

Département de la Loire-Atlantique

Commune de

Plessé

PLAN LOCAL D'URBANISME

Révision n°2

PIÈCE N°2 : PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLE

DOSSIER D'APPROBATION

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

Le Maire,

U288 – JUIN 2006

PLU	Prescrit	Arrêté	Approuvé
Élaboration du POS			Le . .81
Révision n°1			Le 09.06.04
Révision n°2 / élaboration du PLU	Le 23.10.02	Le 27.06.05	Le 15.06.2006

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

Sommaire

Rappel du diagnostic et orientations de développement	3
I. Poursuivre le développement démographique et urbain	4
A. Un objectif démographique de 4 200 habitants à l'horizon 2015	4
B. Favoriser le développement urbain autour des trois bourgs	4
C. Prévoir les futurs besoins en équipements d'intérêt collectif	5
D. Favoriser un équilibre social de la commune	5
II. Assurer un développement économique diversifié	6
A. Assurer les possibilités de développement de l'agriculture	6
B. Soutenir les commerces, les services et activités de proximité	6
C. Favoriser l'accueil d'entreprises	6
III. Préserver et mettre en valeur le patrimoine	7
A. Mettre en valeur les espaces naturels	7
B. Préserver et valoriser les éléments remarquables du patrimoine	7

Rappel du diagnostic et orientations de développement

Quelques points forts du diagnostic :

- La commune se situe à la jonction des aires d'influence de deux agglomérations moyennes du sud de la Bretagne : Redon et Blain. L'influence des agglomérations nantaise et nazairienne est de plus en plus sensible.
- Depuis les années 1990, la commune connaît un retour à la croissance démographique pour atteindre 3 416 habitants en 1999. Au recensement de 2004, la commune comptait 3 756 habitants.
- Depuis la fin des années 1990, on assiste à une forte croissance de la construction neuve avec un rythme de construction quatre fois plus rapide que la moyenne des années 1990. Cela est avant tout dû au redémarrage de l'opération de Carheil.
- Le projet d'aéroport de Notre-Dame-des-Landes contribue à augmenter l'attractivité du nord-ouest du département, notamment de Plessé.
- La commune bénéficie de sites naturels sensibles et de paysages variés qu'il est important de préserver. Certains sites peuvent faire l'objet d'une mise en valeur touristique.

Des **contraintes réglementaires** à prendre en compte :

- *Des sites historiques à préserver.*
- *La protection de la ressource en eau*
La commune de Plessé est concernée par le SDAGE (schéma directeur d'aménagement et de gestion de l'eau) Loire-Bretagne et par le SAGE (schéma d'aménagement et de gestion de l'eau) Vilaine. Le respect de ces schémas implique une protection des abords des cours d'eau et des zones humides.
- *L'existence d'infrastructures routières*
La commune est traversée par un axe routier majeur : la RD 164 (Ancenis – Blain – Redon). La loi Barnier s'applique le long de cet axe et impose un recul des constructions et installations de 75 m par rapport à l'axe de la route hors agglomération.
- *La préservation des activités agricoles.*
L'article L. 111-3 du Code rural a introduit le principe de réciprocité pour l'implantation de tiers à proximité des bâtiments agricoles : « Lorsque des dispositions législatives ou réglementaires soumettent à des conditions de distance l'implantation ou l'extension de bâtiments agricoles vis-à-vis des habitations et immeubles habituellement occupés par des tiers, la même exigence d'éloignement doit être imposée à ces derniers à toute nouvelle construction précitée à usage non agricole nécessitant un permis de construire, à l'exception des extensions de constructions existantes.

