

Commune de Plessé

PLAN LOCAL D'URBANISME

Révision n°2

PIÈCE N°1 : RAPPORT DE PRÉSENTATION

DOSSIER D'APPROBATION

PLU	Prescrit	Arrêté	Approuvé
Élaboration du POS			Le xx.xx.81
Révision n°1			Le 09.06.94
Révision n°2 / élaboration du PLU	Le 23.10.02	Le 27.06.05	Le 15.06.2006

Vu pour être annexé à la
délibération du 15/06/2006
Le Maire,

PAYSAGES DE L'OUEST


Le Montana B

2 rue du Château de l'Eraudière

44306 NANTES cedex 3

tél. : 02 40 76 56 56

fax : 02 40 76 01 23

 paysages.de.louest@wanadoo.fr

U288 – JUN 2006

Sommaire

Chapitre 1 : Le territoire de Plessé.....	4
I. Le contexte légal.....	5
A. <i>Un nouveau document : le Plan Local d'Urbanisme.....</i>	<i>5</i>
B. <i>Historique du Plan d'Occupation des Sols de Plessé.....</i>	<i>5</i>
II. Le contexte local.....	6
A. <i>Description générale.....</i>	<i>6</i>
B. <i>Plessé et les dynamiques territoriales.....</i>	<i>6</i>
III. Le Porter à Connaissance.....	11
A. <i>La prise en compte des objectifs de l'État et leur application locale.....</i>	<i>11</i>
B. <i>La prise en compte des objectifs du Département.....</i>	<i>15</i>
IV. L'environnement communal.....	18
A. <i>Le patrimoine bâti.....</i>	<i>18</i>
B. <i>Le patrimoine archéologique.....</i>	<i>23</i>
C. <i>Le milieu physique.....</i>	<i>25</i>
D. <i>Occupation générale des sols.....</i>	<i>27</i>
E. <i>Milieux et paysages.....</i>	<i>28</i>
F. <i>Organisation territoriale et urbaine.....</i>	<i>32</i>
G. <i>Les équipements.....</i>	<i>44</i>
Chapitre 2 : Quelles orientations pour le développement de la commune ?	53
I. Analyse démographique.....	54
A. <i>Évolution de la population.....</i>	<i>54</i>
B. <i>Évolution des structures de la population.....</i>	<i>56</i>
C. <i>Caractéristiques de la population active.....</i>	<i>58</i>
II. Le logement.....	60
A. <i>D'importantes mutations au sein du parc de logements.....</i>	<i>60</i>
B. <i>Caractéristiques du parc de logements en 1999.....</i>	<i>61</i>
C. <i>Évolution de la construction et de la rénovation.....</i>	<i>63</i>

III. Perspectives d'évolution.....	65
A. Les perspectives d'évolution de la population	65
B. Perspectives d'évolution du logement	66
IV. Activité économique.....	69
A. L'activité artisanale.....	69
B. Un ensemble de commerces et services relativement complet.....	69
C. Le tourisme.....	70
D. Le secteur agricole, vecteur principal de l'activité économique.....	70
Chapitre 3 : Les choix de développement urbain retenus	72
I. Objectifs de la révision et projet de développement	73
A. Les motivations de la révision du POS.....	73
B. Un projet de développement pour Plessé.....	73
C. Le territoire et son aménagement.....	75
II. Un cadre législatif et réglementaire à respecter	77
A. Le respect des principes généraux du droit de l'urbanisme.....	77
B. Le respect des réglementations particulières	87
III. Modifications des règles d'utilisation des sols	90
A. Les règles nouvelles introduites par la loi SRU	90
B. Changements de règles par rapport au POS de 1994.....	90
Chapitre 4 : Incidences du PLU révisé sur l'environnement.....	98
I. Protection de l'activité agricole	100
II. Protection du milieu naturel et des paysages.....	101
A. Les espaces naturels protégés.....	101
B. Boisements classés.....	101
C. La protection de la ressource en eau	101
III. Protection du patrimoine bâti.....	103
A. Les vestiges archéologiques	103
B. La préservation du patrimoine bâti	103

Chapitre 1 : Le territoire de Plessé

I. Le contexte légal

A. Un nouveau document : le Plan Local d'Urbanisme

Depuis l'entrée en vigueur de la loi relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbain du 13 décembre 2000 (« loi SRU »), les plans Locaux d'Urbanisme (PLU) remplacent l'ancien Plan d'Occupation des Sols (POS).

Le PLU est un document d'urbanisme qui présente « le projet d'aménagement et de développement durable retenu » par la commune. Il fixe « les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols, délimite les zones urbaines ou à urbaniser et les zones naturelles ou agricoles et forestières à protéger et définit les règles concernant l'implantation des constructions. » (Article L. 123-1 du code de l'urbanisme).

« Le PLU comprend : un rapport de présentation, le projet de développement durable de la commune, accompagné de documents graphiques, un règlement et le plan de zonage, des annexes (liste des servitudes, liste des emplacements réservés, etc...). » (Article R. 123-1 du code de l'urbanisme).

B. Historique du Plan d'Occupation des Sols de Plessé

La commune dispose d'un POS approuvé en 1981. Ce document a été révisé en date du 9 juin 1994 et modifié à trois reprises en 1997, 1998 et 2005.

Par délibération du conseil municipal en date du 23 octobre 2002, la commune a décidé la révision de son POS et la prescription du PLU sur l'ensemble du territoire.

Le POS approuvé en 1994 ne répond plus aux exigences actuelles. La révision doit donc permettre de développer une réflexion sur le développement urbain, la gestion et la valorisation du patrimoine architectural et paysager ou encore sur les notions de développement durable.

Cette révision doit permettre à la commune d'adapter le document aux exigences du contexte socio-économique (forte croissance liée à une seule opération) et d'en faire un outil et un cadre de développement de la commune.

Il s'agit de définir la politique à moyen terme en matière de développement urbain notamment vis à vis des villages et d'une activité agricole très développée. Les besoins en équipement doivent également faire l'objet d'une réflexion compte tenu de l'évolution démographique et des atouts touristiques de la commune.

II. Le contexte local

A. Description générale

Plessé est située dans le département de la Loire Atlantique dont la Préfecture est Nantes. Cette commune appartient au canton de Saint-Nicolas-de-Redon.

La commune est la deuxième plus étendue du département : elle couvre une superficie de 104,38 km². Cela tient à la particularité de la commune qui est formé par un regroupement de plusieurs anciennes communes. Plessé est organisé sur la base de trois bourgs ruraux de tailles relativement importantes : Plessé (1500 hab.), Le Coudray (400 hab.) et Le Dresny (300 hab.)

La commune rassemblait 3 416 habitants en 1999 (recensement INSEE, population sans double compte). Toutefois, il est constaté depuis 1999 une forte progression de la population en lien avec la relance de l'opération du Carheil regroupant 250 lots dans un parc en marge du bourg. Sans recensement intermédiaire, il n'est pas possible d'avoir une estimation précise de la population. L'analyse des permis de construire délivrés permet d'évaluer la population à environ 3 850 habitants en 2003

B. Plessé et les dynamiques territoriales

Plessé présente la particularité d'appartenir à des structures intercommunales dont les découpages sont très différents. Il convient d'y prêter une attention particulière afin de faire coïncider les orientations du PLU avec les objectifs fixés par chaque structure.

1. L'appartenance au canton de Saint-Nicolas-de-Redon

La commune est rattachée au canton de Saint-Nicolas-de-Redon qui regroupe également Avesac et Fégréac. Un syndicat intercommunal formé de ce canton et celui de Guémené-Penfao a été créé. Il constitue le **cadre d'un Contrat Régional de Développement (CRD)**. Le troisième CRD a couvert la période 1998/2001. Les principales actions financées portaient sur 4 thèmes : économie et insertion ; agriculture et environnement ; tourisme et culture ; suivi et animation. Les études sont actuellement en cours pour relancer un nouveau CRD.

Ce contrat a donné lieu à 11 millions de francs de travaux avec des actions variées telles que la mise aux normes et l'intégration de bâtiments agricoles, la promotion touristique et la valorisation du patrimoine naturel.

Il a en outre permis de réaliser un inventaire complet du patrimoine local.

Plessé

Une commune de 3416 habitants s'étalant sur 53.6 km²

Périmètre de la commune

...appartenant à la Communauté de communes de la région de Blain

Périmètre de la Communauté de communes: 157 habitants, 5 communes (Blain, Plessé, Le Gâvre, La Chevallerais, Bouvron)

...à proximité d'une ville moyenne et du réseau de routes nationales permettant de desservir les principaux pôles urbains

Voie de desserte nationale: N137-N165-N171

Voie de desserte régionale: RD164
Voie classée LAT² dans le schéma routier 2020, destinée au transit régional

Voies de desserte locale: RD2 - RD3 - RD35 - RD773

Principaux échangeurs

Flux moyen sur les axes (observations DDE-2000)

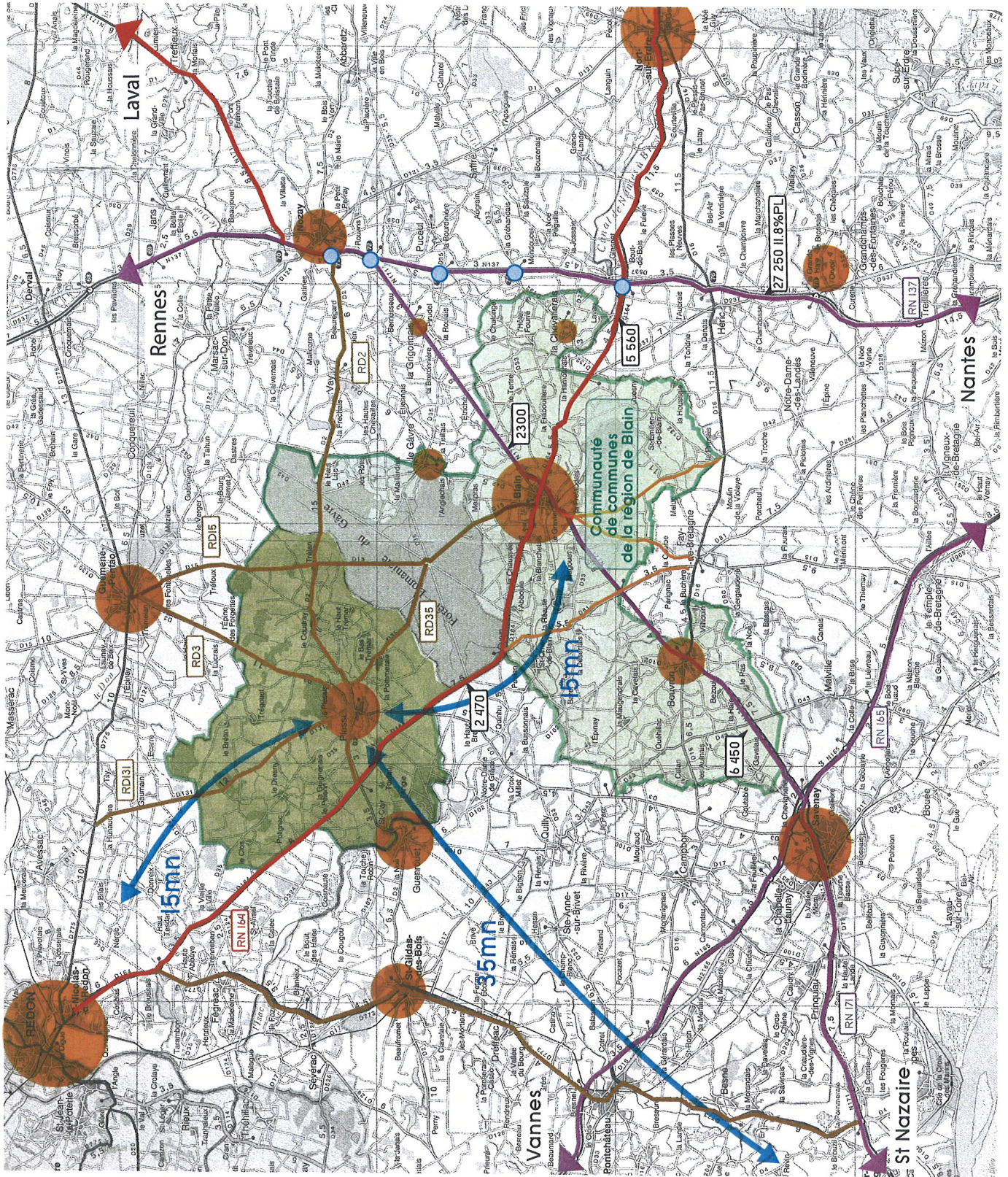
Temps de parcours moyen

...inscrit dans un réseau de villes

Redon/St Nicolas de Redon: 12299 habitants

Blain: 7733 habitants

Plessé: 3 416 habitants



2. L'intégration à la Communauté de Communes de la Région de Blain

Si Plessé appartient administrativement au canton de Saint-Nicolas-de-Redon, la proximité du pôle de Blain et l'évolution des déplacements domicile-travail à amener la commune à se tourner vers la Communauté de Communes de la Région de Blain. Cette structure regroupe les communes de Blain (7733 hab.), Plessé (3416 hab.), La Chevallerie (652 hab.), Le Gâvre (877 hab.) et Bouvron (2411 hab.). Cet établissement de Coopération Intercommunale (EPCI) fait suite au District de Blain qui intégrait en plus Fay-de-Bretagne, Héric et Notre-Dame-des-Landes.

Le groupement a une population de 15157 habitants et Blain, regroupant plus de la moitié de la population, en est le centre fonctionnel. Cet EPCI s'est attribué les compétences suivantes :

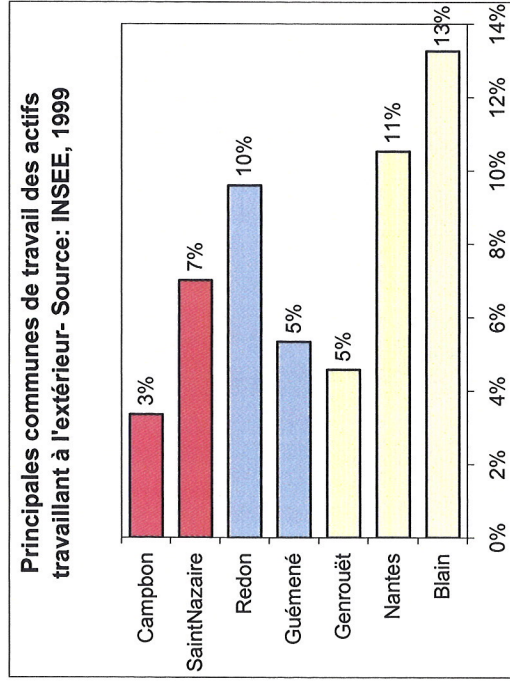
- Aménagement de l'espace :
 - Études d'aménagement : ZAC et lotissements communautaires
 - Mise en place d'un Schéma de Cohérence Territoriale : délibération en date du 28 février 2002
- Actions en faveur du développement économique : réserves foncières, aménagement de zones d'activités, gestion d'opérations immobilières à vocation économique, politique contractuelle...
- Protection et mise en valeur de l'environnement : traitements des déchets
- Politique du logement et du cadre de vie avec la réalisation d'OPAH pour la préservation et l'amélioration du patrimoine immobilier
- Création, aménagement de voirie
- Gestion des équipements culturels, sportifs et d'enseignement

La Communauté de Communes s'est également dotée de compétences facultatives : transports scolaires, gestion de services communs créés par le district à la demande des communes, action sociale, tourisme

Les différentes compétences de cet EPCI offrent des solutions aux problématiques traitées dans cette étude. Il s'agit en particulier de la question du logement qui, comme il l'est indiqué (chap. 2, III- le logement), peut trouver une réponse avec les moyens dont dispose l'EPCI.

La commune a décidé de rejoindre la Communauté de Communes du Pays de Redon à compter du 1^{er} janvier 2006.

3. La dynamique liée aux déplacements domicile -travail



Synthèse

Les dynamiques territoriales révèlent une situation relativement complexe. Plessé est situé entre les deux pôles urbains de Redon et Blain qui exerce une influence sur la commune : emplois, commerces, administration, ... Sur le plan intercommunal, l'appartenance à plusieurs structures rend plus difficile la mise en place de politique globale cohérente. En outre, il est observé une influence de plus en plus grande de l'agglomération nantaise sur Plessé. Cela tend à diminuer sensiblement le poids de Redon mais également de Blain sur la commune.

L'étude du PLU est l'occasion de faire le point sur l'évolution de ces dynamiques. Ceci est nécessaire pour définir une des orientations cohérentes de développement de la commune.

Plessé

Flux de migrations domicile-travail

Note. Les déplacements concernant des communes très éloignées ou ne concernant qu'une personne ne sont pas représentés dans la cartographie.

Sorties d'actifs

Entrées d'actifs

Pôle majeur d'échange

Zone d'emplois

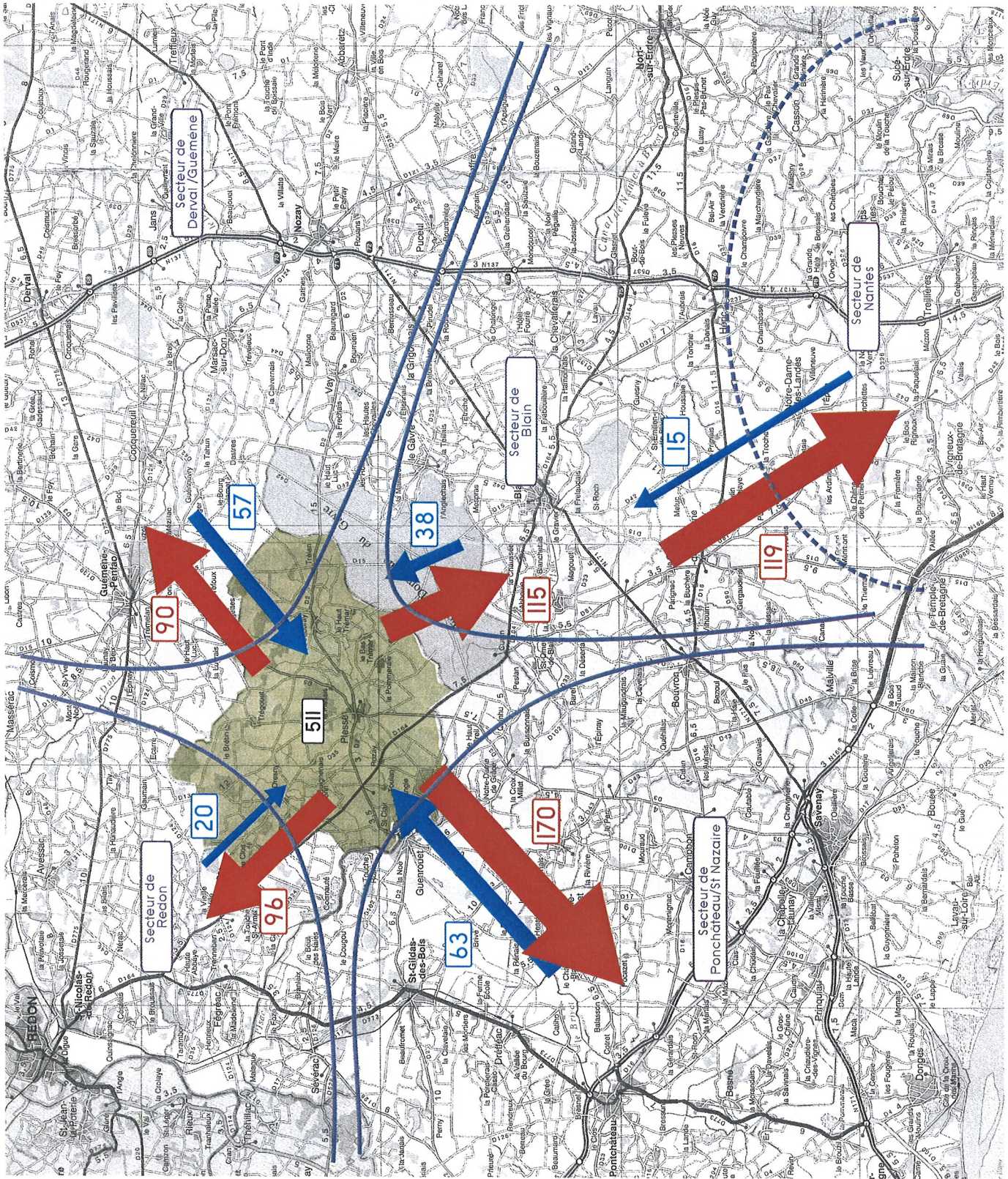
Secteur de

511 Actifs travaillent et résident à Plessé. Ils occupent 70% des 732 emplois de la commune.

421 Actifs vivent dans une autre commune et travaillent à Plessé, ils viennent très largement des communes proches.

279 Actifs vient à Plessé et travaillent dans une autre commune, soit 56% des actifs de la commune. Ils se rendent en majorité dans les secteurs d'emplois de Loire-Atlantique.

Le solde des migrations est très négatif (-435) ce qui témoigne de la fonction plus résidentielle de la commune pour les actifs de la région. Cela se caractérise notamment au travers des 119 actifs se rendant dans la région nantaise, pourtant relativement éloignée. La localisation de Plessé favorise le développement de cette fonction car la commune est située à proximité de plusieurs bassins d'emplois importants. Avec plus de 700 emplois, la commune occupe néanmoins une place économique importante dans le réseau de villes qui l'entoure.



III. Le Porter à Connaissance

Le préfet de la Loire-Atlantique doit porter à la connaissance de la commune les informations nécessaires à l'exercice de ses compétences en matière d'urbanisme. Au cours de la révision du PLU, le préfet communique au maire tout élément nouveau.

Le porter à connaissance est tenu à la disposition du public. (Art. L. 121-2 et R. 123-1)

A. La prise en compte des objectifs de l'État et leur application locale

Le Plan Local d'Urbanisme doit prendre en compte la politique de l'État en matière d'aménagement et de protection du territoire par l'application locale des lois d'urbanisme et de protection de l'environnement, en ce qui concerne :

- les articles L. 121-1 et L 123-1 du Code de l'Urbanisme,
- la loi sur l'eau du 3 janvier 1992,
- la loi Paysage du 8 janvier 1993,
- la loi relative au renforcement de la protection de l'environnement du 2 février 1995,
- la loi sur l'air du 30 décembre 1996,
- la loi « Solidarité et Renouvellement Urbains » (loi SRU) du 13 décembre 2000,
- la loi « Urbanisme et Habitat » du 3 juillet 2003.

L'article L121-1 :

« Les [...] plans locaux d'urbanisme [...] déterminent les conditions permettant d'assurer :

- 1° *L'équilibre entre le renouvellement urbain, un développement urbain maîtrisé, le développement de l'espace rural, d'une part, et la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des espaces naturels et des paysages, d'autre part, en respectant les objectifs du développement durable ;*
- 2° *La diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale dans l'habitat urbain et dans l'habitat rural, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, notamment commerciales, d'activités sportives ou culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics, en tenant compte en particulier de l'équilibre entre emploi et habitat ainsi que des moyens de transport et de la gestion des eaux ;*
- 3° *Une utilisation économe et équilibrée des espaces naturels, urbains, périurbains et ruraux, la maîtrise des besoins de déplacement et de la circulation automobile, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des écosystèmes, des espaces verts, des milieux, sites et paysages naturels ou urbains, la réduction des nuisances sonores, la sauvegarde des ensembles urbains remarquables et du patrimoine bâti, la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature. »*

L'article L123-1 :

« Les plans locaux d'urbanisme exposent le diagnostic établi au regard des prévisions économiques et démographiques et précisent les besoins répertoriés en matière de développement économique, d'aménagement de l'espace, d'environnement, d'équilibre social de l'habitat, de transports, d'équipements et de services.

Ils présentent le projet d'aménagement et de développement durable retenu, qui peut caractériser les îlots, quartiers ou secteurs à restructurer ou réhabiliter, identifier les espaces ayant une fonction de centralité existants, à créer ou à développer, prévoir les actions et opérations d'aménagement à mettre en œuvre, notamment en ce qui concerne le traitement des espaces et voies publics, les entrées de villes, les paysages, l'environnement, la lutte contre l'insalubrité, la sauvegarde de la diversité commerciale des quartiers et, le cas échéant, le renouvellement urbain.

Les plans locaux d'urbanisme couvrent l'intégralité du territoire d'une ou de plusieurs communes [...].

Ils fixent les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs mentionnés à l'article L. 121-1, qui peuvent notamment comporter l'interdiction de construire, délimitent les zones urbaines ou à urbaniser et les zones naturelles ou agricoles et forestières à protéger et définissent, en fonction des circonstances locales, les règles concernant l'implantation des constructions. [...]

Le plan local d'urbanisme doit, s'il y a lieu, être compatible avec les dispositions du schéma de cohérence territoriale, du schéma de secteur, du schéma de mise en valeur de la mer et de la charte du parc naturel régional, ainsi que du plan de déplacements urbains et du programme local de l'habitat. [...] »

1. Patrimoine naturel et culturel, paysage**a. La loi sur l'eau du 3 janvier 1992**

La commune a établi son zonage d'assainissement en 1995 dans les conditions prévues à l'article L. 2224-10 du Code Général des Collectivités Territoriales. La carte des zones délimitées est annexée au Plan Local d'Urbanisme en application de l'article R. 123-14 du Code de l'Urbanisme..

b. La loi Paysage du 8 janvier 1993

Les textes organisant la protection et la mise en valeur des paysages trouvent leur traduction dans le Code de l'Urbanisme, notamment dans les articles R. 123-2, R. 123-3, L. 123-1, L. 130-1 et L. 442-2.

PATRIMOINE BATI

La DRAC signale la présence de plusieurs archéologiques sur le territoire communal. Les parcelles concernées doivent être reportées sur le plan de zonage de préférence en zone naturelle inconstructible. Le site du menhir de la Pierre Folle, au lieu-dit "la Rivière", nécessite plus particulièrement un classement en zone N.

Pour les sites archéologiques identifiés non classés en zone naturelle, la DRAC précise que, conformément aux dispositions du Code du Patrimoine, tout dépôt de demande de construction ou d'aménagement impliquant un affouillement pourrait, le cas échéant, faire l'objet d'une proposition de classement de tout ou partie du terrain dans les conditions prévues par la loi du 13 décembre 1913.

Une redevance d'archéologie préventive est instituée pour tout projet soumis à autorisation ou déclaration affectant le sous-sol, conformément aux dispositions du Code du Patrimoine.

PATRIMOINE NATUREL

Plusieurs parties du territoire communal sont inscrites à l'inventaire du Patrimoine Naturel en tant que Zones Naturelles d'Intérêt Écologique, Faunistique et Floristique (ZNIEFF). Des études complémentaires sont en cours sur le territoire de Plessé.

Elles ont conduit à cinq projets de mise à jour des inventaires de type 2 (grands ensembles naturels riches ou peu modifiés, ou qui offrent des potentialités biologiques importantes) :

- n°1005-0000 « Vallée de l'Isac entre Guenrouet et Pont-Miny, vallée du Dreneux et étang Aumée »
- n°1049-0000 « Forêt du Gâvre »,
- n°1118-0000 « Forêt du Parc et ses abords »,
- n°1119-0000 « Bois des Aunaies et bois du Perret »,
- n°1140-0000 « Pinèdes, landes et étang entre Bovallon et le Broussay »,

Cette mise à jour concerne également un inventaire de type 1 (secteur de superficie en général limitée, intérêt biologique remarquable) :

- n°00001125 « Landes résiduelles au nord-ouest de Bretin »

La DDAF signale quatre boisements subventionnés qui couvrent 18,25 hectares du territoire communal. Le PLU pourra permettre la protection des bois et forêts non protégés par le Code Forestier par leur classement en « espaces boisés classés ». Ce classement peut également s'appliquer aux haies, arbres isolés et alignement d'arbres (Art. L. 130-1 du Code de l'Urbanisme).

Il est rappelé qu'au vu de la réglementation forestière, les bois sont protégés à partir d'une superficie de 4 ha. Ainsi, le classement au PLU de boisements, haies ou arbres isolés est particulièrement intéressant pour les bois d'une superficie inférieure à 4 ha.

2. Risques et nuisances

a. *La loi relative à l'élimination des déchets ainsi qu'aux installations classées pour la protection de l'environnement du 13 juillet 1992.*

La révision du PLU est l'occasion d'envisager les mesures visant à mettre un terme aux décharges sauvages éventuellement situées sur le territoire de la commune et permettant leur réhabilitation.

Les services de la DRIRE rappellent l'existence de l'ancien site "Serachrom" qui a fait l'objet d'un arrêté préfectoral le 25 janvier 2001 prescrivant au propriétaire la surveillance des eaux.

b. *Le principe de réciprocité vis-à-vis des bâtiments agricoles*

La loi relative à la solidarité et au renouvellement urbain du 13 décembre 2000, modifie le code rural et prévoit que lorsque des dispositions législatives ou réglementaires soumettent à des conditions de distance l'implantation de bâtiments agricoles vis-à-vis des habitations occupés par des tiers, la même exigence d'éloignement doit être imposée à ces derniers à toute nouvelle construction nécessitant un permis de construire.

c. *Autres informations :*

La commune a été reconnue en état de catastrophe naturelle par arrêtés :

- du 14 janvier 1992 suite à des mouvements de terrains différentiels
- du 29 décembre 1999 suite à la tempête survenue les 26/27 décembre 1999.

3. Maîtrise de l'urbanisation – déplacements

a. *La loi relative au renforcement de la protection de l'environnement du 2 février 1995 (loi Barnier)*

La loi Barnier interdit toute construction ou installation en dehors des espaces urbanisés dans une bande de 75 mètres de part et d'autre de l'axe des routes classées à grande circulation, sauf si les règles s'appliquant aux zones riveraines sont justifiées et motivées notamment au regard des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, de la qualité urbaine et des paysages (Art. L. 111-1-4 du Code de l'Urbanisme).

A Plessé, la RD164 est concernée par cette disposition.

b. *La loi d'orientation pour la ville du 13 juillet 1991*

Elle a pour objectif principal, en ce qui concerne les PLU, la recherche de la diversification et de l'équilibre entre les différents types d'habitat et les différents types d'activités.

4. Servitudes d'utilité publique

La liste des servitudes applicables au territoire communal est la suivante :

- **Servitude AC1** relative aux monuments historiques. Elle concerne la chapelle du château de Carheil (classée MH le 31 décembre 1980) et la chapelle de Fresnay (inscription à l'inventaire supplémentaire le 11 juillet 1997).
- **Servitude EL5** relative à la visibilité. La question du maintien ou de l'abandon de ces servitudes pourra être posée.
- **Servitude EL7** relative à l'alignement. La question du maintien ou de l'abandon de ces servitudes pourra être posée.
- **Servitude I3** concernant l'établissement des canalisations de transport et de distribution de gaz : Nozay – Sainte-Reine-de-Bretagne (300 mm).
- **Servitude PM1** résultant des plans d'exposition aux risques naturels prévisibles traduisant le risque d'inondation du bassin aval de la Vilaine et de ses affluents (arrêté interpréfectoral du 3 juillet 2002).
- **Servitude PT3** relative aux réseaux de télécommunications : câble national n°221-2 Blain – Redon (arrêté du 6 mars 1992).

