, dos d'âne du Bois Glain, mobiliers urbains, cœur ancien,
- ⇒ Les agriculteurs ont évoqué leur intérêt pour la réalisation d'un contournement routier du bourg par le nord pour leur permettre d'éviter de traverser le centre-bourg d'Issé.

Une cartographie à l'échelle communale des exploitations :

- ⇒ Dans le cadre des entretiens individuels, la localisation des sièges, des bâtiments d'exploitations, des logements de fonction, des tiers voisins, des hangars, éventuels projets... a été vérifiée sur les plans cadastraux et a permis de vérifier que le projet de PLU était adapté à la réalité du territoire (cf. page suivante) .

Les principaux enjeux agricoles pour la commune d'Issé

- **Deux sites d'exploitation (élevage) sont localisés au contact du bourg et sont à prendre en considération dans les projets de développement de la commune.**
- **La recherche d'un équilibre entre développement urbain et agricole.** Les agriculteurs de la commune ont besoin de sécurité et de visibilité foncière pour gérer leurs activités, pour anticiper et s'adapter. Comme certains agriculteurs pratiquent l'élevage, cette nécessité est renforcée par les besoins en surface d'épandage.
- La prise en compte des enjeux agricoles passe aussi par **des choix d'aménagement et de développement du territoire économes d'espace.** L'enjeu est de préserver l'espace agricole du mitage, d'organiser l'urbanisation au sein ou dans la continuité des tissus urbains existants et de prévoir des formes et densités urbaines permettant de limiter les consommations d'espaces agricole.
- **Le soutien des initiatives de diversification de l'activité agricole** (vente directe, agro-tourisme, développement de la filière bois-énergie.)
- **La nécessaire prise en compte les circulations des engins agricoles dans les actions de retraitement des voies du bourg,** et intégrer de manière générale les circulations des engins agricoles dans les réflexions des projets d'aménagement
- **L'entretien par l'agriculture des qualités naturelles et paysagères de la commune, de la trame verte et bleue**

Des continuités écologiques sont identifiées au sein de l'espace agricole. Ces continuités s'appuient sur la trame bocagère, sur les boisements et/ou sur la présence de zones humides, cours d'eau ou talweg.

Le maillage de haies participe à la qualité paysagère de la commune, au bien-être des animaux, à l'intégration des constructions et exerce un ensemble de fonctions agronomiques et environnementales (brise-vent, anti-érosive, épuratoire, etc.). Ces haies participent fortement à la mise en scène du paysage d'Issé. La préservation des qualités naturelles et paysagères de la commune implique une gestion par l'agriculture.

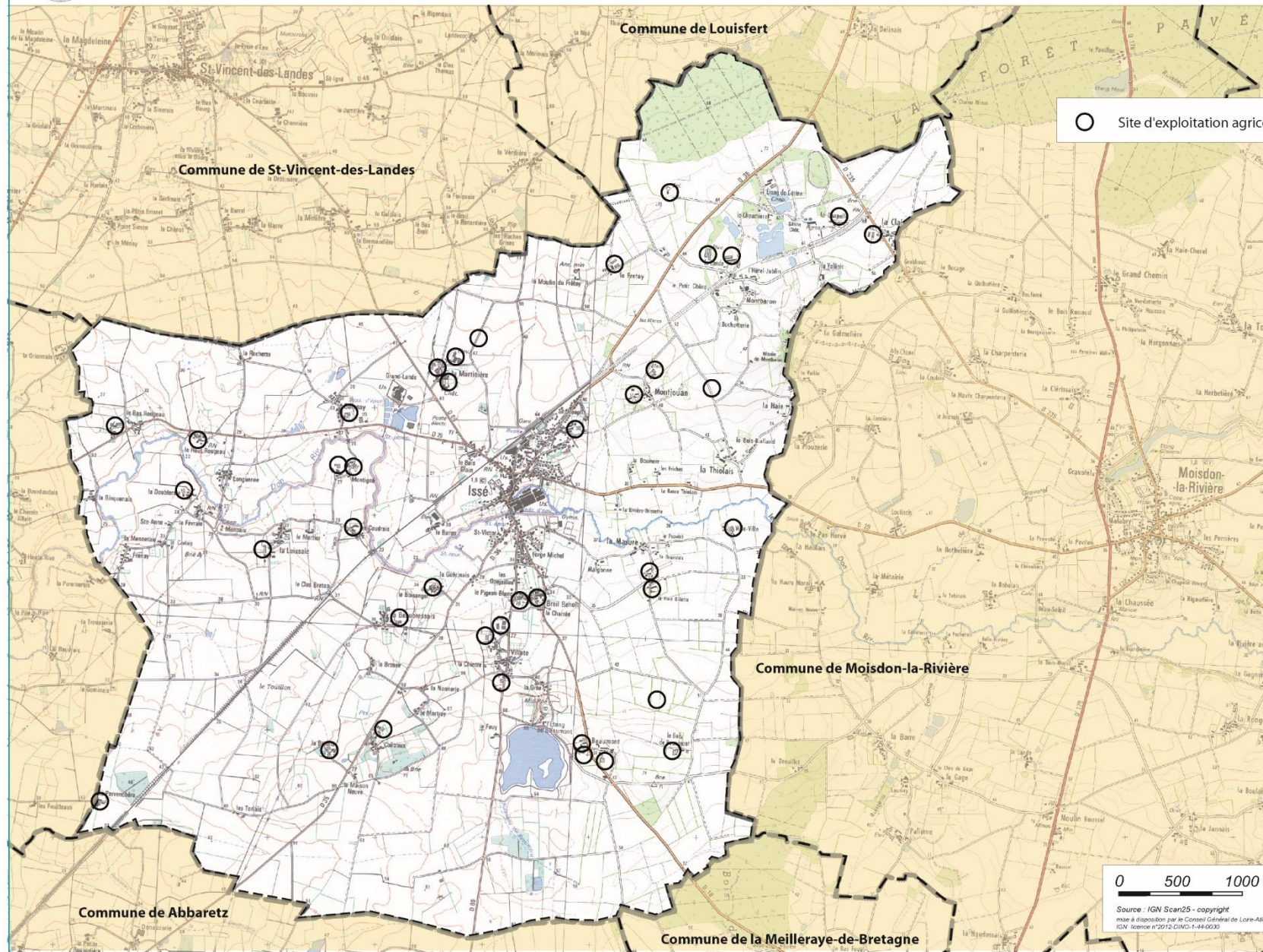
Une activité agricole en restructuration et prédominante sur le territoire



Commune d' **Issé**
Révision du P.L.U.

Localisation des sites d'exploitation agricole

Diagnostic



Une activité agricole en restructuration et prédominante sur le territoire

La prise en compte de la Charte agricole et son volet viticole :

Le 13 février 2012, le préfet de la Loire-Atlantique et les présidents de la Chambre d'Agriculture, du Conseil Général et de l'Association Fédérative des Maires signent la charte pour la prise en compte de l'agriculture dans l'aménagement du territoire.

Chacune des parties signataires y réaffirme sa volonté d'assurer l'avenir de l'agriculture qui occupe et entretient près des deux tiers du département, et par conséquent son engagement à veiller à la limitation de la consommation des surfaces qui lui sont indispensables.

En effet, l'évolution de la démographie et des modes de vie s'accompagnent d'une extension urbaine et d'un développement des infrastructures fortement consommateurs de terres agricoles, au point de devenir une réelle menace pour la pérennité de cette activité.

La charte n'est pas un document opposable réglementairement : elle est un recueil de valeurs et de principes partagés des différents partenaires au sujet de l'aménagement et de la gestion de l'espace notamment agricole.

L'objectif de la charte est d'être au service des acteurs de l'aménagement du territoire et en particulier des élus locaux. Elle présente les outils disponibles et propose des recommandations en matière de gestion économe de l'espace, de construction en zone agricole et rurale ou pour les zonages d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU).

Source : <http://www.loire-atlantique.chambagri.fr>



Rapport de Présentation

Commune d'Issé

Département de la Loire-Atlantique

Révision du PLAN LOCAL D'URBANISME



Annexe 3 – Diagnostic territorial

(présenté en réunion le 14 septembre 2016)

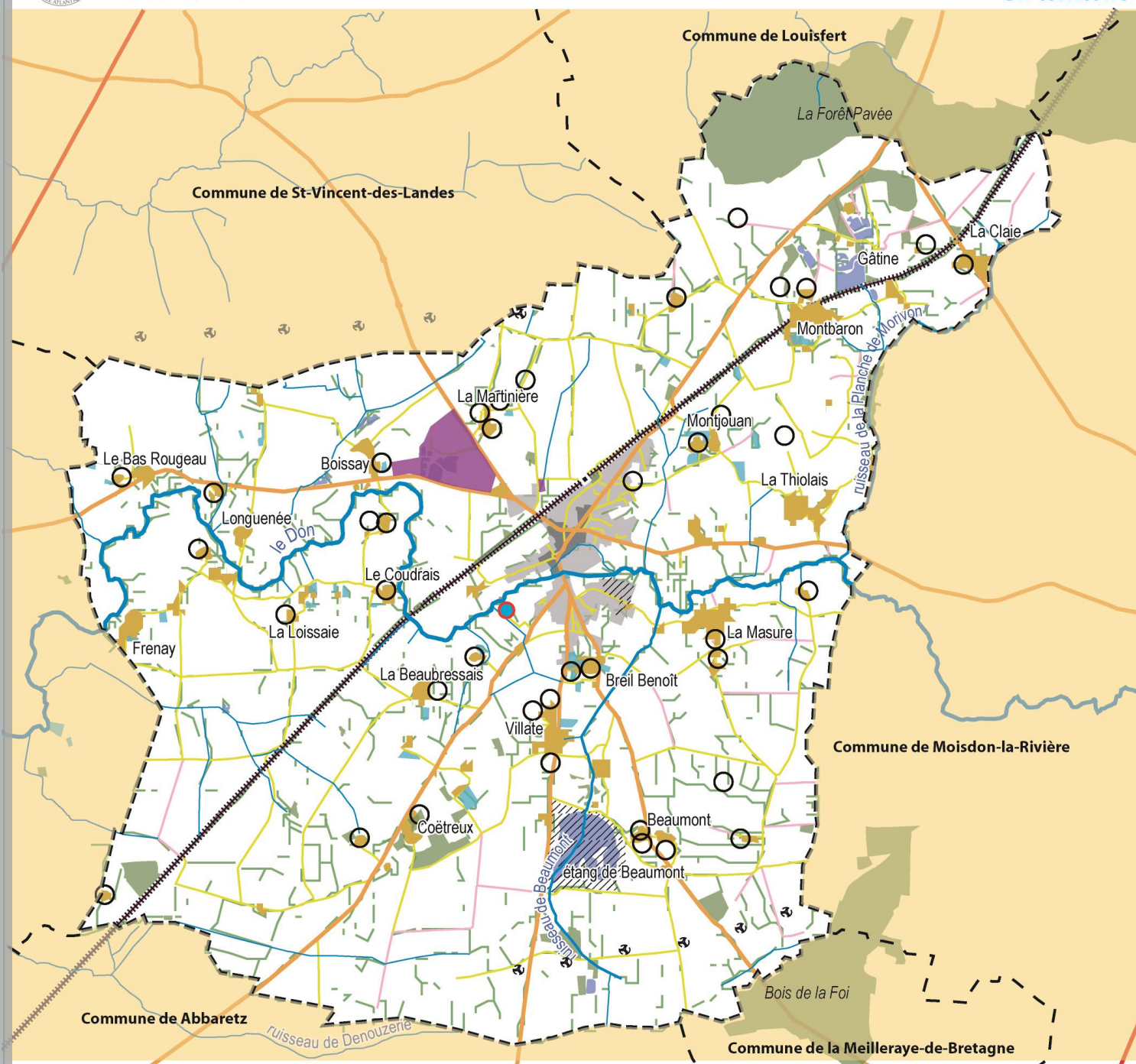


Occupation des sols	3
Approche paysagère et patrimoniale	7
Qualités naturelles	11
Développement urbain, composition urbaine	13
Déplacements et conditions d'accessibilité	29
Ambiances climatiques et énergies renouvelables.....	40
Gestion de l'eau	46
Contexte réglementaire	54



Occupation des sols

Une commune rurale du Pays de Châteaubriant



Une agglomération localisée au centre du territoire, située au carrefour de quatre axes départementaux

- Dense : centre bourg ancien
- Extensions du bourg
- Zone d'activités économiques
- Activités récréatives ou de loisirs
- Ouvrages d'assainissement

Un plateau agricole marqué par la présence de la vallée du Don, parsemé de hameaux et lieux-dits avant tout concentrés dans la vallée

- Habitat diffus : villages, hameaux, écarts, maisons isolées
- Sites d'exploitations agricoles
- Eoliennes
- Espaces de prés et cultures
- Vergers
- Espaces boisés
- Haies
- Cours d'eau

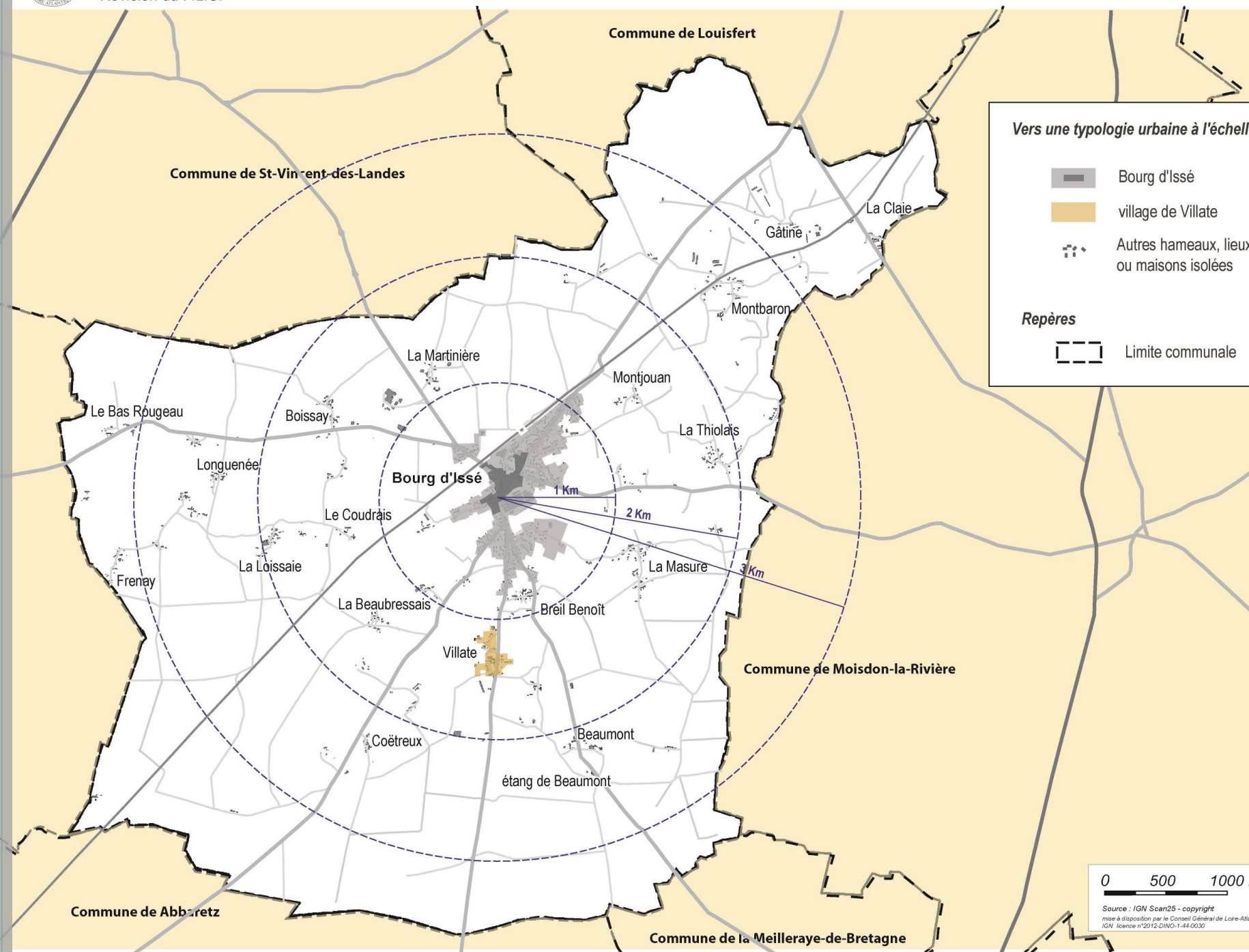
Un réseau viaire offrant une bonne desserte du territoire

- Voies structurantes de transit
- Voies de liaisons intercommunales
- Voies de desserte locale
- chemins ruraux
- voie ferrée

0 500 1000 m

Source : IGN Scan25 - copyright
mise à disposition par le Conseil Général de Loire-Atlantique
IGN licence n°2012-DINO-1-44-0030

N



Vers une typologie urbaine à l'échelle de la commune

- Bourg d'Issé
- village de Villate
- Autres hameaux, lieux-dits ou maisons isolées

Repères

- Limite communale

0 500 1000 m

Source : IGN Scan25 - copyright
mise à disposition par le Conseil Général de Loire-Atlantique
IGN licence n°2012-DINO-1-44-0030



Un territoire rural marqué par l'empreinte de ses activités agricoles

~ 82 % d'espaces à dominante agricole (zone A du PLU)

26 exploitations agricoles professionnelles – réparties sur l'ensemble du territoire

➤ **Enjeu : garantir la pérennité des espaces agricoles, activité économique à part entière et vectrice d'identité pour la commune**

~ 15 % d'espaces à sensibilité naturelle (zone N)

4 % de bois (~ 156 hectares environ au total dont 88 sur la Forêt Pavée)

(moyenne Loire-Atlantique : 10 % du territoire)

2,1 % de zones humides (source : inventaire des ZH – validé en 2007) (~ 83 hectares)

~150 km de haies pour une densité de 38 ml/ha (source : fédération régionale des chasseurs - 2009)

(densité bocagère moyenne de Loire-Atlantique : 56,1 ml/ha)

➤ **Enjeu : Préserver et mettre en valeur les espaces à sensibilité naturelle**

Limiter la fragmentation des espaces naturels

Préserver voire compléter le maillage bocager résiduel existant

~ 6,2 % du territoire est artificialisé : 240 hectares environ (BDMos, CD 44)

Densité faible : 48 habitants/km² (192 en Loire-Atlantique, 53 sur la CC du Castelbriantais)

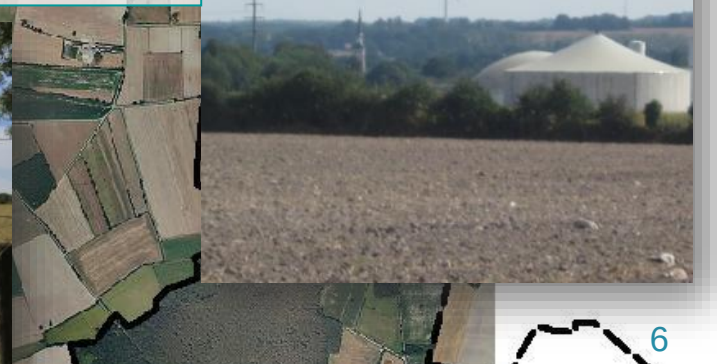
Dispersion de l'habitat en campagne :

env. 75 villages, hameaux et lieux-dits, regroupant ~ 40 à 45 % de la population communale