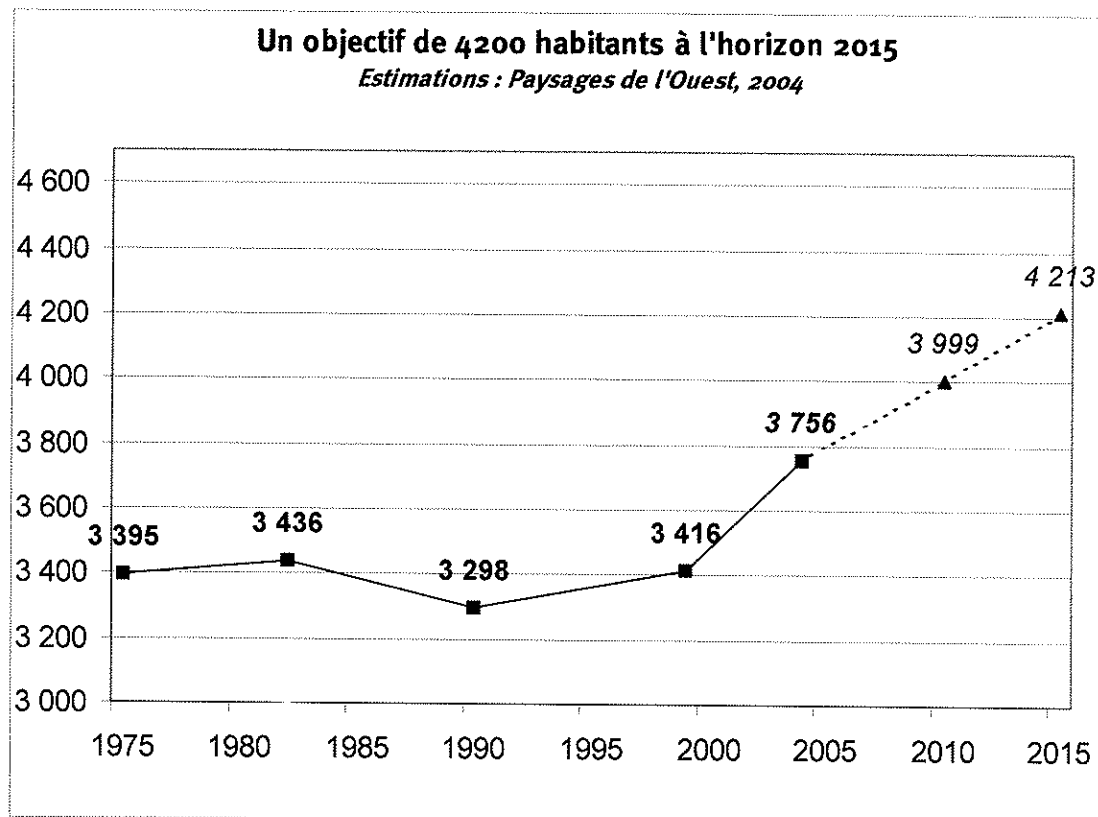
Par dérogation aux dispositions de l'alinéa précédent, une distance d'éloignement inférieure peut être autorisée par l'autorité qui délivre le permis de construire, après avis de la chambre d'agriculture, pour tenir compte des spécificités locales, notamment dans les zones urbaines délimitées par les documents d'urbanisme opposables aux tiers et dans les parties actuellement urbanisées de la commune en l'absence de documents d'urbanisme. »

La politique urbaine de la commune peut s'orienter autour des axes suivants :

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

I. Poursuivre le développement démographique et urbain

A. Un objectif démographique de 4 200 habitants à l'horizon 2015



- Une volonté de poursuivre la dynamique démographique actuelle de la commune tout en maîtrisant cette croissance dans le temps.
- Environ 360 nouveaux logements à créer, soit 35 à 40 logements par an. Cela correspond à une consommation de terrains de l'ordre de 33 ha.
- Intégrer un projet à moyen et long terme en affichant un potentiel à 15 – 20 ans à l'horizon 2020.

B. Favoriser le développement urbain autour des trois bourgs

- Une volonté de développement proportionné des bourgs et des villages.
- Affirmer le **bourg de Plessé** comme secteur privilégié du développement de l'habitat pour favoriser la fréquentation des commerces et équipements qui s'y trouvent :
 - contenir le développement de l'urbanisation linéaire, notamment vers l'est ;
 - épaissir le tissu urbain entre les axes de communication ;
 - réorganiser l'agglomération vers l'ouest, dans le respect des règles sanitaires (éloignement par rapport à la STEP) tout en préservant le cadre naturel.
- Favoriser un développement proportionné du **Dresny** et du **Coudray** pour permettre le maintien des commerces et services, en tenant compte de l'évolution de l'activité agricole.
- Un développement par comblement des « dents creuses » dans les villages où l'activité agricole est absente (une volonté d'**arrondir les villages**).

C. Prévoir les futurs besoins en équipements d'intérêt collectif

En fonction de l'objectif démographique souhaité, des adaptations des équipements collectifs doivent être envisagés.

- Prévoir le développement de l'école du Coudray en fonction de l'évolution envisagée sur ce bourg.
- Assurer le développement de l'hôpital local.
- Prévoir le développement futur de la station d'épuration du bourg.

