

# COMMUNE DE SAINTE REINE DE BRETAGNE

## PROCES VERBAL DE LA SEANCE DU CONSEIL MUNICIPAL

DU 20 Décembre 2023

Le Conseil Municipal, légalement convoqué le 14 décembre 2023, s'est réuni, le 20 décembre à 19h00 au lieu habituel, en la Mairie de Sainte Reine de Bretagne, en séance publique sous la présidence de Monsieur Michel PERRAIS, Maire.

Étaient présents : M. PERRAIS Michel, Maire, M. David MOISAN, Mme Céline GANACHEAU, M. Stéphane GUICHARD, Mme Sylvanie CHAPEAU, M. Jean-Pierre QUERAUD, adjoints, M. Fabrice DAUSQUE, M. William FOUCHER, M. Gérard GEORGET, Mme Soizick JOSSE, M. Sylvain GUICHARD, Mme Cynthia PERRAIS, Mme Sonia LEGAL, M. François MOES, Mme Sandrine SEILLER, Mme Karine TILLARD.

Étaient absents excusés : Mme NOBLET Julie a donné pouvoir à Mme JOSSE Soizick, M. PROVOST Jean-Pierre a donné pouvoir à M. PERRAIS Michel et Mme RETHORET Emilie a donné pouvoir à M. M. MOES François.

### **NOMBRE DE CONSEILLERS :**

En exercice : 19

Présents : 16

Représentés : 3

Votants : 19

**ORDRE DU JOUR** : Mr le maire propose de rajouter à l'ordre du jour : Ce point faisant partie intégrante de la modification n°4 du PLU : « Réalisation d'une évaluation environnementale et définition des objectifs et des modalités de concertation ». Accord de l'ensemble du conseil municipal.

D 54/2023 Lancement de la procédure de révision allégée n°1 du PLU relative au reclassement en zone à urbaniser de la section du chemin breton comprise entre les zones à urbaniser du secteur du PLOUX.

D 55/2023 Modification n°4 du PLU : Projet d'ouverture à l'urbanisation de secteurs 2AU.

D 56/2023 Modification n°4 du PLU : Réalisation d'une évaluation environnementale et définition des objectifs et des modalités de concertation.

**SECRETAIRE DE SEANCE** : Mme Karine TILLARD

### **Approbation du procès-verbal du Conseil municipal du 29 novembre 2023.**

Aucune remarque n'étant émise, le procès-verbal est approuvé à l'unanimité des membres présents et représentés.

**Délibération n° 54/2023 – Lancement de la procédure de révision allégée n°1 du PLU relative au reclassement en zone à urbaniser de la section du chemin breton comprise entre les zones à urbaniser du secteur du PLOUX.**

Vu le code général des collectivités territoriales,

Vu le Code de l'Urbanisme et notamment ses articles L.101-1 et suivants, L.103-2 et suivants, L.104.1 et suivants et R.104-1 et suivants, L.153-34 et R.153-12 ;

Vu le Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) de la Commune de Sainte-Reine-de-Bretagne approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 30 octobre 2013, puis modifié le 11 mai 2016, le 19 décembre 2018 et le 09 juin 2021 ;

Vu le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Pays de Pontchâteau Saint-Gildas-des-Bois, approuvé le 21 juin 2010.

Par la présente délibération, la commune de Sainte-Reine-de-Bretagne entend :

- Prescrire la révision allégée n°1 de son plan local d'urbanisme (P.L.U.), en vue de classer en zone 1AU, une section du chemin communal dit 'Chemin Breton' insérée entre deux secteurs 2AU localisés au lieu-dit "Le Ploux", cette section du chemin communal étant aujourd'hui intégrée à la zone agricole (A) au PLU en vigueur ;
- Définir les modalités de la concertation en vertu de l'article L.103-2 du code de l'urbanisme.

## **I – Objectifs poursuivis**

Monsieur le Maire expose :

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la Commune de Sainte-Reine-de-Bretagne, a initialement été approuvé par délibération du Conseil Municipal du 30 octobre 2013 et a depuis fait l'objet de quelques évolutions.

Pour satisfaire au besoin de développement communal et soutenir la production de logements en cohérence avec les orientations du projet d'aménagement et de développement durables (PADD) du PLU en vigueur, la Commune de Sainte-Reine-de-Bretagne envisage d'ouvrir à l'urbanisation tout ou partie des secteurs à urbaniser classés en zone 2AU localisés au lieu-dit- "Le Ploux", au Sud-Est du bourg.

Dans le cadre du PLU en vigueur, des orientations d'aménagement et de programmation définissent des principes d'aménagement et de desserte de ces secteurs à urbaniser (cf. Pièce n°3 du PLU - OA6). En l'occurrence, elles prévoient une desserte du secteur 2AU du Ploux localisé à l'Ouest du chemin communal dit "Chemin Breton", en s'appuyant sur ce chemin et/ou à partir d'une extension de la rue desservant le lotissement Jules Verne, impliquant un franchissement du Chemin Breton.

Il est à noter que selon ces orientations d'aménagement, le Chemin Breton doit également conserver sa vocation de cheminement de randonnée / promenade, en cohérence avec les orientations du PADD.

Le PLU en vigueur classe en zone 2AU les secteurs à urbaniser visés par le projet d'ouverture à l'urbanisation, alors que la section du chemin communal dit 'Chemin Breton' comprise entre les deux secteurs à urbaniser, est intégrée à la zone agricole (A).