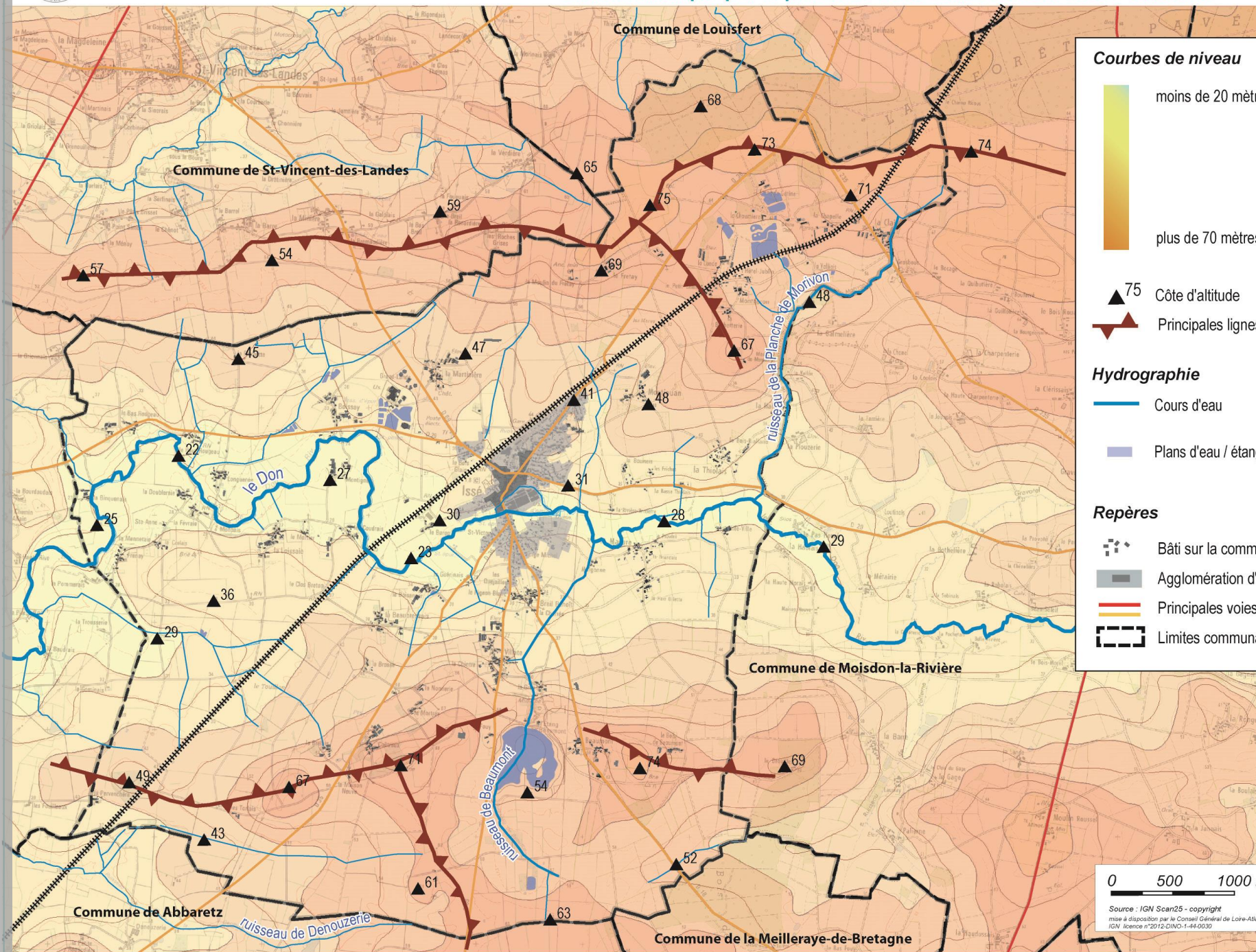
(source : commune d'Issé, 2016)

Diagnostic territorial

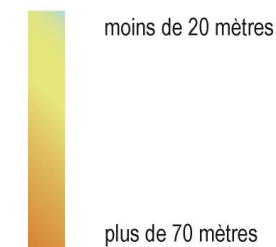
Occupation des sols







Courbes de niveau



- ▲ 75 Côte d'altitude
- Principales lignes de crête

Hydrographie

- Cours d'eau
- Plans d'eau / étangs

Repères

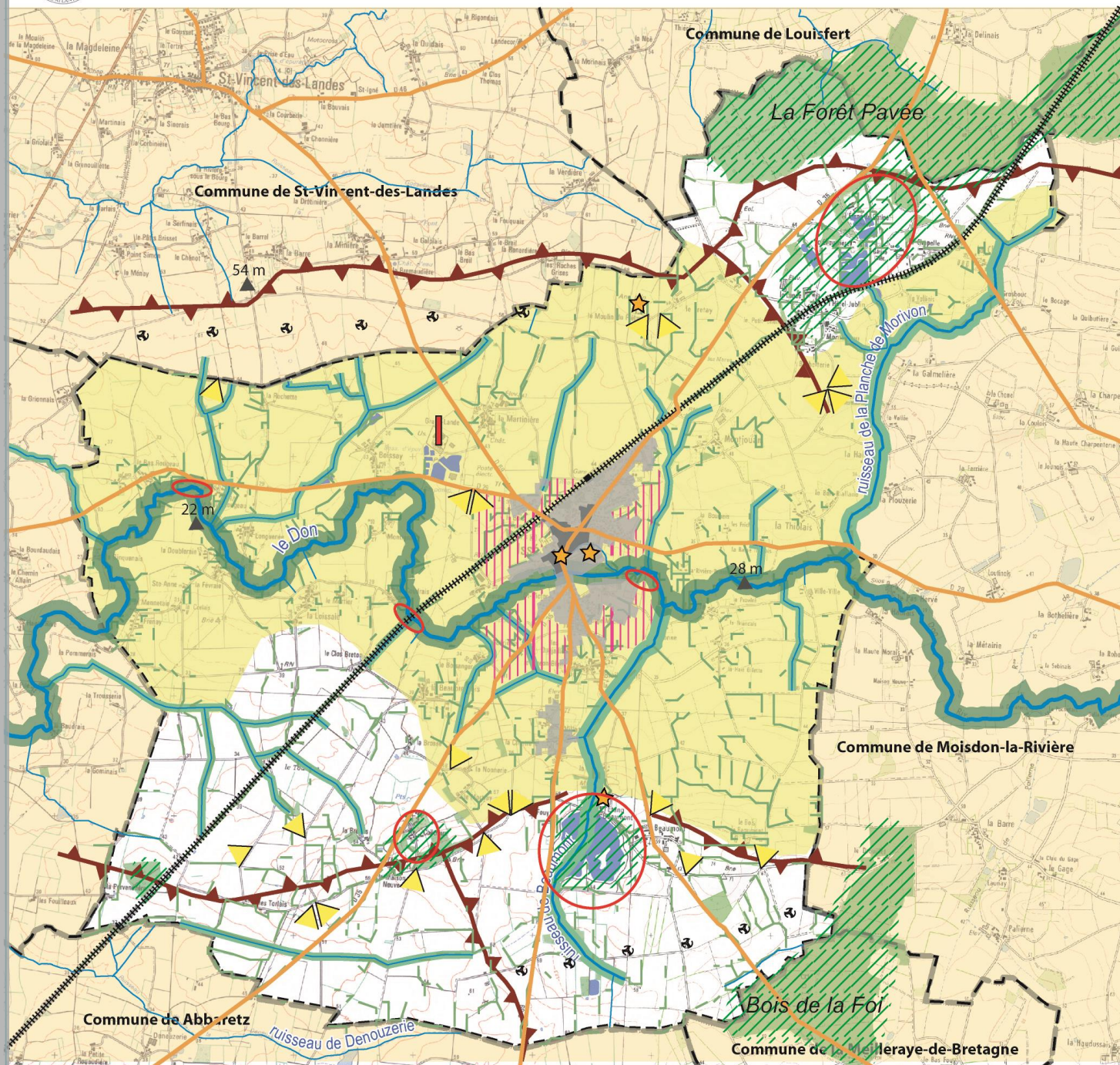
- Bâti sur la commune d'Issé
- Agglomération d'Issé
- Principales voies
- Limites communales

0 500 1000 m

Source : IGN Scan25 - copyright
mise à disposition par le Conseil Général de Loire-Atlantique
IGN licence n°2012-DINO-1-44-0030



A+B
Urbanisme
&
Environnement



L'empreinte de la vallée du Don et de ses affluents

- Vallée du Don : empreinte physique et qualité paysagère
- autres vallons liés aux cours d'eau : coulées végétales formant une césure dans la perception du paysage

Un territoire de plateau marqué par un habitat dispersé et un bocage déstructuré

- Paysages agricoles ouverts sur la vallée du Don co-visibilité entre les deux coteaux, exposition visuelle
- Paysages agricoles ouverts du plateau : bocage déstructuré et bois isolé
- Principaux boisements : masse végétale et fermeture du paysage
- Principaux secteurs agglomérés
- Espace de transition urbaine autour du bourg
- Espaces boisés
- Haies
- Cours d'eau

Des sites d'intérêt paysager et patrimonial

- Châteaux/manoirs et leurs bois, étang de Beaumont, vallée du Don

Eléments structurants et repères paysagers

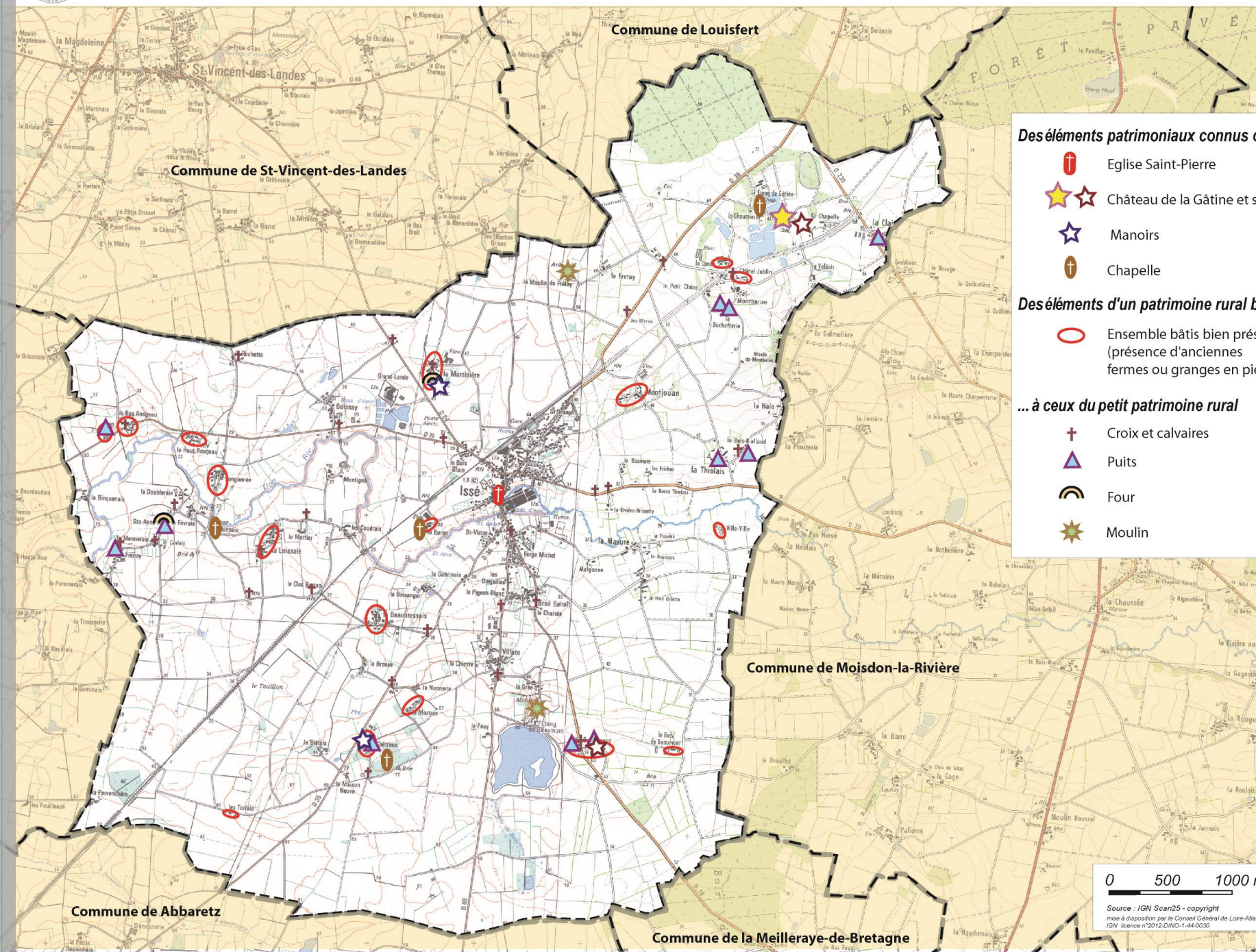
- L'empreinte des principales voies dans la perception du territoire
- césure forte de la voie ferrée
- ligne de crête
- éoliennes
- autres points de repères : cheminée, moulins, église, château d'eau
- Principaux panoramas

0 500 1000 m

N

Source : IGN Scan25 - copyright
mise à disposition par le Conseil Général de Loire-Atlantique
IGN licence n°2012-DINO-1-44-0030

A+B
Urbanisme
&
Environnement



Des éléments patrimoniaux connus ou reconnus

- Eglise Saint-Pierre
- Château de la Gâtine et ses haras
- Manoirs
- Chapelle

Des éléments d'un patrimoine rural bâti

- Ensemble bâtis bien préservés
(présence d'anciennes
fermes ou granges en pierre...)

... à ceux du petit patrimoine rural

- Croix et calvaires
- Puits
- Four
- Moulin

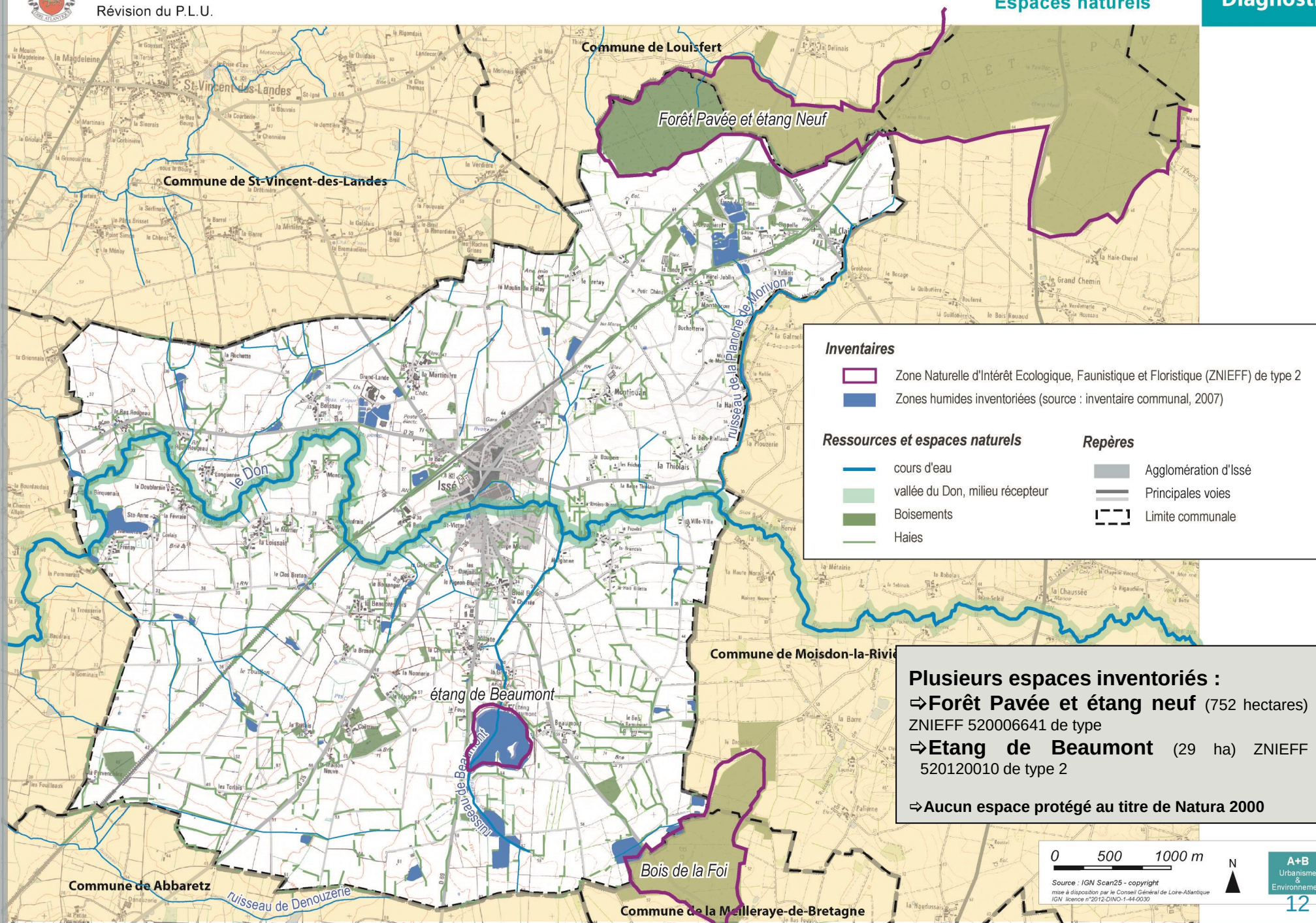
0 500 1000 m

Source : IGN Scan25 - copyright
mise à disposition par le Conseil Général de Loire-Atlantique
IGN, licence n°2012-00003-1-44-0003



