

DOCUMENT DE SYNTHÈSE
DU DIAGNOSTIC

PHASE 1 DIAGNOSTIC

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

COMMUNE DE PLESSÉ – DÉCEMBRE 2022

 ville
ouverte



MAP [PAYSAGISTES]

TITRE DU DOCUMENT	NOM DE LA MISSION	DATE	VERSION
Rapport de diagnostic	PGO - 3 Cœurs de Bourg à Plessé	décembre 2022	VF

SOMMAIRE

Préambule

Introduction

Ce qui nous arrivep.9

Partie 1

Notre socle communp.16

Echelle communale
Plessé Bourg
Le Coudray
Le Dresny

Partie 2

Nos ressourcesp.65

Une commune agricole
Une commune touristique
Une commune relais dans le territoire
intercommunal
Une commune attractive et dynamique
Une commune qui accueille

Partie 3

Nos vulnérabilitésp.94

Une commune tout voiture ?
Des bourgs trop minéralisés ?
Une précarité concentrée dans les bourgs ?
Des bourgs habités mais fragilisés ?
Tous les services à Plessé bourg ?

Conclusion

Nos défis pour demainp.141

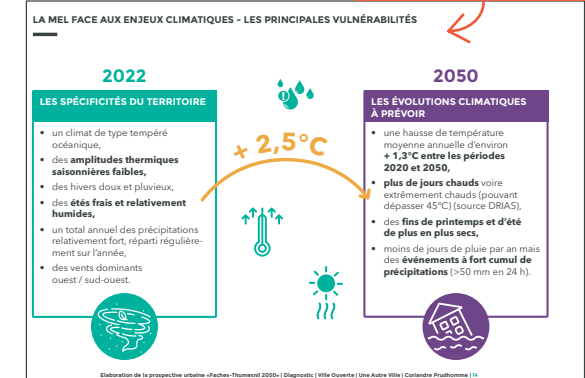
Annexes

Synthèse atelier partenaires p.153
Livret de balade avec les CM1 CM2 p.158
Restitution questionnaires habitants p.165
Restitution questionnaires commerçants p.176
Restitution questionnaires associations p.182
Fiches enjeux équipements p.191

PRÉAMBULE : PRINCIPES MÉTHODOLOGIQUES



Ici, on identifie les vulnérabilités d'un territoire



→ CO-CONSTRUIRE AVEC LES FORCES VIVES LOCALES

Croiser les expertises de chacun, élus, techniciens, habitants comme partenaires, de vos vécus et de vos visions du territoire. Des outils multiples pour co-construire l'étude : terrain, ateliers, balades, questionnaires en ligne, entretiens... Une gouvernance d'étude qui s'inscrit dans la continuité de la démocratie participative de la commune

→ S'ADAPTER À LA RÉALITÉ DU TERRAIN

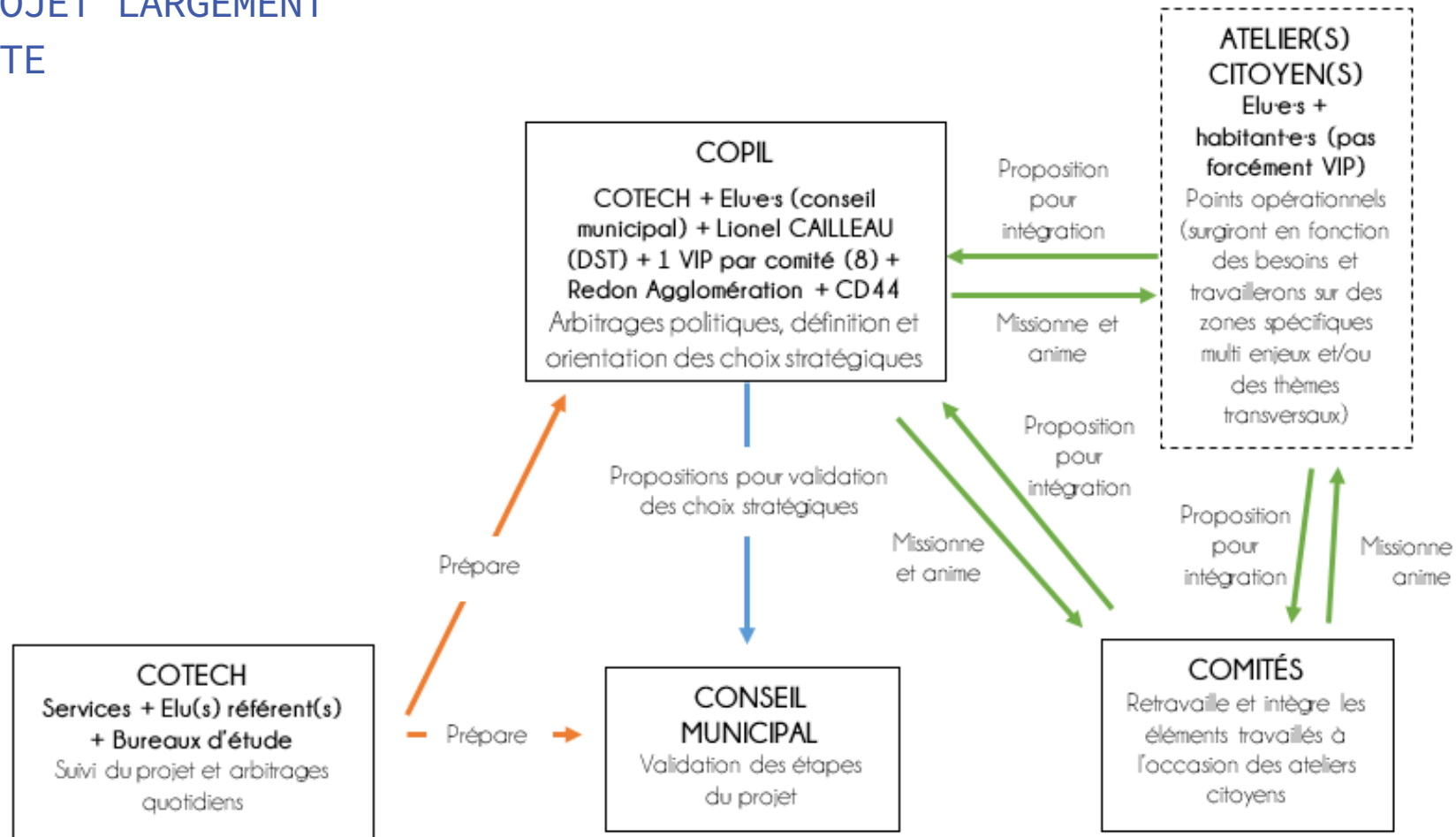
Intégrer la spécificité et la complexité engendrée par la multipolarisation de la commune
Donner un cadre d'expression pertinent à la vision prospective des élus, pour la traduire ensuite en une série d'orientations et d'actions concrètes et hiérarchisées.
Rester pragmatique !

→ SE SAISIR DU SUJET COMPLEXE DE LA NÉCESSAIRE TRANSITION ÉCOLOGIQUE

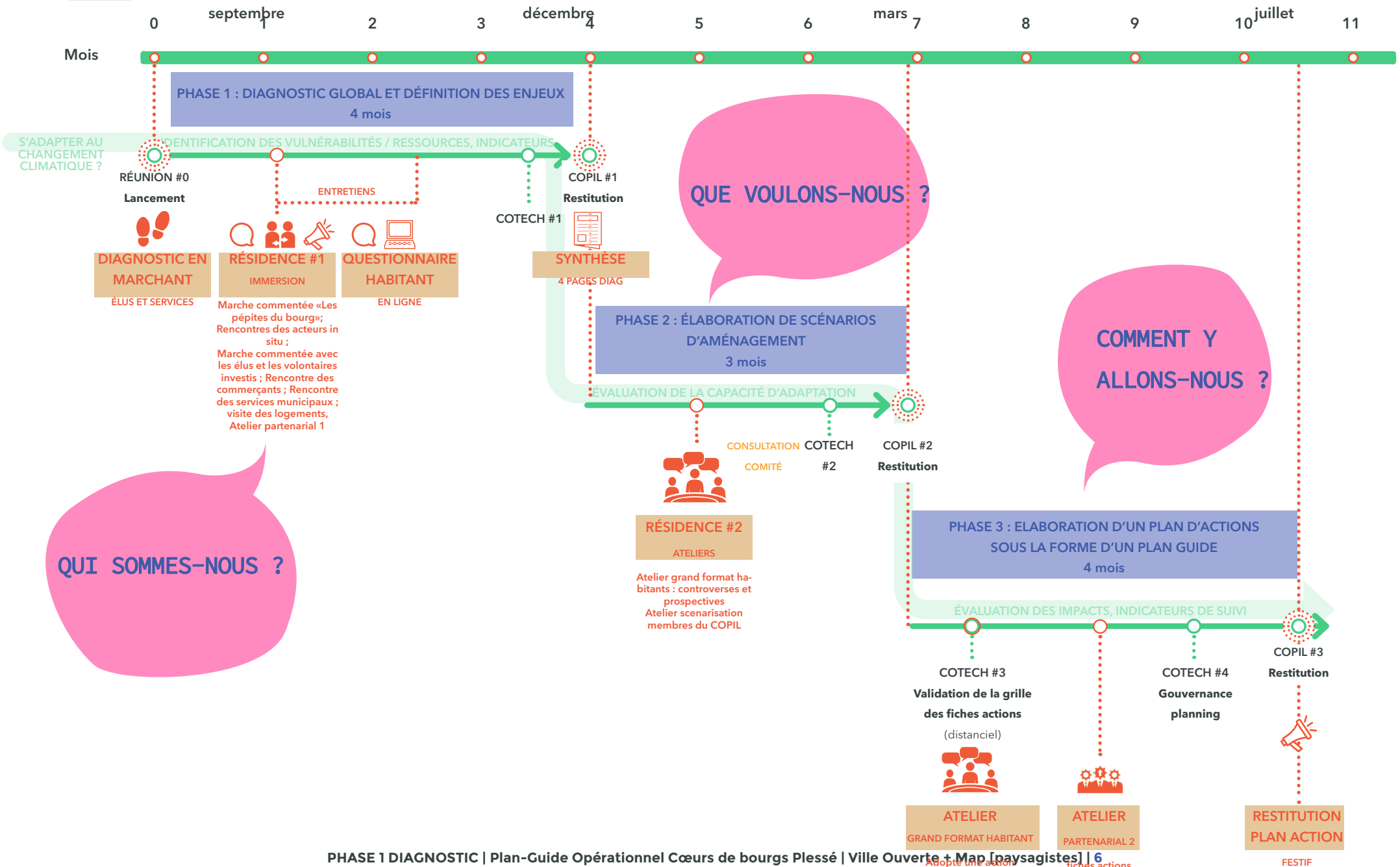
L'adaptation au changement climatique et l'atténuation des émissions et impacts comme fil rouge de la réflexion
Décentrer le regard vers le vivant, mobiliser d'autres données, avoir recours à la prospective

PRÉAMBULE : UN PROJET CO-CONSTRUIT

→ UNE GROUVERNANCE
DE PROJET LARGEMENT
OUVERTE



PRÉAMBULE : CALENDRIER DE L'ÉTUDE



PRÉAMBULE : LE DIAGNOSTIC POUR PRODUIRE UNE VISION D'ENSEMBLE PROBLÉMATISÉE

QUI SOMMES-
NOUS ?

des thématiques à croiser

Inscription géographique
Paysage et patrimoine
Environnement et risques
Morphologie urbaine
Mobilités
Espaces publics
Foncier
Habitat
Commerces et services
Équipements

3 échelles d'analyse

Le territoire élargi

Plessé dans les dynamiques territoriales et son grand paysage

La commune

métabolisme local

les 3 bourgs

● ● ●
singularités, enjeux, sites stratégiques

La résilience et la sobriété

comme fil rouge

- Quelles vulnérabilités de la commune face au changement climatique ?
- Quels ressources et communs ?
- Comment produire un urbanisme durable pour demain ?

VERS UN RÉCIT

COMMUN,
DÉSIRABLE

ET

SOUTENABLE
pour l'avenir des
bourgs de Plessé

Recoller spatialement les projets en cours sur les 3 bourgs

[enjeu]

Avoir une vue globale à partager pour articuler, mettre en cohérence et prioriser les projets dans un récit commune de l'avenir des bourgs

[sources]

*Immersion : arpentages et temps de partage avec les élus
Séances de travail avec les comités*



Dans le diagnostic :



3 cartes de recollage des localisations des projets

Comprendre comment vivent les bourgs

[enjeu]

Comprendre comment sont vécus les espaces aujourd'hui et quels sont les attentes demain

[sources]

*Paroles d'habitants et d'usagers
Immersion : ateliers et stand
Travail avec des relais locaux sur des publics cibles (classe, café des Ados)
Questionnaires : habitants, commerçants, associations*



Dans le diagnostic :



Des focus au fil de l'eau, nourrissant les différentes analyses thématiques (voir plan)

Représenter les singularités territoriales et locales

[enjeu]

Faire émerger les ressources, les risques et vulnérabilités de la commune et de ses bourgs

[sources]

Travail cartographique, bibliographique, de terrain



Dans le diagnostic :



Des représentations cartographiques, dessinées et photographiques commentées

Évaluer les atouts et faiblesses, d'aujourd'hui et demain

[enjeu]

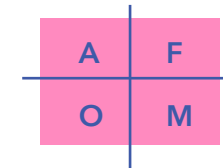
Identifier les fragilités actuelles ou à venir et les leviers sur lesquels s'appuyer

[sources]

*Travail de terrain
Production et analyse de données
Synthèse bibliographique
Entretiens*



Dans le diagnostic :



un plan problé-
matisé
l'utilisation de données extérieures + des synthèses

INTRODUCTION

CE QUI NOUS ARRIVE



Mise en contexte du lancement de
l'étude à l'échelle globale, territoriale et
communale

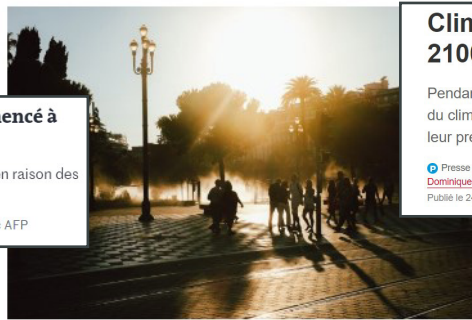
CE QUI NOUS ARRIVE

Un plan guide opérationnel qui interroge un contexte environnemental et social global

Le GIEC appelle à des mesures immédiates et dans tous les secteurs pour « garantir un avenir vivable »
 Le pic des émissions doit être atteint au plus tard en 2025 pour limiter le réchauffement à 1,5 °C, souligne le Groupe d'experts intergouvernemental sur l'évolution du climat dans un nouveau rapport.
 Publié le 04 avril 2022 à 17h08 · Mis à jour le 05 avril 2022 à 09h44 · Audrey Garric et Perrine Mouterde

En 2050, Redon sous le soleil de Bordeaux ?

Ouest-France
 Jérôme HERVÉ.
 Publié le 03/06/2010 à 00h00



Climat. Premier rapport régional du GIEC : + 5 °C en 2100 dans les Pays de la Loire ?
 Pendant deux ans, les vingt experts qui composent le GIEC régional ont travaillé sur l'évolution du climat et ses conséquences dans les Pays de la Loire. Ils ont présenté ce vendredi 24 juin leur premier rapport.
 Presse Océan
 Dominique BLOYET
 Publié le 24/06/2022 à 19h30

Crise énergétique : la centrale à charbon de Saint-Avold a recommencé à tourner, quelques mois après sa fermeture
 Le gouvernement avait annoncé à la fin de juin sa réouverture temporaire durant l'hiver, en raison des tensions dans l'approvisionnement en énergie.
 Publié le 28 novembre 2022 à 20h10 · Mis à jour le 28 novembre 2022 à 20h39 · Le Monde avec AFP

Économies d'énergie : les maires sous pression
 Santé
 Reporterre

La canicule a causé 10 000 morts en plus



Édito – Le dessin de la semaine
Bientôt une zad contre les mégabassines ?
 Reporterre



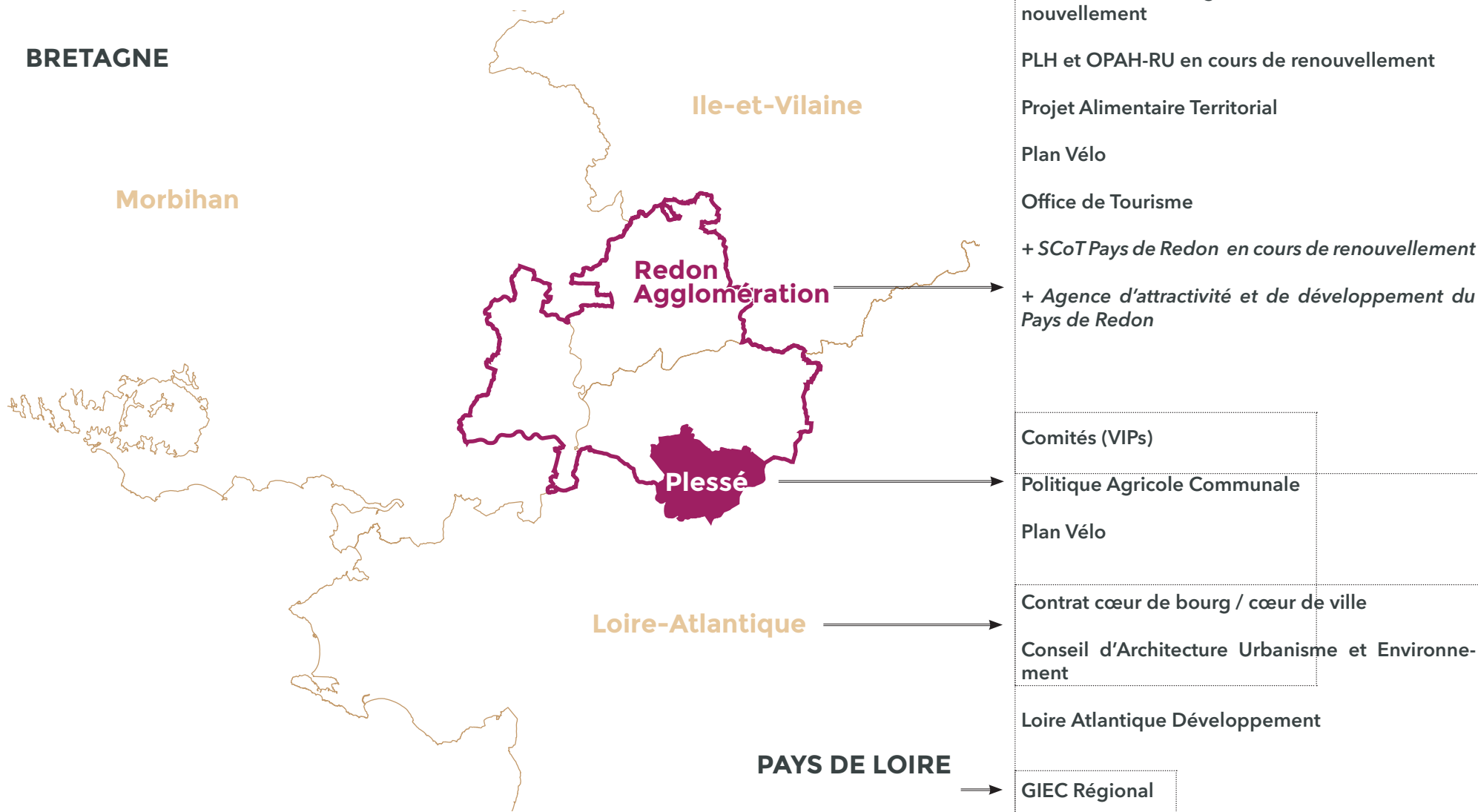
Crise énergétique : « La sobriété solidaire est un projet ambitieux, porteur de progrès social, environnemental et technologique »
 Six députés socialistes et apparentés, dont le président de groupe à l'Assemblée, Boris Vallaud, proposent, dans une tribune au « Monde », un plan pour répondre à la crise écologique ainsi qu'à celle de l'énergie tout en combattant les inégalités.
 Publié le 07 octobre 2022 à 05h30 · Mis à jour le 07 octobre 2022 à 15h31 · Collectif

Inflation, crise énergétique et financière : comment s'adapter sans périr
 Si la **crise** actuelle peut nous permettre de sortir des énergies fossiles et d'intensifier ainsi la lutte contre le réchauffement climatique, le problème politique demeure car le choc **énergétique** reste profondément inégalitaire.
 ÉCONOMIE - Publié le 1 décembre 2022 à 07:00

Courrier international
Face à l'inflation, les inégalités en France se voient au grand jour

CE QUI NOUS ARRIVE

Un plan guide opérationnel qui interroge tous les périmètres institutionnels



CE QUI NOUS ARRIVE

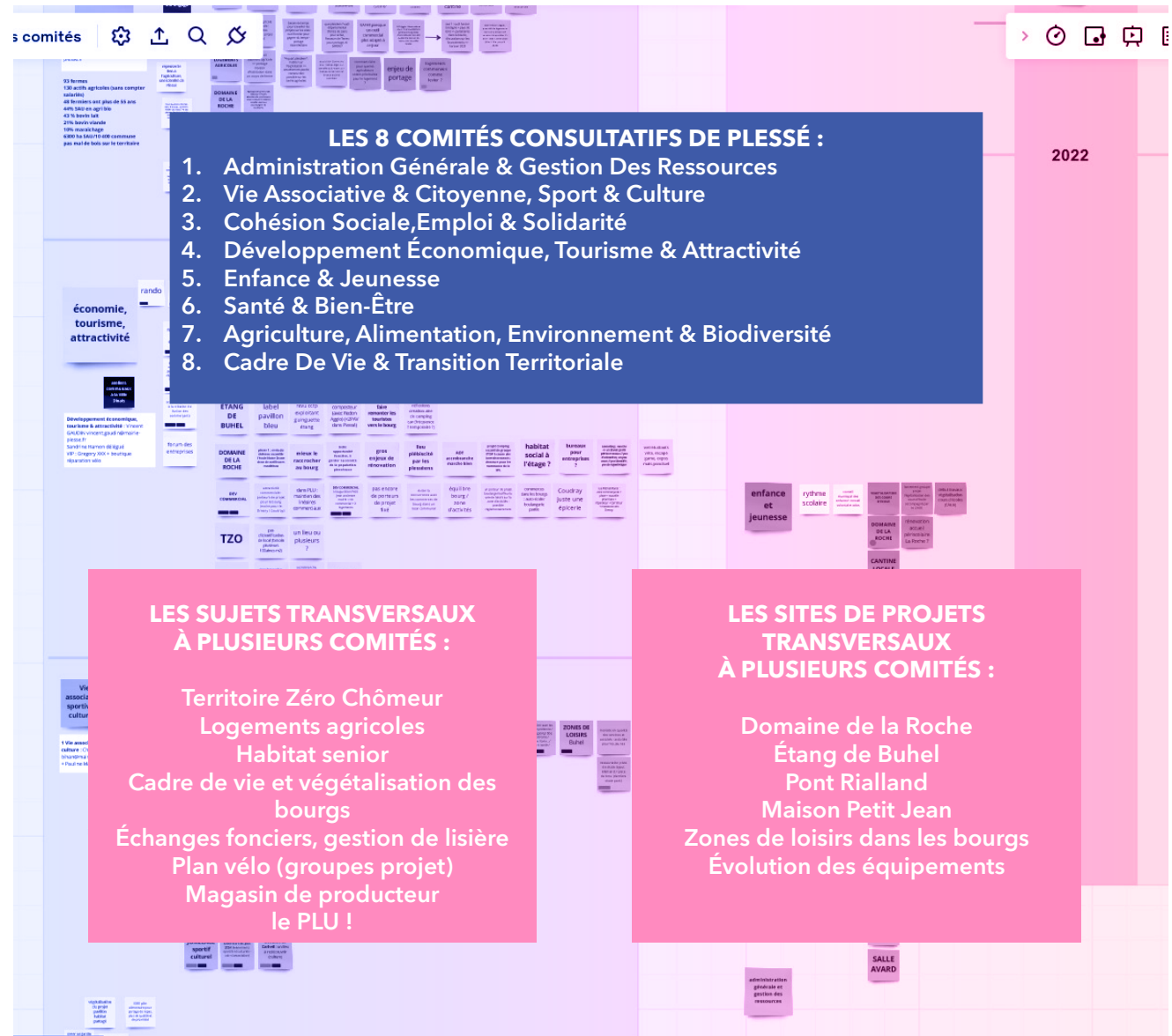
Un plan guide opérationnel qui interroge les politiques et projets communaux dans leur ensemble

Des comités thématiques porteurs d'une forte dynamique de projet dans la commune

- L'équipe municipale a mis en place 8 comités de travail, intégrant élus, conseillers et volontaires citoyens : les VIP
- Chaque comité travaille sur des projets à mettre en œuvre sur les bourgs, répondant à la fois aux attentes des habitants et au programme municipal.
- La majorité des projets et réflexions en cours concerne le bourg de Plessé

Quels enjeux demain ?

- Articulation et transversalité autour de projets
- Élaborer des stratégies pour anticiper certaines actions et se saisir des bonnes opportunités : commerces, tourisme
- Mettre en place un processus de projets fiable et raisonnable



CE QUI NOUS ARRIVE

LES PROJETS ET RÉFLEXIONS EN COURS, SYNTHÈSE DES ATELIERS AVEC LES COMITÉS

1 projet en cours de réalisation

1 projet en cours de réflexion

Cadre de vie et transition territoriale

Soft et/ou idée sans site

1. Etablissement du nouveau PLU
2. Mieux maîtriser la dépense énergétique de la commune

Projets localisés

1. Le plan vélo à l'échelle communale
2. Le projet de hameaux légers au Coudray

Cohésion sociale, emploi, solidarité

Soft et/ou idée sans site

1. Politique en faveur des aidants
2. Territoire Zéro Chômeur(euse)
3. Projet Tranquillité Publique

Projets localisés

1. Créer des logements communaux à la Maison Petit Jean
2. Créer des logements communaux d'urgence au RDC du presbytère du Dresny
3. Créer un local commun de convivialité pour les personnes âgées sur une parcelle communale
4. Créer des logements seniors en extension urbaine ou en rénovation d'un bâtiment existant (2 parcelles pour du neuf ou réhabilitation du domaine de la Roche ou de la Maison de la Gaudin)
5. Créer des logements communaux au domaine de la Roche ou au sein du projet de logements seniors
6. Créer un service d'accueil de mineurs isolés dans le domaine de la Roche avec le financement du département
7. Ouvrir une Maison France Service en lieu et place de l'actuelle poste

Economie, tourisme, attractivité

Soft et/ou idée sans site

1. Veiller à l'équilibre entre le linéaire commerçant du bourg et le développement de la ZAE

Projets localisés

1. Domaine de la Roche : enjeu de rénovation et programmation économie/touristique
2. Accompagner le dynamisme du marché volant : espace public, food truck, animation
3. Planter un service Territoire Zéro Chômeur(euse)
4. Développer les sites de stationnement vélo dans les bourgs
5. Aménager les aires de covoiturage solidaire
6. Aménager une aire de camping car à l'étang de Buhel
7. Aménager un lieu convivial pour remplacer le snack à l'étang de Buhel
8. Développer l'attractivité commerciale du centre-bourg en investissant les commerces vacants

Vie associative, sportive, culturelle

Soft et/ou idée sans site

1. Accompagnement des instances culturelles existantes
2. Créer des temps forts
3. Jumelage Terres de Jeux
4. Travail communication avec les assos

Localisation

1. Amélioration de la zone de loisir du Pont Rialland : programmation sportive et conviviale
2. Amélioration des services autour de l'étang de Buhel
3. Revoir la programmation des locaux pour les associations avec la disponibilité de Z
4. Requalification de la zone de loisir du Dresny
5. Implantation d'un city stade au Dresny
6. Rénovation et amélioration de la plaine des sports du Coudray
7. Réfléchir à une politique culturelle pour animer les cafés associatifs du Coudray et du Dresny
8. Trouver une vocation à l'espace culturel René Havard
9. Rénovation de la salle polyvalente multisport à Plessé bourg (audit thermique avec l'Agglo en attente)

Santé et bien-être

Soft et/ou idée sans site

1. Travailler politique alimentaire
2. Travailler liens médecines générales et alternatives

Localisation

1. Espace santé : mettre en lien les praticiens et les médecines alternatives

Comité agriculture, alimentation, environnement, biodiversité

Soft et/ou idée sans site

1. Logements agricoles
2. Groupe de travail végétalisation des bourgs
3. Echanges fonciers agricoles, gestion des lisières

Projets localisés

1. Créer un réfectoire derrière l'école de la Ronde pour développer à terme un pôle alimentaire
2. Ouvrir un magasin de producteurs, 3 lieux possibles

Enfance et jeunesse

Soft

Localisation

1. Projet de cour Oasis au Coudray avec le CAUE
2. Amélioration de l'accueil périscolaire au Domaine de la Roche, rénovation et mise aux normes

CE QUI NOUS ARRIVE

Un plan guide opérationnel qui interroge et accompagne la construction de la résilience de la commune

- une réflexion forte de la commune autour de la résilience et de l'évaluation des projets autour de critères transversaux : la Moulinette Plesséenne

LA MOULINETTE
PLESSÉENNE

CRITÈRES DE RÉSILIENCE DES PROJETS ET DES POLITIQUES PUBLIQUES



CE QUI NOUS ARRIVE

Le PGO en images



PARTIE 1

NOTRE SOCLE COMMUN

Le territoire géographique comme socle
de l'urbanisme d'hier et de demain

*Déf. socle : «Principe fondamental sur
lequel repose une conception, une institu-
tion, un raisonnement, etc.»*



NOTRE SOCLE COMMUN

THÉMATIQUES

UN TERRITOIRE DE
PETITES VALLÉES

DES PAYSAGES BOCAGERS ET
BOISÉS EN CONTRASTE AVEC
LA MINÉRALITÉ DES BOURGS

L'AGRICULTURE COMME ÉCRIN,
MÉNAGER SES FRANGES DE BOURG

PARTIE 1

NOTRE SOCLE COMMUN

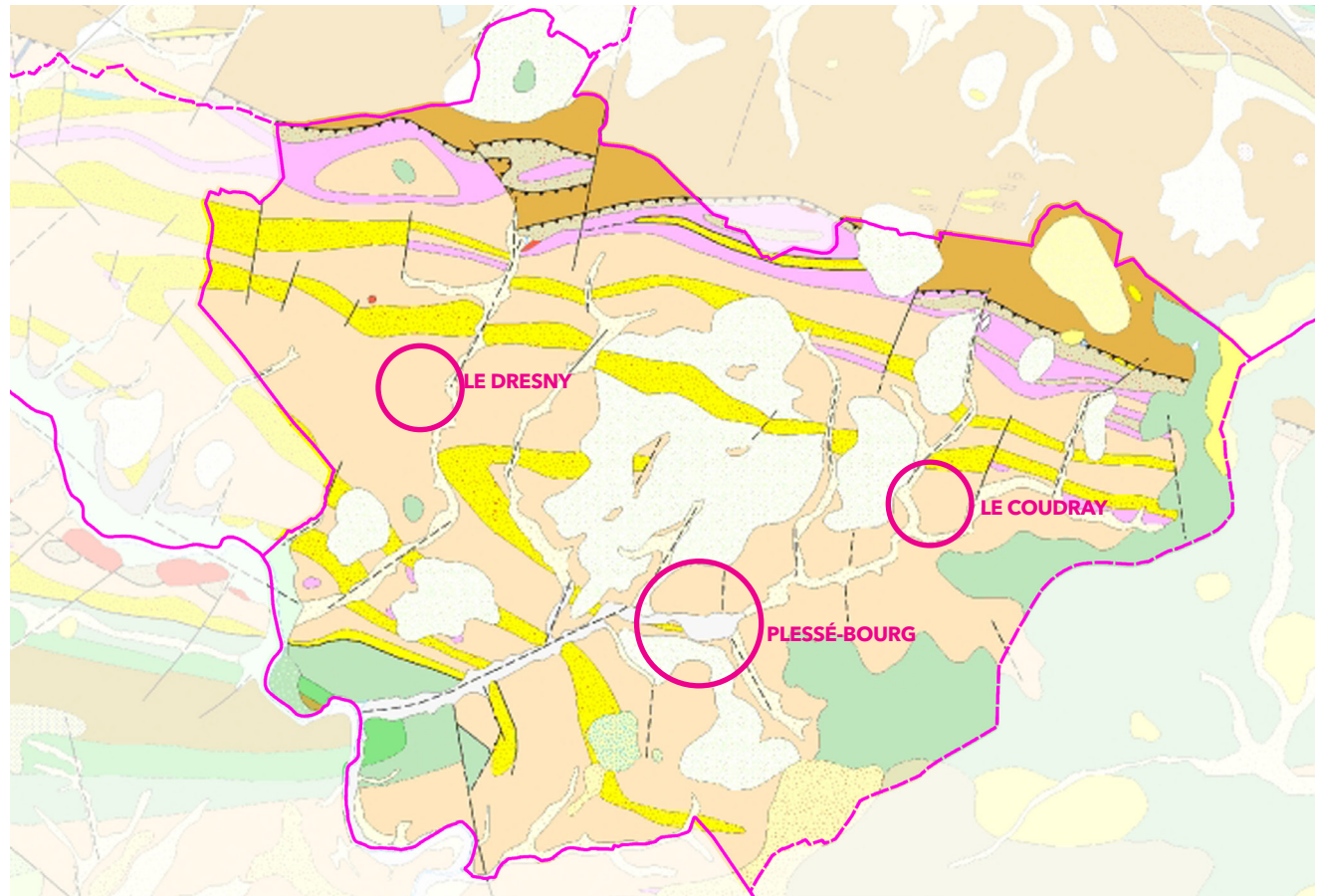
—
à l'échelle
communale

NOTRE SOCLE COMMUN : INSCRIPTION GÉOGRAPHIQUE, LA GÉOLOGIE

La géologie du territoire est marquée par une succession de couches anciennes (précambriennes et primaires) orientées dans une direction armoricaine et faillées principalement dans ces directions. Ces roches telles que les schistes, les gneiss et granits se retrouvent mis en œuvre dans l'architecture traditionnelle. Elles sont encore aujourd'hui exploitées dans les carrières du secteur.

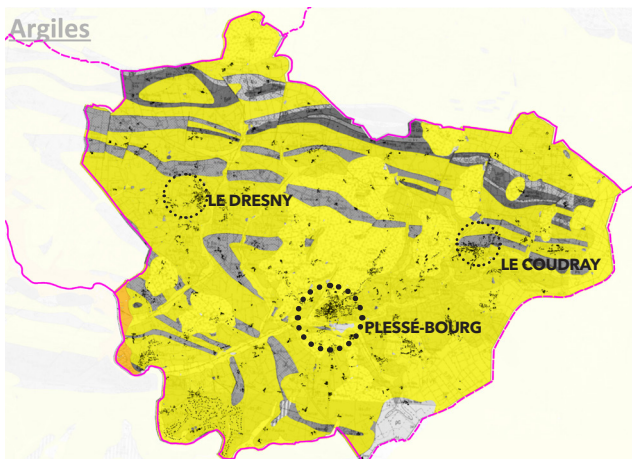
Renvoyant directement au socle géologique de schistes, gneiss et ponctuellement de granits, l'architecture prend des influences bretonnes. Les schistes et l'ardoise donnent des teintes sombres au bâti traditionnel parfois relevé par les teintes ocres des pierres oxydées ou des crépis sablés. Les parcelles et les jardins sont souvent délimités par des palis (dalles de schiste posées à la verticale en palissade).

→ Les directions géologiques se lisent dans le paysage au travers des grandes vallées qui incisent le socle du plateau. Ainsi, le Don et l'Isac dégagent un vaste couloir visuel qui s'ouvre au nord sur l'ensemble des marais de la Vilaine et de la Chère.



Cartes géologiques - source : BRGM

	Colluvions dérivant d'altérites		Grès quartzites micacés
	Série schisto-gréseuse et volcanique		Alluvions récentes et actuelles, colluvions de fond de vallon
	Cailloutis rubéfiés, sables, argiles		Colluvions indifférenciées



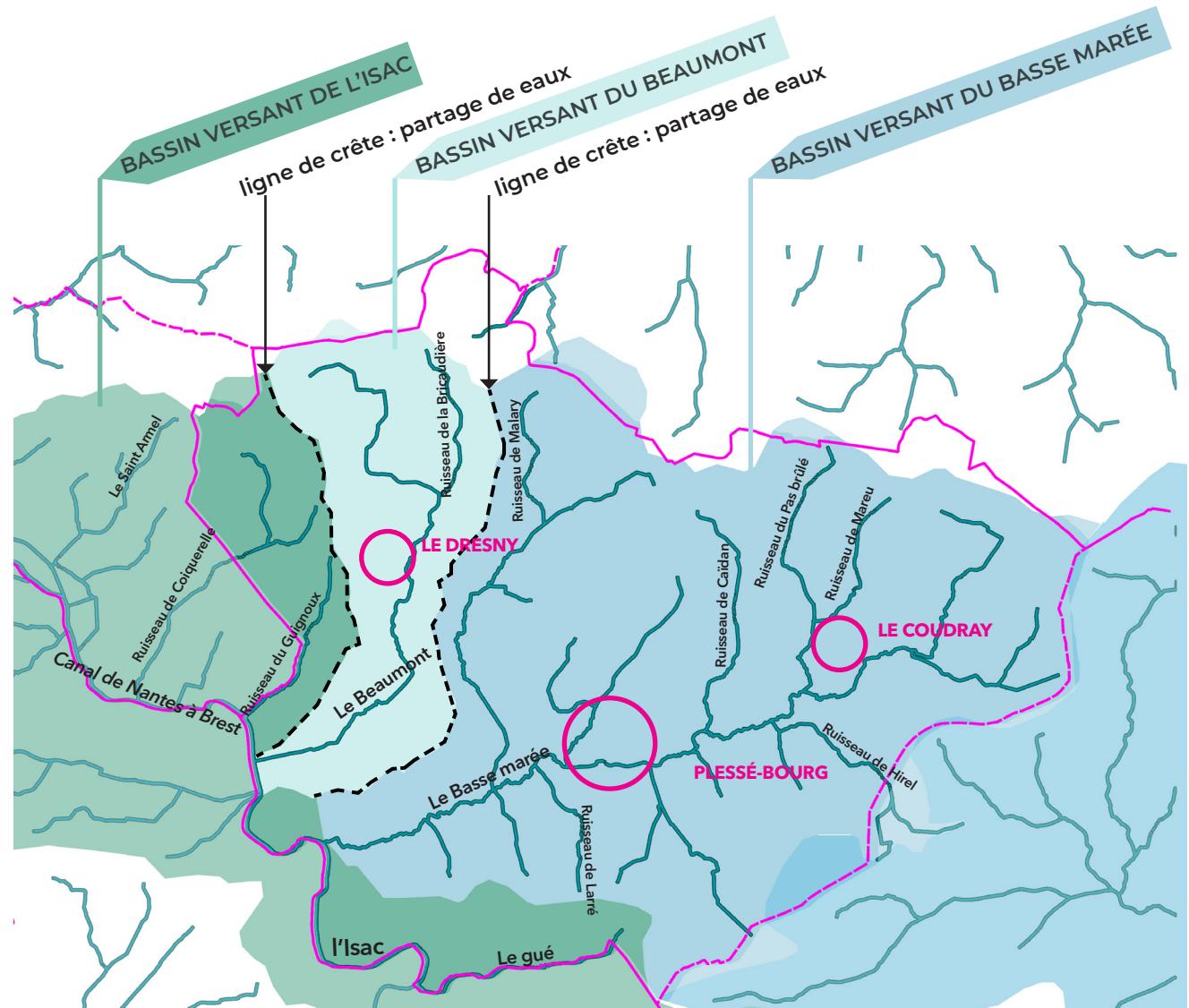
NOTRE SOCLE COMMUN : INSCRIPTION GÉOGRAPHIQUE DES BOURGS, L'HYDROGRAPHIE

Les variations de paysages de Plessé sont intimement liées à la présence d'un réseau de rivières et de ruisseaux qui rattachent le territoire communal à la vallée de l'Isac où coule le Canal de Nantes à Brest pour rejoindre à Fégréac les marais de Vilaine.

→ Ainsi comme des nervures, la géographie plésséenne est constituée de plusieurs sous-bassins versants qui se rattachent à celui de l'Isac. Plessé-bourg et le Coudray appartiennent au même maillage : celui de Basse Marée tandis que le Dresny est situé sur celui de Beaumont, en aval.

→ Même si ce réseau rythme nos cartes et que le relief a été généré par l'érosion progressive des vallons et vallées, la présence des rivières reste discrète et leur lisibilité peu perceptible en tant que surface d'eau. Un des enjeux de les redécouvrir, les mettre en valeur.

→ Les rivières sont souvent associées à des fonds de vallée aux paysages variables soumis aux inondations. C'est donc de nombreux milieux fragiles liés à l'eau qui jalonnent le territoire (prairies humides, marais...) et qui tissent avec les mares, les étangs et le bocage (souvent associé à des fossés) une trame à protéger et développer à l'avenir.

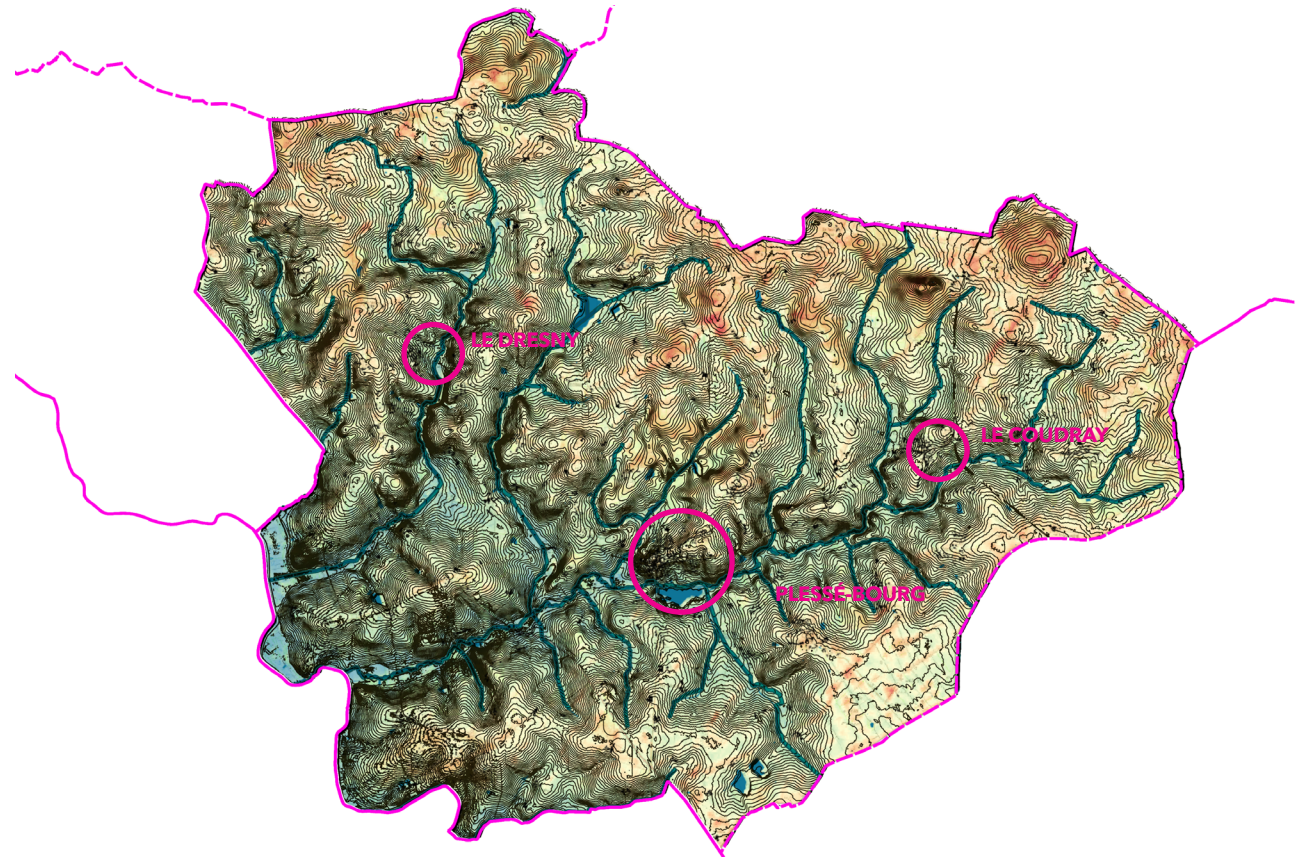


Carte Hydrologique - source : MAP [PAYSAGISTES]

NOTRE SOCLE COMMUN : INSCRIPTION GÉOGRAPHIQUE DES BOURGS, LE RELIEF ET L'HYDROGRAPHIE

Le relief général de la commune est relativement marqué et complexe. La topographie chahutée met à distance les 3 bourgs et les liens physiques entre eux sans trop de dénivelé ne sont pas si évidents.

- **A Plessé-bourg**, s'est un balcon plein-sud, ouvert sur la Vallée de Basse Marée avec l'Étang de Buhel. Le coteau ondule et est ponctué de perturbations créés par de petits thalwegs. Le cœur de bourg est situé en promontoire et quelques belles vues s'échappent vers le sud par de rares fenêtres.
- **Au Coudray**, l'orientation générale est à peu près la même puisque le bourg s'oriente vers le même fond de vallée de Basse Marée et que la route principale qui le relie au bourg de Plessé garde cette orientation prépondérante Est-Ouest.
- **Au Dresny**, le cœur de bourg s'oriente doucement vers le fond de vallée de la rivière du Beaumont qui impose une direction générale des courbes de niveau presque Nord-Sud.



Carte topographique - source : MAP [PAYSAGISTES]

NOTRE SOCLE COMMUN : INSCRIPTION PAYSAGÈRE, BOCAGE ENTRE CANAL ET FORÊT

La commune de Plessé est située dans l'unité paysagère des Vallées des Marches de Bretagne à la croisée de grandes figures paysagères territoriales: des paysages agricoles bocagers doucement ondulés situés à l'orée de la Forêt du Gâvre, en rive du Canal de Nantes à Brest sinuant dans le val de l'Isac,

Cette unité paysagère présente une diversité d'ambiances liée à l'alternance des plateaux bocagers semi-ouverts, des vallées amples inondables (celles de l'Isac et de ses affluents) et des grands ensembles forestiers (La forêt du Gâvre).

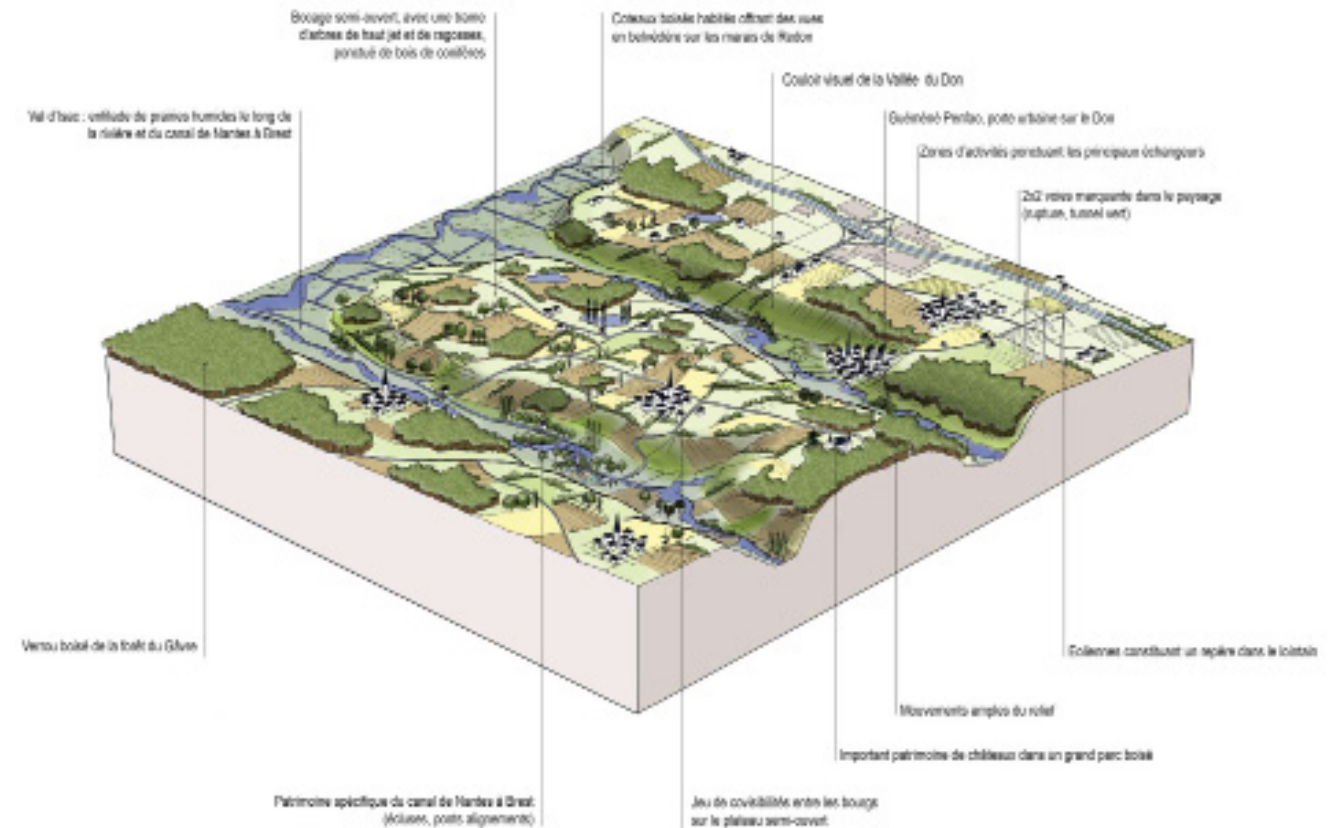
Le patrimoine vernaculaire est relativement riche et forge l'identité du territoire, il n'en demeure pas moins fragile au regard des mutations qui s'y lisent.

Suivant les orientations (nord-ouest/sud-est) structurantes, ces paysages se distinguent par l'amplitude de ses vallées et la palette végétale ponctuée de conifères (pins notamment) de ses haies bocagères. La présence de gestion en ragosses des arbres des haies renvoie directement aux paysages du sud Bretagne.

Les voies d'eau telles que le canal de Nantes à Brest ne sont plus au cœur de l'économie de ce territoire. Aujourd'hui, ce sont les deux voies rapides vers Nantes aux extrémités est et ouest de l'unité qui induisent : des extensions pavillonnaires des bourgs, une diffusion urbaine linéaire le long des voies, d'habitat sur les hameaux secondaires ou d'activités sur les voies principales.

Bloc diagramme de l'unité paysagère des vallées des marches de Bretagne

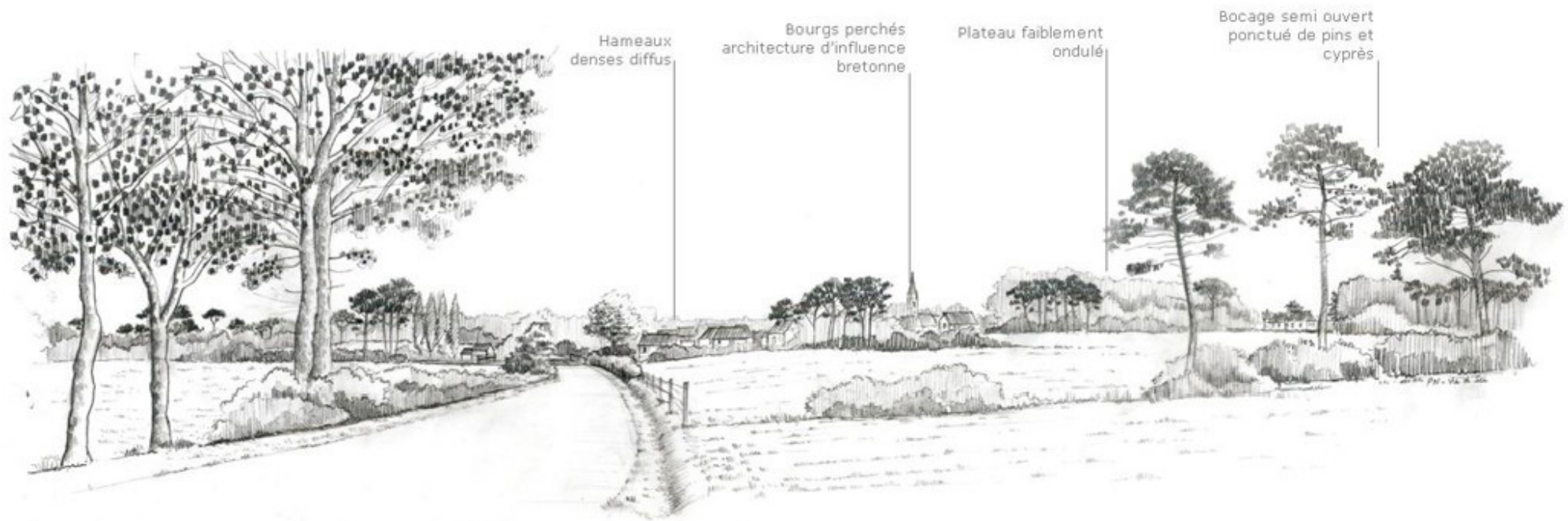
source : VU D'ICI - Atlas des paysages de Loire Atlantique



→ Les évolutions des pratiques agricoles ont conduit à l'ouverture de la trame bocagère ancienne. Les tendances d'évolution plus récentes (boisement des vallées, enrichissement des parcelles incultes) conduisent localement à une fermeture progressive du paysage. Il y a sur cette unité une vraie problématique de lisibilité des franges notamment sur l'interface vallée/plateau qui limite progressivement les perceptions en belvédère. Par conséquent, cela appauvrit les dynamiques de perception visuelle sur le terrain. La présence de plusieurs parcs éoliens marque également les paysages de ce territoire.

NOTRE SOCLE COMMUN : INSCRIPTION PAYSAGÈRE, BOCAGE ENTRE CANAL ET FORÊT

Cette unité présente une réelle diversité dans la palette végétale des arbres et arbustes qui se combinent dans un subtil équilibre composant forêts, boisements bocqueteaux et haies bocagères. Les ambiances végétales sont ainsi marquées par le contraste permanent entre persistants (pins, quelques cyprès) et feuillus (chênes, châtaigniers...) taillés en ragosses dans les haies qui cloisonnent visuellement l'espace. Les prairies bocagères, encore très présentes dans les fonds de vallée, s'ouvrent largement sur les plateaux sur une mosaïque culturelle.



source : *VU D'ICI - Atlas des paysages de Loire Atlantique*





LE BOURG
DE PLESSÉ
→ NOTRE SOCLE
COMMUN

NOTRE SOCLE COMMUN : LE BOURG DE PLESSÉ _ TOPOGRAPHIE ET HYDROGRAPHIE

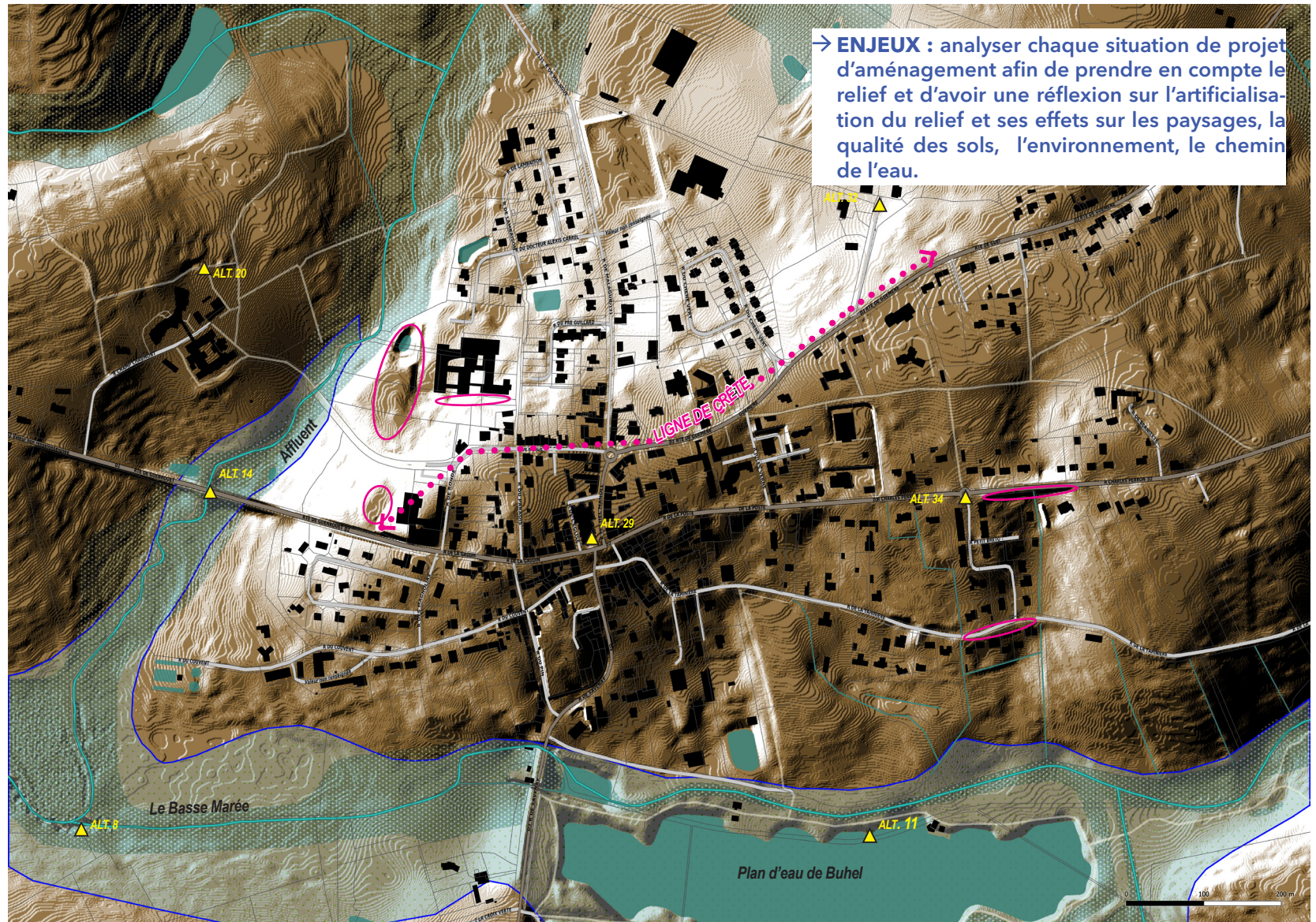
Le Bourg principal de Plessé s'est historiquement développé sur le versant sud d'un éperon dessiné par la vallée principale du ruisseau de Basse Marée au sud et un de ses affluents à l'Ouest.

Le Bourg est en situation de balcon sur la vallée occupée en partie par le Plan d'eau artificiel de Buhel.

La rivière est discrète et peu mise en valeur, mais la zone inondable et les zones humides dessinent des espaces à préserver.

Le Domaine de la Roche et le centre-bourg sont séparés par cette petite vallée qui marque l'entrée dans la partie agglomérée au niveau de l'École de la Ronde.

Le maillage des voiries s'est développé en axes parallèles d'Ouest en Est, le long des courbes de niveau du coteau. La route de Guéméné marque la ligne de crête.



Carte topographique - source : MAP [PAYSAGISTES]

— limite zone inondable

— impacts des infrastructures, projets urbains ou aménagements sur le relief repérés sur le terrain

1 Le Basse Marée



Cette rivière coule de Nord-Est vers le Sud-Ouest (c'est un affluent de l'Isac). Discrète, c'est surtout le Plan d'eau artificiel de Buhel qui marque le fond de vallée et offre un premier plan flatteur au bourg quand on arrive depuis le sud.

2 Le Plan d'eau de Buhel



Cet étang artificiel occupe une partie du fond de Vallée, c'est un lieu très attractif de loisirs et de baignade à l'échelle du tourisme local. Le Wake Park occupe une partie de sa surface, c'est une concession d'aménagement qui fait débat quant à son impact sur les paysages et l'environnement. Depuis le bourg, l'organisation en balcon offre quelques percées visuelles lointaines très intéressantes vers le Sud.

3 La vallée du chemin des Daims



Cette vallée affluente sépare le centre-bourg du Domaine de la Roche. Elle marque l'entrée Nord du Bourg et se prolonge vers l'entrée Ouest du Bourg. Elle offre des vues lointaines arborées. C'est un lieu de promenade privilégié (Chemin des Daims).

4 Les abords de l'EHPAD



Le relief harmonieux de la vallée a été perturbé par les terrassements et remaniements de déblais générés par la construction de l'EHPAD et un peu plus au Nord et dans une moindre mesure par les nouvelles zones de lotissements. Talus abrupts, colline artificielle assez stérile, bassin d'orage et bassin d'infiltration chahutent le paysage et cassent les pentes naturelles et le chemin initial de l'eau.

5 Le long de la Route Départementale D2



La route principale traversant d'Est en Ouest le centre-bourg a généré des talus importants quand elle traversait des micro-reliefs (petits thalwegs secondaires perpendiculaires au coteau Nord du Basse Marée) et isolant certaines zones où le relief s'exprime.

