

PLAN LOCAL D'URBANISME

de Haute-Goulaine



>> Notice explicative

Modification N°5

Révision approuvée le 21/02/2014

Modification n°1, n°2 et n°3 approuvées le 16/02/2018

Modification n°4 approuvée le 06/11/2020

Modification n°5 approuvée le 05/07/2024



**LA
BOITE
DE
L'ESPACE**
URBANISTES ASSOCIÉS

Sommaire

Contexte	3
Haute-Goulaine	3
Procédure	4
Un PLU c'est quoi ?	4
Le PLU de Haute-Goulaine.....	4
Objets de la modification	4
Modifications apportées au PLU.....	6
Modification du règlement graphique.....	6
Objet 1 : Modification du zonage en cœur de bourg	6
Objet 2 : Mise à jour des prescriptions cartographiques.....	9
Objet 3 : Modification du zonage – secteur de la Boulaie.....	13
2. Modification du règlement écrit	14
Objet 1 : Encadrement de la densification des secteurs résidentiels par modification du règlement écrit	14
Objet 2 : Evolution des règles relatives à la construction de logements locatifs sociaux.....	25
Objet 3 : Autres modifications et corrections d'erreur matérielles	28
3.Modification des Orientations d'Aménagement et de Programmation.....	35
Objet 1 : OAP « Bien construire à Haute Goulaine	35
Objet 2 : Création de l'OAP Rue des Epinettes – Entrée centre-bourg	36
Objet 3 : Modification de l'OAP cœur de bourg.....	37
4. Adaptation du rapport de présentation	37
5. Absence de modification du Projet d'Aménagement et de Développement Durables	37
6. Absence de modification des annexes	37



Contexte

Haute-Goulaine

Située à l'Est de la Loire Atlantique, à 10 km au Sud-Est de Nantes, la commune de Haute Goulaine se situe dans la seconde couronne de l'agglomération nantaise.

Le territoire communal est au carrefour de plusieurs entités aux fonctionnements et identités diverses : desserrement de l'agglomération nantaise à l'Ouest, vignoble nantais au Sud, Marais de Goulaine et villages maraîchers de Loire au Nord Est.

LA GÉOGRAPHIE

2 059 hectares

Vignoble nantais

Point bas : 3 m // Point haut : 59 m

LA SITUATION ADMINISTRATIVE

Région Pays de la Loire

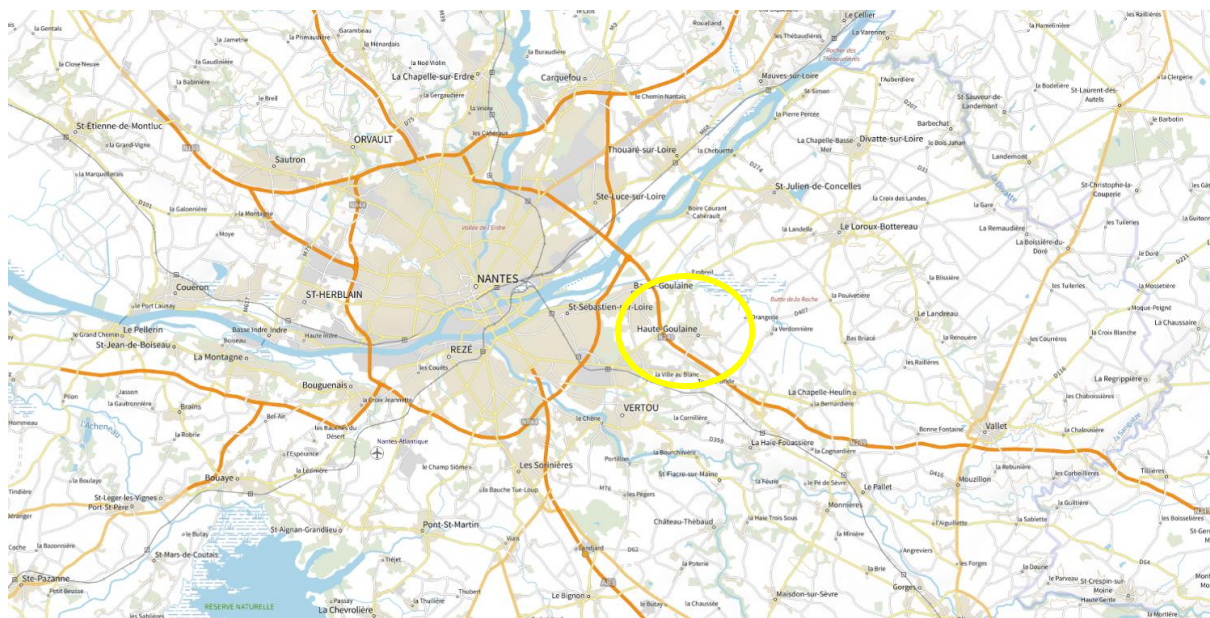
Département de la Loire-Atlantique

Com. d'Agglo. Clisson Sèvre et Maine

LES DOCUMENTS DE PLANIFICATION

SCoT du Vignoble Nantais en cours d'élaboration

PLH de Clisson Sèvre et Maine Agglo



Un PLU c'est quoi ?

Le Plan Local d'Urbanisme est un document d'urbanisme qui permet de gérer et de réglementer le droit du sol et de la construction sur la commune. C'est sur cette base que sont instruites les demandes d'autorisations d'urbanisme (permis de construire, déclaration préalable, permis d'aménager...). Document juridique opposable aux tiers, ses dispositions s'imposent à tous (y compris pour des travaux non soumis à autorisation).

Le PLU de Haute-Goulaine

Le PLU 2 de la Haute-Goulaine a été approuvé le 21 février 2014, puis a été modifié 4 fois :

- Modification n°1, 2, 3 du PLU approuvée le 16 février 2018
- Modification n°4 du PLU approuvée le 6 novembre 2020

La présente modification est la cinquième sur le PLU de Haute-Goulaine.

Contexte et objets de la modification

Depuis l'approbation du PLU en 2014, les contextes législatifs, urbains et démographiques ont évolué. Si les 4 premières modifications du PLU ont permis une adaptation de celui-ci sur certains sujets, plusieurs éléments de contexte nécessitent encore une adaptation :

- En premier lieu, le renforcement du cadre législatif avec la promulgation de la loi Climat et Résilience en 2021, et la trajectoire associée vers le « zéro artificialisation nette » en 2050 impose de réinterroger les manières de densifier le tissu urbain existant.
- Concernée par l'article 55 de la loi SRU, imposant 25% de logements locatifs sociaux, la commune a fait l'objet d'une mise en carence sur les périodes 2018-2020 et 2021-2023. Malgré la progression continue du taux de logements locatifs sociaux, l'atteinte des objectifs de rattrapage apparaît complexe et nécessite un renforcement des objectifs. Il s'agit de respecter les objectifs, engagements et actions, inscrits dans les Contrats de mixité sociale successifs, notamment celui de la période 2023-2025.
- Dans le même temps, la pression foncière s'accroît sur la commune et le nombre de divisions ponctuelles s'accroît, sans que le PLU soit outillé pour accompagner ces divisions vers une intégration harmonieuse.
- En dernier lieu, le contexte global du changement climatique amène à s'interroger davantage sur la bonne préservation des entités naturelles du territoire mais aussi des ressources naturelles et plus particulièrement l'eau.

Aussi, les objets de la présente modification consistent à :

- Prendre en compte la densification des secteurs de projet en cœur de bourg en modifiant la délimitation du zonage et en créant une OAP sur le secteur des services techniques.
- Encadrer la densification des secteurs résidentiels par l'ajout de règles et création d'une orientation d'aménagement et de programmation thématique.
- Mettre à jour les prescriptions cartographiques
- Corriger des erreurs matérielles dans le règlement écrit et mettre à jour les annexes et servitudes

Article L153-31 du code de l'urbanisme :

Sous réserve des cas où une révision s'impose en application de l'article [L. 153-31](#), le plan local d'urbanisme est modifié lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide de **modifier le règlement**, les **orientations d'aménagement et de programmation** ou le programme d'orientations et d'actions.

Ces modifications ne remettent pas en cause les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) et entrent dans le cadre d'une modification de PLU.

La procédure de modification est engagée à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire qui établit le projet de modification.

Modifications apportées au PLU

Modification du règlement graphique

Objet 1 : Modification du zonage en cœur de bourg

Pourquoi ?

Le centre-bourg de Haute-Goulaine a connu des évolutions récentes en termes de formes urbaines, notamment avec la densification de certains îlots : constructions de logements collectifs, création de cellules commerciales...

Ces évolutions sont la suite d'une démarche engagée par la commune en 2015, avec la réalisation d'un plan guide, en concertation avec la population.

Aujourd'hui, de nouveaux îlots font l'objet d'une réflexion pour le renouvellement du centre-bourg : l'îlot des Epinettes et le secteur des jardins de Golène. Ils sont aujourd'hui classés en UA au PLU en vigueur.

L'objet de la modification est d'élargir le secteur UAa permettant une hauteur de bâtiment à 10m à l'égout (NB : en UA, la hauteur maximale autorisée est de 7m à l'égout) afin d'intégrer ces futurs secteurs de renouvellement, mais également d'autres secteurs qu'il est pertinent de densifier ou renouveler au regard de leur proximité avec le centre-bourg.

Initiée en amont de la promulgation de la loi Climat et Résilience (2021), cette démarche s'inscrit pleinement dans la trajectoire de « zéro artificialisation nette » qui y est associée. En effet, en optimisant la production de logements en cœur de bourg, cela réduit les « besoins » d'extension de l'urbanisation.

Détail des modifications

Le zonage UAa sera élargi aux secteurs envisagés pour la densification du bourg, ce qui permettra une constructibilité plus importante notamment en hauteur de construction sur les parcelles concernées. Afin d'assurer une cohérence urbaine du centre-bourg, il a été fait le choix d'élargir également le secteur UA afin d'assurer une transition notamment des hauteurs de constructions entre les UAa et le UB (secteur résidentiel).

Le secteur du centre-bourg est déjà imperméabilisé. Le renouvellement des secteurs viendra ajouter des logements, des activités et du stationnement et augmentera la densité et l'optimisation de l'espace en centre-bourg.

	Avant modification	Après modification
Surface de la zone UA	13,00 ha	12,08 ha
Surface de la zone UAA	3,29 ha	11,38 ha
Surface de la zone UB	115,00 ha	108,12 ha

Les secteurs concernés :

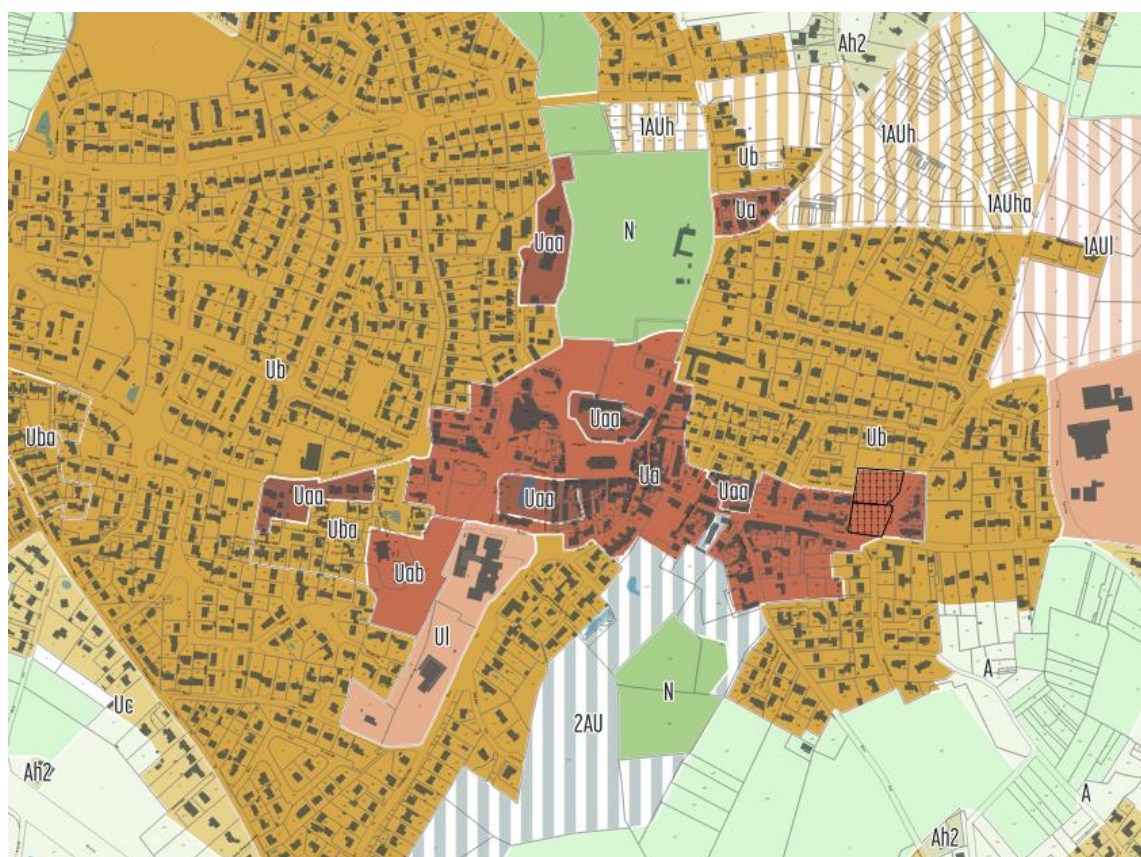
L'îlot des Epinettes – secteur de renouvellement urbain



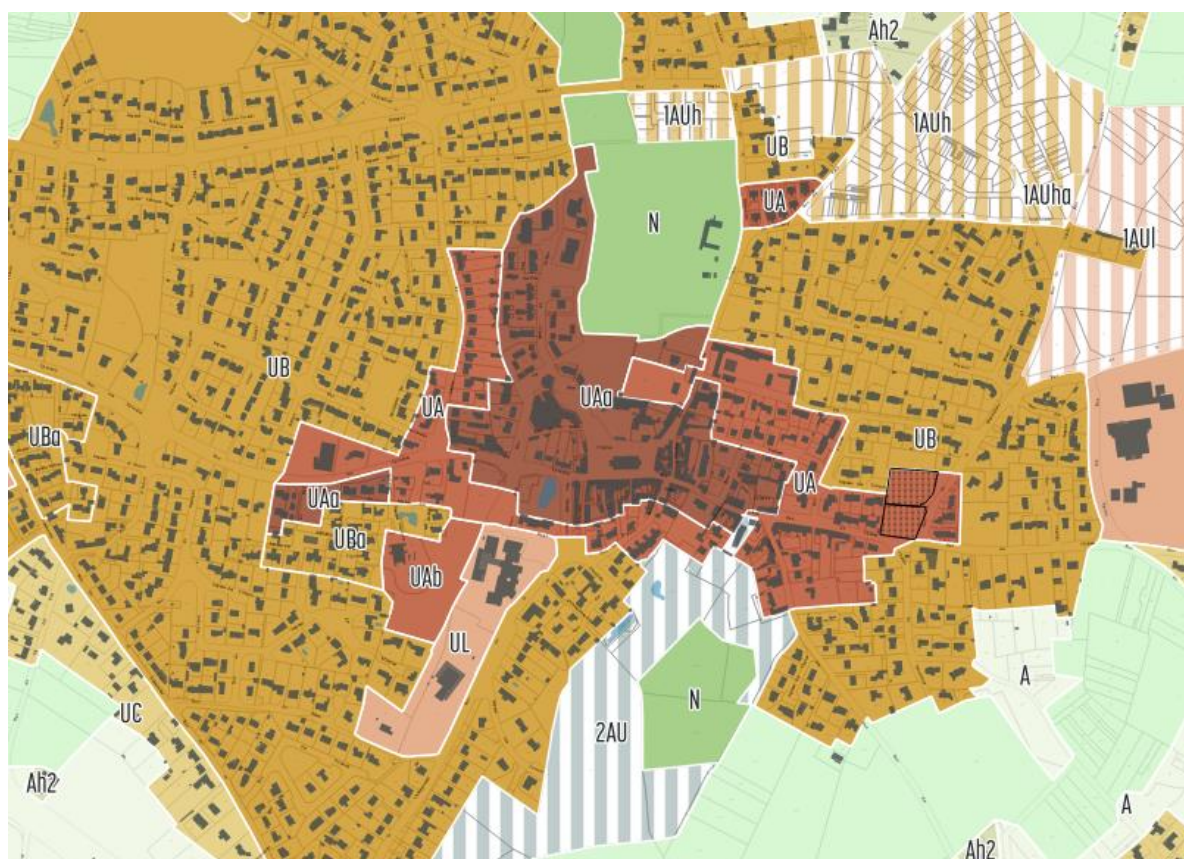
Rue des jardins de Golène



Zonage en vigueur



Zonage modifié



Objet 2 : Mise à jour des prescriptions cartographiques

Pourquoi ?

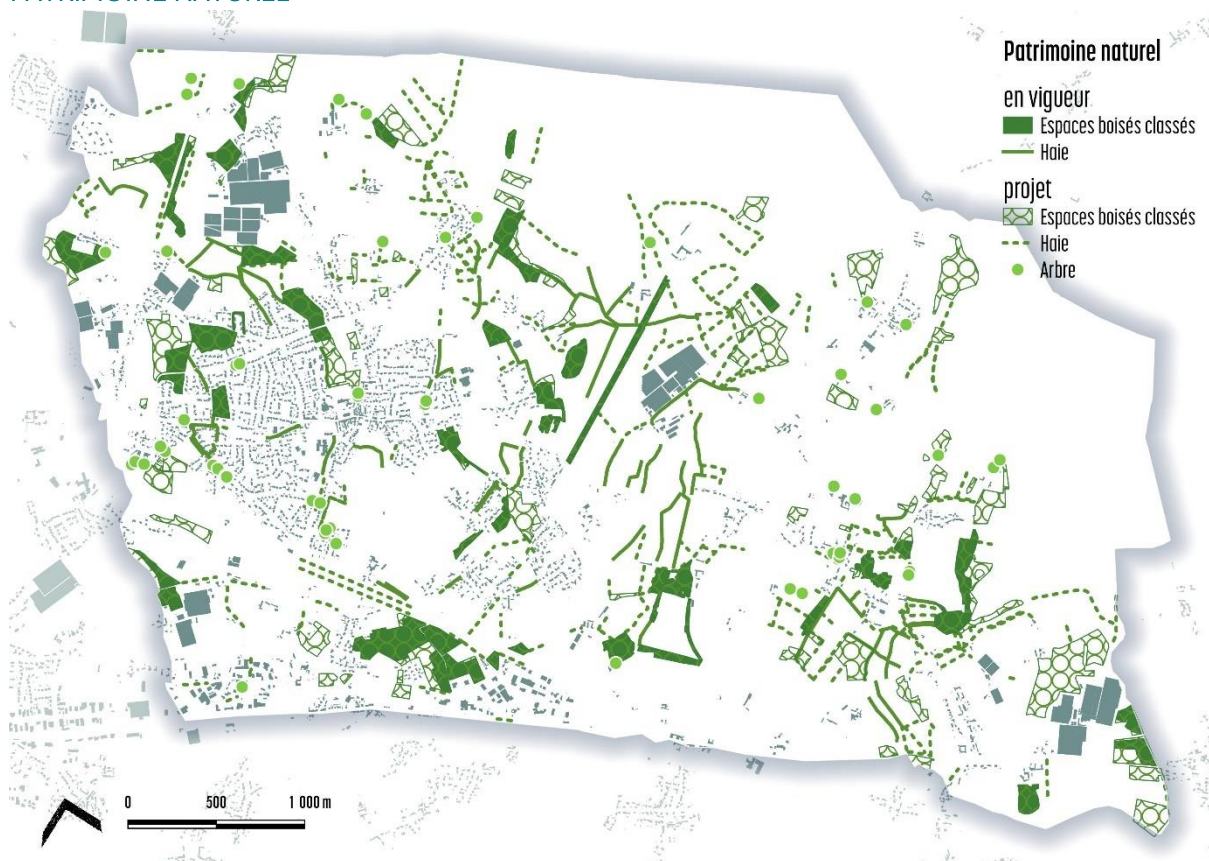
Au sein du PLU en vigueur de la commune de Haute Goulaine, un certain nombre de prescriptions graphiques avaient été identifiées. La commune a souhaité profiter de la procédure de modification pour compléter les différentes protections déjà présentes dans le PLU en vigueur, notamment pour la mise en valeur et la protection de ses composantes naturelles. Les dispositions relatives à ces protections ne sont pas modifiées ; seule la liste des éléments identifiés est élargie, afin de soumettre ces éléments à la protection correspondante.

Détail des modifications

Les modifications des prescriptions graphiques ont concerné :

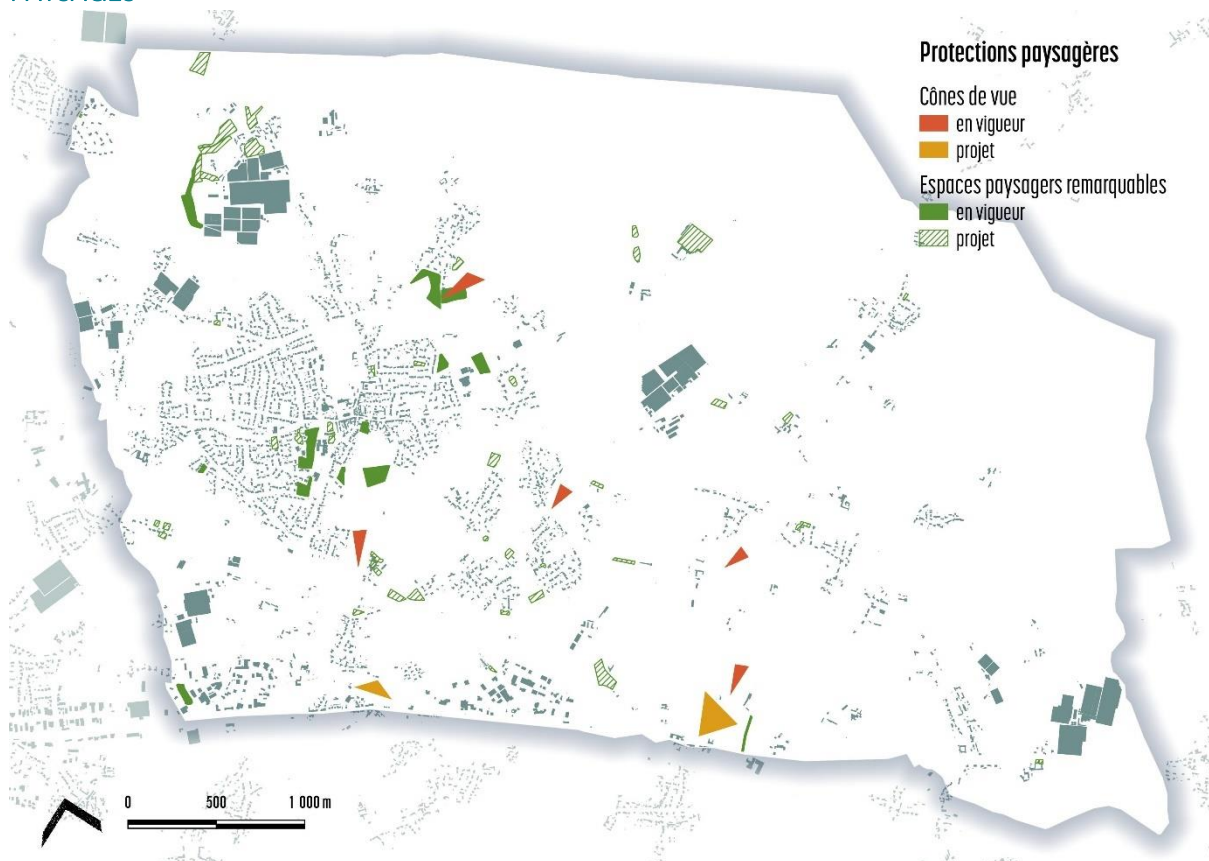
- L'ajout d'espaces boisés classés (EBC)
- L'ajout de haies à préserver
- L'ajout d'arbres à préserver
- L'ajout d'un cône de vue
- L'ajout d'espaces paysagers remarquables
- L'ajout de protection sur le petit patrimoine et sur les bâtiments patrimoniaux
- La mise à jour des bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination (suppression des bâtiments ayant déjà fait l'objet d'un changement de destination et ajout de nouveaux).

PATRIMOINE NATUREL



	Avant modification	Après modification
Espaces boisés classés	74 ha	159 ha
Haies à préserver	15 km	48 km
Arbres à conserver	0	54

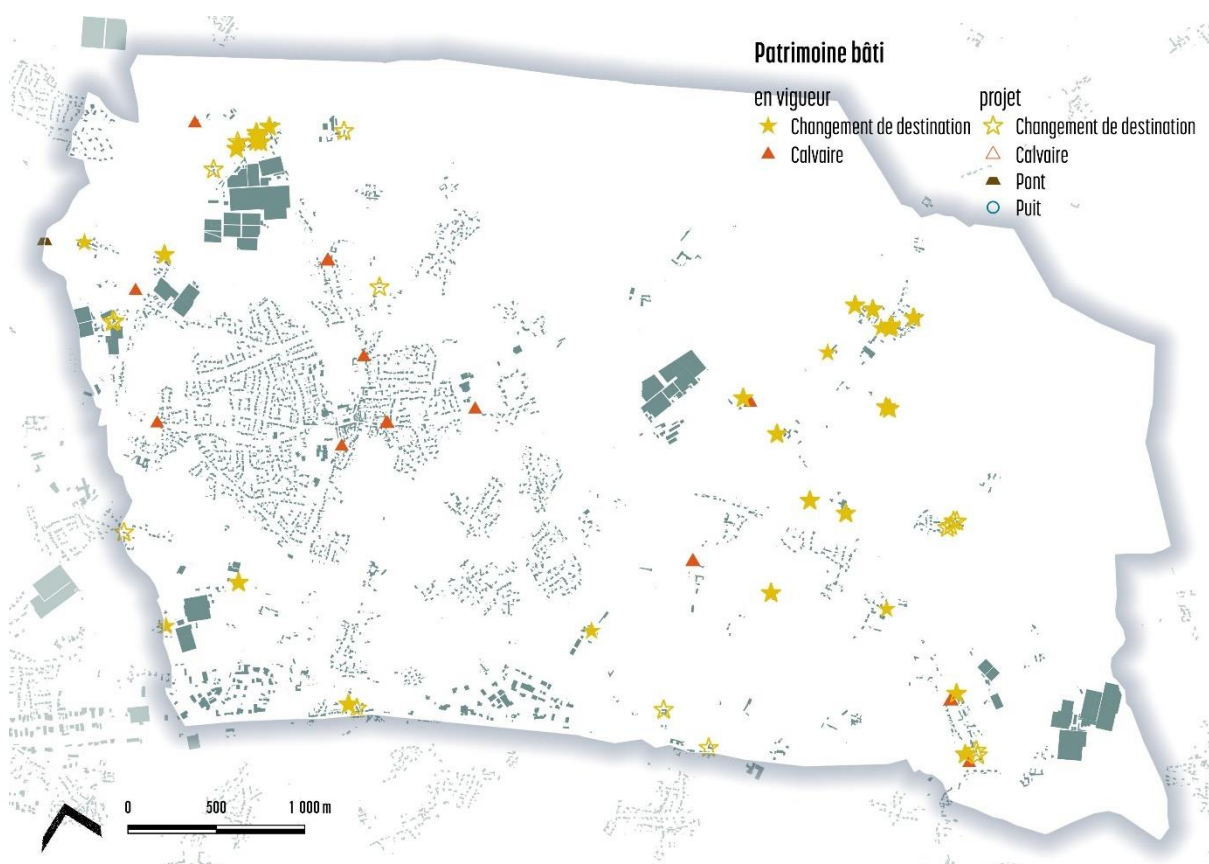
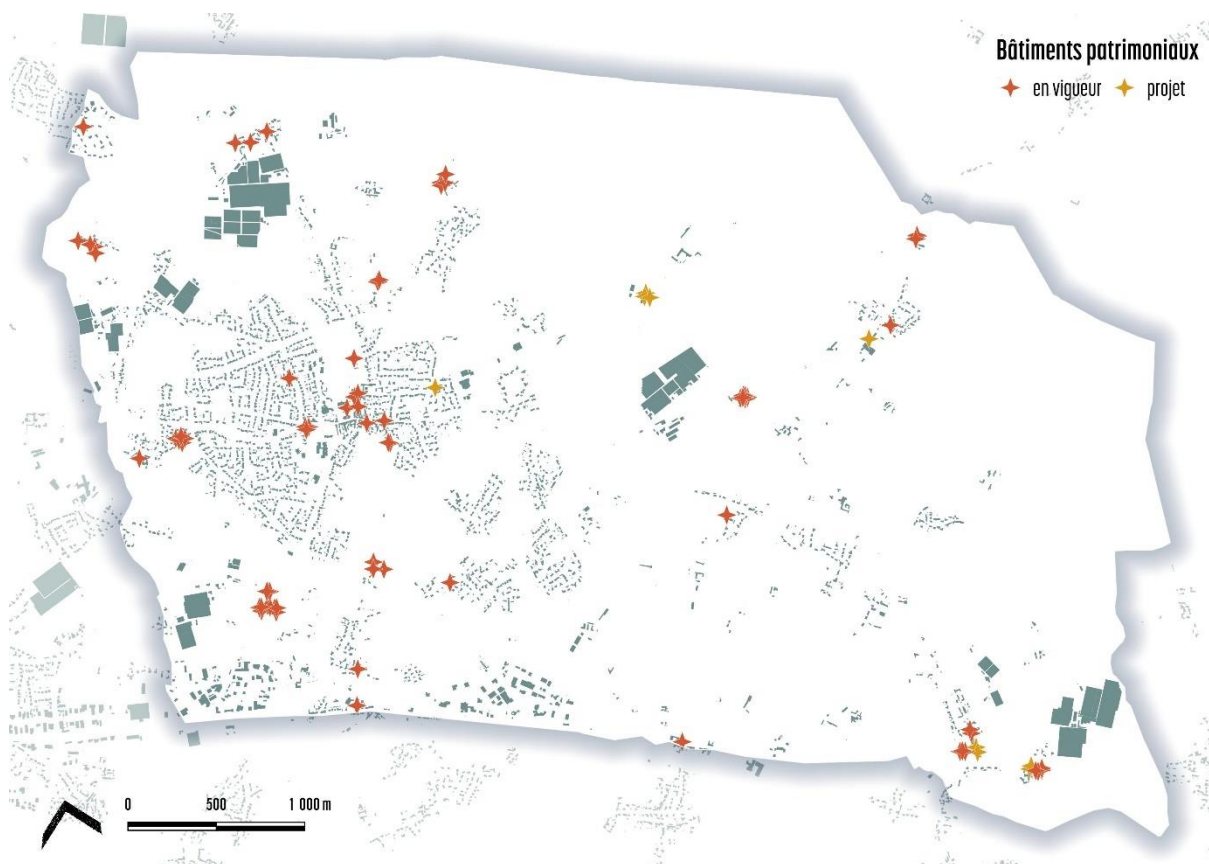
PAYSAGES



	Avant modification	Après modification
Cônes de vue (L151-19)	5	7
Espaces paysagers remarquables (L151-19)	10 ha	21,5 ha

PATRIMOINE BATI

	Avant modification	Après modification
Bâtiment patrimonial à préserver (L151-19)	76	85
Calvaire à préserver (L151-19)	12	12
Puits à préserver (L151-19)	0	5
Pont à préserver (L151-19)	0	1
Bâtiment pouvant faire l'objet d'un changement de destination (L151-11)	30	43



Objet 3 : Modification du zonage - secteur de la Boulaie

Pourquoi ?

Dans le village de la Boulaie, une maison d'habitation est située en retrait par rapport aux autres constructions ; son isolement la rend difficilement intégrable à « l'enveloppe » du village. Actuellement l'ensemble de la parcelle est situé en zone Uih. Le souhait est de permettre l'évolution de la maison tout en préservant le contexte arboré qui caractérise la frange du village de Saint-Martin.

La modification du zonage inscrit ainsi la partie Est de la parcelle, sur une surface d'environ 1 800 m², en Ah2 et la partie Ouest de la parcelle, sur une surface d'environ 7 040 m² en NL.

Détail des modifications

Avant modification



Après modification



2. Modification du règlement écrit

Objet 1: Encadrement de la densification des secteurs résidentiels par modification du règlement écrit

Pourquoi ?

Depuis plusieurs années, la commune a observé une multiplication de demande de permis pour des constructions en densification à la parcelle : divisions de terrain, renouvellement sous forme de petites opérations. Cette densification bien qu'elle soit le reflet de l'attractivité de la commune engendre plusieurs problématiques que la municipalité souhaite encadrer :

- Elle ne permet pas à la commune de répondre à ses objectifs de production de logements sociaux
- Une partie des projets créent des conflits de voisinages : non prise en compte de l'environnement immédiat, problèmes d'ensoleillement, vis-à-vis, etc.
- Elle intensifie l'imperméabilisation des sols et la diminution du cadre végétal et jardiné de certains secteurs
- Elle augmente la pression sur les flux (voirie et réseaux)

Afin de favoriser des projets de qualité, la commune a souhaité renforcer son règlement pour permettre une densification plus harmonieuse du bourg et un respect de l'environnement pour les futurs projets de construction.

Détail des modifications

Le règlement écrit a été modifié sur plusieurs thématiques :

- Evolution des coefficients
- Modalités d'infiltration et de récupération des eaux pluviales
- Mutualisation des voies d'accès
- Clôtures

EVOLUTION DES COEFFICIENTS

Concernant les règles relatives aux espaces libres, le règlement en vigueur ne fait référence qu'à la notion de « surfaces végétalisées ». La modification vise à introduire les notions de « surface perméable » et de « pleine terre », dans le sens d'une meilleure prise en compte des qualités du sol (notamment en ce qui concerne l'infiltration des eaux pluviales), indépendamment du caractère végétalisé d'un espace.

La notion de surface végétalisée est conservée en zone UA (centre-bourg), où les conditions pour atteindre une surface conséquente de pleine terre sont plus difficiles à réunir. En revanche, les autres zones urbaines (UB, UC, Ah et Nh) voient leurs règles renforcées :

	Avant modification	Après modification
UB	Emprise au sol : 50 % maximum Surfaces végétalisées : 30 % minimum	Emprise au sol : 50 % maximum Surfaces perméables : 50 % minimum Pleine terre : 30 % minimum
UC	Emprise au sol : non-réglémentée Surfaces végétalisées : 50 % minimum	Emprise au sol : 35 % maximum Surfaces perméables : 65 % minimum Pleine terre : 50 % minimum
UCa	Emprise au sol : 20% maximum Surfaces végétalisées : 70 % minimum	Emprise au sol : 20 % maximum Pleine terre : 70 % minimum
Ah	Emprise au sol : non-réglémentée Surfaces végétalisées : 50 % minimum	Emprise au sol : 30 % maximum Surfaces perméables : 70 % minimum Pleine terre : 50 % minimum
Nh	Emprise au sol : non-réglémentée Surfaces végétalisées : 50 % minimum	Emprise au sol : 30 % maximum Surfaces perméables : 70 % minimum Pleine terre : 50 % minimum

Extraits du règlement écrit

Sur les extraits ci-dessous, les *éléments barrés en rouge* ont été supprimés et les *éléments en vert* ont été ajoutés au règlement écrit.

ARTICLE 5 / DEFINITIONS

Surface perméable :

Visées aux articles 13 des différentes zones, ces surfaces comprennent les surfaces de pleine terre définies ci-après ainsi que toute surface garantissant la perméabilité et l'infiltration des eaux pluviales.

Sont notamment concernés :

- Les surfaces en roches naturelles perméables,
- les sols stabilisés drainants,
- les sols sablés, empierrés ou gravillonnés,
- les dalles engazonnées, dalles alvéolaires,
- les matériaux non jointifs (pavés, platelage bois...)...

Ne sont pas considérés comme surfaces perméables :

- Les piscines maçonnées
- Les terrasses maçonnées ou posées sur dalle maçonnées, ne permettant pas l'infiltration des eaux pluviales

Sont considérés comme perméables les cheminements piéton, surfaces de circulation, aires de stationnement et aires de jeux dès lors qu'ils remplissent les conditions de perméabilité décrites précédemment.

Surface de pleine terre :

~~Surfaces végétalisées :~~

Visées aux articles 13 des différentes zones, ces surfaces comprennent : ~~les cheminements piétons et surfaces de circulation non imperméabilisées et aires de stationnement non imperméabilisées, les aires de jeux,~~ les espaces plantés en pleine terre (pelouse, massif, arbres, potagers...).

En revanche, elles ne comprennent pas : ~~les aires de stationnement imperméabilisées, les surfaces de circulation automobile imperméabilisées, ni~~ les toitures terrasses végétalisées.

Emprise au sol :

Projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus, à l'exception des éléments de modénature tels que bandeaux, corniches, simples débords de toiture sans encorbellement, ni poteaux de soutien. La notion de construction recouvre notamment les constructions en surplomb (constructions sur pilotis, cabanes dans les arbres), et les constructions non comprises dans la définition du bâtiment, telles que les pergolas, hangars, abris de stationnement, piscines, les sous-sols non compris dans un bâtiment.

Il est précisé que certaines surfaces, bien que non comprises dans la définition de l'emprise au sol, doivent être comptabilisées dans l'enveloppe « allouée » à l'emprise au sol dans le règlement de la zone, étant donné qu'elles n'entrent pas dans les catégories de surfaces perméables ou de pleine terre (par exemple les terrasses bétonnées mais qui ne présentent ni une surélévation significative par rapport au terrain, ni des fondations profondes mais aussi toutes les surfaces imperméabilisées liées à la circulation et au stationnement).

ARTICLE UA 13 / ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1 Espaces perméables et de pleine terre ~~végétalisés~~

Tant que possible, les espaces non bâtis devront être végétalisés, quelle que soit la taille de la parcelle, afin d'améliorer le cadre de vie, d'optimiser la gestion des eaux pluviales et de réduire les pics thermiques.

Les choix d'essences et de végétaux sur les espaces libres seront notamment réalisés en fonction de leur capacité de captation et de rétention des polluants.

Les projets de constructions seront étudiés ~~autant que possible~~ dans le sens d'une conservation des plantations existantes ou du remplacement de celles supprimées.

ARTICLE UB 13 / ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1 Espaces ~~végétalisés~~ perméables et de pleine terre

~~Tant que possible~~, les espaces non bâtis devront être végétalisés, quelle que soit la taille de la parcelle, afin d'améliorer le cadre de vie, d'optimiser la gestion des eaux pluviales et de réduire les pics thermiques.

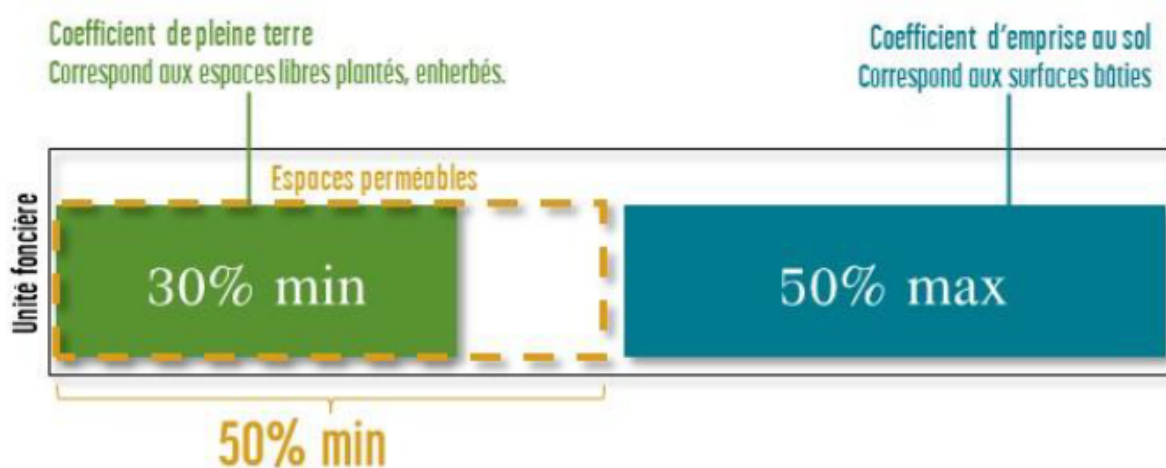
Les choix d'essences et de végétaux sur les espaces libres seront notamment réalisés en fonction de leur capacité de captation et de rétention des polluants.

Les projets de constructions seront étudiés ~~autant que possible~~ dans le sens d'une conservation des plantations existantes ou du remplacement de celles supprimées.

Sur chaque parcelle, 50% minimum de la surface doit être perméable (définition dans le lexique) par rapport à la superficie totale du terrain. Parmi la surface perméable, 30% minimum de la superficie totale du terrain doit être constitué de pleine terre (définition dans le lexique).

~~La surface réservée aux surfaces végétalisées (engazonnement, jardin d'agrément...) sur chaque parcelle doit être de 30% minimum par rapport à la superficie totale du terrain.~~

~~Il n'est pas fixé de quota minimum d'espaces verts pour les lots d'habitat collectif et individuel groupé.~~



ARTICLE UC 9 / EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol maximale des constructions est limitée à 30% de la surface du terrain d'assiette du projet.

~~Non réglementé.~~

ARTICLE UC 13 / ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Sur chaque parcelle, 65% minimum de la surface doit être perméable (définition dans le lexique) par rapport à la superficie totale du terrain. Parmi la surface perméable, 50% minimum de la superficie totale du terrain doit être constitué de pleine terre (définition dans le lexique).

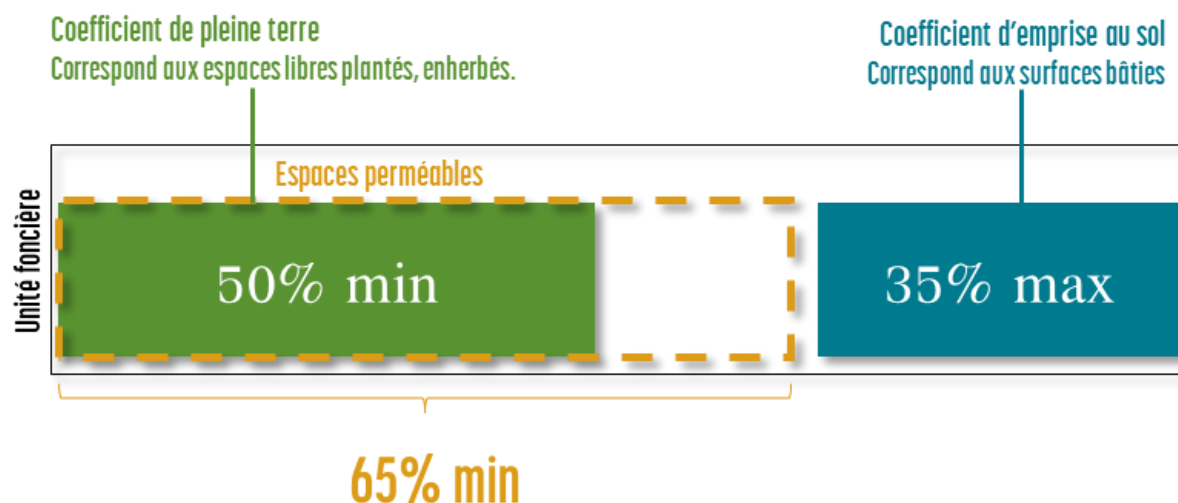
En zone UCa, 70% minimum de la surface doit être constitué de pleine terre (définition dans le lexique).

~~La surface réservée aux surfaces végétalisées (engazonnement, jardin d'agrément...) sur chaque parcelle doit être de 50% minimum par rapport à la superficie totale du terrain en zone UC et 70% en zone UCa.~~

~~Il n'est pas fixé de quota minimum d'espaces verts pour les lots d'habitat collectif et individuel groupé.~~

~~Dans les opérations de plus de 3 logements, 30% (voirie comprise) de la surface totale de l'opération doivent être traités en espaces communs à tous les lots dont la moitié doit être traitée en espace d'agrément.~~

En UC :



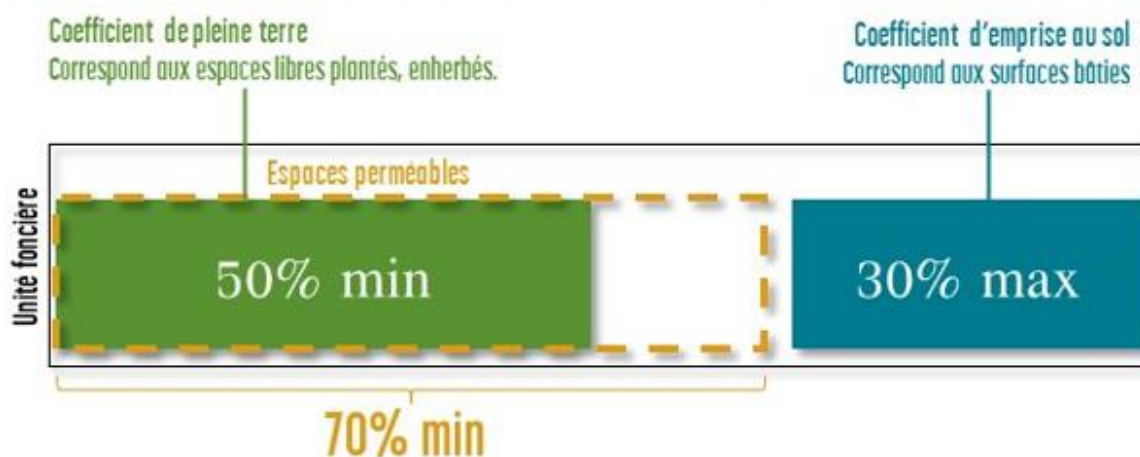
ARTICLES Ah et Nh 9 / EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol maximale des constructions est limitée à 30% de la surface du terrain d'assiette du projet.

~~Non réglementé.~~

ARTICLES Ah et Nh 13 / ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Sur chaque parcelle, 70% minimum de la surface doit être perméable (définition dans le lexique) par rapport à la superficie totale du terrain. Parmi la surface perméable, 50% minimum de la superficie totale du terrain doit être constitué de pleine terre (définition dans le lexique).



~~La surface réservée aux surfaces végétalisées (engazonnement, jardin d'agrément...) sur chaque parcelle doit être de 50% minimum par rapport à la superficie totale du terrain.~~

MODALITES D'INFILTRATION ET DE RECUPERATION DES EAUX PLUVIALES

Le règlement actuel ne fait que mentionner la nécessité de recherche de l'infiltration des eaux de toiture et de ruissellement, et la possibilité de collecte et de récupération de ces eaux. A travers cette modification, le souhait est d'aller plus loin, en instaurant une obligation de fournir un descriptif du mode de gestion des eaux pluviales sur sa parcelle, dès 40 m² de nouvelle emprise au sol ou surface imperméabilisée construite.

Extraits du règlement écrit

Sur les extraits ci-dessous, les éléments barrés en rouge ont été supprimés et les éléments en vert ont été ajoutés au règlement écrit.

ARTICLE UA – UB – UC - 1AUh – Ah - Nh 4 / DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.2. Assainissement et eaux pluviales

o Eaux pluviales

Quelle que soit la nature de l'aménagement, afin de limiter l'impact du rejet des eaux pluviales sur le milieu naturel en application de la loi sur l'eau n°92-3 du 3 janvier 1992, la pollution par temps de pluie doit être réduite et traitée en amont, et le débit de rejet des eaux pluviales dans le réseau public ou le milieu naturel doit être maîtrisé.

Pour les eaux pluviales de toiture et de ruissellement, le recueil, l'utilisation, l'infiltration sur le terrain d'assiette du projet, à l'aide de dispositifs de stockage, de traitement et d'infiltration conformes à la législation en vigueur, doivent être la première solution recherchée, en complément de limitation de l'imperméabilisation (article 13.1 Espaces perméables et de pleine terre). ~~Les eaux pluviales récupérables pourront être collectées sur la parcelle et stockées dans un récupérateur d'eau enterré. En complément, le trop-plein de ces dispositifs pourra être déversé dans les noues et les réseaux prévus à cet effet.~~

Le demandeur devra fournir un descriptif du mode de gestion des eaux pluviales sur sa parcelle. Les règles s'appliquent à tout projet qui crée une emprise au sol ou une surface imperméabilisée d'au moins 40m².

MUTUALISATION DES VOIES D'ACCES

Zones concernées : UB, UC

Les dynamiques de division parcellaires observées sur la commune engendrent une multiplication des voies d'accès causées par l'insertion de nouvelles constructions en second rideau sans recherche de mutualisation de ces accès. Cela génère des emprises importantes dédiées à l'automobile, souvent imperméables, diminuant d'autant les surfaces dédiées au végétal. La multiplication des accès sur la voie publique pose également un problème de sécurité.

La modification vise à limiter la multiplication des accès, en autorisant seulement un accès sur la voie publique par unité foncière existant à la date d'approbation du PLU. De plus, la règle de largeur minimale de voie est ajustée afin de permettre un accroissement de la sécurité aux intersections, tout en permettant plus de souplesse sur le reste de la longueur de la voie.

Extraits du règlement écrit

Sur les extraits ci-dessous, les *éléments barrés en rouge* ont été supprimés et les *éléments en vert* ont été ajoutés au règlement écrit.

Article UB 3 / ACCES ET VOIRIE

3.1. Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées :

Un seul accès est autorisé sur la voie publique par unité foncière existante à la date d'approbation de la modification n°5 du PLU. En cas d'opération d'ensemble ou de division de terrain la desserte des nouvelles constructions devra s'effectuer par l'accès existant ou être mutualisé en remplacement de l'accès existant.