A+B
Urbanisme
&
Environnement







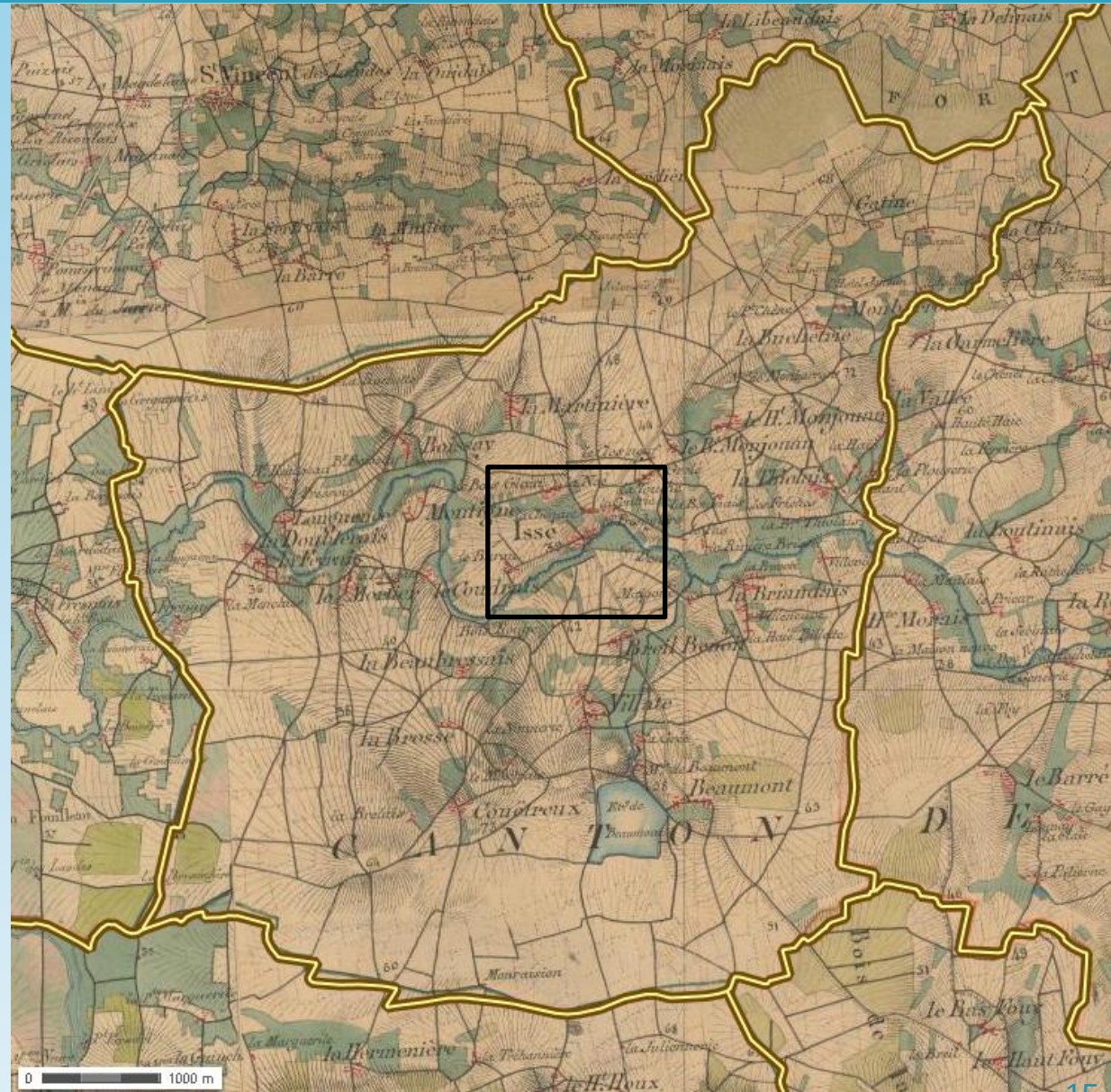


Diagnostic urbain

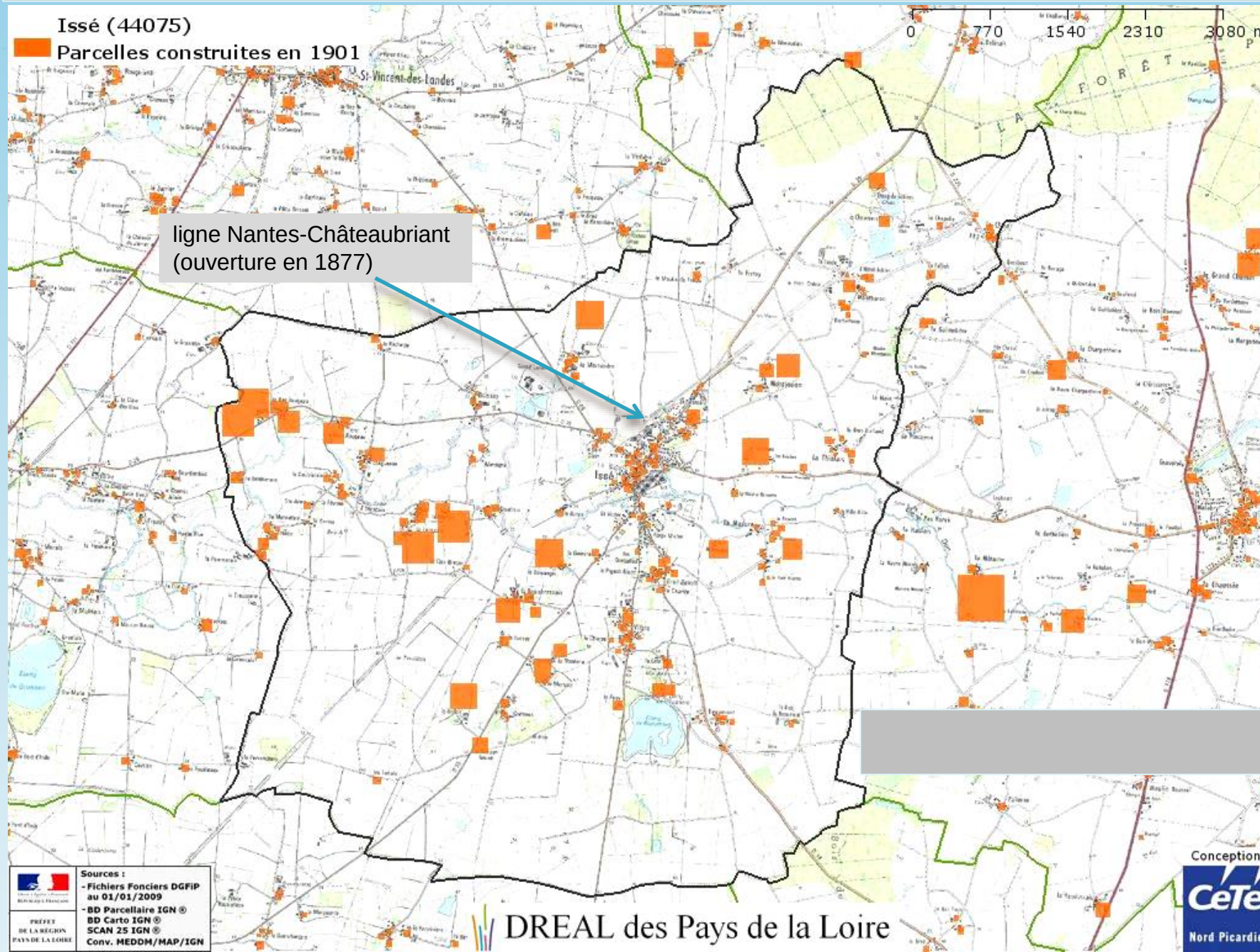
Développement urbain, consommation d'espaces et densités urbaines



Source : *geoportail*



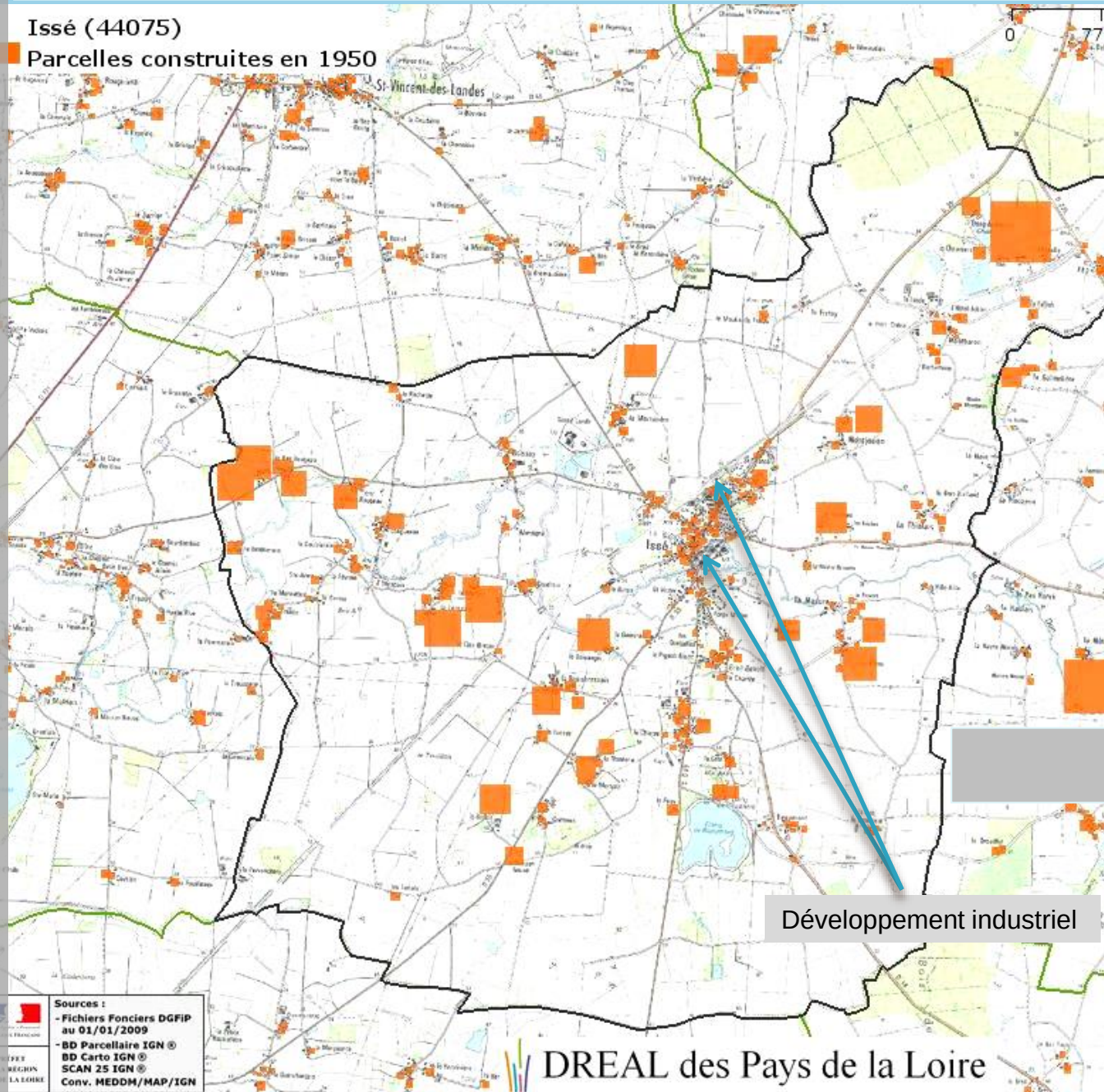
Diagnostic urbain : évolution de la tâche urbaine



Diagnostic urbain : évolution de la tâche urbaine

Issé (44075)

Parcelles construites en 1950



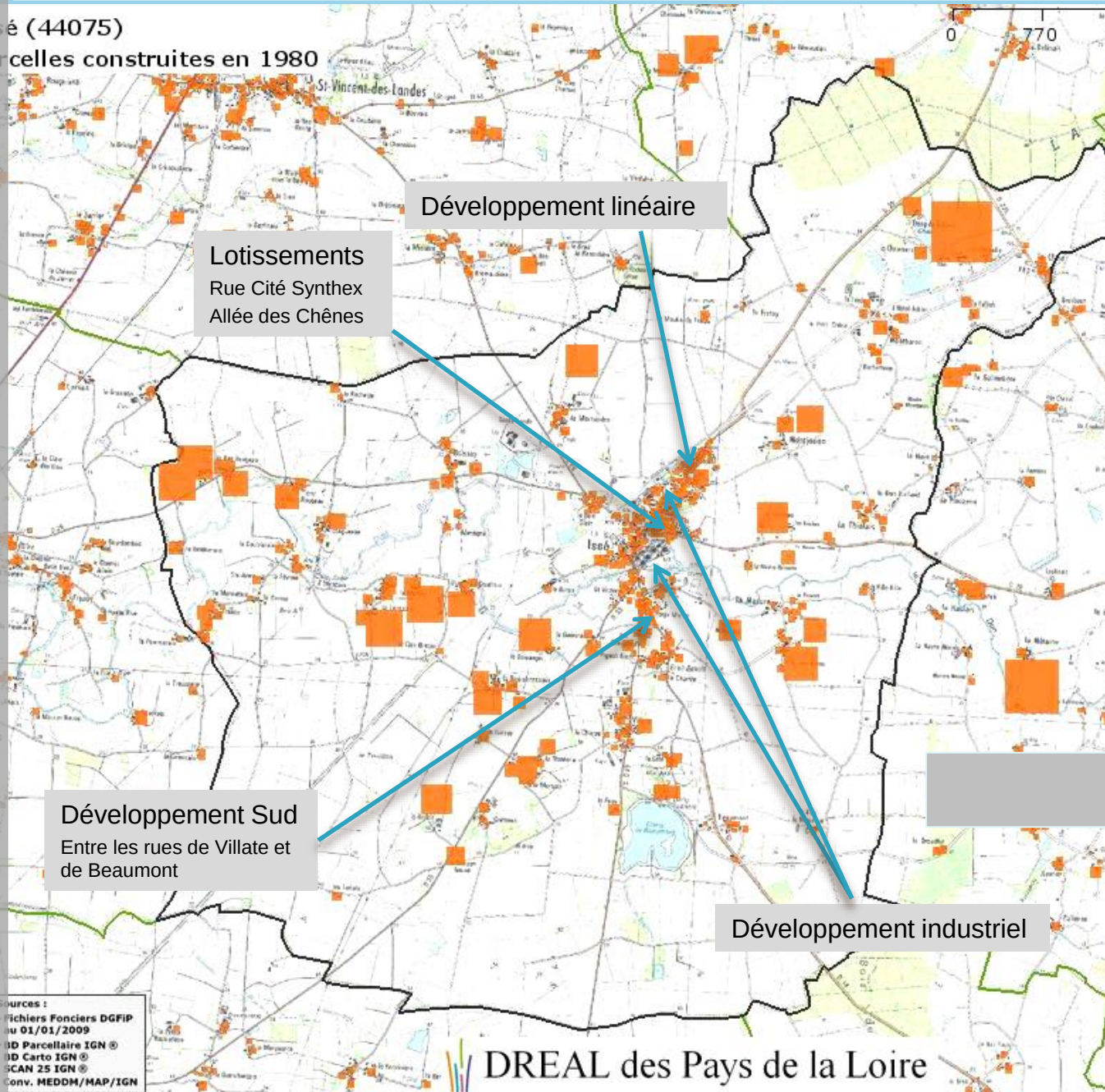
1950

Développement industriel

Diagnostic urbain : évolution de la tâche urbaine

Issé (44075)

Parcelles construites en 1980

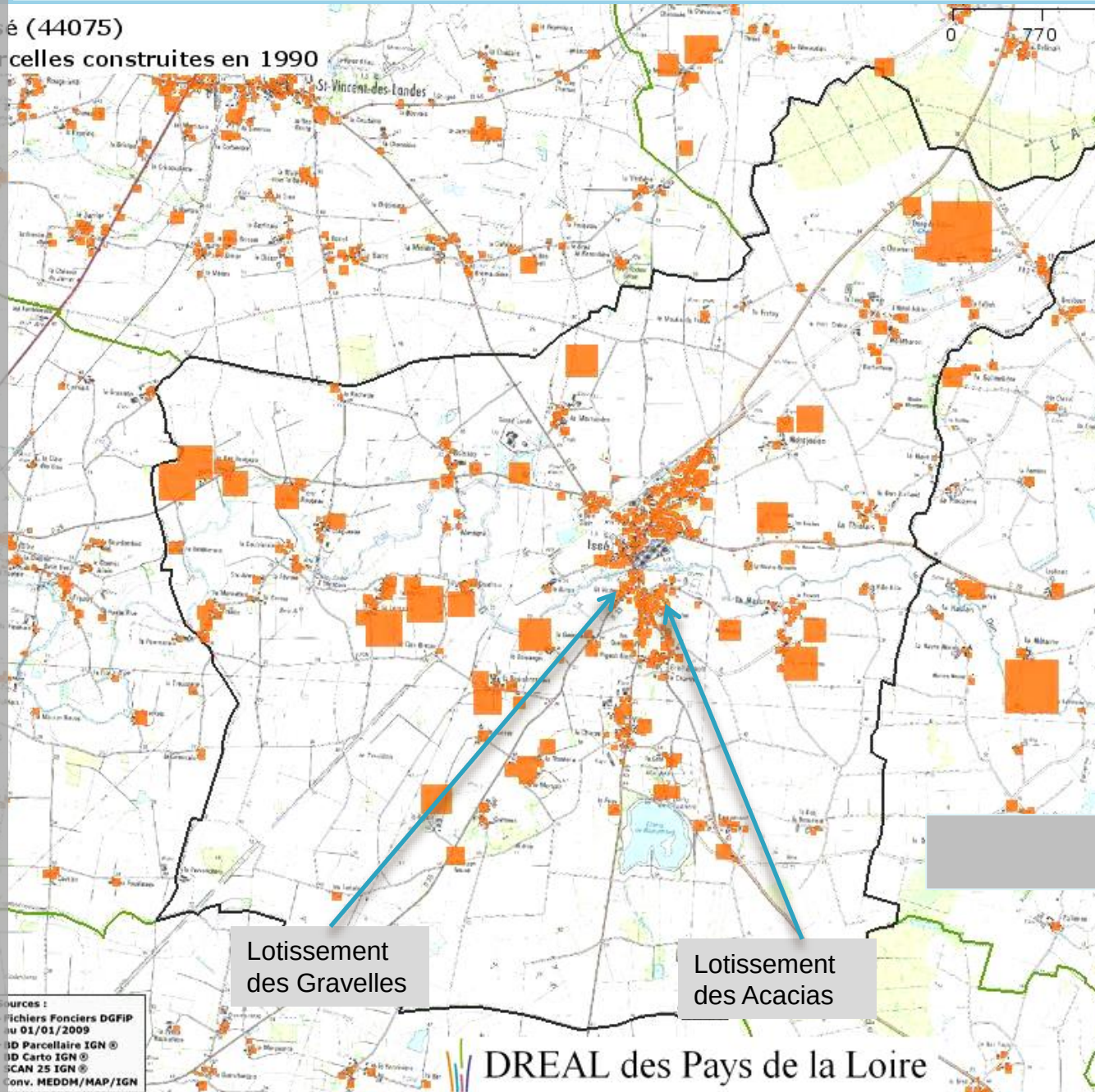


1980

Diagnostic urbain : évolution de la tâche urbaine

Issé (44075)

Parcelles construites en 1990



1990

Lotissement
des GravellesLotissement
des Acacias

Sources :

- Fichiers Fonciers DGFIP du 01/01/2009
- ID Parcellaire IGN ©
- ID Carto IGN ©
- SCAN 25 IGN ©
- Conv. MEDDM/MAP/IGN

DREAL des Pays de la Loire

Conception
CeTe
Nord Picardie

Diagnostic urbain : évolution de la tâche urbaine

Issé (44075)

Parcelles construites en 2000

Compléments du tissu urbain

Développement vers Le Breil Benoit

2000

DREAL des Pays de la Loire

Sources :

- Fichiers Fonciers DGFIP du 01/01/2009
- ID Parcellaire IGN ©
- ID Carto IGN ©
- SCAN 25 IGN ©
- Conv. MEDDM/MAP/IGN