D. Favoriser un équilibre social de la commune

Le développement du logement locatif est crucial pour permettre un développement durable de la commune. En effet, les jeunes ménages ont rarement la possibilité d'accéder à la propriété. Or, ce sont eux qui contribuent au dynamisme de la vie communale en utilisant les équipements publics et associatifs (écoles, clubs de sport...)

À Plessé, la part de logements locatifs est assez faible (20% des résidences principales). À court terme, on risque d'observer un vieillissement accéléré de la population en raison du départ du foyer des enfants des familles arrivées dans les années 70.

Ainsi, il convient de retenir les jeunes et de favoriser l'accueil de ménages sur la commune en leur proposant une offre diversifiée et adaptée en logements, la diversité devant répondre aux attentes de ces ménages.

- Poursuivre la réalisation de logements publics (réhabilitation de bâtiments...)
- Inciter à la mixité sociale et urbaine dans les futures zones d'habitat (offrir des terrains de taille variée, mélanger logements locatifs et logements en accession)

II. Assurer un développement économique diversifié

A. Assurer les possibilités de développement de l'agriculture

Malgré une baisse du nombre d'exploitations, l'activité agricole reste une activité économique importante à Plessé :

- 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

Il appartient donc d'assurer des bonnes conditions de développement de ce secteur d'activité :

- Affirmer la forte vocation agricole de la commune.
- Préserver des zones agricoles suffisamment vastes et homogènes pour assurer la pérennité des exploitations et leur développement.
- Assurer les possibilités de diversification des activités de l'exploitation (activités agritouristiques, vente de produits à la ferme...).

B. Soutenir les commerces, les services et activités de proximité

Les services et les commerces de proximité permettent de structurer les centres des bourgs et d'en faire de véritables lieux de vie.

Dans la commune, l'offre commerciale est particulièrement diversifiée et répond aux besoins de la population, tant dans le bourg de Plessé qu'au Dresny et au Coudray.

Il s'agit de favoriser le maintien et le développement de ces commerces et services de proximité et d'envisager des actions permettant d'assurer leur bonne accessibilité, en concertation avec les acteurs locaux.

C. Favoriser l'accueil d'entreprises

En fonction des orientations définies au niveau intercommunal, Plessé peut être amené à affirmer son rôle de pôle économique.

- Développer une zone d'activités sur la route de Savenay, autour des entreprises déjà implantées.
- Privilégier une vocation artisanale, sans exclure des implantations industrielles ou commerciales
- Assurer la possibilité de développement des entreprises implantées sur la commune

III. Préserver et mettre en valeur le patrimoine

A. Mettre en valeur les espaces naturels

La commune de Plessé bénéficie de sites naturels de qualité qui constituent des atouts touristiques de premier plan : le Canal de Nantes à Brest et la Forêt du Gâvre. Elle bénéficie également d'un relief vallonné qui permet de dégager de larges points de vue sur la campagne et son paysage bocager.

Des sites naturels particulièrement sensibles ont été identifiés ; il convient de les protéger strictement.

- Mettre en valeur par des loisirs les abords d'étangs, les rives du Canal...
- Préserver les massifs boisés et les haies bocagères majeures.
- Protéger les sites naturels sensibles (ZNIEFF, zone humide de l'étang de Saint-Gaston, abords des ruisseaux et cours d'eau).

B. Préserver et valoriser les éléments remarquables du patrimoine

Plessé dispose d'un patrimoine bâti traditionnel de qualité qu'il convient de protéger et de mettre en valeur.

