



PHASE 2 ÉLABORATION DE
SCÉNARIOS D'AMÉNAGEMENT

ÉLABORATION D'UN PLAN-
GUIDE OPÉRATIONNEL
«CŒUR DE BOURG / CŒUR DE VILLE »

COMMUNE DE PLESSÉ - MARS 2023

 ville
ouverte



MAP [PAYSAGISTES]

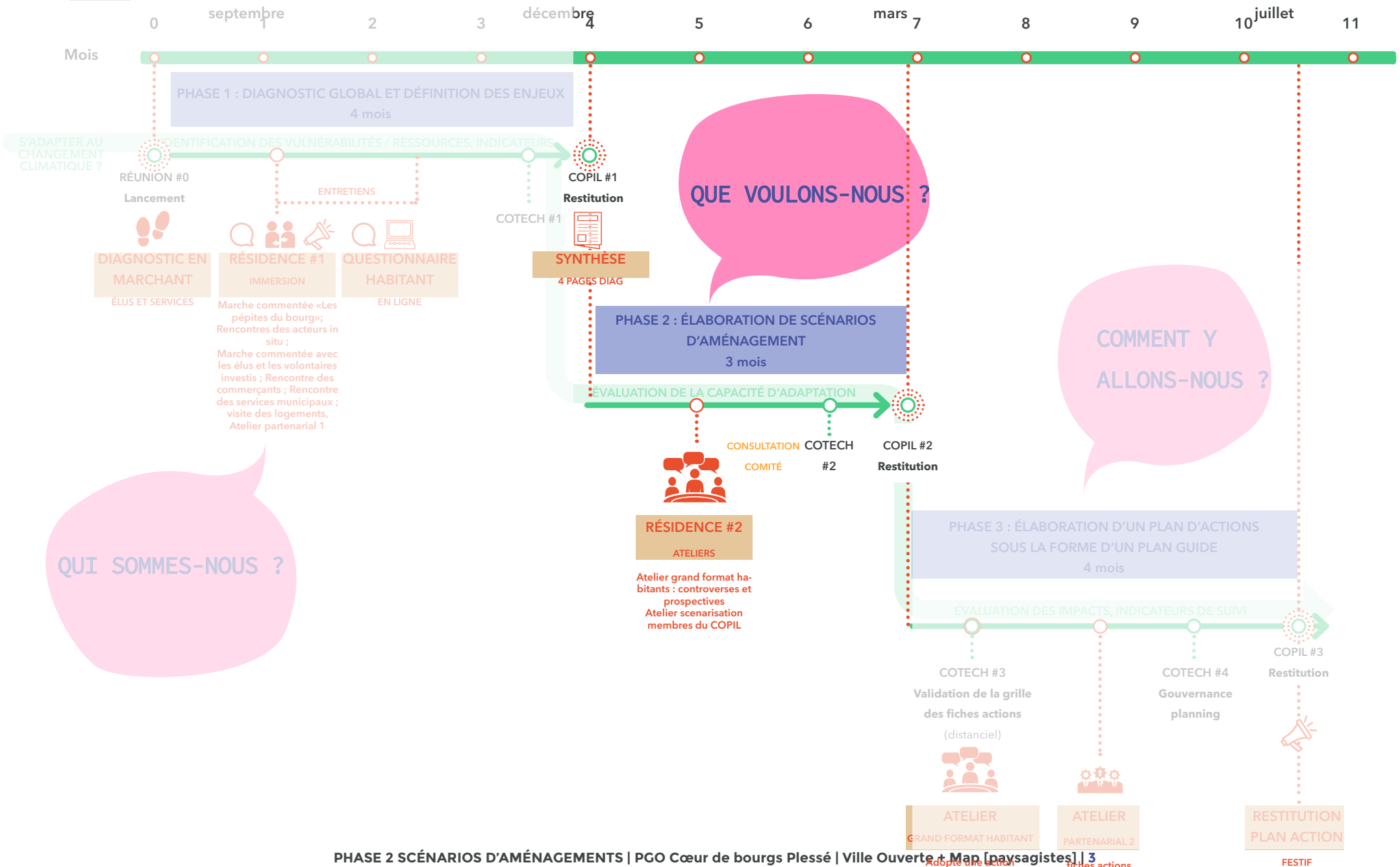
CONTEXTE

LA COMMUNE DE PLESSÉ A SOUHAITÉ METTRE EN PLACE UNE ÉTUDE «PLAN-GUIDE OPÉRATIONNEL» SUR SES TROIS BOURGS PRINCIPAUX : PLESSÉ BOURG, LE DRESNY, LE COUDRAY.

L'OBJECTIF DE L'ÉTUDE EST DE **CONSTRUIRE UNE STRATÉGIE D'AMÉNAGEMENT DE LA COMMUNE ET DE SES BOURGS CENTRES GRÂCE À UN PROJET GLOBAL**, QUI VISE À APPRÉHENDER LES ENJEUX DE REQUALIFICATION DU CŒUR DE BOURG/CŒUR DE VILLE.

IL S'AGIT DE CONSTRUIRE UN RÉCIT MULTITHÉMATIQUE POUR L'AVENIR DES BOURGS ET DE LE TRADUIRE DANS UN PLAN D'ACTION OPÉRATIONNEL, AU REGARD DES OBJECTIFS DE RÉSILIENCE ET DE SOBRIÉTÉ PORTÉS PAR LA COMMUNE.

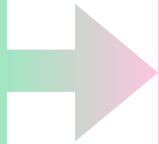
PRÉAMBULE : CALENDRIER DE L'ÉTUDE



PRÉAMBULE : LA PHASE 2, LE RÉCIT DE L'AVENIR DES BOURGS DE PLESSÉ

le diagnostic, révélateur des enjeux des 3 bourgs

- quel socle géographique et paysager commun ?
- quelles vulnérabilités et ressources de la commune face au changement climatique ?
- comment produire un urbanisme durable pour demain ?

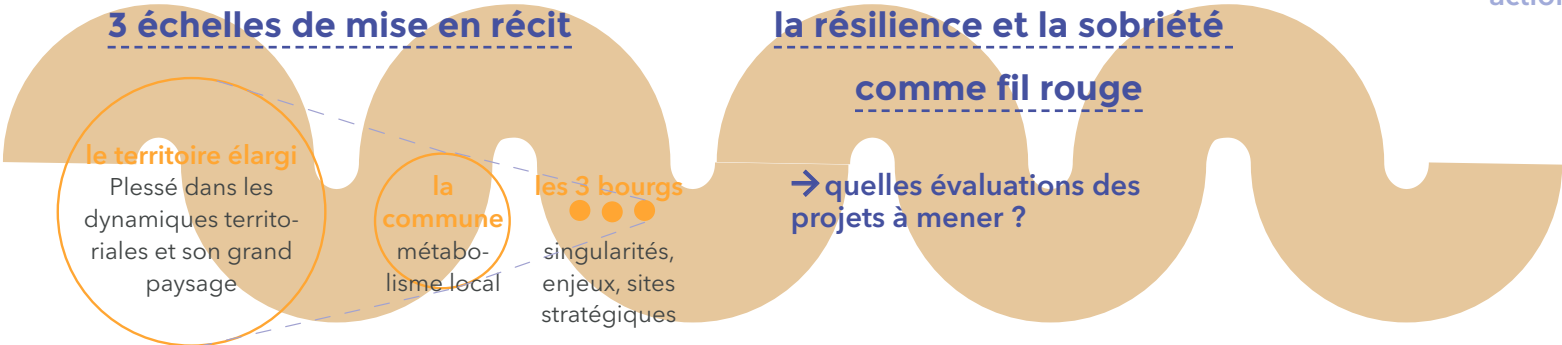


la phase 2 co-écriture d'un récit commun, désirable ET soutenable pour l'avenir des bourgs de Plessé

QUE VOULONS-NOUS ?



- Un récit et une priorisation des orientations co-écrits avec les habitants 3 ateliers dans chacun des bourgs le 2 février 2023
- Un récit spatialisé dans chacun des 3 bourgs 3 schémas directeurs (1 par bourg) priorisant les enjeux et localisant
- 3 axes de revitalisation, se traduisant par des actions transversales et situées une préfiguration des fiches-actions qui seront déclinées en phase 3



LA PHASE 2, UNE CONSTRUCTION COLLECTIVE



Sommaire

Introduction

Du diagnostic aux orientations stratégiques

Partie 1

3 axes stratégiques pour l'avenir des bourgs de Plessé

Demain, trois centralités fortes et complémentaires

Axe 1 : Des bourgs solidaires, accueillants et valorisant les dynamiques locales

Axe 2 : Des bourgs frais et verts, avancées des paysages plesséens

Axe 3 : Des bourgs moteurs d'une vie quotidienne riche, à portée de marche

Partie 2

Schémas directeurs

Conclusion

Les prochaines étapes

Annexe

Synthèse des ateliers de concertation

INTRODUCTION

**DU DIAGNOSTIC
AUX ORIENTATIONS
STRATÉGIQUES**



LES ENJEUX DU DIAGNOSTIC : LES RÉFLEXIONS COMMUNALES COMME POINT DE DÉPART

Un projet communal qui interroge et souhaite renforcer la capacité de résilience de la commune pour les années à venir, une équipe municipale très volontaire avec de nombreux projets en cours, et notamment au sein des bourgs

CRITÈRES DE RÉSILIENCE DES PROJETS ET DES POLITIQUES PUBLIQUES



LES ENJEUX DU DIAGNOSTIC : L'APPORT D'UNE VISION TRANSVERSALE SUR LES TROIS BOURGS

Un diagnostic qui met en avant les ressources et vulnérabilités des trois bourgs, mais aussi la notion de socle commun, spécificités géographiques et paysagères qui vont permettre d'ancrer les projets à venir dans leur territoire.

NOTRE SOCLE COMMUN

Un territoire de petites vallées

Mieux intégrer les aménagements à venir dans son site et son socle topographique tout en révélant les trames géographiques oubliées (fil de l'eau).

Des paysages bocagers et boisés en contraste avec la minéralité des bourgs

Désimperméabiliser les espaces publics et améliorer les qualités paysagères des cœurs de bourg, notamment en pensant les continuités de l'eau et des trames bocagères.

L'agriculture comme écrin, ménager ses franges de bourg

Assumer la fonction agricole du territoire au sein même des bourgs et créer des «tours de bourg» paysagers, productifs, pédagogiques et ludiques pour bien gérer ses franges et la transition avec le grand paysage

NOS RESSOURCES

Une commune agricole

Penser les bourgs comme points d'entrée de la politique communale agricole, en terme de vitrine mais aussi de lieu d'habitat et d'activité agricole

Une commune touristique

Affirmer les bourgs comme des jalons des circuits touristiques tout en articulant loisirs du quotidien et attractivité touristique (un site clef : étang de Buhel)

Une commune relais dans le territoire intercommunal

Affirmer le positionnement de «relais» au sein de l'intercommunalité en maintenant le niveau d'équipement à l'échelle de la commune

Une commune attractive et dynamique

Conforter l'offre à destination de tous les publics (jeunes, personnes âgées, personnes fragiles) et le rôle de support auprès des associations
Articuler et mettre en cohérence les projets des comités

Une commune qui accueille

Diversifier l'offre de logements et mettre en œuvre des opérations d'ensemble en renouvellement urbain au sein des bourgs

NOS VULNÉRABILITÉS

Une commune tout voiture ?

Une commune du 1/4 d'heure à vélo - des bourgs du 1/4 d'heure à pied : faciliter et sécuriser les déplacements dans le cœur des bourgs pour les mobilités douces

Des bourgs trop minéralisés ?

Désimperméabiliser les espaces publics des cœurs de bourgs

Une précarité concentrée dans les bourgs ?

Renforcer les offres (habitat spécifique, équipements, lieux de convivialité, emploi) dans les bourgs à destination des personnes fragiles et précaires

Des bourgs habités mais fragilisés ?

Prioriser un développement en renouvellement et dans l'enveloppe urbaine du bourg, en réinventant les modèles de l'habitat individuel vers des formes plus denses et partagées

Tous les services à Plessé bourg ?

Arbitrer sur l'offre minimale de chacun des bourgs, en anticiper l'impact de la montée en charge démographique et définissant une stratégie d'adaptation pour les équipements (performance énergétique, rénovation, usages)

LES ENJEUX DU DIAGNOSTIC : L'APPORT D'UNE VISION TRANSVERSALE SUR LES TROIS BOURGS

Trois bourgs avec leurs propres spécificités, posant la question de leur rôle dans l'avenir



BOURG DE PLESSÉ
«la petite ville en balcon»

SOCLE COMMUN

UN BOURG PERCHÉ - très imperméable - traversé d'ouest en Est par des axes routiers.
Une vallée «attractive» au sud avec le Plan d'eau de Buhel, le bocage tisse des liens entre les franges du bourg, les boisements et les fonds de vallée.

RESSOURCES

La polarité de services et d'équipements de la commune, avec des zones de loisirs très fréquentées. Des possibilités de densification dans le tissu constitué encore importante.

VULNÉRABILITÉS

Un cœur de bourg très minéralisé et peu sécurisé pour les modes doux. Une programmation commerciale à améliorer et à valoriser. De l'habitat ancien dégradé et une production récente peu qualitative. Une saturation de l'école publique à anticiper.



BOURG DU DRESNY
«le village du far west»

SOCLE COMMUN

UN PETIT VILLAGE organisé suivant les courbes de niveaux, orienté vers la vallée du ruisseau de Beaumont, Une ruralité marquée, une échelle de proximité conviviale et agréable à vivre

RESSOURCES

Une identité agricole très forte du cœur de bourg et une ouverture au grand paysage très proche. Une programmation socle de services et d'équipements. Des opportunités de construction dans le tissu constitué.

VULNÉRABILITÉS

Un cœur de bourg vieillissant et très imperméable à requalifier. Des polarités commerciales et d'équipements à revaloriser, notamment via l'espace public.



BOURG DU COUDRAY
«la traversées des hameaux»

SOCLE COMMUN

LA TRAVERSÉE DES HAMMEAUX - plutôt perméable - fortement impacté par la traversée Est-Ouest de la RD2, et étiré le long de cet axe, une présence très forte des paysages ruraux dans le bourg en second plan, une activité agricole encore présente dans le bourg.

RESSOURCES

Une programmation socle de services et d'équipements (école, commerce, café associatif, salle des fêtes). Un potentiel de développement touristique autour de la transformation de la voie ferrée en voie verte et une dynamique de projets.

VULNÉRABILITÉS

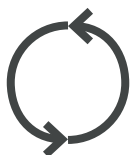
Un éloignement progressif des polarités d'usages du cœur de bourg (église). Un village-rue avec une traversée à sécuriser et apaiser. Un enjeu de maintien de l'urbanisation autour du cœur de bourg.

LES DÉFIS POUR DEMAIN



LIMITER →
l'impact des aménagements
et des pratiques sur
l'environnement

= connaître le socle savoir ou
l'on s'insère, poser le cadre

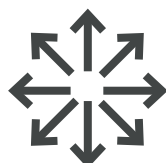


ADAPTER →
le territoire aux enjeux du
changement climatique

= transformer l'existant,
apprendre de ce qui a été fait



RÉDUIRE →
la dépendance aux ressources
fossiles = invariant



DÉVELOPPER →
les solidarités locales =
invariant



LES DÉFIS POUR DEMAIN

Des défis spatialisés à l'échelle de chacun des bourgs

La solidarité et le dynamisme local

Mutualiser et diversifier les fonctions des équipements publics

Réduire la consommation énergétique des bâtiments

Développer l'offre de logements spécifiques

Valoriser le caractère agricole des bourgs

L'environnement et le rapport à la nature

Limiter la consommation des espaces naturels et agricoles

Limiter l'impact des aménagements sur les zones humides

Adapter les espaces publics aux enjeux climatiques et de sociabilité

Améliorer les qualités paysagères des sites

La proximité du quotidien

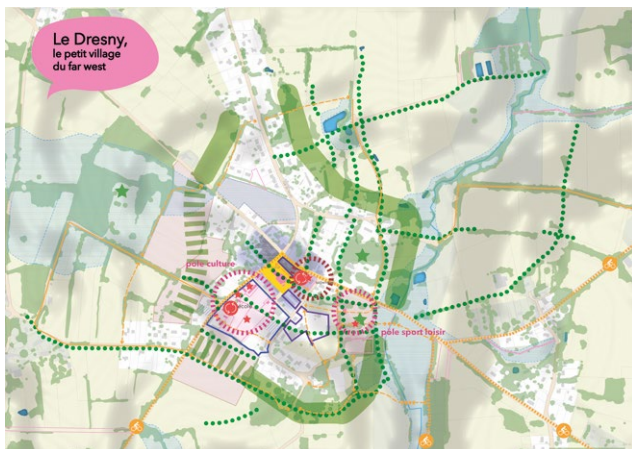
Réduire la dépendance aux mobilités carbonées

Développer une économie de proximité

Développer l'offre culturelle

Réduire la dépendance alimentaire

Adapter les espaces communs aux enjeux de sociabilité et de partage



LES AXES STRATÉGIQUES QUI EN RESSORTENT

Des axes stratégiques, cadre de déploiement des actions à déployer pour les années à venir.

un positionnement à l'échelle communal DEMAIN LES BOURGS, TROIS CENTRALITÉS FORTES AUX IDENTITÉS COMPLÉMENTAIRES

