



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

DOCUMENT DE CONCERTATION

Modification n°4 du Plan Local d'Urbanisme

Le projet d'ouverture à l'urbanisation partielle de la zone à urbaniser du Ploux
et
ajustements du règlement écrit



1

Objet de la modification n°4 du PLU

1. Le projet d'ouverture à l'urbanisation (partielle) de secteurs 2AU du Ploux au Sud-Est du bourg
2. Le possible reclassement en zone agricole (A) ou naturelle (N) d'une partie de la zone 2AU du Ploux concernée par des zones humides à préserver (à l'Est du Chemin Breton)
3. De légers ajustements du règlement écrit du PLU :

Assouplissement des règles de largeur minimale d'accès et de voirie en zones Ua / Ub, pour faciliter la création de logements



2

La procédure de modification n° 4 du PLU jusqu'à son approbation par le conseil municipal

Arrêté du maire prescrivant la modification n°4 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) le 19 décembre 2023



Délibérations du conseil municipal en date du 20 décembre 2023 : évaluation environnementale, concertation et justifiant le projet d'ouverture à l'urbanisation de secteurs 2AU du Ploux



Concertation : mars / avril 2024 ~ 1 mois et élaboration du dossier modification n° 4 du P.L.U. intégrant son évaluation environnementale



Bilan de la concertation et ajustement le cas échéant du projet de modification n°4 du PLU (préalable à son examen par la MRAe et par les PPA)



- Avis de la Mission Régionale de l'Autorité Environnementale des Pays de la Loire (MRAe) sur le projet de modification n°4 du PLU et son évaluation environnementale
- Avis des personnes publiques associées sur le projet de modification n°4 du PLU et son évaluation environnementale



Enquête publique



Examen et prise en compte des avis (PPA, MRAe) et des conclusions du commissaire-enquêteur



Approbation du projet de modification n°4 du PLU par le conseil municipal

3

Le projet d'ouverture à l'urbanisation du secteur du Ploux en vue de permettre la création de logements

L'évolution envisagée du zonage du Plan Local d'Urbanisme (PLU) dans le cadre de la modification du PLU

Modifications envisagées relatives aux secteurs 2AU existants

Reclasser en **secteur 1AU, ouvert à l'urbanisation** :

cf. **en bleu** sur l'illustration ci-contre

- la partie de zone 2AU du Ploux devant recevoir le programme de logements,
- les parties de zone humide susceptibles d'être concernées par des projets d'aménagement, étant nécessaires à la desserte du futur quartier, par voie routière et cheminements piétonniers / cyclables

Reclasser a minima en **zone agricole (A)**

- la partie sud du secteur 2AU à l'Est du Chemin Breton, concernée par **la partie de zone humide considérée comme stratégique pour la gestion de l'eau*** par le SAGE de l'Estuaire de la Loire adopté par la CLE en 2022

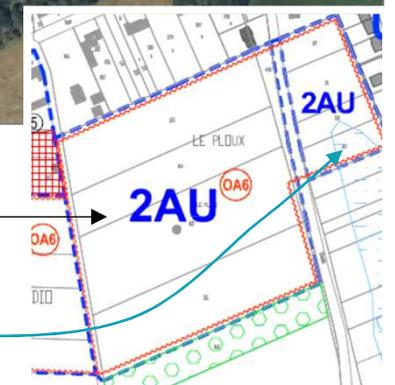
* **zone humide à préserver de tout aménagement et de toute construction**

- *éventuellement*, la partie nord du secteur 2AU à l'Est du Chemin Breton, étant concernée par des zones humides à préserver et n'entrant pas dans les besoins de l'opération (pas de possibilités d'y construire des logements, pas de besoin pour la desserte de l'opération projetée) - *à valider notamment au regard de la concertation et des avis de la MRAe et des personnes publiques associées*



Rappel : zonage actuel du PLU avant modification

* Zone humide 'stratégique pour la gestion de l'eau' (ZSGE)