Les haies ou alignements d'arbres inventoriés en bordure du chemin par le PLU sont préservés au titre

des éléments de paysage à protéger ou à mettre en valeur, mais le règlement en admet la suppression si elle est compensée par la plantation d'un linéaire équivalent ou d'une surface équivalente d'essences locales.

L'ouverture à l'urbanisation des secteurs à urbaniser, pour lesquels la Commune a procédé à des acquisitions foncières significatives, peut être réalisée dans le cadre d'une modification du P.L.U. avec enquête publique.

En revanche la nécessité d'intégrer une partie du Chemin Breton dans l'aménagement du secteur à urbaniser du Ploux pour en assurer sa desserte et la viabilisation, implique donc de réduire une partie de la zone agricole (A), afin de reclasser tout ou partie de la section du chemin concernée par le projet d'aménagement, en zone à urbaniser ouverte à l'urbanisation (zone 1AU).

Cette évolution du PLU ayant pour effet de réduire la zone agricole mais sans qu'il soit porté atteinte aux orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables, implique d'engager une révision allégée du Plan Local d'Urbanisme, puisque conformément à l'article L.153-34 du code de l'urbanisme,

- Cette révision a uniquement pour objet de réduire une zone agricole, sans qu'il soit porté atteinte aux orientations définies par le plan d'aménagement et de développement durables,
- Ce projet de révision, une fois arrêté par le conseil municipal, devra alors faire l'objet d'un examen conjoint de l'Etat, de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou de la commune et des personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9 du code de l'urbanisme.

Ce projet de révision allégée n°1 du PLU poursuit donc pour objectif de :

- Reclasser en zone à urbaniser ouverte à l'urbanisation, la section du chemin communal dit 'Chemin Breton' comprise entre les secteurs à urbaniser définis de part et d'autre du chemin au lieu-dit "Le Ploux" ;
- Accompagner ainsi le projet d'ouverture à l'urbanisation de tout ou partie de ces secteurs 2AU, au lieu-dit "Le Ploux", devant faire l'objet d'une modification du PLU avec enquête publique.

En vertu des dispositions des articles L.104-3 et R.104-11 du code de l'urbanisme, le projet de révision allégée n°1 donnera lieu à une évaluation environnementale.

Conformément aux dispositions de l'article L.103-2 du code de l'urbanisme, ce projet fera l'objet d'une concertation.

## **II – Modalités de la concertation**

Pour la concertation prévue en vertu des articles L.103-2 et suivants du Code de l'urbanisme, il est proposé au Conseil municipal d'adopter les modalités suivantes pour permettre au public de s'exprimer sur le projet de révision allégée n°1 du PLU :

- L'affichage de la présente délibération pendant toute la durée des études,
- La mise à disposition du public d'un registre en mairie aux heures et jours habituels d'ouverture, offrant la possibilité de consigner des observations écrites ou des suggestions sur le projet révision allégée du PLU,
- La mise à disposition à la mairie, de document présentant le projet de révision allégée du PLU,
- Une information dans le bulletin municipal et dans un journal local invitant les personnes intéressées à venir consulter les documents en mairie,
- L'insertion de ce document ou d'un article sur le site internet de la commune OU sur la page Facebook de la mairie, présentant le projet de révision allégée,
- La possibilité d'écrire à Monsieur le Maire.

La municipalité se réserve la possibilité d'ajouter toute autre forme de concertation si cela s'avérait

nécessaire.

Cette concertation se déroulera pendant la durée des études nécessaires à la mise au point du projet de P.L.U. avant son arrêt par le conseil municipal.

A l'issue de cette concertation, Monsieur le Maire en présentera le bilan au Conseil municipal qui en délibérera et arrêtera le projet de révision du PLU, conformément aux dispositions du Code de l'urbanisme.

Monsieur le Maire saisira ensuite la Mission Régionale de l'Autorité environnementale (MRAe) des Pays de la Loire pour qu'elle puisse émettre un avis sur l'évaluation environnementale du projet de révision allégée.

Le dossier fera ensuite l'objet d'un examen conjoint par l'Etat et les personnes publiques associées (PPA).

Monsieur le Maire saisira la Commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF) sur le projet arrêté.

Le projet de révision allégée, arrêté et accompagné du procès-verbal de la réunion d'examen conjoint ainsi que le cas échéant de l'avis de la MRAe et de la CDPENAF, sera ensuite soumis à l'enquête publique par le maire.

### **III – Information et association des personnes publiques concernées**

Conformément aux articles L.132-7 et L.132-9 du Code de l'urbanisme, L'Etat, la Région Pays-de-la-Loire, le Département de la Loire-Atlantique, l'autorité organisatrice prévue à l'article L.1231-1 du Code des transports, le Parc naturel régional de Brière, le Syndicat du Bassin Versant du Brivet, la Communauté de communes du Pays de Pontchâteau Saint-Gildas-des-Bois au titre de ses compétences, doivent être associés à la révision allégée du plan local d'urbanisme de la commune de Sainte-Reine-de-Bretagne.

Il en va de même pour la Chambre de Commerce et d'Industrie de Nantes Saint-Nazaire et les Chambres des Métiers et de l'Artisanat, et d'Agriculture de la Loire-Atlantique.