AXE 1

**DES BOURGS SOLIDAIRES
ET ACCUEILLANTS,
VALORISANT LES
DYNAMIQUES LOCALES**



AXE 2

**DES BOURGS TEMPÉRÉS
ET VÉGÉTALISÉS, AVANT-
SCÈNES DES PAYSAGES
PLESSÉENS**

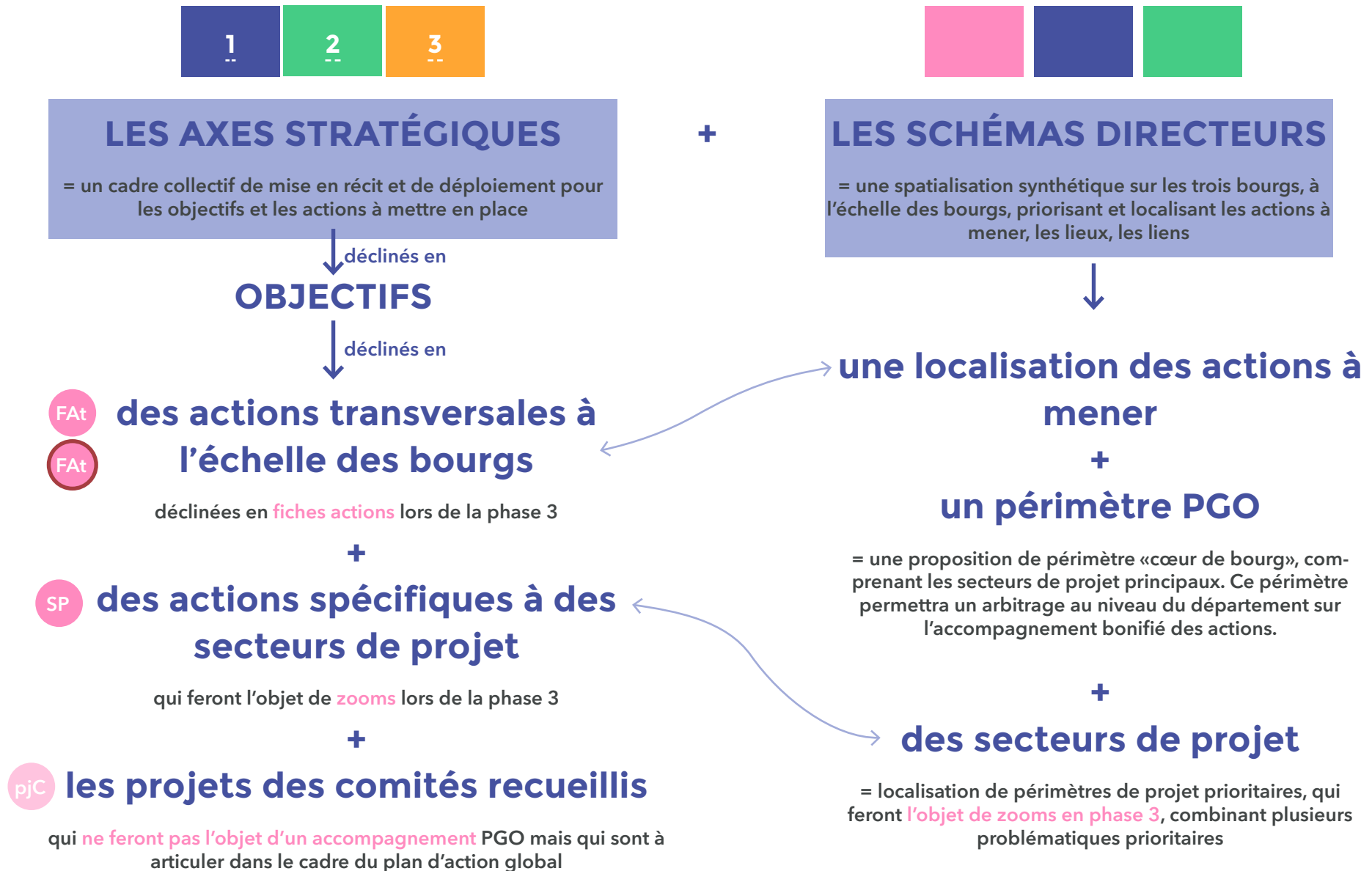


AXE 3

**DES BOURGS MOTEURS
D'UNE VIE QUOTIDIENNE
RICHE, À PORTÉE DE
MARCHÉ**



ARTICULATION ENTRE LES AXES STRATÉGIQUES ET SPATIALISATION



ARTICULER LE NIVEAU DE PRÉCISION DES FICHES ACTIONS SELON LES SUJETS

Fiches actions «secteurs de projets»

= plus longues et détaillées, elles permettent d'atteindre un niveau de précision supérieure lié à leur importance/complexité opérationnelle pour la commune, et aux enjeux de spatialisation qui en découlent : 2 à 4 PAGES

habitat

adaptée

Réhabiliter les îlots stratégiques identifiés pour des opérations globales, en faveur d'une diversification de l'offre

localisation de l'action secteur remparts

Éléments de contexte

L'habitat privé dégradé se manifeste de façon diffuse au sein des secteurs / îlots doivent faire l'objet d'opérations d'ensemble et

Objectif

Anticiper l'évolution à l'échelle de secteurs / îlots identifiés, en (place des Combattants, rue de la Libération)
Mettre en place des outils dédiés pour l'intervention et le por

Pilote de l'action	Partenariats
Ville de Saint-Marcellin-en-Forez	LFA EPORA

Descriptif des actions

Intervenir

accompagner

ACTION 1 Mise en place des outils adaptés chaque secteur prioritaire identifié, en lien selon la proposition du plan-guide

- Convention de Veille et Stratégie
- Veille foncière réalisée par la Ville
- Mise en place de périmètres d'étude
- Emplacements réservés pour l'action
- mise en place d'outils opérationnels

ACTION 2 Intervention et accompagnements liés, intervention en fonction des opportunités

- acquisition des îlots identifiés,
- curetage,
- réhabilitation-extension

Budget annuel à fixer

→ zoom sur îlot d'intervention : **îlot Kebab, rue de la Libération**

situation existante

48 | Étude de revitalisation du centre-bourg de Saint-Marcellin-en-Forez - Plan d'action - version mars 2022

Autres fiches actions

= plus concises et synthétiques, elles permettent d'alimenter la réflexion en cours/à engager par la commune, de proposer des pistes d'action et d'y adosser une boîte à outils contextuelle sans rentrer dans le projet à proprement parler : 1 à 2 PAGES

fiche n°18

espace public

→ Aménager des espaces publics favorables à la santé

Installer des bancs et des îlots de fraîcheur dans les espaces publics

Éléments de contexte	Outils à mettre en place	Phasage
<p>- La ville de Mirecourt voit sa population vieillir et en même temps elle accueille de nombreux élèves dans ses établissements scolaires. Les espaces publics sont pratiqués par tous les âges. Aujourd'hui l'offre de mobilier urbain, de type banc, table est très limitée. Certains lieux stratégiques (les places, les bords du Madon, la rue Vulliaume, la rue Leclerc) pourraient faire l'objet d'installation d'assises associées à de la végétalisation.</p>	<p>Schéma cyclable Chantier participatif</p>	<p>Moyen terme</p>
Objectifs	Coûts et financement	
<p>→ Offrir aux personnes fragiles, personnes âgées, enfants, des lieux de repos et de fraîcheur accessibles à tous</p>	<p>Subvention voie douce</p>	
Pilote de l'action	Partenariat	
<p>Ville de Mirecourt</p>	<p>CAUE Association la Bouée Les Incroyables comestibles</p>	
Descriptif des actions		
<p>→ mise en place d'une charte des espaces publics pour garantir une cohérence dans les aménagements</p> <p>→ identification des lieux stratégiques</p> <p>→ installation du mobilier et plantations</p> <p>→ récupérateurs d'eau pour les particuliers</p> <p>→ candidater à l'AP Ville Santé</p>	<div style="display: flex;"> <div style="width: 50%;"> </div> <div style="width: 50%;"> <p>→ Parcours piéton et vélo, village de Scherneck en Allemagne</p> <p>Réalisation d'un parcours lent sur différents quartiers résidentiels du village. Celui-ci est ponctuellement accompagné d'espaces de pauses, de sport, de jeux.</p> </div> </div> <div style="margin-top: 10px;"> <p>→ Parc du « Bois du bas de la cour », Chevilly (48)</p> <p>Outre la programmation sportive offerte par le site, ce parc assure une liaison douce entre le centre-ville et la gare (piétons et cycles évitant la départementale).</p> </div>	

84 | Ville Ouverte | Plan d'actions - Fiches projets (Novembre 2022) 85



Petite Ville de Demain, Mirecourt (88), plan d'action 2022

Revitalisation de centre-bourg, Saint-Marcellin-en-Forez (42), plan d'action 2020

ARTICULER LE NIVEAU DE PRÉCISION DES FICHES ACTIONS SELON LES SUJETS

Fiches actions «secteurs de projets»

= plus longues et détaillées, elles permettent d'atteindre un niveau de précision supérieure lié à leur importance/complexité opérationnelle pour la commune, et aux enjeux de spatialisation qui en découlent : 2 à 4 PAGES

 habitat	adaptée Réhabiliter les îlots stratégiques identifiés pour des opérations globales, en faveur d'une diversification de l'offre	 localisation de l'action secteur remparts
--	--	--

Éléments de contexte

L'habitat privé dégradé se manifeste de façon diffuse au sein des secteurs / îlots doivent faire l'objet d'opérations d'ensemble et

Objectif

Anticiper l'évolution à l'échelle de secteurs / îlots identifiés, en lien avec la situation existante (place des Combattants, rue de la Libération)
Mettre en place des outils dédiés pour l'intervention et le pilotage

Pilote de l'action / Partenaires

Ville de Saint-Marcellin-en-Forez LFA
EPORA

Descriptif des actions



Intervenir

ACTION 1 Mise en place des outils adaptés à chaque secteur prioritaire identifié, en lien avec la proposition du plan-guide

- Convention de Veille et Stratégie
- Veille foncière réalisée par la Ville
- Mise en place de périmètres d'étude
- Emplacements réservés pour l'accès
- mise en place d'outils opérationnels



Accompagner

ACTION 2 Intervention et accompagnement des propriétaires, intervention en fonction des opportunités

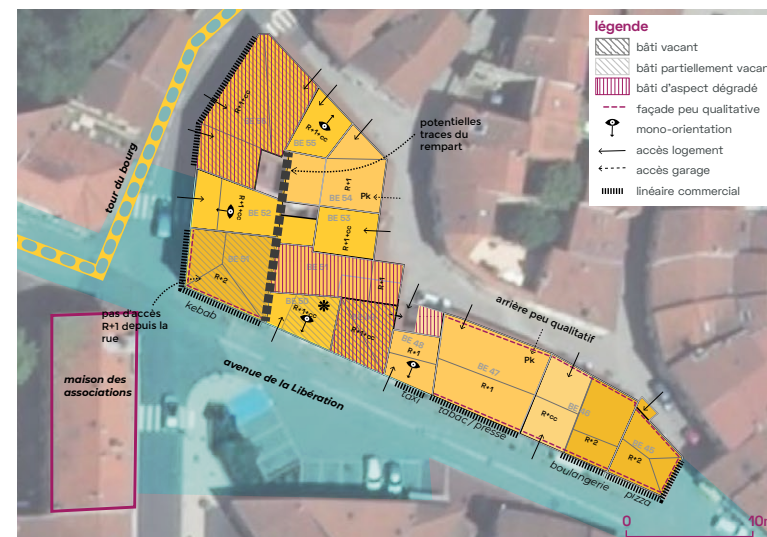
- acquisition des îlots identifiés,
- curetage,
- réhabilitation-extension

Budget annuel à fixer

→ Proposer une offre de logements adaptée
Réhabiliter les îlots stratégiques identifiés pour des opérations globales

→ zoom sur îlot d'intervention :
îlot Kebab, rue de la Libération

situation existante



potentiel trace du rempart





potentiel trace du rempart

Revitalisation de centre-bourg, Saint-Marcellin-en-Forez (42), plan d'action 2020

Autres fiches actions

= plus concises et synthétiques, elles permettent d'alimenter la réflexion en cours/à engager par la commune, de proposer des pistes d'action et d'y adosser une boîte à outils contextuelle sans rentrer dans le projet à proprement parler : 1 à 2 PAGES

fiche n°18 → Aménager des espaces publics favorables à la santé  Installer des bancs et des îlots de fraîcheur dans les espaces publics	
Éléments de contexte - La ville de Mirecourt voit sa population vieillir et en même temps elle accueille de nombreux élèves dans ses établissements scolaires. Les espaces publics sont pratiqués par tous les âges. Aujourd'hui l'offre de mobilier urbain, de type banc, table est très limitée. Certains lieux stratégiques (les places, les bords du Madon, la rue Vuillaume, la rue Leclerc) pourraient faire l'objet d'installation d'assises associées à de la végétalisation.	
Objectifs → Offrir aux personnes fragiles, personnes âgées, enfants, des lieux de repos et de fraîcheur accessibles à tous	
Pilote de l'action Ville de Mirecourt	Partenariat CAUE Association la Bouée Les incroyables comestibles
Descriptif des actions → mise en place d'une charte des espaces publics pour garantir une cohérence dans les aménagements → identification des lieux stratégiques → installation du mobilier et plantations → récupérateurs d'eau pour les particuliers → candidater à l'AAP Ville Santé	
Outils à mettre en place Schéma cyclable Chantier participatif	Phasage Moyen terme
Coûts et financement Subvention voie douce	
Référence <div style="display: flex; justify-content: space-around;"> <div style="text-align: center;">  <p>« Parcours piéton et vélo, village de Scherbeck en Allemagne » Réalisation d'un parcours liant les différents quartiers résidentiels du village. Celui-ci est ponctuellement accompagné d'espaces de pause, de sport, de jeux.</p> </div> <div style="text-align: center;">  <p>« Paro du Bois de la cour », Chevilly (45) Outre la programmation sportive offerte par le site, ce parc assure une liaison douce entre le centre-ville et la gare (piétons et cycles évitant la départementale).</p> </div> </div>	
84 Ville Ouverte Plan d'actions - Fiches projets Novembre 2022	

Petite Ville de Demain, Mirecourt (88), plan d'action 2022

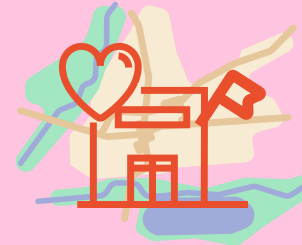
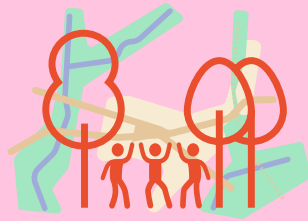
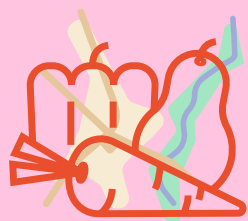
PARTIE 2

3 AXES STRATÉGIQUES POUR L'AVENIR DES BOURGS DE PLESSÉ



un récit fondateur ?

DEMAIN LES BOURGS, TROIS CENTRALITÉS FORTES AUX IDENTITÉS COMPLÉMENTAIRES



UN RÉCIT FONDATEUR ? DEMAIN LES BOURGS, TROIS CENTRALITÉS FORTES AUX IDENTITÉS COMPLÉMENTAIRES

Afin de définir le positionnement des bourgs les uns par rapport aux autres au sein de la commune de Plessé, trois scénarios prospectifs ont été proposés au vote des habitants.

De ces échanges sont apparues des nuances et des attentes sur la stratégie de programmation et d'aménagement des bourgs les uns par rapport aux autres, mais également en leur sein.

La stratégie globale pourrait se résumer par la conservation du statut de centralité de Plessé bourg mais également le renforcement des bourgs du Coudray et du Dresny, le tout formant un réseau de bourgs complémentaires et accessibles qui possèdent une identité propre à chacun.

LE DRESNY :

UNE IDENTITÉ AGRICOLE À CONFORTER

- Conserver, valoriser voire développer la présence des fermes agricoles intégrées au bourg en prenant en compte les nuisances olfactives possibles de ces activités.
- Conforter l'offre de commerce présente par la valorisation de l'épicerie, mais aussi du café associatif
- Imaginer une nouvelle offre de service et/ou de commerce liée à cette identité agricole : mini-marché hebdomadaire, magasin de producteurs locaux, ...
- Intensifier le rapport au paysage agricole en développant des cheminements doux vers le grand paysage plesséen.

LE COUDRAY :

L'ATTRACTIVITÉ TOURISTIQUE COMME LEVIER

- Développer l'offre de commerce/service minimale pour atteindre un équilibre entre les deux bourgs du Coudray et du Dresny.
- S'appuyer sur l'attractivité touristique facilitée par la proximité de la voie verte pour promouvoir une offre de service/commerce de proximité sans toutefois que cela soit inscrit dans la fibre identitaire du bourg
- Conforter les lieux de convivialité existants comme la polyvalente et le café associatif pour garantir l'animation et la convivialité au sein du bourg.

PLESSÉ BOURG :

UN STATUT DE CENTRALITÉ SOUS CONDITION

- Conserver un statut et une identité de bourg principal qui centralise les services administratifs
- Assurer la mobilité entre le bourg-centre et les bourgs de la commune par une offre de service et par des aménagements. On parle alors de concrétiser le schéma cyclable, mais également de soutenir la mobilité solidaire au travers de services numériques d'aide au covoiturage pour se rendre aux différents bourgs.

