



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

DOCUMENT DE CONCERTATION

Révision allégée n° 1 du  
**P**lan **L**ocal d'**U**rbanisme

**Pièce 4. Orientations d'aménagement et de programmation**

Extrait : orientation d'aménagement n°6 (OA6)

AVANT et APRES révision allégée n° 1

Procédure	Date d'approbation
Approbation du P.L.U	Conseil Municipal du 30/10/2013
Modification n°0.1 du P.L.U	Conseil Municipal du 11/05/2016
Modification n°0.2 du P.L.U	Conseil Municipal du 19/12/2018
Modification simplifiée n°0.3 du P.L.U	Conseil Municipal du 09/06/2021
Modification n°0.4 du P.L.U	Engagée par arrêté municipal du 19/12/2023
Révision allégée n°1 du P.L.U	Engagée par délibération du CM le 20/12/2023

Ajustement de l'OA 6

## OA 6 - RECOMPOSITION URBAINE - SECTEUR DU "GRAND BODIO" (SUD-EST DU BOURG)

### Légende de compréhension des modifications

En noir	rédaction existante à conserver (avant modification)
En bleu (xxx)	ajout rédactionnel ou complément d'orientations proposé



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...).



Dans l'attente de l'urbanisation du secteur 2AU, permettre le maintien des annexes liées aux habitations existantes voire la mise en place d'abris de jardins sous réserve que ces installations soient aisément démontables afin qu'elles ne compromettent pas un aménagement d'ensemble cohérent du secteur.

## 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)



OA 6

#### 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).

A+B  
Urbanisme  
&  
Environnement

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



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



Janv. 2013



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...).



Dans l'attente de l'urbanisation du secteur 2AU, permettre le maintien des annexes liées aux habitations existantes voire la mise en place d'abris de jardins sous réserve que ces installations soient aisément démontables afin qu'elles ne compromettent pas un aménagement d'ensemble cohérent du secteur.

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)



OA 6

**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).



## Orientations relatives à l'environnement

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

#### Préserver et restaurer les fonctionnalités des zones humides

Préserver autant que faire se peut voire restaurer et mettre en valeur les zones humides délimitées au sein du secteur en veillant à optimiser et améliorer leurs fonctionnalités dès lors qu'elles apparaissent en leur état existant altérées.

#### A titre exceptionnel, admettre des ouvrages, installations d'intérêt collectif en l'absence d'alternative avérée en application de la démarche ERC (éviter, réduire, compenser)

Seule, la viabilisation des tranches d'aménagement du secteur du "Ploux" à l'Ouest de la coulée verte (îlot A), devrait nécessiter une atteinte des zones humides en l'absence d'alternative avérée et selon les présentes orientations d'aménagement et celles relatives aux déplacements ci-après.

Dans le cadre d'une démarche ERC (éviter, réduire, compenser), à défaut de pouvoir préserver l'intégralité des zones humides, et dès lors que la mise en œuvre du projet d'aménagement justifie l'absence d'alternative avérée à l'altération ou à la suppression de zones humides, des mesures compensatoires doivent préalablement être prévues en cohérence avec les dispositions du SDAGE Loire-Bretagne et SAGE de l'Estuaire de la Loire en vigueur.

### Prendre en compte la trame végétale existante sur le secteur

Préserver et valoriser les boisements, alignements d'arbres (en particulier au sein de la coulée verte boisée le long du 'chemin breton') et les haies mentionnées sur l'illustration graphique de l'OAP (cf. page précédente) sauf en cas de nécessité justifiée liée à des motifs sanitaires, de sécurité ou pour assurer la viabilisation (passage de voirie et réseaux) des deux tranches d'aménagement du secteur du "Ploux".

### Prise en compte de la biodiversité, de la faune et de la flore à travers la qualité des aménagements paysagers et la conservation d'espaces verts

Conserver un capital de surfaces végétales et de plantations participant à la qualité paysagère du quartier, aux continuités écologiques, à la séquestration du carbone et à la régulation des eaux de ruissellement (cf. gestion intégrée des eaux pluviales).