Conception
CeTe
Nord Picardie

21

Diagnostic urbain : les étapes du développement urbain

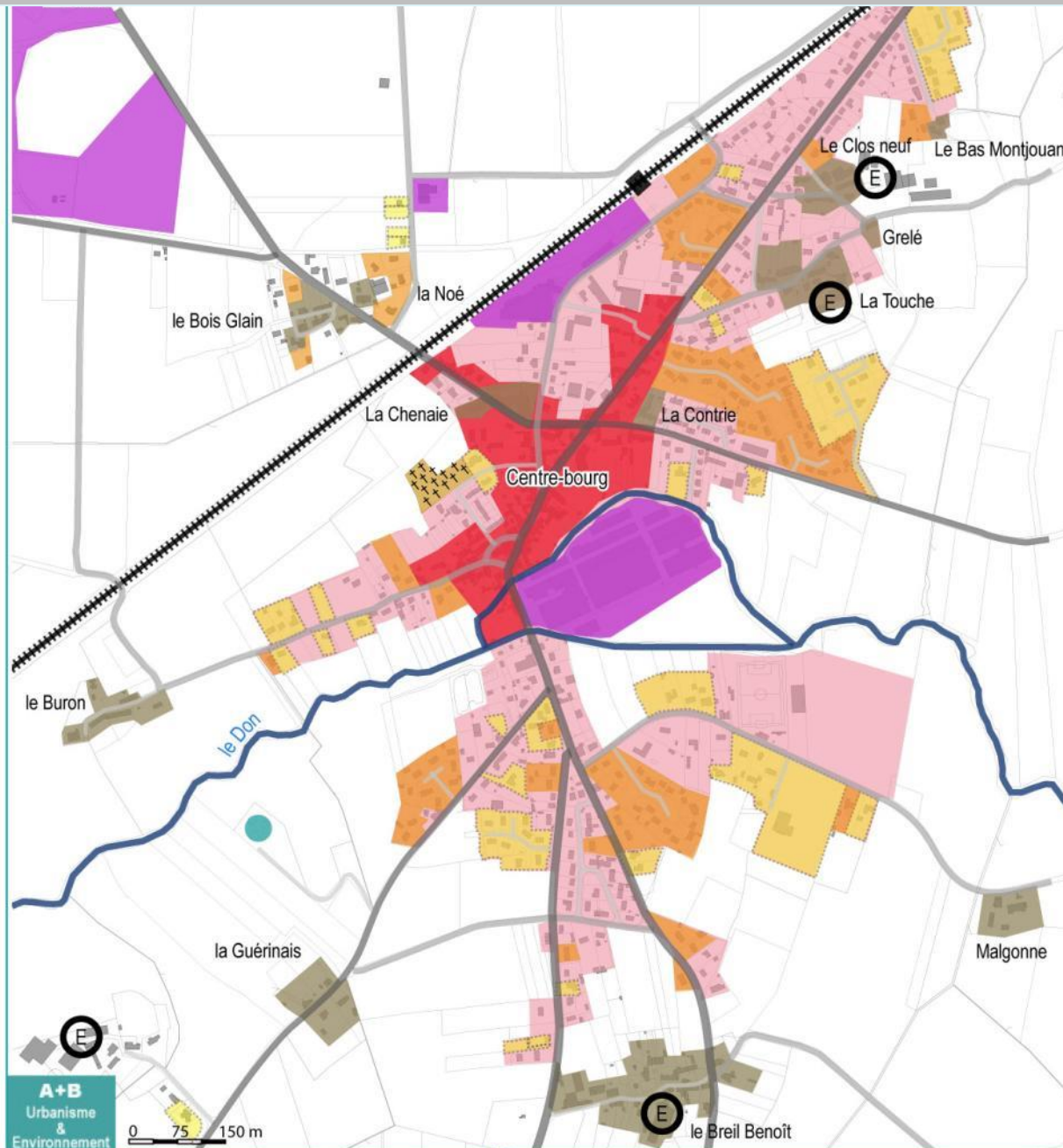
Historique du développement urbain de l'agglomération
un développement diffus,
qui s'étire le long des axes de communication,
contraint par la voie ferrée et par la présence du Don

développement urbain :

- centre-bourg historique
- lieux-dits proches du bourg
ou anciens lieux-dits désormais insérés dans le bourg
- extensions du centre-bourg (années '50' à '70')
- extensions des années '80' et '90'
- extensions des années 2000 et 2010
- cimetière
- principaux sites ou anciens sites d'activités économiques

les limites au développement :

- E site d'exploitation agricole
- station d'épuration
- vallée du Don et risques d'inondation
- voie de chemin de fer





Diagnostic urbain

**Capacités de renouvellement urbain et d'économie de l'espace :
préservation, valorisation d'espaces verts au sein du tissu urbain**



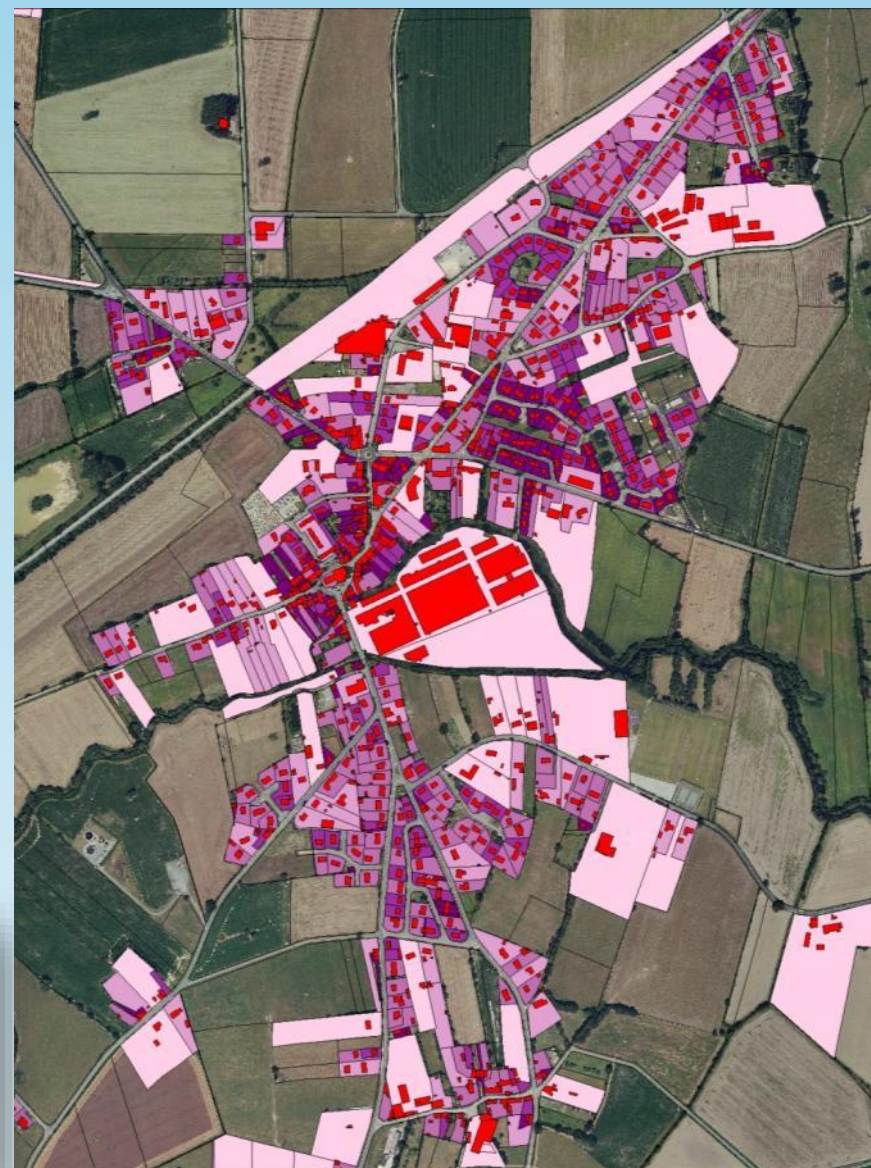
II.1. Quelles réelles potentialités de recomposition urbaine et de densification au sein de l'enveloppe urbaine actuelle ?

Un potentiel de densification urbaine important mais très incertain

Des choix délicats : préserver le caractère, les ambiances et la valeur patrimoniale du centre-bourg jusqu'où admettre et inciter le renouvellement urbain, la densification ?

Superficie des parcelles bâties (en m²)

3 000 - 429 000	(779)
1 500 - 3 000	(445)
800 - 1 500	(621)
500 - 800	(336)
0 - 500	(490)



II.1. Quelles réelles potentialités de recomposition urbaine et de densification au sein de l'enveloppe urbaine actuelle ?

Un potentiel de densification urbaine important mais très incertain

Des choix délicats : préserver le caractère, les ambiances et la valeur patrimoniale des cœurs de hameau jusqu'à où admettre et inciter le renouvellement urbain, la densification ?



Secteur de Villate



Secteur de La Masure



Secteur de La Thiolais



Secteur de Montbaron

Superficie des parcelles bâties (en m²)

3 000 - 429 000	(779)
1 500 - 3 000	(445)
800 - 1 500	(621)
500 - 800	(336)
0 - 500	(490)

II.2. Quelles possibilités et capacités d'urbanisation d'espaces verts, localisés dans l'enveloppe urbaine ?

Usages et fonctionnalités d'espaces verts au cœur de l'agglomération

Des espaces à préserver ou offrant des capacités de reprise pour de l'habitat ?

Exemples de "dents creuses" : parcelles végétales insérées dans le tissu urbain de l'agglomération (respectivement, rue de la Poste – près de l'école -, rue du Clos Prêtre et rue du Pont)



Exemple d'espace vert rue du Bas Montjouan

Exemple de jardins (liés ou non à du bâti)
(rue du Clos Neuf, rue de la Chesnaie)

II.3. Quelles possibilités et capacités de requalification de sites et de renouvellement urbain, au sein de l'enveloppe urbaine ?

Capacités de requalification de sites et de renouvellement urbain

Des opportunités liées notamment aux fiches d'activités industrielles mais des opérations complexes et très incertaines



Site Atlas



Site du presbytère



Ancienne activité Phospho-Gunao rue de la Gare

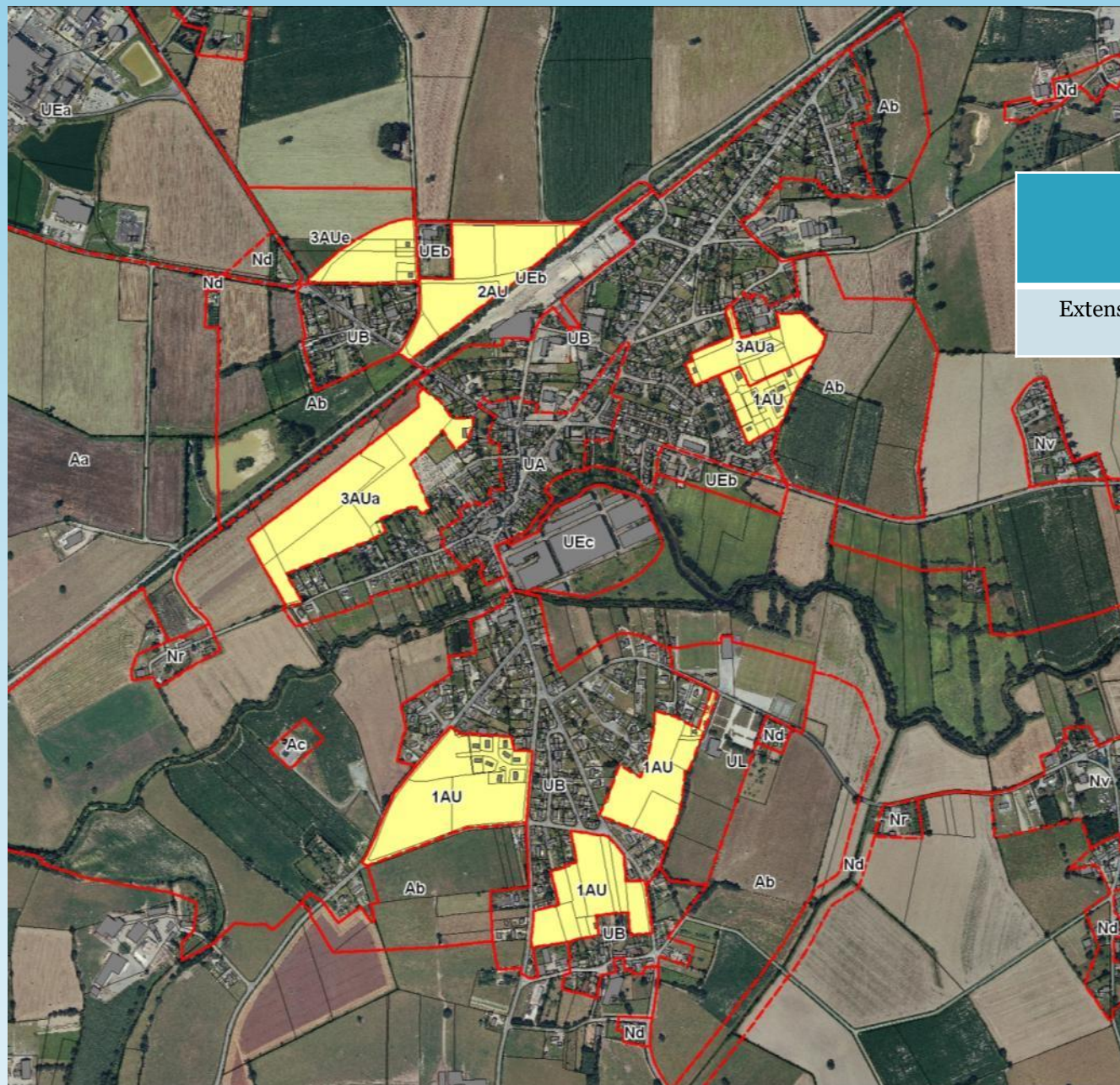


Friche d'activités rue de la gare



Rue de la Gare

II.4. Quelles possibilités et capacités d'urbanisation en extension urbaine ?

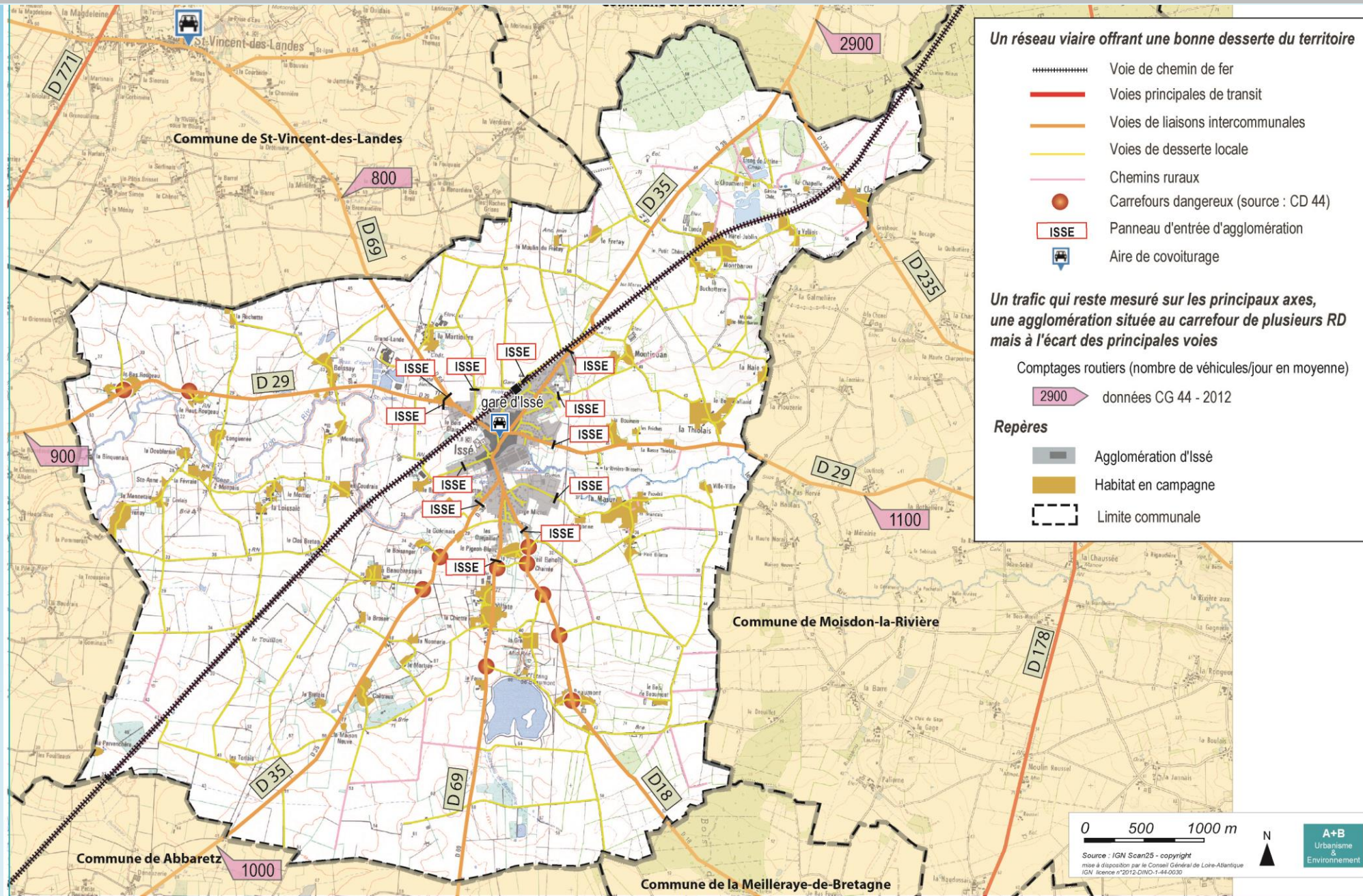


	Surface restante (ha)	Nombre de logements estimés
Extension de l'enveloppe urbaine	~ 27,5	413