**UNE CONDITION :
DÉVELOPPER LA MOBILITÉ
ENTRE LES BOURGS !**

UN RÉCIT FONDATEUR ? DEMAIN LES BOURGS, TROIS CENTRALITÉS FORTES AUX IDENTITÉS COMPLÉMENTAIRES

PLESSÉ BOURG :

UN STATUT DE CENTRALITÉ SOUS CONDITION

- Conserver un statut et une identité de bourg principal qui centralise les services administratifs
- Assurer la mobilité entre le bourg-centre et les bourgs de la commune par une offre de service et par des aménagements.

UNE CONDITION : DÉVELOPPER LA MOBILITÉ ENTRE LES BOURGS !

LE DRESNY :

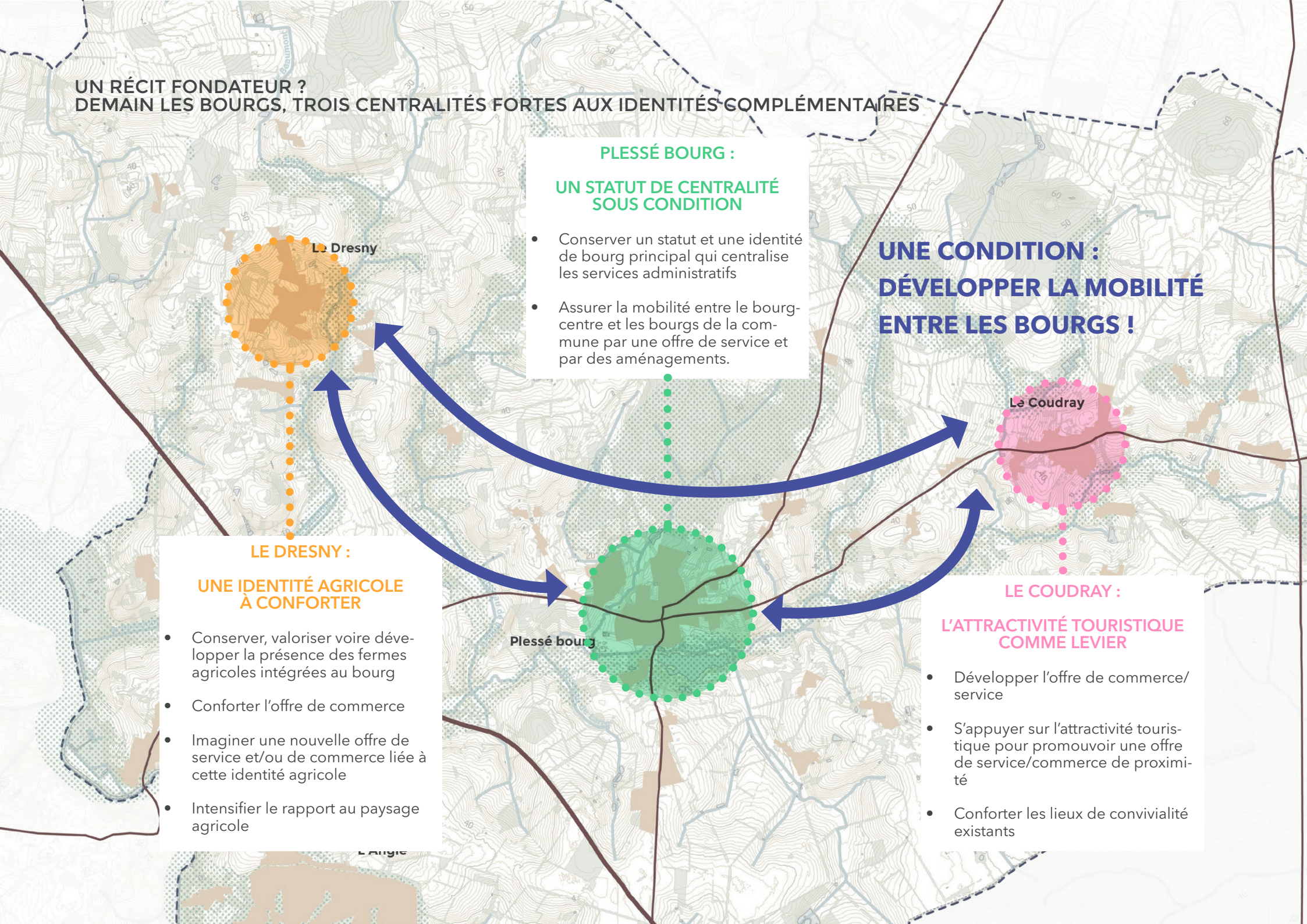
UNE IDENTITÉ AGRICOLE À CONFORTER

- Conserver, valoriser voire développer la présence des fermes agricoles intégrées au bourg
- Conforter l'offre de commerce
- Imaginer une nouvelle offre de service et/ou de commerce liée à cette identité agricole
- Intensifier le rapport au paysage agricole

LE COUDRAY :

L'ATTRACTIVITÉ TOURISTIQUE COMME LEVIER

- Développer l'offre de commerce/service
- S'appuyer sur l'attractivité touristique pour promouvoir une offre de service/commerce de proximité
- Conforter les lieux de convivialité existants





Axe 1

**Des bourgs solidaires et
accueillants, valorisant les
dynamiques locales**

Les objectifs :

- **Des problématiques d'habitat dégradés dans les bourgs :**
 - Au Dresny : Un habitat dégradé qui nécessite d'accompagner voire de déclencher des solutions coercitives pour ne pas déqualifier les bâtis voisins. Un enjeu d'arbitrage sur les zones AU.
 - Au Coudray : Un cœur de bourg à renforcer, notamment au regard de ses qualités urbaines et paysagères, une extension à fortement réduire, notamment vers l'est du bourg
 - A Plessé Bourg : Un renouvellement urbain à prioriser et une extension à limiter et encadrer pour améliorer sa densité et qualité
- **Un besoin de renforcer l'offre (en quantitatif et qualitatif) en logements locatifs au sein de la commune mais aussi de renouveler les modes de production de logements dans un esprit intergénérationnel.**
- **Des enjeux de maintien, valorisation et de rénovation d'équipement. Une nécessité de repenser certaines programmations de bâtiments sous-occupés, et de mettre en lien certains programmes.**
- **Des bourgs inégalement dotés en termes d'équipements, de services et commerces.**
- **Une forte dynamique citoyenne dans laquelle s'inscrire avec les 8 comités consultatifs de Plessé :**
 1. Administration Générale & Gestion Des Ressources
 2. Vie Associative & Citoyenne, Sport & Culture
 3. Cohésion Sociale, Emploi & Solidarité
 4. Développement Économique, Tourisme & Attractivité
 5. Enfance & Jeunesse
 6. Santé & Bien-Être
 7. Agriculture, Alimentation, Environnement & Biodiversité
 8. Cadre De Vie & Transition Territoriale

Rénover l'habitat ancien et développer l'offre en logements spécifiques dans les bourgs

Rénover et repenser les équipements : diversifier, mutualiser, hybrider

S'appuyer sur les initiatives citoyennes pour conforter la vie locale



Quelles sont les actions prioritaires en termes d'équipements et d'habitat pour les plesséen.nes ?

AU DRESNY :

- Renforcer le pôle équipé autour de l'école
- Faire des projets d'habitat atypique (sénior, intergénérationnel, participatif, ...)

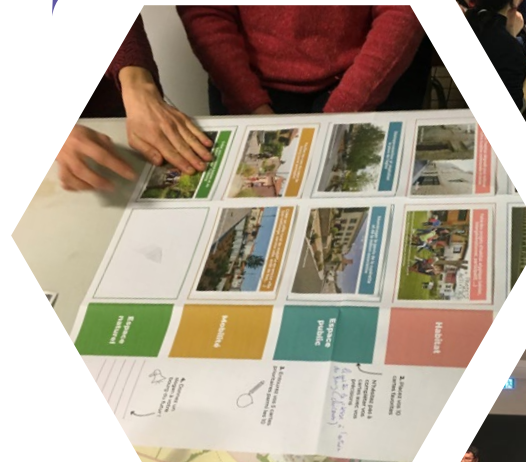
AU COUDRAY :

- Renforcer la petite centralité commerçante autour de la place de l'église
- Renforcer les 2 polarités loisir du pont Riolland et du plateau sportif d'entrée de ville
- Rénover l'habitat dégradé pour renforcer l'offre locative communale et sociale
- Faire des projets d'habitat atypique (sénior, intergénérationnel, participatif, ...)

A PLESSÉ BOURG :

- Rénover et améliorer les équipements existants (salle polyvalente, espace culturel, ...)
- Faire des projets d'habitat atypique (sénior, intergénérationnel, participatif, ...)
- Rénover l'habitat dégradé pour renforcer l'offre locative communale et sociale

rénover l'habitat ancien et programmer des habitats atypiques



AXE 1

**DES BOURGS
SOLIDAIRES ET
ACCUEILLANTS,
VALORISANT LES
DYNAMIQUES
LOCALES**

objectifs

Rénover l'habitat ancien et développer l'offre en logements spécifiques dans les bourgs

Rénover et repenser les équipements : diversifier, mutualiser, hybrider

S'appuyer sur les initiatives citoyennes pour conforter la vie locale

- | | | | | |
|----|---|-----|-----|---|
| 1 | Identifier et agir sur des îlots dégradés de cœur de bourg | FAt | SP | ★ |
| 2 | Créer un hameau léger au Coudray | pjC | | ★ |
| 3 | Créer un nouveau logement social communal au presbytère du Dresny | pjC | SP | ★ |
| 4 | Accompagner la diversification de l'offre de logements au sein des bourgs | FAt | pjC | ★ |
| 5 | Créer de l'habitat senior communal dans le bourg de Plessé | pjC | | ★ |
| 6 | Viser une sobriété des bâtiments publics
<small>(réduire la consommation énergétique, produire de l'énergie, gestion des eaux pluviales)</small> | FAt | | ★ |
| 7 | Redonner une vocation à l'espace René Havard en lien avec les 3 Lieux <small>(programmation intercommunale)</small> | pjC | | ★ |
| 8 | Exploiter le potentiel de La Roche <small>(projet partenarial d'envergure territoriale tourné vers le développement économique et la jeunesse)</small> | pjC | | |
| 9 | Anticiper l'évolution des effectifs scolaires communaux <small>(extension, nouveau site scolaire, mutualisation et utilisation des espaces vacants)</small> | FAt | | |
| 10 | Accompagner la diversification des activités des cafés associatifs <small>(culture, jeunes, services publics de proximité)</small> | FAt | SP | |
| 11 | Elaborer et mettre en oeuvre une stratégie culturelle municipale <small>(lieux, itinérances, thématiques)</small> | pjC | FAt | |
| 12 | Implanter un magasin de producteurs en centre-bourg de Plessé <small>(+ antenne supérette Dresny et Coudray)</small> | pjC | | |

- ★ action prioritaire habitant
- FAt fiche-action transversale
- SP secteur de projet
- pjC projet comité

EXEMPLE D'ACTIONS

FAt SP

action 1
Identifier et agir sur des îlots dégradés de cœur de bourg
type action : aménagement + outils

Chacun des trois bourgs de la commune présente des situations d'habitat ancien dégradé : ce sont généralement des îlots assez denses, avec peu de foncier libre pour des espaces extérieurs, en plein cœur de bourg, et des bâtiments datant du 19^e siècle. Ces situations coïncident parfois avec des offres locatives peu décentes pour les habitants.

Plusieurs modes d'actions peuvent être mis en place, entre des interventions lourdes de restructuration à l'échelle de l'îlot, à de l'accompagnement plus individuel des propriétaires pour la rénovation de leur logement, en partenariat avec l'Agglomération et son dispositif habitat.

des exemples d'actions menées ailleurs :

Réhabiliter 



Joinville, OPH Haute Marne (Hamaris), 2019
 Bâtiment communal du 17^e siècle transformé en 7 logements du studio au trois pièces

Diversifier 



Niort (OPAH-RU), Hôtel d'Estissac, 2018

Rassembler 



Dingué, Néotoa (ESH), 2018
 Trois maisons anciennes en pierre, contiguës réhabilitées en 4 maisons de Ville

Démolir 



Décazeville, 2019
 Percée urbaine: démolition de trois immeubles vétustes et création d'un espace public de liaison piétonne (ascenseur/escalier)

dans les 3 bourgs :

bourg de Plessé



Dans le bourg de Plessé, les situations d'habitat dégradé sont concentrées dans les îlots autour de l'église et la place du Lion d'Or. On trouve beaucoup d'offre locative parmi ces habitats dégradés.
 secteur de projet : îlot de santé / place de l'église

le Dresny



Au Dresny, les situations se concentrent autour principalement dans deux îlots, dont celui situé au droit de l'église, avec un bâtiment en péril.

secteur de projet : îlot de l'église

le Coudray



Au Coudray, la situation est plus diffuse et l'habitat dégradé concerne moins des îlots entiers que des situations d'îlot. On peut quand même identifier un îlot au droit du café associatif.



Axe 2

**Des bourgs tempérés
et végétalisés,
avant-scènes des paysages
plesséens**

Les objectifs :

- Des cœurs de bourgs historiques inscrits dans le relief, mais des extensions urbaines sans lien voire en contradiction avec le socle géologique et hydraulique du territoire.
- Les variations de paysages de Plessé sont intimement liées à la présence d'un réseau de rivières et de ruisseaux. Pourtant, les espaces publics sont très minéralisés et ne prennent pas en compte le parcours naturel de l'eau, ni sa gestion (infiltration)
- Des espaces publics de centralités identifiables par la structure du réseau viaire et une certaine intensité d'usage mais dont la place de la voiture demeure dominante
- Du patrimoine végétal dans le bourg à partir duquel il est possible de développer une réelle stratégie végétale
- Une problématique de lisibilité des franges qui appauvrit les dynamiques de perception visuelle et de transition douce entre ville et agriculture ou nature
- Des équipements sportifs et de loisir en plein air dont les modèles sont très urbains et peu intégrés au paysage naturel, tandis que l'identité rurale et naturelle du paysage est un atout majeur du cadre de vie

Réduire de moitié les secteurs d'urbanisation nouvelle dans les bourgs

Adapter les espaces publics aux enjeux climatiques et d'inclusivité

Améliorer les qualités paysagères des franges de bourgs



Quelles sont les actions prioritaires en termes d'espaces publics et d'espaces verts pour les plesséen.nes ?

AU DRESNY :

- Réaménager le parvis de la supérette et de la maison associative
- Désimperméabiliser et végétaliser la place de l'église
- Créer une couronne boisée et de balade autour du bourg
- Créer un nouvel espace vert sur l'ancien terrain de foot
- Sanctuariser la zone de loisir en une réserve de biodiversité

AU COUDRAY :

- Réaménager la place de l'église
- Prendre soin du paysage de l'eau dans les aménagements
- Créer de nouveaux cheminements piétons du bourg au grand paysage
- Créer des espaces nourriciers et de partage (verger, potager...) en frange bourg

végétaliser l'espace public et se reconnecter aux paysages naturel et agricole

A PLESSÉ BOURG :

- Aménager des squares de poche en centre-bourg
- Réaménager une grande place de l'église
- Créer une couronne boisée et de balade autour du bourg
- Créer des vergers et potagers partagés en frange bourg
- Diffuser une trame végétale et de fraîcheur en ville
- Valoriser et réensauvager le coteaux de Buhel

AXE 2

**DES BOURGS
TEMPÉRÉS ET
VÉGÉTALISÉS,
AVANT-SCÈNES
DES PAYSAGES
PLESSÉENS**

objectifs

Réduire de moitié
les secteurs
d'urbanisation
nouvelle dans les
bourgs

Adapter les espaces
publics aux enjeux
climatiques et
d'inclusivité

Améliorer les qualités
paysagères des
franges de bourgs

actions

13 Réaliser des opérations exemplaires de renouvellement urbain dans les coeurs de bourgs, en diversifiant les formes urbaines **SP**

14 Encadrer dans le PLU les potentiels de densification et de renouvellement urbain au sein des bourgs (zonage, OAP) **FAt**

15 Désimperméabiliser et végétaliser les espaces publics au sein des bourgs **FAt SP**

16 Affirmer les centralités de chaque bourg : des places piétonnisées et animées **SP ★**

17 Créer des espaces verts de proximité dans les nouvelles opérations **SP**

18 Créer des cours d'école oasis **pjC**

19 Créer des ceintures vertes (tours de bourg verts) autour des bourgs **FAt ★**

20 Revaloriser et renaturer les bords de rivières, d'étangs et zones humides **FAt ★**

21 Mieux faire dialoguer paysage et usages dans les zones sports et loisirs des trois bourgs **pjC**

- ★ action prioritaire habitant
- FAt** fiche-action transversale
- SP** secteur de projet
- pjC** projet comité

EXEMPLE D' ACTIONS

FAt

SP

piC



action 15

Désimperméabiliser et végétaliser les espaces publics au sein des bourgs

type action : aménagement + outils

Chacun des trois bourgs de la commune a sa place de l'église, ses parvis d'équipements : ce sont généralement des espaces libres minéralisés, avec peu de qualité et de confort d'usage, parfois même mal-aimés par les habitants.

