



Commune de Sainte-Reine-de-Bretagne
Département de la Loire-Atlantique

DOCUMENT DE CONCERTATION

Révision allégée n°1 du Plan Local d'Urbanisme

Le projet de reclassement en zone à urbaniser
d'une section du chemin rural dit 'Chemin Breton'



1

Objet de la révision allégée n°1 du PLU

Le projet d'ouverture à l'urbanisation par un reclassement en zone 1AU d'une section du chemin rural dit 'Chemin Breton' au Sud-Est du bourg actuellement classée en zone agricole (A) au PLU en vigueur

2

Procédure de révision allégée n°1 du PLU

Cette révision, visant uniquement le reclassement en zone 1AU d'une partie du Chemin Breton, initialement classée en zone agricole (A), peut être réalisée par une procédure dite 'allégée', puisque ce projet ne porte pas atteinte aux orientations du projet d'aménagement et de développement durables (PADD) du PLU en vigueur.

Le dossier fait l'objet d'une [évaluation environnementale](#), compte tenu de la proximité du site Natura 2000 des marais de la Grande Brière et des éventuelles incidences notables sur l'environnement qu'est susceptible d'apporter le projet, en considérant le projet dans sa globalité et les effets cumulés avec le projet de modification n°4 du PLU.

Le déroulement de cette procédure est exposée en page suivante.

[Cette procédure requiert une concertation auprès du public.](#)



Voir page suivante

2

La procédure de révision allégée n° 1 du PLU jusqu'à son approbation par le conseil municipal

Délibération du conseil municipal prescrivant la révision allégée n°1 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) et définissant les modalités de la concertation, le 20 décembre 2023



Concertation sur le projet (mars/avril 2024) et élaboration du dossier de révision allégée n° 1 du P.L.U. intégrant son évaluation environnementale faisant l'objet d'un rapport environnemental



Bilan de la concertation et arrêt du projet de révision allégée n° 1 du P.L.U. par le conseil municipal



- Avis de la Mission Régionale de l'Autorité Environnementale des Pays de la Loire (MRAe) sur le projet de révision allégée n°1 du PLU et son évaluation environnementale
- Avis de la CDPENAF : Commission départementale de préservation des espaces naturels, agricole et forestiers
- Examen conjoint de l'Etat, des personnes publiques associées et de la Commune sur le projet de révision allégée n° 1 du PLU, faisant l'objet d'un procès-verbal joint au dossier de l'enquête publique



Enquête publique

Procès-verbal de synthèse du Commissaire-enquêteur à l'issue de l'enquête publique

Mémoire en réponse de la Commune au procès-verbal de synthèse du Commissaire-enquêteur

Rapport et conclusions du Commissaire-enquêteur



PLU éventuellement modifié après examen et prise en compte des avis (PPA, MRAe) et des conclusions du commissaire-enquêteur



Approbation du projet de révision allégée n°1 du PLU par le Conseil Municipal



**PLU exécutoire dès sa publication
et sa transmission à l'autorité administrative compétente de l'Etat**

*PLU approuvé
tenu à la disposition
du public*

3

Définition de la section du Chemin Breton à reclasser en zone à urbaniser

La reprise et l'aménagement d'une partie du Chemin Breton, en extension de la section déjà viabilisée et desservant des habitations, s'avère nécessaire pour contribuer à la desserte du futur quartier sur le secteur à urbaniser du Ploux.

Quelle partie de Chemin Breton doit-elle être reclassée en zone à urbaniser (1AU), pour permettre que le Chemin Breton puisse ainsi intégrer le projet d'aménagement du secteur du Ploux ?

Quatre variantes ont été développées.

Variante 1



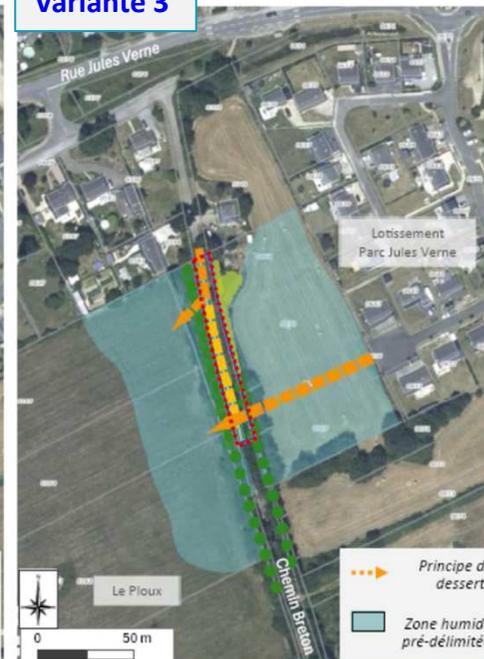
Variante 1 : Desserte seulement depuis le Chemin Breton de la zone à urbaniser du Ploux (voire complétement par la rue de l'école pour une voie de secours ?). Réaménagement d'une petite section du Chemin Breton pour éviter de trop porter atteinte à l'allée arborée.

