



# Commune de Sainte-Reine-de-Bretagne

Département de la Loire Atlantique

Elaboration du Plan Local d'Urbanisme  
valant révision du Plan d'Occupation des Sols (P.O.S.)

## *Projet d'Aménagement et de Développement Durables*

*Orientations générales d'aménagement et d'urbanisme*

Orientations générales d'aménagement et d'urbanisme - [Préambule](#)

L'élaboration du projet d'aménagement et de développement durables est le résultat d'une initiative et d'une volonté politiques. Elle se traduit par l'émergence de lignes directrices qui orientent le développement de la commune, devant être compatibles avec le projet et les orientations générales du Schéma de Cohérence Territoriale du Pays de Pontchâteau - Saint-Gildas-des-Bois et prenant par ailleurs en compte :

- les dispositions réglementaires concernant le développement durable et l'aménagement du territoire en particulier la *loi Solidarité et Renouvellement Urbains*, la *loi Urbanisme & Habitat*, la *loi d'orientation agricole*, la *loi sur l'eau*, la *loi Paysage*, le *Grenelle de l'Environnement (1 et 2)*,
- les principales attentes, observations et aspirations qui ont émergé du groupe de travail PLU et des habitants entre autres.

Ce projet de territoire est celui du développement de la commune, à l'horizon de 10 à 15 ans, mais s'inscrit dans une logique de conservation des potentialités de développement à plus long terme : il ménage ainsi le caractère durable de son développement.

Le projet répond aux principaux enjeux soulevés par le diagnostic du territoire :

- Comment assurer un développement qui renforce la structure urbaine du bourg, sa centralité et son accessibilité pour le restant du territoire communal ?
- Quelle(s) centralité(s) assurer sur le bourg ?
- Comment favoriser un développement qui préserve l'espace, l'environnement, les identités paysagère, patrimoniale propres à Sainte-Reine de Bretagne et garantisse les continuités écologiques;
- Trouver un équilibre démographique qui maintienne un renouvellement de la population qui soit suffisant pour maintenir les effectifs scolaires et soutenir la vie locale (commerces, services, équipements publics);
- Adapter le rythme et la typologie de l'offre en logements aux phénomènes de vieillissement de la population et de desserrement des ménages qui devraient encore se poursuivre ces prochaines années;
- Comment gagner en cohésion urbaine et sociale malgré la traversée du bourg par les RD 4 et RD 33 ? Quelles perspectives impulser aux implantations de logement sur le bourg et quelles adaptations prévoir des modes de déplacement ?
- Maintenir une animation économique du territoire qui participe à la vitalité de Sainte-Reine de Bretagne : soutenir les acteurs économiques, agriculteurs, artisans, commerçants et une valorisation touristique du territoire respectueuse de l'environnement.

Le projet veille à maintenir les conditions d'attractivité et de vitalité de Sainte-Reine de Bretagne. Il obéit aux objectifs suivants :

- Maintenir le caractère rural et l'identité de Sainte-Reine de Bretagne, ses marais, sa forêt, sa campagne agricole,
- Réussir un développement qui à la fois renforce la place du bourg, ses centralités et arrête le développement tentaculaire de l'urbanisation et limite l'étalement urbain,
- Préserver les espaces agricoles et les conditions de développement des exploitations agricoles,
- Affirmer et renforcer les fonctions de centralité du bourg à travers son renouvellement urbain et son développement tout en cultivant son caractère convivial et champêtre,
- Encadrer le développement urbain de manière à maîtriser l'évolution démographique et à limiter la consommation d'espace agricole,
- Accueillir de nouveaux habitants en poursuivant des objectifs d'intégration à la population en place, de mixité et de cohésion sociales,
- Améliorer les conditions de déplacement en les adaptant aux perspectives de développement urbain tout en favorisant les modes alternatifs de déplacement,
- Prévoir des actions de retraitement complémentaire de la traversée et des entrées du bourg (RD 4 et RD 33) pour conférer davantage de convivialité à la pratique des espaces publics et à l'accessibilité aux commerces et services de proximité,
- Soutenir la vitalité du territoire en ménageant des possibilités de développement des activités économiques et touristiques, dans le respect de l'habitat et de l'environnement,
- Maintenir voire renforcer les commerces de proximité dans le bourg et les services à la population,
- Accompagner le développement par une programmation adaptée des équipements d'intérêt collectif et des espaces publics,
- Préserver pour mieux les valoriser la qualité paysagère, le patrimoine naturel et architectural de la commune,
- Assurer la protection de l'environnement, que ce soit à travers la protection de continuités écologiques et de la biodiversité liées aux marais, vallons et zones humides, liées à la forêt de la Madeleine et à la trame boisée et bocagère de certains secteurs, mais aussi à travers la gestion de la ressource en eau, les orientations relatives au développement urbain, aux déplacements, au recours aux énergies renouvelables.

Les orientations d'aménagement de la Commune de Ste Reine-de-Bretagne sont synthétisées en page suivante puis développées sous forme de fiches.



