



DOCUMENT DE CONCERTATION

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

Révision allégée n°1 & Modification n°4 du **P**lan **L**ocal d'**U**rbanisme

**Dispositions communes aux deux procédures :
la genèse du projet d'ouverture à l'urbanisation du secteur du Ploux**



1

Les raisons amenant à envisager une opération d'aménagement pour soutenir la production de logements

L'insuffisance de création de logements ces dernières années

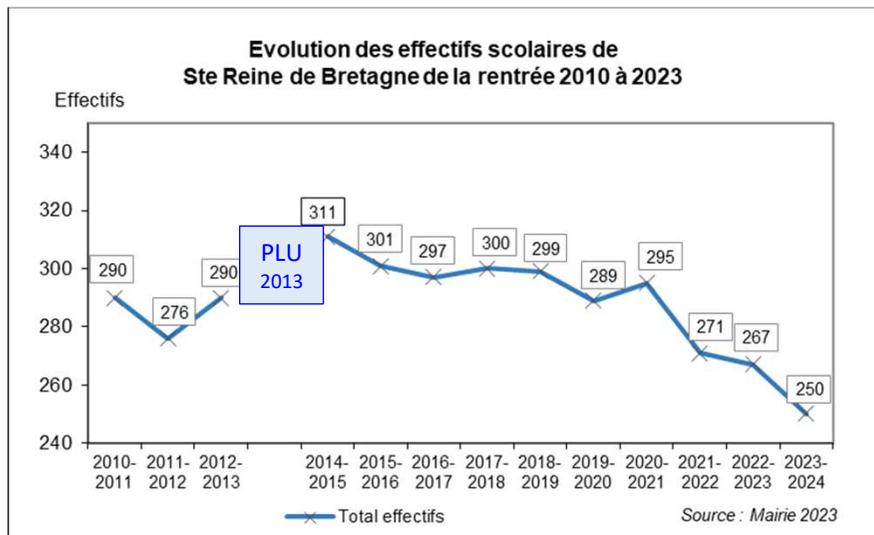
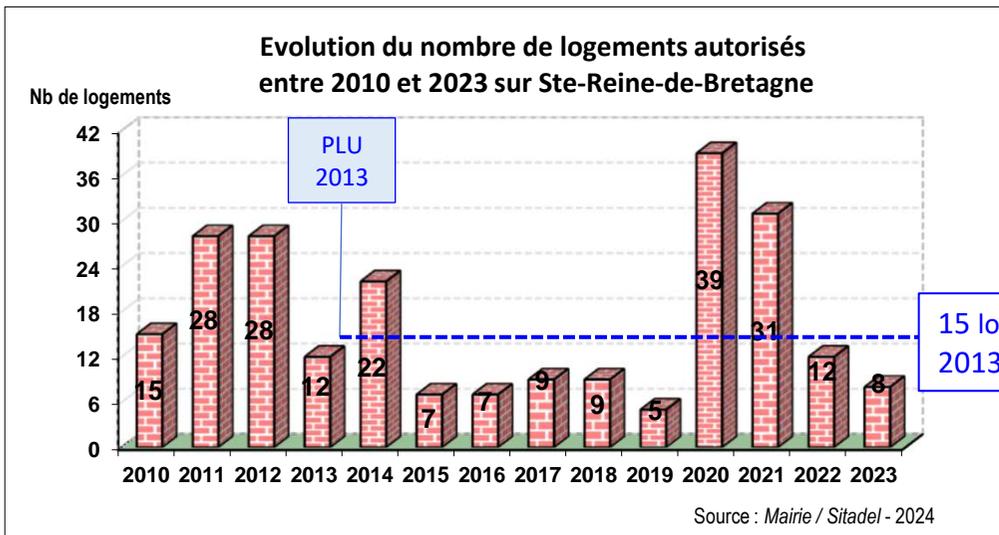
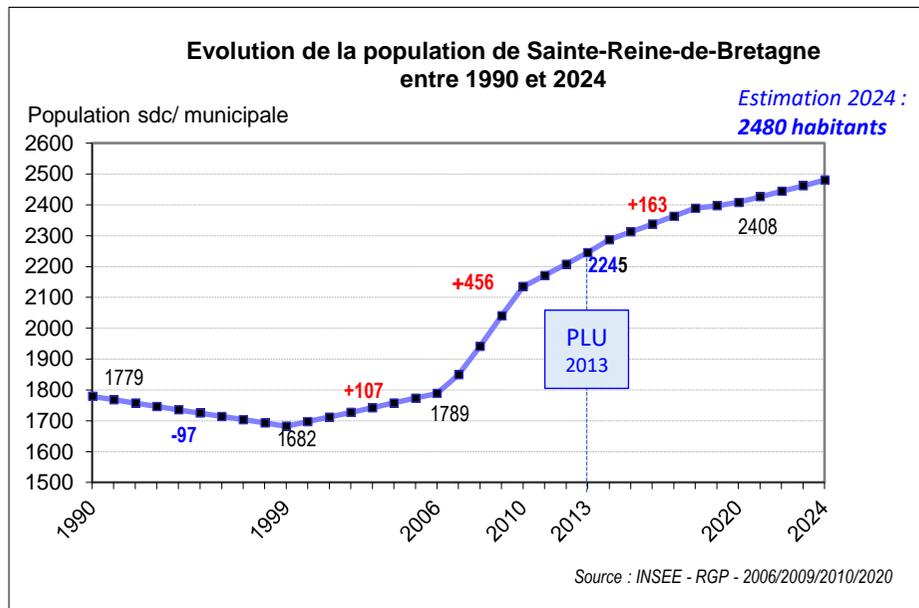
Le Plan Local d'urbanisme (PLU) approuvé en 2013 fixe un objectif de production de **16 à 18 logements par an**, devant permettre de :