Variante 2



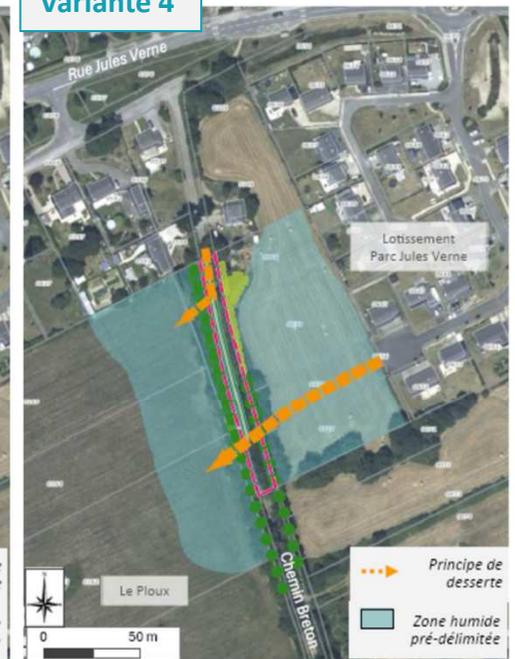
Variante 2 : Desserte depuis le Chemin Breton et par extension de la rue du lotissement du Parc Jules Verne de la zone à urbaniser du Ploux, avec possible bouclage limitant le linéaire à aménager sur le Chemin Breton et privilégiant un impact sur une haie arbustive à l'Est plutôt que sur des arbres (cf. va-

Variante 3



Variante 3 : Desserte depuis le Chemin Breton et par extension de la rue du lotissement du Parc Jules Verne de la zone à urbaniser du Ploux, avec possible bouclage à hauteur de l'actuelle rue du Parc Jules Verne, induisant un linéaire à aménager sur le Chemin Breton supérieur à celui défini en variante 2

Variante 4



Variante 4 : Desserte depuis le Chemin Breton et par extension de la rue du lotissement du Parc Jules Verne de la zone à urbaniser du Ploux, (bouclage entre les deux voies non prévu), mais définition d'un plus grand périmètre de secteur à ouvrir à l'urbanisation laissant plus de marges de manœuvre.

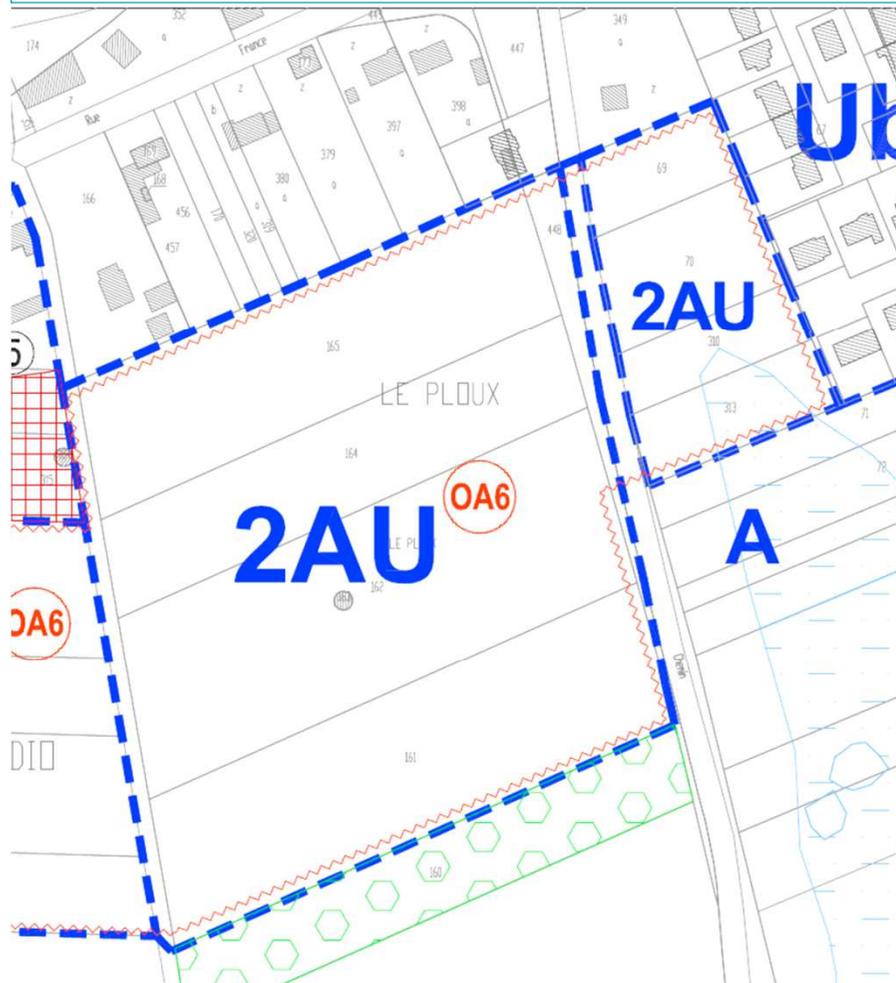
La **variante 3** offre le meilleur compromis : elle laisse plus de marges de manœuvre pour assurer une extension de la desserte depuis la rue du Parc Jules Verne et rechercher la meilleure solution pour desservir la zone à urbaniser du Ploux tout en évitant d'impacter trop sensiblement les zones humides et l'allée arborée bordant le chemin Breton.