B. La prise en compte des objectifs du Département

Par un courrier du 2 avril 2004, le président du Conseil Général a transmis à la commune les éléments qu'il souhaite voir pris en compte dans le cadre de la révision du PLU.

1. Schéma Routier de Développement du 24 novembre 1992

Le Schéma Routier Départemental prévoit la hiérarchisation des liaisons établie à partir de la fonction et de l'importance des voies intéressées. A chaque catégorie de voie correspond un niveau de service qui se traduit également par des prescriptions en matière d'urbanisme à observer hors agglomération :

- La RD 164 est classée Liaison d'Aménagement du Territoire de classe 2, c'est une voie à grande circulation, ce qui engendre une marge de recul pour les constructions de 35m de part et d'autre de la voie, en l'absence d'un projet urbain dans le cadre de la loi Barnier. (article L 111-1-4).
- Les RD n°s 2, 3, 15, 35 et 131 sont classées Routes de Desserte Locale, soit une marge de recul pour les constructions de 25m de part et d'autre de la voie.

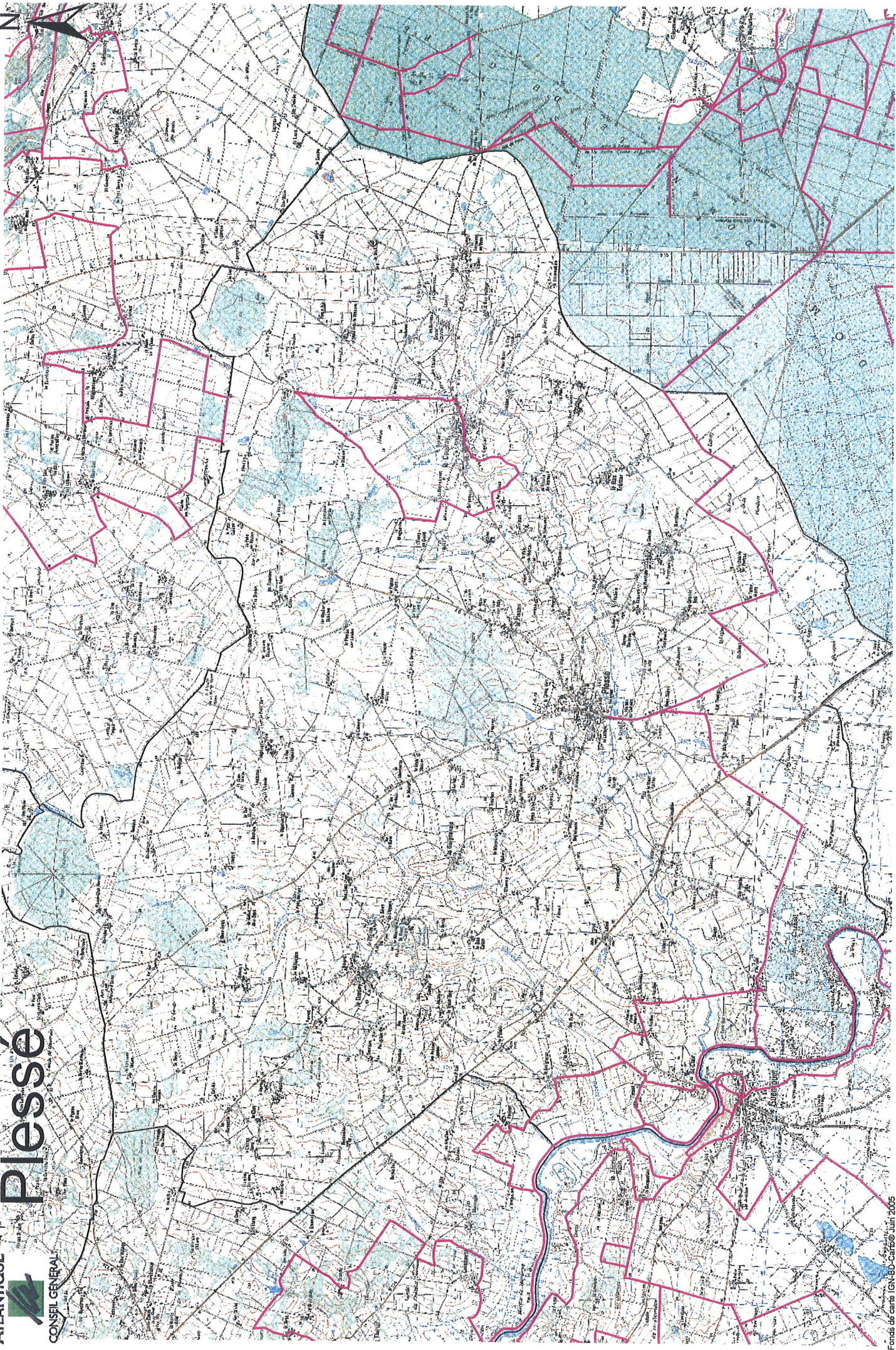
Ce classement est lié aux nuisances que peut générer la route (bruit, pollution), à la protection de l'environnement de la route et à la possibilité de réaliser ultérieurement des aménagements de voirie. Toutefois, les équipements directement liés à l'exploitation et à la gestion de la route peuvent s'implanter à 15 m par rapport à l'axe des RDL et à 20 m par rapport à l'axe de la RD 164.

Il convient d'autre part de veiller à la bonne sécurité des accès sur les routes départementales. Ainsi, les accès sur voie communale devront être privilégiés dans les secteurs constructibles définis le long d'une RD.

La commune de Plessé est concernée par une opération de sécurité prévue par le Conseil Général sur Route Départementale au croisement des RD 3 et RD 164.

2. Les sentiers de randonnée

La commune est traversée par plusieurs sentiers de randonnée inscrits au Plan Départemental des Itinéraires de Promenade et de Randonnée dont l'objectif est à la fois de préserver et de promouvoir ces itinéraires. Les tracés seront reportés sur les documents graphiques du PLU, selon le souhait du président du Conseil Général afin de conserver les sentiers et les liaisons existantes entre ces sentiers.



Routes et chemins inscrits au PDIPR

Limite communale

0 500 1 000 Mètres



1:45 000

Fonds de carte IGN-BD-Carte © Juin 2005

Réalisation :
 Conseil Général de la LOIRE-ATLANTIQUE
 DGAD - DAD - Service Tourisme et Relations Internationales
 Hôtel du Département, 3 Quai Ceineray -
 44041 NANTES

IV. L'environnement communal

A. Le patrimoine bâti

Source : *Le patrimoine des communes de Loire-Atlantique*, Ed. Flohic, 2002.

Les origines de la commune remontent à la préhistoire comme en témoigne le menhir de Pierre Folle à Saint Clair. Une voie romaine allant de Vannes à Blain passe sur la commune. Le bourg a donc été établi sur les vestiges de la civilisation. L'histoire de la commune est ensuite marquée par l'installation de plusieurs familles. Cela se traduit par la construction de nombreux châteaux et manoirs. La commune est également marquée par les guerres et notamment la Guerre de Cent Ans où elle est dévastée par les deux ennemis. En 1944, le bourg est incendié.

De son histoire, la commune a conservé un patrimoine important dont la protection voire la valorisation s'avère indispensable. On notera en particulier la Chapelle de Carheil commandée par Louis-Philippe et classée Monument Historique en 1980. Elle induit donc un périmètre de protection de 500 m de rayon à inscrire au PLU.

Plessé se caractérise par le nombre important de monuments et édifices comme indiqué sur la carte. Beaucoup ont connu des rénovations assurant leur mise en valeur : église Saint Pierre, hospice de la Rochefoucaud... Il faut également prendre en compte l'ensemble du petit patrimoine caractérisé par un nombre très important de croix, moulins, fours à pains ou encore murs en pierre de Nozay. Le SIVOM a réalisé un inventaire de ce petit patrimoine sur la commune de Plessé dans le cadre de la mise en valeur du patrimoine local.

Par ailleurs, il existe un patrimoine bâti très intéressant dans les bourgs et villages avec des maisons bourgeoises, des ensembles bâtis de qualité voire simplement des granges... Un permis de démolir pourrait être institué sur les secteurs concernés ou une notification d'élément à préserver inscrite pour les bâtiments isolés de la même manière que pour le patrimoine.

La valorisation de ces bâtiments passe également par la réhabilitation mais aussi par le traitement des espaces publics proches. La commune affiche ici une très grande volonté de par ses actions en la matière : aménagements réalisés dans les trois centres ; réhabilitations de bâtiments de grandes qualités comme le presbytère ou la salle culturelle.

Plessé

Patrimoine

Patrimoine bâti

Chapelle de Carheil (XIX^{ème} siècle) classée Monument historique: vitraux, dix huiles sur toile de grand format

1

2 Hospice de La Rochefoucaud

3 Eglise St Pierre (XIX^{ème} siècle) de style néogothique

4 Eglise St Joseph (XIX^{ème} siècle) de style néogothique

5 Eglise du Coudray (XIX^{ème} siècle) de style néogothique

6 Château de Coat Dan

7 Château de l'Épinay

8 Château de Pont Forêt

9 Château de Saint des Bois

10 Manoir de Saint Jean

11 Chapelle du Plessis

12 Moulin

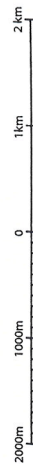
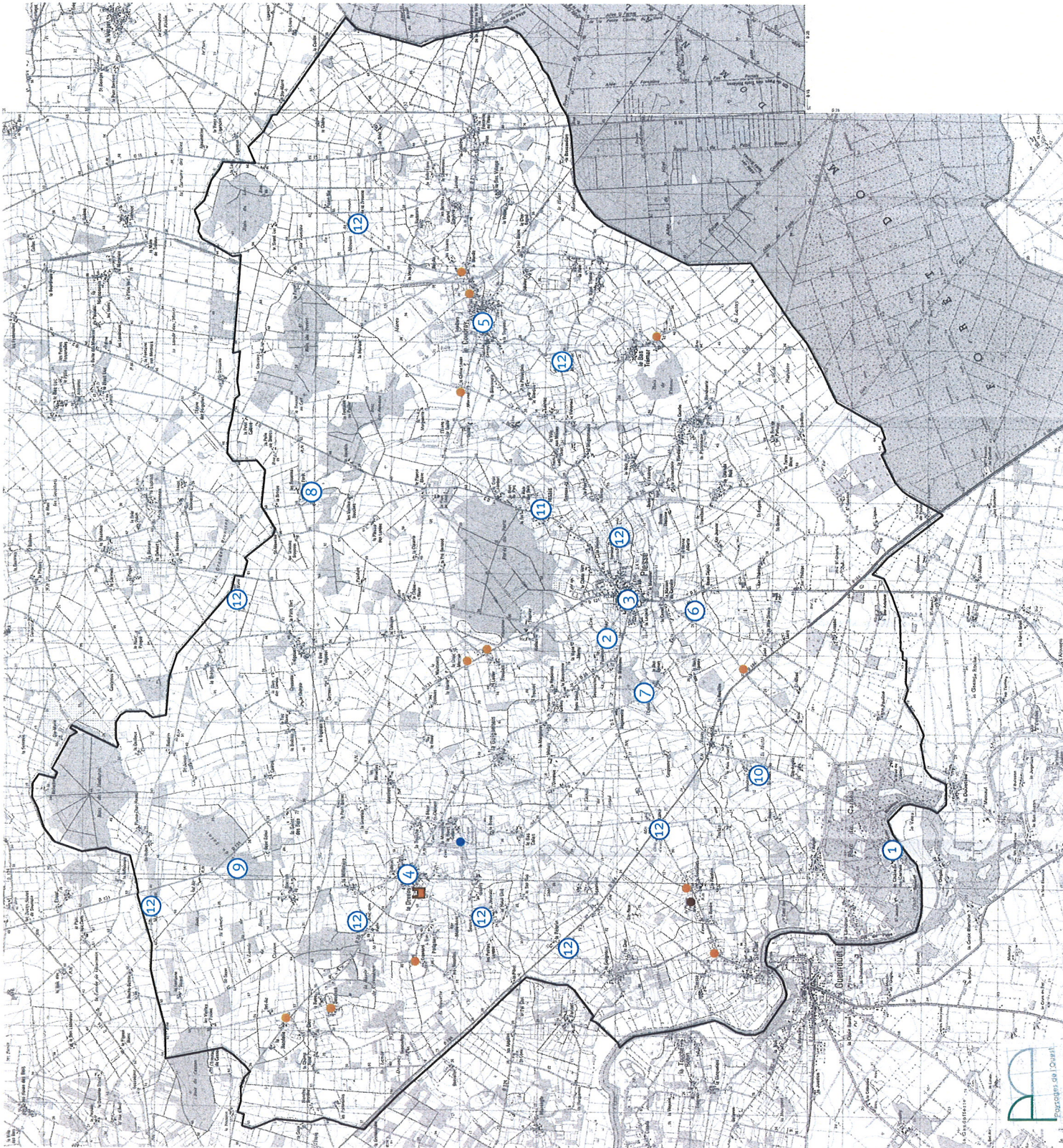
Patrimoine vernaculaire

● Menhir de Pierre-Folle

● Fontaine St-Joseph en briques et réplique de la Grotte Notre Dame de Lourdes

■ Calvaire à personnage

● Croix



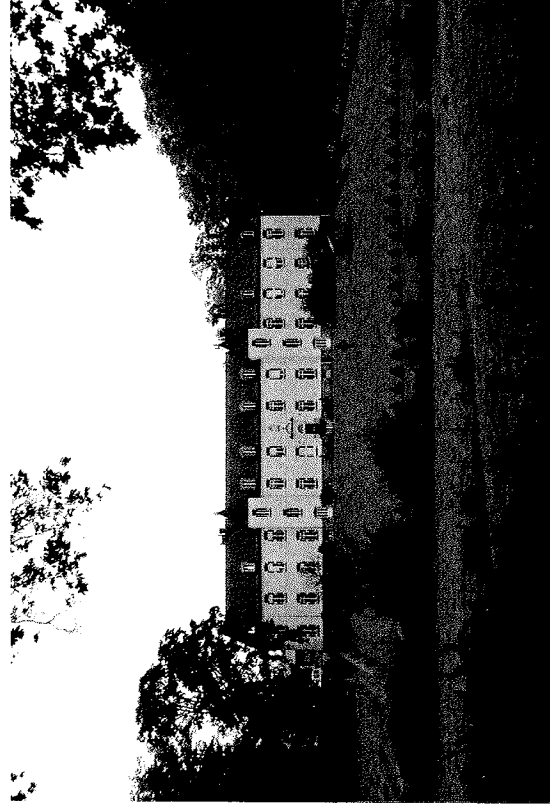
Carte IGN N°1121E, 1221O, 1122E



UN PATRIMOINE DE QUALITE



Chapelle de Carheil



Hôpital local

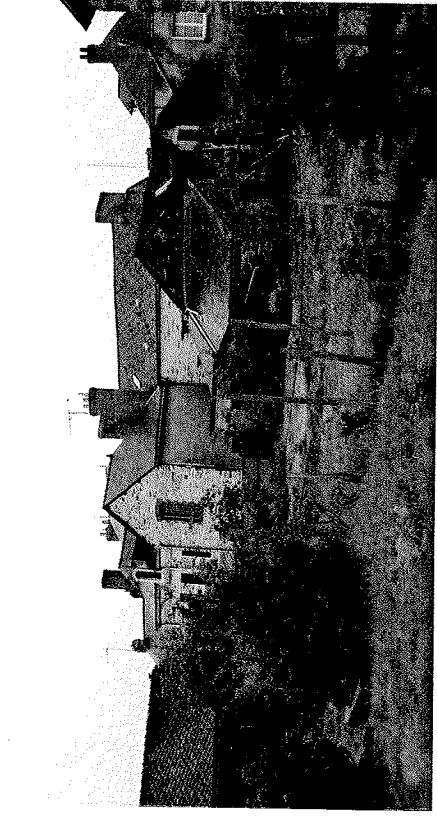
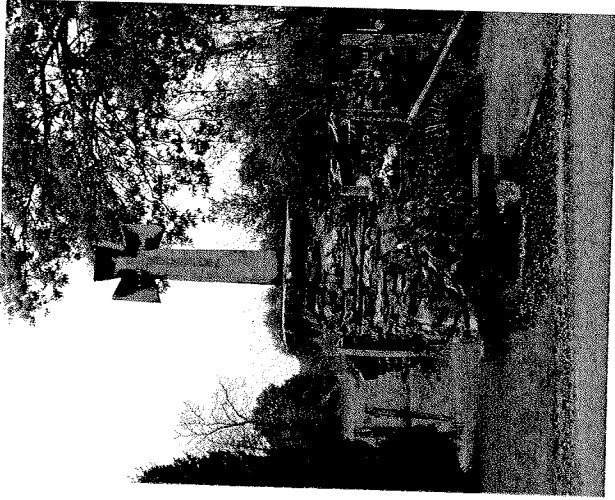


Menhir de Pierre Folle

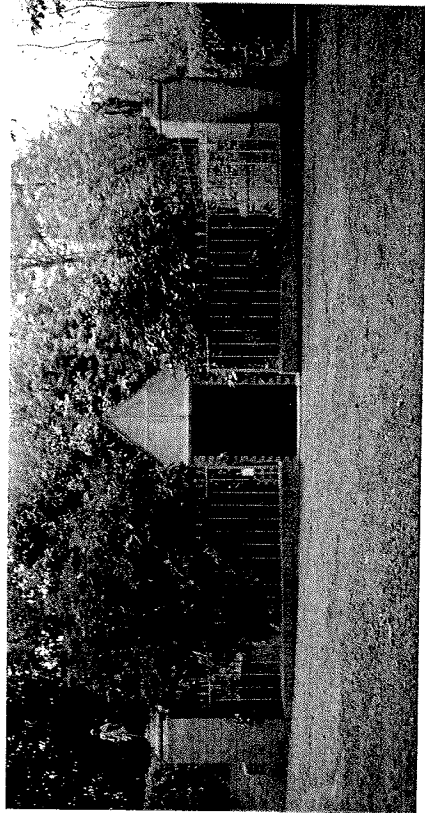


Bâtiments réhabilités transformés en logements et salle culturelle

UN PATRIMOINE LOCAL A PRESERVER



La partie arrière du centre ancien de Plessé

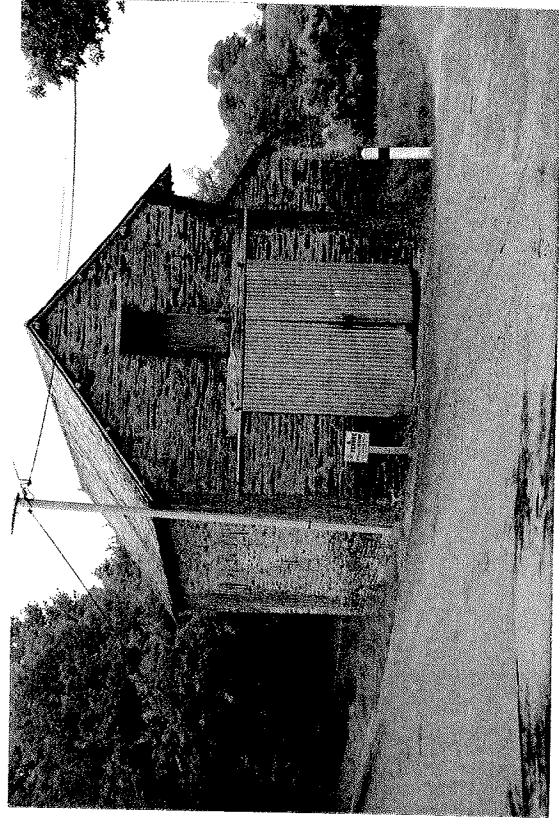
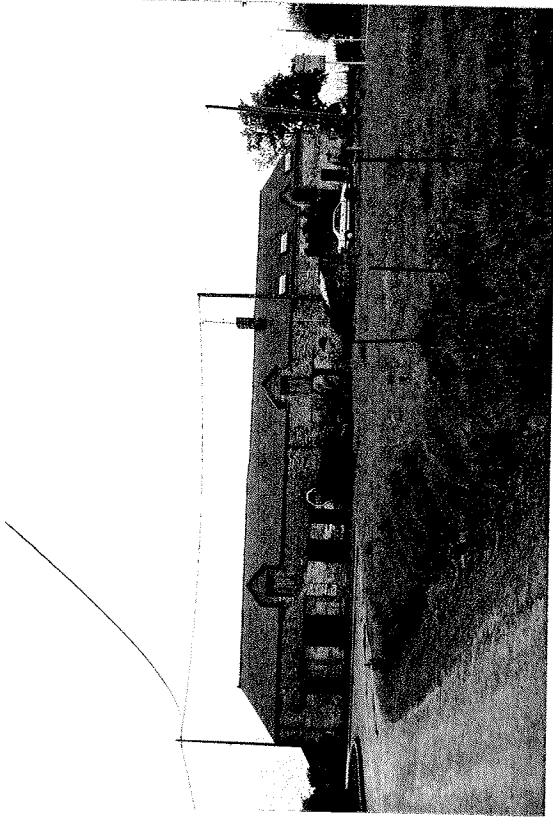


La fontaine Saint Joseph



Fresnay : mur en pierre de Nozay

UN NOMBRE IMPORTANT DE BATIMENTS A REHABILITER



B. Le patrimoine archéologique

Le décret n°2004-490 du 3 juin 2004 pris pour application de la loi n°2003-707 du 1^{er} août 2003 induit de nouvelles dispositions en terme d'archéologie préventive.

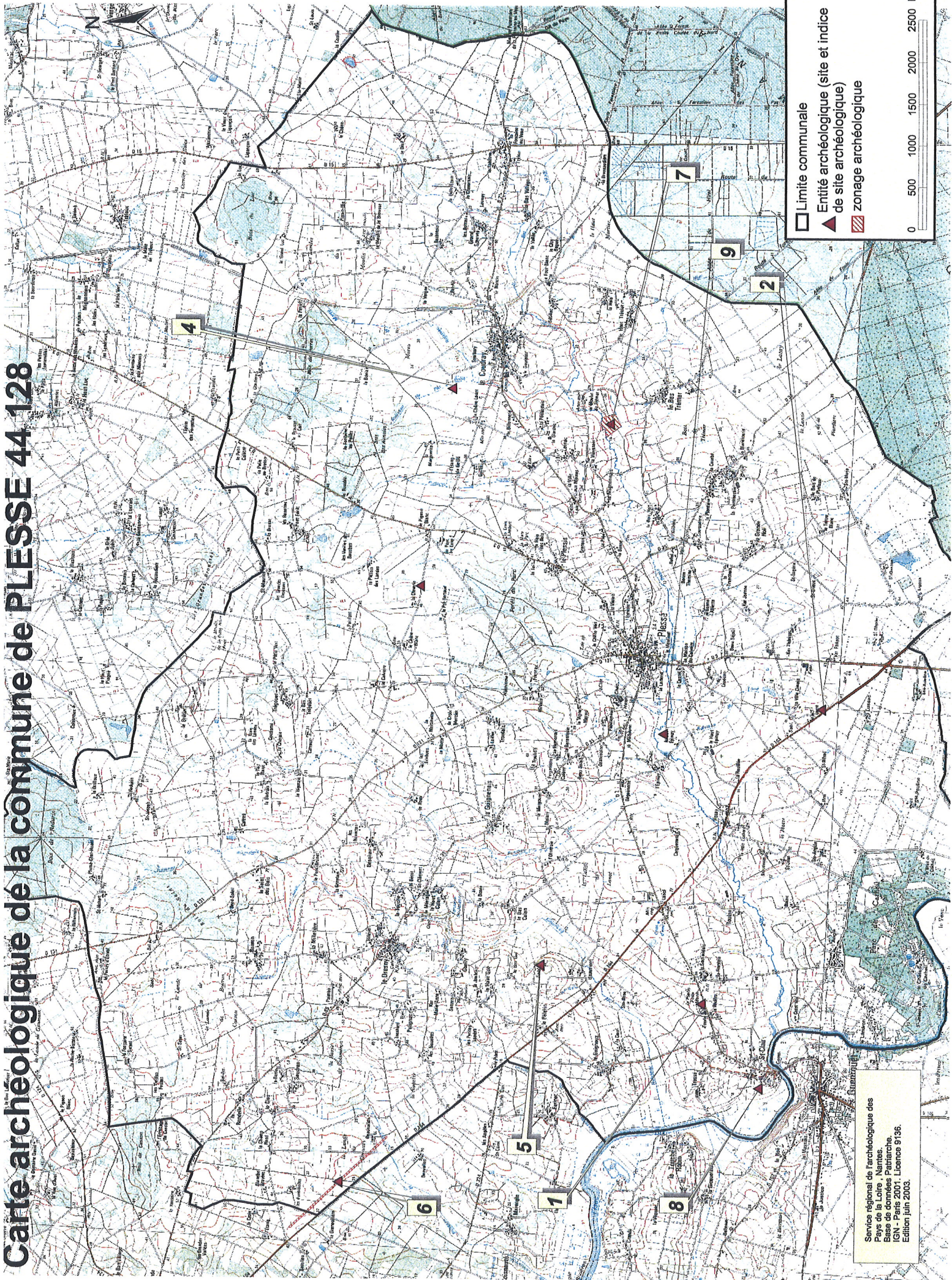
Ainsi, une consultation systématique des services de la Direction Régionale des Affaires Culturelles est prévue pour les créations de ZAC et les opérations de lotissements affectant une superficie supérieure ou égale à 3 hectares, les travaux soumis à déclaration préalable en application de l'article R442-3-1 du code de l'urbanisme, les aménagements et ouvrages qui doivent être précédés d'une étude d'impact en application l'article L 122-1 du code de l'environnement, ainsi que les travaux sur les immeubles classés au titre des monuments historiques soumis à autorisation en application des articles L 621-9, 621-10 et 621-28 du code du patrimoine.

De même les articles du livre V. titre II. chapitre 4 du code du patrimoine (partie législative) et le chapitre X du décret n°2004-490 ont modifié la prise en compte du patrimoine archéologique.

Ainsi, l'article L524-2 de ce même code, modifié par l'article 17 de la loi n°2004-804 du 9 août 2004 relative au soutien à la consommation et à l'investissement, institue une redevance d'archéologie préventive due par les personnes publiques ou privées projetant d'exécuter des travaux atteint le sous-sol et qui sont soumis à une autorisation ou une déclaration préalable en application du code de l'urbanisme, ou donnent lieu à une élude d'impact en application du code de l'environnement ou, dans les cas des autres types d'affouillement qui sont soumis à déclaration administrative préalable selon les modalités fixées par décret en conseil d'Etat.

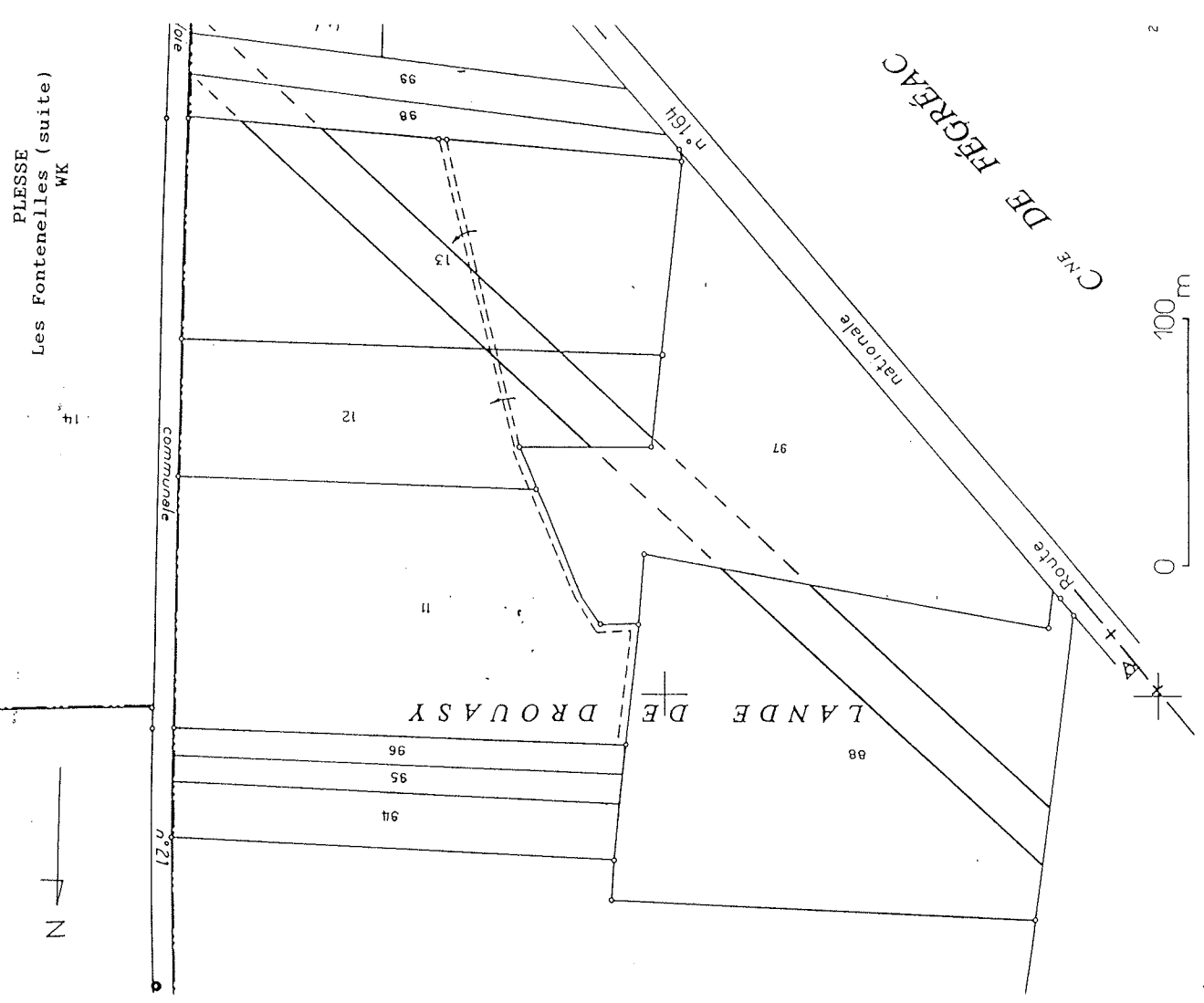
La DRAC demande enfin que le plan local d'urbanisme rappelle la législation relative à l'archéologie (article L 531-14 du code du patrimoine notamment), les dispositions de l'article L112-7 du code de la construction et de l'article R 111-3-2 du code de l'urbanisme, ainsi que les dispositions sanctionnant le non-respect de ces textes, dont celles de l'article 322-2 du code pénal relatif aux crime, et délits contre ces biens. A titre pédagogique, le rapport de présentation pourrait exposer les démarches concrètes à effectuer en matière archéologique notamment à l'occasion de découvertes fortuites.

