



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

Modification simplifiée n°0.5 du Plan Local d'Urbanisme

Auto-évaluation

Sommaire

<u>Préambule : pourquoi une modification simplifiée du PLU ?</u>	3
I. Contexte et genèse du projet de modification simplifiée n° 5 du PLU	6
II. Les modifications apportées au P.L.U. : ajustements du règlement en secteur Ubb et du rapport de présentation	15
III. Les incidences du projet de modification simplifiée n°5 du P.L.U. sur l’environnement : l’absence d’incidences notables sur l’environnement	19

I. Contexte du projet de modification simplifiée n°5 du PLU

I. Contexte et genèse
du projet de modification simplifiée du PLU

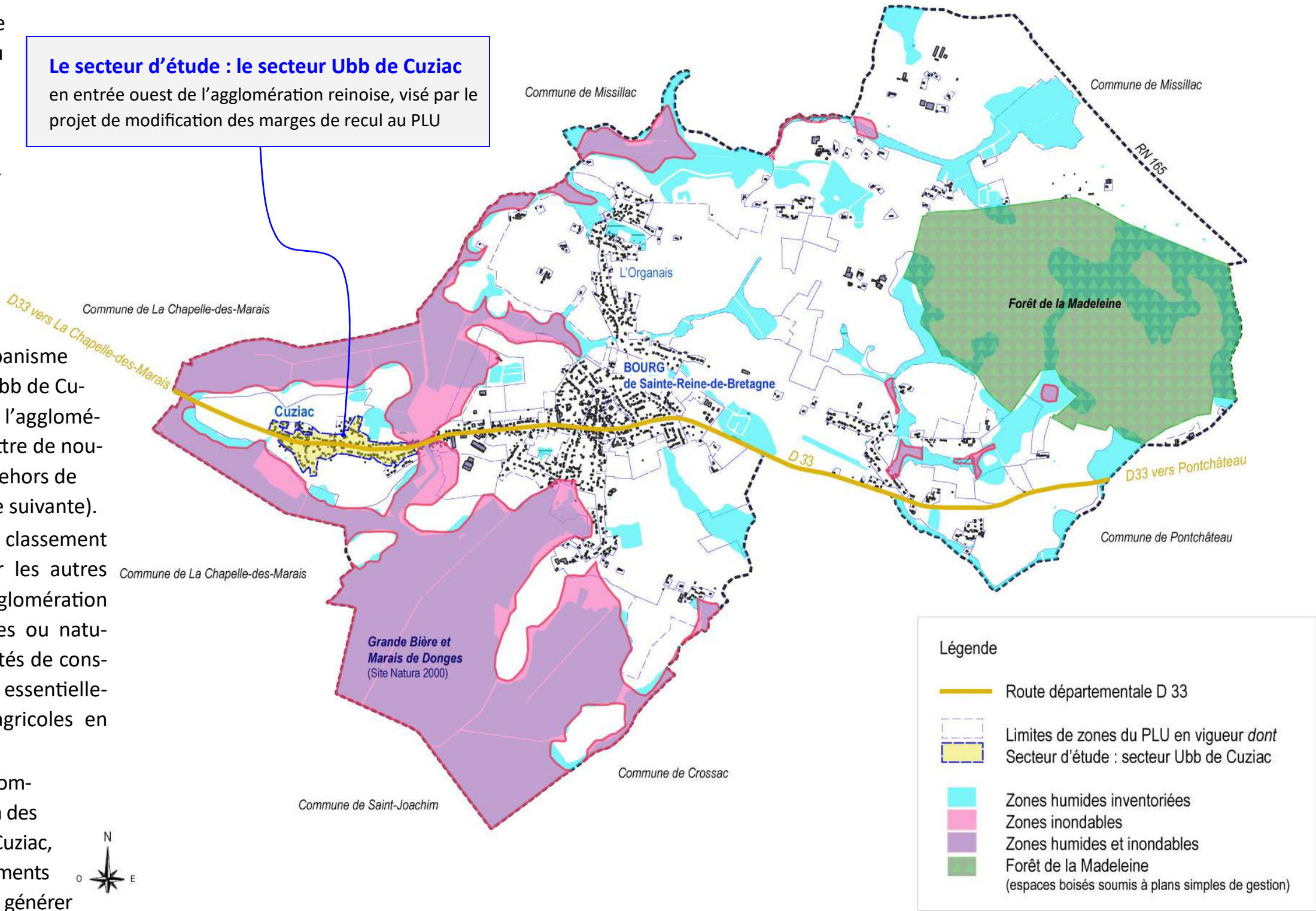
Le secteur Ubb de Cuziac, concerné par le projet de modification simplifiée du PLU

En reclassant la route D33 en route de desserte locale de niveau 2' (RDL2) au lieu d'être maintenue en route principale de catégorie 2 (RP2) , le *schéma directeur des mobilités* du conseil départemental offre la possibilité de réduire à 25 mètres (au lieu de 35 mètres) par rapport à l'axe de ladite voie, les marges de recul s'imposant aux constructions dans les zones situées en dehors du bourg.

Cette évolution de prescriptions d'urbanisme intéresse en premier lieu le secteur Ubb de Cuziac, espace constructible raccroché à l'agglomération reinoise et susceptible d'admettre de nouvelles constructions d'habitation en dehors de zones inondables et humides (cf. page suivante). Les intérêts de cette modification de classement sont sensiblement plus limités pour les autres espaces localisés en dehors de l'agglomération reinoise, relevant des zones agricoles ou naturelles, au sein desquelles les possibilités de construction nouvelle se circonscrivent essentiellement à des cas de constructions agricoles en zone agricole (A).

Au regard de ces différents enjeux, la Commune souhaite focaliser la modification des marges de recul sur le secteur Ubb de Cuziac, afin d'y faciliter la construction de logements au sein de son enveloppe urbaine, sans générer de consommation d'espace agricole ou naturel.

Le secteur d'étude : le secteur Ubb de Cuziac
en entrée ouest de l'agglomération reinoise, visé par le projet de modification des marges de recul au PLU



Source : PLU de Sainte-Reine-de-Bretagne - extrait du zonage du PLU en vigueur - 2025

I. Contexte et genèse
du projet de modification simplifiée du PLU

Le projet de réduction de 35 à 25 mètres, des marges de recul s’imposant aux constructions au sein de l’enveloppe urbaine de Cuziac - secteur Ubb -, en dehors des zones inondables et zones humides