- conforter la croissance et le renouvellement de la population,
- soutenir la vitalité communale, notamment de ses services et commerces,
- maintenir les effectifs scolaires et un équilibre de fonctionnement des équipements collectifs.

Or en moyenne depuis 2013, **15 logements par an** ont été réalisés, soit un **déficit de 15 à 37 logements** par rapport aux objectifs du PADD !

L'insuffisance de production de logements, encore ressentie aujourd'hui, se répercute sur :

- o le ralentissement de la croissance démographique observée depuis 2013 par rapport aux orientations du PLU de 2013 (2600 habitants envisagés dès 2022),
- o un sensible fléchissement des effectifs scolaires ayant entraîné la fermeture de deux classes en 2022 et 2023.



1

Les raisons amenant à envisager une opération d'aménagement pour soutenir la production de logements (suite)

La nécessité de soutenir la production de logements

Un besoin d'au moins 130 logements d'ici à 2031 ?

1/ En partant du postulat que la production de logements pour les années à venir doit satisfaire un besoin minimal d'environ 16 logements par an, pour rester cohérence avec :

- l'objectif minimal de 15 logements par an fixé par le programme local de l'habitat (PLH 2023-2029) de la Communauté de communes du Pays de Pont-Château-Saint-Gildas-des-Bois,
- les besoins définis par le PLU en 2013 : 16 à 18 logements par an.

2/ En prenant également en compte le déficit de création logements constaté depuis l'approbation du PLU en 2013,

Les besoins estimés de création de logements oscilleraient aux alentours de :

- 70 à 80 logements d'ici à 2027,
- au moins 130 à 150 logements à un horizon 2031.

Un potentiel insuffisant de création de logements escomptés au sein d'espaces urbanisés constructibles

L'objectif de réduction de consommation d'espace agricole ou naturel, réaffirmé par la loi dite 'Climat et Résilience' publiée le 22 août 2021, élève en priorité :

- la recherche de production de logements au sein des zones urbaines existantes de l'agglomération voire d'espaces urbanisés situés en dehors de l'agglomération (hameaux ou écarts constructibles selon le PLU en vigueur).
- le prélèvement d'espaces agricoles ou naturels pour assurer le développement urbain devant rester limité et intervenir qu'au regard de besoins démontrés.