Plusieurs modes d'actions peuvent être mis en place, entre des interventions lourdes de restructuration de l'espace public, à de l'accompagnement des habitants pour mettre en oeuvre une végétalisation citoyenne, collective et diffuse, au service du confort de tous.tes.

des exemples d'actions menées ailleurs :



référence 1 : restructuration espace public [parvis planté de la minoterie, Bouvron]



référence 2 : frontage [Chédigny, Indre-et-Loire]

dans les 3 bourgs :

bourg de Plessé

le Dresny

le Coudray



À Plessé, l'espace public central et fédérateur n'est pas un espace pleinement appropriable : environnement routier, peu d'ombre, emmarchements et accessibilité ... secteur de projet : place de l'église | Autres secteurs ciblés : place de la mairie, place des trois lieux, chemin des écoles



Au Dresny, la valorisation de l'ancien terrain de foot vers l'école, permettrait d'offrir au bourg un espace public fédérateur de qualité, apaisé, et en retrait des flux. Secteur de projet : îlot de l'ancien terrain de sport | Autres secteurs ciblés : place de l'Eglise, parvis de la Maison Communale



Au Coudray, on cherche le centre. 3 «noeuds» d'usages pourraient être valorisés via une action sur l'espace public : salle des fêtes, église, école. secteur de projet : les 3 places | Autres secteurs ciblés : linéaire de la départementale entre les trois places



Axe 3

**Des bourgs moteurs d'une vie
quotidienne riche, à portée de
marche**

Les objectifs :

Maintenir un niveau de service minimal dans chaque bourg

Conforter le rôle de pôle de services de Plessé bourg

Réduire la dépendance aux mobilités carbonées dans/entre les bourgs

Développer une politique économique de proximité

- **Des bourgs inégalement dotés en termes d'équipements, de services et commerces mais dont les dynamiques propres sont des atouts à renforcer**
 - Au Dresny : Conforter le rôle de lieu de rencontre de l'entrée de bourg entre commerces et locaux associatifs
 - Au Coudray : Maintenir le rôle commercial de la place centrale par la protection du linéaire existant, penser la capacité de réversibilité des RDC actifs
 - A Plessé Bourg : Affirmer la centralité commerçante avec la rationalisation et la structuration du linéaire commerçant, affirmer le rôle central du marché hebdomadaire
- **A Plessé bourg, un projet de maison de santé sur lequel s'appuyer pour mettre en cohérence l'offre de santé et de solidarité**
- **Malgré une dépendance à la voiture pour se déplacer dans le territoire, les distances entre les bourgs sont cyclables et les bourgs marchables, ce qui représente de véritables atouts pour développer les modes actifs dans la commune et de manière quotidienne.**
- **Une identité agricole, tant en termes de paysage que d'économie.**
- **Une opportunité intéressante du Territoire Zéro Chômeur de Longue Durée (TZCLD) pour créer et valoriser l'emploi dans la commune.**



Quelles sont les actions prioritaires en termes d'aménité urbaine et de mobilité pour les plesséen.nes ?

AU DRESNY :

- Pacifier la rue du cœur de bourg
- Créer un pôle rural de mobilité
- Renforcer la petite centralité commerçante autour de la supérette

AU COUDRAY :

- Pacifier la route départementale de la salle des fêtes à l'école
- Créer un pôle rural de mobilité
- Renforcer la petite centralité commerçante autour de la place de l'église

renforcer et intensifier les polarités commerciales dans chaque bourg

A PLESSÉ BOURG :

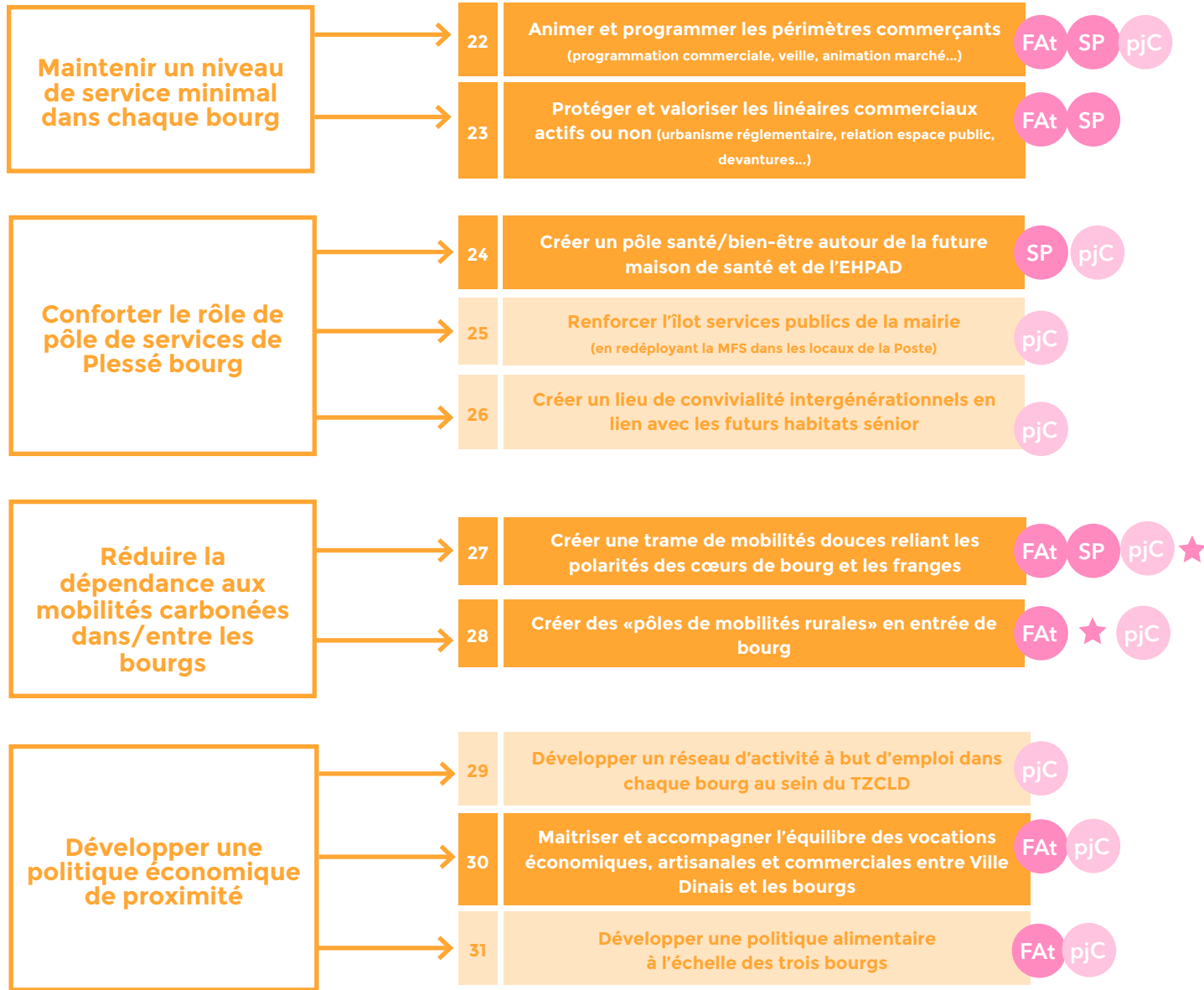
- Aménager un plateau apaisé de la place du Lion d'Or à la place Petit Jean
- Créer un pôle rural de mobilité
- Créer des poches de stationnement pour libérer l'espace public de la voiture
- Aménager un chemin des écoles est-ouest
- Redynamiser le marché (animation, gestion et aménagement)
- Intensifier le cœur commerçant entre la place Petit Jean et la place de l'Eglise

AXE 3

**DES BOURGS
MOTEURS D'UNE
VIE QUOTIDIENNE
RICHE, À PORTÉE
DE MARCHÉ**

objectifs

actions



★ action prioritaire habitant

FAt fiche-action transversale

SP secteur de projet

pJC projet comité

EXEMPLE D'ACTIONS

FAt SP

action 23
Protéger et valoriser les linéaires commerciaux actifs ou non
 (urbanisme réglementaire, façades, espace public...)

Chacun des trois bourgs de la commune dispose d'une offre commerciale plus ou moins diversifiée à conserver, conforter et accompagner. Pour le Dresny et le Coudray, il s'agit d'une offre d'hyper proximité, un «service minimum» à protéger. Dans le bourg de Plessé, l'offre plus importante et diverse participe du statut de «bourg centre», mais demeure fragile.

Plusieurs modes d'actions peuvent être mis en place, du levier réglementaire (linéaire commercial au PLU, réversibilité des rez-de-chaussée...) à l'accompagnement des commerçants dans le portage de leur commerce (locaux propriété commune) l'amélioration de leurs façades (charte, subventions).

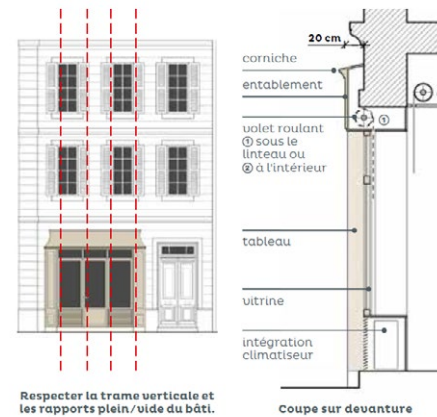
dans les 3 bourgs :

bourg de Plessé



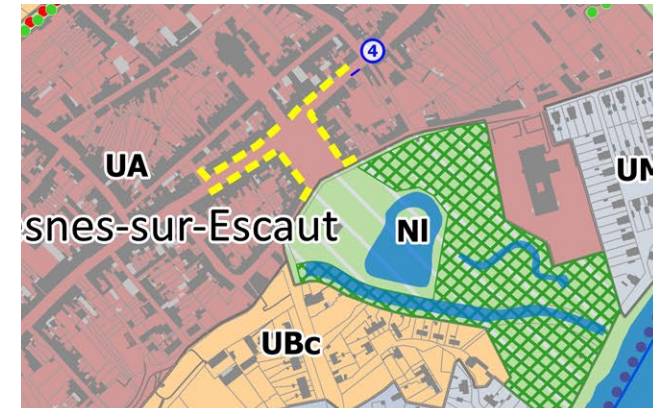
à Plessé, le linéaire commercial s'étire, certains rdc sont vacants ou habités, et certains à valeur de localisation intéressante sont dédiés à du service au détriment de l'animation et de la convivialité. Secteur de projet : place du Lion d'Or, de l'église, Petit Jean et rue Michel Manoll

des exemples d'actions menées ailleurs :



référence 1 : plan façades [fiche conseil rénovation des devantures, DRAC Côte d'Azur]

Lineaire commercial protégé (L151-16 du CU)



référence 2 : inscription PLU [évolution tracé suite à l'étude centre-bourg, Fresnes-sur-Escout]

le Dresny



au Dresny, la polarité commerciale et de service s'est décentrée de la place de l'église pour s'adresser aujourd'hui sur la départementale. La superette est un service de proximité précieux pour les habitants. secteur de projet : entrée de bourg (superette, café associatif, coiffeur)

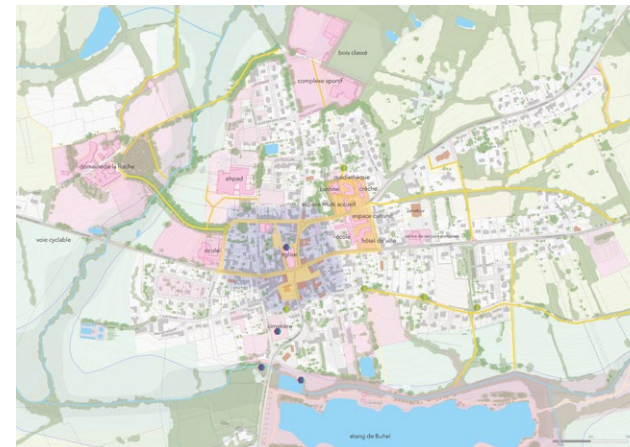
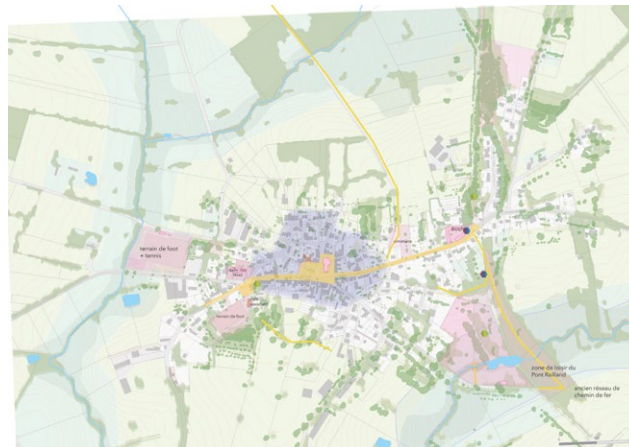
le Coudray



au Coudray, le seul local commercial se situe sur la place de l'église et représente un service de proximité précieux pour les habitants. Par ailleurs, d'anciens rdc commerciaux sont aujourd'hui habités : maintenir la faisabilité de leur reconversion. secteur de projet : place de l'église (superette)

SCHÉMAS DIRECTEURS ET SECTEURS DE PROJET

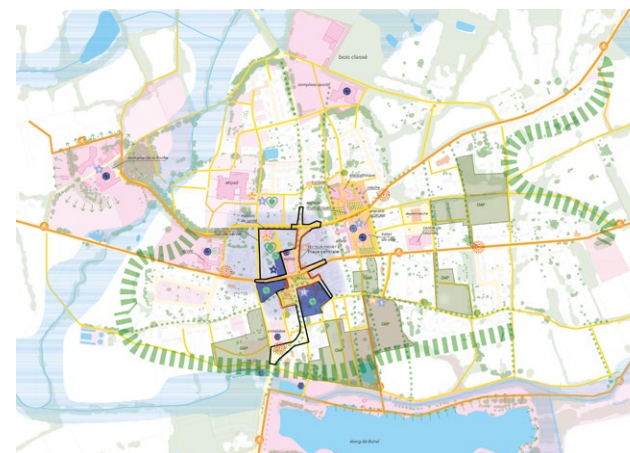
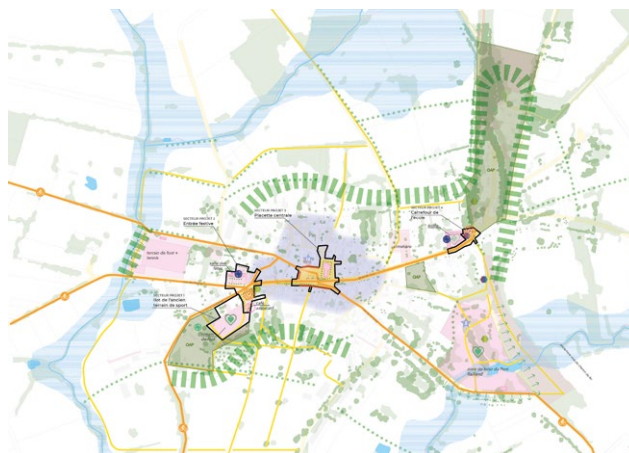
CE QUE MONTRENT LES SCHÉMAS DIRECTEURS



LE SOCLE COMMUN ET PARTAGÉ



LES SCHÉMAS DIRECTEURS PAR BOURG



CE QUE MONTRENT LES SCHÉMAS DIRECTEURS : LÉGENDE

 Secteurs de projets

LE SOCLE COMMUN ET PARTAGÉ

Le socle commun

-  La trame bocagère et arborée
-  Le patrimoine végétal dans les bourgs
-  La trame végétale dans les bourgs (arbres d'alignements, des espaces privés, ...)
-  Le paysage de l'eau
-  Les espaces publics structurants
-  Les liaisons douces existantes
-  L'architecture historique des cœurs de bourgs
-  Les éléments patrimoniaux et historique qui font l'identité des bourgs
-  Les commerces
-  L'offre d'équipement publics
-  Les parcelles communales

 Secteurs de projets

Des bourgs solidaires et accueillants, valorisant les dynamiques locales

-  **action 1**
Identifier et agir sur des îlots dégradés de cœur de bourg
-  **action 2**
Créer un hameau léger au Coudray
-  **action 3**
Créer un nouveau logement social communal au presbytère du Dresny
-  **action 4**
Accompagner la diversification de l'offre de logements au sein des bourgs
-  **action 5**
Créer de l'habitat senior communal dans le bourg de Plessé
-  **action 6**
Viser une sobriété des bâtiments publics
-  **action 7**
Redonner une vocation à l'espace René Havard en lien avec les 3 Lieux
-  **action 8**
Exploiter le potentiel de La Roche
-  **action 9**
Anticiper l'évolution des effectifs scolaires communaux
-  **action 10**
Accompagner la diversification des activités des cafés associatifs
-  **action 11**
Elaborer et mettre en oeuvre une stratégie culturelle municipale
-  **action 12**
Implanter un magasin de producteurs en centre-bourg de Plessé (* antenne supérette Dresny et Coudray)