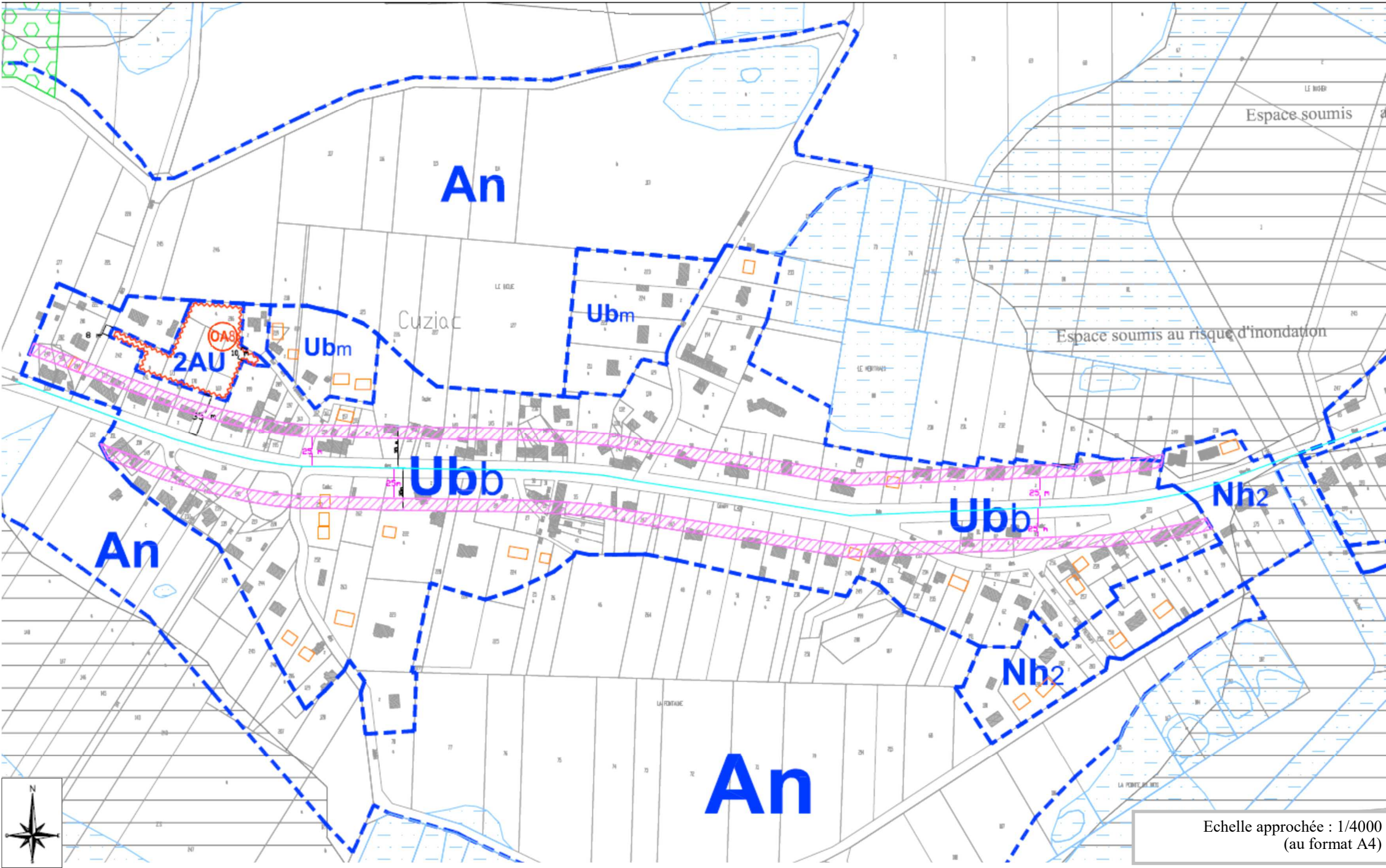
La limitation de la marge de recul par rapport à la route D33 en secteur Ubb de Cuziac

En magenta : surface comprise entre l’ancien recul de 35 m et le nouveau recul de 25 m de l’axe de la D33

La possibilité de réduire à 25 mètres au lieu de 35 mètres par rapport à l’axe de la route D 33, les marges de recul s’imposant aux constructions au sein du secteur Ubb de Cuziac, permet d’accroître l’espace constructible d’environ 18 843 m², à raison de :

- . 9519 m² sur les terrains localisés au Nord de la RD 33,
- . 9324 m² sur ceux localisés au Sud de la RD 33,

(cf. illustration ci-contre : espaces identifiés par une trame de couleur magenta).



Légende

 Espace offrant des nouvelles possibilités de construction par la réduction de la marge de recul de 35 mètres à 25 mètres définie par rapport à l’axe de la route D33

Echelle approchée : 1/4000
(au format A4)

I. Contexte et genèse
du projet de modification simplifiée du PLU

I.3. Le renforcement des capacités d'accueil de logements au sein de l'enveloppe urbaine de Cuziac, principal objectif et motivation de la modification simplifiée du PLU

A l'examen des capacités réalistes d'accueil de nouvelles constructions au sein du secteur Ubb de Cuziac, prenant en compte :

- les constructions et voies existantes (selon le support cadastral disponible en 2025), devant être prises en compte pour notamment apprécier les capacités de division parcellaire,
- la configuration parcellaire et les surfaces disponibles pour construire au sein du secteur Ubb,
- les règles d'urbanisme applicables en secteur Ubb et notamment :

- largeur d'accès minimale de 3 mètres requise pour construire,
- recul de 5 m des voies publiques autres que la D33,
- implantation possible en limite séparative,

il en ressort que les terrains compris dans le secteur Ubb offrent un potentiel d'accueil réaliste de :

 19 952 m² soit environ 2 ha de possibilités de construction nouvelle représentant une capacité d'accueil théorique d'une cinquantaine de logements sur l'ensemble du secteur Ubb ;

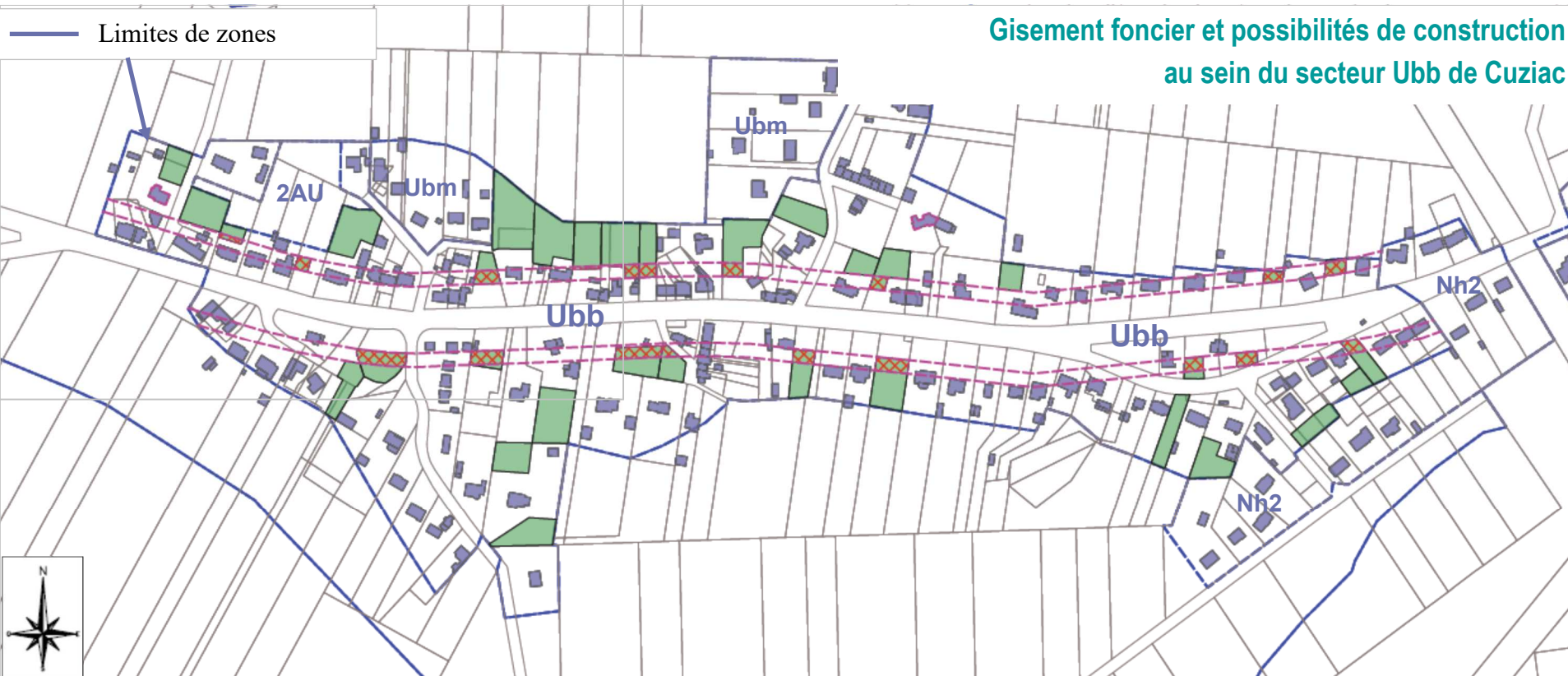
 2936 m² soit 0,3 ha de nouvelles possibilités réalistes de construction au sein de l'espace visé par la réduction du recul de 35 mètres à 25 mètres de l'axe de la D33, soit une capacité d'environ 8 constructions.