L'étude des capacités de création de logements escomptée au sein de l'agglomération reinoise ou de certains écarts constructibles laisse présager un potentiel réaliste de production d'une cinquantaine de logements d'ici à 2031, inférieur aux besoins définis précédemment.

La commune doit donc procéder à l'ouverture à l'urbanisation (rendre aménageable) d'espaces agricoles ou naturels pour soutenir et compléter la production de logements pour les années à venir.

La possibilité d'ouvrir à l'urbanisation des espaces pour favoriser la création de logements doit respecter les conditions réglementaires précisées en page suivante.

1

Les raisons amenant à envisager une opération d'aménagement pour soutenir la production de logements (suite)

Les conditions pour ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser destinée à la création de logements



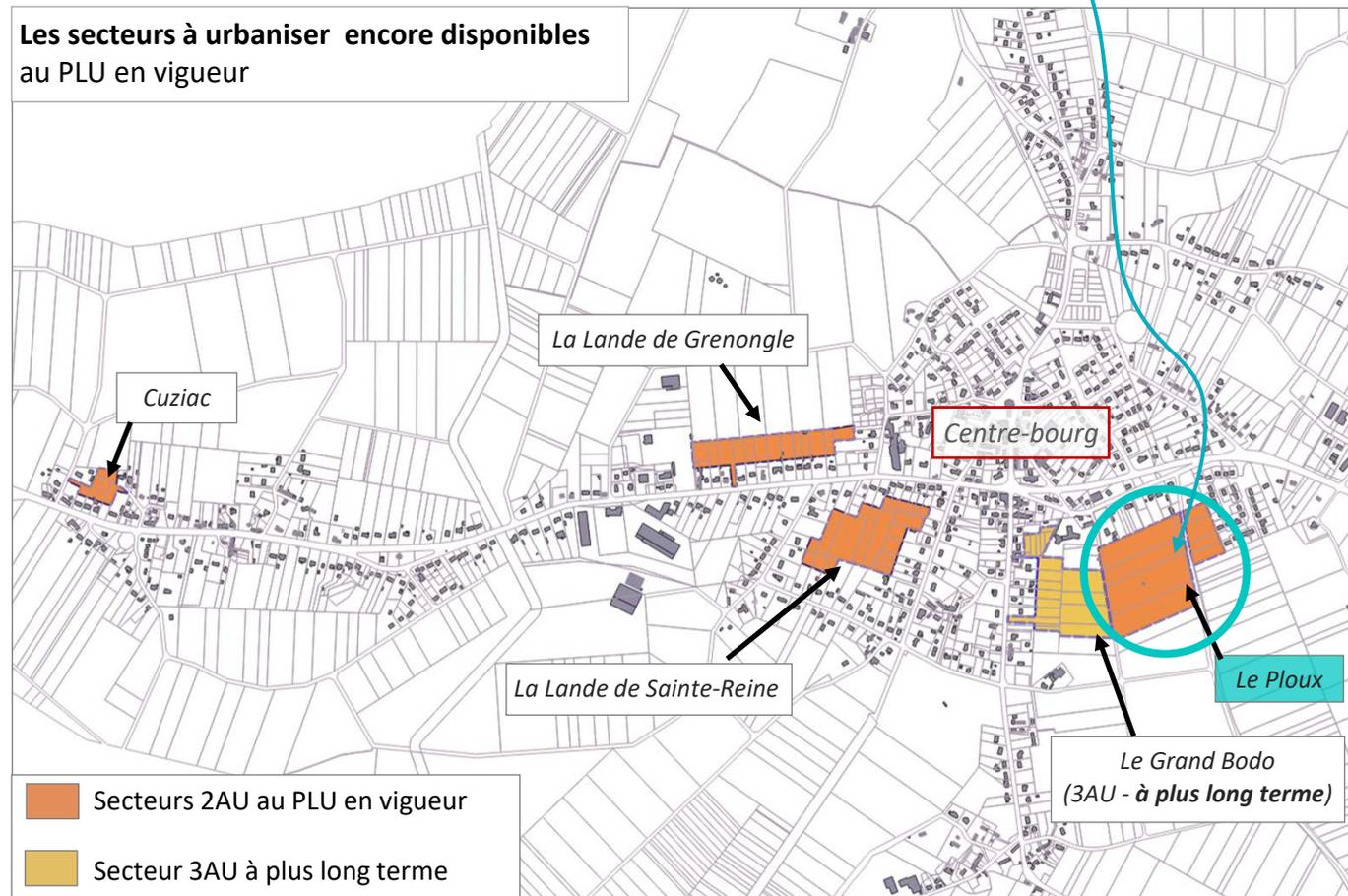
- Rester dans les limites des besoins en logements définis précédemment
- Rester en cohérence avec les orientations du PLU - cf. projet d'aménagement et de développement durables - PADD)
- Rester dans les objectifs de la Loi 'Climat et Résilience' de réduire d'au moins 50 %, la consommation d'espace agricole, naturel ou forestier pour la période 2021-2031 par rapport à celle mesurée sur les dix années précédentes (avant 2021)
- Seule possibilité d'ouvrir à l'urbanisation aujourd'hui, une zone à urbaniser - à savoir une zone 2AU définie par le PLU en 2013 - ayant fait l'objet d'acquisitions foncières significatives par la Commune de Sainte-Reine-de-Bretagne, en vertu des dispositions de l'article L. 153-31 du code de l'urbanisme.