6 La gestion de la pente dans les projets



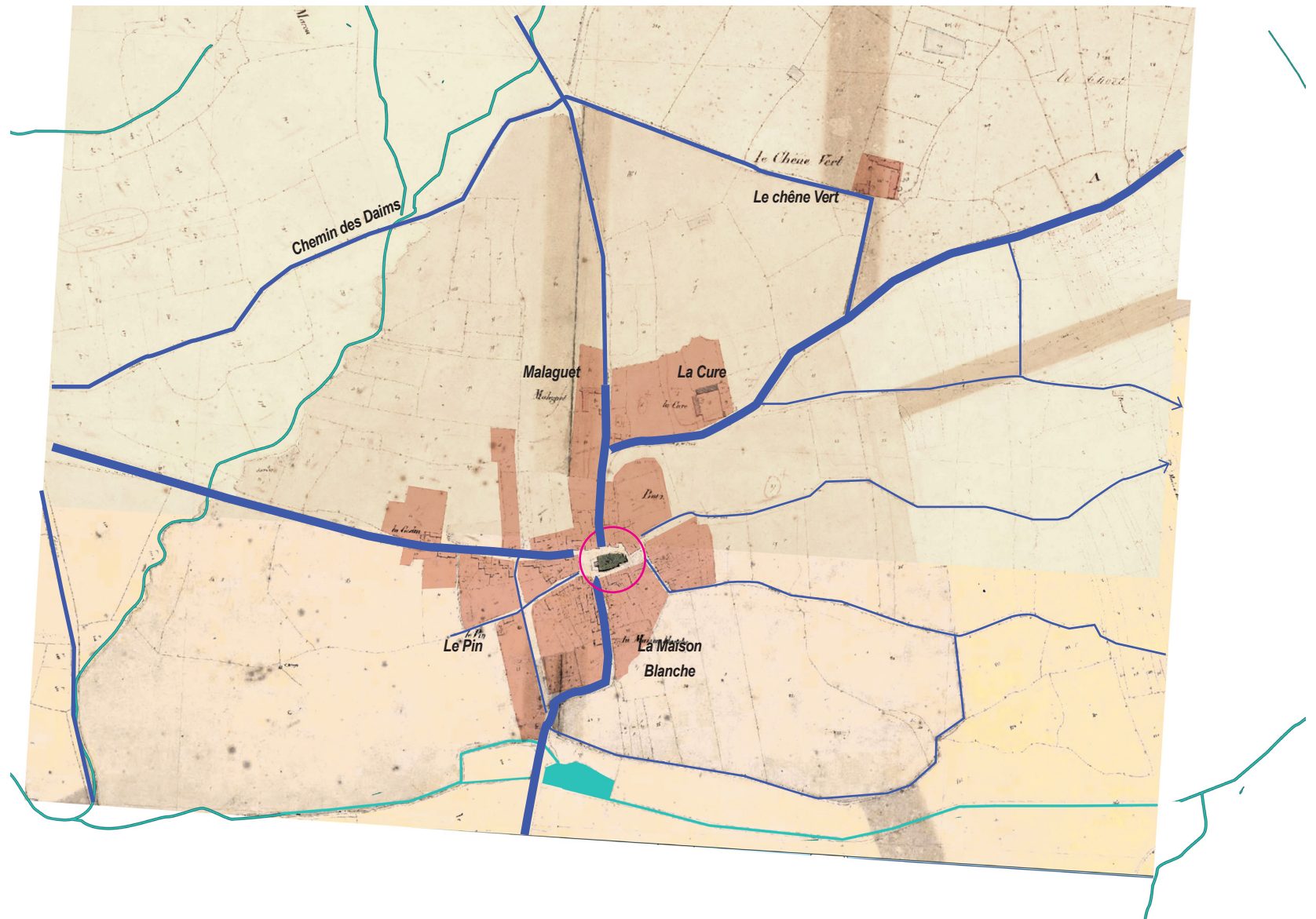
Dans les opérations d'urbanisation, les gestions de la pente ne sont pas toujours « heureuses » et peuvent générer des traitements incongrus : ici un talus bétonné et des parcelles construites en bas de pente. Le chemin de l'eau, son infiltration dans le sol sont parfois impensés et peuvent générer des désordres lors de fortes intempéries.

A droite, le talus bâché et abrupt (donc plutôt imperméable) entre l'école de la Ronde et le city-stade .

NOTRE SOCLE COMMUN : LE BOURG DE PLESSÉ _ L'ÉVOLUTION DU BOURG (1812)

La tâche urbaine a finalement peu évolué : le bourg s'est développé au croisement désaxé de plusieurs routes principales.

- On peut remarquer que **l'Église** semble être construite en position centrale
- L'actuel chemin des Daims était déjà cartographié



Carte historique - 1812 - source : Cadastre Napoléonien

— Routes principales
— Routes secondaires

■ Tâche urbaine

NOTRE SOCLE COMMUN : LE BOURG DE PLESSÉ _ L'ÉVOLUTION DU BOURG (1850)

La tâche urbaine a finalement peu évolué : le bourg s'est développé au croisement désaxé de plusieurs routes principales.

- On lit que le **Basse Marée s'appelle le Ruisseau de l'Étang**
- On aperçoit **un petit rû** en lieu et place de la **rue du Pin**



Carte historique - 1850-1875 - source : Carte d'état major

— Routes principales
— Routes secondaires

■ Tâche urbaine

NOTRE SOCLE COMMUN : LE BOURG DE PLESSÉ _ L'ÉVOLUTION DU BOURG (1950)

Le Bourg principal de Plessé s'est historiquement développé au sud de la ligne de crête sur le versant sud orienté vers le soleil et la vallée du Basse Marée.

Au nord, tout au plus, de longs jardins prolongeaient dans l'épaisseur l'ensemble de maisons mitoyennes de la rue de Ronde.

Le Domaine de la Roche se déployait jusqu'à l'affluent (potagers, parc, dépendances...).

Le fonctionnement hydraulique était différent : la rivière du Basse Marée était accompagnée par un ourlet de prairies inondables et il semble qu'il y avait un ouvrage (seuil?) ou un moulin. On observe une mare au sud.

De nombreux vergers et parcelles de potagers ourlaient le bourg. On repère déjà l'allée plantée de l'Hôpital ou celle du chemin des Morts. La lisière de la forêt du Parc était plus éloignée au Nord.

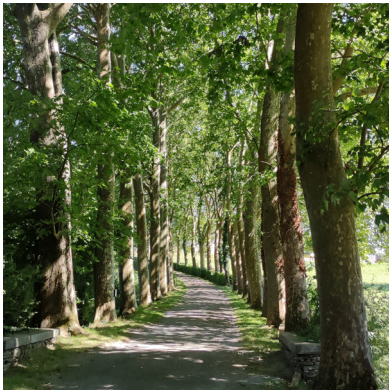


Carte historique - 1950 source : photo 1950 + MAP [PAYSAGISTES]

- réseau hydraulique
- chemins et allées
- Routes principales

- Tâche urbaine
- Boisements et haies bocagères
- Vergers

_ LES TRACES DE L'HISTOIRE : PATRIMOINE ET VESTIGES



NOTRE SOCLE COMMUN : LE BOURG DE PLESSÉ _ PHOTOS ANCIENNES

Au cœur de Plessé, une 'grand place', ouverte, où les différentes directions se croise, on y trouve le puits et la croix. L'église la domine. Plus que celle d'un village rural, ici les implantations bâties dessinent une centralité de petite ville.





L'étang initial, en fond de vallée du Basse Marée, était plus petit. Ci-contre en premier plan du village en balcon sur la vallée, avec des femmes agenouillées lavant le linge.

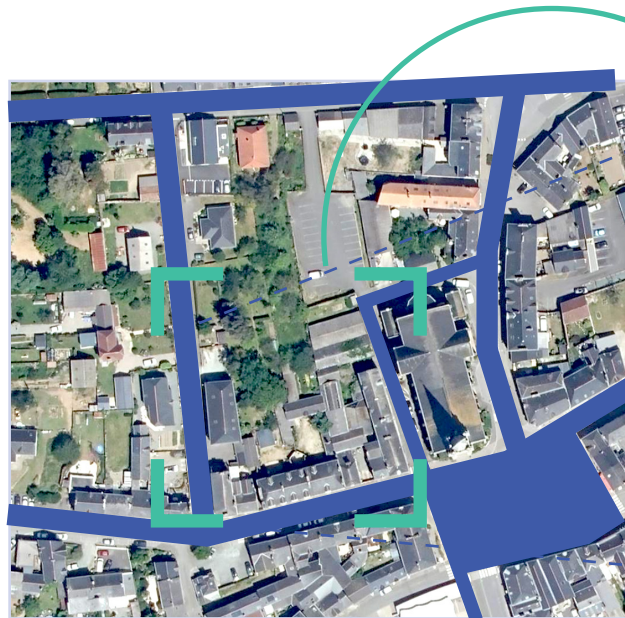
Source : Archives départementales et recherches internet

NOTRE SOCLE COMMUN : IDENTITÉ DES BOURGS ET RESSENTIS AUTOUR DES ESPACES DE VIE

LE BOURG DE PLESSÉ : Petite ville traversée

- Une échelle du tissu urbain spécifique à celle des villes avec de grands îlots avec des cœurs d'îlots poreux et paysagers à préserver
- Un potentiel de densification à traiter avec soin pour conserver les qualités de ces espaces

→ Un cœur de bourg «recto-verso» avec des contours urbains dessinant des façades continues le long des axes, aux croisements et des intérieurs protégés calmes avec la présence de jardins, de cours à valoriser.



Plessé bourg



Ce qu'iels nous ont dit

enquête habitant en ligne - oct 2022

Les atouts du bourg de Plessé :

1. Les commerces
2. Les services et équipement publics
3. Les vues sur le paysage agricole

Ce qu'il faudrait améliorer en priorité :

1. Les commerces et l'animation commerciale, dont le marché
2. Les espaces publics et la place de la nature
3. La place des mobilités piétonnes et cyclables



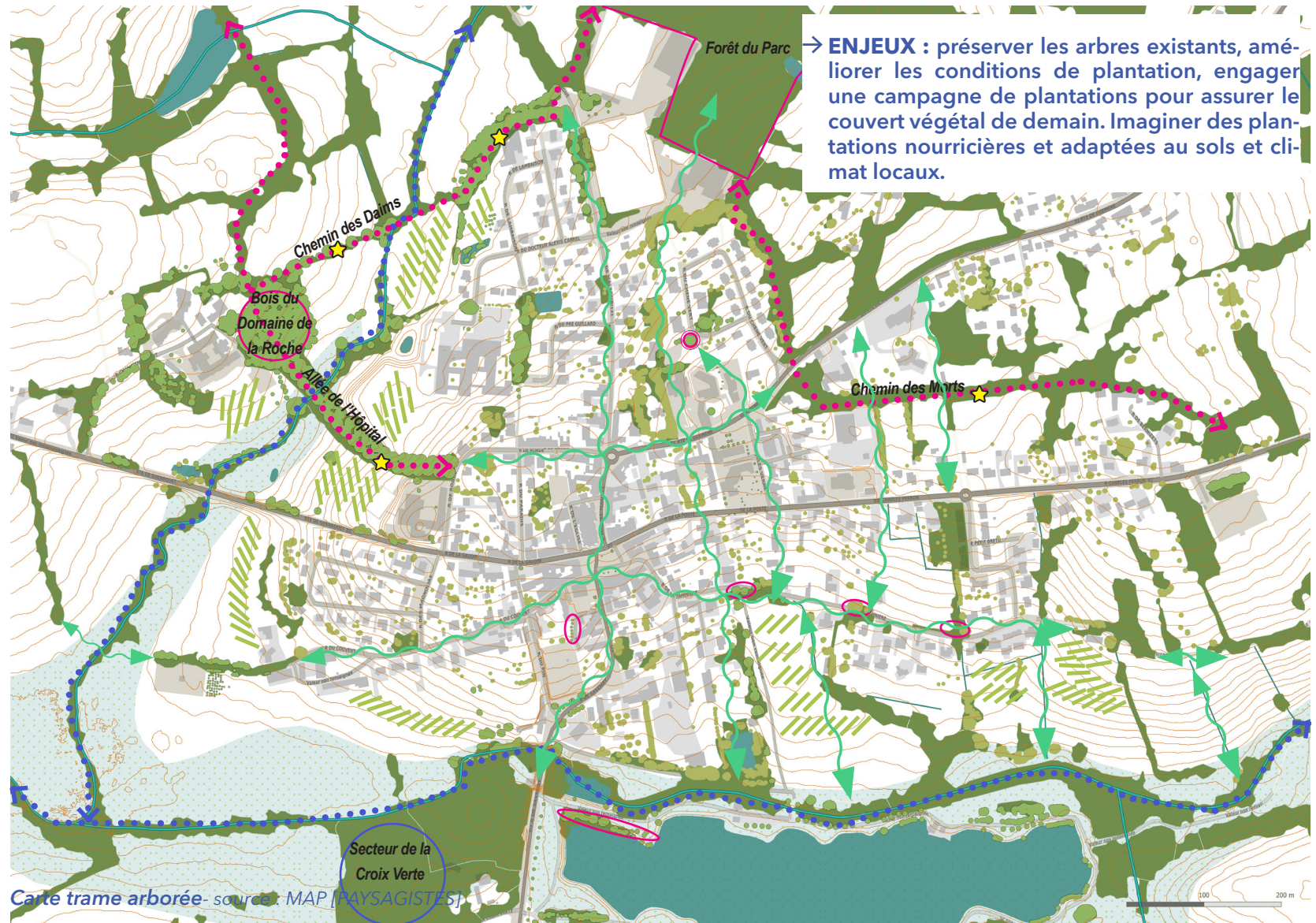
NOTRE SOCLE COMMUN : LE BOURG DE PLESSÉ TRAME ARBORÉE ET CANOPÉE

Les espaces du centre-bourg principal sont globalement très peu plantés.

Quelques bois situés en dehors du centre-bourg dessinent des densités notables qui font écho avec les **paysages boisés et forestiers** du territoire (de nombreux anciens domaines avec Châteaux ou manoirs, Forêt du Gâvre, Domaine de Carheil...), notamment au Nord la Forêt du Parc marque de sa lisière le secteur du 'Parc des Sports'.

Le bocage est bien présent en frange du Bourg et présente de nombreux avantages agricoles, climatiques, paysagers et environnementaux. Il est **interrompu et fragilisé par l'urbanisation**.

En fond de vallées les **ripisylves** sont fragiles, parfois dégradées, des zones de friche spontanée s'installent parfois (par exemple : secteur de la Croix Verte).



- groupes notables
- ◊ ☆ éléments structurants
- ◻ trame bocagère (SIG)
- Arbres isolés, en alignement ou petits groupes situés sur espace public
- arbres remarquables isolés
- ensembles remarquables
- ensembles remarquables
- /// enjeux de plantations de vergers
- enjeux de continuité
- Arbres situés sur espaces privés - repérage photo aérienne 2020 (MAP)

Les espaces publics sont trop peu plantés et les conditions de plantations du peu d'arbres présents doivent être mauvaises (fosses trop petites, substrat insuffisant...). Gros contraste avec la densité et la présence des arbres de bocages en frange du bourg et dans la campagne environnante.

LES ARBRES D'ORNEMENT

• Les arbres trop rares sur l'espace public



• Les tilleuls



• Bords de l'Étang



LES «VÉNÉRABLES» - PATRIMOINE VIVANT

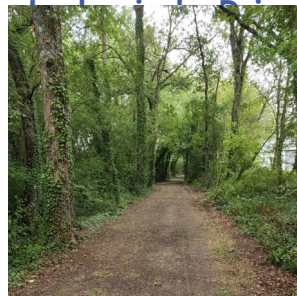
• L'alignement remarquable de Platanes de l'Allée de l'Hôpital



• Le Cèdre des «3 lieux» - trace de domaine

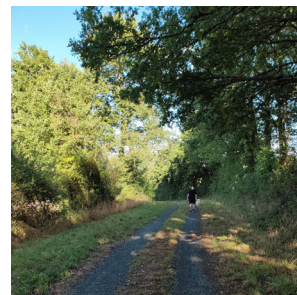


LES ARBRES DES CHEMINS ANCIENS



LES ARBRES DU BOCAGE

• Le complexe Haie-talus-fossé



• Reliquats du bocage dans les zones urbanisées sur espaces publics



LES ARBRES DES FONDS DE VALLÉE ET DE RIPISYLVE



LES ARBRES DE VERGERS ET DE JARDINS

sur espaces publics



sur espaces privés



LES ARBRES SPONTANÉS



NOTRE SOCLE COMMUN : LE BOURG DE PLESSÉ _ MODÉLISATION

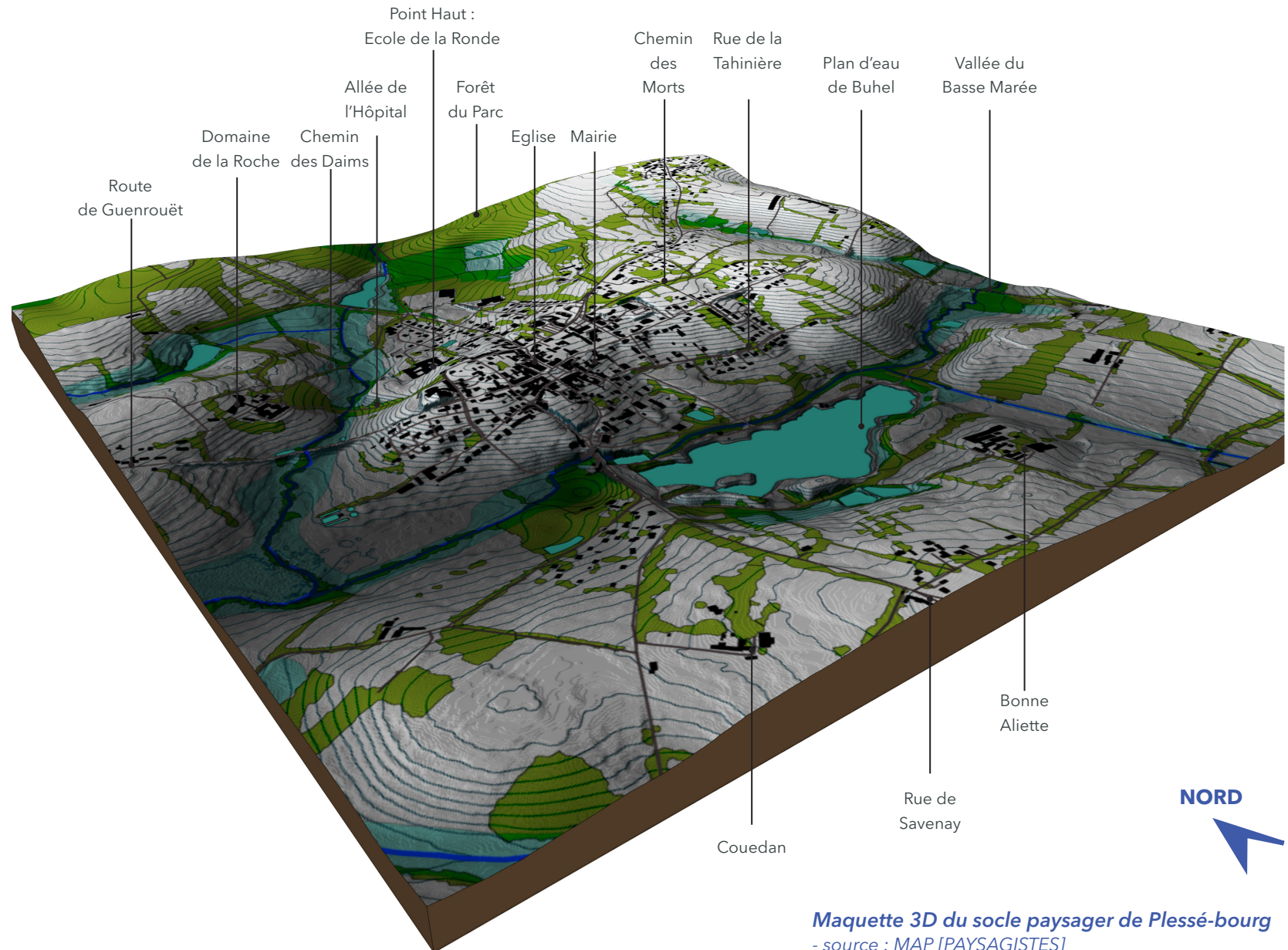
→ Un bourg perché
- très imperméable -
traversé d'ouest en Est
par ses axes principaux
et secondaires

→ La route de Guéméné
en ligne de crête

→ Une vallée « attractive »
avec le Plan d'eau
de Buhel

→ Au nord, la Forêt du
Parc marque la lisière
des équipements
sportifs

→ Le bocage tisse des
liens entre les franges
du bourg, les boisements
et les fonds de
vallée, une trame à
présERVER



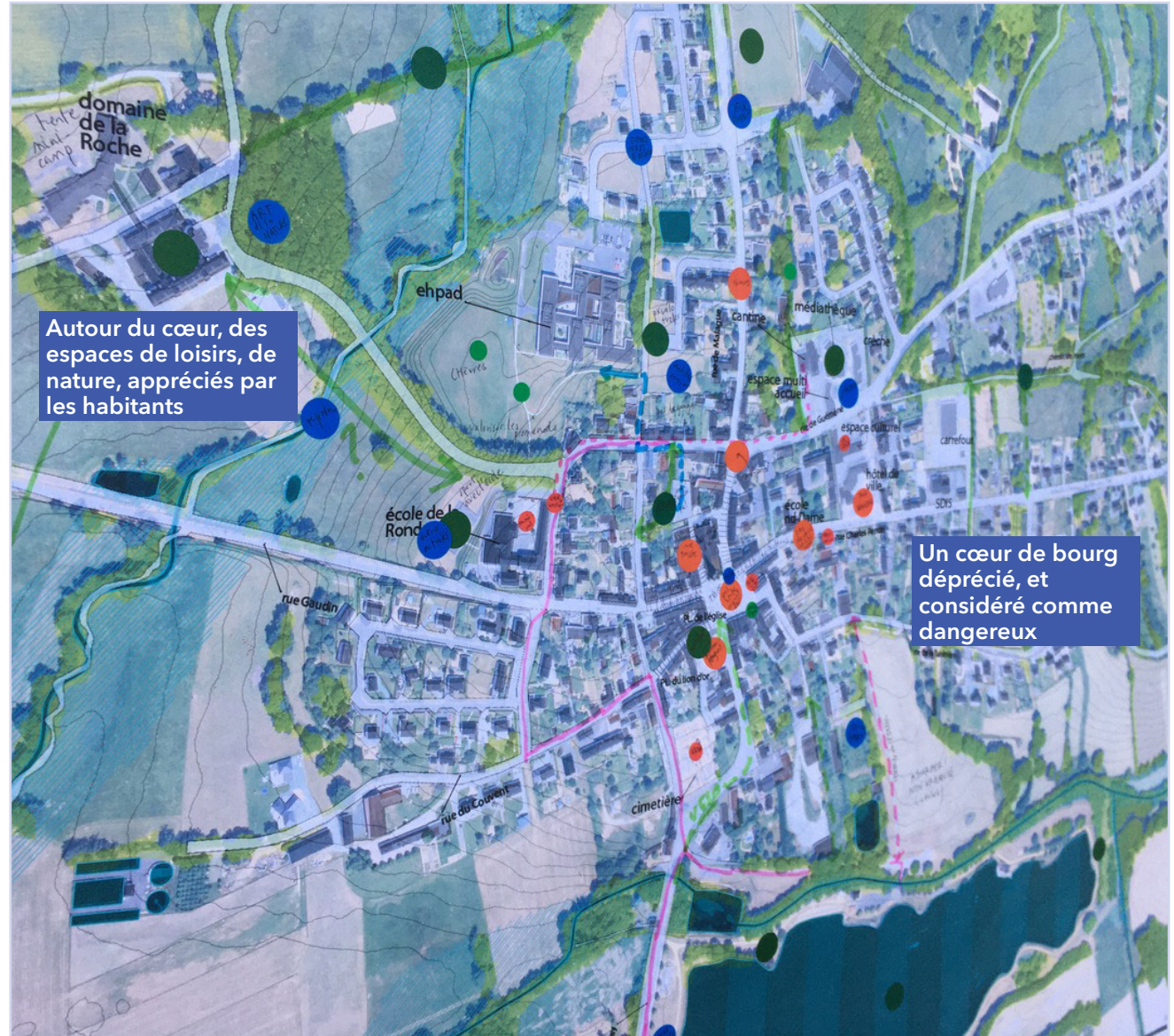
NOTRE SOCLE COMMUN : LE BOURG DE PLESSÉ, ESPACE VÉCU



Ce qu'iels nous ont dit

stand habitant - immersion septembre 2022

Le bourg de Plessé est vécu dans son cœur comme un endroit très minéral et peu agréable, où les déplacements sont anxiogènes du à des espaces publics très routiers. A contrario, la présence de la nature dès que l'on s'éloigne du cœur même est remontée comme un atout fort : cette nature est celle des usages de loisirs, de détente, de jeux et de rencontre pour les habitants de tous les âges.

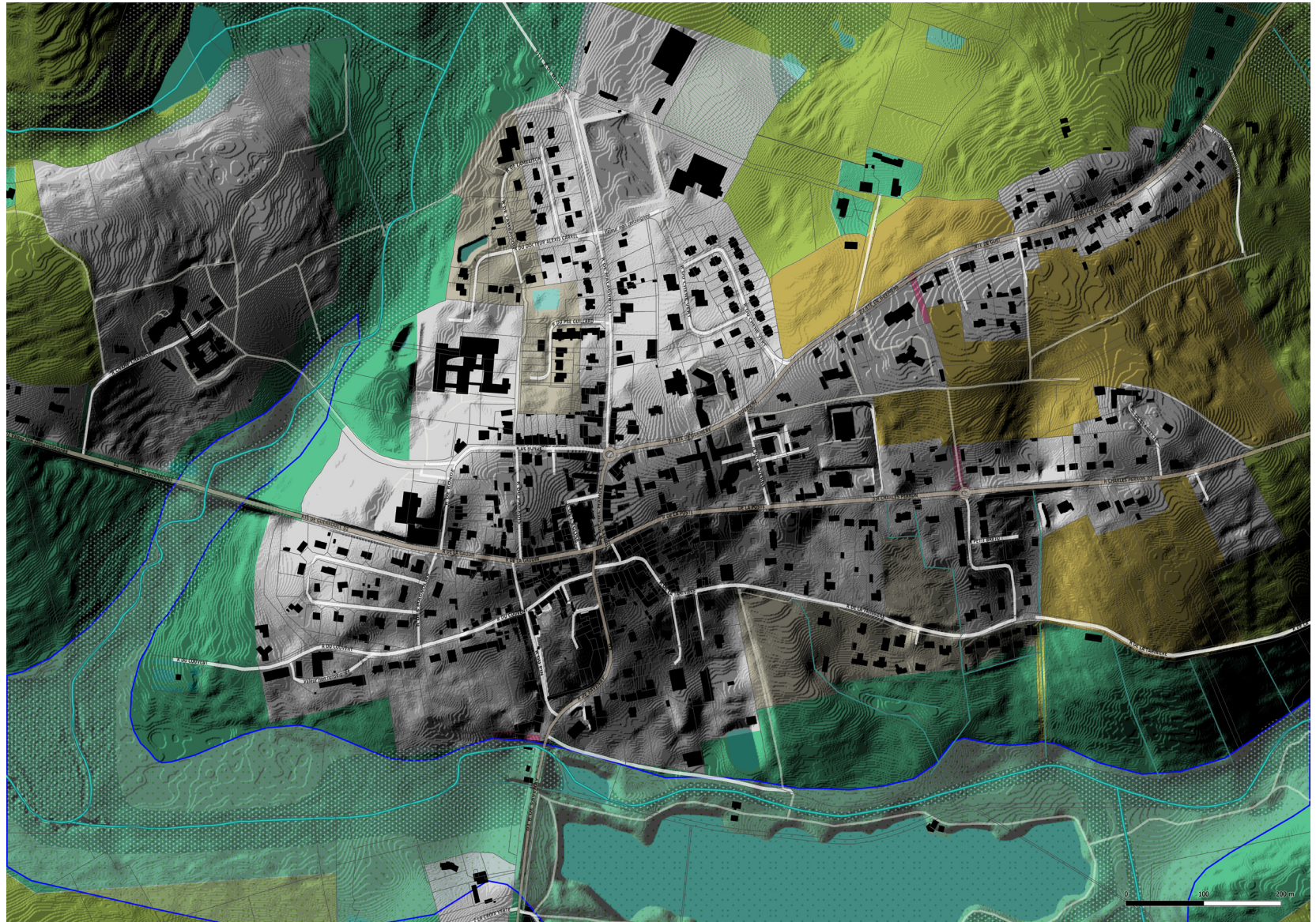


Autour du cœur, des espaces de loisirs, de nature, appréciés par les habitants

Un cœur de bourg déprécié, et considéré comme dangereux

→ Pour chaque projet, l'enjeu est d'analyser chaque parcelle de façon transversale :

- avec les documents d'urbanisme applicables,
- croisés avec les enjeux portés et les choix de la collectivité et des comités (vision multi-thématique) par rapport à son développement et ses besoins
- mais aussi avec les contraintes contextuelles de site : la topographie, la nature et la qualité des sols (notamment pour l'agriculture de proximité), les fragilités environnementales probables, les vues, les besoins de mobilité, la végétation existante, les voisinages, la gestion des eaux pluviales, la notion d'artificialisation et d'imperméabilisation des sols, la mise en valeur du patrimoine, le respect de l'esprit des lieux...



Carte du PLU + socle géographique





LE BOURG
DU COUDRAY
→ NOTRE SOCLE
COMMUN

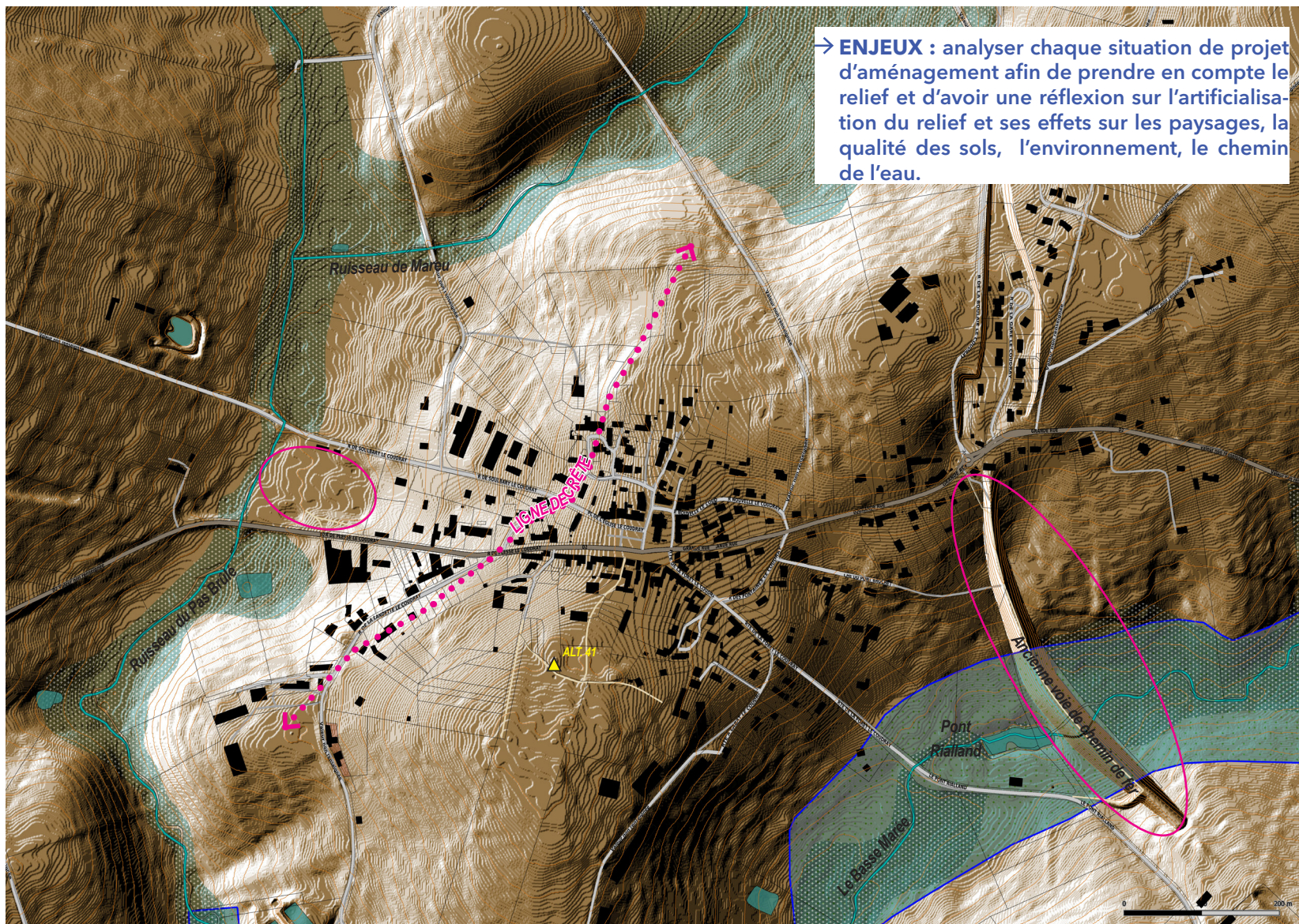
NOTRE SOCLE COMMUN : LE BOURG DU COUDRAY _ TOPOGRAPHIE ET HYDROGRAPHIE

Le Bourg du Coudray se déploie sur le dos d'un éperon qui culmine à 41m d'altitude, dessiné à l'ouest par la vallée du ruisseau du Pas Brûlé et au Sud par celle du Basse Marée.

Un relief artificiel a été créé par la talus de l'ancienne voie ferrée qui desservait alors la Gare du Coudray, située à l'Est du centre-bourg. Ce talus traverse la vallée du Basse Marée et crée un espace cerné par les voiries et chemins : le site de Pont Rialland où une retenue d'eau (étang) a été créée en fond de vallée.

Le maillage des voiries principales s'est développé en axes parallèles d'Ouest en Est, traversant le relief dominant.

On peut noter la présence de la zone sportive en contact direct avec le Ruisseau du Pas Brûlé, où des terrassements ont été réalisés pour aplanir la zone.

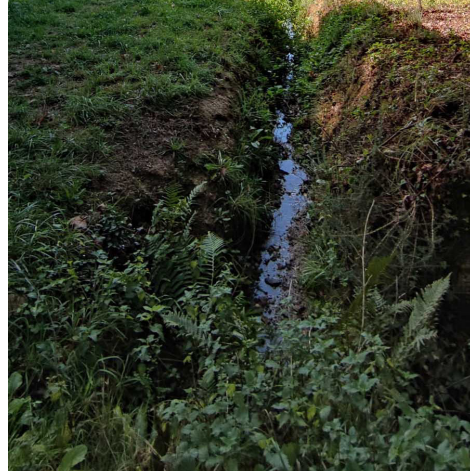


Carte topographique - source : MAP [PAYSAGISTES]

— limite zone inondable

— impacts des infrastructures, projets urbains ou aménagements sur le relief repérés sur le terrain

NOTRE SOCLE COMMUN : LE BOURG DU COUDRAY _TOPOGRAPHIE ET HYDROGRAPHIE



NOTRE SOCLE COMMUN : LE BOURG DU COUDRAY _ L'ÉVOLUTION DU BOURG (1812)

- On peut remarquer que l'Église est construite à l'Ouest de la Place centrale actuelle
- On remarque 3 mares ou points d'eau au centre du village



Carte historique - 1812 - source : Cadastre Napoléonien



 Bâti

NOTRE SOCLE COMMUN : LE BOURG DU COUDRAY _ L'ÉVOLUTION DU BOURG (1850)

- Au centre : un espace libre et des points d'eau.
- Au Sud-Est un thalweg où coule un affluent de Basse Marée converge vers l'actuel site de Pont Rialland.



Carte historique - 1850-1875 - source : Carte d'état major

 Tâche urbaine
 réseau hydrographique

NOTRE SOCLE COMMUN : LE BOURG DU COUDRAY _ L'ÉVOLUTION DU BOURG (1950)

- Sur cette vue on aperçoit clairement **la Gare et l'ancienne voie ferré.**
- **L'Église est à son emplacement actuel**
- De nombreuses parcelles de **vergers** cernent le village.
- Le **petit ruisseau secondaire qui confluaient vers l'actuel étang a disparu**, a-t-il été guidé par le fossé qui existe encore?
- On aperçoit un petit espace dégagé au bout du chemin

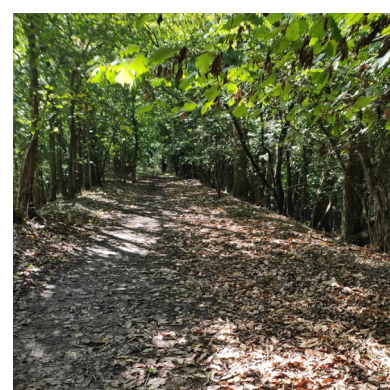


Carte historique - 1950 source : photo 1950 + MAP [PAYSAGISTES]

- réseau hydraulique
- chemins et allées
- Routes principales

- Tâche urbaine
- Boisements et haies bocagères
- Vergers

_ LES TRACES DE L'HISTOIRE : PATRIMOINE ET VESTIGES



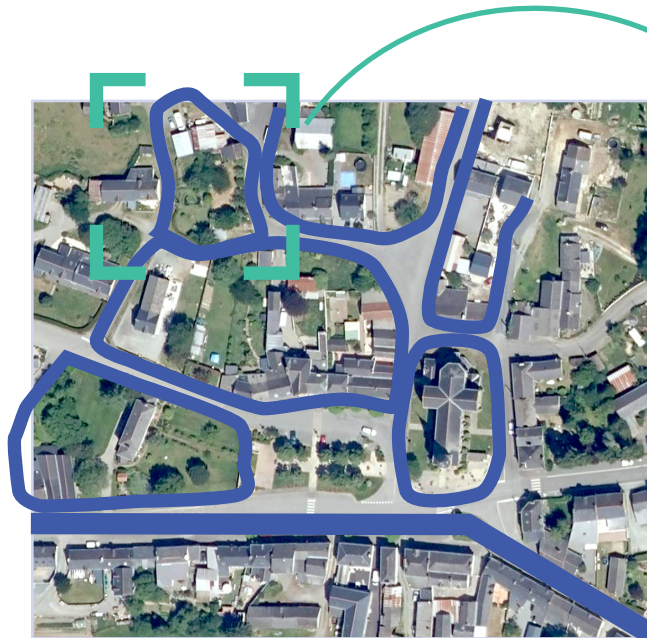
NOTRE SOCLE COMMUN : IDENTITÉ DES BOURGS ET RESSENTIS AUTOUR DES ESPACES DE VIE

LE COUDRAY :

Un tissu organique de hameau agricole derrière un front bâti bordant la route principale

- Un bourg composé d'anciens hameaux organisés de part et d'autre de la voie Est/ouest, constitué de petits îlots organiques faits de ruelles, de cours, de jardins, de petites maisons, petits hangars.

→ Une ambiance charmante de hameau rural un peu secrète, peu perceptible depuis l'axe de la RD2



Le Coudray



Ce qu'ils nous ont dit

enquête habitant en ligne - oct 2022

Les atouts du Coudray :

1. Les vues sur le paysage agricole,
2. L'ambiance conviviale du voisinage
3. Le cadre patrimonial charmant

Ce qu'il faudrait améliorer en priorité :

1. Les commerces et l'animation commerciale, dont le marché
2. Les équipements sportifs, culturels ou de loisir
3. Les lieux de convivialité



NOTRE SOCLE COMMUN : LE BOURG DU COUDRAY _TRAME ARBORÉE ET CANOPÉE

Le centre-bourg du Coudray est principalement composé par une traversée assez routière, ponctuée de-ci de-là par les arbres des jardins privés en premier plan, tout comme la placette plantée, centrale qui propose une respiration.

A l'arrière, plus en profondeur dans les ruelles, au fond des cours on perçoit les jardins et en arrière-plan le paysage rural, agricole, le bocage.

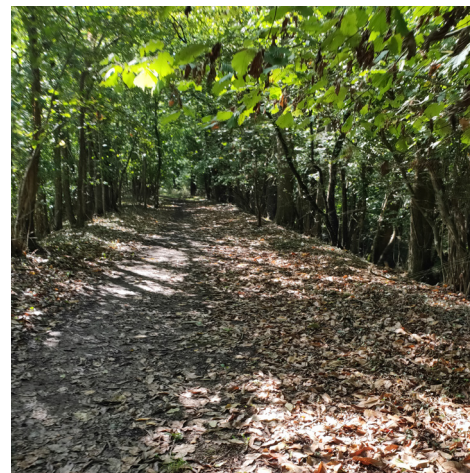
Le talus de l'ancienne voie ferrée est une des plus grosses densité de végétation où le bocage est resté lui aussi bien présent à l'Est du Bourg. Le chemin du Pont Brochet qui y mène est à conforter.

Autour du village la bocage est altéré, des continuités sont à imaginer.



Carte trame arborée - source : MAP [PAYSAGISTES]

- groupes notables
- ★ éléments structurants
- trame bocagère (SIG)
- Arbres isolés, en alignement ou petits groupes situés sur espace public
- arbres remarquables isolés
- ★ ensembles remarquables
- enjeux de plantation de vergers
- enjeux de continuité
- Arbres situés sur espaces privés - repérage photo aérienne 2020 (MAP)



NOTRE SOCLE COMMUN : LE BOURG DU COUDRAY _MODÉLISATION

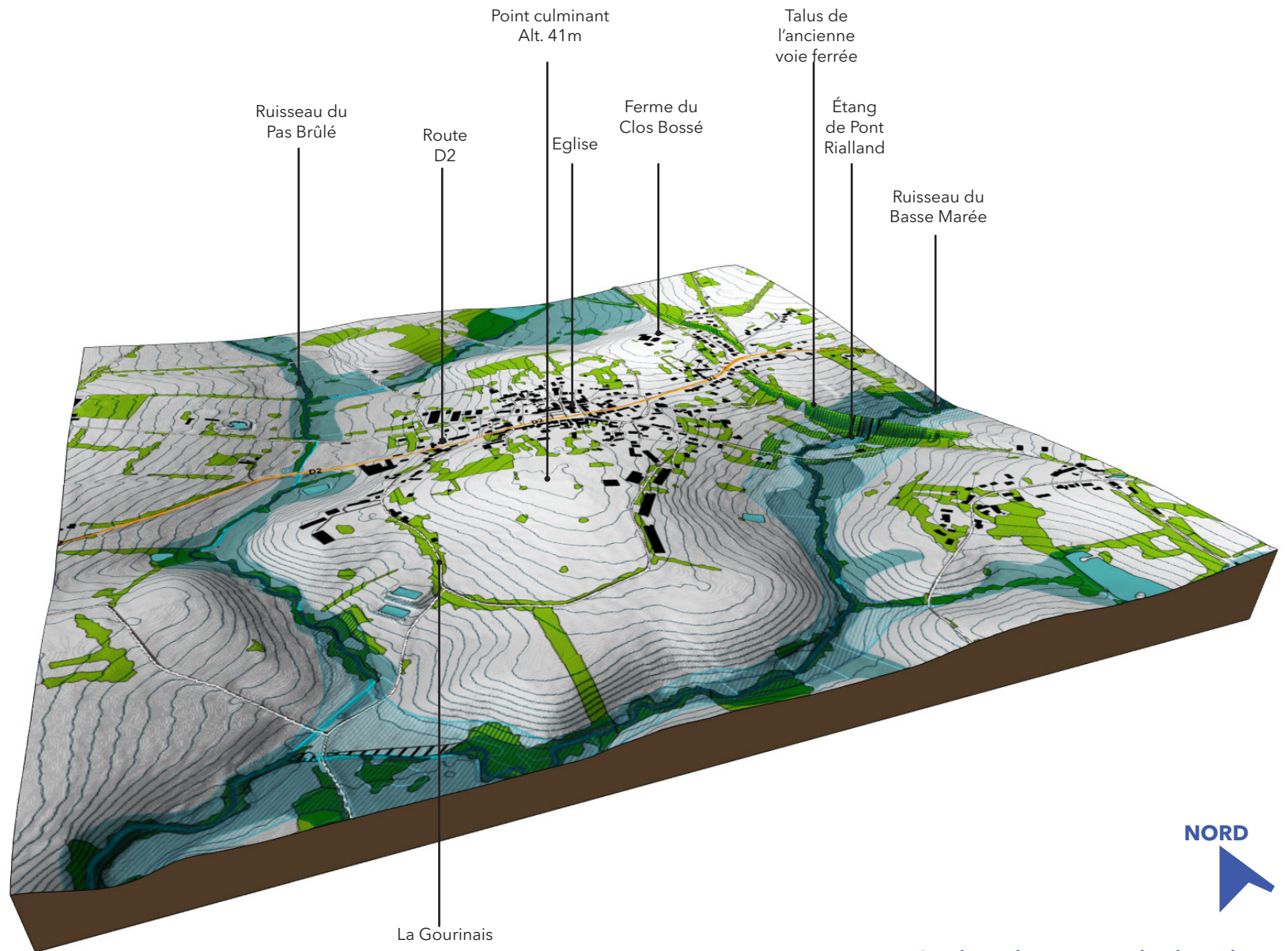
→ Un bourg perché
- plutôt perméable -
fortement impacté par
la traversée Est-Ouest
de la RD2, et étiré le
long de cet axe.

→ Une présence très
forte des paysages
ruraux dans le bourg
perceptibles en second
plan

→ La présence mar-
quée de l'ancienne
voie ferrée à l'Est du
Bourg

→ Des fermes encore
très présentes à proxi-
mité directe du cœur
de bourg

→ Un bocage altéré



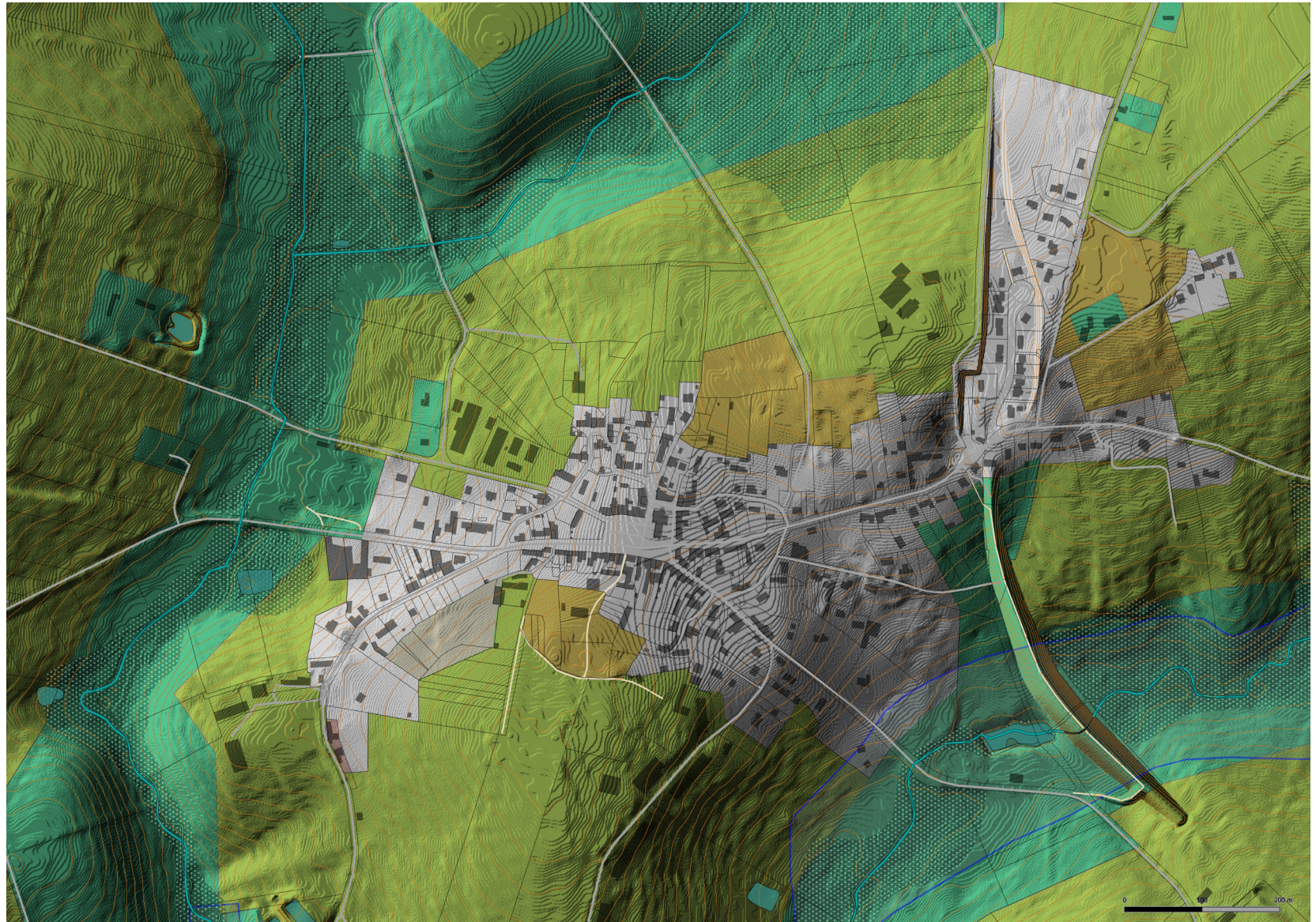
*Maquette 3D du socle paysager de Plessé-bourg
- source : MAP [PAYSAGISTES]*

NOTRE SOCLE COMMUN : LE BOURG DU COUDRAY _ LES OUTILS RÉGLEMENTAIRES ET LE SOCLE

→ ENJEUX :

Pour chaque projet, l'enjeu est d'analyser chaque parcelle de façon transversale :

- avec les documents d'urbanisme applicables,
- croisés avec les enjeux portés et les choix de la collectivité et des comités (vision multi-thématique) par rapport à son développement et ses besoins
- mais aussi avec les contraintes contextuelles de site : la topographie, la nature et la qualité des sols (notamment pour l'agriculture de proximité), les fragilités environnementales probables, les vues, les besoins de mobilité, la végétation existante, les voisinages, la gestion des eaux pluviales, la notion d'artificialisation et d'imperméabilisation des sols, la mise en valeur du patrimoine, le respect de l'esprit des lieux...



Carte du PLU + socle géographique



LE BOURG
DU DRESNY
→ NOTRE SOCLE
COMMUN

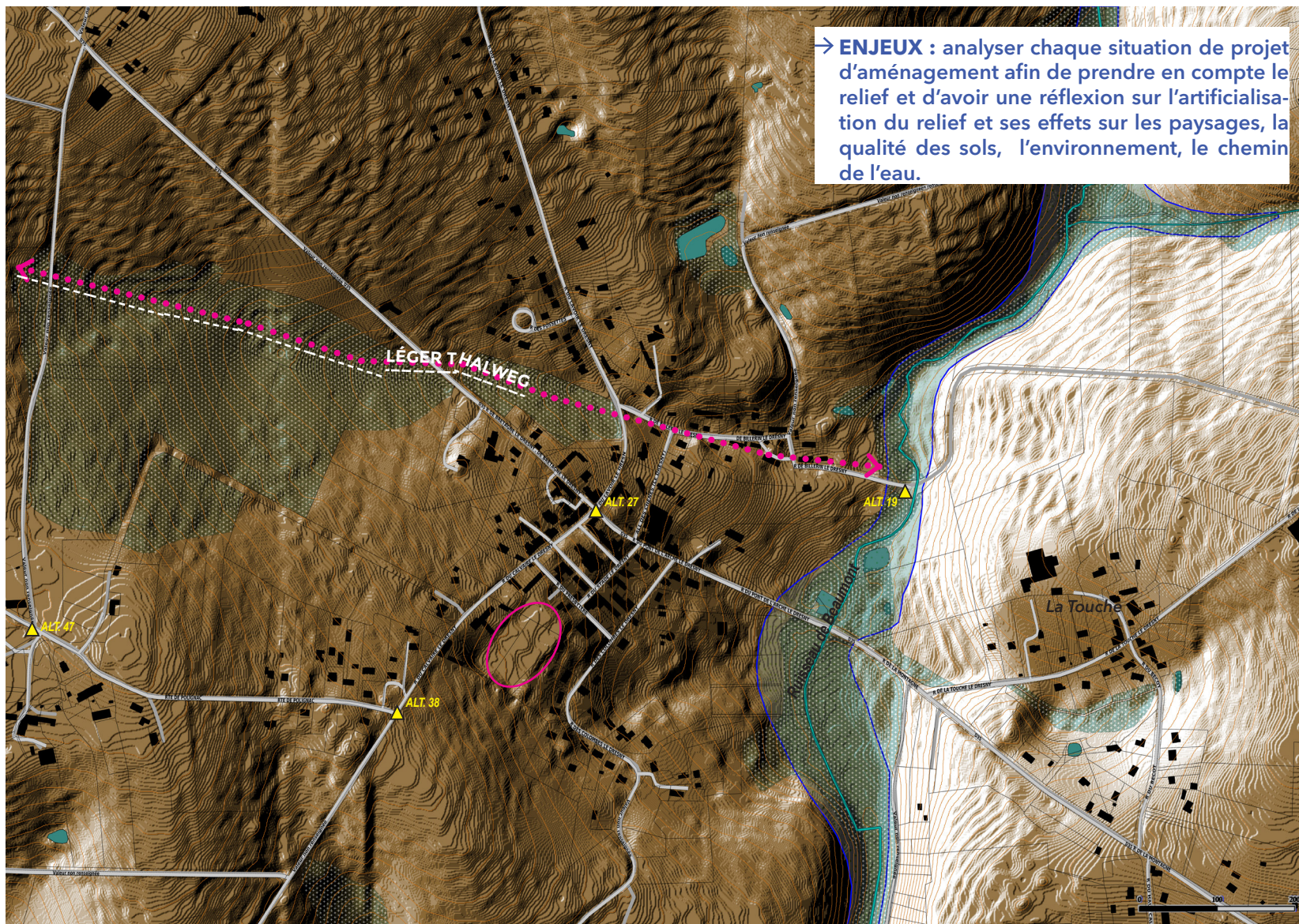


NOTRE SOCLE COMMUN : LE BOURG DU DRESNY _ TOPOGRAPHIE ET HYDROGRAPHIE

Le Bourg du Dresny s'est développé de façon étagée le long du coteau Nord-Ouest de la vallée du Ruisseau de Beaumont.

La petite Vallée dessine la frange Est du bourg et propose un premier plan naturel et paysager valorisant en entrée de bourg.

A proximité de l'École, les terrains de sports marquent une terrasse.



Carte topographique - source : MAP [PAYSAGISTES]

— limite zone inondable

— impacts des infrastructures, projets urbains ou aménagements sur le relief repérés sur le terrain

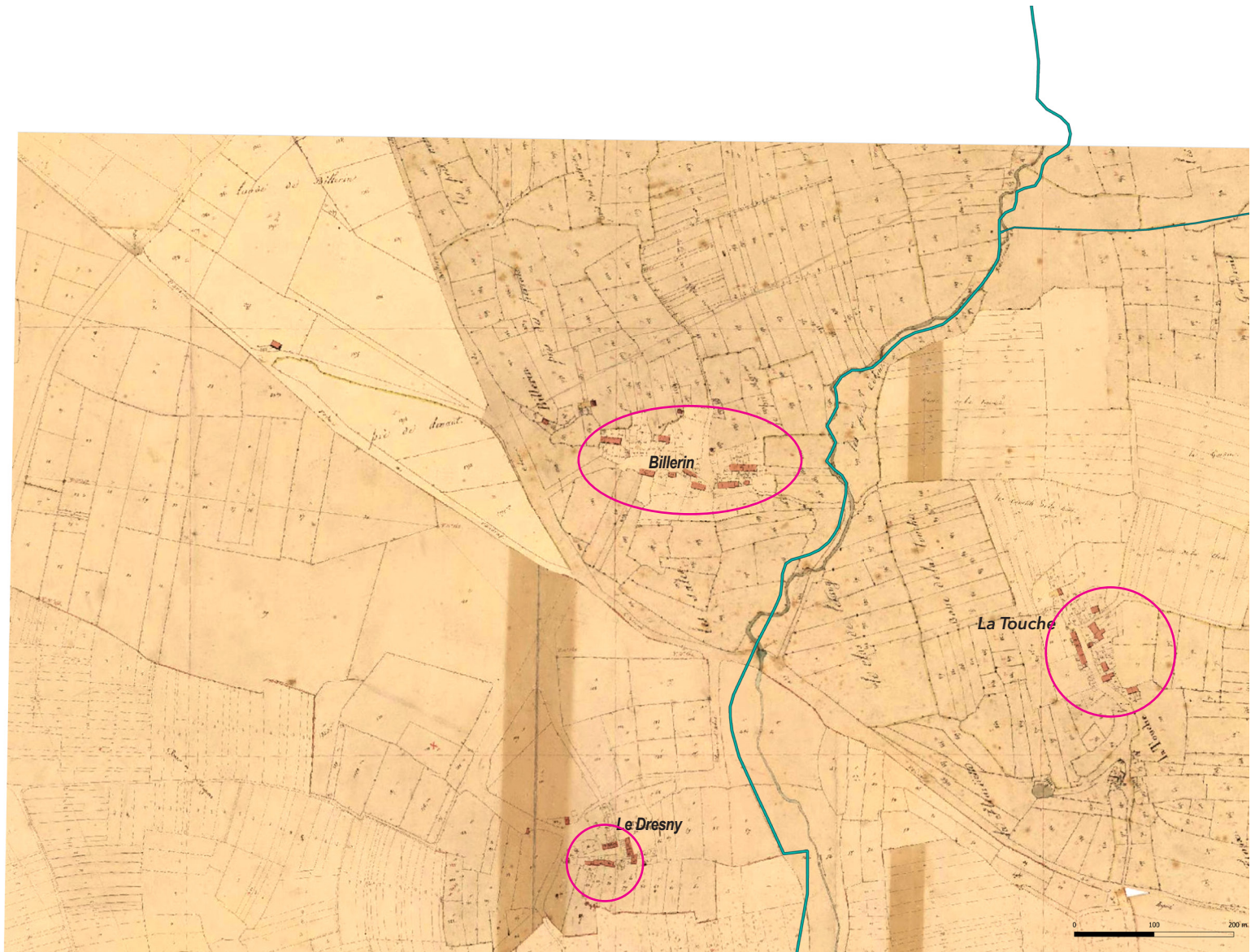
NOTRE SOCLE COMMUN : LE BOURG DU DRESNY _TOPOGRAPHIE ET HYDROGRAPHIE



NOTRE SOCLE COMMUN : LE BOURG DU DRESNY _ L'ÉVOLUTION DU BOURG (1812)

- On peut remarquer ici qu'historiquement ce sont des hameaux qui jalonnaient ce secteur.

Celui du Dresny est au sud de l'actuel bourg qui lui s'est plutôt développé au sud du hameau du Billerin.



Carte historique - 1812 - source : Cadastre Napoléonien

 Bâti

NOTRE SOCLE COMMUN : LE BOURG DU DRESNY _ L'ÉVOLUTION DU BOURG (1850)



Carte historique - 1850-1875 - source : Carte d'état major

■ Tâche urbaine
— réseau hydrographique

NOTRE SOCLE COMMUN : LE BOURG DU DRESNY _ L'ÉVOLUTION DU BOURG (1950)



Carte historique - 1950 source : photo 1950 + MAP [PAYSAGISTES]

— réseau hydraulique
— chemins et allées

Tâche urbaine
Boisements et haies bocagères
Vergers

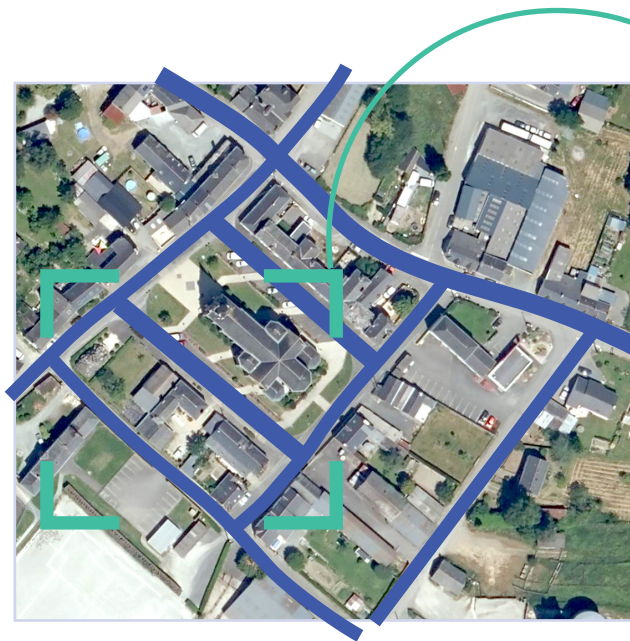
_ LES TRACES DE L'HISTOIRE : PATRIMOINE ET VESTIGES



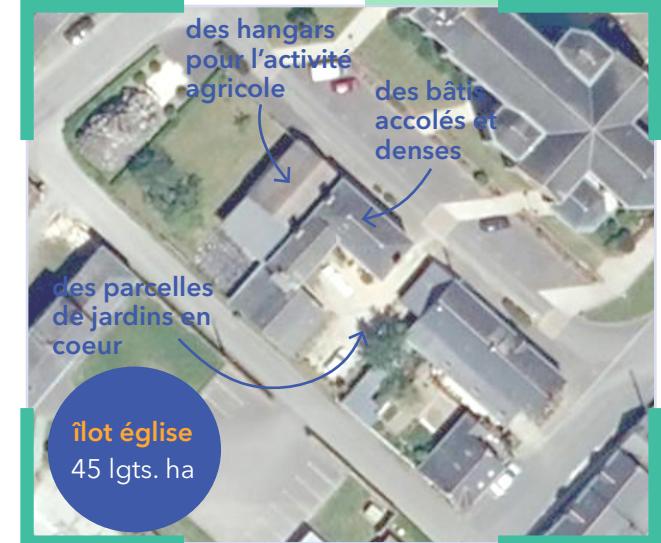
NOTRE SOCLE COMMUN : IDENTITÉ DES BOURGS ET RESSENTIS AUTOUR DES ESPACES DE VIE

LE DRESNY : Le village du «far west»

- Une structure urbaine organisée en quadrillage autour de l'église qui compose des îlots rectangulaires dont les parcelles s'ouvrent de chaque côté sur de les espaces publics
- Une identité agricole encore très présente mêlée au tissu habité
- → Une ruralité marquée, une échelle de proximité conviviale et agréable à vivre



Le Dresny



Ce qu'iels nous ont dit

enquête habitant en ligne - oct 2022

Les atouts du Dresny :

1. Les vues sur le paysage agricole,
2. L'ambiance conviviale du voisinage
3. Le cadre patrimonial charmant et les commerces

Ce qu'il faudrait améliorer en priorité :

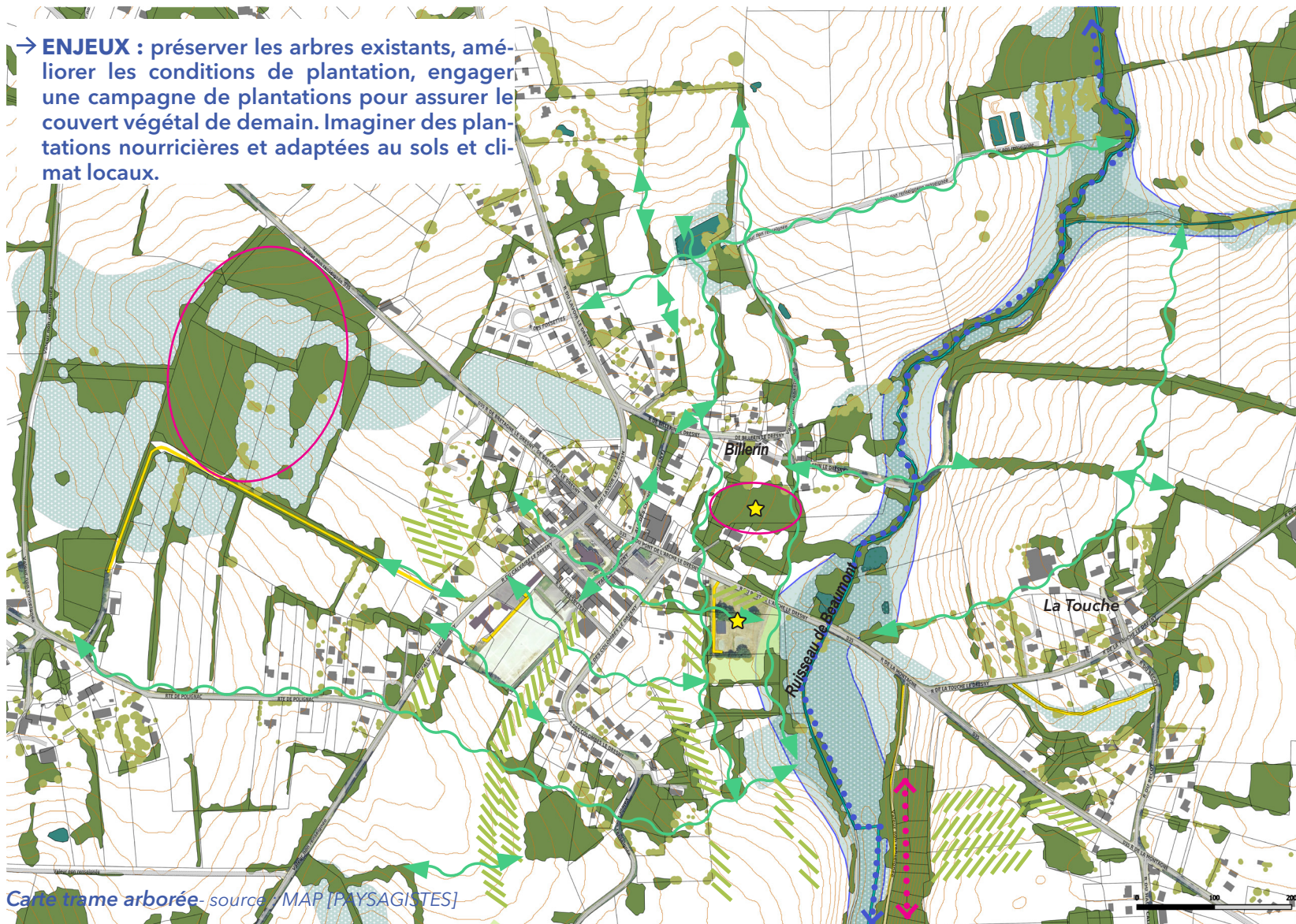
1. Les commerces et l'animation commerciale, dont un marché
2. Les équipements sportifs, culturels ou de loisir
3. Les espaces publics, la place de la nature et les lieux de convivialité



NOTRE SOCLE COMMUN : LE BOURG DU DRESNY _ TRAME ARBORÉE ET CANOPÉE

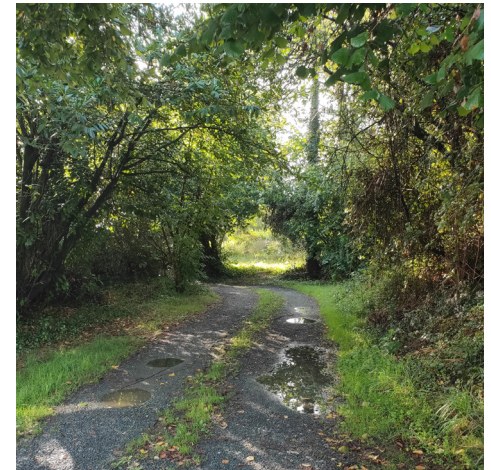
En frange Est du Bourg, un ourlet de bocage et de bosquets se dessine au bord de la Vallée du ruisseau du Beaumont.