Des bourgs tempérés et végétalisés, avant-scènes des paysages plesséens

-  **action 13**
Réaliser des opérations exemplaires de renouvellement urbain dans les cœurs de bourgs, en diversifiant les formes urbaines
-  **action 14**
Encadrer dans le PLU les potentiels de densification et de renouvellement urbain au sein des bourgs
-  **action 15**
Désimperméabiliser et végétaliser les espaces publics au sein des bourgs
-  **action 16**
Affirmer les centralités de chaque bourg : des places piétonnisées et animées
-  **action 17**
Créer des espaces verts de proximité dans les nouvelles opérations
-  **action 18**
Créer des cours d'école oasis
-  **action 19**
Créer des ceintures vertes (tours de bourg verts) autour des bourgs
-  **action 20**
Revaloriser et renaturer les bords de rivières, d'étangs et zones humides
-  **action 21**
Mieux faire dialoguer paysage et usages dans les zones sports et loisirs des trois bourgs

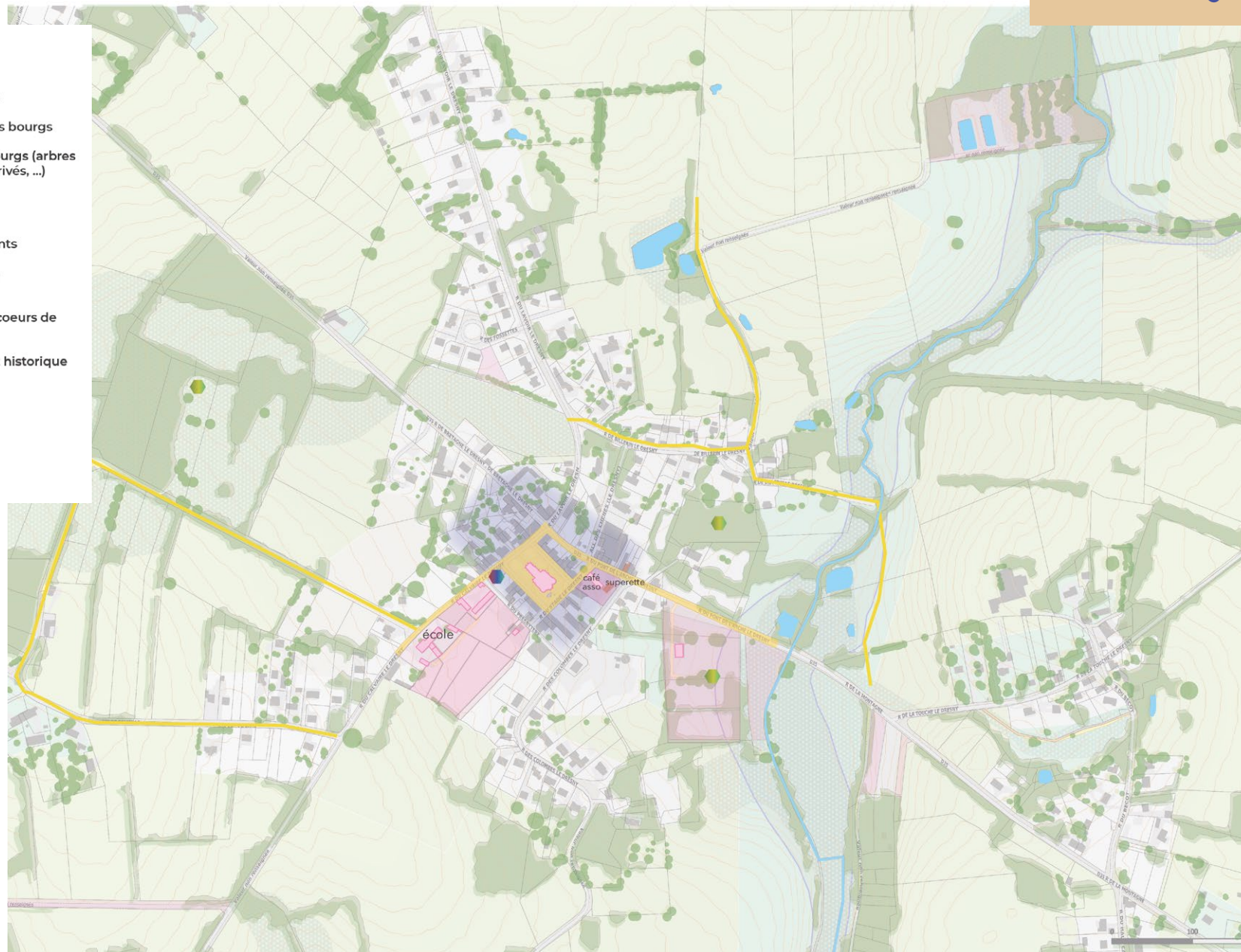
Des bourgs moteurs d'une vie quotidienne riche, à portée de pieds

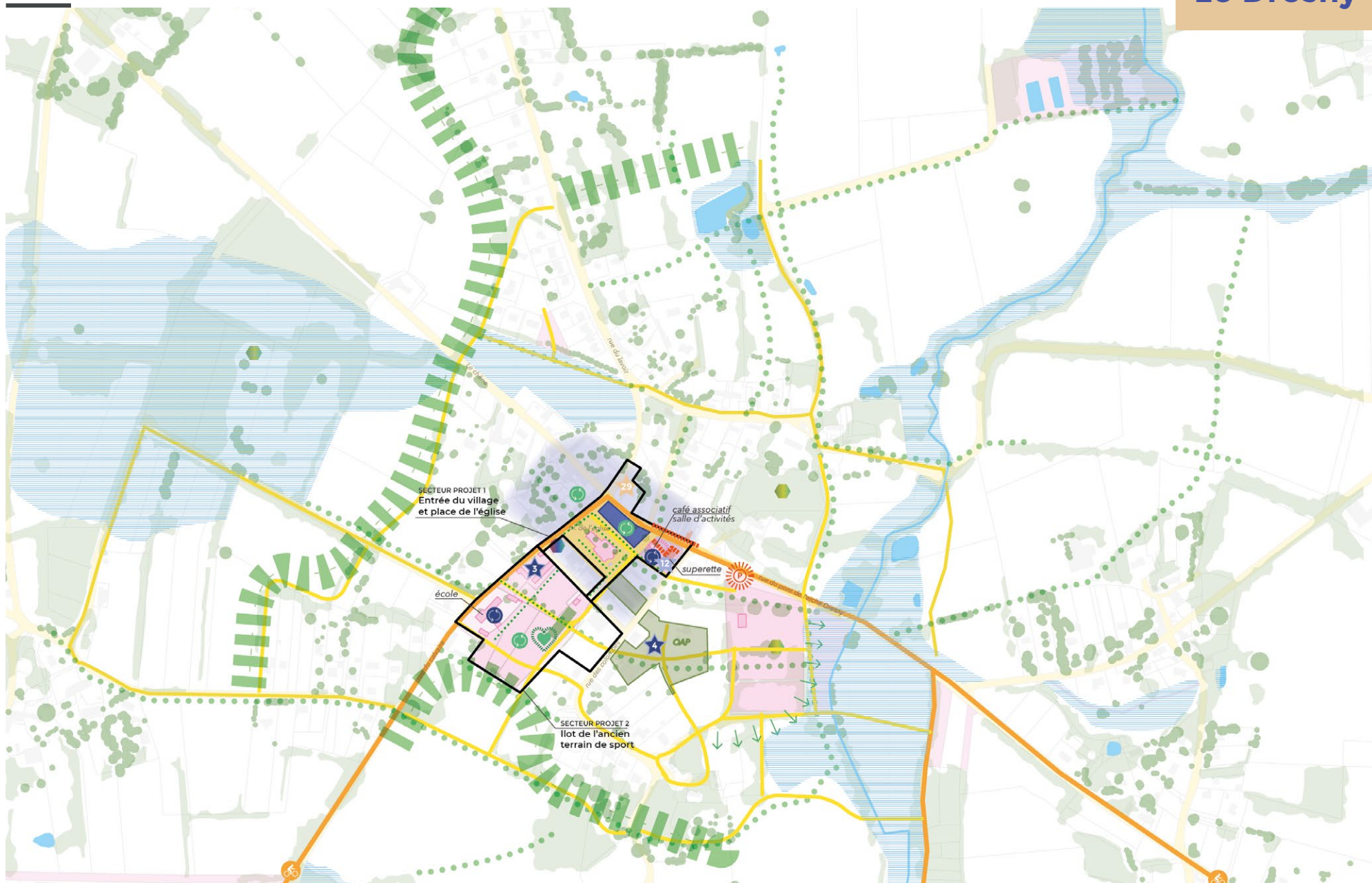
-  **action 22**
Animer et programmer les périmètres commerçants et de service
-  **action 23**
Protéger et valoriser les linéaires commerciaux actifs ou non
-  **action 24**
Créer un pôle santé/bien-être autour de la future maison de santé et de l'EHPAD
-  **action 25**
Renforcer l'ilot services publics de la mairie
-  **action 26**
Créer un lieu de convivialité pour les personnes âgées en lien avec la future résidence seniors
-  **action 27**
Créer une trame de mobilités douces reliant les polarités des cœurs de bourg et les franges
-  **action 28**
Créer des « pôles de mobilités rurales » en entrée de bourg
-  **action 29**
Développer un réseau d'activité à but d'emploi dans chaque bourg au sein du TZO
-  **action 30**
Maîtriser et accompagner l'équilibre des vocations économiques, artisanales et commerciales entre Ville Dinais et les bourgs
-  **action 31**
Développer une politique alimentaire à l'échelle des trois bourgs

SCHÉMAS DIRECTEURS PAR BOURG : LE SOCLE COMMUN

Le socle commun

-  La trame bocagère et arborée
-  Le patrimoine végétal dans les bourgs
-  La trame végétale dans les bourgs (arbres d'alignements, des espaces privés, ...)
-  Le paysage de l'eau
-  Les espaces publics structurants
-  Les liaisons douces existantes
-  L'architecture historique des coeurs de bourgs
-  Les éléments patrimoniaux et historique qui font l'identité des bourgs
-  Les commerces
-  L'offre d'équipement publics
-  Les parcelles communales





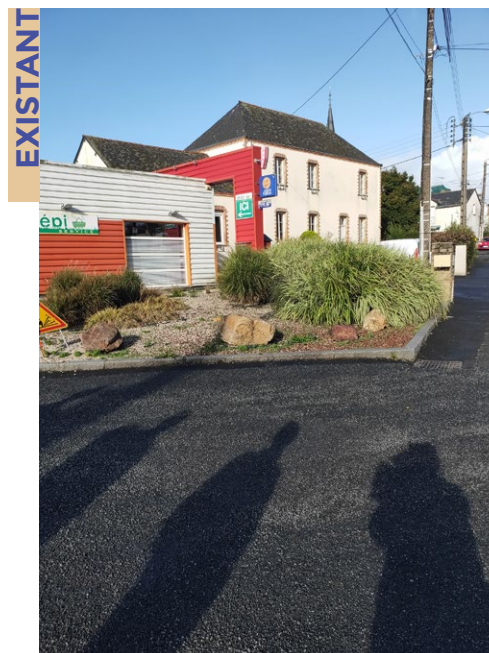
SCHÉMAS DIRECTEURS PAR BOURG : ZOOM SUR LE CŒUR DE BOURG

périmètre PGO

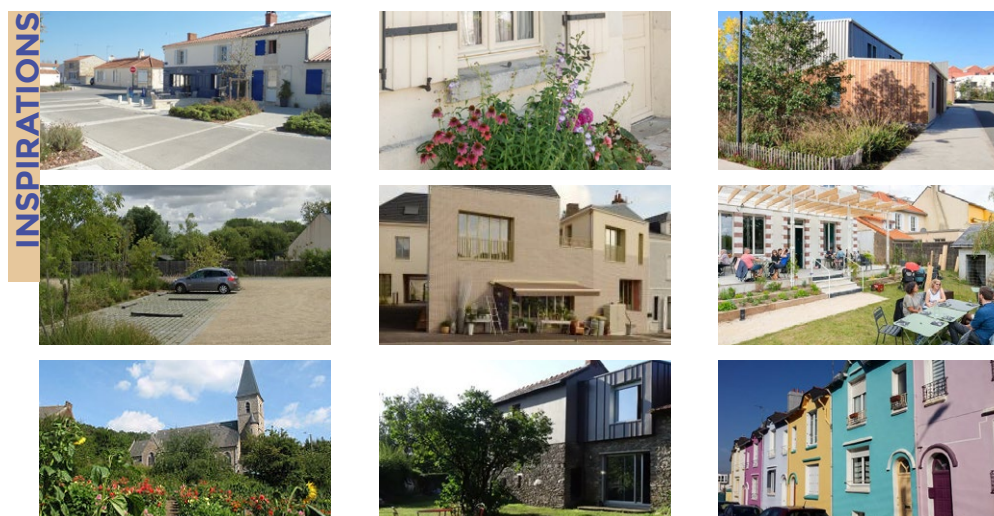
Le Dresny



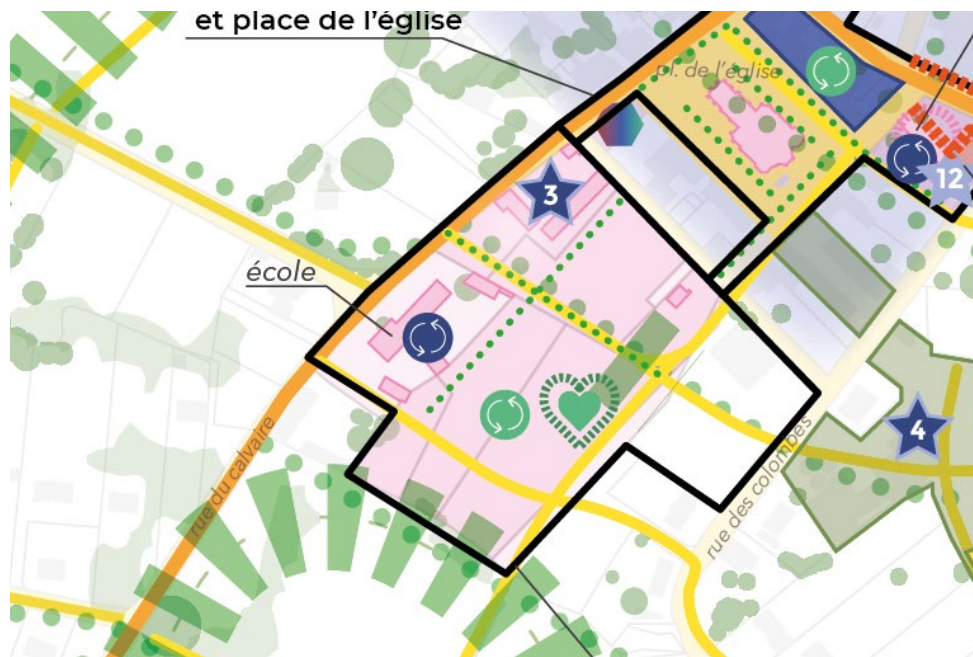
SECTEUR 1 : ENTRÉE DU VILLAGE ET PLACE DE L'ÉGLISE



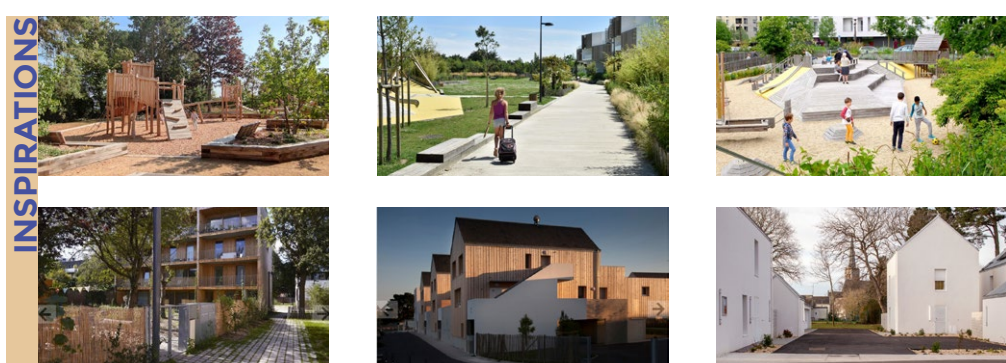
- Dimension du secteur : 11 110 m²
- Opportunité : --
- **Thématiques** : espaces publics micro-centralité fonctionnelle, pacification d'un axe majeur, amélioration de l'habitat, désimperméabilisation
- **Objectifs de requalification** : Côté espaces publics : créer une placette qualitative qui séquence l'axe et mette en relations L'Ouest et l'Est (sécurisation, création d'espaces de convivialité, désimperméabilisation), jardins de pied de façade. Côté urbanisme : rénovations, démolitions, reconstructions
- Acteurs : --