### Soutenir la vitalité de Sainte-Reine-de-Bretagne par un développement maîtrisé et une gestion économe et adaptée de l'espace (cf. fiches 1 à 7)

- ▶ **Soutenir l'économie locale et la vitalité du territoire**
  - limiter la consommation d'espace agricole et préserver les conditions de maintien et de développement des activités agricoles (cf. Fiches 5 et 6)
  - ménager des possibilités de développement de la zone artisanale à l'entrée Est du bourg (cf. Fiche 6)
  - favoriser les initiatives de valorisation touristique du territoire respectueuses de l'environnement (cf. Fiche 6)
  - soutenir les services et commerces de proximité (cf. Fiches 6 et 8)
- ▶ **Favoriser un renouvellement démographique et urbain qui aide à soutenir la vitalité du bourg et de la commune**
  - assurer un renouvellement démographique par des apports en logements maîtrisés, échelonnés dans le temps (cf. Fiches 1 et 2)
  - favoriser la mixité urbaine et sociale de Sainte-Reine-de-Bretagne par une offre diversifiée en logements (cf. Fiche 3)
  - 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 (cf. Fiche 4)
  - admettre un complément limité de logements au cœur des entités urbaines de Cuziac et L'Organais et de hameaux (cf. Fiche 4)
- ▶ **Conserver des disponibilités foncières pour anticiper d'éventuels besoins en espaces ou en équipements d'intérêt collectif ou services publics (cf. Fiche 7)**

### Accompagner le développement pour en pérenniser la qualité (cf. fiches 8 à 10)

- ▶ **Favoriser la convivialité des espaces urbains (cf. Fiche 8)**
  - sécuriser les conditions de déplacements, notamment aux entrées du bourg et en traversée de l'agglomération (RD 4, RD 33)
  - améliorer l'accessibilité aux cœurs d'animation du bourg (équipements publics, services, commerces)
  - continuer à renforcer le réseau de liaisons 'douces' et à valoriser les cheminements de randonnée
  - maintenir des espaces tampons entre habitat et activités et entre la station d'épuration et les zones d'habitat
- ▶ **Favoriser les opérations d'urbanisation dans une logique de développement durable (cf. Fiche 9)**
  - veiller à donner de la consistance au tissu urbain tout en préservant l'harmonie urbaine et la qualité du cadre de vie
  - assurer l'intégration des futurs quartiers dans le paysage et dans la pratique des espaces aménagés
  - éviter l'urbanisation spontanée de terrains en "second rideau" n'obéissant pas à une logique d'urbanisme cohérent
  - anticiper et préparer les conditions du développement
- ▶ **Préserver et valoriser les éléments intéressants du patrimoine communal (cf. Fiche 10)**
  - favoriser la préservation et la valorisation d'îlots bâtis d'intérêt patrimonial et/ou architectural
  - préserver et mettre en valeur le 'petit patrimoine'
  - préserver les lieux-dits situés en milieu agricole ayant conservé leur caractère architectural et paysager.

### Préserver et valoriser la qualité paysagère, les continuités écologiques, le patrimoine naturel et agricole de Sainte-Reine-de-Bretagne (cf. fiches 11 et 12)

- ▶ Les marais et les grandes zones humides : les sites Natura 2000 de la Grande Brière et des marais du Brivet, cœurs de corridors écologiques (cf. Fiches 11 et 12)
  - ▶ La Forêt de la Madeleine et la trame boisée et bocagère : qualité paysagère, richesse écologique et économique du patrimoine boisé (cf. Fiches 11 et 12)
- C o n t i n u i t é s   é c o l o g i q u e s*
- ▶ Des secteurs constitutifs de la "trame bleue" et des continuités écologiques : vallées de cours d'eau, étangs, zones humides (y compris dans le bourg) (cf. Fiches 11 et 12)
  - ▶ Les espaces agricoles, les espaces 'verts' d'intérêts écologique, paysager agronomique, économique (cf. Fiches 11 et 12)

## Fiche n°1 - Favoriser le renouvellement démographique et tendre à un équilibre de fonctionnement des équipements publics



Enjeu : Maintenir le dynamisme démographique des dernières années, assurer le renouvellement de la population en privilégiant un apport de jeunes ménages (excédent migratoire et renouvellement naturel à maintenir) afin de renforcer la vitalité du bourg et de la commune