Déplacements et conditions d'accessibilité



Hiérarchie viaire à l'échelle communale : la convergence des flux vers le bourg

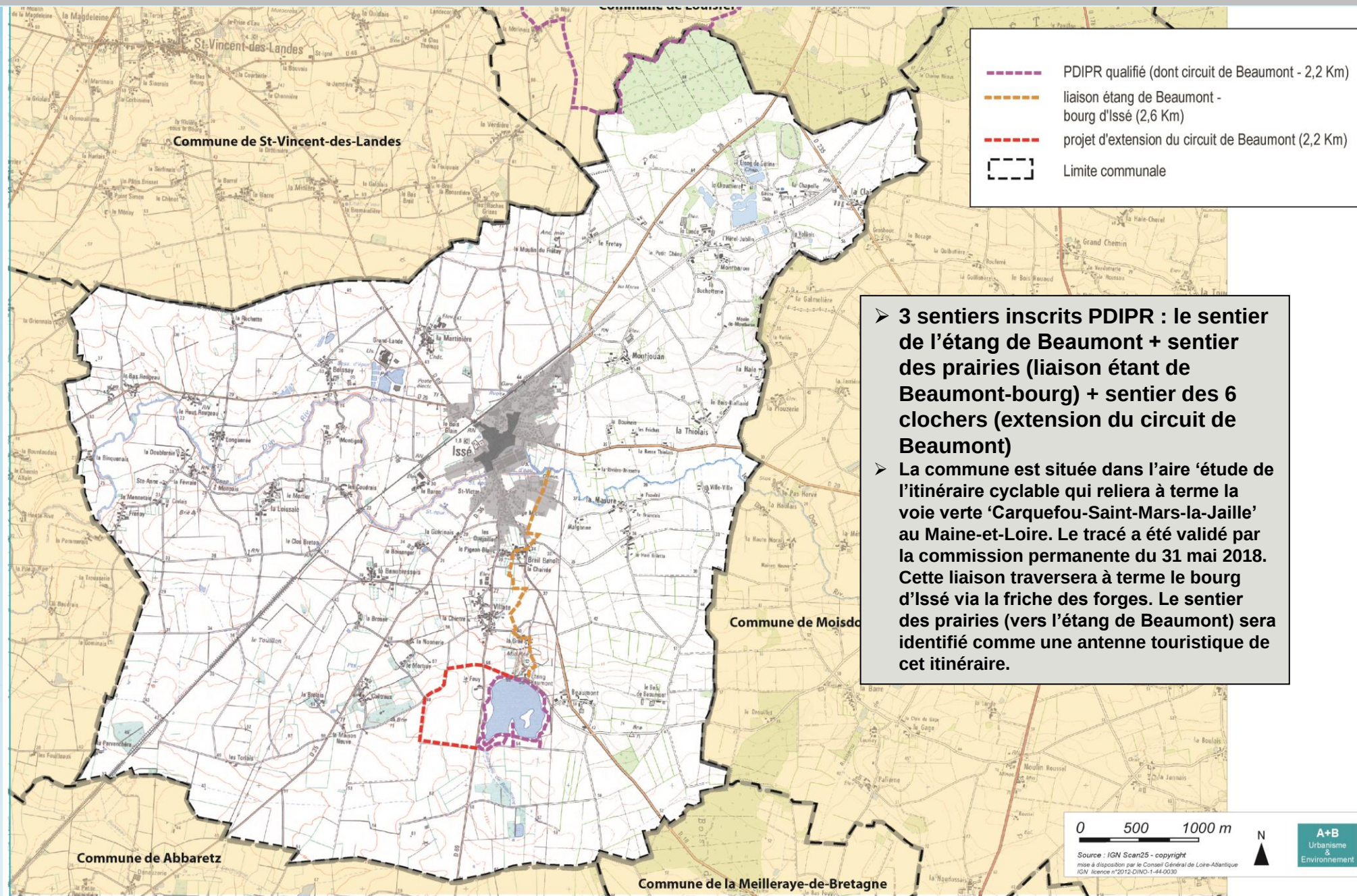


Hiérarchie viaire à l'échelle communale : la convergence des flux vers le bourg

N° de carrefour sur la carte	Lieu dit/Croisement	Problème rencontré
1	Haut Rougeau	Visibilité réduite à gauche. <u>Propositions d'amélioration</u> : étudier éventuellement la condamnation de cet accès pour le recentrer sur un autre accès à proximité.
2	Bas Rougeau	Visibilité réduite du côté droit. <u>Propositions d'amélioration</u> : prévoir un réaménagement global des accès le long de la RD 29 pour sécuriser les sorties. Il apparaît nécessaire de geler le développement en attente de ce réaménagement, voire de prolonger la zone de limitation de vitesse à 70 km/h pour réduire l'impact du sommet de côte à droite.
3	Beaumont	Visibilité très insuffisante à droite et en position de tourne à gauche. <u>Propositions d'amélioration</u> : étudier l'interdiction des possibilités de tourne à gauche, voire la condamnation de l'accès.
4	Beaumont	Visibilité très insuffisante à gauche et en position de tourne à gauche. <u>Propositions d'amélioration</u> : étudier l'interdiction des possibilités de tourne à gauche, voire la condamnation de l'accès.
Concernant le hameau de Beaumont : si ce hameau était amené à se développer, une réorganisation totale des accès sur la RD 18 depuis les voies communales serait à prévoir. De plus, tous les accès directs à la RD devraient être refusés, en raison de la présence d'une courbe et d'un sommet de côte.		
5	/	Visibilité réduite à droite mais le trafic se révèle uniquement agricole, aucune desserte de hameau n'est concernée. <u>Propositions d'amélioration</u> : une étude pourrait être menée afin de modifier l'accès direct sur l'intersection, au niveau du bâtiment agricole.
6	La Grée	Visibilité très réduite à droite et en tourne à gauche. <u>Propositions d'amélioration</u> : interdire les mouvements de tourne à gauche si l'accidentalité est avérée.
7	La Charrais	Visibilité insuffisante à gauche comme à droite, due au profil de courbe et contre-courbe de la RD 18 et de la présence d'un bâtiment en limite du domaine public. Un accès moins dangereux existe depuis la RD 69 (cf. ci-dessous, carrefour n°9). <u>Propositions d'amélioration</u> : si la configuration spatiale de ce hameau (situé à proximité de l'entrée d'agglomération et entre les RD 69 et 18) était amenée à se densifier, les accès seraient à réétudier afin de les sécuriser.
8	La Charrais/voie communale Breil Benoit	Remarques similaires au carrefour n°7 (cf. ci-dessus).
9	La Charrais	Visibilité limitée à gauche. Zone située entre une zone de limitation de vitesse à 70 km/h et une entrée d'agglomération. La reprise de vitesse s'avère ainsi limitée.
10	Étang de Beaumont	Visibilité insuffisante à droite et limitée à gauche.
11	Le Boisanger	Visibilité limitée à droite. <u>Propositions d'amélioration</u> : il apparaît nécessaire de dégager la visibilité sur la parcelle privée.
12	La Beaubressais	Visibilité limitée à gauche. <u>Propositions d'amélioration</u> : il apparaît nécessaire de dégager la visibilité sur la parcelle privée.

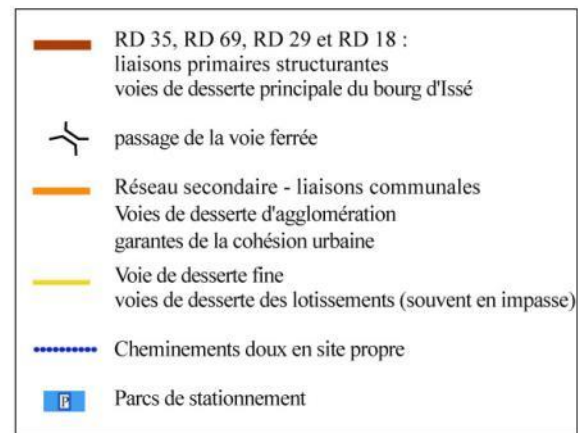
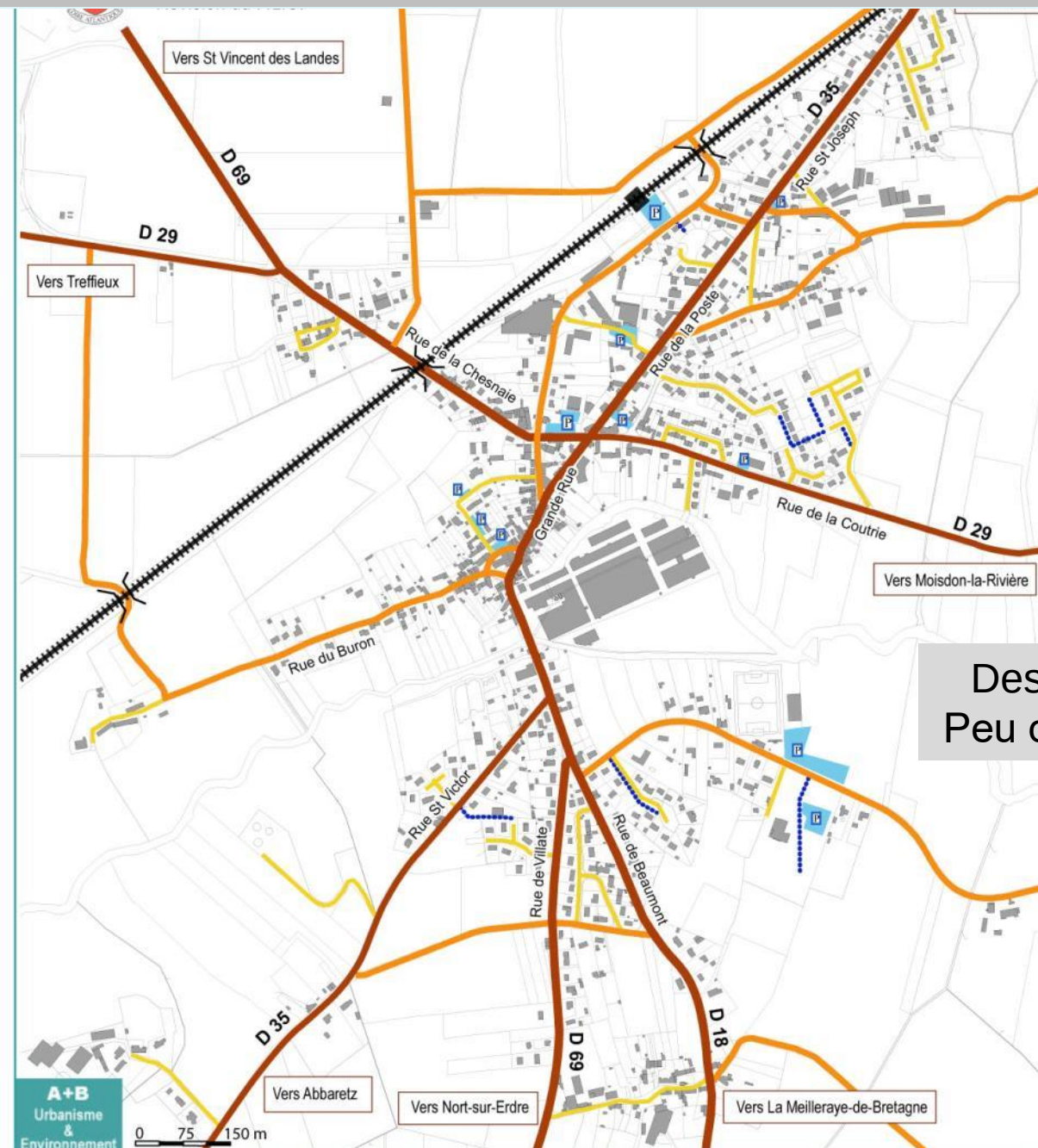
➤ **Plusieurs carrefours dangereux le long des RD**
(source : PAC CD 44)

Les sentiers de randonnée



Hiérarchie viaire à l'échelle du bourg

Un bourg qui s'étire sur plus de 2 Km
du Nord au Sud



Des liaisons douces limitées et contraintes
Peu de perméabilités des quartiers d'habitat

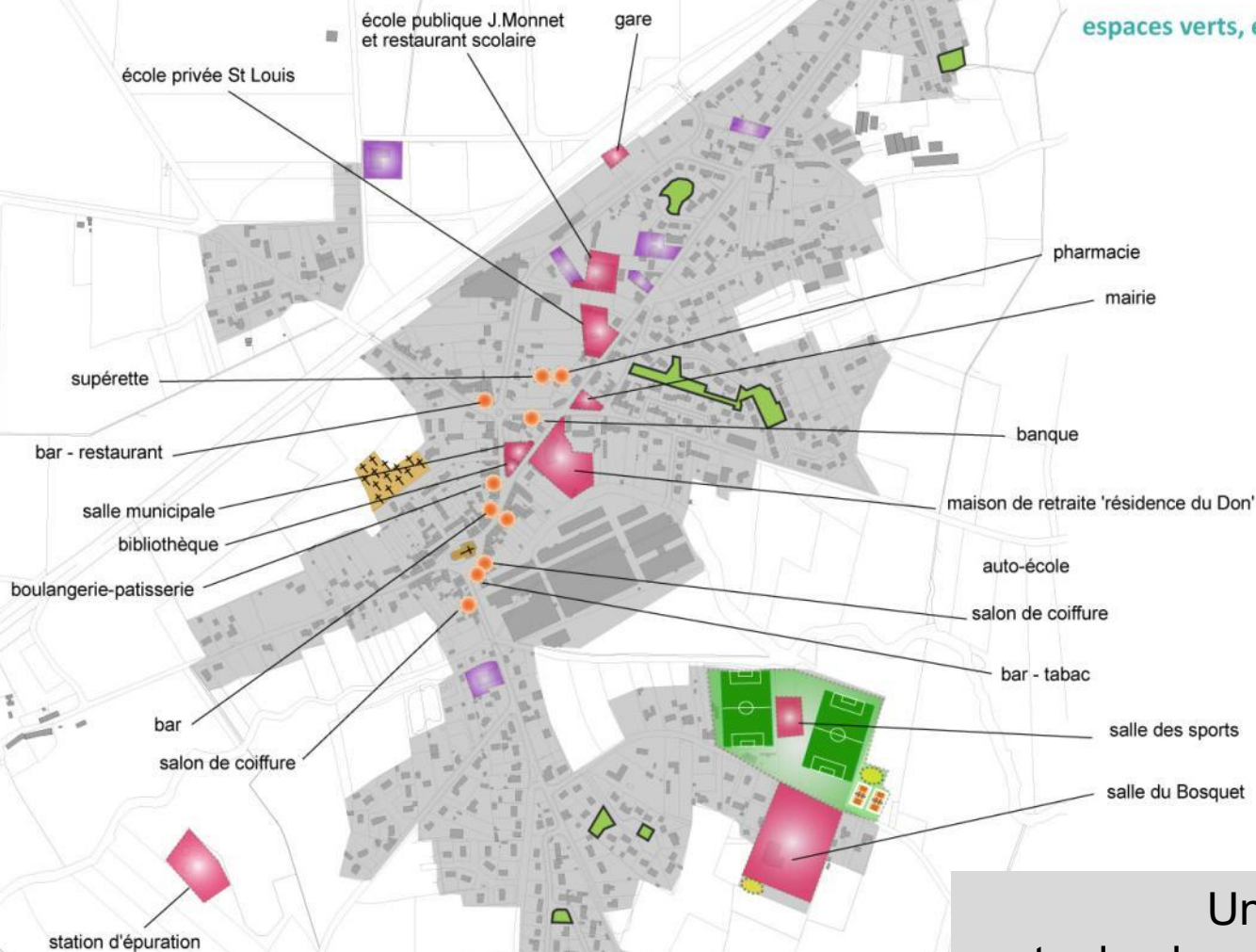
La problématique du passage
des véhicules lourds
au sein du bourg



Les coeurs de vie du bourg :

espaces verts, équipements, commerces, services à la population

-  équipements d'intérêt collectif
-  principaux commerces / services
-  activités artisanales
-  espaces sportifs ou récréatifs
-  espaces verts de quartier
-  aire de jeux

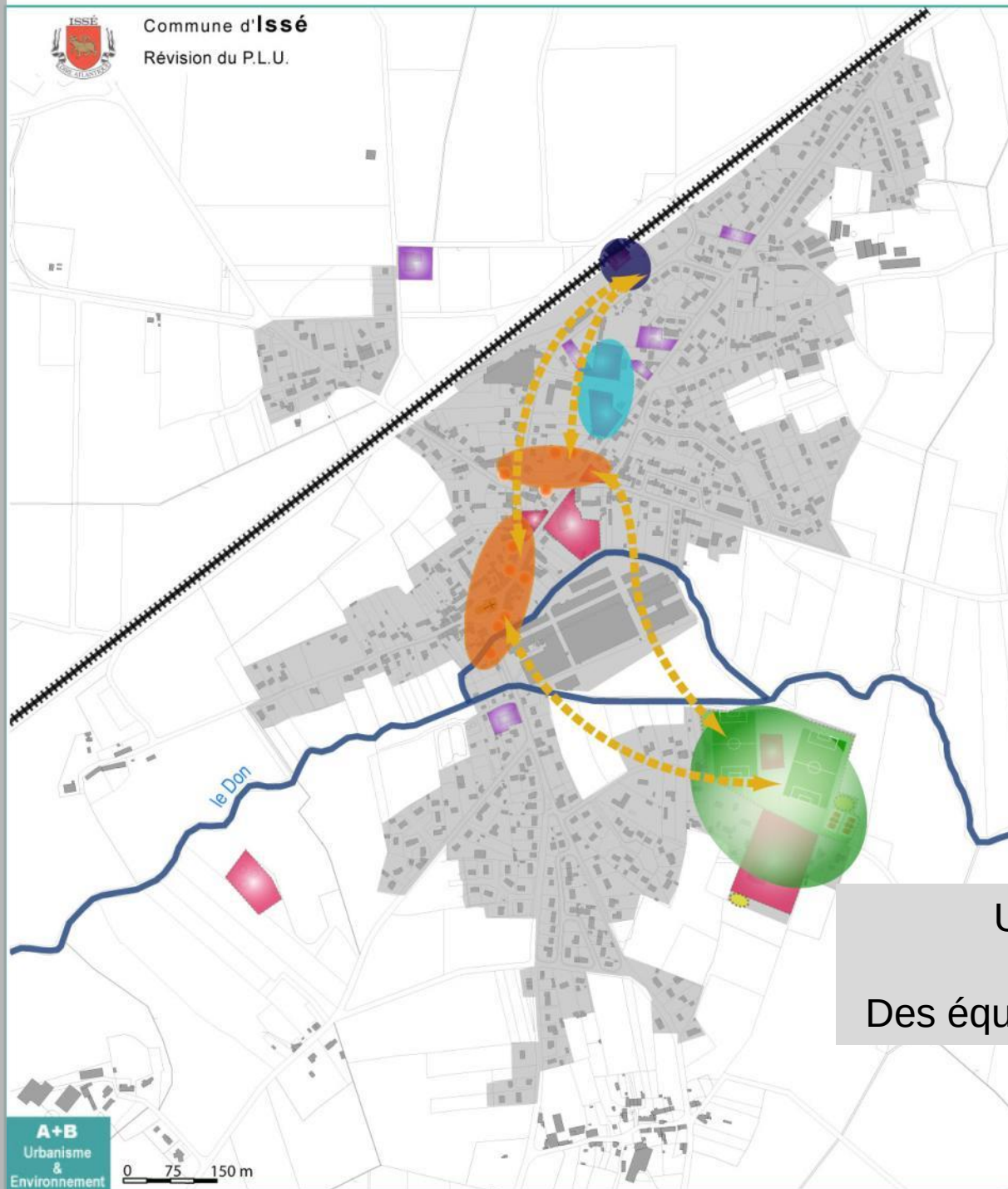


Une vie commerciale qui s'étale
entre la place de l'église à la rue Ste Barbe





Degré d'inscription des espaces du bourg dans l'aire de proximité des coeurs de vie



LIEUX DE VIE, COEURS DE VIE du bourg

- Centre-bourg (église, commerces, bibliothèque, salle municipale, mairie, maison de retraite) avec une partie haute (autour de la rue Ste Barbe) et une partie basse (autour de la place de l'église et le long de la Grande Rue)
- Secteur des équipements scolaires et périscolaires
- Secteur des équipements sportifs et de loisirs, au Sud du Don, à l'écart des principaux secteurs d'habitat
- Gare et son parc de stationnement : un lieu d'accueil sur la commune

L'ENVELOPPE URBAINE

- Un développement assez diffus qui rallonge les distances d'accès aux coeurs de vie