Chaque personne publique associée devra se voir notifier la présente délibération et aura la faculté de demander à être consultée sur le projet du nouveau Plan Local d'Urbanisme. Elles devront, en outre, émettre un avis sur ce projet. Ces avis seront joints au dossier d'enquête publique.

Par ailleurs, l'information du Centre National de la Propriété Forestière, prévue à l'article R.113-1 du Code de l'urbanisme, interviendra par notification de la présente délibération. Cette information devra être renouvelée si des décisions relatives au classement d'espaces boisés sont prises dans le cadre de la présente étude.

Conformément à l'article L. 132-12 du code de l'urbanisme, les associations locales d'usagers agréées, les associations de protection de l'environnement agréées mentionnées à l'article L. 141 1 du code de l'environnement, ainsi que les communes limitrophes sont également consultées, à leur demande.

### **Après en avoir délibéré, le Conseil municipal, décide :**

- De prescrire la révision allégée n°1 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Sainte-Reine-de-Bretagne conformément aux dispositions du code de l'urbanisme,
- D'approuver les objectifs énoncés ci-dessus,
- De lancer la concertation qui revêtira les modalités définies ci-dessus, afin de permettre au public de s'exprimer sur le projet de révision allégée n°1 du Plan Local d'Urbanisme,
- D'autoriser Monsieur le Maire ou son représentant à signer tous les documents nécessaires à l'exécution de la présente délibération.

La présente délibération fera l'objet un affichage en mairie durant un mois et la mention de cet affichage fera l'objet d'une insertion en caractères apparents dans un journal diffusé dans le

département.

Conformément à l'article L. 153-11 du code de l'urbanisme, la présente délibération sera transmise et notifiée :

- A Monsieur le Préfet de la Loire-Atlantique, Préfet de Région,
- A Messieurs les Présidents de la Région Pays-de-la-Loire, du Conseil Départemental de la Loire-Atlantique,
- Au Président de la Communauté de communes du Pays de Pontchâteau Saint-Gildas-des-Bois,
- Au Président du Scot
- Au Président du Parc naturel régional de Brière,
- Au Président du Syndicat du Bassin Versant du Brivet ,
- Aux Présidents de la Chambre de Commerce et d'Industrie de Nantes Saint-Nazaire, des Chambres des Métiers et de l'Artisanat, et de la chambre d'Agriculture de la Loire-Atlantique, et du Centre National de la Propriété Forestière.

Elle sera également notifiée aux maires des communes limitrophes à celle de Sainte-Reine-de-Bretagne.

**Adopté à l'unanimité des membres présents et représentés.**

**Délibération 55/2023 – Modification N°4 du PLU de la commune : Projet d'ouverture à l'urbanisation du secteur 2AU**

Exposé des motifs

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la Commune de Sainte-Reine-de-Bretagne, a initialement été approuvé par délibération du Conseil Municipal du 30 octobre 2013.

Il a depuis fait l'objet de quelques évolutions. La procédure de modification n°2 du PLU, approuvée le 19 décembre 2018, avait notamment pour effet de permettre le projet d'urbanisation en entrée nord du bourg, projet porté par la Commune destiné à assurer une production de logements.

Depuis cette date, la Commune n'a plus engagé de projet d'aménagement pour développer l'habitat, la production de logements ayant été seulement assurée par des privés.

Or, depuis l'approbation du PLU en 2013, la création de logements sur la commune estimée en moyenne à 15 logements par an, s'avère insuffisante au regard des objectifs de production de 16 à 18 logements définis par le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) du PLU en vigueur.

C'est pourquoi, Monsieur le Maire a pris un arrêté municipal en date du 19 décembre 2023 pour engager la modification n°4 du PLU et plus précisément pour modifier le zonage (règlement graphique), le règlement écrit et les orientations d'aménagement et de programmation en vue d'ouvrir à l'urbanisation, une zone à urbaniser localisée au Sud-Est du bourg, au lieu-dit "le Ploux" et ainsi de soutenir la production de logements.

Il est fait recours à la procédure de modification au titre de l'article L.153-36 du code de l'urbanisme, car les modifications envisagées du P.L.U. n'ont pas pour effet de :

- De changer les orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD),

- De réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière,
- De réduire une protection édictée en raison de risques de nuisances, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels ou d'apporter une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance,
- D'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune, la commune ayant en effet acquis les trois quarts de la zone qu'elle souhaite ouvrir à l'urbanisation.
- De créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur valant création d'une zone d'aménagement concerté.

La présente modification concerne une zone à urbaniser située en extension sud-est du bourg, au lieu-dit "le Ploux", à proximité de l'école publique. Cette zone à urbaniser comprend précisément deux secteurs classés en zone 2AU, distingués et séparés l'un de l'autre par le chemin communal dit "Chemin Breton" qui est quant à lui classé en zone agricole (A) par le PLU.

Le projet d'ouverture à l'urbanisation vise précisément :

- Le secteur 2AU délimité à l'Ouest du Chemin Breton,
- Une partie du secteur 2AU situé à l'Est du Chemin Breton, devant a minima la liaison entre la partie ouest de zone désignée précédemment et la voie desservant le lotissement Jules Verne, (sous réserve des avis et des conclusions émises à la fin de la procédure).