- ▶ L'apport de nouveaux résidents est un gage de renouvellement démographique, de pérennité de la vie communale. Il peut être assuré par un renouvellement de ménages sur le parc de logements existant ou par des apports maîtrisés en logements nouveaux :
  - Il 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 maintien des effectifs scolaires, l'aspiration au maintien voire à l'implantation de nouveaux commerces et services sur le bourg impose que la commune soutienne sa vitalité démographique, qui pourrait se traduire par une progression vers les 2500 habitants à l'horizon 2020 et 2600 habitants d'ici une dizaine d'années.
- ▶ Les choix proposés dans l'offre de logements et dans la répartition spatiale des apports en logements (cf. fiches 2 et 3 et document graphique du P.A.D.D.) sont aussi déterminantes pour satisfaire la volonté de renforcer la vitalité du centre-bourg et de manière générale pour préserver les espaces agricoles et naturels et l'identité de la commune.
- ▶ Mais un rythme trop rapide de constructions nouvelles sur la commune risque de rendre difficile l'intégration des nouveaux habitants et de fragiliser la cohésion sociale de la population, de perturber trop brutalement les repères paysagers, l'architecture du territoire, le cadre de vie de ses habitants, le fonctionnement des équipements publics. La commune souhaite donc procéder par étape, maîtriser son développement et l'échelonner dans le temps.
- ▶ La construction de logements sur la commune de Sainte-Reine-de-Bretagne répond de plusieurs objectifs :
  - affirmer la place centrale et la vitalité du bourg
  - offrir des potentialités d'accueil pour de nouveaux habitants tout en préservant autant que ce peut le cadre de vie, l'économie agricole et le patrimoine qui forment le caractère attractif et l'identité de Sainte-Reine-de-Bretagne.

Fiche n°2 - Projeter la réalisation d'environ 16 à 18 logements par an qui aident à satisfaire cette orientation démographique



Enjeu : Maintenir le dynamisme démographique des dernières années, assurer le renouvellement de la population en privilégiant un apport de jeunes ménages (excédent migratoire et renouvellement naturel à maintenir) afin de renforcer la vitalité du bourg et de la commune

Ces orientations générales sont précisées par les **orientations d'aménagement et de programmation** (cf. O.A.P.- Pièce n° 3 du P.L.U.).

- ▶ Les besoins en logements (de l'ordre de 16 à 18 par an) sont déterminés de manière à répondre à l'orientation démographique, (cf. fiche n° 1).  
Ils doivent être couverts par :
  - les potentialités de reprise d'îlots urbains (bâti ou non) pouvant accueillir de nouvelles constructions dans le cadre de projets de **requalification ou de densification urbaine**,
  - la reprise et la réhabilitation de logements anciens ou de logements vacants,
  - les **extensions urbaines** du bourg,
  - les **possibilités de changement de destination d'anciens bâtiments agricoles d'intérêt architectural et patrimonial** localisés en zone agricole ou naturelle (*pour permettre la réalisation de logements, gîtes ruraux, chambres d'hôtes...*), dans le respect du fonctionnement et du développement des exploitations agricoles.
- ▶ Les opérations de renouvellement urbain doivent être privilégiées tandis que les extensions urbaines doivent rester limitées pour assurer une gestion économe de l'espace à travers les surfaces réservées à la construction de logements.
- ▶ Les opérations de création de logements doivent être maîtrisées dans le temps, de manière à :
  - . respecter une moyenne de 16 à 18 nouveaux logements par an
  - . échelonner les apports de nouveaux ménages,
  - . limiter le prélèvement d'espaces agricoles dans le temps.
- ▶ Les opérations de requalifications ou d'extensions urbaines doivent être conçues de manière à ne pas compromettre les possibilités de développement urbain cohérent à plus long terme.

## Fiche n°3 - Favoriser la mixité urbaine et sociale par une offre diversifiée en logements



Enjeu : Poursuivre une politique de diversité de l'habitat garante de la mixité sociale et urbaine et du renouvellement démographique de Sainte-Reine-de-Bretagne

Il convient de sédentariser au mieux les jeunes ménages et de favoriser l'accueil de population sur la commune en proposant une offre diversifiée et adaptée en logements, la diversité devant répondre aux attentes et besoins de ces ménages.

Une offre diversifiée en logements permet de répondre à la possibilité pour un ménage de réaliser son "parcours résidentiel" sur une même commune.

Du locatif offert en tant que phase de transition à la possibilité d'accéder à la propriété, la commune peut ainsi escompter retenir des ménages qui auront pris leur repère de vie sur la région.

==> Pour les jeunes ménages : il convient de leur offrir des potentialités d'installation peu onéreuse et transitoire.


==> Pour les personnes âgées : des solutions alternatives d'habitat peuvent être prévues.

- ▶ Privilégier une typologie et une diversité de logements assurant la mixité sociale en compatibilité avec le SCOT du Pays de Pontchâteau / St Gildas-des-Bois, pouvant le cas échéant aboutir à la réalisation de logements locatifs sociaux au sein d'opérations d'aménagement.
- ▶ Favoriser la diversité de logements de manière à inciter à l'implantation de jeunes ménages et à une offre de logements adaptés aux seniors ou à des personnes âgées.



Ces orientations générales sont précisées par les **orientations d'aménagement et de programmation** (cf. O.A.P.- Pièce n° 3 du P.L.U.).