Les paysages agricoles sont très présents mais se mélangent peu au cœur du bourg, les espaces publics principaux étant des placettes en enrobé, des parkings, des terrains de sport en stabilisé, des rues bitumées sans trottoirs.



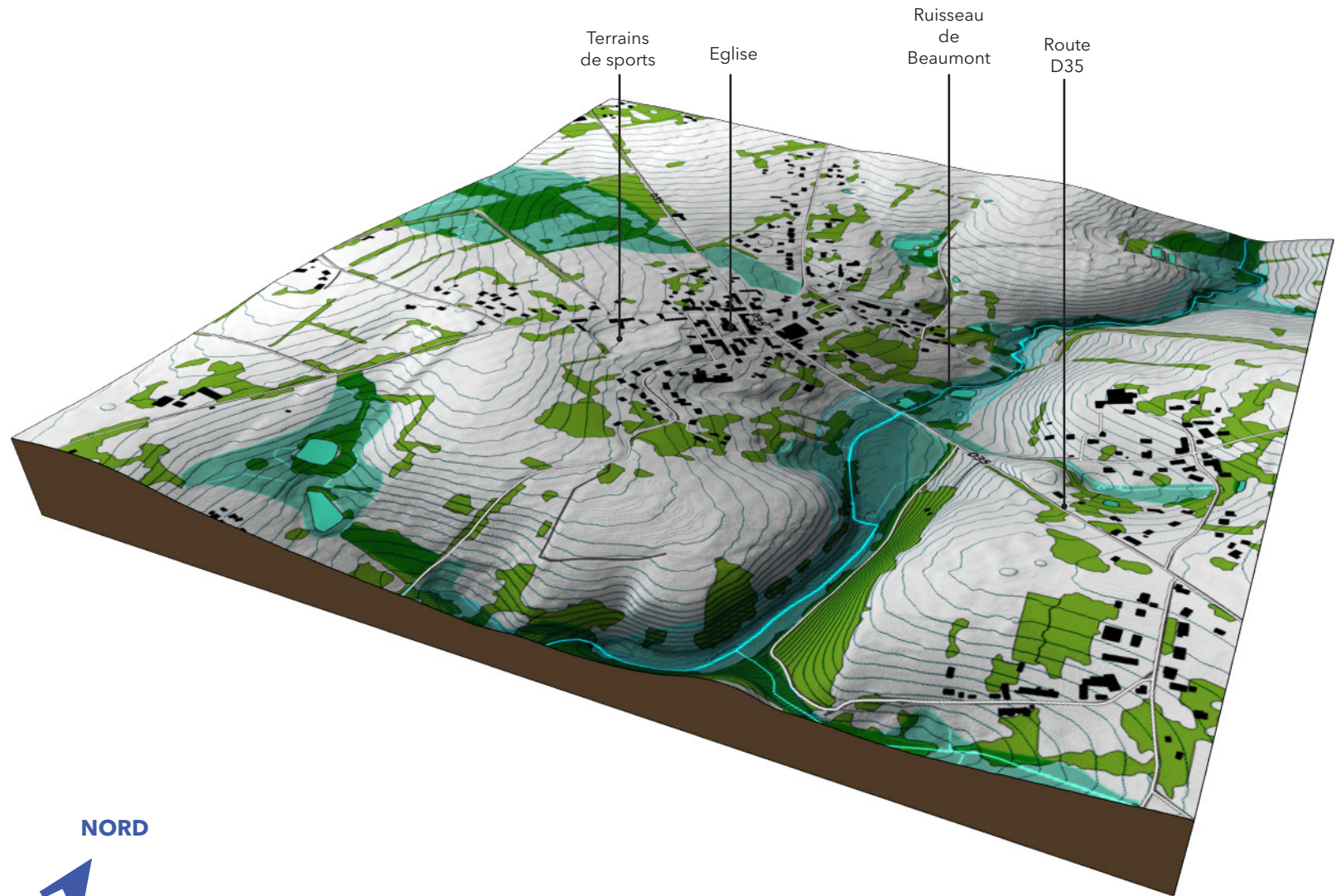
- groupes notables
- arbres remarquables isolés
- ✦ ★ ✦ éléments structurants
- ensembles remarquables
- /// enjeux de plantation de vergers
- trame bocagère (SIG)
- ▶ enjeux de continuité
- Arbres isolés, en alignement ou petits groupes situés sur espace public
- Arbres situés sur espaces privés - repérage photo aérienne 2020 (MAP)

_ LES PAYSAGES DU DRESNY



NOTRE SOCLE COMMUN : LE BOURG DU DRESNY _ MODÉLISATION

→ Un bourg organisé en partie suivant les courbes de niveau, orienté vers la vallée du ruisseau de Beaumont



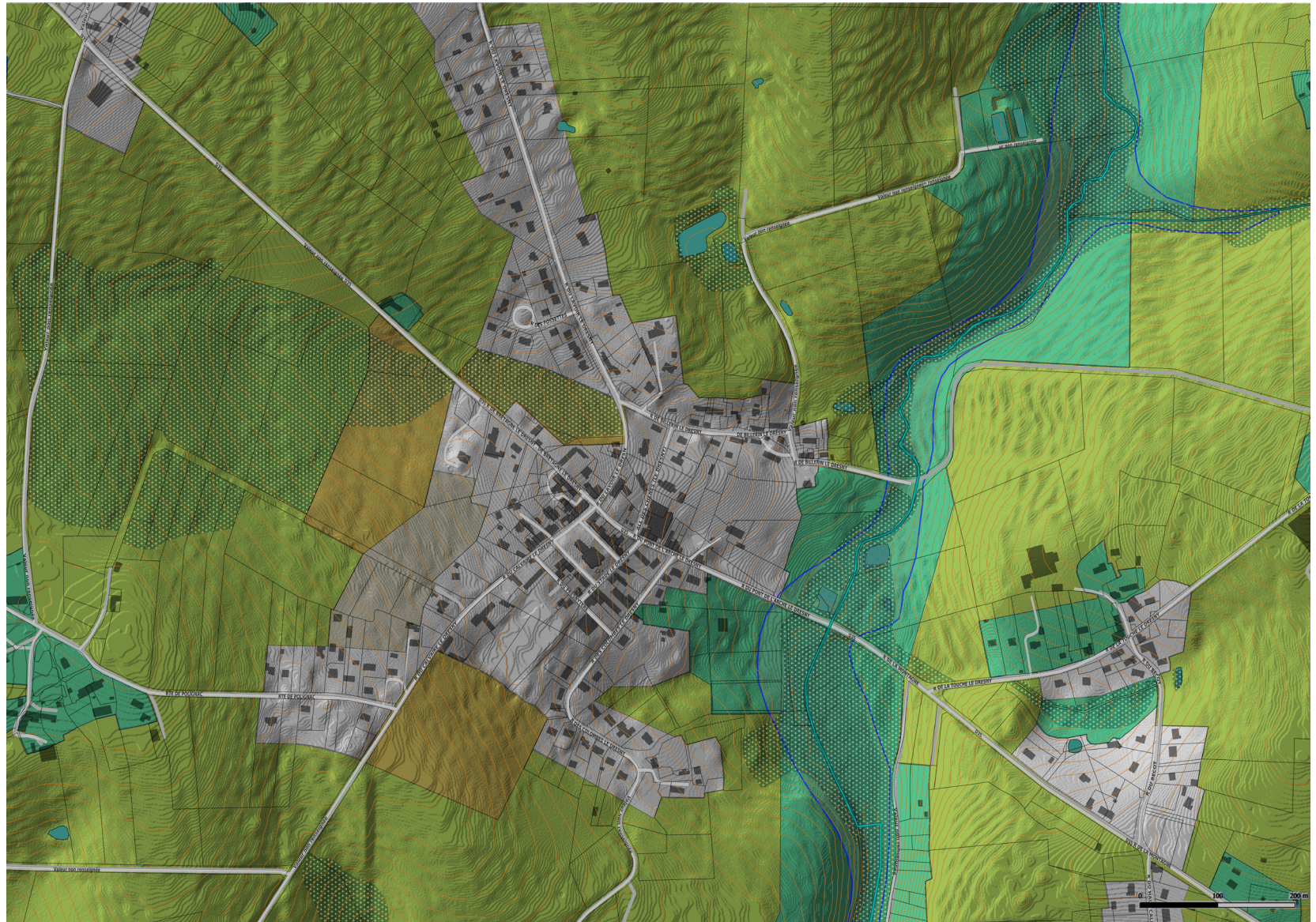
Maquette 3D du socle paysager de Plessé-bourg
- source : MAP [PAYSAGISTES]

NOTRE SOCLE COMMUN : LE BOURG DU DRESNY _ LES OUTILS RÉGLEMENTAIRES ET LE SOCLE

→ ENJEUX :

Pour chaque projet, l'enjeu est d'analyser chaque parcelle de façon transversale :

- avec les documents d'urbanisme applicables,
- croisés avec les enjeux portés et les choix de la collectivité et des comités (vision multi-thématique) par rapport à son développement et ses besoins
- mais aussi avec les contraintes contextuelles de site : la topographie, la nature et la qualité des sols (notamment pour l'agriculture de proximité), les fragilités environnementales probables, les vues, les besoins de mobilité, la végétation existante, les voisinages, la gestion des eaux pluviales, la notion d'artificialisation et d'imperméabilisation des sols, la mise en valeur du patrimoine, le respect de l'esprit des lieux...



Carte du PLU + socle géographique



NOTRE SOCLE COMMUN

UN TERRITOIRE DE PETITES VALLÉES

SYNTHÈSE DES ENJEUX POUR LES BOURGS

1. Contextualiser et intégrer les contraintes du socle de chaque site amené à évoluer
2. Révéler le fil de l'eau oublié dans les bourgs
3. Apprendre à mieux gérer l'intégration des aménagements et constructions dans le relief

DES PAYSAGES BOCAGERS ET BOISÉS EN CONTRASTE AVEC LA MINÉRALITÉ DES BOURGS

1. Conforter le bocage et le recomposer quand il est dégradé, trouver des prolongements pour mettre en place un réseau continu à travers les bourgs
2. Désimperméabiliser les espaces publics et imaginer des opérations de renouvellement urbains et de densification respectant les continuités de sols et de végétation
3. Améliorer les qualités paysagères des cœurs de bourg, créer les conditions d'accueil du «vivant» partout où s'est possible
4. Penser le chemin de l'eau (récupération, utilisation, infiltration, temporisation...)

L'AGRICULTURE COMME ÉCRIN, MÉNAGER SES FRANGES DE BOURG

1. Assumer la fonction agricole du territoire au sein même des bourgs
2. Replanter des vergers, des pépinières, des espaces vivriers de collaboration entre agriculteurs et habitants
3. Créer un «tour de bourg» pour bien gérer ses franges et la transition avec le grand paysage, en mettant en lien espaces de nature et de culture avec espaces habités

PARTIE 2

NOS RESSOURCES

Ce socle commun produit un certain nombre de ressources pour imaginer l'urbanisme durable de demain, avec l'enjeu de leur préservation et de leur développement

Def. ressources : « Moyen permettant de se tirer d'embaras ou d'améliorer une situation difficile. »

NOS RESSOURCES

THÉMATIQUES

UNE COMMUNE AGRICOLE

UNE COMMUNE TOURISTIQUE

UNE COMMUNE RELAIS DANS LE TERRITOIRE INTERCOMMUNAL

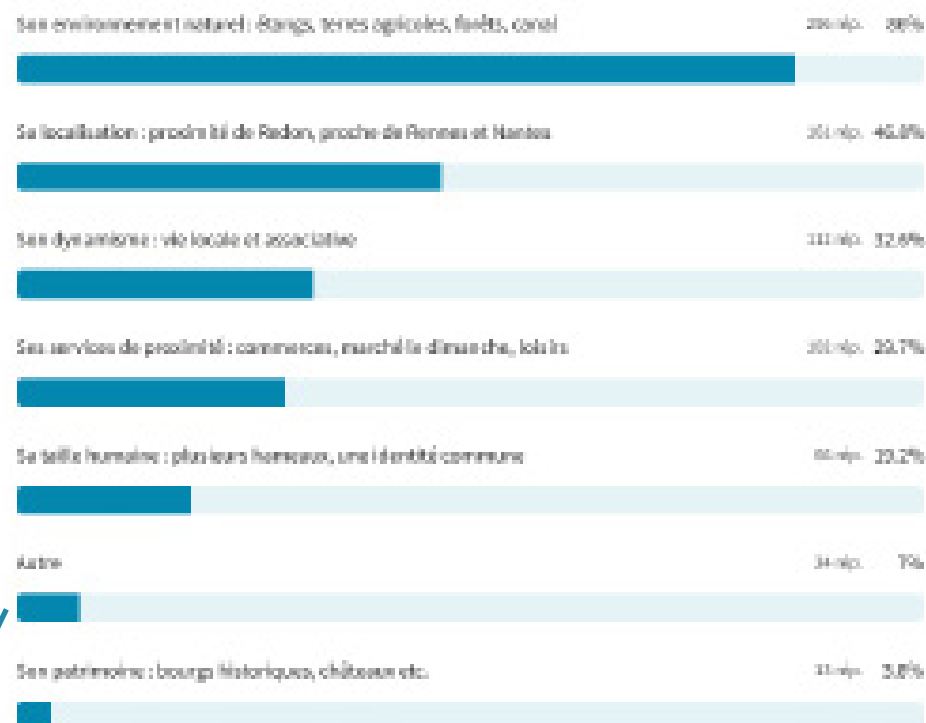
UNE COMMUNE ATTRACTIVE ET DYNAMIQUE

UNE COMMUNE QUI ACCUEILLE

Extrait du questionnaire
diffusé aux habitants

En général, quels sont les atouts de Plessé ?

144 sur 340 personnes ont répondu à cette question



l'offre de maison

la tranquillité

NOS RESSOURCES

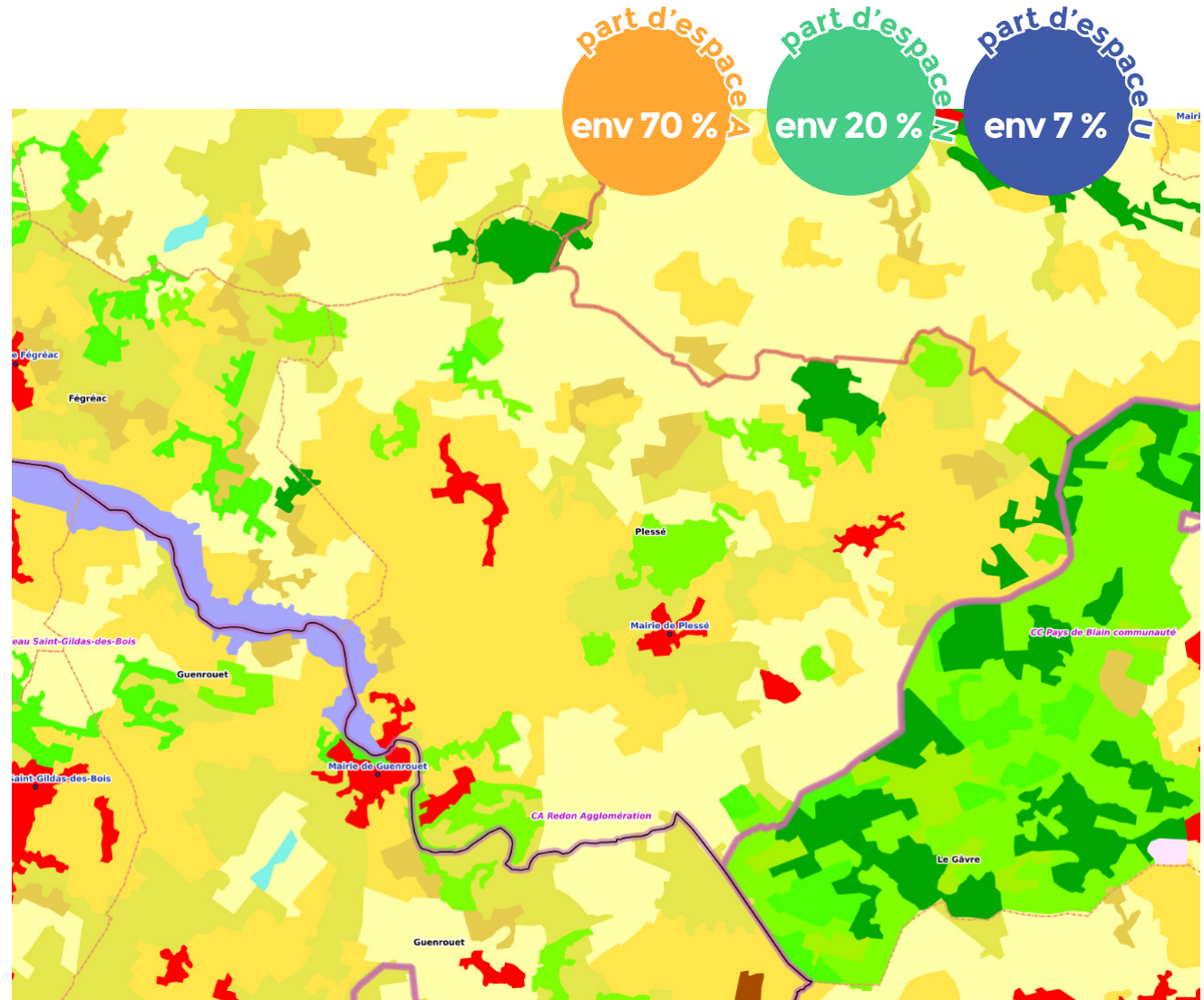
UNE COMMUNE AGRICOLE



NOS RESSOURCES : UNE COMMUNE AGRICOLE

Une commune dont les sols sont essentiellement naturels et dédiés à l'agriculture

- Tissu urbain continu
- Terres arables hors périmètres d'irrigation
- Prairies et autres surfaces toujours en herbe à usage agricole
- Surfaces essentiellement agricoles, interrompues par des espaces naturels importants
- Forêts de feuillus
- Forêts de conifères
- Forêts mélangées
- Pelouses et pâturages naturels
- Landes et broussailles
- Végétation sclérophylle
- Forêt et végétation arbustive en mutation
- Zones intertidales
- Cours et voies d'eau



NOS RESSOURCES : UNE COMMUNE AGRICOLE

Dans un contexte où la résilience territoriale, une alimentation de proximité et de qualité vont être amenés à jouer un rôle important, cette composante est un levier important d'attractivité et de résilience.

Une ressource paysagère, alimentaire, économique :

- PAC communal : Aider les agriculteur.ice.s, Valoriser leur métier, Préserver et protéger les ressources agricoles
- PAT intercommunal

Quels enjeux demain pour les bourgs :

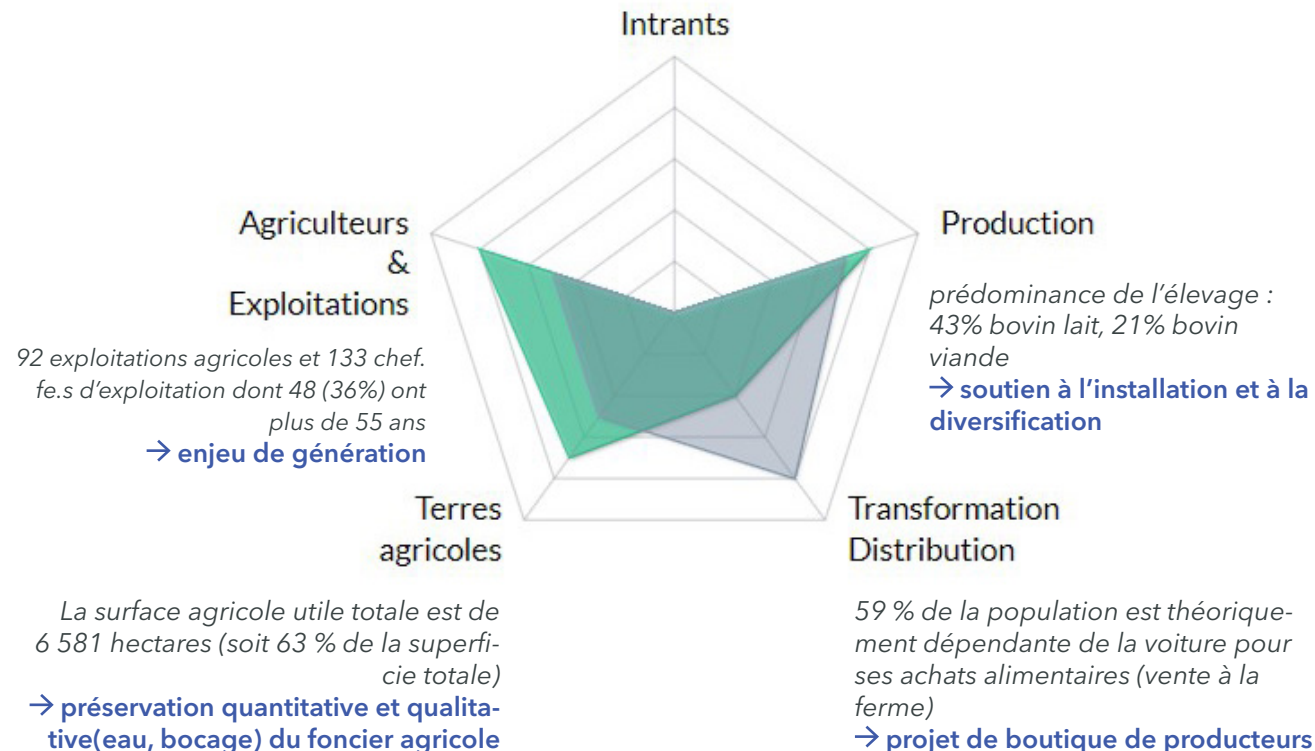
- Continuer à favoriser les circuits courts
- Valoriser l'identité agricole et améliorer la cohabitation des usages agricoles et résidentiels : bourse de transfert de terres agricoles ? mise en valeur de l'ancien patrimoine agricole en cœur de bourgs ?



Les réflexions en cours

- Régie alimentaire (vers un pôle alimentaire?)
- Magasin de producteurs
- Inventaire bocager
- Bourse d'échange foncier

données non disponibles
→ ambition de développement de l'agriculture biologique



données CAP44 2021, CRATER

NOS RESSOURCES : UNE COMMUNE RURALE

Plessé peut davantage s'appuyer sur l'opportunité que représente son activité agricole (solaire et bâti agricole, méthanisation) et ses bourgs.

Quels enjeux demain pour les bourgs :

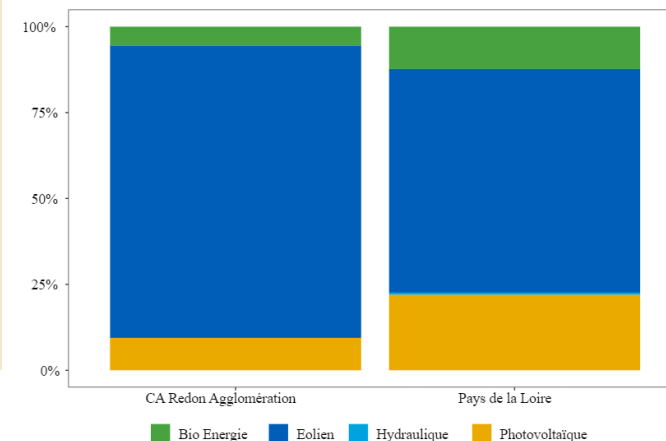
- s'appuyer sur les polarités d'équipement pour évaluer
- la capacité de mise en place de réseaux de chaleur (méthanisation, valorisation des déchets)
- le gisement solaire des toitures publiques



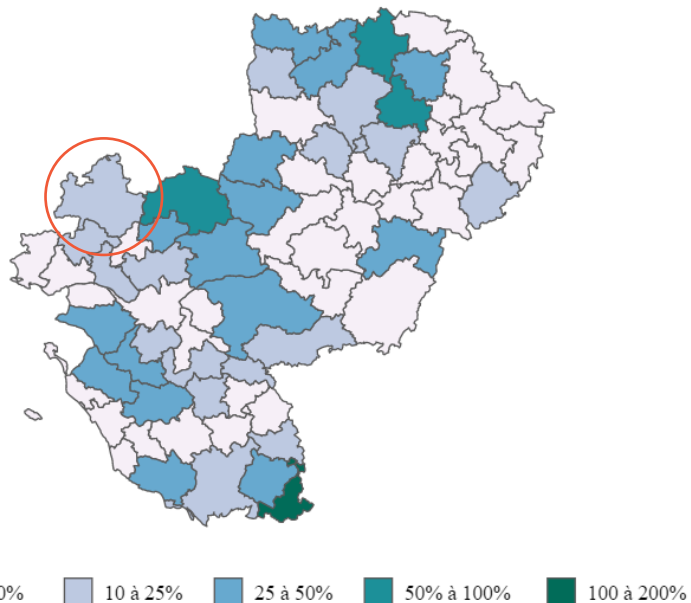
Les projets en cours

- projet éolien citoyen (hors bourgs)
- audit énergétique du patrimoine communal avec Redon Agglo

GWh produits en 2021 - Source : ENEDIS

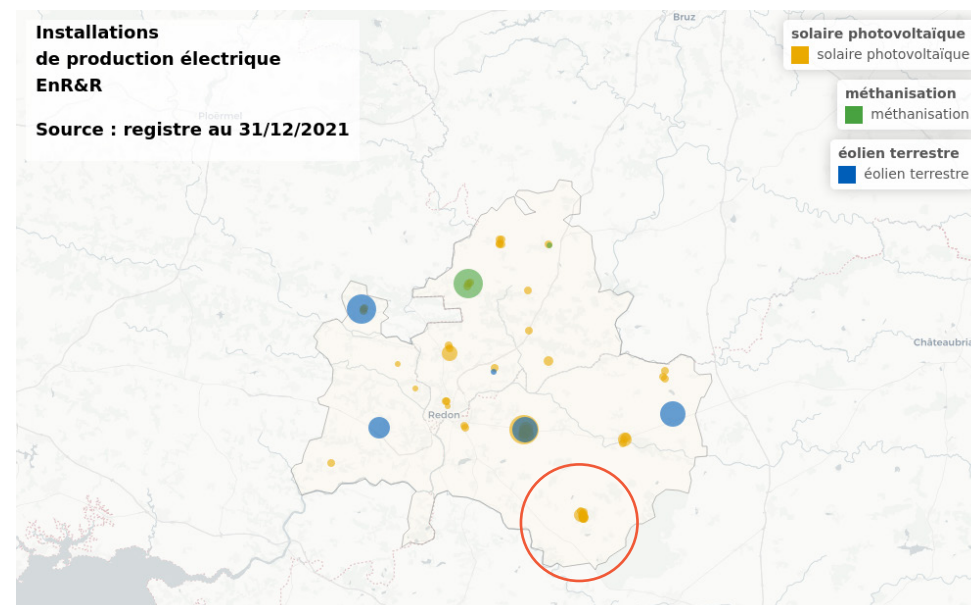


Une part modeste de la consommation couverte par les EnR à l'échelle territoriale



Données Enedis et SDES retravaillées par la DREAL
Observatoire Transition Ecologique Loire Atlantique

Un territoire très éolien. Quid de la méthanisation et de la valorisation des déchets ?



NOS RESSOURCES

UNE COMMUNE TOURISTIQUE



NOTRE SOCLE COMMUN : UNE COMMUNE TOURISTIQUE

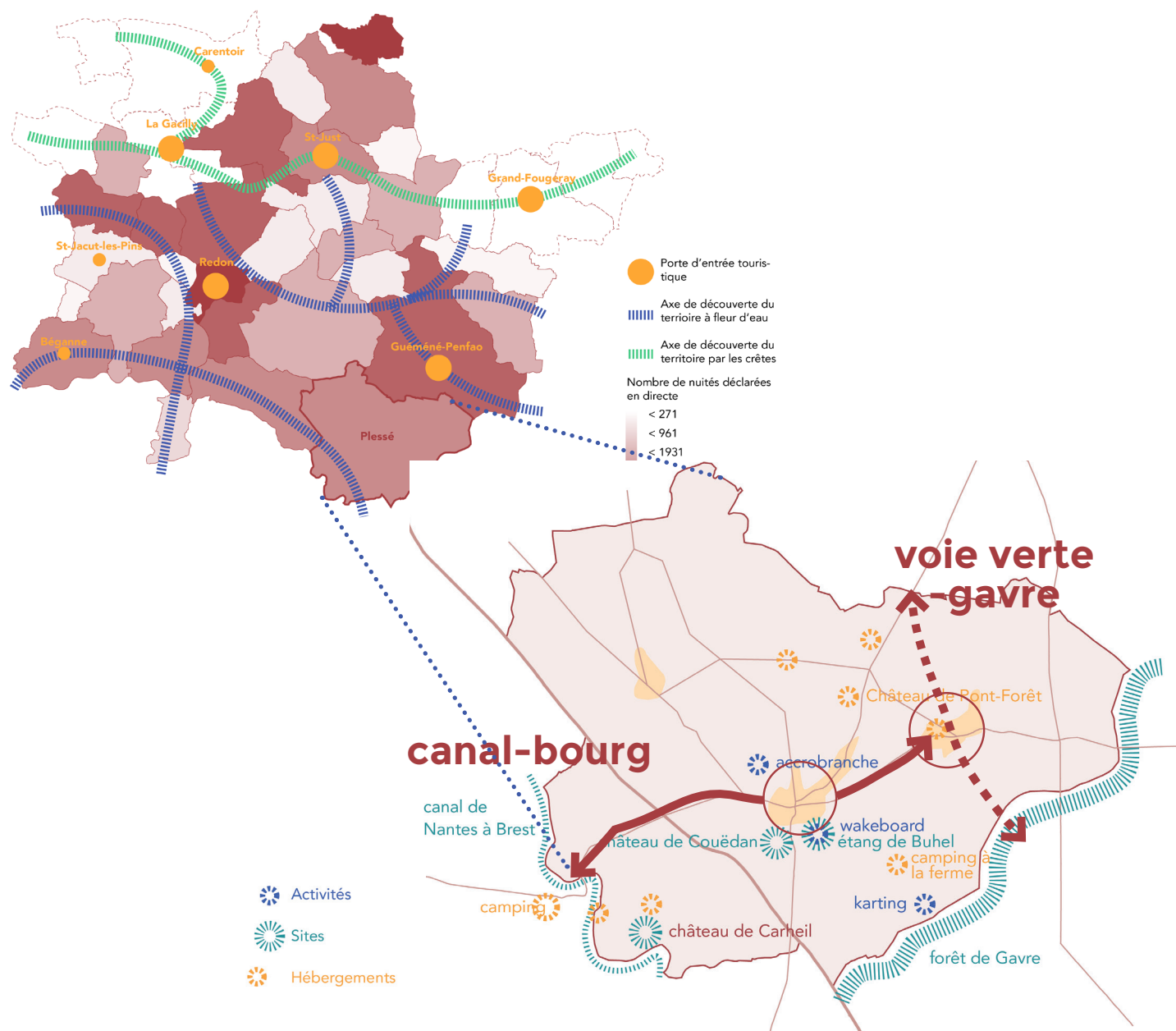
Entre sites touristiques rayonnants & tourisme du quotidien

Le territoire communal est traversé ou longé par un certain nombre de parcours et situé à proximité de sites touristiques d'envergure

- Cyclotourisme du canal de Nantes à Brest
28 697 passages à St Clair en 2021 (+21%/2020)
- Chemin de St Jacques de Compostelle et autres itinéraires de randonnée pédestre
- L'étang de Buhel (baignade et wake-board)
- Le site de karting (le plus grand d'Europe !)

Questionnant leur capacité à servir les usages du quotidiens, même dans leur fonction de loisirs, et à produire des retombées positives sur les bourgs mêmes :

- Une offre d'hébergement dispersée et modeste, parfois informelle (aucun hôtel, petite dizaine d'hébergements (gîtes, Airbnb), camping «insolite» à la ferme de la Piardière, site informel pour camping-cars à Buhel)
- De même que l'offre de restauration : 3 restaurants, 2 à Plessé bourg, 1 à St-Clair
- Une offre de réception de groupe à potentiel : château de Pont Forêt, salle de la Pierre Folle (PontChâteau-StGildasdesBois), (et La Roche ?)
- L'itinéraire vélo canal <> Plessé à l'étude (Plan Vélo)



NOTRE SOCLE COMMUN : UNE COMMUNE TOURISTIQUE

Quels enjeux pour les bourgs demain :

- Travailler les bouclages vers les bourgs pour tirer profit des flux touristiques
- Développer l'itinérance à travers la totalité du territoire : mise en cohérence des parcours cycles et pédestres et jalonnement par les bourgs
- Développer l'hébergement et l'offre de restauration pour mieux capter les revenus touristiques
- Travailler l'événementiel saisonnier pour promouvoir «les vacances à Plessé» pour les habitants

→ Pour construire un équilibre profitable entre attractivité touristique (toute proportion gardée) et qualité de vie quotidienne, la piste du «slow tourisme» est envisagée : miser sur l'identité-nature et l'itinérance pour faire mieux pour les touristes et les habitants



Les réflexions en cours

- Service de restauration et animation
- Accueil camping-car
- Vers une stratégie slow tourisme ?

Plessé Wake Park, Solokart Plessé, circuit de la pierre fole & étang de Buhel (Redon Agglo)

NOS RESSOURCES

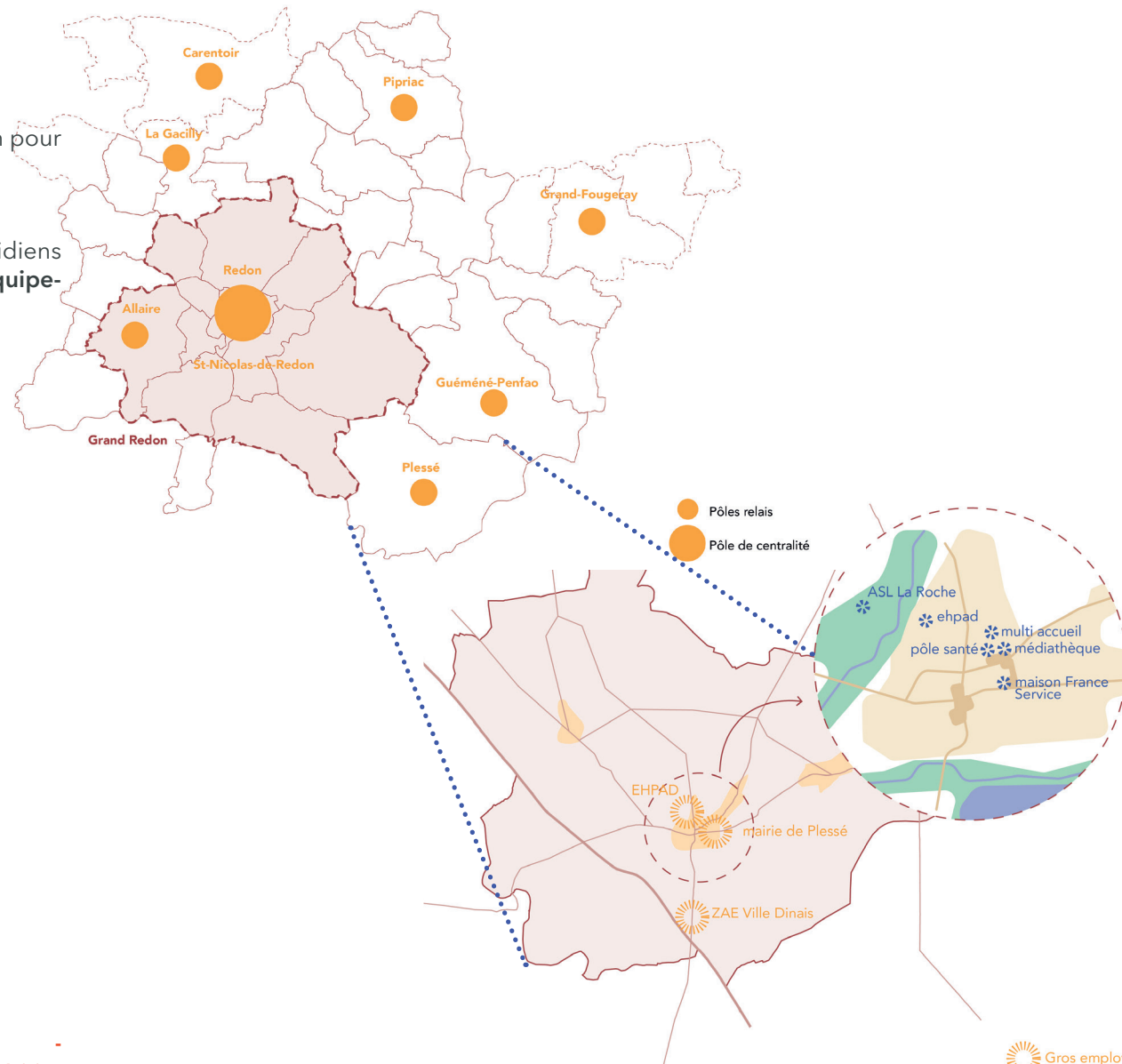
UNE COMMUNE RELAIS DANS LE TERRITOIRE INTERCOMMUNAL



NOS RESSOURCES : UNE COMMUNE PÔLE RELAIS DANS UN « TERRITOIRE DE PROXIMITÉS »

Une micro polarité intercommunale ...

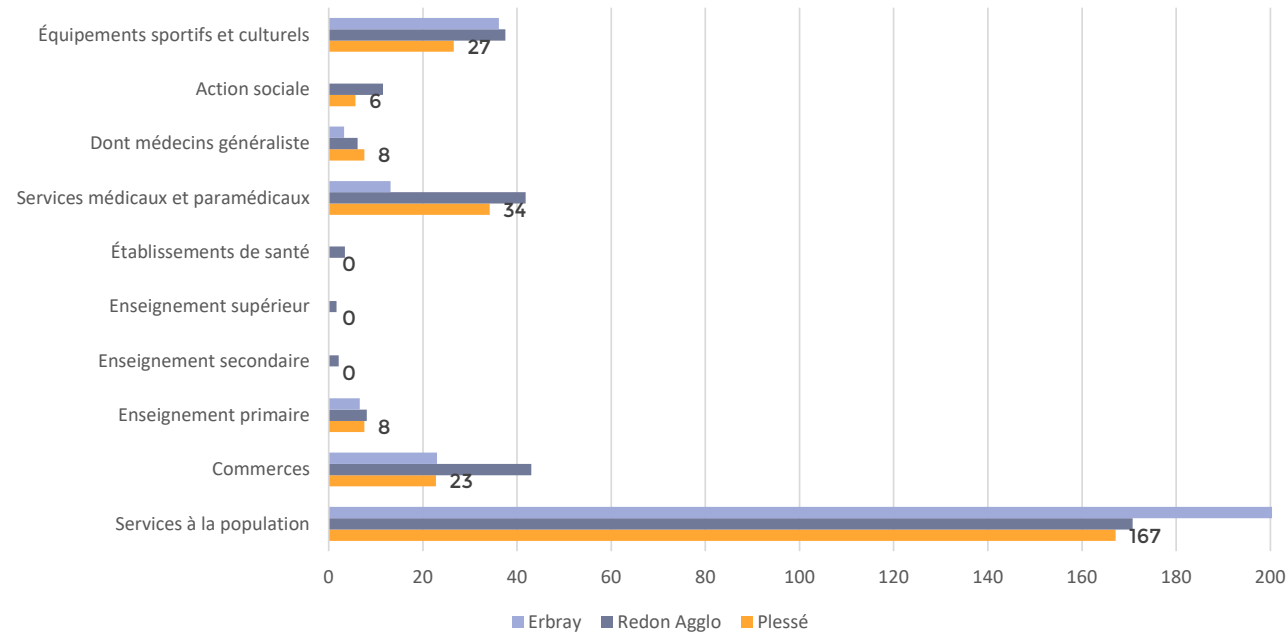
- qui participe à l'ossature du Pays de Redon pour organiser le territoire «10 minutes motorisé ou 20min en vélo»
- qui participe à répondre aux besoins quotidiens des habitants : **services, commerces, équipements** ...



SCoT Pays de Redon (PADD 2013) en cours de révision

NOS RESSOURCES : UNE COMMUNE PÔLE RELAIS DANS UN « TERRITOIRE DE PROXIMITÉS »

Nombre d'équipements pour 10 000 habitants en 2020



Erbray : une densité de population proche (52 hab/km²), 3 043 habitants dans le bassin de vie de Chateaubriant (44)

À conforter ?

- Une **commune comparativement bien dotée** en commerces, santé, éducation primaire et services à la population
- Un **emploi local en berne, ne suivant pas l'évolution démographique** : risque de « commune dortoir »

Quels enjeux demain :

- Comment continuer à remplir ce rôle, l'améliorer, en demeurant un lieu de vie et de travail, pas seulement une commune-dortoir car attractive mais en peine pour garder des emplois ?

Indice de concentration de l'emploi



↘ 4,8 pts depuis 2013
+0,8% de population



↘ 0,5 pt depuis 2013
+0,2% de population



↗ 0,6 pt depuis 2013
+0,5% de population

Sur la même période, la croissance démographique est supérieure à Plessé (+0,8% d'habitants) qu'à l'Agglo (+0,2%), et la population de 15 à 64 ans en âge de travailler davantage en hausse à Plessé (+0,04) que dans l'Agglo (+0,004)

Indice de concentration de l'emploi : nombre d'emplois dans la zone pour 100 actifs ayant un emploi résidant dans la zone

BPE 2020, RP 2018

NOS RESSOURCES

UNE COMMUNE ATTRACTIVE ET DYNAMIQUE



NOS RESSOURCES : UNE COMMUNE ATTRACTIVE ET DYNAMIQUE

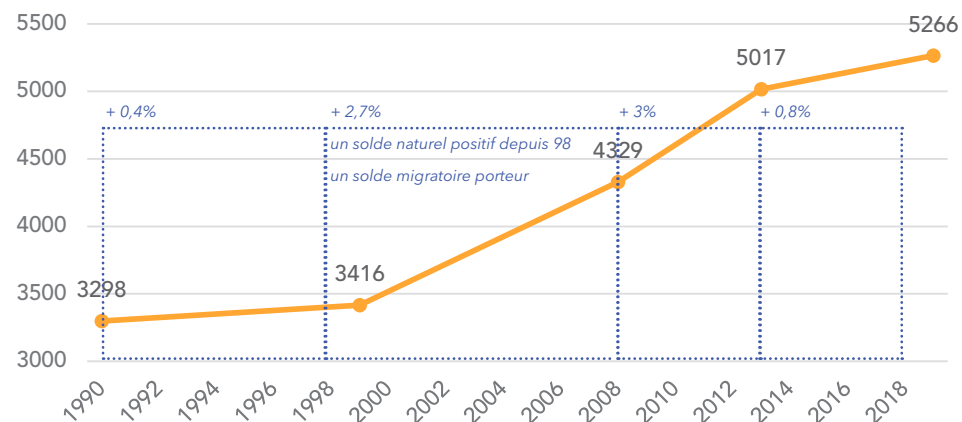
Une dynamique démographique installée

- Une croissance démographique plus rapide que la moyenne des 3 départements
- Une attractivité de «seconde vague» à l'échelle intercommunale
- À titre d'exemple : + 54 logements en 2021
- **Un objectif de + 330 logements entre 2020 et 2030 (33 logts/an) (PLHi en cours de révision) = + 790 habitants (2,38 personnes par logt)**

Quels enjeux demain :

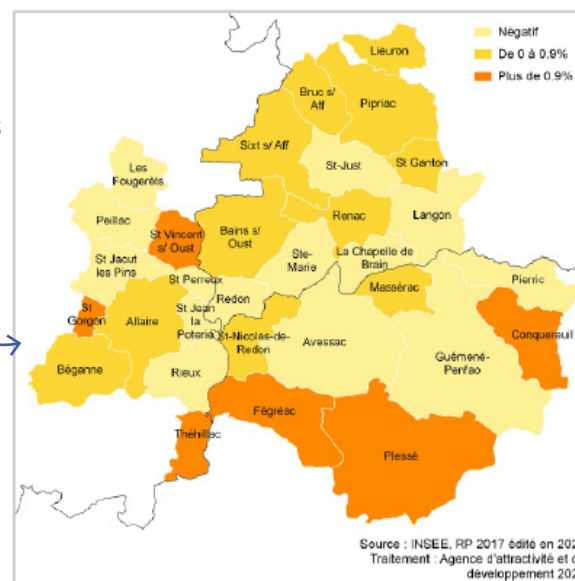
- Qui veut-on accueillir et dans quelles conditions ? adapter le niveau de services et d'équipements à la population
- Accueillir pourquoi et comment ? emploi local, enjeu ZAN ..

Évolution de la population plesséenne en valeur absolue entre 1990 et 2018 et évolution de la dynamique démographique sur la même période



RP INSEE 2018, PADD SCot Pays de Redon, étude habitat KPMG 2018

Dans l'Agglomération de Redon, **une des communes les plus attractives....**



NOS RESSOURCES : UNE COMMUNE ATTRACTIVE ET DYNAMIQUE

Une commune plutôt jeune à

l'échelle intercommunale comme nationale :

- Qui vieillit près de deux fois moins vite qu'à l'échelle intercommunale (I+11 contre I+20).

Mais ...

- Le nombre de jeunes actifs (20-34 ans) en baisse
- Le nombre de personnes >70 ans en hausse
- Les familles qui se sont installées au début des années 2000 grandissent : les (pré)adolescents (10 ans et +) plus nombreux que les jeunes enfants, les quarantenaires en croissance

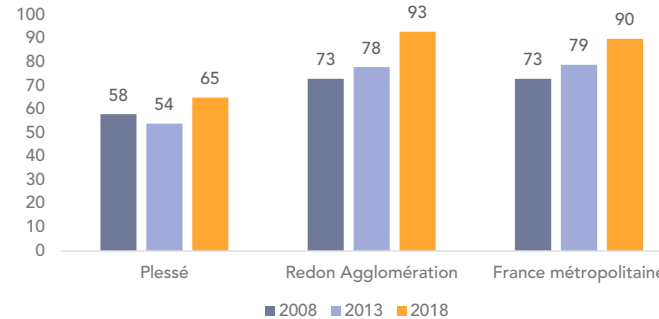
Quels enjeux pour les bourgs demain :

- Accompagner le **vieillesse** en autonomie : quels services ?
- Une «offre ados» à conforter ? café des ados, politique ciblée ..
- Quelles opportunités d'emploi localisé pour les plesséens qui entrent sur le marché du travail ?

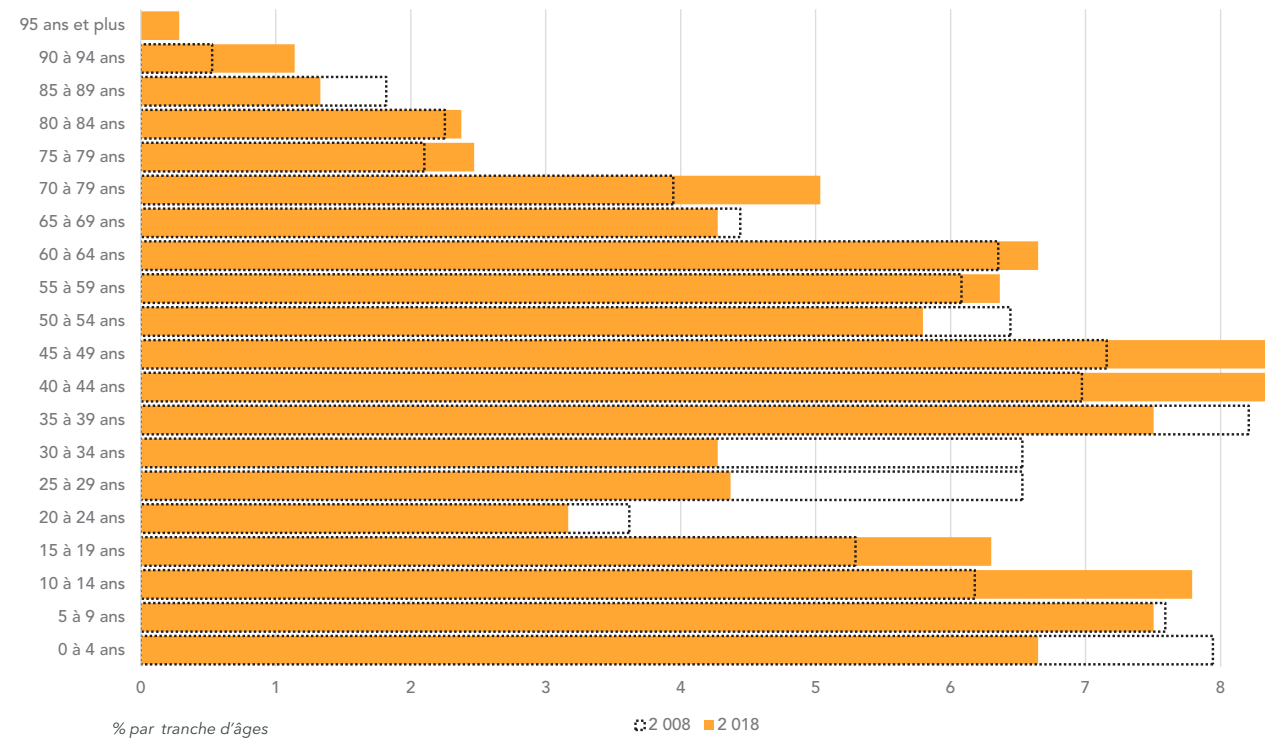
RP INSEE 2018

Indice de vieillesse : rapport de la population des 65 ans et plus sur celle des moins de 20 ans. Plus l'indice est faible plus le rapport est favorable aux jeunes, plus il est élevé plus il est favorable aux personnes âgées

Évolution de l'indice de vieillesse entre 2008 et 2019



Évolution de la pyramide des âges entre 2008 et 2019



NOS RESSOURCES : UNE COMMUNE ATTRACTIVE ET DYNAMIQUE

Une commune familiale à l'échelle de l'intercommunalité

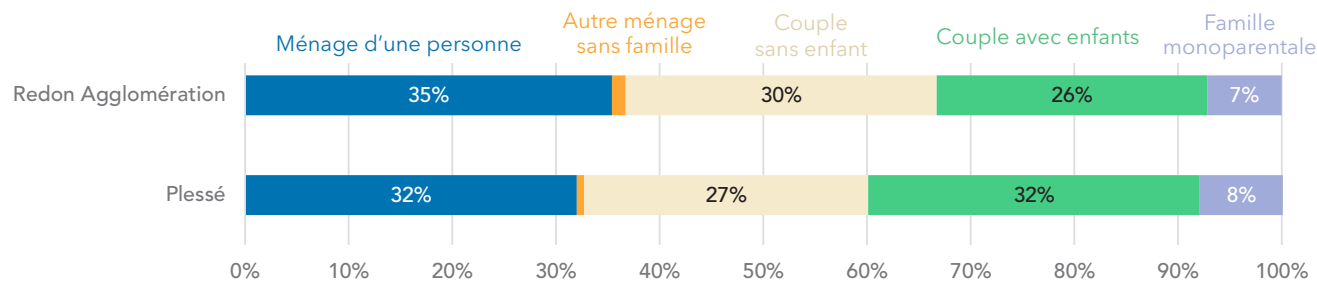
Mais une dynamique en question(s) :

- Une hausse de près de 3 points des **familles monoparentales** entre 2008 et 2019
- Une hausse de près de 4 points des **personnes seules** sur la même période
- Quand la part des couples avec et sans enfants baisse

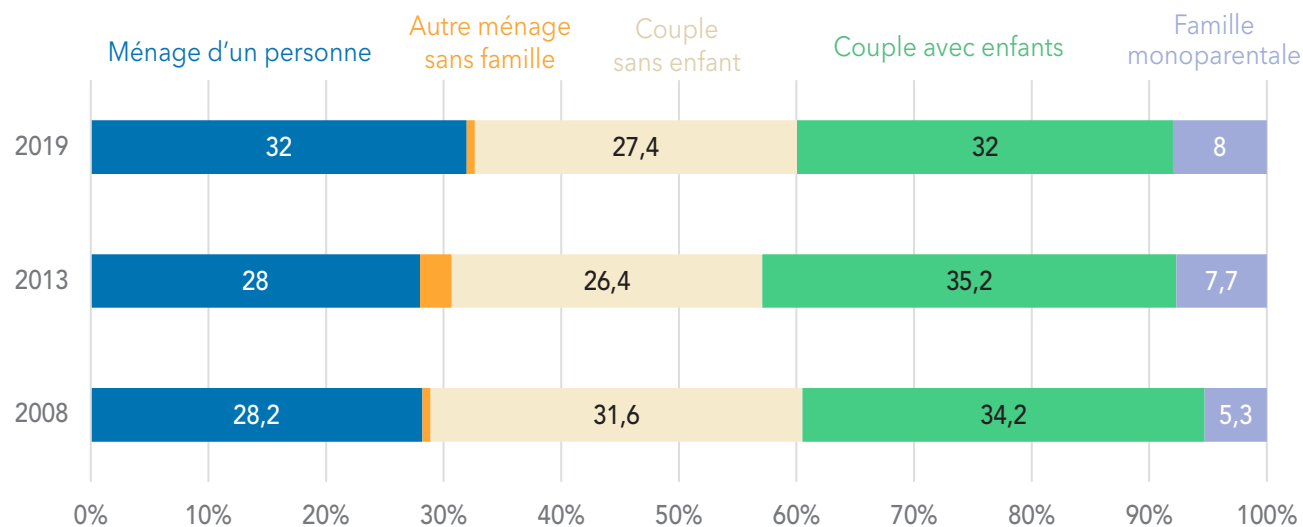
Quels enjeux demain :

- Quelle offre de services pour les personnes isolées et les familles monoparentales ?
- Quelle offre d'habitat pour quel rôle d'accueil des bourgs dans le parcours résidentiel des plesséens ?

Composition des ménages à Plessé et dans l'Agglomération en 2019



Evolution de la composition des ménages à Plessé entre 2008 et 2019



RP INSEE 2018

NOS RESSOURCES : UNE COMMUNE ATTRACTIVE ET DYNAMIQUE

88 associations couvrant une grande diversité d'activités et de publics

20 associations répondantes

un dynamisme associatif soutenu par la mairie

Qu'est-ce qui est positif pour votre activité à Plessé ?

20 sur 20 personnes ont répondu à cette question



«Les avantages accordés aux associations Plesséennes sont des atouts indispensables pour l'ensemble des associations. La mobilisation, la multitude d'activités diverses menées par des bénévoles pluralistes permettent de faire vivre le dynamisme de la commune.»



«les horaires et le temps libre, tendance à devenir commune dortoir.»

des difficultés à mobiliser, et à se coordonner

Qu'est-ce qui dessert votre activité à Plessé ?