Il est à préciser que la section du Chemin Breton classée en zone agricole, comprise dans la zone visée par le projet d'ouverture à l'urbanisation, fait l'objet du projet de révision allégée n°1 du P.L.U. ayant pour effet de la reclasser en zone à urbaniser, ouverte à l'urbanisation, en accompagnement du présent projet de modification du PLU.

L'ouverture à l'urbanisation de ces secteurs 2AU implique le reclassement des parties destinées à être urbanisées, en secteurs 1AU, devant être calibrées en fonction du besoin estimé de production de logements, comme cela est indiqué au 2. ci-après.

En application de l'article L. 153-38 du code de l'urbanisme (issu de la loi ALUR du 24 mars 2014), « *lorsque le projet de modification porte sur l'ouverture à l'urbanisation d'une zone, une délibération motivée de l'organe délibérant de l'établissement public compétent ou du conseil municipal justifie l'utilité de cette ouverture au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones* ».

L'article L. 153-38 du code de l'urbanisme vise ainsi à s'assurer que la collectivité a évalué et vérifié au préalable l'absence d'alternative à ce projet d'ouverture à l'urbanisation, en examinant les autres possibilités d'urbanisation susceptible d'être réalisée en priorité dans les secteurs déjà urbanisés, tout en prenant en considération la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces secteurs (à savoir, dans les zones constructibles Ua, Ub et Ah définies par le PLU en vigueur). Il convient ainsi de contribuer à limiter les consommations d'espace en extension urbaine de l'agglomération en privilégiant l'utilisation rationnelle de secteurs non bâtis en zones déjà urbanisées.

C'est pourquoi, le conseil municipal est amené à prendre cette délibération, justifiée par les motivations énoncées ci-après.

Les motivations de l'ouverture à l'urbanisation de secteurs 2AU à vocation d'habitat

1. La nécessité de renforcer la production de logements pour respecter les orientations du PADD et être en compatibilité avec les objectifs du PLH

Le projet d'ouverture à l'urbanisation des deux secteurs s'inscrit dans un objectif de rattrapage de la production de logements pour être en cohérence avec les orientations générales du PADD du PLU approuvé en 2013 et avec les objectifs du PLH de la Communauté de communes du Pays de Pontchâteau et Saint-Gildas-des-Bois comme cela est développé ci-après.

*Rappel des orientations relatives à la production de logements à l'évolution démographique définies par le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) du PLU approuvé en octobre 2013*

En cohérence avec les orientations générales du PADD, la Commune de Sainte-Reine-de-Bretagne prévoit l'ouverture à l'urbanisation de secteurs à vocation principale d'habitat en extension du bourg, devant contribuer à :

*Favoriser un renouvellement démographique et urbain qui aide à soutenir la vitalité du bourg et de la commune, à savoir :*

- Assurer un renouvellement démographique par des apports en logements maîtrisés, échelonnés dans le temps
- Favoriser la mixité urbaine et sociale de Sainte-Reine-de-Bretagne par une offre diversifiée en logements
- Développer et renouveler le parc de logements en priorité sur le bourg de manière à en renforcer ses centralités et sa cohérence et à freiner l'étalement urbain.

La fiche n°1 du PADD exprime la volonté communale de favoriser le renouvellement urbain et tendre à un équilibre de fonctionnement des équipements publics, l'apport de nouveaux résidents restant "indispensables au fonctionnement des équipements d'intérêt collectif (en particulier des écoles), des services à la population et des commerces du centre-bourg".

- \* Il peut être rappelé que selon le PADD et le rapport de présentation du PLU de 2013, le projet tablait sur un accroissement démographique aux alentours de +1,7 % / an permettant d'atteindre les 2500 habitants en 2020 et 2600 habitants en 2022.

Le PADD du PLU approuvé en octobre 2013, fixe un objectif de production d'environ 16 à 18 de logements par an qui aident à satisfaire cette orientation démographique.

Le PADD détermine des extensions urbaines limitées de l'agglomération, devant permettre de compléter la production de logements escomptée par renouvellement urbain ou par densification urbaine. Ces extensions s'orientent notamment sur les marges nord et sud-est du bourg, englobant les secteurs visés par le présent projet d'ouverture à l'urbanisation.

L'ouverture à l'urbanisation de ces secteurs est ainsi envisagée pour renforcer l'offre en logements sur la commune et même compenser le déficit constaté de création de logements pour rester en cohérence avec le PADD mais aussi en compatibilité avec les orientations du Programme Local de l'Habitat (PLH) de Communauté de communes du Pays de Pontchâteau et Saint-Gildas-des-Bois, applicable pour les périodes 2014 à 2019 puis période 2023-2029, soit sur 6 ans.

*Les objectifs réglementaires de production de logements définis par le PLH pour la commune de Sainte-Reine-de-Bretagne*

Depuis l'approbation du PLU en 2013, le PLH de la Communauté de communes du Pays de Pontchâteau et Saint-Gildas-des-Bois a fixé pour la commune de Sainte-Reine-de-Bretagne, un objectif de production de :

- o 17 logements par an pour les années 2014 à 2019, soit 102 logements pour cette période passée,
- o 15 logements par an pour les années 2023 à 2029 (sur 6 ans), soit 90 logements pour la période à venir.

Le PLH applicable jusqu'en 2019 demandait la réalisation de logements sociaux sur au moins une opération, tandis que le PLH en vigueur exige la réalisation d'au moins 2 logements locatifs sociaux par an (pour la période 2023 à 2029).