Intégrer à l'aménagement du secteur et préserver des continuités d'espaces 'naturels' faisant office de continuités écologiques, permettant de relier les uns aux autres :

- la prairie humide (îlot B) située à l'Est et le restant des zones humides identifiées,
- la coulée verte arborée du chemin breton (cf. illustration graphique) à conserver et à entretenir pour y favoriser le maintien de sa faune et de sa flore,
- les haies existantes à conserver,
- des éléments structurants de gestion hydraulique (cf. ci-après), conçus de manière à favoriser les déplacements d'espèces faunistiques (fossés, noues, ouvrages évasés de rétention d'eau pluviale...).

**PROJET**  
complément apporté à l'OA6

### Gestion intégrée des eaux pluviales

Prévoir la gestion des eaux de ruissellement, en cohérence avec la loi sur l'eau :

- 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 zonage d'assainissement pluvial (ZAP).

Conserver le long du chemin Breton, les fossés contribuant à la gestion et à la régulation des eaux pluviales à l'échelle du bassin versant concerné.



**Orientations d'aménagement et de programmation**

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

**Orientations relatives à l'habitat :**

Prévoir la réalisation minimale de :

ILOT A (  ) :  
50 constructions à usage d'habitation ou de  
50 logements

ILOT B (  ) :  
35 constructions à usage d'habitation ou de  
35 logements

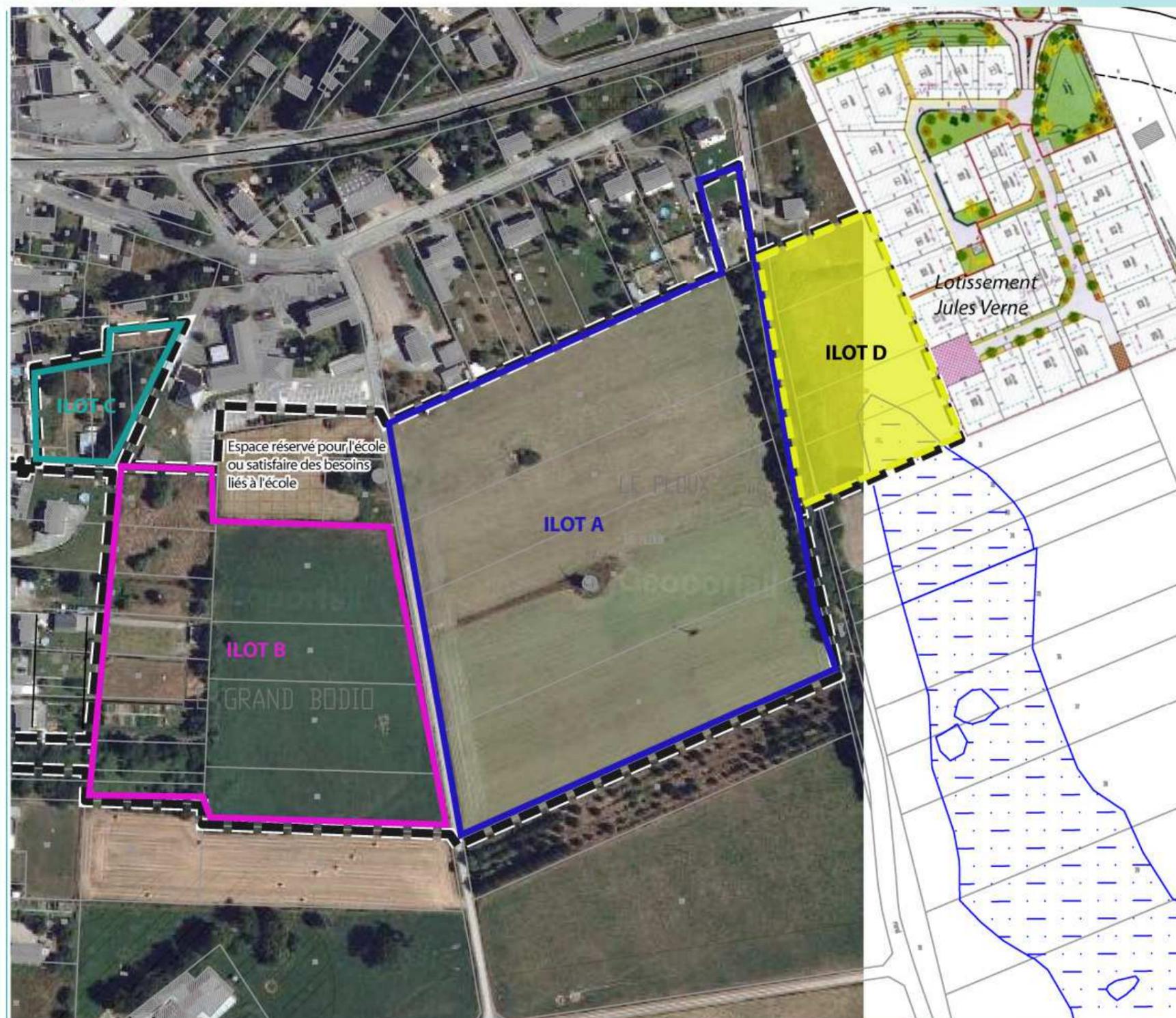
ILOT C (  ) :  
4 logements

à savoir respecter une densité moyenne minimale de  
12 logements / hectare.

Créer une offre diversifiée en logements, devant au  
minimum comprendre 10 % de logements aidés ou  
de logements sociaux (en accession ou en location).

Prévoir un minimum de 50 % de logements de taille  
T3 minimale l'ensemble du secteur englobant les îlots  
A à C.

L'ILOT D (  ) en extension du lotissement Jules  
Verne, devra comprendre au minimum 8 logements,  
(devant prendre en compte la présence de la zone  
humide.)





**Orientations d'aménagement et de programmation**

**Orientations relatives aux déplacements**

Assurer la desserte du secteur d'étude depuis :  
 . à l'Ouest, la RD 4 (rue de Saint-Cadoc)  
 . à l'Est par la voie desservant le lotissement "Jules Verne".