Carte archéologique de la commune de PLESSE 44 128



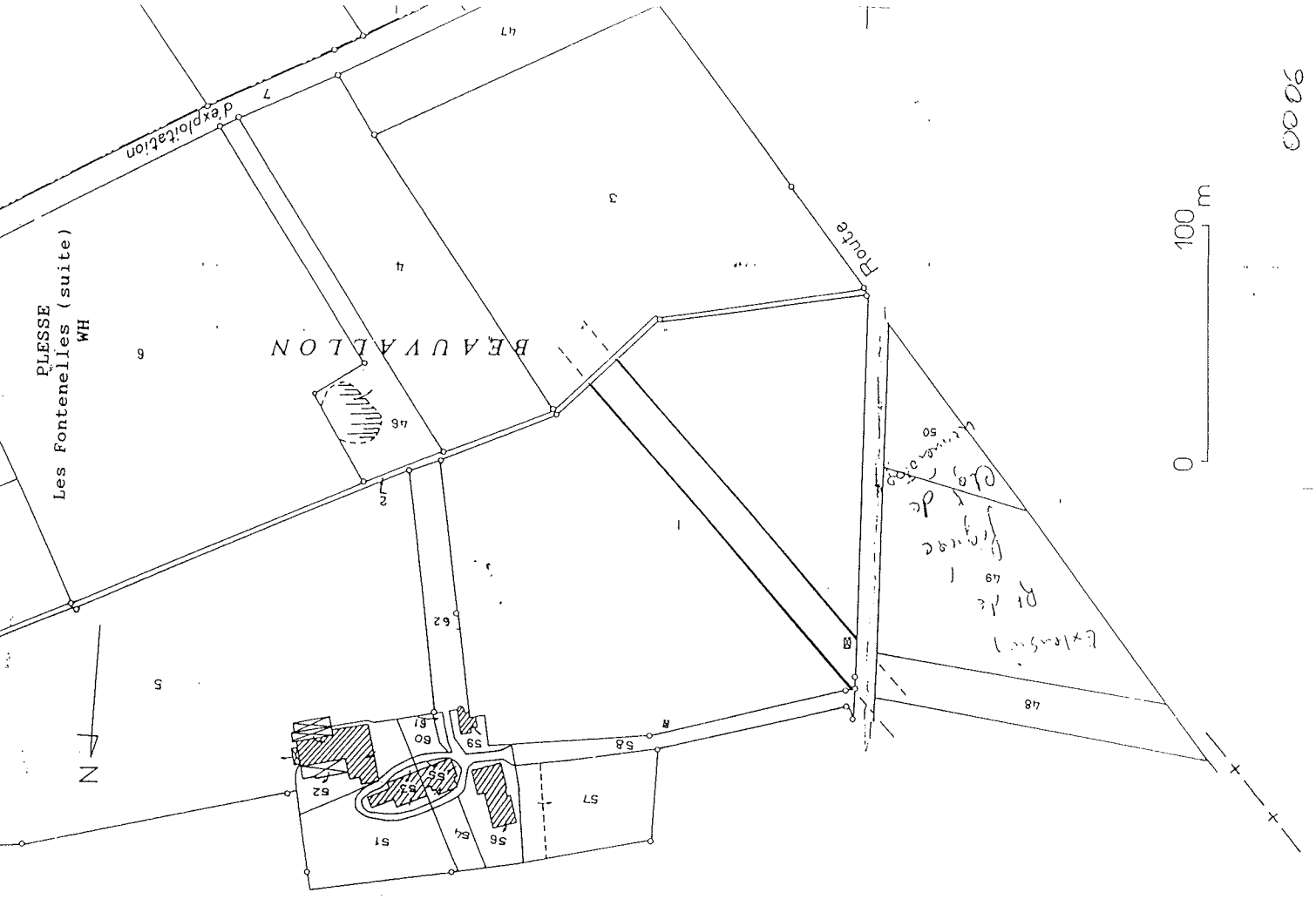
Service régional de l'archéologie des
Pays de la Loire - Nantes.
Base de données Patrimoine.
IGN - Paris 2001. Licence 9136.
Edition juin 2003.

PLESSE
Les Fontenelles (suite)
WK



2000

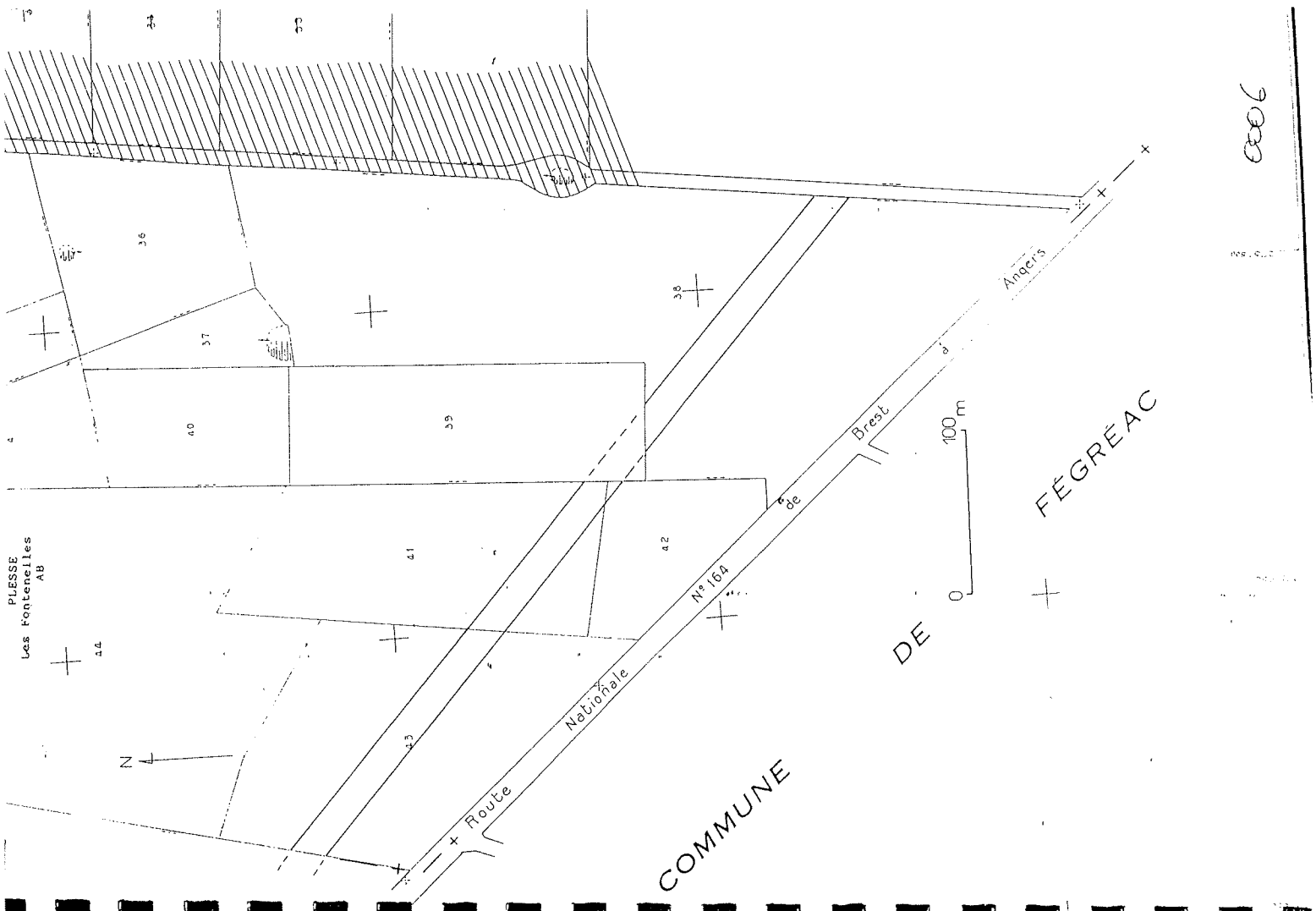
PLESSE
Les Fontenelles (suite)
WH



2000

Section : 57, Ech : 1/10
(1845/1963)

0005



0006

COMMUNE DE FEGREAC

100 m

N

LES FONTAINELLES AB

Anders

Brest

N° 164

Route Nationale

Fossé

1157

1139

1138

1137

1136

1135

1134

1069

1132

1145

1146

1147

1148

1149

1150

1151

1152

1153

1156

1170

1154

1155

INTERLOCUTEURS à la DIRECTION REGIONALE DES AFFAIRES CULTURELLES

Ref. InterlocuteursDRAC

Coordination architecture/patrimoine

Jean-Philippe BOUVET

☎ 02.40.14.23.15

Conservation régionale des Monuments Historiques

Mme ROCHE / M. GALLARD

☎ 02.40.14.23.41

Service Régional de l'Archéologie

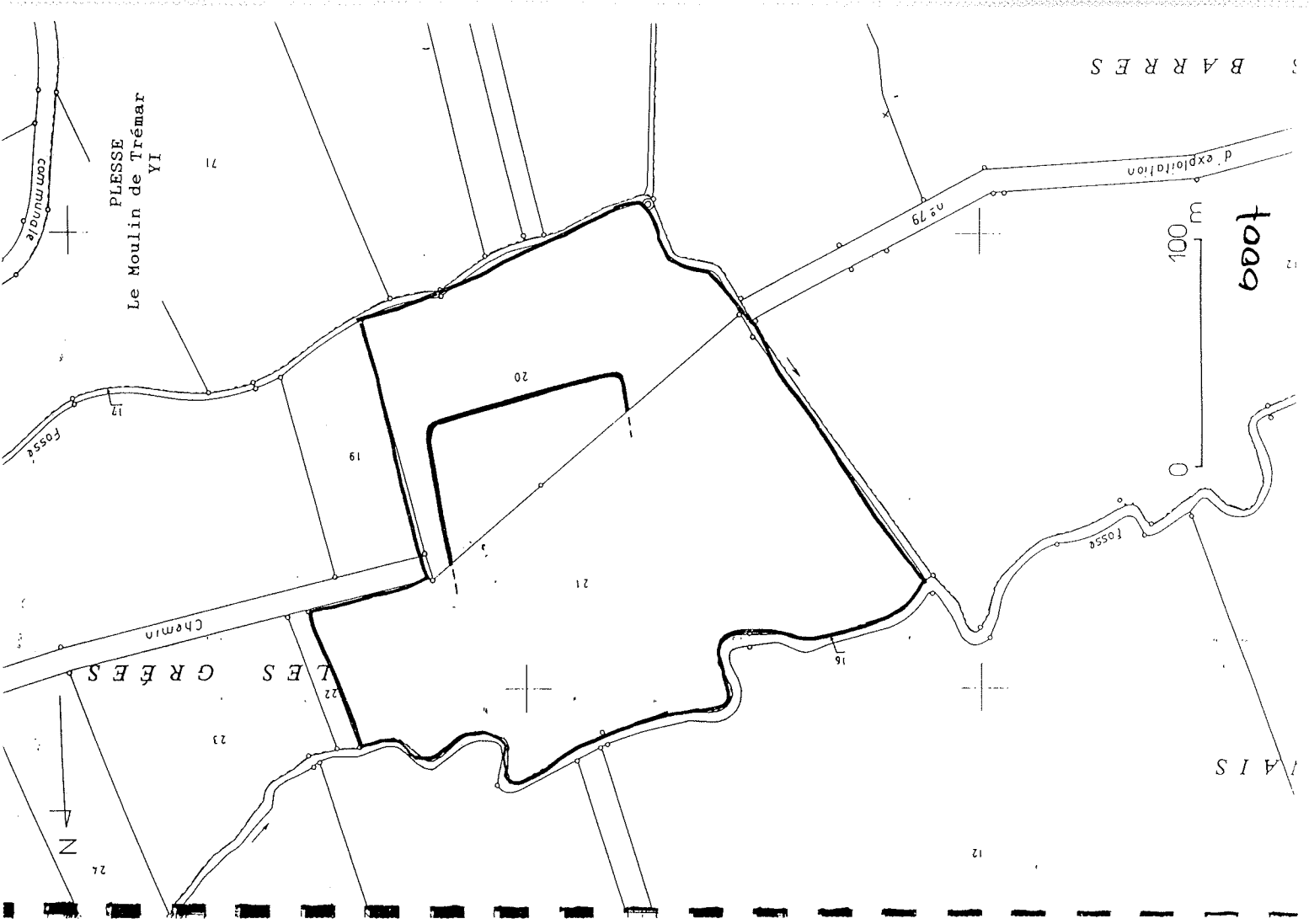
Nicolas ROUZEAU

☎ 02.40.14.23.40

Service Régional de l'Inventaire

Jean-Louis KERQUANTON

☎ 02.40.14.23.50



C. Le milieu physique

Le relief s'organise globalement selon une pente nord-est – sud-ouest avec une altitude comprise entre 66 m NGF et 3 m NGF.

Le paysage est un vaste plateau entaillé par les vallées creusées par de petits cours d'eau qui se jettent tous dans l'Isac canalisé qui marque la limite sud-est de la commune.

Les trois bourgs et les principaux villages sont implantés au bord de ces rivières.








Le ruisseau de Basse Mérée qui traverse la commune d'est en ouest joue un rôle clé dans le paysage communal, notamment grâce à l'étang de Buhel créé dans son lit en contrebas du bourg de Plessé.

L'Isac canalisé par la réalisation du canal de Nantes à Brest joue un rôle majeur dans le paysage et dans la vocation touristique de la commune.

Plessé

Relief et Hydrographie

Altitude:

-  supérieure à 60 m
-  entre 50 et 60 m
-  entre 40 et 50 m
-  entre 30 et 40 m
-  entre 20 et 30 m
-  entre 10 et 20 m
-  inférieure à 10 m



Point référence du relief



Orientation générale du relief



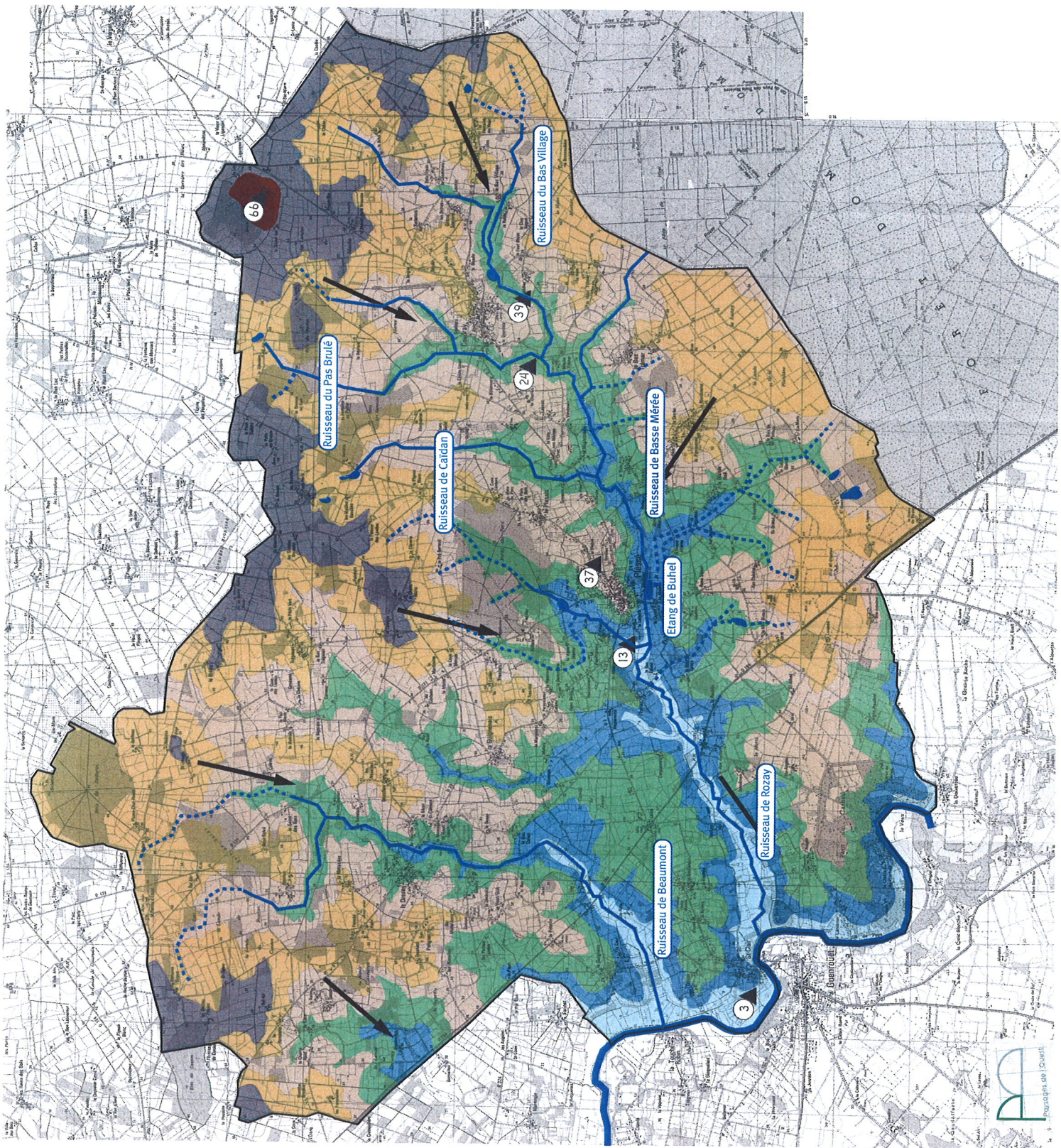
Cours d'eau permanent



Cours d'eau temporaire



Étang, retenue



Le relief s'organise globalement selon une pente NE/SO avec une altitude comprise entre un maximum de 66 m et un minimum de 3 m. Le paysage communal est marqué par la succession de vallées et de petits plateaux.

Les trois principales zones urbanisées sont implantées en bordure de rivière.

Le ruisseau de Basse Mériee traverse le territoire communal d'est en ouest et constitue donc un élément structurant le paysage.

L'Isac est un tronçon du canal de Nantes à Brest d'où sa vocation touristique indéniable et la nécessité de valoriser cet espace.



D. Occupation générale des sols

Occupation des sols à Plessé		
Source : Direction Générale des Impôts 2001		
	Surface (ha)	Pourcentage
Zones non urbaines	9 817	94,1%
dont terres cultivables	5 478	52,5%
dont prés	2 393	22,9%
dont vergers	343	3,3%
dont vigne	3	0,0%
dont landes	157	1,5%
dont bois	1 252	12,0%
dont carrière	3	0,0%
dont eaux	49	0,5%
dont jardins	42	0,4%
dont terrains d'agrément	97	0,9%
Voie et chemins	199	1,9%
Zones urbaines	422	4,0%
dont bâties	157	1,5%
dont non bâties	265	2,5%
Superficie totale de la commune	10 438	100,0%

E. Milieux et paysages

1. Les paysages de Plessé

La carte d'analyse paysagère ci-après illustre le caractère très homogène du paysage de la commune de Plessé.

En effet, les éléments du paysage sont régulièrement répartis sur l'ensemble du territoire communal, sans que l'on puisse percevoir une différence de composition à certains endroits.

Cette régularité du paysage ne veut pas dire que celui-ci soit monotone. Au contraire, la richesse de la végétation composée de boisements et de bocage offre des visions de qualité; le plus souvent courtes, profitant parfois d'une élévation du relief pour s'étendre jusqu'à l'horizon.

Ce paysage globalement fermé est du à une présence très importante de haies bocagères arborées le long des axes routiers. L'effet de "voûte" végétale que ces haies forment au-dessus des voies témoigne de la préservation du bocage à Plessé, et sont à maintenir.

Lorsque ces haies ont disparus au profit d'une agriculture plus intensive, les nombreux boisements et petits bois, les haies présentent de loin en loin maintiennent l'ambiance bocagère de la commune. Les boisements sont des éléments à préserver.

Dans ce contexte très fermé, les exploitations agricoles et habitats isolés sont peu perceptibles. On observe peu de défaut d'intégration de bâtiments. Par ailleurs, la quasi-absence de relief significatif permet rarement une perception vaste, dans laquelle les bâtiments pourraient s'affirmer.

Un réseau hydrographique nombreux parcourt le territoire communal. Il est pourtant peu perceptible, à peine marqué par une accentuation du relief, sauf pour la rivière l'Isac en limite communal sud, qui est un atout paysager fort.

Plessé

Diagnostic paysager

Ligne urbanisée Est-Ouest:

Les 3 "bourgs" et l'habitat isolé sont globalement bien intégrés, grâce à une trame bocagère préservée.

Ambiance de villégiature:

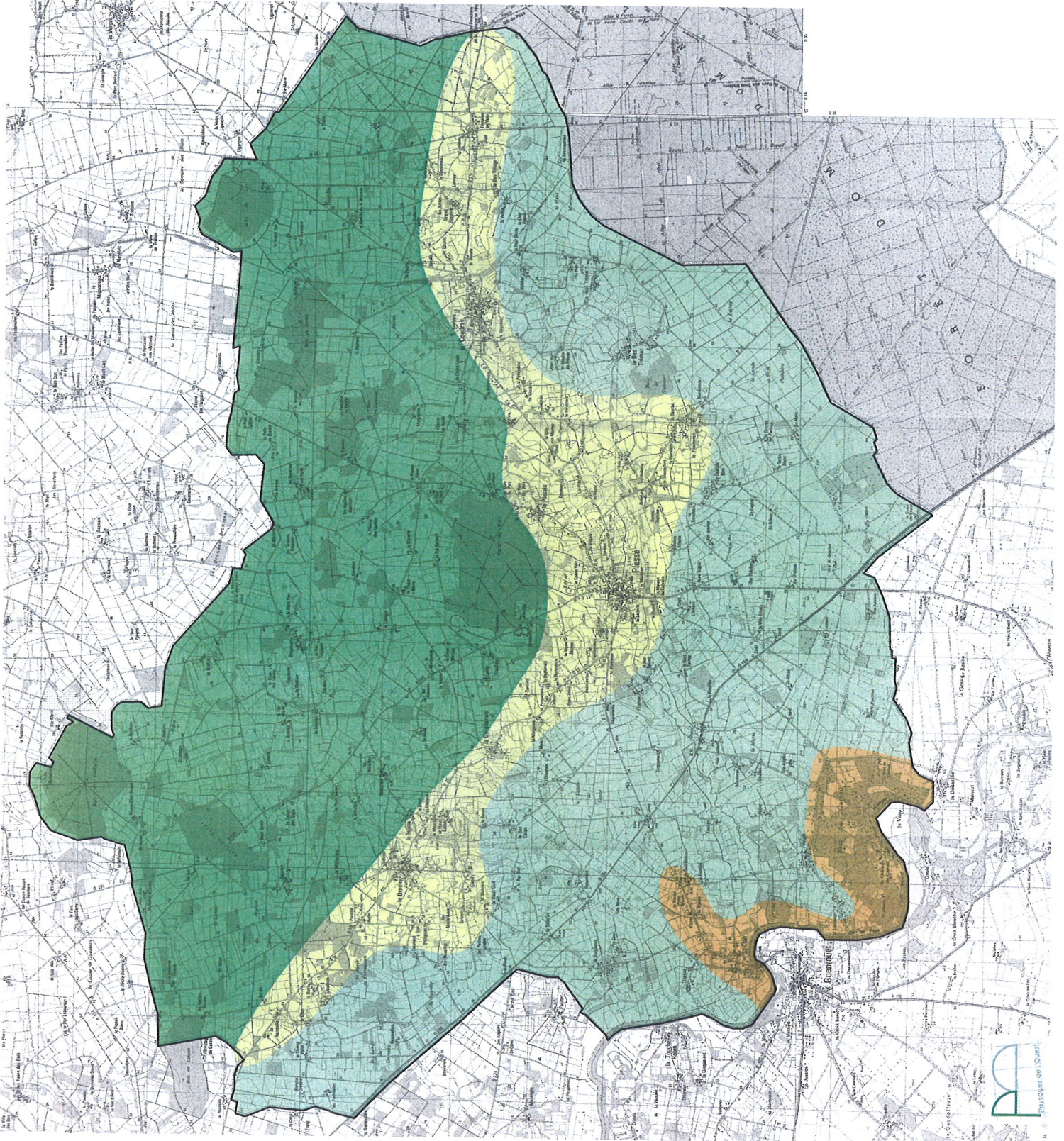
Présence d'un habitat aggloméré lié à la présence de l'Isac Parc de Carheil, occupé par une urbanisation bien intégrée

Paysage agricole semi-fermé:

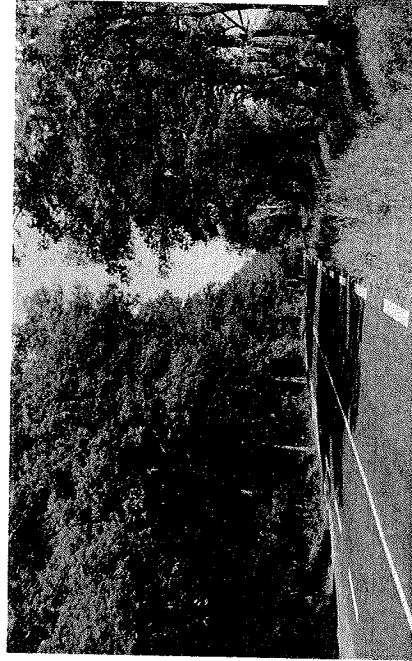
Présence de nombreux boisements structurants

Paysage agricole fermé:

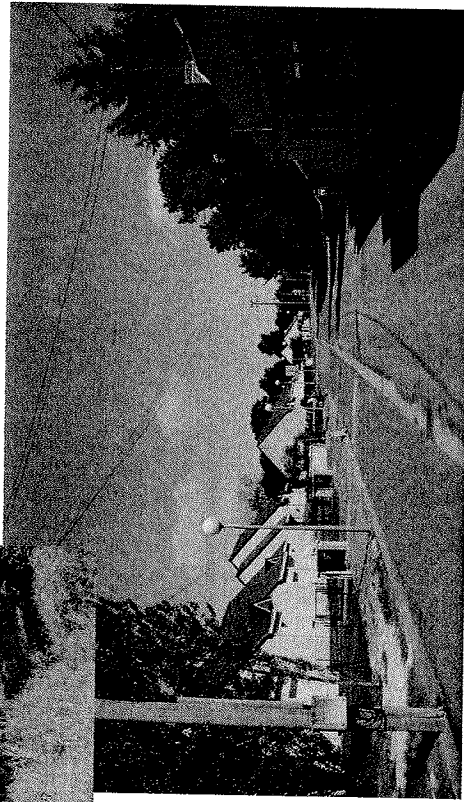
Trame bocagère dense



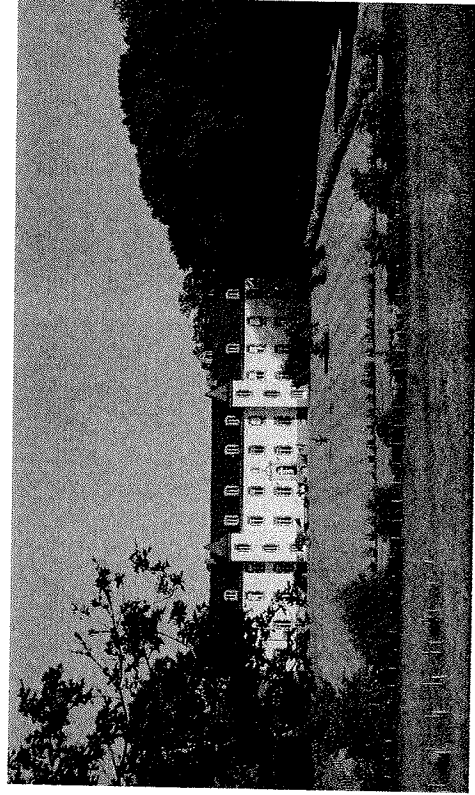
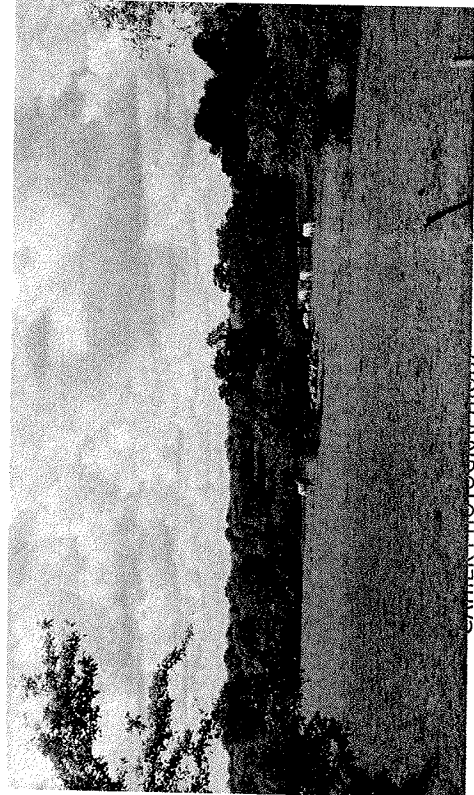
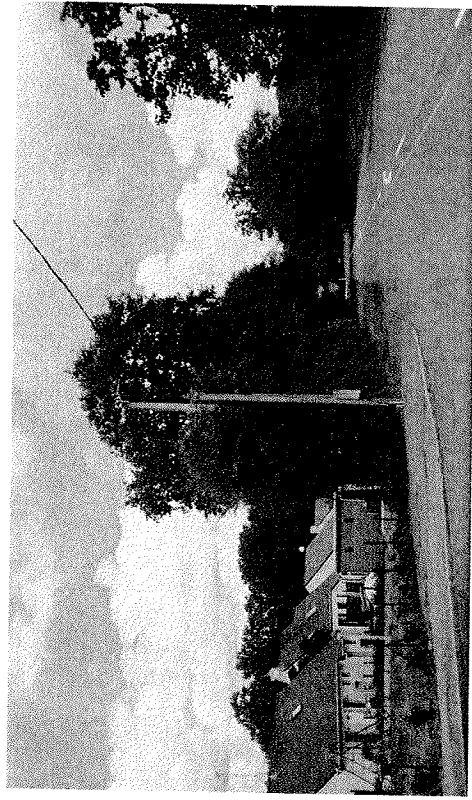
SYNTHESE PAYAGERE



Effet de voûte végétale qu'offre la végétation le long des voies.
Perception rare sur le paysage environnant.