#### *Production de logements constatée depuis l'approbation du PLU en 2013 et croissance démographique constatée*

Le rythme moyen de création de logements constaté de 2013 à début 2023 est évalué à environ 15 logements par an (selon les données de permis de construire suivis en mairie et les données Sitadel ), au lieu d'un objectif de 16 à 18 logements par an fixé par le PADD et de 17 logements par an déterminé par le précédent PLH.

Cette production de logements en deçà des objectifs fixés par le PADD et par le PLH, semble tenir d'une diminution de mobilisation de foncier constructible et d'un manque d'opérations d'aménagement engagées (type lotissement), limitant l'offre en terrains constructibles disponibles\*.

Ce léger déficit de logements créés de 2013 à 2023, pouvant être estimé à près d'une vingtaine de logements, s'est répercuté sur l'évolution démographique, la croissance de la population ayant été limitée à 1,3 % / an au lieu des 1,7 % / an escomptés par le PLU approuvé en 2013.

\* Il est à préciser que le PLU de 2013 définit des secteurs 1AU et 2AU pour compléter la production de logements qui était escomptée en enveloppe urbaine sur 10 ans ; or, seuls les secteurs 1AU définis par le PLU de 2013 ont été urbanisés jusqu'à présent, aucun secteur 2AU n'a été ouvert à l'urbanisation. Le restant de la création de logements a bien été assuré au sein des enveloppes urbaines existantes.

#### *Le soutien de la vitalité du centre-bourg, notamment des écoles et du tissu de services et de commerces*

Le PADD entend favoriser l'apport de nouveaux résidents « qui reste indispensable au fonctionnement des équipements d'intérêt collectif (en particulier des écoles), des services à la population et des commerces du centre-bourg ».

#### *Le soutien des effectifs scolaires*

La production de logements doit permettre d'assurer le renouvellement démographique, pour notamment soutenir le fonctionnement des équipements publics, dont les écoles et ainsi maintenir les effectifs scolaires à un certain équilibre.

Depuis fin 2013, date d'approbation du PLU, les effectifs scolaires de la commune de Sainte-Reine-de-Bretagne ont sensiblement diminué amenant à la fermeture d'une classe prévue en 2023.

Les écoles de la commune accueillent à la rentrée 2023, 250 enfants, contre 311 à la rentrée 2014, soit une diminution des effectifs scolaires d'une soixantaine d'élèves.

Leur évolution récente rappelle la nécessité de maintenir une vigilance à l'accueil de ménages et notamment de familles sur la commune, pour assurer le renouvellement démographique et notamment des classes d'âges correspondant aux enfants en âge d'être scolarisés sur la commune.

Afin de rechercher une stabilité des effectifs scolaires, il convient de conserver une dynamique de création de logements sur la commune et une typologie de terrains à bâtir et de logements à créer qui favorise l'accueil et l'ancrage de ménages susceptibles d'avoir des enfants.

L'ouverture à l'urbanisation de zone à urbaniser en extension sud-est du bourg, à proximité du centre-bourg et des écoles, s'inscrit dans cette logique.

#### *Le soutien de la fréquentation des services et commerces*

La poursuite de la croissance du parc de logements soutient l'accueil de ménages et favorise la croissance de population.

La définition des secteurs au lieu-dit "Le Ploux", destinés à être ouverts à l'urbanisation en cohérence avec les

choix du PADD, apparaît propice à l'accueil de ménages susceptibles de fréquenter les commerces et services du centre-bourg de participer à la vie locale, ajoutant aux motivations de son ouverture à l'urbanisation.

2. Un projet d'ouverture à l'urbanisation de deux secteurs, motivé par l'examen des capacités d'urbanisation encore inexploitées au sein des zones urbanisées et de la faisabilité et des perspectives de création de logements

Le projet d'ouverture à l'urbanisation de secteurs aujourd'hui classés en zone 2AU, doit être justifié et motivé :

- En cohérence avec les orientations du PADD et en prenant en compte les dispositions réglementaires en vigueur et notamment les objectifs de réduction de consommation d'espace définis par la loi du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets (loi dite Climat et Résilience"),
- Au regard de l'examen des capacités d'urbanisation encore inexploitées au sein des zones urbanisées,
- Au regard de la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones.

*Estimation du besoin de création de logements, au regard des orientations du PADD et du PLH*

L'estimation de besoins de logements prend en compte :

- Les orientations du PADD et des objectifs du PLH énoncés précédemment,
- L'objectif de production défini par le PLU de la commune de Sainte-Reine-de-Bretagne d'environ 16 à 18 logements par an et ceux définis par les PLH de 2014 puis de 2023

*Estimation du besoin de création de logements à fin 2023, prenant en compte la production de logements déjà réalisée ou actée depuis 2013*

De 2013 inclus (date d'approbation du PLU) à aujourd'hui, 167 logements ont été réalisés et autorisés (logements en cours) sur le territoire communal, soit un peu plus de 15 logements par an.

Le déficit de création de logements constaté par rapport à l'objectif défini au PADD (environ 17 logements par an), est aujourd'hui évalué entre quinze et vingt logements (environ 17 logements).

En prenant en compte ce déficit, une production de près de 65 logements à un horizon 2027 et de 130 logements jusqu'à fin 2030 serait nécessaire afin de satisfaire un objectif de production de 16 logements par an défini précédemment en cohérence avec les orientations du PADD et du PLH.