4.1

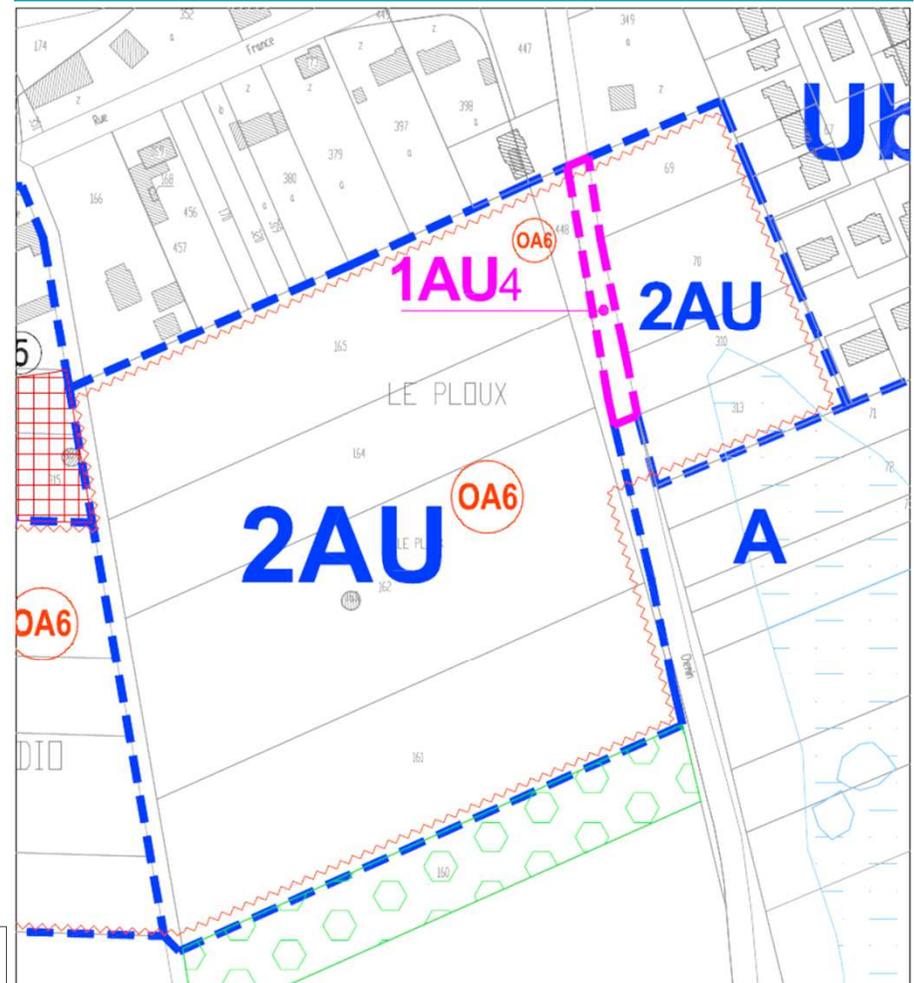
Le projet de révision allégée n°1 du PLU : évolution envisagée de zonage

Reclassement en **secteur 1AU4**, visé par l'OAP6 (secteur 1AU4^{OA6}) de la section du chemin communal dit 'Chemin Breton' - initialement classée en zone A - comprise entre les deux secteurs 2AU "du Ploux"

Extrait du zonage - AVANT révision allégée



Extrait du zonage - APRES révision allégée



4.2

Le projet de révision allégée n°1 du PLU : évolution envisagée de dispositions réglementaires

Ajustements apportés à orientation d'aménagement n°6 concernant le secteur d'étude :

- Ajout d'arbres à préserver
- Intégration des zones humides à préserver et d'orientations écrites précisant les modalités de leur prise en compte
- Insertion d'une orientation écrite pour conserver dans la mesure du possible, les fossés existants bordant le chemin.