3.1

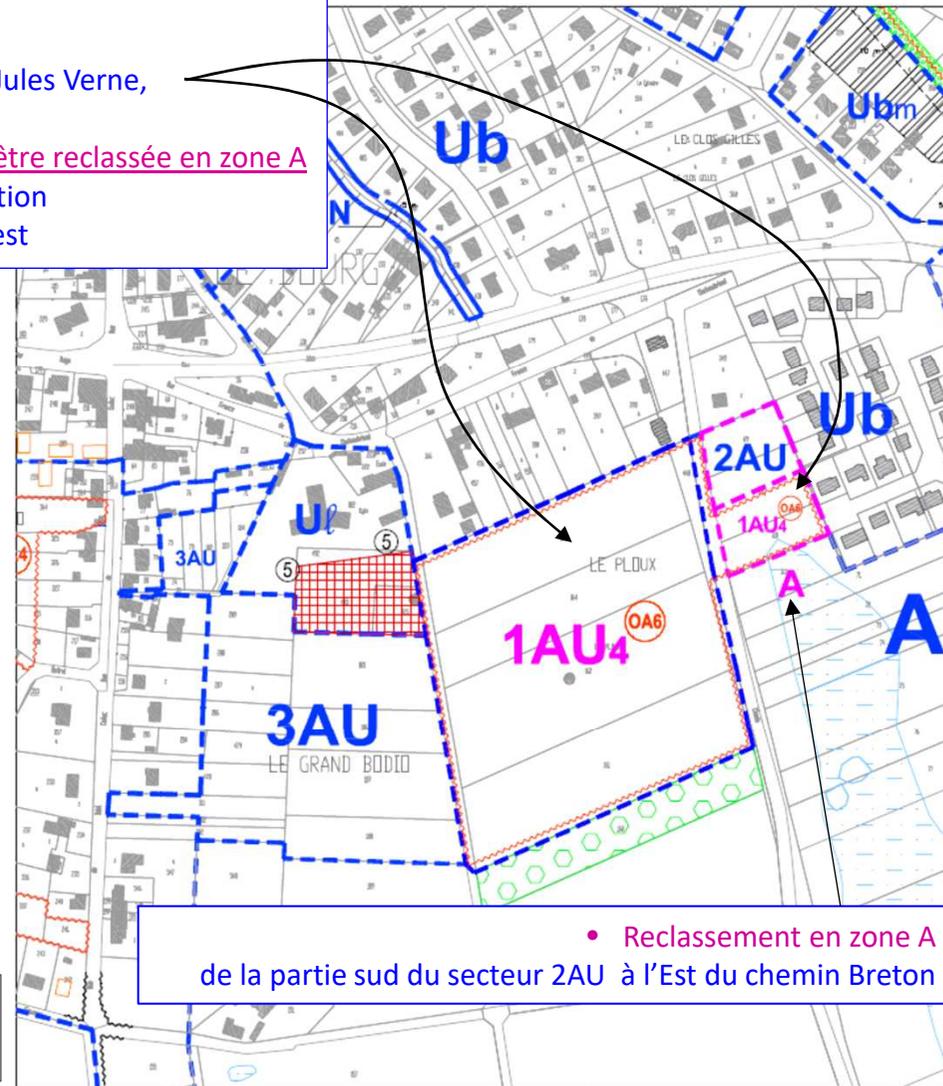
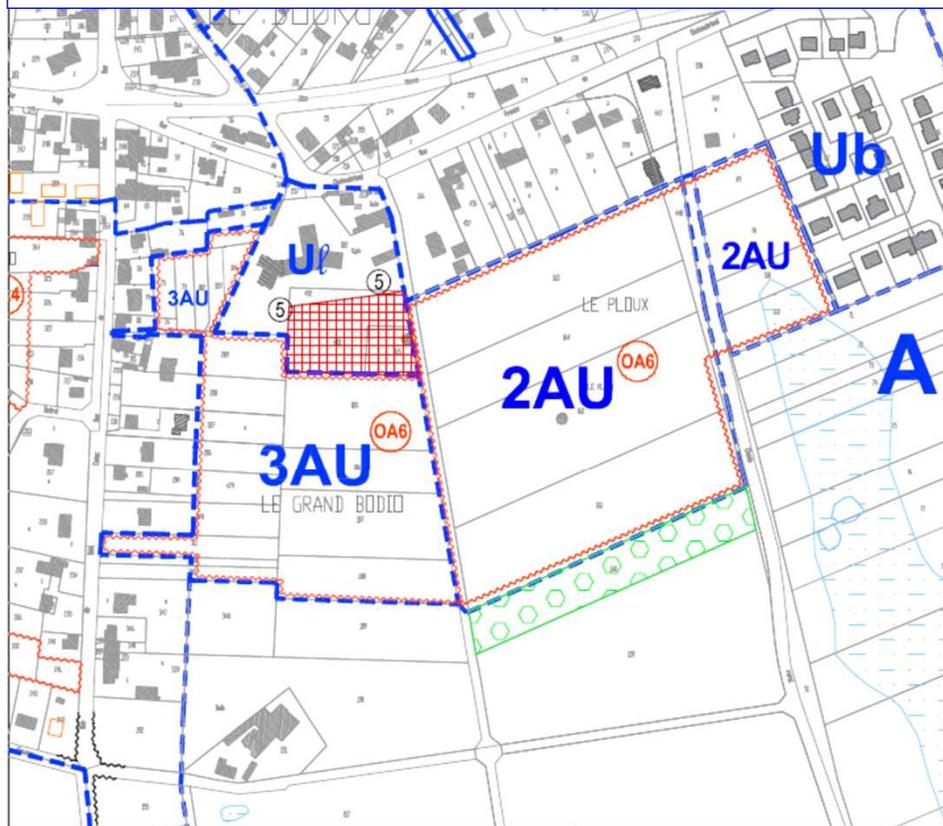
Scénario 1 envisagé