- accès admis pour assurer la desserte routière du secteur
- principe de liaison routière (tracé indicatif) d'une rue à l'autre à assurer
- possibilité d'extension de la voie de desserte à ménager
- principe d'accès et de desserte pour les piétons et les cycles à réaliser
- principe de reprise et de conservation des chemins existants pour assurer des liaisons piétonnières / cyclables

**Remarque**

La voirie de desserte interne du quartier doit être conçue en tant que voie de liaison interquartier, devant assurer la liaison d'une rue à l'autre et faciliter la ventilation des flux, mais elle ne doit en aucun cas faire office de voie de contournement sud-est du bourg.

Son gabarit, son tracé (linéaire suffisamment cassé pour éviter la vitesse des véhicules) devront être adaptés en conséquence.



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

Profiter de l'aménagement du secteur pour le cas échéant repenser les conditions de desserte et d'accessibilité de l'école, notamment les conditions de stationnement (à la fois pour les véhicules et les cycles).

Le quartier à aménager ne devra pas emprunter par voie routière le chemin d'accès actuel à l'école : ce chemin pourra être utilisé par les habitants du quartier en tant que cheminement "doux" (cycles, piétons).

Rendre attractive et sécurisée la desserte de l'équipement scolaire par les cheminements "doux" depuis le futur secteur à urbaniser.



**OA 6**

Traiter la voie de desserte interne de manière à limiter la vitesse des véhicules et à garantir des déplacements 'doux' (piétons, cycles) sereins.

Garantir une accessibilité sécurisée et sereine aux cycles, aux piétons et notamment aux personnes à mobilité réduite, ou bien par :

- . aménagement de cheminement en "site propre", de trottoirs adaptés...
- . aménagement de voie partagée, conçue de manière à bien souligner la priorité accordée aux piétons et aux cycles par rapport aux véhicules.





**Orientations d'aménagement et de programmation**

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



OA 6

**A+B**  
Urbanisme  
&  
Environnement

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



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



Janv. 2013