Toute voie nouvelle doit en outre :

- être conçue pour s'intégrer au maillage viaire environnant et participer à une bonne desserte du quartier,
- donner une place adaptée aux modes de déplacement « doux » (vélo, piéton), importance à définir selon l'usage programmé de la voie (voie de transit, voie de desserte finale, servitude de passage pour accès à des constructions en second rideau et au-delà...)
- répondre à toutes les conditions exigées pour leur classement dans la voirie communale
- ~~Disposer d'une largeur minimale de 4 mètres si elle dessert jusqu'à 3 logements~~
- Disposer d'une largeur minimale de 5 mètres sur les 5 premiers mètres depuis la voie publique si elle dessert 2 logements et plus de 3 logements afin de garantir un croisement des véhicules en entrée de la voie.

CLOTURES

Zones concernées : UA, UB, UC, 1AUh

Le règlement actuel ne permet que la réalisation de mur plein ou de haie vive. La modification vise à permettre l'édiction de grillages simples, sans soubassement, offrant une meilleure perméabilité à la faune et à l'écoulement des eaux. Les clôtures de type plaques de béton et toiles plastiques souples sont également interdites.

Extraits du règlement écrit

Sur les extraits ci-dessous, les *éléments barrés en rouge* ont été supprimés et les *éléments en vert* ont été ajoutés au règlement écrit.

ARTICLE UA-UB 11 / ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

11.3.3 En limite de voie ou d'emprise publique, le long de laquelle donne la façade principale et le long de la marge de recul éventuelle

Dans le cas où la construction neuve ne s'implante pas en totalité en limite de voie ou d'emprise publique, l'édification d'une clôture devra permettre de recréer un profil urbain continu.

La clôture sera composée :

- ~~—~~ Soit par un mur en pierres apparentes ou en agglomérés enduits sur les deux faces intégré à son environnement d'une hauteur maximale de 1,20 mètre. Il pourra être surmonté d'un dispositif nécessairement constitué de matériaux de qualité (composite, acier, PVC de qualité, aluminium, ferronneries...) et/ou doublé d'une haie vive, la hauteur de l'ensemble ne devant pas dépasser 1.80 mètre.
- Soit par une haie végétale d'une hauteur maximale de 1.80 mètre.
- Soit d'un grillage simple sans base béton, s'il est accompagné d'une végétation arbustive et/ou arborée sous forme de haie.
- Sont à exclure les clôtures d'aspect plaque de béton et toiles de plastiques souples.

AUTRES MODIFICATIONS PAR ZONE U

Article UA-UB 3 / ACCES ET VOIRIE

Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, les voies de desserte traversantes, permettant de créer des liaisons interquartiers, seront privilégiées.

En cas d'impossibilité avérée, il peut être admis exceptionnellement des voies en impasse. A leur extrémité, la réalisation d'un dispositif permettant de faire aisément demi-tour pourra être imposée si la voie dessert plus de 5 logements.

Elles seront complétées par une connexion aux espaces publics et réseau de cheminement destiné aux modes actifs pour permettre une liaison la plus directe possible, le cas échéant via un cheminement d'un autre îlot bâti existant, au domaine public et au réseau de transport en commun.

A l'occasion de tout projet de construction en site aménagé ou urbanisé, le domaine public ou les parties communes ainsi que leurs abords devront être remis en état par les pétitionnaires à la fin des travaux.

ARTICLE UA 7 / IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1. Règle générale

Pour l'implantation des constructions, les distances (d) par rapport aux limites séparatives et de fond de parcelle sont mesurées horizontalement à partir de tout point de la construction à la limite séparative de propriété.

Les constructions doivent être implantées en ordre continu (d'une limite séparative latérale à l'autre).

Des décrochés de hauteur en limites séparatives seront admis, en d'opération d'aménagement.

ARTICLE UB – UC – 1AUh 7 / IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1. Règle générale

Pour l'implantation des constructions, les distances (d) par rapport aux limites séparatives et de fond de parcelle sont mesurées horizontalement à partir de tout point de la construction à la limite séparative de propriété.

Des décrochés de hauteur en limites séparatives seront admis, en d'opération d'aménagement.



ARTICLE UA 8 / IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

En secteur UAa :

Non réglementé.

En secteur UA et UAb :

Lorsque les constructions, situées sur une même propriété, ne sont pas contiguës, une distance d'au moins 4 mètres est imposée.

Cette disposition ne concerne pas les annexes.

ARTICLE UA 10 / HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée en tous points à partir du sol existant avant exécution des fouilles et remblais.

Les équipements d'infrastructure et certains équipements publics (scolaires, médicaux, paramédicaux...) sont exemptés de la règle de hauteur lorsque les caractéristiques techniques l'imposent.

En secteur UA :

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder **7 mètres** à l'égout ou à l'acrotère des toitures (R+1+combles ou R+1+attique).

En secteur UAa :

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder **10 mètres** à l'égout ou à l'acrotère des toitures (R+2+combles ou R+2+attique). Au-delà de la hauteur à l'égout réglementée ci-dessus, un étage en attique est possible s'il est situé en retrait minimal de 3 mètres des façades sur les voies ouvertes à la circulation et si sa hauteur n'excède pas 3.50 mètres à l'égout de plus que la hauteur à l'égout autorisée.

Les constructions doivent respecter une hauteur minimale de 6 mètres à l'égout ou à l'acrotère des toitures (R+1 minimum).

En cas de rez-de-chaussée affecté à une destination commerce ou artisanat de détail ou activité de service avec accueil d'une clientèle, une sur-hauteur de 0,50 mètre est autorisée.

Objet 2 : Evolution des règles relatives à la construction de logements locatifs sociaux

Pourquoi ?

Zones concernées : UA, UB, UC

Le règlement en vigueur contient déjà des dispositions visant à la réalisation de logements locatifs sociaux dans le cadre :

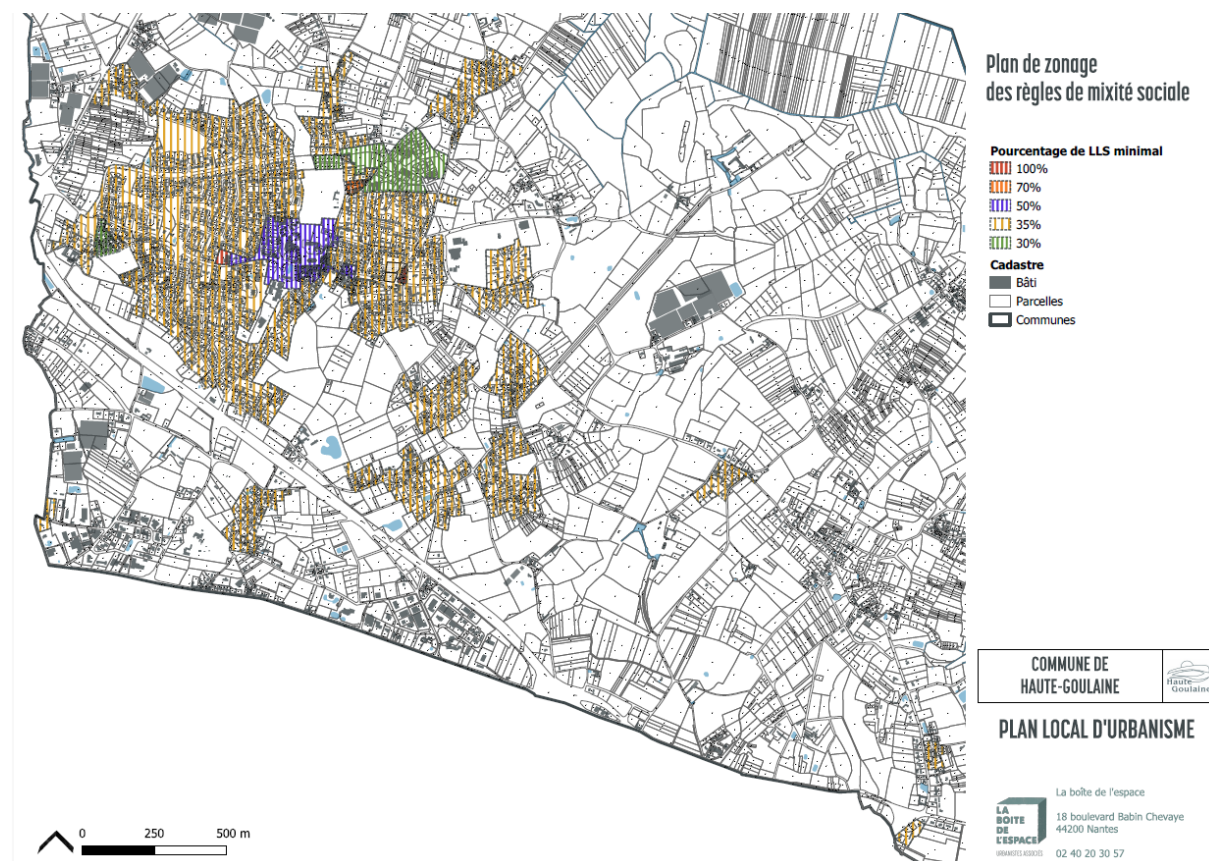
- d'opérations d'aménagement et de construction réalisées sous forme de ZAC ;
- de lotissement soumis à permis d'aménager ;
- de déclaration préalable valant division ;
- et de permis de construire valant division.

Les créations d'ensembles de logement ne rentrant dans aucune des procédures mentionnées ci-dessus ne sont soumises qu'à une obligation de réalisation de 30 % de logement sociaux à partir de plus de 3 logements. Or, un grand nombre de ces opérations comporte 3 logements ou moins, notamment pour échapper à cet effet de seuil. Afin d'y remédier, les règles sont harmonisées :

- les opérations « hors procédures » sont soumises aux mêmes règles ;
- le pourcentage de logement sociaux passe à 35% afin de nécessiter la réalisation de logements locatifs sociaux dès 2 logements.

	UA	UB	UC	Ah1
Avant modification	Périmètres de mixité renforcée à 100% et 70% Reste de la zone selon procédure d'aménagement à 50 % ou 30% (à partir de 4 logements)	30 % (à partir de 4 logements)	30 % (à partir de 4 logements)	Non-réglementé
Après modification	Périmètres de mixité renforcée à 100%, 70% et 50% Reste de la zone (élargie) à 35 % (à partir de 2 logements)	35 % (à partir de 2 logements)	35 % (à partir de 2 logements)	35 % (à partir de 2 logements)

Détail des modifications



Extraits du règlement écrit

Sur les extraits ci-dessous, les **éléments barrés en rouge** ont été supprimés et les **éléments en vert** ont été ajoutés au règlement écrit.

Chapitre 1. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

Article UA 2 / OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

~~7.6.~~ Dans les secteurs identifiés aux documents graphiques en tant que secteurs de mixité sociale renforcée :

- 100% des logements réalisés seront des logements à usage locatif financés par des prêts aidés par l'Etat de type PLS, PLAI, PLUS ou dispositif équivalent à intervenir au sein ~~des~~ secteurs identifiés rue de la Blandellerie et rue des Epinettes (Centre Technique Municipal).
- 70% des logements réalisés seront des logements à usage locatif financés par des prêts aidés par l'Etat de type PLS, PLAI, PLUS ou dispositif équivalent à intervenir au sein du secteur identifié à la Croix Chabineau.
- ~~b.~~ c. 50% des logements réalisés seront des logements à usage locatif financés par des prêts aidés par l'Etat de type PLS, PLAI, PLUS ou dispositif équivalent à intervenir au sein du secteur identifié en cœur de bourg.

~~8.7. Dans les secteurs non identifiés aux documents graphiques en tant que secteurs de mixité sociale renforcée, les créations d'ensembles de logements destinés à l'habitation ainsi que les opérations d'aménagement et de construction réalisées sous forme de ZAC, de lotissement soumis à permis d'aménager, de déclaration préalable valant division, et de permis de construire valant division sont autorisées, à condition que les projets prévoient à minima 50,35% de logements locatifs sociaux. Le nombre de logements locatifs sociaux à réaliser à minima est arrondi à l'entier le plus proche. ~~Cette disposition concerne en particulier les opérations de renouvellement du centre-bourg (îlots mutables et secteurs en attente de projet).~~~~

~~9. En outre, les créations d'ensembles de logements destinés à l'habitation à condition que le projet s'il crée plus de 3 logements prévoit un minimum de 30% de logements locatifs sociaux (résultat arrondi à l'unité la plus proche) ;~~

Chapitre 1. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

Article UB 2 / OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

~~7.6. Les créations d'ensembles de logements destinés à l'habitation ainsi que les opérations d'aménagement et de construction réalisées sous forme de ZAC, de lotissement soumis à permis d'aménager, de déclaration préalable valant division et de permis de construire valant division, à condition que le projet prévoit au moins ~~30~~35% de logements locatifs sociaux. Le nombre de logements locatifs sociaux à réaliser à minima est arrondi à l'entier le plus proche.~~

~~8. Les créations d'ensembles de logements destinés à l'habitation à condition que le projet s'il crée plus de 3 logements prévoit un minimum de 30% de logements locatifs sociaux (résultat arrondi à l'unité la plus proche) ;~~

Article UC 2 / OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

~~7.6. Les créations d'ensembles de logements destinés à l'habitation ainsi que les opérations d'aménagement et de construction réalisées sous forme de ZAC, de lotissement soumis à permis d'aménager, de déclaration préalable valant division et de permis de construire valant division, à condition que le projet prévoit au moins ~~30~~35% de logements locatifs sociaux. Le nombre de logements locatifs sociaux à réaliser à minima est arrondi à l'entier le plus proche.~~

~~8. Les créations d'ensembles de logements destinés à l'habitation à condition que le projet s'il crée plus de 3 logements prévoit un minimum de 30% de logements locatifs sociaux (résultat arrondi à l'unité la plus proche) ;~~

Objet 3: Autres modifications et corrections d'erreur matérielles

Château de la Châtaigneraie

Zone concernée : 1AUp

La zone 1AUp correspond au site du Château de la Châtaigneraie, identifié comme pouvant accueillir des activités de services et de loisirs concourant à la mise en valeur du château.

Le règlement actuel permet, entre autres :

- les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, les bureaux et les autres équipements recevant du public, sans limitation de la surface de plancher ;
- l'hébergement hôtelier et touristique, dans la limite de 3 000 m² de création de surface de plancher sur l'ensemble de la zone ;
- les constructions nécessaires à l'entretien du site, dans la limite de 1 000 m² d'emprise au sol.

Afin d'assouplir les possibilités pour le porteur de projet, la modification vise à permettre un total de 4000 m² de création de surface de plancher sur l'ensemble de la zone, sans opérer de répartition entre l'hébergement hôtelier/touristique et pour les nouvelles constructions liées et nécessaires à l'entretien du site. Cette modification n'augmente pas la constructibilité mais permet simplement une répartition différente des vocations des constructions autorisées.

Extraits du règlement écrit

Sur les extraits ci-dessous, les *éléments barrés en rouge* ont été supprimés et les *éléments en vert* ont été ajoutés au règlement écrit.

Article 1AUp 2 / OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

4. Les nouvelles constructions et installations ayant les sous-destinations suivantes, sous réserve qu'elles s'inscrivent dans un aménagement cohérent du secteur et qu'elles soient bien intégrées à leur environnement :

- o « Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle »,
- o « Bureau »,
- o « Hébergement hôtelier et touristique » notamment les gîtes ; Nouvelles constructions liées et nécessaires à l'entretien du site, sous réserve que l'hébergement hôtelier et touristique ne s'accompagne pas de la création de logements nouveaux à des fins permanentes et que la surface plancher cumulée de l'ensemble des bâtiments créés n'excède pas 4000 m² sur l'ensemble de la zone (surface plancher à compter de la date d'approbation de la modification n°4 du PLU)
 - ~~« Hébergement hôtelier et touristique », notamment les gîtes, à condition que :~~
 - ~~cet hébergement ne s'accompagne pas de la création de logements nouveaux à des fins permanentes,~~
 - ~~la surface plancher cumulée des bâtiments créés n'excède pas 3000 m² sur l'ensemble de la zone (surface plancher à compter de la date d'approbation de la modification n°4 du PLU)~~
 - « Autres équipements recevant du public »

- ~~5. Les nouvelles constructions liées et nécessaires à l'entretien du site, sous réserve qu'elles soient bien intégrées à leur environnement et que leur emprise au sol n'excède pas 1000 m²,~~

Limitation des extensions en zone agricole et naturelle

Zones concernées : Ah2, Nh

Les zones Ah2 et Nh correspondent aux secteurs d'habitat dispersé en zone agricole ou naturelle où la création de nouveau logement est interdite. Le règlement actuel y autorise les extensions des constructions existantes dans la limite d'une augmentation de 30 % de l'emprise au sol. Cependant, cette formulation est peu adaptée dans le cas de petites constructions, mais surtout de grandes constructions (> à 200 m²), où une augmentation de 30 % pourrait générer d'importantes surfaces. La modification vise à gérer ces cas :

- en permettant un maximum de 30 m² d'extension, dans le cas d'une construction existante inférieure à 100 m² ;
- en instaurant un plafond de 60 m² à la possibilité d'extension de 30 % de l'emprise au sol existante.

Le cas des petites constructions (instauration d'un « droit à construire » minimal de 30 m²) engendre une légère augmentation de la constructibilité, mais qui reste très faible au regard de la limitation de la constructibilité que représente l'instauration d'un plafond de 60 m², comparativement aux possibilités offertes par le PLU en vigueur.

Extraits du règlement écrit

Sur les extraits ci-dessous, les *éléments barrés en rouge* ont été supprimés et les *éléments en vert* ont été ajoutés au règlement écrit.

Article Ah - Nh 2 / OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

En secteur Ah2 uniquement :

- Les extensions des constructions existantes sous réserve que cela n'entraîne pas la création de nouveaux logements. Le total autorisé des extensions est ~~limité~~
- ~~Pour les constructions existantes de moins de 100m² : limité à 30% m² de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU 2 (21/02/2014), du bâtiment concerné par l'extension,~~ sous réserve que le projet ne génère pas de nuisances supplémentaires pour les activités agricoles voisines.
- Pour les constructions de plus de 100m² : limité à 30% de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU 2 (21/02/2014), du bâtiment concerné par l'extension, dans la limite de 60m², sous réserve que le projet ne génère pas de nuisances supplémentaires pour les activités agricoles voisines.
- Les annexes aux constructions existantes sous réserve d'être situées sur la même unité foncière que l'habitation et que ces annexes, en dehors des piscines, représentant une emprise au sol totale inférieure à 40m².

Piscines en zones agricoles

Actuellement, les piscines sont soumises aux mêmes règles d'implantation que les annexes ; elles doivent être implantées à moins de 20 mètres du bâtiment d'habitation auxquelles elles se rattachent. La modification vise à autoriser un recul différent pour les piscines situées sur des unités foncières concernées par des monuments historiques ou par des bâtiments préservés au titre de l'article L.151-19, sous condition d'une intégration paysagère et patrimoniale adaptée aux qualités exceptionnelles du site.

Extraits du règlement écrit

Sur les extraits ci-dessous, les *éléments barrés en rouge* ont été supprimés et les *éléments en vert* ont été ajoutés au règlement écrit.

Article Ah 2 / OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

- Les annexes devront impérativement être implantées à moins de 20 mètres du bâtiment d'habitation auquel elles se rattachent. Un recul différent sera autorisé pour les piscines situées sur des unités foncières concernées par des monuments historiques ou par des bâtiments préservés au titre de l'article L.151-19, sous condition d'une intégration paysagère et patrimoniale adaptée aux qualités exceptionnelles du site.

Limitation du stationnement des caravanes et mobil-home

Le règlement des zones A et N (hors zone NL) est modifié afin d'interdire les parcs résidentiels de loisirs (PRL), les terrains de camping, ainsi que le stationnement de caravanes et de résidences mobiles de loisirs (mobil-home) sur terrains non bâtis.

Extraits du règlement écrit

Sur les extraits ci-dessous, les *éléments barrés en rouge* ont été supprimés et les *éléments en vert* ont été ajoutés au règlement écrit.

ARTICLE A – Ah - N - Nh 1 / OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

3. Les parcs résidentiels de loisirs (PRL), les terrains de camping, le stationnement de caravanes et de résidences mobiles de loisirs (mobil-home) sur terrains non bâtis.

Interdiction de combler les mares

Le règlement de l'ensemble des zones est modifié afin d'interdire le comblement des mares.

Extraits du règlement écrit

Sur les extraits ci-dessous, les *éléments barrés en rouge* ont été supprimés et les *éléments en vert* ont été ajoutés au règlement écrit.

ARTICLE 1 DE L'ENSEMBLE DES ZONES / OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans toute la zone sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

Les comblements ou remblais des mares.

Suppression du COS

Zones concernées : UA, UB, UC, UE, UL, 1AUh, 1AUe, 1AUI, 1AUp, A, Ah, N, NL, Nh

Il subsiste dans le règlement actuel une mention du COS (coefficient d'occupation des sols) à l'article 14 de chaque zone. La possibilité d'instauration d'un COS ayant été abrogée par la loi ALUR, il convient de préciser dans chaque article que le coefficient d'occupation des sols n'est plus applicable.

Extraits du règlement écrit

Sur les extraits ci-dessous, les *éléments barrés en rouge* ont été supprimés et les *éléments en vert* ont été ajoutés au règlement écrit.

ARTICLE 5 / DEFINITIONS

~~Coefficient d'Occupation des Sols (COS)~~

~~Rapport exprimant le nombre de mètres carrés de surface de plancher susceptibles d'être construit par m² de sol.~~

~~Surface de plancher maximale = COS x surface du terrain (en m²)~~

ARTICLE 14 / COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le Coefficient d'Occupation des Sols n'est plus applicable.

~~Il n'est pas fixé de COS.~~

Précisions sur les prescriptions graphiques

Extraits du règlement écrit

Sur les extraits ci-dessous, les *éléments barrés en rouge* ont été supprimés et les *éléments en vert* ont été ajoutés au règlement écrit.

ARTICLE 4 / INFORMATIONS FIGURANT AUX DOCUMENTS GRAPHIQUES DU PLU

o **1. Les espaces boisés classés (EBC)**

Le classement des terrains en espaces boisés classés (EBC) au titre de l'article L. 130-1 du code de l'urbanisme interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Il entraîne donc le rejet de plein droit de toute demande d'autorisation de défrichement au titre du code forestier (articles L. 311-1 et suivants).

Toute nouvelle construction devra respecter a minima un recul de 10 mètres des périmètres d'espaces boisés classés délimités au règlement graphique.

Les défrichements des terrains boisés non classés dans le PLU sont soumis à autorisation dans les cas prévus par le code forestier (notamment dans les massifs de plus de 4 hectares) et quelle qu'en soit leur superficie, dans les bois ayant fait l'objet d'une aide de l'Etat ou propriété d'une collectivité locale.

Ainsi, figurent aux documents graphiques différents éléments à protéger :

Les haies à protéger

Les espaces paysagers remarquables, comprenant :

- des boisements,
- un espace tampon à préserver au sein de la zone de la Braudière

Les travaux ayant pour effet de détruire ou de porter atteinte à un de ces éléments paysagers doivent faire l'objet d'une autorisation d'urbanisme. Cette dernière pourra être refusée ou soumise à des conditions particulières si les travaux sont de nature à leur porter atteinte de manière irréversible.

En cas d'arrachage, en tant que mesure compensatoire, il ~~pourra~~ sera être imposé a minima ~~à ee~~ qu'une haie soit replantée dans les mêmes proportions que celle détruite. Une dérogation à l'obligation de replantation pourra être obtenue

Les cônes de vue sur le bourg et le vignoble	Les cônes de vue doivent être préservés. Les éventuelles urbanisations situées dans les cônes de vue identifiés aux plans de zonage devront préserver la percée visuelle en direction de l'église et/ou des marais. Elles devront par ailleurs être réalisées dans le cadre d'une insertion paysagère forte intégrant plantations et morphologies bâties cohérentes avec les secteurs urbanisés qu'elles jouxtent. <u>A l'intérieur de ces champs de vision, toute construction, aménagement ou création de masses végétales pouvant porter atteinte à la perception des caractéristiques conférant leur intérêt, sont soumis à déclaration préalable. Les dossiers présentés à l'appui de ces demandes devront donc permettre de visualiser l'impact futur des mesures envisagées. Le niveau de perception sera situé à un mètre du sol à partir de l'espace public, suivant un plan horizontal inscrit dans l'angle du cône de vue.</u>
Le patrimoine bâti, comprenant : • les villages comprenant l'indice « p » (UCp, Ahp et Nhp), • les fronts bâtis identitaires de la place de l'église (rue du Château), • des ensembles ou des propriétés (bâti et parc attenant), • des éléments isolés, • le petit patrimoine (murs et calvaires)	Le présent règlement définit les modalités de préservation du patrimoine. Par ailleurs, une annexe spécifique décrit les caractéristiques principales des éléments identifiés. <u>Sont autorisés les extensions, l'aménagement ou la démolition de certains éléments de « patrimoine bâti » faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L. 123-1-5 7° du code de l'urbanisme figurant aux documents graphiques du règlement, dès lors qu'ils ne portent pas atteinte à la valeur de ce patrimoine ou qu'ils sont rendus nécessaires pour assurer la sécurité des usagers, la salubrité des locaux, ou encore la mise en valeur de l'ensemble du terrain d'assiette.</u> <u>Lorsque les éléments du patrimoine identifiés sont associés à des parcs et ensembles boisés attenants, les aménagements ou défrichement concernant ces parcs et boisements sont soumis à autorisation préalable (déclaration préalable) et peuvent être interdits s'ils ne visent pas une valorisation de l'existant ou engendrent un morcellement de ces derniers.</u> Les travaux d'aménagement concernant ces éléments de patrimoine sont soumis à autorisation préalable (permis de démolir) et les travaux engagés doivent viser une valorisation de l'existant ou être rendus nécessaires au regard de la sécurité et salubrité.
<u>Les fronts bâtis, dénommés « Alignement du bâti » au règlement graphique (rue du Château)</u>	<u>Les nouvelles constructions et les extensions de constructions existantes situées au sein des fronts bâtis à préserver au titre de l'article L 123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme devront préserver les principales caractéristiques du front en question.</u>

o **8. Les sentiers piétonniers ou itinéraires cyclables à conserver ou à créer**

~~Au titre de l'article L.123-1-5-6° du Code de l'Urbanisme, le règlement peut « préciser le tracé et les caractéristiques des voies de circulation à conserver, à modifier ou à créer, y compris les rues ou sentiers piétonniers et les itinéraires cyclables, les voies et espaces réservés au transport public [...] ». La continuité piétonne et/ou cyclable doit être assurée le long des sentiers piétonniers ou itinéraires cyclables à conserver ou à créer identifiés aux documents graphiques du règlement. Le réseau de continuités à préserver ou à créer résulte de la traduction de l'Orientat~~
 ion d'Aménagement et de Programmation spécifique aux modes de déplacements doux.

o **10. Les bâtiments situés en zone agricole, naturelle ou forestière agricoles qui, en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial, peuvent faire l'objet d'un changement de destination**

z

Le changement de destination est possible :

- dans le respect de la réglementation de la zone,
- dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'exploitation agricole, et la qualité paysagère du site, au titre de l'article L123.3.1 du code de l'urbanisme,
- sous réserve d'un avis favorable de la CDPENAF (Commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers),
- à vocation des destinations d'habitation, de chambre d'hôtes, de gîtes et de bureaux.

o **11. Les secteurs de mixité sociale**

L'article L 123-1-5 16° du Code de l'urbanisme précise que le règlement peut « délimiter, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme ~~doit être~~ est affecté à des catégories de logements qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale ».

3.Modification des Orientations d'Aménagement et de Programmation

Objet 1 : OAP « Bien construire à Haute Goulaine

Pourquoi ?

Comme pour l'objet précédent, la commune a souhaité modifier son PLU afin de s'assurer une maîtrise de la densification spontanée du bourg, dans un souci de cohérence urbaine et de protection de son environnement.

Il a été fait le choix, en complément du règlement écrit, d'ajouter une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) thématique, s'intitulant « Bien construire à Haute Goulaine ».

L'objectif de cette OAP est de donner une feuille de route des bonnes pratiques aux porteurs de projet. Comme toute OAP, celle-ci a un rapport de compatibilité, qui ne donne pas des règles strictes mais plutôt des orientations et des sujets à questionner lors de la réalisation d'un projet de construction.

Détail des modifications

Voir pièce spécifique « OAP Bien construire à Haute Goulaine ».

Objet 2 : Création de l'OAP Rue des Epinettes - Entrée centre-bourg

Pourquoi ?

Une OAP est créée sur un périmètre de 0,67 ha, incluant l'actuel centre technique municipal ainsi que la maison attenante. L'objectif est d'anticiper une éventuelle mutation de ce site, en inscrivant une priorité au logement collectif et une densité minimale de 45 logements/hectare. Ces principes permettent de diversifier l'offre de logement à proximité du centre-bourg et de ses services, sur l'axe formant l'entrée ouest du centre-bourg.

En contrepartie de la densité inscrite, l'OAP contient des principes propres à valoriser les espaces non-bâtis, d'un point de vue environnemental comme paysager : limitation de la place accordée à la voirie, maintien systématique de surfaces perméables ou semi-perméables...

Détail des modifications

Voir pièce spécifique « OAP Rue des Epinettes – Entrée centre-bourg ».



Périmètre

Périmètre global de l'OAP soumis à une opération d'ensemble

Accessibilité et mobilités

Qualifier un ou deux accès sécurisés et paysagers qui valorise une entrée du site

Appuyer la desserte interne du site sur une seule voie structurante apaisée et travaillée comme un espace public central, relié aux espaces verts et paysagers.

Conserver un bon réseau de liaisons douces et assurer la continuité entre les quartiers environnants et autres axes dédiés aux modes actifs.

Implantations et volumes bâtis

Encadrer le rapport des fonciers habités aux espaces publics ou aux espaces verts. Gérer les transitions des franges habitées, notamment avec les haies et talus existants ou autres milieux naturels propices au maintien de la biodiversité

Diversifier les formes urbaines en privilégiant le logement collectif

Environnement et paysages

Rechercher une gestion intégrée et surfacique des eaux pluviales sur la base de systèmes variés pour l'écoulement, l'infiltration ou la récupération.

Conserver au maximum les boisements, les haies et les motifs végétaux existants. Utiliser les essences locales dans les aménagements paysagers futurs.

Favoriser des espaces verts au sein de l'opération

Objet 3 : Modification de l'OAP cœur de bourg

Le PLU en vigueur dispose d'une orientation d'aménagement et de programmation « Centre-bourg », qui affirme un certain nombre de principes visant à renforcer l'urbanité du centre-bourg, via la constitution d'un front bâti, la création de commerces en rez-de-chaussée, la diversification des typologies de logement ou encore la structuration des espaces publics. Cependant, sa version actuelle n'empêche pas strictement la construction d'une maison individuelle isolée sur une grande parcelle, ce qui irait à l'encontre des objectifs de production de logements en centralité. Afin de pallier cela, il est inscrit dans l'OAP un objectif de densité minimale de 45 logements/hectare. Le reste de l'OAP demeure inchangé.

6. Modification des annexes

Mise à jour de la fiche de la servitude AC1 relative aux monuments historiques

La fiche relative aux servitudes AC1 est mise à jour.

Détail des modifications

Voir pièce spécifique « Annexes – Servitudes d'Utilité Publique - Fiche AC1 ».

4. Adaptation du rapport de présentation

Le contenu du rapport de présentation n'est pas modifié.

5. Absence de modification du Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Le contenu du PADD n'est pas modifié.

Modification n°4 du
Plan **L**ocal d'**U**rbanisme

Pièce 1 - Notice de présentation

Pièce 1. Note de présentation

Révision du P.L.U.	Approuvée par délibération du Conseil Municipal le 21/02/2014
Modification n° 1 du P.L.U.	Approuvée par délibération du Conseil Municipal le 16/02/2018
Modification n° 2 du P.L.U.	Approuvé par délibération du Conseil Municipal le 16/02/2018
Modification n° 3 du P.L.U.	Approuvé par délibération du Conseil Municipal le 16/02/2018
Modification n° 4 du P.L.U.	Approuvé par délibération du Conseil Municipal le 06/11/2020

Sommaire

Préambule..... 3

1) Contexte général.....4

2) Motivations de l’ouverture à l’urbanisation.....6

3) État initial du secteur visé par une ouverture à l’urbanisation.....7

4) Présentation et justification de l’erreur matérielle.....15

5) Traduction réglementaire de l’ouverture à l’urbanisation.....16

6) Évaluation des incidences du projet de modification sur l’environnement.....20

7) Bilan des surfaces 23

ANNEXES..... 24

Préambule

La commune de Haute-Goulaine a prescrit par délibération du Conseil Municipal en date du 18 octobre 2019 la quatrième modification de son Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé le 21 février 2014, dans le but d'ouvrir à l'urbanisation un secteur actuellement classé en zone 2AUp : le secteur du château de la 'Châtaigneraie', pour une surface totale de l'ordre de 6 hectares environ.

Cette ouverture à l'urbanisation implique la définition de nouvelles Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) spécifiques au secteur ainsi que la rédaction d'un nouveau chapitre au sein du règlement écrit du PLU (création d'une zone 1AUp, inexistante au PLU approuvé en 2014).

Par délibération du Conseil Municipal en date du 15 novembre 2019, la commune justifie les motifs de cette ouverture à l'urbanisation. Celle-ci se justifie au regard des objectifs de préservation et de mise en valeur du site définis au Projet d'Aménagement et de Développement Durables du PLU de 2014. Il ne s'agit pas d'un projet de quartier d'habitat mais d'un projet de valorisation d'un château et de son parc à des fins tertiaires, de services ou de loisirs. Compte-tenu de la vocation et de la finalité de ce projet, aucune alternative n'est envisageable dans l'enveloppe urbaine du bourg. La procédure de modification présente également l'opportunité pour la collectivité de rectifier une erreur matérielle relative à la définition du périmètre de la zone 2AUp concernée.

La modification envisagée ne porte pas atteinte aux orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables, n'a pas pour effet de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière, ni de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.

La modification est susceptible de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans la zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan. Elle entre donc bien dans le champ d'application de la procédure de modification de droit commun définie par les articles L.153-36 à L.153-44 du code de l'urbanisme.

1 - Contexte général

Située à 10 Km au Sud-Est de Nantes, la commune de Haute-Goulaine se situe dans la seconde couronne de l'agglomération nantaise. Elle est traversée par la RN 249 (axe Nantes-Cholet) avec deux échangeurs situés en limite communale Ouest et Sud.

Haute-Goulaine est une commune attractive qui présente de nombreux atouts à l'origine de son fort développement depuis les années 60 (1981 habitants en 1968, 5755 en 2016 d'après les chiffres INSEE - population municipale), profitant notamment du desserrement de la métropole nantaise.

Haute-Goulaine est incluse dans la communauté d'agglomération Clisson Sèvre et Maine, regroupant 16 communes au total. Elle est la seconde commune la plus peuplée après Clisson. Haute-Goulaine est d'ailleurs définie au SCoT2 du Pays du Vignoble Nantais comme une centralité d'équilibre d'avenir, appelée à développer significativement ses fonctions résidentielles et économiques.

La commune dispose d'un patrimoine varié et de qualité, dont notamment le château de Goulaine (monument classé), la villa des Montys et son parc (monument inscrit) ou encore le château de La Châtaigneraie et son parc (cf. photo ci-contre) et de nombreuses folies.

Dans son PLU approuvé en 2014, la commune souhaite non seulement assurer la protection de ce patrimoine bâti mais aussi permettre sa valorisation. C'est dans ce cadre qu'elle a conservé une zone 2AUp afin d'y admettre un projet de restauration et de mise en valeur du château de La Châtaigneraie et de son parc.

Délaissé depuis de nombreuses années, le Château (privé) ainsi que son parc tendent à se dégrader au fil des années. Un projet d'aménagement peut donc représenter une réelle opportunité pour la restauration de ce patrimoine, tel que le souligne le PLU approuvé en 2014.

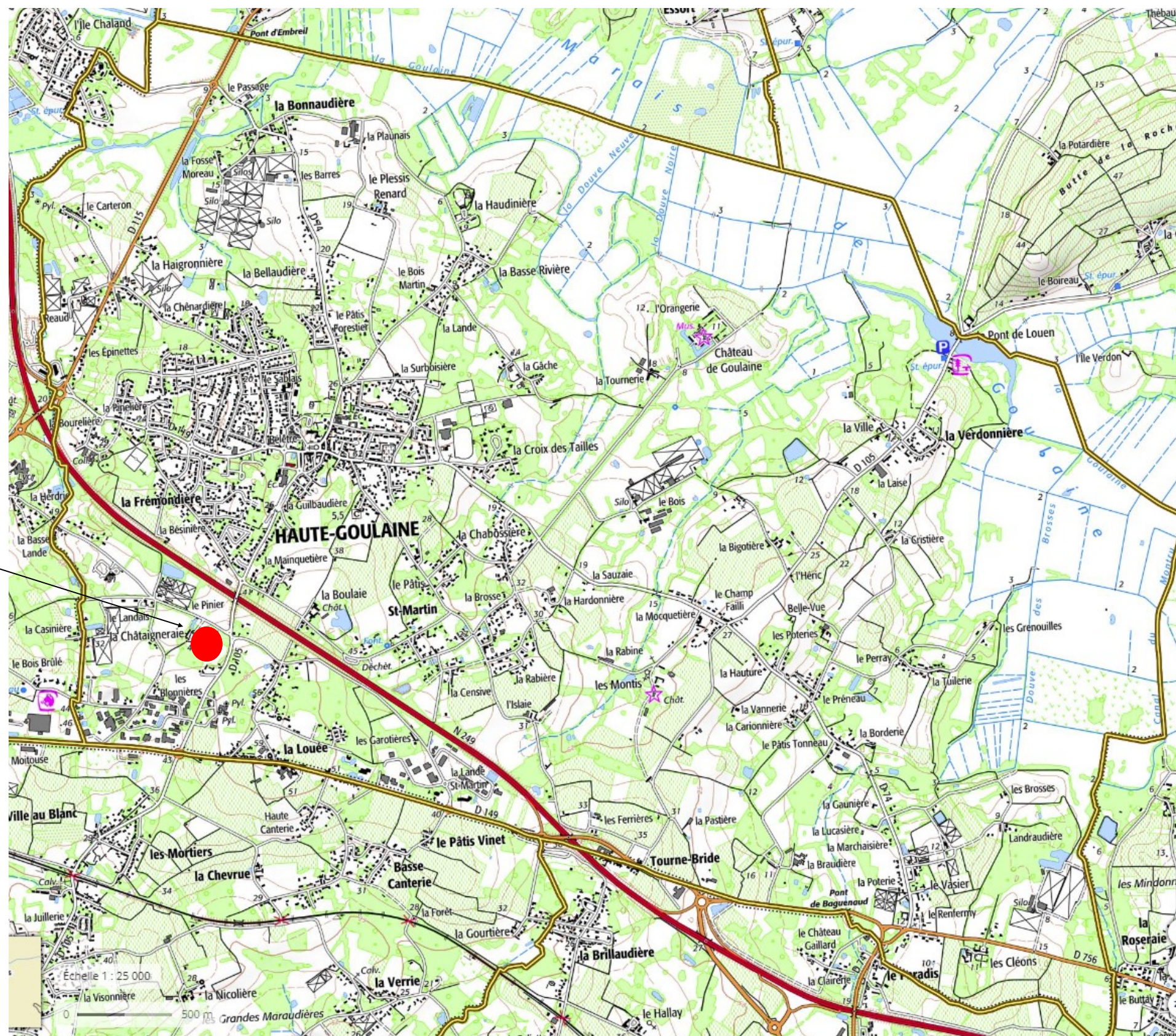


☐ Haute-Goulaine est définie comme une **centralité d'équilibre d'avenir par le SCoT du Pays du Vignoble Nantais** (approuvé en 2015).

☐ **Le secteur de la Châtaigneraie bénéficie d'un positionnement stratégique, il est situé à**
 moins de 2 minutes de la salle intercommunale du Quatrain (300 places) ou du manoir de la Boulaie (restaurant gastronomique)
 moins de 2 minutes de l'échangeur de La Herdrie sur la RN 249 (axe Nantes-Cholet),
 moins de 3 minutes du centre-bourg de Haute-Goulaine
 moins de 10 minutes du périphérique nantais (porte du Vignoble)
 moins de 10 minutes de la gare de Vertou (ligne Nantes-Clisson)

Secteur visé par une ouverture à l'urbanisation

Plan de localisation du secteur visé par une ouverture à l'urbanisation



2 - Motivations de l'ouverture à l'urbanisation

Dans un souci de maîtrise des consommations de foncier agricole et naturel, la loi ALUR, approuvée le 24 mars 2014, a introduit dans le Code de l'Urbanisme l'obligation, en cas d'ouverture à l'urbanisation d'une zone, de prendre une délibération motivée du conseil municipal justifiant l'utilité de cette ouverture au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées ou ouvertes à l'urbanisation et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones (cf. délibération du Conseil Municipal du 15/11/2019).

Justification de l'utilité de l'ouverture à l'urbanisation au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du PLU de Haute Goulaine a identifié le secteur de La Châtaigneraie comme une « zone de projet devant concourir à la mise en valeur du patrimoine du site » afin de participer à l'axe 2 du PADD : « créer les conditions d'un développement équilibré de la commune » (*cf extrait du PADD en annexe n°1*). Le projet de valorisation du site de la Châtaigneraie s'inscrit également dans le cadre de l'axe 3 du PADD qui consiste à « conforter l'attractivité économique et favoriser le dynamisme de la vie locale » et en particulier à « valoriser le potentiel touristique communal ».

Ainsi, et telles que ces orientations du PADD ont été traduites à travers le zonage 2AUp au règlement du PLU, ce secteur est en attente d'un projet pour permettre la restauration totale ou partielle du château répertorié dans l'inventaire patrimonial de la commune, et ne peut pas recevoir une vocation d'habitat (sauf restauration du bâti déjà existant), en raison de son éloignement et de sa discontinuité par rapport au centre-bourg. Le site est davantage propice au développement d'activités tertiaires (bureaux), de services, ou encore de loisirs ou touristiques, favorisant sa restauration et sa mise en valeur.

Outre son intérêt patrimonial, le site bénéficie également de la proximité d'équipements ou de services (salle Le Quatrain, restaurant gastronomique, ...) qui pourront profiter ou qui seront complémentaires aux futures activités développées sur le site.

Cette ouverture à l'urbanisation est donc localisée en dehors de l'enveloppe urbaine car il ne s'agit pas d'un projet de quartier d'habitat mais d'un projet de valorisation d'un château et de son parc à des fins tertiaires, de services ou de loisirs pour permettre la restauration d'un site patrimonial délaissé depuis plusieurs années.

Compte tenu de la vocation et de la finalité de ce projet, aucune alternative n'est envisageable en enveloppe urbaine du bourg de Haute Goulaine.

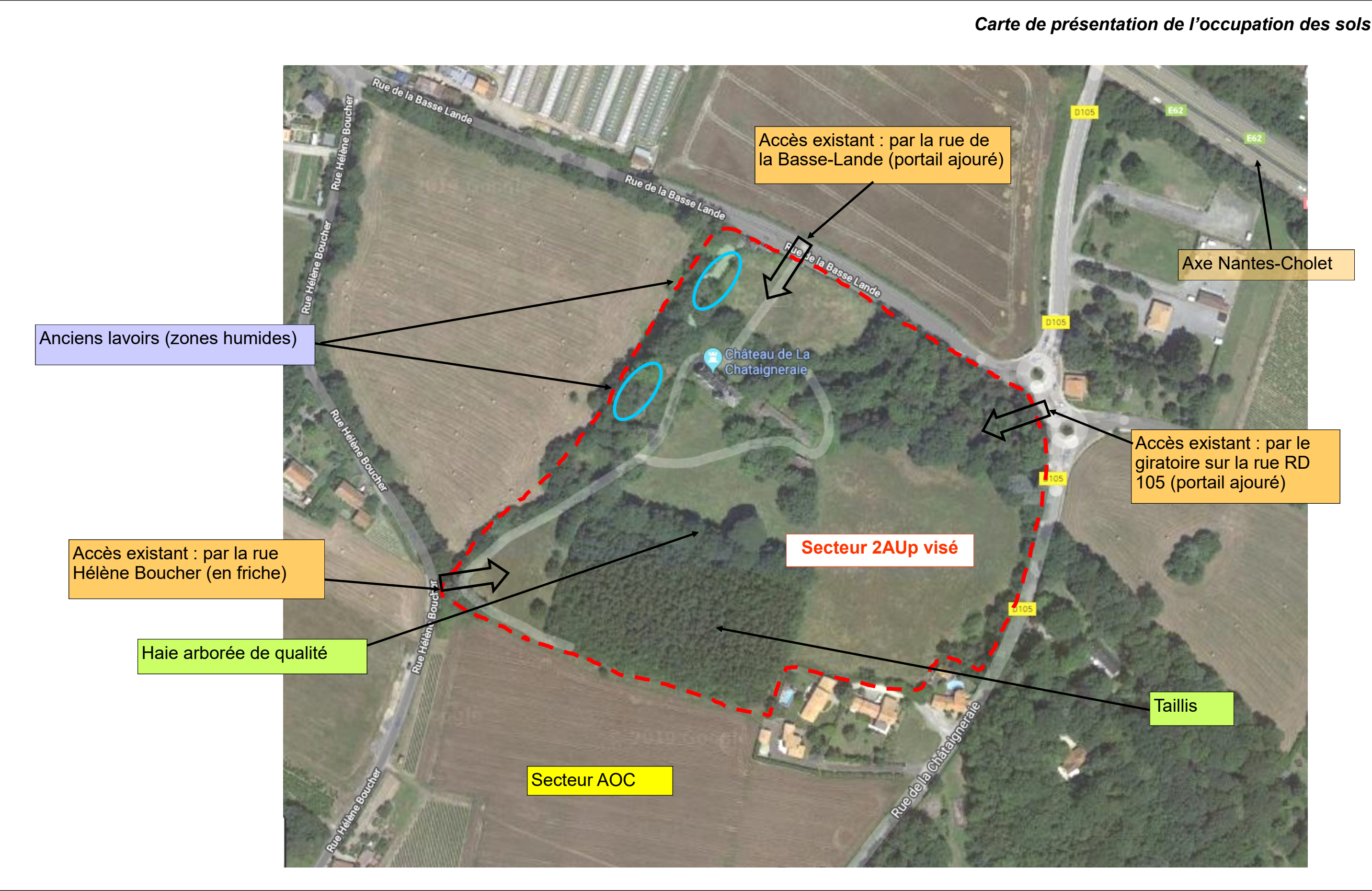
Au regard des motifs susmentionnés, l'utilité de cette ouverture à l'urbanisation au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées est donc justifiée.