Comparaison entre deux opérations de lotissements. A gauche, le Dresny, sans présence de haie le long de la voie ; à droite, Plessé avec maintien de la haie bocagère en bordure de voie.



A gauche : les prairies naturelles au nord du plan d'eau sont intéressantes.

A droite : l'entrée de commune par l'Ouest est qualitative grâce à l'hôpital. La plantation d'une haie de conifères entourant le site va à terme refermer cette perception.

2. Le paysage des zones agglomérées

Pour ce qui est de l'habitat aggloméré situé le long de la "ligne" urbanisée qui traverse le territoire d'Est en Ouest, là-aussi la présence d'un bocage préservé autour des bourgs permet des compositions de franges urbaines tout à fait intéressantes. Les extensions d'urbanisation qui seront prévues dans le P.L.U. devront dans la mesure du possible maintenir ces haies.

En effet, on observe certaines opérations récentes de lotissements, qui s'intègrent moins facilement dans les ambiances urbaines des bourgs. Si l'on compare les opérations récentes de lotissements sur le bourg du Dresny, près du lieu-dit le Billérin et sur Plessé, face aux terrains de sports, une haie bocagère en bordure de voie à Plessé permet l'intégration du lotissement. L'image donnée est tout à fait différente.

Concernant l'agglomération de Plessé, une attention particulière doit être portée aux entrées de ville. En effet, l'entrée par la RD 35 à l'Ouest est aujourd'hui de qualité, grâce aux prairies humides qui bordent l'agglomération et à la présence de l'Hôpital. Cette image qualitative est à préserver. Il en est de même pour les abords du plan d'eau sont à préserver, de façon à maintenir l'ambiance naturelle de ce secteur.

F. Organisation territoriale et urbaine

L'analyse de la commune révèle une structure très particulière liée à la présence de **trois pôles d'urbanisation** : Plessé (1500 hab.) en tant que bourg-centre, le Dresny (300 hab.) et le Coudray (400 hab.) qui forment des bourgs secondaires. Ils constituent les sites originels du développement de la commune avec un habitat dense et ancien.

Plus récemment deux secteurs se sont développés au Sud-Ouest du territoire communal, à proximité de Genrouët et sans lien direct avec le bourg : Saint-Clair (200 hab) au contact immédiat de Genrouët et le domaine de Carheil (650 hab à terme) au travers d'une opération privée actuellement en cours d'achèvement. La tendance au développement de cette partie du territoire se poursuit avec notamment le développement des villages du Landron et de l'Angle. Toutefois le bourg reste attractif et son développement se poursuit actuellement.

Hormis ces secteurs, il est recensé un **nombre très important de villages** répartis sur tout le territoire en lien avec l'activité agricole très développée.

Cette description sommaire présente tout au moins l'importance des enjeux du PLU concernant le développement urbain de la commune à savoir la définition des orientations de développement pour chaque secteur.

Plessé

Organisation territoriale

Trame viaire



Rd 164, axe de desserte régionale classée LAT2



Réseau départemental desservant la commune:
RD2, 3, 15, 35 et 131



Voies de desserte du territoire communal

Urbanisation



Secteur d'habitat aggloméré:
le bourg, St Clair, le Dresny, le Coudray



Secteur d'habitat diffus:
villages, fermes, habitat isolé



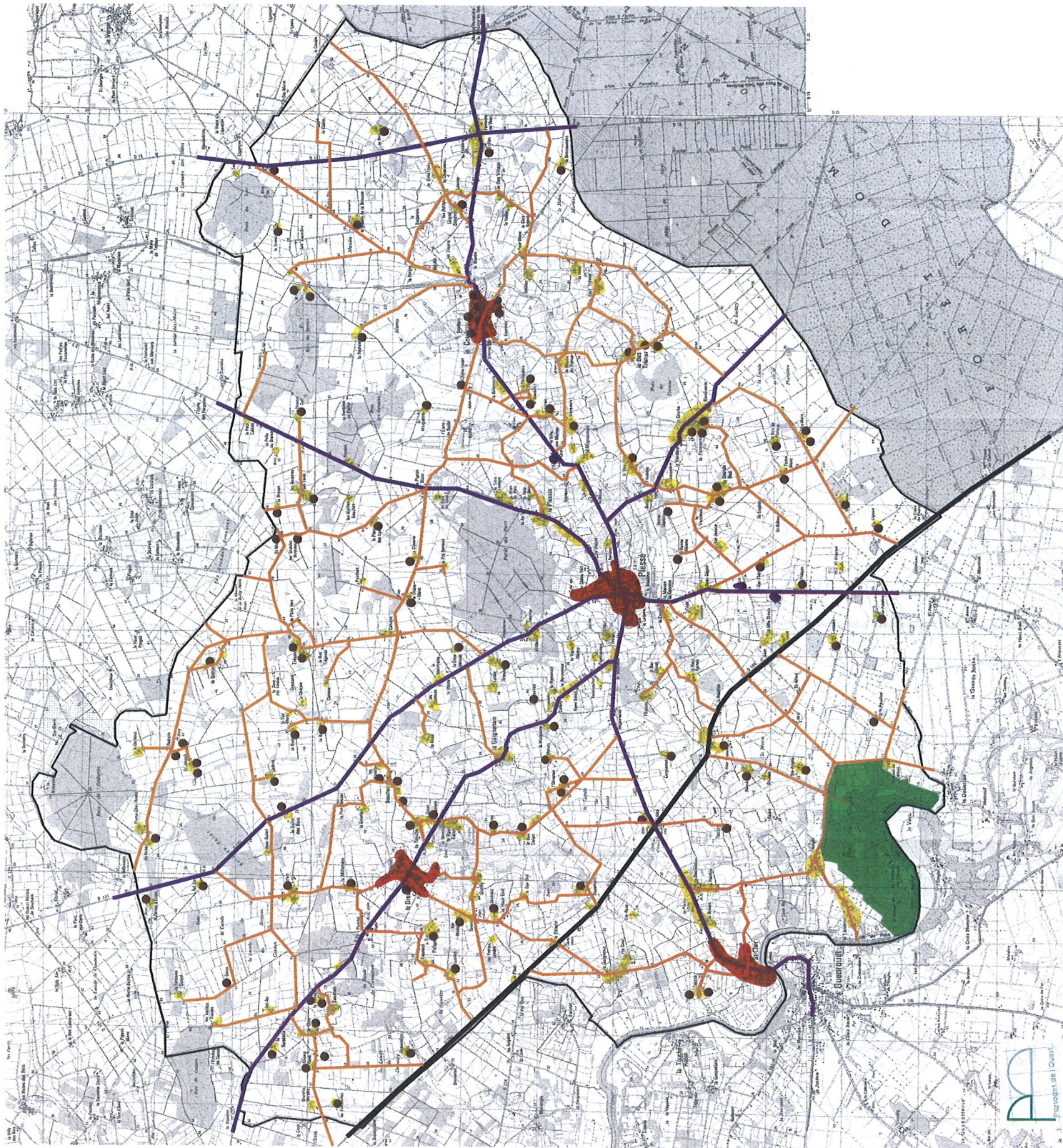
Parc de Carheil: opération privée de
300 logements en cours d'achèvement



Activité agricole, sièges d'exploitation



Secteur d'activités économiques



Le réseau des routes départementales en étoile assure une desserte plutôt satisfaisante, notamment car elles permettent de relier rapidement les principaux axes. Le réseau de voies communales très dense permet la desserte des très nombreux villages et fermes. Hormis le bourg, on relève deux villages importants caractérisés notamment par la présence d'équipements: le Dresny, le Coudray. St Clair a la particularité d'être au contact immédiat de Genrouët. Séparé de Plessé par la RD 164, les relations sont plus limitées. L'activité agricole est présente sur tout le territoire ce qui suppose d'étudier la problématique des tiers.



1. Le bourg

Le bourg s'est développé à l'intersection des RD 2, 3 et 131. Le secteur de la place de l'Église forme le centre historique et fonctionnel avec la présence des commerces autour de la place et un rôle de distribution des flux. Le bourg s'est développé en linéaire des voies départementales en particulier dans sa partie Est sur les RD 2 et 3. Le bourg est limité au Sud par le vallon de Rozay et le plan d'eau du Buhel.

Les principales caractéristiques du bourg sont les suivantes :

- Le centre ancien regroupe un ensemble bâti dense à R+2 implanté en continu et à l'alignement. L'ensemble présente une qualité architecturale certaine qu'il est nécessaire de préserver. La place a été entièrement réaménagée ce qui permet une très bonne desserte des commerces et améliore la perception de ce site. Toutefois cet aménagement tend à isoler la Place du Lion d'Or qui n'est plus utilisé que comme aire de stationnement. Il forme un pôle commercial attractif (2 supérettes, bar, ...) ce qui constitue un atout pour le développement du bourg
- Le noyau ancien est prolongé par des secteurs ou l'urbanisation est plus espacée. Les bâtiments ne sont plus à l'alignement avec parfois de vastes espaces ouverts. Ils présentent une alternance de styles architecturaux : maison bourgeoise, bâtiment du XIX^{ème} siècle, bâti contemporain, hangar, ... La variation des volumes et de la disposition des bâtiments rend la lisibilité plus difficile. Dans la partie Est, les équipements scolaires, administratifs et culturels sont regroupés sur un espace ouvert et aménagé. Cet espace contient notamment deux bâtiments dont la réhabilitation est particulièrement réussie. Quelques commerces sont également implantés, il s'agit principalement de services.
- Les dernières extensions se sont faites en linéaire des RD 2 et 3 et sous forme de lotissements. Il s'agit généralement d'opérations de tailles réduites ce qui facilite l'intégration de ces secteurs : au Sud-Ouest, au Nord-Est sur le secteur du Chêne Vert, au Nord en bordure de la RD 131. Il faut également signaler le lotissement créé à l'entre Est dont la conception architecturale est assez originale.
- Les entrées de ville ont connu des évolutions diverses selon l'implantation ou non de maisons. Si les entrées Ouest ont conservé un caractère rural, il n'en est pas de même pour les deux entrées Est qui présente un aspect de village rue lié au développement linéaire.
- Les équipements sportifs et de loisirs sont implantés sur deux sites au Nord et au Sud de la commune. Le plan d'eau de Buhel est un atout majeur pour la commune. De part les différentes activités dont la baignade, il constitue un point majeur pour le développement touristique de la commune. En outre, sa localisation à proximité immédiate du bourg renforce l'image de l'ensemble et joue un rôle très positif pour l'attractivité du bourg.

Plessé

Organisation urbaine

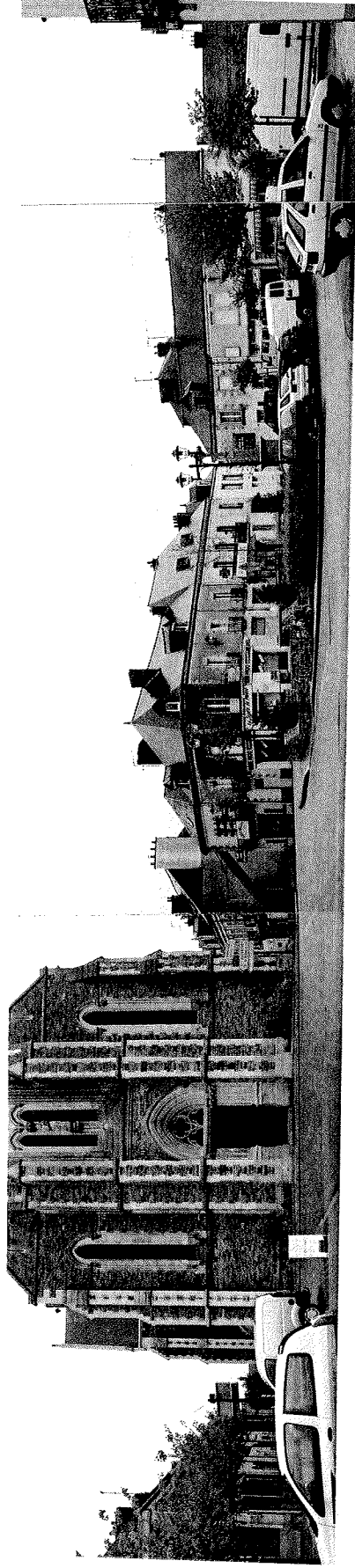
- Secteur d'habitat ancien
- Ensemble bâti ancien: château, hôpital et leurs parcs
- Extensions
- Extensions pavillonnaires
- Zone d'équipements et de loisirs
- Espaces boisés
- Terrains libres

Trame viaire

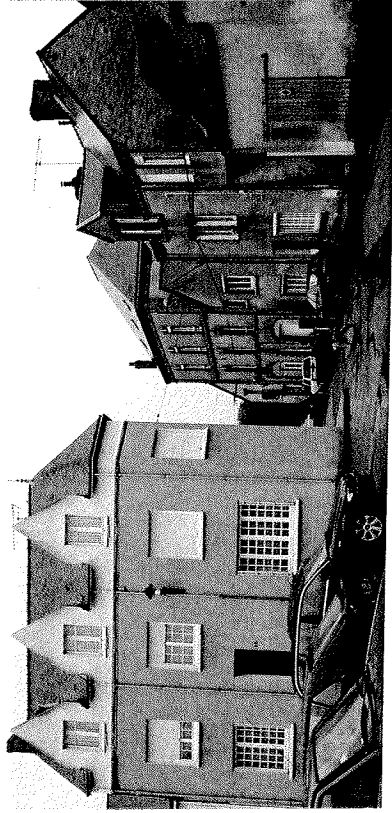
- Axe de Transit
- Voie de desserte du bourg



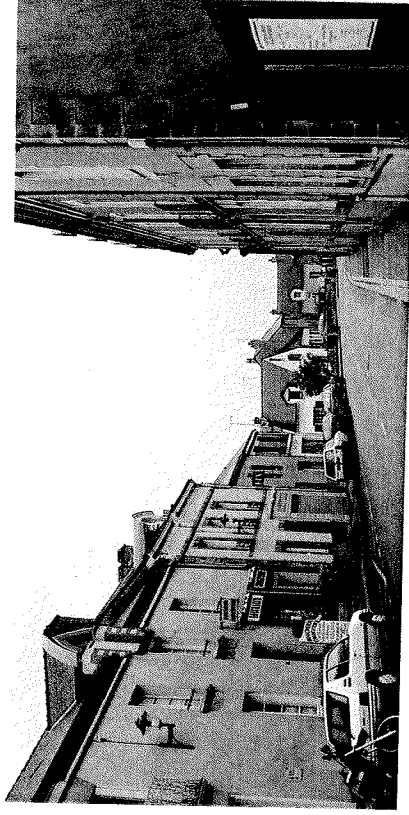
LE BOURG



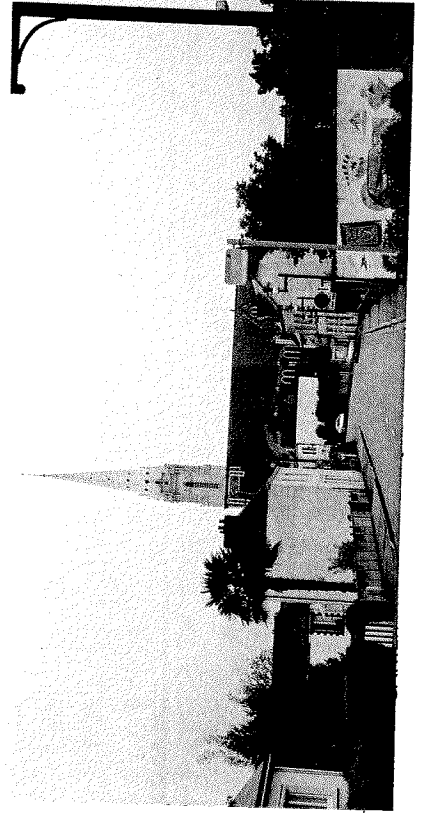
Place de l'Eglise



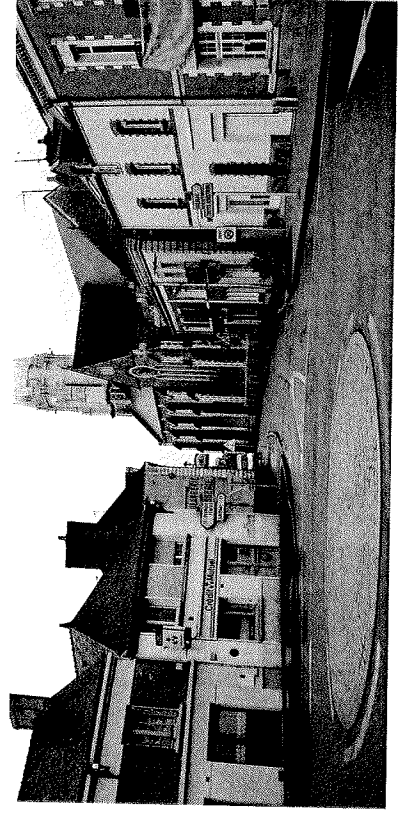
Rue du Couvent



Rue Gaudin



Rue de la Poste



Place Petit Jean et rue Mandi










2. Le Coudray

Ce bourg est situé sur la RD 2, à 4,5 km à l'Est de Plessé. Il s'est développé à la confluence des ruisseaux du Pas Brûlé et du Rozay. Le Coudray présente les caractéristiques d'un bourg rural traditionnel mais le développement urbain tend à lui faire perdre son identité :

- ❖ Le centre bourg s'organise autour d'une vaste place traversée par la RD 2. Le bâti de niveau R à R+1 est relativement dense et implanté à l'alignement. Cet espace a été aménagé mais la RD y conserve une image très routière.
- ❖ Trois commerces sont implantés en centre-bourg confirmant ainsi sa vocation de bourg.
- ❖ Les développements récents se sont faits à l'Ouest à proximité du terrain de sport, à l'Est avec un lotissement communal sur le site de l'ancienne gare et plus récemment au Sud avec quelques constructions individuelles.
- ❖ L'image du bourg a peu à peu évolué vers celle d'un village-rue avec les extensions de part et d'autre du bourg. Cette impression est en outre renforcée par l'implantation d'une entreprise à l'entrée Ouest mais également par le fait que les voies desservant le secteur Nord sont en impasse
- ❖ Les extensions futures de ce bourg sont conditionnées par la nécessité de préserver le cadre naturel en particulier au niveau des vallées. Dans ce cadre, la commune a d'ailleurs aménagé une aire de loisirs à Pont Railland au Sud du bourg. Par ailleurs, le bourg est au contact de sièges d'exploitations et de terres cultivées ce qui limitent les possibilités d'extension.

Le Coudray

Organisation urbaine

-  Secteur d'habitat ancien: centre bourg avec constructions à l'alignement et abords caractérisés par un habitat de type rural, des ruelles en impasses et de nombreux jardins
 -  Extensions
 -  Extensions pavillonnaires
 -  Activités: agriculture, entreprise
 -  Zone d'équipements et de loisirs
 -  Terrains libres
 -  Zone naturelle à préserver
- Trame viaire*
-  Axe de Transit
 -  Voie de desserte du bourg










3. Le Dresny

Le Dresny est situé sur la RD 35 à 5 km au Nord de Plessé. Il présente sensiblement la même image que les deux autres bourgs avec un centre ancien clairement identifié. Le bourg s'est développé à l'intersection de la RD 35 et de la voie communale permettant de relier Genrouët à Avessac :

- Le centre ancien s'est développé à l'intersection des deux voies. Le bâti est implanté à l'alignement à proximité de l'église. Ce secteur est délimité à l'Est par un front bâti en linéaire de la RD 35, la partie Ouest de cette voie se caractérisant par un bâti plus lâche avec des espaces ouverts notamment au niveau du carrefour. L'espace central a également été aménagé.
- Le Dresny, comme le Coudray, dispose de commerces et d'équipement avec notamment une école.
- Les extensions sont plus limitées. Elles sont localisées en linéaire des deux voies principales : de part et d'autre du bourg sur la voie communale, au Sud sur la RD. Il faut toutefois signaler que certains villages roches se sont sensiblement développés au travers de la réhabilitation voire de la construction neuve.
- Les extensions de ce bourg sont favorisées par la mise en place de l'assainissement collectif. Il faut toutefois prendre en compte les contraintes liées à l'agriculture et notamment la présence des silos de stockage à proximité immédiate du bourg.

Le Dresny

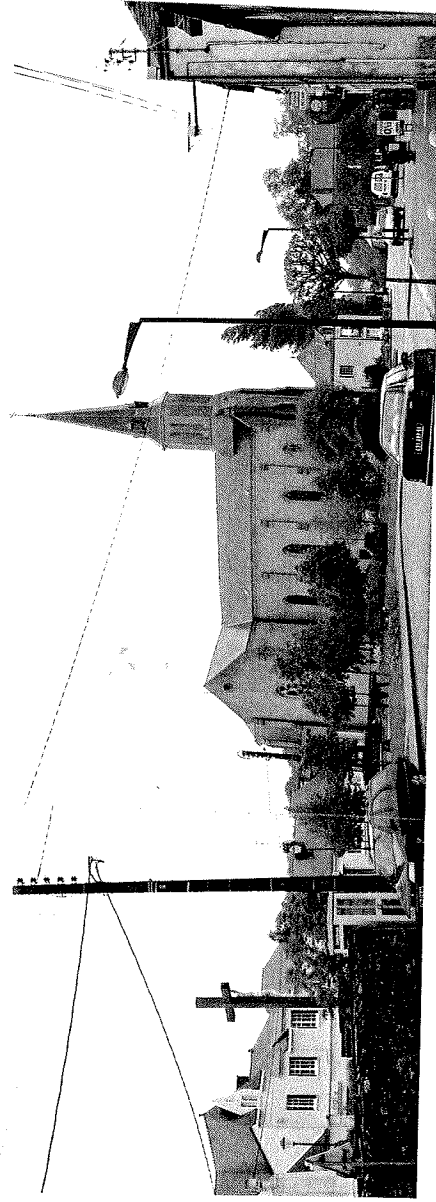
Organisation urbaine

-  Secteur d'habitat ancien
 -  Extensions
 -  Extensions pavillonnaires
 -  Zone d'équipements et de loisirs
 -  Terrains libres
- Trame viaire*
-  Axe de Transit
 -  Voie de desserte du bourg



LES BOURGS SECONDAIRES

LE DRESNY



LE COUDRAY

4. Les villages

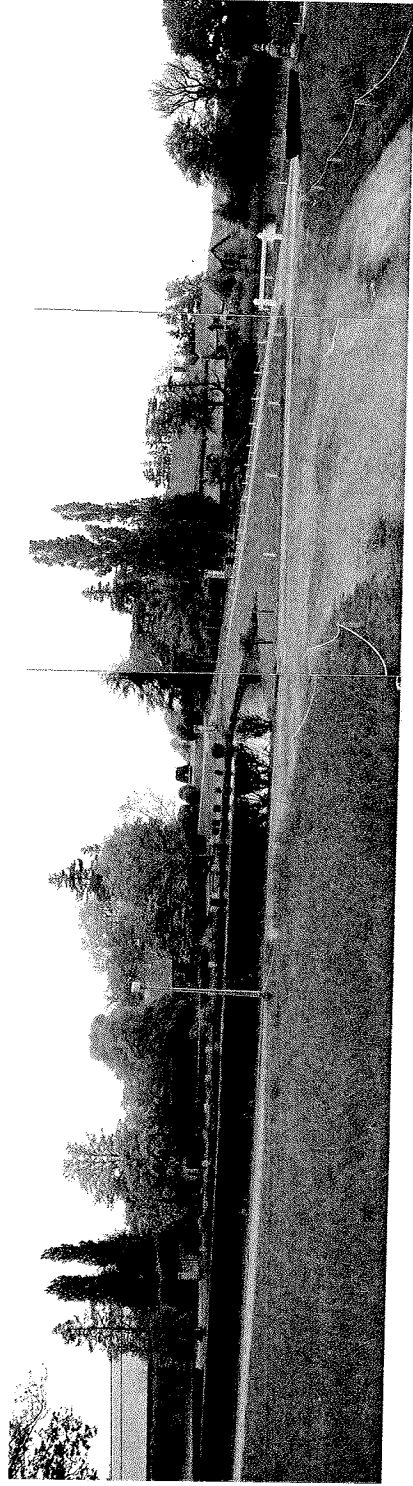
Il est recensé un nombre très important de villages sur le territoire communal en lien avec l'activité agricole. Généralement de tailles réduites, leur développement est soumis à différentes contraintes. La présence d'activités agricoles impose de limiter les possibilités d'extension afin de préserver l'outil de production et d'éviter tout conflit. Il s'agit par ailleurs de limiter les impacts paysagers qu'occasionneraient de nouvelles implantations. La question de l'assainissement est également à étudier.

Dans le cadre du PLU, la question des villages doit donc faire l'objet d'une attention particulière afin de contenir les extensions dans le périmètre bâti actuel. Il s'agit en particulier de **traiter la question des logements vacants et des bâtiments pouvant être réhabilités**. Une étude au cas par cas s'avère donc nécessaire.

Trois secteurs situés au Sud-Ouest ont néanmoins connu un développement récent important en partie lié à la proximité de Genrouët mais sans lien réel avec le bourg de Plessé :

- ♦ **Saint Clair** est situé sur la RD 21 à proximité immédiate du bourg de Genrouët. Il a connu un développement important sous forme de pavillonnaires en linéaire de la RD et très peu dans la profondeur. La question de la poursuite du développement de ce secteur est à étudier au regard du potentiel constructible existant mais également de l'utilité de poursuivre l'extension de ce secteur. Il pourrait s'agir de combler les dents creuses existantes.
- ♦ **Le domaine de Carheil** est une opération privée lancée en 1973 qui s'appuie sur la très grande qualité du cadre naturel et la création d'équipements sportifs et commerciaux. Portant sur plus de 200 ha et quelques 250 lots, cette opération de prestige s'est avérée être un échec jusqu'à la reprise récente par un autre promoteur. Bénéficiant de l'évolution des modes de vie avec le développement de la rurbanisation, l'opération devrait prochainement être achevée avec la vente de la totalité des lots. Cependant si les équipements sportifs et autres salles d'accueil ont pu être réalisés, l'implantation de commerces s'avère difficile. Cette opération présente néanmoins des inconvénients à l'échelle de la commune. Sa localisation suppose que cet apport de population estimé à 650 habitants à terme ne profitera que très peu aux commerces communaux. A l'opposé, la commune doit prévoir les équipements nécessaires à cette population. Il s'agit en particulier d'adapter les infrastructures scolaires à une hausse d'effectifs inévitable étant donné qu'il s'agit de jeunes familles. Une réflexion peut être menée sur les possibilités d'améliorer les liaisons entre ce secteur et le bourg.
- ♦ **Le secteur du Landron et de L'angle, anciens villages**, a connu un développement pavillonnaire récent qui témoigne de l'attractivité de cette partie de la commune. Ces extensions se sont faites en linéaire de la voie qui mène au canal. La poursuite de l'urbanisation de ce secteur n'apparaît pas souhaitable à l'exception du comblement des dents creuses.

LE DOMAINE DE CARHEIL



G. Les équipements

1. Les équipements d'infrastructure

a. La trame viaire

La commune est traversée par les RD 164, 2, 3, 15, 35 et 131. La RD 164 est classée LAT 2 au schéma routier départemental ce qui impose des normes de recul qui sont précisées dans le Porter à Connaissance.

Les RD 2 et 3 constituent les principaux axes de desserte du bourg de Plessé. Elles ont été aménagées au niveau du centre bourg ce qui permet d'améliorer la sécurité. Les entrées de bourg n'ont quant à elles pas été traitées ce qui pose un problème de sécurité vis à vis des constructions implantées en linéaire. Des aménagements permettraient en outre de requalifier ces espaces dont certains ont perdu leur vocation avec l'étalement urbain.

Le même constat peut être fait au niveau du Coudray et du Dresny sur la RD 131.

La commune est par ailleurs desservie par un important réseau de voies communales.

Les voies desservant le domaine de Carheil méritent une attention particulière. Elles ne seront sans doute pas adaptées à terme étant donné le nombre d'habitants dans ce secteur. Signalons par ailleurs que les voiries propres au domaine sont parfois particulièrement dégradées. Il importe ici de signaler que ces voies sont privées.

b. Les réseaux

L'ASSAINISSEMENT

La commune s'est dotée d'un schéma d'assainissement qui s'avérerait nécessaire étant donné la présence des bourgs. Ainsi, hormis le bourg déjà doté d'un réseau d'assainissement et d'une station, les deux autres bourgs disposent depuis peu de leur propre réseau.

L'assainissement est géré par ELYO centre-Ouest. La capacité nominale de la station de Plessé est de 1500 équivalents habitants.

L'EAU POTABLE

Le réseau d'eau potable est géré par la Générale des Eaux.

LES DECHETS MENAGERS

Le ramassage des déchets est hebdomadaire, il est assuré par la communauté de communes de la Région de Blain. Les ordures sont traitées par enfouissement à Treffieux. Un système de tri sélectif est mis en place sur la commune. Une déchetterie est implantée aux Batailles à Plessé et de nombreux écopoints sont installés sur le territoire communal.

2. Les équipements de superstructure

a. Les équipements et services publics

Source communale.

- **Les équipements de services administratifs** : Mairie, agence postale, caserne de pompiers, ateliers communaux.
- **Les équipements sportifs et de loisirs** : 4 terrains de football (2 au Dresny et au Coudray), une salle polyvalente, 2 terrains de tennis, 1 plateau polyvalent, 1 salle omnisports, base de loisirs de Buhel avec baignade surveillée
- A signaler** : le domaine de Carheil est doté d'équipements sportifs à l'usage des résidents (tennis...)
- **Les équipements socioculturels** : Salle polyvalente, 3 bibliothèques, salle des fêtes, 1 salle culturelle avec programme de spectacles, 4 espaces de rencontre pour les associations.
- **Les équipements de santé** : un hôpital local et un centre pour handicapés.

La municipalité dispose **d'un ensemble d'équipements relativement satisfaisant** avec en point d'orgue la salle culturelle et le plan d'eau. Elle envisage de réaliser de nouveaux ateliers municipaux.