Légende

-  Possibilités de construction nouvelle au sein du secteur Ubb, **dont**
-  Espace initialement localisé dans la marge de recul de 35 mètres par rapport à l'axe de la D33, offrant de manière réaliste de nouvelles possibilités de construction par la réduction de la



Gisement foncier et possibilités de construction
au sein du secteur Ubb de Cuziac



Gisement foncier et possibilités de construction
au sein du secteur Ubb de Cuziac

I. Contexte et genèse
du projet de modification simplifiée du PLU

I.4. La justification du recours à la modification simplifiée du PLU au regard de l'accroissement estimé des possibilités de construction au sein du secteur Ubb

Méthodes d’approche

Comme cela a été exposé aux chapitres I.2 et I.3 précédents, deux méthodes d’approche ont été adoptées pour apprécier la majoration des possibilités de construction au sein de la zone concernée et savoir si la modification de PLU sollicitée relève d’une procédure simplifiée ou devant être soumise à enquête publique (cf. article L.153-41 du code de l’urbanisme) :

1ère méthode : estimer de manière théorique, à l’échelle de la zone concernée (secteur Ubb), les possibilités nouvelles de construction en surfaces constructibles, qu’implique la réduction de la marge de recul passant de 35 à 25 mètres de la de la D33.

2ème méthode : apprécier de manière plus précise, les possibilités réalistes de construction à l’échelle du secteur Ubb que ce soit en surfaces constructibles disponibles et en nombre de constructions correspondantes à l’échelle du secteur Ubb, puis déterminer la part ou la majoration en potentiel de surface ou de nombre de logements, que représenterait la réduction de la marge de recul passant de 35 à 25 mètres de la de la D33 parmi les possibilités réalistes définies au sein du secteur Ubb. Cette approche reste théorique, car ciblant en majorité des possibilités de division foncière (représentant 80 % des surfaces concernées), au demeurant très incertaines quant à leur réalisation effective dans les dix prochaines années.

Cette analyse prend en compte les règles d’urbanisme applicables en secteur Ubb, dont les principales dispositions rappelées au chapitre précédent, ne présentent pas d’incidence notable et de restriction sensible sur les possibilités de construction, à l’exception peut-être des règles relatifs aux accès et à la largeur minimale des accès et des voies, fixée à 3 mètres qui peut restreindre certaines possibilités de division parcellaire pour construire.

Nota. Il est à préciser que ces méthodes d’approche occultent les possibilités d’extension des constructions existantes déjà situées au sein de la bande de recul de 35 mètres définie par le PLU en vigueur, ce qui suppose que la majoration des possibilités de construction liée à la présente modification de la marge de recul serait alors bien inférieure aux estimations développées par les deux méthodes d’approche.

Rappel réglementaire relatif au choix de procédure :
modification OU modification simplifiée du PLU

Article L153-45 du code de l'urbanisme

La modification peut être effectuée selon une procédure simplifiée :

1° Dans les cas autres que ceux mentionnés à l'article L. 153-41 ;
[...]

Article L153-41 du code de l'urbanisme

Le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire lorsqu'il a pour effet :

- 1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- 2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;
- 3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;
- 4° Soit d'appliquer l'article L. 131-9 du présent code.

I. Contexte et genèse du projet de modification simplifiée du PLU

Méthode 1 : la justification au regard de l'accroissement des surfaces constructibles au sein de la zone concernée (secteur Ubb)

- Comme cela est développé en fin de chapitre I.2, la possibilité de réduire à 25 mètres au lieu de 35 mètres par rapport à l'axe de la route D 33, la marge de recul s'imposant aux constructions au sein du secteur Ubb de Cuziac, permet d'accroître l'espace constructible d'environ **18 843 m²**, à raison de :
 - . 9519 m² sur les terrains localisés au Nord de la RD 33,
 - . 9324 m² sur ceux localisés au Sud de la RD 33,

Considérant la surface du secteur Ubb, estimé à 158454 m², cette réduction de la marge de recul équivaut à une majoration de **12 %** de surfaces permettant de recevoir en théorie de nouvelles constructions.

- Complément de méthode* : afin de mieux préciser l'estimation de l'accroissement des possibilités de construction au sein du secteur Ubb de Cuziac, il est proposé d'ôter de la surface du secteur Ubb, des surfaces n'offrant de fait pas de possibilités de construction en l'état, car correspondant () :
 - aux espaces dédiés aux emprises publiques (voies) : 133922 m²
 - aux surfaces privées non constructibles car déjà situées dans la bande de recul par rapport à la D33 exception faite des surfaces des constructions existantes (en 2013) situées dans cette bande de recul : 19954 m²,

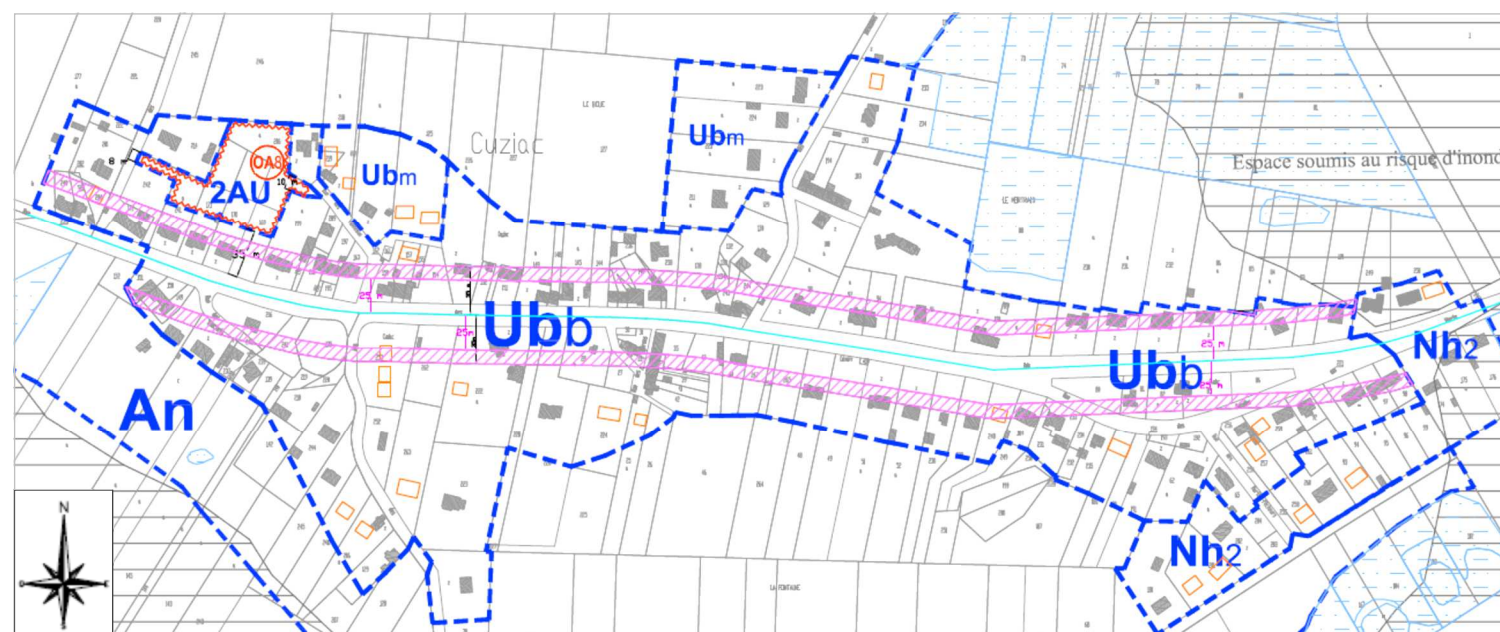
Soit un potentiel de surface constructible en secteur Ubb de 158454,4 m².

En considérant le fait que la réduction de la marge de recul de 35 mètres à 25 m de l'axe de la D33 représente une surface de 18 843 m², **les possibilités de construction**, à savoir la surface potentiellement constructible, sont estimées à :

- ⇒ **AVANT** la modification de la marge de recul : **95 127 m²**,
- ⇒ **APRES** la modification de la marge de recul : **113 970 m²**.