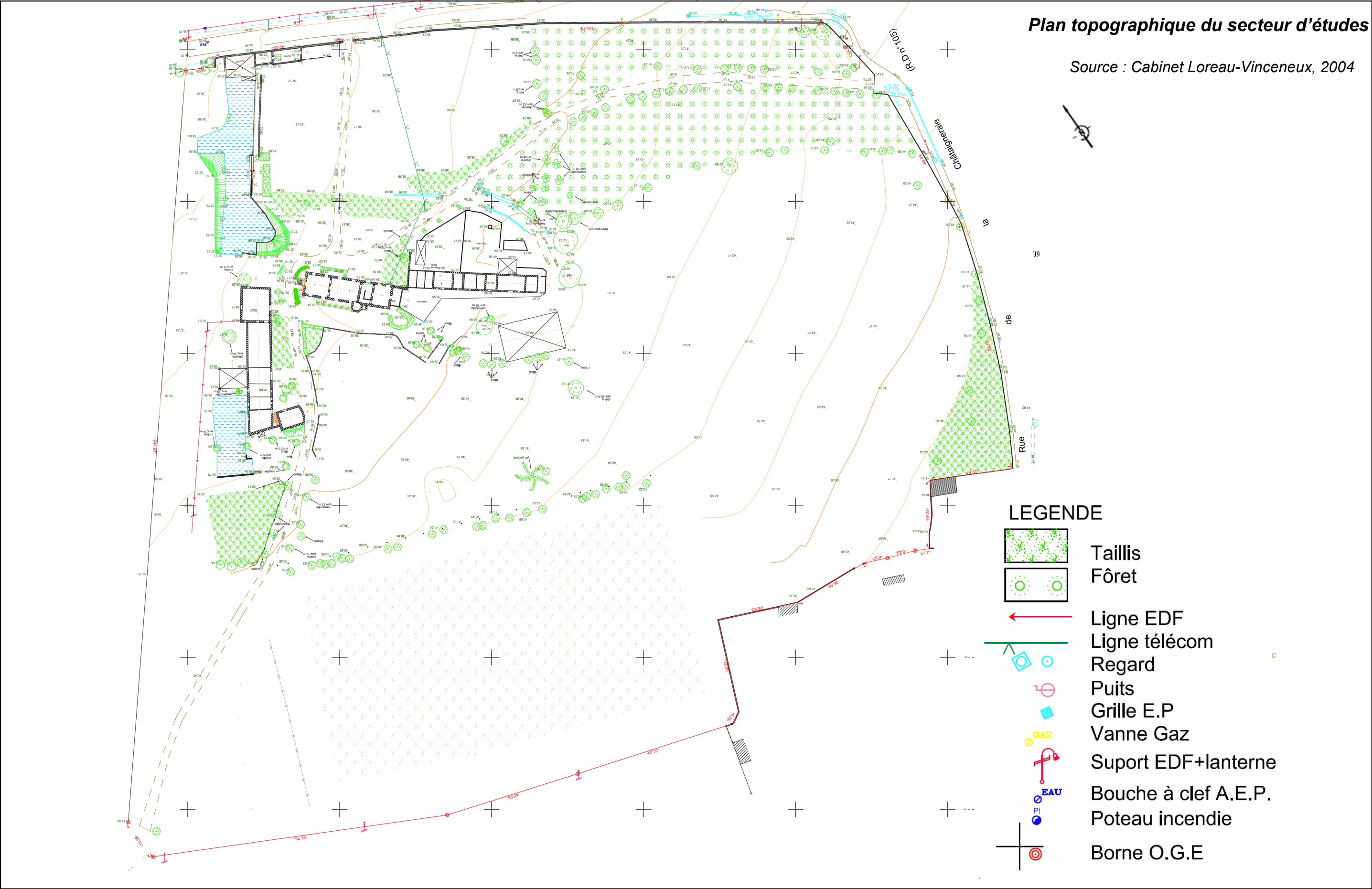
3 - État initial du secteur visé par une ouverture à l'urbanisation

Tableau de synthèse de l'état initial du secteur de La Châtaigneraie

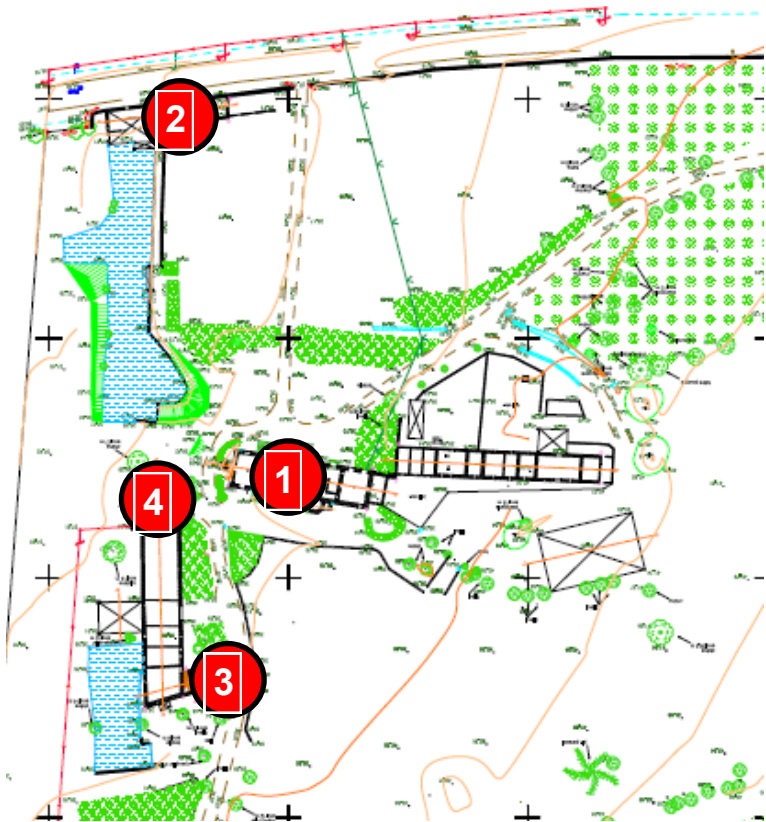
Localisation géographique	Au Sud-Ouest de la commune, au carrefour de la RD 105 et de la rue de la Basse-Lande, en entrée Sud de l'agglomération (à environ 950 m de la mairie). Le site est localisé entre le manoir de la Boulaie et la salle du Quatrain. Superficie du secteur concerné par l'ouverture à l'urbanisation : environ 6 ha.
Contexte urbain et paysager	Le site d'études correspond au domaine de La Châtaigneraie, composé du château de La Châtaigneraie (1875), de sa chapelle et autres annexes (environ 1400 m² d'emprise bâtie au total) ainsi que de son parc végétal, en partie boisé. Il s'inscrit dans un contexte agricole, toutefois marqué par la forte proximité d'espaces urbanisés (agglomération de Haute-Goulaine au Nord, parc d'activités de la Louée au Sud) et d'espaces bâtis diffus (développement de l'habitat pavillonnaire le long de la RD 105 et de la rue Hélène Boucher). Le secteur, délimité soit par un mur de pierres soit par des espaces boisés, soit par des haies végétales, reste fermé et peu perceptible depuis les voies périmétrales. Le portail ajouré de la façade principale du domaine (côté Nord) laisse cependant une perspective sur le château depuis la rue de la Basse-Lande. De même, le remblaiement de la rue de la Châtaigneraie (RD 105), lié au passage sur la RN 249, permet d'offrir un large panorama sur le château et son domaine (ouverture du paysage). A l'intérieur du site d'études, le secteur bénéficie d'un cadre paysager remarquable avec la présence de bâti d'intérêt architectural et patrimonial, de nombreux sujets arborés de qualité, d'espaces boisés et de deux anciens lavoirs. De manière générale, les bâtiments sont dans un état de délaissement avancé et pour certains, menaçant ruine (maison du jardinier, annexes à l'Ouest du château). Au Sud-Est, un espace plus ouvert, dénué de toute végétation, contraste avec les espaces plus fermés disposés autour du château, notamment au sein des espaces boisés.
Conditions de desserte par les réseaux	Le site est desservi au Nord par la rue de la Basse-Lande, voie structurante d'intérêt communautaire, qui relie la RD 105 (axe Vertou - Haute-Goulaine - Le Loroux-Bottereau) à l'échangeur de la Herdrie (RN 249 : axe Nantes-Cholet), et qui dessert également la salle du Quatrain. Il est desservi à l'Est par la RD 105, permettant de rejoindre aisément le centre-bourg de Haute-Goulaine, et au Sud-Ouest par la rue Hélène Boucher (voie à sens unique) qui dessert notamment le parc d'activités de la Louée. Le secteur est desservi par l'ensemble des réseaux (eau potable, électricité, eaux usées et eaux pluviales), par la rue de La Basse-Lande.
Contexte naturel	La topographie (entre 47 m NGF pour le point le plus haut et 37 m NGF environ pour le point le plus bas) est relativement peu marquée (environ 4% en moyenne), avec une hydrographie d'écoulement de surface qui converge vers les deux anciens lavoirs situés au Nord-Ouest du secteur. Ces deux anciens lavoirs sont considérés comme des zones humides et bénéficient, à ce titre, dans le cadre du PLU, de la protection édictée par l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme. Le parc du château comprend deux secteurs boisés : un boisement de feuillus (au Nord-Est, environ 6000 m²) au sein duquel on retrouve une ancienne allée d'accès au château, bordée de chênes pour l'essentiel ; et un taillis (environ 1 ha), bordé au Sud par une allée, elle-même bordée par un alignement d'arbres remarquables (chênes pour l'essentiel). Le parc comprend également de nombreux autres sujets arborés, dont certains remarquables et marqués par leur diversité (chêne, pin parasol, tilleul, hêtre, platane, érable, marronnier, fresne, charme, ptérokaria, cèdre, ...) Le secteur d'études n'est pas concerné par des continuités écologiques au ScoT du Pays du Vignoble nantais, au PLU et au SRCE (cf. annexes). A noter que le projet se situe à environ 2 km à l'Ouest du site NATURA 2000 des marais de Goulaine.
Contexte agricole	Le secteur d'études ne comprend pas de surfaces agricoles, il s'agit d'un domaine privé. L'intérêt agricole environnant reste limité au regard du contexte urbain (proximité du parc d'activités de la Louée, de l'agglomération de Haute-Goulaine, de la RN 249, ...). A noter cependant la présence de secteurs AOC (Muscadet Sèvre et Maine) au Sud du site (mais actuellement non plantés en vigne).

Carte de présentation de l'occupation des sols





Bâtiments d'intérêt architectural ou patrimonial



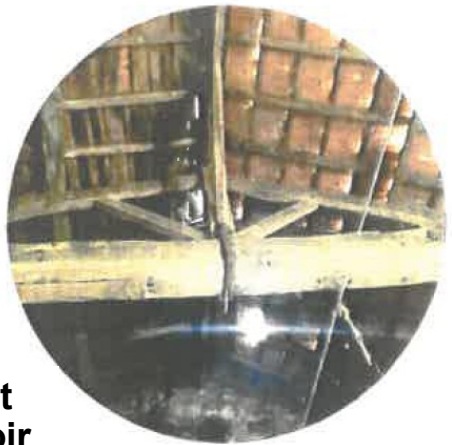
1 : château
Le château a été construit en 1875 par Adolphe de la Tocnaye, riche armateur, appartenant à une ancestrale famille Goulainaise, lequel, fut Maire de Haute-Goulaine.
Les cuisines actuelles seraient le vestige d'un précédent édifice datant de la fin du 17ème siècle qui aurait disparu dans les flammes. Il n'est plus habité depuis de nombreuses années.



3: Chapelle

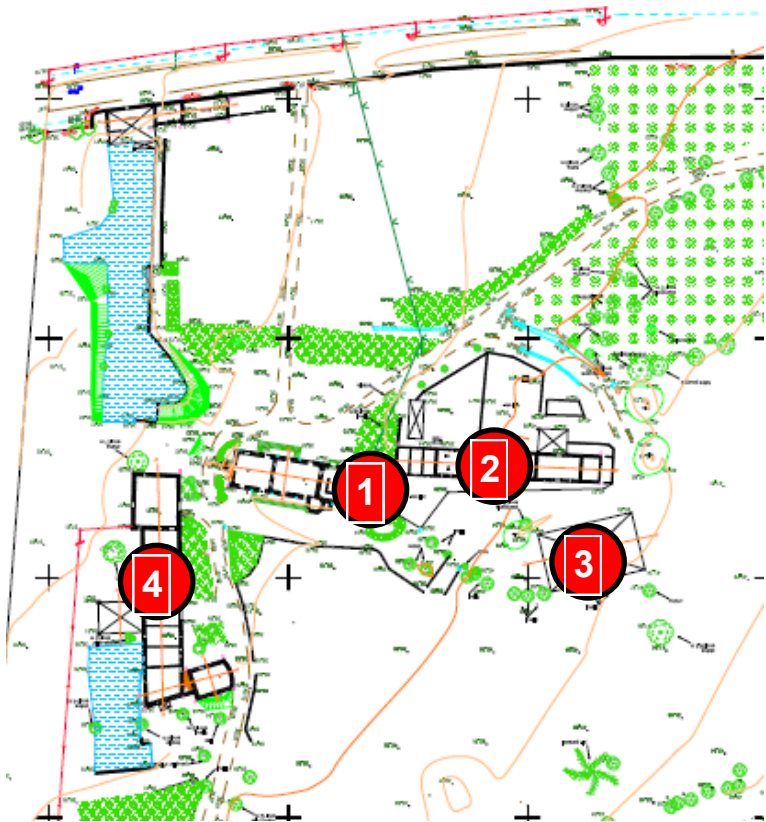


2 : Maison du jardinier



4 : Charpente du bâtiment abritant un ancien pressoir

Bâtiments de moindre intérêt



3 : grange (tôle)



1 : extension Est du château

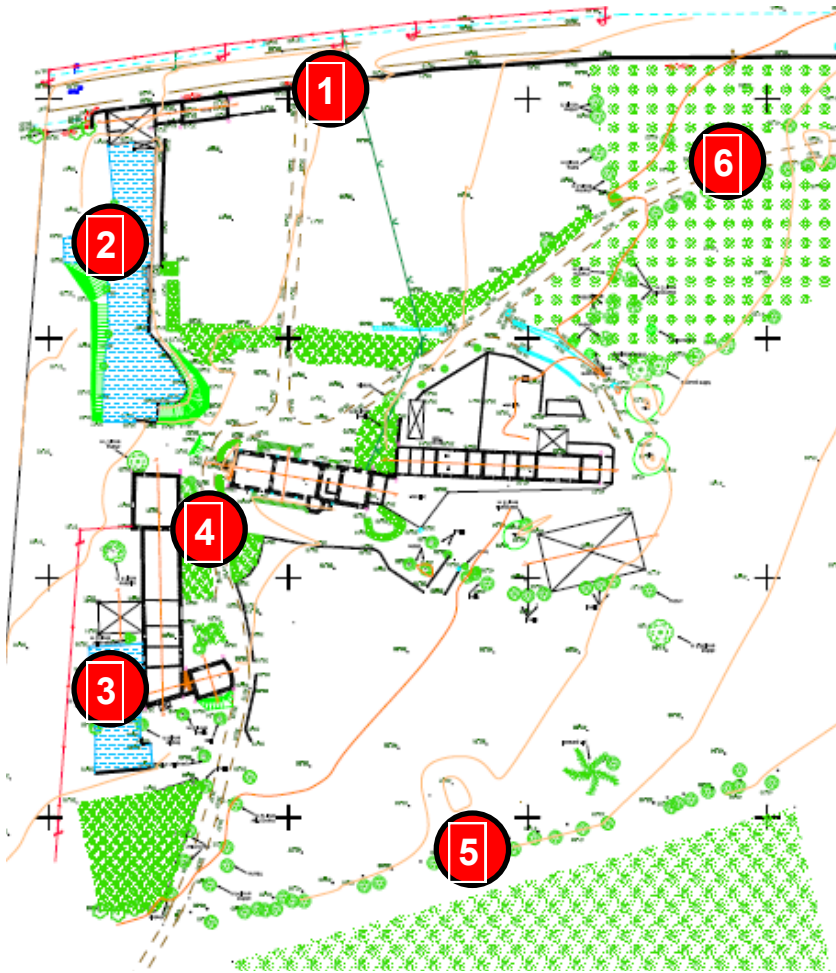
2 : dépendances Est (box chevaux, ...)



4 : dépendances Ouest



Eléments d'intérêt paysager



1 : le mur d'enceinte Nord (en pierres et son portail d'entrée) :
A noter que le portail ne se situe pas dans l'axe de la porte d'entrée principale du château



2 : lavoir Nord-Ouest
A noter la présence de ragondins qui fragilisent les berges en limite Ouest

3 : lavoir Sud-Ouest



4 : ancien puits

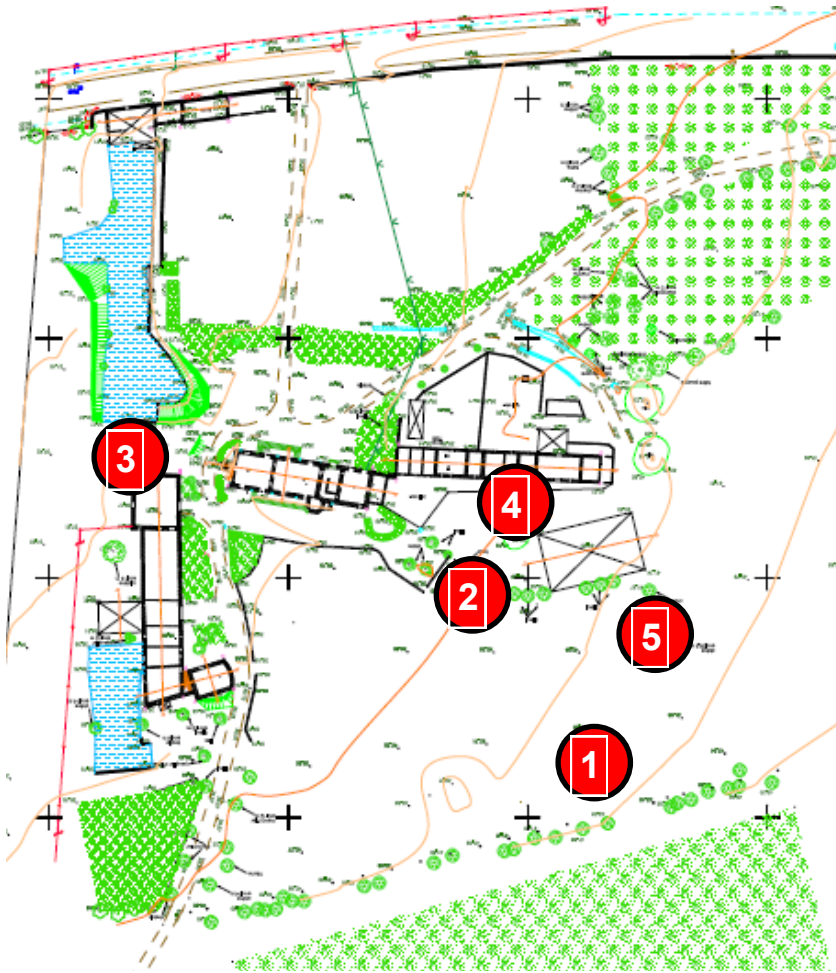


5 : allée Sud (entre une haie arborée de qualité et un taillis)



6 : allée Nord-Ouest : ancien accès au château depuis la RD 105

Eléments d'intérêt paysager : arbres remarquables (inventaire non exhaustif)



1 : pin parasol



2 : cèdres

3 : chêne au Nord du pressoir
(envergure : 17 m)

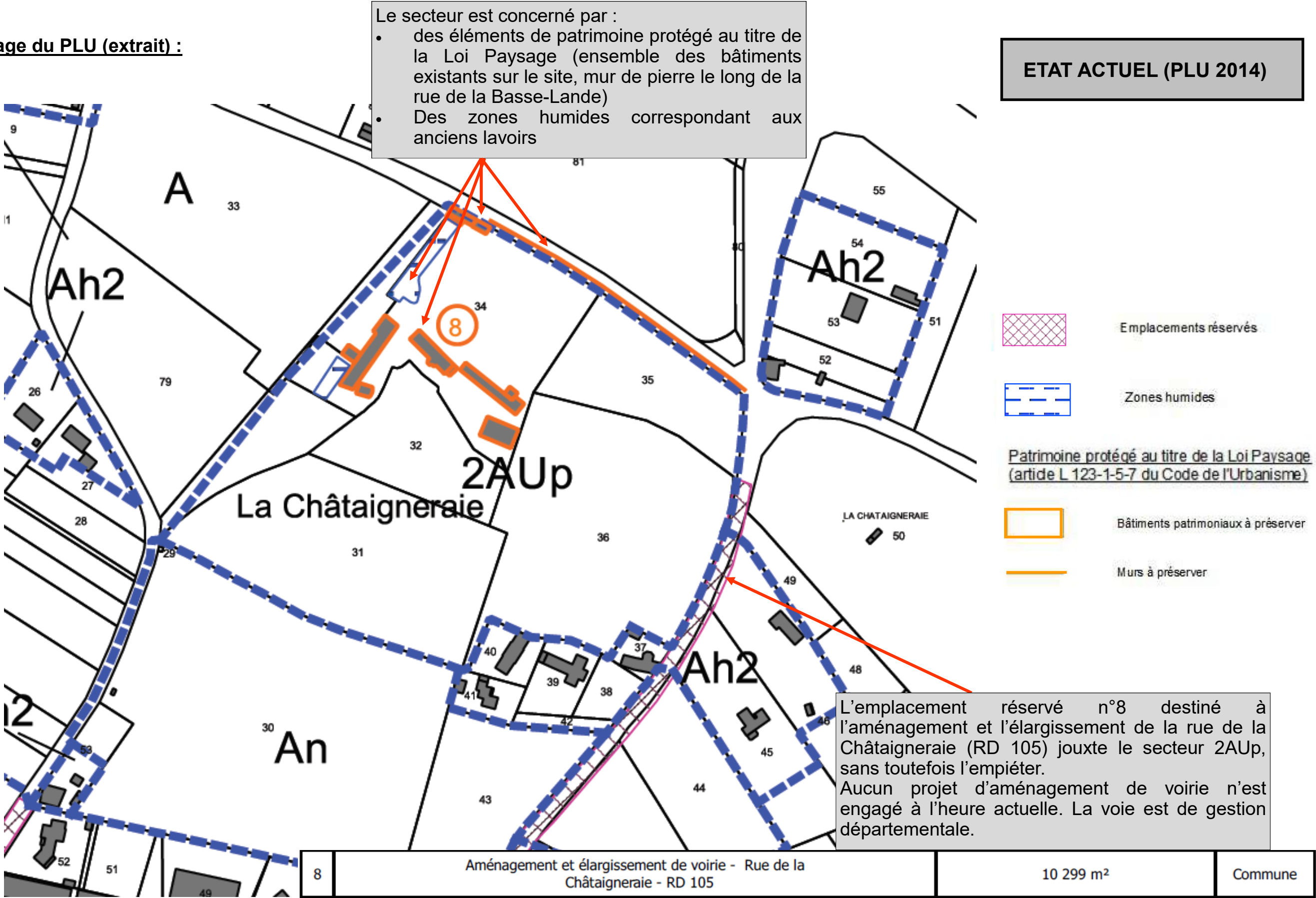


4 : ptérokaria
(envergure : 18 m)

5 : chêne isolé
(envergure : 26,8 m)



Plan de zonage du PLU (extrait) :



4 - Présentation et justification de l'erreur matérielle

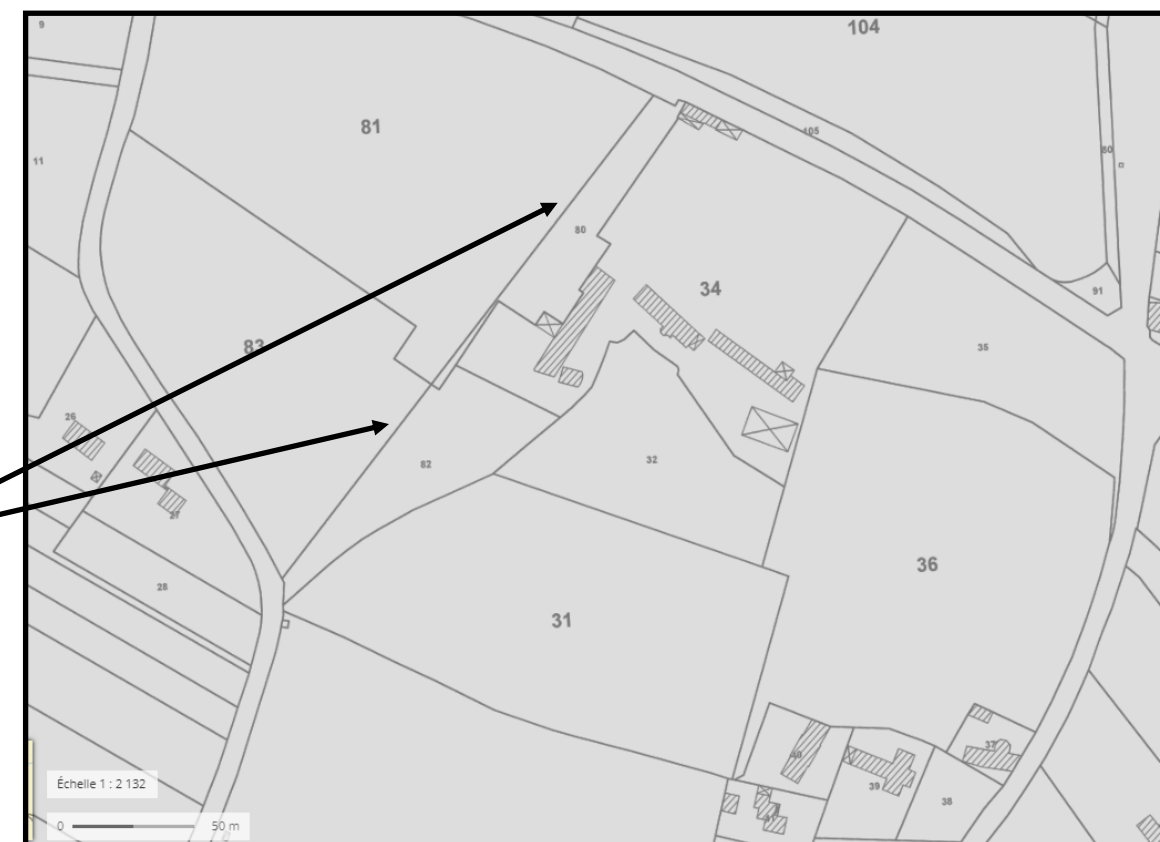
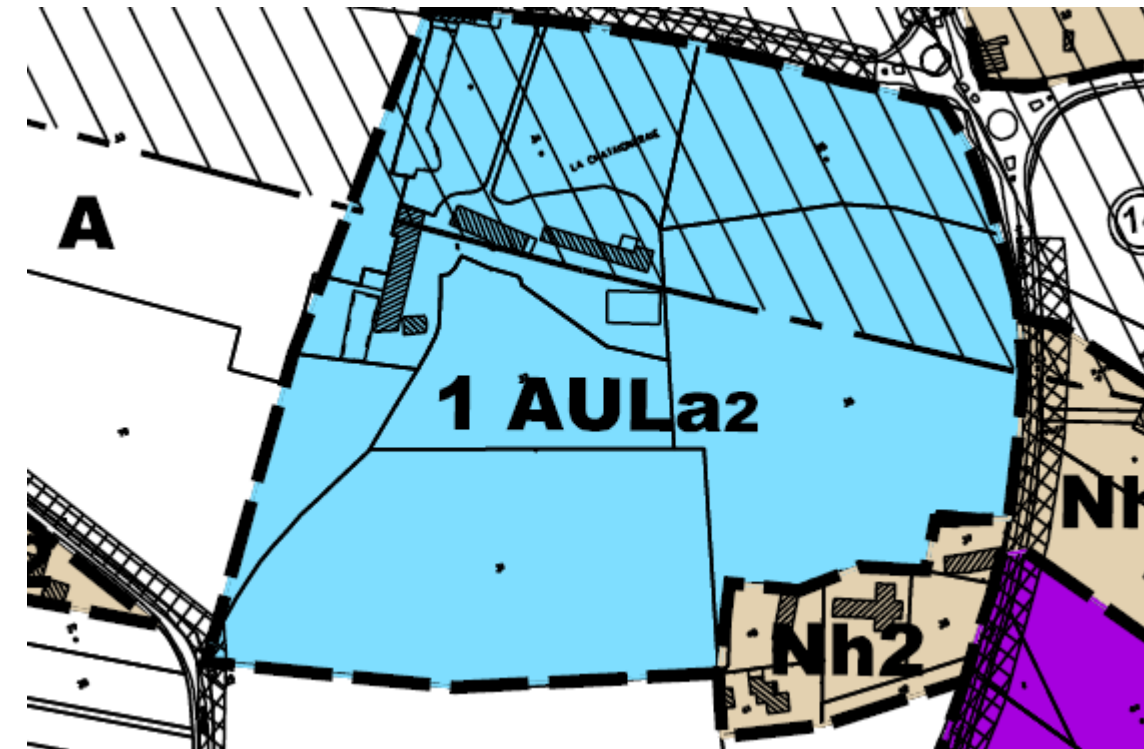
L'erreur matérielle concerne la délimitation de la zone 2AUp reportée sur les documents graphiques du PLU en vigueur.

Cette délimitation est issue de celle du PLU antérieur approuvé en 2005 : le périmètre reprend en effet à l'identique celui de l'ancienne zone 1AULa2 (voir extrait ci-contre).

Le nouveau PLU approuvé en 2014 ne tient pas compte de la modification et de l'évolution du support cadastral. Celui-ci a en effet été mis à jour suite à des remaniements opérés en 2003 qui ont eu pour effet de diviser des parcelles situées à l'ouest du domaine de La Châtaigneraie. La parcelle CE 82 était initialement cadastrée F 156 et la parcelle CE 80 était initialement cadastrée F 155. Une nouvelle limite parcellaire est donc apparue sur le support cadastral, constituant la nouvelle limite de la propriété du domaine de la Châtaigneraie.

Dans le cadre de la révision du PLU opérée en 2014, la délimitation de la zone 2AUp aurait dû s'appuyer sur cette limite afin de respecter la cohérence entre la propriété dans son ensemble et le projet de zonage, et non reprendre à l'identique le périmètre de l'ancienne zone 1AULa2.

La présente modification n°4 offre l'opportunité de rectifier cette erreur, en s'appuyant véritablement sur les limites cadastrales mises à jour (cf. extrait ci-contre).

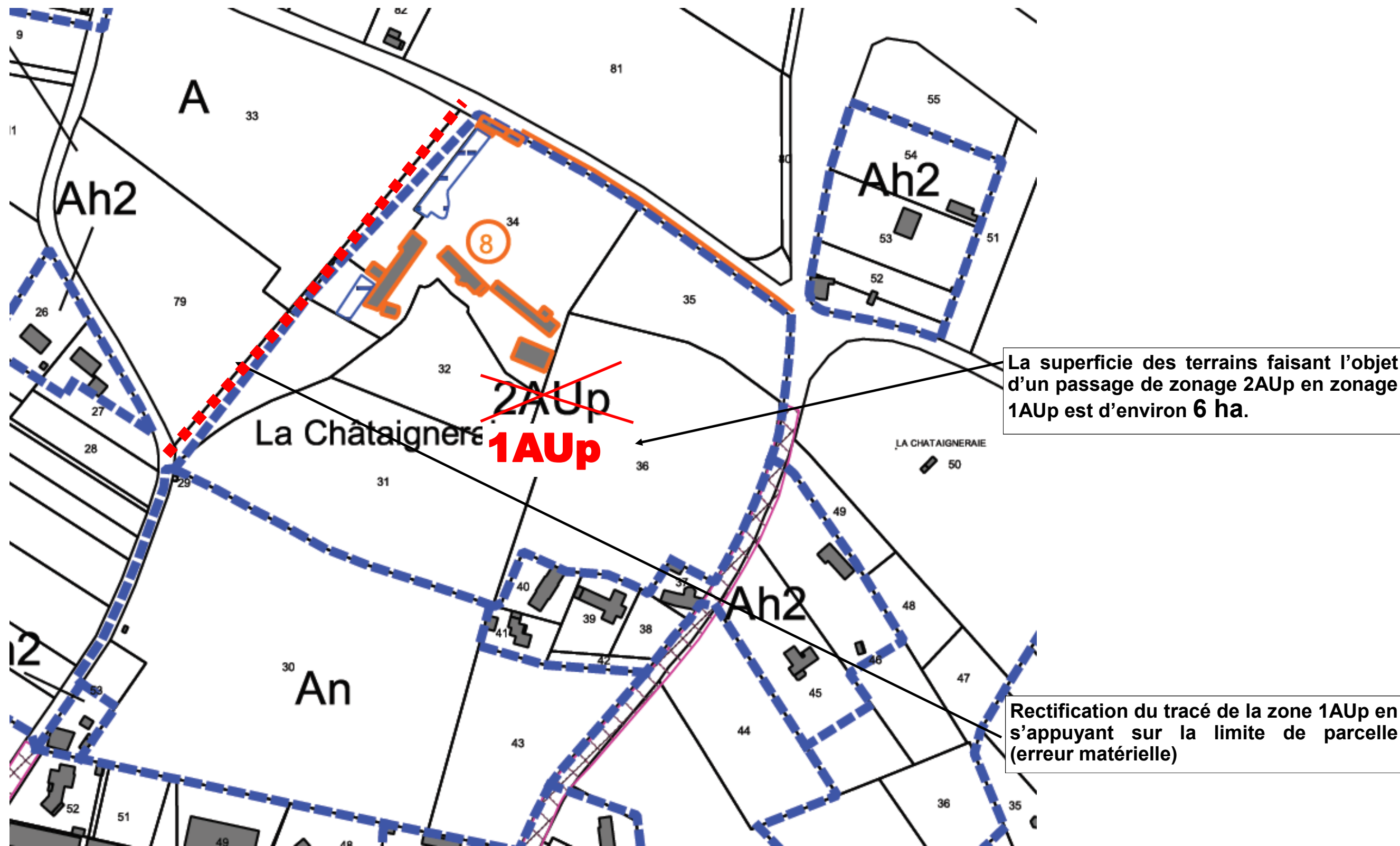


Cadastre à jour (source : cadastre.gouv.fr)
Limites parcellaires issues de
la division des parcelles F156 et F155.
Cette limite, qui n'apparaît pas sur les
documents graphiques du PLU en vigueur,
constitue la bordure Ouest du domaine de La
Châtaigneraie.

5 - Traduction réglementaire de l'ouverture à l'urbanisation

5.1. Modification du plan de zonage : secteur de La Châtaigneraie

Les modifications envisagées apparaissent en rouge



5.2. Création d'une nouvelle orientation d'aménagement

La Châtaigneraie

Légende

Espace à dominante végétale à constructibilité limitée :

Emprise au sol de l'ensemble des constructions limitée à 1500 m²

Emprise au sol par bâtiment limitée à 140 m² maximum (hors terrasse)

Arbres remarquables à préserver et à mettre en valeur

Haies arborées à préserver

Espace dont le caractère boisé doit être conservé (l'intégration de bâtiments y est admise, sous réserve d'une parfaite intégration à l'environnement)

Traitement des limites séparatives Sud-Est à dominante végétale (interface avec les habitations riveraines)

Accès secondaire (trafic limité) depuis le giratoire de La Châtaigneraie

Espace de mise en valeur du château et de ses abords :

Préservation et restauration des éléments architecturaux les plus remarquables

Bâtiments de faible intérêt patrimonial/architectural pouvant faire l'objet d'une démolition (restant néanmoins soumis à permis de démolir)

Cône de vue sur le château depuis la rue de la Basse-Lande à mettre en valeur

Mur de pierres à préserver et valoriser (pouvant être remanié ponctuellement dans un objectif de valorisation des perspectives sur le château)

Zones humides (lavoirs) à préserver et à mettre en valeur

Favoriser l'intégration paysagère des aires de stationnement et l'infiltration des eaux de ruissellement : au moins 20% d'espaces non imperméabilisés devront être conservés (hors places PMR)

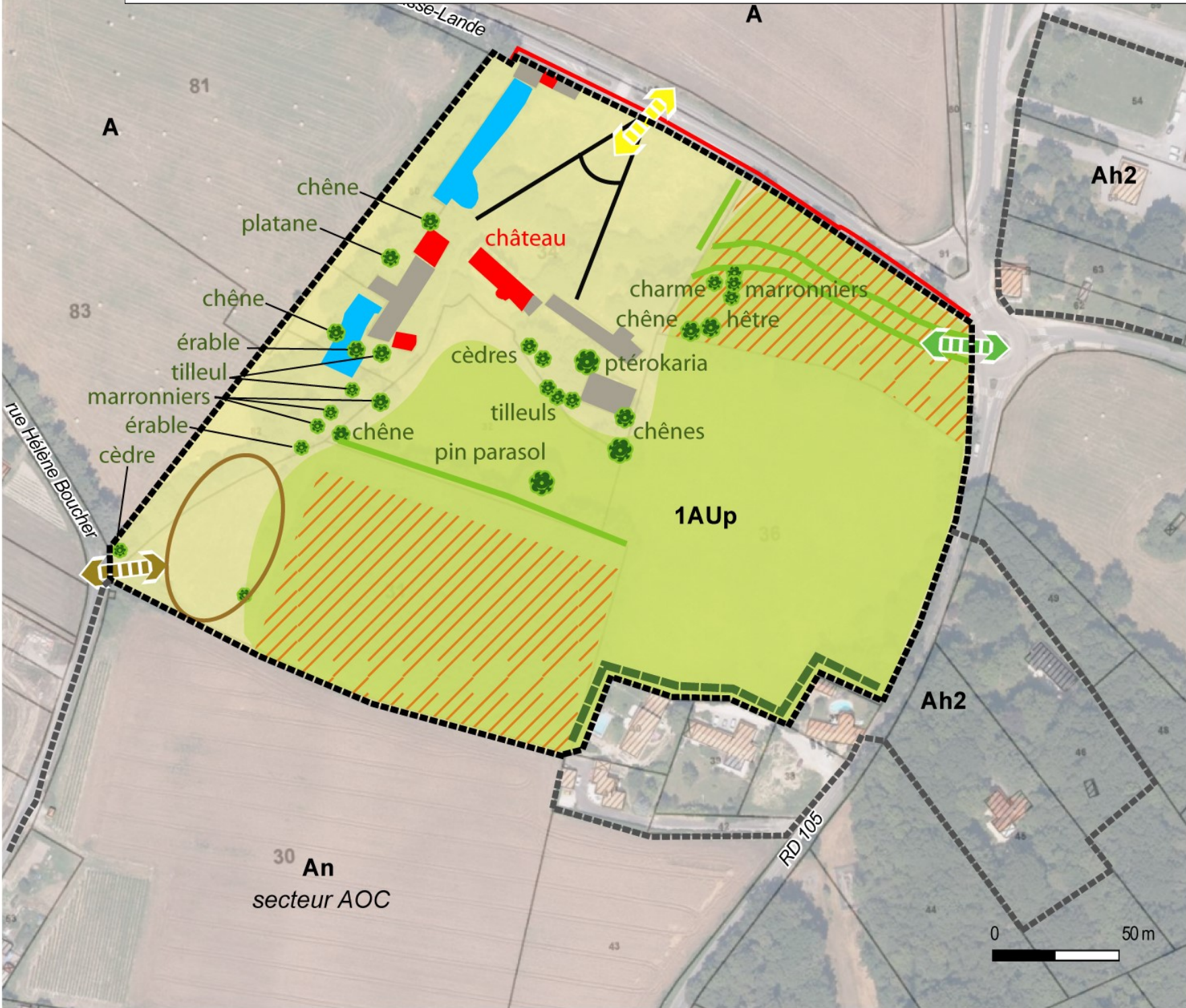
Accès parking principal par la rue Hélène Boucher

Accès exclusif (privé) par l'allée du château (rue de la Basse-Lande)

La création de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation consiste à :

- Encadrer les possibilités de construction et d'aménagement afin de s'assurer du maintien du caractère patrimonial et paysager du site,
- Préciser les éléments architecturaux et végétaux à conserver et à valoriser,
- Préciser les conditions de desserte et d'accessibilité au site,
- Intégrer la prise en compte de la présence d'habitat riverain ainsi que de secteurs AOC.

L'illustration graphique est donc intégrée au sein de la pièce n°3 (Orientations d'Aménagement et de Programmation).



5.3. Modification du règlement écrit : création d'une zone 1AUp et suppression de la zone 2AUp

Le règlement intégrera une zone 1AUp qui reprend les bases du règlement de la zone 2AUp. Il précise à l'article 2 que les futures constructions et aménagements réalisés sur ces secteurs devront être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation. Les éléments de présentation générale de la zone 1AUp précisent que les aménagements opérés ne doivent pas remettre en cause l'intérêt paysager et patrimonial du site et doivent concourir à sa mise en valeur.

ARTICLES 1AUp 1/2 - Occupations et utilisations du sol

Les destinations de constructions admises au sein du site sont limitées aux seules vocations prévues par le PADD : activités de services, bureau, hébergement hôtelier et touristique (notamment les gîtes) et autres équipements recevant du public. Les aménagements ou constructions annexes liées (bâtiment pour l'entretien du site, aires de stationnement, installations techniques) sont également admis.

La création de nouveaux logements n'est pas admise. La restauration et l'extension mesurée des anciennes habitations (château, maison du jardinier), est admise (il s'agit d'admettre quelques possibilités d'évolution tout en excluant la création de nouveaux logements).

ARTICLE 1AUp 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou privées

Hormis les reculs liés à la présence de la RD 105 (25 mètres minimum pour la partie située hors agglomération et 5 mètres minimum pour la partie en agglomération), le règlement veille à apporter suffisamment de souplesse dans l'implantation des constructions (pas de recul minimum), d'autant que certaines constructions existantes sont déjà implantées en limite de voie (maison du jardinier).

ARTICLE 1AUp 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

A l'instar des dispositions prévues à l'article 6, l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives reste libre. Toutefois, pour les limites situées au contact de parcelles habitées (secteur Ah2, au Sud-Est du secteur), un recul minimum de 5 mètres est imposé afin d'éviter les effets d'ombre portée et les vis-à-vis. En cohérence avec les dispositions prévues sur d'autres zones, un recul minimum de 10 mètres est aussi imposé par rapport à la limite de la zone An concernée par un secteur AOC.

ARTICLE 1AUp 9 - Emprise au sol

En complément des dispositions prévues à l'article 2 (limitation des emprises pour les constructions à usage d'hébergement ainsi que pour les constructions liées à l'entretien du site), l'article 9 impose une emprise au sol limitée (9% de la superficie de l'unité foncière au maximum) de l'ensemble des constructions existantes et projetées de manière à préserver le cadre paysager actuel et éviter une trop forte artificialisation.

ARTICLE 1AUp 10 - Hauteur maximale des constructions

En cohérence avec les dispositions applicables sur les zones A et Ah voisines, la hauteur maximale des constructions est fixée à 6 mètres à l'égout ou à l'acrotère, soit une hauteur inférieure à celle du château.

En cas d'exigences fonctionnelles ou techniques justifiées, des dépassements pourront toutefois être admis (jusqu'à 8 mètres maximum), sous réserve d'une bonne intégration architecturale et paysagère.

ARTICLE 1AUp 11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

La commune souhaite s'assurer d'une part que les extensions ou travaux opérés sur les bâtiments existants respectent leurs caractéristiques architecturales et patrimoniales, en excluant toute dénaturation de leur intérêt.

Pour les bâtiments dont l'absence de qualités architecturales ou patrimoniales serait justifiée, une démolition pourra être envisagée. Le règlement veille toutefois à ce que cette démolition (restant soumise à non opposition de la commune) s'inscrive dans une démarche de mise en valeur du site.

D'autre part, le règlement veille à cadrer l'insertion paysagère et architecturale des nouvelles constructions, y compris des annexes, en accord avec l'environnement du site.

Pour ce qui concerne les clôtures, le règlement précise que celles-ci doivent participer à la conception architecturale d'ensemble des constructions et des espaces libres de la propriété et s'intégrer au paysage environnant. Certains types de clôtures sont interdits (plaques de béton, plaques d'agglomérés non enduits, claustras, brande, ...) du fait d'un impact visuel trop important.

Le mur de pierres identifié aux documents graphiques du PLU le long de la rue de La Basse Lande devra être conservé. Dans la mesure où la qualité du cadre initial n'est pas altérée, un remaniement ponctuel est possible : il s'agit notamment de permettre le déplacement de l'accès dans la perspective de l'entrée du château, dans un objectif de revalorisation du panorama offert depuis la rue.

ARTICLE 1AUp 12 - Réalisation d'aires de stationnement

Le nombre de places de stationnement (réalisées sur le terrain d'assiette du projet) devra être dimensionné en fonction de la nature du projet de manière à satisfaire les besoins de l'opération.

Le règlement insiste sur la notion d'intégration paysagère des aires de stationnement afin d'en limiter l'impact visuel et environnemental.

ARTICLE 1AUp 13 - Espaces libres et plantations

Le projet devra rechercher non seulement la préservation des végétaux de qualité mais également leur valorisation. Les haies et arbres remarquables à préserver sont inscrits sur l'OAP.

Pour le recueil et la gestion des eaux pluviales, les surfaces perméables ou drainantes seront à privilégier, notamment pour les aires de stationnement.

L'aire de stationnement principale, accessible depuis la rue Hélène Boucher devra conserver au minimum 20% d'espaces non imperméabilisés de manière à prendre en compte cette gestion des eaux de ruissellement.

6 - Evaluation des incidences du projet de modification sur l'environnement

La présente modification s'inscrit dans une démarche visant à ouvrir une surface de l'ordre de 6 hectares à l'urbanisation à vocation d'activités tertiaires, de services ou de loisirs et ne vient pas modifier le PADD du PLU en vigueur. La constructibilité répond à une logique de préservation et de mise en valeur du patrimoine communal. Le respect des qualités patrimoniales, architecturales et environnementales du site est recherché. Pour rappel, le PLU approuvé en 2014 a fait l'objet d'une évaluation environnementale : les incidences du projet ont déjà été évaluées. Le PLU a en outre fait l'objet d'une démarche AEU (Approche Environnementale de l'Urbanisme) ayant permis un approfondissement de certaines thématiques (énergie, déplacements, approche TVB) et une association plus large des partenaires, notamment au travers de tables rondes thématiques.

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

La modification du PLU entraînera, par la construction de nouveaux bâtiments et aménagements annexes (stationnements, allées, ...), une imperméabilisation des sols et des émissions de gaz polluants supplémentaires. Les dispositions cumulées du règlement et des OAP limitent toutefois l'imperméabilisation du site : limitation de l'emprise au sol (article 1AUp9), aires de stationnement admises sous condition d'être en structure légère (article 1AUp2), incitation à l'infiltration des eaux pluviales, 20% minimum d'espaces non imperméabilisés...

Les eaux usées seront traitées en station d'épuration conformément au zonage d'assainissement. Le réseau actuel desservant le site (par la rue de la Basse Lande) est raccordé à la station d'épuration de Basse-Goulaine. Cette STEP (Moulin de l'île Chaland) mise en service en 1999 est en capacité suffisante (capacité nominale : 19400 EH) pour recevoir les effluents du secteur ouvert à l'urbanisation.

L'emplacement du site à proximité de lieux de vie (salle Le Quatrain, restaurant, centre-bourg de Haute-Goulaine, ...) permettra une limitation du recours à l'automobile ou des distances de trajets par rapport aux équipements, services et commerces que pourront fréquenter les visiteurs du site et donc une limitation des émissions de gaz à effet de serre. En outre, les principales aires de stationnement sont prévues au contact de l'entrée Sud-Ouest du site permettant ainsi de limiter le trafic des véhicules au sein du domaine.

2) Incidences sur le trafic, les déplacements et la sécurité

La présente modification, permettant la réalisation de bureaux, de gîtes ou autres équipements pouvant accueillir du public, entraînera un surplus de trafic sur les axes bordant le site (rue de la Châtaigneraie, rue de la Basse Lande, rue Hélène Boucher).

Les orientations d'aménagement du secteur intègrent des dispositions visant à répartir les flux. Les accès existants, qui bénéficient de bonnes conditions de sécurité, seront repris. Le maintien du sens unique sur la rue Hélène Boucher permet de limiter le trafic et de sécuriser l'accès au parking principal. Les deux autres accès seront réservés (non ouverts au public fréquentant le site).

A noter également qu'aucun stationnement lié au projet n'est admis sur le domaine public. Les besoins en stationnement devront tous être assurés au sein du domaine.

3) Impact économique du plan, impact sur l'agriculture, impact social

La présente modification n'entraînera pas d'incidences sur les espaces agricoles ou viticoles, le site n'étant pas exploité et n'est pas situé à proximité d'une exploitation. Un recul de constructibilité est imposé par rapport à la limite des espaces AOC.

L'arrivée de nouvelles activités tertiaires, de services ou de loisirs aura pour effet de conforter le dynamisme économique et touristique de la commune.

Il offrira de nouvelles capacités d'hébergement pour les visiteurs et touristes, dans un cadre exceptionnel et privilégié, à proximité de nombreux équipements et commerces communaux (et donc pouvant être à même de profiter de cet afflux de visiteurs). Le projet permettra surtout d'assurer le maintien d'une partie du patrimoine goulainais (le château se dégrade progressivement, certaines annexes menacent de tomber en ruine) et de permettre sa mise en valeur.

4) Incidences sur les milieux naturels

L'organisation du projet d'urbanisation s'appuie sur le maintien et la valorisation des éléments les plus remarquables, et notamment les zones humides (lavoirs) et les sujets arborés de qualité. A noter que les zones humides ont un intérêt écologique limité : il s'agit d'anciens lavoirs (artificialisation des berges), qui, faute d'entretien, s'enfrichent et s'érodent (érosion accentuée par la présence de ragondins). Ces deux zones humides ne sont pas, en outre, connectées à un réseau hydrographique ou à proximité d'un réservoir de biodiversité.

Une zone à constructibilité limitée est imposée par les orientations d'aménagement. Elle concerne l'essentiel du domaine et intègre notamment les deux espaces boisés, la partie plus ouverte à l'Est du site, la haie de chênes en bordure du bois Sud ainsi que plusieurs arbres remarquables. Seules les constructions à usage d'hébergement hôtelier et touristique y seront admises, dans une limite de 1500 m² d'emprise au sol maximum et de 140 m² maximum par bâtiment. Les incidences sur les milieux boisés resteront limitées : les OAP imposent la conservation du caractère boisé et la parfaite intégration de bâtiments à l'environnement. Le règlement de la zone 1AUp demande à étudier les projets de construction dans le sens d'une conservation des plantations de qualité.

Les arbres ont fait l'objet d'un inventaire précis dans le cadre de la réalisation du plan topographique. Les sujets les plus remarquables sont préservés au sein de l'OAP. Les zones humides inventoriées (lavoirs) sur les documents graphiques du PLU seront préservées et remises en valeur.

Le projet n'est pas concerné par des éléments de Trame Verte et Bleue du PLU, du SCoT du Pays du Vignoble Nantais ou par des continuités écologiques définies au SRCE des Pays de la Loire (cf. annexes) .

Le projet n'aura pas d'incidences sur le secteur Natura 2000 compte tenu de son éloignement (à environ 2 kilomètres), de la présence de la RN 249 en interface, du raccordement de ses eaux usées à la STEP de Basse-Goulaine, disposant des capacités d'épuration suffisantes.

5) Appréciation paysagère et des ambiances

Au regard des dispositions prévues au règlement et au travers des OAP visant à assurer l'insertion des constructions dans l'environnement, l'impact paysager du projet restera relativement limité. En tout état de cause, le projet devrait générer une 'plus value' paysagère par rapport à la situation actuelle (restauration du château et des annexes, mise en valeur des lavoirs, mise en valeur de la perspective sur le château depuis la rue de la Basse-Lande, restauration du mur de pierres et des portails d'entrée, ...). Si la partie Ouest, autour du château, est susceptible de connaître une densification de constructions (dans le respect des qualités patrimoniales du site et des perspectives sur le château), les parties Est et Sud resteront à dominante végétale et boisée. Le projet s'appuie sur la trame végétale existante à l'état initial pour valoriser le cadre paysager du projet.