SECTEUR 2 : ÎLOT DE L'ANCIEN TERRAIN DE SPORT



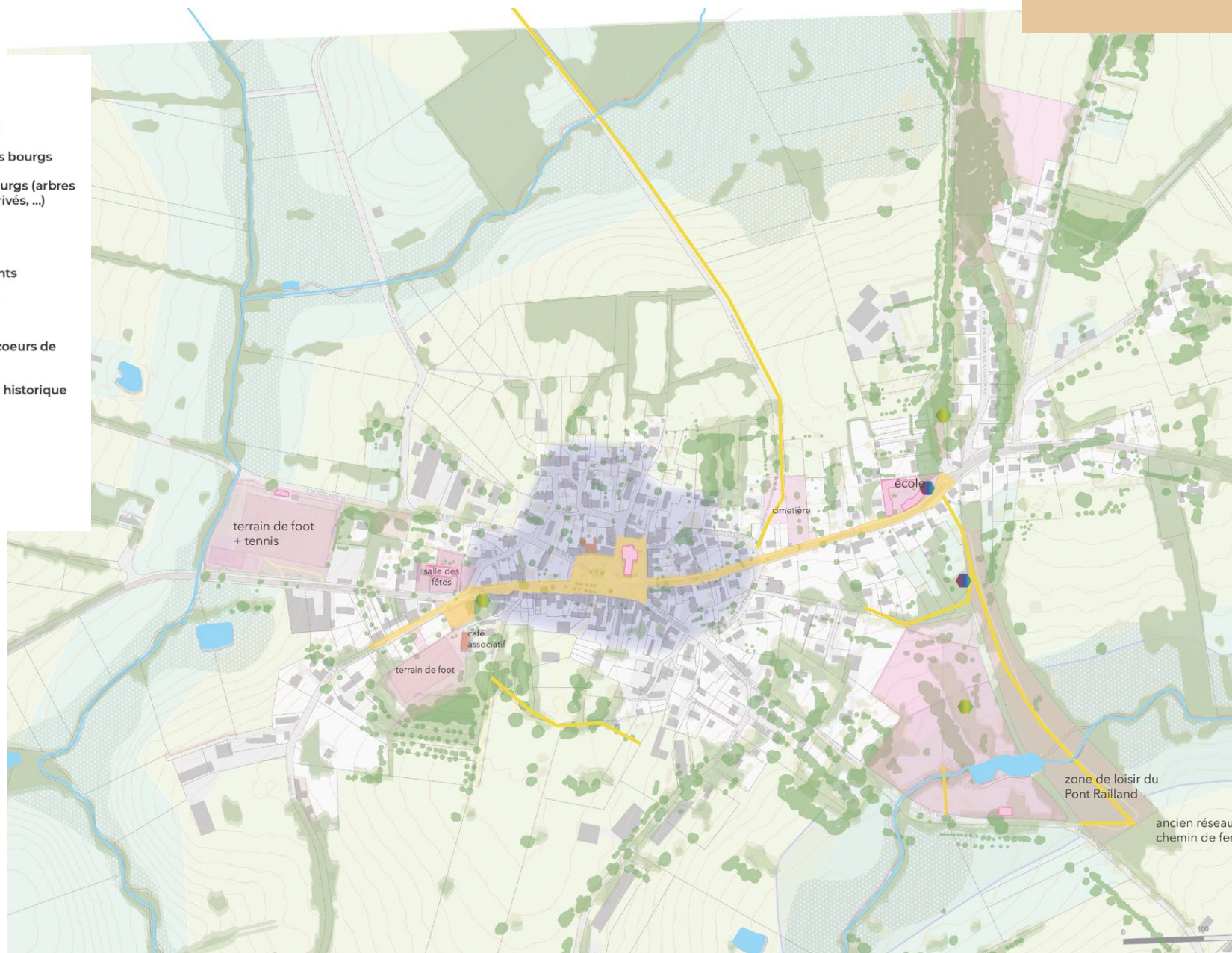
- Dimension du secteur : 20 460 m²
- Opportunité : maîtrise communale importante
- Thématiques : urbanisation, densification
- Objectifs de requalification : Côté espaces publics : créer un cœur paysager et des allées plantées entre opération et équipements existants. Côté urbanisme : densification, mixité de typologies de logements
- Acteurs : --

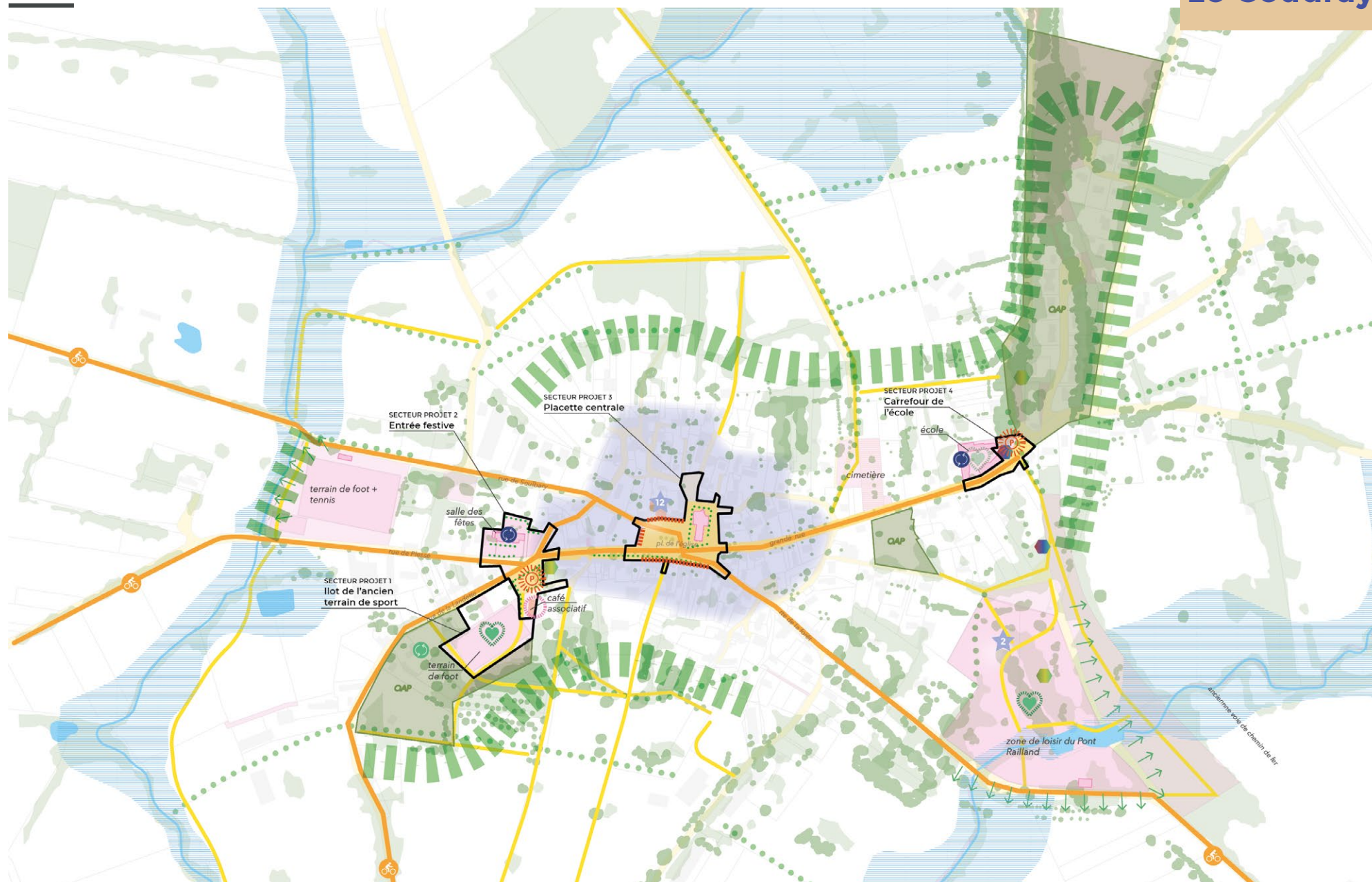


SCHÉMAS DIRECTEURS PAR BOURG : LE SOCLE COMMUN

Le socle commun

-  La trame bocagère et arborée
-  Le patrimoine végétal dans les bourgs
-  La trame végétale dans les bourgs (arbres d'alignements, des espaces privés, ...)
-  Le paysage de l'eau
-  Les espaces publics structurants
-  Les liaisons douces existantes
-  L'architecture historique des coeurs de bourgs
-  Les éléments patrimoniaux et historique qui font l'identité des bourgs
-  Les commerces
-  L'offre d'équipement publics
-  Les parcelles communales

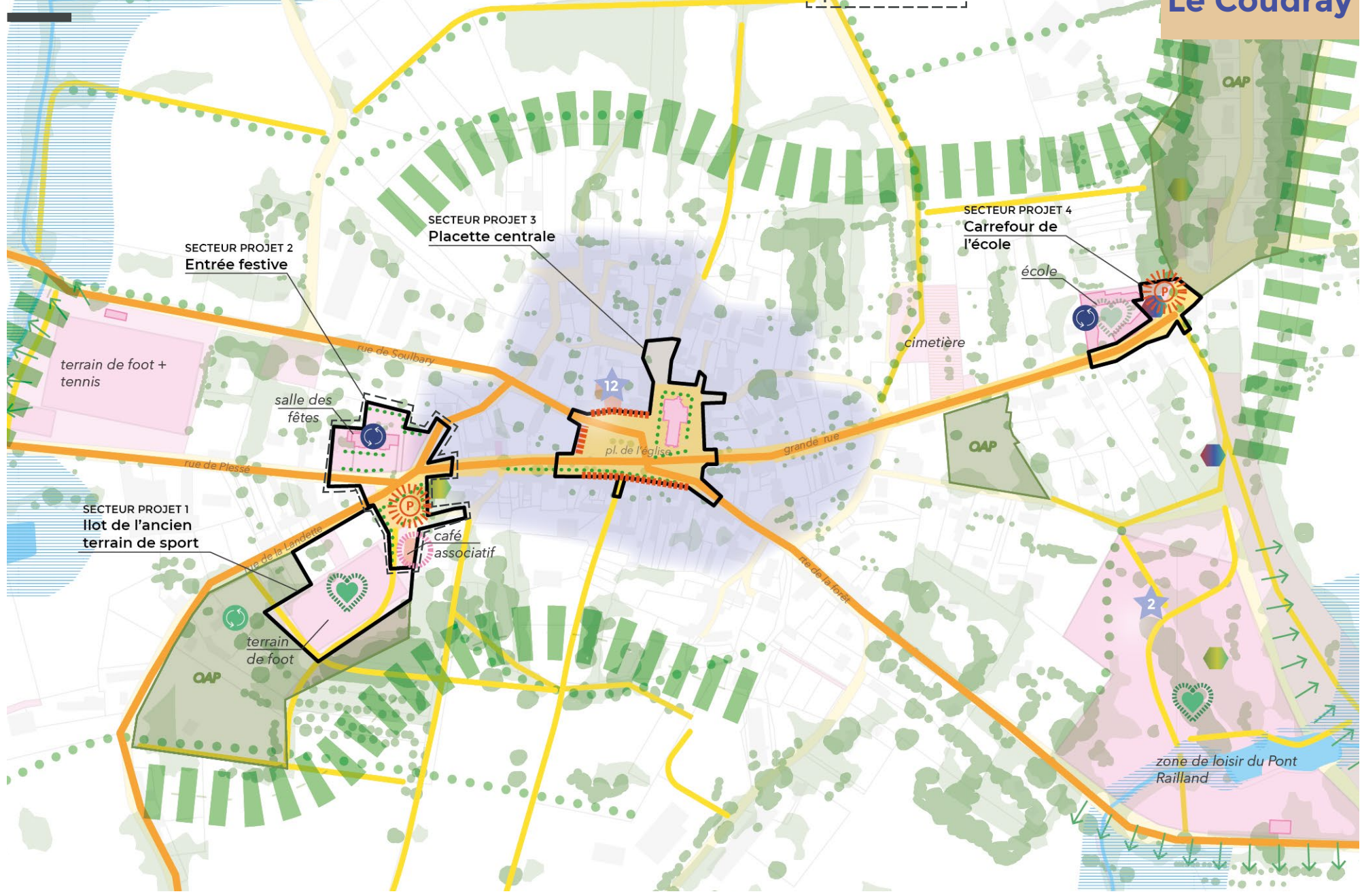




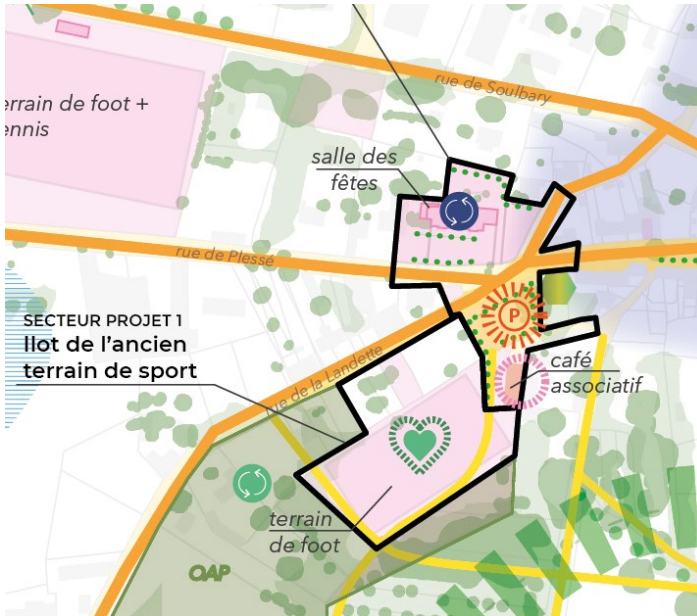
SCHÉMAS DIRECTEURS PAR BOURG : ZOOM SUR LE CŒUR DE BOURG

périmètre PGO

Le Coudray



SECTEUR 1 ET 2 : ÎLOT DE L'ANCIEN TERRAIN DE SPORT ET LE SECTEUR FESTIF (SALLE DES FÊTES ET CAFÉ ASSOCIATIF)



EXISTANT



- Dimension : 7910 m² + 6270 m²
- Opportunité : --
- **Thématiques** : densification, mutualisation des stationnements, espaces publics micro-centralité fonctionnelle, pacification d'un axe majeur
- **Objectifs de requalification** : Côté espaces publics : créer une placette qualitative qui séquence l'axe et mette en relations le Nord et le Sud (sécurisation, mutualisation de stationnement, création d'espaces de convivialité, désimperméabilisation. Côté urbanisme : création d'une opération de logements et densification en 2d rideau.
- Acteurs : --

INSPIRATIONS



SECTEUR 3 : PLACETTE CENTRALE - CŒUR DE BOURG



EXISTANT



- Dimension : 7220 m²
- Opportunité : --
- **Thématiques** : cœur vert, rénovation, maintien des commerces, pacification espaces publics
- **Objectifs de requalification** : Côté espaces publics : maintenir et améliorer la placette plantée qui séquence l'axe et mette en relation le Nord et le Sud (sécurisation, désimperméabilisation autour de l'église, réorganisation des croisements de voirie, jardins de pied de façade)
- Acteurs : --

INSPIRATIONS



SECTEUR 4 : CARREFOUR DE L'ÉCOLE - ANCIENNE GARE

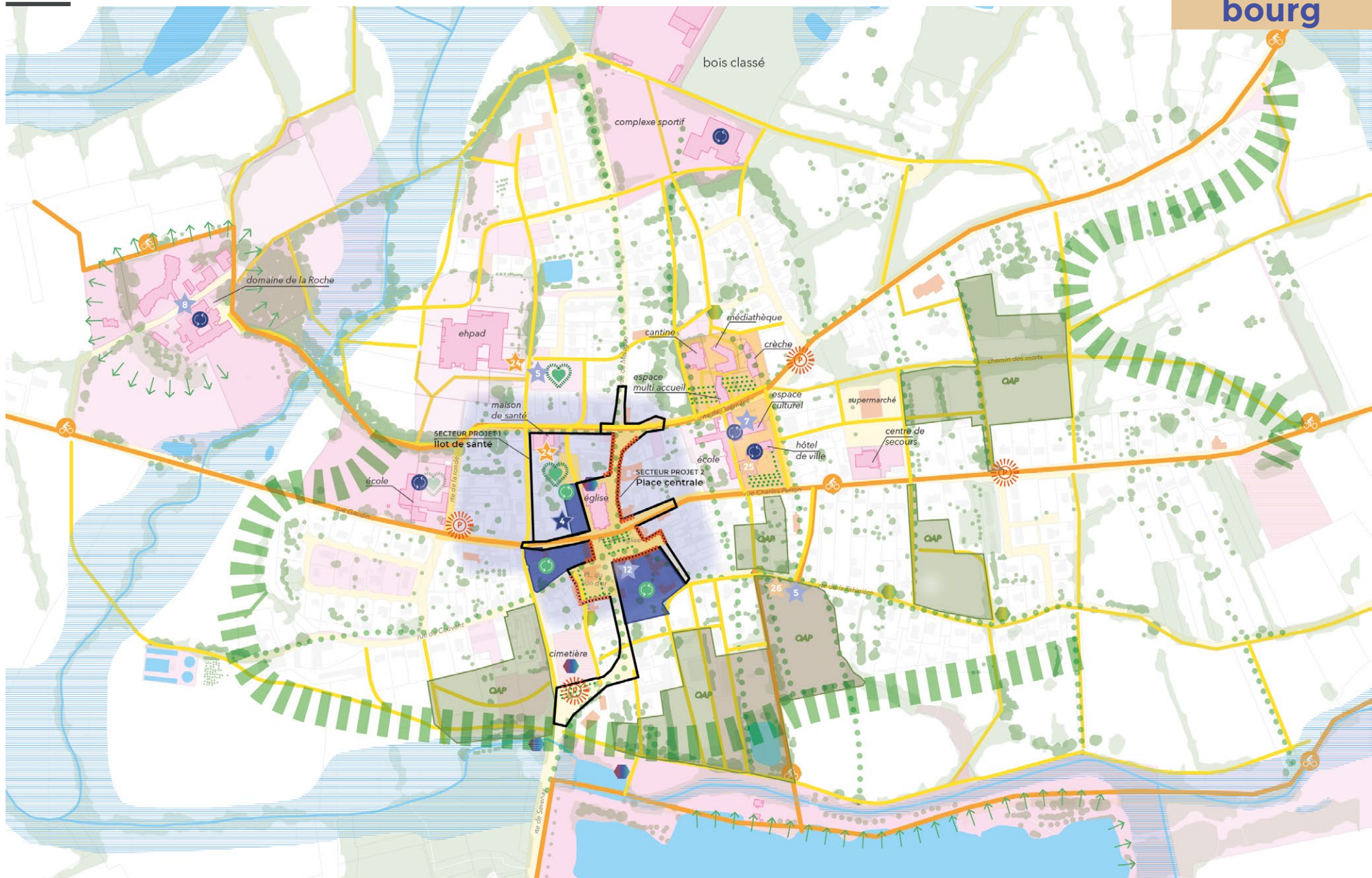


- Dimension : 2 650 m2
- Opportunité : équipement public et connexion à la voie verte
- Thématiques : pacification d'un axe majeur et entrée de bourg, intermodalité
- Objectifs de requalification : créer une placette qualitative qui séquence l'axe désimpermeabilisation et plantations. Réorganisation des flux (croisements, stationnements, accès transports), sécurisation des piétons (abords école) accroche mobilités douces avec voie verte,
- Acteurs : --