Fiche n°4 - Organiser l'urbanisme du bourg pour en renforcer ses centralités et sa cohérence et freiner l'étalement urbain dans le respect de l'espace agricole

 **Enjeu :** Privilégier l'accueil de ménages sur le bourg afin de renforcer sa centralité et sa vitalité, d'équilibrer le développement de Sainte-Reine-de-Bretagne dans le respect d'une gestion économe des espaces agricoles, naturels, urbains en conformité avec les dispositions de l'article L. 121-1 du Code de l'urbanisme

Ces orientations générales sont précisées par les **orientations d'aménagement et de programmation** (cf. O.A.P.- Pièce n° 3 du P.L.U.).

Principaux critères déterminant les possibilités d'urbanisation nouvelle :

- Lutte contre l'étalement urbain, limitation de ponction d'espace d'intérêt agricole
- Absence d'exploitations agricoles
- Conditions de desserte par les axes routiers et par les réseaux publics,
- Conditions d'accessibilité à la au centre-bourg et à ses équipements, services et commerces,
- Prise en compte de contraintes de terrain (topographie, conditions d'accès sécurisé aux parcelles, commodités de voisinage...) dans les aménagements,
- Prise en compte de la qualité paysagère des sites
- Prise en compte des dispositions des zonage ou schéma d'assainissement (eaux usées, eaux pluviales)

- ▶ Privilégier la construction de logements sur des entités encore végétales situées au sein du bourg (intégrées au tissu urbain existant), dont l'urbanisation ne doit pas remettre en cause l'harmonie urbaine du bourg. Ces principales entités végétales sont indiquées au document graphique du PADD. **Leur liste n'est pas exhaustive mais indicative.**
- ▶ Envisager l'urbanisation même à long terme, des arrières de terrains ("second rideau") situés au sein du bourg, par un aménagement global et cohérent. Éviter une urbanisation n'obéissant pas à une logique d'urbanisme cohérent et ordonné et allant à l'encontre de la préservation de bonnes commodités de voisinage, en particulier sur les arrières de terrains sis " la Lande de Grenongle" ou ceux riverains de sites d'activités (ZA, cimenterie).
- ▶ Permettre la reconquête d'espaces bâtis délaissés au sein du tissu urbain.
- ▶ Programmer des extensions urbaines à dominante d'habitat qui renforcent les centralités du bourg.

Prenant en compte :

- la volonté d'accueillir des ménages sur des secteurs proches des cœurs d'animation ou centralités du bourg,
- la volonté de profiter d'extensions urbaines pour retraiter les entrées Nord et Est du bourg et sécuriser les conditions de déplacement au sein du bourg,
- la volonté de contenir l'étalement urbain et d'éviter d'amplifier le développement tentaculaire du bourg,
- la proximité de bâtiments d'exploitation agricole autour du bourg,
- les reculs nécessaires pour éviter d'exposer les secteurs d'habitat aux éventuelles nuisances liées à la station d'épuration,
- le zonage d'assainissement et les possibilités de raccordement à la station d'épuration,
- l'inventaire des zones humides (à préserver pour leurs intérêts écologiques, naturels et paysagers, notamment à l'ouest de la RD4),
- les secteurs concernés par des risques d'inondation,
- la sensibilité paysagère et naturelle des grands espaces naturels de marais,
- la présence de la zone artisanale à l'Est du bourg et de la cimenterie à l'Ouest.

**les principales extensions urbaines s'orientent aujourd'hui vers les marges nord et sud-est de l'agglomération** (cf. illustration graphique).

Fiche n°4 - Organiser l'urbanisme du bourg pour en renforcer ses centralités et sa cohérence et freiner l'étalement urbain dans le respect de l'espace agricole (suite)



**Enjeu :** Privilégier l'accueil de ménages sur le bourg afin de renforcer sa centralité et sa vitalité, d'équilibrer le développement de Sainte-Reine-de-Bretagne dans le respect d'une gestion économe des espaces agricoles, naturels, urbains en conformité avec les dispositions de l'article L. 121-1 du Code de l'urbanisme

Principaux critères déterminant les possibilités d'accueillir des logements et d'admettre des changements de destination sur les écarts du bourg :

- Absence d'exploitations agricoles sur le site
- Intérêts patrimonial et architectural d'anciens bâtiments agricoles qui pourraient faire l'objet d'un changement de destination et en vue d'être valorisés
- Incitation à une requalification ou revalorisation d'un site à partir de bâtiments présentant un intérêt patrimonial
- Superficie minimale de l'emprise au sol du bâtiment existant (au minimum 60 m<sup>2</sup>)
- Conditions de desserte par les axes routiers (assurer des conditions d'accès sécurisé aux parcelles concernées) et par les réseaux
- Possibilités d'assurer un assainissement non collectif, en évitant de créer des risques de nuisances pour l'environnement et les habitations riveraines (respect des dispositions du zonage d'assainissement et prise en compte de l'aptitude des sols à l'assainissement autonome)
- Prise en compte de la densité urbaine et de la taille du hameau ou du lieu-dit existant pour apprécier le degré d'admissibilité et la faculté d'intégration paysagère de constructions neuves et pour éviter de créer un mitage des espaces agricoles et naturels
- Prise en compte de contraintes de terrain (topographie...),
- Prise en compte de la qualité paysagère du site à préserver de tout projet risquant d'altérer cet intérêt.