- *Besoin : 80 à 100 logements maximum par extension urbaine*
- *Zone à urbaniser (2AU), définie comme possible extension urbaine à moyen/long terme par le PADD - cf. projet d'aménagement et de développement durables du PLU approuvé en 2013*
- *Consommation d'espace agricole, naturel possible*, estimée pour 2021 à 2031 : ~ 8,5 à 8,8 ha*
 - * *pour tout type d'occupation des sols : habitat, activités économiques, équipements...*
- *Parmi les zones 2AU existantes (cf. page suivante), seule la zone 2AU du Ploux a fait l'objet l'acquisitions foncières significatives par le Commune de Sainte-Reine-de-Bretagne dans un délai de 9 ans à compter de l'approbation du PLU en 2013.*

1

Les raisons amenant à envisager une opération d'aménagement pour soutenir la production de logements (suite)

La possibilité d'ouverture à l'urbanisation de la zone à urbaniser du Ploux : seule zone ayant fait l'objet d'acquisitions foncières par la commune



2

Les études préalables au projet d'aménagement du secteur du Ploux

Les prise en compte des zones humides

Le PLU en vigueur reporte déjà une partie de zone humide sur la partie Sud-Est du secteur d'étude, à proximité du lotissement du Parc Jules Verne.

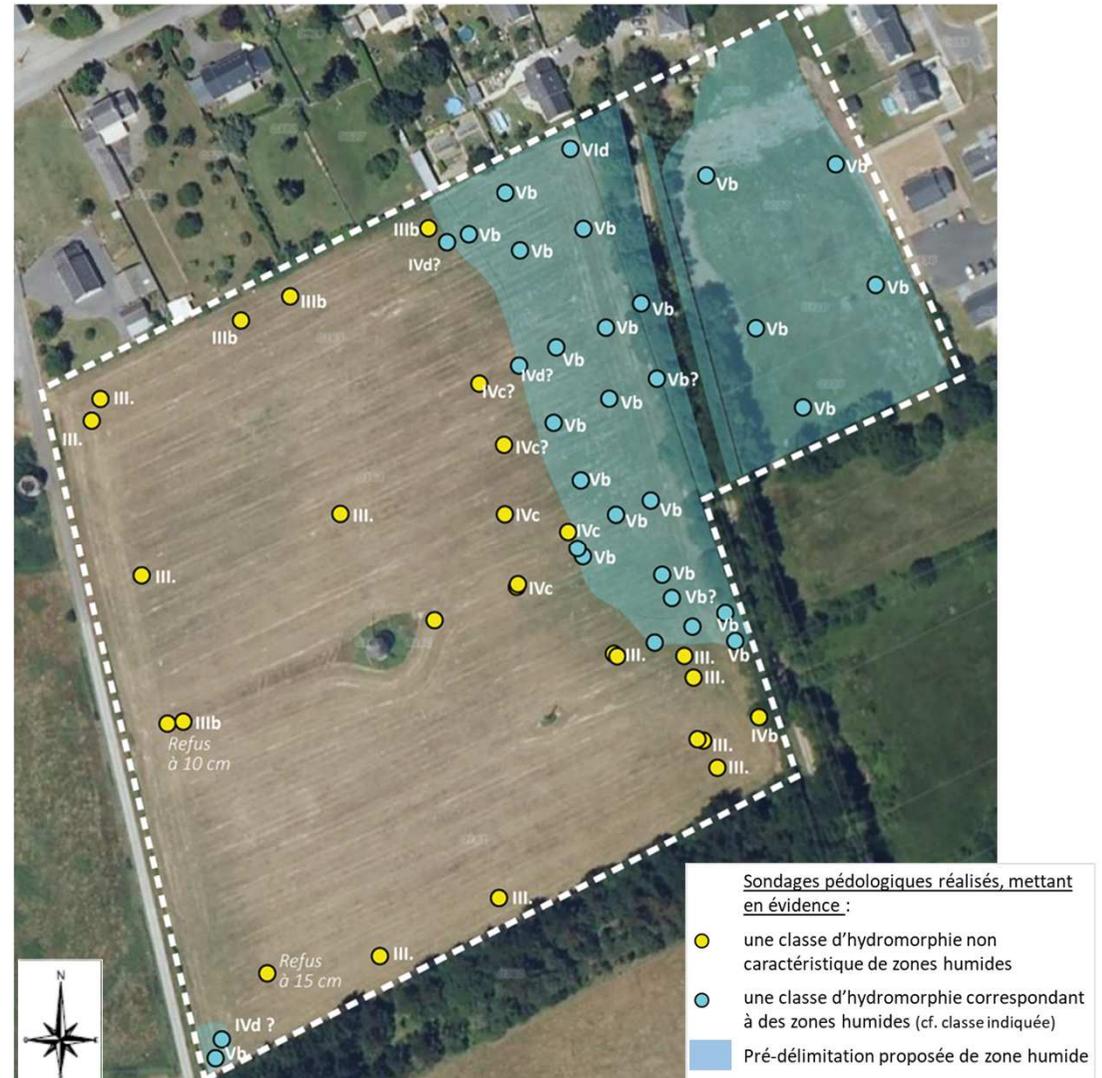
Cette zone humide à préserver, est considéré comme **zone humide stratégique pour la gestion de l'eau (ZSGE)** par le projet de *Schéma de gestion de l'eau (SAGE) de l'estuaire de la Loire* validé en 2022.