SCHÉMAS DIRECTEURS PAR BOURG : LE SOCLE COMMUN

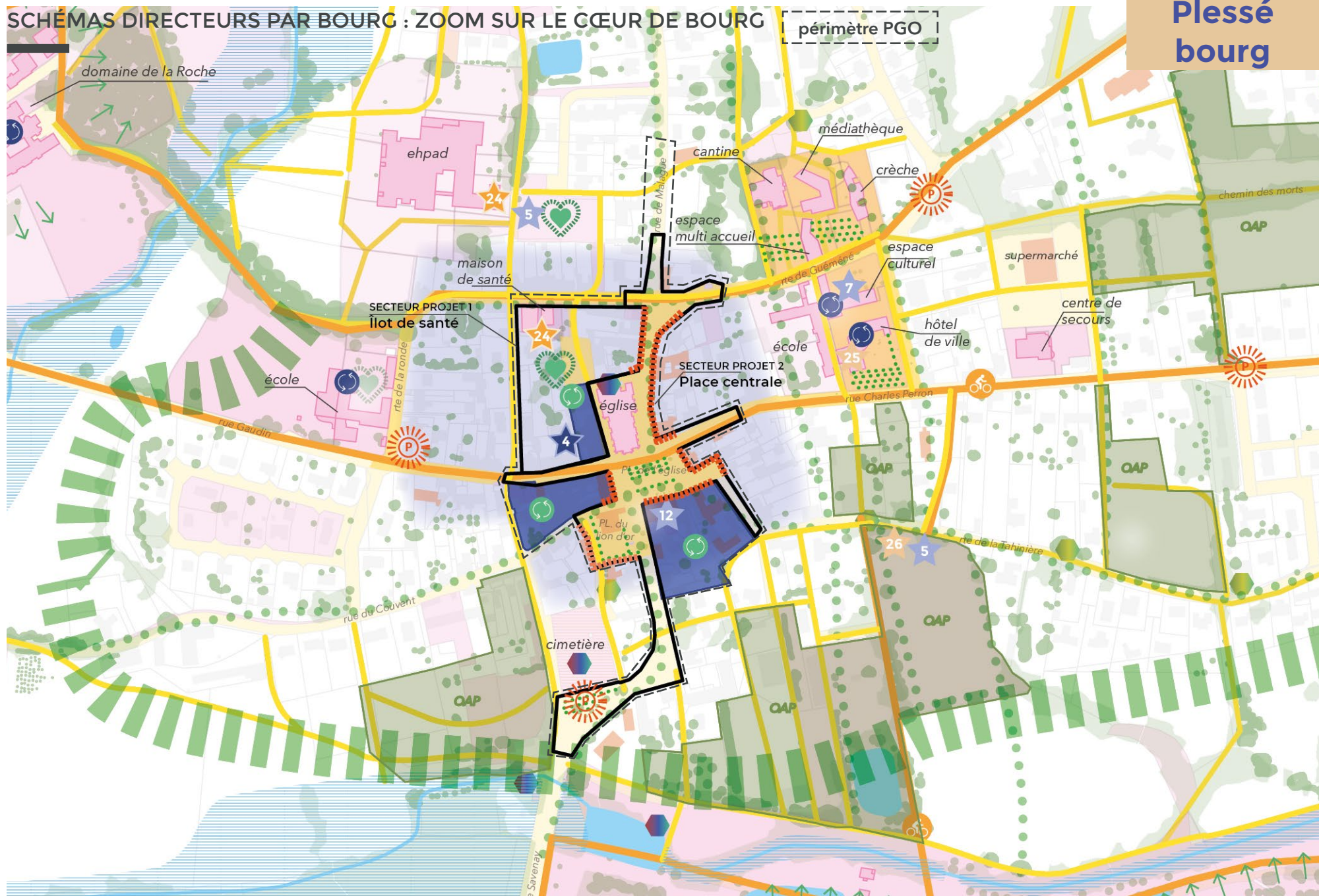




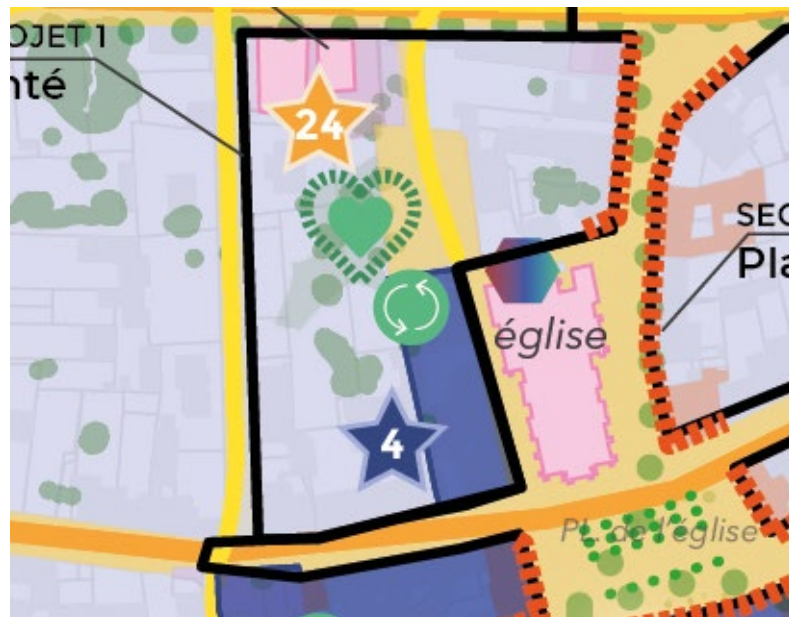
SCHÉMAS DIRECTEURS PAR BOURG : ZOOM SUR LE CŒUR DE BOURG

périmètre PGO

Plessé
bourg

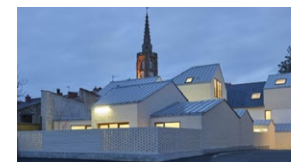


SECTEUR 1 : ÎLOT DE SANTÉ



- Dimension : 10 230 m²
- Opportunité : dynamique de projets communale déjà engagé sur l'îlot, maîtrise foncière communale et par portage de l'EPF
- Thématiques : renouvellement urbain, rénovation, mutualisation, porosités piétonnes
- Objectifs de requalification : engager une densification , rénovation urbaine, densification, mixité fonctionnelle
- Acteurs : --

INSPIRATIONS



SECTEUR 2 : PLACE CENTRALE



- Dimension : 16 330 m²
- Opportunité : croisement des deux RD traversant le village et centralité commerciale
- Thématiques : place publique, centralité commerciale
- Objectifs de requalification : améliorer la qualité des espaces publics, pacifier, apporter du confort aux usagers, gérer la pente, réorganiser le stationnement, désimperméabiliser, reconquête végétale
- Acteurs : --



SCHÉMAS DIRECTEURS PAR BOURG : AUTRES SECTEURS STRATÉGIQUES

Plessé bourg



Friche rue du pin

- Dimension : --
- Thématiques : urbanisation, frange de bourg, rapport à la rivière et au bas du bourg
- objectifs de requalification



Abords de l'étang

- Dimension : --
- Thématiques : densification du tissu privé, frange de bourg, rapport à la rivière et bas du bourg
- objectifs de requalification



Chemin des morts

- Dimension : --
- Thématiques : urbanisation, mobilités douces, paysage
- objectifs de requalification



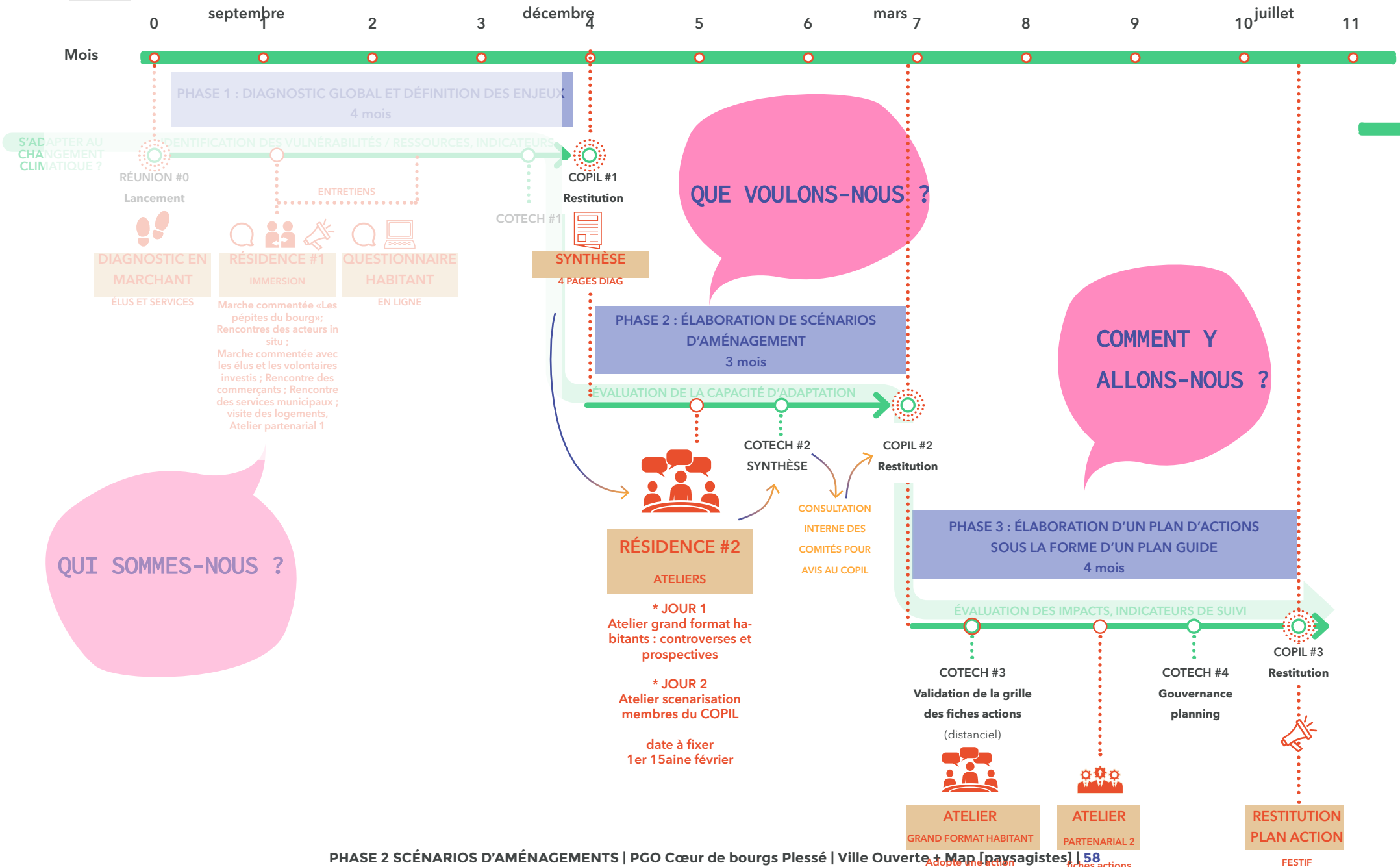
Domaine de la Roche

- Dimension : --
- Thématiques : requalification, rénovation secteur patrimonial, mixité programmatique
- objectifs de requalification

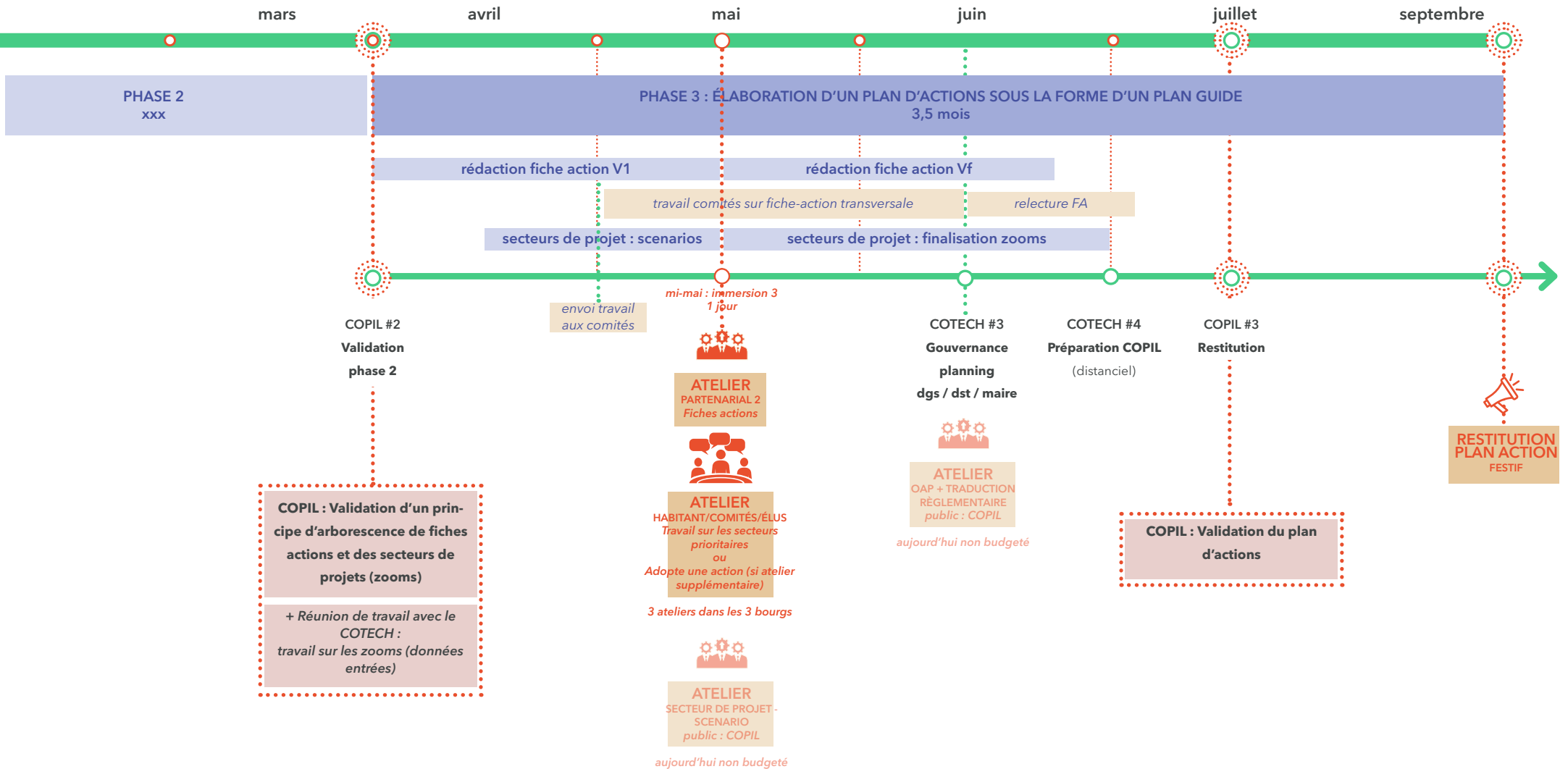
LES PROCHAINES ÉTAPES




CALENDRIER DE L'ÉTUDE



CALENDRIER DE L'ÉTUDE : PROPOSITION DÉROULÉ PHASE 3





Annexe

ATELIER HABITANT DE PHASE 2

RÉCIT DES BOURGS

Synthèse de l'atelier habitant de la phase 2 :

3 ateliers concomitants dans chacun des trois bourgs.

L'objectif a été avec les habitants :

> de questionner le devenir des bourgs les uns par rapport aux autres dans un premier temps : doivent-ils rester 3 centralités ? Doivent-ils devenir identiques ? Doivent-ils s'affirmer plus dans leurs singularités ?

> dans un second temps , de prioriser les actions à mener dans chacun des bourgs, par thématiques (habitat, mobilité, équipements, espaces publics, paysage) puis d'une manière ouverte.

Les résultats sont restitués dans les pages suivantes.

Commune de Plessé

Plessé Demain

La commune de Plessé s'engage avec ses citoyens et citoyennes dans une étude de stratégie de revitalisation des centres-bourgs de Plessé, du Dresny et du Coudray.

Venez construire le récit de l'avenir des bourgs lors d'un atelier le jeudi 2 février à partir de 18h30 !