Ajustements apportés au règlement de la zone 1AU, concernant le secteur d'étude :

- Insérer dans la présentation de la zone 1AU :
- à La référence au nouveau secteur 1AU4 créé dans le cadre de la présente révision allégée, sur la partie du Chemin Breton compris entre les deux secteurs 2AU du Ploux, en sachant que ces deux secteurs 2AU font l'objet d'un projet d'ouverture à l'urbanisation mené dans le cadre d'une modification du PLU,
 - à Une disposition pour permettre les travaux nécessaires à la gestion d'espaces naturels et à la restauration et à la gestion des réseaux hydrographiques (cf. fossés existants) dans une démarche écologique.

Commune de Sainte-Reine-de-Bretagne
Révision du Plan Local d'Urbanisme

Orientations d'aménagement et de programmation

Orientations relatives à l'aménagement

Assurer l'aménagement du quartier, viabilisation, traitement paysager et constructions, sur la base d'un schéma d'aménagement d'ensemble, pouvant reprendre le schéma fourni à titre d'illustration (ne valant pas orientation d'aménagement).

L'urbanisation du secteur sera réalisée dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble, à réaliser par tranche, en respectant les présentes orientations d'aménagement.

Concevoir un futur quartier, développant une identité propre autour du moulin et en valorisant la proximité du cœur de vie que représente l'école et ses équipements connexes existants ou futurs.

Assurer à travers l'aménagement du secteur une relation fonctionnelle aisée entre les habitations (y compris celles situées sur les marges du site) et ce cœur de vie, en privilégiant notamment les liaisons piétonnières et cyclables (cf. déplacements).

Ménager, à travers l'aménagement du secteur, la valorisation possible de fonds de parcelles des terrains urbanisés riverains, que ce soient ceux intégrés au périmètre d'étude situés à l'ouest du secteur que ceux localisés hors périmètre au nord-est du secteur (à étudier en concertation avec ces riverains).

Maintenir des reculs suffisants () entre les futures constructions et ces habitations existantes afin de préserver la qualité des conditions de vie pour chacun des habitants.

Conserver aussi des reculs suffisants entre les habitations et le secteur réservé aux équipements publics (école et abords) : un recul minimal de 10 m par rapport aux limites de l'espace public est préconisé.

Conférer à ces reculs un traitement de qualité paysagère, à dominante végétale, pouvant le cas échéant recevoir des annexes aux habitations (abri de jardins...).

Principes d'aménagement
secteur de Grand Bodio - Sud-Est du bourg

Orientations relatives à l'aménagement

Préserver, **mettre en valeur** les éléments d'intérêt paysager et patrimonial existants :
haies végétales () à conserver et/ou à planter, en limite sud du secteur,
arbres, alignements d'arbres (),
anciens moulins () (cf. schéma d'illustration)

Prendre en compte les zones humides dans le respect de la réglementation en vigueur

Recommandation :
Concevoir le futur quartier à réaliser au lieu-dit "Le Ploux" en valorisant plus spécifiquement l'ancien moulin, en maintenant des perspectives sur cet édifice, voire en articulant l'aménagement de ce secteur autour de cet élément du patrimoine local (cf. schéma d'aménagement à titre d'indicatif et d'illustration).

Maintenir des marges de recul inconstructibles () et traitées de manière paysagère autour du moulin situé au cœur du secteur, afin d'assurer la mise en valeur de ce bâtiment d'intérêt patrimonial.

Prévoir la gestion des eaux de ruissellement :
- privilégier la réalisation de méthodes alternatives de traitement des eaux pluviales,
- permettre également leur récupération pour des usages domestiques (arrosage d'espaces verts...)
- maîtriser les débits en eau de ruissellement notamment par la limitation de l'imperméabilisation du secteur d'étude en cohérence avec les dispositions du schéma directeur d'assainissement pluvial (SDAP).

OA 6

Janv. 2013

A+B Urbanisme & Environnement

Echelle : 1/1000 (échelle approchée au format A4)

Périmètre du secteur soumis aux orientations d'aménagement et de programmation