La Commune de Sainte-Reine-de-Bretagne a fait procéder en 2022 et 2023 à une étude complémentaire de délimitation de zones humides préalablement au projet d'acquisitions foncières et à la définition d'un projet d'aménagement du secteur d'étude.

Cette étude a mis en évidence des zones humides supplémentaires, essentiellement sur la partie Est du périmètre d'étude, qu'il convient de préserver.

A défaut de pouvoir préserver ces zones humides, le projet d'aménagement doit veiller à réduire ses impacts sur celles-ci.

Si la mise en œuvre du projet d'aménagement démontre et justifie l'absence d'alternative à la nécessité de supprimer une partie de zones humides, cette suppression envisagée doit alors s'accompagner de mesures compensatoires pour recréer des zones humides selon les conditions précisées par la réglementation en vigueur.



2

Les études préalables au projet d'aménagement du secteur du Ploux (suite)

Les réflexions et la réalisation d'esquisses d'aménagement du secteur du Ploux pour cerner le périmètre de secteur à ouvrir à l'urbanisation

La Commune de Sainte-Reine-de-Bretagne a entrepris une réflexion en 2023 pour reconsidérer les orientations d'aménagement existantes du secteur, en prenant en compte les études préalables de délimitation de zones humides.

Ces réflexions ont amené à la définition d'esquisses d'aménagement qui tout en restant indicatives, permettent de :

- cibler certains principes d'aménagement*, notamment des principes de desserte du secteur (cf. ci-après),



- de mieux cerner le périmètre de secteur devant être compris dans le projet d'ouverture à l'urbanisation.