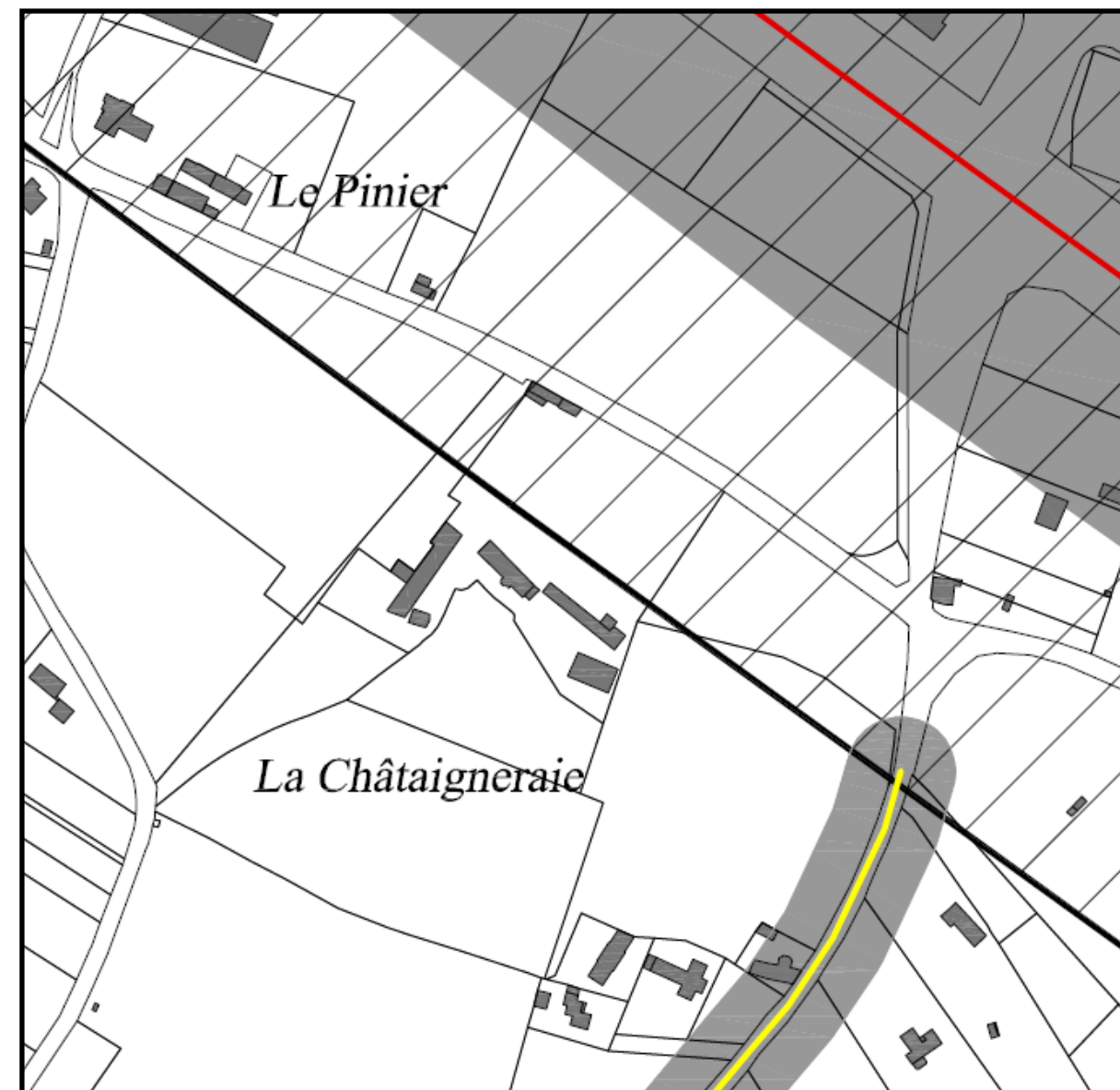
6) Impact sur la ressource énergétique

Le règlement écrit du PLU ne s'oppose pas à la pose de panneaux photovoltaïques ou solaires et permet la réalisation de projets contemporains ou s'appuyant sur des innovations techniques ou de développement durable (bioclimatisme, bâtiment basse consommation, recours à des énergies renouvelables...).

7) Incidences sur le bruit, les commodités de voisinage, les odeurs, la santé

La partie Nord du secteur est affectée par le bruit de la RN 249 (voir plan ci-contre, extrait du PLU) et bénéficiera de prescriptions d'isolement acoustique.

L'essentiel des activités, susceptible de générer des nuisances sonores, restera concentré sur la partie Ouest, autour du château, à l'écart des habitations riveraines. En outre, une zone tampon végétale est imposée par l'OAP en interface avec les habitations riveraines localisées au Sud-Est du site.



7 - Bilan des surfaces

La surface de la nouvelle zone 1AUp reprend celle de la surface de la zone 2AUp du PLU approuvé en 2014. Elle intègre cependant la rectification liée à l'erreur matérielle, correspondant à une surface d'environ 1500 m².

La surface de la zone 1AUp est ainsi portée à **6,09 ha** contre 5,93 ha pour la zone 2AUp initiale. En conséquence, la surface de la zone A adjacente est ajustée : elle totalise désormais **769,34 ha** contre 769,49 au PLU approuvé en 2014.

ANNEXES

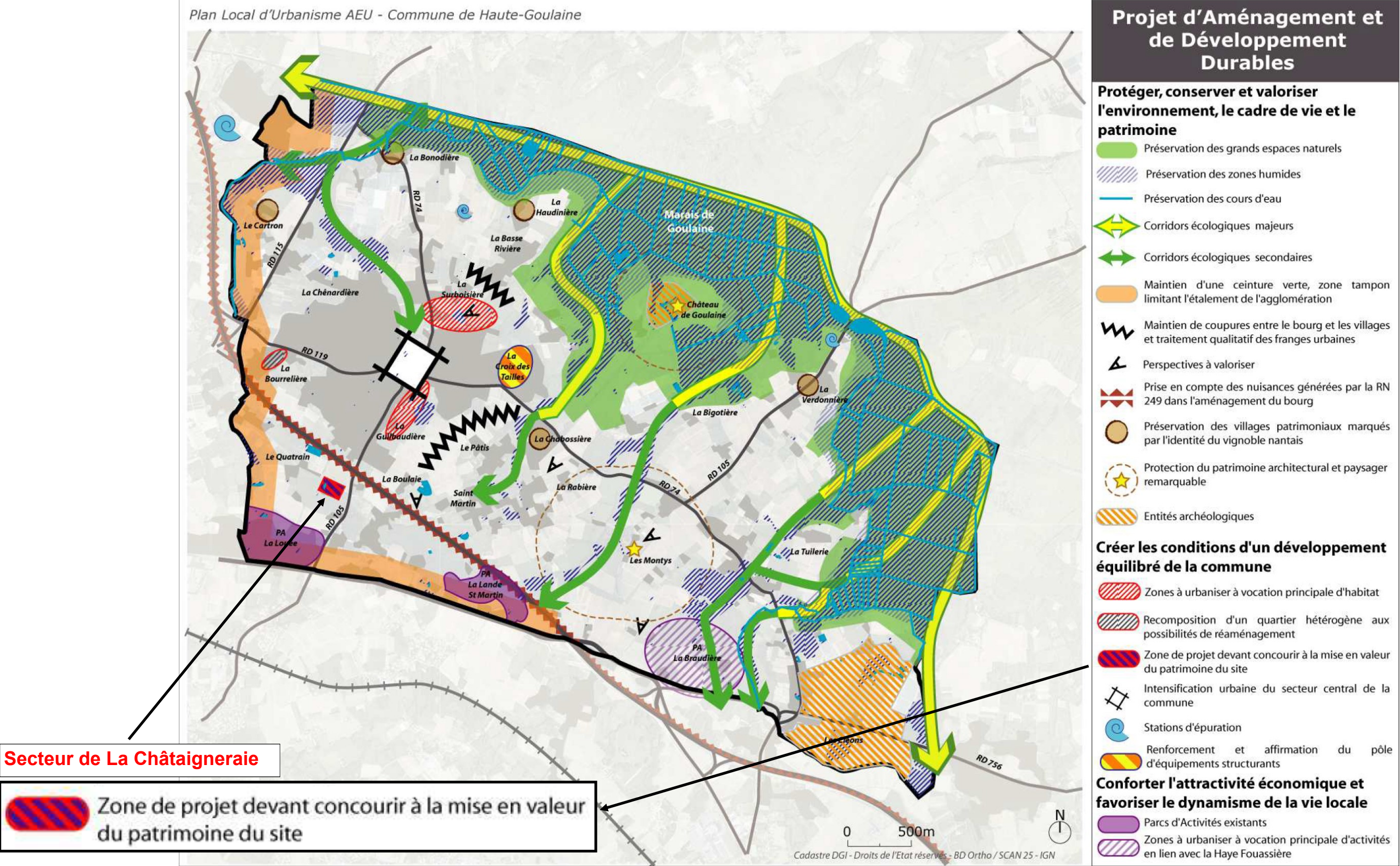
Annexe 1 : Extrait du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PLU en vigueur)

Annexe 2 : Extrait du SRCE des Pays de la Loire

Annexe 3 : Trame Verte et Bleue du SCoT du Pays du Vignoble Nantais

Annexe 4 : Trame Verte et Bleue du PLU approuvé en 2014

Annexe 1 : Extrait du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PLU en vigueur)



Annexe 2 : Extrait du Schéma Régional de Cohérence Ecologique des Pays de la Loire (SRCE)

Continuités écologiques

Réservoirs de biodiversité

- Sous-trame des milieux aquatiques
- Sous-trame boisée ou humide ou littorale ou milieux ouverts ou superposition de plusieurs sous-trames
- ▨ Sous-trame bocagère

Corridors écologiques "potentiels"
= dont l'emprise doit être précisée localement

- ↔ Corridors écologiques linéaires
- Corridors vallées
- ▨ Corridors territoires

Éléments de fragmentation potentiels

Éléments fragmentant ponctuels

- Référentiel des Obstacles à l'Ecoulement
- ✗ Ruptures potentielles aux continuités écologiques

Éléments fragmentant linéaires

- Niveau 1 = très fort
- Niveau 2 = fort
- Niveau 3 = moyen

Éléments fragmentant surfaciques

- Tâche urbaine

Éléments permettant le maintien des continuités écologiques

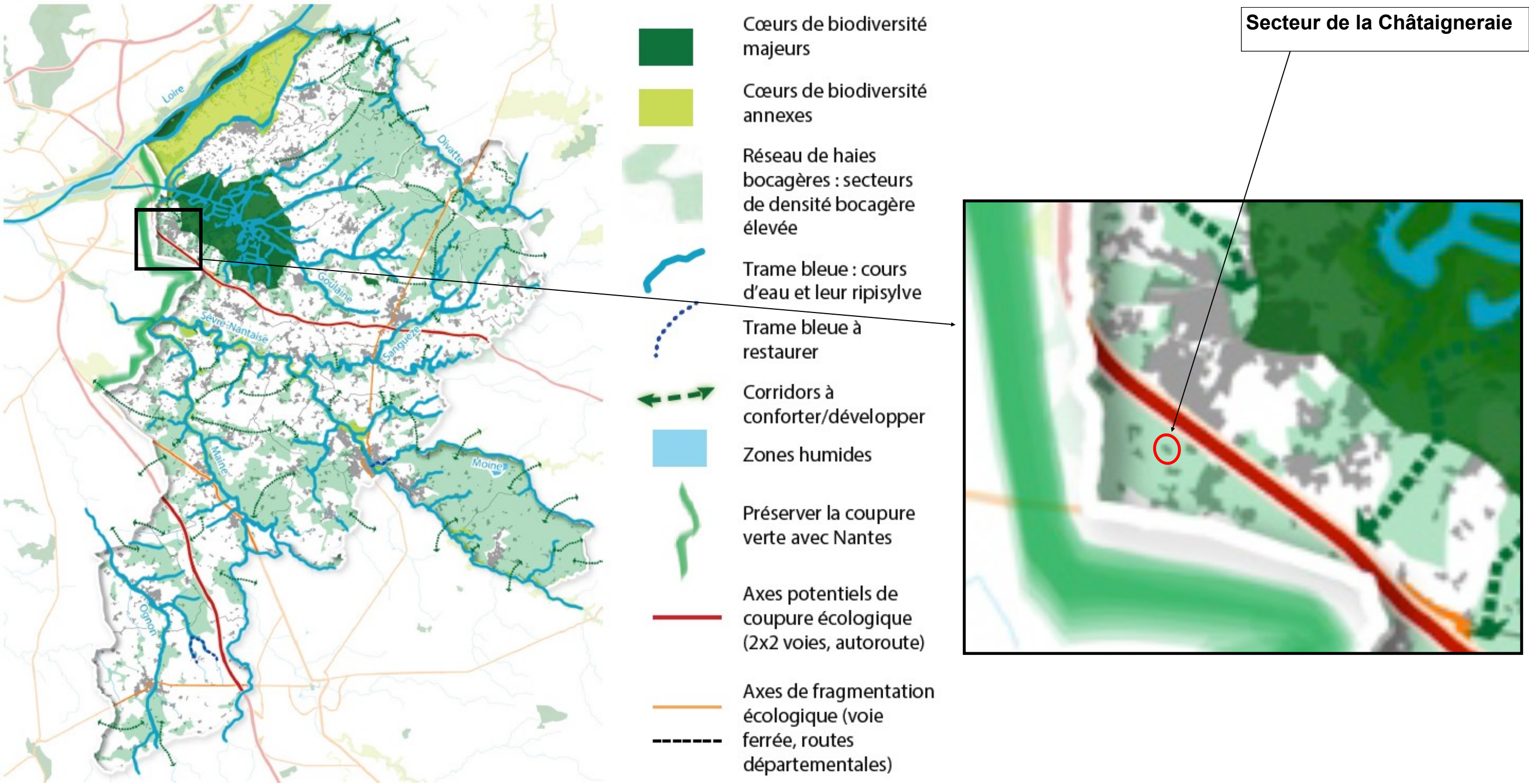
Ouvrages permettant le maintien des continuités

- Passage à faune
- Viaduc



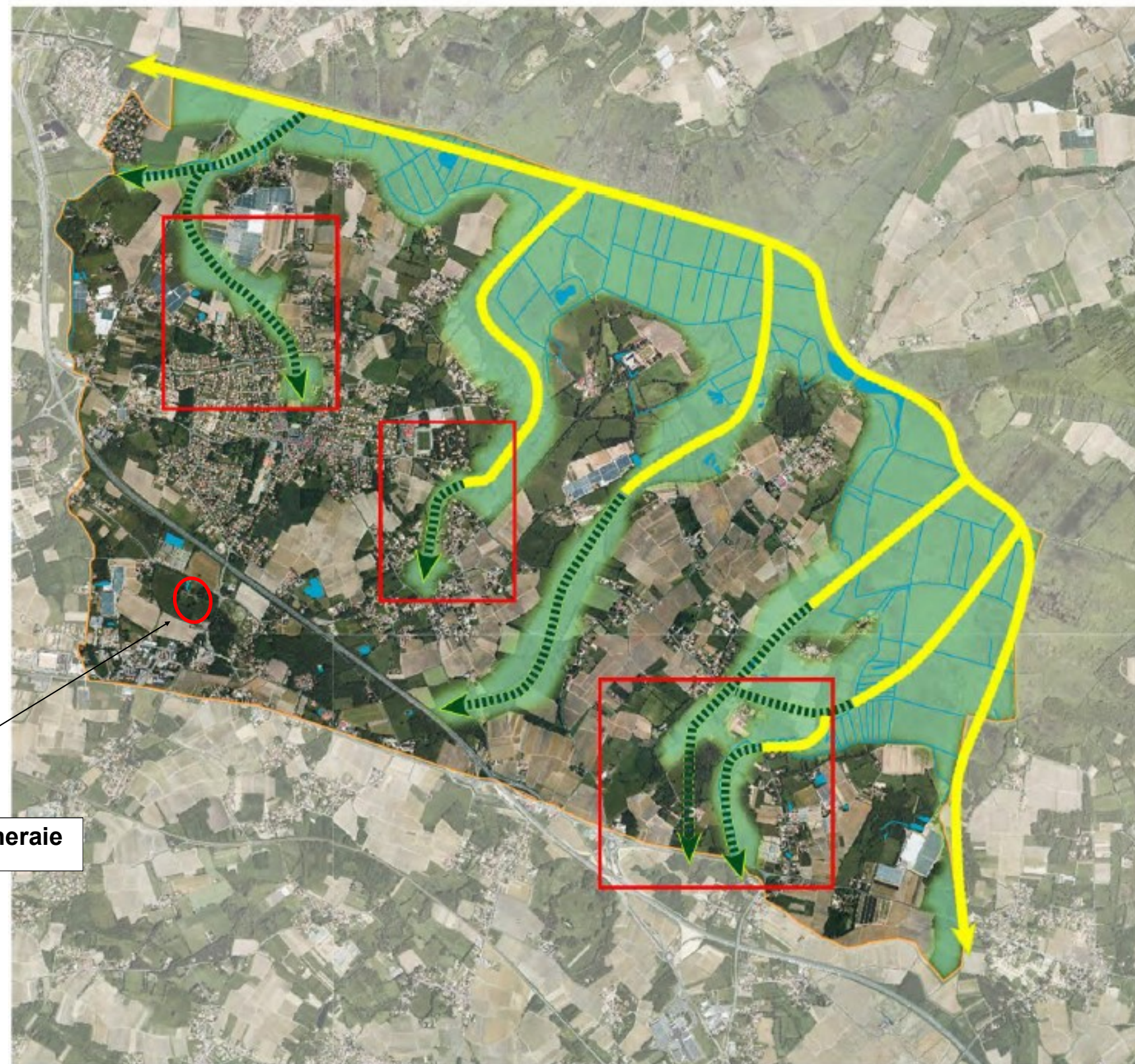
Annexe 3 : Trame Verte et Bleue du SCoT du Pays du Vignoble Nantais

Le secteur de la Châtaigneraie n'est pas concerné par un cœur de biodiversité mais se situe en secteur de densité bocagère élevée :



Annexe 4 : Trame Verte et Bleue du PLU de 2014

Plan Local d'Urbanisme AEU - Commune de Haute-Goulaine



Secteur de la Châtaigneraie

La Trame Verte et Bleue

- Réseau hydrographique
- Éléments de la Trame Verte et Bleue
 - Corridor écologique majeur
 - Corridor écologique secondaire
 - Espace "tampon" : zone élargie du corridor
- Secteur concerné par un zoom plus détaillé

0 500m
BD Ortho - IGN





PLAN LOCAL d'URBANISME

MAÎTRISE D'OUVRAGE : **Commune de Haute-Goulaine**

OBJET : **Modification n° 3 du Plan Local d'Urbanisme**

Février 2018

0 | PREAMBULE

La commune de Haute-Goulaine est dotée d'un Plan Local d'Urbanisme 2 (PLU) approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du **21 février 2014**.

Le PLU est un document évolutif qui doit s'adapter aux modifications des textes législatifs et réglementaires, ainsi qu'aux projets d'aménagement et de constructions que souhaite développer la commune afin de mettre en œuvre son projet de territoire. Ainsi, la commune sollicite une procédure de modification du document. Cette procédure se fera en parallèle de deux autres procédures de modification.

La commune de Haute-Goulaine souhaite mener une opération d'envergure afin de **requalifier et restructurer son centre bourg**. Cette opération devra s'intégrer dans l'environnement bâti et paysager préexistant. Le site est localisé au cœur de la commune de Haute-Goulaine.

La présente modification vise à faire **évoluer l'OAP** définie dans le PLU 2 pour l'adapter au projet de restructuration de l'espace du centre-bourg. Elle devra également permettre la **modification de zonage** d'une zone spécifique pour répondre aux nécessités du projet d'aménagement. Une mise à jour **du périmètre de gel** (ou secteur en attente de projet) complètera cette procédure.

La présente procédure de modification du PLU 2 a été prescrite par délibération du conseil municipal en date du 12 Mai 2017.

Haute-Goulaine est une commune attractive qui se situe dans l'aire d'influence de Nantes à moins de 10 km au sud-est de la métropole. Depuis plus de 60 ans, la commune connaît une croissance démographique soutenue et continue. À contrario, les espaces disponibles pour la construction de nouveaux logements et notamment d'opérations permettant d'intégrer des logements locatifs sociaux sont limités à court terme et ne permettent pas d'accueillir un projet d'aménagement. **C'est donc, pour répondre au besoin d'accueil des nouveaux ménages en leur proposant un cadre de vie qualitatif, inscrit dans une logique de proximité que Haute-Goulaine souhaite mener une opération de renouvellement urbain sur son centre-bourg.**

Le présent projet d'adaptation du document d'urbanisme porte donc sur :

- **La modification des dispositions réglementaires en vigueur :**
 - **Le zonage UAa sera redéfini au plan de zonage pour permettre la construction d'un front urbain sur l'actuel parking de la mairie. Cet espace actuellement classé en zone UA, sera donc classé en zone UAa après modification et soumis au règlement opposable de la zone.**
 - **Permettre l'évolution du bâti existant par la construction d'annexes et d'extensions limitées aux constructions existantes de maximum 30m² dans les « secteurs en attente de projet », définis selon l'article L151-41 du code de l'urbanisme.**
- **L'ajustement du plan de zonage :**
 - **Le périmètre de gel défini sur l'îlot situé entre la place de l'Eglise et la rue du Puits Bougreau sera modifié**

- **Le zonage de la zone UAa sera élargi au secteur de la Mairie, entre la rue Victor Hugo et la rue du Général de Gaulle**

- **La reprise et l'évolution de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation du centre-bourg :**
 - **Suite à des études opérationnelles, l'orientation d'aménagement et de programmation du centre-bourg sera amenée à évoluer pour correspondre au mieux au projet pressenti sur le site (îlots A1, A2, A3 et B).**

Table des matières

0 PREAMBULE.....	2
1 CHOIX DE LA PROCEDURE	5
2 CONTEXTE ET SITUATION	6
2.1 Haute-Goulaine, une commune attractive sous l'influence de l'agglomération Nantaise	6
2.2 Une volonté d'accompagner la croissance du territoire	9
2.3 Evolution du rythme de constructions	12
2.4 La restructuration du centre bourg, un projet structurant	14
3 ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT DU SITE	16
3.1 Occupation du Sol et de l'espace	16
3.2 Caractéristiques topographiques.....	17
3.3 Caractéristiques hydrologiques et gestion de l'eau.....	17
3.4 Paysage et patrimoine bâti.....	19
3.5 Milieux, éléments et patrimoines naturels	21
3.6 Risques naturels et technologiques	21
3.7 Pollutions, déchets, nuisances sonores et qualité de l'air.....	21
4 ADAPTATION DES ELEMENTS DU PLU 2	23
4.1 Evolution de l'OAP du centre-bourg.....	23
4.2 Evolution du zonage.....	27
4.3 Evolution du règlement.....	29
5 EXPOSE DES EFFETS NOTABLES SUR L'ENVIRONNEMENT	32

1 | Choix de la procédure

Le présent projet d'adaptation du document d'urbanisme s'inscrit dans le champ d'application de l'article L. 153-36 et suivants du Code de l'urbanisme et donc de la **procédure de modification**.

Article L.153-36 et L153-37 et L153-40 du Code de l'Urbanisme :

« Sous réserve des cas où une révision s'impose en application de l'article L.153-31, le plan local d'urbanisme est modifié lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions. [...]

La procédure de modification est engagée à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire qui établit le projet de modification.

[...]

Avant l'ouverture de l'enquête publique ou avant la mise à disposition du public du projet, le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire notifie le projet de modification aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9 »

***Au titre de l'article L.153-31 du Code de l'Urbanisme :**

« Le plan local d'urbanisme est révisé lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide :

1° Soit de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;

2° Soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;

3° Soit de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance »

Les dispositions proposées portent sur l'évolution du périmètre du zonage UAa, sur la redéfinition d'un périmètre de gel, ainsi que sur la mise à jour d'un schéma d'OAP.

Les modifications envisagées :

- 1. Ne portent pas atteinte aux orientations définies par le PADD**
- 2. Ne réduisent pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière,**
- 3. Ne réduisent pas une protection édictée en raison des risques de nuisances, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.**

2 | Contexte et situation

2.1 Haute-Goulaine, une commune attractive sous l'influence de l'agglomération Nantaise

2.1.1. Une position attractive

La commune de Haute-Goulaine bénéficie d'une situation géographique attractive. Située à proximité immédiate de la métropole nantaise, à moins de 10 km de Nantes, elle est desservie par de nombreux axes structurants :

- La RN 249, 2x2 voies qui relie Nantes à Cholet ;
- La RD 149 qui relie l'agglomération Nantaise à Poitiers via Clisson
- La RD 74 et la RD 115 qui traversent la commune de part en part et la connectent avec les communes voisines (Vertou, Le Loroux-Botttereau...)

Cartographie de contexte



La commune de Haute-Goulaine se situe à la confluence de plusieurs dynamiques et enjeux territoriaux : phénomène de périurbanisation de l'agglomération Nantaise, valorisation du vignoble Nantais, préservation des marais de Goulaine, pérennisation des villages maraîchers de Loire, maintien d'une identité locale...

Périmètre de l'intercommunalité



La commune de Haute-Goulaine fait partie de la communauté d'agglomération Clisson, Sèvre et Maine Agglo issue de la fusion des communautés de communes de Sèvre, Maine et Goulaine et de la Vallée de Clisson au 1er janvier 2017. La communauté d'agglomération compte 16 communes et près de 54 000 habitants.

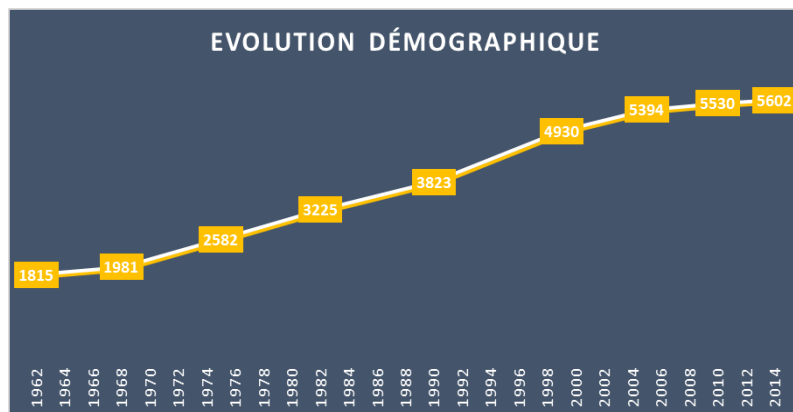
La commune fait également partie du syndicat mixte du Pays du Vignoble Nantais. Elle est incluse dans le périmètre du SCoT 2 du Vignoble Nantais, révisé et approuvé le 29 juin 2015, ce document fixe le cadre des objectifs de développement à l'échelle du Pays.

La commune de Haute-Goulaine s'étend sur près de 2059 hectares dont 375 hectares de marais et 216 hectares de vignes. Les marais de Goulaine sont reconnus en qualité de site classé et inscrit et font également l'objet d'une protection au sein du réseau Natura 2000.

La commune de Haute-Goulaine bénéficie d'un cadre de vie qualitatif entre vignes, marais et patrimoine historique remarquable, le tout à proximité de la métropole Nantaise.

2.1.2 Une conjoncture démographique positive

Evolution démographique

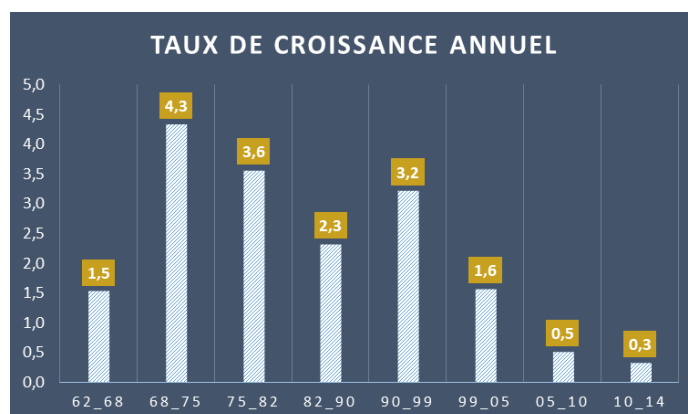
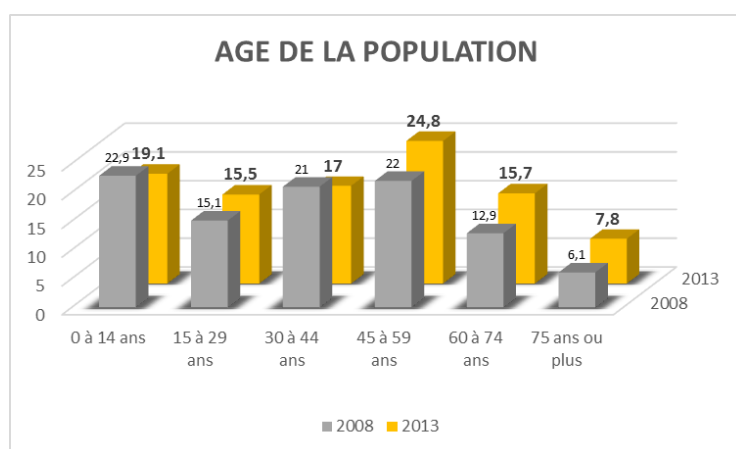


Depuis les années 60, la commune de Haute-Goulaine s'inscrit dans une dynamique démographique positive. Entre 1962 et 2014, la population communale a triplé passant de 1 815 habitants à plus de 5 600. Cette dynamique démographique est due en grande partie à un apport de population, corrélé au phénomène de périurbanisation observé sur la métropole Nantaise.

La commune connaît depuis 2005 un léger ralentissement de sa dynamique démographique. Ce ralentissement est à mettre en corrélation avec la baisse du nombre de constructions sur la commune. Baisse due, essentiellement, à des contraintes foncières et à une moindre réalisation de projets d'aménagement urbain que sur les décennies précédentes.

Taux de croissance annuel moyen

Le taux de croissance annuel moyen de la commune est historiquement élevé. Toutefois, entre 2010 et 2014 on observe un ralentissement de ce taux de croissance annuel qui atteint 0.3%. Cette tendance se justifie par l'ajustement de la stratégie foncière de la commune. En effet, entre 2010 et 2014 la commune de Haute-Goulaine œuvrait à l'élaboration de sa stratégie de développement. Cette stratégie s'est d'ailleurs déclinée à travers le PLU 2 approuvé en 2014.

Structure de population

La structure de la population est un élément essentiel qui permet de définir une stratégie prospective en matière de production de logements. La répartition de la population par tranches d'âge témoigne des dynamiques démographiques observées sur le territoire. Les 45 à 59 ans représentaient 24.8% de la population en 2013 contre 22% en 2008. La part de l'ensemble des tranches d'âge de moins de 44 ans a chuté entre 2008 et 2014.

Ce constat correspond à un roulement générationnel, les jeunes ménages s'étant installés sur la commune pour y fonder une famille dans les années 80-90 ont maintenant plus de 50 ans. S'ils restent vivre sur le territoire, leurs enfants, eux quittent la commune en faveur de territoires plus urbains. Ceci aboutit à un phénomène de vieillissement progressif de la population. L'enjeu pour la commune consiste donc à permettre le renouvellement générationnel de sa population et pour ce faire, inciter à l'installation de jeunes ménages.

Ce renouvellement générationnel est également nécessaire au regard de la capacité des équipements du territoire. Les écoles de Haute Goulaine, malgré un nombre d'habitants croissant ont accusé la fermeture de plusieurs classes ces dernières années. Les équipements sportifs, éducatifs, culturels et l'offre de commerces et services sur la commune sont de qualité, leur pérennité dépend de l'évolution démographique mais également de l'évolution de la structure de la population. L'accueil de nouveaux habitants est nécessaire au maintien de la qualité de vie et du dynamisme de la vie locale.

Evolution des soldes naturels et migratoires

Augmentation du nombre de naissances

	1968 à 1975	1975 à 1982	1982 à 1990	1990 à 1999	1999 à 2008	2008 à 2013
Variation annuelle moyenne de la population en %	3,9	3,2	2,1	2,9	1,2	0,3
due au solde naturel en %	1,3	0,6	0,7	0,8	0,4	0,1
due au solde apparent des entrées sorties en %	2,6	2,6	1,5	2,0	0,8	0,2
Taux de natalité (‰)	20,7	14,2	12,2	13,4	11,8	8,0
Taux de mortalité (‰)	8,1	7,9	5,3	5,4	7,3	7,3

Installation de jeunes ménages sur le territoire

La commune de Haute-Goulaine connaît une baisse de son solde naturel (passé de +0.4%/an entre 1999 et 2008 à +0.1%/an entre 2008 et 2013). Cette baisse est due à une chute du taux de natalité relative au roulement générationnel évoqué précédemment, mais également, à la présence de deux maisons de retraite sur le territoire et d'un foyer logement. La commune connaît également une baisse de son solde migratoire (0.8%/an entre 1999 et 2008 contre 0.2%/an entre 2008 et 2013).

La volonté de relance d'attractivité de la commune et notamment, vis-à-vis de jeunes ménages et à la faveur d'une diversité des profils accueillis doit se traduire de manière effective, elle passe par un niveau de services, d'équipements et de logements adaptés. La commune de Haute-Goulaine entend se donner les moyens d'atteindre cet objectif. Elle souhaite renforcer son offre en logements afin de répondre au mieux aux besoins primaires du parcours résidentiel. Le projet immobilier porté sur le secteur du centre bourg est intégré dans cette stratégie de diversification du parc de logements. Sa programmation, notamment en logements sociaux, vise spécifiquement à répondre à l'enjeu de l'accueil de jeunes ménages ainsi qu'aux obligations légales de la commune. L'aménagement de ce site s'inscrit dans un contexte plus large, allant dans le sens du développement des logiques de proximité.

2.2 Une volonté d'accompagner la croissance du territoire

L'accompagnement de la croissance démographique est un des objectifs communs du SCOT du Pays du Vignoble Nantais et du PLU de la commune de Haute-Goulaine.

2.2.1 Scot du pays du vignoble nantais

Le SCOT 2 du Pays du Vignoble Nantais (approuvé en juin 2015) affiche des objectifs visant à encadrer la croissance démographique soutenue à la fois à l'échelle du Pays et à l'échelle des communes membres.

Extrait du PADD du SCOT du vignoble Nantais

Organiser le développement pour un renforcement de la qualité urbaine des « villes, bourgs et villages » du Pays du Vignoble Nantais au service des habitants et des entreprises du territoire

Le Pays du Vignoble Nantais construit son organisation urbaine autour de trois grands axes parallèles et complémentaires :

1.1. Maîtriser les flux tout en prenant appui sur la dynamique qu'ils induisent

1.2. Maîtriser le développement démographique :

Ainsi, dans son développement, le Pays du Vignoble Nantais :

- > S'organise pour maîtriser, au-delà de la gestion de l'espace, les pressions sur les ressources, notamment financières, découlant de l'effort constructif, compte tenu notamment de la part de renouvellement urbain qu'il comporte.
- > Dirige, de manière préférentielle, les flux sur des pôles urbains bien connectés, en mesure de disposer d'une capacité foncière ou d'une réceptivité adaptée, et possédant une bonne couverture en équipements et services à la population.
- > Mène à l'échelle du Pays du Vignoble Nantais, une stratégie foncière permettant de maintenir la capacité à assurer les mixités générationnelles et sociales, ainsi que la capacité à accueillir des activités économiques sur les différentes parties du territoire, quelle que soit l'intensité de la pression induite par la proximité ou la connexion à l'agglomération nantaise, en vue de se préserver notamment d'une segmentation générationnelle et sociale Est-Ouest.
- > Intensifie et partage l'effort autour du logement à loyer modéré et de l'accession sociale à la propriété, en le localisant préférentiellement dans les pôles de centralité, et en lien avec les infrastructures et services de transport collectif

Pour répondre à cet enjeu de maîtrise du développement démographique, le Document d'Orientation et d'Objectifs (DOO) a déterminé un objectif global de développement résidentiel : **de 10 620 logements d'après le scénario retenu d'une croissance démographique de +1.7%/an soit une population de 123 000 habitants pour 2025/2030 à l'échelle du Pays.**

Extrait du DOO du SCOT du Vignoble Nantais

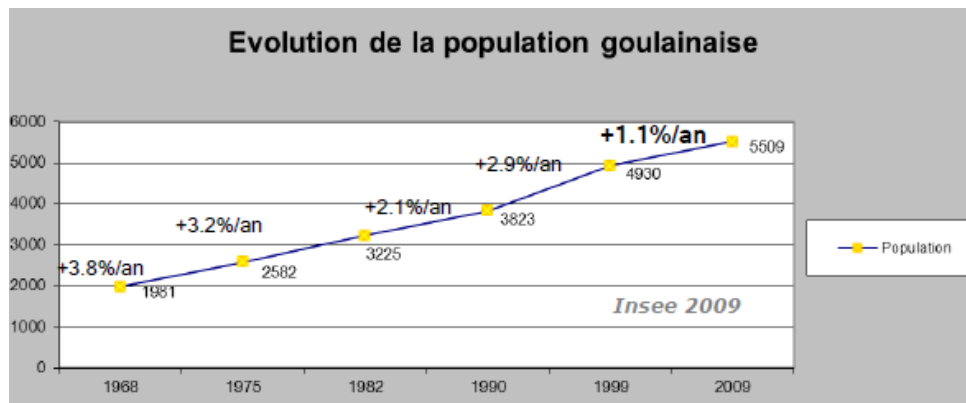
	CC	Communes	Nombre total de logements (valeur indicative)
équilibre	CCLD	La Chapelle-Basse-Mer / Le Loroux-Bottereau / St-Julien-de-Concelles	2 208
		La Chapelle-Basse-Mer	480
		Le Loroux-Bottereau	972
		St-Julien-de-Concelles	756
	CCVC	Clisson / Gétigné / Gorges	1 920
	CCV	Vallet	1 056
	CCVC	Vieilleville	504
	CCSMG	La Haye-Fouassière	540
	CCVC	Aigrefeuille-sur-Maine	480
	CCSMG	Haute-Goulaine	480
		Sous-total	7 188
intermédiaire	CCVC	Boussay	252
	CCV	La Chapelle-Heulin	276
	CCSMG	Château-Thébaud	312
	CCLD	Le Landreau	276
	CCVC	Maisdon-sur-Sèvre	252
	CCV	Le Pallet	264
	CCVC	Remouillé	168
	CCVC	St Hilaire-de-Clisson	180
	CCVC	St Luminé-de-Clisson	180
		Sous-total	2 180
proximité	CCLD	Barbechat	120
	CCV	La Boissière-du-Doré	120
	CCVC	Monnières	192
	CCV	Mouzillon	228
	CCVC	La Planche	228
	CCV	La Regrippière	132
	CCLD	La Remaudière (*)	132
	CCSMG	St-Fiacre-sur-Maine	120
		Sous-total	1 272
		Total SCoT	10 620

Ces objectifs de construction de nouveaux logements sont répartis selon les polarités du territoire. **Haute Goulaine est identifiée comme centralité d'équilibre « d'avenir »** c'est-à-dire « qu'elle est appelée à développer significativement ses fonctions résidentielles et économiques en lien avec les infrastructures de transport (...). **Les communes identifiées comme pôles de centralités d'équilibre (structurants et d'avenir) ont vocation à accueillir 68% de l'offre en logements créée. »**

Ainsi l'objectif de production de logements pour **Haute Goulaine** fixé par le SCOT est de **480 logements d'ici 2025/2030.**

2.2.2 PLU de la commune de Haute-Goulaine

Tableau extrait du rapport de présentation du PLU



L'accompagnement de la croissance démographique de la commune est un objectif majeur affiché dans le PLU communal. Le document approuvé en 2014, projetait une croissance moyenne annuelle similaire à la période de référence (1999-2009) soit 1.1% par an.

L'objectif affiché de **production de logements** dans le PADD est **fixé à 40 logements par an** sur la durée du PLU 2.

Extrait du PADD du PLU 2 approuvé en 2014

Créer les conditions d'un développement équilibré de la commune
Maîtriser le rythme de développement de la commune Le projet vise un développement raisonné du territoire de Haute-Goulaine : - S'appuyant sur une analyse préalable de la capacité d'accueil du territoire communal - Identifiant les potentiels de renouvellement urbain - S'inscrivant dans le cadre défini par les documents d'ordre supérieur Le projet respecte ainsi l'objectif de maintien du rôle de polarité locale à l'identité rurale préservée joué par la commune. Rappel des données sociodémographiques et des éléments de cadrage : > 4 930 habitants en 1999 et 5 509 habitants en 2009 → Environ 53 habitants supplémentaires chaque année et un Taux de Croissance Annuel Moyen de 1.1%. > Objectif SCoT / PLH : 42 logements par an sur la période 2007-2027 (NB : cet objectif constitue l'enveloppe de logements maximale à réaliser sur la commune de Haute-Goulaine à horizon 20 ans). > Potentiel de logements constructibles en dents creuses dans le centre-ville et les villages : 32 logements (application d'un coefficient de rétention de 50% environ) > Environ 40 logements commencés chaque année entre 1990 et 2010 (diminution depuis 2006 : environ 25 logements par an entre 2006 et 2010) > Des opérations autorisées et des projets en cours (Belhâtre / hameau de La Pinelière) : 110 logements environ. Au regard des logements construits ces dernières années, des opérations d'aménagement en cours ou en projet et du potentiel d'optimisation des « dents creuses », et en adéquation avec les objectifs du SCoT et du PLH, un objectif maximal d'une quarantaine de logements par an, tout en portant un effort sur la diversification du parc de logements apparaît cohérent avec la capacité d'accueil du territoire communal. Ce rythme permet entre autres d'assurer la pérennité des équipements municipaux et est cohérent avec la capacité épuratoire des stations. Cet objectif intègre la production de logements locatifs sociaux, de logements en accession sociale à la propriété et de logements adaptés à des publics spécifiques (jeunes ménages, personnes âgées, à mobilité réduite).

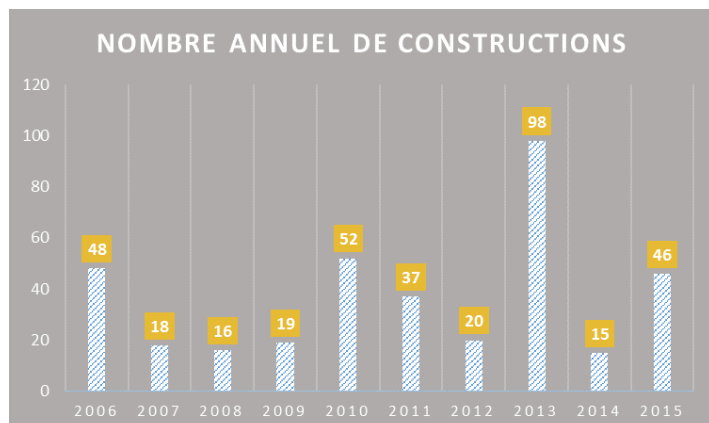
2.3 Evolution du rythme de constructions

2.3.1 La dynamique de construction observable sur la commune

Le PLU 2 définit un objectif d'un nombre moyen de logements à construire par an de l'ordre de 40 logements. Sur la période 2006-2015, le nombre de logements annuellement produits correspondait à cet objectif puisqu'il s'élevait à **41 logements par an**.

Evolution du nombre de logements commencés par an depuis 2006

Source : Sitadel, logements commencés par an



Sur la période 2007-2009 la commune a construit moins de logements. Ce phénomène s'observe à l'échelle nationale et s'explique en grande partie par la crise économique qui a lourdement impacté le domaine de l'immobilier.

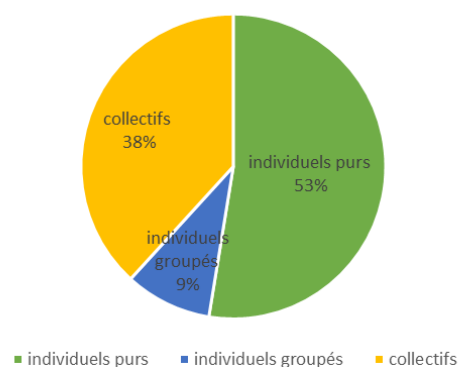
La production importante de logements en 2013 est due à une volonté de rattrapage du peu de logements construits les années précédentes mais également à une maturation des projets de développement communaux.

Typologie de logements produits entre 2006 et 2015

Source : Sitadel, logements commencés par an

Le PADD du PLU 2 approuvé en 2014 mettait l'accent sur la nécessité de diversifier la production de logements afin de répondre aux évolutions de la structure de la population et à l'ensemble des besoins du parcours résidentiel. Entre 2006 et 2015, 53% des logements construits étaient des logements individuels purs soit 194 logements au total, 38% des logements étaient des logements collectifs soit 141 logements et 9% des logements individuels groupés soit 34 logements. La démarche de diversification du parc de logements fait partie intégrante de la stratégie de développement de la commune. Elle est notamment intégrée de manière transversale dans la stratégie d'aménagement du centre bourg.

TYPOLOGIE DE LOGEMENTS PRODUITS



2.3.2 Le bilan de constructions du PLU

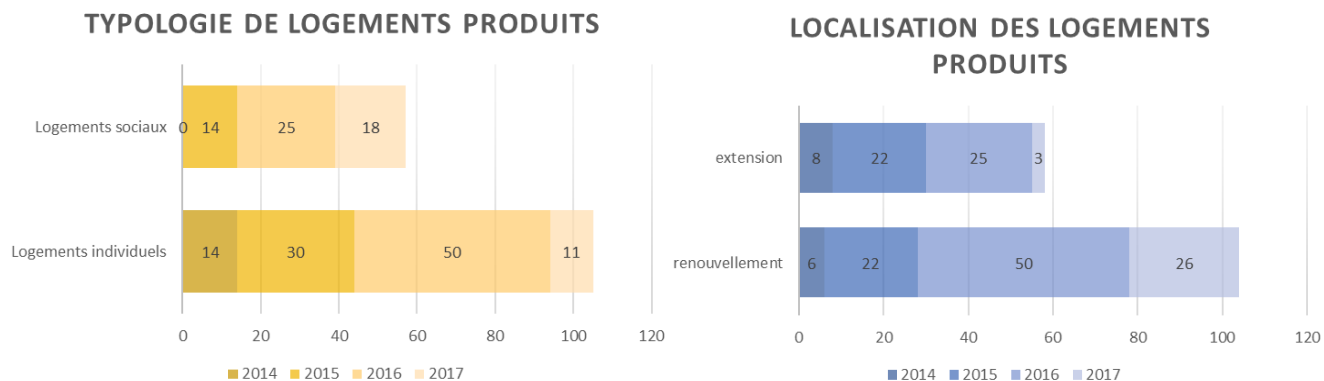
Entre 2014 (année d'approbation du PLU 2) et 2017, ce sont 162 logements (d'après les permis de construire délivrés en mairie) qui ont été autorisés sur la commune de Haute-Goulaine, **soit une moyenne de 40 logements par an** qui correspond à l'objectif défini dans le PLU communal.

Le PLU 2 de Haute-Goulaine affiche, en conformité avec la loi Duflot, un objectif de construction de **40% de logements sociaux dans sa production de logements neufs**. Sur les 162 logements produits entre 2014 et 2017, 57 logements étaient des logements sociaux cela représente 35% de la production totale de logements sur cette période. **Si l'on considère uniquement les opérations d'aménagement d'ensemble (six opérations réalisées entre 2014 et 2017 dont deux situées en secteur de mixité sociale renforcée), la production de logements sociaux représente alors, 79% de la production de logements neufs**. Ainsi, la collectivité a engagé de réels efforts en faveur de la production de logements sociaux. Les projets en cours sur le territoire communal vont dans le sens de la poursuite de cette dynamique de production de logements sociaux.

La localisation des logements correspond également aux objectifs affichés dans le PADD du PLU 2, 64% des logements produits entre 2014 et 2017 étaient situés en comblement à l'intérieur de l'enveloppe urbaine. Seuls, 58 logements ont été bâtis en extension, essentiellement sur des terrains en division parcellaire. Cette majorité de logements construits en renouvellement urbain a une incidence notable. Elle a permis de répondre aux objectifs fixés en matière de réduction de la consommation d'espaces.

Typologie et localisation des logements produits depuis 2014

Source : données communales



Total = 162 logements

L'ensemble des modifications du PLU en cours prévoyant, l'ouverture à l'urbanisation de la Surboisière, de la Bellaudière et la réalisation du projet de centre bourg devraient permettre la construction de 250 logements à horizon 2025.

2.4 La restructuration du centre bourg, un projet structurant

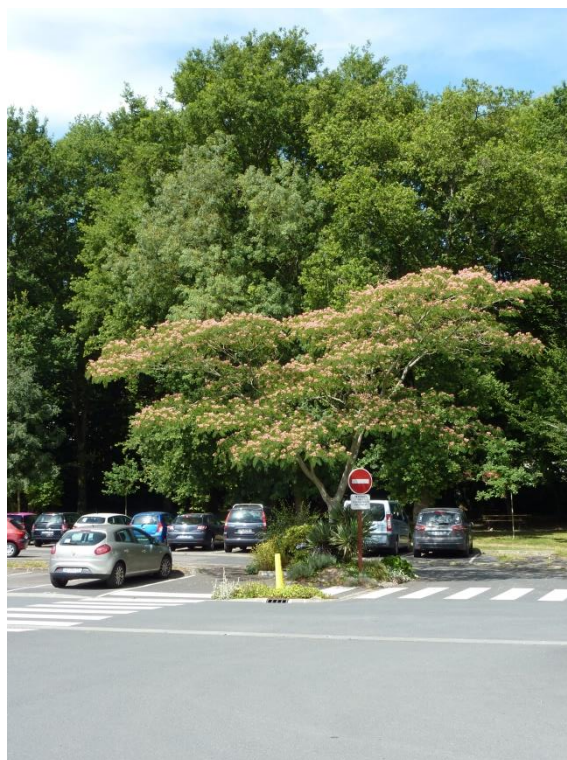
2.4.1 Un îlot multifonctionnel

Au cours de ces vingt dernières années, Haute-Goulaine s'est profondément transformée au rythme des constructions nouvelles et de l'accroissement de la population (+ 26 % entre 1995 et 2015). Or, cette extension urbaine sous la forme de lotissements ne s'est pas accompagnée d'une évolution simultanée du centre-bourg. **Secteur névralgique et lieu identitaire, ce dernier doit nécessairement s'adapter.**

Le secteur du centre-bourg est tout à fait stratégique, sa restructuration doit permettre de rénover et moderniser le bâti en rendant l'espace encore plus agréable à vivre, dynamiser les commerces et les services Goulainais. Cette opération d'envergure permettra de révéler l'urbanité du centre et de renforcer la connivence sociale en créant un réel lieu de vie. Elle répond également à une logique d'accessibilité et de proximité.