Le temps de validation de la présente procédure et des autorisations d'aménagement sur le secteur du Ploux, les premières constructions ne devraient pas y voir le jour avant début 2025.

En ayant la volonté d'échelonner dans le temps les apports en logements comme le précise le PADD, la réalisation de ces opérations d'aménagement doit donc être progressive et participer à la satisfaction de la production sur plusieurs années, jusque vers début 2031, en prenant en compte l'objectif de réduction de consommation d'espace défini par la loi dite "Climat et Résilience" à un horizon 2031.

Examen des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et de la faisabilité opérationnelle de projet dans ces zones

Cet examen a consisté à interroger les capacités d'urbanisation et de faisabilité opérationnelle au sein des zones déjà urbanisées, en distinguant :

- Les capacités de création de logements s'inscrivant dans une période de 10 ans à compter de la date d'approbation du PLU, à savoir jusqu'à fin 2023, devant permettre de satisfaire les besoins complémentaires en logements définis par le PLU sur cette période,
- Les capacités de création de logements reportées sur une période allant au-delà des 10 ans à compter de la date d'approbation du PLU, à savoir après 2026 jusqu'à fin 2030,
- Les capacités de création de logement à plus long terme, après 2030.

L'analyse des capacités de production de logements réalisée au sein des enveloppes urbaines constructibles, s'appuie sur l'étude de *bilan du PLU* menée par la Commune en 2023.

Celle-ci intègre une étude du 'gisement foncier' au sein de l'enveloppe urbaine de l'agglomération renoise et des hameaux constructibles, mettant à jour l'estimation du potentiel de création de logements au sein des zones urbanisées réalisée par l'ADDRN en 2022 dans le cadre de l'étude du programme local de l'habitat (PLH).

Dans le cadre de cette étude, il est à noter que les secteurs destinés et adaptés à des activités économiques ou à des espaces ou équipements d'intérêt collectif conservent leur destination et n'offrent pas de potentialités de création de logements.

- *Examen du potentiel de création de logements sur des secteurs de renouvellement urbain visés par des orientations d'aménagement et de programmation (OAP)*

Cinq secteurs à enjeux de renouvellement urbain, localisés au sein de l'enveloppe urbaine de l'agglomération - dont un secteur sur Cuziac, faisant l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation (OAP) sont identifiés au PLU.

Les orientations d'aménagement et de programmation déterminent sur ces secteurs un potentiel minimal de réalisation d'une cinquantaine de logements (en incluant les secteurs 2AU de la Lande de Sainte-Reine et de Cuziac, non ouverts à l'urbanisation), qui s'avèrent toutefois difficilement urbanisables à court terme au regard du morcellement foncier et des difficultés de mobilisation foncière sur ces espaces.

Aucune initiative n'est envisagée sur ces secteurs d'OAP à court et moyen terme.

Au mieux, les capacités d'urbanisation à court terme sur les secteurs visés par des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) se limiteraient à moins de 5 logements à court ou moyen terme et à un peu moins d'une trentaine de logements d'ici à fin 2030.

- *Potentiel en « densification spontanée » dans les zones déjà urbanisées*

En complément des secteurs visés par des OAP de renouvellement urbain, les zones urbanisées (Ua et Ub de l'agglomération et Ah pour des écarts ou hameaux constructibles) disposent de capacités théoriques de création d'environ 150 logements par densification spontanée.

Il est à préciser que cette estimation prend en compte l'absence de possibilités réglementaires de création de logements sur des secteurs insérés dans les enveloppes urbaines, mais concernés par des dispositions gelant la constructibilité (par exemple, localisation au sein de secteurs Ubm ou Ubb pour éviter la construction au contact de zones agricoles ou naturelles ou au contact de secteur à risque de nuisances).

Sur cette capacité théorique de création de près de 150 logements, une vingtaine de logements est escomptée d'ici à 2027 et près d'une cinquantaine logements pour une période 2024 à fin 2030, contribuant à satisfaire une partie de la production de logements escomptée par le PLU. La faisabilité opérationnelle de production de logements sur le restant des capacités théoriques est rendue très incertaine par un manque de mobilisation foncière. La dispersion spatiale de ce potentiel et les faibles surfaces concernées ne permettent pas de concevoir un programme d'ensemble ou d'envisager de actions publiques pour favoriser la mobilisation du foncier. Ainsi, leur mutabilité reste très hypothétique à court terme.

### En conclusion,

En prenant en compte le déficit de création de logements constaté pour la période 2013 à aujourd'hui, une production de près de 65 logements à un horizon 2027 et de 130 logements jusqu'à fin 2030 serait nécessaire afin de satisfaire un objectif de production de 16 logements par an défini précédemment en cohérence avec les orientations du PADD et du PLH.

Or, l'étude des capacités de création de logements au sein des zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones révèle :

- La capacité de création d'une vingtaine de logements au lieu des 65 escomptés à l'horizon 2027, (soit un déficit d'une quarantaine de logements),
- La capacité de création d'une cinquantaine de logements au lieu des 130 escomptés à l'horizon 2031 (soit un déficit proche de 80 logements).

Par conséquent, les capacités de création de logements au sein des zones déjà urbanisées ne suffisent pas à couvrir l'intégralité des besoins en logements pour rester en cohérence avec les orientations générales du PADD et avec le PLH.