Parmi ces grands principes d'aménagement*, il en ressort que le périmètre d'ouverture à l'urbanisation doit comprendre :

- L'intégralité de la 'pièce' agricole entourant l'ancien moulin du Ploux, pour y permettre la création de logements en dehors des zones humides,
- Une partie du chemin rural dit 'Chemin Breton' pour permettre la desserte du secteur à aménager,
- A l'Est du Chemin Breton, une partie de la prairie localisée en continuité de la rue desservant le lotissement dit 'Parc Jules Verne', afin de ménager la possibilité d'extension de cette voie pour desservir le secteur à urbaniser du Ploux.

* Ces grands principes d'aménagement sont repris par le projet d'orientations d'aménagement modifiées, présenté en pièce jointe du projet de modification n°4 du PLU.



3

Le projet d'ouverture à l'urbanisation de la zone à urbaniser du Ploux

Le besoin de recourir à deux procédures d'évolution du Plan Local d'Urbanisme (PLU) pour ouvrir à l'urbanisation la zone à urbaniser du Ploux

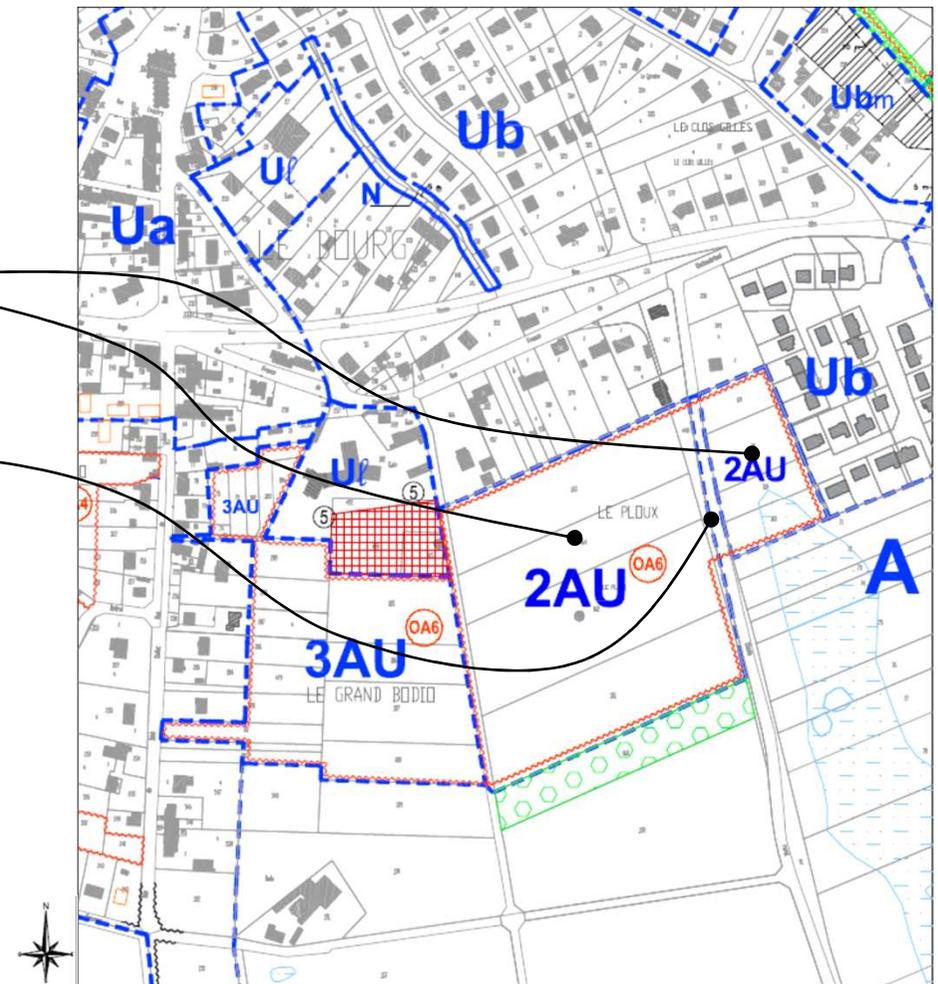
Au regard du Plan Local d'Urbanisme (PLU) en vigueur, le projet d'urbanisation et de création de logements sur la zone à urbaniser du Ploux concerne :

- La zone 2AU du Ploux, comprenant précisément deux secteurs 2AU
- La partie du chemin rural dit 'Chemin Breton', classée en zone agricole (A), intercalée entre ces deux secteurs 2AU.