DES BARRIERES PHYSIQUES

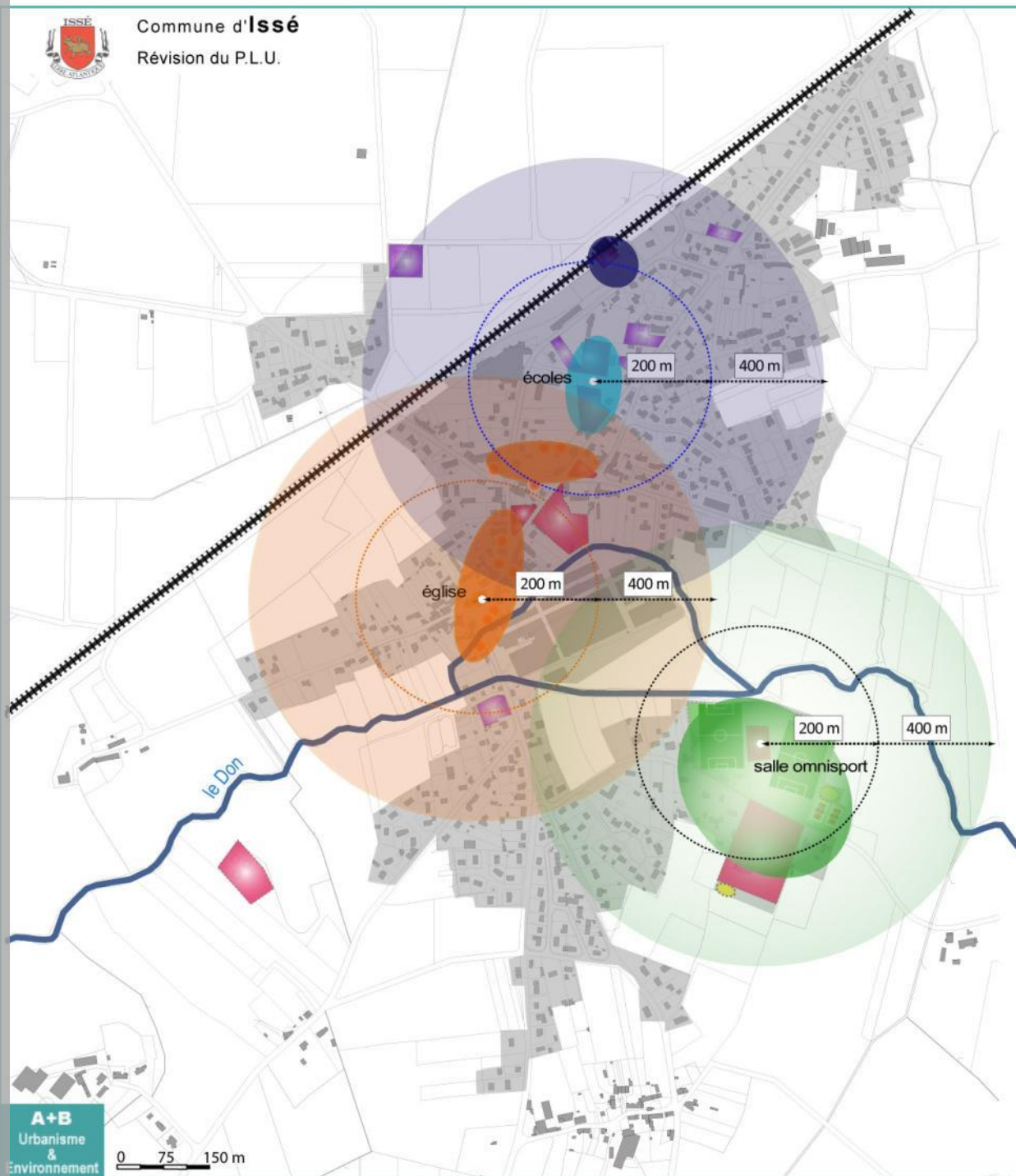
- Vallée du Don
- Voie ferrée
- ENJEUX DE LIAISONS ENTRE COEURS DE VIE

Un développement résidentiel dominant
en rive Sud du Don
Des équipements sportifs et de loisirs enclavés





Degré d'inscription des espaces du bourg dans l'aire de proximité des coeurs de vie



LIEUX DE VIE, COEURS DE VIE du bourg

Centre-bourg (église, commerces, bibliothèque, salle municipale, mairie, maison de retraite) avec une partie haute (autour de la rue Ste Barbe) et une partie basse (autour de la place de l'église et le long de la Grande Rue)

Secteur des équipements scolaires et périscolaires

Secteur des équipements sportifs et de loisirs, au Sud du Don, à l'écart des principaux secteurs d'habitat

Gare et son parc de stationnement : un lieu d'accueil sur la commune

L'ENVELOPPE URBAINE

Un développement assez diffus qui rallonge les distances d'accès aux coeurs de vie

DES BARRIERES PHYSIQUES

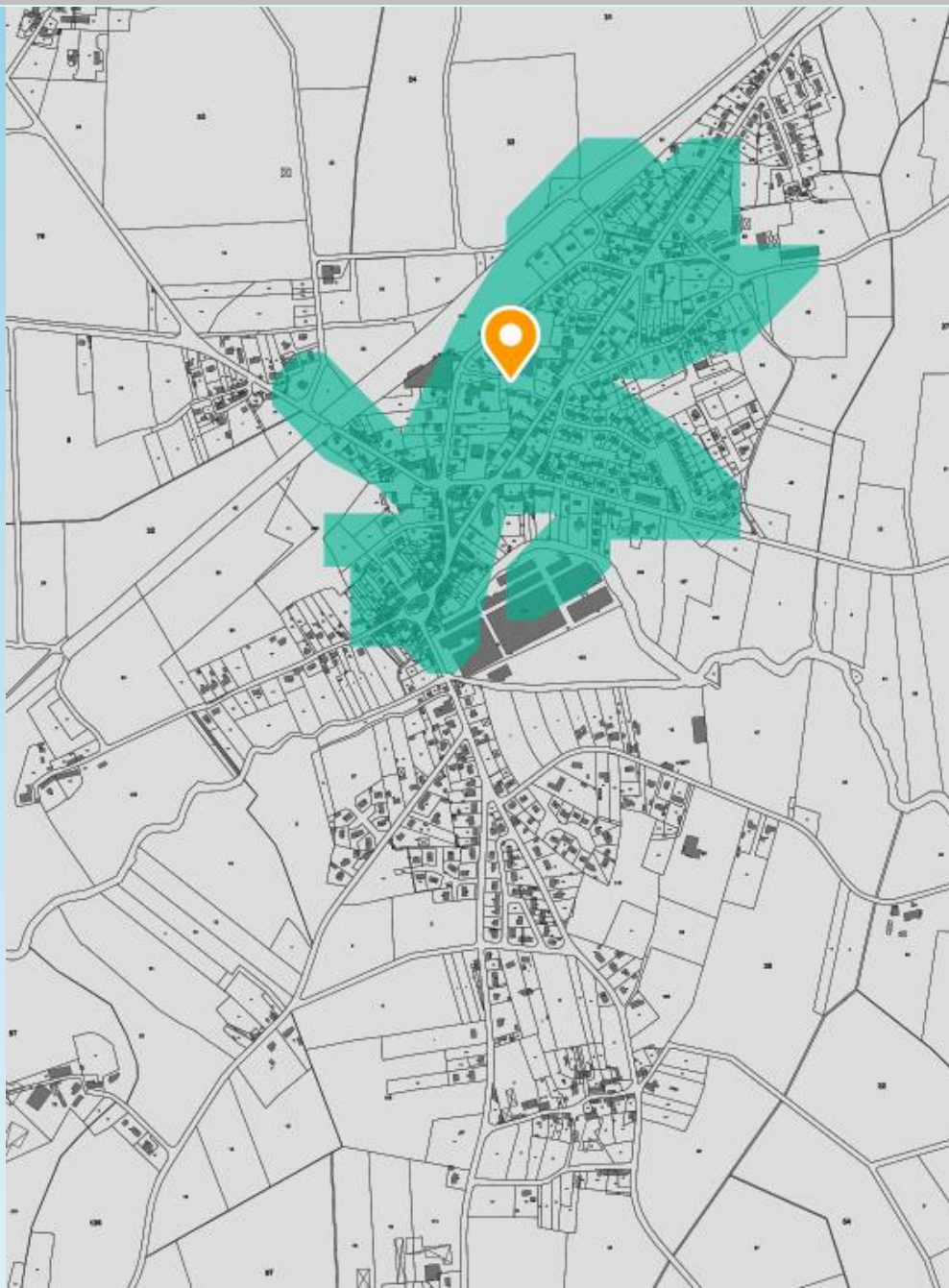
Vallée du Don

Voie ferrée

Attention : ce niveau de relation avec les coeurs de vie s'appuie sur le critère 'distance métrique' (adapté aux déplacements "doux") mais n'intègre pas l'influence des niveaux de qualité de dessertes routières.

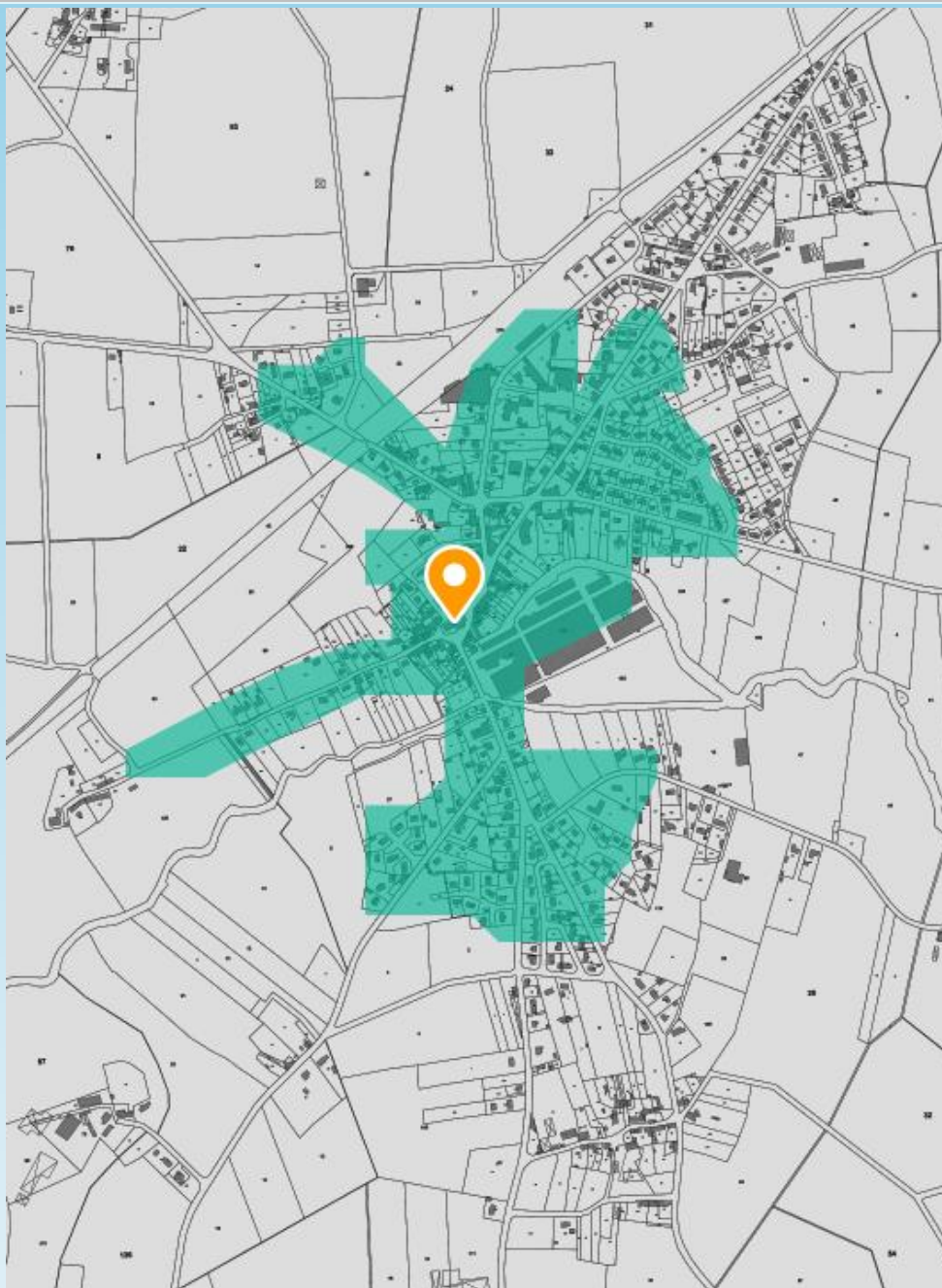


Degré d'inscription des espaces du bourg dans l'aire de proximité des cœurs de vie



Secteurs situés à moins de 10 minutes des écoles (chemin des écoliers)

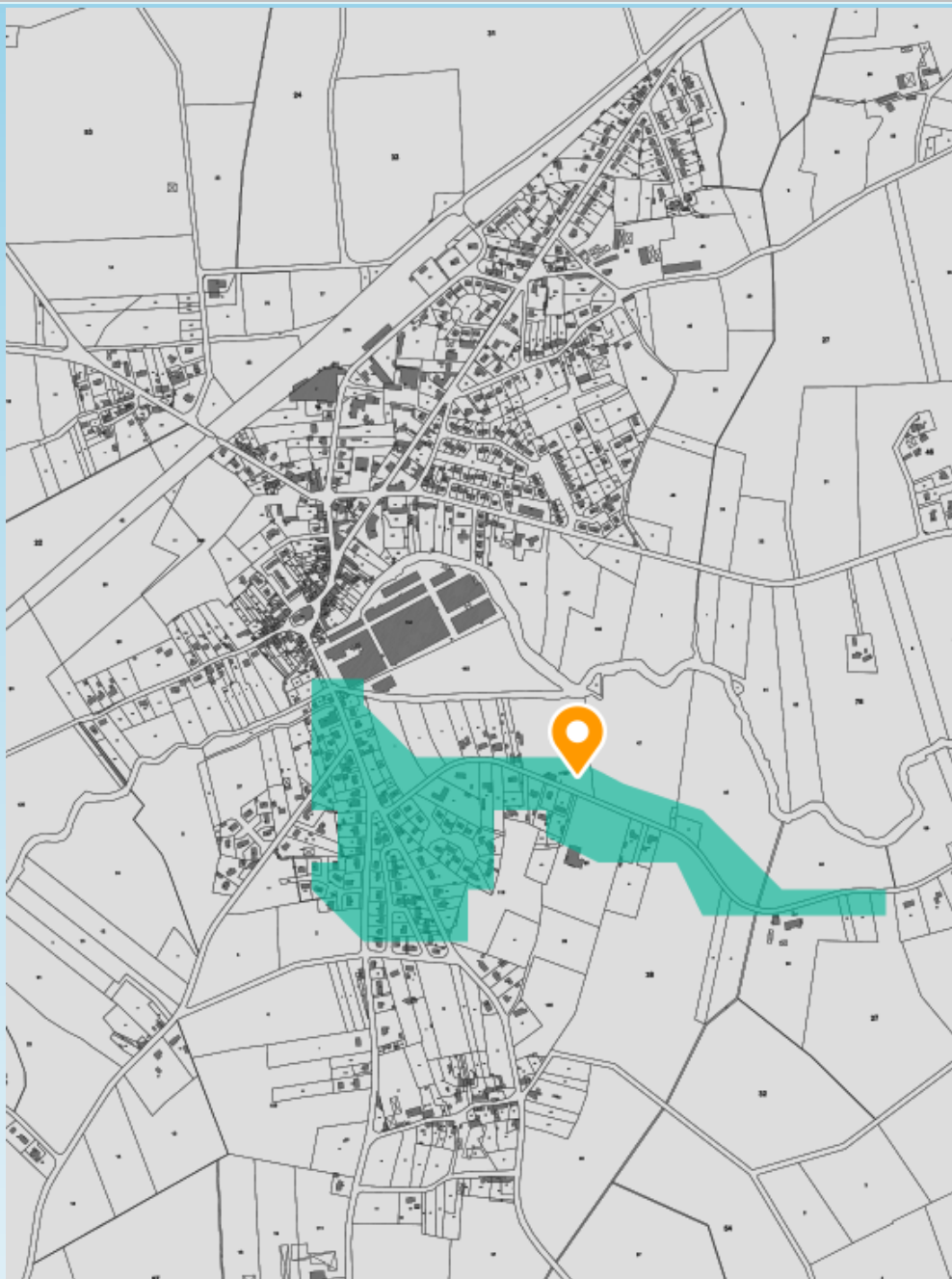
Degré d'inscription des espaces du bourg dans l'aire de proximité des cœurs de vie



Secteurs situés à moins de 10 minutes du centre-bourg (église)

Source : geoportail.gouv.fr

Degré d'inscription des espaces du bourg dans l'aire de proximité des cœurs de vie



Secteurs situés à moins de 10 minutes des équipements sportifs (parc de stationnement des terrains de sports)

Ambiances climatiques et énergies renouvelables

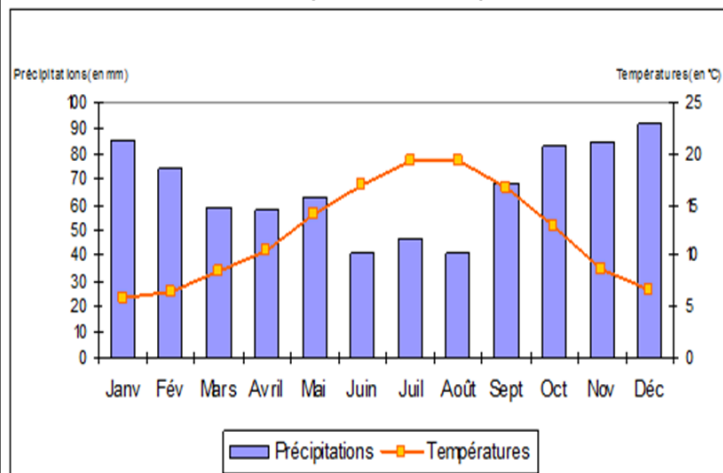
Les données climatiques doivent être prises en considération:

- d'une part, les vents influent sur les dispersions de flux polluants, sur la propagation de bruits, d'odeurs, sur l'assainissement de l'air,
- d'autre part, les précipitations renseignent sur la pluviométrie locale, sur les niveaux de pluie maximale qui ont pu être observés sur la région, les pluies ayant une incidence première sur les écoulements d'eaux superficielles,
- enfin, les températures doivent aussi être considérées de manière à adapter les installations, les équipements mis en place sur la commune aux risques liés aux gels, voire aux périodes de fortes chaleurs.

Avec sa façade océanique orientée vers l'Ouest et un relief peu accentué, le climat de la Loire-Atlantique est de type tempéré océanique, humide et doux.

Les données météorologiques ont été recueillies par Météo France à partir des relevés effectués à la station de Bouguenais localisée à l'aéroport de Nantes-Atlantique.

Diagramme ombrothermique de la station de Bouguenais
Aéroport Nantes-Atlantique



La pluviométrie est de 750 mm par an en moyenne. Hormis l'été, les précipitations varient peu au cours de l'année. La régularité de la pluviométrie est propice à la récupération des eaux pluviales toute l'année pour des utilisations extérieures (arrosage, lavage).

L'amplitude thermique est faible et caractéristique d'un climat océanique.