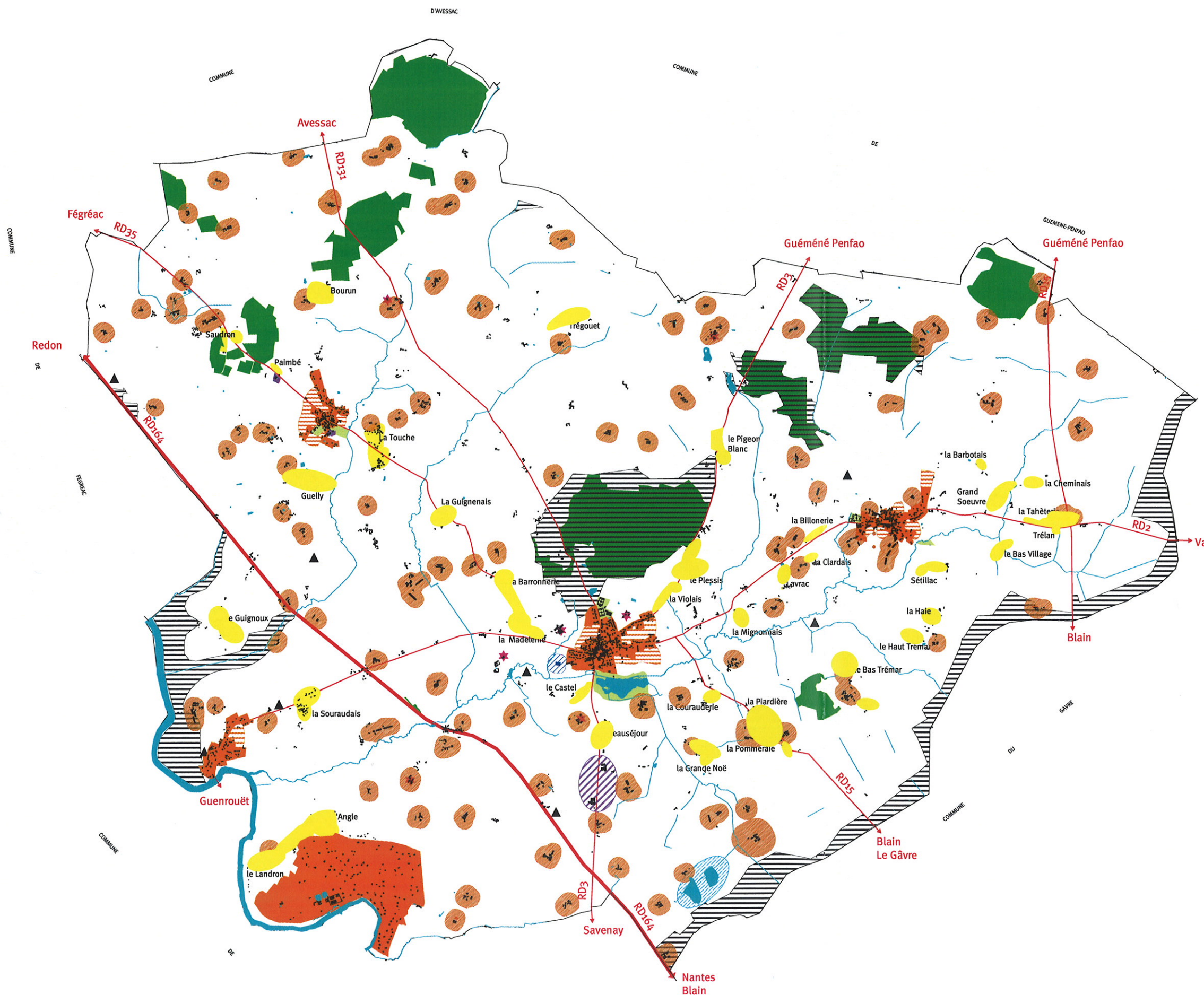
Cet objectif se traduit par les actions suivantes :

- Préserver la qualité architecturale des centres-bourgs à travers l'institution du permis de démolir.
- Protéger les ensembles architecturaux les plus significatifs.
- Favoriser la reprise des anciens bâtiments agricoles traditionnels de qualité en y autorisant les changements d'affectation, dès lors que cela ne nuit pas à l'activité agricole.

Commune de Plessé

Pièce n°2

PADD



— La RD164: route à grande circulation soumise à la loi Barnier
 — Routes départementales desservant la commune

Assurer le développement urbain: un objectif de 4400 habitants

- Bourgs à renforcer
- Secteur de développement urbain
- Villages à conforter (dans le respect des activités agricoles)
- Secteurs d'équipements publics et de loisirs
- Station d'épuration et périmètre sanitaire