20 sur 20 personnes ont répondu à cette question



Des pistes d'amélioration questionnant majoritairement les locaux et le matériel à disposition



«Un local de stockage communs pour les assos, plus de matériel différents à prêté aux assos, des panneaux de signalisation des assos»



«avoir un local technique avec du matériel «de base» dans chaque bourg où les associations pourraient mutualiser leurs matériels »



Investir ou rénover de nouveaux locaux dans les centres bourgs pour accroître leur attractivité. Aménager une salle comprenant cuisine et vaisselles pour permettre la mise en place de repas conviviaux



NOS RESSOURCES : UNE COMMUNE ATTRACTIVE ET DYNAMIQUE

LES PROJETS ET RÉFLEXIONS EN COURS, SYNTHÈSE DES ATELIERS AVEC LES COMITÉS

1 projet en cours de réalisation

1 projet en cours de réflexion

Cadre de vie et transition territoriale

Soft et/ou idée sans site

1. Etablissement du nouveau PLU
2. Mieux maîtriser la dépense énergétique de la commune

Projets localisés

1. Le plan vélo à l'échelle communale
2. Le projet de hameaux légers au Coudray

Cohésion sociale, emploi, solidarité

Soft et/ou idée sans site

1. Politique en faveur des aidants
2. Territoire Zéro Chômeur(euse)
3. Projet Tranquillité Publique

Projets localisés

1. Créer des logements communaux à la Maison Petit Jean
2. Créer des logements communaux d'urgence au RDC du presbytère du Dresny
3. Créer un local commun de convivialité pour les personnes âgées sur une parcelle communale
4. Créer des logements seniors en extension urbaine ou en rénovation d'un bâtiment existant (2 parcelles pour du neuf ou réhabilitation du domaine de la Roche ou de la Maison de la Gaudin)
5. Créer des logements communaux au domaine de la Roche ou au sein du projet de logements seniors
6. Créer un service d'accueil de mineurs isolés dans le domaine de la Roche avec le financement du département
7. Ouvrir une Maison France Service en lieu et place de l'actuelle poste

Economie, tourisme, attractivité

Soft et/ou idée sans site

1. Veiller à l'équilibre entre le linéaire commerçant du bourg et le développement de la ZAE

Projets localisés

1. Domaine de la Roche : enjeu de rénovation et programmation économie/touristique
2. Accompagner le dynamisme du marché volant : espace public, food truck, animation
3. Planter un service Territoire Zéro Chômeur(euse)
4. Développer les sites de stationnement vélo dans les bourgs
5. Aménager les aires de covoiturage solidaire
6. Aménager une aire de camping car à l'étang de Buhel
7. Aménager un lieu convivial pour remplacer le snack à l'étang de Buhel
8. Développer l'attractivité commerciale du centre-bourg en investissant les commerces vacants

Vie associative, sportive, culturelle

Soft et/ou idée sans site

1. Accompagnement des instances culturelles existantes
2. Créer des temps forts
3. Jumelage Terres de Jeux
4. Travail communication avec les assos

Localisation

1. Amélioration de la zone de loisir du Pont Riolland : programmation sportive et conviviale
2. Amélioration des services autour de l'étang de Buhel
3. Revoir la programmation des locaux pour les associations avec la disponibilité de Z
4. Requalification de la zone de loisir du Dresny
5. Implantation d'un city stade au Dresny
6. Rénovation et amélioration de la plaine des sports du Coudray
7. Réfléchir à une politique culturelle pour animer les cafés associatifs du Coudray et du Dresny
8. Trouver une vocation à l'espace culturel René Havard
9. Rénovation de la salle polyvalente multisport à Plessé bourg (audit thermique avec l'Agglo en attente)

Santé et bien-être

Soft et/ou idée sans site

1. Travailler politique alimentaire
2. Travailler liens médecines générales et alternatives

Localisation

1. Espace santé : mettre en lien les praticiens et les médecines alternatives

Comité agriculture, alimentation, environnement, biodiversité

Soft et/ou idée sans site

1. Logements agricoles
2. Groupe de travail végétalisation des bourgs
3. Echanges fonciers agricoles, gestion des lisières

Projets localisés

1. Créer un réfectoire derrière l'école de la Ronde pour développer à terme un pôle alimentaire
2. Ouvrir un magasin de producteurs, 3 lieux possibles

Enfance et jeunesse

Soft

Localisation

1. Projet de cour Oasis au Coudray avec le CAUE
2. Amélioration de l'accueil périscolaire au Domaine de la Roche, rénovation et mise aux normes

1 projet en cours de réalisation

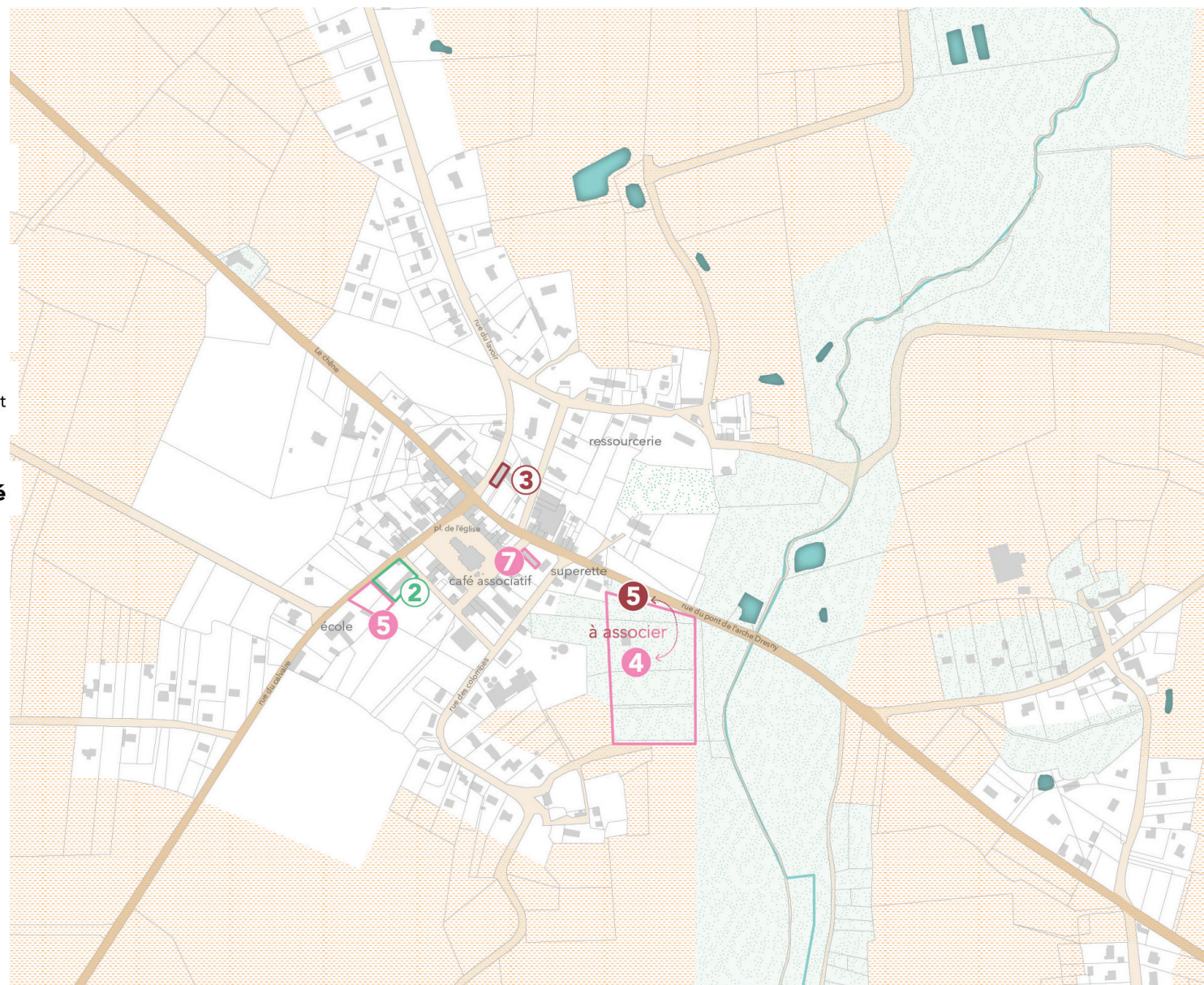
1 projet en cours de réflexion

Vie associative, sportive, culturelle

- 4** 4. Requalification de la zone de loisir du Dresny
- 5** 5. Implantation d'un city stade au Dresny
- 7** 7. Réfléchir à une politique culturelle pour animer les cafés associatifs du Coudray et du Dresny

Economie, tourisme, attractivité

- 3** 3. Implanter un service Territoire Zéro Chomeur(euse)
- 5** 5. Aménager les aires de covoiturage solidaire



- 1** projet en cours de réalisation
- 1** projet en cours de réflexion

Cadre de vie et transition territoriale

- 2** 2. Le projet de hameaux légers au Coudray

Vie associative, sportive, culturelle

- 1** 1. Amélioration de la zone de loisir du Pont Rilland : programmation sportive et conviviale
- 6** 6. Rénovation et amélioration de la plaine des sports du Coudray
- 7** 7. Réfléchir à une politique culturelle pour animer les cafés associatifs du Coudray et du Dresny

Economie, tourisme, attractivité

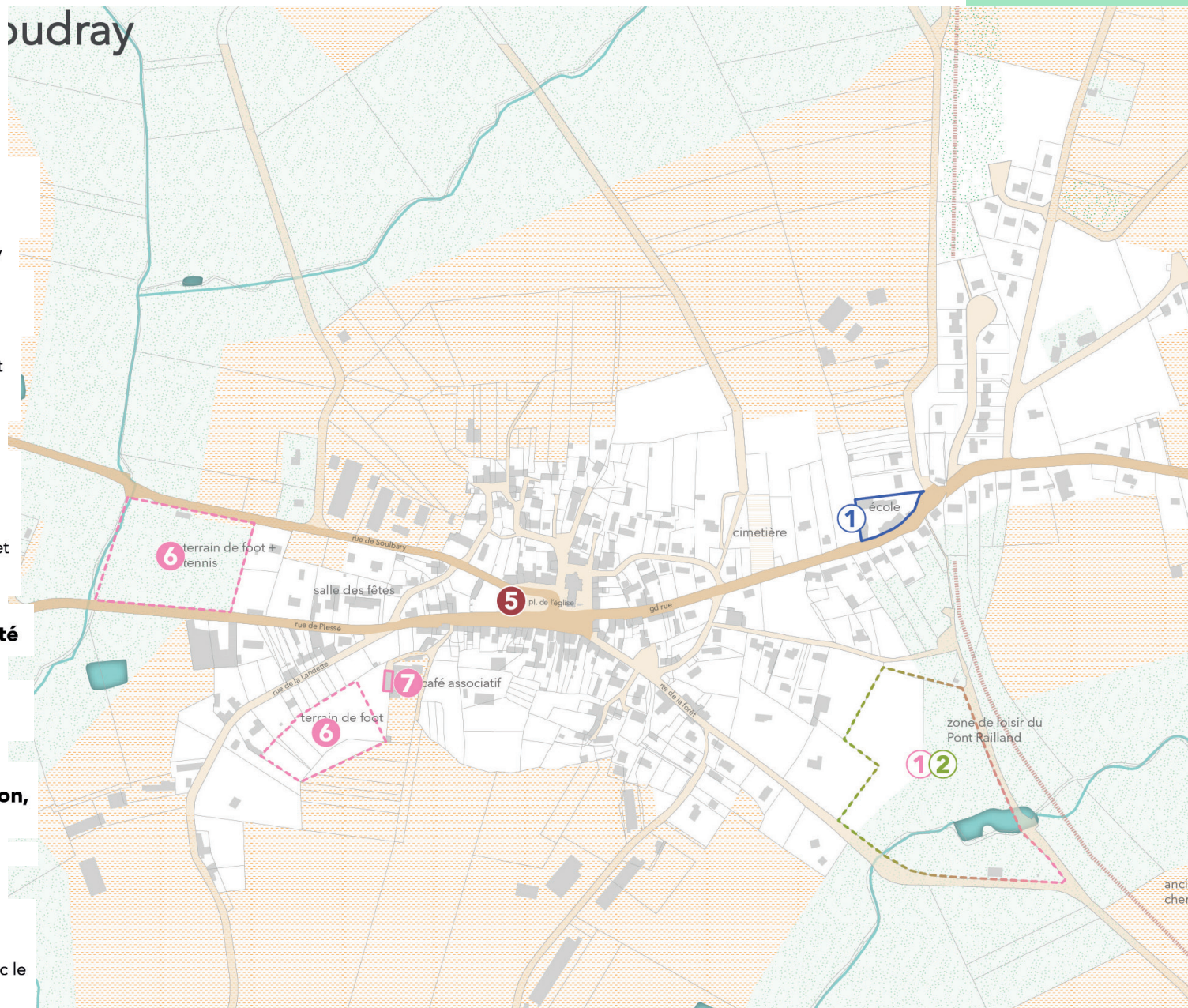
- 5** 5. Aménager les aires de covoiturage solidaire

Comité agriculture, alimentation, environnement, biodiversité

- 1. Logements agricoles

Enfance et jeunesse

- 1** 1. Projet de cour Oasis au Coudray avec le CAUE



Comité agriculture, alimentation, environnement, biodiversité

- ① 1. Créer un réfectoire derrière l'école de la Ronde pour développer à terme un pôle alimentaire
- ② 2. Ouvrir un magasin de producteurs, 3 lieux possibles

Vie associative, sportive, culturelle

- ② 2. Amélioration des services autour de l'étang de Buhel
- ③ 3. Revoir la programmation des locaux pour les associer avec la disponibilité du Z
- ⑧ 8. Trouver une vocation à l'espace culturel René Havard
- ⑨ 9. Rénovation de la salle polyvalente multisport à Plessé bourg (audit thermique avec l'Agglo en attente)

Economie, tourisme, attractivité

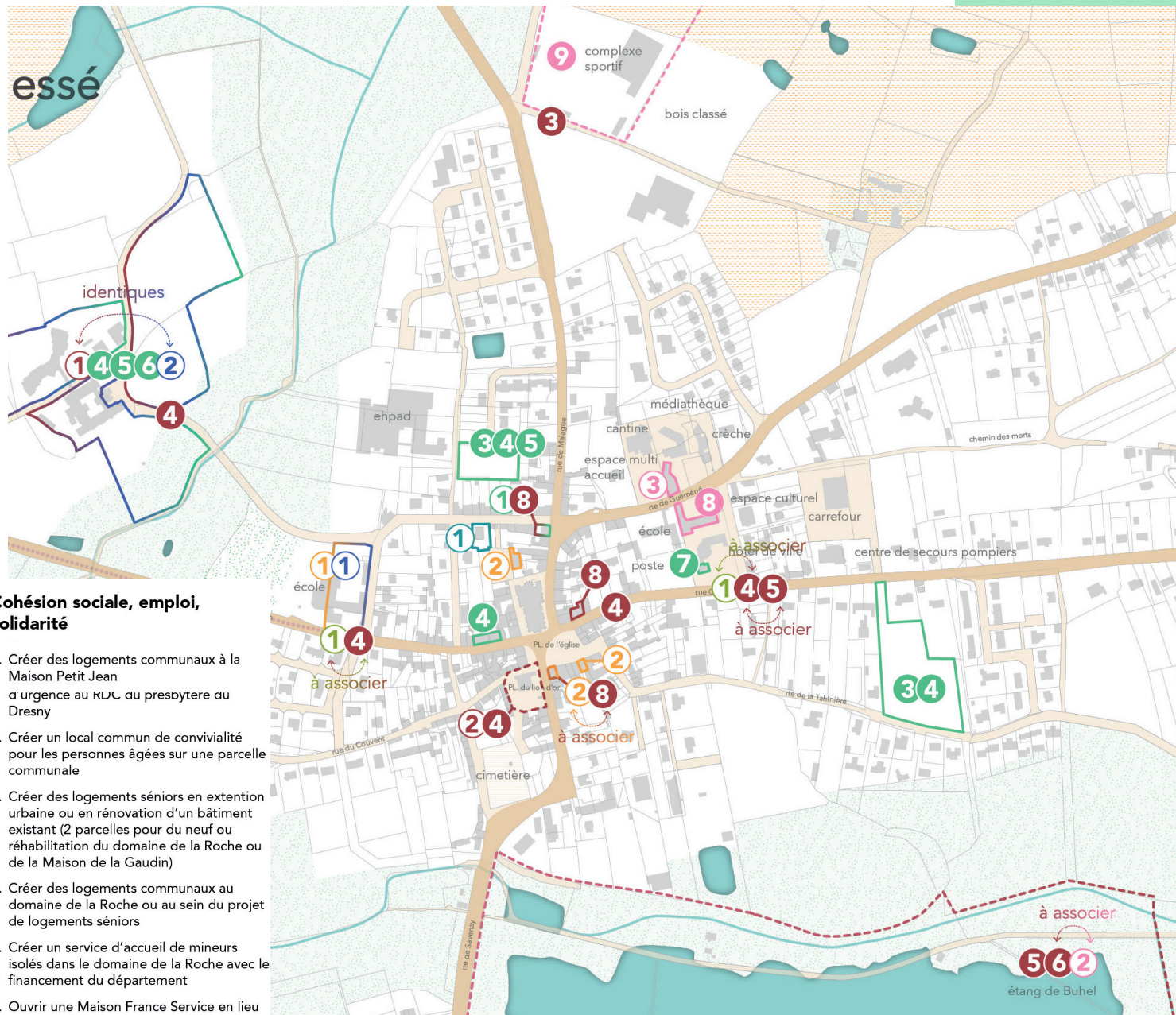
- ① 1. Domaine de la Roche : enjeu de rénovation et programmation économie/touristique
- ② 2. Accompagner le dynamisme du marché volant : espace public, food truck, animation
- ③ 3. Implanter un service Territoire Zéro Chomeur(euse)
- ④ 4. Développer les sites de stationnement vélo dans les bourgs
- ⑤ 5. Aménager les aires de covoiturage solidaire
- ⑥ 6. Aménager une aire de camping car à l'étang de Buhel
- ⑦ 7. Aménager un lieu convivial pour remplacer le snack à l'étang de Buhel
- ⑧ 8. Développer l'attractivité commerciale du centre-bourg en investissant les commerces vacants

Enfance et jeunesse

- ② 2. Amélioration de l'accueil périscolaire au Domaine de la Roche, rénovation et mise aux normes

Santé et bien-être

- ① 1. Espace santé : mettre en lien les praticiens et les médecines alternatives



Cohésion sociale, emploi, solidarité

- ① 1. Créer des logements communaux à la Maison Petit Jean d'urgence au KUL du presbytere du Dresny
- ③ 3. Créer un local commun de convivialité pour les personnes âgées sur une parcelle communale
- ④ 4. Créer des logements seniors en extension urbaine ou en rénovation d'un bâtiment existant (2 parcelles pour du neuf ou réhabilitation du domaine de la Roche ou de la Maison de la Gaudin)
- ⑤ 5. Créer des logements communaux au domaine de la Roche ou au sein du projet de logements seniors
- ⑥ 6. Créer un service d'accueil de mineurs isolés dans le domaine de la Roche avec le financement du département
- ⑦ 7. Ouvrir une Maison France Service en lieu et place de l'actuelle poste

NOS RESSOURCES

UNE COMMUNE QUI ACCUEILLE



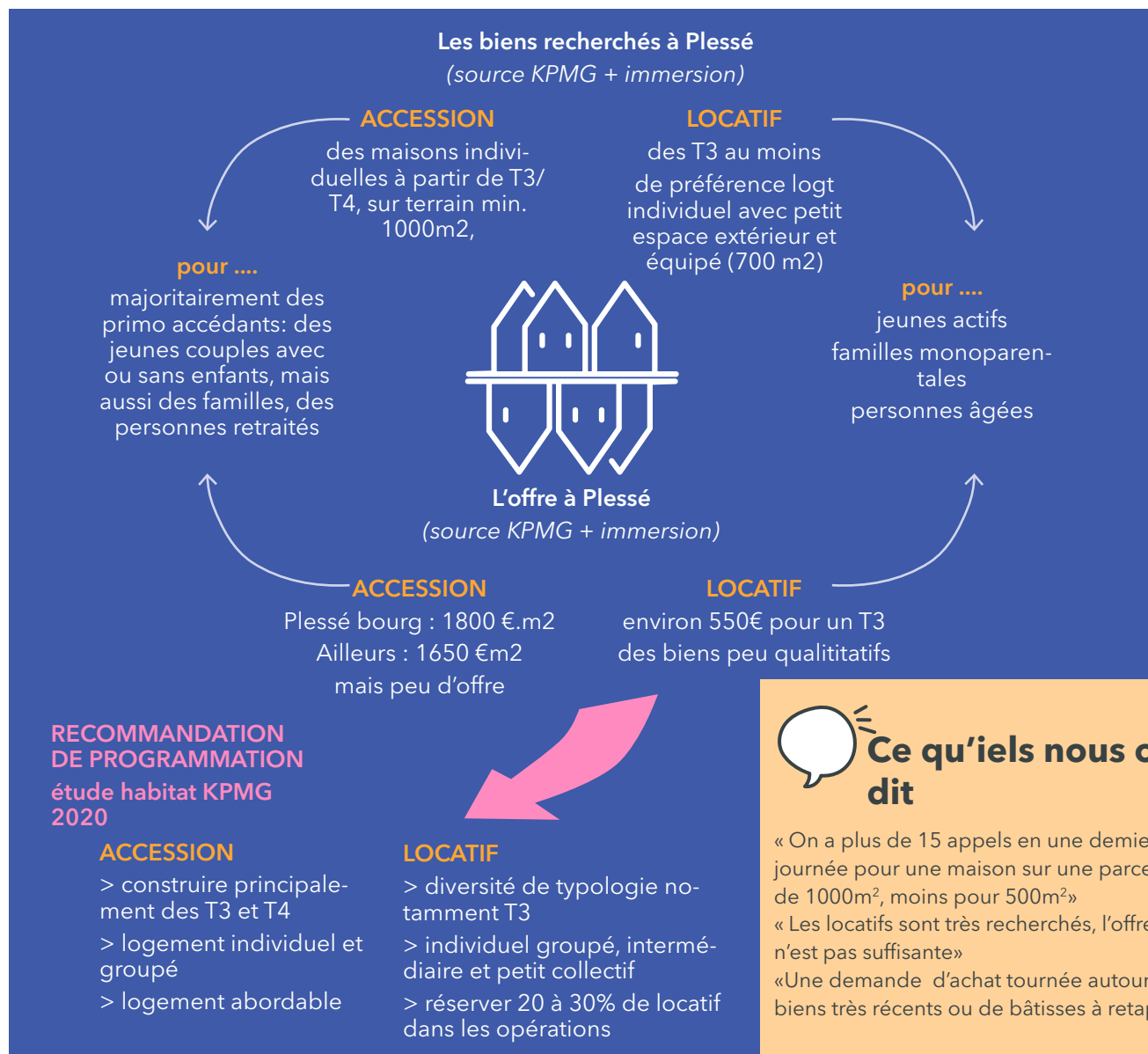
NOS RESSOURCES : UNE COMMUNE QUI ACCUEILLE

Un marché immobilier dynamique et tendu

- Une part de propriétaires (77%) supérieure à la moyenne territoriale
- Une commune attractive avec un prix d'immobilier encore accessible et moins cher que ses voisins.
- Une offre très faible au sein des bourgs. Au 1er novembre, 62 biens en vente, mais seulement 1 au sein des bourgs, dans le bourg du Dresny
- Une attractivité différente des bourgs (le Dresny est moins attractif)
- **Un objectif de +330 logements à horizon 2028 (35 logts/an) (PLHi en cours de révision) = + 790 habitants (2,38 personnes par logt)**

Quels enjeux demain ?

- Deux enjeux identifiés dans l'étude de programmation d'habitat :
- Renforcer l'offre (en quantitatif et qualitatif) en logements locatifs au sein de la commune, à destination notamment des jeunes actifs et des personnes âgées, dans les opérations
- Renouveler les modes de production de logements, type lotissements notamment : développer des opérations mixtes, avec des espaces verts et publics partagés,...
- Conserver une offre abordable correspondant aux ressources des ménages
- Quel parcours résidentiel au sein des bourgs



Ce qu'ils nous ont dit

« On a plus de 15 appels en une demie journée pour une maison sur une parcelle de 1000m², moins pour 500m²»

« Les locatifs sont très recherchés, l'offre n'est pas suffisante»

«Une demande d'achat tournée autour des biens très récents ou de bâtisses à retaper.»

« C'est le banquier qui m'a autorisé à venir habiter à Plessé ! »

NOS RESSOURCES : UNE COMMUNE QUI ACCUEILLE

Une politique volontariste en terme d'habitat

- Un parc de logements communaux dans les 3 bourgs, pour notamment répondre à des situations de besoins de relogement
- Des opérations de logements sociaux récentes, principalement dans le bourg de Plessé
- Des projets de construction de logements communaux, et de développement de logements spécifiques pour diversifier les publics : habitat senior, habitat pour les agriculteurs, hameaux d'habitat légers
- Un bourg moins doté aujourd'hui : Le Coudray
- Un foncier communal important

Quels enjeux demain ?

- Une volonté d'accroître le patrimoine communal, pour répondre notamment à la demande locative = quelle capacité financière d'investissement et de gestion ?
- La construction de 45 logements sociaux dans les objectifs du nouveau PLU (source KPMG) : un levier pour le renouvellement urbain et/ou pour le logement spécifique ?
- Développer des modes alternatifs d'usages du sol type Bail Réel Solidaire (la commune garde le foncier en propriété et l'habitat possède la propriété des murs) ?

Logements communaux au Dresny



Logements sociaux en habitat intermédiaire, bourg de Plessé



Bilan sur les 3 bourgs

Logements communaux :
13 (bourg de Plessé + le Dresny)
+2 en construction projet Petit Jean + maison Gaudin vide

Logements sociaux
40 env. (logements intermédiaires, maisons individuelles, logements seniors) - bailleur Habitat 44 et Espace Domicile

Projet sur Foncier communal à destination d'habitat :
Habitat senior (bourg de Plessé), hameaux légers (Pont Rialland, ...) + quelques parcelles encore disponibles dans le lotissement du Malagué (bourg de Plessé)

voir détail par bourg sur carte de synthèse à suivre !



Les réflexions en cours



Habitat pour population spécifique (source : entretien comités) :

- **Habitat senior** : création d'habitat senior dans le bourg de Plessé : programmation et localisation en cours
- **Habitat « agricole »** : habitat dédié pour des nouveaux exploitants agricoles dans et hors bourgs
- **Habiter autrement** : hameaux légers sur parcelle communale (Pont Rialland projet-test)

NOS RESSOURCES : UNE COMMUNE QUI ACCUEILLE

Des potentiels de densification et de renouvellement à l'intérieur des bourgs à étudier et encadrer

- Des parcelles à fort potentiel de mutation et de densification (potentiel BIMBY), plus important au Coudray et bourg de Plessé
- Des emprises foncières non artificialisées et stratégiques, principalement sur le bourg de Plessé, sur lesquelles il sera nécessaire d'encadrer la destination et d'anticiper les aménagements futurs
- Une identification des îlots de renouvellement urbain déjà réalisée pour le bourg de Plessé (étude PAVE sagacité 2016), à entendre sur les autres bourgs (notamment au Dresny)

Quels enjeux demain ?

- Quelle priorisation des potentiels de densification
- Quelle articulation de leur encadrement avec le PLU en cours de révision ?



Bilan sur les 3 bourgs

Capacité d'accueil dans la tâche urbaine

3 BOURGS	Parcelle	Surface (m2)
Dent creuse	28	20549
<i>dont foncier communal</i>	13	8568
Potentiel de densification* (Vocation à arbitrer)	8 emprises	72136
<i>dont foncier communal</i>	3	27767
Îlot renouvellement urbain	4	
Logements vacants	17	



voir détail par bourg sur carte de synthèse à suivre !

NOS RESSOURCES : UNE COMMUNE QUI ACCUEILLE

Capacité d'accueil Dresny

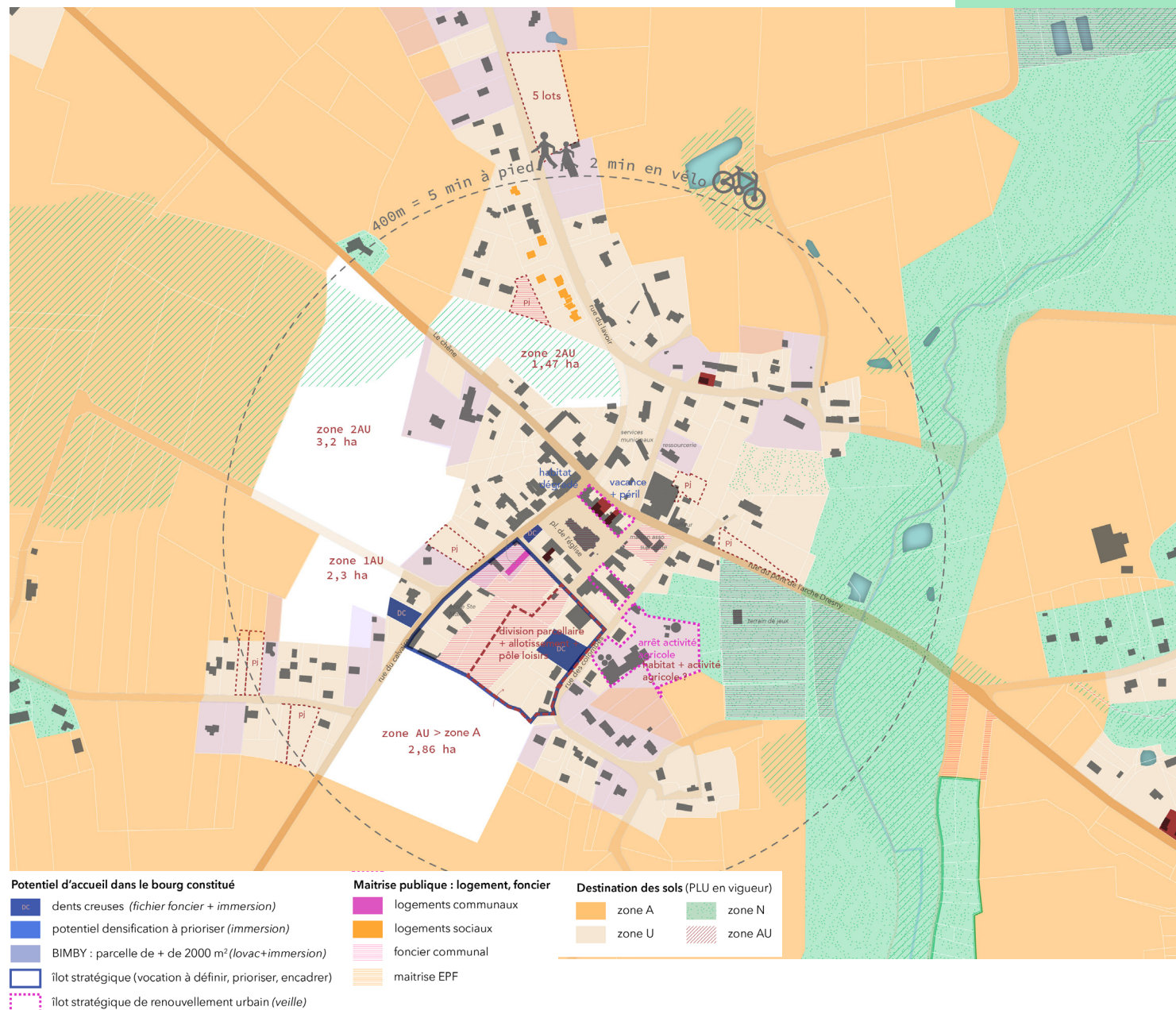
- Peu de réelles «dents creuses» en hyper centre-bourg
- Des potentiels de renouvellement urbain : arrêt activité agricole (projet d'allotissement en cours), îlot le long de la place de l'église
- Un projet de densification sur les parcelles au sud du terrain de sport : quel avancement ? quel programme ?
- Peu de logement sociaux

→ Un enjeu de maintien du centre-bourg, avec une belle opportunité autour du terrain de sport, à bien maîtriser.

Bilan

Capacité d'accueil dans la tâche urbaine

LE DRESNY	par-celle	surface (m2)
Dent creuse	3	3120
dont foncier communal	1	230
Potentiel de densification*(vocation à arbitrer)		
îlot renouvellement urbain	3	
site activité agricole (silo)	2	6507
parcelle agricole 136	1	1066
îlot place église	8	1286
Logements vacants	4	



NOS RESSOURCES : UNE COMMUNE QUI ACCUEILLE

Le Coudray

Capacité d'accueil Le Coudray

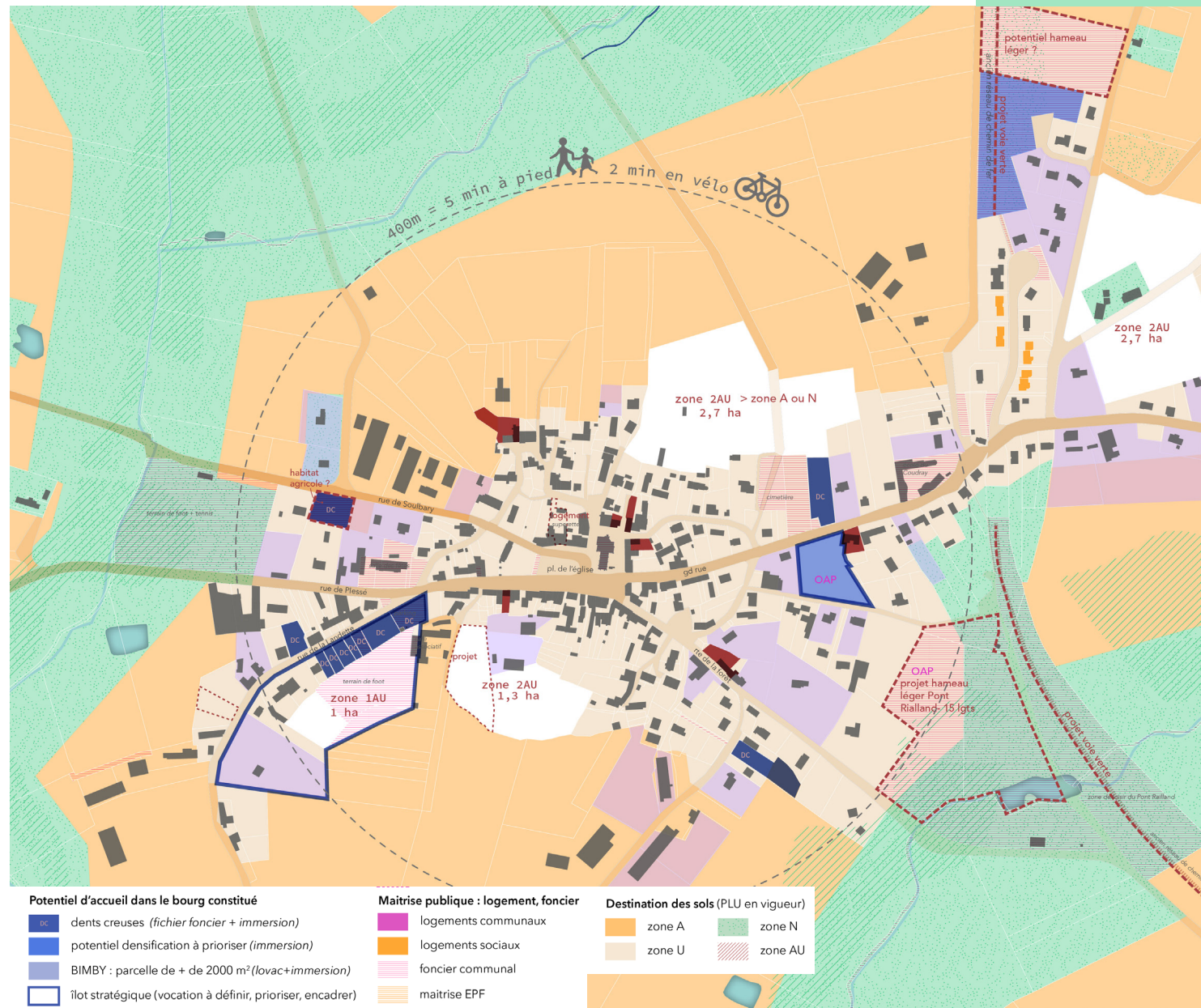
- Beaucoup de dents creuses ou sur des grands terrains en centre-bourg : des potentiels de densification à encadrer et à prioriser (+ grandes parcelles)
- Un nouveau projet (hameau léger du Pont Rialland) qui va diversifier les formes et la programmation du bâti, dans un bourg qui offre déjà une variété de formes
- Une veille sur le maintien des bâtis agricoles dans le bourg (activité productive)
- Peu de logement sociaux

→ Un enjeu de consolidation du cœur de bourg et de maîtrise des opportunités existantes, pour éviter une trop forte dispersion, notamment à l'est.

Bilan

Capacité d'accueil dans la tâche urbaine

LE COUDRAY	parcelle	surface (m2)
Dent creuse	11	9318
dont foncier communal	3	2711
Potentiel de densification* (vocation à arbitrer)	2 emprises	13 532
dont foncier communal	1	9540
Ilot renouvellement urbain		
Logements vacants	7	



Potentiel d'accueil dans le bourg constitué

- DC dents creuses (fichier foncier + immersion)
- potentiel densification à prioriser (immersion)
- BIMBY : parcelle de + de 2000 m² (lovac+immersion)
- ilot stratégique (vocation à définir, prioriser, encadrer)
- ilot stratégique de renouvellement urbain (veille)

Maitrise publique : logement, foncier

- logements communaux
- logements sociaux
- foncier communal
- maitrise EPF

Destination des sols (PLU en vigueur)

- zone A
- zone U
- zone N
- zone AU

NOS RESSOURCES : UNE COMMUNE QUI ACCUEILLE

Capacité d'accueil Plessé bourg

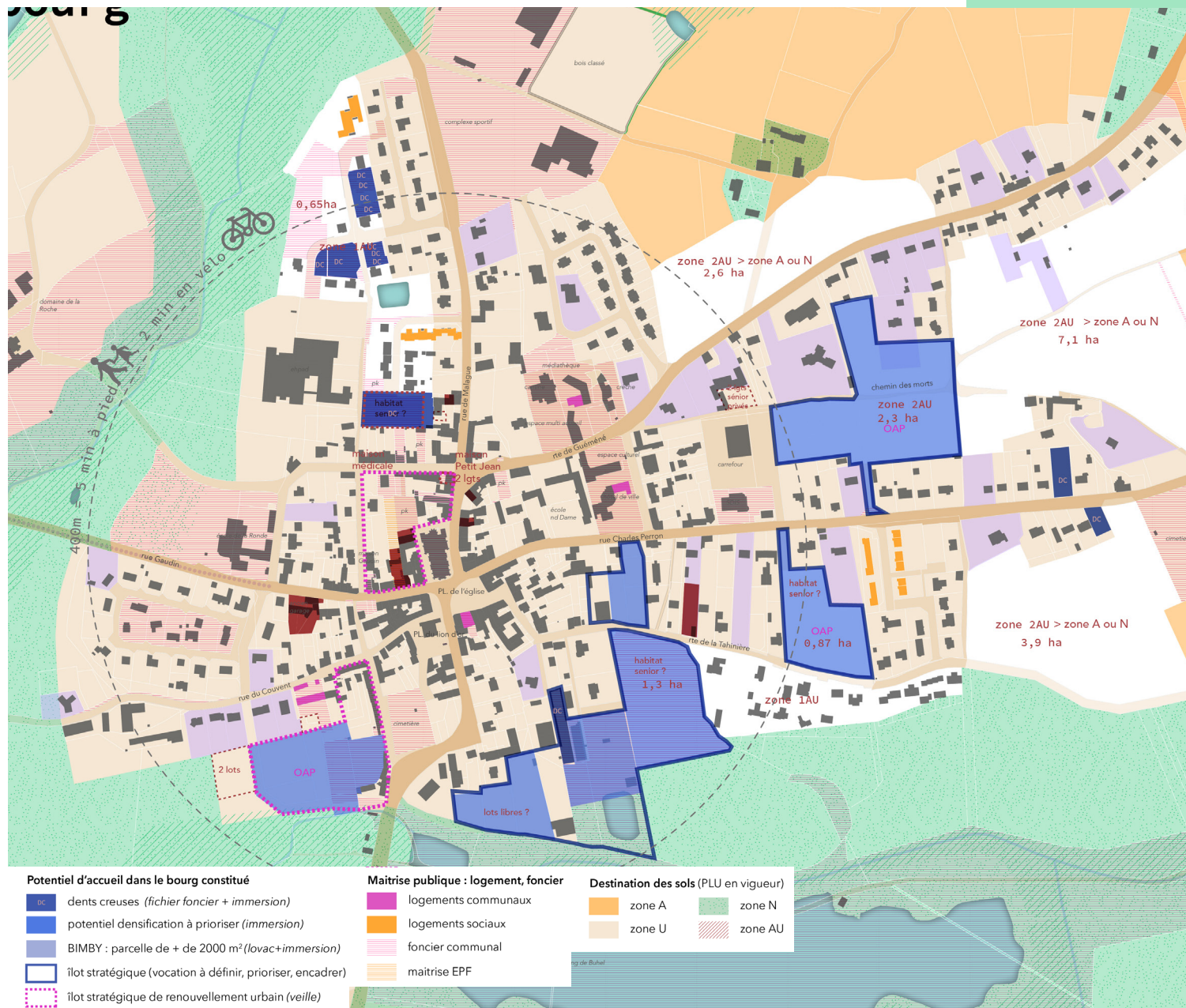
- Des potentiels de densification importants, principalement au sud du centre-bourg à programmer (habitat ou non ?) prioriser et encadrer
- Des potentiels de renouvellement urbain déjà identifiés : îlot «de santé», îlot rue du Pin, à projeter, encadrer et activer
- Beaucoup de foncier communal
- Le logement social comme levier de renouvellement urbain ?

→ Des enjeux de maîtrise du foncier et du projet dans les îlots de renouvellement urbain, avec des opérations complexes à lancer. Une maîtrise à avoir sur les derniers potentiels de densification.

Bilan

Capacité d'accueil dans la tâche urbaine

PLESSÉ BOURG	parcelle	surface (m2)
Dent creuse	14	8111
dont foncier communal	9	5627
Potentiel de densification* (vocation à arbitrer)	6 emprises	58 604
dont foncier communal	2	18227
Îlot renouvellement urbain	2	
îlot cœur de bourg «santé»		10214
îlot rue du pin		15411
Logements vacants	6	



NOS RESSOURCES

THÉMATIQUES

UNE COMMUNE AGRICOLE

1. Une stratégie communale déjà construite
2. Une identité à réinscrire et valoriser dans les bourgs : frange productive, habitat pour exploitant
3. Une opportunité pour approfondir la politique alimentaire communale : approvisionnement des équipements, centralisation des points de vente

UNE COMMUNE TOURISTIQUE

1. Relier les bourgs aux sites d'intérêts touristiques (mobilité)
2. Affirmer les bourgs comme des jalons des circuits touristiques (lieux de loisirs, hébergements, services...)
3. Articuler loisirs du quotidien et attractivité touristique (un site clef : étang de Buhel)

UNE COMMUNE RELAIS DANS LE TERRITOIRE INTERCOMMUNAL

1. Maintenir un niveau d'équipement, notamment au regard de l'attractivité
2. Affirmer le positionnement «relais» au sein de l'intercommunalité

UNE COMMUNE ATTRACTIVE ET DYNAMIQUE

1. Conforter l'offre à destination de tous les publics, en renforçant en priorité l'offre pour les jeunes, les personnes âgées, les personnes fragiles
2. Conforter le rôle de support de la mairie auprès de la diversité des associations plésséennes
3. Articuler et mettre en cohérence les projets des comités pour décliner la stratégie d'ensemble du projet communal

UNE COMMUNE QUI ACCUEILLE

1. Diversifier l'offre de logements et mettre en œuvre des opérations d'ensemble avec des partenaires
2. Arbitrer et encadrer les potentiels de densification et de renouvellement urbain au sein des bourgs
3. Dimensionner le parc communal : quantité, typologies

PARTIE 3

NOS VULNÉRABILITÉS

Connaitre et évaluer ses vulnérabilités pour préserver le socle commun.

Des vulnérabilités déjà perceptibles et pouvant s'accroître demain, qui interpellent sur les choix de programmation et de localisation pour demain

Déf. être vulnérable : «Exposé aux blessures, aux coups »

NOS VULNÉRABILITÉS

THÉMATIQUES

UNE COMMUNE TOUT VOITURE ?

DES BOURGS TROP MINÉRALISÉS ?

UNE PRÉCARITÉ CONCENTRÉE DANS LES BOURGS ?

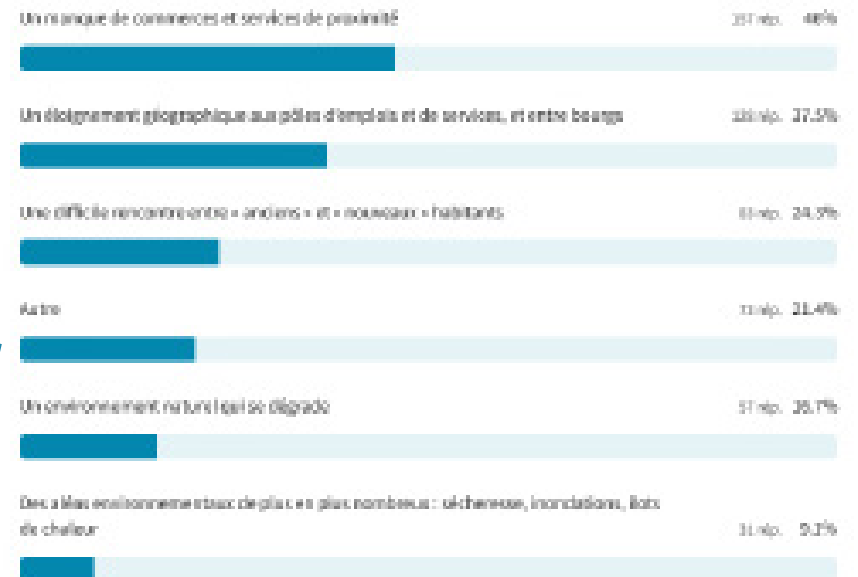
DES BOURGS HABITÉS MAIS FRAGILISÉS ?

TOUS LES SERVICES À PLESSÉ BOURG ?

Extrait du questionnaire
diffusé aux habitants

Et quelles sont les faiblesses de Plessé ?

341 sur 340 personnes ont répondu à cette question



le réseau internet

l'église qui sonne tôt

manque de transports en commun

la circulation automobile

manque de pistes cyclables

manque de cheminement piéton pour se balader

l'éolien

les incivilités

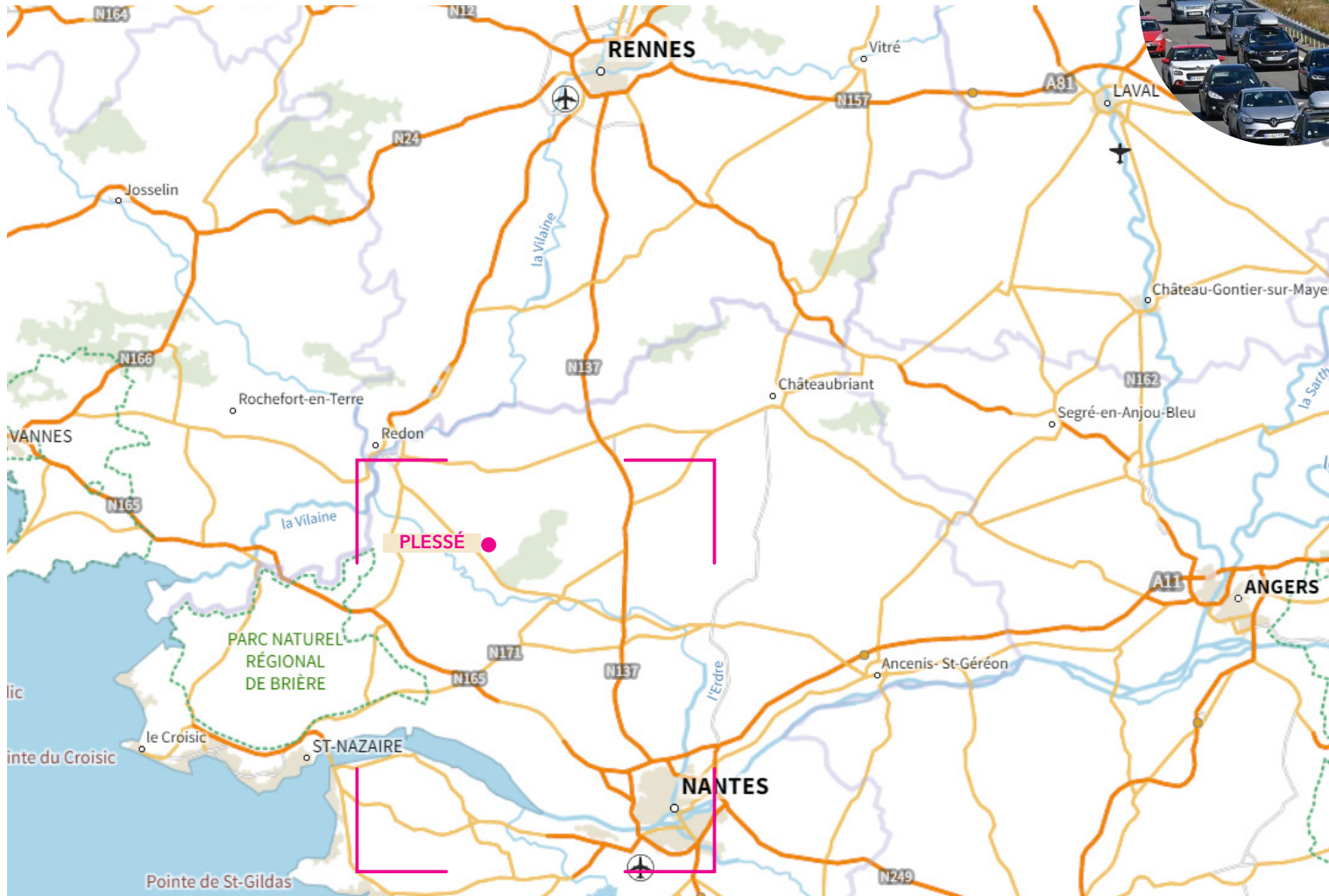
NOS
VULNÉRABILITÉS

**UNE COMMUNE
TOUT VOITURE ?**



NOS VULNÉRABILITÉS : UNE COMMUNE TOUT VOITURE ?

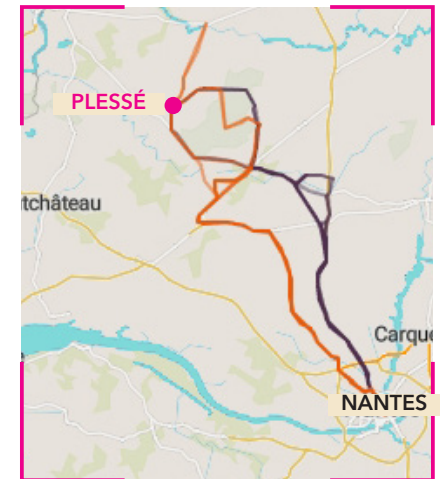
RÉSEAU DE VOIRIES PRINCIPALES



Carte des routes - source IGN



TRANSPORTS SCOLAIRES :
1 SEULE LIGNE DE CAR ,
la Ligne Nantes-Blain Aléop
dessert Plessé-bourg et le Cou-
dray par la RD2.



Carte Aléop

NOS VULNÉRABILITÉS : UNE COMMUNE TOUT VOITURE ?

Les plesséen.ne.s travaillent ailleurs, et sont encore largement tributaires de la voiture

26 % des actifs plesséens travaillent sur place (27,5% à l'échelle de l'Agglo, 34,7% à l'échelle du Département))

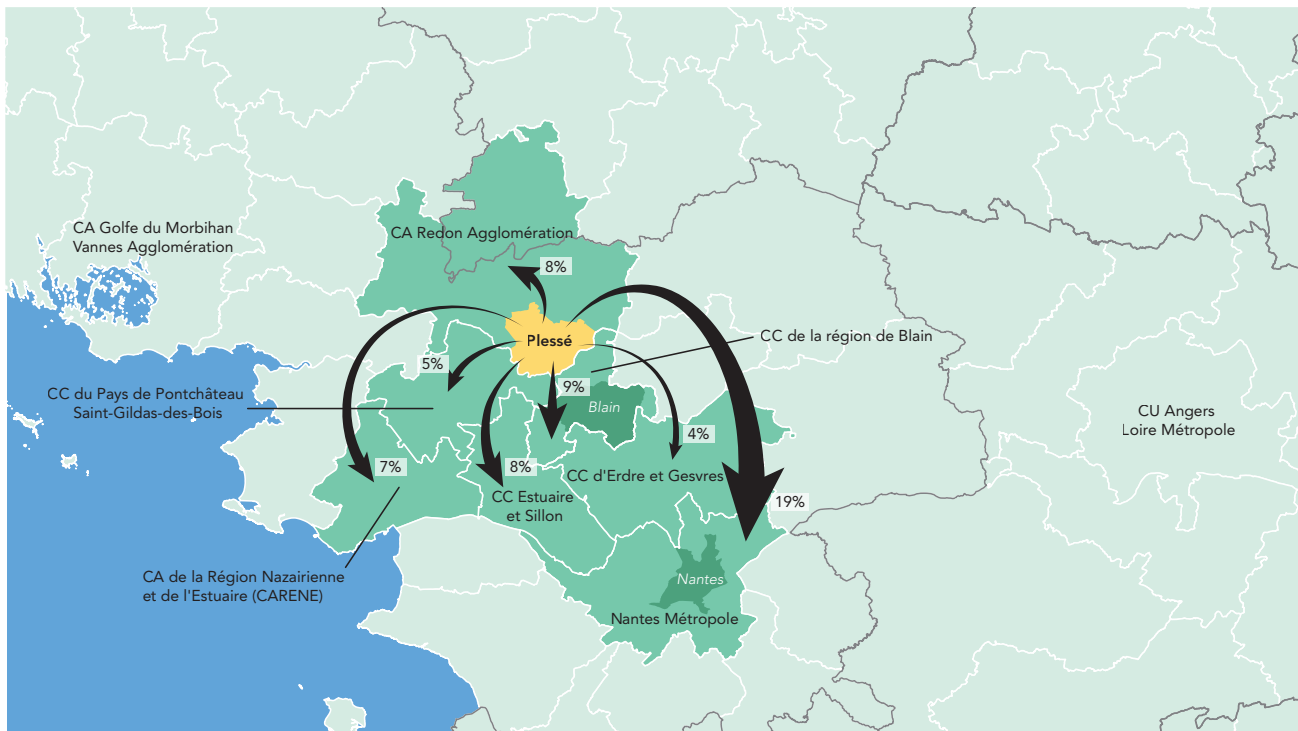
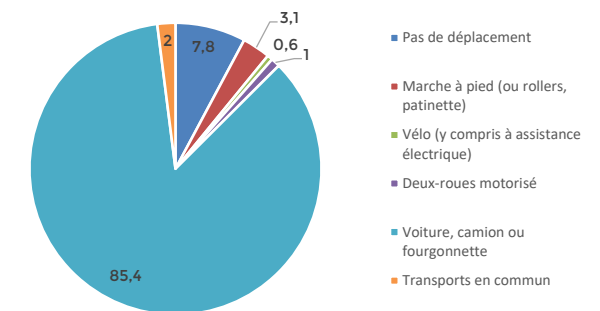
9 % des actifs plesséens travaillent à Nantes même

7 % des actifs plesséens travaillent à Blain même

Part des ménages bi-motorisés en 2019



Parts modales des plesséen.ne.s en 2019



18,5 km de distance domicile-travail moyenne, une des plus hautes de l'inter-communalité

RP INSEE 2019, traitement Ville Ouverte 2022

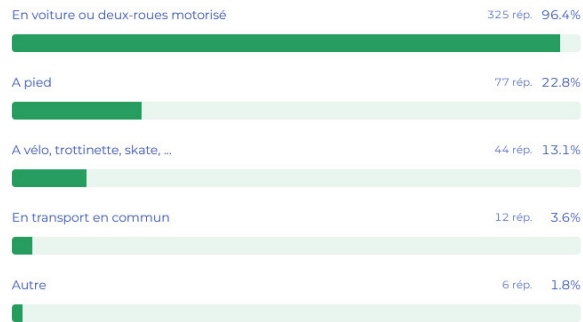
SCoT Pays de Redon 2014, Observatoire ligérien de la transition énergétique et écologique TEO, 2018

NOS VULNÉRABILITÉS : UNE COMMUNE TOUT VOITURE ?

Des plesséen.ne.s encore largement tributaires de la voiture, bien que ...

Comment vous déplacez vous au quotidien ?

337 sur 345 personnes ont répondu à cette question

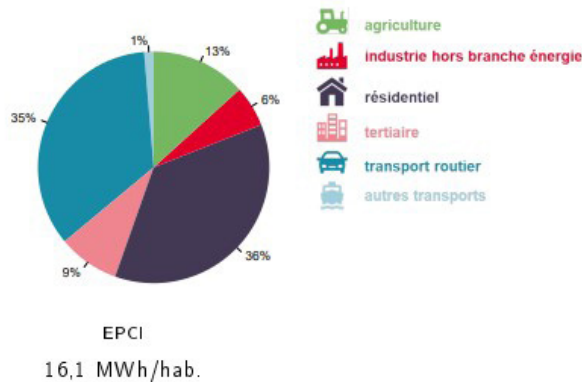


«La rareté des transports en commun pour rejoindre Nantes, Saint Nazaire, Savenay, Pontchâteau, Redon, Blain»

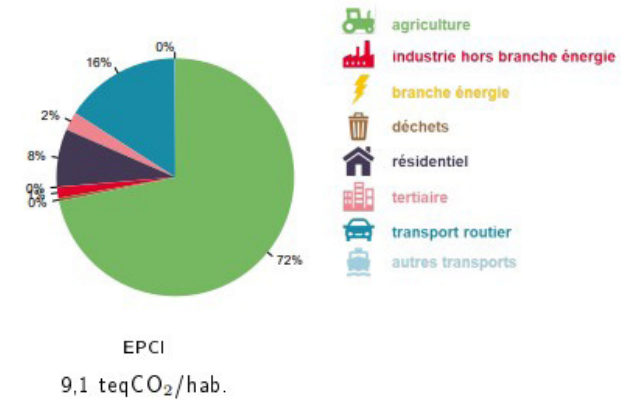


« Ce serait vraiment plaisant de ne plus ressentir le besoin de prendre sa voiture pour aller d'un bourg à l'autre »

Répartition des consommations d'énergie finale par secteur en 2018 (Redon Agglo)



Contribution des secteurs aux émissions de GES en 2018 (Redon Agglo)



Quels enjeux pour les bourgs demain :

- Quelles ambitions d'emploi localisé ? rôle de Territoire Zéro Chômeur et implantation EBE au sein des bourgs
- Quelle déclinaison du plan vélo au sein des bourgs ? zones partagées, stationnement ...



Les projets et réflexions en cours

- Plan Vélo communal en cours : pistes entre bourgs
- Développer l'offre de stationnement cycles en centre-bourg
- Structurer un réseau de covoiturage entre bourgs

NOS VULNÉRABILITÉS : UNE COMMUNE TOUT VOITURE ?

LE RÉSEAU DE VOIRIES À L'ÉCHELLE COMMUNALE

Le réseau de voiries locale est bâti autour des routes départementales D2, D3 et D15. L'axe principal de la voie rapide D164 passe en diagonal à l'ouest des bourgs du Dresny et de Plessé à environ 3km.

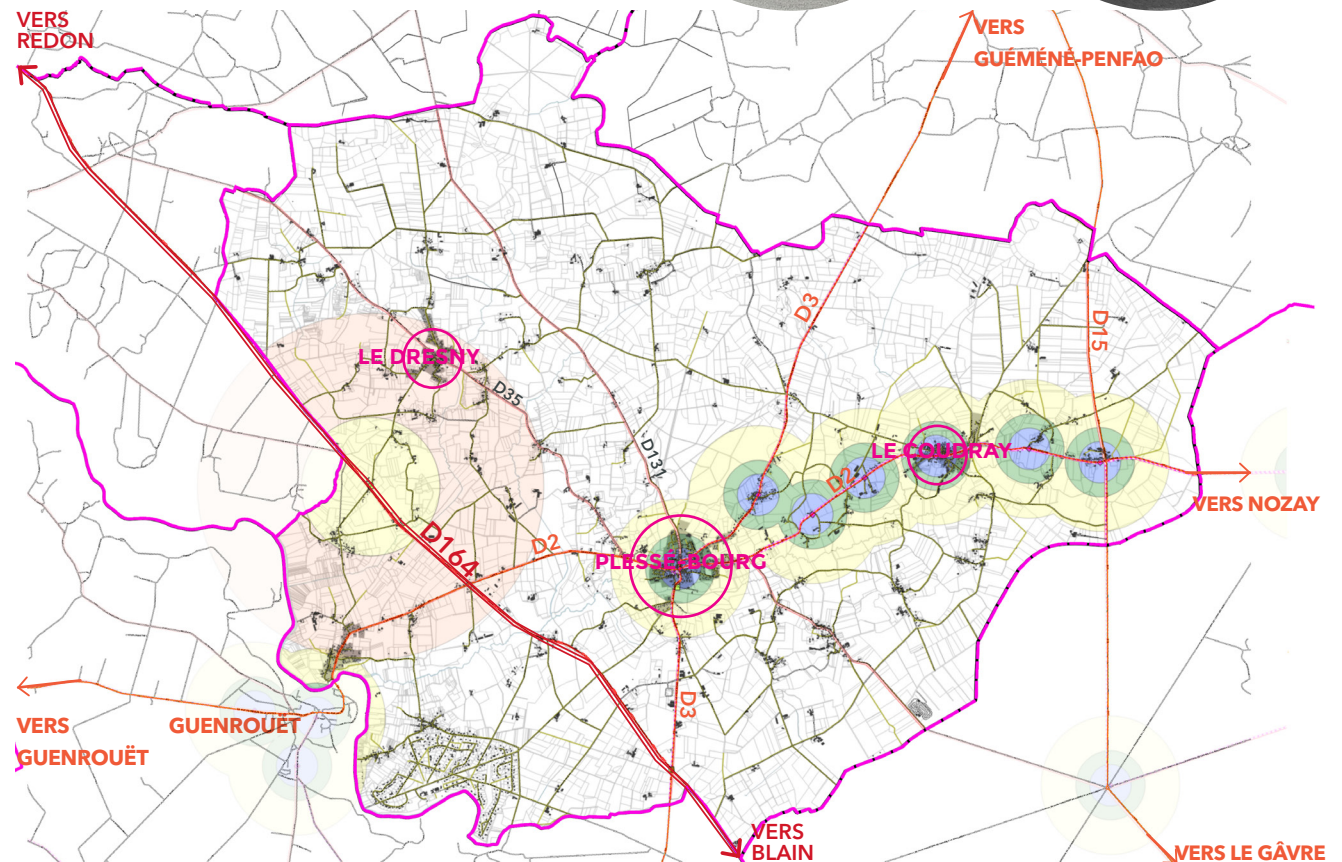
→ Les bourgs de Plessé et du Coudray se sont égrainés le long de l'axe Est-Ouest D2 qui les relie entre eux et à plus grande échelle à Guenrouët et Nozay.

Cet axe structurant à l'échelle locale impacte par sa traversée ces 2 bourg et rend difficiles les liaisons traversante Nord-Sud. De plus en termes d'aménagements la contrainte «routière» s'impose et rend peu aisées la création d'axes de mobilités douces : il est souvent difficile de créer des pistes cyclables et d'aménager les rives de cette voie, le gabarit étant limité et le croisement de gros véhicules nécessaire.

→ Le bourg du Dresny est situé en dehors des axes «majeurs». Historiquement c'était un hameau situé en dehors de la route principale, aujourd'hui la route locale D35 le longe à l'Est.



LES ROUTES PRINCIPALES



Carte des routes - source : MAP [PAYSAGISTES] et PADD communal

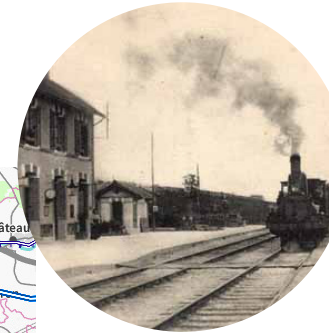
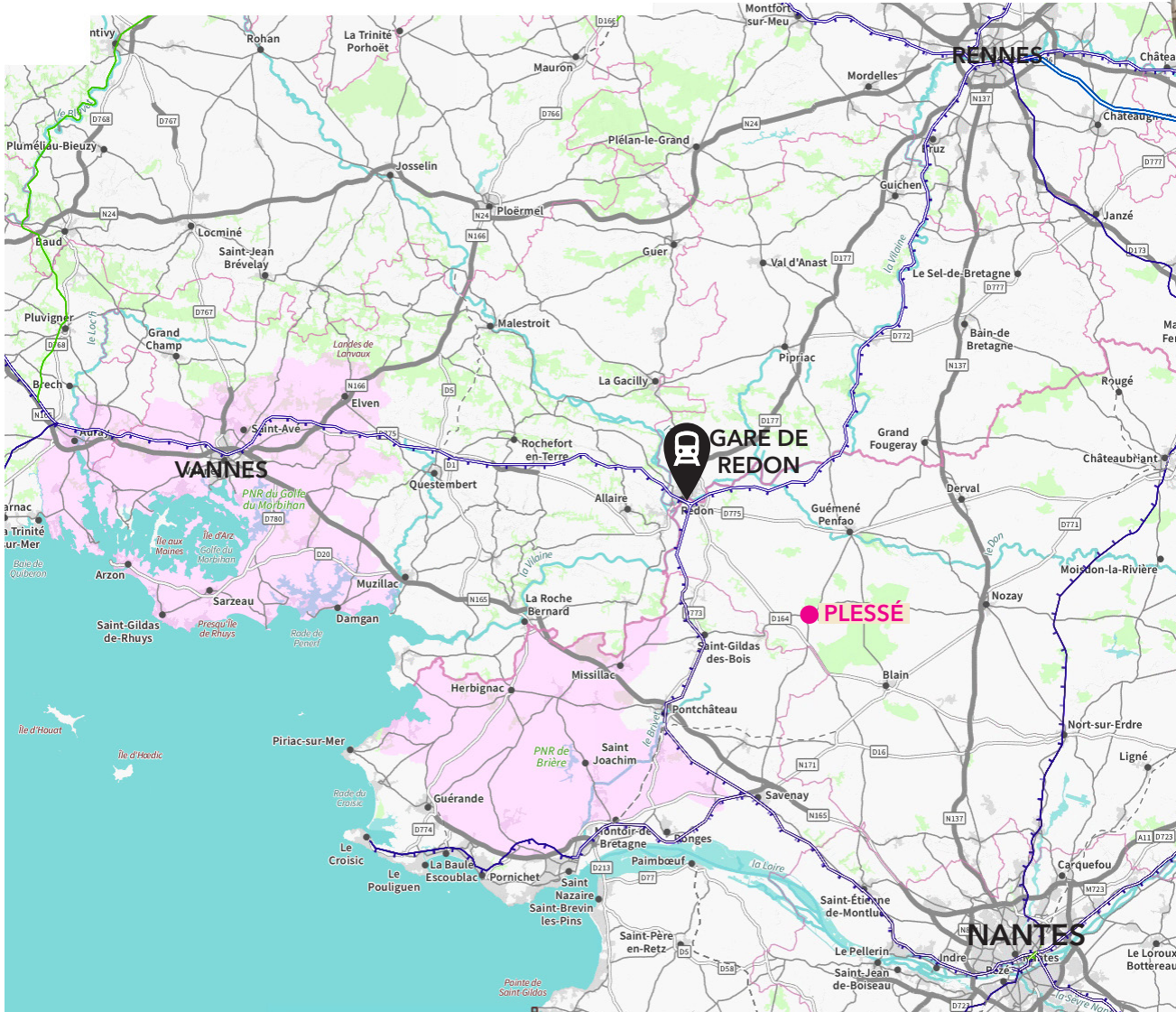
LÉGENDE :

- Routes principales
- Routes secondaires
- Petites routes

NOS VULNÉRABILITÉS : UNE COMMUNE TOUT VOITURE ?