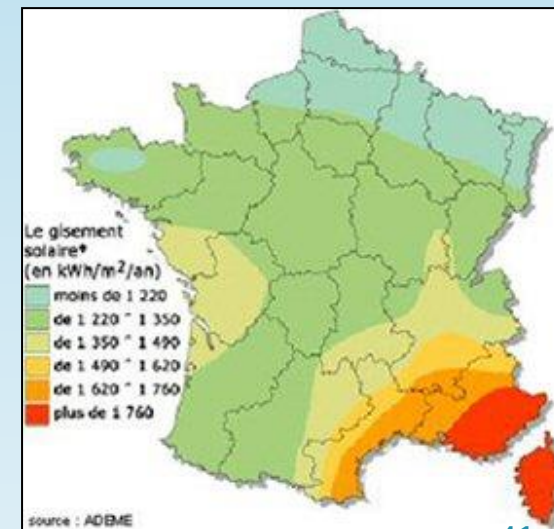
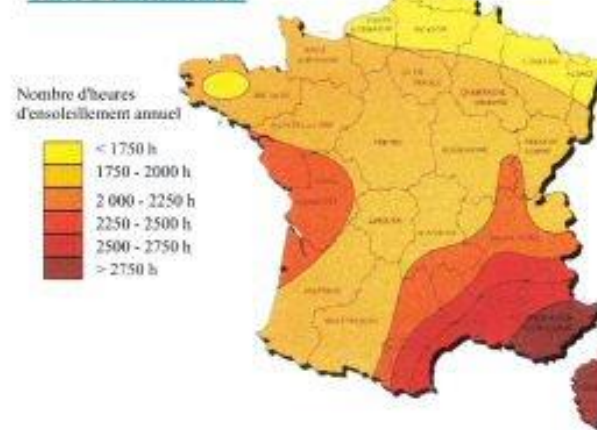
La période de chauffage est relativement longue (octobre-avril).

Les périodes à risque de surchauffes sont principalement juillet et août. L'écart de température jour/nuit (10°C en moyenne) est favorable à l'utilisation d'une ventilation nocturne.

Le potentiel solaire reste limité (environ 1350 kWh/m²/an) mais favorable à la production d'énergie passive voire active (pour chauffer l'eau ou produire de l'électricité). La plupart des bâtiments peuvent accueillir des capteurs solaires en toiture ou au sol, ce qui permettrait de couvrir 30 à 70% des besoins en eau chaude sanitaire moyenne annuelle (avec 3 à 4 m² de capteurs). 13% de la consommation électrique domestique pourrait être couverte par le solaire photovoltaïque (source : Conseil Départemental de Loire-Atlantique). Sur Issé, 1 kW installé (soit environ 7 m² de capteurs) produiront environ 1 100 kWh/an.

Au 31/12/2013, il existait sur la commune d'Issé 18 installations de solaire photovoltaïque pour une puissance de 80 kWc, soit une production annuelle d'environ 100 MWh, environ 1,4 % de la consommation électrique des ménages d'Issé.

Carte d'ensoleillement



Rose des Vents

Station MN NANTES M-F

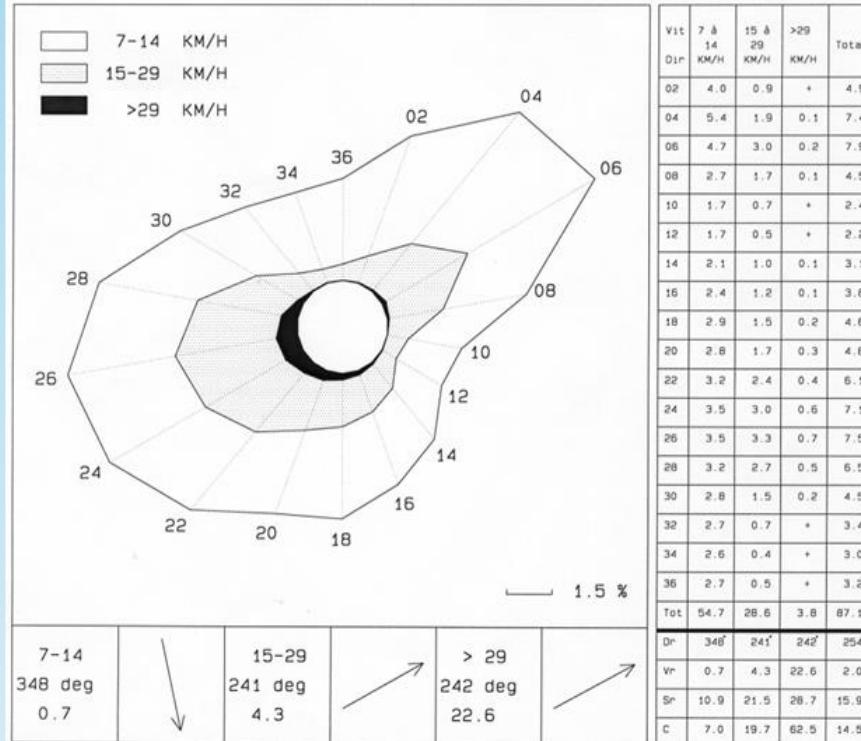
Commune BOUGUENAI
Lieu-dit AEROPORT
Département LOIRE-ATLANTIQUE

Altitude 26,0 m
Latitude 47°09'0 N
Longitude 01°36'5
Hauteur anémo. 10,0 m

Période : JANVIER 1971 à DECEMBRE 2000

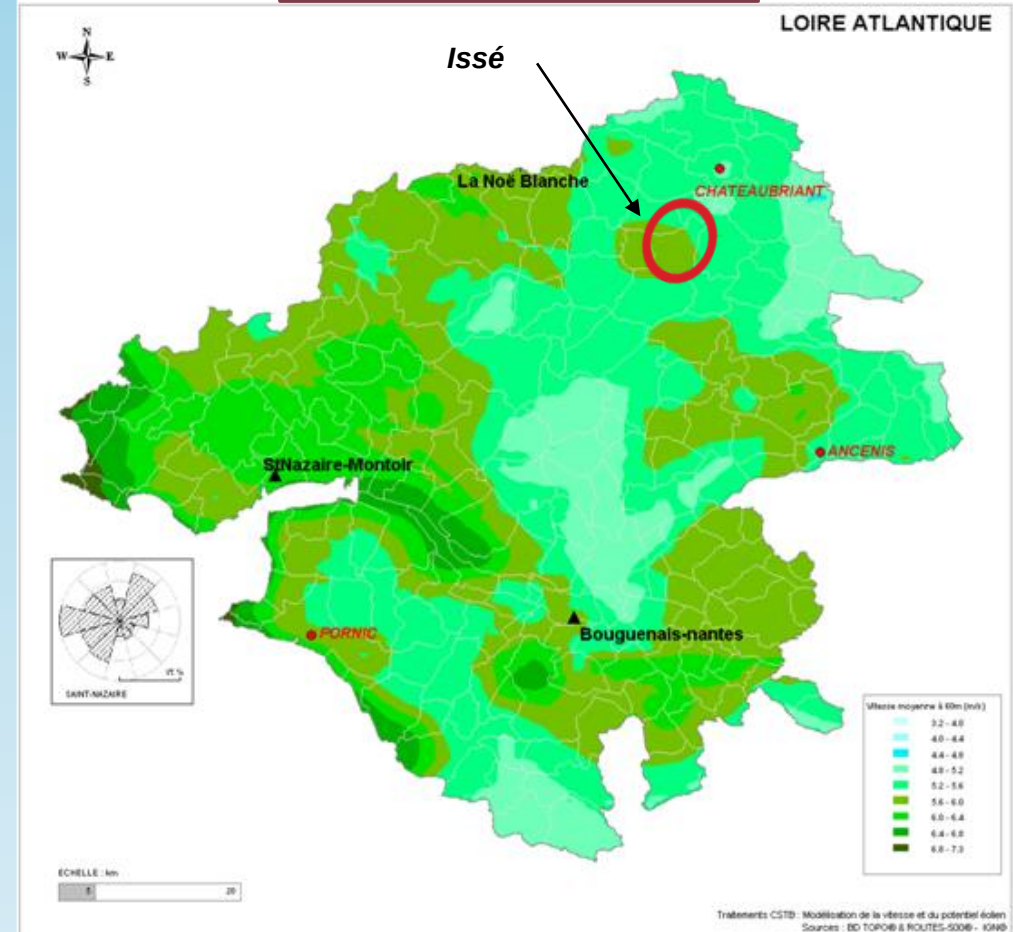
Fréquence des vents en fonction de leur provenance en %
Par groupes de vitesses : 7-14 KM/H, 15-29 KM/H, sup. à 29 KM/H

Type de données : Valeurs trihoraires de 00 à 21 heures UTC



Nombre de cas observés : 87600. Nombre de cas manquants: 0.
VENT VECTORIEL MOYEN (Vent résultant):
de direction Dr, de force Vr, d'écart type Sr en KM/H.
C=constance, paramètre de variabilité directionnelle=100*(Vr/vent moyen).
TABLEAU: pour les trois classes de force (7-14 KM/H, 15-29 KM/H, sup. à 29 KM/H ou pour l'ensemble (dernière colonne), on retrouve par direction (lignes) la fréquence exprimée en %. Si on ne s'intéresse qu'à la force, la ligne "Tot" donne les résultats indépendamment de la direction. Dans ce cas Tot= 87.1 % soit 12.9 % de vents inférieurs à 7 KM/H.

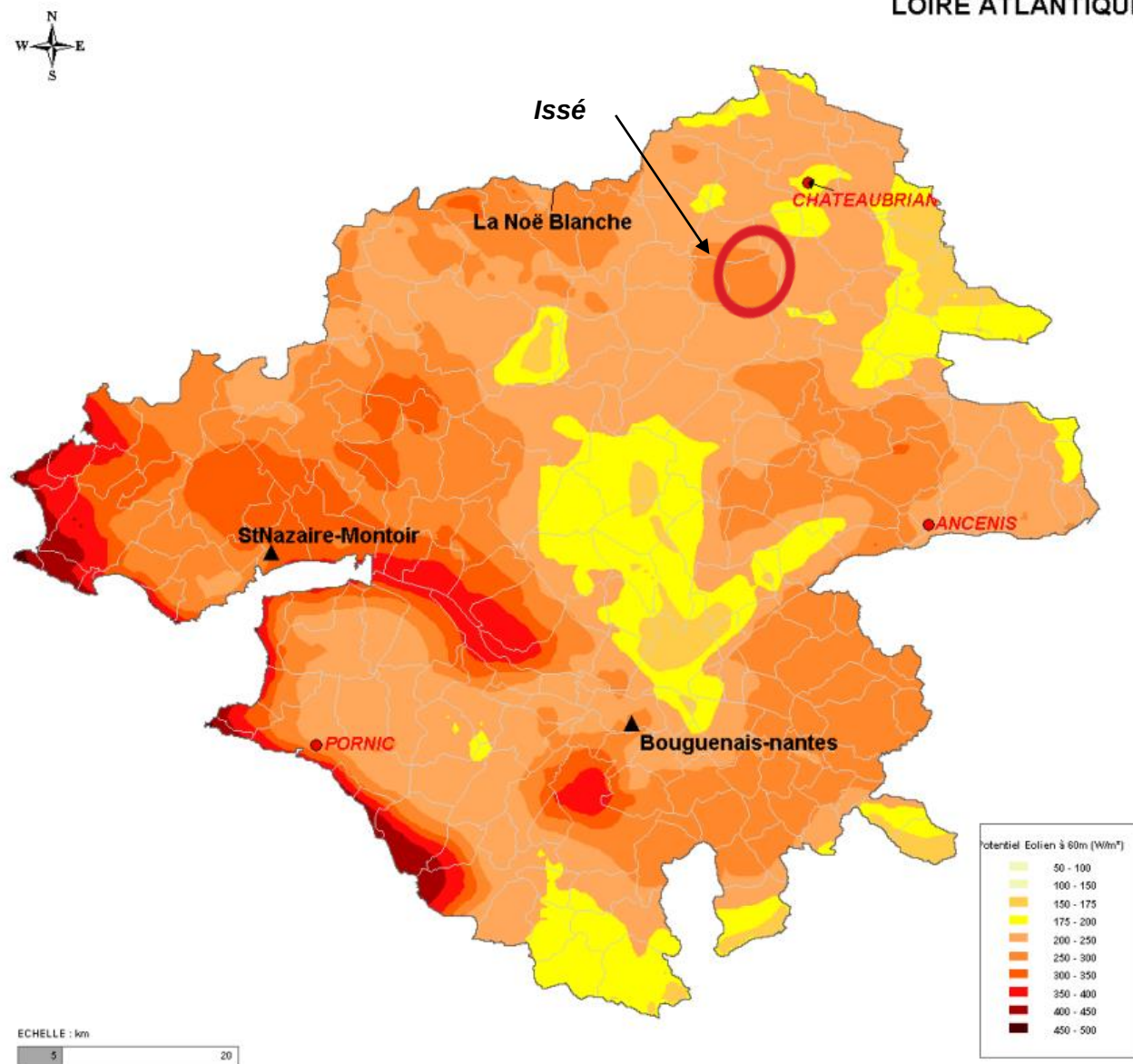
Vitesse moyenne du vent à 60 m



Les dynamiques météorologiques s'avèrent favorables au développement de l'éolien sur le territoire, car en dehors d'épisodes extrêmes, le vent est globalement modéré et régulier tout au long de l'année, représentant un bon potentiel éolien (200 à 300 W/m²). Le petit éolien (mâts de moins de 12 mètres) peut aussi être envisageable.

A noter que le Schéma Régional Eolien terrestre des Pays de la Loire adopté le 8 janvier 2013 a été annulé par le TA de Nantes par jugement du 31 mars 2016.

La commune accueille deux parcs éoliens : un au Sud (parc de Beaumont) et un au Nord (parc de La Renardière), le second étant partiellement situé sur la commune de Saint-Vincent-des-Landes. Ces deux parcs représentent une puissance cumulée de 24 MW, susceptible de produire environ 50 000 MWh d'électricité par an, soit presque le double de la consommation totale d'électricité de la commune, ou 7 fois la consommation des ménages seuls.



Traitements CSTB : Modélisation de la vitesse et du potentiel éolien
Sources : BD TOPO® & ROUTES-500® - IGN®

La biomasse

La valorisation de la biomasse présente de fortes potentialités de développement et de nombreux atouts pour les territoires. La filière biogaz permet la valorisation des déchets organiques produits par les ménages, les collectivités, les agriculteurs et les industriels, et concourt à la réduction de mise en décharge de matière organique. En captant le méthane, la filière biogaz concourt à la réduction des émissions de GES.

Concernant la méthanisation agricole, elle porte principalement sur le traitement des effluents d'élevage et des déchets agricoles.

A ce titre, une unité de méthanisation relève de l'activité agricole dès lors que la production d'énergie est issue à au moins 50% des matières provenant d'exploitations agricoles et la structure est soit gérée par l'exploitant agricole soit détenue majoritairement par un groupement d'exploitants agricoles (art. L.311-1 modifié et D.311-18 du Code rural).

Par ailleurs, la charte agricole de Loire-Atlantique adoptée en février 2012 recommande : « *les installations de méthanisation sont préférentiellement implantées au sein d'espaces destinés aux activités qui ne comportent pas de terrains à potentiel productif agricole, à proximité des lieux de consommation d'énergie ou à proximité d'installations classées existantes, même lorsqu'elles peuvent relever de la catégorie des activités agricoles et surtout lorsqu'elles sont importantes* ».

D'après une étude réalisée à l'échelle départementale par les services départementaux, le gisement méthanisable sur la commune d'Issé représente environ 10 400 MWh/an de biogaz dont environ 72% est d'origine agricole.

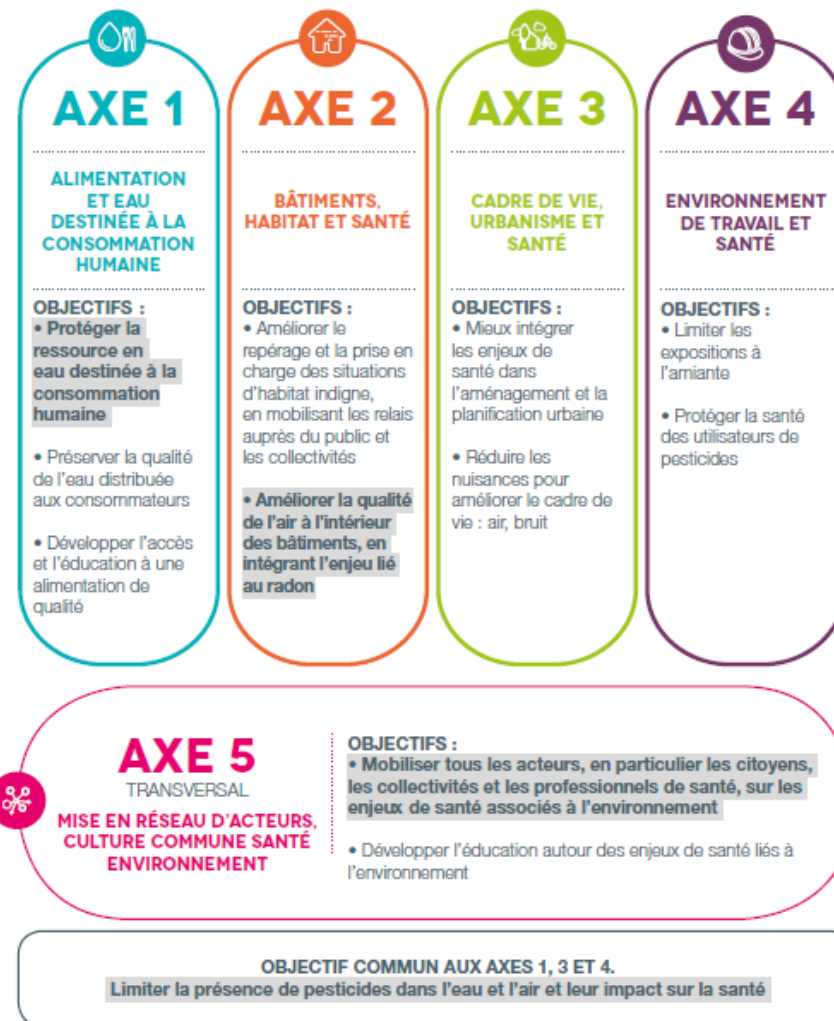
La commune accueille déjà la plus grosse unité de méthanisation du département, VALDIS, sur le site de l'entreprise SARIA, qui collecte déjà des matières méthanisables au delà des limites communales. Il semble peu probable qu'une seconde unité de méthanisation puisse voir le jour sur la commune.

Concernant la biomasse combustion, le gisement total (haies et boisements) issu d'une gestion durable et d'un taux de prélèvement réaliste et compatible avec les autres usages du bois représente environ 2 600 MWh/an, soit environ la moitié de la consommation actuelle de bois de la commune.

Les réseaux de chaleur sont des vecteurs stratégiques pour l'utilisation de sources d'énergies renouvelables et la promotion de l'efficacité énergétique, réduisant par là même les consommations de combustibles fossiles et les émissions de gaz à effet de serre.

Néanmoins, il n'existe pas de réseaux de chaleur et/ou de froid utilisant les énergies renouvelables ou de récupération sur la commune. Cela est principalement lié à l'absence d'unités de production de chaleur suffisamment importantes. Aucun projet de création de réseau de chaleur n'est prévu à l'heure actuelle sur la commune.