Il est à préciser que la commune ne dispose plus de secteurs 1AU (ouverts à l'urbanisation) disponibles, les seuls secteurs 1AU définis par le PLU en 2013 étant désormais urbanisés.

L'ouverture à l'urbanisation de secteurs 2AU situés au Ploux, déjà programmée par le PLU pour satisfaire sa production de logements, s'impose donc aujourd'hui. Elle doit être dimensionnée en cohérence avec les objectifs réglementaires de réduction de consommation d'espace agricole et naturel et adaptée pour :

- Rattraper progressivement le déficit de production de logements constaté depuis 2013 par rapport aux orientations du PADD et aux objectifs du PLH,
- Compléter la création escomptée de logements au sein des zones urbanisées pour les prochaines années, de manière à pouvoir satisfaire l'objectif de production annuelle d'environ 16 logements jusque vers 2031,
- Participer à l'offre en logements locatifs sociaux et favoriser une mixité sociale en compatibilité avec les objectifs du PLH.

La construction de logements sur ces deux secteurs s'avère propice à l'accueil de ménages susceptibles de fréquenter les équipements publics (en particulier les écoles), les commerces et services de la commune de Sainte-Reine-de-Bretagne et de participer de manière générale à la vie locale.

Au regard des motifs susmentionnés, l'ouverture à l'urbanisation d'une partie des secteurs 2AU localisés au Sud-Est de l'agglomération, au lieu-dit "le Ploux", répond à un besoin en logements et en accueil de ménages pour la commune de Sainte-Reine-de-Bretagne et apparaît parfaitement justifiée.

-----

L'ouverture à l'urbanisation de secteurs 2AU, à hauteur des besoins pressentis en logements, nécessite une modification du plan local d'urbanisme. Le Conseil Municipal est appelé à délibérer afin de demander l'ouverture à l'urbanisation des secteurs de la zone 2AU, au lieu-dit "Le Ploux", dans le cadre de la modification en cours du plan local d'urbanisme.

Le Conseil Municipal de Sainte-Reine-de-Bretagne,

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,

Vu le Code de l'urbanisme et notamment son article L 153-38 ;

Vu le Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) de la Commune de Sainte-Reine-de-Bretagne approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 30 octobre 2013, et ayant depuis cette date fait l'objet :

- D'une modification simplifiée n°1 approuvée le 11 mai 2016,
- D'une modification n°2, approuvée le 19 décembre 2018,
- D'une modification simplifiée n°3, approuvée et le 09 juin 2021 ;

Vu la délibération du Conseil Municipal en date du 20 décembre 2023 engageant la révision allégée n°1 du PLU,

Vu l'arrêté municipal en date du 19 décembre 2023 prescrivant la modification n°4 du PLU,

Après en avoir délibéré,

Le Conseil Municipal,

Par vote à mains levées et par 19 voix.

**DEMANDE** que dans le cadre de la modification en cours du Plan Local d'Urbanisme, soit prévue l'ouverture à l'urbanisation des secteurs 2AU au lieu-dit "Le Ploux", à savoir le secteur 2AU à l'Ouest du chemin communal dit le "Chemin Breton" et une partie du secteur 2AU localisé à l'Est du chemin,

**AUTORISE** Monsieur le Maire

**PRECISE** que la présente délibération figurera dans le dossier de modification n°4 du PLU de Sainte-Reine-de-Bretagne, qui sera remis aux personnes publiques associées et qui fera l'objet d'une enquête publique.

**Délibération n°56/2023 – Modification N°4 du PLU de la commune : Réalisation d'une évaluation environnementale et définition des objectifs et des modalités de concertation.**

Vu le code général des collectivités territoriales et notamment ses articles L.2113-1 et L.2113-20 ;

Vu le code de l'urbanisme et notamment ses articles L.101-1 et suivants, L.103-2 et suivants relatifs à la concertation, L153-36 et suivants relatifs à la modification de plan local d'urbanisme (PLU), R.104-12 et suivants et R.104-33 et suivants relatifs à la réalisation d'une évaluation environnementale,

Vu le PLU de la commune de Sainte-Reine-de-Bretagne, approuvé par délibération du conseil en date du 30 octobre 2013, puis modifié le 11 mai 2016, le 19 décembre 2018 et le 09 juin 2021,

Vu l'arrêté municipal en date du 19 décembre 2023 par lequel Monsieur le Maire a prescrit la modification n°4 du PLU,

Le rapporteur expose :

Un arrêté municipal en date du 19 décembre 2023 a engagé la modification n°4 du PLU pour ajuster le règlement graphique, le règlement écrit et les orientations d'aménagement et de programmation, en vue de permettre notamment :

- La modification du règlement afin d'assouplir ou d'adapter les règles de largeur d'accès ou de voirie nécessaires à la construction de logements en zones urbaines, pour faciliter la création de logements,

- L'ouverture à l'urbanisation d'une partie de la zone 2AU localisée au lieu-dit "Le Ploux", zone constituée de 2 secteurs 2AU définis par le PLU de part et d'autre du chemin communal dit "Chemin Breton",
- Le cas échéant, la possibilité de reclasser en zone agricole ou naturelle, une ou des parties de terrains de la zone 2AU du Ploux, au regard des conclusions des études préalables relatives à la pré-délimitation de zones humides et compte tenu des dispositions de l'article L 153-31 du code de l'urbanisme.