Une situation au cœur du bourg et de l'activité



Un écrin végétal de qualité participant au cadre de vie

Le site, est bien entendu, desservi par l'ensemble des réseaux.

2.4.2 Une capacité d'accueil adaptée

La station d'épuration principale (Haute-Goulaine/Basse-Goulaine) de la commune est de type boues activées, elle a été mise en service en 1999 et traite des effluents de Basse-Goulaine et Haute-Goulaine. Sa capacité nominale s'élève à 19 400 équivalent habitants avec une charge hydraulique nominale de 4 290 mètres cubes par jour et une charge organique nominale de 1 165 kilogrammes DBO par jour.

Entre 2006 et 2007, la charge organique entrée dans la station était de 896 kg DBO/jour. Ceci correspond à **77% de la charge nominale**. Le schéma directeur prévoit une augmentation de la charge à horizon 2030 qui devrait aboutir à une charge supplémentaire de 3 725 équivalent habitants dont 800 équivalent habitants supplémentaires sur la commune de Haute-Goulaine. **La charge estimée serait alors de l'ordre de 18 700 équivalent habitants, en deçà de la capacité actuelle de la STEP.**

Les rejets de la STEP, au regard des dernières analyses, correspondent aux objectifs fixés.

Tableau de normes de rejets

Paramètres	Concentration sur 24h en mg/L	Rendement épuratoire
DCO	90	75 %
DBO ₅	25	80 %
N-NGL	15	70 %
MES	30	90 %
Pt	2	80 %

2.4.3 Un projet réfléchi et programmé

Le projet de restructuration du centre-bourg porte sur un large périmètre. Un phasage spécifique est associé à ce projet. La réalisation du projet global s'inscrit sur le long terme (à horizon 10 à 15 ans), le projet devrait débuter par les îlots A1, A2, A3 et B dont la réalisation devrait prendre entre 2 et 5 ans. Seuls les îlots A1, A2, A3 et B sont aujourd'hui concernés par la mesure de modification du PLU 2.

L'opération globale prévoit la construction d'environ 120 logements dont 70 à court-moyen terme. La production de logements locatifs sociaux devrait atteindre 50% de la production totale de logements. Toutefois, nous rappelons que le projet reste aujourd'hui provisoire.

Le renforcement de la centralité commerciale est un point fondamental du projet, environ 2600 m² de surfaces dédiées aux commerces et aux services de proximité devraient être créées. Le but de cet aménagement est d'affirmer l'axe commercial du centre bourg, à savoir la rue des Epinettes dans la continuité de l'existant, ainsi qu'au niveau de la place de l'Eglise.

Projet d'aménagement du centre bourg

Une procédure de concertation accompagne l'élaboration du projet de restructuration du centre-bourg. Cette procédure de concertation a permis d'associer 70 Goulainais, responsables d'associations, professionnels de santé, commerçants, gestionnaires de services et riverains lors d'un atelier réalisé le 23 février 2015. Les acteurs locaux ont pu participer aux réflexions autour d'une question clef : Quel centre bourg pour demain ?

Cette procédure s'est également accompagnée par deux réunions publiques, réunissant chacune 300 personnes, ainsi qu'une exposition en mairie ouverte à tous les habitants durant un mois et demi, avec consignation des remarques et suggestions sur le registre. Toutes les remarques ont été prises en compte dans le projet.

3 | Etat Initial de l'Environnement du site

3.1 Occupation du Sol et de l'espace

La présente modification d'OAP concerne le secteur centre-bourg de Haute-Goulaine. Celui-ci est actuellement occupé par divers bâtiments publics, notamment par la mairie, et par des logements mitoyens, des commerces et services de proximité en rez-de-chaussée d'immeuble. On y retrouve également de petits espaces verts et ornementaux qui participent à la qualité du cadre de vie.



--- Périmètre de l'OAP

Occupation du sol

- Espaces verts
- Cours et jardins
- Bâti
- Surfaces imperméabilisées
- Plan d'eau artificiel

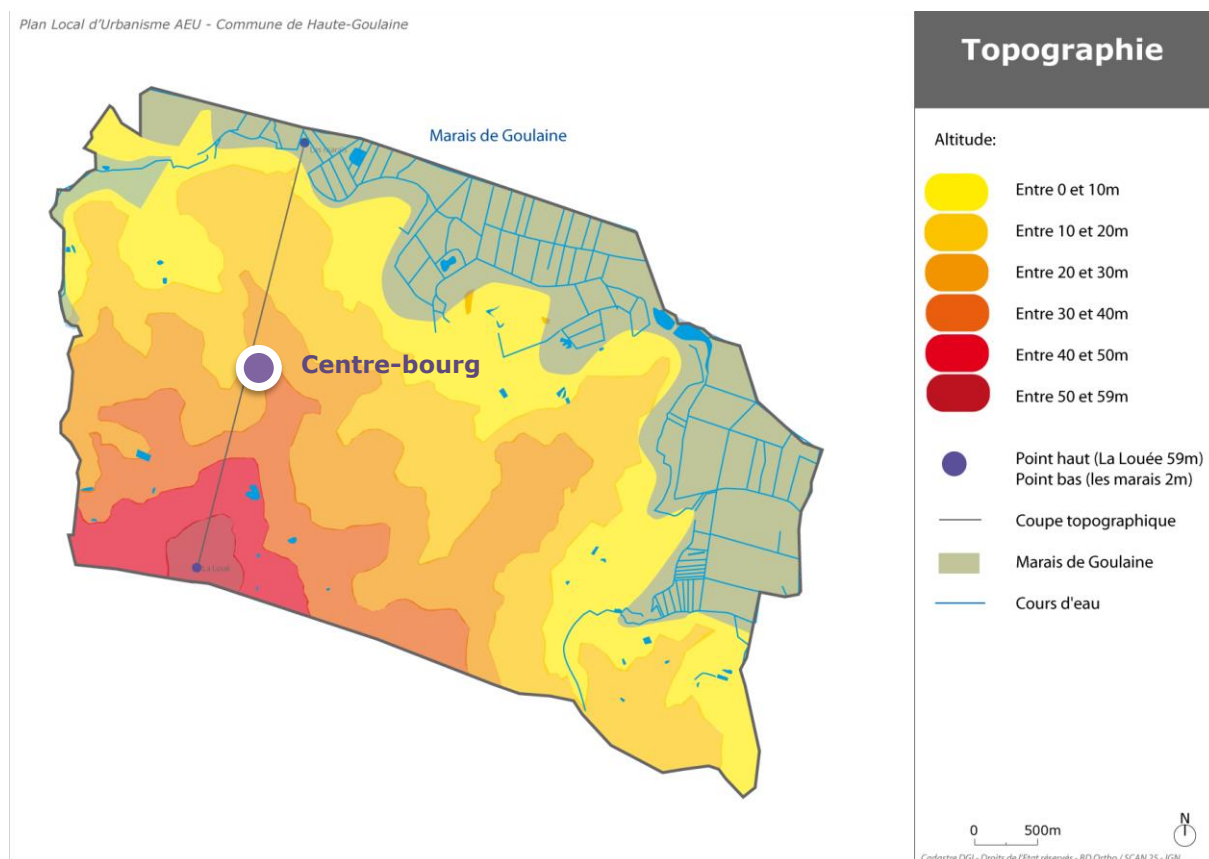
Eléments naturels et paysagers

- Norm commun Arbres ornementaux d'intérêt
- Chênaies
- Bâtiments remarquables (maison de maître, église)
- Massifs floraux ou arbustifs
- Point de vue proche vers l'église

3.2 Caractéristiques topographiques

Le relief de la commune de Haute-Goulaine est, d'une manière générale, peu marqué. La commune se présente sous la forme d'un plateau légèrement ondulé. Il s'oriente d'Est en Ouest, et descend en pente douce vers l'estuaire de la Loire.

Le projet concerne le centre-bourg de Haute-Goulaine, à une altitude comprise entre 20m et 25m. Le site est quasi-plat avec une pente Nord-Est légère (3%) sur la partie ouest du site.



3.3 Caractéristiques hydrologiques et gestion de l'eau

3.3.1. Caractéristiques hydrologiques

Le réseau hydrographique communal est déterminé par le marais de Goulaine, au Nord du territoire. Ce marais est sillonné par la Goulaine, une petite rivière qui évacue l'eau du marais en hiver et va se jeter dans la Loire.

La totalité de la commune, y compris le secteur du centre-bourg, appartient au bassin versant de cette zone humide reconnue à l'échelle nationale. La Goulaine est située au Nord du site (à 2 km).



Un plan d'eau artificiel à vocation paysagère est situé sur le site, à proximité de la mairie. Cette mare sera reconfigurée afin d'être mieux intégrée au site.

Ce plan d'eau ne présentant qu'un faible intérêt écologique du fait de sa forte artificialisation, **les travaux qu'il implique sa réhabilitation n'auront qu'une faible incidence et ne vont pas à l'encontre de la préservation de la biodiversité.**

3.3.2. Gestion des eaux pluviales

Actuellement, le site de la Mairie est relativement imperméabilisé et un système de caniveaux est nécessaire pour gérer les eaux pluviales. Toutefois, cet espace présente également une forte proportion d'espaces végétalisés sur dalle ou en pleine-terre qui participent fortement à la réduction du ruissellement. En effet, ces espaces sont perméables et permettent à une partie des eaux de pluie d'être absorbées par le sol et de diminuer les besoins de traitement de l'eau.

3.3.3. Gestion de l'eau potable

L'approvisionnement en eau potable du territoire de Haute-Goulaine est assuré à partir de la nappe alluviale de la Loire.

3.3.4. Gestion des eaux usées

La station d'épuration principale (Haute-Goulaine/Basse Goulaine) qui dessert la commune est de type boues activées, elle a été mise en service en 1999 et traite des effluents de Basse-Goulaine et Haute-Goulaine. Sa capacité nominale s'élève à 19 400 équivalent habitants avec une charge hydraulique nominale de 4 290 mètres cubes par jour et une charge organique nominale de 1 165 kilogrammes DBO par jour.

Les autres stations d'épuration dont dépend la commune de Haute-Goulaine sont la STEP de la Faubretière à la Haie-Fouassière (SIVU), dont la capacité nominale est de 11 200 EH, la STEP du Plessis Renard (40 EH) et la STEP du Pont-de-l'Ouen - la Verdonnière (200 EH).

3.4 Paysage et patrimoine bâti

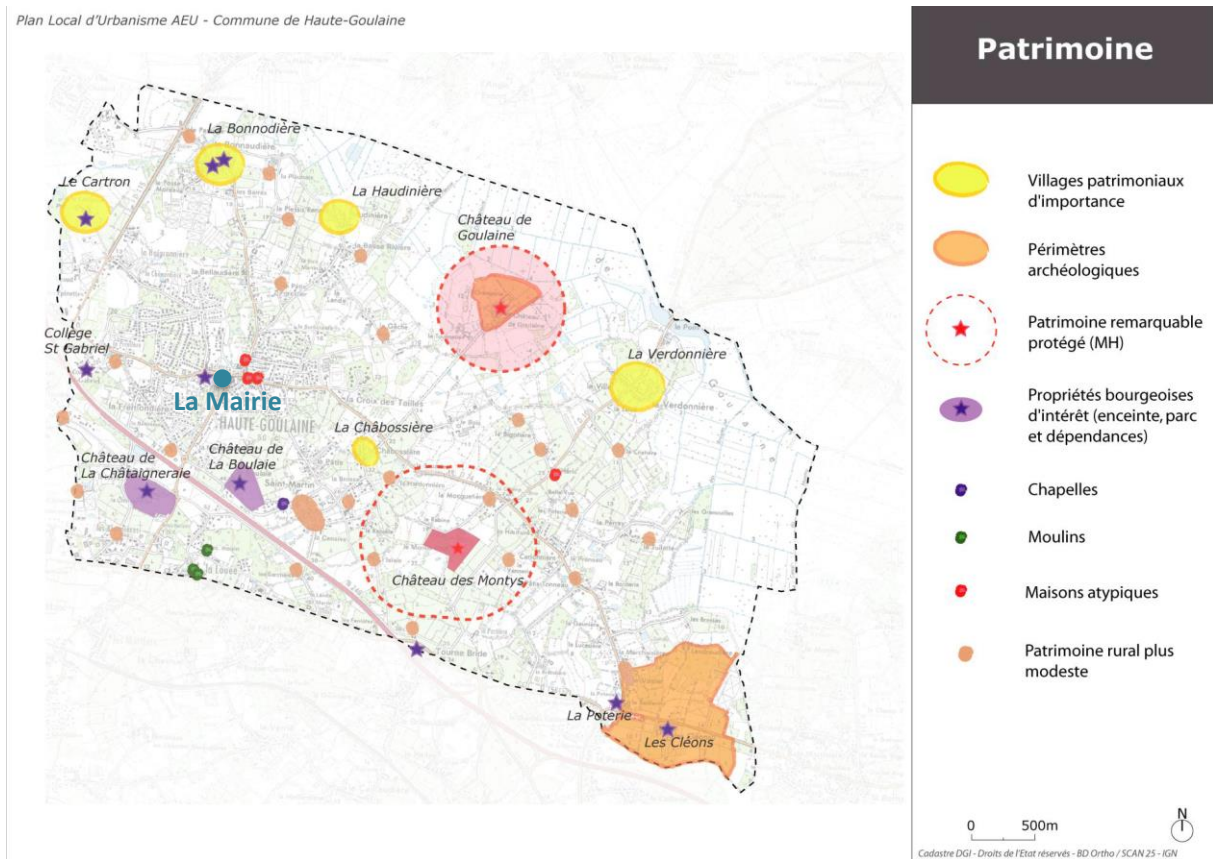
Sur le territoire de Haute-Goulaine on trouve : un monument classé, le Château de Goulaine, un monument inscrit, la villa des Montys et son parc, et un site archéologique majeur, le site des Cléons. On rencontre également une grande diversité de petits éléments patrimoniaux comme la chapelle Saint Martin, des maisons bourgeoises, des maisons de bourg atypiques, des villages et hameaux, d'anciennes fermes ou granges à piles, ...

Le secteur centre-bourg n'est concerné par aucune servitude ou périmètre de protection de site ou monument historique, et ne présente pas de sensibilité archéologique. Toutefois, le site est situé à proximité du centre historique de la commune, et est par conséquent proche de bâtiments anciens et remarquables. Le site est notamment situé à proximité d'une maison de maître à fort intérêt architectural et patrimonial (bâtiment n°13 de l'inventaire du patrimoine bâti). Les abords de l'église sont également riches en bâtis anciens (identité architecturale) et en éléments patrimoniaux : presbytère, ancienne école communale...

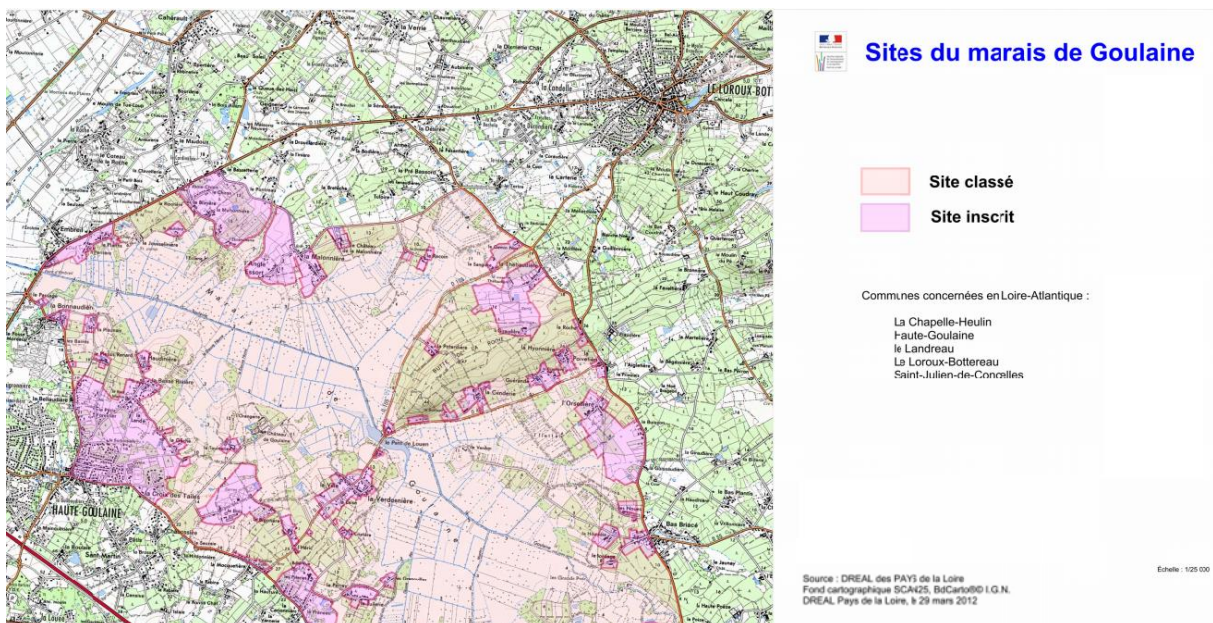
Enfin, les boisements qui constituent l'écrin végétal du site, à l'extrême Sud-Ouest du périmètre de l'OAP, sont inventoriés comme espaces paysagers remarquables dans le cadre de la Loi Paysage. Ces espaces arborés participent à la qualité du cadre de vie du site et à son intégration paysagère.



Un paysage structuré par l'écrin végétal du site



On trouve également sur la commune de Haute-Goulaine un site inscrit et un site classé du Marais de Goulaine au titre de grands ensembles paysagers à protéger. **Mais le secteur-centre (à l'exception de l'îlot B du projet d'aménagement du centre-bourg situé place Yolande de Goulaine) n'est pas inclus dans le périmètre du classement ou de l'inscription.**



3.5 Milieux, éléments et patrimoines naturels

La commune de Haute-Goulaine compte de nombreux espaces naturels qui présentent une grande richesse spécifique et/ou qui sont soumis à une protection ou à une réglementation :

- Le marais de Goulaine localisé en tant qu'espace naturel et paysager exceptionnel protégé par la DTA Estuaire de la Loire et concerné par une ZNIEFF de type 1, un site classé et un inscrit et une zone Natura 2000 (ZPS et SIC)
- La vallée de la Loire en amont de Nantes concernée par une ZNIEFF de type 2
- La Loire entre Maine et Nantes déclarée Zone Humide d'Importance Nationale
- De nombreux espaces boisés (en partie classés en EBC)

Le secteur du centre-bourg n'est concerné par aucune de ces zones protégées ou des zones d'inventaire écologique.

De plus, du fait de la forte urbanisation autour du site, **cette zone n'est pas considérée comme une zone à enjeu écologique fort par le SCOT du Vignoble Nantais. Il n'est pas non plus inclus dans la matrice de la Trame Verte et Bleue du PLU 2 de Haute-Goulaine.**

3.6 Risques naturels et technologiques

Sur la commune de Haute-Goulaine, 4 types de risques sont présents : risque d'inondation (PPRI de la Loire Amont), zone de sismicité, retrait gonflement des argiles et transport de marchandises dangereuses.

Du fait de son emplacement, le secteur du centre-bourg est faiblement ou modérément exposé à ces risques. En effet, le site n'est pas situé dans une zone à fort aléa pour le risque d'inondation et est en zone à aléa faible pour le phénomène de retrait-gonflement des argiles. Il est également situé loin des axes de transports principaux (N249) et est donc soumis à un risque lié au TMD faible. Le risque de séisme est considéré comme modéré dans cette zone, comme sur le reste de la commune.

3.7 Pollutions, déchets, nuisances sonores et qualité de l'air

3.7.1. Nuisances sonores

Avec plusieurs axes majeurs rattachés à l'agglomération nantaise, Haute-Goulaine présente plusieurs zones soumises aux nuisances sonores, notamment autour du périphérique Sud, zone considérée comme bruyante avec plus de 70 décibels enregistrés sur 24h (décibels avec pondération acoustique).

Cependant, le secteur du centre-bourg est exposé à des nuisances sonores de 60 à 65 décibels (acoustiques) enregistrés en 24h est considéré comme bruyant.

3.7.2. Pollution potentielle

Haute-Goulaine compte 6 sites inventoriés par Basias, dont 3 sont en activité, et un site ICPE. **Mais aucun n'est situé à proximité du secteur de la mairie, qui est située dans le centre-bourg.**

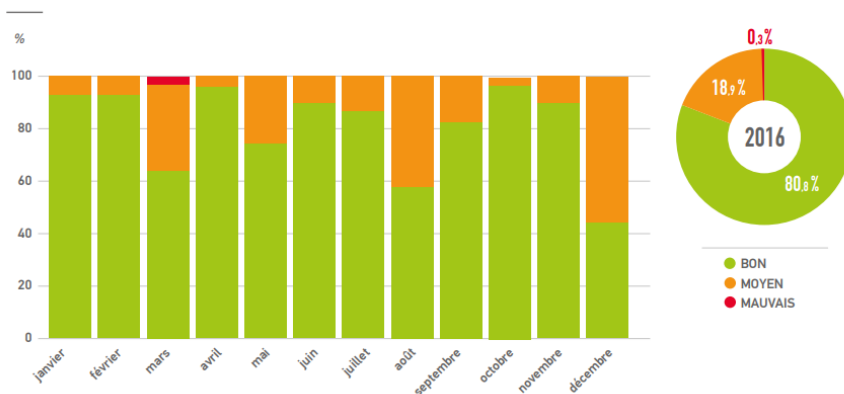
3.7.3. Déchets

La collecte des déchets de Haute-Goulaine est gérée par le service de l'environnement de la communauté d'agglomération de Clisson Sèvre et Maine Agglo.

3.7.4. Qualité de l'air

On peut évaluer la qualité de l'air de Haute-Goulaine en se référant à la qualité de l'air enregistrée à Nantes et ses alentours durant l'année 2016. Ces résultats montrent une qualité de l'air satisfaisante mais avec des pics de pollution de plusieurs jours à certaines périodes de l'année.

Distribution mensuelle des indices de qualité de l'air
au cours de l'année 2016 à Nantes



4 | Adaptation des éléments du PLU 2

4.1 Evolution de l'OAP du centre-bourg

Schéma de l'OAP du centre bourg issue du PLU 2 approuvé en 2014



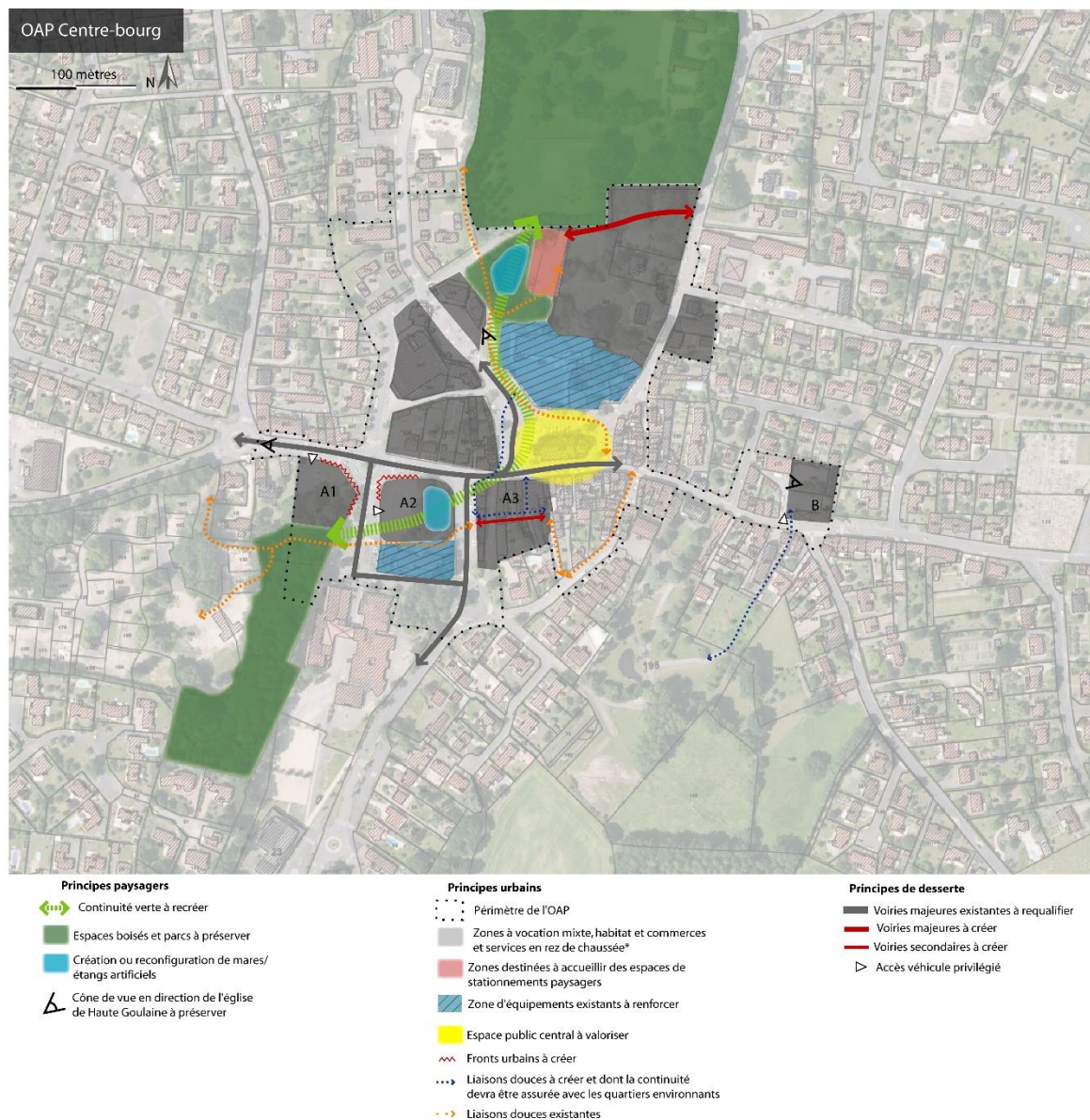
Le plan de l'OAP du centre-bourg présent au PLU 2 sera retravaillé pour permettre une meilleure adéquation avec le projet poursuivi collectivement à l'échelle de la commune. Ainsi, les principes fondamentaux de l'OAP n'auront pas vocation à évoluer, seuls des ajustements permettront de venir spécifier des intentions de restructuration sur cet espace.

L'évolution de l'orientation d'aménagement et de programmation permettra de spécifier les principes d'aménagement du site. Ainsi, le document des OAP est amené à évoluer en ce sens :

Document des OAP avant modification	Document des OAP après modification
Les enjeux d'aménagement du bourg de Haute Goulaine portent à la fois sur la mutabilité d'un tissu ancien, parfois peu qualifiant et non adapté au rôle de polarité exercé par le centre-bourg de la commune. Ils portent également sur la préservation d'un caractère vert et aéré, représentatif de l'image du bourg et vecteur d'attractivité. Cela se traduit notamment par le maintien d'une trame verte et continue en centre-ville permettant de connecter les	Les enjeux d'aménagement du bourg de Haute Goulaine portent à la fois sur la mutabilité d'un tissu ancien, parfois peu qualifiant et non adapté au rôle de polarité exercé par le centre-bourg de la commune. Ils portent également sur la préservation d'un caractère vert et aéré, représentatif de l'image du bourg et vecteur d'attractivité. Cela se traduit notamment par le maintien d'une trame verte et continue en centre-ville permettant de connecter les

espaces de la coulée verte au Nord à ceux du parc de Belhaître. Le centre-bourg de Haute Goulaine se caractérise également par son aspect routier et largement circulé. Un retraitement des espaces publics devra être envisagé afin de redonner de l'animation au centre-bourg de la commune. Le projet devra donc veiller à : - Unifier les espaces fragmentés du centre-bourg - Affirmer le caractère paysager du bourg par une mise en relation des structures paysagères existantes <u>Les orientations :</u> - Créer un véritable espace de vie au cœur du centre-bourg, entre l'espace de la Treille, l'église et l'îlot presbytère. - Recréer un linéaire commercial à l'angle de la place de l'Église et des rues du Général De Gaulle et de la Châtaigneraie. - Reconfigurer l'entrée de centre-ville Ouest par la réalisation de fronts marquant le caractère de centralité. - Optimiser les potentiels inhérents aux îlots Yolande de Goulaine, rue des Forges, Presbytère, la Châtaigneraie et rue des Epinettes. - Préserver les vues sur l'église au sein de ces potentiels (adaptation des hauteurs en fonction des vues, sur l'église notamment).	espaces de la coulée verte au Nord à ceux du parc de Belhaître. Le centre-bourg de Haute Goulaine se caractérise également par son aspect routier et largement circulé. Un retraitement des espaces publics devra être envisagé afin de redonner de l'animation au centre-bourg de la commune. Dans cette optique, le projet de réaménagement du centre bourg favorisera l'émergence de formes urbaines contemporaines avec un dimensionnement adapté à l'échelle du bourg de la commune. La formation d'un front bâti rythmé en alignement de la voie permettra de renforcer l'urbanité du site. Les nouveaux espaces publics créés ainsi que les espaces publics existants devront être paysagés afin de préserver l'identité de « bourg vert » de la commune. Des venelles piétonnes et espaces collectifs paysagers permettront de lier les différents espaces du centre-bourg. La place de l'église sera repensée afin de laisser plus de place aux piétons. La programmation de l'aménagement du site proposera de nouvelles solutions en matière de stationnement. L'aménagement des parkings favorisera l'utilisation de matériaux perméables. La volonté de redynamisation du centre-bourg passe également par une programmation mixte. Les nouveaux bâtiments construits pourraient accueillir des commerces et services en rez de chaussée pour favoriser la vie locale. Les logements construits en centre-bourg permettront de répondre à une logique de proximité et à une typologie de logement spécifique du parcours résidentiel. Le projet devra donc veiller à : - Unifier les espaces fragmentés du centre-bourg - Affirmer le caractère paysager du bourg par une mise en relation des structures paysagères existantes - Développer une forme d'habitat répondant aux besoins du parcours résidentiel - Créer de nouveaux commerces et services participants au dynamisme de la vie locale et à l'attractivité de la commune - Permettre la valorisation des espaces publics structurants - Repenser la place de l'automobile et celle du piéton dans le tissu urbain existant <u>Les orientations :</u> - Créer un véritable espace de vie au cœur du centre-bourg, entre l'espace de la Treille,
--	--

	l'église et l'îlot presbytère. - Recréer un linéaire commercial à l'angle de la place de l'Église et des rues du Général De Gaulle et de la Châtaigneraie. - Reconfigurer l'entrée de centre-ville Ouest par la réalisation de fronts marquant le caractère de centralité. - Optimiser les potentiels inhérents aux îlots Yolande de Goulaine, rue des Forges, Presbytère, la Châtaigneraie et rue des Epinettes. - Préserver les vues sur l'église au sein de ces potentiels (adaptation des hauteurs en fonction des vues, sur l'église notamment). La programmation sur le site devra respecter les recommandations du « cahier de prescriptions et recommandations architecturales, urbaines, paysagères et environnementales des îlots A1, A2, A3, et B
PROGRAMMATION MINIMALE EN LOGEMENTS : • 70 logements dont 50% de logements locatifs sociaux (îlots concernés = presbytère, rue des Forges, Epinettes, Châtaigneraie / Place de la Cohue, Place Yolande de Goulaine)	PROGRAMMATION MINIMALE EN LOGEMENTS : • 70 logements à court-moyen terme dont 50% de logements locatifs sociaux (îlots concernés = presbytère, rue des Forges, Epinettes, Châtaigneraie / Place de la Cohue, Place Yolande de Goulaine)

Schéma de l'OAP après mise en conformité avec le projet

*L'aménagement de ces zones mixtes devra favoriser la préservation des arbres remarquables présents sur le site. Des espaces paysagers et espaces verts seront créés en coeur d'îlots ainsi que des zones de stationnement

4.2 Evolution du zonage

4.2.1 Evolution du périmètre du secteur UAa

La présente modification vise à redéfinir le périmètre du secteur UAa afin de l'élargir au parking de la mairie situé entre la rue Victor Hugo et la Rue du Général de Gaulle. En effet, le projet de restructuration du centre-bourg comporte la création d'un front urbain en R+2 sur la rue des Epinettes. Ce front urbain permettra de marquer l'aspect structurant de l'îlot et de renforcer le caractère d'urbanité du centre-bourg.

Le secteur UAa est un sous-secteur de la zone UA. Il s'applique aux opérations réalisées au niveau des Jardins de Golène, du Parc de Belhâitre, mais également aux potentiels de densification identifiés sur plusieurs îlots mutables. Ce sous-secteur s'inscrit dans une logique de densification au cœur du bâti existant. Ses dispositions réglementaires diffèrent de celles de la zone UA en termes de hauteur maximale des constructions et de réglementation des clôtures. Le parking de la mairie est actuellement classé en zone UA. L'article UA 10 du règlement définit que :

« En secteur UA :

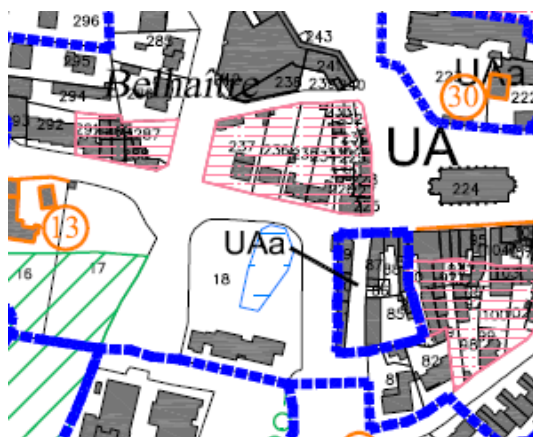
*La hauteur maximale des constructions ne peut excéder **7 mètres** à l'égout ou à l'acrotère des toitures (R+1+combles ou R+1+attique). »*

Cette règle de hauteur ne permet pas la constitution d'un front urbain en R+2 envisagé dans le projet d'aménagement. Le passage de ce secteur en zone UAa devrait permettre de modifier cette disposition de hauteur et d'appliquer ainsi l'article 10 de la zone UA spécifique au secteur UAa :

« En secteur UAa :

*La hauteur maximale des constructions ne peut excéder **10 mètres** à l'égout ou à l'acrotère des toitures (R+2+combles ou R+2+attiques)*

Extrait du zonage avant modification



Extrait du zonage après modification



4.2.2 Evolution du secteur « en attente de projet » entre la place de l'église et la Rue du Puits Bougreau

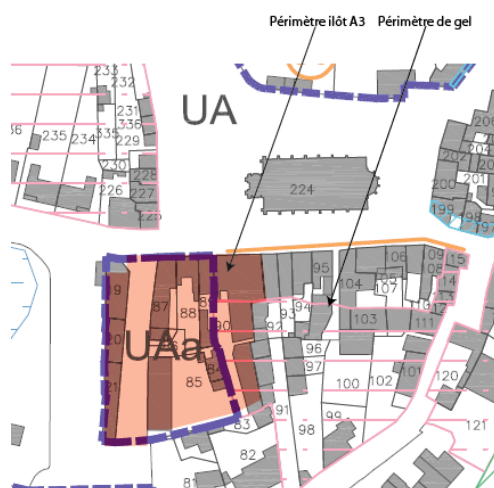
La présente modification vise à intégrer les dispositions opérationnelles afin de permettre la réalisation du projet d'aménagement du secteur du centre-bourg de Haute Goulaine. L'îlot A3 est concerné en partie par un

secteur « en attente de projet » (ou périmètre de gel). Le secteur « en attente de projet » est défini à l'article L. 151-41 du code de l'urbanisme (anciennement L 123-2 a).

Ce secteur permet, en zone urbanisée et sous réserve d'une justification particulière, de geler la constructibilité des terrains pour une durée maximale de 5 ans. Le périmètre défini sur le centre-bourg au moment de l'élaboration du PLU 2 avait pour vocation de permettre la maturation du projet d'aménagement du centre-bourg. Ce projet est aujourd'hui bien avancé et requestionne le périmètre « en attente de projet » initialement instauré au PLU 2.

En effet, le secteur « en attente de projet » et celui de l'aménagement projeté se superposent sur une bande d'une quinzaine de mètres en front sur voie et d'une dizaine de mètres en deuxième rideau. Afin de rendre possible la construction sur la parcelle BX n° 90 incluse dans la programmation du centre-bourg, le secteur « en attente de projet » sera amené à évoluer.

Plan illustrant la superposition entre le périmètre de l'opération et le périmètre de gel inscrit au PLU



Extrait du zonage avant modification



4.3 Evolution du règlement

4.3.1 Evolution de la réglementation des secteurs en attente de projet

Conformément à l'article L 151-41 du code de l'urbanisme (anciennement L 123-2 a), la modification vise à fixer un seuil de superficie maximale pour les nouvelles constructions et extensions sur les constructions existantes dans les secteurs en attente de projet. Ces secteurs sont motivés par un projet global spécifique et motivé qui gèle la constructibilité des parcelles pour une durée de 5 ans.

Les modalités de définition de ces secteurs « en attente de projet » sont définies par l'article L 151-41 du code de l'urbanisme :

«Le règlement peut délimiter des terrains sur lesquels sont institués :

- 1° Des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics dont il précise la localisation et les caractéristiques ;
- 2° Des emplacements réservés aux installations d'intérêt général à créer ou à modifier ;
- 3° Des emplacements réservés aux espaces verts à créer ou à modifier ou aux espaces nécessaires aux continuités écologiques ;
- 4° Dans les zones urbaines et à urbaniser, des emplacements réservés en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements qu'il définit ;
- 5° Dans les zones urbaines et à urbaniser, des servitudes interdisant, sous réserve d'une justification particulière, pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement. Ces servitudes ne peuvent avoir pour effet d'interdire les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes.**

En outre, dans les zones urbaines et à urbaniser, le règlement peut instituer des servitudes consistant à indiquer la localisation prévue et les caractéristiques des voies et ouvrages publics, ainsi que les installations d'intérêt général et les espaces verts à créer ou à modifier, en délimitant les terrains qui peuvent être concernés par ces équipements. »

Le présent règlement du PLU 2 ne comprend aucune modalité de construction sur les secteurs en attente de projet. La commune souhaite intégrer la disposition de l'article L 151-41 du code de l'urbanisme précédemment cité et définir une surface maximale de construction pour les extensions aux logements existants. Cette surface maximale est définie à 30 m².

Règlement des secteurs en attente de projet avant modification	Règlement des secteurs en attente de projet après modification
En application des articles L-23-2-a et R 123-12-1 du Code de l'Urbanisme, le PLU peut créer dans les zones urbaines une servitude qui limite les droits à construire, dans un périmètre délimité et pour une durée au plus de 5 ans, dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global. Dans ces secteurs, délimités au plan de zonage, seuls les travaux ayant pour objet l'adaptation et la réfection sont autorisés. L'effet de la servitude a une durée de 5 ans à compter de la date d'approbation du PLU. Au-delà de ce délai, la servitude est levée automatiquement et ce sont les dispositions de la zone où est situé le secteur en attente de projet qui s'appliquent. La commune peut également choisir de lever les effets de la servitude avant le délai de 5 ans par le biais d'une procédure de modification du PLU.	En application des articles L-23-2-a et R 123-12-1 du Code de l'Urbanisme, le PLU peut créer dans les zones urbaines une servitude qui limite les droits à construire, dans un périmètre délimité et pour une durée au plus de 5 ans, dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global. Dans ces secteurs, délimités au plan de zonage, sont autorisés : - les travaux ayant pour objet l'adaptation et la réfection, - les extensions limitées des bâtiments d'habitation existants. Ces extensions ne pourront excéder 30m² d'emprise au sol, - la construction d'annexes aux bâtiments d'habitation existants. Ces annexes seront limitées à une superficie maximum de 30m² en emprise au sol. Toute nouvelle construction reste interdite. L'effet de la servitude a une durée de 5 ans à compter de la date d'approbation du PLU. Au-delà de ce délai, la servitude est levée automatiquement et ce sont les dispositions de la zone où est situé le secteur en

	attente de projet qui s'appliquent. La commune peut également choisir de lever les effets de la servitude avant le délai de 5 ans par le biais d'une procédure de modification du PLU.
Règlement article UA2 avant modification	Règlement article UA2 après modification
Sont admises, sous conditions, les occupations et utilisations du sol suivantes : 1. L'agrandissement ou la transformation des constructions et installations existantes à la date d'approbation du PLU (21/02/2014), et dont la création est interdite par le règlement, s'il en résulte une amélioration pour l'environnement et une diminution des nuisances pour les riverains. 2. Les constructions destinées à une activité d'entreposage dès lors qu'elle est liée à une activité existante exercée sur le terrain d'assiette ou sur un terrain contigu 3. Les affouillements et exhaussements de sol, s'ils sont nécessaires à la réalisation d'ouvrages d'infrastructures ou de constructions autorisées dans la zone. 4. Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation, enregistrement ou déclaration en application des articles L. 511-1 et suivants du code de l'environnement, à condition qu'elles répondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des usagers et habitants de la zone, et/ou qu'elles n'entraînent pas pour leur voisinage des nuisances incompatibles avec le fonctionnement du quartier. 5. Les extensions, l'aménagement ou la démolition de certains éléments de « patrimoine bâti » faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L. 123-1-5 7° du code de l'urbanisme figurant aux documents graphiques du règlement, dès lors qu'ils ne portent pas atteinte à la valeur de ce patrimoine ou qu'ils sont rendus nécessaires pour assurer la sécurité des usagers, la salubrité des locaux, ou encore la mise en valeur de l'ensemble du terrain d'assiette. Les éléments de patrimoine bâti identifiés au titre de l'article L 123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme sont soumis à autorisation préalable (permis de démolir) dès lors que leur démolition serait projetée. Les nouvelles constructions et les extensions de constructions existantes situées au sein des fronts bâtis à préserver au titre de l'article L 123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme devront préserver les principales caractéristiques du front en question. 6. Dans le cas où le terrain est situé dans un secteur où des orientations d'aménagement et de programmation sont définies, tout projet doit être compatible avec ces	Sont admises, sous conditions, les occupations et utilisations du sol suivantes : 1. L'agrandissement ou la transformation des constructions et installations existantes à la date d'approbation du PLU (21/02/2014), et dont la création est interdite par le règlement, s'il en résulte une amélioration pour l'environnement et une diminution des nuisances pour les riverains. 2. Les constructions destinées à une activité d'entreposage dès lors qu'elle est liée à une activité existante exercée sur le terrain d'assiette ou sur un terrain contigu 3. Les affouillements et exhaussements de sol, s'ils sont nécessaires à la réalisation d'ouvrages d'infrastructures ou de constructions autorisées dans la zone. 4. Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation, enregistrement ou déclaration en application des articles L. 511-1 et suivants du code de l'environnement, à condition qu'elles répondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des usagers et habitants de la zone, et/ou qu'elles n'entraînent pas pour leur voisinage des nuisances incompatibles avec le fonctionnement du quartier. 5. Les extensions, l'aménagement ou la démolition de certains éléments de « patrimoine bâti » faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L. 123-1-5 7° du code de l'urbanisme figurant aux documents graphiques du règlement, dès lors qu'ils ne portent pas atteinte à la valeur de ce patrimoine ou qu'ils sont rendus nécessaires pour assurer la sécurité des usagers, la salubrité des locaux, ou encore la mise en valeur de l'ensemble du terrain d'assiette. Les éléments de patrimoine bâti identifiés au titre de l'article L 123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme sont soumis à autorisation préalable (permis de démolir) dès lors que leur démolition serait projetée. Les nouvelles constructions et les extensions de constructions existantes situées au sein des fronts bâtis à préserver au titre de l'article L 123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme devront préserver les principales caractéristiques du front en question. 6. Dans le cas où le terrain est situé dans un secteur où des orientations d'aménagement et de programmation sont définies, tout projet doit être compatible avec ces

orientations (se reporter à la pièce n°3). 7. Dans les secteurs en attente de projet figurant au plan de zonage, seuls sont autorisés l'adaptation et la réfection des bâtiments existants. 8. Dans les secteurs identifiés aux documents graphiques en tant que secteurs de mixité sociale renforcée : a. 100% des logements réalisés seront des logements à usage locatif financés par des prêts aidés par l'Etat de type PLS, PLAI, PLUS ou dispositif équivalent à intervenir au sein du secteur identifié rue de la Blandellerie. b. 70% des logements réalisés seront des logements à usage locatif financés par des prêts aidés par l'Etat de type PLS, PLAI, PLUS ou dispositif équivalent à intervenir au sein du secteur identifié à la Croix Chabineau. 9. Les opérations d'aménagement et de construction réalisées sous forme de ZAC, de lotissement soumis à permis d'aménager, de déclaration préalable valant division, et de permis de construire valant division sont autorisées, à condition que les projets prévoient en moyenne 50% de logements locatifs sociaux. Cette disposition concerne en particulier les opérations de renouvellement du centre-bourg (îlots mutables et secteurs en attente de projet). En outre, les créations d'ensembles de logements destinés à l'habitation à condition que le projet s'il crée plus de 6 logements prévoit un minimum de 30% de logements locatifs sociaux (résultat arrondi à l'unité la plus proche) ;	orientations (se reporter à la pièce n°3). 7. Dans les secteurs en attente de projet figurant au plan de zonage, seuls sont autorisés : • les travaux ayant pour objet l'adaptation et la réfection ; • les extensions limitées des bâtiments d'habitation existants. Ces extensions ne pourront excéder 30m² d'emprise au sol ; • la construction d'annexes aux bâtiments d'habitation existants. Ces annexes seront limitées à une superficie maximum de 30m² en emprise au sol. 8. Dans les secteurs identifiés aux documents graphiques en tant que secteurs de mixité sociale renforcée : a. 100% des logements réalisés seront des logements à usage locatif financés par des prêts aidés par l'Etat de type PLS, PLAI, PLUS ou dispositif équivalent à intervenir au sein du secteur identifié rue de la Blandellerie. b. 70% des logements réalisés seront des logements à usage locatif financés par des prêts aidés par l'Etat de type PLS, PLAI, PLUS ou dispositif équivalent à intervenir au sein du secteur identifié à la Croix Chabineau. 9. Les opérations d'aménagement et de construction réalisées sous forme de ZAC, de lotissement soumis à permis d'aménager, de déclaration préalable valant division, et de permis de construire valant division sont autorisées, à condition que les projets prévoient en moyenne 50% de logements locatifs sociaux. Cette disposition concerne en particulier les opérations de renouvellement du centre-bourg (îlots mutables et secteurs en attente de projet). En outre, les créations d'ensembles de logements destinés à l'habitation à condition que le projet s'il crée plus de 3 logements prévoit un minimum de 30% de logements locatifs sociaux (résultat arrondi à l'unité la plus proche) ;
---	---

5 | Exposé des effets notables sur l'environnement

La commune de Haute Goulaine compte un site Natura 2000. Le centre-bourg n'est pas inclus dans l'emprise de la zone Natura 2000 des marais de Goulaine et **le projet n'aura pas d'incidence directe sur le site Natura 2000**. En revanche, la proximité du site Natura 2000 des Marais de Goulaine (moins de 500 mètres) induit toute de même la nécessité de porter une attention accrue aux problématiques environnementales et paysagères lors de l'aménagement du site.

L'ensemble des évolutions réglementaires et de zonage de la présente modification portent sur des espaces urbanisés de centre-bourg. **Elles vont dans le sens d'une meilleure cohérence urbaine et d'une densification de l'existant.**

En ce sens, aucun effet notable n'est à noter sur le site Natura 2000.

De plus, le site de projet étant localisé en milieu urbain, les incidences sur l'environnement seront moindres. En effet, la modification pourrait avoir des incidences sur le paysage, mais le secteur reste tout de même dans un contexte réglementaire adapté à l'espace où il se trouve (centre-ville) et en adéquation avec ses alentours.

Ainsi, la modification ne devrait pas avoir d'incidences notables sur toutes les thématiques environnementales.



PLAN LOCAL d'URBANISME

MAÎTRISE D'OUVRAGE : **Commune de Haute-Goulaine**

OBJET : **Modification n° 2 du Plan Local d'Urbanisme**

Février 2018

0 | PREAMBULE

La commune de Haute-Goulaine est dotée d'un Plan Local d'Urbanisme 2 (PLU) approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du **21 février 2014**.

Le PLU est un document évolutif qui doit s'adapter aux modifications des textes législatifs et réglementaires, ainsi qu'aux projets d'aménagement et de constructions que souhaite développer la commune afin de mettre en œuvre son projet de territoire. A cet égard, la commune sollicite une procédure de modification du document. Cette procédure se fera en parallèle à deux autres procédures de modification.

La commune de Haute-Goulaine souhaite ouvrir à l'urbanisation le **secteur 2AU de la Bellaudière** pour permettre la réalisation d'une nouvelle opération d'aménagement urbain à vocation d'habitat. Cet îlot devra s'intégrer dans l'environnement bâti et paysager préexistant. Le site est localisé au nord de l'agglomération, à proximité immédiate du centre-bourg.

La présente modification vise également à **rectifier quelques erreurs matérielles figurant au plan de zonage**. Le **règlement fera l'objet de quelques évolutions** afin de permettre de **spécifier certaines règles de constructibilité au regard des problématiques communales**.

Ainsi, **une procédure de modification du PLU a été prescrite par délibération du conseil municipal en date du 12 mai 2017**. Il est par ailleurs précisé que cette ouverture à l'urbanisation a, conformément aux dispositions de l'article L153-38 du Code de l'Urbanisme, fait l'objet d'une délibération motivée du Conseil Municipal (en date du 29/06/2017) justifiant l'utilité de l'ouverture à l'urbanisation de cette zone, notamment au regard des capacités encore inexploitées susceptibles d'être identifiées sur la commune.