- **Le Plan Régional Santé Environnement 3 (PRSE 3)** des Pays de la Loire a été adopté pour la période 2016-2021 selon une démarche partenariale et participative. Il comprend 5 axes stratégiques déclinés en 12 objectifs dont 4 à fort enjeu régional.
- **Le Schéma Régional Climat Air Energie (SRCAE)** des Pays de la Loire, prescrit par la loi du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement, a été adopté par arrêté du Préfet de région le 18 avril 2014.
- **Le Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET) 2018-2023** sur le territoire de la Communauté de Communes Châteaubriant-Derval a été approuvé le 27 septembre 2018 .

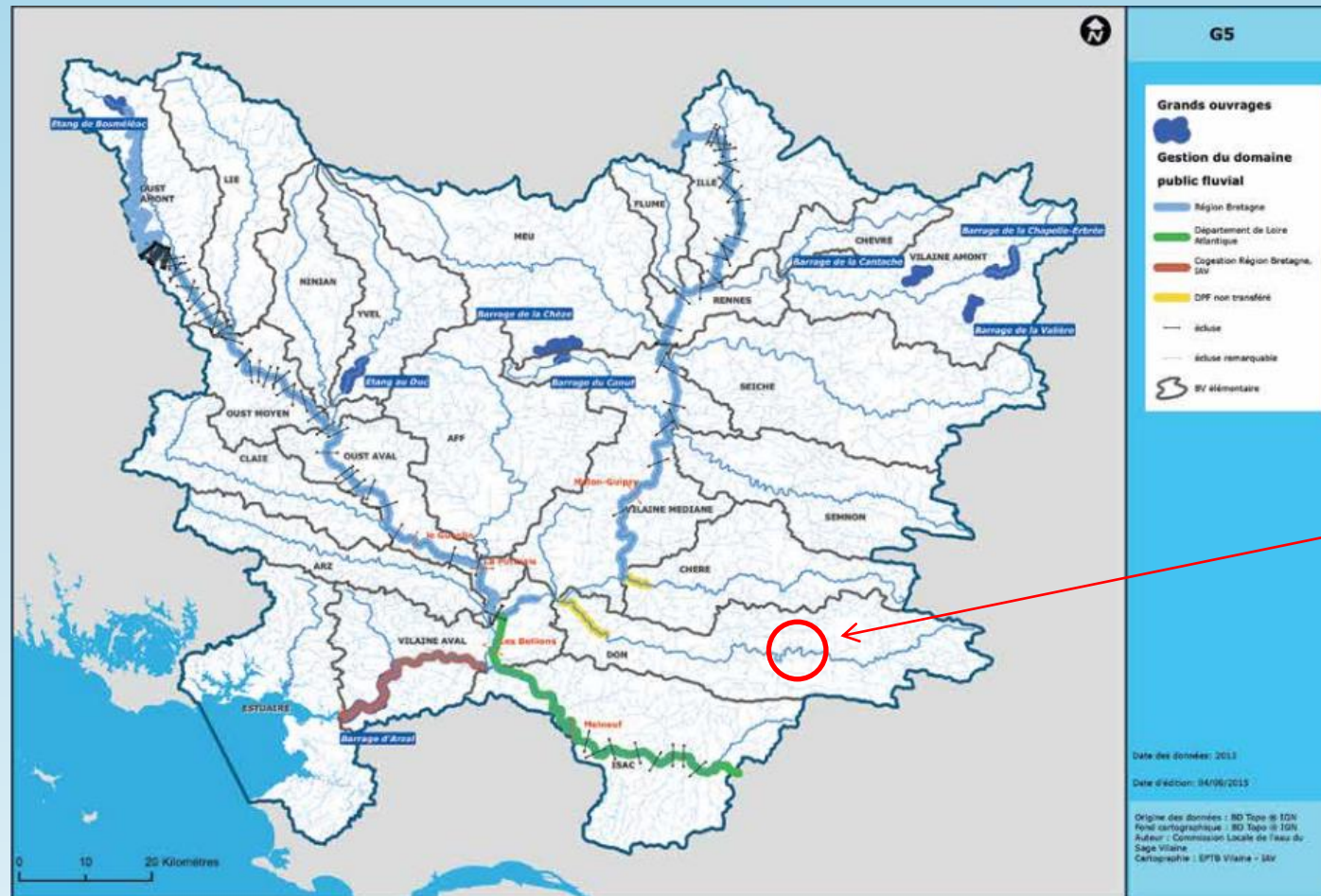


Objectif phare

La gestion de l'eau

Un territoire situé dans le périmètre du SDAGE Loire Bretagne et du SAGE Vilaine

- SDAGE Loire Bretagne 2016-2021 approuvé le 18/11/2015
- SAGE Vilaine, approuvé le 2 juillet 2015



Issé

Carte des bassins-versants du SAGE Vilaine

Inventaire des zones humides et des cours d'eau

Conformément au SDAGE Loire-Bretagne et au SAGE Vilaine, un inventaire de l'ensemble des zones humides et des cours d'eau se trouvant sur le territoire communal a été réalisé en 2007.

Le PLU devra incorporer ces zones dans une zone suffisamment protectrice et préciser dans le règlement les dispositions particulières qui leur sont applicables en matière d'urbanisme.

Les inventaires des zones humides sont réalisés ou consolidés lors de l'élaboration, la révision ou la modification du PLU (dispositions [5](#) et [6](#)). Les auteurs du PLU veillent ensuite à adopter des prescriptions permettant d'empêcher toute forme d'occupation des sols susceptible d'entraîner leur destruction ou de nature à compromettre leurs fonctionnalités :

- soit par un classement en zone agricole ou naturelle avec un indice de type Azh* ou Nzh* ;
- soit par une trame spécifique, superposée au zonage (U, A ou N).

Des règles de protection des zones humides sont associées au classement. Une proposition de contenu de règlement est annexée au présent PAGD (annexe 1), pour illustration. Le même type de règles peut être repris dans le chapitre « dispositions générales » du règlement du PLU pour protéger les zones humides identifiées au titre de l'article L 123-1-5-7ème du Code de l'urbanisme.

Alimentation en eau potable

L'alimentation en eau potable est assurée par le Syndicat d'alimentation en eau potable (SIAEP) du Pays de la Mée. Le Syndicat adhère au Syndicat Départemental d'alimentation en Eau potable de Loire-Atlantique.

La commune d'Issé est alimentée à partir de l'usine de Saffré, propriété du syndicat de la région de Nort-sur-Erdre. Le nombre d'abonnés en 2012 est de 870.

(source : rapport sur le prix et la qualité des services publics de l'eau potable, SIAEP, 2012)

La commune d'Issé ne comprend pas de périmètres de protection de captage d'eau potable.

Le schéma de distribution d'eau potable sera annexé au dossier de PLU.

Eaux usées et eaux pluviales

L'étude de zonage d'assainissement de 2005 (réalisée parallèlement à l'élaboration du PLU) sera mise à jour et annexée au nouveau dossier de PLU.

Réseau d'assainissement collectif de la commune d'Issé de type séparatif et d'une longueur d'environ 11,8 km (dont 12 080 m en gravitaire et 760 m en refoulement). Cinq postes de refoulement permettent d'acheminer les effluents collectés vers la station d'épuration. 539 branchements sont comptés en 2015.

(source : étude diagnostic des systèmes d'assainissement, Artelia, juin 2015)

L'assainissement collectif fonctionne avec la station d'épuration de type 'boues activées', mise en service en 1992, d'une capacité de 1820 EH (109 kg DBO₅/j en capacité organique et 350 m³/j en capacité hydraulique). Le rejet s'effectue dans le Don.

Les résultats de l'autosurveillance indiquent un bon fonctionnement de la station pour tous les paramètres et un respect de la norme de rejet.

Compte tenu de la charge actuelle collectée par le réseau EU en période de pointe (69 kg DBO₅/j) et de la capacité effective de la station d'épuration (102.9 kg DBO₅/j), le taux de remplissage de la station d'épuration s'établit, en pointe, à :

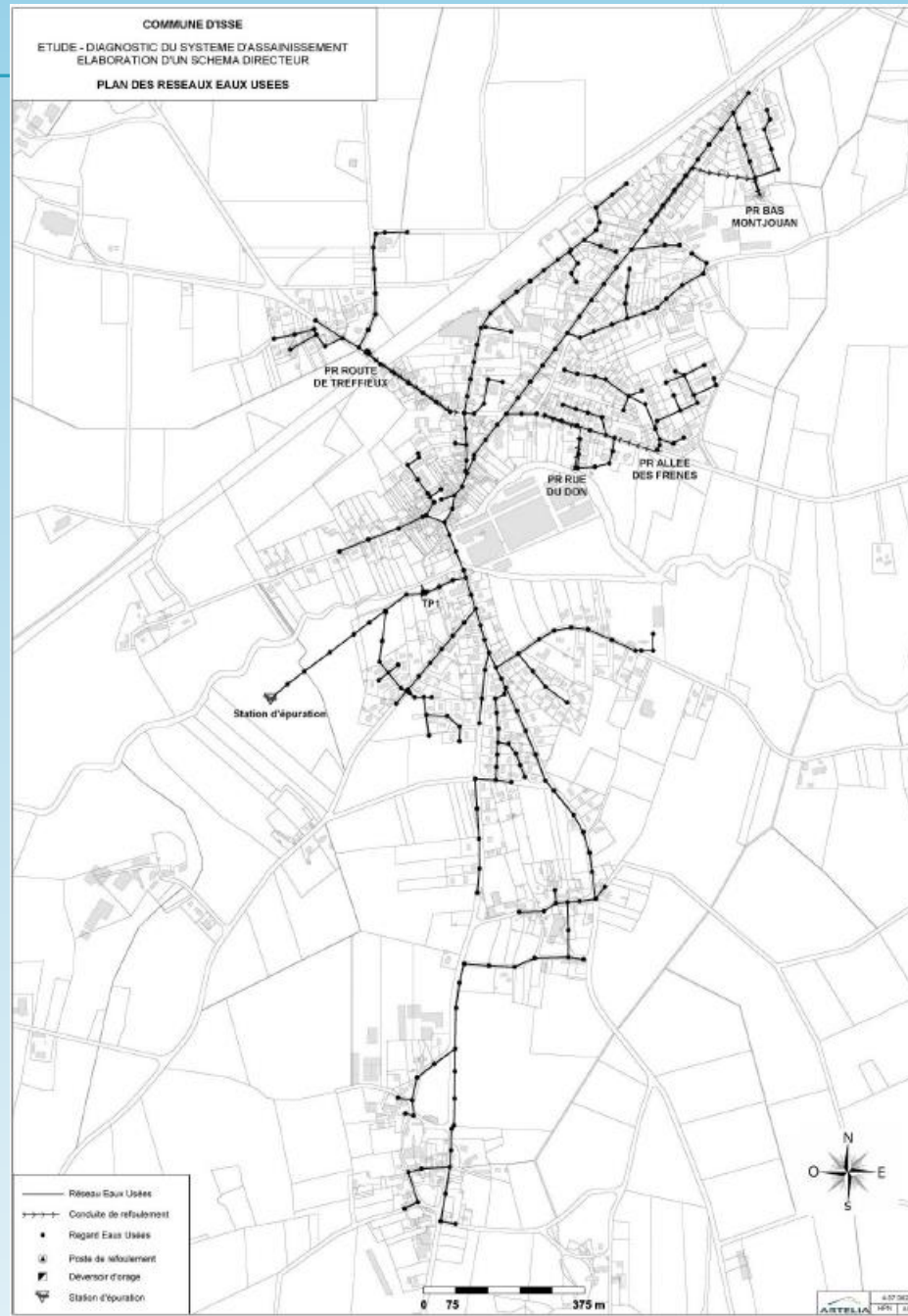
- charge organique 78 % sans le bassin d'anoxie ; 64 % avec anoxie,
- charge hydraulique temps sec : 28 %,
- charge hydraulique temps de pluie (occurrence 1 mois) : 50 %.

En outre, 3 villages sont équipés de dispositifs d'assainissement semi-collectif avec réseaux unitaires : La Masure, Beaumont et la Fresnaie. L'entreprise SARIA dispose de sa propre station d'épuration. Les autres écarts doivent faire appel à des dispositifs non collectifs. Le service public d'assainissement non collectif (SPANC) a été mis en place à l'échelle de la Communauté de communes Châteaubriant-Derval.

Eaux usées et eaux pluviales

Réseau EU

(source : étude diagnostic du système d'assainissement, novembre 2014)
sur le bourg, Breil Brenoît et Villate



La gestion des déchets

La gestion des déchets ménagers de la commune relève de la compétence de la Communauté de communes Châteaubriant-Derval, qui est soumise aux prescriptions du PDEDMA (Plan Départemental d'Élimination des Déchets Ménagers et Assimilés) de Loire-Atlantique qui a été adopté par le Conseil Général en juin 2009.

Ses priorités fondamentales sont :

- La réduction à la source et la prévention des déchets,
- La non délocalisation du traitement des déchets produits.

Les autres enjeux majeurs sont :

- l'amélioration des performances des collectes séparatives et de la valorisation des déchets,
- La maîtrise des coûts et des impacts sur l'environnement.

Organisation sur la commune d'Issé

Les ordures ménagères sont collectées dans des bacs individuels, en porte à porte, toutes les semaines (le lundi). Les déchets d'emballage sont eux collectés à la même fréquence dans des bacs jaunes. Le verre et le papier sont à déposer dans les points d'apport volontaire présents dans chaque commune (il en existe 5 sur Issé). Tous les autres déchets sont collectés en déchetterie ou par des prestataires spécialisés (ex : amiante). Il existe 5 déchetteries sur le territoire de la communauté de communes : Châteaubriant, Lusanger, Petit-Auverné, Rougé et Soudan. Ces 5 déchetteries acceptent les déchets des ménages mais pas ceux des professionnels

✱

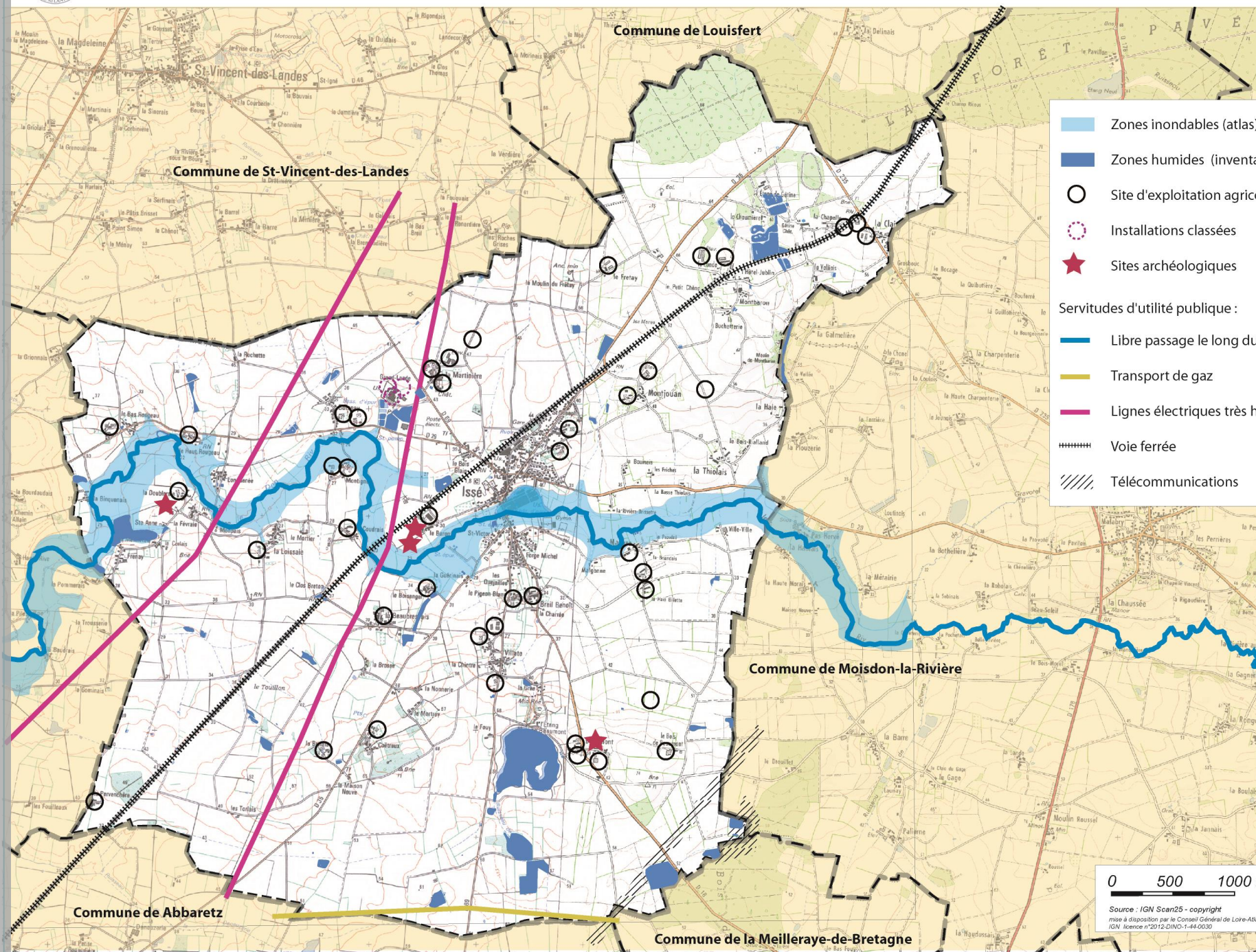
Les ordures ménagères résiduelles (non recyclables) collectées sur le territoire sont traitées en centre d'incinération, soit à l'unité de valorisation énergétique (UVE) de Rennes (35) soit à l'unité de valorisation énergétique d'Arc-en-Ciel de Couëron (44).

Les déchets recyclables sont triés par la société BARBAZANGES TRI OUEST, puis ensuite transportés ailleurs pour y être valorisés (exemples : cartonnettes chez REVIPAC (16), boîtes alu et fer chez BARBAZANGES, plastiques chez VALORPLAST.

Les déchets des professionnels, notamment ceux du BTP, peuvent être déposés à Châteaubriant, à l'entreprise Barbazanges Tri Ouest. Cette société gère de façon globale des déchets et s'adresse aux industriels, artisans, collectivités et particuliers. La société traite les déchets industriels (carton, papier, film plastique, textiles, bois...), les déchets du BTP (terre, gravats, béton...), la ferraille et les métaux, les véhicules hors d'usage, les déchets dangereux, les végétaux et déchets organiques (alimentaire), la destruction (bâtiments, documents confidentiels et autres contrefaçons). Le siège social, le Centre de tri, la déchetterie pour professionnels et l'unité CSR se trouvent dans la zone d'activités Horizon à Châteaubriant, rue Lafayette. Le Centre de fer et métaux se situe au niveau de la rue du Général Bradley.

A noter la présence d'anciens sites de décharges aux lieux-dits La Grée et Les Torlais. Ces dépôts ont été fermés et réhabilités en 1993 et en 2001.

Contexte réglementaire



- Zones inondables (atlas)
 - Zones humides (inventaire communal 2007)
 - Site d'exploitation agricole
 - Installations classées
 - Sites archéologiques
- Servitudes d'utilité publique :
- Libre passage le long du Don
 - Transport de gaz
 - Lignes électriques très haute tension
 - Voie ferrée
 - Télécommunications

0 500 1000 m



Source : IGN Scan25 - copyright
mise à disposition par le Conseil Général de Loire-Atlantique
IGN licence n°2012-DINO-1-44-0030