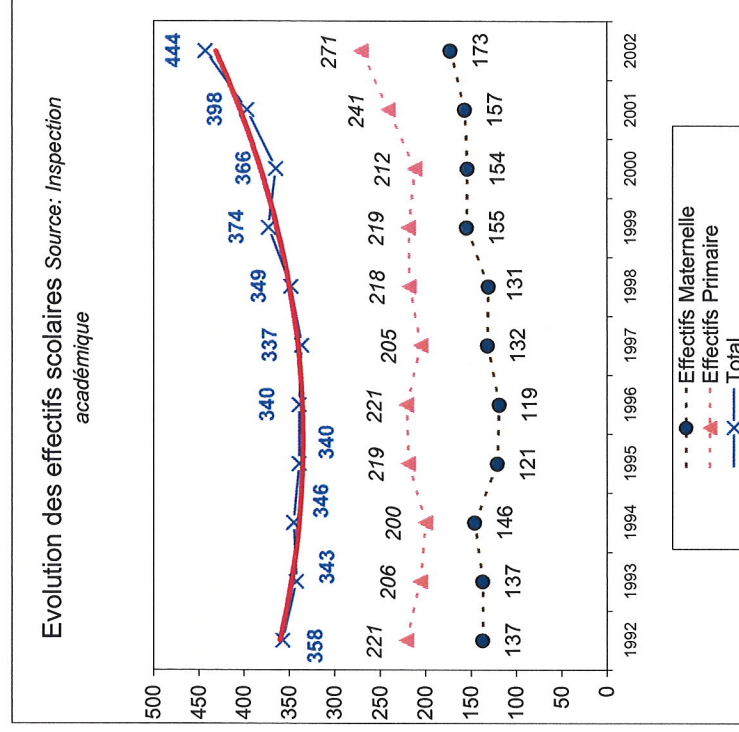
La réflexion doit porter ici sur la détermination des besoins éventuels afin de réfléchir aux possibilités d'implantation. Il s'agit également de définir les orientations à suivre vis à vis des deux bourgs et de leur desserte en équipement.

b. L'enseignement

La commune dispose de 4 écoles : une école publique (157 élèves) et une privée (126 élèves) à Plessé, une école publique au Coudray (82 élèves), une école privée au Dresny (60 élèves). La commune a enregistré une forte hausse des effectifs depuis 1997 : +107 soit +32% et des besoins supplémentaires de l'ordre de 4 classes. Actuellement la commune enregistre une augmentation du nombre des naissances, les effectifs vont donc poursuivre leur progression.

Une extension de l'école publique de Plessé est en cours et l'école du Coudray aura besoin d'une classe supplémentaire à court terme. Ajouter à cela, l'installation d'un nombre important de familles dans le domaine de Carhel, les besoins vont s'accroître. Il s'agit donc d'évaluer les possibilités d'extension voire d'envisager la création d'un groupe scolaire adaptée.

Signalons par ailleurs qu'il existe une maison familiale implantée à Saint Clair toutefois son fonctionnement est indépendant du développement communal.



c. Les sites touristiques

La commune de Plessé compte plusieurs sites de qualité qui ont permis le développement d'un tourisme vert. Cela a permis notamment le développement d'activités telles que la vente de produits locaux à la ferme, l'hébergement... Ces sites répertoriés sur la carte suivante ont fait l'objet de différents aménagements permettant de les valoriser et ainsi d'augmenter leur potentiel touristique comme c'est le cas du plan d'eau de Buhel. La commune a en outre développé un réseau important de sentiers de randonnée.

Dans le cadre du PLU, il apparaît important d'en assurer la protection mais aussi d'afficher les ambitions de la commune en ce domaine. Rappelons ici que la commune bénéficie en outre de l'appui de structures intercommunales comme le SIVOM qui peut apporter une aide au travers du CRD ou la structure du « Pays des trois Rivières » qui assure la promotion des atouts touristiques de la commune.

Plessé

Fonctions de l'agglomération

Equipements et services publics

- 1 Mairie
- 2 Poste
- 3 Pompiers

Equipements scolaires

- 1 Ecole

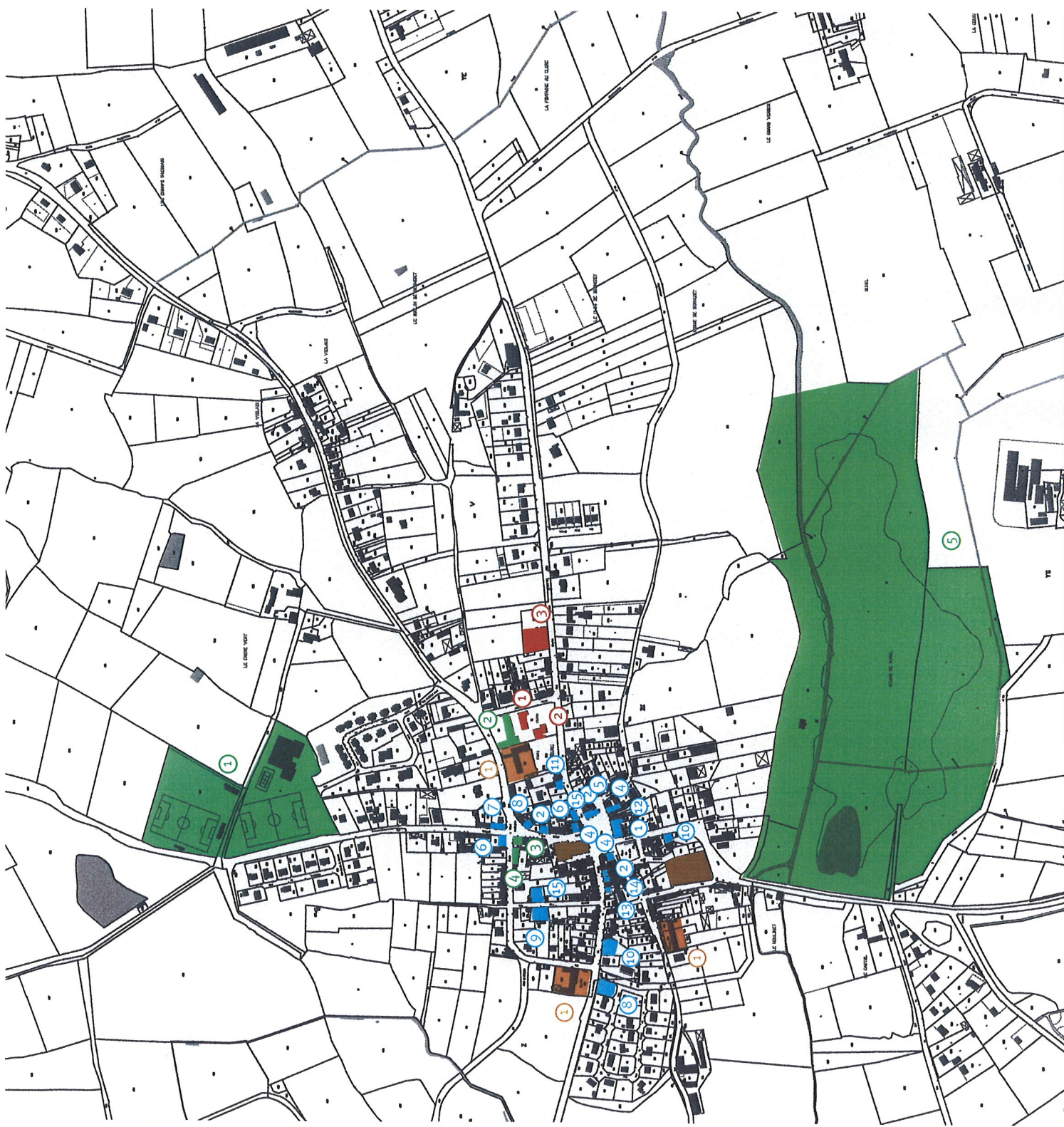
Equipements de sports et de loisirs

- 1 Stade, salle polyvalente
- 2 Salle culturelle
- 3 Bibliothèque
- 4 Local jeunes
- 5 Aire de loisirs

Commerces et services

- 1 Epicerie
- 2 Boulangerie
- 3 Boucherie
- 4 Bar - Restaurant
- 5 Tabac - Presse
- 6 Pharmacie
- 7 Salon de coiffure
- 8 Banque
- 9 Assurance
- 10 Garage
- 11 Livraison de fuel
- 12 Ambulance
- 13 Auto école
- 14 Bijouterie
- 15 Service de santé

Lieux de culte



Le Coudray

Fonctions de l'agglomération

Equipements scolaires

- ① Ecole

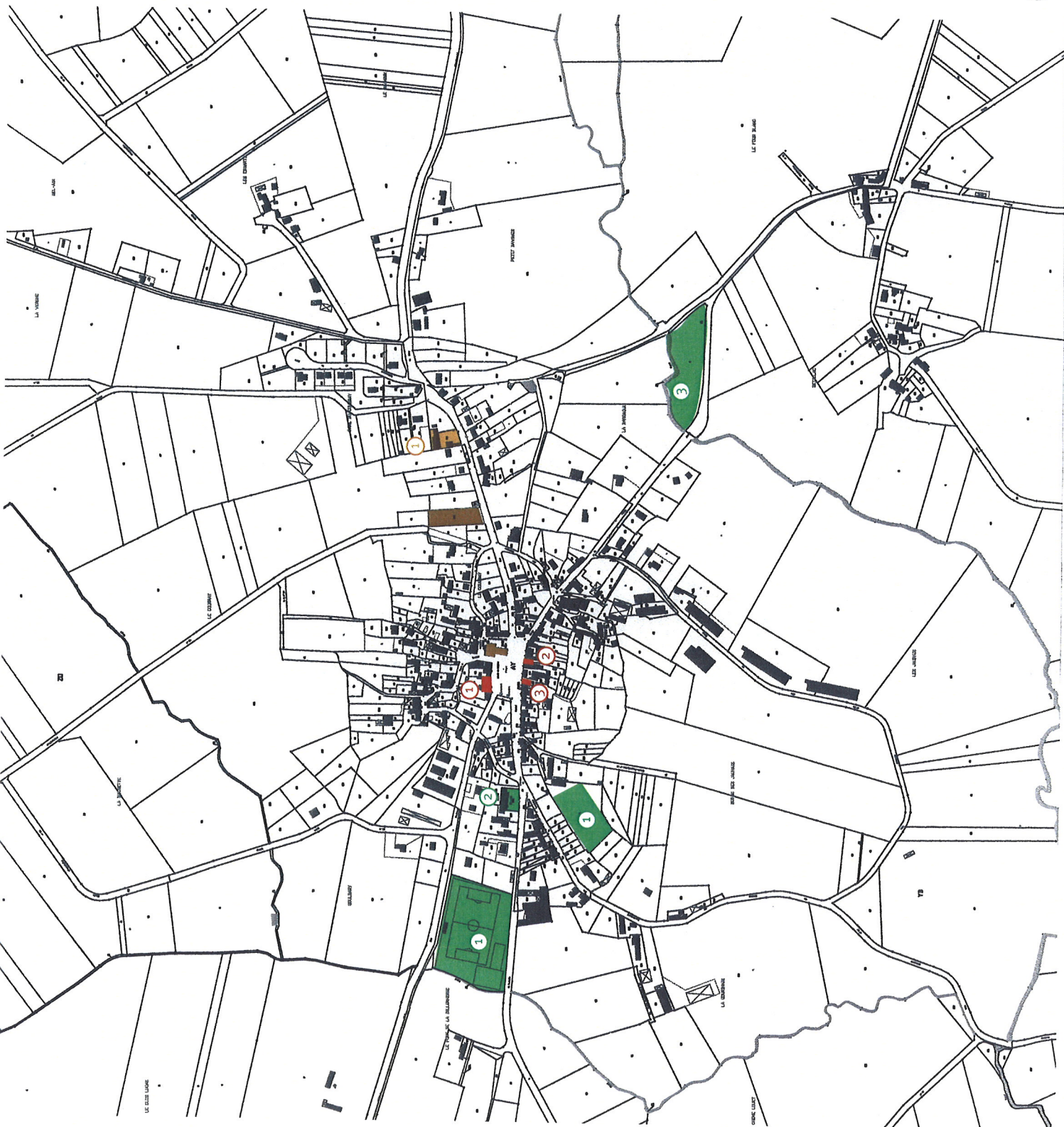
Equipements de sports, de loisirs et culturels

- ① Stade, salle polyvalente
- ② Salle des fêtes
- ③ Aire de loisirs

Commerces et services

- ① Epicerie
- ② Boulangerie
- ③ Bar - Tabac - Presse

Lieux de culte



Le Dresny

Fonctions de l'agglomération

Equipements scolaires

- 1 Ecole

Equipements de sports, de loisirs et culturels

- 1 Stade, salle polyvalente

Commerces et services

- 1 Epicerie
- 2 Boulangerie
- 3 Bar - Restaurant
- 4 Garage








Lieux de culte



Plessé

Tourisme

Les circuits de randonnée

-  GR des trois rivières
-  Circuit N°1 (3,2 km)
-  Circuit N°2 (6,5 km)
-  Circuit N°3 (9 km)
-  Circuit N°4 (18 km)
-  Circuit N°5 (5,5 km)
-  Circuit N°6 (10 km)
-  Circuit voiture (25 km)

Atouts touristiques

1 Plan d'eau de Buhle: circuit VTT, sentier, activités nautiques (canoë, voile), plage avec baignade surveillée, aires de jeu, pêche...

2 Canal de Nantes à Brest, voie navigable: embarcadères, sentier sur le chemin de halage

3 Aire de loisirs de Pont-Rialland (piste de Bi-cross)

4 Base ULM de la Picardière

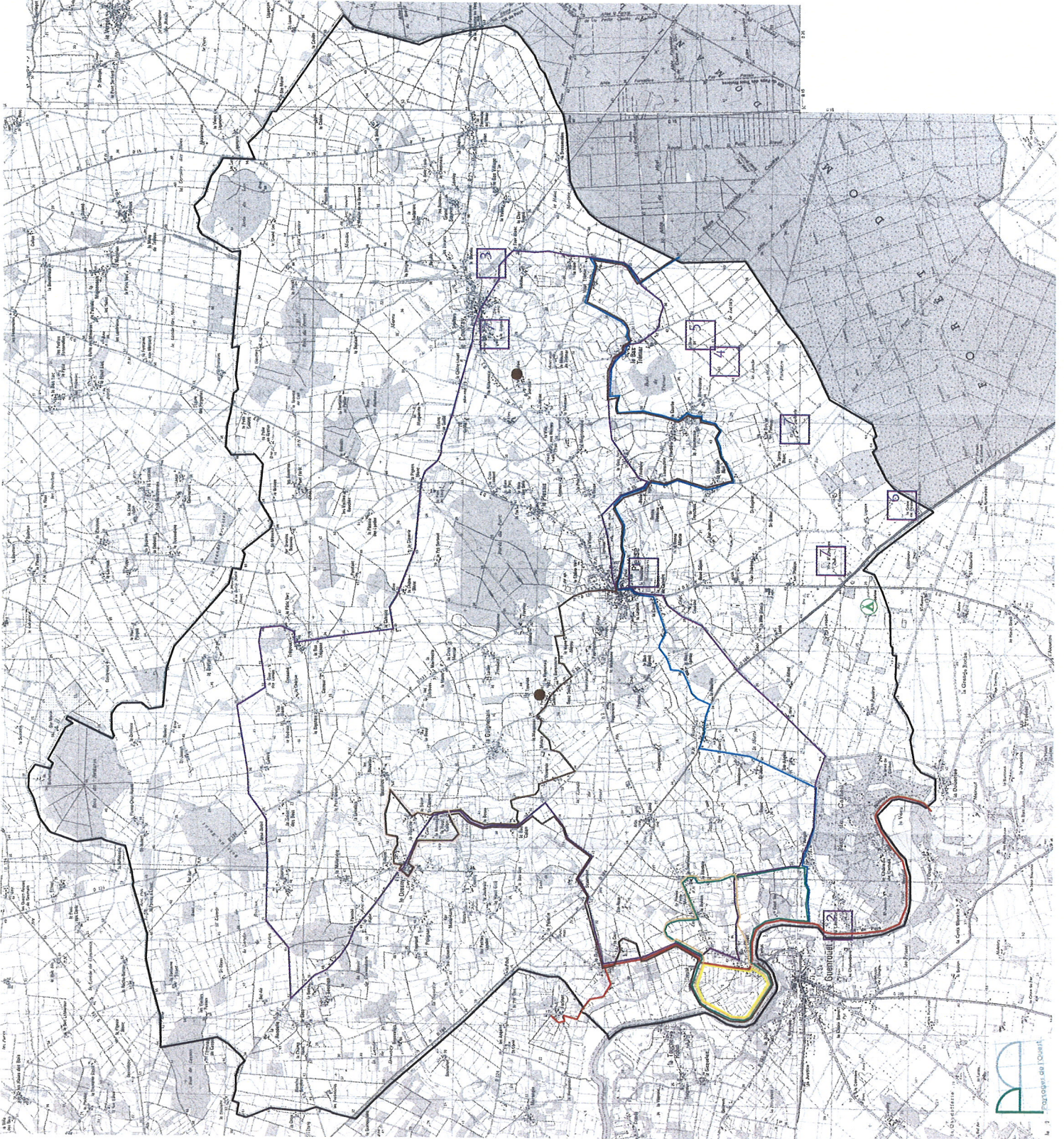
5 Piste de Karting

6 Ferme équestre

7 Produits régionaux; ferme cidricole, élevage de cervidés, rucher

Hébergement

-  Gîte rural (2)
-  Camping à la ferme (6 emplacements)



LES SITES TOURISTIQUES



Le plan d'eau de Buhel



Le canal de Nantes à Brest avec son chemin de halage aménagé



Le site de la base ULM et de la piste de karting

Synthèse

Les principales caractéristiques territoriales de Plessé sont les suivantes :

- ✓ Un patrimoine paysager et architectural riche qui doit être protégé
- ✓ Une structure tricéphale avec Plessé en bourg centre, le Coudray et le Dresny en bourgs secondaires et un développement sur le secteur Sud-Ouest de la commune : Saint Clair et le domaine de Carheil
- ✓ Un nombre très important de villages en lien avec l'activité agricole
- ✓ Une commune disposant d'atouts touristiques importants avec notamment le canal de Nantes à Brest et le plan d'eau mais aussi un ensemble d'éléments liés au tourisme vert.
- ✓ Des équipements relativement complets avec par exemple une salle culturelle et un ensemble d'équipements sportifs et de loisirs mais des besoins importants à moyen terme en matière d'équipements scolaires

Le PLU doit fixer les objectifs en matière d'urbanisme en s'attachant à veiller à la cohérence du développement. Plusieurs points doivent être traités en particulier sur les choix de développement urbain :

- Définir les zones d'extension en fonction des contraintes mais aussi des priorités définies. Dans ce cadre, il apparaît nécessaire de procéder à un recentrage du développement sur le bourg tout en maintenant un potentiel dans les bourgs mais en limitant autant que possible le développement de secteurs isolés.
- Les villages doivent faire l'objet d'une attention particulière afin de veiller dans le PLU au maintien de l'activité tout en étudiant les possibilités de transformation des locaux en logement pour éviter leur abandon.
- Le patrimoine paysager et architectural doit être protégé par le PLU en instituant par exemple un permis de démolir sur les secteurs anciens et en proposant la protection des éléments paysagers et architecturaux intéressants notamment quand il s'agit de sites touristiques
- Réfléchir aux solutions permettant de mieux relier le bourg centre aux autres zones d'habitat.

Chapitre 2 : Quelles orientations pour le développement de la commune ?

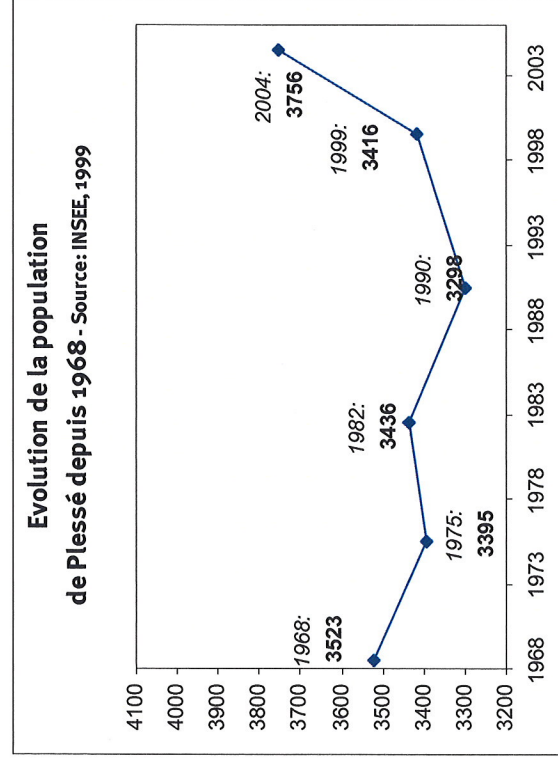
I. Analyse démographique

Sauf indication contraire, les données concernant la population exposées ci-après sont basées sur la population sans double compte calculée par l'INSEE suite au recensement de 1999 : **3 416 habitants**.

Le recensement effectué sur la commune en 2004 ne permet en effet que de connaître la population totale : **3 756 habitants**.

A. Évolution de la population

1. Un retour à la croissance qui s'intensifie fortement depuis 1999



La démographie connaît une évolution contrastée depuis 1968 mais il est à noter une nette reprise à la hausse depuis 1990 : Baisse de 6,4% de la population depuis 1968 mais hausse de 3,6% entre 1990 et 1999. La population a retrouvé son niveau de 1982.

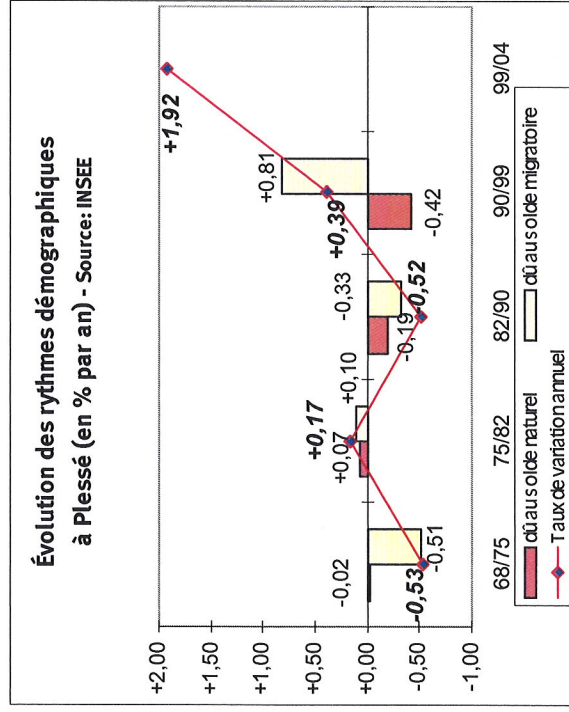
Le tableau suivant permet de positionner la commune dans le contexte général :

Taux de variation en %/an			
	1975/1982	1982/1990	1990/1999
Plessé	+0,17%	-0,51%	+0,39%
Canton de Saint Nicolas de Redon	+0,42%	-0,25%	+0,04%
Loire-Atlantique	+0,90%	+0,69%	+0,84%

Les variations s'inscrivent dans un cadre global mais les amplitudes sont beaucoup plus importantes à Plessé que ce soit à la baisse ou à la hausse. Cela caractérise un manque de stabilité lié aux mouvements migratoires.

Le nombre très important de permis de construire délivré depuis 1999 (Voir II- Le Logement) indique que le mouvement à la hausse de la population s'intensifie très nettement. Avec 174 logements autorisés depuis 1999 et un solde naturel revenu à l'équilibre, **la population a ainsi atteint 3 756 habitants en 2004**, soit une croissance soutenue de 1,92% par an. Ce phénomène s'inscrit en réalité dans un cadre local avec des hausses importantes dans les communes limitrophes et en particulier celles plus proches de Nantes.

2. Une progression liée au solde migratoire

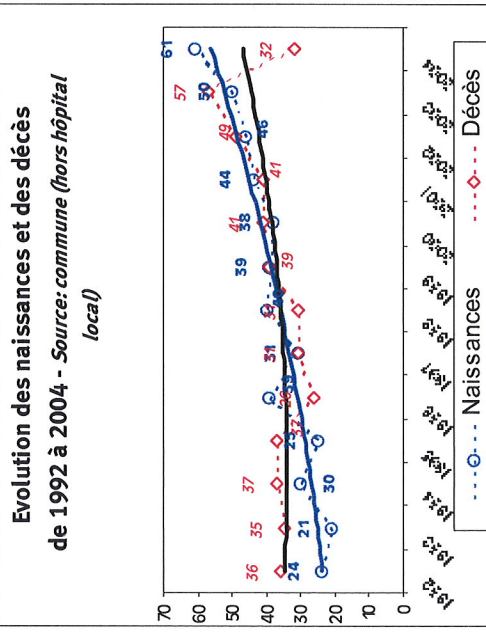


L'évolution démographique de ces 20 dernières années est uniquement liée au solde migratoire. Il conditionne systématiquement l'évolution globale sur chaque période :

Le solde migratoire est de +245 sur le période 1990-99 soit 7 % de la population 1990 ce qui est très important

Le solde naturel est marqué par une baisse de plus en plus importante (-127 entre 1990 et 1999). Cette évolution est en réalité normale car la commune a reçu peu de nouveaux habitants durant les périodes précédentes. Cela entraîne un renouvellement insuffisant de la population et donc une baisse du solde naturel. Signalons toutefois que l'amplitude est à relativiser car les décès liés à la maison de retraite sont intégrés au solde. Seul l'accueil de population permet à moyen terme d'inverser la tendance du solde naturel.

A moyen terme, le solde naturel devrait progresser compte tenu de l'arrivée massive de population depuis 1990. Ceci est en grande partie due à l'opération immobilière du Carheil. Cependant, cette évolution rapide ne permet pas de garantir une stabilité démographique à long terme en particulier sur le plan des structures de population : ménages, âges. Les conséquences sur les besoins en équipement sont évidentes avec des périodes limitées dans le temps où la demande sera forte.



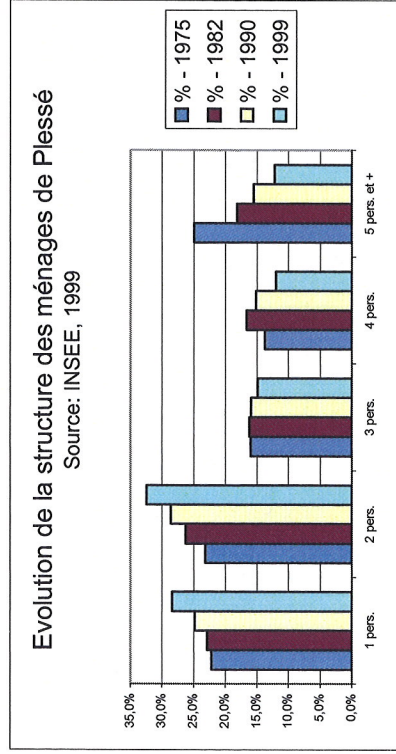
3. Un retour à l'équilibre du solde naturel par la hausse nombre des naissances

Le graphique ci-contre permet d'évaluer la progression du solde naturel de la commune en isolant l'hôpital (à l'opposé des résultats INSEE) qui a un fonctionnement indépendant de la commune.

Le nombre des naissances a fortement progressé ce qui permet d'équilibrer le solde naturel depuis 1998 : le taux de natalité est d'environ 11.4‰ contre 10‰ avant 1999. On constate néanmoins une hausse du nombre des décès sur la même période liée au vieillissement global de la population. **L'accueil important de nouveaux habitants est donc nécessaire pour rééquilibrer l'évolution naturelle de la démographie.**

B. Évolution des structures de la population

1. Une hausse marquée des petits ménages



Le graphique ci-contre est très révélateur du développement de la commune :

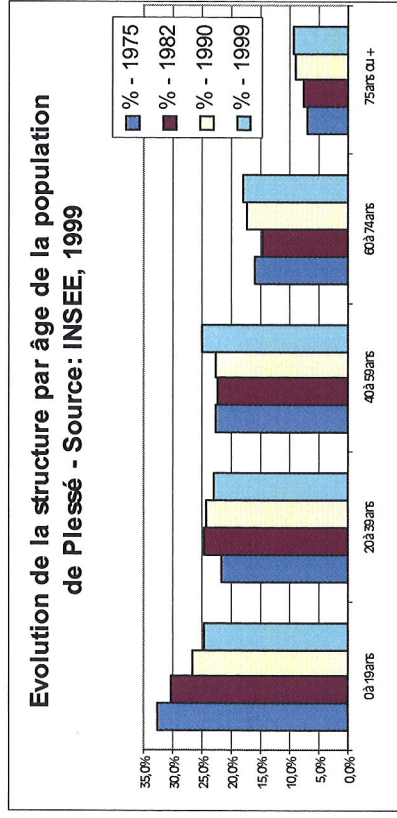
- Les familles (ménage de plus de 2 personnes) représentent 39,2% des ménages. La taille moyenne est de 2,51. Elle est supérieure à la moyenne départementale mais ce uniquement grâce au maintien d'un nombre important de familles de 5 personnes et plus.
- L'évolution des ménages est marquée par une **croissance rapide des petits ménages et notamment ceux formés par une seule personne : hausse de 30% depuis 1990**. La principale raison est la décohabitation des jeunes dont les familles se sont installées dans les années 1970.

A moyen terme, l'équilibre des structures de ménages est garanti par l'arrivée récente de jeunes familles. Toutefois, l'évolution connue depuis 1990 avec une hausse importante de la part des petits ménages doit être prise en compte car elle montre que l'équilibre peut être rapidement remis en cause. Deux alternatives peuvent permettre de limiter cet effet : le maintien d'une offre en terrains pour les familles désirant s'installer à Plessé et le développement d'une offre locative adaptée à des jeunes familles ne pouvant accéder à la propriété.

Ceci est important car **le maintien d'un bon rapport entre les structures est positif sur le plan de la vie sociale** de la commune et entraîne un renouvellement de la population plus important notamment au maintien des équipements scolaires.

Évolution de la composition des ménages						
Commune	1 pers.	2 pers.	3 pers.	4 pers.	5 pers. et +	Moyenne
1999	372	426	195	158	160	2,51
% - 1999	28,4%	32,5%	14,9%	12,1%	12,2%	100,0%
Com. Rur. de plus de 2000 hab.	20,8%	31,1%	17,5%	19,0%	11,7%	2,59
Département - 1999	31,3%	30,7%	15,0%	14,5%	8,5%	2,41
Total	1311					

2. Une tendance au vieillissement de la population



Le graphique ci-contre met en avant une tendance au déséquilibre de la structure des âges :

- 47,6% de la population a moins de 40 ans contre 54,4% en Loire-Atlantique.
- Les plus de 60 ans représentent 27,4% contre seulement 19,9% dans le département.

Leur part est néanmoins amplifiée par la présence de l'hôpital qui compte 94 patients. Ils sont recensés dans la population bien que n'étant pas majoritairement Plesséens. Ils ont généralement plus de 60 ans et ont donc une influence sur le poids que représente cette tranche d'âge.