La limitation de la marge de recul par rapport à la route D33 en secteur Ubb de Cuziac

En **magenta** : surface comprise entre l'ancien recul de 35 m et le nouveau recul de 25 m de l'axe de la D33



Selon cette méthode d'approche - théorique -, l'évolution des possibilités de construction, en considérant les surfaces constructibles, révèle **un accroissement de 19,8 % des possibilités de construction** au sein du secteur Ubb.

Cette estimation d'accroissement des possibilités de construction en secteur Ubb justifie donc bien le recours à la modification simplifiée du PLU, puisque le code de l'urbanisme prévoit le recours à une procédure simplifiée en cas d'accroissement des possibilités de construction n'excédant pas 20 % des possibilités de construction dans la zone concernée.

I. Contexte et genèse du projet de modification simplifiée du PLU

Méthode 2 : la justification au regard de l'accroissement des possibilités de construction par rapport aux possibilités réalistes de construction nouvelle au sein de la zone concernée (secteur Ubb) - cf. chapitre I.3

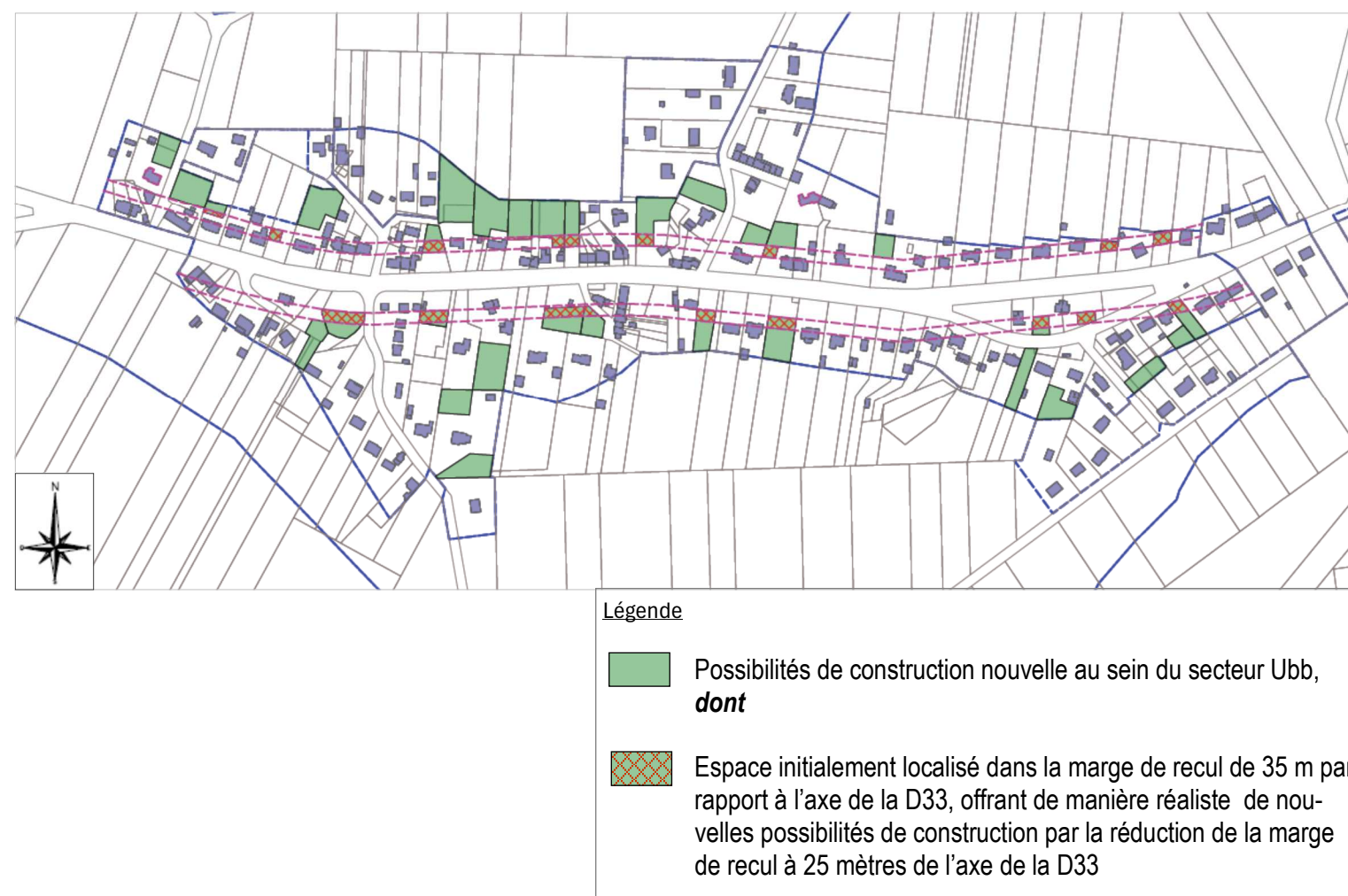
Comme cela a été exposé au chapitre I.3 précédent, l'analyse du gisement foncier et des capacités réalistes d'accueil de nouvelles constructions au sein du secteur Ubb de Cuziac révèle un potentiel d'accueil réaliste de :

■ 19 952 m² soit près de 2 ha de possibilités de construction nouvelle représentant une capacité d'accueil théorique d'une cinquantaine de logements sur l'ensemble du secteur Ubb ;

■ 2936 m² soit 0,3 ha de nouvelles possibilités réalistes de construction au sein de l'espace visé par la réduction du recul de 35 mètres à 25 mètres de l'axe de la D33, représentant une capacité de création d'environ 8 constructions nouvelles de logements.

En définitive, les espaces compris dans la réduction de la marge de recul de 35 m à 25 m de la RD33, offrent une capacité de **majoration de l'ordre de 15 % des possibilités de construction** au sein du secteur Ubb, que ce soit en nombre de constructions pouvant y être escomptée de façon réaliste ou en surfaces nouvellement constructibles pouvant être valorisées pour de nouvelles constructions.

Gisement foncier et possibilités de construction au sein du secteur Ubb de Cuziac



II. Auto-évaluation : incidences de la modification simplifiée n°5 du PLU sur l'environnement

II. Auto-évaluation : incidences de la modification simplifiée n°5 du PLU sur l'environnement

La présente modification demeure très circonscrite dans l'espace et à l'échelle du projet de développement de la commune de Sainte-Reine-de-Bretagne. Il s'inscrit dans une démarche visant seulement à réduire la marge de recul s'imposant aux constructions par rapport à l'axe de la route D33, au sein du secteur Ubb de Cuziac, en cohérence avec les dispositions du *Schéma directeur des mobilités* du Conseil départemental. En permettant aux nouvelles constructions de s'établir à 25 mètres au lieu de 35 mètres de l'axe de la D33 au sein du secteur Ubb de Cuziac, en entrée ouest d'agglomération, ce projet de modification simplifiée du PLU vise à optimiser l'utilisation de sols en zone urbaine et à renforcer les capacités de production de logements sur le bourg de Sainte-Reine-de-Bretagne, même si cette majoration des possibilités de construction demeure finalement limitée, d'autant plus que le règlement conserve et complète les règles relatives aux conditions d'accès, étant susceptibles de freiner la capacité de construction sur certains terrains localisés au sein du secteur concerné.

En soutenant la production de logements au sein de l'enveloppe urbaine de l'agglomération renoise, la présente modification simplifiée n°5 du PLU veille à concilier développement urbain et préservation de l'environnement, en se souciant de favoriser la création de logements sur des terrains déjà partiellement bâtis ou intégrés à un contexte urbain et ainsi dans le respect des grands espaces agricoles, naturels et forestiers de la commune. Ce projet s'inscrit dans les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durables validé en 2013 et ne modifie pas l'économie générale du Plan Local d'Urbanisme et demeure en compatibilité avec le SCoT du Pays Pont-Château-Saint-Gildas-des-Bois.

La présente analyse des incidences du projet sur l'environnement précise pour le secteur Ubb concerné de Cuziac, les impacts pressentis du projet de développement communal sur l'environnement, que le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Sainte-Reine-de-Bretagne, initialement approuvé en 2013, a déjà sensiblement cernés et mesurés à travers son évaluation environnementale globale.