- ▶ Ménager quelques possibilités de construction de logements en dehors du bourg, en compatibilité avec les orientations générales du SCOT, sur des terrains situés au sein de l'enveloppe urbaine :
  - . de Marongle, au Sud du bourg, à condition de ne pas gêner et compromettre le fonctionnement et le développement des exploitations agricoles, dans le respect des principes de réciprocité,
  - . des entités urbaines de L'Organais, de Cuziac et de La Tenniferie / Travers,
  - . des hameaux indiqués au document graphique du PADD conformément à sa légende.
- ▶ Envisager à plus long terme, un complément d'urbanisation au lieu-dit "le Clos-Thoby" sur l'Organais, de manière à favoriser l'accueil de ménages à proximité du centre-bourg (à moins de 1 km de l'église), à condition que cet apport de logements intervienne après les extensions urbaines du bourg et ne gêne pas les activités agricoles.
- ▶ Permettre le changement de destination d'anciens bâtiments agricoles d'intérêt architectural et patrimonial localisés en zone agricole (*pour permettre la réalisation de logements, gîtes ruraux, chambres d'hôtes...*) sous réserve qu'il n'entrave le fonctionnement et le développement d'une exploitation agricole et soit réalisé en cohérence avec la charte agricole départementale.
- ▶ **Maîtriser la construction de logements** en compatibilité avec les orientations générales du SCOT :
  - en limitant à environ 11 ha dont **8 ha sur dix ans**, la surface à réserver à l'édification des logements par extension urbaine : avec les opérations réalisées au cœur d'enveloppe urbaine du bourg et d'écarts du bourg, cette surface doit permettre de :
    - . couvrir le besoin théorique de 16 à 18 logements par an,
    - . respecter une densité moyenne de 12 à 15 logements/ha.
  - en échelonnant dans le temps le développement urbain.

Fiche n°5 - Limiter la consommation de l'espace agricole  
et préserver les conditions de maintien et le développement des exploitations



Enjeu : Favoriser les conditions de maintien et de développement des activités agricoles  
qui participent elles-mêmes à la conservation du caractère rural, à la qualité paysagère et à l'image de Sainte-Reine-de-Bretagne

- ▶ Préserver l'espace agricole productif et modérer la consommation de l'espace agricole et naturel :
  - Réduire **d'environ 25 à 30 %** la consommation d'espace agricole (et naturel) par le développement urbain : l'objectif de limitation de la consommation d'espace par extension urbaine sur des espaces agricoles ou 'naturels' est défini pour les dix années à venir par rapport à l'estimation des surfaces prélevées ces dix dernières années pour répondre au développement urbain.
  
- ▶ Préserver les conditions de maintien et de développement des activités agricoles par :
  - un respect et un souci d'économie des terres agricoles nécessaires au maintien et à la pérennisation des exploitations existantes, qui se traduisent par une maîtrise du développement urbain et la prise en compte des conditions de fonctionnement des exploitations agricoles localisées en périphérie immédiate du bourg,
  - un refus de l'amplification du mitage de l'espace agricole par des constructions dispersées et isolées (non liées aux activités agricoles),
  - la préservation des conditions de développement des exploitations agricoles (notamment d'implantation de nouveaux bâtiments agricoles) par l'interdiction d'implanter de nouveaux tiers dans les périmètres de protection (périmètres de 100 m adoptés entourant les bâtiments d'exploitation agricole, en application des principes de réciprocité imposés par la loi d'orientation agricole - cf. relevé des exploitations agricoles symbolisées par un cercle sur le document graphique du P.A.D.D. conformément à sa légende) et en cohérence avec la charte agricole départementale ;
  - le gel d'implantation en dehors du bourg de nouvelles constructions à usage d'habitation pour des tiers non agricoles, ainsi qu'un encadrement des possibilités de changements de destination d'anciens bâtiments agricoles d'intérêt architectural ou patrimonial en zone agricole ou naturelle (cf. fiche n°10), ces possibilités d'accueil de tiers en dehors du bourg ne devant pas gêner les activités agricoles et prenant en considération les périmètres de protection définis autour des exploitations agricoles (cf. bâtiments inventoriés aux documents graphiques réglementaires du P.L.U.);
  - les potentialités de diversification de l'activité agricole favorisées par les possibilités de changement de destination d'anciens bâtiments agricoles de caractère (pour réalisation de gîtes, chambres d'hôtes...), dans le respect des règles en vigueur et en cohérence avec la charte agricole.

## Fiche n°6 - Favoriser le développement et l'accueil d'activités économiques



Enjeu : Maintenir et favoriser l'offre d'emplois à l'échelle locale et intercommunale, préserver les emplois et l'économie liés à l'agriculture  
Offrir des services complémentaires à la population de Sainte-Reine-de-Bretagne  
Créer une synergie de développement en drainant sur le territoire communal une population active qui fréquente les commerces locaux et consomme sur place

Cette orientation générale est précisée par les orientations d'aménagement et de programmation (cf. O.A.P.- Pièce n° 3 du P.L.U. : O.A.9).