MOBILITÉS ET MODES ACTIFS

TRANSPORTS EN COMMUN : LE RÉSEAU FERRÉ, AU PLUS PROCHE À REDON



→ Autrefois plus dense, le rail desservait la Gare du Coudray (ligne St-Malo_Hendaye).

→ Aujourd'hui la Gare la plus proche de Plessé est celle de Redon située à 22km du centre de Plessé, 25km du Coudray, 17km du Dresny.

LIGNES FERROVIAIRES

- Ligne à grande vitesse
- Ligne mixte électrifiée à voies multiples
- Ligne mixte électrifiée à voie unique
- Ligne mixte non électrifiée à voies multiples
- Ligne mixte non électrifiée à voie unique
- Ligne fret électrifiée à voies multiples
- Ligne fret électrifiée à voie unique
- Ligne fret non électrifiée à voies multiples
- Ligne fret non électrifiée à voie unique
- Ligne non exploitée
- Numéro de ligne

NOS VULNÉRABILITÉS : UNE COMMUNE TOUT VOITURE ?

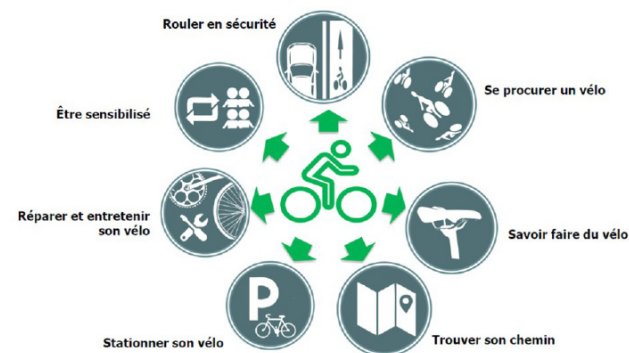
RÉSEAU DE CIRCUITS CYCLABLES À DÉVELOPPER

Le groupe plan vélo cogéré par les comités ETA et cadre de vie réunit une 10aine de personnes (VIP et élus). Il souhaite promouvoir l'usage du vélo sur la commune :

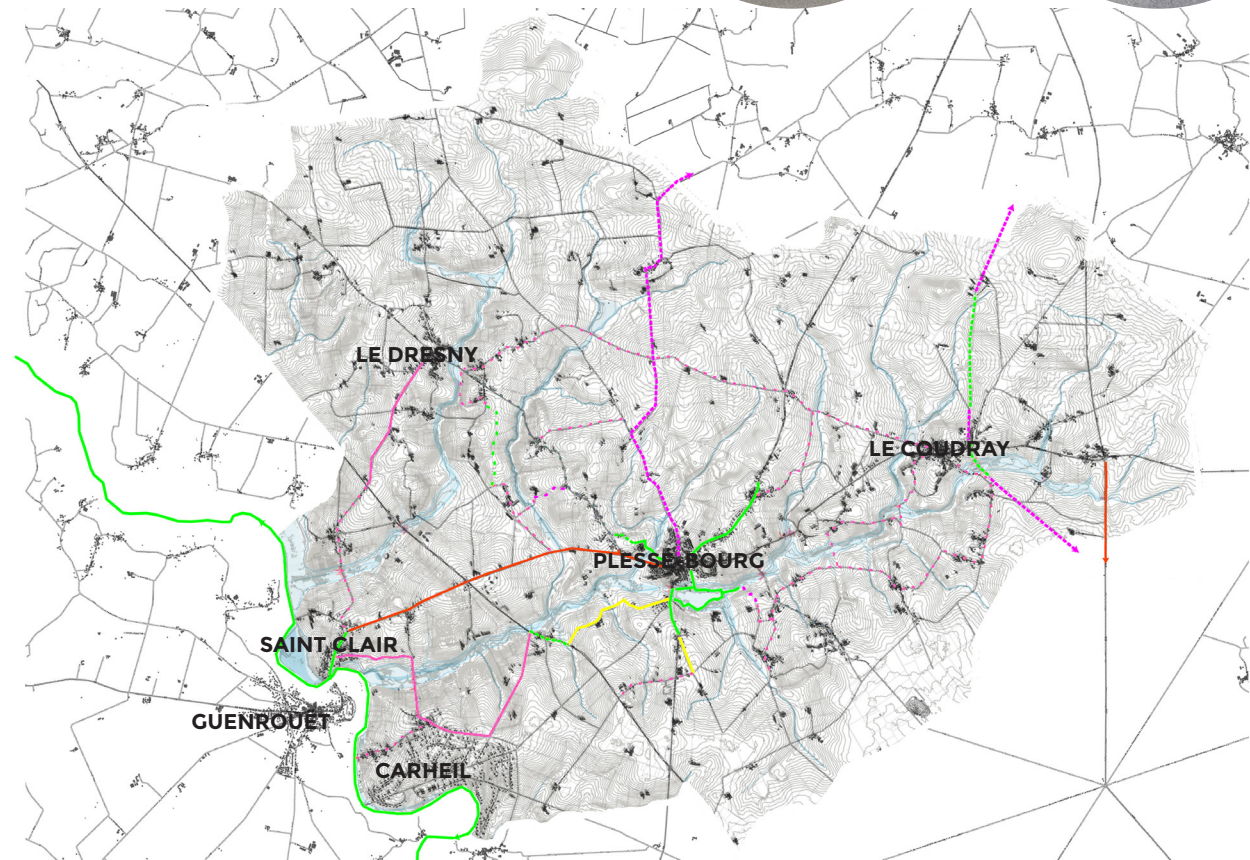
- Se déplacer d'un point A à un point B en toute sécurité et rapidement en reliant les zones de densité démographiques
- Se déplacer sur des itinéraires agréables en se sentant légitime sur un 2 roues non motorisé
- Développer la culture du vélo.

LA PROGRAMMATION PLURIANNUELLE DÉJÀ ENGAGÉE:

- 2022 : Plessé <> Canal - réalisé
- 2023 : Le Dresny <> Plessé - en cours (Itinéraire validé par le plan vélo+ Achat bande cyclable sur le terrain de Rochefoucauld en cours + Attente accord Famille Giboire)
- 2025 : le Coudray <>Plessé - A coordonner avec la vélo route et le souhait de la boucle « vilaine et canal » de Redon Agglo.
- Itinéraire vélo vers les écoles
- Liaison Plessé <> Guéméné



CARTOGRAPHIE DES CIRCUITS CYCLABLES PAR LE GROUPE DE TRAVAIL «PLAN VÉLO»



Plan-vélo - source : Groupe de de travail «Plan-vélo» reporté sur carte topographique MAP

Itinéraires existants

- Voie douce ou assimilable
- Chaussée partagée sur Départementale
- Chaussée partagée sur voie communale
- Chaussée partagée sur voie communale à circulation restreinte

Itinéraires à venir

- Sécurisation à définir
- Voie douce ou assimilable

Itinéraires à souhaiter ?

- Chemin à trouver
- Voie douce ou assimilable
- Chaussée partagée sur voie communale
- Chaussée partagée sur Départementale

MOBILITÉS : LE RÉSEAU DE SENTIERS PÉDESTRES À L'ÉCHELLE COMMUNALE



RÉSEAU DE SENTIERS PÉDESTRES À L'ÉCHELLE COMMUNALE

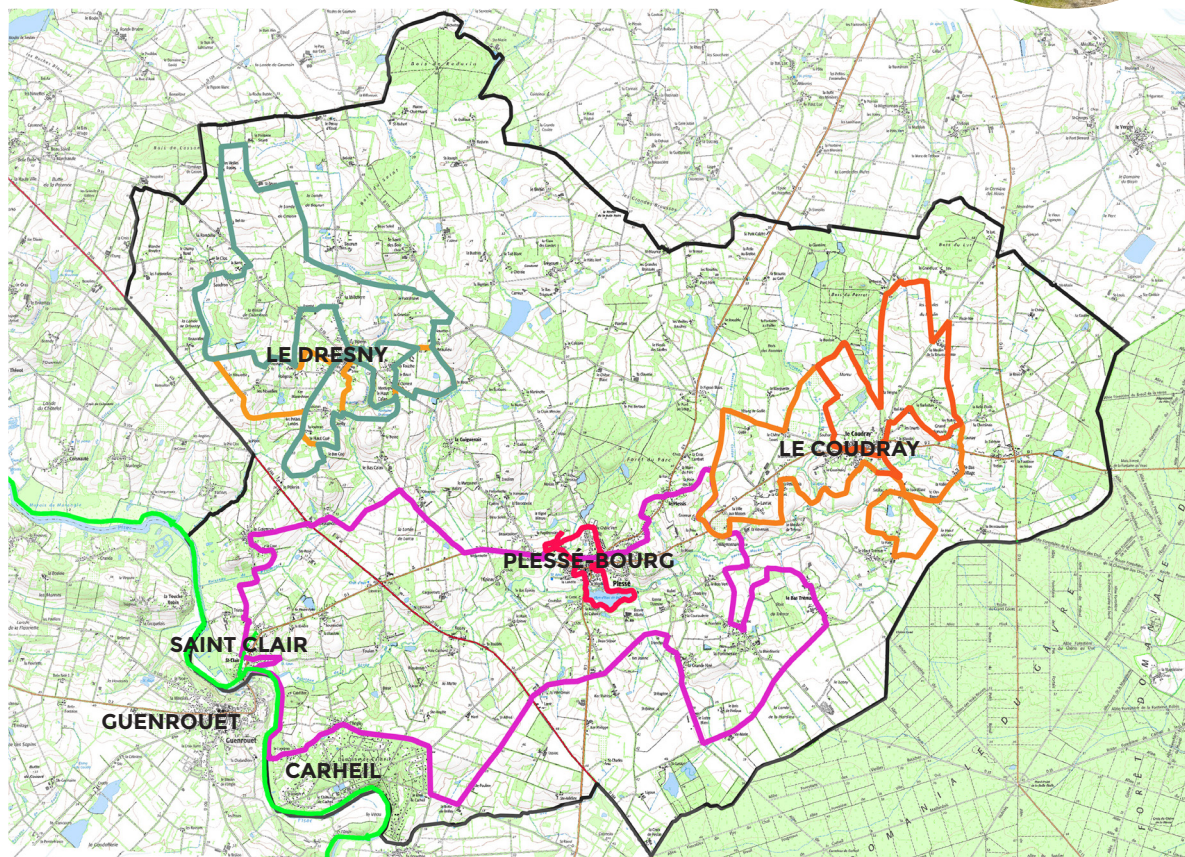
Le réseau de promenades identifié au PDIPR (Plan Départemental des Itinéraires de Promenade et de Randonnée) était localement assez peu mis en valeur, le Groupe de travail «Circuits et randos» a identifié et décrit plusieurs circuits locaux qui permettent de parcourir et découvrir le territoire à partir des bourgs en vélo et/ou à pied.

→ A l'échelle des bourgs, l'enjeu est de sécuriser, aménager, jalonner les parcours afin qu'à l'échelle de proximité le réseau de cheminements soit densifié et trame convenablement le territoire, qu'il s'agisse de développer le tourisme local ou de favoriser le développement de l'utilisation des mobilités douces et durables sur le territoire communal.

LÉGENDE :

- Chemin du halage du Canal de Nantes à Brest
- Circuit boucle Plessé 5.3 km
- Circuit boucle Plessé Canal 32 km - vélo
- Circuit 1 - Le Coudray 12 km
- Circuit 2 - Le Coudray 20 km
- Circuit 1- Le Dresny 11.5 km
- Circuit 2- Le Dresny 23 km -

LES PROMENADES DE PLESSÉ PAR LE GROUPE DE TRAVAIL «CIRCUITS & RANDOS»



Carte des circuits et randos - source : Groupe de de travail - site web de la Commune

NOS VULNÉRABILITÉS : UNE COMMUNE TOUT VOITURE ?



***Et quel est le lieu que vous préférez le moins à Plessé ? ***

extrait du questionnaire habitant en ligne

Le bourg du Coudray

Le Dresny

Le domaine de Carheil

Le parking déchetterie de la brocante

Le wake park L'étang de Buhel

Le skatepark sur l'étang de Buhel

La zone artisanale coté Savenay

Le karting

Sur routes à chausseidou à vélo, les voitures roulent de façon arnachique

Le centre-bourg de Plessé

Le carrefour de l'église La place de l'église

La place du marché (lion d'or)

Cimetière en sortie de bourg

La salle polyvalente

La mairie, la place en particulier (très laide)

Les routes et rues du bourg

L'église

Le parking derrière l'église

Parking école de la ronde

Le city stade

Le lotissement du chêne vert

Carrefour contact, le parking du carrefour

La distri

le Z

Marché trop peu de choix légumes (et pas local)

La déchetterie

Manque de commerce sur la place de l'église

Cabinet médical

La poste

- Équipements
- Stationnements
- Linéaires d'entrée de ville
- Espaces publics centraux
- Liaison existante
- Liaison cyclable imaginée dans le plan-vélo du comité
- Pistes de continuités à créer, aménager ou prolonger
- Traversée, carrefours dangereux
- Espace vélos à créer?
- Franchissement, passerelle, boviduc, passage à créer
- Élément à visiter, à valoriser











Carte des mobilités douces - source : MAP [PAYSAGISTES]

LE BOURG DU COUDRAY _DES MOBILITÉS ACTIVES À DÉVELOPPER

- Équipements
- Stationnements
- Linéaires d'entrée de ville
- Espaces publics centraux
- Liaison existante
- Liaison cyclable imaginée dans le plan-vélo du comité
- Pistes de continuités à créer, aménager ou prolonger
- Traversée, carrefours dangereux
- Espace vélos à créer?
- Franchissement, passerelle, boviduc, passage à créer
- Élément à visiter, à valoriser



Carte des mobilités douces - source : MAP [PAYSAGISTES]

- Équipements
- Stationnements
-  Linéaires d'entrée de ville
- Espaces publics centraux
-  Liaison existante
-  Liaison cyclable imaginée dans le plan-vélo du comité
-  Pistes de continuités à créer, aménager ou prolonger
-  Traversée, carrefours dangereux
-  Espace vélos à créer?
-  Franchissement, passerelle, boviduc, passage à créer
-  Élément à visiter, à valoriser



_METTRE EN LIEN, TRAVERSER, FRANCHIR, SÉCURISER EN S'APPUYANT SUR LE «DÉJÀ-LÀ»



NOS
VULNÉRABILITÉS

DES BOURGS TROP MINÉRALISÉS ?



NOS VULNÉRABILITÉS : DES BOURGS TROP MINÉRALISÉS ?

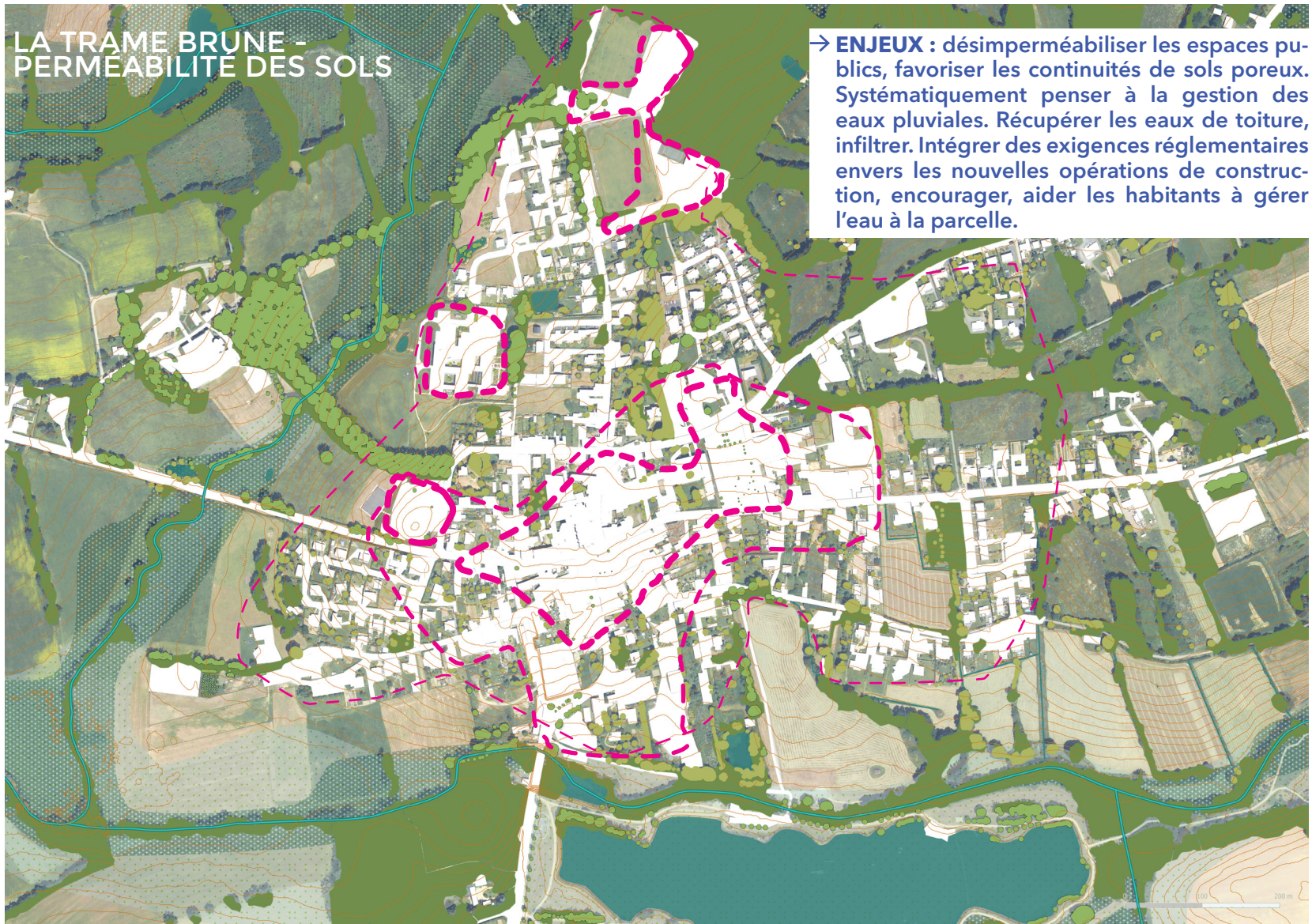
Plessé bourg

Les espaces du centre-bourg principal sont globalement très imperméables :

- **Espaces publics très minéralisés en hyper centralité** (centre ancien) : places, carrefours, routes, rues, parkings - excepté autour des 3 lieux et dans une partie de la cour de l'école privée Notre Dame

- **Espaces privés** en deuxième couronne avec quelques grands jardins (donc **un peu plus poreux**) mais avec de grandes surfaces imperméables (enrobé, terrasses...) situées autour des maisons individuelles et des espaces de stationnement et de descente fortement imperméabilisés.

- **Un impact fort sur le ruissellement des eaux pluviales** (vers le Nord au-delà de la ligne de crête, et vers le sud pour la partie centrale du bourg) avec des désordres potentiels (érosion, infiltrations dans les constructions, glissements, engorgement des réseaux, inondations...)



→ **ENJEUX** : désimperméabiliser les espaces publics, favoriser les continuités de sols poreux. Systématiquement penser à la gestion des eaux pluviales. Récupérer les eaux de toiture, infiltrer. Intégrer des exigences réglementaires envers les nouvelles opérations de construction, encourager, aider les habitants à gérer l'eau à la parcelle.

Carte sols - perméabilités source : MAP [PAYSAGISTES]

□ sols imperméables (à partir d'observations terrain + photo aérienne de 2020)

NOS VULNÉRABILITÉS : DES BOURGS TROP MINÉRALISÉS ?

DES AMBIANCES CONTRASTÉES

TROP «ROUTIER»



CAMPAGNARD



STÉRILE - SEC



ACCUEILLANT



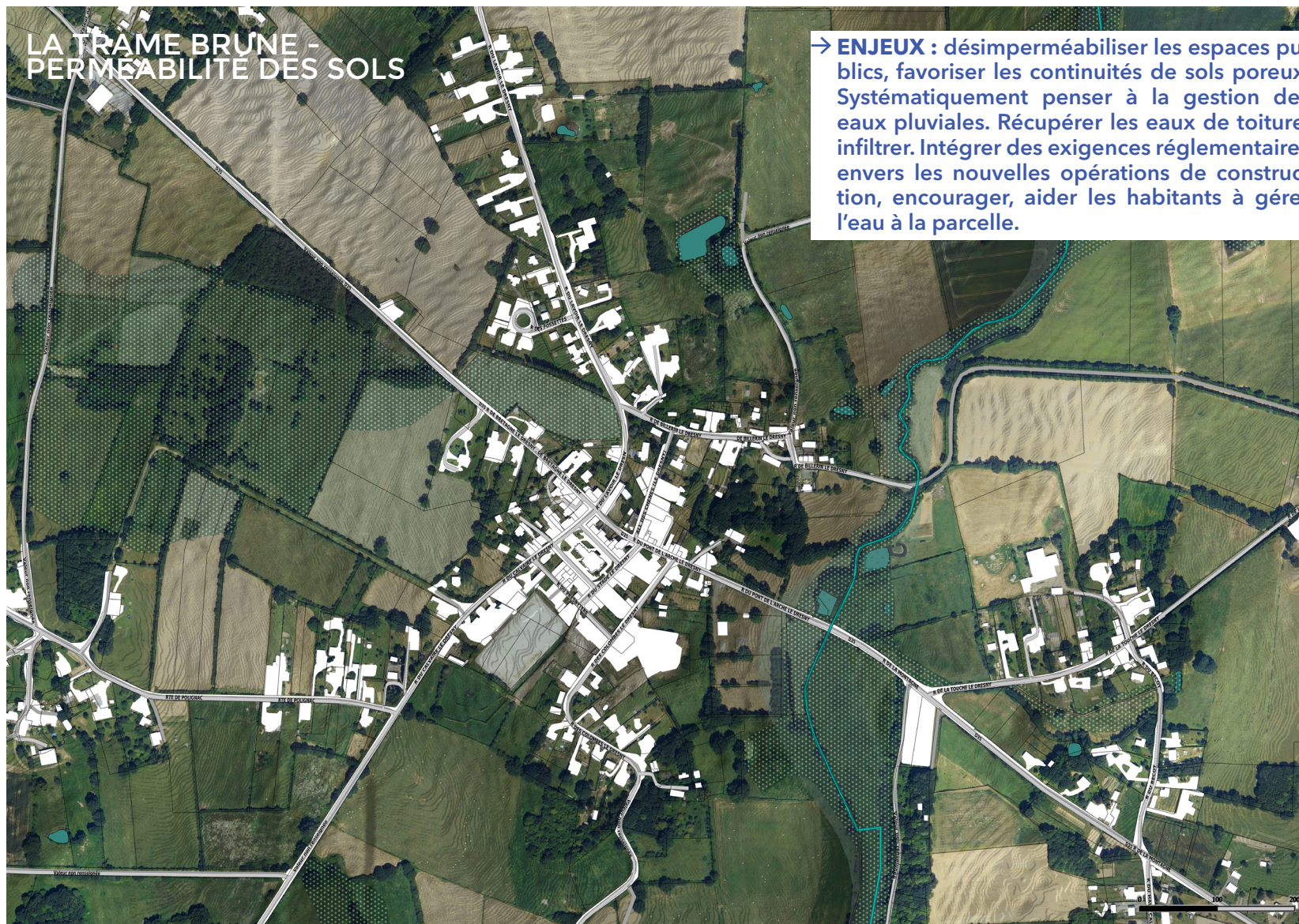
NOS VULNÉRABILITÉS : DES BOURGS TROP MINÉRALISÉS ?

→ ENJEUX :

- désimperméabiliser les espaces publics,
- favoriser les continuités de sols poreux.
- Systématiquement penser à la gestion des eaux pluviales.
- Récupérer les eaux de toiture, infiltrer.
- Intégrer des exigences réglementaires envers les nouvelles opérations de construction, encourager, aider les habitants à gérer l'eau à la parcelle.



Carte sols - perméabilités source : MAP [PAYSAGISTES]  sols imperméables (à partir d'observations terrain + photo aérienne de 2020)



Carte sols - perméabilités source : MAP [PAYSAGISTES]  sols imperméables (à partir d'observations terrain + photo aérienne de 2020)

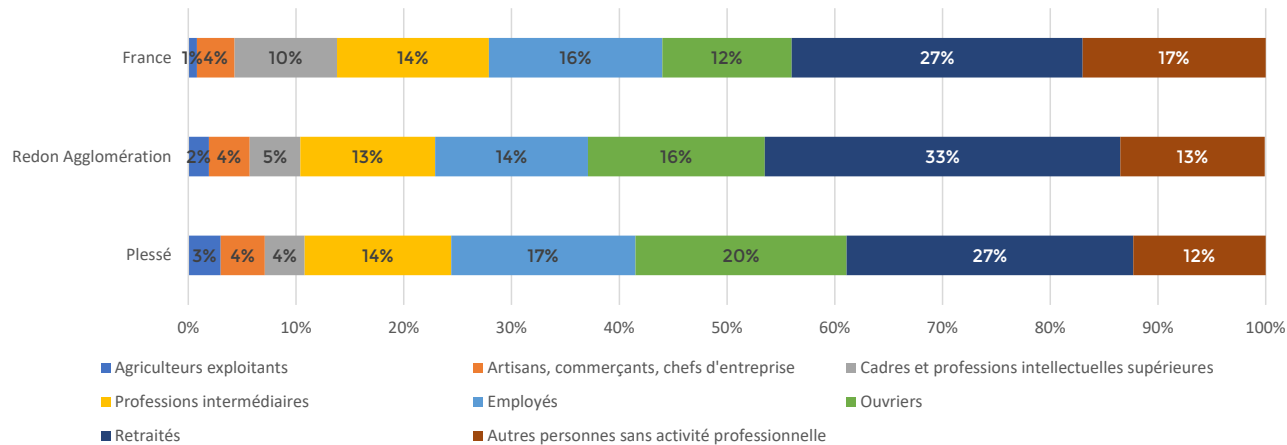
NOS
VULNÉRABILITÉS

UNE PRÉCARITÉ CONCENTRÉE DANS LES BOURGS ?



NOS VULNÉRABILITÉS : DES BOURGS FRAGILISÉS ?

Une composition socio-professionnelle «atypique» qui engendre des fragilités spécifiques



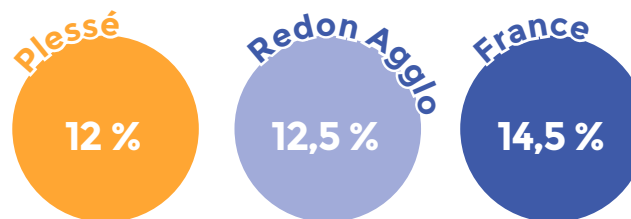
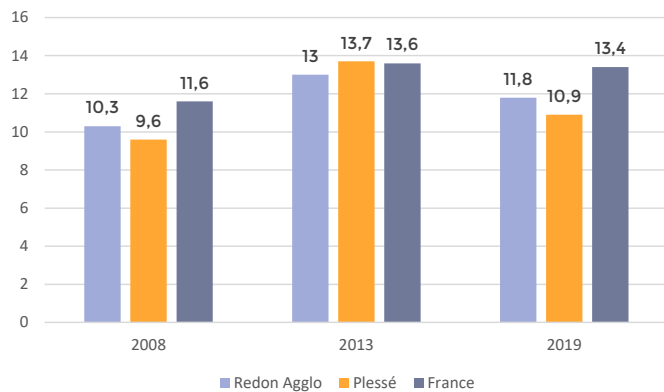
proportionnellement plus d'agriculteurs et d'ouvriers



Part des ménages imposés en 2019

Catégorie socio-professionnelle des plus de 15 ans en 2019

Sans décrochage majeur des indicateurs de chômage et de précarité



Évolution du taux de chômage

Taux de pauvreté en 2019

RP INSEE 2019

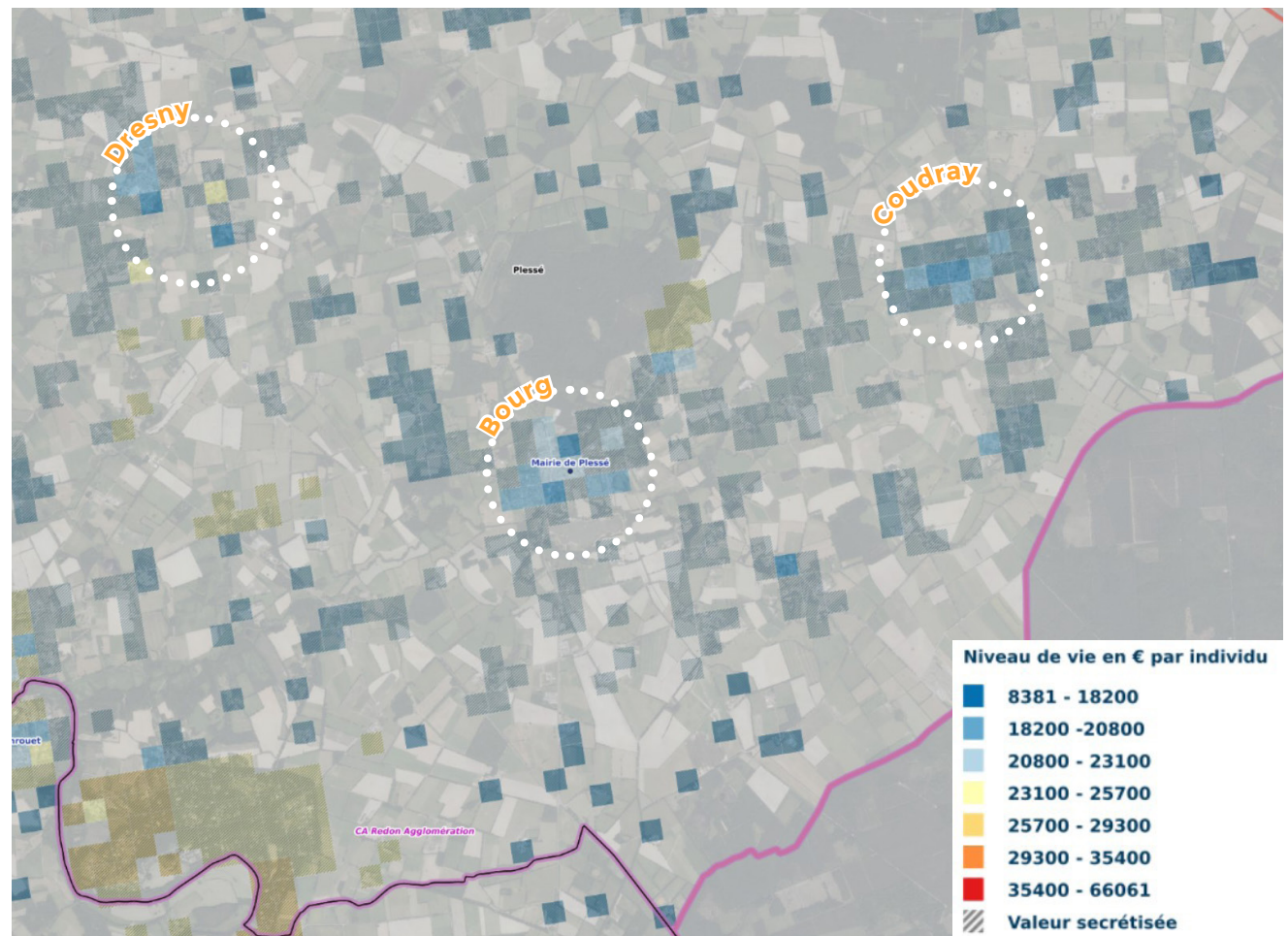
NOS VULNÉRABILITÉS : DES BOURGS FRAGILISÉS ?

Une fragilité qui se concentre dans les bourgs

Quels enjeux pour les bourgs demain :

- Développement des capacités d'emploi localisé : rôle de Territoire Zéro Chômeur et accès à la formation (mobilité)
- En faire des lieux ressource pour les plus fragiles : quelle accessibilité ? quels services ?

Niveau de vie en 2019



Niveau de vie en euros par individu et par an : pour des raisons de confidentialité, les données apparaissant sur un fond hachuré ont été modifiées par imputation. Un traitement a été appliqué sur les valeurs extrêmes (winsorisation). Source : Insee FiLoSoFi 2017

NOS
VULNÉRABILITÉS

DES BOURGS HABITÉS MAIS FRAGILISÉS ?



NOS VULNÉRABILITÉS : DES BOURGS HABITÉS MAIS FRAGILISÉS

Un habitat ancien... mais aussi très récent

- Des bourgs caractérisés par un bâti relativement ancien : 3 bâtiments sur 10 datent d'avant 1900....
- Mais aussi par une dynamique récente de construction importante : 3 bâtiments sur 10 ont été construits depuis moins de 20 ans

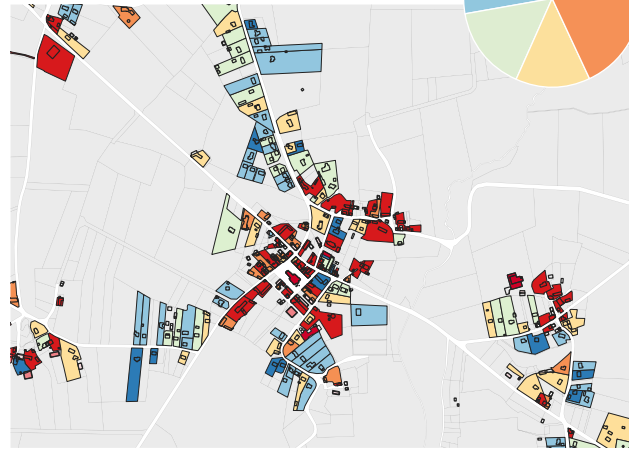
Quels enjeux demain ?

- Fragilités du bâti ancien (thermique, salubrité, adaptation au vieillissement et à l'évolution des usage ?) : quel accompagnement et dispositif pour massifier l'adaptation du bâti ancien ? Un potentiel économique à considérer (chantiers, filière matériaux naturels, auto-réhabilitation accompagnée...)
- Thermique sur les bâtiments récents
- Une artificialisation à réduire fortement

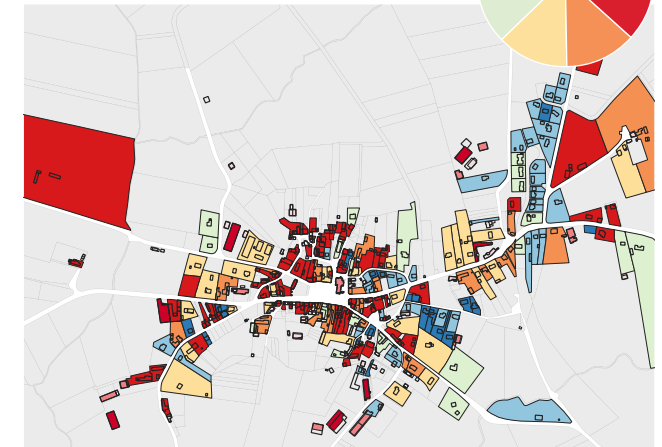
Construction du bâti le plus ancien :

- Avant 1900
- Entre 1900 et 1950
- Entre 1950 et 1980
- Entre 1980 et 2000
- Entre 2000 et 2010
- Entre 2010 et 2020

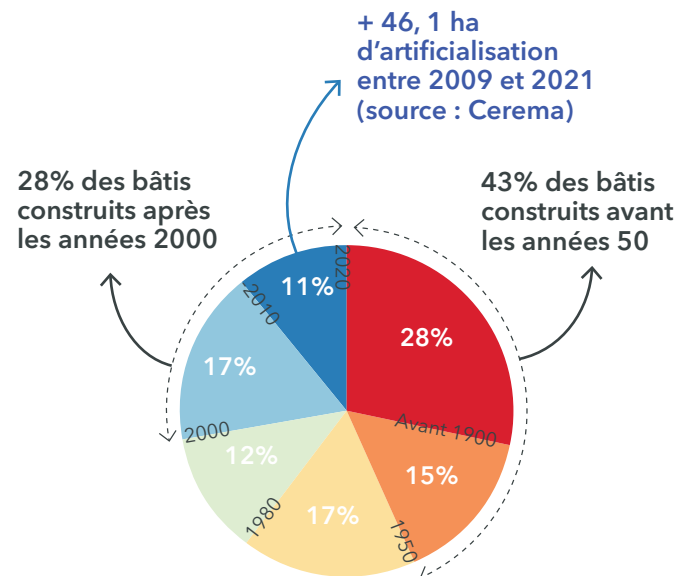
Le Dresny - 160 parcelles



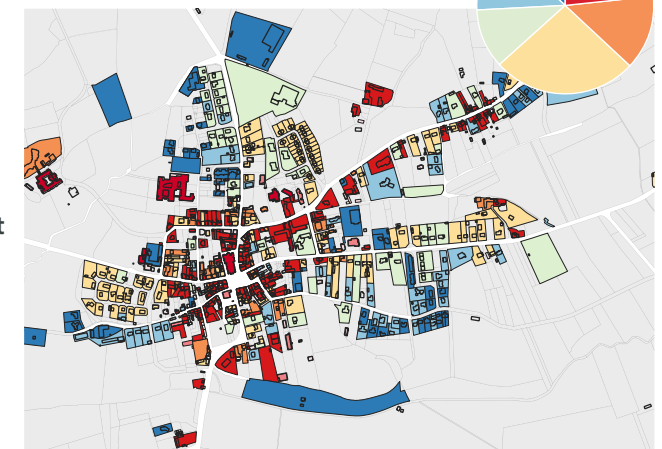
Le Coudray - 215 parcelles



Années de construction des bâtis des 3 bourgs



Plessé bourg - 455 parcelles



NOS VULNÉRABILITÉS : DES BOURGS HABITÉS MAIS FRAGILISÉS

Trois grandes périodes de constructions à l'échelle des bourgs

1 - L'Avant-Guerre et l'architecture vernaculaire : un modèle social et économe

Les constructions vernaculaires étaient construites en maçonnerie ou en pierre avec des charpentes en bois. Les constructions étaient alors accolées et compactes pour plus d'efficacité thermique mais aussi pour économiser l'espace autour des axes principaux de circulation et garantir la plus grande proximité aux fonctions urbaines. La vie s'organisait autour de «communs», autant bâtis qu'espaces extérieurs (puits, fours, jardins, appentis...), permettant aux habitants d'avoir accès à des équipements partagés qu'ils n'avaient pas dans leur parcelles dont les dimensions pouvaient alors être réduites. La densité était alors importante.



Quels enjeux demain ?

- Adaptation des logements
- Rénovation notamment thermique
- Conservation valeur patrimoniale

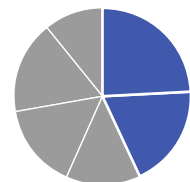


Ce qu'ils nous ont dit ...

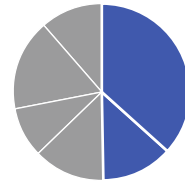
L'architecture patrimoniale des centres-bourgs constituent des atouts majeurs du cadre de vie pour les plesséens et plesséennes !

Part du bâti de la période considérée dans chaque bourg

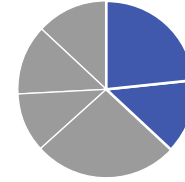
Le Dresny Le Coudray Plessé bourg



43% des bâtis construits avant les années 50



50% des bâtis construits avant les années 50



37% des bâtis construits avant les années 50

densité moyenne à Plessé entre 25 et 40 logements/ha

taille moyenne des parcelles

Avant 1900 : 1580 m²

1900 - 1950 : 1488 m²

NOS VULNÉRABILITÉS : DES BOURGS HABITÉS MAIS FRAGILISÉS

Un habitat ancien qui présente des fragilités

- Un habitat ancien (avant 1950) qui représente une partie importante des bâtis des trois bourgs (particulièrement au Coudray)
- sans oublier le tissu d'habitat des années 60-80, particulièrement fragile avec la hausse de l'énergie !

Quels enjeux demain ?

- Identification des situations pour accompagnement et adressage vers OPAH
- Identification des îlots dégradés pour mise en dynamique (contact propriétaire) : accompagnement
- Utilisation des moyens coercitifs de la commune si nécessaire : préemption, arrêté de péril

→ Un habitat ancien (mais pas que) dégradé, particulièrement en cœur de bourg



→ habitat dégradé et vacant, en situation de péril, ici au Dresny



→ locaux commerciaux vides, à protéger



→ habitat occupé, généralement sous forme locative, et dégradé, ici dans le bourg de Plessé

→ Voir détail par bourg sur carte de synthèse à suivre !

Un outil important : l'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat de Redon Agglomération 2016-2021 (2023)

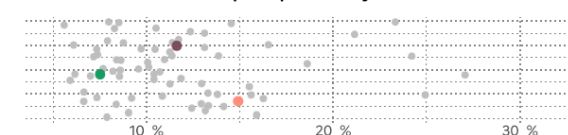
L'Agglomération de Redon a engagé une OPAH sur l'ensemble du territoire communal, mettant à disposition des propriétaires des moyens techniques de réalisation de diagnostic puis d'accompagnement vers des aides pour des travaux de rénovation et d'amélioration du logement. La Maison de l'Habitat est le lieu de service.

7.5 % du territoire artificialisé à Redon

source : OCSGE, observatoire de l'artificialisation, |

Territoire	Taux d'artificialisation (en %)*	Évolution du taux d'artificialisation entre 2013 et 2016 *	Espaces artificialisés en hectare en 2016 *
CA Redon Agglomération	7,5	0,1	3 256,3
Loire-Atlantique	14,9	0,2	104 240,0
Pays de la Loire	11,6	0,1	376 047,0
France métropolitaine	-	-	-

Taux d'artificialisation par Epci en Pays de la Loire



à Plessé :

50
rénovations
thermiques
14 d'adaptation
bilan OPAH
2016 2021

1,3 Md'€
de travaux engagés
bilan OPAH
2016 2021

NOS VULNÉRABILITÉS : DES BOURGS HABITÉS MAIS FRAGILISÉS

Trois grandes périodes de constructions à l'échelle des bourgs

2 - La modernité et abondance des ressources

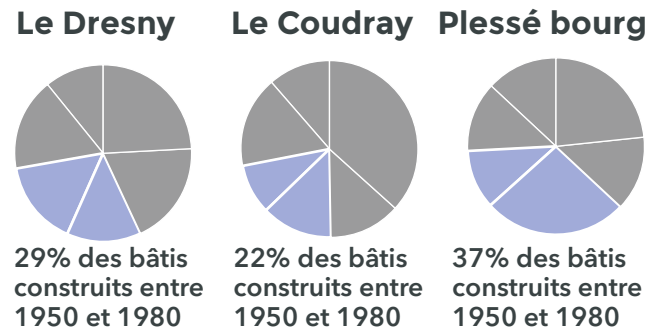
Après la Seconde Guerre mondiale, la période de la reconstruction a propulsé les besoins de construction. La relance économique internationale a permis à l'architecture de s'autonomiser des questions énergétiques : maisons isolées, étalement urbain, peu voire pas d'isolation. Dans le même temps, l'économie de la construction induite par le béton a provoqué une standardisation des logements qui ont perdus en qualité. Enfin, le développement de l'utilisation de la voiture a rendu la proximité aux centres-bourgs de moins en moins recherché, les lieux d'habitations se sont ainsi étalées sur les terres cultivées sans économiser la surface au sol.



Quels enjeux demain ?

- Adaptation des logements
- Rénovation notamment thermique
- Densification pavillonnaire

Part du bâti de la période considérée dans chaque bourg



densité moyenne à Plessé
environ 10 logements/ha

taille moyenne des parcelles
1950 - 1980 : 2 443 m²
1980 - 2000 : 2853 m²

NOS VULNÉRABILITÉS : DES BOURGS HABITÉS MAIS FRAGILISÉS

Trois grandes périodes de constructions à l'échelle des bourgs

3 - Les nouvelles pratiques de prise en compte de l'environnement

A partir des années 1981 et les crises énergétiques du 20e siècle sont apparues les premières réglementations thermiques pour le logement, mais le moment le plus notable est celui de la Réglementation Thermique de 2005 qui va réellement fixer les caractéristiques thermiques et les méthodes de construction pour des bâtiments moins énergivores. S'en sont suivies les RT plus récentes en 2012 et 2020. Pour autant, cet intérêt pour l'efficacité thermique des logements n'a pas questionné la forme urbaine héritée de la modernité qui reste peu compacte et décentrée.



Une production de maisons individuelle qui se lit dans le paysage urbain ...



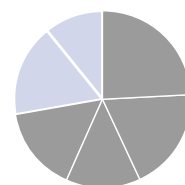
... dont une certaine maîtrise pourrait être nécessaire pour encadrer les forts potentiels de densification

Quels enjeux demain ?

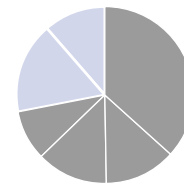
- Densification pavillonnaire des très grandes parcelles
- Densité des lots libres
- Qualité de l'insertion du bâti, des clôtures sur l'espace public, des franges avec les secteurs non urbanisés, notamment via le règlement du PLU
- Diversification des tailles des logements dans les constructions à venir

Part du bâti de la période considérée dans chaque bourg

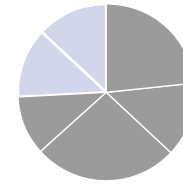
Le Dresny Le Coudray Plessé bourg



27% des bâtis construits après 2000



28% des bâtis construits après 2000



25% des bâtis construits après 2000

densité moyenne à Plessé de 10 à 5 logements/ha

taille moyenne des parcelles

2000 - 2010 : 2 737 m²

2010 - 2020 : 2 443 m²

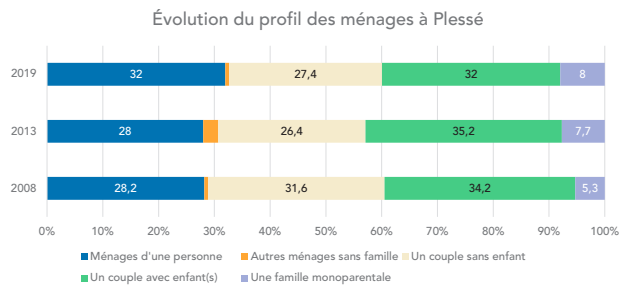
NOS VULNÉRABILITÉS : DES BOURGS HABITÉS MAIS FRAGILISÉS

La production de maisons individuelle à l'épreuve de la résilience

Des tailles de logements de moins en moins adaptés aux ménages

*Rappel :

- Une augmentation des ménages d'une personne
- Une diminution des coupes avec enfants
- Une augmentation des familles monoparentales



Aujourd'hui, il y a 2,4 personnes par ménage

soit 2 personne de moins qu'en 1968 d'après d'INSEE

Pourtant, 77% du parc de logements comporte plus de 4 pièces

c'est-à-dire une maison pour une famille !

Mais d'autres formes d'habitat sont possibles à Plessé ...

grâce à des opérations publiques maîtrisées !

L'opération de logements sociaux rue Petit Breton est récente mais plus dense que les lotissements privés du reste de la commune.

Au Malagué, des parcelles plus petites (logement privé et sociaux) mais qui posent la question de l'intégration urbaine et paysagère du bâti



NOS VULNÉRABILITÉS : DES BOURGS HABITÉS MAIS FRAGILISÉS

Une consommation foncière importante dans les bourgs

- Plessé a consommé 46 ha d'espace ENAF (source : observatoire du foncier Cerema) entre 2009-2021 pour 937 nouveaux habitants (+394 lgts). Par comparaison, la commune d'Orvault, jouxtant Nantes, a consommé 49 ha pour 2737 nouveaux habitants !
- Le bourg de Plessé, le Coudray dans une moindre mesure, concentre les nouvelles constructions et opérations

Étude KPMG 2020 :

Une consommation foncière importante (source : diagnostic provisoire du PLU) :

Sur l'ensemble du territoire : 604000m² entre 2007 et 2016 pour 336 logements, correspondant à une surface moyenne de 1797 m² par logement;

Hors Carheil : 440000 m² pour 293 logements, soit 1501 m² par logement

- Une densité limitée des opérations : une moyenne de 5,5 logements/ha

Quels enjeux demain ?

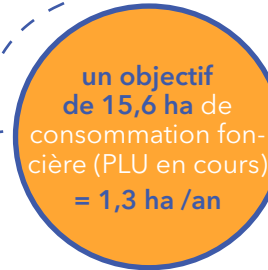
- Réduction de la consommation foncière : objectif de consommation de 15,6 ha (source KPMG), sur les 4 bourgs, avec un objectif de densité minimal de 17 logts/ha = **une nécessité d'arbitrage sur les extensions à maintenir !**
- Une maîtrise forte des nouvelles opérations et des potentiels de densification, notamment via l'outil réglementaire (OAP) ou par l'engagement d'opération globale avec des aménageurs
- Un rééquilibrage des zones AU au sein des 3 bourgs (en cours via projets)

Hier



bien au dessus du département, mais beaucoup moins que l'Agglo !

Demain



36,5 ha de zones AU à prioriser



Territoire
Espaces artificialisés supplémentaires par habitant entre 2011 et 2019 (en m²)

CA Redon Agglomération	1 417,9
Loire-Atlantique	381,1
Pays de la Loire	773,8
France métropolitaine	844,3



NOS VULNÉRABILITÉS : DES BOURGS HABITÉS MAIS FRAGILISÉS

Vulnérabilités habitat Dresny

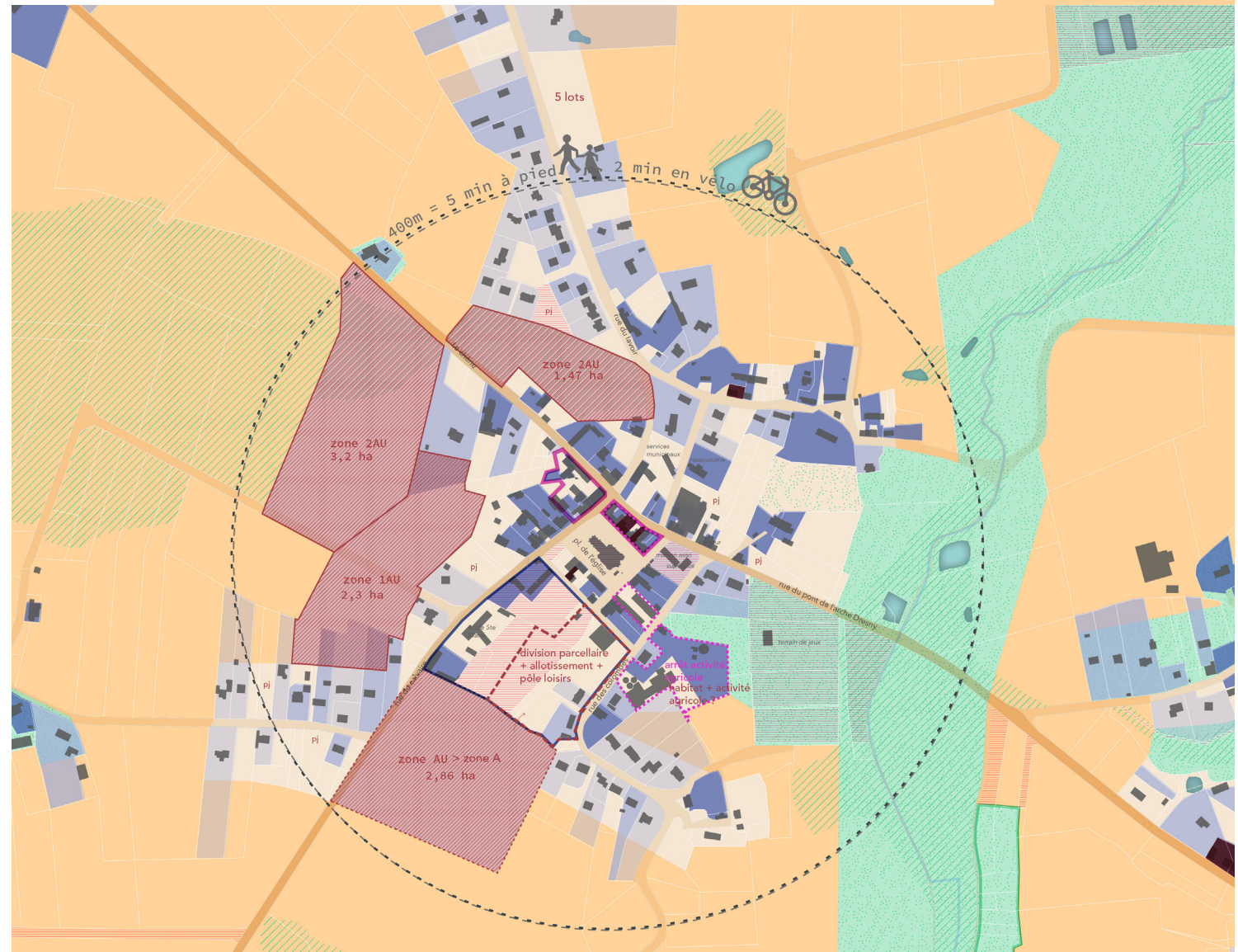
- Un bâti assez ancien
- Des situations de vacance et d'habitats dégradés, voir de périls en cœur de bourg
- Des emprises d'extension à prioriser et réduire fortement, au regard des capacités en renouvellement urbain

→ Un habitat dégradé qui nécessite d'accompagner voir de déclencher des solutions coercitives pour ne pas déqualifier les bâtis voisins. Un enjeu d'arbitrage sur les zones AU.

Bilan

Habitat dégradé et extension

LE DRESNY	parcelle	surface
Ilot dégradé	2	
ilot place de l'Eglise		
ilot angle		
Logements vacants	4	
Zone extension PLU (AU)	4	9,83 ha
1 AU	1	2,3
2 AU	2	4,67
retrocession envisagée	1	2,86



Période de construction du bâti (données magic)



Habitat fragilisé : vacance, dégradé

- bâti vacant de + de 2 ans (lovac+immersion)
- ilot habitat dégradé (immersion)

Secteur d'extension du bourg constitué

- zone à urbaniser (PLU en vigueur)
- zone AU potentiellement déclassée (commune)

Projets en cours

- secteurs de projet identifié

Potentiel d'accueil dans le bourg constitué

- ilot stratégique (vocation à définir, prioriser, encadrer)
- ilot stratégique de renouvellement urbain (veille)

Maitrise publique : logement, foncier

- foncier communal

NOS VULNÉRABILITÉS : DES BOURGS HABITÉS MAIS FRAGILISÉS

Vulnérabilités habitat Coudray

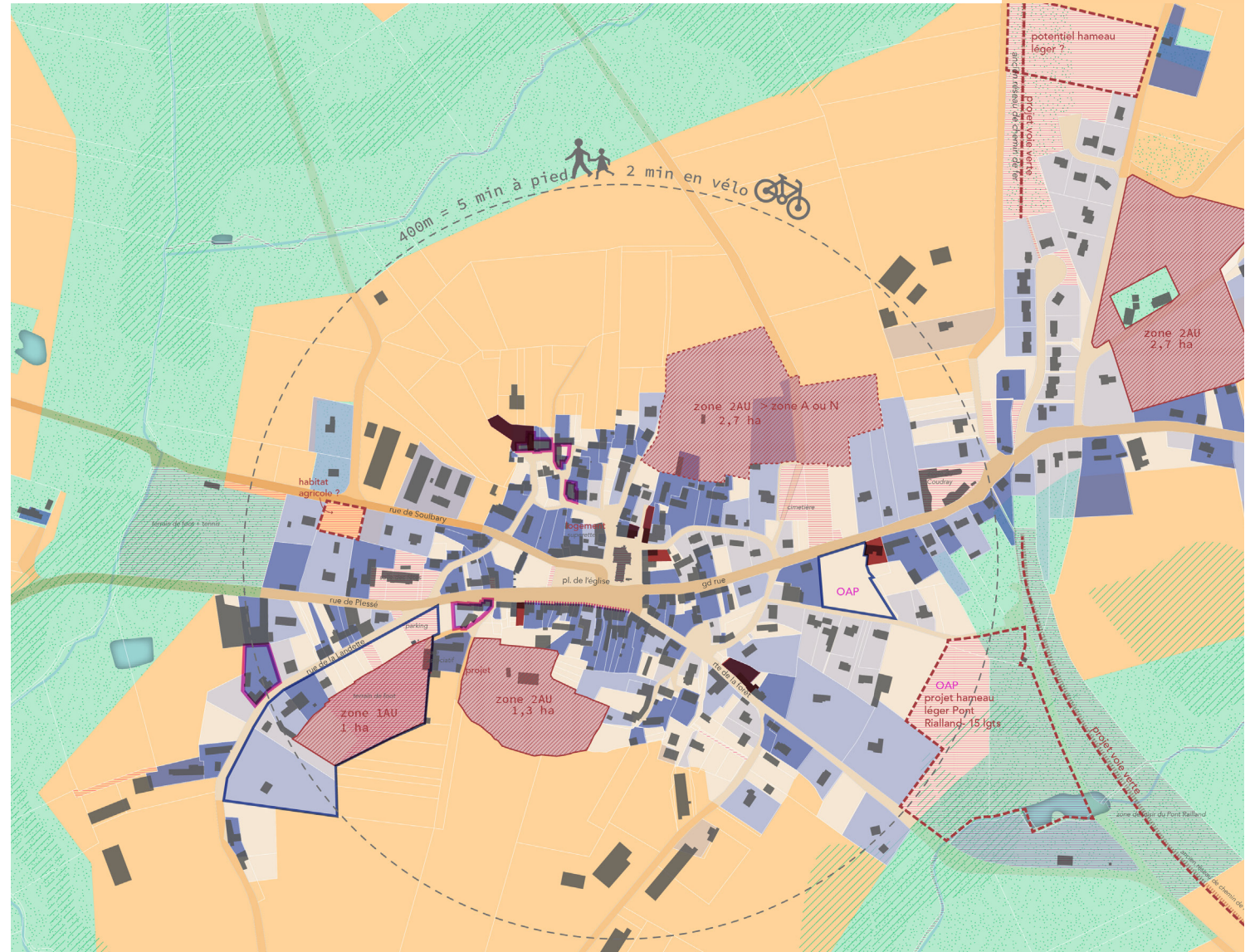
- Un bâti ancien important dans le cœur ancien, avec des situations d'habitat vacant généralement dégradé
- Des locaux commerciaux en RDC aujourd'hui vacants (mais habités aux étages) à préserver, avec l'ambition de conserver des possibilités de reprise commerciale dans le cœur de bourg
- Des emprises d'extension à prioriser dans le cœur de bourg, à proximité directe des services, et à bien encadrer au regard des enjeux de ceinture verte

→ 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

Bilan

Habitat dégradé et extension

PLESSÉ BOURG	parcelle	surface
Ilot dégradé	4	
Logements vacants	7	
Zone extension PLU (AU)	4	7,7 ha
1 AU (non urbanisé)	1	1
2 AU	2	4
retrocession envisagée	1	2,7



Période de construction du bâti (données magic)

- avant 1950
- 1950-2000
- après 2000



Habitat fragilisé : vacance, dégradé

- bâti vacant de + de 2 ans (lovac+immersion)
- ilot habitat dégradé (immersion)

Secteur d'extension du bourg constitué

- zone à urbaniser (PLU en vigueur)
- zone AU potentiellement déclassée (commune)

Projets en cours

- secteurs de projet identifiés

Potentiel d'accueil dans le bourg constitué

- ilot stratégique (vocation à définir, prioriser, encadrer)
- ilot stratégique de renouvellement urbain (veille)

Maitrise publique : logement, foncier

- foncier communal

NOS VULNÉRABILITÉS : DES BOURGS HABITÉS MAIS FRAGILISÉS

Plessé bourg

Vulnérabilités habitat Dresny

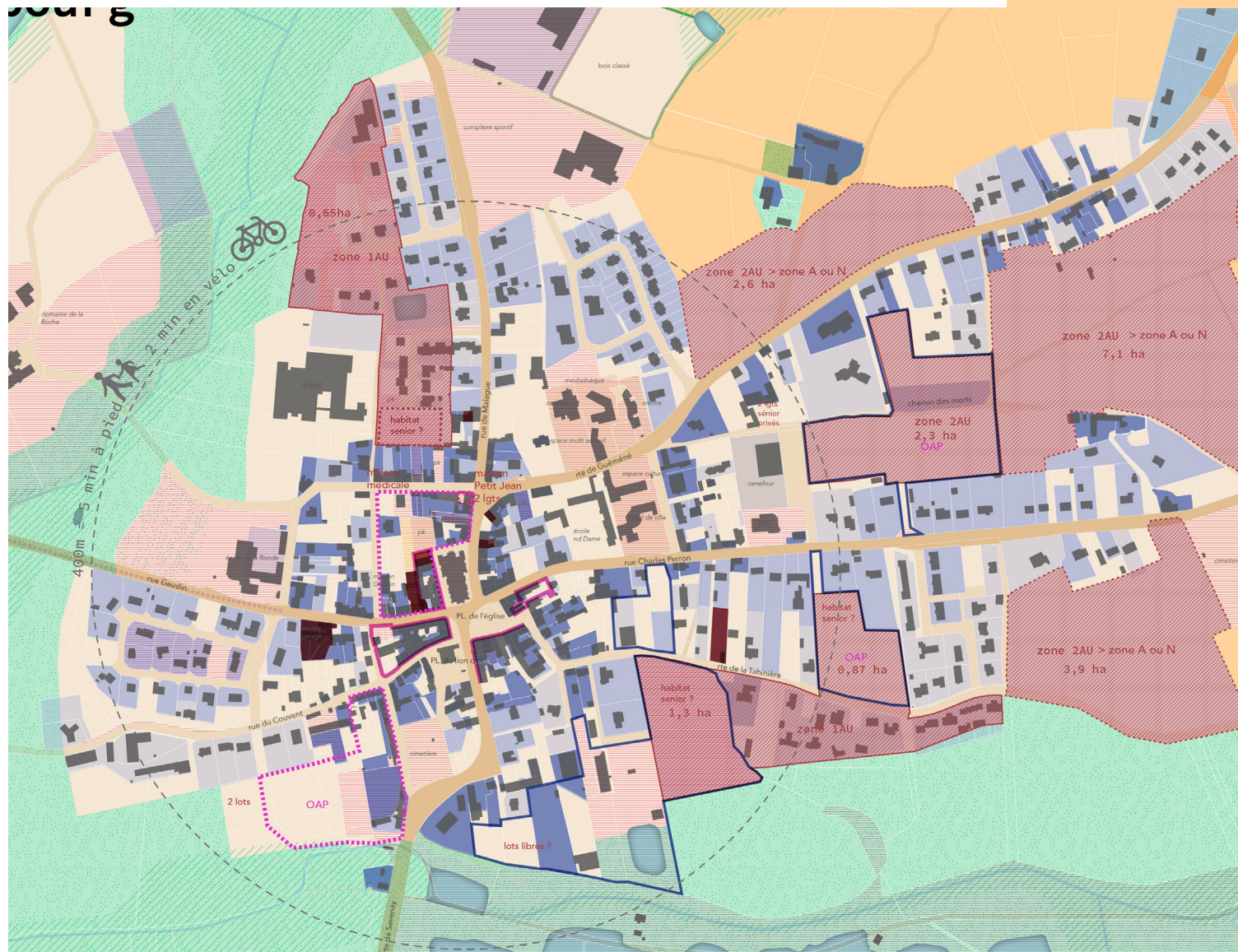
- Un bâti ancien autour de l'église, avec des situations d'habitat dégradé, notamment sur des locatifs privés
- Un bâti des années 60-80 à accompagner sur des améliorations thermiques
- De la vacance, sur des bâtiments identifiés
- Des emprises d'extension très nombreuses, à limiter fortement et à bien encadrer et prioriser au regard des capacités en densification

→ Un renouvellement urbain à prioriser et une extension à limiter et encadrer pour améliorer sa densité et qualité

Bilan

Habitat dégradé et extension

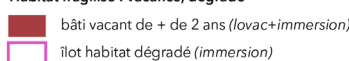
PLESSÉ BOURG	parcelle	surface
Îlot dégradé	3	
Logements vacants	6	
Zone extension PLU (AU)	5	18,72 ha
1 AU (non urbanisé)	2	2,82
2 AU	3	2,3
rétrocession envisagée	3	13,6



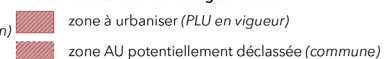
Période de construction du bâti (données magic)



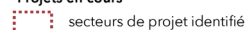
Habitat fragilisé : vacance, dégradé



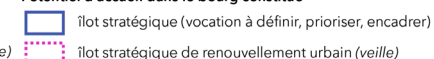
Secteur d'extension du bourg constitué



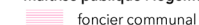
Projets en cours



Potential d'accueil dans le bourg constitué



Maîtrise publique : logement, foncier



**NOS
VULNÉRABILITÉS**

**TOUS LES SERVICES
À PLESSÉ BOURG ?**



NOS VULNÉRABILITÉS : DES BOURGS INÉGALEMENT DOTÉS



***Et quel est le lieu que vous préférez à Plessé ? ***

Extrait du questionnaire habitant en ligne

Le marché

La distri

Commerces

les 3 cafés associatifs

Boulangerie L'atelier M

Carrefour contact, Bar, L'angle, PMU restaurant,

Café l'escapade, La petite supérette du Dresny

Les halles

La médiathèque

Le stade

La mairie

Espace des trois lieux

Les salles de sports

La zone de loisirs

Le bourg de Plessé

Le bourg du Dresny

Pont Rialland

Le Coudray

Saint-clair

Fresnay

Rozay

Le terrain de la vache nantaise

Place de l'église

L'étang de Buñhel

Le jardin de Pirouette

Les abords du domaine de la Roche et EHPAD

Le domaine de Carheil

Le canal de Nantes à Brest

La forêt

La campagne

Les sentiers randonnées, Les chemins de campagne

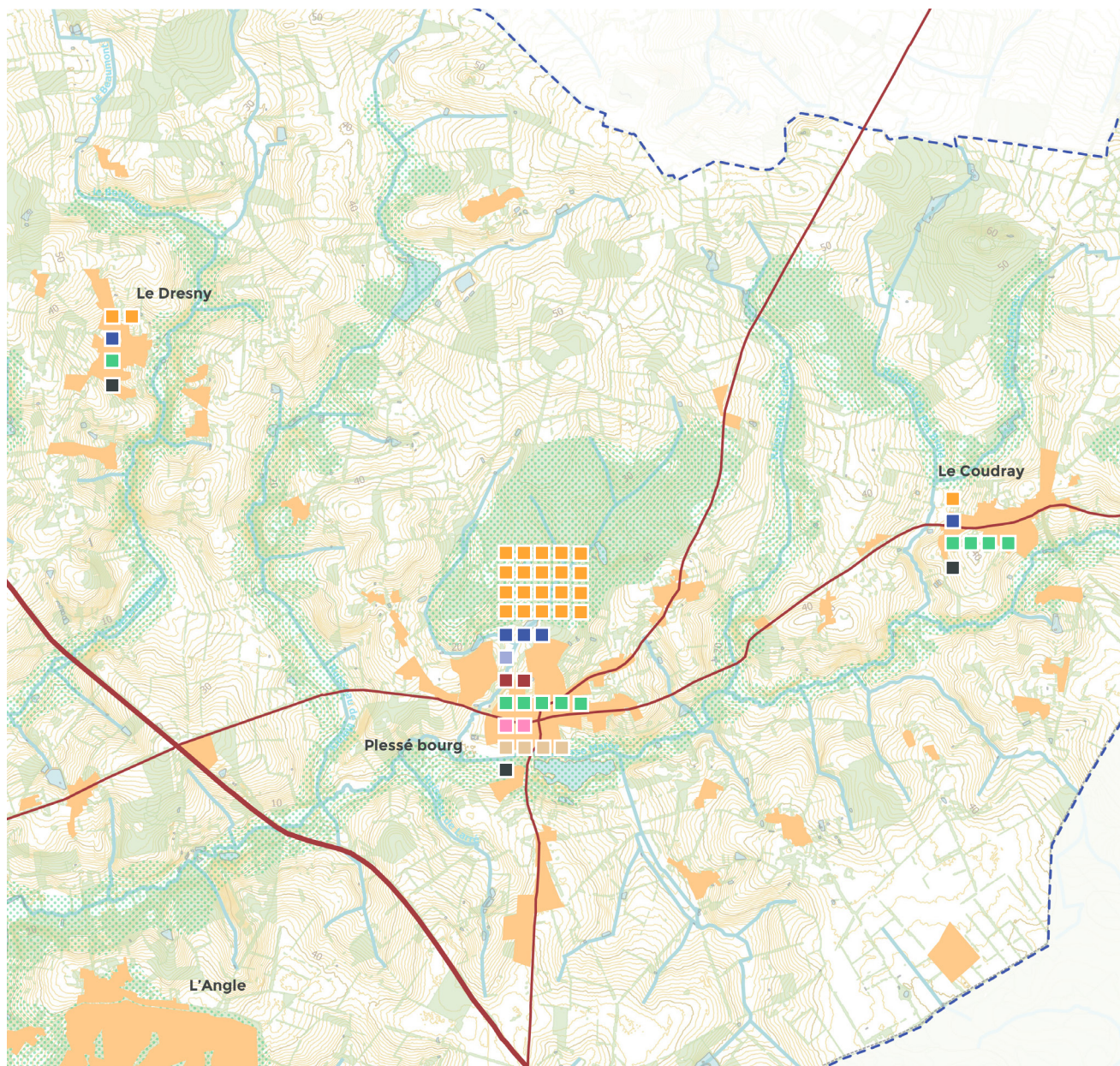
La ferme des 7 chemins

Le bocage en général

La pleine campagne sans éolienne !!!