Au titre du Code de l'urbanisme (article L.153-31 et suivants),

- ouvrir à l'urbanisation - à savoir rendre aménageable - une zone à urbaniser (2AU) relève d'une procédure de **MODIFICATION du PLU**
- ouvrir à l'urbanisation - à savoir rendre aménageable - une zone agricole (A) relève d'une procédure de **REVISION du PLU, pouvant être une procédure simplifiée ou allégée** dès lors que ce projet ne porte pas atteinte aux orientations du projet d'aménagement et de développement durables (PADD) du PLU en vigueur.

Extrait du zonage du PLU en vigueur relatif à la zone 2AU du PLU



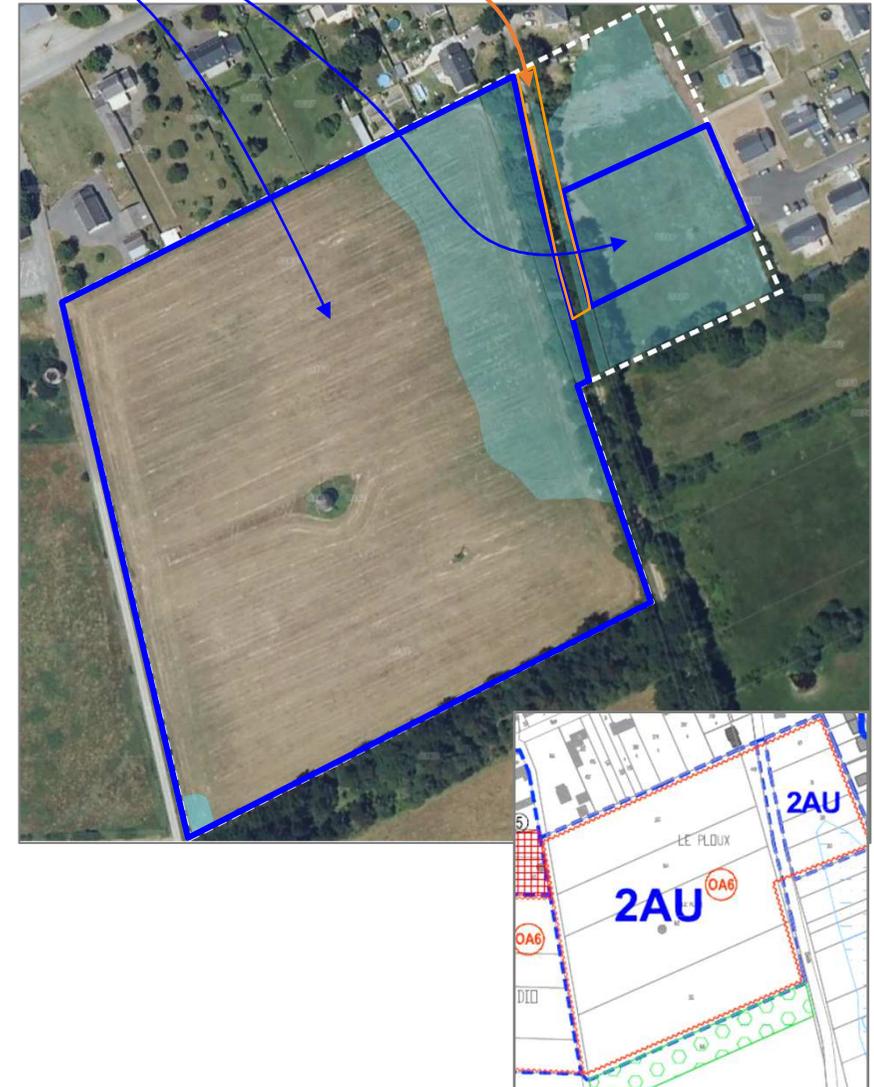
3

Le projet d'ouverture à l'urbanisation de la zone à urbaniser du Ploux (suite)