- ▶ Soutenir et renforcer le tissu économique local :
  - Adopter une gestion économe de l'espace agricole et préserver les conditions de fonctionnement et de développement des exploitations agricoles,
  - Maintenir les conditions d'activité de la cimenterie, notamment en évitant la création de logements nouveaux à proximité du site d'activités,
  - Permettre l'extension mesurée de la zone artisanale, sous réserve qu'elle ne crée pas de gênes pour les habitations environnantes et pour l'environnement.
- ▶ Assurer les conditions de développement des activités en maintenant des reculs d'inconstructibilité (zones tampon) par rapport aux habitations environnantes.  
Il s'agit de garantir des possibilités d'accueil et de développement d'entreprises sans créer des risques de conflit avec les riverains.
- ▶ Favoriser les initiatives de valorisation touristique du territoire, le développement d'activités, d'équipements liés au tourisme sur la commune, à condition de respecter l'environnement et d'être réalisés en dehors de sites naturels sensibles (sauf cheminements de randonnée pédestres ou bien équestres admis).
- ▶ Soutenir le maintien voire l'accueil de commerces et de services de proximité, en priorité au cœur du bourg (cf. Fiche n° 8)

Fiche n°7 - Conserver des disponibilités foncières pour ménager un potentiel de développement et anticiper d'éventuels besoins en espaces, en équipements ou en services relevant de l'intérêt collectif



Enjeu : Anticiper et ménager les conditions de développement à plus long terme, tout en offrant un accès intéressant et attractif aux équipements et aux services relevant de l'intérêt collectif

- ▶ Ménager des possibilités d'extension d'équipements d'intérêt collectif ou de création d'équipements complémentaires, en particulier :
  - l'extension des écoles,
  - l'extension des structures d'accueil pour personnes âgées (à proximité de la maison de retraite existante),
  - l'extension du pôle d'équipements périscolaires
- ▶ Prévoir des possibilités d'extension de l'unité de traitement des eaux usées du bourg.
- ▶ Maintenir le pôle d'équipements sportifs à l'Ouest du bourg, le parc de loisirs au Sud du bourg, participant à son animation et concourant à en maintenir sa vitalité, tout en tenant compte de la proximité de secteurs d'habitat.
- ▶ Affirmer et améliorer le réseau de liaisons piétonnes et cyclables de telle sorte qu'il assure l'accessibilité aux équipements d'intérêt collectif depuis les différents quartiers du bourg.
- ▶ Inscrire les projets de création ou d'extension d'équipements publics dans une logique de qualité environnementale et de développement durable (cf. fiche 9)

## Fiche n°8 - Assurer la convivialité du bourg et améliorer les conditions de déplacement

 Enjeu : Rendre plus sereins, plus conviviaux les déplacements


Affirmer la centralité du bourg passe par une affirmation de sa convivialité dans la pratique des espaces publics.

L'incitation au déplacement à pied (voire à vélo) passe par la mise en place de cheminements adaptés, permettant d'accéder aux principaux équipements publics et lieux d'activités (hôtel de ville, bibliothèque, écoles, coulée verte, équipements sportifs, salle polyvalente, commerces) en toute sécurité et sérénité et en ayant le souci de limiter le temps de trajet.

L'envie de pratiquer le bourg à pied est un gage de convivialité, le centre devenant un lieu de rencontres.

- ▶ Retraiter les entrées et la traversée d'agglomération, en priorité les entrées Nord, Sud et Est du bourg (RD 4 et RD 33) de manière à :
  - sécuriser les déplacements à des points névralgiques de circulation (cf. document graphique du PADD)
  - conférer davantage d'aisance et de convivialité aux différents modes de déplacement, en particulier au cœur du bourg
- ▶ Soutenir les commerces et services de proximité  
Le champ d'intervention de la commune dans la vie commerciale et artisanale reste limitée ; la vitalité des commerces relève en premier lieu de l'initiative privée. Néanmoins, il peut être envisagé le renforcement du tissu commercial du centre-bourg, en particulier le long de la rue René-Guy-Cadou ou de la rue Victor Hugo.
- ▶ Affirmer un réseau de liaisons piétonnes et cyclables qui :
  - accompagne la desserte des équipements publics
  - soit intégrée aux futures opérations d'aménagement
  - soit réalisée autant que possible en site propre.
- ▶ Prévoir une aire de co-voiturage (*projet en cours auprès de la mairie*).

Fiche n°9 - Systématiser une approche de développement durable pour les opérations d'aménagement de type Approche Environnementale de l'Urbanisme ou ISO 14001

 **Enjeu :** Répondre à l'échelle locale aux enjeux environnementaux planétaires (économie de l'espace, gestion économe et qualitative de l'eau, utilisation rationnelle de l'énergie, qualité de vie, mixités fonctionnelle et sociale, liens intergénérationnels, développement économique, ...).