Considérant que :

- La commune de Sainte-Reine-de-Bretagne est concernée par les sites naturels liés aux marais de Brière, en particulier par le site Natura 2000 " Grande Brière et Marais de Donges",
- La commune de Sainte-Reine-de-Bretagne est intégrée dans le périmètre du Parc naturel régional de Brière,
- Les secteurs concernés par les modifications envisagées du PLU, sont concernés par des zones humides selon les études préalables menées en 2022 et sont localisés dans le bassin versant de la Brière, à proximité du site Natura 2000 (à moins de 400 m à vol d'oiseau de la limite du site Natura 2000),
- La modification n°4 du PLU doit aussi prendre en compte le projet de révision allégée n°1 du PLU faisant elle-même l'objet d'une évaluation environnementale, relative au projet de reclassement en zone à urbaniser d'une section du Chemin Breton intercalée entre les deux secteurs à urbaniser de la zone du Ploux.

Ainsi, la modification n°4 du PLU est potentiellement susceptible d'avoir des incidences sur l'environnement, sur le site Natura 2000.

C'est pourquoi, en vertu des articles R.104-12 et R.104-33 du code de l'urbanisme, il est proposé au conseil municipal de délibérer afin de réaliser directement une évaluation environnementale dans le cadre de la modification n°4 du PLU.

Dans ce cas de figure, la modification n°4 du PLU étant soumise à évaluation environnementale, doit faire l'objet d'une concertation avec les habitants, associations locales et autres personnes concernées, conformément aux dispositions de l'article L.103-2 du code de l'urbanisme.

Les objectifs poursuivis et les modalités de la concertation sont précisés par le conseil municipal, conformément aux dispositions des articles L.103-3 et suivants du code de l'urbanisme.

Les objectifs et modalités proposés sont les suivants :

Objectifs :

- Permettre au public (habitants, associations locales et autres personnes concernées) de prendre connaissance et de s'exprimer sur le projet de modification n°4 du PLU.

Modalités :

- L'affichage de la présente délibération pendant toute la durée des études,
- La possibilité pour le public de formuler des observations et propositions écrites qui seront enregistrées et conservées par la commune, sur :
  - Un registre en mairie,
  - Ou par courrier adressé à l'intention de Monsieur le Maire,
- La mise à disposition du public en mairie aux heures et jours habituels d'ouverture et sur le site internet de la commune OU sur la page Facebook de la mairie, de document(s) présentant le projet de modification du PLU,
- Une ou des information(s) dans le bulletin municipal ainsi que dans un journal local invitant les personnes intéressées à venir consulter les documents.

La municipalité se réserve la possibilité d'ajouter toute autre forme de concertation si cela s'avérait nécessaire.

Le conseil municipal est appelé à délibérer afin d'intégrer une évaluation environnementale au projet de modification n°4 du PLU, et afin de préciser les objectifs poursuivis et les modalités de de la concertation.

Après en avoir délibéré, Le Conseil Municipal,  
Par vote à mains levées et par 19 voix.

DECIDE d'intégrer une évaluation environnementale à la modification n°4 du PLU ;

DECIDE de fixer les modalités de concertation détaillées ci-dessus, afin de permettre au public de prendre connaissance du projet de modification n°4 et de formuler des observations et propositions sur ce dernier ;

PRECISE que le bilan de la concertation sera soumis à la délibération d'un prochain conseil municipal conformément aux dispositions de l'article L.103-6 du code de l'urbanisme ;

PRECISE que le projet de modification n°4 du PLU, accompagné du bilan de la concertation arrêté par le conseil municipal et le cas échéant de l'avis de la MRAe et des personnes publiques associées, sera ensuite soumis à l'enquête publique par le maire ;

PRECISE que la présente délibération fera l'objet un affichage en mairie durant un mois et la mention de cet affichage sera insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département, conformément aux dispositions de l'article R153-21 du code de l'urbanisme.

#### **IV. QUESTIONS et INFORMATIONS DIVERSES**

1. **Point sur les travaux d'aménagement en cours :**

- a. **L'entreprise Landais** est en congés jusqu'au 15 Janvier, les travaux restants d'enrobés de la piste cyclable reprendront à cette date
- b. **Enedis** vient d'informer la commune de son intention d'enfourir la ligne Haute Tension dans la partie comprise entre la rue Hélène Cadou et la rue de Ormeaux. Compte tenu de cette information, l'enrobé prévu entre la rue Hélène Cadou et la rue Jean de La Fontaine est différé jusqu'en Avril, date à laquelle seront réalisés les enrobés par le département dans la partie centrale.

2. **Boulangerie :**

- a. Pour information, un couple de candidats est toujours intéressé mais certains travaux nécessaires à l'exploitation ne peuvent être pris en charge que par le propriétaire.

3. **Date à retenir :**

- a. Les Vœux du maire auront lieu à 11H le dimanche 7 janvier, à la salle polyvalente.

4. **Bulletin municipal :**

- a. Le bulletin est en cours d'édition, il pourra être distribué au cours de la 1<sup>ère</sup> semaine de janvier.

La séance est levée à 20h00.

Publié sur le site internet et mis à disposition du public en exécution de l'article L 2121-25 du Code Général des Collectivités Territoriales

**Arrêté le**

**Publié sur le site internet le**

**Le Maire  
Michel PERRAIS**



**La secrétaire de séance  
Karine TILLARD**