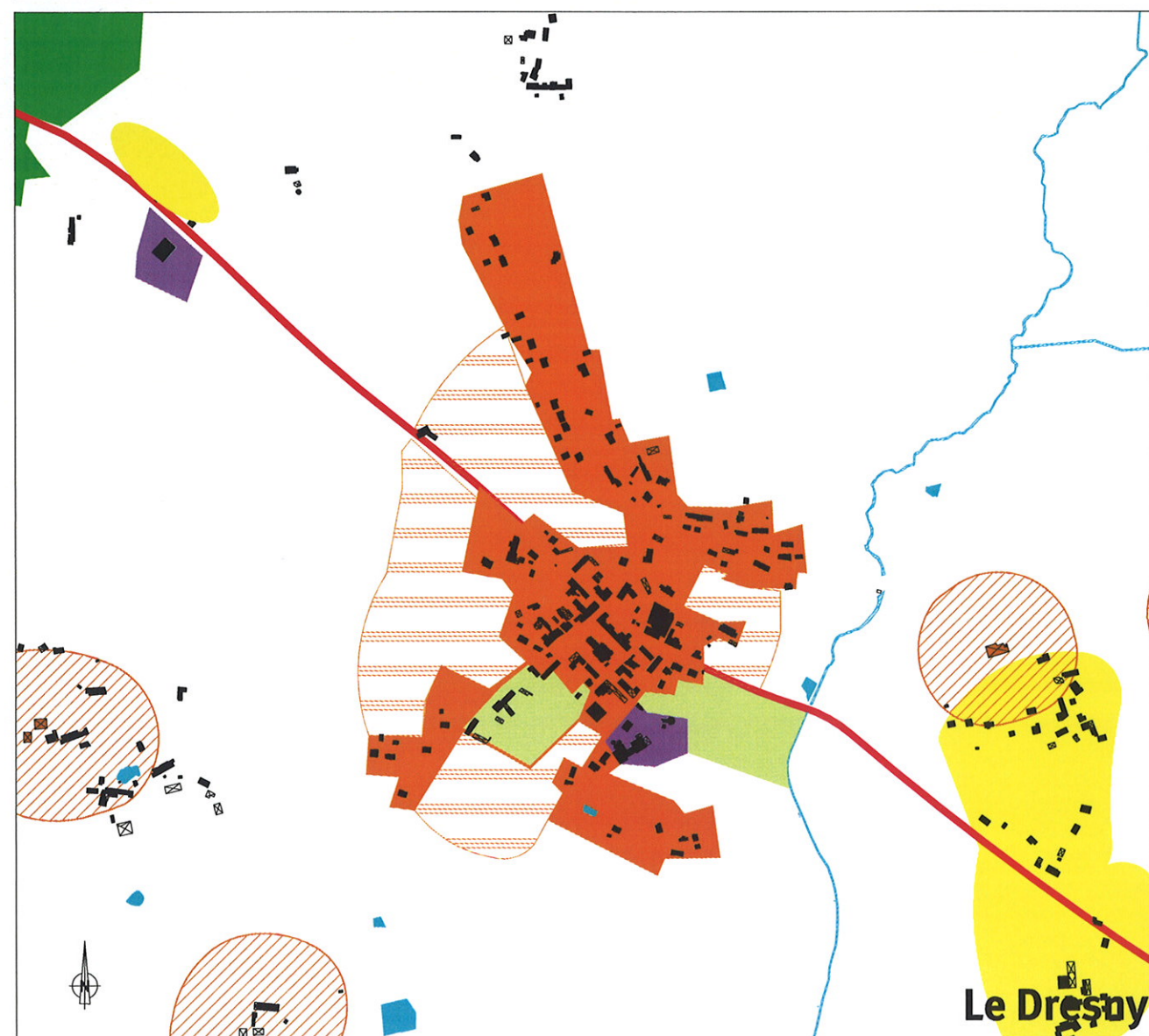
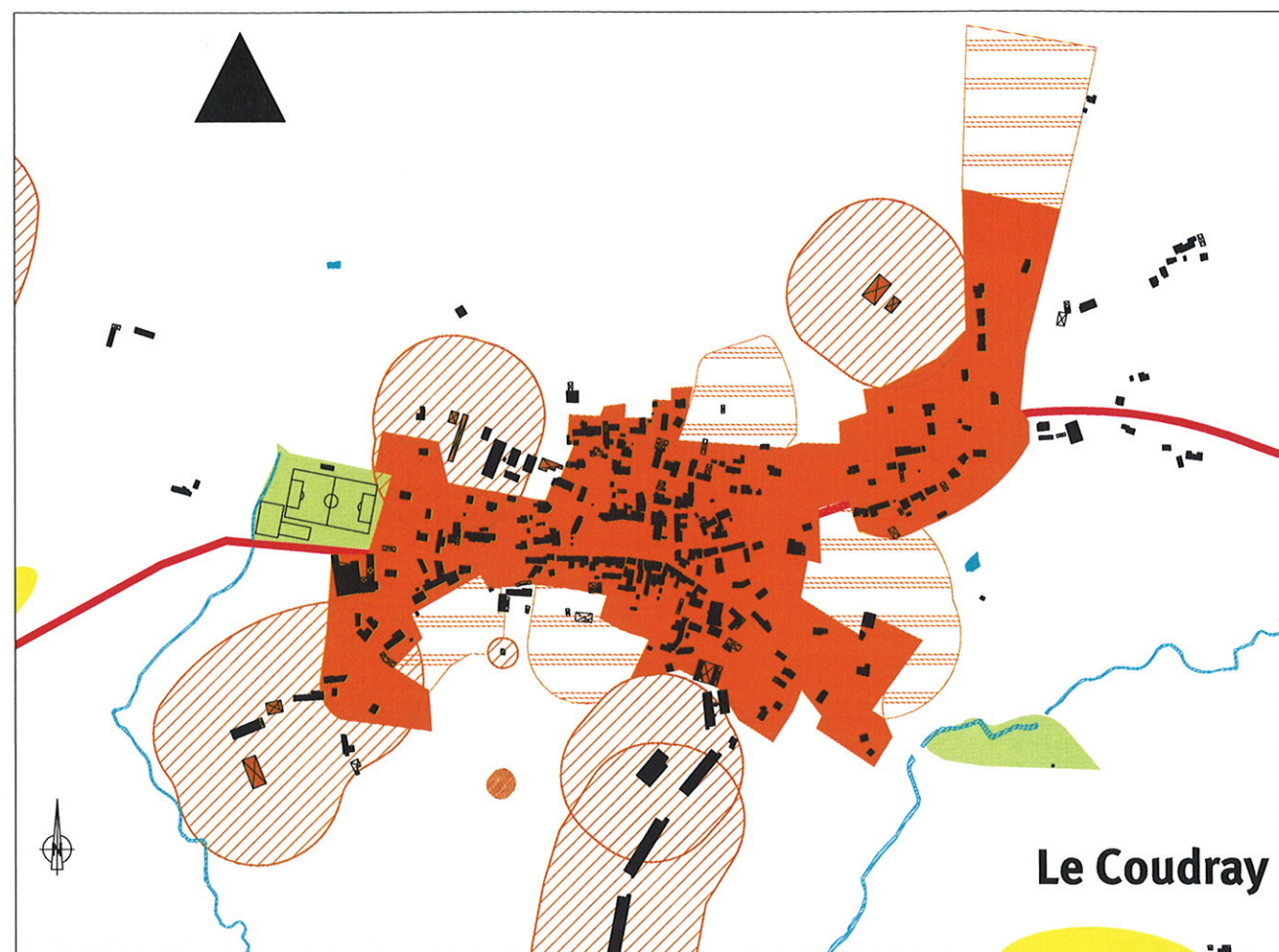
Favoriser l'accueil et le maintien des activités économiques