Approche Environnementale de l'Urbanisme :

Pour aider les collectivités territoriales, les maîtres d'ouvrage et les praticiens de l'aménagement et de l'urbanisme dans cette prise en compte, un outil existe : l'Approche Environnementale de l'Urbanisme.

L'AEU est une démarche d'accompagnement, d'aide à la décision et d'assistance à la maîtrise d'ouvrage qui s'applique aux différentes échelles d'urbanisme et de projet.

Elle permet à la maîtrise d'ouvrage de mesurer et d'analyser les conséquences de ses choix de développement urbain sur le plan environnemental, de définir des enjeux et des priorités et de formuler des recommandations visant une utilisation raisonnée des ressources, une meilleure gestion des déplacements et la qualité du cadre de vie.

- ▶ Veiller à donner de la consistance au tissu urbain tout en préservant l'harmonie urbaine et la qualité du cadre de vie :
- ▶ Réfléchir les extensions urbaines en favorisant leur greffe aux quartiers urbains ou aux paysages naturels ou agricoles qui les environnent : il s'agit d'assurer une intégration des opérations d'aménagement à la fois dans le paysage, mais aussi dans la pratique des espaces aménagés (traitement paysager des voies routières, des cheminements piétonniers ou cyclables afin de susciter l'envie de les fréquenter). Favoriser notamment la mise en place de techniques alternatives de gestion des eaux pluviales, notamment sous la forme de noues ou de bassins paysagers participant à la qualité de vie des futurs quartiers.
- ▶ Permettre l'urbanisation de terrains situés en "second rideau" au sein du bourg à condition qu'elle s'inscrive dans une logique d'urbanisme cohérent et harmonieux, préservant les commodités de voisinage (cf. fiche 4)
- ▶ La collectivité souhaite inscrire ses projets d'aménagement dans le cadre d'une ambition territoriale de qualité environnementale et de développement durable. Cette ambition doit se traduire par :
  - Une intégration des problématiques environnementales en amont des études d'urbanisme,
  - La prise en compte des 10 thématiques définies ci-après dans le cadre de l'ensemble des phases d'études :
 

- mixité urbaine et sociale,	- choix énergétiques,
- l'impact sur les équipements publics,	- gestion des déplacements,
- paysage et biodiversité,	- gestion des déchets,
- environnement climatique,	- gestion de l'eau,
- contexte sonore,	- choix de matériaux écologiques.
- ▶ Une approche de type ISO 14001 s'appuyant sur un système de management environnemental pourra être envisagée pour certaines opérations urbaines afin d'assurer le suivi dans le temps d'objectifs environnementaux.

Fiche n°10 - Préserver et valoriser le patrimoine bâti,  
conserver le 'petit patrimoine' dans le respect de l'identité culturelle communale

Enjeu : Maintenir la qualité du cadre de vie, le paysage et le patrimoine qui forgent l'identité de Sainte-Reine-de-Bretagne

Les conditions et les choix d'urbanisation des espaces doivent prendre en considération la relation du bâti avec son environnement, autant pour créer un habitat qui bénéficie de la plénitude de son cadre de vie, que pour intégrer à leur environnement de nouveaux quartiers sans perturber les champs visuels remarquables qui constituent des repères paysagers pour la population locale.

- ▶ Favoriser la préservation des ensembles architecturaux et du "petit patrimoine" de la commune (croix, anciens fours ou puits...) , tels qu'ils ont été inventoriés au diagnostic : cette préservation du patrimoine communal passe par l'application de règles d'urbanisme (instigation du permis de démolir, restrictions réglementaires relatives aux travaux réalisés sur des bâtiments anciens et de caractère identifiés sur le plan de zonage du P.L.U., respect des règles d'urbanisme et des caractéristiques urbanistiques qui prévalent sur le centre-bourg ou sur certains hameaux, prise en compte de murs ou murets en pierres en clôture) et par la préservation de leur environnement paysager immédiat.
- ▶ Penser les futures opérations de recomposition urbaine ou d'extension urbaine en respectant le tissu urbain des quartiers dans lesquels sont amenées à s'intégrer les futures constructions.
- ▶ Préserver et le cas échéant valoriser le cachet de certains îlots d'espaces verts du bourg, en particulier du site boisé du "Calvaire" et des terrains situés à l'arrière du presbytère, ayant conservé la fontaine.
- ▶ Préserver les lieux-dits situés en milieu agricole ayant conservé leur caractère architectural et paysager.

## Fiche n°11 - Préserver la qualité des paysages et du cadre de vie



Enjeu : Maintenir la qualité du cadre de vie et le paysage qui nourrissent l'identité de Sainte-Reine-de-Bretagne et participent à son attractivité

Les conditions et les choix d'urbanisation des espaces doivent prendre en considération la relation du bâti avec son environnement, autant pour créer un habitat qui bénéficie de la plénitude de son cadre de vie, que pour intégrer à leur environnement de nouveaux quartiers sans perturber les champs visuels remarquables qui constituent des repères paysagers pour les reinois.