II. Auto-évaluation : incidences de la modification simplifiée du PLU sur l'environnement

II.1. Incidences sur le sol et le sous-sol, sur les eaux superficielles, sur l'air et le climat

Incidences sur les sols et sous-sols

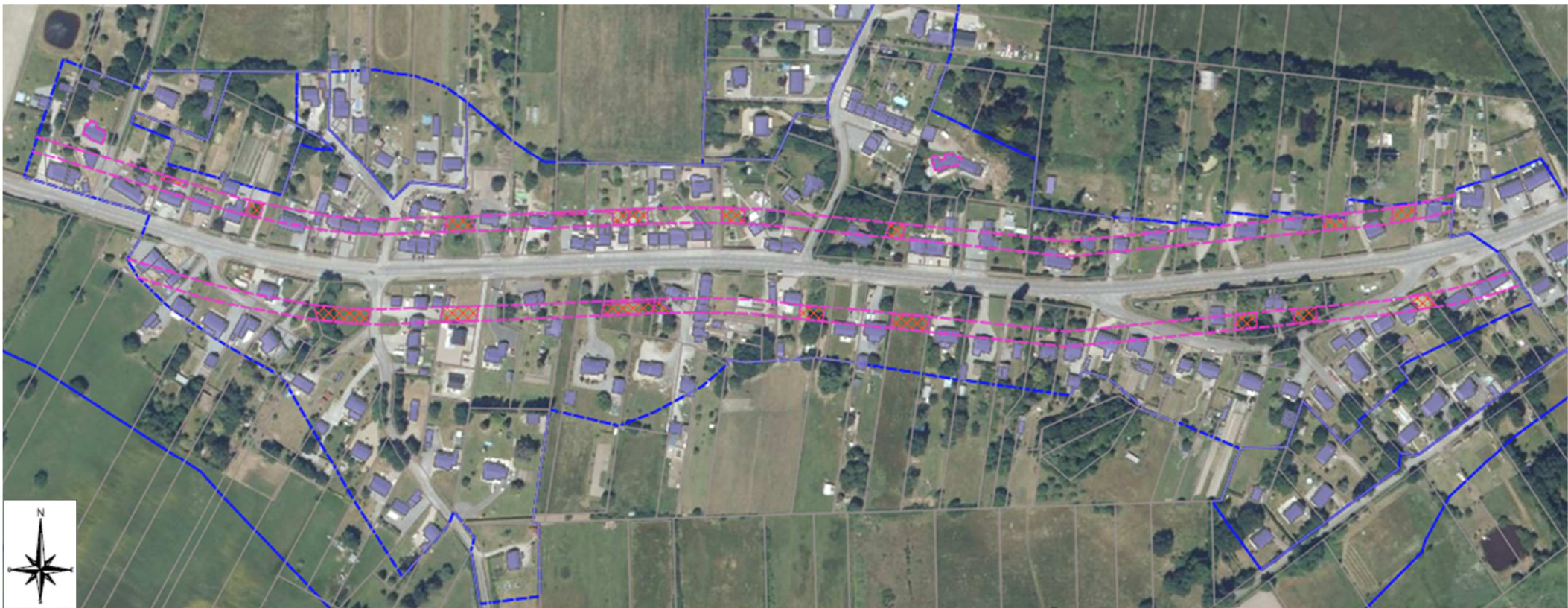
A travers la réduction de la marge de recul sur un secteur déjà nettement urbanisé, le projet de modification simplifiée du PLU favorise certes l'artificialisation de sols par de nouvelles possibilités de construction aux abords de la route D33, cette potentielle artificialisation restera d'emprise très limitée :

□ La surface ciblée par la réduction d'une dizaine de mètres de la marge de recul, désormais fixée à 25 mètres de l'axe de la D33, représente 1,9 ha, soit seulement 12 % de l'enveloppe du secteur Ubb.

▤ Or, seulement 0,29 ha de ces 1,9 ha, donc un peu moins de 2% de la superficie du secteur Ubb, offre de réelles opportunités de construction nouvelle par rapport au PLU défini en 2013 (19 cas identifiés).

Dans leur grande majorité, ces cas répertoriés ne font qu'offrir une (légère) extension des possibilités déjà existantes d'implantation de nouvelles constructions par rapport au PLU jusqu'alors en vigueur.

Il convient en effet de rappeler et de souligner que les bandes de terrains visées de part et d'autre de la route D33, par le projet de réduction de la marge de recul, sont souvent déjà occupées par des constructions (et notamment des habitations) existantes et/ou peuvent donc déjà faire l'objet de projets d'artificialisation des sols, ne serait-ce que par l'extension des constructions existantes qu'autorise le règlement du PLU en vigueur (avant la présente modification).



Légende

- Espace visé par le projet de réduction de la marge de recul de 35 mètres à 25 mètres définie par rapport à l'axe de la route D33
- ▤ Parties de cet espace offrant de manière réaliste de nouvelles possibilités de construction par la réduction de la marge de recul à 25 mètres de l'axe de la D33
- Limites de zonage existantes au PLU en vigueur

II. Auto-évaluation : incidences de la modification simplifiée du PLU sur l'environnement

Incidences sur les sols et sous-sols (suite)

Au sein des bandes de réduction (de 10 mètres) de la marge de recul définie de part et d'autre de la route D 33,

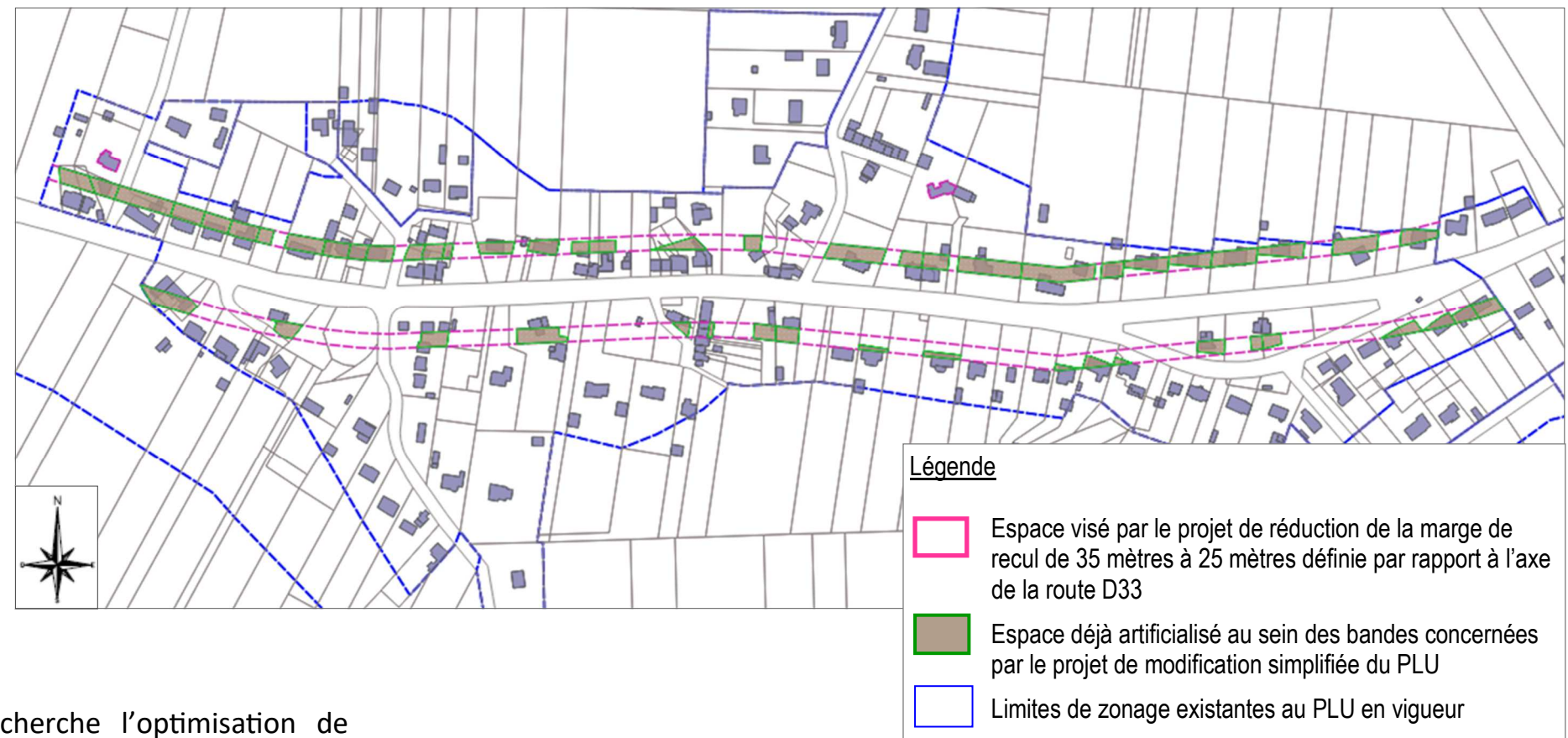
 L'emprise des constructions existantes et leurs possibilités d'extension permises par le PLU en vigueur représentent à elles seules, une surface minimale de **0,93 ha** comprise dans les bandes (cf. illustration ci-contre).