La ferme équestre

NOS VULNÉRABILITÉS : DES BOURGS INÉGALEMENT DOTÉS (ÉQUIPEMENTS & SERVICES)



Ce qu'ils nous ont dit

«Chaque bourg a un peu le réflexe d'aller dans le centre le plus proche, plutôt que dans le bourg centre de Plessé. Pour le pain depuis le Coudray on va à Guéméné, depuis le Dresny à Guenrouët»

«Les bourgs tiennent à leur(s) école(s), qu'elle soit publique ou privé, c'est l'école du village»

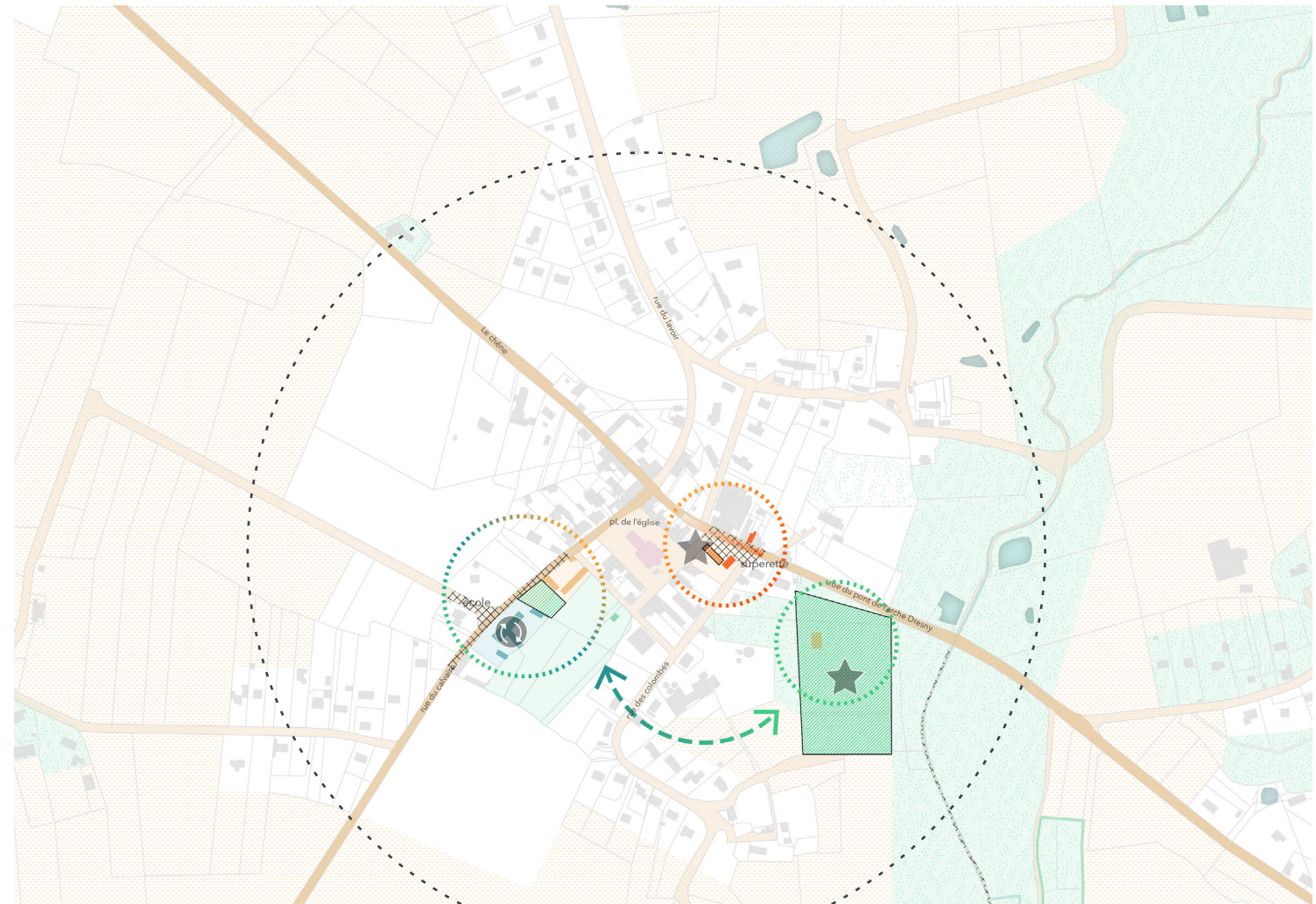
Nombre d'équipements thématiques par bourg :

- Commerces
- Scolaire
- Petite enfance
- Santé et social
- Sport et loisirs
- Culture
- Administratif, service public
- Associations

NOS VULNÉRABILITÉS : DES BOURGS INÉGALEMENT DOTÉS (ÉQUIPEMENTS & SERVICES)

Le Dresny

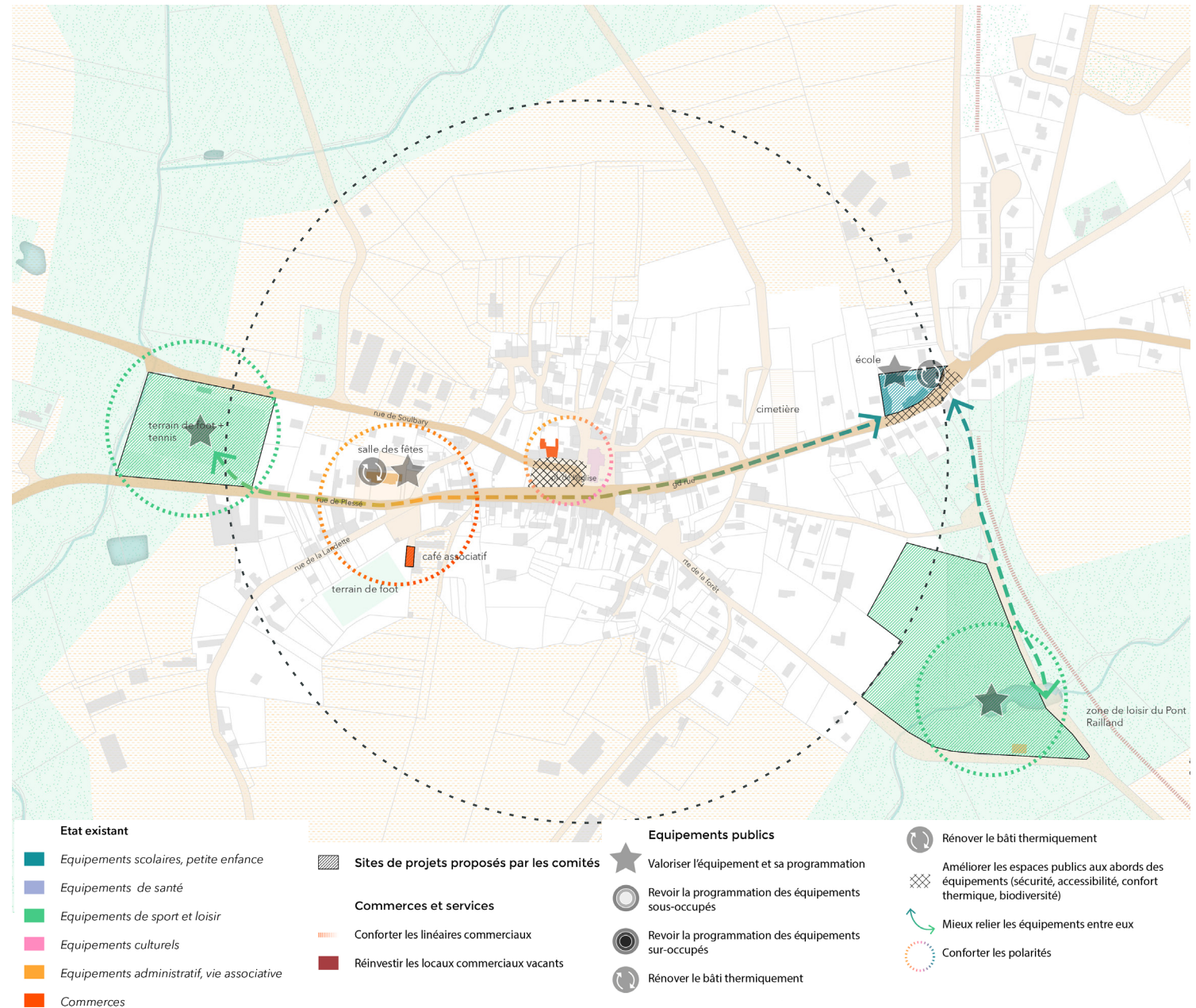
- Conforter le rôle de lieu de rencontre de l'entrée de bourg entre commerces et locaux associatifs : visibilité, confort de l'espace public ...
- Conforter la programmation de la zone de loisirs
- Anticiper la mutabilité du pôle scolaire : quel service minimum d'équipement sportif ? enjeu d'entretien de l'école privée
- Mieux connecter les pôles entre eux



NOS VULNÉRABILITÉS : DES BOURGS INÉGALEMENT DOTÉS (ÉQUIPEMENTS & SERVICES)

Le Coudray

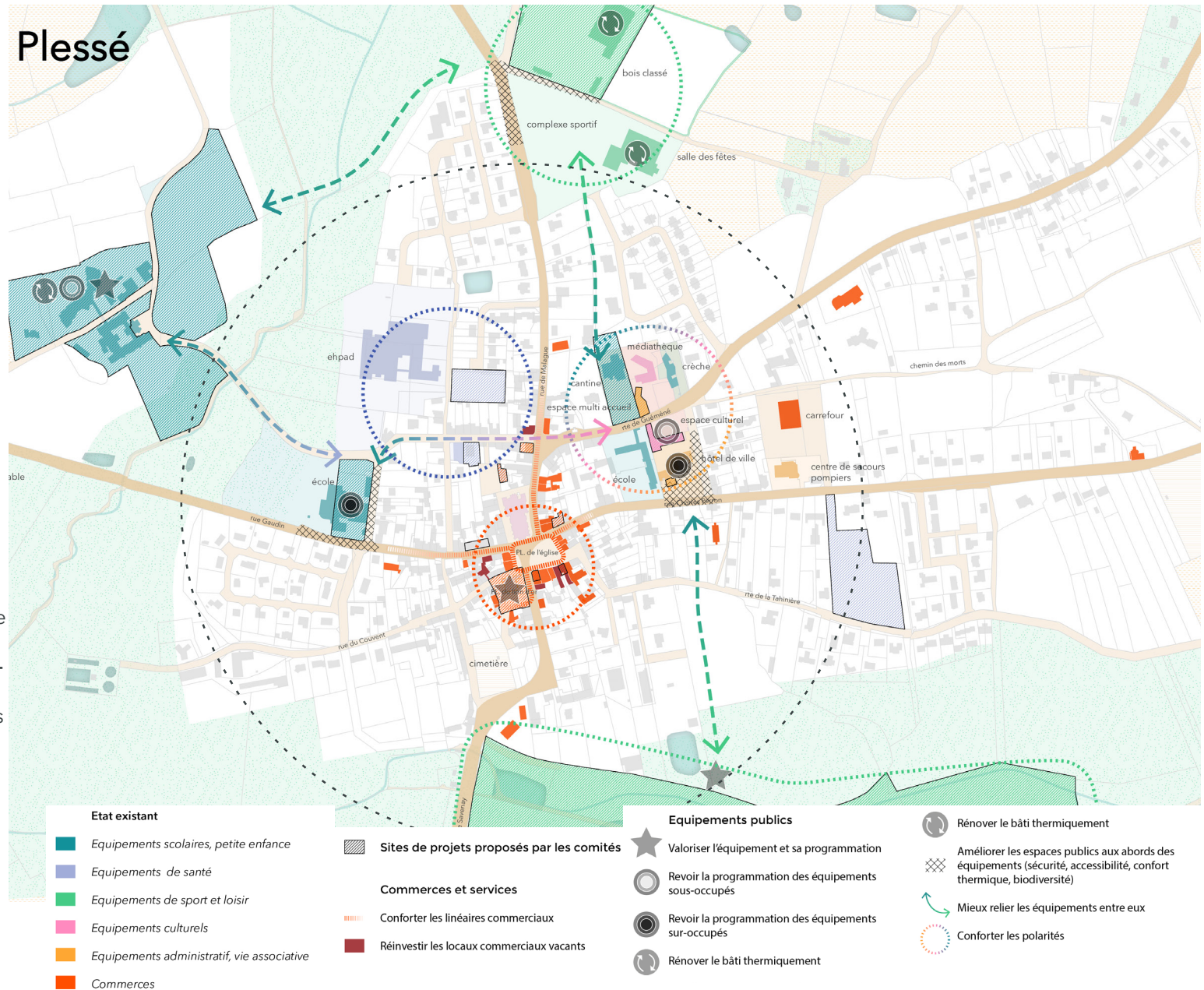
- **Conforter le pôle sportif** : rénovation de l'existant, programmation d'espaces délaissés
- **Affirmer un lieu de vie d'entrée de bourg entre la salle polyvalente et le café associatif** : apaisement de l'espace public de part et d'autre de la grande rue, amélioration des performances énergétiques de la salle polyvalente, adaptation des locaux aux activités accueillies
- **Maintenir le rôle commercial de la place centrale** : protection du linéaire existant, capacité de réversibilité des RDC actifs
- **Conforter la programmation de loisirs du Pont Rialland**
- **Travailler les liaisons entre pôles** : voie verte à venir, requalification et sécurisation de la grande rue



NOS VULNÉRABILITÉS : DES BOURGS INÉGALEMENT DOTÉS (ÉQUIPEMENTS & SERVICES)

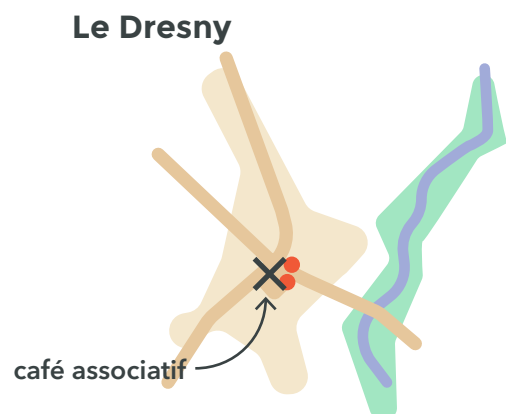
Plessé bourg

- **Construire un projet d'ensemble de mise en tourisme et de loisirs du quotidien à l'étang de Buhel** : programmation espace public, services récréatifs, hébergement
- **Conforter une polarité administrative et culturelle entre mairie et médiathèque** : qualité de l'espace public pour usages et parcours, vocation de la salle René Avard, montée en qualité des espaces d'accueil du public (mairie, MSP)
- **Affirmer la centralité commerçante** : rationalisation et structuration du linéaire commerçant, qualité des espaces publics (accessibilité et animation), rôle central du marché hebdomadaire
- **Mettre en cohérence l'offre de santé et de solidarité entre la future maison de santé et l'EHPAD** : mise en lien des praticiens, liens à la médecine douce, services aux seniors (logement, espace de convivialité), vocation de La Roche ?
- **Améliorer et anticiper la montée en charge de la chaîne périscolaire et scolaire** : visibilité des services parentalité, saturation potentielle de l'école publique, rénovation de La Roche (quelles vocations connexes ?), mutabilité de la cuisine centrale



NOS VULNÉRABILITÉS : DES BOURGS INÉGALEMENT DOTÉE (COMMERCES)

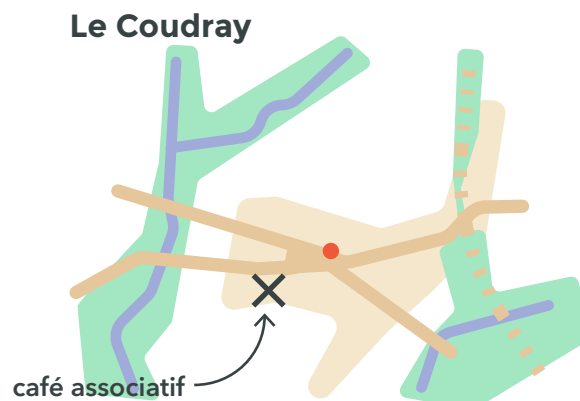
Une petite offre d'hyper proximité en tandem



«il n'y a plus de café au Dresny, mais la vie sociale c'est chez le coiffeur»

- COMPOSITION : deux enseignes d'hyper proximité, à la fois **commerce, service de proximité, et lieu de vie pour le bourg**
- STRUCTURATION : un tandem commercial qui s'est **excentré**, adressé sur la départementale en entrée de bourg : visibilité et flux

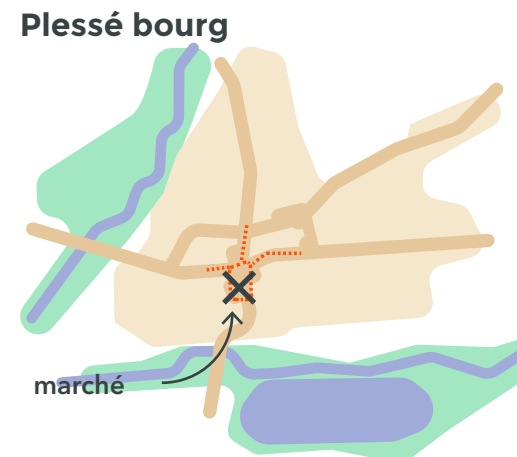
Une offre d'hyper proximité à maintenir et conforter



«On est passés de 10 à 1 commerce en 30 ans au Coudray, il faut préserver ce service minimum»

- COMPOSITION : une supérette à la fois **commerce, service de proximité, et lieu de vie**
- STRUCTURATION : une place centrale identifiée, des anciens RDC commerciaux encore visibles aujourd'hui habités

Une polarité commerciale plus étoffée à conforter et organiser



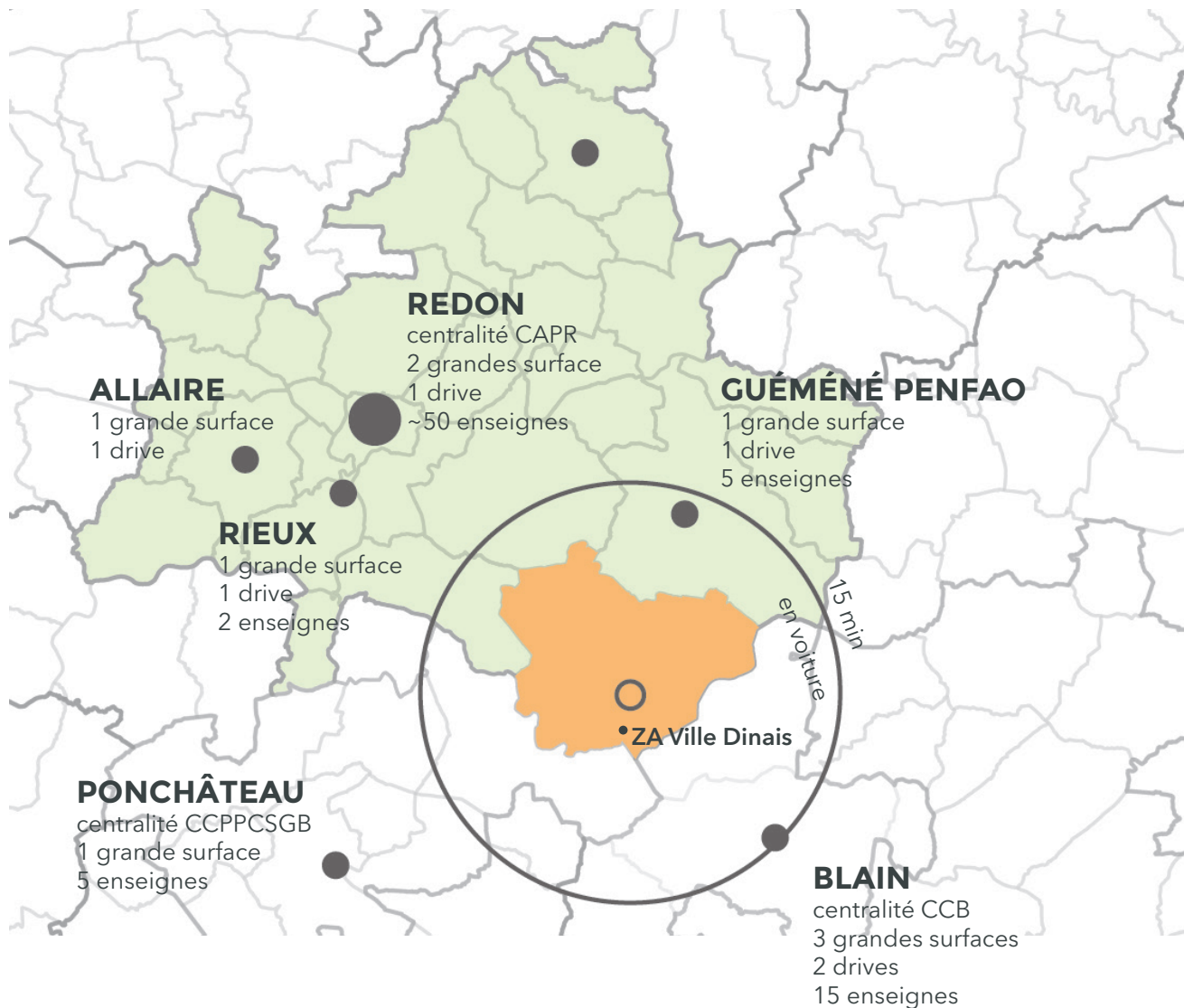
«Il y a à peu près tout ici, peut être que ça manque d'une terrasse ensoleillée proche du marché le dimanche »

- COMPOSITION : une offre quantitativement fournie, des locomotives au sein du bourg mais une zone artisanale intercommunale qui tend à accueillir des commerces pouvant fragiliser à terme le centre
- STRUCTURATION : un linéaire discontinu et hétérogène entre places et rues

→ Qu'est-ce qu'un **service commercial minimum plesséen** pour les bourgs ?

NOS VULNÉRABILITÉS : DES BOURGS INÉGALEMENT DOTÉE (COMMERCES)

L'ENVIRONNEMENT CONCURRENTIEL : une centralité proche d'offres concurrentielles



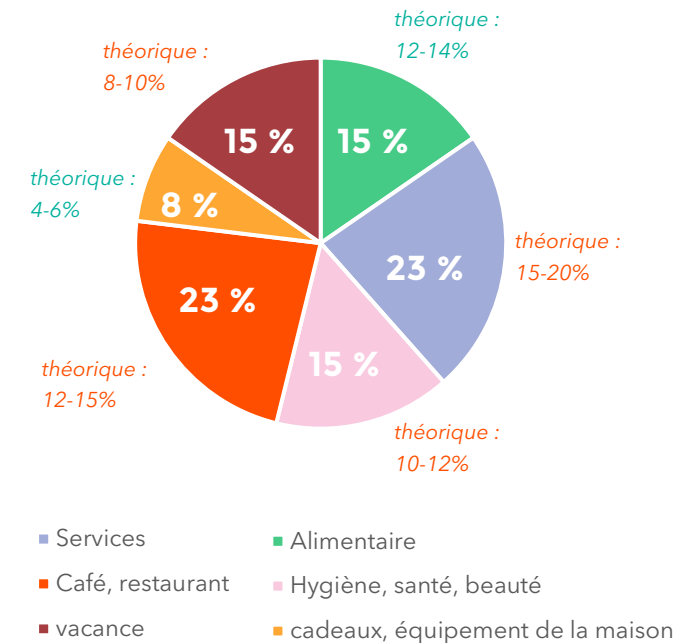
NOS VULNÉRABILITÉS : DES BOURGS INÉGALEMENT DOTÉE (COMMERCE)

COMPOSITION DE L'OFFRE

Un bourg centre structurant

zone de chalandise	Pôles de proximité activités de commerces et de services			
	1 000 habitants	2 000 à 3 000 habitants	3 000 à 6 000 habitants	dès 10 000 habitants
offre commerciale	offre réduite aux composantes de base des besoins de proximité		offre de proximité attractive	offre élargie et rayonnante bénéficiant d'un « effet de seuil »
volume de surface commerciale totale	3 à 5 unités	5 à 10 unités	10 à 15 unités	15 à 20 unités
alimentaire	boulangerie	supérette (150-250 m2) boulangerie	petit supermarché (400-800m2) boulangerie boucherie charcuterie* charcuterie traiteur* primeur*	supermarché taille moyenne (1000-2500 m2) quelques alimentaires spécialisés en complément de la boulangerie : poissonnerie crèmerie, fromagerie caviste, épicerie fine
café, restaurant	bar-café-bistrot	bar-snack, pizza	bar-snack, pizza, restauration rapide	Restauration assise : restaurants, brasseries salon de thé, bar PMU
services de proximité	coiffeur	pharmacie presse tabac loto coiffeur laverie	pharmacie presse tabac loto institut de beauté, 1 ou 2 coiffeurs pressing, cordonnerie	pharmacie presse tabac loto institut de beauté, coiffeurs optique auto-école cordonnerie, clé minute toiletage téléphonie laverie fleuriste
services tertiaires		banque	banque, agence immobilière	agence de voyage, assurance, agence de crédit, immobilière agence d'intérim
anormal			cadeau, carterie (en complément de la presse)	librairie, bazar, art de la table, PAP enfants, jeunes, sportswear, femmes, chaussures, accessoires, parfumerie
autres			La Poste, cabinet médical	La Poste, Laboratoire médical

* difficile à recruter, rôle du marché volant



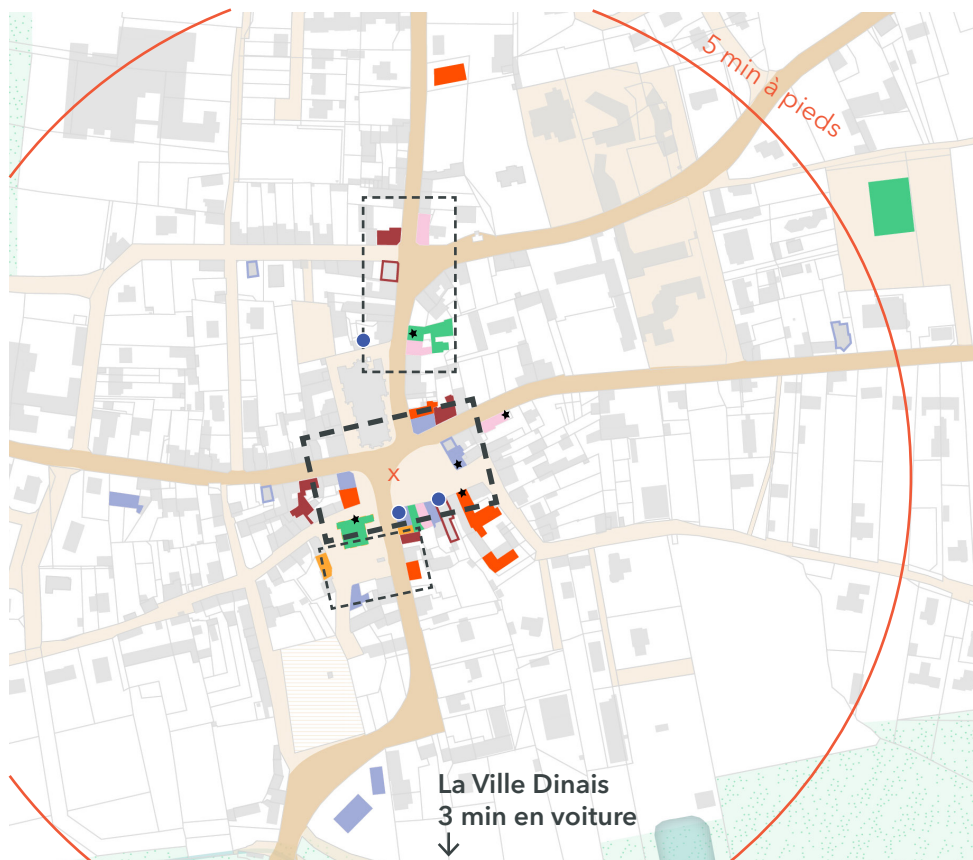
segments manquants théoriques :

culture, loisirs : 6-8% (partiellement couvert par le tabac presse)
équipement de la personne : 4-6%

NOS VULNÉRABILITÉS : DES BOURGS INÉGALEMENT DOTÉE (COMMERCES)

STRUCTURATION DE L'OFFRE

Un linéaire discontinu et concurrencé



non comptabilisé comme commerces :

- services médicaux (infirmière, naturopathe, maison de santé)
- cellules «hors circuit» : Petit Jean à venir, rdc habité (ancienne destination)
- ★ les «incontournables» : tabac presse, boulangerie, pharmacie, marché, café-restaurant avec terrasse
- emplacements potentiels pour la boutique de producteurs (Comité)
- Services ■ Café, restaurant ■ vacance ■ Alimentaire ■ Hygiène, santé, beauté
- cadeaux, équipement de la maison

Des séquences à intensités variables :



Petit Jean : une séquence portée par la boulangerie, bientôt renforcée (+2 cellules) mais très routière



Place de l'église : le cœur commerçant a perdu sa boulangerie, sa pharmacie, est marqué par les services, mais peu remobiliser des RDC (vacance, hors-circuit)



Place du marché : un espace public contrarié (ruptures de niveau, emmarchements) distinguant les espaces commerciaux

- Un **linéaire discontinu** et marqué par la vacance ou la reconversion de RDC en habitat
- Des «**incontournables**» dispersés
- **Cafés restaurant, une présence effective en question** : occupation de l'espace public, horaires d'ouverture, réponse aux attentes d'une diversité de publics (habitants, actifs, touristes)
- **Services** : une présence importante en cœur de linéaire, renforcée dernièrement par l'implantation du notaire
- **Le marché, une locomotive hebdomadaire** qui participe finalement assez peu à l'émulation commerciale du bourg : localisation encaissée, pas de lien direct aux terrasses, accessibilité ...
- Un risque accru d'**évasion commerciale** à la Ville Dinais : taille et configuration des locaux, accroche sur axe passant ...

→ Où est la place du village, où est la rue commerçante ?

→ Quelle stratégie demain ? contenir le linéaire pour le renforcer, s'appuyer sur la séquence centrale, cibler les installations par typologie d'offre, clarifier le statut de la ZA Ville Dinais ...

NOS VULNÉRABILITÉS : DES BOURGS INÉGALEMENT DOTÉE (COMMERCE)

LA VITALITÉ COMMERCÉANTE DU CENTRE-BOURG

Vue par les commerçants

Des commerçants plesséens (80%) qui habitent pour beaucoup dans les bourg (40%), qui viennent majoritairement travailler en voiture (70%), et plutôt prudents quant à l'avenir (50% ne savent pas s'ils vont réaliser des investissements ces prochaines années, 25% ne le feront pas : pas de besoin identifié ou manque de visibilité).

Un fonctionnement urbain plutôt satisfaisant

	Pas satisfait du tout	Pas satisfait	Satisfait	Très satisfait
Stationnement consommateurs	21.4%	7.1%	57.1%	14.3%
Stationnement commerçants	15.4%	23.1%	53.8%	7.7%
Accessibilité pour les livraisons	10%	0%	80%	10%
Accessibilité routière	8.3%	8.3%	66.7%	16.7%
Accessibilité modes actifs (piétons, PMR,...)	18.8%	31.2%	43.8%	6.2%

Des améliorations possibles en matière d'accessibilité et de visibilité



« Maintenir les commerces ouverts et la diversité avec du piéton au maximum et du vélo pour tous les commerces de proximité »

«Le stationnement [à limiter] sur la place et signalétique sur les commerces existants aux entrées des bourgs [à renforcer]»



Un univers commerçant plutôt satisfaisant

	Pas satisfait du tout	Pas satisfait	Satisfait	Très satisfait
Évolution de l'offre commerciale	13.3%	20%	60%	6.7%
Image du secteur commerçant	14.3%	0%	78.6%	7.1%
Échanges entre commerçants	7.7%	23.1%	61.5%	7.7%
Animation	9.1%	9.1%	81.8%	0%
Horaires d'ouverture	8.3%	0%	91.7%	0%
Qualité et diversité des produits et...	6.7%	13.3%	66.7%	13.3%

Des améliorations à envisager en matière de diversité d'offre, d'animation et



« Le départ de la boulangerie sur la place ça nous a vraiment mis un coup, on sent que ce n'est plus pareil »



lancement d'un appel à projet pour l'implantation d'un magasin de producteurs dans le centre-bourg [Comité]

structuration d'une association des commerçants en cours [Comité]



NOS VULNÉRABILITÉS : DES BOURGS INÉGALEMENT DOTÉE (COMMERCE)

LA VITALITÉ COMMERCÉANTE DU CENTRE-BOURG

Vue par les habitants

Les deux réponses (sur 7 possibles) les plus plébiscitées par bourg

Quelles sont les faiblesses du bourg du Dresny ?

46 sur 345 personnes ont répondu à cette question

L'offre commerciale incomplète 26 rép. 56.5%



Le manque d'animation dans les rues 18 rép. 39.1%



plus de commerces et plus d'animation au Dresny et au Coudray

Quelles sont les faiblesses du bourg du Coudray ?

30 sur 345 personnes ont répondu à cette question

L'offre commerciale incomplète 25 rép. 83.3%



Le manque d'animation dans les rues 15 rép. 50%



plus de commerces et une accessibilité améliorée à Plessé

Quelles sont les faiblesses du bourg de Plessé ?

208 sur 345 personnes ont répondu à cette question

L'offre commerciale incomplète 121 rép. 58.2%

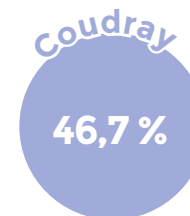
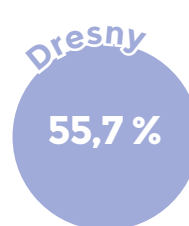


Le stationnement difficile 73 rép. 35.1%



« à la supérette il y a vraiment tout, du lait de producteur au distributeur de billets, c'est vraiment précieux »

Dans chaque bourg, la première piste d'amélioration est «le commerce et l'animation commerciale, dont le marché»



«Maintien du seuil commerces de proximité au bourg du Coudray. Développement d'autres commerces de service dans ce même bourg.»



« Autres commerces locaux de proximité : vêtements, chaussures... »

NOS VULNÉRABILITÉS

THÉMATIQUES

SYNTHÈSE DES ENJEUX POUR LES BOURGS

UNE COMMUNE TOUT VOITURE ?

1. Une commune du 1/4 d'heure à vélo - des bourgs du 1/4 d'heure à pied : faciliter les déplacements dans le cœur des bourgs pour les mobilités douces
2. Créer une trame de sentiers / chemins dans et autour des bourgs, reliant les lieux d'intérêts et structurants
3. Sécuriser les espaces partagés avec les mobilité «dures»
4. Aménager les espaces publics de proximité

DES BOURGS TROP MINÉRALISÉS ?

1. Désimperméabiliser les espaces publics
2. Déployer une identité végétale rurale et nourricière dans les bourgs
3. Révéler le fil de l'eau oublié dans les bourgs

UNE PRÉCARITÉ CONCENTRÉE DANS LES BOURGS ?

1. Renforcer les offres, les équipements et les lieux de convivialité dans les bourgs à destination des personnes fragiles
2. Créer de l'emploi dans les bourgs (opportunité TZ0, rénovation habitat...)
3. Créer de l'habitat spécifique en cœur de bourg

DES BOURGS HABITÉS MAIS FRAGILISÉS ?

1. Réinventer les modèles de l'habitat individuelle vers des formes plus denses et partagées
2. Choisir soigneusement les dernières sites d'extension urbaines
3. Cibler des secteurs de rénovation urbaine prioritaires

TOUS LES SERVICES À PLESSÉ BOURG ?

1. Arbitrer sur l'offre minimale (services, commerces) pour le bourg centre et les deux bourgs relais que sont le Coudray et le Dresny
2. Anticiper la montée en charge démographique (scolaire et petite enfance)
3. Définir une stratégie d'adaptation pour les équipements : performance énergétique, rénovation, usages...
4. Trouver une vocation pour la salle René Havart (stratégie culturelle)

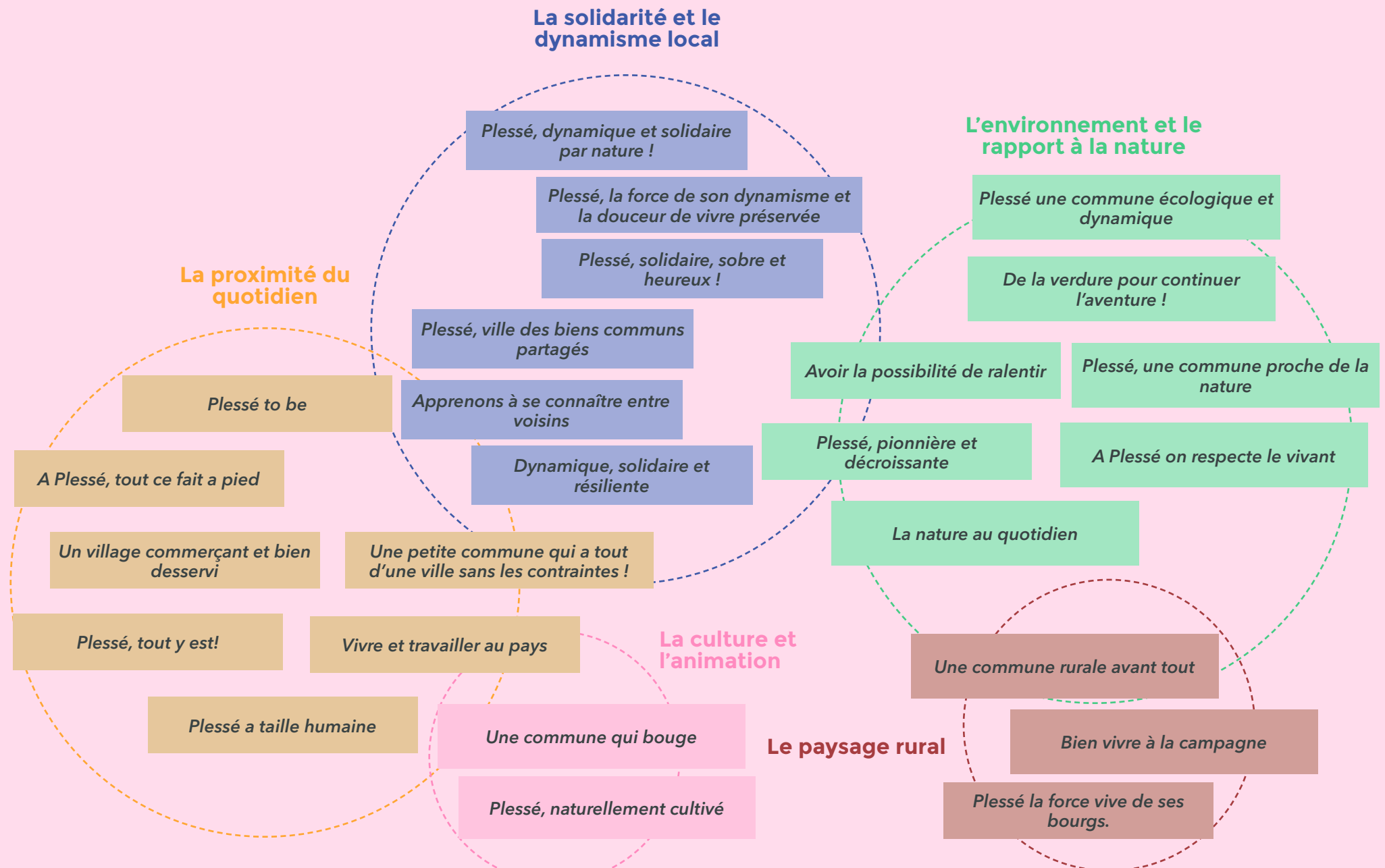
CONCLUSION

NOS DÉFIS POUR DEMAIN

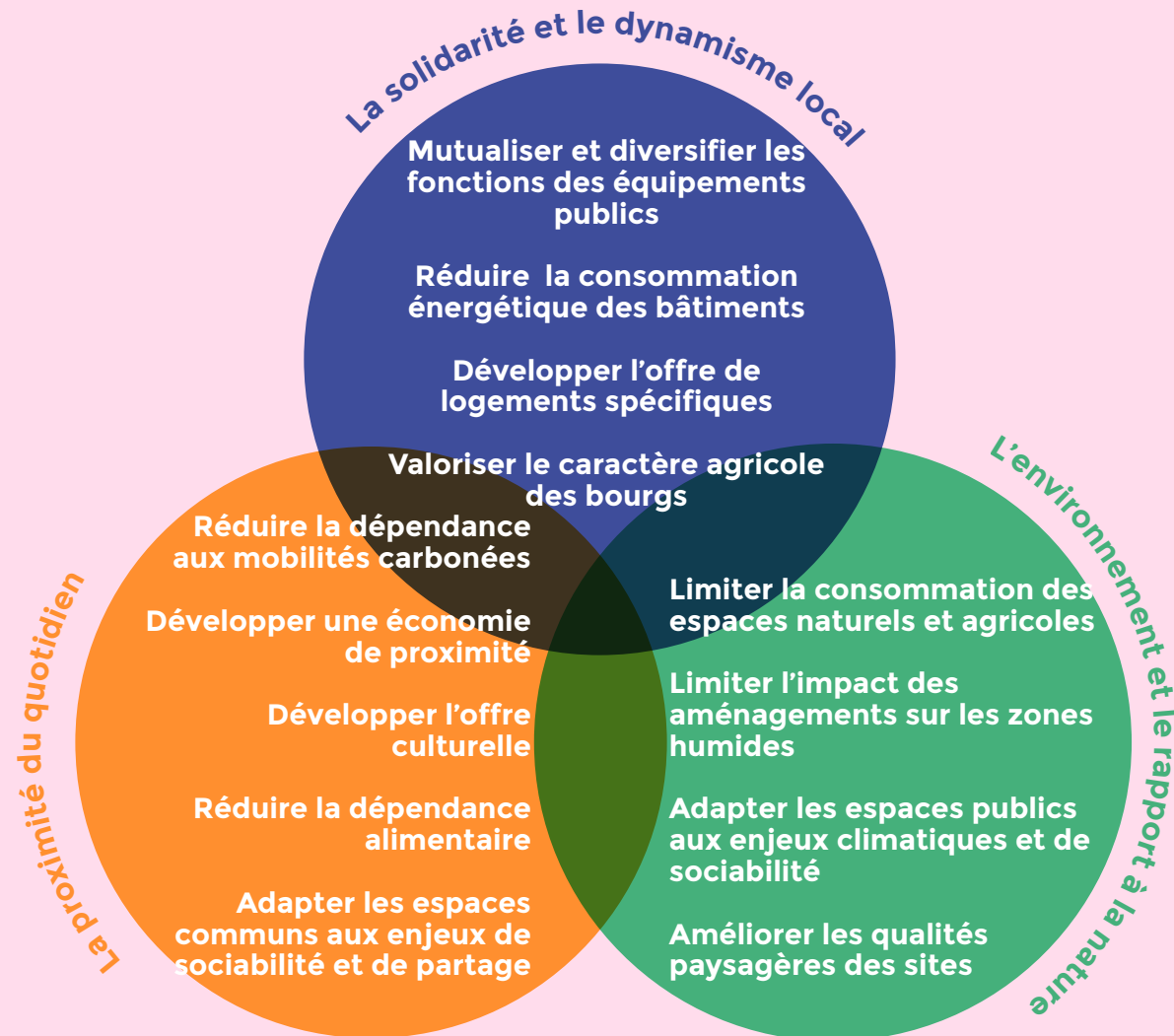
En synthèse, identification des défis pour Plessé demain : les défis seront la base de travail des orientations de la phase 2.

Déf. défi : «appel au combat»

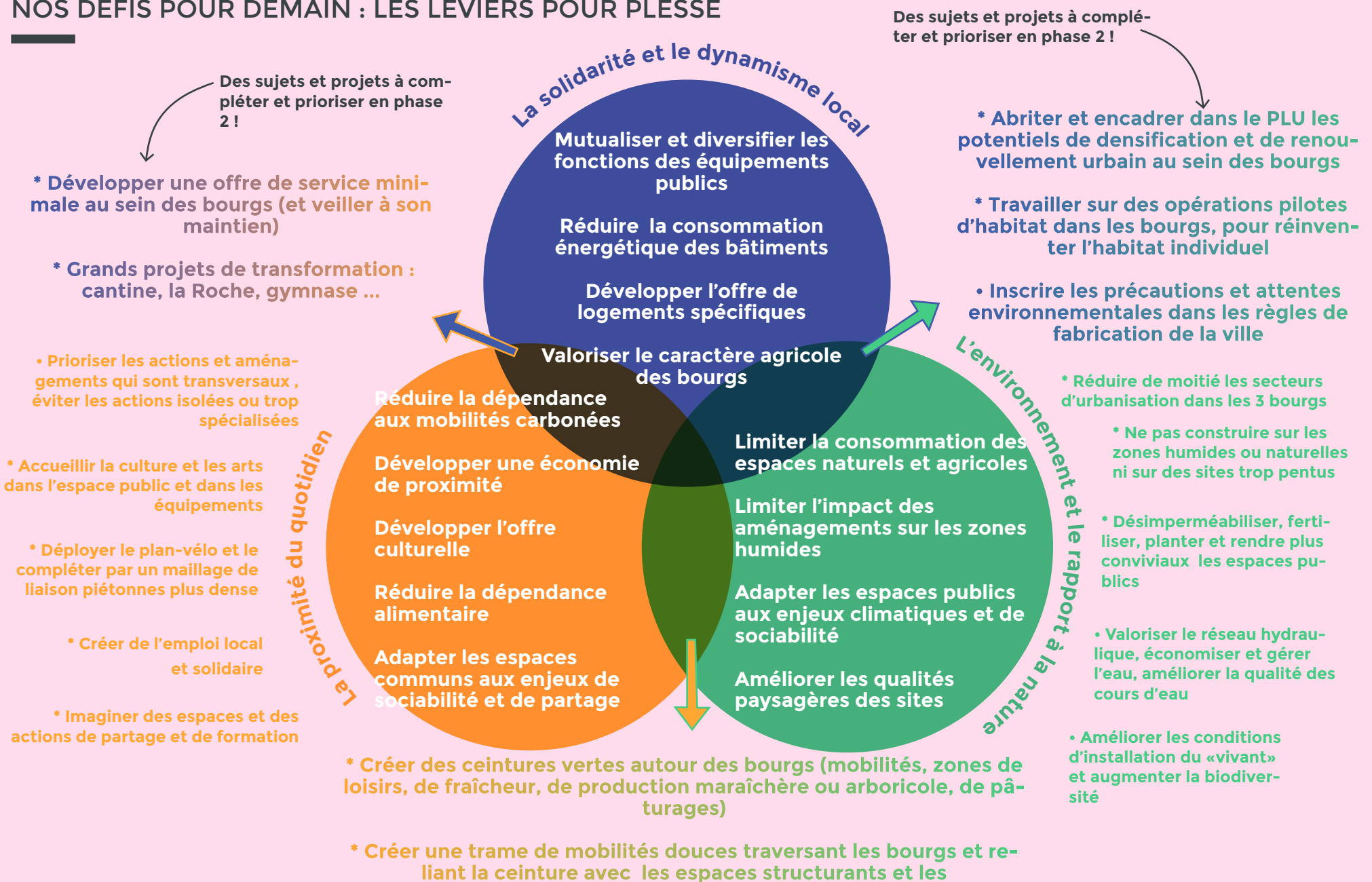
NOS DÉFIS POUR DEMAIN : LES SLOGANS POUR PLESSÉ



NOS DÉFIS POUR DEMAIN : LES LEVIERS POUR PLESSÉ










NOS DÉFIS POUR DEMAIN : LES LEVIERS POUR PLESSÉ



NOS DÉFIS POUR DEMAIN : LES LEVIERS POUR PLESSÉ












L'environnement et le rapport à la nature

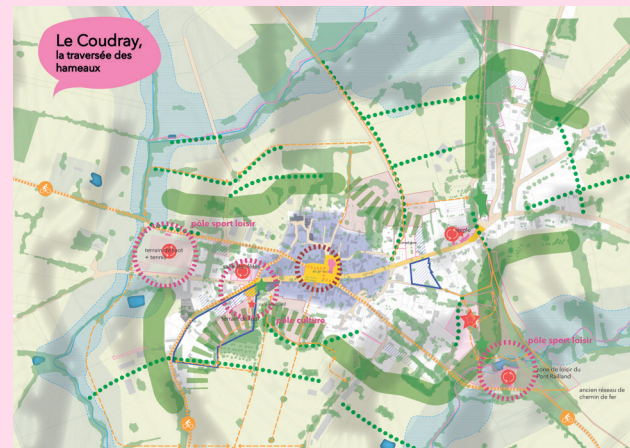
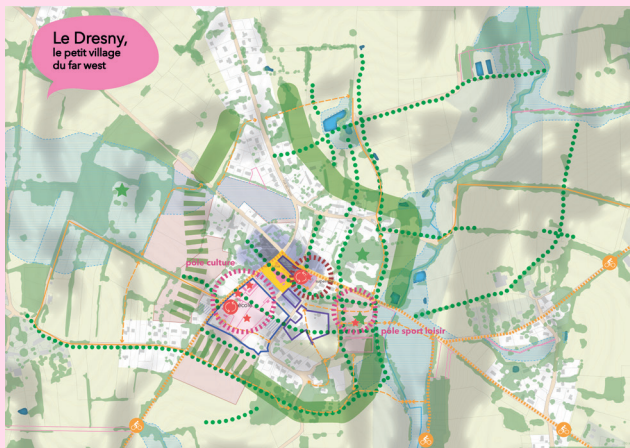
-  Préserver la trame bocagère et arborée
-  Créer des ceintures vertes autour des bourgs (lisières végétales, de loisirs, de déplacements doux, de production agricole...)
-  S'interroger sur la juste limite à l'urbanisation au sein des zone AU
-  Valoriser les atouts de biodiversité des bourgs
-  Conforter la trame végétale des existantes dans les bourgs (arbres d'alignements, des espaces privés, ...)
-  Compléter cette trame en créant des continuités végétales au sein des bourgs
-  Porter une attention aux zones humides au sein des projets d'aménagement

La proximité du quotidien

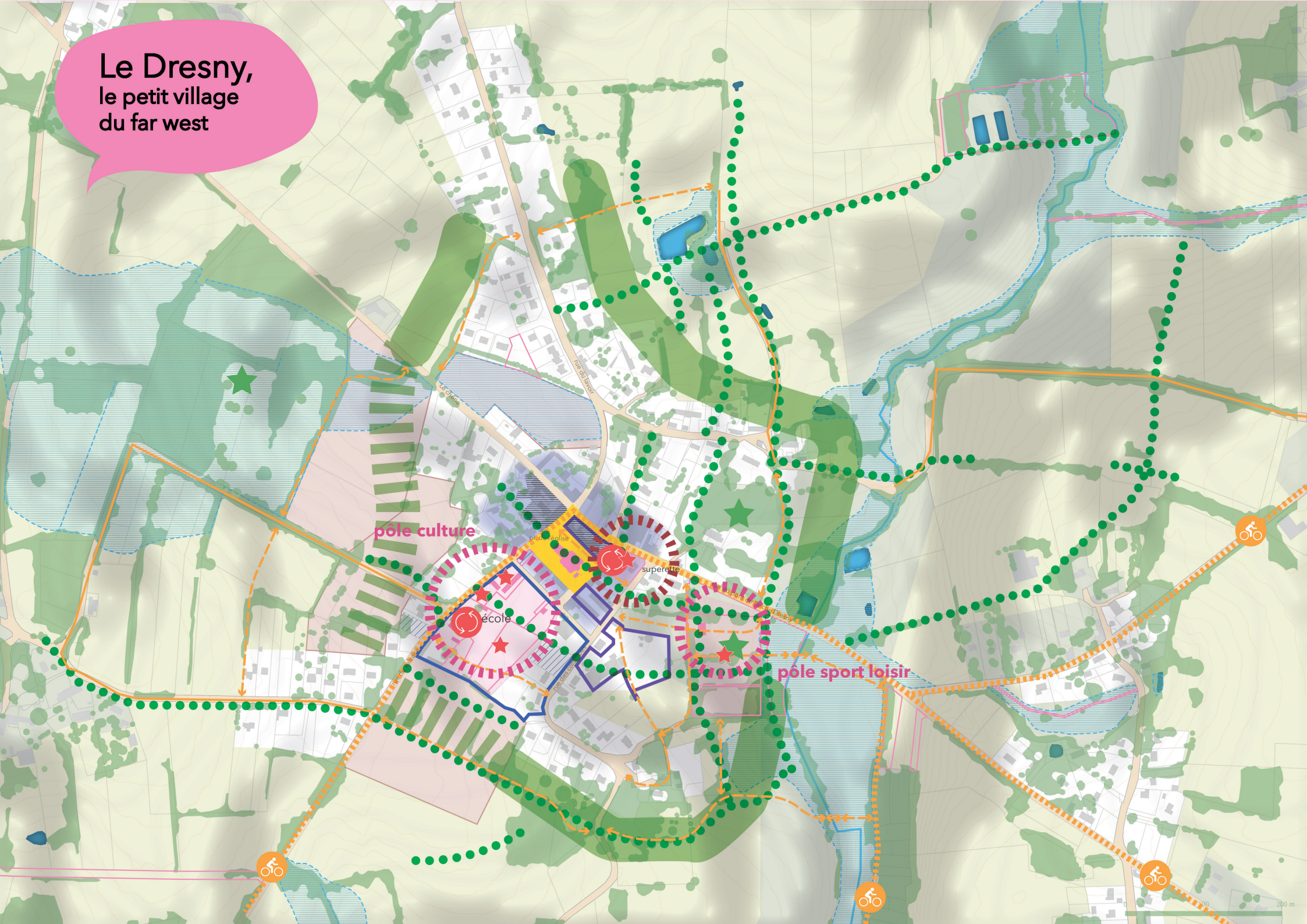
-  Les liaisons douces existantes
-  Désimperméabiliser et végétaliser les places porteuses d'animation dans les coeurs de bourg
-  Pacifier les espaces publics structurant
-  Mailler les bourgs avec un réseau de cheminements doux, reliant lisières et polarités d'usages (végétalisation et gestion de l'eau)
-  Intégrer et développer le plan-vélo au sein des bourgs
-  L'offre de commerces
-  Les locaux commerciaux vacants
-  Maintenir et renforcer les polarités commerciales
-  Valoriser l'architecture de la centralité historique en conservant et protégeant le patrimoine

La solidarité et le dynamisme local

-  L'offre d'équipement publics
-  Les parcelles communales
-  Renforcer les polarités d'offres et de services existantes (par l'espace public, par l'adaptation aux usages, par la mutualisation)
-  Adapter le patrimoine communal aux enjeux énergétiques et aux usages
-  Articuler et prioriser les projets des comités citoyens
-  Identifier des secteurs de projets (articulation et transversalité des réflexions)
-  Encadrer les potentiels de densification au sein des bourgs (vocation, qualité urbaine) : les dents creuses dans le tissu constitué ou non
-  Initier des opérations de densification sur des îlots stratégiques
-  Initier des opérations en renouvellement urbain sur des îlots stratégiques (diversification du logement, création de logements sociaux)
-  Identifier les îlots dégradés
-  Réduire de plus de moitié les zones AU : arbitrer sur les zones à conserver dans le PLU à venir



Le Dresny,
le petit village
du far west



pôle culture

pôle sport loisir

école

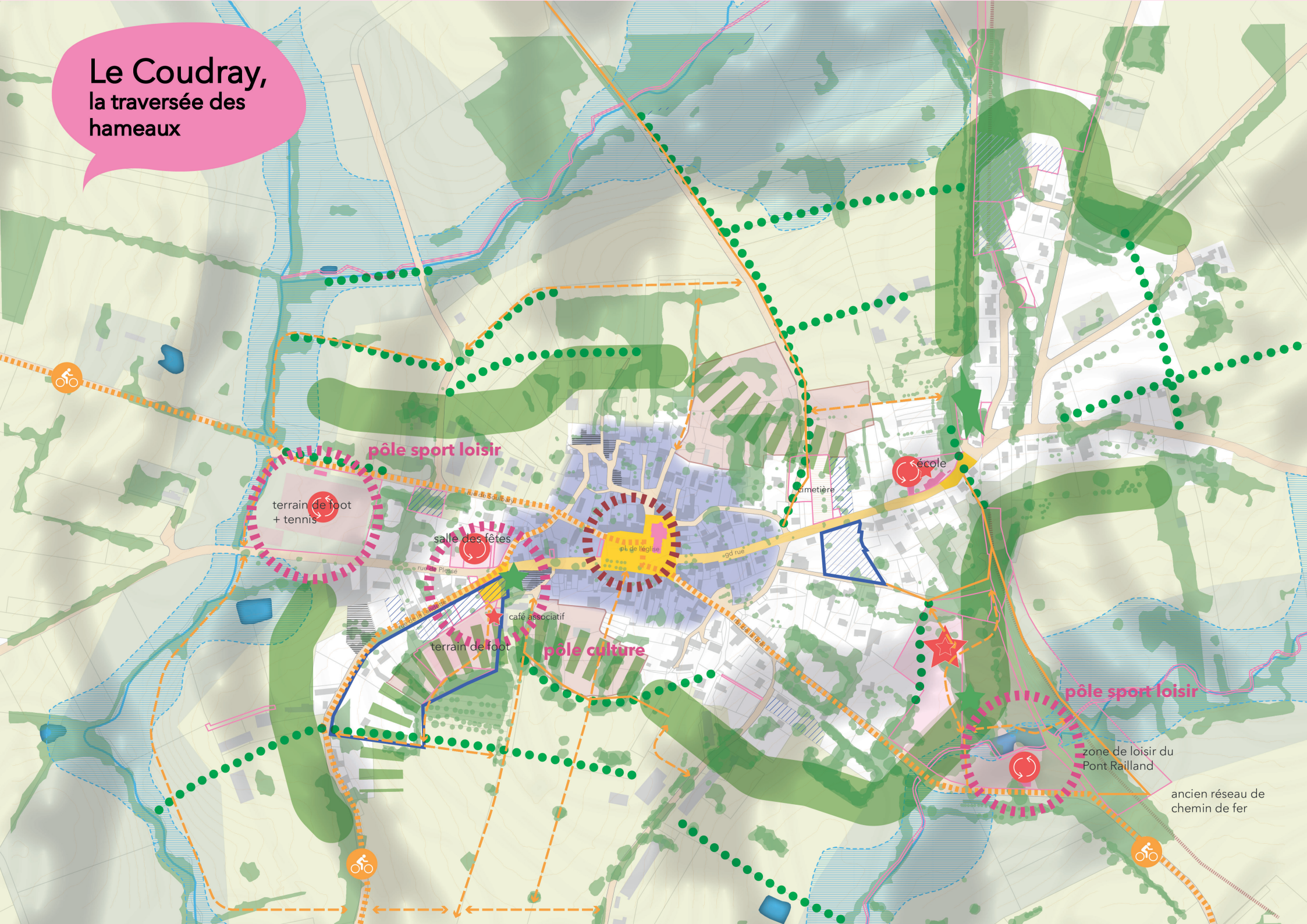
superette

place centrale



0 100 200 m

Le Coudray, la traversée des hameaux



pôle sport loisir

terrain de foot
+ tennis

salle des fêtes

pl. de l'église

cimetière

école

terrain de foot

pôle culture

café associatif

pôle sport loisir

zone de loisir du
Pont Railland

ancien réseau de
chemin de fer

Plessé la petite ville en balcon



bois classé

pôle sport loisir

complexe sportif

pôle santé



domaine de la Roche

ehpad

bibliothèque

café

crèche

pôle culture

espace multi accueil

espace culturel

carrefour



voie cyclable



école

église

école

hôtel de ville

centre de secours pompiers

rue de la Guérin

Pl. de l'église

Pl. du lion

cimetière

rue Charles Bonnet

rue de Savenay



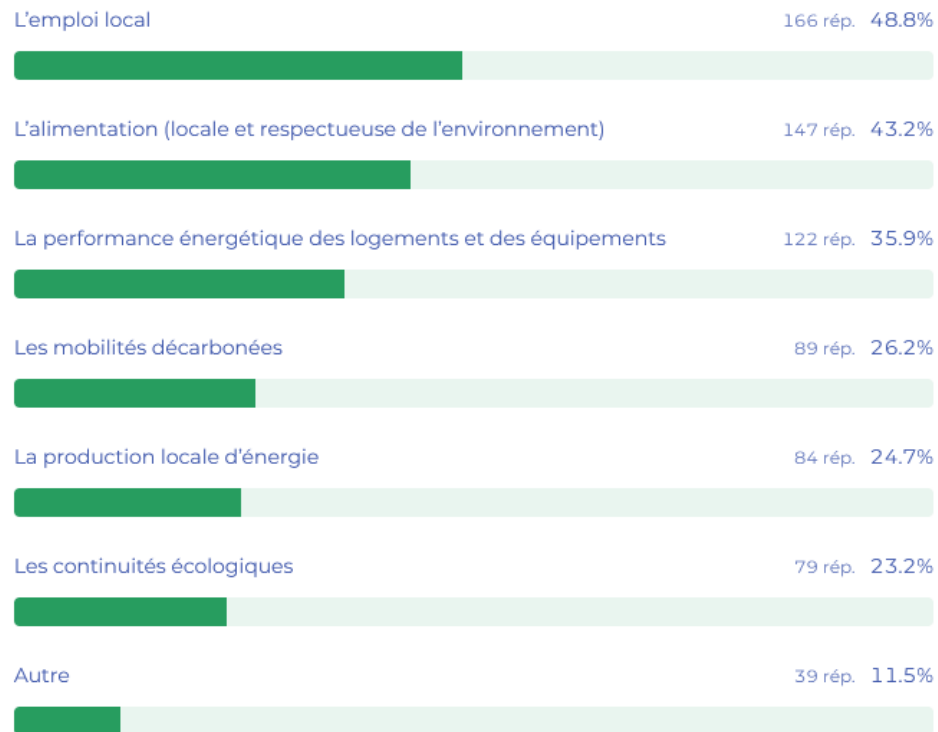
étang de Buhel

pôle sport loisir

NOS DÉFIS POUR DEMAIN : PLESSÉ = COMMUNE RÉSILIENTE ?