- ▶ Préserver des unités à forte valeur paysagère :
  - Les marais liés à la Grande Brière
  - La Forêt de la Madeleine
  - Les différents boisements, en particulier ceux existants aux entrées de bourg (nord et est),
  - les secteurs ayant conservé leur caractère bocager et riches en secteurs humides, notamment aux abords du bourg et au contact de vallons,
  - Les prairies localisées sur le pourtour du bourg, souvent liées à des secteurs humides;
- ▶ Préserver les arbres les plus remarquables *inventoriés aux documents graphiques du P.L.U. (cf. plans de zonage du P.L.U.)*, les haies végétales et le cas échéant les talus bordant des chemins de randonnée : il convient de préserver et d'entretenir les sentiers de randonnées de la commune, les chemins ruraux de qualité.
- ▶ Savoir conserver et/ou renouveler la trame boisée (forêt, boisements) et de haies végétales du territoire en bonne cohérence avec les contraintes de fonctionnement des activités agricoles et avec une optique de valorisation de la filière "bois".
- ▶ Préserver et valoriser les éléments du "petit" patrimoine et du patrimoine bâti communal constitutifs de l'identité et de la qualité des paysages de Sainte-Reine-de-Bretagne.
- ▶ Prendre en compte des cônes de vue notamment sur le clocher de l'église *(cf. document graphique du P.A.D.D.)*, l'exposition visuelle ou au contraire la trame végétale de certains secteurs localisés sur les franges du bourg et destinés à être urbanisés : ceci impose que l'urbanisation, lorsqu'elle est prévue, intègre à la conception d'aménagement du secteur concerné des couloirs visuels et des espaces verts ou une trame végétale - existante ou à créer - favorisant l'intégration paysagère des futures constructions *(cf. orientations d'aménagement et de programmation)*.
- ▶ Réfléchir les extensions urbaines en favorisant leur greffe aux quartiers urbains ou aux paysages naturels ou agricoles qui les environnent : il s'agit d'assurer une intégration des opérations d'aménagement à la fois dans le paysage, mais aussi dans la pratique des espaces aménagés.
- ▶ Requalifier l'image des principales entrées de bourg concernées par des extensions urbaines : conférer une image de cœur de bourg au secteur rue Guy-René Cadou *(cf. fiche n° 11)*.

## Fiche n°12 - Préserver et valoriser l'environnement, les milieux naturels, les zones humides, la ressource en eau et les continuités écologiques



Enjeu : Epargner de l'urbanisation des espaces d'intérêt naturel, écologique, paysager qui participent aux équilibres du territoire :  
Assurer une relation étroite et réfléchie entre le développement urbain, le maintien de corridors écologiques et les milieux récepteurs, notamment les zones humides.

- ▶ Protéger les principaux éléments naturels constitutifs des trames "verte" et "bleue" de la commune, eu égard à leurs intérêts écologiques, faunistiques, floristiques et paysagers, en particulier :
  - Les marais liés à la Grande Brière et aux marais du Brivet : reconnus en tant que sites Natura 2000, ZNIEFF, zone humide, secteurs protégés par la DTA de l'Estuaire de la Loire, la Grande Brière est aussi site inscrit...
  - La Forêt de la Madeleine : ZNIEFF, espace naturel et paysage à fort intérêt patrimonial (cf. DTA)
  - les autres secteurs inventoriés en tant que ZNIEFF\* (cf. *documents graphiques du PADD*),
  - les principales haies végétales inventoriées aux documents graphiques du P.L.U.,
  - les zones humides, les étangs et mares présentant un intérêt écologique,
  - les cours d'eau et leurs rives.
- ▶ Favoriser le maintien des principales continuités écologiques reliant les secteurs d'intérêt naturel et paysager énumérés ci-dessus, de manière à assurer une interaction entre "trame verte" et "trame bleue" au sein de la commune et avec des espaces d'intérêt écologique extérieurs à la commune de Sainte-Reine-de-Bretagne;  
Le cas échéant les valoriser par la mise en place de cheminements "doux" (piétons, cyclables) voire de sentiers de découverte du patrimoine naturel.
- ▶ Préserver les vallons et les secteurs humides de la commune qui représentent des milieux récepteurs d'eau pluviale. En ce sens, le développement urbain doit intégrer la gestion qualitative et quantitative des eaux de ruissellement au cours des opérations d'aménagement réalisées.  
Au sein de futurs secteurs à urbaniser, des dispositions pourront être imposées pour participer à la régulation des eaux de ruissellement et le cas échéant favoriser leur récupération pour des usages domestiques, en tout état de cause préserver la qualité des milieux récepteurs.
- ▶ Inciter et favoriser le recours aux énergies renouvelables, encourager des opérations d'aménagement adoptant une démarche respectueuse de l'environnement.