L'évolution des structures par âge depuis 1968 montre clairement la tendance au vieillissement. S'il faut relativiser les données concernant les plus de 60 ans, la diminution importante de la part des moins de 20 ans et la hausse de la part des 40/59 ans indiquent un vieillissement global assez rapide : L'indice de jeunesse était de 0,9 contre 1,3 dans le département.

Ce type d'évolution permet de soulever deux points importants :

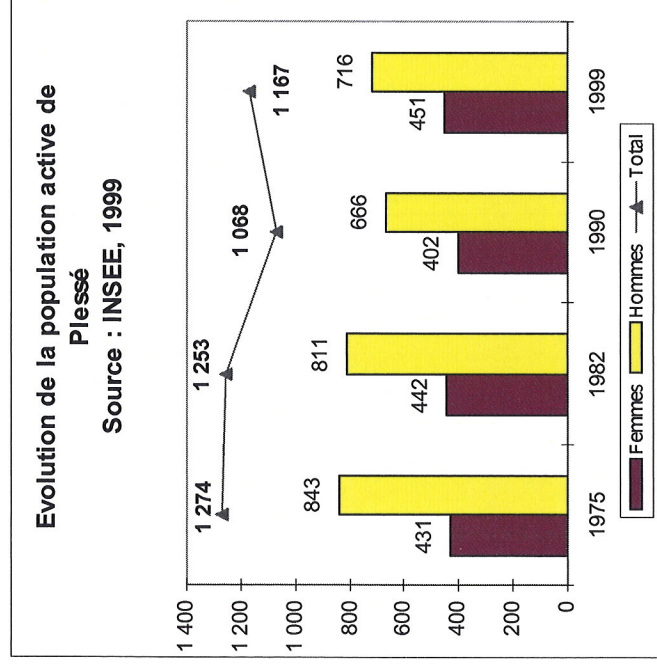
- Sur un plan social, l'augmentation du nombre de personnes âgées implique de réfléchir aux besoins induits en services mais également en commerces de proximité...
- En terme de politique urbaine à long terme, cela met en évidence les inconvénients d'un développement basé sur l'accès à la propriété. En effet, cela se matérialise généralement par une installation définitive alors que les enfants quittent le foyer. C'est la raison pour laquelle le vieillissement s'accélère comme on le voit sur la période 1990/1999.

Dans le cas de Plessé, il est nécessaire d'intégrer l'opération du Carheil dont les conséquences sont à deux degrés

- A court terme : un retour à l'équilibre de la structure des âges par une arrivée massive de jeunes ménages
 - A long terme (20/30 ans) : le phénomène visible entre 1990 et 1999 va se reproduire mais avec une amplitude plus importante et avec des conséquences importantes sur la structure de population
- La commune doit donc d'ores et déjà réfléchir aux solutions permettant de limiter cet effet. Il s'agit de favoriser un renouvellement plus important de la population. Cela passe notamment par le développement du locatif.

C. Caractéristiques de la population active

1. La population active



En 1999, Plessé comptait 1167 actifs soit 34% de la population totale. **Leur nombre est reparti à la hausse depuis 1990 : +9,2%.**

- ♦ Le taux d'activité des 20/59 ans (nombre d'actifs par rapport à la population totale de cette classe d'âge) est de 81,2%, taux sensiblement identique à la moyenne du département (81.7%).
- ♦ 38,6% des actifs sont des femmes soit un ratio qui est plutôt favorable au développement du logement car la possibilité d'obtenir un emploi pour les deux membres du couple est un critère de choix pour s'installer.
- ♦ Le taux de chômage est de 14,7%. Il est supérieur à la moyenne départementale qui est de 12,6%. Ce taux est néanmoins amené à baisser par le phénomène de rurbanisation des actifs de la région car ils ont déjà un travail avant même de s'installer sur la commune.

A moyen terme, le nombre d'actifs devrait progresser avec l'arrivée massive de nombreux ménages depuis 1999. Plessé s'inscrit de plus en plus comme une commune résidentielle pour les actifs ce qui induit des demandes nouvelles liées notamment au cadre de vie.

2. Les revenus de la population

Les revenus moyens étaient de 10 364 € par foyer fiscal en 2000. Ils sont largement inférieurs à ceux relevés en Loire-Atlantique (14 826 €) ce qui s'explique notamment par une part importante d'emplois du secteur agricole. Cet indicateur montre qu'il faut s'intéresser tout particulièrement aux types de terrains et de logements proposés de manière à les adapter aux besoins.

Synthèse

L'analyse démographique permet de dégager les caractéristiques suivantes de la population de Plessé :

- ✓ Une population qui a repris un mouvement à la hausse depuis 1990 qui s'est fortement intensifié fortement depuis 4 ans pour se rapprocher des 4000 habitants
- ✓ Une évolution démographique due uniquement au solde migratoire.
- ✓ Une structure de population caractérisée par une hausse des petits ménages et une tendance au vieillissement visible sur les plus de 40 ans.
- ✓ Des actifs représentant 1/3 de la population avec des revenus fiscaux inférieurs à la moyenne départementale

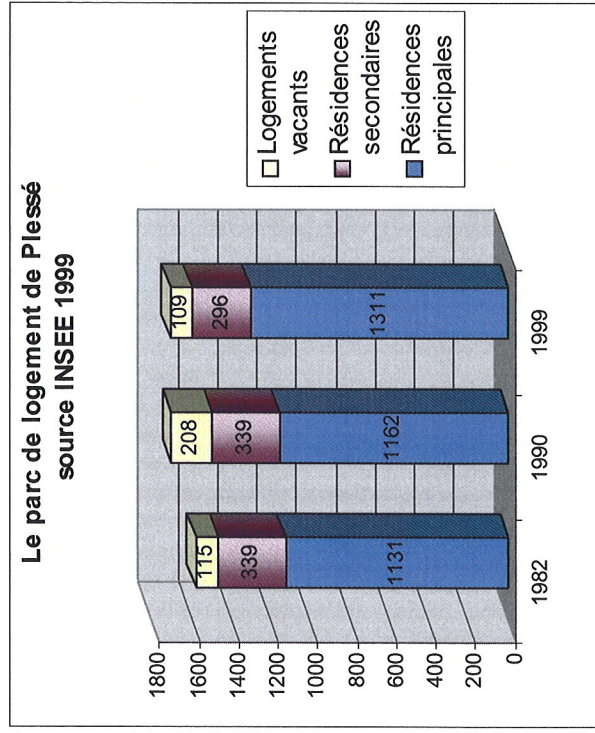
La progression démographique récente montre que la commune dispose d'une relativement bonne attractivité toutefois, comme il l'a déjà été signalé, une attention doit être portée sur l'évolution des structures de population. En effet, l'arrivée massive d'une population de même type (jeunes familles) dans une commune de cette taille a des impacts très importants sur la structure démographique et supposent une hausse des besoins en équipement. Il est donc nécessaire dans le PLU de :

- **Fixer des objectifs démographiques visant à rétablir un équilibre de la structure de population.** Cela implique de développer le parc locatif permettant un renouvellement plus important et donc le maintien d'une population jeune sur place à l'opposé des logements en accession.
- **Réfléchir aux conséquences sur les besoins en équipement liés à la forte augmentation de population.** Il s'agit notamment de faire le point sur les potentialités des équipements en particulier pour les écoles mais aussi pour les commerces, équipements de loisirs.

Face à une telle évolution de la population, le PLU doit permettre, au travers d'objectifs démographiques clairs à long terme, de gérer les besoins induits en équipement notamment vis à vis des capacités d'investissements de la commune.

II. Le logement

A. D'importantes mutations au sein du parc de logements



La commune de Plessé comptait 1 716 logements au recensement de 1999. **Le parc a stagné depuis 1990 alors même que la population progressait de 3,6%**. L'explication réside dans les changements internes au parc existant.

Le parc de résidences principales a fortement progressé depuis 1990 avec une hausse de 13%. Cette évolution est due à un report des résidences secondaires transformées en résidences principales mais également au retour sur le marché de logements vacants :

- Baisse de 13% des résidences secondaires principalement transformées en résidences principales. Leur nombre reste néanmoins important et témoigne du maintien de l'attrait de la commune en terme de villégiature.
- **Baisse de 47% du parc de logements vacants** : cette diminution importante témoigne du gain d'attractivité de la commune. Ce mouvement tend à se poursuivre grâce notamment à l'ORAH mise en place sur la commune.

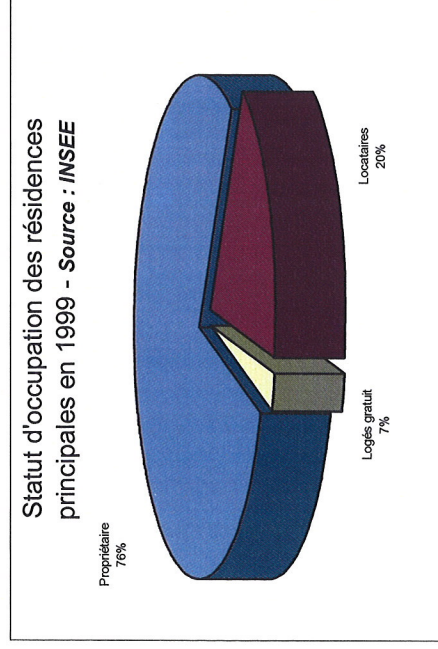
Le relevé de taxe d'habitation 2002 précise cette évolution depuis 1999, à savoir une nouvelle baisse des résidences secondaires (287) et une forte hausse du nombre de résidences principales : 1430 soit +9% en 4 ans.

Cette forte hausse est principalement due à l'opération de Carheil mais également à une attractivité plus grande de la commune. L'estimation des besoins en construction à moyen terme doit tenir compte de cette évolution récente.

Structure du parc de Plessé (1 716 logements)	Structure du parc du département
76,4% de rés. principales	83,4% de rés. principales
17,2% de rés. secondaires	11,9 de rés. secondaires
6,4% de logt. vacants	4,7% de logt. vacants

B. Caractéristiques du parc de logements en 1999

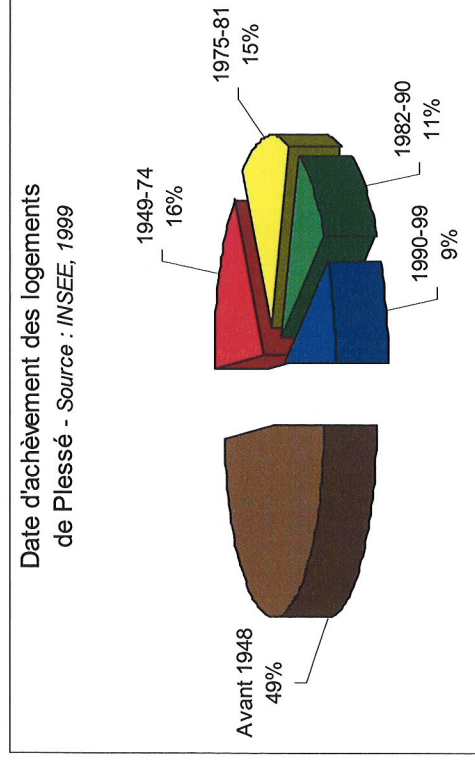
1. Une très grande majorité de propriétaires



La commune mène ou participe à des actions en faveur du développement du parc locatif au travers de deux types d'opération :

- ✓ **L'initiative publique au travers des investissements directs** : la commune à créer 7 locatifs communaux depuis 2000 contribuant en outre à diminuer la vacance et à développer l'offre en logement social. Par ailleurs, les organismes publics (office HLM, ...) comptent un parc de 66 logements (25% du parc locatif) et 8 autres sont en projets. A moyen terme, il s'agit de favoriser ce type d'action afin de retrouver un équilibre du parc de logement. A titre indicatif, un ratio d'environ 30% de logements locatifs est considéré comme satisfaisant pour un parc de logements
- ✓ **L'incitation au travers de l'Opération Régionale d'Amélioration de l'Habitat (ORAH)** lancée entre 1998 et 2001 a permis la réhabilitation d'un nombre important de logements. 24 d'entre eux ont été proposés à la location soit une augmentation de 10% du parc

2. Un parc de logement ancien



49% du parc de logements a plus de 50 ans contre seulement 26% en Loire-Atlantique et 43% dans le canton. Cela explique en partie la part de logements vacants sur la commune.

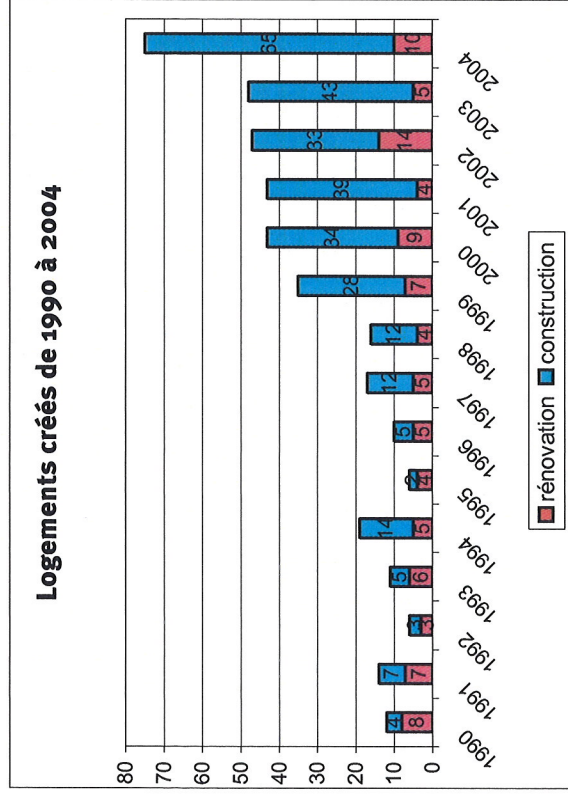
La part des logements construits depuis 1982 est limitée et témoigne de la période de ralentissement qu'a connu la commune en matière de construction.

L'ORAH a permis d'intervenir sur le parc ancien : à Plessé, 80% des logements sont concernés. L'opération qui s'est achevée en 2001 a permis d'intervenir sur le parc vacant mais a favorisé également l'amélioration du confort des logements. **L'ORAH offre un bilan très positif avec 124 logements bénéficiant d'aides à la rénovation auxquels s'ajoutent les aides allouées à la commune pour la création des onze locatifs.** 7% du parc total a donc été concerné par cette opération.

Il serait souhaitable de voir ce type d'opération relancé dans les années à venir afin de poursuivre l'action engagée. Le parc ancien étant important, il s'agit d'éviter l'abandon complet de certains logements.

C. Évolution de la construction et de la rénovation

1. Une croissance très importante de la construction neuve

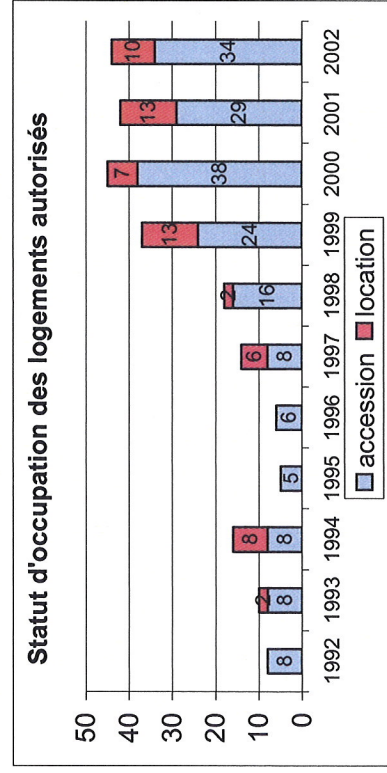


Le nombre de logements autorisés a explosé depuis 6 ans. Le rythme est passé de 11 permis délivrés par an jusqu'en 1998 à **près de 50 logements créés par an depuis, soit un rythme multiplié par 4.**

La raison majeure est la reprise de l'opération de Carheil dont le potentiel total est d'environ 250 terrains à construire. Cette opération privée connaît actuellement un succès énorme en lien avec le phénomène de rurbanisation des actifs.

L'essentiel des permis concerne l'individuel pur mais l'on constate depuis le début du siècle une tendance au développement de l'individuel groupé et du collectif : 21% des logements autorisés.

2. Le statut des logements autorisés



L'essor du parc locatif est très net depuis 1999. **22% des logements créés sont destinés à la location** ce qui montre une amélioration de l'équilibre du parc total par la construction neuve.

L'effort doit cependant être poursuivi pour faire face à l'augmentation très importante du nombre de logements en accession. Cela passe notamment par le lancement d'opérations publiques moins sujettes aux obligations de bénéfices.

Par ailleurs, signalons que des résidences secondaires sont encore construites même si le rythme est très faible. Les estimations doivent en tenir compte.

Synthèse

En 1999, le parc de logement se caractérisait comme suit :

- ✓ Un parc de 1 716 logements en stagnation depuis 1990 mais qui fluctue beaucoup : hausse de 13% du parc de résidences principales, baisse de 13% du parc de résidences secondaires, baisse de 43% du parc de logements vacants.
- ✓ 20% seulement des résidences principales en logements locatifs en 1999 : l'équilibre du parc est encore insuffisant mais des initiatives qui permettent son développement : création de logements communaux et de locatifs HLM, incitation à l'investissement privé au travers de l'ORAH
- ✓ Un parc de logement ancien mais qui a bénéficié de l'ORAH qui a permis la rénovation de près de 7% du parc.
- ✓ Une explosion de la construction neuve depuis quelques années principalement due au redémarrage de l'imposante opération de Carheil mais également visible à l'échelle de la commune.

L'évolution à moyen terme de ce parc de logements doit être traitée sur différents thèmes :

- Le **développement d'une offre mixte** avec en particulier la poursuite de programmes publics ou privés notamment en matière de locatif, ce afin de garantir un meilleur équilibre démographique.
- La **détermination de secteurs à urbaniser** pour maintenir un potentiel de terrains constructible suffisant mais aussi dans l'objectif de gérer le développement urbain à plus long terme : phasage du développement, prévision des équipements. Il s'agit également de gérer le programme des opérations afin d'éviter des opérations basées uniquement sur de l'accession.
- La **prise en compte du parc ancien** en favorisant les réhabilitations

Il s'agit donc de définir une politique du logement à plus long terme visant à compenser les déséquilibres en terme de structure du parc et sur un plan démographique dus à cette opération de 250 logements. Les solutions passent par la définition de programmes mixtes en logements mais aussi la prévision des besoins en équipement.

III. Perspectives d'évolution

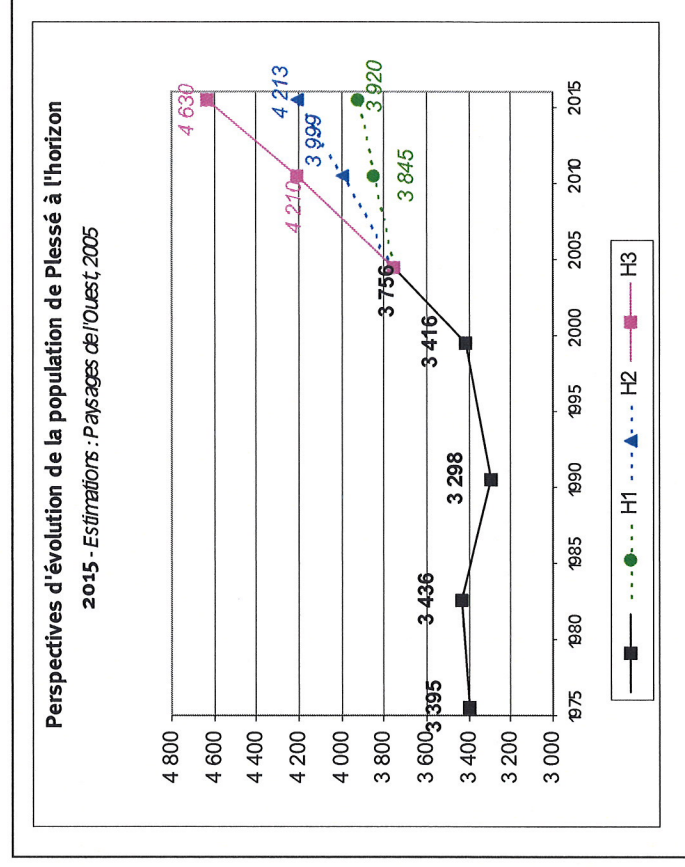
A. Les perspectives d'évolution de la population

Compte tenu de l'analyse démographique réalisée précédemment, trois hypothèses d'évolution de population peuvent être définies afin d'estimer l'évolution démographique de la commune sur la période 2002/2015.

Les données ci-après sont basées sur les résultats des derniers recensements de l'INSEE en matière d'évolution de population. Ainsi, trois hypothèses d'évolution de la démographie ont été établies pour la commune en fonction des évolutions déjà connues :

- **une hypothèse basse : en continuité avec la période 1990/1999**, période de hausse modérée de la population,
 - **une hypothèse moyenne,**
 - **une hypothèse haute : basée sur le prolongement de la croissance connue entre 1999 et 2004**,
- Les hypothèses d'évolution, ci-après, sont définies à partir de la population comptabilisée au recensement de 2004, soit **3 756 habitants**.

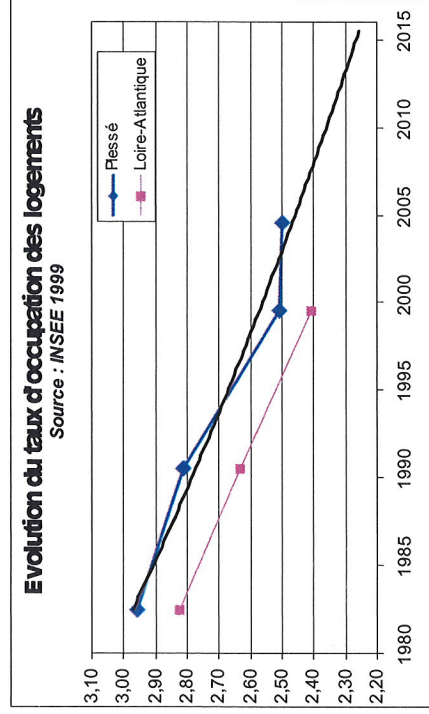
	H1	H2	H3
Population 2004	3 756	3 756	3 756
Taux de variation	+0.39	+1,05	+1,92
2010	3 845	3 999	4 210
2015	3 920	4 213	4 630
Variation 2004/2015	+164	+457	+874



B. Perspectives d'évolution du logement

1. Estimation des besoins en résidences principales à l'horizon 2015

Afin d'estimer le nombre de résidences principales nécessaires à l'évolution démographique envisagée précédemment, les besoins ont été établis sur la base du taux d'occupation estimé des résidences principales, soit 2,4 personnes par habitant. Cela conduit aux résultats suivants pour les trois estimations de population :



Estimation du nombre de résidences principales en 2015			
Hypothèses	H1	H2	H3
Population 2015	3 920	4 213	4 630
Taux d'occupation	2,4	2,4	2,4
Résidences principales 2015	1 633	1 756	1 929

(*) : rappel : 1 430 résidences principales en 2002 (source DGI)

2. Estimation des besoins liés aux résidences secondaires

La commune compte un nombre important de résidences secondaires mais ce parc est en forte baisse : -13% entre 1990 et 1999. Les données DRE concernant les logements autorisés indiquent une moyenne inférieure à 1 logement par an depuis 1992. Il s'agit en outre de constructions entrant dans le cadre ponctuel de l'opération de Carheil qui va s'achever prochainement.

A moyen terme, il apparaît évident que, si création de résidences secondaires il y a, cela va porter essentiellement sur le parc ancien au travers de réhabilitations. **Les besoins en construction sont donc considérés comme quasi nuls.**

3. La prise en compte de la notion de « Point mort »

Cette notion correspond au fait qu'une part de la construction neuve n'apporte aucun gain démographique. En effet, cette part est compensée par des désaffectations, des destructions de logements ou encore des fusions de logements notamment au travers de la reprise de corps de ferme. La notion est également liée à l'augmentation de la vacance ou des résidences secondaires ainsi qu'au phénomène de desserrement des ménages.

Afin de l'estimer, il a été comparé les données INSEE à celles de la construction durant la période 1990/1999. Bien que le rythme de construction soit de l'ordre de 10 logements par an, le parc total a pratiquement stagné durant la période. Selon la notion de « Point Mort », 9 constructions par an n'apporteraient pas de croissance démographique mais compenseraient les évolutions du parc de logement.

Dans le cas de Plessé, ce nombre s'explique notamment par l'ancienneté du parc mais aussi par la transformation de petits logements en un seul avec la réhabilitation d'ensembles bâtis.

Pour estimer les besoins induits à moyen terme, il convient de relativiser plusieurs points :

- ♦ Le parc de logement vacant et de résidence secondaire diminue et n'a donc aucune influence sur cette notion
- ♦ Le phénomène de desserrement a été pris en compte dans l'estimation des besoins en résidences principales.

Le « point mort » de la construction sera plus faible que celui constaté entre 1990 et 1999. Il est estimé à environ 4 constructions par an

4. Besoins totaux en constructions

Les trois hypothèses d'évolution de la population ont conduit à trois hypothèses de rythme de construction pour les neuf prochaines années d'ici à 2015 :

	2002	H1	H2	H3
Résidences Principales	1 430	1 633	1 756	1 929
Différentiel		203	326	499
Point mort de la construction		52	52	52
Résidences secondaires	296	0	0	0
Différentiel		0	0	0
Total à construire		255	378	551

5. Estimation des besoins en terrain

Selon les hypothèses de besoins en logement il est possible d'estimer les besoins en terrains constructibles à l'horizon 2015. Des ratios de 10 logements par hectare en individuel pur (IP) et de 20 en individuel groupé (IG) sachant qu'environ 20% des logements construits sont de l'individuel groupé :

Hypothèse 1 : **23 ha**

Hypothèse 2 : **34 ha**

Hypothèse 3 : **50 ha**

Synthèse :

La comparaison avec les rythmes de construction connus depuis 1990 permet de mieux se positionner : 11 logements annuel jusqu'en 1998 mais 43 depuis 4 ans. Si la hausse du rythme est liée principalement à une seule opération, elle témoigne d'un gain d'attractivité certain de la commune.

Sur un plan démographique, **l'hypothèse 2 semble la plus intéressante**. En effet, il apparaît important de maintenir une croissance démographique à moyen terme. Il s'agit de développer une offre d'accueil qui permette d'équilibrer la structure de population sur le long terme actuellement remise en cause par l'opération en cours.

Se placer sur les objectifs définis à l'hypothèse 2 suppose de suivre **un rythme de 40 logements annuel et donc de dégager un potentiel d'environ 40 ha** si l'on prend en compte le phénomène de rétention.

Dans le cadre du PLU, il convient de définir une politique du logement à moyen terme afin d'évaluer de manière plus précise les besoins réels en terrains constructibles.

IV. Activité économique

Il est recensé 732 emplois sur la commune. La principale activité est l'**agriculture qui regroupe près d'un tiers des emplois** pour 128 exploitations. Il n'est pas recensé d'entreprises importantes sur la commune. L'essentiel des autres activités est axé sur l'artisanat, les commerces et services.

A. L'activité artisanale

L'activité artisanale touche principalement les domaines du bâtiment mais également de la forêt étant donné le contexte géographique.

Il est recensé dans la commune : 8 artisans en menuiserie – charpente – couverture ; 2 en maçonnerie ; 1 en plomberie ; 1 en peinture ; 1 en électricité et 1 en ébénisterie.

A cela s'ajoutent trois entreprises : production de produits électriques, transports de matériaux, plâtrerie.

La problématique urbanistique tient à la dispersion des artisans sur le territoire qui nécessite une réflexion au cas par cas pour leur évolution future.

B. Un ensemble de commerces et services relativement complet

L'offre commerciale est relativement développée. Il est en effet recensé un ensemble de commerces de proximité complété par un ensemble de services diversifiés notamment avec un nombre important de services médicaux. Signalons ici la présence de l'hôpital local qui, avec 64 salariés, constitue le premier employeur de la commune.

Les commerces et services sont principalement situés dans le bourg mais également au Dresny et au Coudray. Cette répartition permet une meilleure desserte des habitants mais limite le potentiel de chacun. En effet si l'offre est relativement complète, elle apparaît inférieure à ce que l'on trouve habituellement dans une commune de près de 4 000 habitants. A titre d'exemple, le domaine de Carheil regroupera à terme environ 650 habitants mais reste isolé des commerces. Par ailleurs, la situation de la commune entre Blain et le pôle commercial de Redon limite d'autant le potentiel commercial.

Les choix en terme de développement urbain doivent tenir compte de cette problématique car il s'agit avant tout de veiller au maintien des commerces et services existants voire d'envisager leur développement au regard de l'évolution démographique récente. Il s'agirait de favoriser le développement du pôle de commerces de Plessé qui bénéficie d'une certaine attractivité.

C. Le tourisme

L'activité touristique s'est développée autour du tourisme vert notamment avec le canal de Nantes à Brest mais également la base de loisirs de l'étang ou encore le réseau de sentiers pédestres. La commune bénéficie en outre d'activités de loisirs avec notamment le karting ou encore le centre équestre, la base ULM. Les activités de restauration ont en outre pu bénéficier des atouts touristiques de la commune (voir carte « Tourisme » chap. I). Signalons également le développement d'activités locales avec le développement de la vente directe (cidre, miel, ...) en complément de l'activité agricole traditionnelle.

Il apparaît important d'étudier l'évolution de ces structures à moyen terme. Il s'agit dans le cadre du PLU de confirmer voire de renforcer les atouts touristiques de la commune favorable au maintien des activités en place. Dans un horizon plus large que l'échelle communale, l'accent doit être mis sur la promotion du tourisme local au travers du Pays des trois rivières et de ses principaux atouts : le canal de Nantes à Brest et la forêt du Gâvre. Ceci est d'autant plus important que la proximité de grands pôles urbains est un atout sérieux pour le développement de ce type de tourisme

D. Le secteur agricole, vecteur principal de l'activité économique.

L'agriculture constitue l'élément majeur de l'activité économique. Les données REA 2000 fournies par la chambre d'agriculture permettent de mieux définir cette activité :

- ♦ 128 exploitations agricoles pour une surface de 6293 ha de terres, soit 49.2 ha de surface moyenne
- ♦ 103 exploitations « plein temps », 225 actifs permanents
- ♦ 68% d'exploitations individuelles
- ♦ Activités principales : lait et élevage

La présence d'activités induites tels qu'une entreprise agricole, des commerces de négoce et de bestiaux confirme l'importance de cette activité. Cette activité affiche globalement une bonne santé économique avec un bon nombre d'exploitation viable. A titre d'exemple, un tiers des exploitants se sont installés depuis 1994 et un tiers des 47 exploitations à transmettre (exploitants ayant plus de 50 ans) ont un avenir assuré ou du moins possible.