Haute-Goulaine est une commune attractive qui se situe dans l'aire d'influence nantaise à moins de 10 km au sud-est de la métropole. Depuis plus de 60 ans, la commune connaît une croissance démographique soutenue et continue. Les espaces disponibles pour la construction de nouveaux logements et notamment d'opérations permettant d'intégrer des logements sociaux (la commune étant soumise à l'application des dispositions de l'article 55 de la loi Solidarité et Renouvellement Urbains) sont limités à court terme et ne permettent pas d'accueillir un projet d'aménagement d'envergure permettant de maintenir la dynamique démographique communale, qui s'est néanmoins infléchie sur la période de 2005 à 2010, ni de promouvoir un projet d'ampleur suffisante pour garantir l'atteinte des objectifs triennaux communaux en matière de production de logement social. C'est donc, pour répondre au besoin d'accueil des nouveaux ménages que Haute-Goulaine souhaite ouvrir à l'urbanisation un secteur situé à l'ouest du territoire communal et au nord de l'agglomération goulainaise, le secteur de « **la Bellaudière** ».

Le présent projet d'adaptation du document d'urbanisme porte donc sur :

- **La modification des dispositions réglementaires en vigueur :**
 - **La modification devra permettre d'intégrer la possibilité de constructions d'annexes et extensions en zone A, conformément à la possibilité offerte par l'article L151-12 du Code de l'Urbanisme.**
 - **L'évolution réglementaire de la Zone 1AUh qui permettra une adaptation de l'article 12 afin de spécifier le nombre de places de stationnement attendus lors de la construction de nouveaux logements**

- **Le repérage des bâtiments patrimoniaux pouvant faire l'objet d'un changement de destination ainsi que les destinations autorisées.**
 - **Le règlement spécifiera l'obligation de créer des conteneurs enterrés pour toute opération programmant plus de 40 logements.**
 - **Le règlement de la zone UC et notamment l'article UC 6 sera amené à évoluer pour permettre d'appliquer les mêmes règles d'implantation par rapport aux voies publiques et aux voies privées.**
 - **Les articles 2 des zones UC, UA et UB devront intégrer des dispositions en faveur de la construction de logements sociaux dans tout projet faisant l'objet d'une procédure de ZAC, de lotissement soumis à permis d'aménager. 30 % de logements locatifs sociaux seront imposés à partir de plus de trois logements créés par opération.**
- **L'ajustement du plan de zonage :**
- **L'ouverture à l'urbanisation du secteur de la Bellaudière dont le zonage 2AU a vocation à évoluer en zonage 1AUh.**
 - **La rectification d'une erreur matérielle sur l'emprise du périmètre de 500 mètres autour du monument historique de la Villa des Montys.**
 - **L'évolution du plan de zonage pour permettre la suppression d'une zone humide inscrite par erreur. Cette suppression est conforme à l'avis émis par La commission Locale de l'Eau du SAGE Estuaire de la Loire.**
 - **Les emplacements réservés n°8, n°12 et n°13 feront également l'objet d'une mise à jour, leur tracé sera redéfini pour permettre l'aménagement envisagé par la collectivité.**
 - **La mise à jour des emplacements réservés à l'échelle de la commune qui permettra de supprimer les emplacements réservés déjà réalisés.**
- **La reprise et l'évolution de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation de la Suboisière :**
- **Le secteur de l'OAP sera redéfini pour permettre une séparation des deux secteurs de projets d'urbanisation (Surboisière et Bellaudière).**
 - **Les principes clefs de l'aménagement de ces secteurs seront affinés et spécifiés en fonction des projets d'aménagement pressentis sur ces espaces.**

Table des matières

0 PREAMBULE.....	2
1 CHOIX DE LA PROCEDURE	5
2 CONTEXTE ET SITUATION	6
2.1 Haute-Goulaine, une commune attractive sous l'influence de l'agglomération Nantaise	6
2.2 Une volonté d'accompagner la croissance du territoire	9
2.3 Evolution du rythme de constructions	12
2.4 Analyse du potentiel constructible.....	14
2.5 La Bellaudière : un espace au positionnement favorable pour une ouverture à l'urbanisation à court terme	17
3 ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT DU SITE	20
3.1 Occupation du Sol et de l'espace	20
3.2 Caractéristiques topographiques.....	22
3.3 Caractéristiques hydrologiques et gestion de l'eau.....	22
3.4 Paysage et patrimoine bâti.....	23
3.5 Milieux, éléments et patrimoines naturels	24
3.6 Risques naturels et technologiques	25
3.7 Pollutions, déchets, nuisances sonores et qualité de l'air.....	25
4 ADAPTATION DES ELEMENTS DU PLU 2	27
4.1 Evolution de l'OAP du secteur de la Bellaudière	27
4.2 Evolution du zonage.....	32
4.3 Evolution du règlement.....	41
5 EXPOSE DES EFFETS NOTABLES SUR L'ENVIRONNEMENT	60
5.1 Modification sur l'ouverture à l'urbanisation de la Bellaudière	60
5.2 Correction d'une erreur matérielle sur le périmètre de 500 m de la Villa des Montys	63
5.3 Correction d'une erreur matérielle sur la présence d'une zone humide	63
5.4 Modification sur l'évolution et la mise à jour des emplacements réservés	63
5.5 Modification sur le repérage des bâtiments patrimoniaux pouvant faire l'objet de changements de destinations	63
5.6 Modifications sur le règlement.....	63

1 | Choix de la procédure

Le présent projet d'adaptation du document d'urbanisme s'inscrit dans le champ d'application de l'article L. 153-36 et suivants du Code de l'urbanisme et donc de la **procédure de modification**.

Article L.153-36 et L153-37 et L153-40 du Code de l'Urbanisme :

«Sous réserve des cas où une révision s'impose en application de l'article L.153-31, le plan local d'urbanisme est modifié lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions. [...]

La procédure de modification est engagée à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire qui établit le projet de modification.

[...]

Avant l'ouverture de l'enquête publique ou avant la mise à disposition du public du projet, le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire notifie le projet de modification aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9 »

***Au titre de l'article L.153-31 du Code de l'Urbanisme :**

« Le plan local d'urbanisme est révisé lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide :

- 1° Soit de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;
- 2° Soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- 3° Soit de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance »

Les dispositions proposées portent sur le passage d'une zone 2 AU en zone 1AU, l'évolution de l'OAP et l'amendement du règlement graphique et écrit (sur des points spécifiques) initialement proposés au PLU 2 approuvé en 2014.

Les modifications envisagées :

- 1. Ne portent pas atteinte aux orientations définies par le PADD**
- 2. Ne réduisent pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière,**
- 3. Ne réduisent pas une protection édictée en raison des risques de nuisances, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.**

2 | Contexte et situation

2.1 Haute-Goulaine, une commune attractive sous l'influence de l'agglomération Nantaise

2.1.1. Une position attractive

La commune de Haute-Goulaine bénéficie d'une situation géographique attractive. Située à proximité immédiate de la métropole nantaise, à moins de 10 km de Nantes, elle est desservie par de nombreux axes structurants :

Cartographie de contexte

- La RN 249, 2x2 voies qui relie Nantes à Cholet ;
- La RD 149 qui relie l'agglomération Nantaise à Poitiers via Clisson
- La RD 74 et la RD 115 qui traversent la commune de part en part et la connectent avec les communes voisines (Vertou, Le Loroux-Botttereau...)



La commune de Haute-Goulaine se situe à la confluence de plusieurs dynamiques et enjeux territoriaux : phénomène de périurbanisation de l'agglomération Nantaise, valorisation du vignoble Nantais, préservation des marais de Goulaine, pérennisation des villages maraîchers de Loire, maintien d'une identité locale...

Périmètre de l'intercommunalité



La commune de Haute-Goulaine fait partie de la communauté d'agglomération Clisson, Sèvre et Maine Agglo issue de la fusion des communautés de communes de Sèvre, Maine et Goulaine et de la Vallée de Clisson au 1er janvier 2017. La communauté d'agglomération compte 16 communes et près de 54 000 habitants.

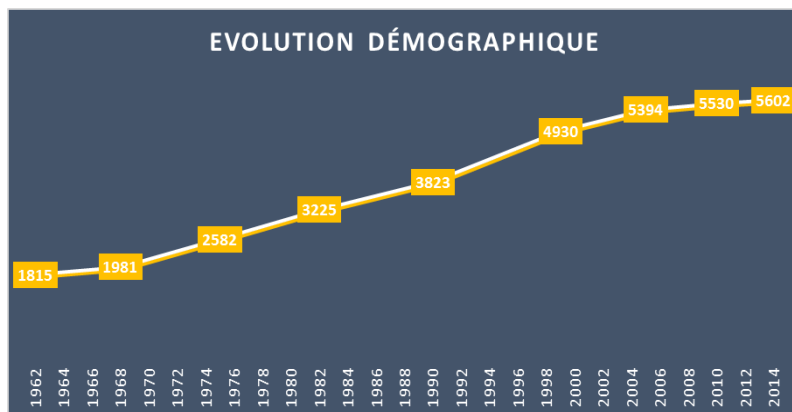
La commune fait également partie du syndicat mixte du Pays du Vignoble Nantais. Elle est incluse dans le périmètre du SCoT 2 du Vignoble Nantais, révisé et approuvé le 29 juin 2015, ce document fixe le cadre des objectifs de développement à l'échelle du Pays.

La commune de Haute-Goulaine s'étend sur près de 2059 hectares dont 375 hectares de marais et 216 hectares de vignes. Les marais de Goulaine sont reconnus en qualité de site classé et inscrit et font également l'objet d'une protection au sein du réseau Natura 2000.

La commune de Haute-Goulaine bénéficie d'un cadre de vie qualitatif entre vignes, marais et patrimoine historique remarquable, le tout à proximité de la métropole Nantaise.

2.1.2 Une conjoncture démographique positive

Evolution démographique

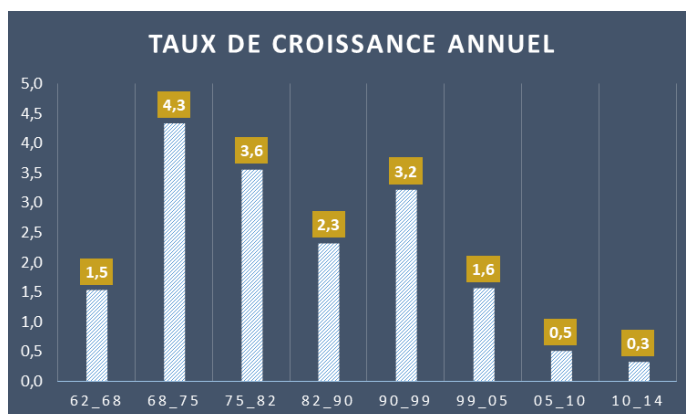
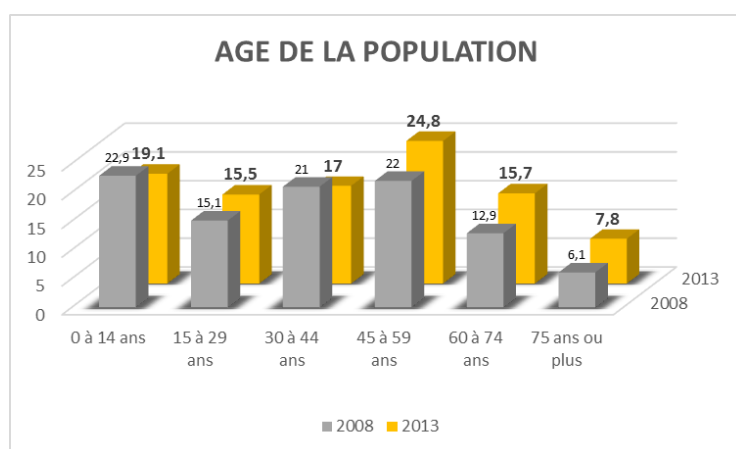


Depuis les années 60, la commune de Haute-Goulaine s'inscrit dans une dynamique démographique positive. Entre 1962 et 2014, la population communale a triplé passant de 1 815 habitants à plus de 5 600. Cette dynamique démographique est due en grande partie à un apport de population, corrélé au phénomène de périurbanisation observé sur la métropole Nantaise.

La commune connaît depuis 2005 un léger ralentissement de sa dynamique démographique. Ce ralentissement est à mettre en corrélation avec la baisse du nombre de constructions sur la commune. Baisse due, essentiellement, à des contraintes foncières et à une moindre réalisation de projets d'aménagement urbain que sur les décennies précédentes.

Taux de croissance annuel moyen

Le taux de croissance annuel moyen de la commune est historiquement élevé. Toutefois, entre 2010 et 2014 on observe un ralentissement de ce taux de croissance annuel qui atteint 0.3%. Cette tendance se justifie par l'ajustement de la stratégie foncière de la commune. En effet, entre 2010 et 2014 la commune de Haute-Goulaine œuvrait à l'élaboration de sa stratégie de développement. Cette stratégie s'est d'ailleurs déclinée à travers le PLU 2 approuvé en 2014.

Structure de population

La structure de la population est un élément essentiel qui permet de définir une stratégie prospective en matière de production de logements. La répartition de la population par tranches d'âge témoigne des dynamiques démographiques observées sur le territoire. Les 45 à 59 ans représentaient 24.8% de la population en 2013 contre 22% en 2008. La part de l'ensemble des tranches d'âge de moins de 44 ans a chuté entre 2008 et 2014.

Ce constat correspond à un roulement générationnel, les jeunes ménages s'étant installés sur la commune pour y fonder une famille dans les années 80-90 ont maintenant plus de 50 ans. S'ils restent vivre sur le territoire, leurs enfants, eux quittent la commune en faveur de territoires plus urbains. Ceci aboutit à un phénomène de vieillissement progressif de la population. L'enjeu pour la commune consiste donc à permettre le renouvellement générationnel de sa population et pour ce faire, inciter à l'installation de jeunes ménages.

Ce renouvellement générationnel est également nécessaire au regard de la capacité des équipements du territoire. Les écoles de Haute Goulaine, malgré un nombre d'habitants croissant ont accusé la fermeture de plusieurs classes ces dernières années. Les équipements sportifs, éducatifs, culturels et l'offre de commerces et services sur la commune sont de qualité, leur pérennité dépend de l'évolution démographique mais également de l'évolution de la structure de la population. L'accueil de nouveaux habitants est nécessaire au maintien de la qualité de vie et du dynamisme de la vie locale.

Evolution des soldes naturels et migratoires

Augmentation du nombre de naissances

	1968 à 1975	1975 à 1982	1982 à 1990	1990 à 1999	1999 à 2008	2008 à 2013
Variation annuelle moyenne de la population en %	3,9	3,2	2,1	2,9	1,2	0,3
due au solde naturel en %	1,3	0,6	0,7	0,8	0,4	0,1
due au solde apparent des entrées sorties en %	2,6	2,6	1,5	2,0	0,8	0,2
Taux de natalité (‰)	20,7	14,2	12,2	13,4	11,8	8,0
Taux de mortalité (‰)	8,1	7,9	5,3	5,4	7,3	7,3

Installation de jeunes ménages sur le territoire

La commune de Haute-Goulaine connaît une baisse de son solde naturel (passé de +0.4%/an entre 1999 et 2008 à +0.1%/an entre 2008 et 2013). Cette baisse est due à une chute du taux de natalité relative au roulement générationnel évoqué précédemment, mais également, à la présence de deux maisons de retraite sur le territoire et d'un foyer logement. La commune connaît également une baisse de son solde migratoire (0.8%/an entre 1999 et 2008 contre 0.2%/an entre 2008 et 2013).

La volonté de relance d'attractivité de la commune et notamment, vis-à-vis de jeunes ménages et à la faveur d'une diversité des profils accueillis doit se traduire de manière effective, elle passe par un niveau de services, d'équipements et de logements adaptés. La commune de Haute-Goulaine entend se donner les moyens d'atteindre cet objectif. Elle souhaite renforcer son offre en logements afin de répondre au mieux aux besoins primaires du parcours résidentiel. Le projet immobilier proposé sur le secteur de la Bellaudière est intégré dans cette stratégie de diversification du parc de logements. Sa programmation, notamment en logements sociaux, vise spécifiquement à répondre à l'enjeu de l'accueil de jeunes ménages. L'aménagement de ce site s'inscrit dans un contexte plus large, il est à comprendre avec l'aménagement du secteur de la Surboisière.

2.2 Une volonté d'accompagner la croissance du territoire

L'accompagnement de la croissance démographique est un des objectifs communs du SCOT du Pays du Vignoble Nantais et du PLU de la commune de Haute-Goulaine.

2.2.1 Scot du pays du vignoble nantais

Le SCOT 2 du Pays du Vignoble Nantais (approuvé en juin 2015) affiche des objectifs visant à encadrer la croissance démographique soutenue à la fois à l'échelle du Pays et à l'échelle des communes membres.

Extrait du PADD du SCOT du vignoble Nantais

Organiser le développement pour un renforcement de la qualité urbaine des « villes, bourgs et villages » du Pays du Vignoble Nantais au service des habitants et des entreprises du territoire

Le Pays du Vignoble Nantais construit son organisation urbaine autour de trois grands axes parallèles et complémentaires :

1.1. Maîtriser les flux tout en prenant appui sur la dynamique qu'ils induisent

1.2. Maîtriser le développement démographique :

Ainsi, dans son développement, le Pays du Vignoble Nantais :

- > S'organise pour maîtriser, au-delà de la gestion de l'espace, les pressions sur les ressources, notamment financières, découlant de l'effort constructif, compte tenu notamment de la part de renouvellement urbain qu'il comporte.
- > Dirige, de manière préférentielle, les flux sur des pôles urbains bien connectés, en mesure de disposer d'une capacité foncière ou d'une réceptivité adaptée, et possédant une bonne couverture en équipements et services à la population.
- > Mène à l'échelle du Pays du Vignoble Nantais, une stratégie foncière permettant de maintenir la capacité à assurer les mixités générationnelles et sociales, ainsi que la capacité à accueillir des activités économiques sur les différentes parties du territoire, quelle que soit l'intensité de la pression induite par la proximité ou la connexion à l'agglomération nantaise, en vue de se préserver notamment d'une segmentation générationnelle et sociale Est-Ouest.
- > Intensifie et partage l'effort autour du logement à loyer modéré et de l'accès social à la propriété, en le localisant préférentiellement dans les pôles de centralité, et en lien avec les infrastructures et services de transport collectif

Pour répondre à cet enjeu de maîtrise du développement démographique, le Document d'Orientation et d'Objectifs (DOO) a déterminé un objectif global de développement résidentiel : **de 10 620 logements d'après le scénario retenu d'une croissance démographique de +1.7%/an soit une population de 123 000 habitants pour 2025/2030 à l'échelle du Pays.**

Extrait du DOO du SCOT du Vignoble Nantais

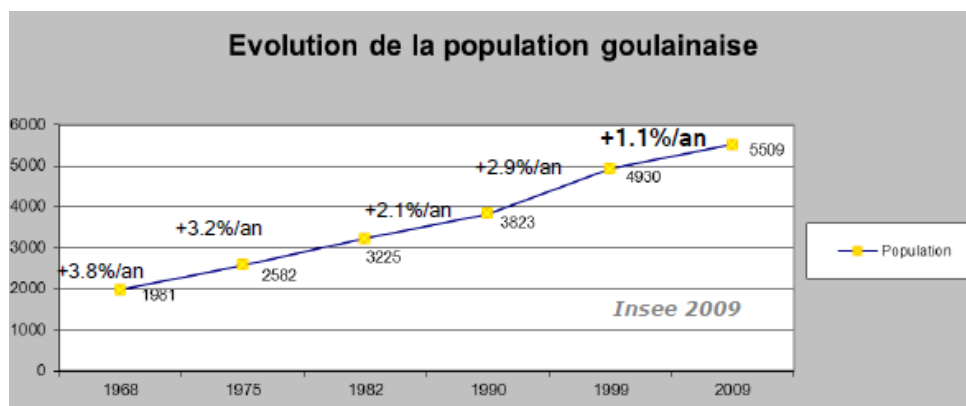
	CC	Communes	Nombre total de logements (valeur indicative)
équilibre	CCLD	La Chapelle-Basse-Mer / Le Loroux-Bottreau / St-Julien-de-Concelles	2 208
		La Chapelle-Basse-Mer	480
		Le Loroux-Bottreau	972
		St-Julien-de-Concelles	756
	CCVC	Clisson / Gétigné / Gorges	1 920
	CCV	Vallet	1 056
	CCVC	Vieilleville	504
	CCSMG	La Haye-Fouassière	540
	CCVC	Aigrefeuille-sur-Maine	480
	CCSMG	Haute-Goulaine	480
		Sous-total	7 188
intermédiaire	CCVC	Boussay	252
	CCV	La Chapelle-Heulin	276
	CCSMG	Château-Thébaud	312
	CCLD	Le Landreau	276
	CCVC	Maisdon-sur-Sèvre	252
	CCV	Le Pallet	264
	CCVC	Remouillé	168
	CCVC	St Hilaire-de-Clisson	180
	CCVC	St Lumine-de-Clisson	180
		Sous-total	2 160
proximité	CCLD	Barbechat	120
	CCV	La Boissière-du-Doré	120
	CCVC	Monnières	192
	CCV	Mouzillon	228
	CCVC	La Planche	228
	CCV	La Regrippière	132
	CCLD	La Remaudière (*)	132
	CCSMG	St-Fiacre-sur-Maine	120
		Sous-total	1 272
		Total SCoT	10 620

Ces objectifs de construction de nouveaux logements sont répartis selon les polarités du territoire. **Haute Goulaine est identifiée comme centralité d'équilibre « d'avenir »** c'est-à-dire « qu'elle est appelée à développer significativement ses fonctions résidentielles et économiques en lien avec les infrastructures de transport (...). **Les communes identifiées comme pôles de centralités d'équilibre (structurants et d'avenir) ont vocation à accueillir 68% de l'offre en logements créée.** »

Ainsi l'objectif de production de logements pour **Haute Goulaine** fixé par le SCOT est de **480 logements d'ici 2025/2030.**

2.2.2 PLU de la commune de Haute-Goulaine

Tableau extrait du rapport de présentation du PLU



L'accompagnement de la croissance démographique de la commune est un objectif majeur affiché dans le PLU communal. Le document approuvé en 2014, projetait une croissance moyenne annuelle similaire à la période de référence (1999-2009) soit 1.1% par an.

L'objectif affiché de **production de logements** dans le PADD est **fixé à 40 logements par an** sur la durée du PLU 2.

Extrait du PADD du PLU 2 approuvé en 2014

Créer les conditions d'un développement équilibré de la commune
Maîtriser le rythme de développement de la commune Le projet vise un développement raisonné du territoire de Haute-Goulaine : - S'appuyant sur une analyse préalable de la capacité d'accueil du territoire communal - Identifiant les potentiels de renouvellement urbain - S'inscrivant dans le cadre défini par les documents d'ordre supérieur Le projet respecte ainsi l'objectif de maintien du rôle de polarité locale à l'identité rurale préservée joué par la commune. Rappel des données sociodémographiques et des éléments de cadrage : > 4 930 habitants en 1999 et 5 509 habitants en 2009 → Environ 53 habitants supplémentaires chaque année et un Taux de Croissance Annuel Moyen de 1.1%. > Objectif SCoT / PLH : 42 logements par an sur la période 2007-2027 (NB : cet objectif constitue l'enveloppe de logements maximale à réaliser sur la commune de Haute-Goulaine à horizon 20 ans). > Potentiel de logements constructibles en dents creuses dans le centre-ville et les villages : 32 logements (application d'un coefficient de rétention de 50% environ) > Environ 40 logements commencés chaque année entre 1990 et 2010 (diminution depuis 2006 : environ 25 logements par an entre 2006 et 2010) > Des opérations autorisées et des projets en cours (Belhâtre / hameau de La Pinelière) : 110 logements environ. Au regard des logements construits ces dernières années, des opérations d'aménagement en cours ou en projet et du potentiel d'optimisation des « dents creuses », et en adéquation avec les objectifs du SCoT et du PLH, un objectif maximal d'une quarantaine de logements par an, tout en portant un effort sur la diversification du parc de logements apparaît cohérent avec la capacité d'accueil du territoire communal. Ce rythme permet entre autres d'assurer la pérennité des équipements municipaux et est cohérent avec la capacité épuratoire des stations. Cet objectif intègre la production de logements locatifs sociaux, de logements en accession sociale à la propriété et de logements adaptés à des publics spécifiques (jeunes ménages, personnes âgées, à mobilité réduite).

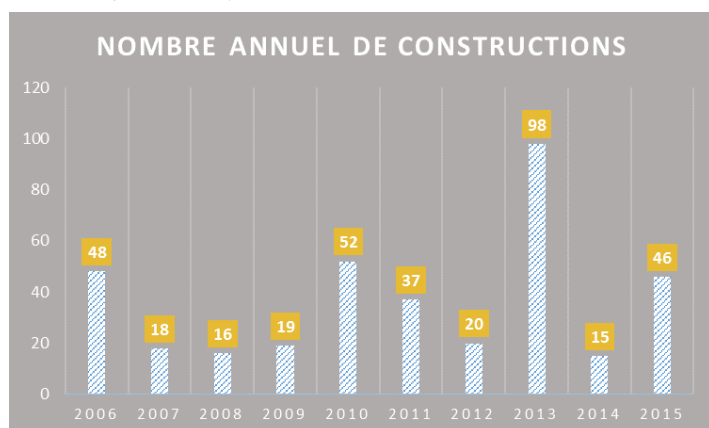
2.3 Evolution du rythme de constructions

2.3.1 La dynamique de construction observable sur la commune

Le PLU 2 définit un objectif d'un nombre moyen de logements à construire par an de l'ordre de 40 logements. Sur la période 2006-2015, le nombre de logements annuellement produits correspondait à cet objectif puisqu'il s'élevait à **41 logements par an**.

Evolution du nombre de logements commencés par an depuis 2006

Source : Sitadel, logements commencés par an



Sur la période 2007-2009 la commune a construit moins de logements. Ce phénomène s'observe à l'échelle nationale et s'explique en grande partie par la crise économique qui a lourdement impacté le domaine de l'immobilier.

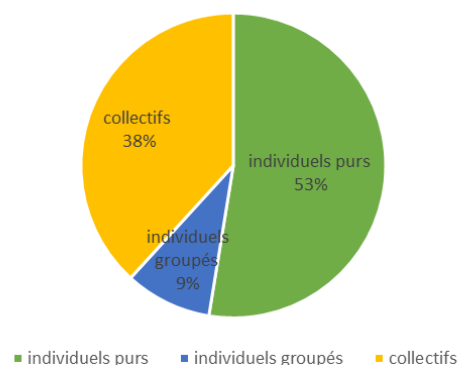
La production importante de logements en 2013 est due à une volonté de rattrapage du peu de logements construits les années précédentes mais également à une maturation des projets de développement communaux.

Typologie de logements produits entre 2006 et 2015

Source : Sitadel, logements commencés par an

Le PADD du PLU 2 approuvé en 2014 mettait l'accent sur la nécessité de diversifier la production de logements afin de répondre aux évolutions de la structure de la population et à l'ensemble des besoins du parcours résidentiel. Entre 2006 et 2015, 53% des logements construits étaient des logements individuels purs soit 194 logements au total, 38% des logements étaient des logements collectifs soit 141 logements et 9% des logements individuels groupés soit 34 logements. La démarche de diversification du parc de logements fait partie intégrante de la stratégie de développement de la commune.

TYPOLOGIE DE LOGEMENTS PRODUITS



2.3.2 Le bilan de constructions du PLU

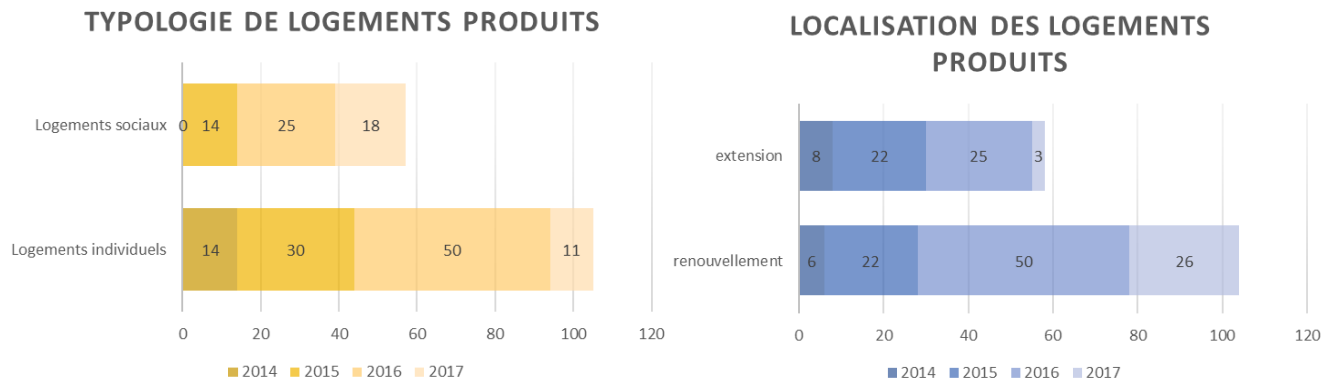
Entre 2014 (année d'approbation du PLU 2) et 2017, ce sont 162 logements (d'après les permis de construire délivrés en mairie) qui ont été autorisés sur la commune de Haute-Goulaine, **soit une moyenne de 40 logements par an** qui correspond à l'objectif défini dans le PLU communal.

Le PLU 2 de Haute-Goulaine affiche, en conformité avec la loi Duflot, un objectif de construction de **40% de logements sociaux dans sa production de logements neufs**. Sur les 162 logements produits entre 2014 et 2017, 57 logements étaient des logements sociaux cela représente 35% de la production totale de logements sur cette période. **Si l'on considère uniquement les opérations d'aménagement d'ensemble (six opérations réalisées entre 2014 et 2017 dont deux situées en secteur de mixité sociale renforcée), la production de logements sociaux représente alors, 79% de la production de logements neufs**. Ainsi, la collectivité a engagé de réels efforts en faveur de la production de logements sociaux. Les projets en cours sur le territoire communal vont dans le sens de la poursuite de cette dynamique de production de logements sociaux.

La localisation des logements correspond également aux objectifs affichés dans le PADD du PLU 2, 64% des logements produits entre 2014 et 2017 étaient situés en comblement à l'intérieur de l'enveloppe urbaine. Seuls, 58 logements ont été bâtis en extension, essentiellement sur des terrains en division parcellaire. Cette majorité de logements construits en renouvellement urbain a une incidence notable. Elle a permis de répondre aux objectifs fixés en matière de réduction de la consommation d'espaces.

Typologie et localisation des logements produits depuis 2014

Source : données communales



Total = 162 logements

2.4 Analyse du potentiel constructible

2.4.1 Disponibilité foncière dans l'enveloppe urbaine

En zone Nh1	Estimation du nombre de logements potentiels
La Hardonnière	2
La Mocquetière	3
La Poterie / Le Vasier	3
La Haigronnière	2
La Verdonnière	4
En zone Nh2	
La Fosse Moreau	1
Les Epinettes	3
La Landraudière	1
Les Grenouilles / La Tuilerie	1
La Haudinière	3
En zone UC	
L'Île Chaland	3
D115	6 collectifs + 2 individuels
La Bourelère	1
La Basse Lande	1
Rue de la Fremonière	2
La Louée	1
Le Pâtis / La Brosse / La Chabossière et Saint Martin	50
Le Pâtis Forestier	1
Rue du Château	5
En zone urbaine centrale	15 à 20
TOTAL	105 (y compris Nh2), 95 sans Nh2
TOTAL (coefficient de rétention et de faisabilité = 50%)	50 à 55

Tableau de résultat du référentiel foncier issu du PLU 2 (2014)

Le référentiel proposé lors de l'élaboration du PLU 2 a permis de recenser un nombre de logements potentiels en renouvellement urbain de l'ordre de 100 logements. Compte tenu de la maîtrise foncière principalement privée de ces terrains, la surface retenue correspondait finalement à la production de 50 logements. Or, depuis l'approbation du document, ce sont 104 logements qui ont été construits en renouvellement urbain.

Le référentiel foncier a donc été actualisé à partir de l'enveloppe urbaine définie par le SCoT. Le but de cet exercice est d'estimer au plus près le potentiel de constructions en renouvellement urbain. Une analyse visuelle a permis de déterminer des espaces en « dent creuse » au sein de l'enveloppe urbaine. Ces espaces offrent la possibilité de densifier l'enveloppe urbaine. Il faut noter que l'offre de surfaces urbanisables en dent creuse est relativement morcelée et dispersée sur l'ensemble de l'enveloppe urbaine de Haute-Goulaine ce qui ne permet pas la réalisation d'un projet d'ensemble d'envergure comme celui de la Bellaudière (environ 20 logements prévus).

Les surfaces urbanisables vont de 700m² à 3700m². La surface totale restant disponible en comblement de l'enveloppe urbaine s'élève à **moins de 1 ha**. Avec une densité moyenne de 20 logements/ha, on peut estimer la création de 18 logements. Toutefois, la potentialité de constructibilité de ces parcelles reste largement soumise aux volontés individuelles des propriétaires et la vingtaine de logements escomptée est bien en deçà des objectifs de développement de la commune.

La production de logements des dernières années a largement contribué à densifier le tissu urbain existant. Les principaux sites de comblement urbain figurant sur la carte ci-dessous sont urbanisés ou en cours d'urbanisation. La commune mène en parallèle une réflexion sur la restructuration de son centre bourg mais affiche une nécessité de réalisation de projets en dehors de l'enveloppe urbaine afin de permettre la réalisation de ces objectifs de développement.

Carte des disponibilités foncières en comblement de l'enveloppe urbaine

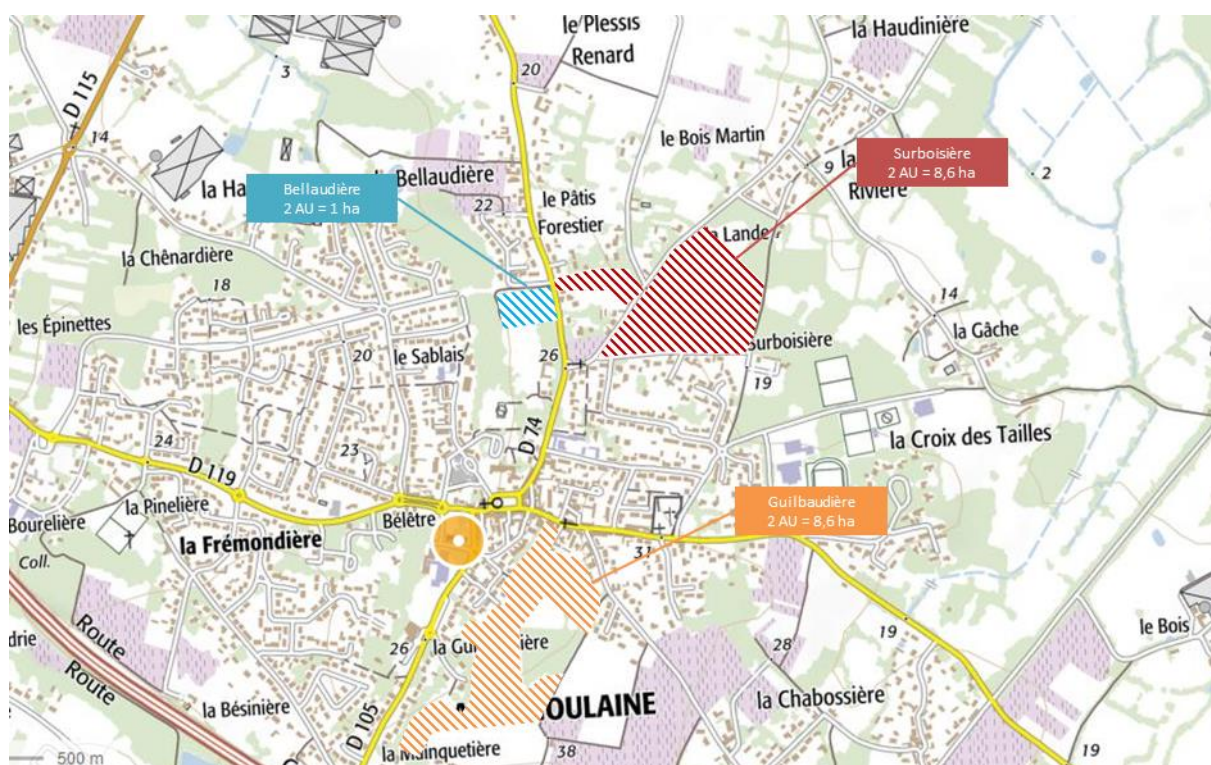


2.4.2. Les espaces de réserve foncière à destination de l'habitat

La commune de Haute Goulaine ne dispose d'aucune zone à urbaniser ouverte à l'urbanisation (1AU) disponible au sein de son PLU. La seule zone 1AUh du PLU 2, localisée rue des Epinettes, est en cours de réalisation d'une opération d'aménagement pour un lotissement « Les Courées aux Pins » de 20 logements dont 6 logements locatifs sociaux.

En effet, en dehors de la Surboisière et de la Bellaudière, le troisième secteur stratégique de développement identifié lors de la révision du PLU dispose d'un zonage 2AU. Il s'agit en l'espèce de la zone de La Guilbaudière, zone pour laquelle l'ouverture à l'urbanisation n'est envisagée qu'à moyen ou long terme.

Carte des zones AU disponibles au PLU



L'ensemble des modifications du PLU en cours prévoyant, l'ouverture à l'urbanisation de la Surboisière, de la Bellaudière et la réalisation du projet de centre bourg devraient permettre la construction de 250 logements à horizon 2025.

2.5 La Bellaudière : un espace au positionnement favorable pour une ouverture à l'urbanisation à court terme

2.5.1 Une localisation stratégique

Localisation et contexte du secteur de la Bellaudière



Le secteur de la Bellaudière s'étend sur environ 1 hectare. L'urbanisation environnante est caractérisée par de **l'habitat de type pavillonnaire de plain-pied ou en R+1**. A l'est du site s'inscrit un autre projet, le secteur de la Surboisière.

Le site de la Bellaudière compte tenu de sa localisation proche du bourg (500 mètres par la D74), et de son environnement paysager apparaît propice à la création de nouveaux logements. Ce projet devra s'inscrire de manière harmonieuse dans l'environnement bâti et paysager pré-existant. Une attention particulière devra être portée à l'insertion du projet et aux connexions inter-quartiers.

Le site de la Bellaudière étant boisé, une étude spécifique sur la qualité des boisements du site a été menée. Ce rapport fait état de la présence de quelques arbres remarquables dont un chêne centenaire isolé et une haie bocagère en bordure de voie publique.

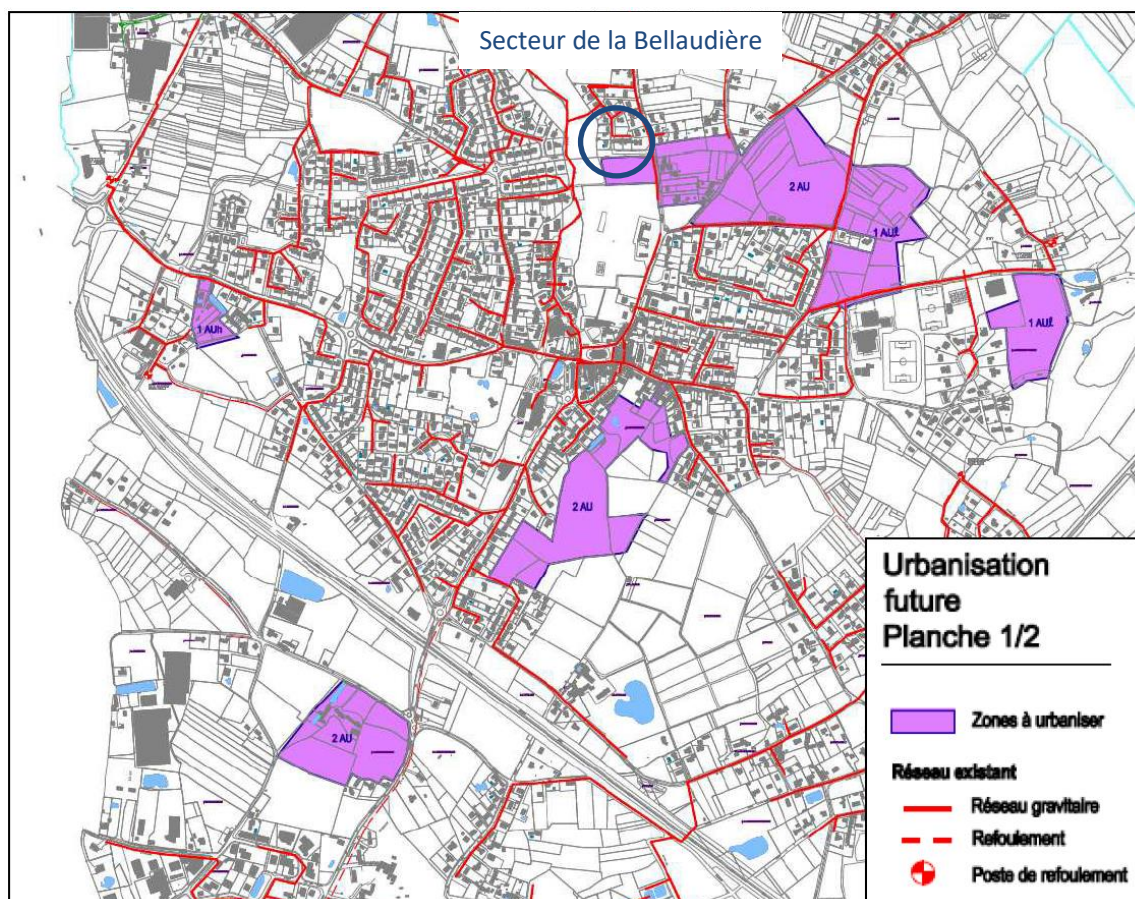
Vue du site depuis l'avenue de Bretagne.



2.5.2 Un site desservi par les réseaux

Le site est desservi par des infrastructures routières adaptées à son urbanisation future. **Il est bordé par des réseaux dimensionnés pour permettre le raccordement de la zone en ce qui concerne l'assainissement des eaux usées, des eaux pluviales et l'électricité notamment.**

Desserte du site par les réseaux



Source : Extrait du Zonage d'assainissement approuvé le 21.02.2014

2.5.3 Une capacité d'accueil adaptée

La station d'épuration principale (Haute Goulaine / Basse Goulaine) est de type boues activées, elle a été mise en service en 1999 et traite des effluents de Basse-Goulaine et Haute-Goulaine. Sa capacité nominale s'élève à 19 400 équivalent habitants avec une charge hydraulique nominale de 4 290 mètres cubes par jour et une charge organique nominale de 1 165 kilogrammes DBO par jour.

Entre 2006 et 2007, la charge organique entrée dans la station était de 896 kg DBO/jour. Ceci correspond à **77% de la charge nominale**. Le schéma directeur prévoit une augmentation de la charge à horizon 2030 qui devrait aboutir à une charge supplémentaire de 3 725 équivalent habitants dont 800 équivalent habitants supplémentaires sur la commune de Haute-Goulaine. **La charge estimée serait alors de l'ordre de 18 700 équivalent habitants, en deçà de la capacité actuelle de la STEP.**

Les rejets de la STEP, au regard des dernières analyses, correspondent aux objectifs fixés.

Tableau de normes de rejets

Paramètres	Concentration sur 24h en mg/L	Rendement épuratoire
DCO	90	75 %
DBO ₅	25	80 %
N-NGL	15	70 %
MES	30	90 %
Pt	2	80 %

2.5.4 Un projet réfléchi

Le projet actuel prévoit la construction d'environ **20 logements** sur des parcelles allant de 400 à 550 m². Le projet affiche une densité de **20 logements/hectare**. Cette densité est supérieure à l'objectif du PADD du PLU qui définit une densité minimale de 16 logements/ hectare et **correspond aux objectifs énoncés dans le SCoT 2**. Sur les 20 logements produits, 7 logements seront des logements locatifs sociaux, cela représente 36% de la programmation totale du site, en accord avec le règlement du PLU et les objectifs de mixité sociale visés par la commune.

Sur le volet paysager, **une étude spécifique a été menée pour repérer les arbres remarquables devant être préservés lors de l'aménagement du site**.

De plus, le principe d'un espace paysager tampon autour du site déjà présent dans l'OAP d'aménagement du secteur sera reconduit.

Les données détaillées du rapport botanique effectué sur le site figurent en annexe de la présente modification.

3 | Etat Initial de l'Environnement du site

3.1 Occupation du Sol et de l'espace

La présente modification d'OAP concerne la parcelle AY n°17 située à l'angle des rues de Bretagne et de la Bellaudière. Celle-ci est actuellement occupée par un boisement composé de Chênes adultes et de quelques espèces arborées ornementales sur la lisière ouest du site.

Carte de l'état initial du site



--- Périmètre de l'OAP

Occupation du sol

■ Espace boisé âgé (Chênes et taillis)

Éléments naturels et paysagers

⊙ Petit patrimoine : calvaire

● Arbre remarquable (Chêne)

● Arbres liés à un ancien alignement (Chênes)

● Arbres ornementaux bordant un chemin d'agrément (Pin, Sapin, Tilleul...)

Spécificités du site et contexte

--- Transition visuelle existante

↔ Corridor écologique secondaire (TVB)

--- Sentier pédestre existant

■ Espaces boisés classés

Vue du site depuis le carrefour entre la Rue de la Bellaudière et la Rue de Bretagne



Vue du site depuis la rue de Bretagne



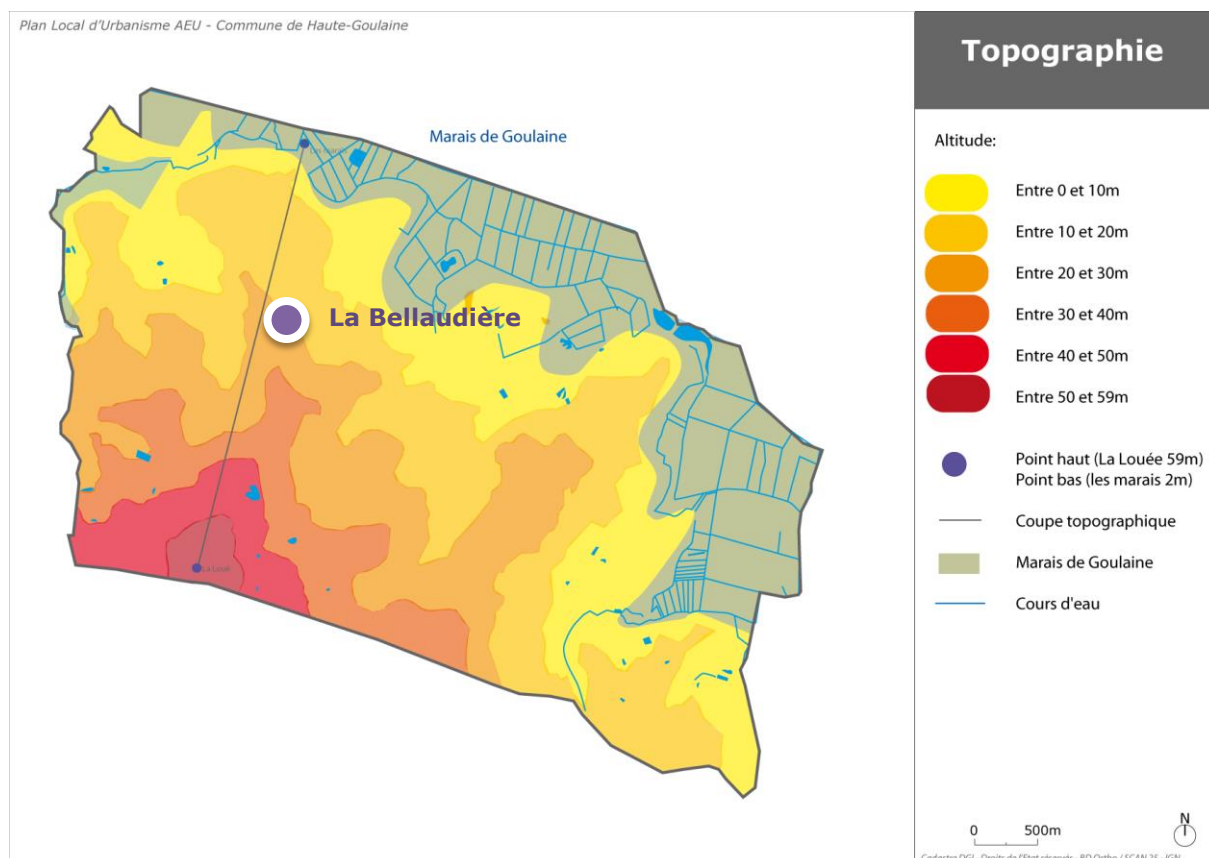
Vue du site depuis l'impasse George Sand



3.2 Caractéristiques topographiques

Le relief de la commune de Haute-Goulaine est, d'une manière générale, peu marqué. La commune se présente sous la forme d'un plateau légèrement ondulé. Il s'oriente d'Est en Ouest, et descend en pente douce vers l'estuaire de la Loire.

Le site de la Bellaudière se situe au Nord de l'agglomération de Haute-Goulaine, à une altitude d'environ 26m. Le site est quasi-plat.



3.3 Caractéristiques hydrologiques et gestion de l'eau

3.3.1. Caractéristiques hydrologiques

Le réseau hydrographique communal est déterminé par le marais de Goulaine, au Nord du territoire. Ce marais est sillonné par la Goulaine, une petite rivière qui évacue l'eau du marais en hiver et va se jeter dans la Loire.

La totalité de la commune, y compris le site de la Bellaudière, appartient au bassin versant de cette zone humide reconnue à l'échelle nationale. La Goulaine est située au Nord du site (à 1,5 km).

3.3.2. Gestion des eaux pluviales

Le site de la Bellaudière étant actuellement en boisement de pleine-terre, il n'apparaît pas nécessaire d'installer un système de gestion des eaux pluviales. En effet, le site est entièrement perméable et ne présente aucun problème de ruissellement des eaux pluviales.