Le projet de modification n°4 du PLU : évolution envisagée du zonage du PLU

Extrait de plan - AVANT modification

Extrait de plan - APRES modification

- Reclassement **en secteur 1AU4** :
 - du secteur 2AU à l'Ouest du chemin communal dit 'chemin Breton',
 - d'une partie du secteur 2AU à l'Est, en continuité de la rue du lotissement Jules Verne,
- Réduction de la partie sud du secteur 2AU à l'Est du chemin Breton, **devant être reclassée en zone A**
- Ajustement du périmètre de l'orientation d'aménagement et de programmation n°6 (OA 6), excluant le restant du secteur 2AU et le secteur 3AU situé à l'Ouest



- Reclassement en zone A de la partie sud du secteur 2AU à l'Est du chemin Breton

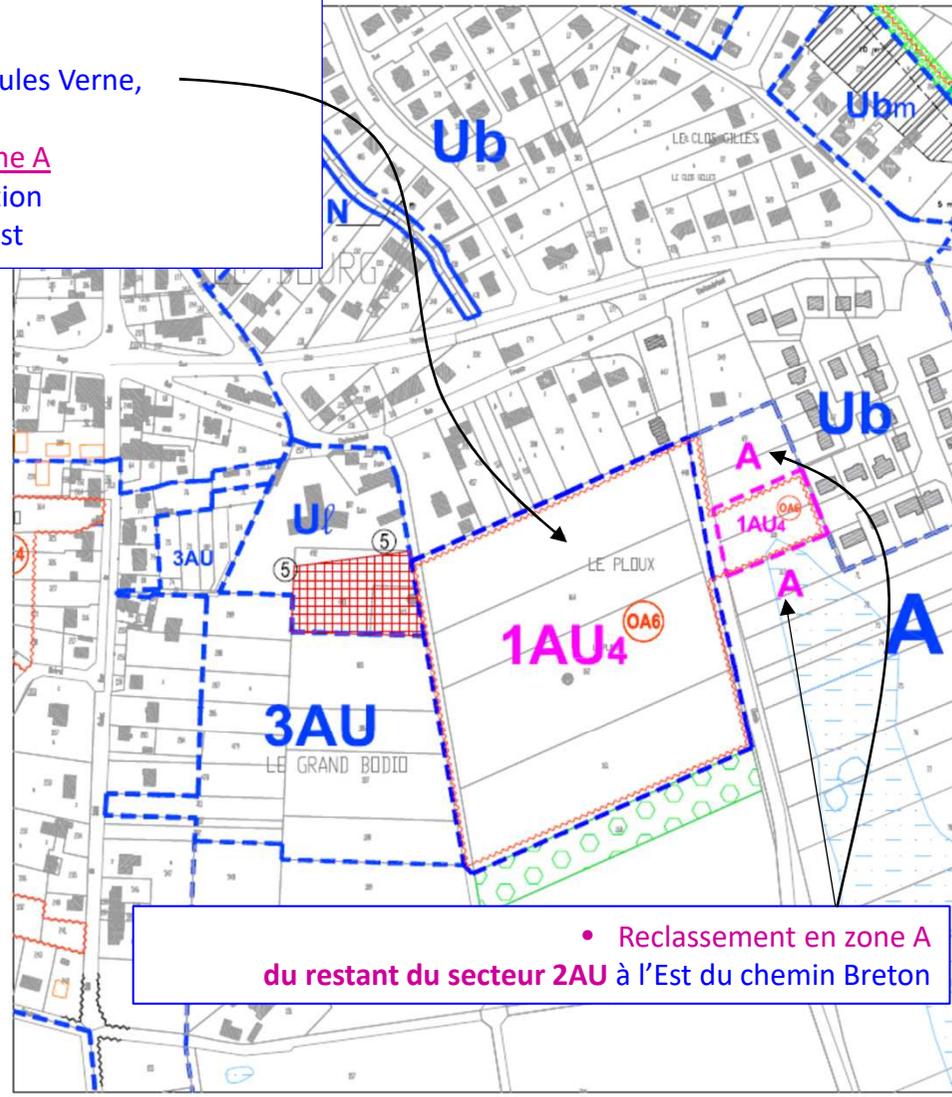
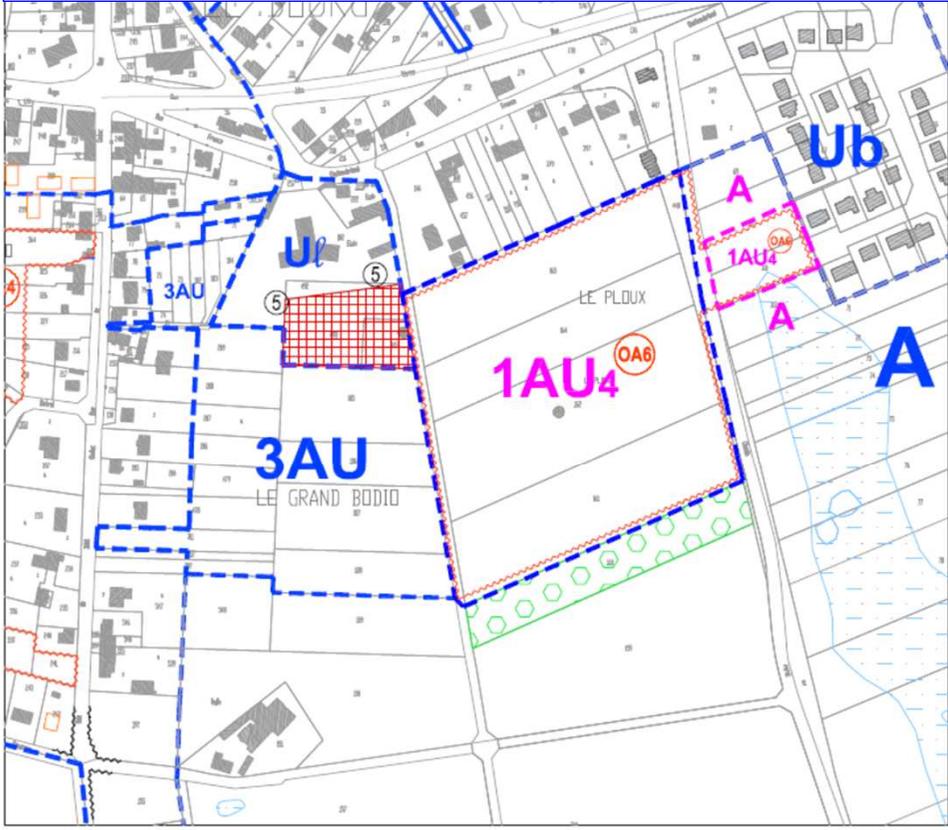
3.2 Autre possibilité – scénario 2 : reclassement en zone A de la partie restante du secteur 2AU