Ainsi, tandis que la réduction de la marge de recul de 35 à 25 mètres de l'axe de la RD 33 représente une surface de 1,88 ha permettant de renforcer la construction (notamment de logements), **en réalité près de 50 % de ces espaces visés par la réduction de la marge de recul sont d'ores et déjà urbanisés ou potentiellement urbanisables par l'extension des constructions existantes.**

En définitive, le projet de modification du PLU recherche l'optimisation de l'utilisation d'espaces souvent attachés à des terrains déjà bâtis et inscrits dans un contexte urbain : au moins 80 % des cas de majoration des possibilités réalistes de construction au sein du secteur Ubb concernent des unités foncières déjà bâties.

L'impact sur les sols et sous-sols du projet de modification du règlement du PLU apparaît d'autant moins significatif au regard du classement en zone urbaine du secteur d'étude concerné et des dispositions du PLU en vigueur qui non seulement n'excluent pas des possibilités d'extension et de reconstruction à l'identique des constructions existantes, y compris dans la marge de recul, mais aussi ne peuvent concrètement empêcher des aménagements avec imperméabilisation et artificialisation des sols - autres que par construction -, au sein de la marge de recul.

Emprise au sein de la bande de réduction de la marge de recul des constructions existantes et de leurs possibilités d'extensions selon le PLU en vigueur



Néanmoins, les dispositions en vigueur du PLU en zone Ub, imposent que les unités foncières recevant la construction principale conservent *au minimum 50 % d'espace non imperméabilisé*.

Cette prescription aura de fait pour effet de limiter une trop forte intensification de constructions et d'artificialisation des sols sur les unités foncières concernées : elle encadre sensiblement les possibilités d'urbanisation, évitant les excès d'imperméabilisation des sols par des constructions nouvelles, y compris extensions et annexes établies sur les unités foncières existantes et elle implique des divisions parcellaires nécessaires pour construire, une surface minimale suffisante de terrain pour bâtir, évitant de fait la création multiple de petits terrains à bâtir.

II. Auto-évaluation : incidences de la modification simplifiée du PLU sur l'environnement

Incidences sur eaux superficielles

Eaux pluviales : Les possibilités d'artificialisation des sols au sein du secteur Ubb étant déjà encadrées et limitées au sein du secteur Ubb par les dispositions du PLU existantes, les incidences du projet de modification simplifiée du PLU sur les eaux pluviales, notamment sur les eaux de ruissellement, s'avèrent de fait très restreintes et peu significatives par rapport à la situation actuelle avant modification (cf. incidences sur les sols et sous-sols).

A titre indicatif, au regard de la situation et des constructions et imperméabilisations existantes, le projet de réduction des marges de recul tout au plus 9 350 m² de surface répartie sur plus d'une cinquantaine d'unités foncières - *tout au plus et en moyenne 180 m² par unité foncière concernée* - qui sont à même d'être mobilisés pour de la construction nouvelle au sein des espaces concernés par la réduction de la marge de recul.

Compte tenu des dispositions actuelles du PLU et du zonage d'assainissement pluvial repris par le PLU (cf. articles Ua/Ub 4 et Ua/Ub13 du règlement) imposant une gestion des eaux de ruissellement, les implications du projet sur le développement urbain et sur les eaux pluviales restent très contenues.

Eaux usées : Il en est de même pour la gestion des eaux usées : le secteur Ubb relève du zonage d'assainissement collectif. Les incidences du projet, très limitées sur le potentiel de constructions nouvelles de logements, sont de fait peu notables et sans effet sur les capacités de la station d'épuration communale* à prendre en charge des effluents supplémentaires.

* capacités nominales de la station : 1900 équivalents habitants et 1742 équivalents habitants desservis en 2021.

Incidences sur l'air, le climat, les gaz à effet de serre et sur les ressources énergétiques

Les incidences du projet sur l'air et le climat restent contenues et maîtrisées au regard de la faible capacité d'accueil de nouvelles constructions (huit envisagés de manière réaliste à court ou moyen terme) et compte tenu des évolutions technologiques et culturelles en cours incitant à l'usage d'équipements thermiques et de véhicules moins polluants et moins générateurs d'émissions de gaz carbonique et polluantes (minimisant fortement les incidences du projet).

De surcroît,

- l'accessibilité aisée au centre-bourg de Sainte-Reine-de-Bretagne et à ses équipements d'intérêt collectif,
- la proximité de desserte par cheminements 'doux' sécurisés rue Pierre de Coubertin, dans la continuité de la rue des Cols Verts desservant Cuziac, assurant la liaison vers le centre-bourg pour les deux-roues et les piétons,
- l'accessibilité aux arrêts de la ligne de transports collectifs (Aléop) en cœur de bourg,

constituent des atouts permettant d'escompter une incitation aux mobilités 'actives', d'offrir une alternative au recours à l'automobile ou au moins de limiter les distances de trajets par rapport aux équipements, services et commerces du bourg. Ce projet développe des atouts favorables à la limitation des émissions de gaz à effet de serre.

Par ailleurs, concernant les ressources énergétiques, il est à rappeler que le règlement écrit du PLU offre la possibilité d'utiliser tout matériau renouvelable, les dispositifs favorables aux énergies renouvelables.

II. Auto-évaluation : incidences de la modification simplifiée du PLU sur l'environnement

II.2. Incidences sur les milieux naturels, la biodiversité, les continuités écologiques

Le projet de réduction des marges de recul définies par rapport à la route D33 en secteur Ubb de Cuziac, s'inscrit dans l'enveloppe urbaine de l'agglomération reinoise. Ce secteur d'étude défini de part et d'autre de la route D33, reste reulé de tous secteurs naturels protégés, notamment du site Natura 2000 de la Grande Brière, des marais de Donges et du Brivet.

Au plus proche, les espaces visés par le projet de modification du PLU sont éloignés d'au moins 80 mètres de la limite la plus proche du site Natura 2000 de la Grande Brière.