L'activité agricole, compte tenu de son importance économique et son impact territorial est un élément majeur à traiter dans le PLU afin de :

- **Préserver et favoriser l'activité agricole** en protégeant les sièges et les terres agricoles.
- **Prévoir les évolutions à moyen terme** notamment sur le plan des successions prévues.
- **Étudier les possibilités de développement des villages ou de réhabilitations de bâtis** au regard de la problématique des installations classées qui impose un périmètre inconstructible de 100m.

Dans le cas de Plessé, cette donnée doit faire l'objet d'une attention toute particulière car pas moins de 74 exploitations sont situés à moins de 100 m d'un tiers dont certaines à proximité de villages importants.

Chapitre 3 : Les choix de développement urbain retenus

I. Objectifs de la révision et projet de développement

A. Les motivations de la révision du POS

Par délibération du conseil municipal en date du 23 octobre 2002, la commune a décidé la révision de son POS et la prescription du PLU sur l'ensemble du territoire.

Le POS approuvé en 1994 ne répond plus aux exigences actuelles. La révision doit donc permettre de développer une réflexion sur le développement urbain, la gestion et la valorisation du patrimoine architectural et paysager ou encore sur les notions de développement durable.

B. Un projet de développement pour Plessé

Au regard de ces motivations, des contraintes liées au territoire et du cadre législatif et réglementaire exposés plus haut, le projet de développement de la commune est structuré autour des trois axes suivants :

- Poursuivre le développement démographique et urbain
- Assurer un développement économique diversifié
- Préserver et mettre en valeur le patrimoine.

1. Poursuivre le développement démographique et urbain

La commune a connu au cours des dernières années un important développement démographique qui lui a permis d'atteindre 3 756 habitants en 2004. La commune souhaite poursuivre ce développement mais en préservant son cadre de vie et sa vocation agricole marquée. L'objectif démographique fixé à 4 200 habitants à l'horizon 2015 vise à contrôler ce rythme de progression en permettant la création d'une quarantaine de logements par an.

La commune est marquée par cinq pôles majeurs d'habitat : les trois bourgs « historiques » (Plessé, Le Coudray et Le Dresny) et les deux pôles contemporains de Saint-Clair et du domaine de Carheil. Il s'agit d'assurer un développement proportionné de chacun de ces pôles en favorisant le développement des trois bourgs qui proposent une offre complète en commerces et services.

Le territoire de la commune est aussi marqué par de nombreux villages qui structurent l'espace rural. Il s'agit de maintenir des possibilités d'accueil dans ceux-ci sous réserve de préserver l'environnement naturel et, surtout, les activités agricoles qui y sont nombreuses. Le développement des villages ne peut donc s'envisager que par un comblement des dents creuses.

Enfin, afin de permettre l'adaptation des services publics ou d'intérêt collectif, des pôles d'équipements sont identifiés dans le PLU.

2. Assurer un développement économique diversifié

L'activité agricole marque fortement le paysage communal avec plus de 100 exploitations en activité. La commune souhaite fortement maintenir la vocation agricole de son territoire à travers des actions permettant d'assurer une bonne préservation des secteurs à enjeux agricoles marqués.

D'autre part, en lien avec les orientations définies au niveau intercommunal, la commune se doit d'accueillir des entreprises afin de maintenir un nombre d'emplois en rapport avec son poids démographique. Le développement des zones d'activités de la route de Savenay et de Lancé est envisagé dans le PLU.

3. Mettre en valeur le patrimoine naturel et bâti

La commune dispose d'un riche patrimoine naturel et bâti qu'il appartient de préserver pour maintenir la qualité du cadre de vie dans la commune.

Les sites naturels les plus sensibles identifiés dans le territoire communal doivent être protégés afin de préserver les richesses des écosystèmes.

Les actions pour permettre la réalisation de ces objectifs sont présentées dans le PADD (*cf. Pièce n°2*).

C. Le territoire et son aménagement

1. Les surfaces

Surface du territoire : 10 438 ha (INSEE)

Le P.O.S. en vigueur		
<u>Zones urbaines :</u> UA – Uba – Ubb – UC - UE		310,25 ha
<u>Zones d'urbanisation futures :</u> NAa – NAb – Naca – Nacc – Nacd - NAe		55,56 ha
<u>Zone agricole :</u> NCa 1 – NCae 2		7 284,45 ha
<u>Zones naturelles :</u> NDa – NDc – NDI - NAI 1 – NAI 2		2 787,76 ha
Total		10 348,02 ha
<i>Note : différence de 90 ha sur le total en moins</i>		

Le PLU proposé		
<u>Zones urbaines :</u> Ua – Ub – Uc – Ud – Ude – Ue – UI		459,64 ha
<u>Zones d'urbanisation futures :</u> NAa – NAb – Naca – Nacc – Nacd - NAe		68,87 ha
<u>Zone agricole :</u> NCa 1 – NCae 2		7 357,85 ha
<u>Zones naturelles :</u> NDa – NDc – NDI - NAI 1 – NAI 2		2 646,37 ha
Total		10 532,73 ha
<i>Note : Différence de 95 ha sur le total territorial en plus</i>		

Différence	
	+149,39 ha
	+13,31 ha
	+73,40 ha
	-141,39 ha
	+184,71 Différence de 1,8%

2. Eléments d'évolution des surfaces

Pour le projet de PLU de Plessé :

- 1) **Un différentiel d'environ 1%** avec la surface officielle des données INSEE dans le chiffre donné par le POS.
- 2) **Un différentiel identique dans le PLU mais dans l'autre sens**, au total un différentiel de 1,8 % entre les deux surfaces globales.
- 3) **Pour l'évolution des zones U**, une augmentation de 50% par rapport aux surfaces du POS.
- 4) **Pour l'évolution des zones AU**, une augmentation de 24 % par rapport au POS.
- 5) **Pour l'évolution des zones agricoles et naturelles**, on constate essentiellement la diminution des zones naturelles de 5%.

Pour un territoire comme celui de la commune de Plessé, les évolutions en pourcentage restent limiter, l'évolution la plus sensible porte sur l'intégration de zones équipées, de zones qui se sont urbanisées et du domaine de Carheil.

Le potentiel constructible proposé est situé :

- ♦ **Majoritairement en secteur 2AU** – 38 ha – pour 15 ha proposé en secteur 1AU pour l'habitat, secteurs 1AU qui sont pour l'essentiel maîtrisés par la collectivité.
- ♦ **Dans les villages Uc** où on recense dans le projet de l'ordre de 60 à 80 terrains potentiellement constructibles, les villages étant globalement construits à 90 %.
- ♦ **Les extensions d'habitat existant de l'habitat dispersé Nh** (126 ha dont les périmètres ont été réduit de 15 ha suite à l'avis des services).

II. Un cadre législatif et réglementaire à respecter

A. Le respect des principes généraux du droit de l'urbanisme

Les articles L. 110, L. 121-1 et L. 123-1 du Code de l'urbanisme prescrivent les dispositions générales dont les plans locaux d'urbanisme doivent tenir compte. À travers ces articles, il s'agit de respecter les grands principes de la loi SRU.

1. L'article L. 110

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

Le PLU révisé de Plessé, prenant en compte les besoins de la collectivité en matière d'habitat, de logements, d'activités, ne remet pas en cause les projets adoptés par d'autres collectivités territoriales. Il est ainsi compatible avec les dispositions de l'article L. 110.

Le souci de gestion économe du sol se traduit par un développement urbain privilégié sous forme d'opérations d'ensemble de type AU.

2. L'article L. 121-1

« Les [...] plans locaux d'urbanisme [...] déterminent les conditions permettant d'assurer :

- 1° L'équilibre entre le renouvellement urbain, un développement urbain maîtrisé, le développement de l'espace rural, d'une part, et la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des espaces naturels et des paysages, d'autre part, en respectant les objectifs du développement durable ;
- 2° La diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale dans l'habitat urbain et dans l'habitat rural, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, notamment commerciales, d'activités sportives ou culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics, en tenant compte en particulier de l'équilibre entre emploi et habitat ainsi que des moyens de transport et de la gestion des eaux ;
- 3° Une utilisation économe et équilibrée des espaces naturels, urbains, périurbains et ruraux, la maîtrise des besoins de déplacement et de la circulation automobile, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des écosystèmes, des espaces verts,

des milieux, sites et paysages naturels ou urbains, la réduction des nuisances sonores, la sauvegarde des ensembles urbains remarquables et du patrimoine bâti, la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature. »

a. Un développement urbain maîtrisé

Que ce soit pour l'habitat ou les activités, les extensions envisagées sont proposées en continuité de l'espace urbanisé. Les extensions de l'urbanisation se feront principalement en continuité des zones urbanisées des agglomérations (Plessé, Le Dresny, Le Coudray et, de façon plus mesurée, Saint-Clair et Carheil). Il s'agit aussi de permettre un certain renforcement des villages de la commune par comblement des dents creuses dès lors que cela ne porte atteinte ni à l'environnement, ni à l'activité agricole.

Le souci de développement urbain maîtrisé est particulièrement présent dans le PLU révisé de Plessé. La récente poussée de la construction a conduit la municipalité à s'interroger sur le rythme de son développement. Afin d'offrir aux nouveaux arrivants une qualité de services optimale, il apparaît nécessaire limiter les possibilités immédiates de constructions neuves. Le choix a ainsi été fait de privilégier dans le PLU les possibilités d'aménagement à long terme (secteurs 2AU nécessitant une modification du PLU pour pouvoir être aménagés) : ils représentent plus des deux tiers des secteurs à urbaniser définis dans le PLU.

Le choix de la localisation des sites ayant vocation à être aménagés, à plus ou moins long terme, traduisent également une volonté de maîtriser le développement urbain en recherchant un développement regroupé autour des agglomérations existantes :

- Pour Plessé, le choix a été fait de renforcer l'agglomération par le développement de nouveaux quartiers entre des axes de circulation fortement marqués par une urbanisation linéaire (entre la route de Guémené-Penfao et la route du Gâvre, notamment). Les secteurs d'urbanisation future définis permettent également de fixer les limites de l'agglomération en s'appuyant sur les vallées vertes au sud et à l'est.
- Au Coudray, le souci de développement cohérent du bourg doit composer avec les nombreuses exploitations agricoles en activité au nord et au sud. Ainsi, les secteurs à urbaniser ont été définis en continuité avec le centre-bourg en ne se rapprochant pas au-delà des limites réglementaires des bâtiments d'élevage agricole. Pour permettre un développement proportionné de ce bourg, le développement du bourg initié par le lotissement de la gare, à l'est, est poursuivi dans ce secteur où les contraintes agricoles sont moindres. Aucun développement n'est envisagé à l'ouest afin de maintenir la coupure verte de la vallée.
- Au Dresny, le développement du bourg prend en compte la préservation de la vallée bordant le bourg à l'est. Les secteurs de développement prévus permettent d'assurer une liaison cohérente entre les secteurs d'habitat qui se sont développés le long des routes d'Avessac et de Polignac. Comme au Coudray, les secteurs de développement ont été quantifiés afin de permettre un développement proportionné de ce bourg.
- Le secteur d'habitat de Saint-Clair, situé au contact du bourg de Guenrouet, s'est fortement développé au cours des dernières décennies. Le PLU vise à contenir le développement de ce secteur moins structuré que les trois bourgs dans l'enveloppe urbaine actuelle. Un secteur 2AU a été défini afin d'assurer une cohérence entre l'urbanisation linéaire récente le long de la RD 2 et le cœur du

village. Ce développement à long terme se justifie par le souci de ne pas favoriser un développement trop rapide de ce secteur excentré de la commune.

- Le domaine de Carheil constitue un secteur urbain totalement atypique s'étendant sur plus d'une centaine d'hectares. Il est désormais presque totalement urbanisé ; un petit secteur restant à aménager a été classé en 2AU afin de ne pas déstabiliser complètement ce site qui a connu un développement rapide après des années de stagnation.
- Les autres villages constructibles au POS de 1994 ne sont pas amenés à se développer au-delà de l'enveloppe bâtie actuelle. Dès lors que cela ne portait pas atteinte à l'activité agricole ni à l'environnement, le périmètre constructible de ceux-ci a été corrigé afin de permettre un comblement des dents creuses et d'intégrer des constructions existantes pour leur permettre d'évoluer. Les principes suivants ont d'autre part été respectés :
 - prise en compte des réseaux d'eau potable et d'électricité existants afin de ne pas rendre constructibles des parcelles non équipées,
 - pas de développement des villages situés le long de la RD 164 ou à sa proximité immédiate,
 - pas d'extension du périmètre constructible le long des RD afin de ne pas poser de problèmes de sécurité par la multiplication des accès.
- Enfin, deux secteurs ont été réservés au développement économique : le secteur de Lancé déjà inscrit au POS et le renforcement du pôle d'activités de la route de Savenay au sud du bourg de Plessé.

L'extension de l'urbanisation prévue dans le projet de PLU révisé représente donc une superficie de 71,8 ha, soit une surface légèrement supérieure aux besoins identifiés afin d'intégrer le phénomène de rétention foncière. Mais les surfaces directement urbanisables ne représentant une surface totale que de 19,2 ha (16 ha à vocation d'habitat et 3,2 ha à vocation d'activités économiques).

b. La préservation des espaces agricoles

Le maintien de conditions d'exploitation agricole viable passe par la prise en compte des sièges et bâtiments agricoles existants (principe de réciprocité énoncé par la loi d'orientation agricole n°99-754 du 9 juillet 1999) et par la préservation de zones agricoles suffisamment vastes et homogènes pour assurer la pérennité des exploitations et leur développement. Lorsque aucun tiers ne s'y est déjà implanté, un périmètre de 100 mètres autour des bâtiments des exploitations agricoles est réservé à l'activité agricole, conformément aux principes énoncés dans la loi d'orientation agricole.

La délimitation des zones agricoles de la commune s'est basée sur une étude agricole menée par la commission Agriculture du conseil municipal. Cette étude a été l'occasion de dresser un portrait exhaustif de l'activité agricole sur la commune. Il y apparaît que, si les zones situées au voisinage immédiat des agglomérations n'ont qu'un faible intérêt agricole en raison des possibilités réduites de développement des exploitations, l'essentiel de la commune a une forte vocation agricole qui doit être préservée.

Il est également apparu que de nombreux tiers sont installés à proximité immédiate d'exploitation agricoles en activité. Cet état de fait doit être intégré dans le PLU afin d'éviter au maximum un développement de ce frein puissant au développement agricole. Ainsi les possibilités

d'extension des bâtiments de tiers situés dans le périmètre de protection sanitaire des bâtiments d'élevage en activité sont strictement limitées et ne doivent en aucun cas conduire au développement de nouveaux logements (par changement de destination ou par extension des logements existants)..

Enfin, dans le but de permettre les activités de diversification agricole sans porter atteinte au caractère agricole de la zone, le règlement de la zone A limite les possibilités de constructions nouvelles entrant dans ce cadre au strict nécessaire : surface au sol maximale de 50 m². Il s'agit en effet de permettre le développement de l'accueil touristique à la ferme quand il ne peut pas se faire dans des bâtiments existants sans conduire à la réalisation de nouveaux logements indépendants de l'activité agricole, source à terme de développement du mitage.

Lorsqu'il ne s'agit pas de zones naturelles sensibles à préserver, notamment les ZNIEFF identifiées ou les abords des cours d'eau et zones humides, les terres cultivées de la commune ont été classées en zone A afin de permettre la construction de bâtiments nécessaires au développement des exploitations agricoles. Seules les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole y sont autorisées.

Le PLU de Plessé assure ainsi la préservation des espaces agricoles.

c. La protection des espaces naturels et des paysages

Conformément aux objectifs du SDAGE Loire-Bretagne, les zones humides et les abords des cours d'eau sont classés en zones naturelles protégées N dans lesquelles aucune nouvelle construction n'est admise. Ainsi l'étang de Saint-Gaston, zone humide identifiée dans le SAGE Vilaine, est classé en zone naturelle.

Les Zones Naturelles d'Intérêt Écologique Faunistique et Floristique (ZNIEFF) identifiées dans le cadre de la récente mise à jour de ces inventaires, font l'objet d'un classement en zone naturelle du PLU révisé. Conformément aux indications de la DIREN, le ZNIEFF de première génération ayant perdu tout intérêt écologique n'ont pas été prises en considération. Par contre, les sites nouvellement identifiés font l'objet d'une protection stricte dans le PLU révisé.

Les principales vallées sillonnant la commune ainsi que les abords du canal font également l'objet d'un classement en zone naturelle permettant de préserver ces espaces écologiques et paysagers majeurs. La délimitation de ces espaces naturels a été affinée par rapport à celle du POS de 1994 afin de correspondre au mieux à la réalité des zones sensibles d'un point de vue écologique et paysager et ne pas geler la mise en valeur par l'agriculture de terres présentant une valeur agronomique dont le PLU doit permettre la mise en valeur.

Dans le souci d'assurer une protection adaptée des boisements existants, une mise à jour des boisements été réalisée sur la commune. Les boisements présentant un intérêt majeur ont été classés comme espaces boisés au titre de l'article L. 130-1 du Code de l'urbanisme.

Cependant, conformément aux indications des services de l'État concernant les documents d'urbanisme, le classement en espace boisé au titre de l'article L. 130-1 s'avère inutile pour les massifs boisés de plus de 4 ha qui doivent être dotés d'un plan de gestion en application du Code forestier. En effet, le classement en espace boisé classé peut être source de difficultés en cas de réalisation de travaux et installations liés et nécessaires à la gestion du domaine forestier, comme la création de réserves incendie nécessaire à la lutte contre les feux de forêt.

d. La diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale

Le PLU révisé permet à développer une offre diversifiée en logements pour favoriser la diversité et la mixité sociale. Il vise à offrir une diversité de terrains à bâtir dans les agglomérations et dans les villages les plus importants et à permettre la réalisation de logements en accession ou locatifs, individuels ou dans de petits collectifs. Il permet également la reprise de bâtiments traditionnels de bonne qualité architecturale en y autorisant la création de nouveaux logements.

La possibilité de diversité des types d'habitat se traduit par la mise en place de quatre types de secteurs urbains à vocation d'habitat : Ua, Ub, Uc et Ud. Dans ces secteurs les règles d'emprise au sol et de hauteur varie afin de marquer :

- la forte densité des centres-bourgs qui doit permettre d'y réaliser des petits logements collectifs à l'échelle de l'architecture traditionnelle des cœurs d'agglomération (secteurs Ua),
- la composition urbaine plus aérée des secteurs péricentraux permettant l'accueil de logements diversifiés en maintenant une densité moins forte qu'au centre des bourgs (secteurs Ub). Le secteur de Saint-Clair qui est caractérisé par une densité assez faible du bâti est intégré entièrement en secteur Ub ;
- la vocation typiquement pavillonnaire des autres villages constructibles (secteurs Uc),
- enfin, le secteur Ud a été défini pour marquer la spécificité du domaine de Carheil, opération urbaine engagée de longue date et marquée par une urbanisation très peu dense avec des terrains d'une superficie minimale de 3 000 m². Pour ne pas nuire à la cohérence d'ensemble du domaine et éviter la densification à outrance d'une opération urbaine bien spécifique, des règles limitant la densité ont été maintenues.

Les objectifs de mixité sociale se traduisent dans le PADD et marquent la poursuite d'une politique communale en faveur du logement locatif qui s'est traduite par la réalisation de logements locatifs publics dans les opérations de lotissement et par la création de logements locatifs dans des bâtiments existants. Cette politique est amenée à se prolonger dans le cadre de l'aménagement d'autres secteurs d'urbanisation future par la municipalité.

La diversité des fonctions urbaines se traduit également par l'institution des secteurs réservés aux équipements publics ou d'intérêt collectif au cœur des agglomérations (secteurs UL).

Dans le domaine de Carheil, un sous-secteur Ud_e a été défini afin de permettre l'implantation de commerces et services permettant de répondre aux besoins du domaine.

e. La satisfaction des besoins présents et futurs

Le PLU révisé permet de satisfaire les besoins présents et futurs des habitants de Plessé en matière d'habitat, d'activités économiques et d'équipements publics. En fonction des prévisions démographiques exposées dans le diagnostic, un objectif d'évolution de population a été défini : 4 200 habitants vers 2015 (soit une hausse contrôlée de la population de 450 habitants en une dizaine d'années). Cet objectif répond à un souci de développement contrôlé de la commune afin de préserver la qualité du cadre de vie, notamment grâce à une offre satisfaisante en équipements et services.

BESOINS EN LOGEMENT :

Ce rythme de croissance implique la réalisation d'une quarantaine de nouveaux logements par an en moyenne, soit un rythme de construction neuve sensiblement inférieur à l'actuel (près de 50 logements par an sur la période 1999-2004). Cette production de logements nouveaux représente un total de 460 logements pour la période 2004-15. En prenant pour base une moyenne de 10 logements à l'hectare, les besoins en terrains constructibles sont de l'ordre de 45 ha.

Le PLU révisé prévoit le développement de l'urbanisation par la mise en place de zones d'urbanisation future où la création de logements se fera par le biais d'opérations d'ensemble. L'implantation de ces zones AU permet de densifier le tissu urbain en permettant l'aménagement d'ensemble de terrains inoccupés enclavés dans le tissu urbain ainsi qu'une utilisation économe de l'espace dans les secteurs de développement urbain situés en périphérie des bourgs.

L'ensemble des zones AU à vocation principale d'habitat (secteurs 1AU et 2AU) prévues dans le règlement représente une superficie totale de 56,4 ha, dont une grande partie sont des secteurs d'urbanisation à long terme. L'ensemble des secteurs 1AU représente un total de 16 ha très majoritairement classés en zone NA, voire en zone U dans le POS de 1994.

Le choix de la localisation des sites ayant vocation à être aménagés, à plus ou moins long terme, traduisent également une volonté de maîtriser le développement urbain en recherchant un développement regroupé autour des agglomérations :

- Pour le bourg de Plessé, le choix a été fait de renforcer l'agglomération par le développement de nouveaux quartiers entre des axes de circulation fortement marqués par une urbanisation linéaire (entre la route de Guéméné-Penfao et la route du Gâvre, notamment). Les secteurs d'urbanisation future définis permettent également de fixer les limites de l'agglomération en s'appuyant sur les vallées vertes au sud et à l'est.
- Au Coudray, le souci de développement cohérent du bourg doit composer avec les nombreuses exploitations agricoles en activité au nord et au sud. Ainsi, les secteurs à urbaniser ont été définis en continuité avec le centre-bourg en ne se rapprochant pas au-delà des limites réglementaires des bâtiments d'élevage agricole. Pour permettre un développement proportionné de ce bourg, le développement du bourg initié par le lotissement de la gare, à l'est, est poursuivi dans ce secteur où les contraintes agricoles sont moindres. Aucun développement n'est envisagé à l'ouest afin de maintenir la coupure verte de la vallée.
- Au Dresny, le développement du bourg prend en compte la préservation de la vallée bordant le bourg à l'est. Les secteurs de

développement prévus permettent d'assurer une liaison cohérente entre les secteurs d'habitat qui se sont développés le long des routes d'Avessac et de Polignac. Comme au Coudray, les secteurs de développement ont été quantifiés afin de permettre un développement proportionné de ce bourg.

- Le secteur d'habitat de Saint-Clair, situé au contact du bourg de Guenrouet, s'est fortement développé au cours des dernières décennies. Le PLU vise à contenir le développement de ce secteur moins structuré que les trois bourgs dans l'enveloppe urbaine actuelle. Un secteur 2AU a été défini afin d'assurer une cohérence entre l'urbanisation linéaire récente le long de la RD 2 et le cœur du village. Ce développement à long terme se justifie par le souci de ne pas favoriser un développement trop rapide de ce secteur excentré de la commune.
- Le domaine de Carheil constitue un secteur urbain totalement atypique s'étendant sur plus d'une centaine d'hectares. Il est désormais presque totalement urbanisé ; un petit secteur restant à aménager a été classé en 2AU afin de ne pas déstabiliser complètement ce site qui a connu un développement rapide après des années de stagnation.
- Les autres villages constructibles au POS de 1994 ne sont pas amenés à se développer au-delà de l'enveloppe bâtie actuelle. Dès lors que cela ne portait pas atteinte à l'activité agricole ni à l'environnement, une correction du périmètre constructible de ceux-ci a été effectuée afin de permettre un comblement des dents creuses et d'intégrer des constructions existantes pour leur permettre d'évoluer. Les principes suivants ont d'autre part été respectés :
 - prise en compte des réseaux d'eau potable et d'électricité existants afin de ne pas rendre constructibles des parcelles non équipées,
 - pas de développement des villages situés le long de la RD 164 ou à sa proximité immédiate,
 - pas d'extension du périmètre constructible le long des RD afin de ne pas poser de problèmes de sécurité par la multiplication des accès.

Enfin, le changement de destination des anciens bâtiments agricoles de bonne qualité architecturale et, ainsi, la création de quelques nouveaux logements est rendue possible par la création de secteurs Nh en dehors de l'agglomération ; ce changement de destination ne sera autorisé que sous réserve de ne pas si tuer dans un rayon de 100 m autour des bâtiments d'élevage en activité.

BESOINS EN ACTIVITES ECONOMIQUES :

Afin de permettre d'accompagner le développement urbain d'un développement des activités économiques, deux zones à vocation économique ont été définies :

- Le développement d'une zone d'activités au lieu-dit Lancé a été affirmé à la suite des orientations définies dans le POS de 1994. En effet, cette zone située à l'écart des villages importants permet l'accueil d'activités économiques dont la présence au cœur des zones d'habitat n'est pas souhaitable. De plus, sa situation à proximité de la RD 164 permet d'assurer une bonne liaison vers les pôles locaux de Blain et Redon.

- La zone d'activités existante a été maintenue au sud du bourg de Plessé, le long de la route de Savenay.
- D'autre part, le maintien et le développement d'activités artisanales et commerciales compatibles avec l'habitat sont permis dans les zones d'habitat des bourgs et villages. Ces activités ne devront pas porter atteinte à la vocation principale d'habitat des secteurs en question (Ua, Ub et Uc).

BESOINS EN EQUIPEMENTS PUBLICS :

L'accueil d'une nouvelle population induit d'importants besoins en terme d'équipements et de services. La vocation de pôles d'équipements publics ou d'intérêt collectif est affirmée par le classement en secteur UL de plusieurs secteurs dans chaque bourg.

Pour le bourg de Plessé :

- l'école et son extension à l'ouest du centre-bourg,
- le site de l'hôpital local dont le développement est prévu en périphérie ouest du bourg,
- le pôle d'équipements sportifs au nord du bourg,
- le cimetière à l'entrée est du bourg.

Pour le bourg du Dresny :

- le pôle d'équipements scolaires et sportifs au sud du centre-bourg.

Pour le bourg du Coudray :

- le pôle d'équipements sportifs à l'ouest du bourg.

L'ensemble des secteurs destinés aux équipements publics ou d'intérêt collectif représente un total de 22 ha, dont 13 ha sont destinés à l'hôpital local.

f. La sauvegarde du patrimoine bâti

Le souci de sauvegarde du patrimoine bâti est particulièrement présent dans le PLU de Plessé. Un inventaire attentif du patrimoine bâti a été réalisé dans toute la commune. Il a conduit à la mise en place des mesures suivantes :

- prise en compte des sites archéologiques identifiés sur la commune qui sont signalés sur le plan de zonage ; les sites remarquables indiqués sont protégés par un classement en zone naturelle,
- classement en secteur Nh des bâtiments de tiers situés en milieu agricole, notamment les bâtiments traditionnels de belle qualité pouvant faire l'objet de changement de destination,

- institution du permis de démolir dans les secteurs Ua, secteur des centres-bourgs, ainsi que sur les bâtiments les plus remarquables de la commune.

g. La prévention des risques et nuisances

Les services de l'État, à travers le porter à connaissance du préfet, ont relevé un risque particulier d'inondation sur la commune. Ce risque se traduit par l'institution d'une servitude concernant le plan de prévention des risques naturels prévisibles d'inondation du bassin aval de la Vilaine et de ses affluents (arrêté interpréfectoral du 3 juillet 2002). Ce secteur est d'autre part protégé par son classement en zone naturelle inconstructible.

3. L'article L. 123-1

« Les plans locaux d'urbanisme exposent le diagnostic établi au regard des prévisions économiques et démographiques et précisent les besoins répertoriés en matière de développement économique, d'aménagement de l'espace, d'environnement, d'équilibre social de l'habitat, de transports, d'équipements et de services.

Ils présentent le projet d'aménagement et de développement durable retenu, qui peut caractériser les îlots, quartiers ou secteurs à restructurer ou réhabiliter, identifier les espaces ayant une fonction de centralité existants, à créer ou à développer, prévoir les actions et opérations d'aménagement à mettre en œuvre, notamment en ce qui concerne le traitement des espaces et voies publics, les entrées de villes, les paysages, l'environnement, la lutte contre l'insalubrité, la sauvegarde de la diversité commerciale des quartiers et, le cas échéant, le renouvellement urbain.

Les plans locaux d'urbanisme couvrent l'intégralité du territoire d'une ou de plusieurs communes [...].

Ils fixent les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs mentionnés à l'article L. 121-1, qui peuvent notamment comporter l'interdiction de construire, délimitent les zones urbaines ou à urbaniser et les zones naturelles ou agricoles et forestières à protéger et définissent, en fonction des circonstances locales, les règles concernant l'implantation des constructions. [...]

Le plan local d'urbanisme doit, s'il y a lieu, être compatible avec les dispositions du schéma de cohérence territoriale, du schéma de secteur, du schéma de mise en valeur de la mer et de la charte du parc naturel régional, ainsi que du plan de déplacements urbains et du programme local de l'habitat. [...] »

Le PLU révisé de Plessé répond à ces obligations en définissant un ensemble de zones urbaines, à urbaniser, agricoles et naturelles tenant compte des servitudes d'utilité publiques, des risques naturels et technologiques tout en préservant la qualité des paysages.

Il comporte un projet d'aménagement et de développement durable qui explicite les objectifs de la municipalité en terme de développement urbain. Ce projet a été élaboré en tenant compte des contraintes d'urbanisation existant sur le territoire et des potentialités de développement à long terme ; il ménage ainsi le caractère durable du développement.

Il prévoit d'autre part la définition d'un ensemble de règles définissant les conditions d'implantation des constructions en fonction des

contextes et des caractéristiques urbaines ou paysagères à préserver.

La commune n'est pas concernée par un schéma de cohérence territoriale, ni par un schéma de secteur, ni par un schéma de mise en valeur de la mer, ni par une charte du parc naturel régional, ni par un plan de déplacements urbains et ni par un programme local de l'habitat.