Le projet de modification n°4 du PLU : évolution envisagée du zonage du PLU

Extrait de plan - AVANT modification

Extrait de plan - APRES modification

- Reclassement en secteur 1AU4 :
 - du secteur 2AU à l'Ouest du chemin communal dit 'chemin Breton',
 - d'une partie du secteur 2AU à l'Est, en continuité de la rue du lotissement Jules Verne,
- **Restant du secteur 2AU** à l'Est du chemin Breton, devant être reclassé en zone A
- Ajustement du périmètre de l'orientation d'aménagement et de programmation n°6 (OA 6), excluant le restant du secteur 2AU et le secteur 3AU situé à l'Ouest



• Reclassement en zone A du restant du secteur 2AU à l'Est du chemin Breton

Les perspectives d'aménagement du secteur du Ploux selon les orientations d'aménagement du PLU envisagées

La Commune de Sainte-Reine-de-Bretagne a entrepris une réflexion en 2023 pour reconsidérer le projet d'aménagement du secteur du PLU.

A la lumière des études préalables, notamment des études de délimitation de zones humides et d'esquisses d'aménagement du secteur, les orientations d'aménagement du PLU doivent être ajustées.

Par rapport aux orientations d'aménagement du PLU en vigueur, le projet d'évolution du PLU adopte les grands principes suivants :

- Conserver la possibilité de desserte routière du secteur du Ploux, à partir du chemin rural dit 'Chemin Breton' et dans la mesure du possible depuis la rue desservant le lotissement dit 'Parc Jules Verne',
- Maintenir le principe de limiter les flux routiers sur la voie desservant le parking public à l'arrière de l'école, pour y favoriser et privilégier les déplacements des piétons et des cycles,
- Conserver les objectifs de préservation des haies et alignements d'arbres le long du Chemin Breton, sauf à permettre la création de brèche(s) pour la réalisation d'accès à la zone à urbaniser,
- Maintenir et préciser les objectifs de préservation et de mise en valeur de l'ancien moulin du Ploux et de ses abords,
- Préciser les modalités de prise en compte des zones humides,
- Compléter les principes de gestion des eaux pluviales et notamment de conservation dans la mesure du possible, des fossés existants,
- Accroître l'objectif de densité et de production de logements, à hauteur d'au moins 20 logements / ha, devant assurer la création d'au moins 65 logements, devant être échelonnée dans le temps (sur au moins deux tranches d'aménagement),
- Adapter les densités urbaines et les hauteurs maximales de construction, de manière à réussir la transition avec les espaces urbanisés existants, à favoriser l'intégration paysagère et urbaine des futures constructions et leur articulation par rapport à l'ancien moulin.

Le projet d'orientations d'aménagement modifiées est présenté en **pièce jointe**.

4

Des modifications envisagées du règlement écrit du PLU

1. Adaptation des règles écrites pour le secteur 1AU4 du Ploux

Modifications envisagées

- Adaptation de règles faisant référence aux orientations d'aménagement et de programmation modifiées avec lesquelles tout projet d'aménagement doit être compatible
- Intégration de règles pour mieux prendre en compte les zones humides et préciser des possibilités de travaux dans ces zones, relevant de l'intérêt général et notamment ceux nécessaires à l'entretien du réseau hydrographique et à la restauration des milieux
- Ajustement des règles relatives au stationnement dans le secteur concerné, visant notamment à favoriser le stationnement à usage mutualisé

...

Le projet de modification de dispositions du règlement écrit est présenté en [pièce jointe](#).

2. Assouplissement des règles de largeur minimale d'accès et de voirie en zones Ua / Ub, pour faciliter la création de logements

Modifications envisagées

- Accès :
exiger une largeur minimale d'accès de 3 m au lieu de 4 m, en zones Ua et Ub
- Voirie :
exiger une largeur minimale de chaussée de 3 m au lieu de 4 m
et une largeur minimale de plateforme de voie desservant plus de 2 lots, de 4 m au lieu de 6 m