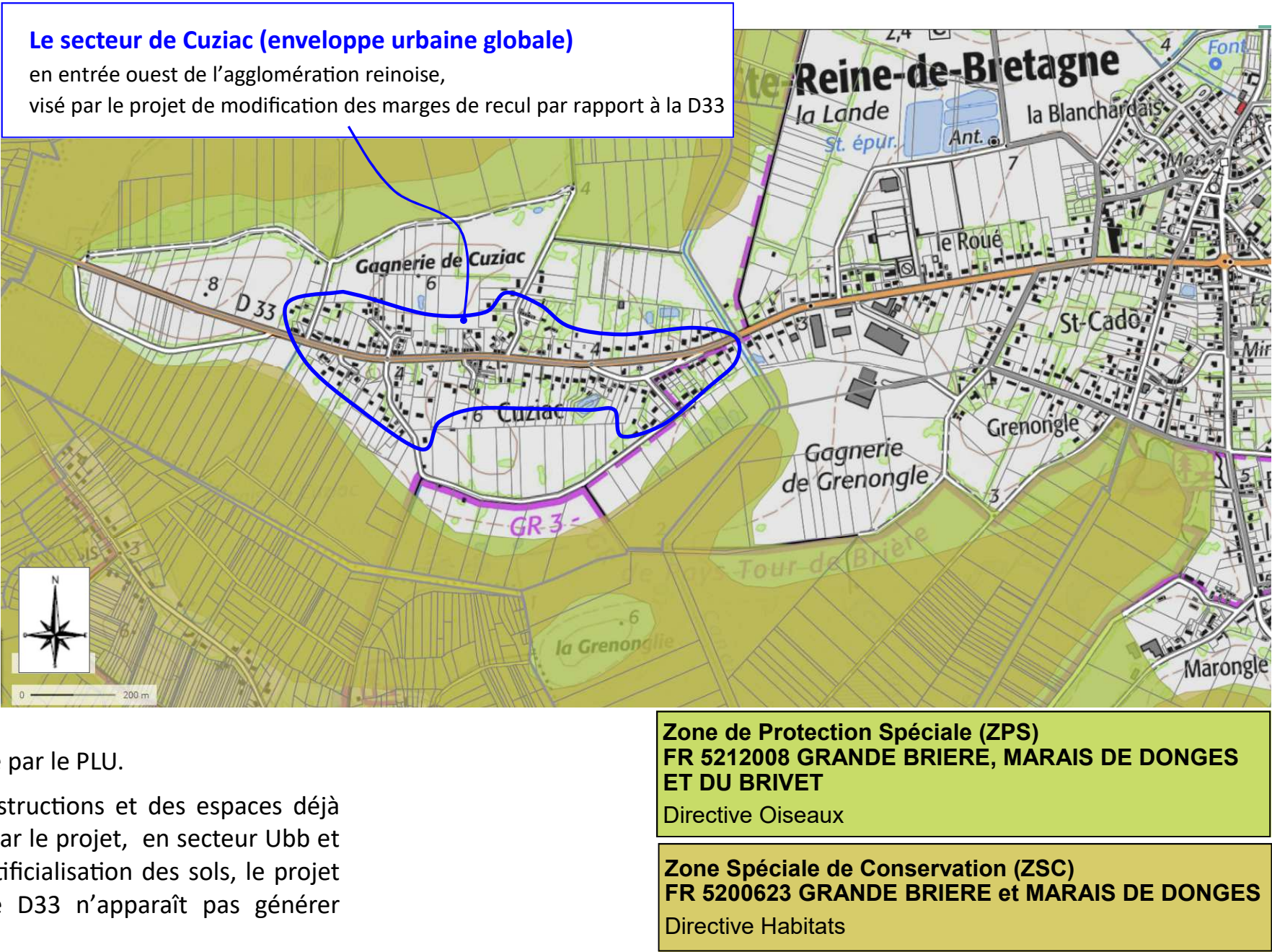
Inscrit dans un contexte urbain et étant ceinturés d'autres constructions, le projet visant le secteur d'étude à Cuziac ne présente pas d'incidence directe notable sur les milieux naturels préservés.

cf. extrait de plan ci-joint illustrant la localisation de Cuziac (en bleu) par rapport au site Natura 2000 de la Grande Brière (ZPS et ZSC - voir légende jointe).

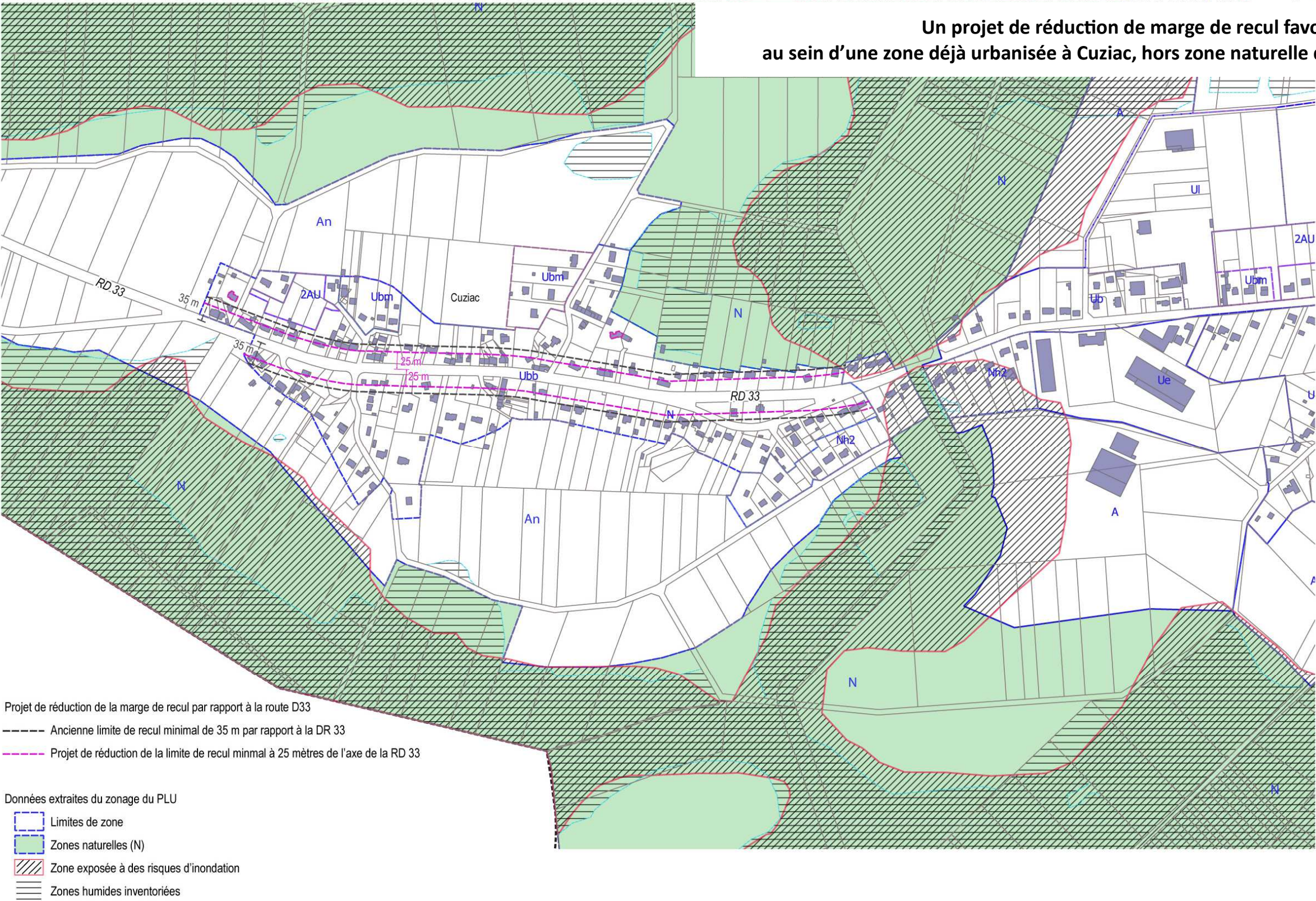
Le secteur d'étude est aussi reulé de toute zone naturelle inventoriée devant être préservée (ZNIEFF de type 1 ou de type 2, zones humides...) et de toute zone à risque naturel d'inondation (cf. en page suivante, le secteur Ubb de Cuziac par rapport aux zones naturelles selon un extrait du zonage du PLU en vigueur). Cette modification du PLU n'affecte aucun espace boisé, aucune zone humide inventoriée, aucune haie préservée par le PLU.

Au regard de l'occupation des sols où prédominent des constructions et des espaces déjà artificialisés et compte tenu du classement des terrains visés par le projet, en secteur Ubb et du règlement existant permettant déjà la construction et l'artificialisation des sols, le projet de réduction des marges de recul par rapport à la route D33 n'apparaît pas générer d'incidence significative et notable sur les milieux naturels.