B. Le respect des réglementations particulières

Le PLU révisé se doit de respecter :

- la loi sur l'eau du 3 janvier 1992,
- la loi Paysage du 8 janvier 1993,
- la loi relative au renforcement de la protection de l'environnement du 2 février 1995.

1. La loi sur l'eau

La loi sur l'eau du 3 janvier 1992 a été codifiée dans les articles L. 210-1 et suivants du Code de l'environnement. Le PLU révisé de Plessé se doit de respecter ces dispositions et notamment l'article L. 211-1 :

« I - Les dispositions [de la loi sur l'eau] ont pour objet une gestion équilibrée de la ressource en eau ; cette gestion équilibrée vise à assurer :

- 1° La préservation des écosystèmes aquatiques, des sites et des zones humides ; on entend par zone humide les terrains, exploités ou non, habituellement inondés ou gorgés d'eau douce, salée ou saumâtre de façon permanente ou temporaire ; la végétation, quand elle existe, y est dominée par des plantes hygrophiles pendant au moins une partie de l'année ;
- 2° La protection des eaux et la lutte contre toute pollution par déversements, écoulements, rejets, dépôts directs ou indirects de matières de toute nature et plus généralement par tout fait susceptible de provoquer ou d'accroître la dégradation des eaux en modifiant leurs caractéristiques physiques, chimiques, biologiques ou bactériologiques, qu'il s'agisse des eaux superficielles, souterraines ou des eaux de la mer dans la limite des eaux territoriales ;
- 3° La restauration de la qualité de ces eaux et leur régénération ;
- 4° Le développement et la protection de la ressource en eau ;
- 5° La valorisation de l'eau comme ressource économique et la répartition de cette ressource.

II - La gestion équilibrée doit permettre de satisfaire ou concilier, lors des différents usages, activités ou travaux, les exigences :

- 1° De la santé, de la salubrité publique, de la sécurité civile et de l'alimentation en eau potable de la population ;
- 2° De la vie biologique du milieu récepteur, et spécialement de la faune piscicole ;
- 3° De la conservation et du libre écoulement des eaux et de la protection contre les inondations ;
- 4° De l'agriculture, des pêches et des cultures marines, de la pêche en eau douce, de l'industrie, de la production d'énergie, des transports, du tourisme, de la protection des sites, des loisirs et des sports nautiques ainsi que de toutes autres activités humaines légalement exercées. »

Les actions de la commune pour atteindre ces objectifs s'inscrivent dans une démarche globale de gestion de l'eau à travers d'actions conjuguées sur le plan des eaux usées et de l'eau potable.

Une étude de zonage d'assainissement a été entreprise sur l'ensemble de la commune. Le résumé de cette étude et la carte des zones d'assainissement collectif sont annexés au présent PLU (cf. Pièce n°5-a "Annexes sanitaires").

Conformément aux orientations du SDAGE Loire-Bretagne et du SAGE Vilaine, les abords des cours d'eau et des zones humides sont protégés par un classement en zone N.

2. La loi Paysage du 8 janvier 1993

Les textes organisant la protection et la mise en valeur des paysages trouvent leur traduction dans le Code de l'Urbanisme, notamment dans les articles R. 123-2, R. 123-3, L. 123-1, L. 130-1 et L. 442-2.

Le PLU intègre les sites archéologiques identifiés par la DRAC en les faisant figurer sur les documents graphiques du PLU.

Les sites naturels sensibles identifiés dans le cadre de la mise à jour des inventaires ZNIEFF font l'objet d'un classement en zone naturelle.

3. La loi relative au renforcement de la protection de l'environnement (loi Barnier)

La loi n°95-101 du 2 février 1995 relative au renforcement de la protection de l'environnement (loi Barnier) a été codifiée dans le Code de l'urbanisme notamment à l'article L. 111-1-4. Le PLU révisé de Plessé se doit de respecter ces dispositions :

« En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation.

Cette interdiction ne s'applique pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- aux bâtiments d'exploitation agricole ;
- aux réseaux d'intérêt public.

Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.

Les dispositions des alignés précédents ne s'appliquent pas dès lors que les règles concernant ces zones, contenues dans le plan local d'urbanisme, ou dans un document d'urbanisme en tenant lieu, sont justifiées et motivées au regard notamment des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages. [...] »

À Plessé, cette règle concerne la RD 164, voie classée à grande circulation. En dehors des espaces urbanisés, la marge de recul à

respecter de part et d'autre de cette voie est de 75 m. Le projet de PLU ne prévoit aucun secteur de développement urbain le long de cette voie en dehors des espaces actuellement urbanisés.

III. Modifications des règles d'utilisation des sols

A. Les règles nouvelles introduites par la loi SRU

Le POS de 1994 distinguait deux types de zones :

- les zones urbaines (zones U)
- les zones naturelles (zones NA, NC et ND).

L'application de la loi SRU conduit à en distinguer quatre :

- les zones urbaines (zones U),
- les zones à urbaniser (zones AU),
- les zones agricoles (zones A),
- les zones naturelles et forestières (zones N).

Le contexte législatif nouveau ne se résume pas à un simple changement d'appellation (NA devenant AU, NC devenant A et ND se transformant en N). En effet, en zone agricole (zone A), **seules** les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont désormais autorisées (Art. R. 123-7). Il en résulte la création de **secteurs Nh** permettant d'extraire de la zone agricole tous les bâtiments n'ayant pas de vocation agricole ou étant amenée à la perdre à court terme, sur la base de l'étude exhaustive réalisée par la Chambre d'Agriculture. Il s'agit de permettre l'évolution de ces bâtiments (extension et changement de destination sous réserve de ne pas porter atteinte à l'activité agricole) à l'image de ce qui était permis en zone NC dans le POS de 1994.

D'autre part, le contenu du règlement écrit est modifié. Pour chaque zone, on parle désormais d'utilisations du sol interdites (article 1) et autorisées sous conditions (article 2) ; il ne s'agit donc plus de dresser une liste exhaustive des utilisations du sol autorisées. De son côté, la définition d'une superficie minimale constructible (article 5) n'est plus autorisée que lorsque cette règle est justifiée par des contraintes techniques relatives à la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif ou lorsque cette règle est justifiée pour préserver l'urbanisation traditionnelle ou l'intérêt paysager de la zone considérée. Le contenu des articles 3, 4 et 6 à 14 n'est que légèrement modifié par la loi SRU. L'article 15 (dépassement du COS) est supprimé.

B. Changements de règles par rapport au POS de 1994

1. Les changements de règles écrites dans toutes les zones

La révision du PLU de Plessé a été l'occasion de revoir profondément la rédaction de règles dont l'application s'avérait problématique ou d'en simplifier la rédaction de certaines. Il s'agit des articles suivants :

- **Superficie minimale des terrains constructibles** (article 5) : elle n'est plus définie que pour les secteurs Ud (secteurs constructibles du domaine de Carheil). En effet, dans ce secteur, il apparaît nécessaire de maintenir une superficie minimale des terrains constructibles afin de maintenir une cohérence urbaine et paysagère du domaine dont l'urbanisation est en voie d'achèvement. La

superficie minimale requise est fixée à 3 000 m², comme dans les règlements de lotissement ayant régi les différentes phases de développement urbain. Cette superficie s'avère nécessaire pour maintenir l'aspect boisé de l'opération et la qualité du cadre de vie.

- **Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives** (article 7). La distinction de règles d'implantation entre les bâtiments implantés à moins de 20 m des voies publiques et ceux implantés à une distance supérieure induisait de grosses incohérences selon qu'un terrain était desservi par une voie publique ou par une voie privée ; cette notion de bande de 20 mètres est purement supprimée dans toutes les zones.
- **Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété** (article 8) : cette disposition posait problème en cas d'implantation de dépendances (abris de jardin, garages...) sur des terrains de petite taille et en cas de division foncière intervenant après application de cette règle, la distance par rapport aux nouvelles limites séparatives pouvant être de 2 m, en incohérence avec l'article 7. Cette disposition est supprimée dans toutes les zones.
- **Hauteur des constructions** (article 10). La hauteur des constructions est désormais définie en terme de niveaux autorisés par rapport au rez-de-chaussée. Il s'agit de contrôler plus facilement le nombre de logements construits dans les immeubles collectifs.
- **Réalisation d'aires de stationnement** (article 12) ; le nombre de places de stationnement à réaliser a été revu à la hausse pour les logements afin d'éviter le développement du stationnement sauvage sur voies publiques, notamment dans les quartiers récents.
- **Coefficient d'occupation des sols** (article 14) ; la référence au COS est supprimée au profit de l'emprise au sol. Cette disposition permet de ne pas compromettre l'extension en hauteur de bâtiments ou l'aménagement de combles, dans les limites autorisées par les autres règles. L'emprise au sol permet également de proposer une règle de construction plus compréhensible pour les pétitionnaires.

2. Les changements en zone urbaine

Dans la zone urbaine, les modifications les plus notables entre le POS de 1994 et le PLU révisé concernent les points suivants :

- l'intégration de certains secteurs de la zone NA dans la zone urbaine,
- une redéfinition du périmètre urbain dans certains villages,
- la création d'un secteur UL.

a. L'intégration de certains secteurs de la zone NA dans la zone urbaine

Depuis l'approbation du POS en 1994, des secteurs de la zone NA ont été aménagés et accueillent des constructions. Ils sont désormais suffisamment équipés pour accueillir immédiatement de nouvelles constructions. Ils sont donc intégrés à la zone urbaine :

- le secteur NAa défini au sud du centre-bourg de Plessé est entièrement construit,
- le secteur NAa défini au sud-ouest du centre-bourg de Plessé est intégré dans la zone urbaine afin d'accueillir des constructions dès

lors que la voie de liaison entre la rue de Savenay et la rue du Couvent sera achevée,

- le secteur NAb de la rue des Fossettes, au Dresny, est totalement aménagé,
- le secteur NAa défini à l'est du centre-bourg du Coudray est intégré en zone urbaine afin de permettre des constructions individuelles de part et d'autre de cette voie désormais équipée,
- enfin, les différents secteurs NA définis au sud-ouest du domaine de Carheil sont aménagés et sont intégrés dans le secteur urbain spécifique Ud. Les différents secteurs d'équipements définis autour de l'ancien château sont intégrés dans un sous-secteur unique Ud_e, destiné aux différents équipements et services communs à l'ensemble du domaine.

b. Une redéfinition du périmètre urbain dans certains villages

La préservation de l'activité agricole est un axe majeur de la politique d'aménagement de la commune de Plessé. Cela se traduit par le retrait de la zone urbaine de tous les secteurs constructibles situés à moins de 100 m des bâtiments d'élevage en activité.

Ces secteurs ont été classés en secteur Nh afin de permettre une évolution des habitations existantes mais pas de création de nouveaux logements.

Les autres villages constructibles au POS de 1994 ne sont pas amenés à se développer au-delà de l'enveloppe bâtie actuelle. Dès lors que cela ne portait pas atteinte à l'activité agricole ni à l'environnement, une correction du périmètre constructible de ceux-ci a été effectuée afin de permettre un comblement des dents creuses et d'intégrer des constructions existantes pour leur permettre d'évoluer. Les principes suivants ont d'autre part été respectés :

- prise en compte des réseaux d'eau potable et d'électricité existants afin de ne pas rendre constructibles des parcelles non équipées,
- pas de développement des villages situés le long de la RD 164 ou à sa proximité immédiate,
- pas d'extension du périmètre constructible le long des RD afin de ne pas poser de problèmes de sécurité par la multiplication des accès.

c. Création d'un secteur UI

Afin de marquer clairement les pôles d'équipements publics structurant l'agglomération, un secteur UI où seuls sont autorisés les équipements publics ou d'intérêt collectif. Ces secteurs ont été définis sur des secteurs urbains faisant l'objet d'un autre classement dans le POS de 1992. Il s'agit des secteurs suivants :

Pour le bourg de Plessé :

- l'école et son extension à l'ouest du centre-bourg,

- le site de l'hôpital local dont le développement est prévu en périphérie ouest du bourg,
- le pôle d'équipements sportifs au nord du bourg,
- le cimetière à l'entrée est du bourg.

Pour le bourg du Dresny :

- le pôle d'équipements scolaires et sportifs au sud du centre-bourg.

Pour le bourg du Coudray :

- le pôle d'équipements sportifs à l'ouest du bourg.

La logique de ces secteurs UL diffère ainsi assez nettement des anciens secteurs NAL du POS, réservés aux seuls équipements de sports et loisirs et dont le classement en zone NA (donc nécessitant un aménagement d'ensemble) ne peut que laisser perplexe...

3. Les zones à urbaniser

La zone à urbaniser (zone AU) correspond aux besoins identifiés par les perspectives d'évolution démographique et économique présentées plus haut en anticipant les problèmes de rétention foncière.

Les zones AU sont de deux types selon l'échéance de leur ouverture à l'urbanisation :

- Les secteurs 1AU et 1AUe peuvent être urbanisés à court ou moyen terme, à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone ou lors d'opération d'aménagement d'ensemble. L'aménagement de chacun de ces secteurs doit être réalisé en compatibilité avec les Orientations d'Aménagement, lorsqu'elles ont été définies.
- Les secteurs 2AU et 2AUe sont destinés à l'urbanisation future, à long terme. Ils ne peuvent être ouverts à l'urbanisation qu'après modification ou révision du PLU.

Le souci de développement urbain maîtrisé est particulièrement présent dans le PLU révisé de Plessé. La récente poussée de la construction a conduit la municipalité à s'interroger sur le rythme de son développement. Afin d'offrir aux nouveaux arrivants une qualité de services optimale, il apparaît nécessaire limiter les possibilités immédiates de constructions neuves. Le choix a ainsi été fait de privilégier dans le PLU les possibilités d'aménagement à long terme (secteurs 2AU nécessitant une modification du PLU pour pouvoir être aménagés) : ils représentent plus des deux tiers des secteurs à urbaniser définis dans le PLU.

Ainsi, les surfaces directement urbanisables ne représentant une surface totale que de 19,2 ha (16 ha à vocation d'habitat et 3,2 ha à vocation d'activités économiques).

a. Les secteurs 1AU à vocation d'habitat

Seuls 16 ha sont ouverts à l'urbanisation dans le PLU de Plessé ; soit des surfaces nettement inférieures au besoin identifié pour atteindre l'objectif démographique fixé. Il s'agit en effet de maîtriser l'accélération de l'urbanisation qui a concerné la commune au cours des dernières années.

Ces secteurs ont été définis sur les secteurs réellement prioritaires pour le développement urbain de la commune :

Dans le bourg de Plessé, quatre secteurs 1AU d'une surface totale de 10,3 ha ont été définis, la plupart du temps sur des secteurs NAB non aménagés du POS de 1994 :

- le secteur 1AU du nord du bourg permet l'extension du lotissement communal créé le long de la route d'Avessac en assurant ainsi la liaison avec le centre-bourg,
- le secteur 1AU créé entre la rue de Guémené-Penfao et la rue Charles Perron vise à densifier un quartier situé en contact direct avec le centre-bourg ; ce secteur est sensiblement réduit par rapport au périmètre NAB défini dans le POS de 1994 afin d'assurer un développement proportionné aux besoins,
- deux secteurs 1AU ont été définis de part et d'autre de la rue de la Tahinais au sud du centre-bourg afin d'assurer une liaison urbaine entre le lotissement Petit-Breton et les abords du plan d'eau.

Au Dresny, un seul secteur 1AU d'une superficie de 2,31 ha a été défini afin de permettre un développement cohérent de l'urbanisation de part et d'autre de la route de Cohignac, en arrière de secteurs récemment urbanisés.

Au Coudray, deux secteurs 1AU d'une surface totale de 3,3 ha ont été définis :

- un secteur 1AU a été défini sur un ancien terrain de sport situé en cœur du bourg et inutilisé depuis la création de nouveaux équipements sportifs en entrée ouest du bourg,
- l'autre secteur 1AU a été défini sur un terrain communal situé au nord du lotissement de la gare afin de poursuivre le développement du bourg dans ce secteur où les contraintes agricoles sont moindres qu'en contact immédiat du bourg.

Aucun secteur 1AU n'a été défini dans les autres pôles d'habitat de la commune (Saint-Clair et Carheil) afin de limiter le développement urbain de ces secteurs moins structurés que les trois bourgs historiques.

b. Le secteur 1AUE à vocation d'activités

Un secteur 1AUE a été défini au lieu-dit *Lancé* afin de prolonger le développement d'une zone d'activités déjà affirmé dans le POS de 1994. Ce secteur concerne la partie du secteur NAa non aménagé à la suite de la modification du POS intervenue en 2005.

c. Les secteurs 2AU

Le choix de la localisation des sites ayant vocation à être aménagés à long terme traduisent une volonté de maîtriser le développement urbain en recherchant un développement regroupé autour des agglomérations et non une urbanisation linéaire le long des grands axes de circulation. Le classement en secteur 2AU permet d'inscrire dans le long terme les objectifs de développement urbain et ainsi de fixer à long terme les limites de l'urbanisation dans un souci de développement urbain maîtrisé.

Afin d'assurer une cohérence avec les entreprises qui y sont déjà implantées, une zone d'activités a été définie au sud du bourg de Plessé, le long de la route de Savenay. Le classement en secteur 2AU de terrains totalisant 12,2 ha permettra de s'inscrire dans le cadre de la politique de développement économique définie au niveau intercommunal.

4. La zone agricole

Du fait de la création de zones d'urbanisation future et de l'extension limitée de la zone urbaine sur quelques parcelles, la zone agricole a été très légèrement réduite par rapport à l'ancien document d'urbanisme. Les terres agricoles représentent cependant encore l'essentiel de la surface de la commune. Les secteurs classés en zone A forment des ensembles cohérents et suffisamment étendus pour permettre le maintien et le développement de l'activité agricole.

Lorsqu'il ne s'agit pas de zones naturelles sensibles à préserver, les terres cultivées de la commune ont été classées en zone A afin de permettre la construction de bâtiments nécessaires au développement des exploitations agricoles. Seules les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole y sont autorisées.

Les règles d'implantation des logements de fonction strictement liées et nécessaires au fonctionnement des exploitations agricoles ont été strictement encadrées afin d'éviter de favoriser la dispersion de maisons d'habitation en campagne sous couvert de réalisation de logements agricoles. Les restrictions suivantes ont été apportées par rapport au POS de 1994 :

- le logement doit être un logement de fonction dont la création est **indispensable** à l'exploitation,
- implantation à moins de 200 m des bâtiments composant le corps principal de l'exploitation afin d'inciter à la cession du logement avec les bâtiments d'exploitation en cas de succession.

La possibilité d'implantation à moins de 50 m d'un ensemble bâti habité ou d'une zone constructible à usage d'habitat située dans le voisinage proche du corps d'exploitation proposée par la Chambre d'Agriculture dans le cadre de la charte agricole validée en 2004 n'a pas été retenue par la municipalité. En effet, il est apparu que la possibilité de déroger à l'interdiction de créer des logements en zone agricole ne doit être réservée qu'aux cas où ledit logement est intégré dans le site d'exploitation. Le respect de l'égalité des citoyens de la commune devant la loi conduit à ne pas autoriser les agriculteurs à construire hors des zones urbaines dans les autres cas.

Les modifications apportées par la loi SRU imposent de faire ressortir de la zone agricole toute construction occupée par des tiers sous peine de ne pouvoir la faire évoluer (extension, changement de destination) dès lors que cela ne porte pas atteinte à l'activité agricole. La création de ces secteurs Nh est sans incidence par rapport au POS de 1994 puisqu'ils ne permettent que le changement de destination et l'extension des bâtiments existants n'ayant pas, ou plus, de lien avec l'activité agricole. Ces possibilités étaient déjà offertes en zone NC du POS.

5. Les zones naturelles

a. Les espaces naturels sensibles

La préservation de la qualité des milieux et paysages est un objectif fort de la politique d'aménagement de la commune. Cet objectif se traduit par une protection forte des milieux à travers le classement en zone naturelle d'espaces sensibles. Cette protection étant déjà fortement présente dans le POS de 1994, il n'a été procédé qu'à quelques ajustements mineurs. Les principes suivants ont été retenus pour définir le plus justement possible la délimitation de la zone N :

- Les zones naturelles sensibles identifiées comme ZNIEFF de type 1 dans l'inventaire mis à jour (ZNIEFF de deuxième génération) font toutes l'objet d'un classement en zone N.
- Les zones inondables repérées par les services de l'État ont été classés en zone N.
- Conformément aux objectifs du SDAGE Loire-Bretagne, les zones humides identifiées et les abords des cours d'eau, sur une distance minimale de 35 mètres de part et d'autre de leurs rives, sont classés en zones naturelles protégées N dans lesquelles aucune nouvelle construction n'est admise.

Quelques ensembles ont été déclassés de la zone N en zone A :

- la protection des abords de la forêt du Gâvre se limite à la ZNIEFF identifiée dans le cadre de la mise à jour de cet inventaire afin de permettre le développement sur place d'exploitations agricoles bloquées par le tracé de la zone NDa ;
- la délimitation de la zone naturelle des abords du canal a également été revue afin de correspondre au mieux aux limites de la zone inondable.

b. La création de secteurs Nh

L'application des règles du Code de l'urbanisme issues de la loi SRU impose d'extraire de la zone A les bâtiments non agricoles sous peine de ne pouvoir les aménager. En effet, il ne s'agit pas de laisser ces bâtiments présentant souvent une belle qualité architecturale tomber en ruine dès lors qu'ils ne sont plus liés à l'activité agricole.

Tous les bâtiments à usage non agricole sont classés en secteur Nh. De même, suite à l'étude réalisée et en accord avec les représentants locaux de la profession, les bâtiments dont la vocation agricole est amenée à disparaître dans les prochains mois ont été classés en secteur Nh afin de permettre l'évolution du bâtiment d'habitation dès lors que celui-ci ne sera plus occupé par un agriculteur en activité.

Les secteurs Nh ont été délimités pour intégrer les bâtiments de tiers et les terrains attenants. Dans le cas de limites imprécises sur le cadastre, la limite du secteur Nh a été définie à une distance minimale de 10 m des bâtiments existants.

Les règles applicables en secteur Nh traduisent la volonté forte de préserver l'activité agricole à travers la mise en place de règles visant à limiter le développement de logements en dehors des zones constructibles :

- Dans un périmètre de 100 m autour des bâtiments d'élevage en activité, aucune création de logement ne sera autorisée afin d'interdire l'implantation de tiers supplémentaires.
Le périmètre de 100 m s'appliquera autour de tous les bâtiments d'élevage en activité lors du dépôt de la demande, y compris autour

des bâtiments qui ne seraient soumis qu'au règlement sanitaire départemental. Il s'agit en effet de permettre une évolution sur site de ces bâtiments si la capacité de production est augmentée

Les extensions autorisées sont strictement limitées afin d'interdire toute possibilité de création de logements.

Aucun changement de destination visant à créer un nouveau logement ne sera autorisé dans ce périmètre, tant que l'exploitation sera en activité.

- Hors de ce périmètre de 100 m autour des bâtiments d'élevage en activité, les règles applicables sont plus souples et permettent la création de logements supplémentaires sans pour autant permettre une multiplication incontrôlée de logements dans ces zones rurales.

Les extensions autorisées sont limitées afin de limiter les possibilités de création de logements.

Les changements de destination des bâtiments du patrimoine bâti ancien rural sont autorisés à condition de ne pas permettre la création de plus d'un logement par bâtiment existant et de permettre la mise en valeur du bâti ancien.

c. La création d'un secteur Nl

Les secteurs à vocation de loisirs définis dans le POS de 1994 voient leur destination confirmée dans le PLU. Il apparaît cependant plus judicieux de classer ces sites en secteurs naturels à vocation de loisirs et non plus en zone d'urbanisation future de type NAL. Le classement choisi dans le POS semble en effet peu adapté à la vocation d'espace naturel qui doit être maintenue.

d. La création d'un secteur Nf

Conformément aux indications des services de l'État concernant les documents d'urbanisme, le classement en espace boisé au titre de l'article L. 130-1 s'avère inutile pour les massifs boisés de plus de 4 ha qui doivent être dotés d'un plan de gestion en application du Code forestier. En effet, le classement en espace boisé classé peut être source de difficultés en cas de réalisation de travaux et installations liés et nécessaires à la gestion du domaine forestier, comme la création de réserves incendie nécessaire à la lutte contre les feux de forêt.

En conséquence, afin de n'y autoriser que les constructions et installations nécessaires à la gestion du domaine forestier et à l'accueil du public, un secteur spécifique Nf est créé dans ces bois et forêts.

Chapitre 4 : Incidences du PLU révisé sur l'environnement

La révision du PLU de Plessé induit des effets directs ou indirects sur le milieu naturel et sur les activités qui y sont pratiquées. Le projet s'est attaché à garantir :

- la protection de l'activité agricole,
- la protection du milieu naturel et des paysages,
- la protection du patrimoine bâti et urbain.

I. Protection de l'activité agricole

Le maintien de conditions d'exploitation agricole viable à Plessé est un enjeu fort de la politique communale que le PLU s'est attaché à traduire de manière réglementaire.

La délimitation des zones agricoles de la commune s'est basée sur une étude agricole menée par la commission Agriculture du conseil municipal. Cette étude a été l'occasion de dresser un portrait exhaustif de l'activité agricole sur la commune. Il y apparaît que, si les zones situées au voisinage immédiat des agglomérations n'ont qu'un faible intérêt agricole en raison des possibilités réduites de développement des exploitations, l'essentiel de la commune a une forte vocation agricole qui doit être préservée.

Il est également apparu que de nombreux tiers sont installés à proximité immédiate d'exploitation agricoles en activité. Cet état de fait doit être intégré dans le PLU afin d'éviter au maximum un développement de ce frein puissant au développement agricole. Ainsi les possibilités d'extension des bâtiments de tiers situés dans le périmètre de protection sanitaire des bâtiments d'élevage en activité sont strictement limitées et ne doivent en aucun cas conduire au développement de nouveaux logements (par changement de destination ou par extension des logements existants)..

Enfin, dans le but de permettre les activités de diversification agricole sans porter atteinte au caractère agricole de la zone, le règlement de la zone A limite les possibilités de constructions nouvelles entrant dans ce cadre au strict nécessaire : surface au sol maximale de 50 m². Il s'agit en effet de permettre le développement de l'accueil touristique à la ferme quand il ne peut pas se faire dans des bâtiments existants sans conduire à la réalisation de nouveaux logements indépendants de l'activité agricole, source à terme de développement du mitage.

Lorsqu'il ne s'agit pas de zones naturelles sensibles à préserver, notamment les ZNIEFF identifiées ou les abords des cours d'eau et zones humides, les terres cultivées de la commune ont été classées en zone A afin de permettre la construction de bâtiments nécessaires au développement des exploitations agricoles. Seules les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole y sont autorisées.

Le PLU de Plessé assure ainsi la préservation des espaces agricoles.

II. Protection du milieu naturel et des paysages

Le PLU révisé de Plessé s'est attaché à conserver ou à renforcer les dispositions de protection des milieux naturels et des paysages.

A. Les espaces naturels protégés

La préservation de la qualité des milieux et paysages est un objectif fort de la politique d'aménagement de la commune. Cet objectif se traduit par une protection forte des milieux à travers le classement en zone naturelle d'espaces sensibles selon les principes suivants :

- Les zones naturelles sensibles identifiées comme ZNIEFF de type 1 dans l'inventaire mis à jour (ZNIEFF de deuxième génération) font toutes l'objet d'un classement en zone N.
- Les zones inondables repérées par les services de l'État ont été classés en zone N.
- Conformément aux objectifs du SDAGE Loire-Bretagne, les zones humides identifiées et les abords des cours d'eau, sur une distance minimale de 35 mètres de part et d'autre de leurs rives, sont classés en zones naturelles protégées N dans lesquelles aucune nouvelle construction n'est admise.

B. Boisements classés

Dans le souci d'assurer une protection adaptée des boisements existants, une étude a été réalisée sur l'ensemble des boisements de la commune. Les boisements présentant un intérêt majeur ont été classés comme espaces boisés au titre de l'article L. 130-1 du Code de l'urbanisme.

Cependant, conformément aux indications des services de l'État concernant les documents d'urbanisme, le classement en espace boisé au titre de l'article L. 130-1 s'avère inutile pour les massifs boisés de plus de 4 ha qui doivent être dotés d'un plan de gestion en application du Code forestier. En effet, le classement en espace boisé classé peut être source de difficultés en cas de réalisation de travaux et installations liés et nécessaires à la gestion du domaine forestier, comme la création de réserves incendie nécessaire à la lutte contre les feux de forêt.

C. La protection de la ressource en eau

Le projet de PLU révisé de Plessé permet d'assurer une bonne protection de la ressource en eau en intégrant les mesures suivantes :

- Il définit des secteurs d'urbanisation future dont le raccordement au réseau d'assainissement collectif devra être réalisé dans le cadre de leur aménagement.

- Il intègre l'obligation de réaliser des systèmes d'assainissement non collectif lorsque le raccordement au système d'assainissement collectif n'est pas possible. Cette obligation s'applique aussi bien aux constructions qui pourraient être créées que lors de changements de destination de bâtiments en vue de les transformer en logements.
- Protection des zones humides identifiées et notamment des zones inondables par un classement en zone N interdisant toute construction ou installation nouvelle pouvant perturber le régime des cours d'eau.
- Intégration du zonage d'assainissement réalisé récemment.

III. Protection du patrimoine bâti

A. Les vestiges archéologiques

Dans les dispositions générales, le règlement du PLU rappelle l'article R. 111-3-2 du Code de l'urbanisme qui précise : « *Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou vestige archéologique.* ». De plus, il est important de rappeler que la réglementation sur les découvertes archéologiques s'applique sur l'ensemble du territoire communal. Cela implique que toute découverte fortuite doit être déclaré conformément aux dispositions du Code du patrimoine.

Les sites archéologiques identifiés par les services de l'État sont identifiés dans les documents graphiques du PLU. Les sites remarquables indiqués sont protégés par un classement en zone naturelle

B. La préservation du patrimoine bâti

Le souci de sauvegarde du patrimoine bâti est particulièrement présent dans le PLU de Plessé. Un inventaire attentif du patrimoine bâti a été réalisé dans toute la commune. Il a conduit à la mise en place des mesures suivantes :

- prise en compte des sites archéologiques identifiés sur la commune qui sont signalés sur le plan de zonage ; les sites remarquables indiqués sont protégés par un classement en zone naturelle,
- classement en secteur Nh des bâtiments de tiers situés en milieu agricole, notamment les bâtiments traditionnels de belle qualité pouvant faire l'objet de changement de destination,
- institution du permis de démolir dans les secteurs Ua, secteur des centres-bourgs, ainsi que sur les bâtiments les plus remarquables de la commune.

Ces mesures permettent d'assurer une bonne protection de l'environnement bâti de la commune en plus des mesures de protection des bâtiments et sites historiques instituées par l'État.