Quels leviers à développer pour faire de Plessé une commune plus résiliente ?

340 sur 345 personnes ont répondu à cette question



réduire l'emprise foncière

plus de jeunes foyers

gestion éclairage publique

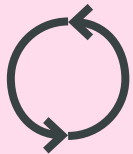
plus de transports en commun

mettre en avant le bio mais aussi le local

NOS DÉFIS POUR DEMAIN : LES LEVIERS POUR UNE COMMUNE RÉSILIENTE



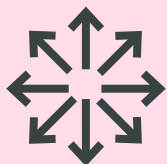
LIMITER
l'impact des aménagements
et des pratiques sur
l'environnement



ADAPTER
le territoire aux enjeux du
changement climatique



RÉDUIRE
la dépendance aux ressources
fossiles



DÉVELOPPER
les solidarités locales



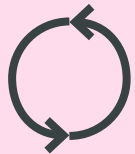
NOS DÉFIS POUR DEMAIN : LES LEVIERS POUR UNE COMMUNE RÉSILIENTE



LIMITER

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

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



ADAPTER

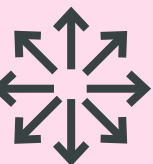
le territoire aux enjeux du changement climatique

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



RÉDUIRE

la dépendance aux ressources fossiles



DÉVELOPPER

les solidarités locales = des invariants



ANNEXES



CONCERTATION
PARTENAIRES

synthèse de l'atelier partena- naire de diagnostic

atelier réalisé le 8 septembre 2022 pendant l'immersion de diagnostic, dans la salle des fêtes du Coudray

4 tables de travail :
Habiter les bourgs
Vivre le paysage
Bouger et se déplacer à Plessé
Vivre les bourgs

ATELIER PARTENAIRE : TABLE 1 HABITER À PLESSÉ

Atouts

- accessibilité des prix
- 3 centralités de service : les 3 bourgs
- une offre atypique en cours de développement
- un patrimoine de centre-bourg intéressant

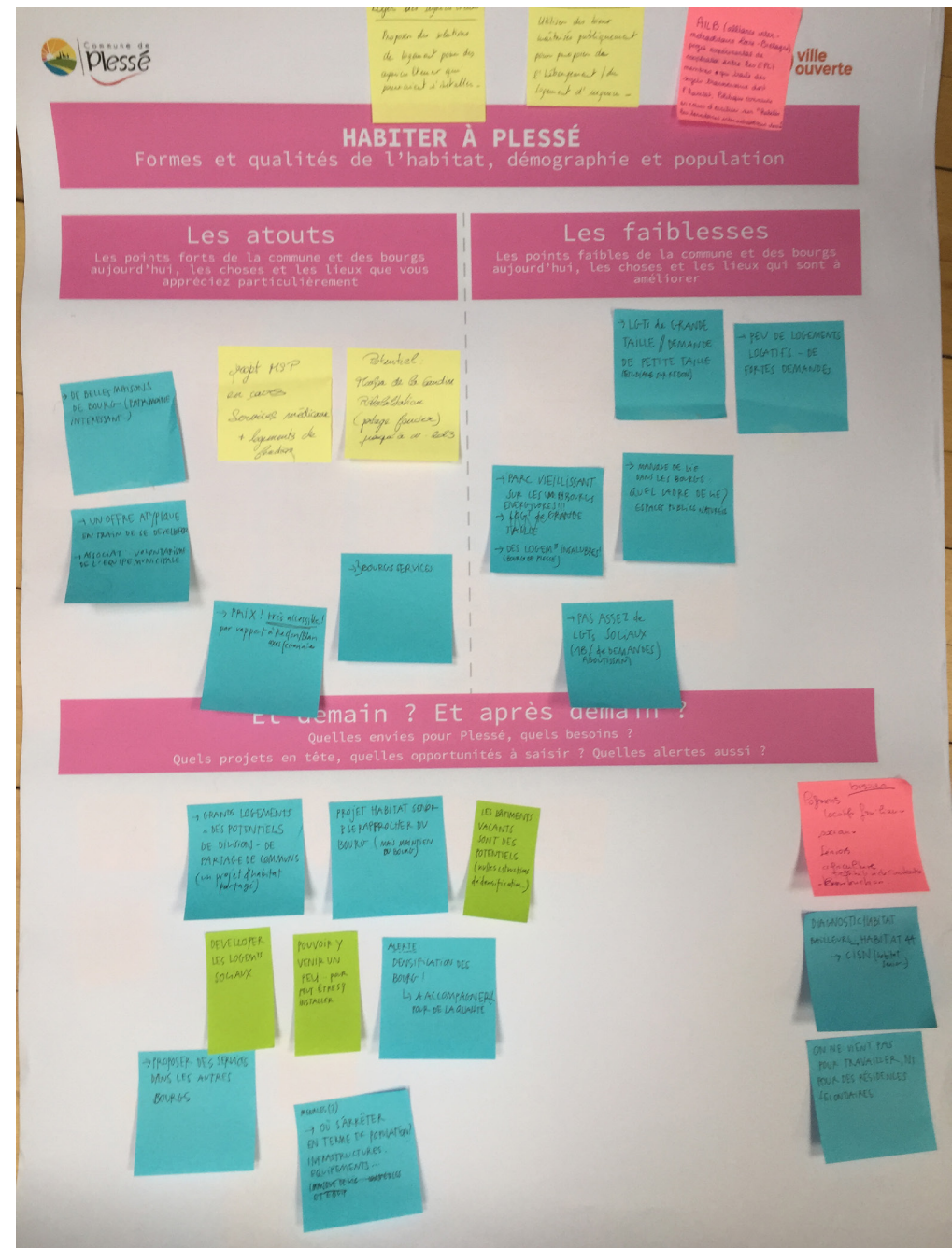
Faiblesses

- inadéquation taille logement existant (grands) et demande (petits logements)
- parc vieillissant et énergivore
- pas assez de logements locaux et sociaux

Et demain ?

Opportunités et menaces

- accueillir de nouveaux habitants : jusqu'à quel point ?
- se donner les moyens de la qualité de la densification en centre-bourg
- des potentiels d'habitat partagé dans les grands logements
- développer des services dans les autres bourgs autre que le centre
 - créer des logements sociaux
- les bourgs : des potentiels pour l'habitat senior, lgts sociaux, lgts agricole



ATELIER PARTENAIRE : TABLE 2 VIVRE LES PAYSAGES DE PLESSÉ

VIVRE LES PAYSAGES DE PLESSÉ

Espaces de nature, relief et vues

Atouts

- une commune rurale avec des espaces naturels bocagers qualitatifs et variés
- une identité agricole forte
- des bourgs avec des identités variées
- des espaces de loisirs naturels dans le bourg centre appréciés : étang de buhel, domaine de la Roche

Faiblesses

- des bourgs trop minéraux, trop routiers, et peu avenants en terme paysager
- peu d'espaces de pause ou de convivialité
- un besoin de rénovation du bâti

Et demain ?

Opportunités et menaces

- améliorer les façades urbaines
- rendre le cœur des bourgs plus piéton
- végétaliser les bourgs (espace public et privé)
- valoriser le patrimoine

Les atouts

Les points forts de la commune et des bourgs aujourd'hui, les choses et les lieux que vous appréciez particulièrement

Handwritten notes on sticky paper under 'Les atouts':

- Relief: "accéder à la plaine à l'ouest", "vue de la Roche", "vue de la Roche", "vue de la Roche"
- Topographie: "topographie", "topographie", "topographie"
- Agriculture: "agriculture", "agriculture", "agriculture"
- Le Bourg: "le Bourg", "le Bourg", "le Bourg"
- Le Centre: "le Centre", "le Centre", "le Centre"
- Le Village: "le Village", "le Village", "le Village"
- Le Bourg: "le Bourg", "le Bourg", "le Bourg"
- Le Centre: "le Centre", "le Centre", "le Centre"
- Le Village: "le Village", "le Village", "le Village"
- Le Bourg: "le Bourg", "le Bourg", "le Bourg"
- Le Centre: "le Centre", "le Centre", "le Centre"
- Le Village: "le Village", "le Village", "le Village"

Les faiblesses

Les points faibles de la commune et des bourgs aujourd'hui, les choses et les lieux qui sont à améliorer

Handwritten notes on sticky paper under 'Les faiblesses':

- Le Bourg: "le Bourg", "le Bourg", "le Bourg"
- Le Centre: "le Centre", "le Centre", "le Centre"
- Le Village: "le Village", "le Village", "le Village"
- Le Bourg: "le Bourg", "le Bourg", "le Bourg"
- Le Centre: "le Centre", "le Centre", "le Centre"
- Le Village: "le Village", "le Village", "le Village"
- Le Bourg: "le Bourg", "le Bourg", "le Bourg"
- Le Centre: "le Centre", "le Centre", "le Centre"
- Le Village: "le Village", "le Village", "le Village"
- Le Bourg: "le Bourg", "le Bourg", "le Bourg"
- Le Centre: "le Centre", "le Centre", "le Centre"
- Le Village: "le Village", "le Village", "le Village"

Et demain ? Et après demain ?

Quelles envies pour Plessé, quels besoins ?
Quels projets en tête, quelles opportunités à saisir ? Quelles alertes aussi ?

Handwritten notes on sticky paper under 'Et demain ? Et après demain ?':

- Recevoir la façade: "Recevoir la façade", "Recevoir la façade", "Recevoir la façade"
- Valoriser le patrimoine: "Valoriser le patrimoine", "Valoriser le patrimoine", "Valoriser le patrimoine"
- Le Bourg: "Le Bourg", "Le Bourg", "Le Bourg"
- Le Centre: "Le Centre", "Le Centre", "Le Centre"
- Le Village: "Le Village", "Le Village", "Le Village"
- Le Bourg: "Le Bourg", "Le Bourg", "Le Bourg"
- Le Centre: "Le Centre", "Le Centre", "Le Centre"
- Le Village: "Le Village", "Le Village", "Le Village"
- Le Bourg: "Le Bourg", "Le Bourg", "Le Bourg"
- Le Centre: "Le Centre", "Le Centre", "Le Centre"
- Le Village: "Le Village", "Le Village", "Le Village"

ATELIER PARTENAIRE : TABLE 3 BOUGER ET SE DÉPLACER À PLESSÉ

Atouts

- des espaces naturels et de loisirs de proximité dans chaque bourg
- une épicerie dans chaque bourg

Faiblesses

- des circulations piétonnes peu sécurisées dans les bourgs (enfants pas autonomes)
- pas d'espaces d'usages mis à part sportifs
- conflit d'usage avec la circulation agricole
- pas de transport en commun bourg de Plessé : place de l'église très anxiogène, accès à l'école de la Ronde

Et demain ?

Opportunités et menaces

- favoriser les circulations douces dans les bourgs, repenser les circulations
 - créer des sentiers piétons accessibles
- réaménager la place et le carrefour de l'Eglise

BOUGER ET SE DÉPLACER À PLESSÉ
Déplacements quotidien ou non, dans les bourgs et plus loin

Les atouts Les points forts de la commune et des bourgs aujourd'hui, les choses et les lieux que vous appréciez particulièrement	Les faiblesses Les points faibles de la commune et des bourgs aujourd'hui, les choses et les lieux qui sont à améliorer
<ul style="list-style-type: none"> Plessé: Accessibilité des espaces publics pour la liaison à améliorer pour certains secteurs Bourgs: apaisée au lieu d'être avec un accès à la route nationale Proximité d'espaces (loisirs) (qualité des accès variés) Epiceries dans chaque bourg décent Multitude de parcs et de lieux de détente dans les bourgs Plessé: circulation dans le centre de la commune vers l'école 	<ul style="list-style-type: none"> Requalification de l'habitat: Difficile Circulation piétonne peu sécurisée dans le bourg et la zone (voir l'école) (voir le centre) Peu d'espaces d'usages en dehors des espaces sportifs (clubs?) Concombre plus importantes à Plessé ou Bourgs Faibles transports en commun (voir le centre ou Bourgs) Circulations agricoles: passage de la voie, les chemins, les routes, les routes, les routes. Peu de bases de loisirs d'usages Descente piétonne vers l'école Descente agricole de l'école Problème des cars ESAD's peu accessibles Circulation: En face de la place de l'église, Carrefour de Plessé la Ronde Parcs de l'église: lieux des équipements, sans danger.
<p>Et demain ? Et après demain ? Quelles envies pour Plessé, quels besoins ? Quels projets en tête, quelles opportunités à saisir ? Quelles alertes aussi ?</p> <ul style="list-style-type: none"> Favoriser les circulations douces: Accès facile, voir l'école Favoriser les parcs piétons d'usages: Exemple: chemin de la Ronde vers l'école EHPAD. Place de l'église: Réaménager à imaginer. Le plan à venir Place du marché: voir les véhicules agricoles de nuit (commencer) Cheminement dans le bourg de Plessé: voir l'école pour voir l'école vers les autres bourgs Peu de bases de loisirs d'usages 	

ATELIER PARTENAIRE : TABLE 4 VIVRE LES BOURGS

Atouts

- commerce :
 - 1 commerce de proximité dans chaque bourg
 - des projets de nouveaux commerces dans le bourg de Plessé
- associations :
 - les cafés associatifs dans les bourgs
 - une offre culturelle associative importante
 - des projets culturels pour les nouveaux arrivants

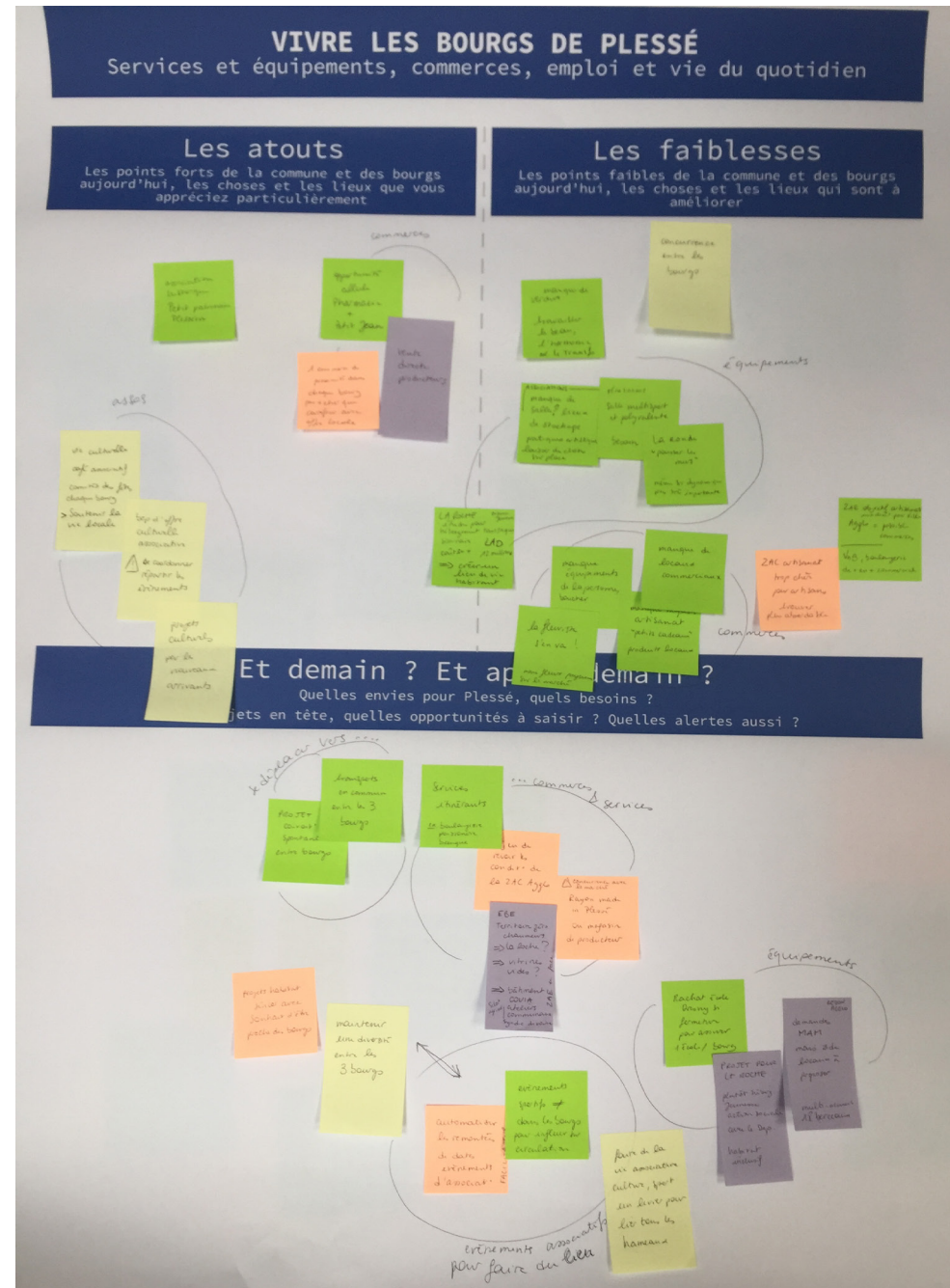
Faiblesses

- commerce :
 - manque de locaux commerciaux
 - manque équipements de la personne, boucherie, produits locaux
 - concurrence de la ZAE avec les bourgs !
- associations :
 - besoin de coordination entre les différentes actions menées
 - pas assez de salles et d'espace de stockage
- équipements :
 - école de la Ronde à l'étroit
 - le Domaine de la Roche nécessite un projet

Et demain ?

Opportunités et menaces

- maintenir une diversité entre les 3 bourgs
- faciliter les déplacements entre les 3 bourgs
 - commerce et service :
 - services itinérants entre les bourgs
 - valoriser les produits locaux
 - installer le TZ0
 - équipements :
 - assurer une école par bourg
 - un projet pour la Roche
 - associations :
 - créer un outil de calendrier partagé entre les associations
- faire de la vie associative un levier pour la valorisation des bourgs



Balade avec les CM1 CM2 de l'école de la Ronde



réalisé pendant l'immersion le 8 septembre 2022



IMMERSION

**BALADE AVEC LES ÉLÈVES
DE CM1-CM2
DE L'ÉCOLE DE LA RONDE**

09 septembre 2022

COMMUNE DE PLESSÉ



LE BOURG DE PLESSÉ :
PETITE BALADE DE REPÉRAGE
LA CARTE DE NOTRE PARCOURS



REPORTAGE



1_ LA COUR DE L'ÉCOLE

«Trop minérale, on attend que le nouvel arbre pousse, il fait chaud l'été, le jeu n'est pas bien, ne convient pas à nos âges, on ne passe même pas dessous, celui d'avant qui était en bois était mieux»



2_ LE CITY STADE

«Trop au soleil. Finalement on n'y vient pas beaucoup avec l'école.»
Le talus n'est pas planté, on voit la route, il n'y a pas d'ombre, pas de banc.



3_ L'ALLÉE DE L'HÔPITAL & LES PLATANES

«Heureusement il y a la grande allée, fraîche, immense.» On fait un petit point d'interprétation du paysage* : au loin on voit des boisements, un vallon, les strates de végétation*...



4_ SUR LE SENTIER DE L'EHPAD

De l'autre côté du rideau de Platanes : la descente, on sent la pente vers le ruisseau, on suit le chemin de l'eau. D'ailleurs, il se met à pleuvoir on va à l'abri du porche d'entrée ambulanciers de l'EHPAD.



5_ LE BASSIN DE RETENTION ET LE

PÂTURAGE AUX MOUTONS

Ici on vient voir les moutons, on en aperçoit deux. Il y a un ouvrage hydraulique qui semble rejeter les eaux venant de l'EHPAD. Une bosse a été créée, ça se voit, le relief n'est pas naturel et un on y a creusé un petit bassin.



6_ LA MARE DU LOTISSEMENT

Encore un bassin d'infiltration des eaux pluviales du nouveau lotissement. Il s'est bien rempli d'une végétation spontanée*. Petit point sur la biodiversité* qu'on trouve dans et autour d'une mare au niveau de la faune : batraciens, oiseaux, petits mammifères et celui de la flore : Plantes pionnières* (le bouleau), les plantes indicatrices* typiques du milieu humide* (saules, joncs, carex, roseaux...)

REPORTAGE



7_ LE VERGER

A côté des nouvelles maison, on a planté un verger* d'arbres fruitiers, derrière on aperçoit la végétation qui accompagne le fond de vallon, sûrement autour du ruisseau.



8_ L'ALLÉE BOISÉE

On rejoint par un petit passage, comme une coulée* d'animaux sauvages l'allée boisée. On se rend compte qu'en fait elle a du être plantée, elle est accompagnée d'un petit fossé ou coule un peu d'eau, parfois bordée par des pierres d'un vieux mur, de l'autre côté un talus planté. Les arbres sont un peu alignés. Ici plein de chênes, du lierre qui tapisse, les odeurs de sous-bois, l'humidité se ressent, le sol est forestier, c'est très vert, agréable promenade-nature.



9_ LE COMPLEXE SPORTIF PETIT

BRETON

Après avoir traversé la route un peu dangereuse (entrée de ville : après le panneau, les voitures sont autorisées à rouler à 70km/h). On arrive, tout excité sur les espaces sportifs avec surtout l'arrivée du grand terrain de foot synthétique. Les garçons sont à fond, on les sent chez eux, fiers, motivés, pour une douzaine d'entre eux : le foot (l'ESDP) et le sport c'est leur monde. Les filles s'en fichent un peu, moins concernées. Un petit coucou aux gens du club qu'on croise.



10_ LES ABORDS DE TERRAINS

Les talus autour du terrain seront-ils végétalisés, les abords seront-ils plantés, améliorés? Les espaces entre les équipements sont un peu rudes.



11_ LA SALLE MULTISPORTS

Cette salle accueille différents sports et activités : badminton, judo, danse, handball, tennis. Mais surtout c'est là qu'on fait la boum! (jusqu'à 200 personnes sur inscription!). Elle est un peu vieillotte, mal isolée. Les abords et accès peu mis en valeur, juste au Nord, un vieux terrain de tennis en friche... il y a aussi un terrain de pétanque «où il n'y a que des vieux!»



12_ LE TERRAIN «LIBRE»

Cet espace est sur le chemin entre le complexe sportif et la médiathèque. C'est un passage important pour venir à pied aux activités ou pour les livres... C'est assez grand ici on pourrait y imaginer des choses : «des espaces de jeux, des bancs, des tables, des cabanes, un cyclo-cross, un mini-parc, un mini-golf, un parcours pour chiens, une aire naturelle, une prairie aplanie avec un trampoline, des arbres...

REPORTAGE



13_ LA COURS DE LA CANTINE

Entre 18 et 24 élèves de la classe mangent à la cantine, on y vient tous les midi à pied depuis l'école par la route de Guémené. On passe par groupes, en attendant on est dans la cour, sous le préau quand il pleut ou quand il y a trop de soleil. On peut y dessiner, jouer aux billes, aux jeux de société. Les élèves des deux écoles viennent ici déjeuner, ceux de maternelle restent maintenant sur place à la Ronde, ça leur faisait trop loin (surtout pour les petites section). La cour est un peu petite, si bien qu'on ne peut plus trop jouer au ballon.. D'ici sous le cèdre on voit toute la cour, il n'y a qu'un grillage...



14_ SOUS LE CÈDRE

Au pied de «l'ancêtre», Vincent nous apprend que cet arbre était autrefois dans le jardin du curé. Cet arbre en a vu des choses, c'est un témoin de l'histoire, un patrimoine* vivant il est magnifique et nous inspire : à ses pieds on parle de la vie des arbres, de leur drôles de cônes («on dirait des fleurs d'écaillés de bois»), des plus grands, les plus vieux au monde. Derrière l'arbre, la forêt : on se met à parler des forêts primaires* et de leur rareté, leur rôle dans le maintien de la vie sur terre, la production d'oxygène essentielle qui vient de la photosynthèse*... Moment magique!



15_ LA MÉDIATHÈQUE

Un endroit pour les familles. Pour plusieurs élèves l'endroit préféré ici c'est le coin BD! On y retrouve ses parents ou fratrie (à la crèche) avant ou après le sport, le mercredi après-midi...



16_ LA CANTINE ET LES PARCOURS

On rentre par le centre, par contre on passe par le milieu du parking, sauf quand on est petits : on passe entre les deux haies, sur l'espace piéton. Il faut faire attention, on arrive à côté de la route. Le parcours jusqu'à l'école c'est le long du trottoir de la route de Guémené, c'est pas large, faut faire attention, il y a une ligne verte au sol, comme un guide.



17_ LE PARKING DE L'ÉCOLE

Aux heures de pointe (début/fin de journée scolaire), beaucoup de voitures entre les arbres, il fonctionne en poche sans issue, si bien que quand certain(e)s se garent mal, les cars bouchonnent puisqu'ils bloquent la rue récupérant les enfants par le porche de l'école (3 cars se succèdent). Bref c'est le bazar!

PETIT LEXIQUE*

_ Paysage : c'est ce qu'on perçoit, ce qu'on aperçoit, ce qu'on parcourt. Le paysage c'est aussi bien la relation qu'on entretient avec la ville, la nature, les espaces agricoles... L'interprétation du paysage c'est lire, essayer de comprendre les paysages à travers les signes qui se présentent à nous, qu'on peut observer comme un enquêteur : la géographie (pente, chemin de l'eau), l'exposition (par rapport au soleil par exemple), l'histoire (les traces, les constructions, le patrimoine), l'architecture, mais aussi et surtout les végétaux, les animaux, et aussi les habitudes des humains dans le territoire.

_ Strates de végétation : la végétation est souvent naturellement organisée en strates : en couches de hauteurs différentes de plantes : depuis le sous-sol (qui est vivant) et accueille les racines des plantes, puis la strate basse souvent herbacée ou moussue : celle des plantes qui couvrent le sol, puis la strate intermédiaire des arbustes et arbrisseaux et au dessus la strate arborée : celle des arbres les plus hauts qui dominent les autres jusqu'à la canopée (la cime des arbres avec leurs feuillages et branches terminales). Parfois dans les paysages anthropisés (habités et gérés par l'homme) il manque des strates, regardez-bien autour de vous! Et ça, ce n'est pas toujours bien pour trouver un bon équilibre naturel, car les plantes trouvent souvent un meilleur équilibre en vivant ensemble - repensez à la mare, au sous-bois...

_ Végétation spontanée : les plantes qui viennent s'installer toutes seules, naturellement à un endroit car le milieu où elles se sèment leur procure les conditions qui leur conviennent (un creux, une bosse, de l'eau, un peu de soleil, un peu de terre fertile, un trou dans la forêt qui fait pénétrer le soleil).

_ Biodiversité : ou diversité biologique, c'est l'ensemble du vivant de notre planète : du ver de terre à l'éléphant, de la flaque d'eau à la forêt amazonienne, à nous les humains dont on ne connaît qu'une toute petite partie des espèces : moins de 2 million (la moitié sont des insectes !). Regardez tout ce qui vit dans un même milieu naturel : que ce soit dans l'océan ou dans votre jardin : parmi toutes les plantes et bêtes qui vivent là pense à qui aide qui ? Qui est le cousin de qui ? Qui mange qui ? On est tous connectés les uns aux autres. La biodiversité est aussi importante au sein d'une même espèce : tous les individus sont différents ! Tous les ans, les scientifiques découvrent 15 000 nouvelles espèces par an. Et il en existerait jusqu'à 100 millions sur Terre ! Ça te donne une idée de tout ce qu'il nous reste à explorer...

Problème : trop de milieux sont fragilisés, détruits par les activités des hommes. Résultat : des oiseaux, mammifères, amphibiens, coraux, conifères... sont menacés de disparaître. Tu sais, sans biodiversité :

- pas d'oxygène pour respirer
- pas de nourriture
- pas de médicaments
- pas de matières premières (bois, coton...).

La biodiversité est indispensable à la vie sur Terre !

_ La mare : c'est une petite nappe d'eau stagnante peu profonde. Elle est constituée de plans d'eau libre et d'espaces colonisés par une végétation généralement spécifique. C'est un lieu (pourtant pas très grand) où s'exprime une grande biodiversité.

_ Plantes pionnières : les espèces pionnières sont les premières à coloniser un milieu, après une modification naturelle ou artificielle la plupart du temps (éruption volcanique, travaux de déblais ou de remblais, creusement du sol...). Le bouleau que nous avons vu près de la mare est un arbre colonisateur des terrains nus. Un terrain nu est un terrain sans rien dessus. Ses fleurs mâles tombent et se reproduisent grâce aux fleurs femelles, c'est une espèce pionnière.

_ Verger : plantations d'arbres fruitiers comestibles

_ Plantes indicatrices : On appelle plantes indicatrices des espèces facilement reconnaissables dont la présence spontanée (ou, au contraire, l'absence) en un lieu donne des indications sur une ou plusieurs caractéristiques, physico-chimiques ou biologiques, naturelles ou dues à l'action de l'homme, du milieu. Les joncs et les saules sont indicatrices d'un milieu humide (comme vu à la mare).

_ Coulée : c'est un sentier, plus ou moins marqués par le passage régulier des animaux, on peut souvent y voir des traces au sol, sur les écorces...

_ Patrimoine : c'est l'ensemble des biens qu'on hérite de sa famille. Il peut s'agir d'une maison, de meubles, bijoux, livres, photos... C'est aussi l'ensemble des richesses d'une ville, d'un pays, et même de l'humanité. On définit plusieurs types de patrimoine : les immeubles et les sites patrimoniaux (patrimoine immobilier), les documents et les objets patrimoniaux (patrimoine mobilier), le patrimoine immatériel (traditions et savoir-faire), les paysages culturels patrimoniaux, les personnages historiques décédés et les lieux et les événements historiques.

_ Forêts primaires : Une forêt primaire est une forêt qui n'a jamais été déboisée, c'est-à-dire un endroit qui a toujours été une forêt, depuis l'apparition de l'Homme sur Terre, et qui n'a jamais été coupée, puis éventuellement replantée depuis. Très hautes et très riches en formes de vies, elles possèdent notamment des canopées très riches en biodiversité. Aujourd'hui, on trouve des forêts primaires principalement en milieu tropical, tandis qu'en Europe et dans les régions tempérées, la plupart des forêts que l'on peut voir aujourd'hui ont en fait été déboisées à une certaine époque. La Forêt de Białowie a, dans la région de Poméranie, en Pologne, est l'une des dernières forêts primaires tempérées au monde.

_ Photosynthèse : La photosynthèse est le processus par lequel la plante élabore son propre aliment. Dans la photosynthèse, les plantes vertes absorbent de l'eau, de la lumière produite par le soleil, du gaz carbonique et rejettent par la suite de l'oxygène.

345 RÉPONSES

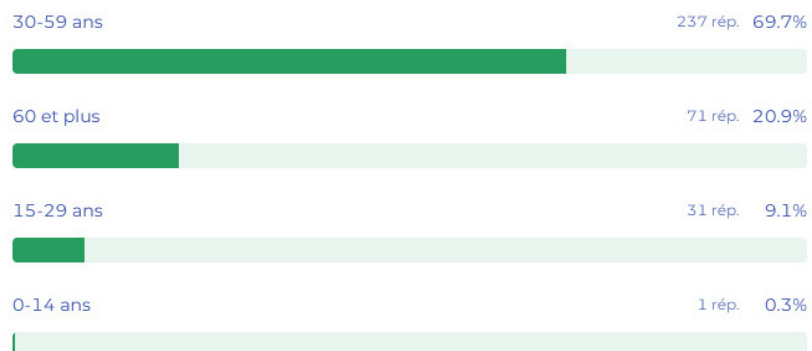
synthèse du questionnaire habitants

questionnaire diffusé en ligne pendant le mois d'octobre, à destination des habitants



Quel âge avez-vous ?

340 sur 345 personnes ont répondu à cette question



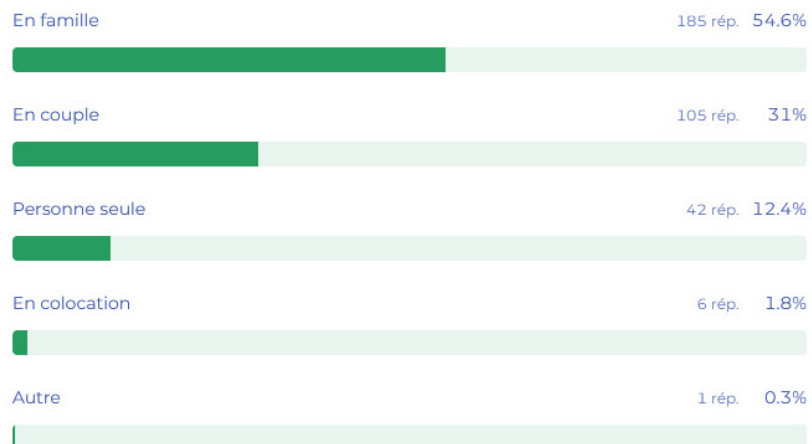
Où habitez-vous ?

342 sur 345 personnes ont répondu à cette question



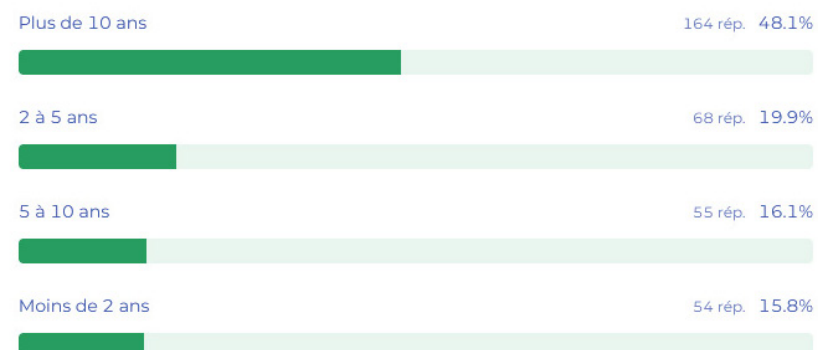
Quel est le profil de votre foyer ?

339 sur 345 personnes ont répondu à cette question



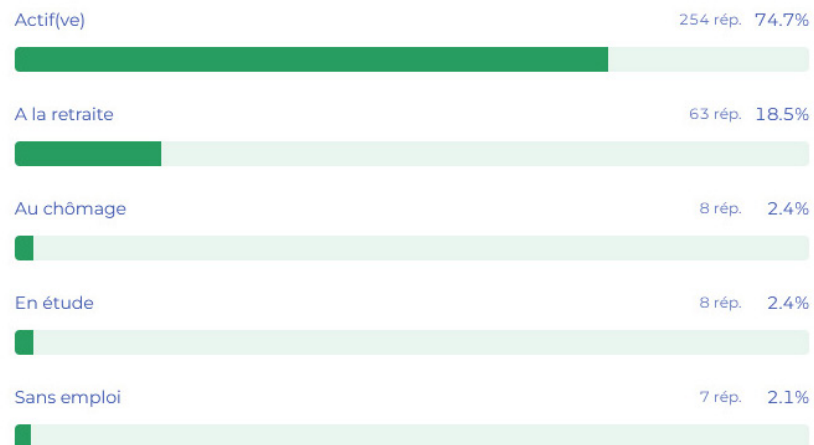
Depuis combien de temps habitez-vous Plessé ?

341 sur 345 personnes ont répondu à cette question



Quel est votre profil ?

340 sur 345 personnes ont répondu à cette question



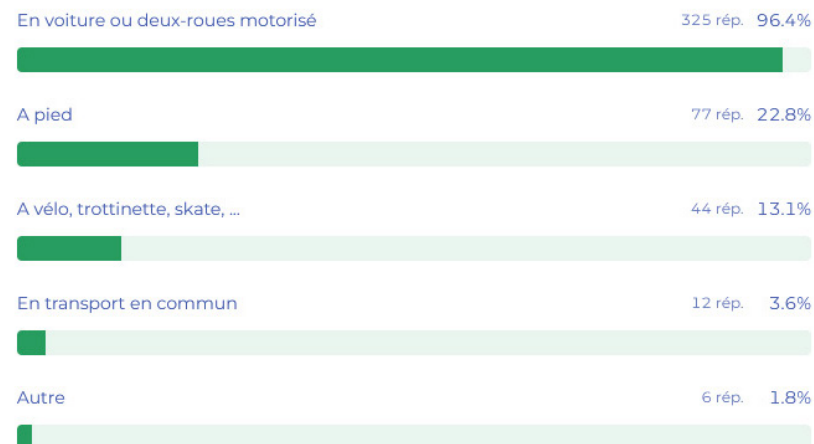
Où travaillez-vous ?

325 sur 345 personnes ont répondu à cette question



Comment vous déplacez vous au quotidien ?

337 sur 345 personnes ont répondu à cette question



En général, quels sont les atouts de Plessé ?

344 sur 345 personnes ont répondu à cette question



l'offre de maison

la tranquillité

Précisez

Sa tranquillité

Activité professionnelle

La Famille

Le travail

Le prix de l'immobilier à l'instant de l'achat de notre demeure

Se rapprocher des amis

Je suis venu rejoindre mon conjoint

Rien écologique avec les déchets dans la zone où il doit y avoir des entreprises ?? La honte

Compromis coût du logement / lieu de travail

Nous sommes sur Plessé, parce que nos parents y vivent pas pour une des raisons précédentes, à vrai dire on ne s'est pas posé la question

Il nous fallait trouver une maison au plus vite

Toujours habité la commune

Rapprochement familial

Native de Plessé

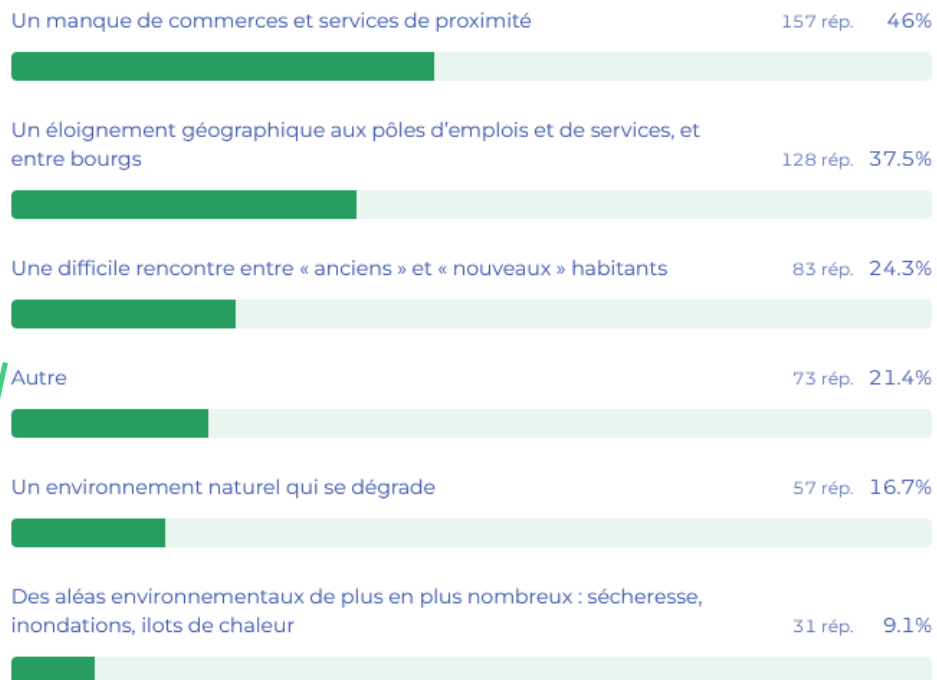
Achat de maison nous correspondant

L'installation avec des chevaux

Pour être auprès de ma famille

Et quelles sont les faiblesses de Plessé ?

341 sur 345 personnes ont répondu à cette question



Le réseau internet

L'église qui sonne tôt

Manque de transports en commun

La circulation automobile

Manque de pistes cyclables

Manque de cheminement piéton pour se balader

L'éolien

Les incivilités

Précisez

AUTOMOBILISTE QUI ROULE TRÈS VITE RUE CHARLES PERRON ENTRE LA MAIRIE ET LE CARREFOUR MARKET ZONE LIMITE A 30 QUI N EST PAS DU TOUS RESPECTE IL ROULES PLUS AU DELA DES 50 KMH

Nouvelles voies cyclables, très accidentogènes et très stressantes

Réseaux internet

J'habite le bourg de Plessé et l'Église sonne très tôt et réveille toute la maison, même le weekend !

Habitant le bourg de Plessé, ma famille et moi sommes très dérangés par le carillonnage plus que matinal de l'église... 7 jours sur 7!!

Question posée au service mairie, sans réponse

Manque de dynamisme

Les petites exploitations familiales agricoles diminuent: les fermes qui

Se déplacer de façon sécurisée entre hameau et bourg à vélo. Problème pour se balader, profiter de la campagne durant la période de chasse. Accès logement locatif ou achat dans le bourg. Vie sociale du bourg à continuer de développer et soutenir (comme fête du bourg, lieu comme la Distri ...).

Des actions financées par la commune, au détriment de choses plus importantes. Ex; pourquoi dépenser autant dans des pistes cyclables alors que la commune manque cruellement de solutions pour accueillir les jeunes enfants? Pourquoi diminuer le budget de l'école privé alors que l'école publique ne peut pas accueillir tous les enfants? La commune devrait être impartiale et laisser les gens libre de leurs choix sans les influencer ou impacter financièrement.

Transports en commun

Céder au lobby éolien est une faiblesse non négligeable

la circulation place de l'église est parfois «hasardeuse»

Un très (trop) gros trafic routier sur Rozay...

Centre ville sans charme

Les moyens de mobilité

Problème de circulation au niveau du centre bourg, croisement de l'église

Dangerosité des routes, trop d'accidents sur st clair

Nuisance sonore, dan

Ce que je vais chercher dans d'autres bourgs : biocoop, piscine, restaurants

Problématique pour avoir des rdv rapidement chez le médecin

Transports en commun

Transports en commun vers Nantes

Réseau de transport en commun

Transport en commun plus régulier pour Nantes ou Redon, un magasin de producteurices

Service de proximité dans les bourgs alentours

Le manque de transports en commun

Déplacements difficiles sans voiture

Manque de transports de proximité

La délinquance, les dégradations. La vitesse exerce surtout de certain agriculteurs avec leur engins

Manque de transports en commun pour relier Plessé à Redon, Guéméné Penfao.

Axe Plessé / le Coudray dangereux pas de piste vélo

Les futurs éolienne

Manque d'endroits de balade, beaucoup de forêts privées

Un bourg qui se vide de ses commerces

La rareté des transports en commun pour rejoindre Nantes, Saint Nazaire, Savenay, Pontchâteau, Redon, Blain

La délinquance

La conduite irresponsable d'automobilistes sur les principaux axes de la ville (ça roule trop vite)

La sécurité des routes pour nos écoliers hors bourg

Manque de civisme délinquance

Insécurité

Circulation dans le bourg n est pas pratique notamment devant l'église beaucoup de conducteurs roulent très vite surtout en sortie de bourg qui est limité à 70 km

De plus en plus le côté ville « dortoir »

Pas de concertation de l'ensemble des citoyens pour un soit disant projet citoyens éolienne. Et il n'y a plus que une seule boulangerie sur la commune or il y a qq années il y en avait bien plus.

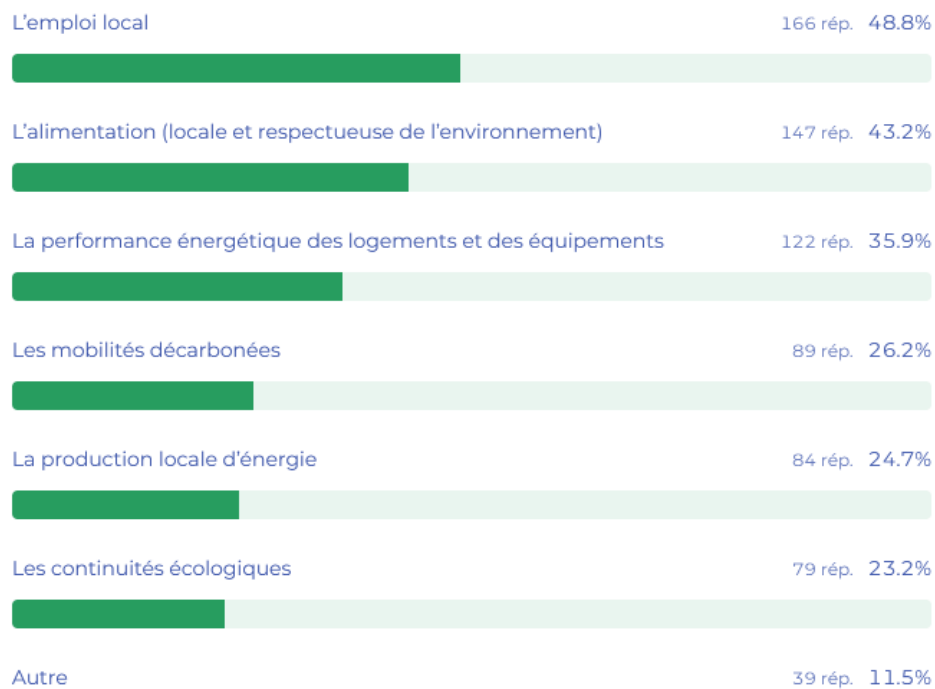
Les routes sont les seuls axes disponibles et trop rapides

De plus en plus d'incivilités

Manque piste cyclable du Pigeon Blanc au bourg pour être en sécurité et tout les zébra d'arrêt de car

Quels leviers à développer pour faire de Plessé une commune plus résiliente ?

340 sur 345 personnes ont répondu à cette question



réduire l'emprise foncière

plus de jeunes foyers

gestion éclairage publique

plus de transports en commun

mettre en avant le bio mais aussi le local

Précisez

Commerces manquants

Plus de transports en commun

Transports de proximité

1 - une meilleure gérance de l'allumage intempestif de l'éclairage public(Le Coudray). 2 - dépenses en gravillonnage

Proposer des événements qui intéresse tout le monde

Arrêter de parler «écologie» et avancer sur des projets comme maison pour seniors

Accès à la fibre à Trégouët

Accès à la fibre sur Tregouet

Développer la capacité de récupération/gestion eau sur les habitations individuelles

Une écoute citoyenne au delà des limites de l'agriculture

Autres commerces locaux de proximité : vêtements, chaussures...

Manque de praticiens médicaux

Mettre en place des récupérateurs d'eau dans les différents bâtiments publics

Manque de foyers jeunes

Manque de services : médecin et spécialiste

Lutter contre les injustices sociales, soutien aux initiatives allant dans ce sens

Bah tout! Le bourg mal fait, des gens qui mettent des caméras face rue et que personne en mairie bouge ... bref déçus

Maintien du seul commerce de proximité au bourg du Coudray. Développement d'autres commerces de service dans ce même bourg.

Réduire l'emprise foncière

Pourquoi les bâtiments communaux ne sont ils pas dotés de panneaux solaires ?

Meilleur réseau (téléphone/Internet) proximité travail

Le trop d'écologie tue l'écologie...

Peut-être ne pas mettre en avant que le bio mais plutôt le local

Quelle est la fréquence de votre venue à Plessé ?

325 sur 345 personnes ont répondu à cette question

	Jamais	Rarement	Fréquemment	Au quotidien
Bourg de Plessé	0.3%	8%	55.1%	36.6%
Le Dresny	30.8%	44.9%	14.8%	9.5%
Le Coudray	36.3%	46.7%	10.1%	6.9%

*Quel est le lieu que vous préférez à Plessé ? *

Le marché

La distri

Commerces

les 3 cafés associatifs

Boulangerie L'atelier M

Carrefour contact, Bar, L'angle, Pmu restaurant, Café l'escapade, La petite supérette

du Dresny

Les halles

la médiathèque

le stade

la mairie

Espace des trois lieux

Les salles de sports

Sa zone de loisirs

Le bourg de Plessé

Le bourg du dresny

Pont riolland

Le Coudray

Saint clair

Fresnay

Rozay

Le terrain de la vache nantaise

place de l'église

L'étang de Buñhel

Le jardin de Pirouette

abords du domaine de la roche et ehpad

domaine de Carheil

Le canal de Nantes à Brest

La forêt

la campagne

sentiers randonnées, Les chemins de campagne

La ferme des 7 chemins

le bocage en général

la pleine campagne sans éolienne !!!

Ferme équestre

*Et quel est le lieu que vous préférez le moins à Plessé ? *

Le bourg du Coudray

Le Dresny

le domaine de Carheil

Le parking déchetterie de la brocante

le wake park l'étang de Buhel

le skatepark sur l'étang de buhel

la zone artisanale coté savenay

Le karting

Sur routes à chausseidou à vélo, les voiture roulent de façon arnachique

Le centre-bourg de Plessé

Le carrefour de l'église La place de l'église

La place du marché (lion d'or)

Cimetière en sortie de bourg

La salle polyvalente

La mairie, la place en particulier (très laide)

Les routes et rues du bourgs

L'église

Le parking derrière l'église

Parking école de la ronde

Le city stade

Le lotissement du chêne vert

Carrefour contact, le parking du carrefour

La distri

Le Z

Marché trop peu de choix légumes (et pas local)

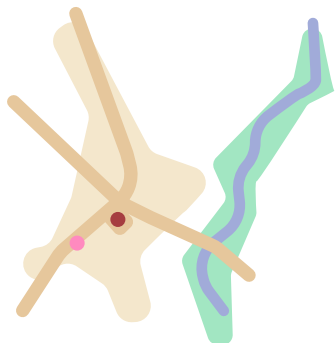
La déchetterie

Manque de commerce sur la place de l'église

Cabinet médical

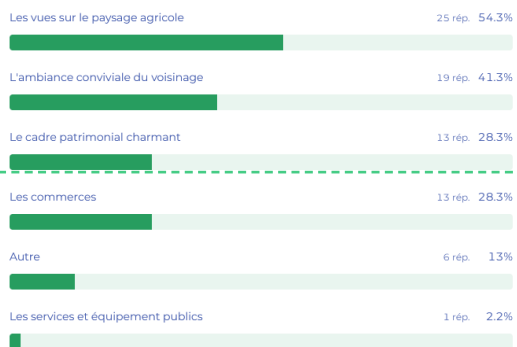
La poste

Le Dresny



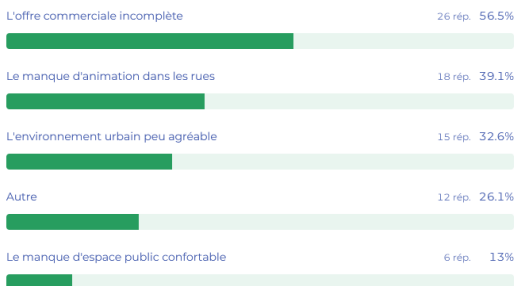
Quels sont les atouts du Dresny ?

46 sur 345 personnes ont répondu à cette question

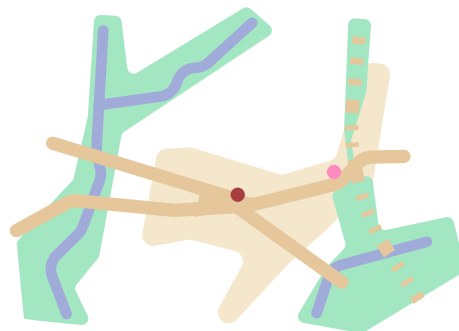


Quelles sont les faiblesses du bourg du Dresny ?

46 sur 345 personnes ont répondu à cette question

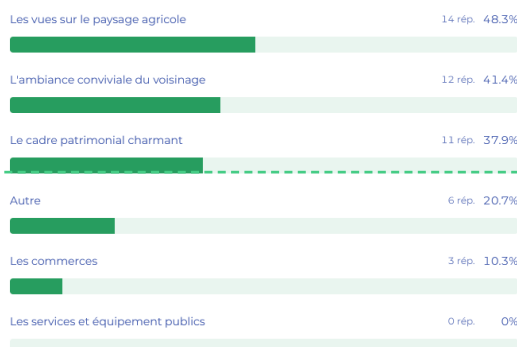


Le Coudray



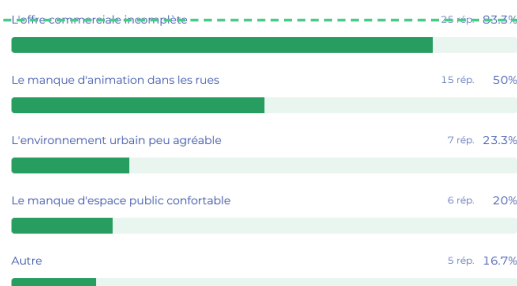
Quels sont les atouts du Coudray ?

29 sur 345 personnes ont répondu à cette question



Quelles sont les faiblesses du bourg du Coudray ?

29 sur 345 personnes ont répondu à cette question

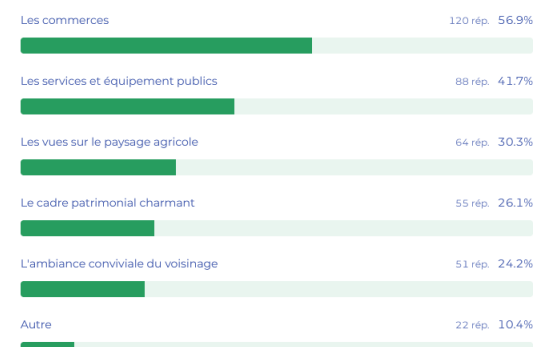


Plessé bourg



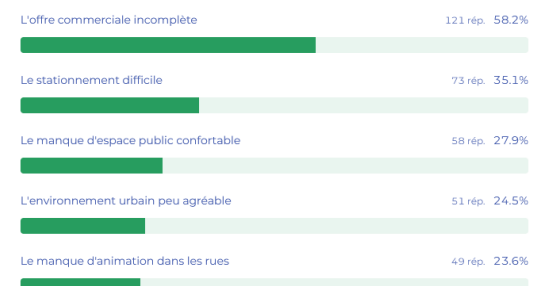
Quels sont les atouts du bourg de Plessé ?

211 sur 345 personnes ont répondu à cette question

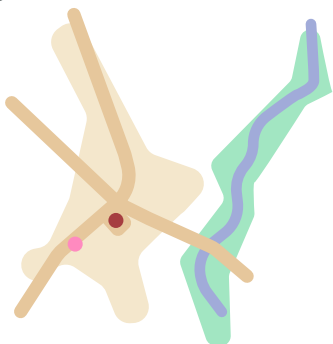


Quelles sont les faiblesses du bourg de Plessé ?

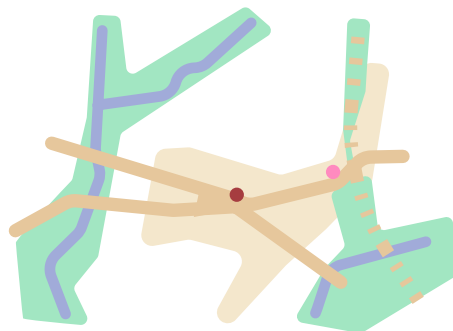
208 sur 345 personnes ont répondu à cette question



Le Dresny



Le Coudray



Plessé bourg



Que souhaiteriez-vous améliorer en priorité pour faire vivre Le Dresny ?

46 sur 345 personnes ont répondu à cette question



Que souhaiteriez-vous améliorer en priorité pour faire vivre le Coudray ?

30 sur 345 personnes ont répondu à cette question



Que souhaiteriez-vous améliorer en priorité pour faire vivre le bourg de Plessé ?

210 sur 345 personnes ont répondu à cette question



18 RÉPONSES

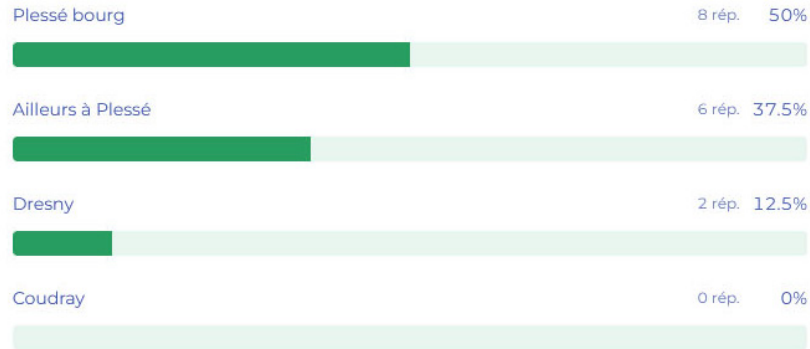
synthèse du questionnaire commerçants

questionnaire diffusé en ligne pendant le mois d'octobre, à destination des commerçants
(diffusion via mailing list)



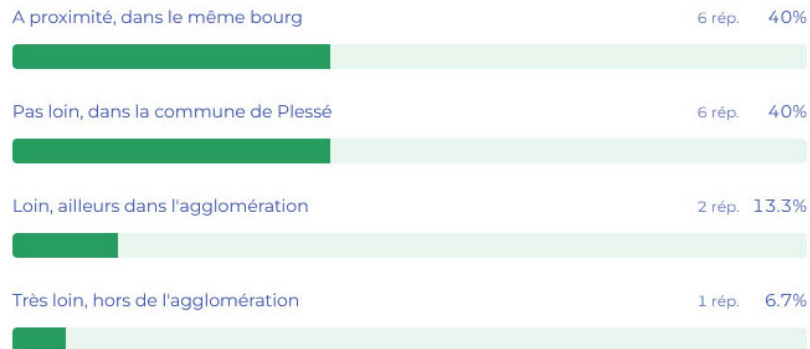
Où êtes-vous implanté ?