Définition du périmètre d'ouverture à l'urbanisation et des principales modifications de zonage envisagées et choix des procédures

	Projet : reprise et aménagement d'une section du 'Chemin Breton' pour desservir le secteur AU du Ploux	Projet : ouverture à urbanisation pour aménagement du secteur 2AU du Ploux
Classement au PLU en vigueur	A	2AU
Projet de classement envisagé	1AU	1AU
Procédure nécessaire	Révision allégée du PLU (avec enquête publique)	Modification du PLU (avec enquête publique)

	Projet : reclassement en zone agricole ou naturelle d'une partie de zone 2AU concernée par des zones humides ? (à préciser dans le dossier de modification)
Classement au PLU en vigueur	2AU
Projet de classement envisagé	A ou N ?
Procédure nécessaire	Modification du PLU (avec enquête publique)



4

Le projet d'ouverture à l'urbanisation suite à la modification n°4 et à la révision allégée n°1 du PLU

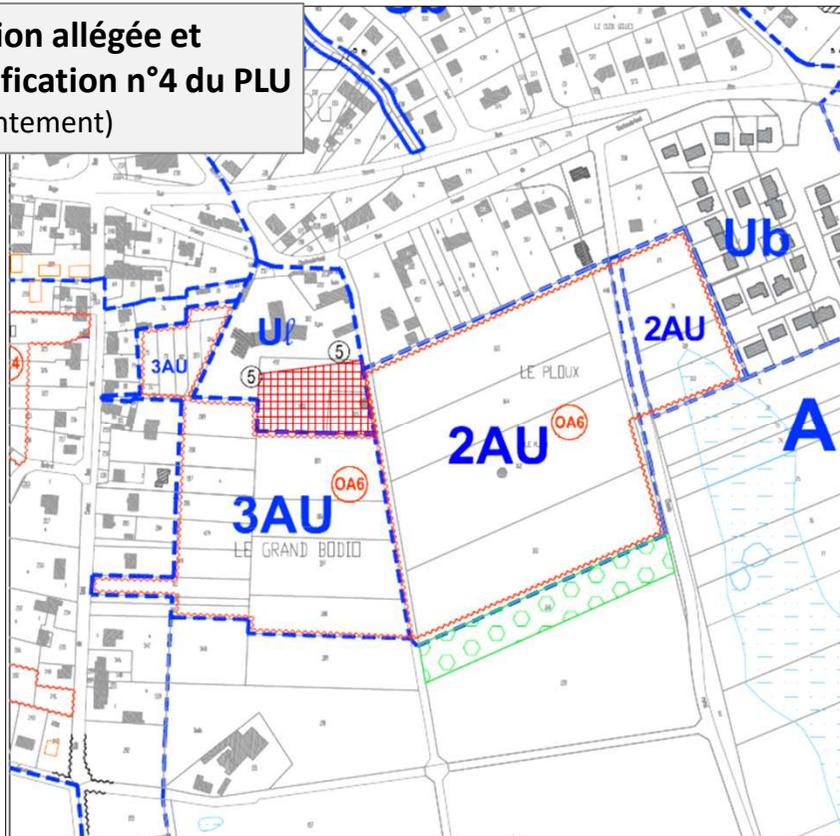
Le projet de zonage envisagé après révision allégée n°1 et modification n°4 du PLU

Pour indication, au regard de la procédure de révision allégée n°1 du PLU et de la procédure de modification n°4 du PLU

Projet escompté : reclassement en secteur 1AU4, visé par l'OAP6 (secteur 1AU4^{OAP6})

Surface du secteur 1AU4 : 4,6 ha

AVANT révision allégée et **AVANT** modification n°4 du PLU (menée conjointement)



APRES révision allégée et **AVANT** modification n°4 du PLU (menée conjointement)