Un projet inscrit en contexte urbain en dehors du site Natura 2000 des marais de la Grande Brière



II. Auto-évaluation : incidences de la modification simplifiée du PLU sur l'environnement



II. Auto-évaluation : incidences de la modification simplifiée du PLU sur l'environnement

II.3. Incidences sur l'agriculture et la consommation d'espace

Le projet de réduction des marges de recul définies par rapport à la route D33 en secteur Ubb de Cuziac, s'inscrit dans l'enveloppe urbaine de l'agglomération renoise et porte sur des unités foncières déjà destinées à l'urbanisation. Ce projet n'affecte en aucun cas, des espaces agricoles ou présentant des intérêts pour l'agriculture ou des grands espaces naturels.

Ce projet ne génère ainsi pas de consommation d'espace agricole, naturel ou forestier.

En ayant pour objectif d'optimiser l'usage d'unités foncières déjà en grande partie urbanisées, ce projet s'inscrit dans un objectif de production de logements par renouvellement urbain, sans consommation d'espace.

Au regard de l'état des terrains existants, concernés par le projet et des dispositions du PLU en vigueur, l'artificialisation des sols que ce projet est susceptible de générer reste réduite comme cela a été développé au chapitre III.1 précédent.

II.4. Incidences sur le paysage, et le patrimoine, le voisinage et la qualité urbanistique en entrée d'agglomération renoise

Le projet de réduction des marges de recul définies par rapport à la route D33 contribuera à favoriser la construction plus proche de la rue des Cols Verts, sur un secteur localisé en entrée d'agglomération de Sainte-Reine-de-Bretagne.

Pourtant, les incidences sur le paysage devraient être relativement mesurées :

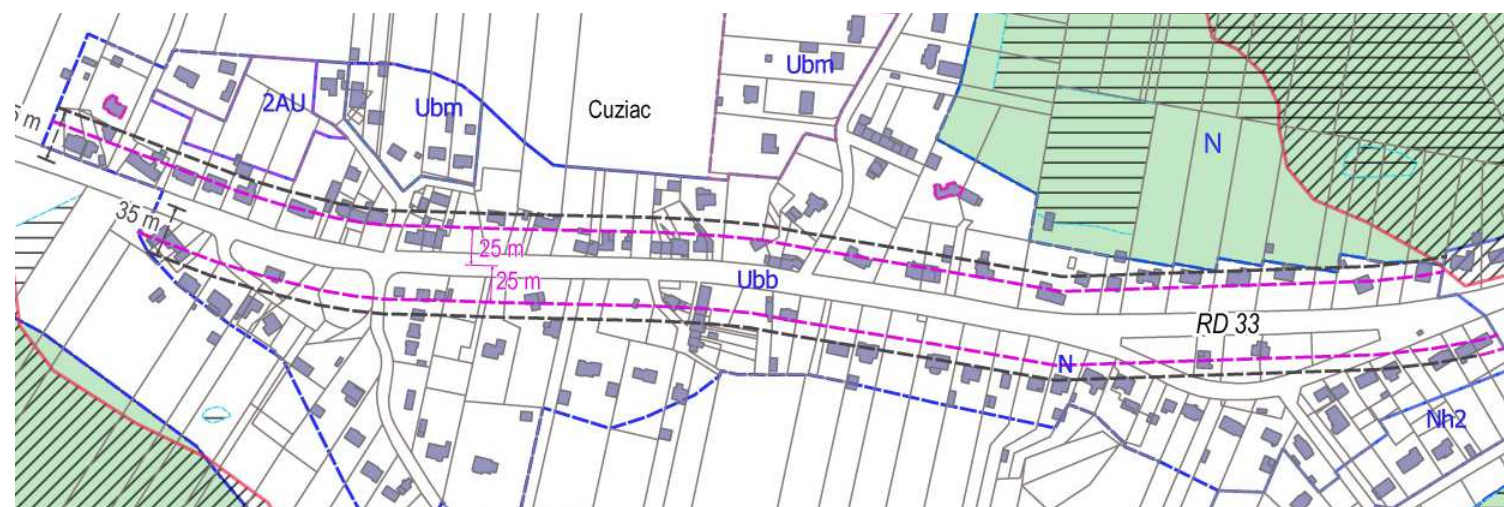
- d'une part, au regard du potentiel limité de constructions (8 estimés à court et moyen terme) susceptibles d'être réalisées au sein du secteur Ubb, dans les rares espaces interstitiels disponibles existants - finalement peu nombreux - ;
- d'autre part, parce que les futures constructions pouvant être édifiées plus proches de la route D33, respecteront un alignement de façades par rapport à nombre de constructions principales déjà établies le long de cette voie voire seront implantées en retrait par rapport à des constructions avoisinantes existantes, notamment au Nord de la voie.

La situation existante évite à priori les possibilités de construction nouvelle au devant d'une ou d'habitation(s) existante(s) devenant du même coup une ou des constructions en second rideau (cf. cartographie ci-dessous).

Il semble qu'une seule parcelle au Sud de la RD33, encore vierge de construction à ce jour, offre désormais la possibilité de construire à 25 mètres de l'axe de la D33, dans un contexte où les constructions avoisinantes respectent un recul de 35 mètres de l'axe de la rue des Cols Verts. Néanmoins, ce cas exceptionnel peut-il être perçu comme un risque d'attente de la qualité urbaine et paysagère du secteur ?

Ou peut-être, ce cas initie – t-il de futures occupations des sols et une recherche d'optimisation de l'usage de l'espace, dans une optique d'évolution de l'urbanisme à long terme et de quête de renouvellement urbain ?

Quoi qu'il en soit, ce projet compte tenu de la faible ampleur de constructions qu'il tend à favoriser, ne génère pas d'incidence notable sur la qualité urbaine et paysagère du secteur, ni sur le patrimoine, ce secteur étant dénué de la présence de constructions à forte valeur paysagère et patrimoniale.



II. Auto-évaluation : incidences de la modification simplifiée du PLU sur l'environnement

II.5. Incidences sur le trafic et les déplacements

Le projet de réduction des marges de recul définies par rapport à la route D33 en secteur Ubb de Cuziac favorise une optimisation de l'espace urbain pour faciliter la construction, notamment de nouveaux logements.

Mais cette modification de marge de recul ne crée pas beaucoup de vraies possibilités de création de logements par rapport à la situation existante. Par conséquent, ce n'est pas cette évolution de règlement du PLU qui va entraîner de manière notoire, un accroissement significatif de logements et initier plus de trafic sur le secteur Ubb.

De surcroît, le règlement du PLU adopte des dispositions visant limiter les créations d'accès sur la D33 et à sécuriser des conditions d'accès.

En définitive,

**au regard de l'évaluation environnementale du PLU existante et compte tenu de la nature de la modification simplifiée n°5 du PLU,
au vu des incidences limitées et maîtrisées et au vu des dispositions réglementaires existantes ou envisagées pour réduire les effets sur l'environnement,**

les évolutions apportées aux dispositions du règlement visant notamment à la réduction de la marge de recul définie par rapport à la route D33 en secteur Ubb de Cuziac, ne présentent pas d'incidences particulières ou significatives sur l'environnement.

Ainsi, le projet de modification simplifiée n°5 du P.L.U. de Sainte-Reine-de-Bretagne ne présente pas d'incidences notables sur l'environnement.

II.6. Incidences sur les nuisances sonores, les odeurs, la santé

Si l'accroissement de trafic et l'accueil de nouveaux ménages reste une source possible de gênes voire de nuisances pour le voisinage, à travers les activités, déplacements inhérents à chaque individu, ce n'est pas la légère évolution du règlement du PLU qui modifie de façon notable les perspectives et capacités de développement urbain, d'accueil de ménages et les risques de nuisances relevant principalement de comportements individuels et de la responsabilité des individus.

Au regard de la faible densité urbaine existante sur ce secteur et des capacités d'accueil finalement limitées de nouveaux ménages sur les espaces d'études concernés, le projet ne présente pas, à travers sa nature et sa faible ampleur, d'incidences notables sur le contexte sonore, les odeurs ou la santé humaine.