16 sur 18 personnes ont répondu à cette question



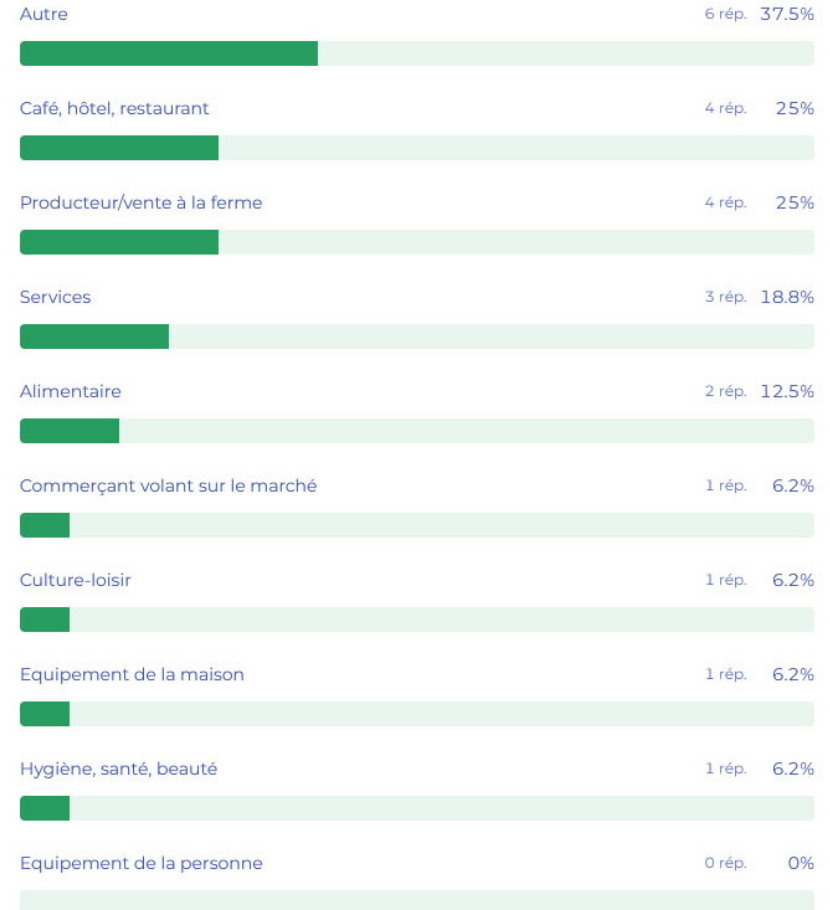
Où vivez-vous par rapport à votre lieu d'activité ?

15 sur 18 personnes ont répondu à cette question



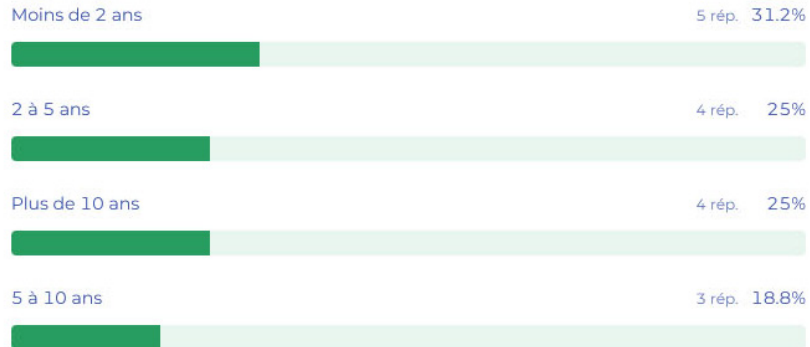
Quel type d'activité tenez-vous ?

16 sur 18 personnes ont répondu à cette question



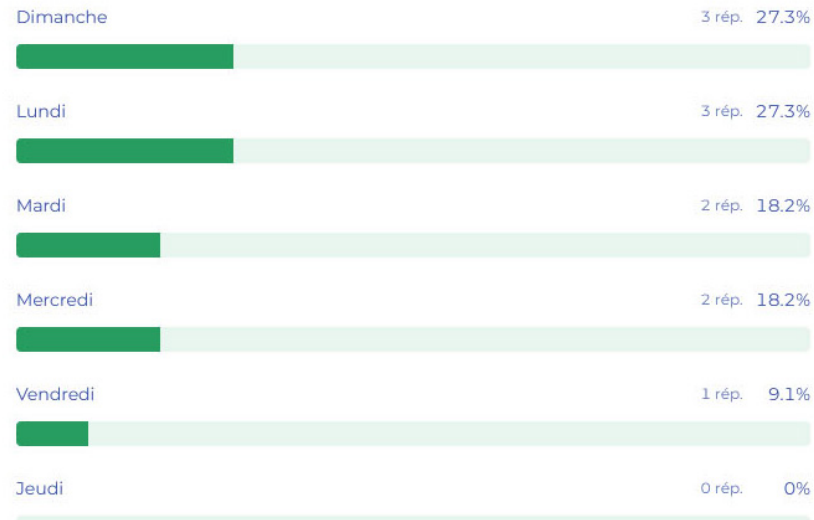
Depuis combien de temps avez-vous votre activité ?

16 sur 18 personnes ont répondu à cette question



Quelle est la fréquence d'ouverture de votre commerce ?

11 sur 18 personnes ont répondu à cette question



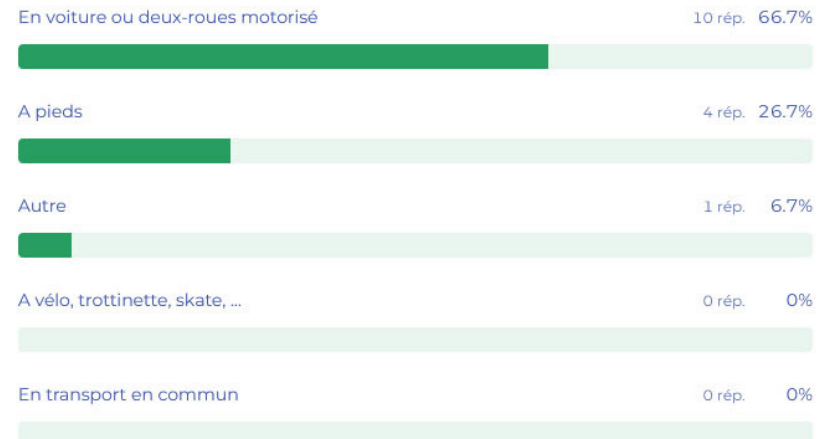
Quelle sont les horaires d'ouverture de votre commerce ?

16 sur 18 personnes ont répondu à cette question



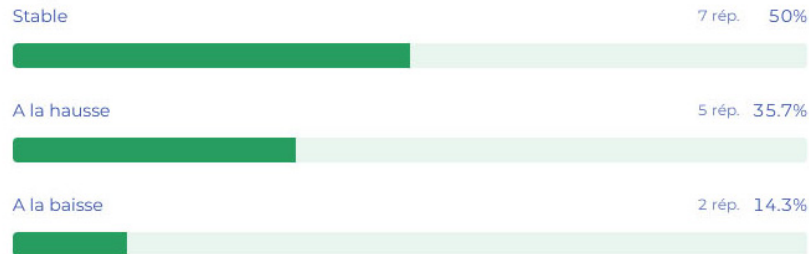
Comment vous rendez-vous sur votre lieu d'activité ?

15 sur 18 personnes ont répondu à cette question



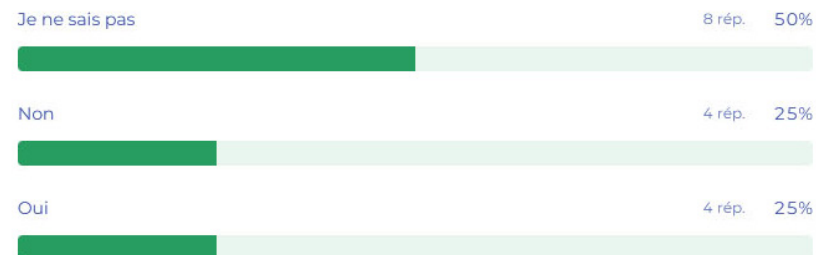
Comment votre chiffre d'affaire a-t-il évolué ces 3 dernières années ?

14 sur 18 personnes ont répondu à cette question



Souhaitez-vous réaliser des investissements ces 3 prochaines années ?

16 sur 18 personnes ont répondu à cette question



Pour quelles raisons ?

Turn over important des clients + qq clients fidèles

Je commence

Le covid a modifié les habitudes des clients

Toujours plus de travail

Démarrage récent, plus productifs

Le covid, et maintenant cela baisse avec toutes les hausses de prix

Début de mon activité

Création de l'activité

Augmentation des soins infirmiers à domicile

Publicité, bouche à oreille

Pour quelles raisons ?

Tout dépend de l'évolution du CA

Pas besoin

Pour se développer

J'ai déjà réalisé l'essentiel de mes investissements essentiels

Migration possible ailleurs

Peu de visibilité sur l'avenir

Aucun besoin

Maintenance et amélioration du bâtiment

Comment jugez-vous le fonctionnement urbain du bourg ?

16 sur 18 personnes ont répondu à cette question

	Pas satisfait du tout	Pas satisfait	Satisfait	Très satisfait
Stationnement consommateurs	21.4%	7.1%	57.1%	14.3%
Stationnement commerçants	15.4%	23.1%	53.8%	7.7%
Accessibilité pour les livraisons	10%	0%	80%	10%
Accessibilité routière	8.3%	8.3%	66.7%	16.7%
Accessibilité modes actifs (piétons, PMR,...	18.8%	31.2%	43.8%	6.2%

Comment jugez-vous le contexte commerçant de la commune ?

15 sur 18 personnes ont répondu à cette question

	Pas satisfait du tout	Pas satisfait	Satisfait	Très satisfait
Évolution de l'offre commerciale	13.3%	20%	60%	6.7%
Image du secteur commerçant	14.3%	0%	78.6%	7.1%
Échanges entre commerçants	7.7%	23.1%	61.5%	7.7%
Animation	9.1%	9.1%	81.8%	0%
Horaires d'ouverture	8.3%	0%	91.7%	0%
Qualité et diversité des produits et...	6.7%	13.3%	66.7%	13.3%

Comment jugez-vous le cadre marchand du bourg ?

13 sur 18 personnes ont répondu à cette question

	Pas satisfait du tout	Pas satisfait	Satisfait	Très satisfait
Connexion internet	9.1%	45.5%	45.5%	0%
Sécurité, tranquillité publique	0%	18.2%	72.7%	9.1%
Signalétique	0%	36.4%	63.6%	0%
Qualité du bâti	0%	18.2%	81.8%	0%
Qualité et propreté des espace...	0%	38.5%	46.2%	15.4%

Au regard de vos réponses aux questions précédentes, qu'est-ce qui selon vous doit changer en priorité à Plessé pour améliorer la pratique de votre activité ?

L'accessibilité par mobilité douce au bourg de plessé, une meilleure connaissance par les habitants des offres de commerces et services sur la commune

L'éclairage public et la limitation de vitesse

«Stationnement limité sur la place signalétique sur les commerces existants aux entrées des bourgs»

**Le Stationnement et la circulation
«Agrandissement de la partie couverte de la halle du marché
Propreté des toilettes publiques
Signalétique spécifique «vente directe»
Répertoire ou annuaire facilement consultable des producteurs locaux . Il pourrait être remis aux nouveaux arrivants sur Plessé.»**

Une meilleure visibilité par signalisation peut être sur le panneau lumineux

**Trottoirs plus larges afin de respecter les normes PMR
Maintenir les commerces ouverts et la diversité avec du piéton au maximum et du vélo pour tous les commerces de proximité
N'étant pas dans le bourg, la commune se concentre sur l'activité commerciale de celui ci et oublie les extérieurs !**

20 RÉPONSES

synthèse du questionnaire associations

questionnaire diffusé en ligne pendant le mois d'octobre, à destination des associations
(diffusion via mailing list)

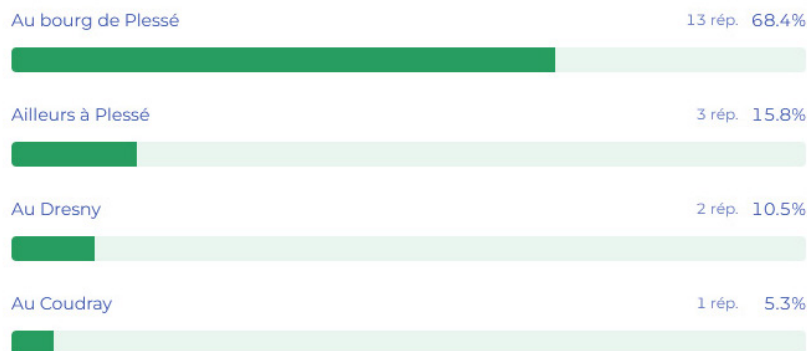


Quel est le nom de votre structure ?

Entente sportive Dresny Plessé
Chorale La mi tié
Societe de Chasse de Plesse
Carheil tennis club
Don du sang plessé guenrouet
ECP
accp
Lache tout
Viniyoga
Motu Hoa
Gym loisir
Le Jardin de Pirouette
EN MEMOIRE D'EUX
Lâche tout
La Distri'
Autour de la laine
Amicale des pompiers de Plessé
Café associatif Plesséen
ESSAI

Où êtes-vous implanté ?

19 sur 20 personnes ont répondu à cette question



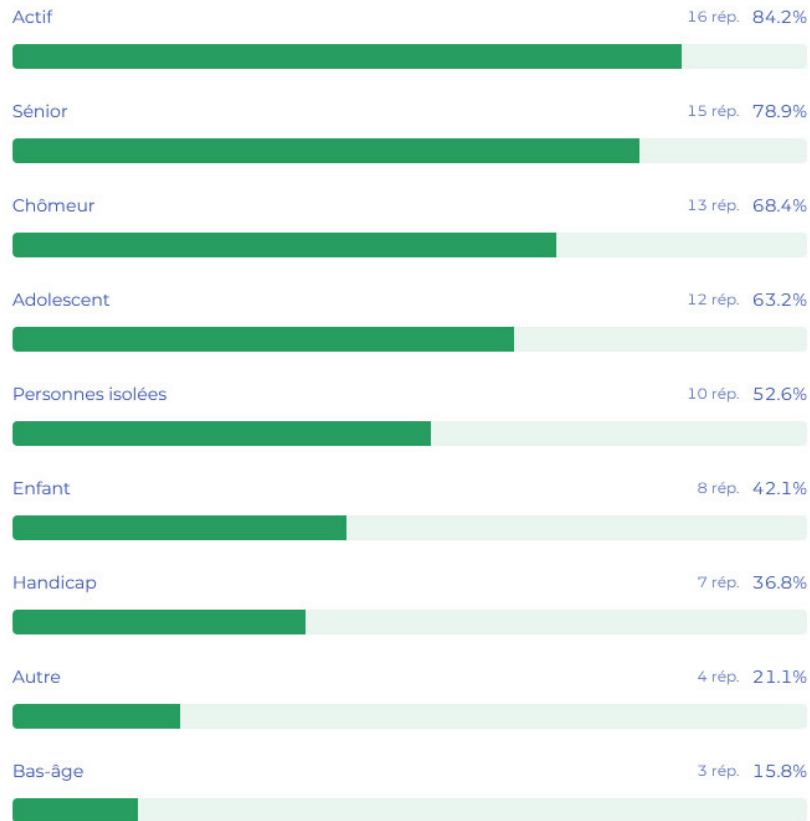
Quel type d'activité(s) proposez-vous ?

19 sur 20 personnes ont répondu à cette question



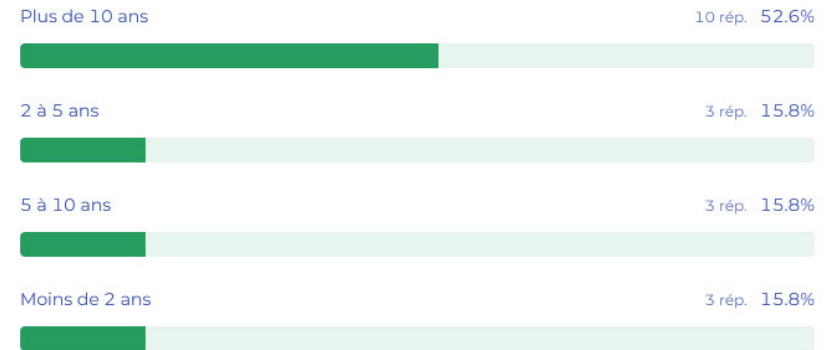
Quel public ciblez-vous ?

19 sur 20 personnes ont répondu à cette question



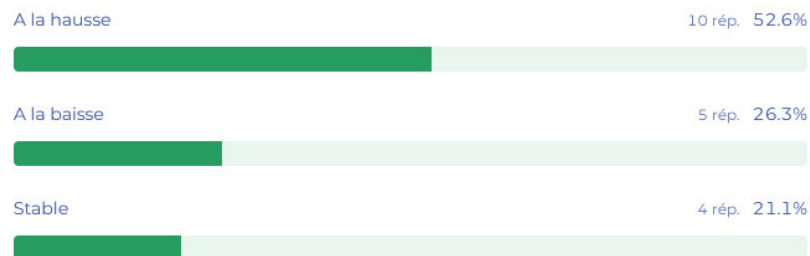
Depuis combien de temps l'association est-elle en activité ?

19 sur 20 personnes ont répondu à cette question



Comment votre activité a-t-elle évolué ces 3 dernières années ?

19 sur 20 personnes ont répondu à cette question



***Pour quel(s) motif(s) d'après-vous ?* * ***

- Entente sportive Dresny Plessé
 - Chorale La mi tié
 - Societe de Chasse de Plesse
 - Carheil tennis club
 - Don du sang Plessé Guenrouet
 - ECP
 - accp
 - Lache tout
 - Viniyoga
 - Motu Hoa
 - Gym loisir
 - Le Jardin de Pirouette
 - EN MEMOIRE D'EUX
 - Lâche tout
 - La Distri'
 - Autour de la laine
 - Amicale des pompiers de Plessé
 - Café associatif Plesséen
 - ESSAI
- Bon image du club
 - Stable depuis la reprise après covid
 - Vieillessement des adhérents mais nouvelle génération a venir
 - Conjoncture Covid, gestion de l'association pas suffisamment dynamique, mauvais choix d'enseignant
 - Prise de conscience suite au covid 19
 - Urgence climatique et énergétique
 - Visites culturelles et historiques
 - Des événements fréquents, un marché,
 - Covid et perte d'un professeur
 - Peu connue
 - Depuis le Covid et changement de professeur.
 - L'écoute et l'évolution de la société. L'attrait des habitants à leurs environnements et au changement de la société dans leurs loisirs.
 - Augmentation du panel d'activités
 - Début de l'activité, dynamiques locales et réseau locale déjà bien implanté sur le territoire
 - Meilleure connaissance du lieu au fur et à mesure
 - Le manque d'intérêt pour les loisirs manuels, les horaires et le temps libre, tendance à devenir commune dortoir.
 - Manque de connaissance de la part de la population
 - Attente des habitants
 - A cause des conditions sanitaires

Qu'est-ce qui est positif pour votre activité à Plessé ?

20 sur 20 personnes ont répondu à cette question



*Précisez * * *

Entente sportive Dresny Plessé
Chorale La mi tié
Société de Chasse de Plessé
Carheil tennis club

Service équarrissage
Carheil étant privé nous ne comptons pas forcément sur les infrastructures de la ville mais bénéficions tout de même des subventions accordées par la mairie et comptons parmi les associations de Plessé comme une autre

Don du sang Plessé Guenrouet
ECP
accp

L'urgence climatique est prise en compte
La communication autour des événements. La relation mairie association. La subvention de la mairie

Lache tout
Viniyoga
Motu Hoa
Gym loisir

Le Jardin de Pirouette

Les avantages accordés aux associations Plesséens sont des atouts indispensables pour l'ensemble des associations. La mobilisation, la multitude d'activités diverses menées par des bénévoles pluralistes permettent de faire vivre le dynamisme de la commune.

EN MEMOIRE D'EUX
Lâche tout

Soutien de la municipalité
facilité de communication avec les élus locaux et les technicien.nes de la mairie.

La Distri'

Nous sommes heureux de la mobilisation des habitant.e.s et des rencontres avec d'autres collectifs et associations. Cela ne se fait pas via la municipalité

Autour de la laine
Amicale des pompiers de Plessé

Du personnel disponible sur temps de repos et de travail

Café associatif Plesséen
ESSAI

scs de la mairie efficaces

Qu'est-ce qui dessert votre activité à Plessé ?

20 sur 20 personnes ont répondu à cette question

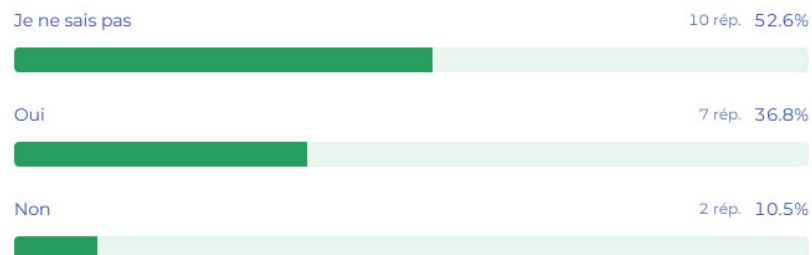


*Précisez * * *

Entente sportive Dresny Plessé Chorale La mi tié	La mairie nous épaulé bien quand elle nous met a disposition salle et matériel que nous lui demandons
Societe de Chasse de Plesse Carheil tennis club	Non compréhension de nos actions par les concitoyens La situation particulière de Carheil qui nous limite sur le public ciblé et la concurrence du TC Plessé
Don du sang plessé guenrouet ECP	Un relais d information plus complet et précis sur les ouvertures au public Subventions plus importantes, plus de matériels à dispositions
accp Lache tout	Manque de salle de stockage et de salle propre à la danse et surtout fixe
Viniyoga Motu Hoa Gym loisir Le Jardin de Pirouette	Peu de spectateurs plesséens Un lieu pour rassembler les producteur-ices comme un magasin de producteur-ice ou magasin communal
EN MEMOIRE D'EUX Lâche tout La Distri'	La mairie nous a subventionné pour la première fois cette année et cette subvention est de 550€ alors que nous payons 800€ d'impôts fonciers depuis 2 ans ... De fait cette subvention ne compe même pas nos impôts locaux ...
Autour de la laine Amicale des pompiers de Plessé Café associatif Plesséen ESSAI	Certaines structures sont obsolètes

Avez-vous des projets de développement de votre activité pour ces 3 prochaines années ?

19 sur 20 personnes ont répondu à cette question



	Pour quel(s) motif(s) d'après-vous ? * * *
Entente sportive Dresny Plessé Chorale La mi tié Société de Chasse de Plesse	Être toujours plus attractif Il faut en parler avec le bureau Regroupement avec d'autres associations du même type pour actions d'ampleur plus importante
Carheil tennis club	On souhaite attirer plus d'enfants sur notre activité,
Don du sang plessé guenrouet	Nombre de collectes fixé par l'établissement français du sang .
ECP	Développement projets productions d'énergie collectifs et individuels
accp	Ouvertures au public et événements culturels
Viniyoga	Cours de méditation
Le Jardin de Pirouette	Les projets de l'association dépendent des envies des membres de l'association et de ces adhérents.
EN MEMOIRE D'EUX	Partenariats avec d'autres municipalités + autres activités
La Distri' Autour de la laine	Nous cherchons d'abord à stabiliser l'existant Dépend de ma santé
Amicale des pompiers de Plessé	Campagne de recrutement
Café associatif Plesséen	Tout va dépendre de l'évolution des crises actuelles

		Pouvez-vous nous présenter succinctement un ou deux projets phares portés par votre association aujourd'hui ?			
Entente sportive Dresny Plessé		Formations des éducateurs			
Chorale La mi tié					
Société de Chasse de Plesse		Réductions des dégâts de sangliers, miradors pour la sécurité, jachères fleuries propices à la biodiversité			
Carheil tennis club		«le projet phare c'est vraiment d'offrir une activité à tous, aujourd'hui nous accueillons tout public, jeunes, adultes, débutants ou compétiteurs le but est d'offrir une activité physique aux habitants de Carheil et alentours, nous avons également engagé un jeune entraîneur pour lequel on participe à sa formation. Nous ne séduisons pas les adolescents et nous sommes limité financièrement pour étoffer notre offre»			
Don du sang plessé guenrouet					
	ECP	Dépôt de la Demande d'Autorisation d'implantation du parc éolien citoyen PLESSÉOLE			
	accp	Dans la perspective d'organisations culturelles une aide matérielle plus active. Une augmentation de subvention concernant au moins 1 événement dans l'année.			
	Lache tout	Évènement fest noz et spectacle de théâtre: besoin de chaises et de tables, lumière pour beaucoup de monde qui pourrait être prêté par la mairie			
	Viniyoga	non			
	Motu Hoa				
	Gym loisir				
Le Jardin de Pirouette		La mise en place de la Ludothèque associative dans un local commercial louer par l'association du fait de manque de locaux municipales disponible par la commune.			
			EN MEMOIRE D'EUX		Le festival de l'humour : c'était la première édition à Plessé, manque de moyens, peu de présence de la part des Plesséens
			Lâche tout		> développer un marché à la ferme. Les problèmes : accès à la ferme (mobilité des pers), communication et prix des produits.
			La Distri'		Nous sommes un lieu associatif ouvert 36h/semaine et tenu par des bénévoles qui propose un atelier mécanique automobile, un bar, une librairie, une cantine et une bouquinerie. Nous avons des freins financiers afin de pérenniser le lieu ainsi que matériels (stockage, chauffage, ...)
			Autour de la laine		«Essai d'atelier hebdomadaire, personne n'est venu. essais d'ateliers ponctuels, aucune inscription»
			Amicale des pompiers de Plessé		
			Café associatif Plesséen		Le café des ados. La proposition de concerts, 3 à 4 fois par an.
			ESSAI		RAS

Au regard de vos réponses aux questions précédentes, qu'est-ce qui selon vous doit changer en priorité à Plessé pour améliorer la pratique de votre activité ?

Entente sportive Dresny Plessé	Plus de réactivité
Chorale La mi tié	
Société de Chasse de Plessé	Les mentalités
Carheil tennis club	Pour les associations je pense qu'il faudrait peut être revoir les critères d'attribution des subventions en fonction des charges notamment l'emploi ou non de salarié, les besoins matériels pour la pratique ...
Don du sang plessé guenrouet	
ECP	La nécessité de s'impliquer de la part de chacun, dans la transition énergétique
accp	Tout ce qui a été dit précédemment Un local de stockage communs pour les assos, plus de matériel différents à prêté aux assos, des panneaux de signalisation des assos
Lache tout	Rien
Viniyoga	Manque de salle
Motu Hoa	
Le Jardin de Pirouette	Que la municipalité réfléchisse dans l'investissement ou la rénovation de nouveaux locaux dans les centres bourgs pour accroître son attractivités. Ainsi que l'aménagement une salle comprenant cuisine et vaisselles pour permettre la mise en place de repas conviviaux et d'un grand préau à l'étang de Plessé.
EN MEMOIRE D'EUX	
Lâche tout	'- Avoir un local technique avec du matériel «de base» dans chaque bourg (table, chaise, petite sono, lumière...) où les associations pourraient mutualiser leurs matériels (plutôt que cela soit stocké dans des fermes).

La Distri'	Nous aurions besoin d'un financement plus important notamment au regard du soutien que nous apporte la CAF et de notre reconnaissance comme EVS sur le territoire
Autour de la laine	Relais de l'information
Amicale des pompiers de Plessé	«Avoir plus d'habitation a proximité du centre de secours. Avoir du personnel disponible en journée pour assuré les interventions Favorisé le recrutement de sapeurs pompiers sur la commune (emplois mairie et emplois d'entreprise sur la commune)»
Café associatif Plesséen	Satisfait de l'accompagnement de la mairie sur les différents projets mis en place.
ESSAI	Réhabilitation de bâtiments existants

POUR DÉTAILLER
LES PAGES
131, 132 ET 133

Fiches enjeux équipements

La Mairie
L'espace René Avard
Les 3 lieux : culture, associations, petite enfance
Équipements sportifs
Zones de loisirs
Santé
Prospective scolaire
La Roche

équipement	usages	enjeux	en cours	pistes
MAIRIE	<ul style="list-style-type: none"> services municipaux accueil du public 	<ul style="list-style-type: none"> performance énergétique manque bureaux et espaces de réunion pas de lieu d'accueil dédié hors hall (porteurs de projets, parents ...) MFS à l'étroit (2 salles réglementaires) 	<ul style="list-style-type: none"> mobilisation de salles du Z de l'espace des 3 lieux pour des services techniques 	<ul style="list-style-type: none"> opportunité de déplacement de MFS dans les locaux de la Poste délocaliser et concentrer les services techniques et urbanisme (CTM à la Ville Dinais ?) salles PMI récupérables d'ici à 2025
ESPACE RENE AVARD	<ul style="list-style-type: none"> représentations théâtrales spectacles scolaires de fin d'année projection de film espace convivial 	<ul style="list-style-type: none"> sous-utilisation pas de programmation (partenariat Théâtre Canal de Redon en pause) 	<ul style="list-style-type: none"> mobilisation du hall Charles Perron ponctuellement pour les associations 	<ul style="list-style-type: none"> impulser une dynamique associative pour faire vivre l'activité de projection
MEDIATHEQUE	<ul style="list-style-type: none"> consultation et prêt d'ouvrages programmation culturelle 	<ul style="list-style-type: none"> Réseau intercommunal coordination d'une programmation ad hoc avec les projets de la commune 	-	-
LE Z	<ul style="list-style-type: none"> locaux associatifs permanences du Conservatoire de musique de Redon 	<ul style="list-style-type: none"> Locaux associatifs réquisitionnés le temps de la construction du Pôle Santé 	-	-
MULTIACCUEIL BOUTON D'OR	<ul style="list-style-type: none"> 18 places de 10 semaines à 4 ans 	<ul style="list-style-type: none"> conforter l'offre de garde par l'accompagnement des assistances maternelles 	-	-
RESTAURANT SCOLAIRE	<ul style="list-style-type: none"> cuisine centrale réfectoire 	<ul style="list-style-type: none"> adaptation des locaux à l'évolution de la politique alimentaire de la commune construction d'une antenne pour les maternelle de La Ronde sur place livraison autres écoles 	<ul style="list-style-type: none"> passage en régie, adaptation des espaces de cuisine 	<ul style="list-style-type: none"> réserve foncière à l'arrière pour aller à terme vers un Pôle Alimentaire Communal
SALLE POLYVALENTE PLESSE	<ul style="list-style-type: none"> clubs : badminton, foot, dojo scolaires animations départementales événements conviviaux communaux et particuliers 	<ul style="list-style-type: none"> performance énergétique 	<ul style="list-style-type: none"> audit global Redon Agglo en pause (recrutement en cours) 	-
SALLE DE TENNIS	<ul style="list-style-type: none"> sports de raquette infirmerie, bureaux, vestiaires, salle de réunion salle club foot salle club pétanque 	<ul style="list-style-type: none"> performances énergétique (condensation) 	-	-
LA ROCHE (SPL)	<ul style="list-style-type: none"> coworking ALSH (mercredi et vacances) périscolaire écoles Plessé bourg 	<ul style="list-style-type: none"> désamiantage de l'espace d'accueil écoles privées renovation et programmation de l'ensemble du bâti 	<ul style="list-style-type: none"> mise aux normes accueil enfants 	<ul style="list-style-type: none"> locaux pour entreprises accueil de groupes et événementiel (étude LAD) logements communaux/séniors accueil mineurs isolés (Département)
ECOLE DE LA RONDE PLESSE	<ul style="list-style-type: none"> scolaire réfectoire maternelles 	<ul style="list-style-type: none"> sécurité et accessibilité 	cours oasis (avec CAUE)	-
ECOLE PRIVEE DRESNY	<ul style="list-style-type: none"> scolaire périscolaire réfectoire 	<ul style="list-style-type: none"> vétusté des locaux 	-	-
ECOLE PRIVEE PLESSE	<ul style="list-style-type: none"> scolaire 	-	-	-
ECOLE PUBLIQUE COUDRAY	<ul style="list-style-type: none"> scolaire périscolaire réfectoire 	<ul style="list-style-type: none"> accessibilité piéton et cycle 	cours oasis (avec CAUE)	-
SALLE POLYVALENTE COUDRAY	<ul style="list-style-type: none"> danse karaté arts plastiques 	<ul style="list-style-type: none"> équipements spécifiques aux activités qui s'y déroulent performance énergétique 	-	-
MAISON DES ASSOCIATIONS DRESNY		<ul style="list-style-type: none"> performance énergétique adaptabilité des locaux visibilité, adressage dans le bourg 	-	-

MAIRIE ET ESPACE FRANCE SERVICES

Adapter cet espace d'accueil communal en termes :

>> **climatique** : un équipement énergivore, un espace public minéral

>> **de service rendu** : une montée en puissance progressive des services compte tenu de la croissance démographique, une montée en qualité de l'accueil

Des pistes évoquées :

→ Regroupement des services techniques (mairie + espace Z) dans un CTM remanié : opportunité Ville Dinais sous réserve juridique

→ Relocalisation de la MFS dans les locaux actuels de la Poste (propriété communale) : libération d'une aile de la mairie, augmentation de la qualité d'accueil de la MFS

→ Une refonte du parvis sans pour autant remettre en cause les usages qui s'y déploient spontanément (sports de glisse notamment)



Un parvis minéral, une salle des mariages monofonctionnelle



Une aile de la mairie réservée à la MFS



Un accueil MFS contraint (enjeux PMR)



Une salle de conseil mal isolée, une répartition du personnel dans l'équipement perfectible



Une espace d'accueil transformé en espace technique



Salle de consultation PMI départementale bientôt libres

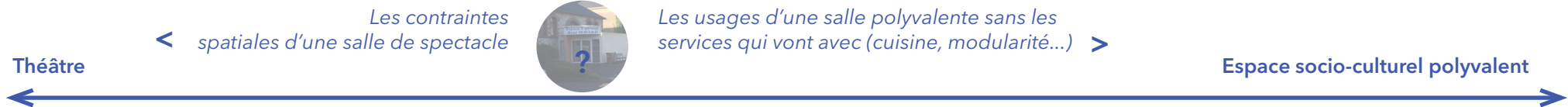
SALLE RENÉ AVARD

Un équipement sous-utilisé :

- **Capacité** : 190 places dont 5 handicapées
- **Espaces** : salle du public, hall avec bar, sanitaires, loge, cabine de projection, rangements
- **Fonctions actuelles** : accueil de troupes de théâtre, spectacles scolaires de fin d'année, accueil ponctuel d'associations
- **Fonctions potentielles** : projection associative de films



→ Ni une salle polyvalente, ni un théâtre à proprement parlé. Sans programmation ad hoc fixe tout au long de l'année contrairement à la salle Michel Manoll (50 places) de la médiathèque. **Une salle sous-utilisée à ce jour en quête d'identité. Quelle vocation demain, pour quel projet culturel plesséen ?**



Le Canal, Redon

- 466 places
- 14 197 entrées
- 30 spectacles, 82 représentations
- 7 compagnies, 135 artistes
- Scène d'intérêt national

La Forge, Frégréac (2349 hab.)

- 75 places
- Scène modulable, sanitaires
- Résidence d'artistes, expositions, concerts, projection, théâtre, conférences

Le Grénith, Rieux (2865 hab.)

- 569 dont 465 dans la grande salle et 104 pour l'accueil - bar
- salle socioculturelle multifonction
- location municipale

LES 3 LIEUX : CULTURE, ASSOCIATIONS, PETITE ENFANCE

Quelles pistes de travail ?

→ Capitaliser sur la programmation culturelle propre au réseau intercommunal des médiathèques, la **mettre en cohérence avec les ambitions communales et la vocation du centre culturel René Avard**

→ Rendre plus lisible l'offre de petite enfance pour mieux répondre à la diversification des besoins en travaillant avec l'Agglo à **l'accompagnement des assistantes maternelles : de l'accueil parents à la mairie à un RAM ?**

→ Anticiper la «réouverture» du Z aux associations après la parenthèse médicale : **analyse et priorisation des besoins en locaux, matériels et accompagnement** (cf. résultats du questionnaire associations)



Le Z : un espace associatif provisoirement occupé pour la santé



La médiathèque intercommunale avec une programmation ad hoc



la cantine centrale qui évolue en régie (puis en pôle alimentaire ?)



2 salles d'enseignement musical pour les permanences du Conservatoire de Redon



Des logements communaux à l'étage



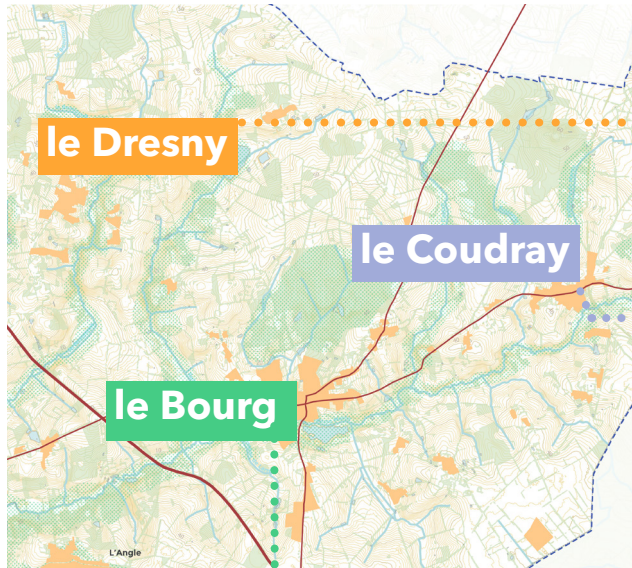
le multi-accueil intercommunal de 18 places (accueil parentalité en mairie)

Taux de couverture global accueil jeunes enfants, CAF 2019 : Capacité théorique d'accueil des enfants de moins de 3 ans par les modes d'accueil «formels» pour 100 enfants de moins de 3 ans. Modes d'accueil «formels» : Assistant(e) maternel(le) employé(e) directement par des particuliers, Salarié(e) à domicile, Accueil en Eaje (collectif, familial et parental, micro-crèches), Ecole maternelle



Un accueil jeune enfant quantitativement convenable

EQUIPEMENTS SPORTIFS



- Un plateau sportif voué à disparaître
- Un city stade qui cherche sa localisation

→ (Re)définir le niveau d'offre minimale souhaitée dans chaque bourg : quid du Dresny ?

→ Faire monter les pôles sportifs en qualité et en cohérence : programmation des espaces publics, de l'offre de services adéquate, accès et parcours ...



- un pôle sportif à requalifier : pelouses, bâti technique, ancien terrain de basket ...
- un terrain de coeur de bourg aux usages ouverts
- une vocation sportive pérenne ?



- des équipements de qualité



- un enjeu environnemental : performance énergétique, aménagement des abords

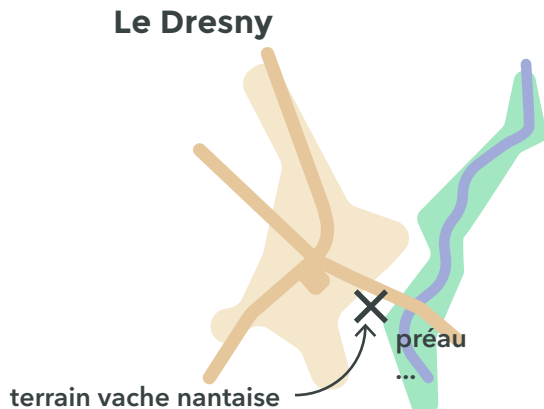


- des secteurs de pratique libre à requalifier

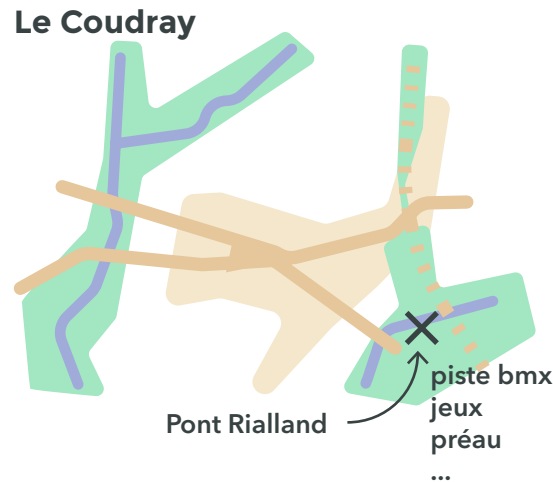
ZONES DE LOISIRS

→ Imaginer des projets d'ensemble et mieux les relier aux bourgs

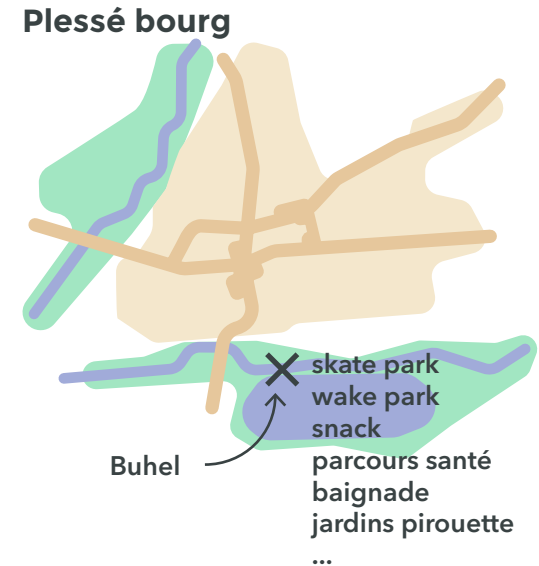
Un site événementiel d'ampleur qui doit conforter son rôle du quotidien ?



Un site préservé voué à être habité et programmé



Un site très pratiqué à préserver, une offre globale à conforter



le lieu préféré des plesséen.ne.s d'après le questionnaire



Réflexions en cours

Une volonté de faire évoluer le site en affirmant sa vocation de loisirs et son rôle de «jardin public» pour le bourg du Dresny



Projet en cours

Une équipe de maîtrise d'œuvre recrutée :

- **Habitat** : écoquartier habitat léger
- **Loisirs** : programmation sportive de plein air confortée avec l'implantation d'un city stade



Réflexions en cours

Une volonté de développer le slowtourisme :


- **Accueil camping car** : parking séjours informels à accompagner avec une offre de services adéquate
- **Accueil restauration** : offre limitée au snack du wake park, aller vers une offre plus quotidienne, conviviale et de contemplation

SANTÉ & SOLIDARITÉ

Une offre de santé à préserver et conforter

- **Offre hospitalière** : le premier centre hospitalier est situé à plus de 20min de route
- **Offre généraliste** : 4 praticiens dont 2 se partageant 1 ETP, et 1 autre bientôt à la retraite
- **Offre paramédicale** : 6 infirmiers, 3 kinés, 3 psychologues, 1 EHPAD
- **Offre spécialisée** : Aucune

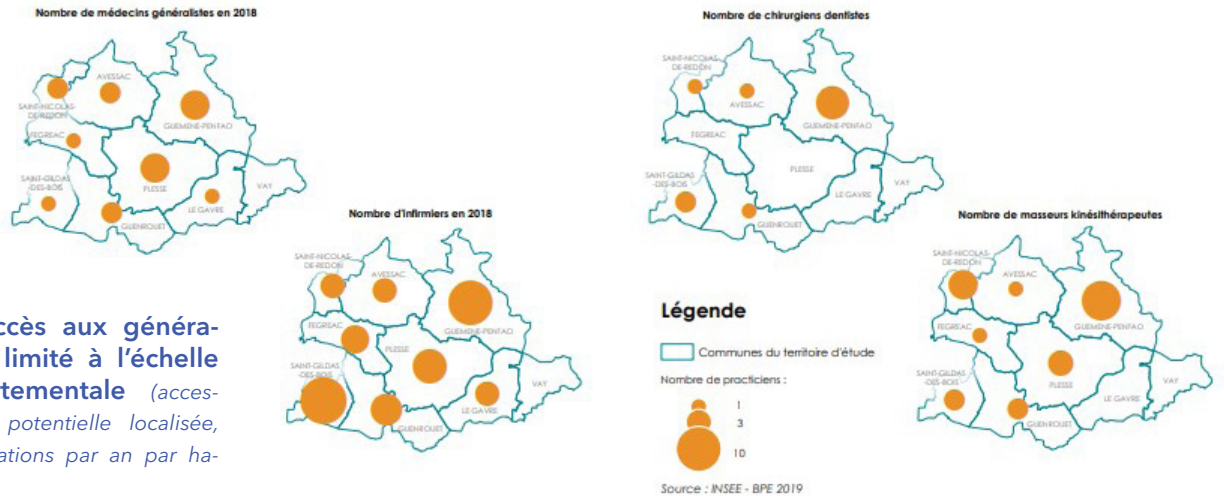
→ Favoriser les regroupements et synergies afin de conforter un **pôle santé, prévention et solidarité** entre EHPAD et Maison de santé



Les réflexions en cours

- **Habitat senior et local d'accueil solidaire** : programmation et localisation en cours
- **Maison de santé** : regroupement des généralistes à côté du cabinet des kinés (occupation du Z le temps des travaux)
- **Médecines alternatives** : profiter de la dynamique de regroupement dans les bourgs pour accompagner les médecines alternatives dans une logique de prévention

Une offre libérale plesséenne modeste à l'échelle de Redon Agglo



Un accès aux généralistes limité à l'échelle départementale (accessibilité potentielle localisée, consultations par an par habitant)



Une situation plesséenne «critique stable avec risque de dégradation» selon le zonage de l'ARS Bretagne

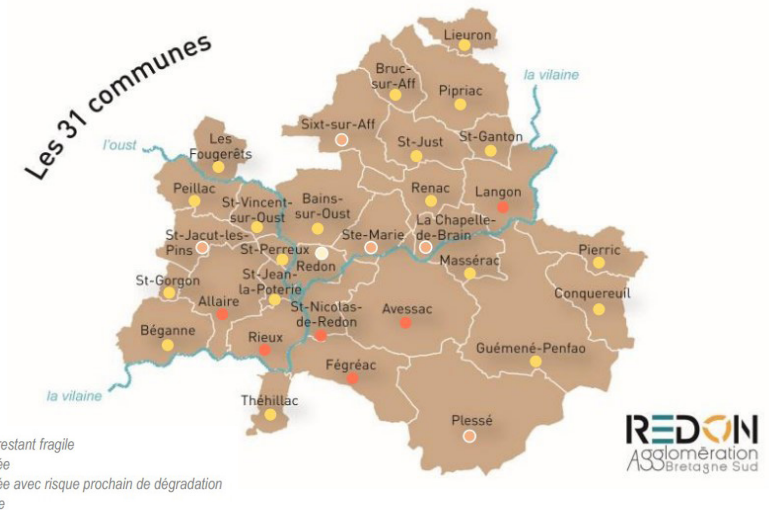
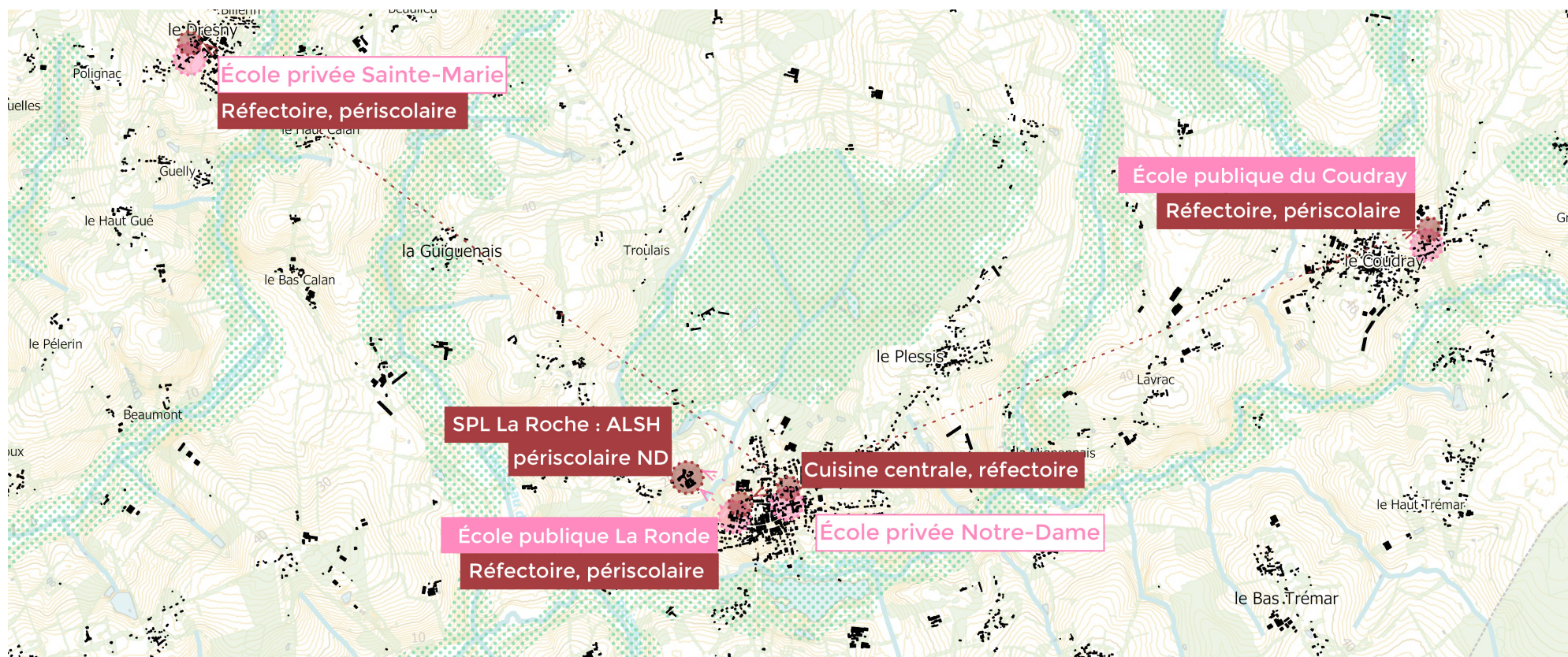


Tableau de bord Santé, Agence d'Attractivité et de développement | Redon Agglomération, 2020 // *Note technique concernant la révision du zonage «médecins généralistes» à l'attention de l'ARS Bretagne*, Redon Agglomération, 2020 // **Accessibilité Potentielle Localisée (SNIR-AM 2018, EGB 2018, CNAM-TS ; populations par sexe et âge 2016, distancier METRIC, INSEE ; traitements DREES)** met en évidence des disparités d'offre de soins qu'un indicateur usuel de densité, calculé sur des mailles beaucoup plus larges (bassins de vie, départements...), aura tendance à masquer. L'APL tient également compte du niveau d'activité des professionnels en exercice ainsi que de la structure par âge de la population de chaque commune qui influence les besoins de soins, seuls les médecins de moins de 65 ans sont pris en compte ce qui permet par différence d'anticiper les cessations d'activité et donc les zones qui sont susceptibles de devenir fragiles à court terme.

PROSPECTIVE SCOLAIRE : ÉTAT DES LIEUX

effectifs scolaires			2017-2018	2018-2019	2019-2020	2020-2021	2021-2022	nombre de classes	nb moy élév./classe	réfectoire	périscolaire	enjeu	
Plessé	Notre Dame	privé	maternelle	59	66	66	53	41	2	23,67	cantine	locaux La Roche	nouv. dir. pour 2 éc. privées
			primaire	100	109	109	103	101	4				
			TOTAL	159	175	175	156	142	6				
	La Ronde	public	maternelle	98	92	92	90	100	4 1/2	22,75	sur place cantine	SPL La Roche	cours oasis CAUE 44
			primaire	149	162	162	195	173	7 1/2				
			TOTAL	247	254	254	285	273	12				
Coudray	Coudray	public	maternelle	36	30	22	28	34	1,5	22,25	sur place liaison chaude	SPL La Roche	confort d'été du bâti et de la cours
			primaire	78	63	67	55	55	2,5				
			TOTAL	114	93	89	83	89	4				
Dresny	Sainte-Marie	privé	maternelle	36	28	28	17	15	1	17,6	sur place liaison chaude	locaux La Roche	Rénovation du bâti et attractivité pédagogique
			primaire	69	73	73	57	38	2				
			TOTAL	105	101	101	74	53	3				



PROSPECTIVE SCOLAIRE : MÉTHODE MÉNAGES

La méthode du ratio : calculer le nombre d'enfants généré par les opérations à venir

Méthodologie :

> ratio maternelle = effectif scolaire maternelle en 2019 (données commune) / nombre de ménages sur la commune en 2019 (données Insee) =
0,10

> ratio élémentaire = effectif scolaire élémentaire en 2019 (données commune) / nombre de ménages sur la commune en 2019 (données Insee) =
0,18

Données de départ :

- > 330 logements à horizon 2028 (étude habitat KPMG, 2020)
- > 2175 ménages en 2019 (INSEE)
- > effectifs page précédente

Application

> **nb d'enfants à scolariser en maternelle**
= ratio * nombre de logements
= 0,10 * 330
= **34,7 enfants**

> **nb d'enfants à scolariser en élémentaire**
= 0,18 * 330
= **60,1**

En appliquant une moyenne de
> 21 élèves par classe en maternelle
> 23 élèves par classe en primaire

On obtient un besoin théorique à horizon 2028 :

- > **1,6 classes de maternelles**
- > **2,6 classes de primaires**

***Point de vigilance :** nous utilisons ici le nombre de logements livrés au total car notre ratio est basé sur le nombre de ménages total (familles et personnes seules).*

PROSPECTIVE SCOLAIRE : MÉTHODE CLASSES D'ÂGES

1.

Calcul du nombre de personnes générés

Les données d'entrée :

- Nombre de logements prévus
- Répartition par typologie (T1 à T4)

Méthodologie :

1 pièce = 1 personne

Résultat :

1072 personnes à horizon 2028

Données de départ :

- > 330 logements à horizon 2028 (étude habitat KPMG, 2020)
- > 10% de T1, T2, T5
- > 35% de T3 et T4 (selon demande majoritaire et adéquation taille des logements/taille des ménages en 2019)
- > Scolarisation dès 2 ans

2.

Calcul du nombre d'enfants générés

Méthodologie :

Utilisation du nombre potentiel de chambres d'enfants selon les typologies et selon l'hypothèse 1 chambre = 1 enfant

T1=0 enfants, T2=0 enfants, T3=1 enfants, T4=2 enfants, T5=3 enfants

Résultat :

445,5 enfants de moins de 18 ans générés d'ici à 2028

3.

Répartition des enfants par type d'établissement

Méthodologie :

1) Élaboration de classes d'âges (0-1 an, 2-5 ans, 6-10 ans, 11-14 ans, 15-17 ans) correspondant aux différents types d'établissement scolaire

2) Calcul nb d'enfants par classe d'âge = nb enfants total *(nb d'années de la classe d'âge / âge maximal des enfants)

3) Détermination du nb d'enfants par type d'établissement en prenant le nb d'enfants de classe d'âge correspondante

Résultat :

- > 52 enfants en crèche
- > 79 enfants en maternelle
- > 131 enfants en primaire
- > 105 enfants au collège
- > 79 enfants au lycée

4.

Détermination du nombre de berceaux/classes à créer

Méthodologie :

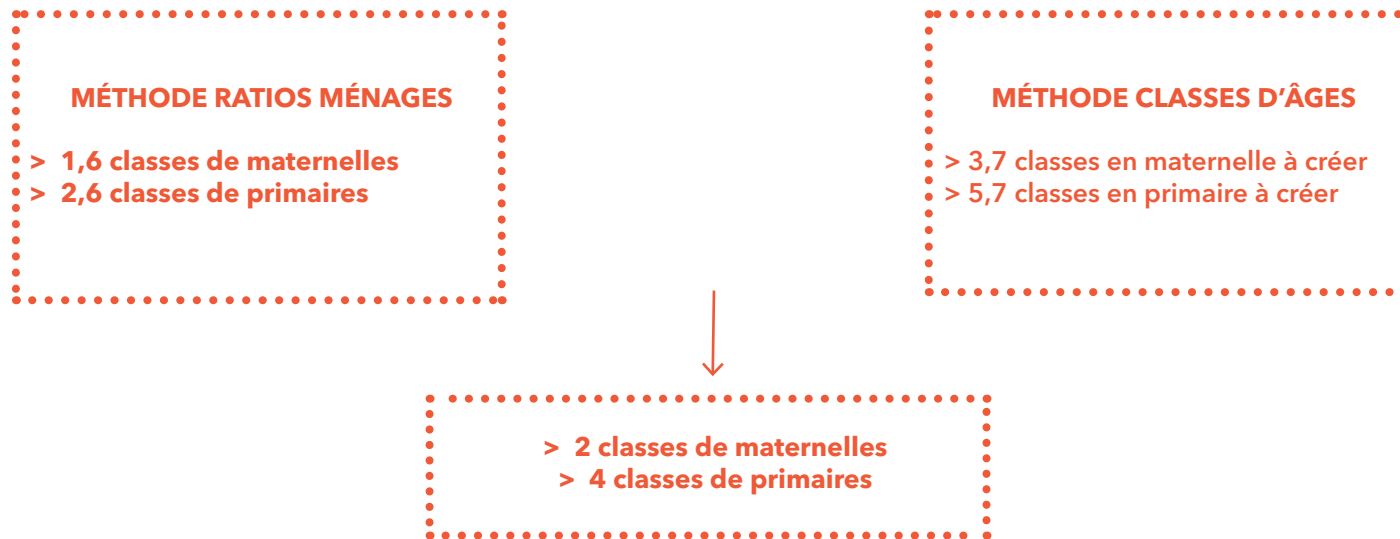
nb de classes maternelles à créer = nb d'enfants en maternelle / 21

nb de classes primaires à créer = nb d'enfants en primaire / 23

Résultat :

3,7 classes en maternelle à créer
5,7 classes en primaire à créer

PROSPECTIVE SCOLAIRE : MÉTHODE CLASSES D'ÂGES



UN BESOIN THÉORIQUE ASSEZ ÉLEVÉ QUESTIONNANT :

1. LES CAPACITÉS D'ACCEUIL DES ÉCOLES ACTUELLES
2. L'OPPORTUNITÉ DE MENER UNE PROSPECTIVE PLUS POUSSÉE POUR DIMENSIONNER DES CAPACITÉS SUPPLÉMENTAIRES

Limites méthodologiques :

- > Pas de prise en compte des potentiels écarts de montée en charge en fonction des écoles (carte scolaire et phénomènes d'évictions)
- > objectifs de production de logements
- > proportions des typologies de logements
- > étude plus fine par cohorte

LE ROCHE

Un site emblématique à haut potentiel, à faire muter dans son ensemble

>> Une utilisation répondant à des besoins, mais «au rabais» :

- AESH (SPL La Roche) : rdc à mettre aux normes
- périscolaire école Notre-Dame : rdc à désamianter
- coworking (SPL La Roche) : rdc sous-occupé
- locaux administratifs SPL La Roche

>> Des parties et corps de bâtiments non utilisés

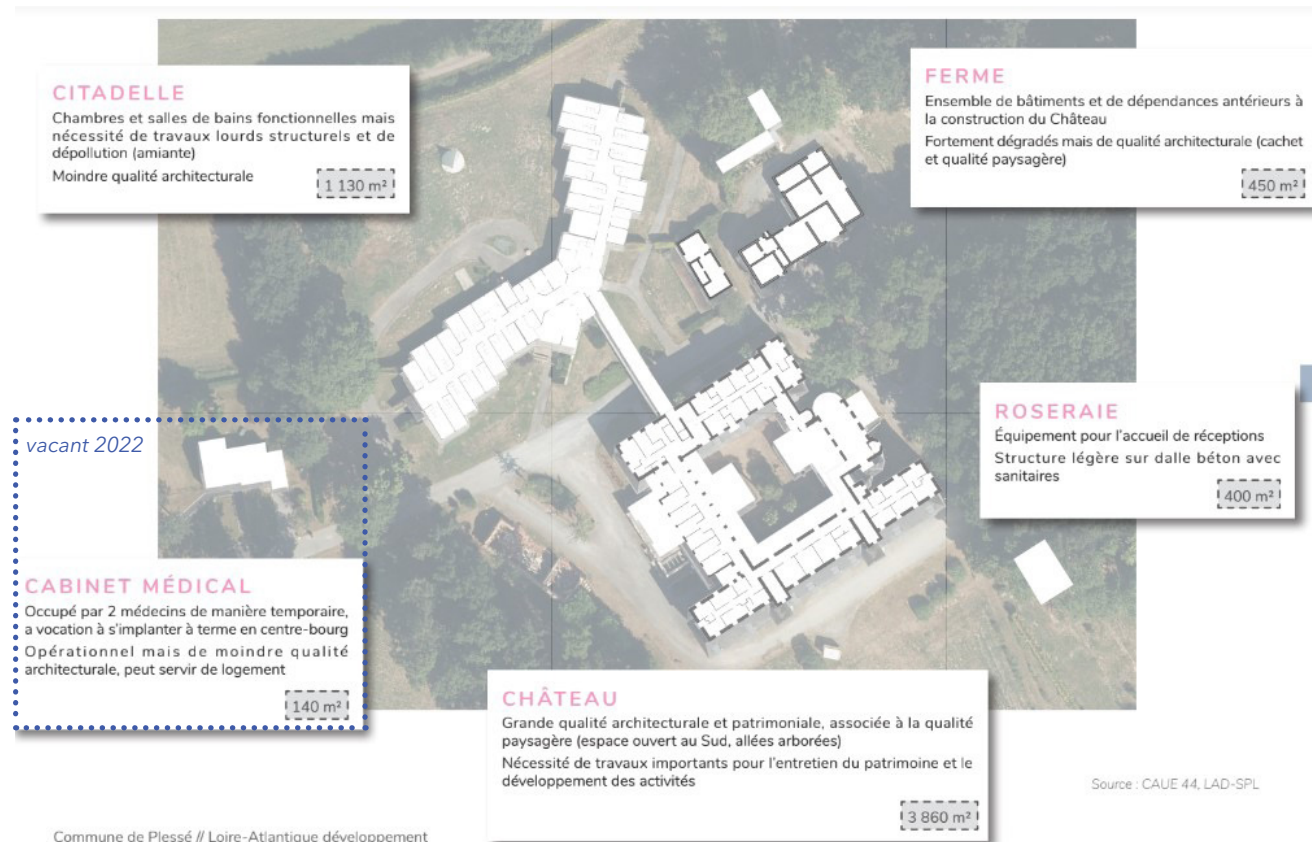
- étages + combles
- chapelle
- anciens corps de ferme
- anciens logements de fonction

>> Une vocation événementielle grande jauge remise en question

→ Sauvegarder le **patrimoine** communal à la fois bâti et paysager, et assurer sa **mise aux normes** (performance énergétique et fonctions)

→ Capitaliser sur les études antérieures pour assurer une **programmation d'ensemble**

→ Questionner le **portage et le montage** d'un tel projet au regard des capacités financières de la commune et de ses partenaires potentiels (SPL, Agglo, Département, ...)



Les réflexions en cours

- **Logements seniors** et lieu de convivialité intergénérationnelle
- **Locaux économiques** et pépinière d'entreprises, entreprise à but d'emploi dans le cadre de Territoire Zéro Chômeur
- **Logements jeunes isolés** et services d'accompagnement en partenariat avec le Département



agence@ville-ouverte.com

www.ville-ouverte.com

26 bis rue Kléber
93100 Montreuil
01 41 63 14 41