3.3.3. Gestion de l'eau potable

L'approvisionnement en eau potable du territoire de Haute-Goulaine est assuré à partir de la nappe alluviale de la Loire.

3.3.4. Gestion des eaux usées

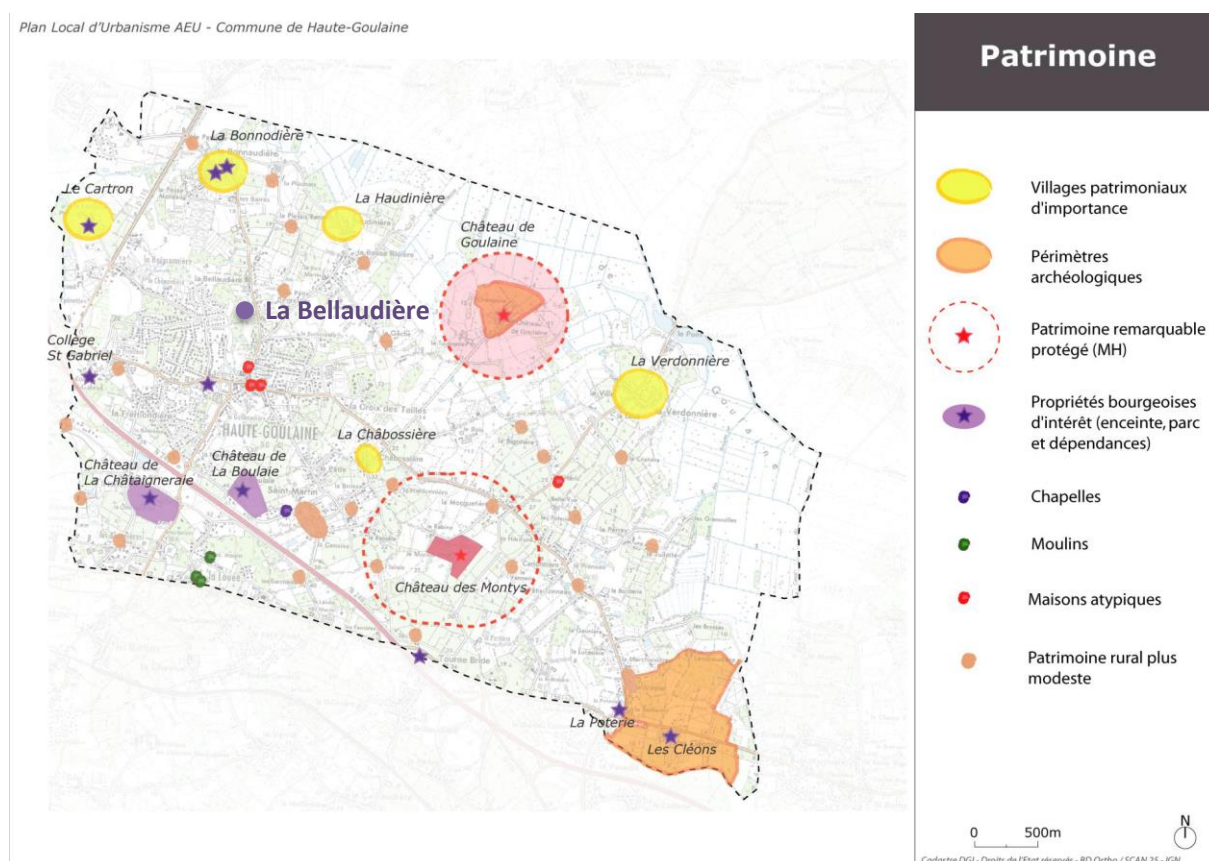
La station d'épuration principale (Haute-Goulaine/Basse Goulaine) qui dessert la commune est de type boues activées, elle a été mise en service en 1999 et traite des effluents de Basse-Goulaine et Haute-Goulaine. Sa capacité nominale s'élève à 19 400 équivalent habitants avec une charge hydraulique nominale de 4 290 mètres cubes par jour et une charge organique nominale de 1 165 kilogrammes DBO par jour.

Les autres stations d'épuration dont dépend la commune de Haute-Goulaine sont la STEP de la Faubretière à la Haie-Fouassière (SIVU), dont la capacité nominale est de 11 200 EH, la STEP du Plessis Renard (40 EH) et la STEP du Pont-de-l'Ouen - la Verdonnière (200 EH).

3.4 Paysage et patrimoine bâti

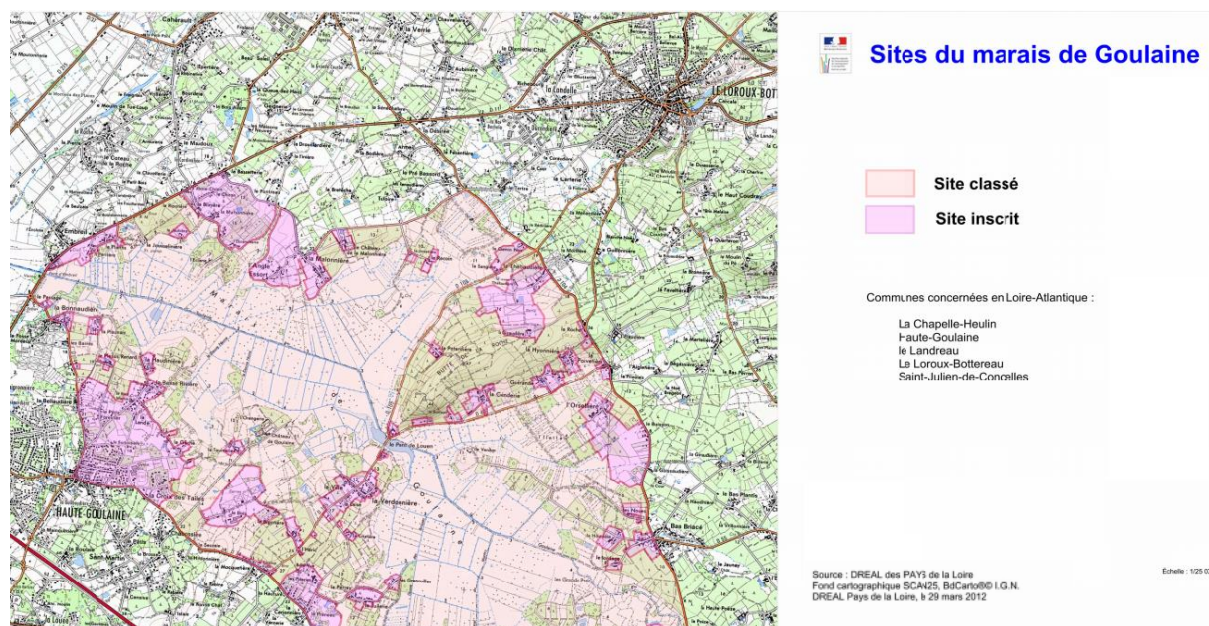
Sur le territoire de Haute-Goulaine on trouve : un monument classé, le Château de Goulaine, un monument inscrit, la villa des Montys et son parc, et un site archéologique majeur, le site des Cléons. On rencontre également une grande diversité de petits éléments patrimoniaux comme la chapelle Saint Martin, des maisons bourgeoises, des maisons de bourg atypiques, des villages et hameaux, d'anciennes fermes ou granges à piles, ...

Le site de la Bellaudière n'est concerné par aucune servitude ou périmètre de protection de site ou monument historique, et ne présente pas de sensibilité archéologique. Il est cependant à proximité du calvaire se trouvant à l'angle de la rue de la Bellaudière et de la rue du Pâtis Forestier. Mais cet élément de petit patrimoine n'est pas visible depuis le site.



Le site est situé à proximité immédiate du manoir de la Robillardière (parcelle AY n°18). Ce bâtiment patrimonial, inscrit à l'inventaire du PLU 2 est ceinturé d'une enceinte constituée d'un ancien mur en pierres apparentes le long de la rue des Forges.

On trouve également sur la commune de Haute-Goulaine un site inscrit et un site classé du Marais de Goulaine au titre de grands ensembles paysagers à protéger. **Mais le site de la Bellaudière n'est pas inclus dans le périmètre du classement ou de l'inscription.**



3.5 Milieux, éléments et patrimoines naturels

La commune de Haute-Goulaine compte de nombreux espaces naturels qui présentent une grande richesse spécifique et/ou qui sont soumis à une protection ou à une réglementation :

- Le marais de Goulaine localisé en tant qu'espace naturel et paysager exceptionnel protégé par la DTA Estuaire de la Loire et concerné par une ZNIEFF de type 1, un site classé et un inscrit et une zone Natura 2000 (ZPS et SIC)
- La vallée de la Loire en amont de Nantes concernée par une ZNIEFF de type 2
- La Loire entre Maine et Nantes déclarée Zone Humide d'Importance Nationale
- De nombreux espaces boisés (en partie classés en EBC)

Le site de la Bellaudière n'est concerné par aucune de ces zones protégées ou des zones d'inventaire écologique. Toutefois, la zone de protection Natura 2000 est située à moins d'un kilomètre du site.



De plus, le SCOT 2 du Vignoble Nantais identifie des corridors écologiques sur la commune et préconise une coupure verte entre la commune et l'agglomération nantaise et la Trame Verte et Bleue du PLU de Haute-Goulaine identifie un corridor écologique à l'ouest de la parcelle.

3.6 Risques naturels et technologiques

Sur la commune de Haute-Goulaine, 4 types de risques sont présents : risque d'inondation (PPRI de la Loire Amont), zone de sismicité, retrait gonflement des argiles et transport de marchandises dangereuses.

Du fait de son emplacement, le site de la Bellaudière est faiblement ou modérément exposé à ces risques. En effet, le site n'est pas situé dans une zone à fort aléa pour le risque d'inondation et est en zone à aléa faible pour le phénomène de retrait-gonflement des argiles. Il est également situé loin des axes de transports principaux et est donc soumis à un risque lié au TMD faible. Le risque de séisme est considéré comme modéré dans cette zone, comme sur le reste de la commune.

3.7 Pollutions, déchets, nuisances sonores et qualité de l'air

3.7.1. Nuisances sonores

Avec plusieurs axes majeurs rattachés à l'agglomération nantaise, Haute-Goulaine présente plusieurs zones soumises aux nuisances sonores, notamment autour du périphérique Sud, zone considérée comme bruyante avec plus de 70 décibels enregistrés sur 24h (décibels avec pondération acoustique).

Cependant, le site de la Bellaudière modérément exposé aux nuisances sonores avec 55 décibels (acoustiques) enregistrés en 24h est considéré comme calme ou légèrement bruyant.

3.7.2. Pollution potentielle

Haute-Goulaine compte 6 sites inventoriés par Basias, dont 3 sont en activité, et un site ICPE. **Mais aucun n'est situé à proximité du site de la Bellaudière.**

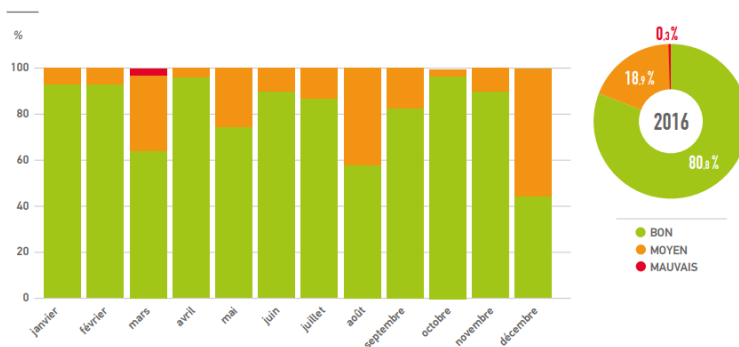
3.7.3. Déchets

La collecte des déchets de Haute-Goulaine est gérée par le service de l'environnement de la communauté d'agglomération de Clisson Sèvre et Maine Agglo.

3.7.4. Qualité de l'air

On peut évaluer la qualité de l'air de Haute-Goulaine en se référant à la qualité de l'air enregistrée sur Nantes et ses alentours durant l'année 2016. Ces résultats montrent une qualité de l'air satisfaisante mais avec des pics de pollution de plusieurs jours à certaines périodes de l'année.

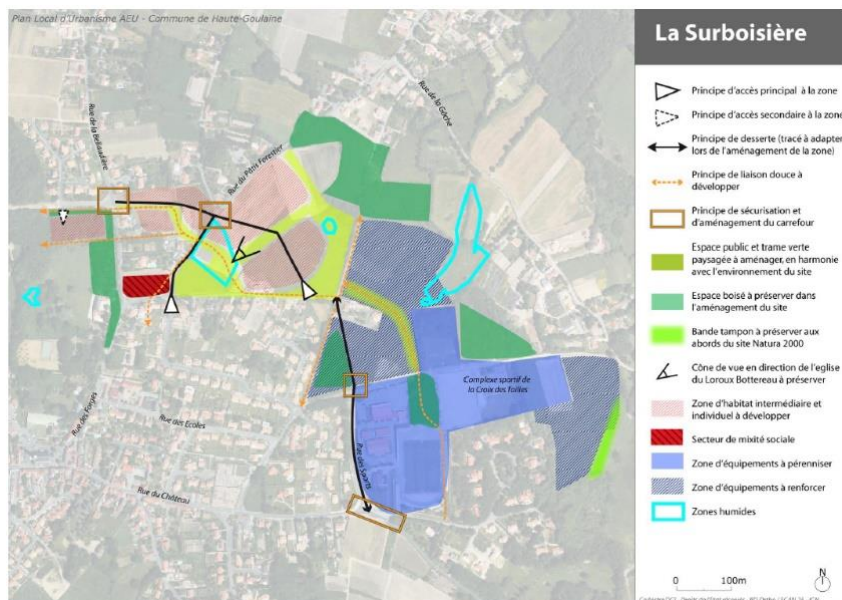
Distribution mensuelle des indices de qualité de l'air au cours de l'année 2016 à Nantes



4 | Adaptation des éléments du PLU 2

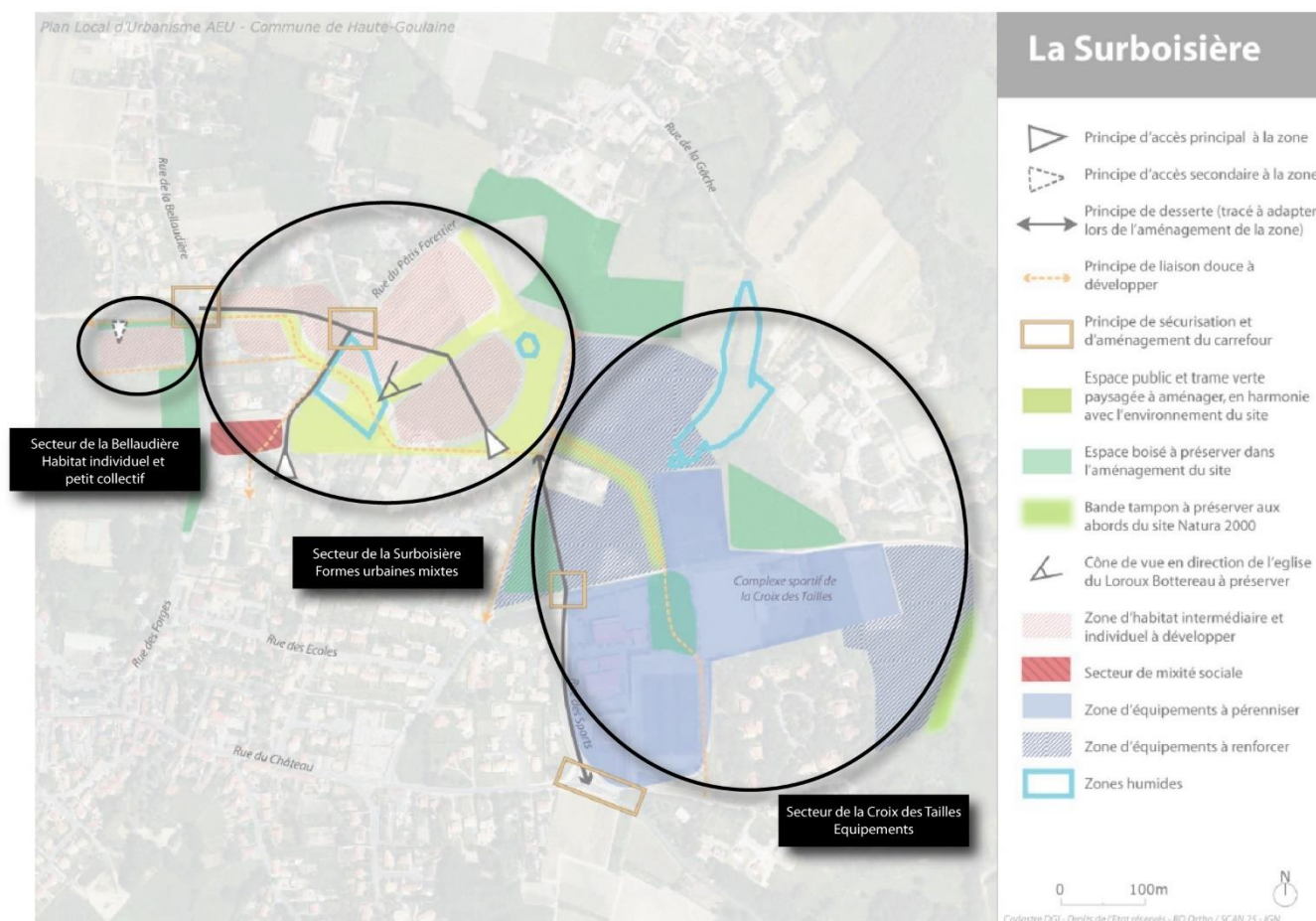
4.1 Evolution de l'OAP du secteur de la Bellaudière

Schéma de l'OAP de la Surboisière issue du PLU 2 approuvé en 2014



Le plan de l'OAP de la Surboisière présent au PLU 2 sera retravaillé pour proposer une division en 3 secteurs distincts ayant chacun des vocations spécifiques. Ces secteurs feront l'objet de 3 OAP distinctes. Ceci permettra également de maîtriser la sortie des opérations dans le temps. Une attention particulière sera portée à la cohérence et aux liaisons entre les OAP proposées sur ces 3 secteurs.

Découpage de l'OAP initiale



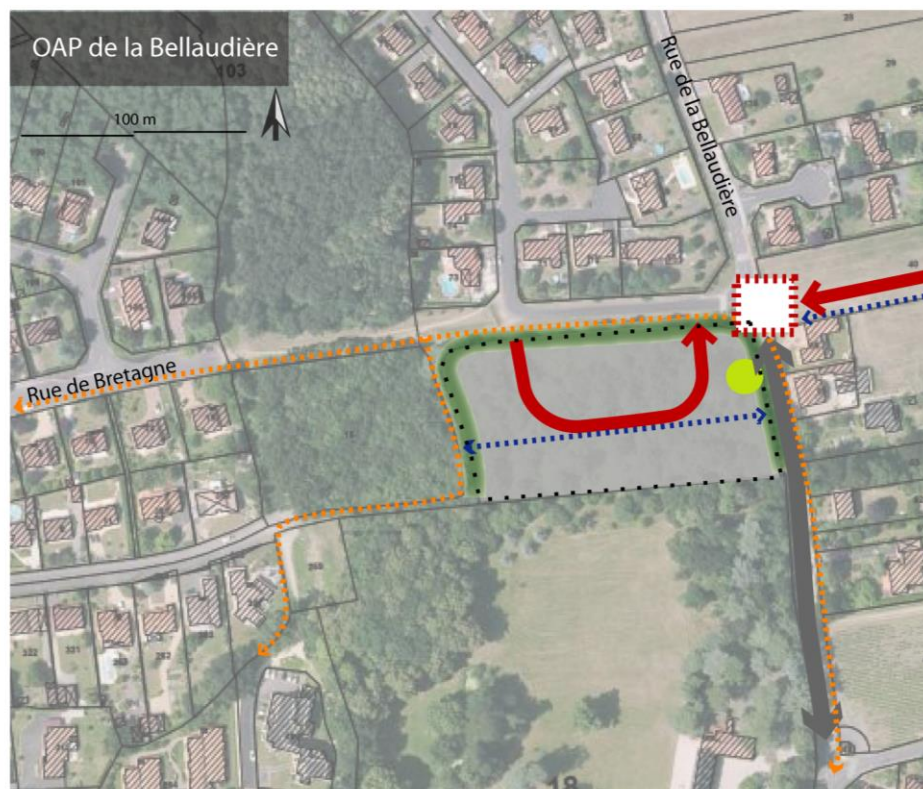
L'évolution de l'orientation d'aménagement et de programmation permettra de spécifier les principes d'aménagement du site. Ainsi, le document des OAP est amené à évoluer en ce sens :

Document des OAP avant modification		Document des OAP après modification	
CONTEXTE ET LOCALISATION		CONTEXTE ET LOCALISATION	
Zonage PLU 2005 / Surfaces	0.5 ha à la Croix Chabineau 8.6 ha réellement aménageables à la Surboisière Zone 2AU et Npb pour la parcelle à l'Est au PLU de 2005	0.5 ha à la Croix Chabineau 8.6 ha réellement aménageables à la Surboisière Environ 1 hectare Zone 2AU et Npb pour la parcelle à l'Est au PLU de 2005	
Potentiel constructible en nombre de logements	140 logements (Surboisière) 25 logements environ (Croix Chabineau)	20 logements 140 logements (Surboisière) 25 logements environ (Croix Chabineau)	
Biodiversité	Zones humides à l'Est du secteur (7 000 m ² de prairies amendées)	Zones humides à l'Est du secteur (7 000 m² de prairies amendées) Présence d'arbres remarquables et de boisements	
Agriculture	Parcelles situées à l'Ouest de la rue du Pâtis Forestier, en partie en vignes, dont certaines sont classées en AOC Muscadet Sèvre et Maine. Secteur Est peu exploité.	Parcelles situées à l'Ouest de la rue du Pâtis Forestier, en partie en vignes, dont certaines sont classées en AOC Muscadet Sèvre et Maine. Secteur Est peu exploité.	
Energie/ Bioclimatisme/orientation	Orientation favorable de la partie Est pour une voie de desserte Est - Ouest. Optimisation de potentiels en partie Ouest, devant s'adapter au bâti existant.	Orientation favorable de la partie Est pour une voie de desserte Est - Ouest. Optimisation de potentiels en partie Ouest, devant s'adapter au bâti existant.	
Paysage & Patrimoine	Secteur entouré de boisements de qualité : franges bien marquées avec les villages de la Lande, de la Gâche et avec les lotissements Nord du bourg (coulée verte). Covisibilité avec le marais et avec le bourg du Loroux Bottereau.	Secteur entouré de boisements de qualité : franges bien marquées avec les villages de la Lande, de la Gâche et avec les lotissements Nord du bourg (coulée verte). Proximité immédiate d'une propriété de caractère (manoir de la Robillardière situé rue des Forges) Covisibilité avec le marais et avec le bourg du Loroux Bottereau.	
Mobilité & Modes doux	Liaisons à développer en direction du centre-bourg et du pôle d'équipements sportifs.	Liaisons à développer en direction du centre-bourg et du pôle d'équipements sportifs.	
PRINCIPE URBAIN		PRINCIPE URBAIN	
Les accès principaux à la zone se font sur les voies		Les accès principaux à la zone se font sur les voies	

existantes et se recoupent à l'intersection entre la rue du Pâtis Forestier et l'allée du Pâtis Forestier. Ce carrefour devra être sécurisé. Un bouclage entre la rue de la Surboisière et la rue du Pâtis Forestier permettra une desserte de l'intérieur de la zone. Une voie structurante Est Ouest sera également créée sur ce carrefour permettant de connecter la rue du Pâtis Forestier à la rue de la Bellaudière, la sortie rue de la Bellaudière s'effectuant face à la rue de Bretagne dans une optique de structuration de l'entrée de ville Nord. Compte-tenu de l'importance du nombre de logements à desservir, il conviendra d'aménager cet accès en giratoire dans une optique de sécurisation des déplacements. L'accès Ouest à l'intérieur de la zone depuis la rue de la Surboisière doit être retravaillé afin de s'effectuer face à la rue des Pinsons (sécurisation des sorties). L'accès Est à l'intérieur de la zone depuis la rue de la Surboisière devra permettre d'effectuer un bouclage effectif de l'Est du bourg de Haute Goulaine. Ainsi, et en lien avec la restructuration du secteur de la Blandellerie, la Croix des Tailles, l'objectif consiste en : - Le réaménagement de l'entrée de ville par la RD 74 - L'aménagement du carrefour entre la rue de la Blandellerie et la rue des Sports - Le bouclage entre le secteur d'équipements et la zone d'habitat de la Surboisière via une voie à l'intérieur de la Blandellerie. Le lien entre la zone de la Surboisière (futur quartier de ville à moyen terme) et la polarité d'équipements de la Blandellerie devra nécessairement s'effectuer via des cheminements doux (appui sur le chemin creux existant + création d'une trame verte paysagée permettant de circuler au cœur de la zone d'équipements de la Blandellerie depuis la Surboisière). A l'intérieur de la zone de la Surboisière, les cheminements doux permettront une desserte Est-Ouest et une connexion avec le centre-bourg via la rue de Bretagne et la coulée verte. Ce secteur a pour vocation principale l'habitat, dont certains secteurs présenteront des formes urbaines densifiées. Ces secteurs d'habitat densifié se situeront le long de la rue de la Bellaudière dans un objectif de structuration et de marquage de l'entrée de ville. Les terrains situés en entrée de zone et intégrés à la zone urbaine font l'objet d'une mixité sociale renforcée (Croix Chabineau). Un cône de vue en direction de l'église du Loroux Bottereau sera préservé, par la mise en œuvre de formes urbaines basses, à l'impact paysager limité.	existantes et se recoupent à l'intersection entre la rue de Bretagne et la rue de la Bellaudière du Pâtis Forestier et l'allée du Pâtis Forestier. Ce carrefour devra être sécurisé. Un bouclage entre la rue de la Surboisière et la rue du Pâtis Forestier permettra une desserte de l'intérieur de la zone. Une voie structurante Est Ouest sera également créée sur ce carrefour permettant de connecter la rue du Pâtis Forestier à la rue de la Bellaudière, la sortie rue de la Bellaudière s'effectuant face à la rue de Bretagne dans une optique de structuration de l'entrée de ville Nord. Compte-tenu de l'importance du nombre de logements à desservir, il conviendra d'aménager cet accès en giratoire dans une optique de sécurisation des déplacements. L'accès Ouest à l'intérieur de la zone depuis la rue de la Surboisière doit être retravaillé afin de s'effectuer face à la rue des Pinsons (sécurisation des sorties). L'accès Est à l'intérieur de la zone depuis la rue de la Surboisière devra permettre d'effectuer un bouclage effectif de l'Est du bourg de Haute Goulaine. Ainsi, et en lien avec la restructuration du secteur de la Blandellerie, la Croix des Tailles, l'objectif consiste en : — Le réaménagement de l'entrée de ville par la RD 74 — L'aménagement du carrefour entre la rue de la Blandellerie et la rue des Sports — Le bouclage entre le secteur d'équipements et la zone d'habitat de la Surboisière via une voie à l'intérieur de la Blandellerie. Le lien entre la zone de la Surboisière (futur quartier de ville à moyen terme) et la polarité d'équipements de la Blandellerie devra nécessairement s'effectuer via des cheminements doux (appui sur le chemin creux existant + création d'une trame verte paysagée permettant de circuler au cœur de la zone d'équipements de la Blandellerie depuis la Surboisière). A l'intérieur de la zone de la Bellaudière, les cheminements doux permettront une desserte Est-Ouest et une connexion avec le centre-bourg via la rue de Bretagne et la coulée verte. Une attention particulière devra être portée à la cohérence et la continuité entre les cheminements doux programmés sur les OAP du secteur. Ce secteur a pour vocation principale l'habitat, dont certains secteurs présenteront des formes urbaines densifiées. Ces secteurs d'habitat densifié se situeront le long de la rue de la Bellaudière dans un objectif de structuration et de marquage de l'entrée de ville. Les terrains situés en entrée de zone et intégrés à la zone urbaine font l'objet d'une mixité sociale
---	---

Les liaisons douces traversant la RD 74 devront nécessairement être sécurisées.	renforcée (Croix Chabineau). Un cône de vue en direction de l'église du Loroux Bottereau sera préservé, par la mise en œuvre de formes urbaines basses, à l'impact paysager limité. Les liaisons douces traversant la RD 74 devront nécessairement être sécurisées. En matière de stationnement, l'opération devra prévoir 3 places de stationnement par logement individuel (hors logements locatifs sociaux où une place par logement minimum est exigée). Les places de stationnement visiteurs devront être aménagées avec des matériaux perméables.
PRINCIPE PAYSAGER Les boisements de la coulée verte seront préservés afin de maintenir la caractéristique de « bourg vert » de Haute Goulaine. A l'intérieur de la zone de la Surboisière, une trame verte paysagée sera aménagée (espace de circulation douce) permettant de rejoindre le pôle d'équipements de la Blandellerie via des espaces publics aménagés au Sud de l'opération dans les secteurs identifiés comme humides. Par ailleurs, une trame paysagée basse sera préservée afin de conserver le cône de vue en direction de l'église du Loroux Bottereau. Les boisements de qualité entourant le secteur seront préservés.	PRINCIPE PAYSAGER Les boisements de la coulée verte seront préservés afin de maintenir la caractéristique de « bourg vert » de Haute Goulaine. A l'intérieur de la zone de la Surboisière, une trame verte paysagée sera aménagée (espace de circulation douce) permettant de rejoindre le pôle d'équipements de la Blandellerie via des espaces publics aménagés au Sud de l'opération dans les secteurs identifiés comme humides. Par ailleurs, une trame paysagée basse sera préservée afin de conserver le cône de vue en direction de l'église du Loroux Bottereau. Les boisements de qualité entourant le secteur seront préservés. Un écrin paysager sera maintenu sur le site. De plus, les résultats de l'expertise sur les arbres du site devront être intégrés à l'OAP. Les arbres remarquables présents sur le site ainsi que les arbres d'intérêt devront être préservés dans la mesure du possible.
PROGRAMMATION : Superficie totale aménageable de l'opération (voirie et espaces publics inclus) : 8.6 hectares Densité minimale à atteindre sur la partie aménageable de l'opération : 16 logements par hectare pour la Surboisière et 44 logements par hectare pour la Croix Chabineau Programmation minimale à atteindre en matière de logements : 140 logements Surboisière et 25 logements Croix Chabineau Objectifs retenus en matière de mixité sociale : 36% de logements locatifs sociaux à l'échelle de l'opération Surboisière + 70% minimum de logements locatifs sociaux sur le secteur de la Croix Chabineau.	PROGRAMMATION : Superficie totale aménageable de l'opération (voirie et espaces publics inclus) : environ 1 hectare Densité minimale à atteindre sur la partie aménageable de l'opération : 20 logements par hectare pour la Surboisière et 44 logements par hectare pour la Croix Chabineau Programmation minimale à atteindre en matière de logements : 20 logements sur la Bellaudière 140 logements Surboisière et 25 logements Croix Chabineau Objectifs retenus en matière de mixité sociale : 36% de logements locatifs sociaux à l'échelle de l'opération de la Bellaudière Surboisière + 70% minimum de logements locatifs sociaux sur le secteur de la Croix Chabineau.

Rappel : une autre procédure de modification du document vise à spécifier des attendus sur le secteur de la Surboisière.

Schéma de l'OAP après redécoupage mise en conformité avec le projet**Principes paysagers**

- Arbre remarquable à préserver
- Espace boisé à préserver (Haie bocagère existante à maintenir)

Principes urbains

- Périmètre de l'OAP
- Espace à vocation habitat
- ⋯➔ Liaisons douces à créer et dont la continuité devra être assurée avec les quartiers environnants
- ⋯➔ Liaisons douces existantes

Principes de desserte

- Aménagement sécuritaire existant
- ➔ Principe de desserte* à créer en cohérence avec l'aménagement de la Rue de Bretagne
- Voirie existante à requalifier

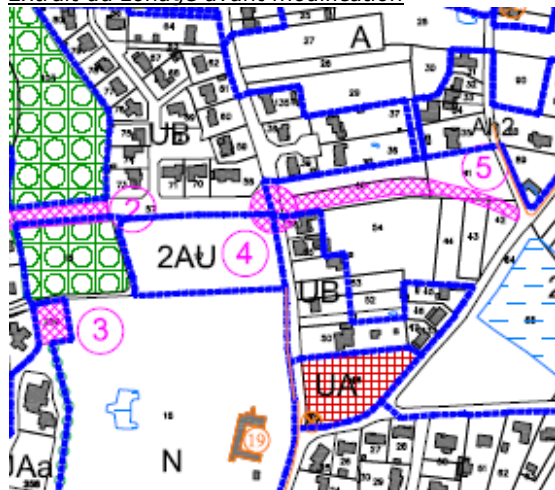
**Tracé à adapter au moment de l'aménagement de la zone*

4.2 Evolution du zonage

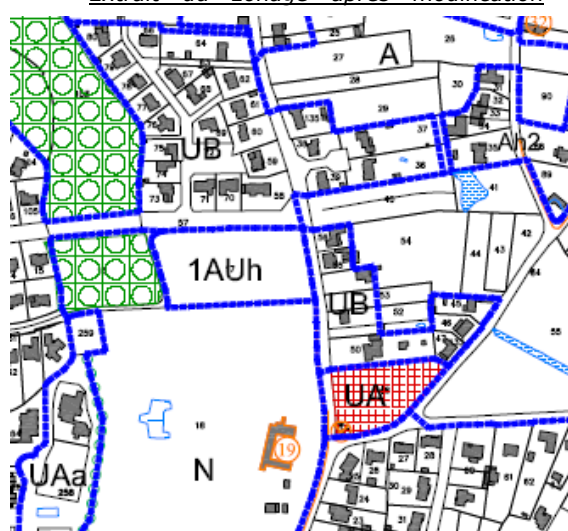
4.2.1 Ouverture à l'urbanisation de la Bellaudière

Le secteur de la Bellaudière fera l'objet d'un passage d'un zonage en 2AU à un zonage en 1AUh. Le secteur de la Bellaudière occupe une superficie d'environ 1 hectare. La surface des terrains pouvant être ouverte à la construction à l'échelle de la commune (1AUh) s'élève donc à environ 9 hectares (secteur de la Bellaudière plus celui de la Surboisière).

Extrait du zonage avant modification



Extrait du zonage après modification



L'ouverture à l'urbanisation du secteur de la Bellaudière suppose que le règlement de la zone 1AUh est désormais applicable à l'intérieur de cette zone.

4.2.2 Correction d'une erreur matérielle sur le périmètre de 500 mètres de la Villa des Montys

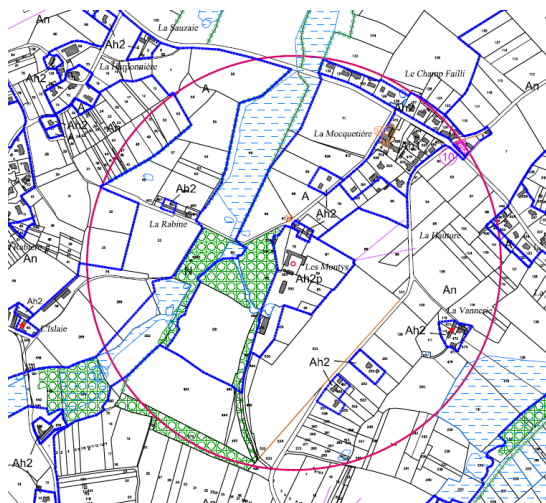
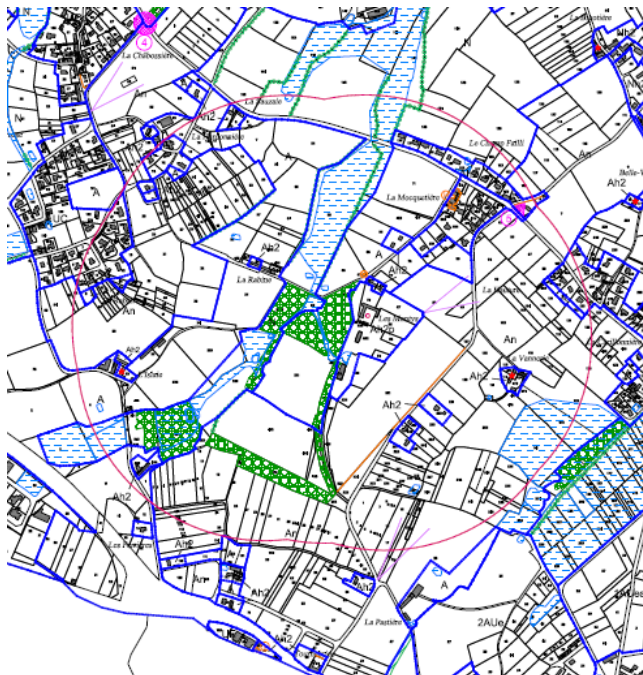
La villa des Montys ainsi que son parc font l'objet d'une inscription au titre des monuments historiques. Ce classement émane d'un arrêté du 24 mars 1997. Cette demeure de style néo-classique ainsi que son parc arboré présente un intérêt patrimonial indéniable.

Le périmètre des abords des monuments historiques s'impose à ce site inscrit. Ainsi, tout aménagement dans ce périmètre est soumis à l'avis de l'architecte des bâtiments de France. Il s'agit là d'une servitude d'utilité publique.

Le PLU 2 comporte une erreur matérielle sur le plan de zonage quant au report exact du périmètre de protection de 500 mètres des abords de la villa des Montys par rapport au plan de servitudes d'utilité publique du même PLU. Le périmètre des abords de la villa des Montys sur le plan de zonage sera donc corrigé afin de correspondre à celui figurant sur le plan des SUP du PLU 2.

Extrait du plan de servitudes d'utilités publiques du PLU 2



Extrait du zonage avant modificationExtrait du zonage après modification

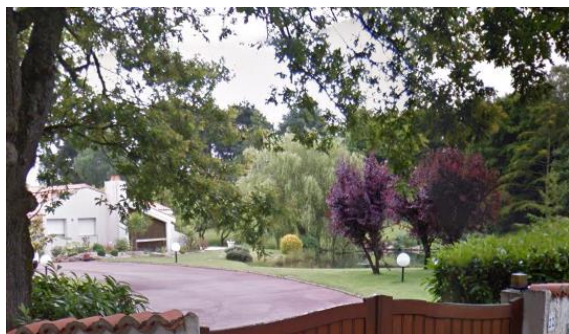
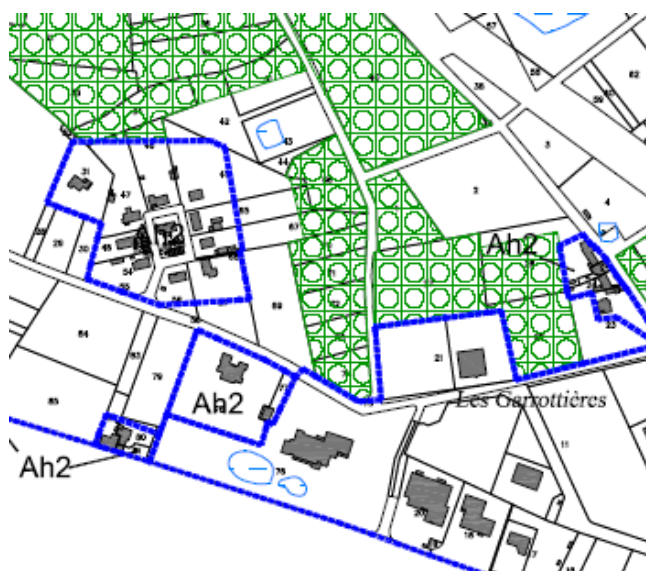
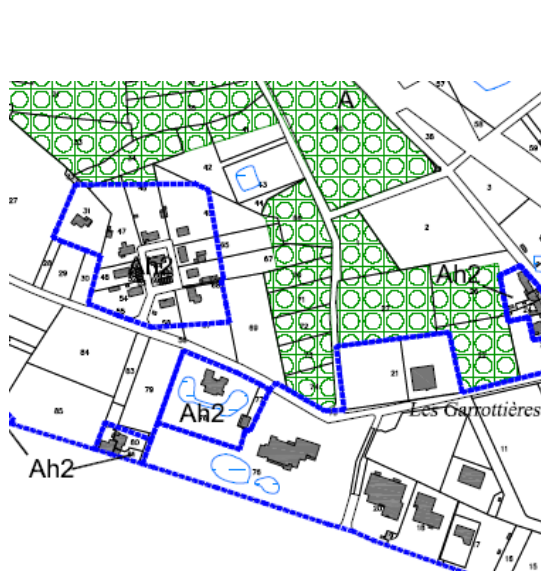
4.2.3 Correction d'une erreur matérielle sur la présence d'une zone humide

La présente modification devra permettre de rectifier une erreur matérielle figurant au plan de zonage. En effet, la zone humide repérée ci-dessous est en réalité un bassin artificiel. Suite à une demande spécifique et à un examen du dossier par le SAGE, il s'avère que la classification de cet espace en zone humide est erronée. La parcelle concernée par cette modification est la parcelle CB n°78. La modification du document devra permettre de mettre à jour le document de zonage du PLU.

Plan de localisation du bassin artificiel

Extrait du courrier du SAGE Estuaire de la Loire suite à l'étude du site

La zone humide concernée correspond à deux bassins en eau artificiels. Ceux-ci ne sont pas inclus dans l'inventaire des zones humides du SAGE Estuaire de la Loire. Les membres de la CLE soulignent ainsi le caractère erroné de l'inventaire des zones humides annexé au PLU de Haute-Goulaine, pour ces bassins en eau concernés. La demande de suppression de cette zone humide est donc cohérente.

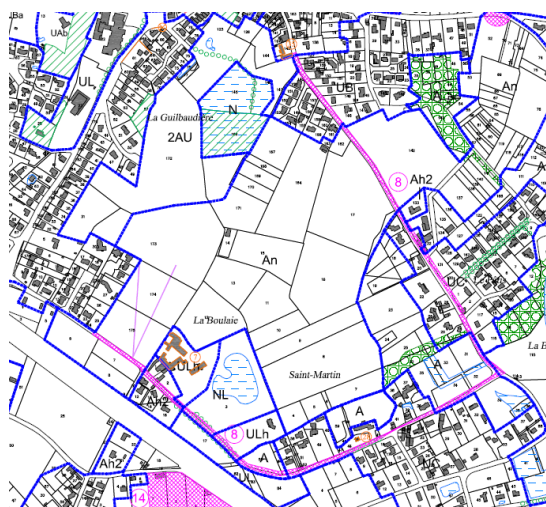
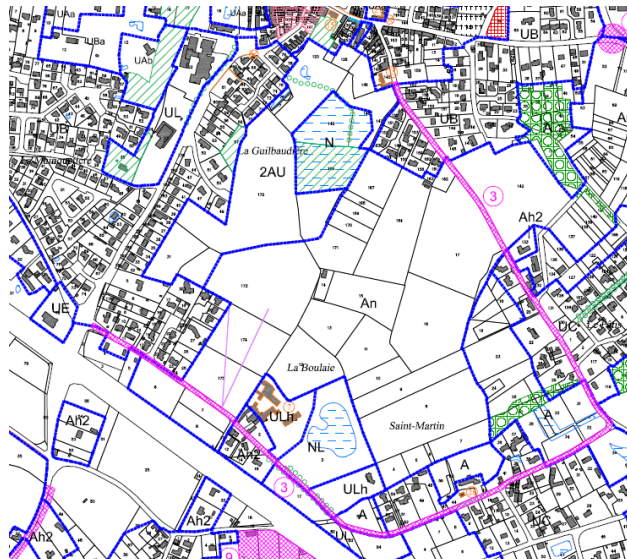
Photographies du siteExtrait du zonage avant modificationExtrait du zonage après modification

4.2.4 Evolution et mise à jour des emplacements réservés

La présente modification vise à permettre la mise à jour de l'emplacement réservé n°8 à vocation de requalification et élargissement de la rue des Vignes d'une part et de la rue de la Chapelle Saint Martin d'autre part. Cette voie, initialement de desserte agricole a vu sa fréquentation croître à mesure que la densification des villages et hameaux voisins s'opérait (Saint Martin, la Chabossière...). Aussi, la requalification de cette voie communale en vue de son adaptation aux usages et aux différents modes de déplacements (voitures, vélos, transports scolaires, piétons...) mais également sa sécurisation routière (accotements, accès...) semble indispensable.

L'emprise du tracé de l'emplacement réservé défini lors de la révision du PLU constitue une erreur graphique.

Par ailleurs, la commune a déterminé sur les profils de voirie souhaités sur ces axes, en vue de les adapter aux usages souhaités. Il convient notamment de souligner la volonté d'aménagement futur des voies sur les rues des Vignes et de la Chapelle Saint Martin avec une largeur moyenne de 10 mètres pour garantir une meilleure circulation à l'ensemble des usagers.

Plan de zonage avant modificationPlan de zonage après modification

La commune a également souhaité se saisir de la procédure de modification pour mettre à jour la liste des emplacements réservés. Ainsi, les emplacements réservés réalisés seront supprimés :

- ER n°1 – Rue d'Anjou (PC délivré en 2016 et travaux d'élargissement du trottoir prévu en 2017) ;
- ER n°2 – Rue de Bretagne (prolongement réalisé en 2017) ;
- ER n°3 – Rue de la Garenne (abandon du projet d'aménagement d'aire de stationnement) ;
- ER n°4 – aménagement de carrefour Rue de Bretagne / Rue de la Bellaudière (rond-point réalisé en 2016) ;
- ER n°5 : voie de desserte future à créer de la Rue de la Bellaudière vers la Surboisière (principe de desserte à inscrire dans l'OAP modifiée de la Surboisière) ;

D'autres emplacements réservés feront l'objet d'une redéfinition de leur périmètre. En effet, à l'usage, il est apparu que certains emplacements réservés aient fait l'objet d'erreurs matérielles lors de l'approbation du PLU2. Ces erreurs matérielles seront corrigées.

La mise à niveau de l'ensemble des emplacements réservés aboutira à la création d'un nouveau tableau (à retrouver sur le plan de zonage).

Extrait du tableau des emplacements réservés avant modification

N°	Désignation	Largeur ou superficie ou section courante	Bénéficiaire
1	Aménagement de voirie - Rue d'Anjou	82 m ²	Commune
2	Prolongement de la Rue de Bretagne	1 432 m ²	Commune
3	Aménagement d'une aire de stationnement ouverte au public	1 064 m ²	Commune
4	Aménagement de carrefour - Rue de Bretagne / Rue de la Bellaudière	1 382 m ²	Commune
5	Voie de desserte future à créer - prolongement rue de Bretagne vers la Surboisière	2 536 m ²	Commune
6	Aménagement de carrefour - Rue de la Basse Rivière	644 m ²	Commune
7	Aménagement de carrefour - Rue du Château / Rue des Sports	2 823 m ²	Commune
8	Aménagement et élargissement de voirie - VC n°5	16 294 m ²	Commune
9	Aménagement de carrefour - RD 74 - La Chabossière	2 823 m ²	Commune
10	Aménagement de carrefour RD 74 / RD 105 - Le Champ Failli	701 m ²	Commune
11	Aménagement de carrefour - Rue Hélène Boucher - RD 149	1 629 m ²	Commune
12	Aménagement de voirie et de carrefour - Rue Hélène Boucher / Les Blonnières / Le Pinier	7 881 m ²	Commune
13	Aménagement et élargissement de voirie - Rue de la Châtaigneraie - RD 105	10 299 m ²	Commune
14	Cimetière paysager, parc et stationnement	16 409 m ²	Commune
15	Aménagement de carrefour RD 756 - accès au PA de la Braudière	2 823 m ²	Commune
16	Aménagement de voirie - Carrefour RD 734 / RD 756	2 823 m ²	Etat / Département
17	Création de voirie - Rue des Forges / Parking des Platanes	536 m ²	Commune
18	Élargissement de voirie - Impasse de la Frémonière	357 m ²	Commune

Extrait du tableau des emplacements réservés après modification

N°	Désignation	Largeur ou superficie ou section courante	Bénéficiaire
1	Aménagement de carrefour - Rue de la Basse Rivière	644 m ²	Commune
2	Aménagement de carrefour - Rue du Château/Rue des Sports	2 823 m ²	Commune
3	Aménagement et élargissement de voirie - Rue des Vignes - Rue de la Chapelle Saint-Martin	19 192 m ²	Commune
4	Aménagement de carrefour - RD 74 - La Chabossière	2 823 m ²	Commune
5	Aménagement de carrefour RD 74 / RD 105 - Le Champ Failli	701 m ²	Commune
6	Aménagement de carrefour - Rue Hélène Boucher - RD 149	1 629 m ²	Commune
7	Aménagement de voirie et de carrefour - Rue Hélène Boucher / Les Blonnières	8 104 m ²	Commune
8	Aménagement et élargissement de voirie - Rue de la Châtaigneraie - RD 105	10 299 m ²	Commune
9	Cimetière paysager, par cet stationnement	16 409 m ²	Commune
10	Aménagement de carrefour RD 756 - accès au PA de la Braudière	2 823 m ²	Commune
11	Aménagement de voirie - Carrefour RD 734 / RD 756	2 823 m ²	Etat/ Département
12	Création de voirie - Rue des Forges / Parking des Platanes	536 m ²	Commune
13	Élargissement de voirie - Impasse de la Frémonière	357 m ²	Commune

4.2.5 Repérage des bâtiments patrimoniaux pouvant faire l'objet de changements de destinations

La commune de Haute-Goulaine dispose d'un cadre de vie privilégié dû aux qualités paysagères, environnementales et patrimoniales de son territoire. La volonté de la commune est de préserver les éléments qui concourent à l'aspect qualitatif du cadre de vie et notamment le bâti patrimonial.

Par ailleurs, la commune dispose, en raison d'un positionnement privilégié, d'une attractivité significative ayant conduit à une densification importante, notamment au sein des Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitée dits « STECAL » définis au PLU 2 de 2014.