- E Exploitation agricole à préserver
- Périmètre de protection autour des bâtiments d'élevage
- Zone d'activités à structurer et développer
- Secteurs destinés aux activités artisanales et industrielles

Préserver les milieux naturels et le patrimoine

- Cours d'eau à protéger
- Zone humides identifiées
- Espace boisé
- Secteurs naturels sensibles (ZNIEFF)
- Ensemble architecturaux remarquables
- Sites archéologiques identifiés





Assurer le développement urbain: un objectif de 4400 habitants

-  Bourgs à renforcer
-  Secteur de développement urbain
-  Villages à conforter (dans le respect des activités agricoles)
-  Secteurs d'équipements publics et de loisirs
-  Station d'épuration et périmètre sanitaire

Favoriser l'accueil et le maintien des activités économiques

-  Exploitation agricole à préserver
-  Périmètre de protection autour des bâtiments délevage
-  Zone d'activités à structurer et développer
-  Secteurs destinés aux activités artisanales et industrielles

-  La RD164: route à grande circulation
-  Autres routes départementales

Préserver les milieux naturels et le patrimoine

-  Cours d'eau à protéger
-  Zone humides identifiées
-  Espace boisé
-  Secteurs naturels sensibles (ZNIEFF)
-  Ensemble architecturaux remarquables
-  Sites archéologiques identifiés