3 ateliers en simultané dans chacun des 3 bourgs !

- au Dresny, salle communale
- à Plessé, salle des cérémonies à la mairie
- au Coudray, salle communale

Afin de mieux préparer les ateliers, merci de vous inscrire par email à l'adresse juliette.soyer@mairie-plesse.fr ou via le coupon réponse

ville ouverte crédit dessin : MAP (PAYSAGISTES)

ATELIER HABITANT

PRÉSENCES

AU DRESNY

19 participant(e)s
une mixité d'âge importante
beaucoup de vip et ds gens
impliqués dans la vie locale

AU COUDRAY

12 participant(e)s
des nouveaux et des futurs
habitants

À PLESSÉ BOURG

36 participant(e)s
des habitants plutôt âgés et
impliqués dans la vie locale
des plus jeunes aussi



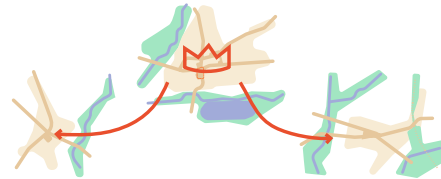
TEMPS 1

RÉCITS DES BOURGS



Le Coudray, le Dresny et le Plessé

La commune est composée de **trois bourgs-centres d'importance égale**. Ainsi, les bourgs du Plessé, du Dresny et du Coudray proposeront la même offre de services : on pourra y dormir, faire ses courses à l'épicerie pour la semaine, aller à l'école, faire des activités de plein air et même y travailler dans un lieu de travail partagé. La **population sera également répartie** dans chaque bourg, car les dernières constructions de logements sociaux et de résidences pour personnes âgées du Dresny et du Coudray leur auront permis de rattraper le bourg du Plessé. Cette **organisation de très grande proximité** se mettra en place : plus besoin de circuler entre les bourgs, il suffira d'aller au plus proche de chez soi ! Et le week-end, on préférera **se balader dans les espaces de nature les plus proches** : les Dresnysois et Dresnysoises iront à vélo jusqu'au canal, les Coudrais et Coudraises se baladeront en forêt du Gâvre et les Plesséens et Plesséennes feront du cheval autour de l'étang.



The Plessé bourg to be

Plessé bourg devient la polarité principale de la commune : commerces, équipements, et emplois seront concentrés sur ce bourg central. **Les commerces se trouvent dorénavant essentiellement à Plessé bourg**, on trouvera au Dresny et au Coudray des **relais-conciergeries** pour alimenter les habitants et habitantes en produits locaux. Pour se rendre à Plessé, des **navettes publiques** tirées par des chevaux relieront les bourg à la centralité les jours de marché et d'évènements. Le dicton des plesséens et plesséennes deviendra : **"toutes les routes cyclables mènent à Plessé bourg"**. Le Domaine de la Roche sera reconverti en pôle économie sociale et solidaire, **attirant de nouveaux actifs**, et concentrant les besoins en nouveaux logements dans le bourg central. Le **centre ancien de Plessé sera rénové**, tant le bâti que les espaces publics, et la ville sera étendue par des constructions de logements en bordures des champs. **Les autres bourgs, eux, auront une identité plus rurale**. Les espaces de loisirs deviendront des tr... espaces de nature, et les grandes... armées en jardins pota... habitantes.



LE RÉCIT LE PLUS APPRÉCIÉ !



À chacun son histoire

Chacun des trois bourgs ancre son avenir dans une identité contrastée.

Le Dresny développera sur son identité de **village agricole** impliqué dans la production locale. On y trouvera la grande boutique de produits locaux à rez-de-chaussée de logements communaux pour jeunes agriculteurs et agricultrices, ainsi que la régie municipale pour alimenter toute la commune. **Les habitants et habitantes du territoire viendront de loin pour les apprécier**, et surtout pour la fête de la vache nantaise ! Le bourg sera entouré d'une **ceinture verte** de maraîchage et de vergers.

Le Coudray s'appuiera sur son potentiel de **destination touristique** et proposera une offre culturelle alternative en pleine nature. Grâce à la voie verte et l'important réseau cyclable de la commune, les visiteurs et visiteuses viendront apprécier la **zone du Pont Rialland** où on pourra camper ou louer une cabane dans les arbres. On passera au Coudray pour aller voir un **pièce de théâtre au milieu des champs**, ou bien un concert de métal dans un verger.

Le bourg public... poste... l'agglo... même dans le... créatic... permet

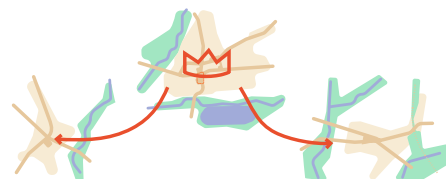
AU DRESNY	: 15/19
AU COUDRAY	: 8/12
À PLESSÉ BOURG	: 16/36

TEMPS 1

RÉCITS DES BOURGS



Le Coudray, le Dresny et le Plessé



The Plessé bourg to be



À chacun son histoire

Chacun des trois bourgs ancre son avenir dans une identité contrastée.

LES ÉLÉMENTS APPRÉCIÉS :

- Une offre minimum de commerces de proximité pour tous les bourgs à maintenir, un enjeu d'autant plus fort au Coudray dont l'offre est plus réduite
- Une offre culturelle à maintenir dans tous les bourgs également, plaçant ainsi le rôle du café associatif dans un enjeu de valorisation

LES ALERTES FORMULÉES :

- Le bourg principal a une vocation de centralité administrative indéniable aujourd'hui, et cette identité est importante à conserver
- Attention à garder le caractère propre de chaque bourg pour ne pas alimenter la "guerre de clochers d'autrefois"

LES ÉLÉMENTS APPRÉCIÉS :

- La mise en place d'une mobilité collective entre les bourgs est une condition nécessaire pour assumer la place centre de Plessé bourg. On parle autant de transport en commun, que de schémas cyclables et de co voiturage

LES ALERTES FORMULÉES :

- Le maintien d'un pôle de services dans les 2 autres bourgs est primordial
- S'appuyer sur une identité propre aux bourgs du Coudray et du Dresny, pour éviter de programmer des bourgs dortoirs au sein de la commune

LES ÉLÉMENTS APPRÉCIÉS :

- La mise en valeur des identité propres à chacun des bourgs est une proposition appréciée
- Accentuer, pour le Coudray, la dimension attractive par le tourisme permet d'accentuer la nécessité de développer une offre de commerce et de service minimale dans le bourg
- L'identité agricole du Dresny est intéressante à développer, et la programmation d'un marché de producteur a beaucoup plu

LES ALERTES FORMULÉES :

- Attention à la gentrification d'une partie du territoire
- Nécessité de garder une offre équilibrée de services sur l'ensemble des bourgs
- Identité culturelle à maintenir également dans tous les bourgs pour développer la convivialité de proximité

UN RÉCIT FONDATEUR ?

DEMAIN LES BOURGS, TROIS CENTRALITÉS FORTES AUX IDENTITÉS COMPLÉMENTAIRES

Afin de définir le positionnement des bourgs les uns par rapport aux autres au sein de la commune de Plessé, trois scénarios prospectifs ont été proposés au vote des habitants.

De ces échanges sont apparues des nuances et des attentes sur la stratégie de programmation et d'aménagement des bourgs les uns par rapport aux autres, mais également en leur sein.

La stratégie globale pourrait se résumer par la conservation du statut de centralité de Plessé bourg mais également le renforcement des bourgs du Coudray et du Dresny, le tout formant un réseau de bourgs complémentaires et accessibles qui possèdent une identité propre à chacun.

LE DRESNY :

UNE IDENTITÉ AGRICOLE À CONFORTER

- Conserver, valoriser voire développer la présence des fermes agricoles intégrées au bourg en prenant en compte les nuisances olfactives possibles de ces activités.
- Conforter l'offre de commerce présente par la valorisation de l'épicerie, mais aussi du café associatif
- Imaginer une nouvelle offre de service et/ou de commerce liée à cette identité agricole : mini-marché hebdomadaire, magasin de producteurs locaux, ...
- Intensifier le rapport au paysage agricole en développant des cheminements doux vers le grands paysage plesséen.

LE COUDRAY :

L'ATTRACTIVITÉ TOURISTIQUE COMME LEVIER

- Développer l'offre de commerce/service minimale pour atteindre un équilibre entre les deux bourgs du Coudray et du Dresny.
- S'appuyer sur l'attractivité touristique facilitée par la proximité de la voie verte pour promouvoir une offre de service/commerce de proximité sans toutefois que cela soit inscrit dans la fibre identitaire du bourg
- Conforter les lieux de convivialité existants comme la polyvalente et le café associatif pour garantir l'animation et la convivialité au sein du bourg.

PLESSÉ BOURG :

UN STATUT DE CENTRALITÉ SOUS CONDITION

- Conserver un statut et une identité de bourg principal qui centralise les services administratifs
- Assurer la mobilité entre le bourg-centre et les bourgs de la commune par une offre de service et par des aménagements. On parle alors de concrétiser le schéma cyclable, mais également de soutenir la mobilité solidaire au travers de services numériques d'aide au covoiturage pour se rendre aux différents bourgs.

**UNE CONDITION :
DÉVELOPPER LA MOBILITÉ
ENTRE LES BOURGS !**

UN RÉCIT FONDATEUR ?

DEMAIN LES BOURGS, TROIS CENTRALITÉS FORTES AUX IDENTITÉS COMPLÉMENTAIRES

PLESSÉ BOURG :

UN STATUT DE CENTRALITÉ SOUS CONDITION

- Conserver un statut et une identité de bourg principal qui centralise les services administratifs
- Assurer la mobilité entre le bourg-centre et les bourgs de la commune par une offre de service et par des aménagements.

UNE CONDITION : DÉVELOPPER LA MOBILITÉ ENTRE LES BOURGS !

LE DRESNY :

UNE IDENTITÉ AGRICOLE À CONFORTER

- Conserver, valoriser voire développer la présence des fermes agricoles intégrées au bourg
- Conforter l'offre de commerce
- Imaginer une nouvelle offre de service et/ou de commerce liée à cette identité agricole
- Intensifier le rapport au paysage agricole

LE COUDRAY :

L'ATTRACTIVITÉ TOURISTIQUE COMME LEVIER

- Développer l'offre de commerce/service
- S'appuyer sur l'attractivité touristique pour promouvoir une offre de service/commerce de proximité
- Conforter les lieux de convivialité existants

SCÉNARISATION DES ACTIONS

LE DRESNY :

 Les actions sélectionnées (contour proportionnel au nombre de voix)

 Les actions prioritaires

Renforcer la petite centralité commerçante autour de l'épicerie et du coiffeur





Renforcer le pôle équipé autour de l'école





Développer la zone de loisir avec de nouveaux aménagements ludiques



Rénover et améliorer la salle associative



Rénover l'habitat dégradé pour renforcer l'offre locative communale et sociale

Avant



Après

 OAH-Niort

Construire de nouveaux logements dans le cœur de bourg



Opération mixte en centre-bourg de Clisson, Magnum architecture

Construire des logements en périphérie du centre en zones non urbanisées



ZAC du Séqué, 2012, Patrick Arotcharen architecture

Faire des projets mixtes pour habiter et travailler (agriculteur, rice, artisan.e, ...)



Logement et hangar agricole, Guillaume Ramillien architecture, Cagny

Faire des projets d'habitat atypique (séniort, intergénérationnel, participatif, ...)



 Habitation intergénérationnelle rue de la Riveterie à Nantes, réalisation de Hélène Mauriac Architectes

Réaménager le parvis de la supérette et de la maison associative

Parvis - Mairie - Bourg de de Plouguenast

Renforcer la vocation événementielle de la zone de loisir

Créer une couronne boisée et de balade autour du bourg

Créer des vergers et potagers en frange du bourg

Aménager des squares de poche en centre-bourg

Place de la Liberté - Héric

Sanctuariser la zone de loisir en une réserve de biodiversité

Parc - Guévière à Mormaison

Diffuser une trame végétale et de fraîcheur en ville (arbres, noues, fleurs, ...)

Rue Blanche - Zac Certé à Trignac

Désimperméabiliser et végétaliser la place de l'église

Place - Mairie de la Minoterie à Bouvron

Pacifier les rues du cœur de bourg (zone partagée)

Rue - Tourlat - Crisolles - Atelier d'une Ville à l'autre

Créer de nouveaux cheminements piétons du bourg au grand paysage

Passages et Vésilles, Philippe Architecture, Plourin-les-Morlaix

Créer un nouvel espace vert sur l'ancien terrain de foot

Parc - Mairie - Zac Certé à Trignac

Organiser la végétalisation du centre par les habitant.es

Permis de végétaliser, ville de Chedigny

Rendre le cœur de bourg totalement piéton

A Provins, le centre historique est piéton et on se gare en entrée de ville

Créer un pôle rural de mobilité en entrée ville (co-voiturage, service vélo, arrêt de bus, ...)

Place - Village de Passay - La Chevrollière

TEMPS 2

SCÉNARISATION DES ACTIONS

LE COUDRAY:

 Les actions sélectionnées
(contour proportionnel au nombre de voix)

 Les actions prioritaires

Renforcer la petite centralité commerciale de la place de l'église





Renforcer les 2 polarités citoyennes de la salle des fêtes et école



Construire de nouveaux logements dans le cœur de bourg



Opération mixte en centre-bourg de Clisson, Magnum architecture

Rénover l'habitat dégradé pour renforcer l'offre locative communale et sociale





Renforcer les 2 polarités loisir du pont Rialland et du plateau sportif





Rénover et améliorer la salle des fêtes



Faire des projets d'habitat atypique (senior, intergénérationnel, participatif, ...)





Habitat participatif intergénérationnel rue de la Riveterie à Nantes, Baltique et Hélène Maupas Architectes

Construire des logements en périphérie du centre en zones non urbanisées



ZAC du Séqué, 2012, Patrick Arotcharen architecture

**Aménager les 3 places du Coudray :
salle des fêtes, église et école**

Le plan de la Cure - La Chapelle des Marais

Réaménager la place de l'église

Le plan de la Cure - La Chapelle des Marais

**Créer une couronne boisée et de
balade autour du bourg**

**Créer des vergers et potagers
en frange du bourg**

**Organiser la végétalisation du
centre par les habitant.es**

Fontevraud-l'Abbaye

**Aménager des squares de
poche en centre-bourg**

Terrain d'aventure du Clos Coulard - Saumur

**Prendre soin du paysage de l'eau
dans les aménagements**

Renouveau de l'Issoire - Parc de la Cuénillère
à Mormaier - Atelier Le Votre

**Diffuser une trame végétale et de fraîcheur
en ville (arbres, noues, fleurs, ...)**

Plantations de rue, arbres et de massif fleuris - ZAC Ferrière Laval

**Pacifier la route départementale
de la salle des fêtes à l'école**

Boulevard Jourdain - St-Jeanne de Mont-Luc

**Créer de nouveaux cheminements
piétons du bourg au grand paysage**

Passage des Vanelles, Philippe Architecture, Plourin-les-Morlaix

**Créer un pôle rural de mobilité en entrée ville
(co-voiturage, service vélo, arrêt de bus, ...)**

Requalification de l'entrée du bourg de Maizière

TEMPS 2

SCÉNARISATION DES ACTIONS

PLESSÉ BOURG :

 Les actions sélectionnées
(contour proportionnel au
nombre de voix)

 Les actions prioritaires

Construire de nouveaux logements
dans le cœur de bourg



Faire des projets d'habitat atypique (sénior,
intergénérationnel, participatif, ...)



Faire des projets de logements solidaires
(personnes isolées, familles monoparentales)



Intensifier le cœur commerçant entre la
place Petit Jean et place de l'Eglise



Renforcer et accompagner la destination
culturelle du pôle d'équipement



Redynamiser le marché (animation,
gestion et aménagement)



Rénover l'habitat dégradé pour renforcer
l'offre locative communale et sociale



Renforcer les polarités nature-loisir :
la Roche, Buhel, plateau sportif



Trouver une vocation au domaine de la Roche



Rénover et améliorer les équipements existants
(salle polyvalente, espace culturel, ...)



Construire des logements en périphérie
du centre en zones non urbanisées



Améliorer des abords de l'étang de Buhel

Étang du Cholzeau à Vigneux de Bretagne MAP(PAYSAGISTES)

Réaménager une grande place de l'église

☆☆☆

Créer une couronne boisée et de balade autour du bourg

☆☆☆

Créer des vergers et potagers en frange du bourg

☆☆

Aménager des squares de poche en centre-bourg

☆☆☆

Aménager un chemin des école Est-Ouest sécurisé de la Roche au Carrefour

☆☆☆

Diffuser une trame végétale et de fraîcheur en ville (arbres, noues, fleurs, ...)

☆☆

Valoriser et réensauvager le coteaux de Buhel et le ruisseau de Basse-Marée

☆☆

Aménager un plateau apaisé de la place du Lion à la place Petit Jean

☆☆☆

Aménager un chemin des école Est-Ouest sécurisé de la Roche au Carrefour

☆☆

Créer un pôle rural de mobilité en entrée ville (co-voiturage, service vélo, arrêt de bus, ...)

☆☆

Créer des poches de stationnement pour libérer les rues de la voiture

☆☆



agence@ville-ouverte.com

www.ville-ouverte.com

26 rue André Joisneau
93310 Le Pré-Saint-Gervais
01 41 63 14 41