En dehors de ces « STECAL », la création de tout nouveau logement est interdite. Cette interdiction contribue à la limitation du mitage du territoire communal et à la régulation du développement urbain. Ce principe n'est pas remis en cause.

Néanmoins, l'application de cette règle est susceptible d'empêcher la mise en œuvre de valorisation d'éléments de patrimoine bâtis existants et d'intérêt. En effet, la création de logement est explicitement interdite au règlement du PLU.

De fait, la commune souhaite identifier certaines constructions d'intérêt patrimonial afin de permettre à celles-ci de changer de destination et de disposer de vocations potentielles permettant leur valorisation.

En aucun cas, ces changements de destination ne sauraient être autorisés en cas de réduction d'un périmètre de réciprocité défini en application des dispositions du Code Rural.

Les bâtiments susceptibles de faire l'objet de changements de destinations sont les suivants :

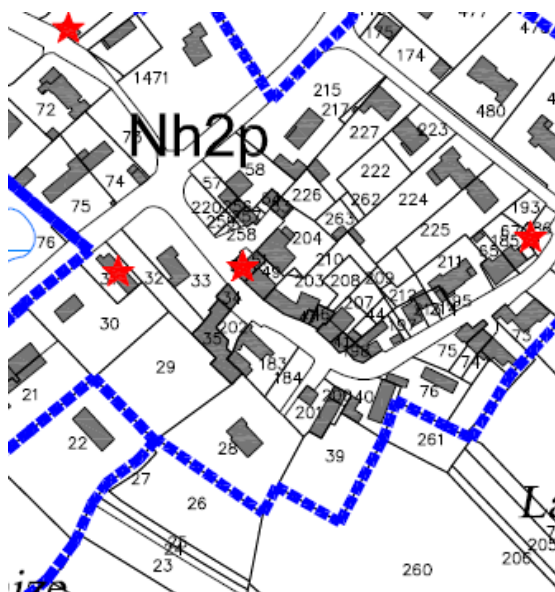
- Le Manoir des Cléons, repérée à l'inventaire du patrimoine bâti de la commune au titre de l'ancien article L 123-1-5 7°. Ce Manoir, à usage habitation est aujourd'hui située en zone Ah2 au zonage du PLU. Le règlement de la zone devra évoluer pour permettre le changement de destination de ce bâtiment à des fins d'hébergement touristique (gîte, chambres d'hôtes...), de salle de réception, de bureaux... La volonté de la commune est de permettre l'évolution de ce bâtiment dans une optique de valorisation patrimoniale.



- Un ancien bâtiment agricole situé à la Verdonnière sur la parcelle ALn°34. Ce bâtiment présente les caractéristiques d'un bâti de caractère, toit en tuile, mur de pierre apparentes.... Ces caractéristiques correspondent aux éléments architecturaux propres au territoire. Compte tenu de sa localisation, au cœur du village typique de la Verdonnière, la commune souhaite permettre l'évolution de ce bâtiment vers un usage d'habitation. Ainsi, ce dernier fera l'objet d'un repérage spécifique au plan de zonage et sera inscrit au titre de l'inventaire du patrimoine bâti. Le règlement de la zone Nh2p spécifiera des modalités de changement de destination de ce bâtiment vers un usage d'habitation.



Plan de zonage avant modification



Plan de zonage après modification



Ces deux éléments sont reportés dans l'annexe au règlement du PLU repérant les changements de destinations.

Dans le cadre d'un changement de destination, les règles d'accès doivent être respectées, l'article 3 des zones Ah2 et Nh2 précise les éléments suivants :

« Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficiles la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée, compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. »

Rappel : Dans le cadre d'un changement de destination tout accès sur les routes départementales ne répondant pas à des conditions de sécurité suffisantes est interdit.

La commune veillera notamment à ne pas créer de nouvel accès au manoir des Cléons sur la RD 756, du fait des conditions de sécurité routière non satisfaisantes à cet endroit précis.

Aussi, dans le cadre d'un projet éventuel de changement de destination du manoir, la commune sollicitera pour avis le Département pour toute demande d'autorisation d'urbanisme.

Règlement article Ah 2 avant modification	Règlement article Ah 2 après modification
<u>En secteur Ah2 uniquement :</u> - Les extensions des constructions existantes sous réserve que cela n'entraîne pas la création de nouveaux logements. Le total autorisé des extensions est limité à 30% de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU (21/02/2014), du bâtiment concerné par l'extension, sous réserve que le projet ne génère pas de nuisances supplémentaires pour les activités agricoles voisines. - Les annexes aux constructions existantes sous réserve d'être situées sur la même unité foncière que l'habitation et que ces annexes, en dehors des piscines, représentant une emprise au sol totale inférieure à 40m².	<u>En secteur Ah2 uniquement :</u> - Les extensions des constructions existantes sous réserve que cela n'entraîne pas la création de nouveaux logements. Le total autorisé des extensions est limité à 30% de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU 2 (21/02/2014), du bâtiment concerné par l'extension, sous réserve que le projet ne génère pas de nuisances supplémentaires pour les activités agricoles voisines dès lors que l'on se situe à moins de 100 mètres d'une exploitation agricole et/ou à moins de 50 mètres d'un chai viticole. - Les annexes aux constructions existantes sous réserve d'être situées sur la même unité foncière que l'habitation et que ces annexes, en dehors des piscines, représentent une emprise au sol totale inférieure à 40m². - Les annexes devront impérativement être implantées à moins de 20 mètres du bâtiment d'habitation auquel ils se rattachent. - Le Manoir des Cléons, bâti n° 3 de l'inventaire du patrimoine bâti de la commune de Haute Goulaine pourra faire l'objet d'un changement de destination à vocation d'hébergement touristique, de bureaux ou de salle de réception.
Règlement article Nh 2 avant modification	Règlement article Nh 2 après modification
Sont admises, sous conditions, les occupations et utilisations du sol suivantes : - Les extensions des constructions existantes sous réserve que cela n'entraîne pas la création de nouveaux logements. Le total autorisé des extensions est limité à 30% de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU (21/02/2014), du bâtiment concerné par l'extension et sous réserve du respect des règles de réciprocité vis-à-vis des exploitations agricoles et chais viticoles. - Les annexes aux constructions existantes sous réserve d'être situées sur la même unité foncière que l'habitation et que ces annexes, en dehors des piscines, représentant une emprise au sol totale inférieure à 40m². - Les piscines - Les aires de stationnement ouvertes au public, qu'elles soient liées à une activité existante ou autorisée dans la zone ou non. - Les affouillements et exhaussements de sols à condition qu'ils soient indispensables à l'édification des opérations autorisées. - Les équipements et installations techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif. - Les constructions destinées à une activité d'entreposage dès lors qu'elle est liée à une activité existante exercée sur le terrain d'assiette ou sur un terrain contigu - Les changements de destination d'anciens bâtiments agricoles, sous réserve d'une ou plusieurs des conditions définies ci-dessous : - le changement de destination ne génère pas de	Sont admises, sous conditions, les occupations et utilisations du sol suivantes : - Les extensions des constructions existantes sous réserve que cela n'entraîne pas la création de nouveaux logements. Le total autorisé des extensions est limité à 30% de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU 2 (21/02/2014), du bâtiment concerné par l'extension et sous réserve du respect des règles de réciprocité vis-à-vis des exploitations agricoles et chais viticoles. - Les annexes aux constructions existantes sous réserve d'être situées sur la même unité foncière que l'habitation et que ces annexes, en dehors des piscines, représentent une emprise au sol totale inférieure à 40 m². - Les annexes devront impérativement être implantées à moins de 20 mètres du bâtiment d'habitation auquel ils se rattachent. - Les piscines - Les aires de stationnement ouvertes au public, qu'elles soient liées à une activité existante ou autorisée dans la zone ou non. - Les affouillements et exhaussements de sols à condition qu'ils soient indispensables à l'édification des opérations autorisées. - Les équipements et installations techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif. - Les constructions destinées à une activité d'entreposage dès lors qu'elle est liée à une activité existante exercée sur le terrain d'assiette ou sur un terrain contigu - Les changements de destination d'anciens

nuisances supplémentaires pour les activités agricoles voisines dès lors que l'on se situe à moins de 100 m d'une exploitation agricole et à moins de 50 m d'un chai viticole ET que le changement de destination correspondent à la création d'un logement dit « de fonction » occupé par un exploitant agricole ; - le changement de destination ne génère pas de nuisances supplémentaires pour les activités agricoles voisines dès lors que l'on se situe à moins de 100 m d'une exploitation agricole et à moins de 50 m d'un chai viticole ET que le changement de destination concerne un bâtiment agricole accolé à un logement existant, permettant l'extension de ce logement sans pour autant qu'il ne soit créé de nouveau logement. - le changement de destination ne génère pas de nuisances supplémentaires pour les activités agricoles voisines dès lors que l'on se situe à moins de 100 m d'une exploitation agricole et à moins de 50 m d'un chai viticole ET que le bâtiment concerné soit identifié sur les documents graphiques et inscrit sur la liste répertoriée en annexe du PLU au titre de l'article L 123.3.1 du Code de l'Urbanisme. Le PLU peut identifier dans la zone agricole « les bâtiments agricoles qui, en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial, peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'exploitation agricole ». - Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation, enregistrement ou déclaration en application des articles L. 511-1 et suivants du code de l'environnement, à condition qu'elles répondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des usagers et habitants de la zone, et/ou qu'elles n'entraînent pas pour leur voisinage des nuisances incompatibles avec le fonctionnement du quartier. - Les extensions, l'aménagement ou la démolition de certains éléments de « patrimoine bâti » faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L. 123-1-5 7° du code de l'urbanisme figurant aux documents graphiques du règlement, dès lors qu'ils ne portent pas atteinte à la valeur de ce patrimoine ou qu'ils sont rendus nécessaires pour assurer la sécurité des usagers, la salubrité des locaux, ou encore la mise en valeur de l'ensemble du terrain d'assiette. - Les éléments de patrimoine bâti identifiés au titre de l'article L 123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme sont soumis à autorisation préalable (permis de démolir) dès lors que leur démolition serait projetée. - Dans le cas où le terrain est situé dans un secteur soumis à des risques naturels ou technologiques : les dispositions de l'article R. 111-2 du code de l'urbanisme s'appliquent aux demandes d'occupation et d'utilisation du sol, pour préserver les biens et les personnes conformément aux dispositions en vigueur.	bâtiments agricoles, sous réserve d'une ou plusieurs des conditions définies ci-dessous : - le changement de destination ne génère pas de nuisances supplémentaires pour les activités agricoles voisines dès lors que l'on se situe à moins de 100 m d'une exploitation agricole et à moins de 50 m d'un chai viticole ET que le changement de destination correspondent à la création d'un logement dit « de fonction » occupé par un exploitant agricole ; - le changement de destination ne génère pas de nuisances supplémentaires pour les activités agricoles voisines dès lors que l'on se situe à moins de 100 m d'une exploitation agricole et à moins de 50 m d'un chai viticole ET que le changement de destination concerne un bâtiment agricole accolé à un logement existant, permettant l'extension de ce logement sans pour autant qu'il ne soit créé de nouveau logement. - le changement de destination ne génère pas de nuisances supplémentaires pour les activités agricoles voisines dès lors que l'on se situe à moins de 100 m d'une exploitation agricole et à moins de 50 m d'un chai viticole ET que le bâtiment concerné soit identifié sur les documents graphiques et inscrit sur la liste répertoriée en annexe du PLU au titre de l'article L 123.3.1 du Code de l'Urbanisme. Le PLU peut identifier dans la zone agricole « les bâtiments agricoles qui, en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial, peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'exploitation agricole ». - Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation, enregistrement ou déclaration en application des articles L. 511-1 et suivants du code de l'environnement, à condition qu'elles répondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des usagers et habitants de la zone, et/ou qu'elles n'entraînent pas pour leur voisinage des nuisances incompatibles avec le fonctionnement du quartier. - Les extensions, l'aménagement ou la démolition de certains éléments de « patrimoine bâti » faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L. 123-1-5 7° du code de l'urbanisme figurant aux documents graphiques du règlement, dès lors qu'ils ne portent pas atteinte à la valeur de ce patrimoine ou qu'ils sont rendus nécessaires pour assurer la sécurité des usagers, la salubrité des locaux, ou encore la mise en valeur de l'ensemble du terrain d'assiette. - Les éléments de patrimoine bâti identifiés au titre de l'article L 123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme sont soumis à autorisation préalable (permis de démolir) dès lors que leur démolition serait projetée. - Dans le cas où le terrain est situé dans un secteur soumis à des risques naturels ou technologiques : les dispositions de l'article R. 111-2 du code de l'urbanisme s'appliquent aux demandes d'occupation et d'utilisation du sol, pour préserver les biens et les personnes conformément aux dispositions en vigueur.
--	--

	En secteur Nh2p : - Le bâti n°36 repéré au titre de l'inventaire du patrimoine bâti pourra faire l'objet d'un changement de destination à vocation habitat.
--	---

Les éléments inscrits en **orange** font l'objet d'un autre point de modification détaillé dans la présente notice.

4.3 Evolution du règlement

4.3.1 Evolution du règlement des zones UC, UA et UB

Le règlement de la zone UC est amené à évoluer afin de spécifier certains points de réglementation de l'occupation du sol. La présente modification porte sur deux points :

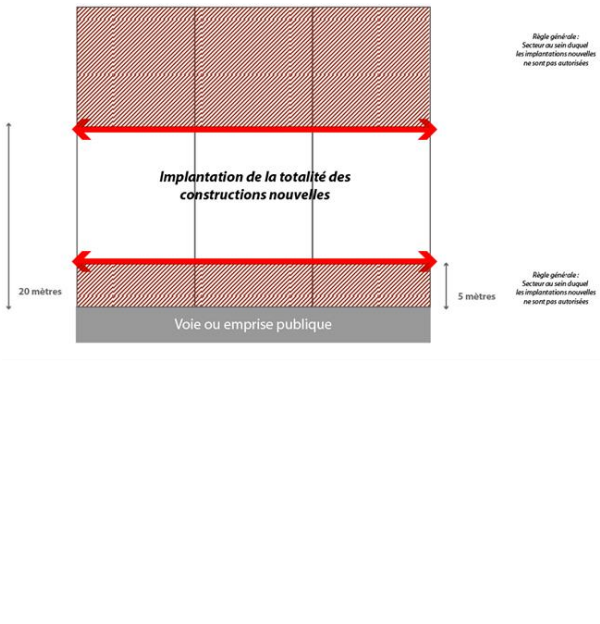
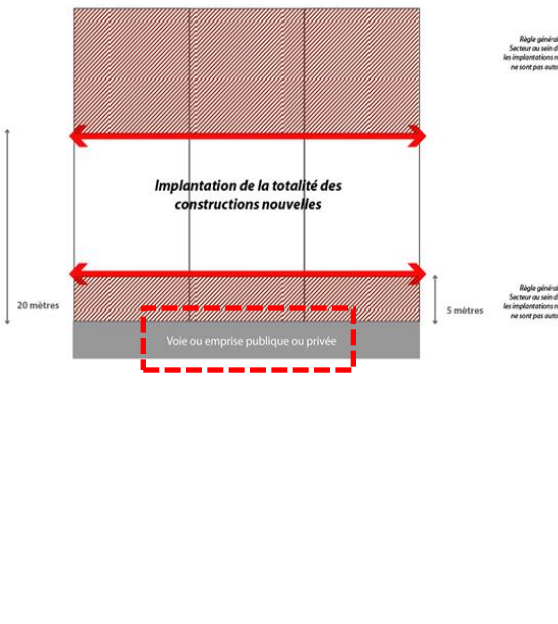
- **L'évolution de l'article UC2** qui traite des occupations et utilisations du sol soumises à des dispositions particulières. La modification vise à intégrer des dispositions en faveur de la construction de **logements locatifs sociaux dans tout projet faisant l'objet d'une procédure de ZAC, de lotissement soumis à permis d'aménager, de déclaration préalable valant division, et de permis de construire valant division**. Lors des dernières années la majorité des logements ont été construits dans le tissu urbain constitué. Cette disposition devra permettre d'augmenter la production de logements locatifs sociaux en secteurs déjà urbanisés. L'article UC 2 se verra complété par une disposition imposant la construction de 30% de logements locatifs sociaux dans toute opération de plus de 3 logements.
- **L'article UA2** a également vocation à évoluer à la marge afin de corriger une erreur matérielle d'expression. En effet ce dernier stipule que : « *Les opérations d'aménagement et de construction réalisées sous forme de ZAC, de lotissement soumis à permis d'aménager, de déclaration préalable valant division, et de permis de construire valant division sont autorisées, à condition que les projets prévoient en moyenne 50% de logements locatifs sociaux. Cette disposition concerne en particulier les opérations de renouvellement du centre-bourg (îlots mutables et secteurs en attente de projet).* » Le terme en moyenne sera supprimé, cette disposition à vocation à s'appliquer sur l'ensemble des opérations selon la même logique.
- La volonté de la commune étant de renforcer la production de logements sociaux. Les dispositions de l'article 2 de la zone UB ont vocation à évoluer. **Initialement le règlement prévoyait l'obligation de production de 30% de logements sociaux pour toute opération conduisant à la construction de plus de 6 logements, ce seuil sera abaissé à 3 logements construits. Il en sera de même pour la zone UA.**
- **L'évolution de l'article UC6** qui régit l'implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises privées et publiques. La modification devra permettre de spécifier que les **mesures de recul s'appliquant aux voies publiques doivent également s'appliquer aux voies privées.**
- La commune de Haute Goulaine doit faire face aux problématiques spécifiques en matière de stationnement. En effet, cette commune située dans la deuxième couronne de la métropole nantaise est largement soumise aux logiques de flux et mobilités individuelles. Afin de s'emparer de l'enjeu que représente le stationnement automobile sur la commune, la présente modification vise à spécifier l'article 12 de la zone UC. **Ainsi, les dispositions réglementaires s'appliquant aux zones UC ont vocation à évoluer. Toute construction de nouveaux logements induira la nécessité de création de 3 places de stationnement pour l'habitat individuel, 2 places pour l'habitat collectif (hors logements locatifs sociaux où une place minimum par logement est exigée).**
- L'article UC 7 sera amené à évoluer. En effet, la commune fait face à des difficultés d'accès à certaines parcelles en zones UC. L'implantation en ordre continu des nouvelles constructions participe grandement à cette fermeture, ainsi, la commune souhaite que les nouvelles constructions ne puissent plus être implantées dans **la bande de constructibilité principale que en ordre semi-continu** (sur une des deux limites séparatives latérales) **ou en ordre discontinu** (en retrait par rapport aux deux limites séparatives latérales).

Règlement article UC2 avant modification	Règlement article UC2 après modification
Sont admises, sous conditions, les occupations et utilisations du sol suivantes : 1. L'agrandissement ou la transformation des constructions et installations existantes à la date d'approbation du PLU et dont la création est interdite par le règlement, s'il en résulte une amélioration pour l'environnement et une diminution des nuisances pour les riverains. 2. Les constructions destinées à une activité d'entreposage dès lors qu'elle est liée à une activité existante exercée sur le terrain d'assiette ou sur un terrain contigu 3. Les affouillements et exhaussements de sol, s'ils sont nécessaires à la réalisation d'ouvrages d'infrastructures ou de constructions autorisées dans la zone. 4. Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation, enregistrement ou déclaration en application des articles L. 511-1 et suivants du code de l'environnement, à condition qu'elles répondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des usagers et habitants de la zone, et/ou qu'elles n'entraînent pas pour leur voisinage des nuisances incompatibles avec le fonctionnement du quartier. 5. Dans le cas où le terrain est situé dans un secteur où des orientations d'aménagement et de programmation sont définies, tout projet doit être compatible avec ces orientations (se reporter à la pièce n°3).	Sont admises, sous conditions, les occupations et utilisations du sol suivantes : 1. L'agrandissement ou la transformation des constructions et installations existantes à la date d'approbation du PLU et dont la création est interdite par le règlement, s'il en résulte une amélioration pour l'environnement et une diminution des nuisances pour les riverains. 2. Les constructions destinées à une activité d'entreposage dès lors qu'elle est liée à une activité existante exercée sur le terrain d'assiette ou sur un terrain contigu 3. Les affouillements et exhaussements de sol, s'ils sont nécessaires à la réalisation d'ouvrages d'infrastructures ou de constructions autorisées dans la zone. 4. Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation, enregistrement ou déclaration en application des articles L. 511-1 et suivants du code de l'environnement, à condition qu'elles répondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des usagers et habitants de la zone, et/ou qu'elles n'entraînent pas pour leur voisinage des nuisances incompatibles avec le fonctionnement du quartier. 5. Dans le cas où le terrain est situé dans un secteur où des orientations d'aménagement et de programmation sont définies, tout projet doit être compatible avec ces orientations (se reporter à la pièce n°3). 6. Les opérations d'aménagement et de construction réalisées sous forme de ZAC, de lotissement soumis à permis d'aménager, de déclaration préalable valant division, et de permis de construire valant division sont autorisées, à condition que les projets prévoient au moins 30% de logements locatifs sociaux. 7. En outre, les créations d'ensembles de logements destinés à l'habitation à condition que le projet s'il crée plus de 3 logements prévoit un minimum de 30% de logements locatifs sociaux (résultat arrondi à l'unité la plus proche) ;
Règlement article UA2 avant modification	Règlement article UA2 après modification
Sont admises, sous conditions, les occupations et utilisations du sol suivantes : 1. L'agrandissement ou la transformation des constructions et installations existantes à la date d'approbation du PLU (21/02/2014), et dont la création est interdite par le règlement, s'il en résulte une amélioration pour l'environnement et une diminution des nuisances pour les riverains. 2. Les constructions destinées à une activité	Sont admises, sous conditions, les occupations et utilisations du sol suivantes : 1. L'agrandissement ou la transformation des constructions et installations existantes à la date d'approbation du PLU (21/02/2014), et dont la création est interdite par le règlement, s'il en résulte une amélioration pour l'environnement et une diminution des nuisances pour les riverains. 2. Les constructions destinées à une activité

d'entreposage dès lors qu'elle est liée à une activité existante exercée sur le terrain d'assiette ou sur un terrain contigu 3. Les affouillements et exhaussements de sol, s'ils sont nécessaires à la réalisation d'ouvrages d'infrastructures ou de constructions autorisées dans la zone. 4. Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation, enregistrement ou déclaration en application des articles L. 511-1 et suivants du code de l'environnement, à condition qu'elles répondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des usagers et habitants de la zone, et/ou qu'elles n'entraînent pas pour leur voisinage des nuisances incompatibles avec le fonctionnement du quartier. 5. Les extensions, l'aménagement ou la démolition de certains éléments de « patrimoine bâti » faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L. 123-1-5 7° du code de l'urbanisme figurant aux documents graphiques du règlement, dès lors qu'ils ne portent pas atteinte à la valeur de ce patrimoine ou qu'ils sont rendus nécessaires pour assurer la sécurité des usagers, la salubrité des locaux, ou encore la mise en valeur de l'ensemble du terrain d'assiette. Les éléments de patrimoine bâti identifiés au titre de l'article L 123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme sont soumis à autorisation préalable (permis de démolir) dès lors que leur démolition serait projetée. Les nouvelles constructions et les extensions de constructions existantes situées au sein des fronts bâtis à préserver au titre de l'article L 123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme devront préserver les principales caractéristiques du front en question. 6. Dans le cas où le terrain est situé dans un secteur où des orientations d'aménagement et de programmation sont définies, tout projet doit être compatible avec ces orientations (se reporter à la pièce n°3). 7. Dans les secteurs en attente de projet figurant au plan de zonage, seuls sont autorisés l'adaptation et la réfection des bâtiments existants. 8. Dans les secteurs identifiés aux documents graphiques en tant que secteurs de mixité sociale renforcée : a. 100% des logements réalisés seront des logements à usage locatif financés par des prêts aidés par l'Etat de type PLS, PLAI, PLUS ou dispositif équivalent à intervenir au sein du secteur identifié rue de la Blandellerie. b. 70% des logements réalisés seront des logements à usage locatif financés par des prêts aidés par l'Etat de type PLS, PLAI, PLUS ou dispositif équivalent à intervenir au sein du	d'entreposage dès lors qu'elle est liée à une activité existante exercée sur le terrain d'assiette ou sur un terrain contigu 3. Les affouillements et exhaussements de sol, s'ils sont nécessaires à la réalisation d'ouvrages d'infrastructures ou de constructions autorisées dans la zone. 4. Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation, enregistrement ou déclaration en application des articles L. 511-1 et suivants du code de l'environnement, à condition qu'elles répondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des usagers et habitants de la zone, et/ou qu'elles n'entraînent pas pour leur voisinage des nuisances incompatibles avec le fonctionnement du quartier. 5. Les extensions, l'aménagement ou la démolition de certains éléments de « patrimoine bâti » faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L. 123-1-5 7° du code de l'urbanisme figurant aux documents graphiques du règlement, dès lors qu'ils ne portent pas atteinte à la valeur de ce patrimoine ou qu'ils sont rendus nécessaires pour assurer la sécurité des usagers, la salubrité des locaux, ou encore la mise en valeur de l'ensemble du terrain d'assiette. Les éléments de patrimoine bâti identifiés au titre de l'article L 123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme sont soumis à autorisation préalable (permis de démolir) dès lors que leur démolition serait projetée. Les nouvelles constructions et les extensions de constructions existantes situées au sein des fronts bâtis à préserver au titre de l'article L 123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme devront préserver les principales caractéristiques du front en question. 6. Dans le cas où le terrain est situé dans un secteur où des orientations d'aménagement et de programmation sont définies, tout projet doit être compatible avec ces orientations (se reporter à la pièce n°3). 7. Dans les secteurs en attente de projet figurant au plan de zonage, seuls sont autorisés : • les travaux ayant pour objet l'adaptation et la réfection ; • les extensions limitées des bâtiments d'habitation existants. Ces extensions ne pourront excéder 30m² d'emprise au sol ; • la construction d'annexes aux bâtiments d'habitation existants. Ces annexes seront limitées à une superficie maximum de 30m² en emprise au sol. 8. Dans les secteurs identifiés aux documents graphiques en tant que secteurs de mixité sociale renforcée :
---	---

secteur identifié à la Croix Chabineau. 9. Les opérations d'aménagement et de construction réalisées sous forme de ZAC, de lotissement soumis à permis d'aménager, de déclaration préalable valant division, et de permis de construire valant division sont autorisées, à condition que les projets prévoient en moyenne 50% de logements locatifs sociaux. Cette disposition concerne en particulier les opérations de renouvellement du centre-bourg (îlots mutables et secteurs en attente de projet). 10. En outre, les créations d'ensembles de logements destinés à l'habitation à condition que le projet s'il crée plus de 6 logements prévoit un minimum de 30% de logements locatifs sociaux (résultat arrondi à l'unité la plus proche) ;	a. 100% des logements réalisés seront des logements à usage locatif financés par des prêts aidés par l'Etat de type PLS, PLAI, PLUS ou dispositif équivalent à intervenir au sein du secteur identifié rue de la Blandellerie. b. 70% des logements réalisés seront des logements à usage locatif financés par des prêts aidés par l'Etat de type PLS, PLAI, PLUS ou dispositif équivalent à intervenir au sein du secteur identifié à la Croix Chabineau. 9. Les opérations d'aménagement et de construction réalisées sous forme de ZAC, de lotissement soumis à permis d'aménager, de déclaration préalable valant division, et de permis de construire valant division sont autorisées, à condition que les projets prévoient en moyenne 50% de logements locatifs sociaux. Cette disposition concerne en particulier les opérations de renouvellement du centre-bourg (îlots mutables et secteurs en attente de projet). 10. Les créations d'ensembles de logements destinés à l'habitation à condition que le projet s'il crée plus de 3 logements prévoit un minimum de 30% de logements locatifs sociaux (résultat arrondi à l'unité la plus proche) ;
Règlement article UB2 avant modification	Règlement article UB2 après modification
Sont admises, sous conditions, les occupations et utilisations du sol suivantes : 1. L'agrandissement ou la transformation des constructions et installations existantes à la date d'approbation du PLU (21/02/2014), et dont la création est interdite par le règlement, s'il en résulte une amélioration pour l'environnement et une diminution des nuisances pour les riverains. 2. Les constructions destinées à une activité d'entrepôt dès lors qu'elle est liée à une activité existante exercée sur le terrain d'assiette ou sur un terrain contigu 3. Les affouillements et exhaussements de sol, s'ils sont nécessaires à la réalisation d'ouvrages d'infrastructures ou de constructions autorisées dans la zone. 4. Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation, enregistrement ou déclaration en application des articles L. 511-1 et suivants du code de l'environnement, à condition qu'elles répondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des usagers et habitants de la zone, et/ou qu'elles n'entraînent pas pour leur voisinage des nuisances incompatibles avec le fonctionnement du quartier. 5. Les extensions, l'aménagement ou la démolition de certains éléments de « patrimoine bâti » faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.	Sont admises, sous conditions, les occupations et utilisations du sol suivantes : 1. L'agrandissement ou la transformation des constructions et installations existantes à la date d'approbation du PLU (21/02/2014), et dont la création est interdite par le règlement, s'il en résulte une amélioration pour l'environnement et une diminution des nuisances pour les riverains. 2. Les constructions destinées à une activité d'entrepôt dès lors qu'elle est liée à une activité existante exercée sur le terrain d'assiette ou sur un terrain contigu 3. Les affouillements et exhaussements de sol, s'ils sont nécessaires à la réalisation d'ouvrages d'infrastructures ou de constructions autorisées dans la zone. 4. Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation, enregistrement ou déclaration en application des articles L. 511-1 et suivants du code de l'environnement, à condition qu'elles répondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des usagers et habitants de la zone, et/ou qu'elles n'entraînent pas pour leur voisinage des nuisances incompatibles avec le fonctionnement du quartier. 5. Les extensions, l'aménagement ou la démolition de certains éléments de « patrimoine bâti » faisant l'objet d'une protection au titre de l'article

123-1-5 7° du code de l'urbanisme figurant aux documents graphiques du règlement, dès lors qu'ils ne portent pas atteinte à la valeur de ce patrimoine ou qu'ils sont rendus nécessaires pour assurer la sécurité des usagers, la salubrité des locaux, ou encore la mise en valeur de l'ensemble du terrain d'assiette. Les éléments de patrimoine bâti identifiés au titre de l'article L 123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme sont soumis à autorisation préalable (permis de démolir) dès lors que leur démolition serait projetée. 6. Dans le cas où le terrain est situé dans un secteur où des orientations d'aménagement et de programmation sont définies, tout projet doit être compatible avec ces orientations (se reporter à la pièce n°3). 7. Dans le secteur identifié aux documents graphiques en tant que secteurs de mixité sociale renforcée : a. 100% des logements réalisés seront des logements à usage locatif financés par des prêts aidés par l'Etat de type PLS, PLAI, PLUS ou dispositif équivalent à intervenir au sein du secteur identifié rue des Epinettes (Centre Technique Municipal) 8. Les opérations d'aménagement et de construction réalisées sous forme de ZAC, de lotissement soumis à permis d'aménager, de déclaration préalable valant division et de permis de construire valant division, à condition que le projet prévoit au moins 30% de logements locatifs sociaux. 9. En outre, les créations d'ensembles de logements destinés à l'habitation à condition que le projet s'il crée plus de 6 logements prévoit un minimum de 30% de logements locatifs sociaux (résultat arrondi à l'unité la plus proche) ;	L. 123-1-5 7° du code de l'urbanisme figurant aux documents graphiques du règlement, dès lors qu'ils ne portent pas atteinte à la valeur de ce patrimoine ou qu'ils sont rendus nécessaires pour assurer la sécurité des usagers, la salubrité des locaux, ou encore la mise en valeur de l'ensemble du terrain d'assiette. Les éléments de patrimoine bâti identifiés au titre de l'article L 123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme sont soumis à autorisation préalable (permis de démolir) dès lors que leur démolition serait projetée. 6. Dans le cas où le terrain est situé dans un secteur où des orientations d'aménagement et de programmation sont définies, tout projet doit être compatible avec ces orientations (se reporter à la pièce n°3). 7. Dans le secteur identifié aux documents graphiques en tant que secteurs de mixité sociale renforcée : -100% des logements réalisés seront des logements à usage locatif financés par des prêts aidés par l'Etat de type PLS, PLAI, PLUS ou dispositif équivalent à intervenir au sein du secteur identifié rue des Epinettes (Centre Technique Municipal) 8. Les opérations d'aménagement et de construction réalisées sous forme de ZAC, de lotissement soumis à permis d'aménager, de déclaration préalable valant division et de permis de construire valant division, à condition que le projet prévoit au moins 30% de logements locatifs sociaux. 9. Les créations d'ensembles de logements destinés à l'habitation à condition que le projet s'il crée plus de 3 logements prévoit un minimum de 30% de logements locatifs sociaux (résultat arrondi à l'unité la plus proche) ;
Règlement article UC6 avant modification	Règlement article UC6 après modification
* Dans le reste de la zone : Les constructions nouvelles doivent être implantées en totalité dans une bande comprise entre 5 et 20 mètres mesurée depuis l'alignement d'une voie publique. Cette disposition ne s'applique pas aux extensions des constructions existantes, ni aux annexes au-delà de la bande de 20 mètres (cf. 6.2 dispositions particulières).	* Dans le reste de la zone : Les constructions nouvelles doivent être implantées en totalité dans une bande comprise entre 5 et 20 mètres mesurée depuis l'alignement d'une voie publique ou privée. Cette disposition ne s'applique pas aux extensions des constructions existantes, ni aux annexes au-delà de la bande de 20 mètres (cf. 6.2 dispositions particulières).

			
Règlement article UC12 avant modification		Règlement article UC12 après modification	
Destination projetée	Nombre minimum de places requises	Destination projetée	Nombre minimum de places requises
Sous réserve qu'elle soit autorisée dans la zone		Sous réserve qu'elle soit autorisée dans la zone	
Logement	2 places par logement (il est recommandé qu'une place soit réalisée en volume clos ou couvert). Pour les constructions nouvelles, individuelles et non comprises les opérations comprenant plusieurs logements sous forme d'habitat individuel groupé, il est recommandé que l'accès aux places de stationnement situées en dehors de volumes clos ou couverts, adapté à chaque parcelle, reste ouvert sur le domaine public (à ce titre, les portails de toute nature fermant cet accès sont déconseillés). Dans le cas d'opérations d'aménagement portant sur plus de 5 logements, une demi-place supplémentaire par logement sera exigée sur les espaces communs de	Logement	3 places par logement individuel (hors logements locatifs sociaux où une place minimum par logement est exigée) 2 places par logement dans le cas de logements collectifs (hors logements locatifs sociaux où une place minimum par logement est exigée) (il est recommandé qu'une place soit réalisée en volume clos ou couvert). Pour les constructions nouvelles, individuelles et non comprises les opérations comprenant plusieurs logements sous forme d'habitat individuel groupé, il est recommandé que l'accès aux places de stationnement situées en dehors de volumes clos ou couverts,

	l'opération				adapté à chaque parcelle, reste ouvert sur le domaine public (à ce titre, les portails de toute nature fermant cet accès sont déconseillés).
Hébergement hôtelier	1 place pour 1 chambre.				
Bureau	2 places de stationnement pour les bureaux de moins de 100m ² . Une place supplémentaire par tranche de 50m ² supplémentaire.				Dans le cas d'opérations d'aménagement portant sur plus de 3 logements, une demi-place supplémentaire par logement sera exigée sur les espaces communs de l'opération.
Commerces supérieurs à 150 m ² de surface de vente / surface de plancher	1 place par tranche de 60m ² de surface de vente				
Artisanat	1 place par tranche de 60 m ² de surface de plancher			Hébergement hôtelier	1 place pour 1 chambre.
				Bureau	2 places de stationnement pour les bureaux de moins de 100m ² . Une place supplémentaire par tranche de 50m ² supplémentaire.
Services publics ou d'intérêt collectif	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte : ○ de leur nature ; ○ du taux et du rythme de leur fréquentation ; ○ de leur situation géographique au regard de leur desserte et des parcs publics de stationnement existants à proximité.			Commerces supérieurs à 150 m ² de surface de vente / surface de plancher	1 place par tranche de 60m ² de surface de vente
				Artisanat	1 place par tranche de 60 m ² de surface de plancher
				Services publics ou collectif	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte : ○ de leur nature ; ○ du taux et du rythme de leur fréquentation ; ○ de leur situation géographique au regard de leur desserte et des parcs publics de stationnement existants à proximité.

Règlement article UC7 avant modification	Règlement article UC7 après modification
Définition des bandes de constructibilité : <i>NB : la constructibilité des bandes de constructibilité est soumise à l'application des dispositions de l'article UC6, notamment concernant les reculs imposés par rapport aux voies et emprises publiques en dehors des secteurs situés en agglomération, le long de routes départementales</i> Principale : • En UC : bande comprise entre 5 et 20m mesurée depuis l'alignement d'une voie publique • En UCa : bande comprise entre 20m mesurée depuis l'alignement d'une voie publique (limite « avant ») et 20m mesuré depuis le fond de parcelle (limite « arrière ») Secondaire : • En UC : Bande comprise entre la bande de constructibilité principale et le fond de parcelle • En UCa : ◦ Secondaire « avant », comprise entre un recul de 5 mètres mesuré depuis la voie publique et la bande de constructibilité principale ◦ Secondaire « arrière » comprise entre le fond de parcelle et la bande de constructibilité principale. Dans la bande de constructibilité principale : Les constructions peuvent être implantées : • En ordre continu (d'une limite séparative latérale à l'autre). • En ordre semi-continu (sur une des deux limites séparatives latérales) • En ordre discontinu (en retrait par rapport aux deux limites séparatives latérales) Lorsque la construction présentera un retrait par rapport à une limite séparative, celui-ci ne pourra être inférieur à la moitié de la hauteur à l'égout ou à l'acrotère de la construction, ni être inférieur à 3 mètres. Dans les bandes de constructibilité secondaire, ne peuvent être implantées que les extensions des constructions existantes et les annexes, dans les mêmes conditions que celles proposées pour les bandes de constructibilité principales vis-à-vis des limites séparatives latérales. En secteur UCa, les abris de jardins ne pourront pas être implantés dans la bande de constructibilité secondaire avant. En outre, en secteur UCa uniquement : le retrait par rapport à la limite arrière, dite de « fond de parcelle », ne pourra être inférieur à 20 mètres	Définition des bandes de constructibilité : <i>NB : la constructibilité des bandes de constructibilité est soumise à l'application des dispositions de l'article UC6, notamment concernant les reculs imposés par rapport aux voies et emprises publiques en dehors des secteurs situés en agglomération, le long de routes départementales</i> Principale : • En UC : bande comprise entre 5 et 20m mesurée depuis l'alignement d'une voie publique • En UCa : bande comprise entre 20m mesurée depuis l'alignement d'une voie publique (limite « avant ») et 20m mesuré depuis le fond de parcelle (limite « arrière ») Secondaire : • En UC : Bande comprise entre la bande de constructibilité principale et le fond de parcelle • En UCa : ◦ Secondaire « avant », comprise entre un recul de 5 mètres mesuré depuis la voie publique et la bande de constructibilité principale ◦ Secondaire « arrière » comprise entre le fond de parcelle et la bande de constructibilité principale. Dans la bande de constructibilité principale : • En UC : Les nouvelles constructions postérieures à la date d'approbation (16/02/2018) du PLU 2 peuvent être implantées : ◦ En ordre continu (d'une limite séparative latérale à l'autre). ◦ En ordre semi-continu (sur une des deux limites séparatives latérales) ◦ En ordre discontinu (en retrait par rapport aux deux limites séparatives latérales) • En UCa : Les constructions peuvent être implantées : ◦ En ordre continu (d'une limite séparative latérale à l'autre). ◦ En ordre semi-continu (sur une des deux limites séparatives latérales) ◦ En ordre discontinu (en retrait par rapport aux deux limites séparatives latérales)

	Lorsque la construction présentera un retrait par rapport à une limite séparative, celui-ci ne pourra être inférieur à la moitié de la hauteur à l'égout ou à l'acrotère de la construction, ni être inférieur à 3 mètres. Dans les bandes de constructibilité secondaire, ne peuvent être implantées que les extensions des constructions existantes et les annexes, dans les mêmes conditions que celles proposées pour les bandes de constructibilité principales vis-à-vis des limites séparatives latérales. En secteur UCa, les abris de jardins ne pourront pas être implantés dans la bande de constructibilité secondaire avant. En outre, en secteur UCa uniquement : le retrait par rapport à la limite arrière, dite de « fond de parcelle », ne pourra être inférieur à 20 mètres
--	--

Le schéma de l'article UC6 spécifiant de l'application réglementaire a également évolué pour étendre son application aux voies privées.

4.3.2 Evolutions du règlement de la zone 1 AUh

La commune de Haute Goulaine doit faire face aux problématiques spécifiques en matière de stationnement. En effet, cette commune située dans la deuxième couronne de la métropole nantaise est largement soumise aux logiques de flux et mobilités individuelles. Afin de s'emparer de l'enjeu que représente le stationnement automobile sur la commune, la présente modification vise à spécifier l'article 12 de la zone 1AUh.

Ainsi, les dispositions réglementaires s'appliquant aux zones 1AUh ont vocation à évoluer. Le règlement de la zone devra exiger la création de 3 places de stationnement pour les logements individuels (hors logements locatifs sociaux où une place minimum par logement est exigée) et 2 places de stationnement pour les logements collectifs (hors logements locatifs sociaux où une place minimum par logement est exigée). L'intégration de ces dispositions de stationnement dans la construction de nouveau logement devrait éviter un nombre trop important de voitures stationnées sur la voirie.

Article 1AUh 12 avant modification		Article 1AUh 12 après modification	
Destination projetée	Nombre minimum de places requises	Destination projetée	Nombre minimum de places requises
Sous réserve qu'elle soit autorisée dans la zone		Sous réserve qu'elle soit autorisée dans la zone	
Logement	2 places par logement (il est recommandé qu'une place soit réalisée en volume clos ou couvert). Pour les constructions nouvelles, individuelles et non comprises les opérations comprenant plusieurs logements sous forme d'habitat individuel groupé, il est recommandé que l'accès aux places de stationnement situées en dehors de volumes	Logement	3 places par logement individuel (hors logements locatifs sociaux où une place minimum par logement est exigée) 2 places par logement dans le cas de logements collectifs (hors logements locatifs sociaux où une place minimum par logement est exigée) (il est recommandé qu'une

	clos ou couverts, adapté à chaque parcelle, reste ouvert sur le domaine public (à ce titre, les portails de toute nature fermant cet accès sont déconseillés). Dans le cas d'opérations d'aménagement portant sur plus de 5 logements, une demi-place supplémentaire par logement sera exigée sur les espaces communs de l'opération		place soit réalisée en volume clos ou couvert). Pour les constructions nouvelles, individuelles et non comprises les opérations comprenant plusieurs logements sous forme d'habitat individuel groupé, il est recommandé que l'accès aux places de stationnement situées en dehors de volumes clos ou couverts, adapté à chaque parcelle, reste ouvert sur le domaine public (à ce titre, les portails de toute nature fermant cet accès sont déconseillés). Dans le cas d'opérations d'aménagement portant sur plus de 3 logements, une demi-place supplémentaire par logement sera exigée sur les espaces communs de l'opération.
Hébergement hôtelier	1 place pour 1 chambre.		
Bureau	2 places de stationnement pour les bureaux de moins de 100m ² . Une place supplémentaire par tranche de 50m ² supplémentaire.		
Commerces supérieurs à 150 m ² de surface de vente / surface de plancher	1 place par tranche de 60m ² de surface de vente	Hébergement hôtelier	1 place pour 1 chambre.
Artisanat	1 place par tranche de 60 m ² de surface de plancher	Bureau	2 places de stationnement pour les bureaux de moins de 100m ² . Une place supplémentaire par tranche de 50m ² supplémentaire.
Services publics ou d'intérêt collectif	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte : ○ de leur nature ; ○ du taux et du rythme de leur fréquentation ; ○ de leur situation géographique au regard de leur desserte et des parcs publics de stationnement existants à proximité.	Commerces supérieurs à 150 m ² de surface de vente / surface de plancher	1 place par tranche de 60m ² de surface de vente
		Artisanat	1 place par tranche de 60 m ² de surface de plancher
		Services publics ou d'intérêt collectif	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte : ○ de leur nature ; ○ du taux et du rythme de leur fréquentation ; ○ de leur situation géographique au regard de leur desserte et des parcs publics de

		stationnement existants à proximité.
--	--	--

4.3.3 Evolutions des dispositions réglementaires pour la construction d'annexes et extensions en zones A

La commune souhaite intégrer les dispositions de la Loi Macron et de la Loi LAAF, lois postérieures à l'approbation du PLU 2, en matière de construction d'annexes et d'extensions limitées en zones A et N. Il s'agit d'appliquer les dispositions de l'article L151-12 du Code de l'Urbanisme.

Ainsi l'article L 151-12 stipule que « *Dans les zones agricoles, naturelles ou forestières et en dehors des secteurs mentionnés à l'article L. 151-13, les bâtiments d'habitation existants peuvent faire l'objet d'extensions ou d'annexes, dès lors que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.*

Le règlement précise la zone d'implantation et les conditions de hauteur, d'emprise et de densité de ces extensions ou annexes permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

Les dispositions du règlement prévues au présent article sont soumises à l'avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers prévus à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime. »

Le règlement de la zone A du PLU 2 interdisait jusqu'ici la construction d'annexes et l'extension des bâtiments d'habitation, d'où l'important pastillage Ah2/Nh2 inclus dans le PLU 2 de Haute Goulaine. Conformément aux nouvelles dispositions du code de l'urbanisme, la réglementation de la constructibilité de la zone est amenée à évoluer.

En effet, si la majorité des constructions dites de « tiers » vis-à-vis de l'activité agricole a été classée lors de la révision du PLU en zones Ah1/Ah2, Nh2, un certain nombre d'habitations de tiers :

- Ont été oubliées par erreurs matérielles et incluses au sein de la zone A ;
- Ont été créées artificiellement au sein de la zone A depuis l'approbation du PLU 2 (exploitants en retraite, exploitations ayant cessé leur activité par exemple)
- N'avaient pas été classées en Ah2 car localisées à proximité d'un siège d'exploitation agricole ;

Ces constructions sont aujourd'hui bloquées dans leur évolution, y compris mineure. Il s'agit donc d'harmoniser les droits à construire en matière d'extension d'habitations existantes et d'annexes entre les zones Ah2/Nh2 et A.

Le règlement de la zone Ah2 spécifie des possibilités d'extension des habitations existantes et de création d'annexes. Ce sont ces dispositions de constructibilité qui sont reprises dans la version modifiée de l'article A2.

Dans un souci d'uniformisation, les règlements de la zone Ah2 et Nh2 seront spécifiés avec l'ajout d'une règle d'implantation des annexes. Cette même règle figurera au règlement de la zone A. Elle permet ainsi d'encadrer l'implantation des extensions et annexes de manière cohérente à l'échelle de la commune.

La hauteur des annexes n'est pas réglementée dans les articles 2 des zones A, Nh et Ah mais au sein des dispositions générales du règlement. Ces dernières stipulent que : « *La hauteur maximale des annexes (hauteur mesurée à l'égout ou à l'acrotère) est fixée à 3.50 mètres* ». Pour plus de lisibilité, cette règle sera également inscrite dans l'article 10 de la zone A uniquement.

Le précédent règlement émettait une réserve substantielle quant aux changements de destinations en zones A, Ah et Nh, et à la construction d'extensions et d'annexes en zones Nh et Ah. Ainsi il précisait que ces dernières étaient possibles : « *A condition que le projet ne génère pas de nuisances supplémentaires pour les activités agricoles voisines dès lors que l'on se situe à moins de 100 mètres d'une exploitation agricole et/ou à moins de 50 mètres d'un chai viticole.* » La commune souhaite, naturellement, garder cette clause qui protège les exploitations agricoles, toutefois dans un souci de cohérence, la rédaction de cet élément est amenée à évoluer.

Afin de sécuriser l'application des nouvelles dispositions en matière de création d'annexes et extensions, l'article A7 sera amené à intégrer une nouvelle disposition spécifiant d'un recul minimal de 10 mètres par rapport aux limites des parcelles classées en Appellation d'Origine Contrôlée (AOC) Muscadet ou Muscadet Sèvre et Maine.

Règlement de la zone A avant modification Article A2	Règlement de la zone A après modification Article A2
Sont admises, sous conditions, les occupations et utilisations du sol suivantes : En secteur A seulement : 1. les constructions, extensions ou reconstructions de bâtiments à usage agricole nécessaires à l'activité agricole, 2. les installations classées d'élevage ou liées à l'exploitation agricole, 3. les constructions, extensions ou reconstructions de logements de fonction : - sous réserve d'être destinés au logement de personnes dont la présence permanente est indispensable au bon fonctionnement de l'exploitation - si possible en réutilisant un bâtiment existant - dans tous les cas à proximité immédiate du lieu de production qui justifie sa nécessité : soit le plus près possible des bâtiments d'exploitation existants (c'est-à-dire à moins de 50 mètres), soit en limite d'un groupement bâti. Il est précisé que le bâti proche auquel il est fait référence doit s'apparenter à un véritable noyau bâti, c'est-à-dire présenter une structure clairement identifiée, par opposition au bâti dispersé. - A condition que le projet ne génère pas de nuisances supplémentaires pour les activités agricoles voisines dès lors que l'on se situe à moins de 100 mètres d'une exploitation agricole et/ou à moins de 50 mètres d'un chai viticole. 4. la reconstruction après sinistre des bâtiments existants sans changement de destination, ni création de logement supplémentaire, 5. la construction d'annexes à des constructions existantes liées et nécessaires à l'activité agricole (y compris logements de fonction autorisés dans le cadre de l'article A2 alinéa 3), 6. Les activités de diversification de l'activité agricole (gîtes, chambres d'hôtes, activités pédagogiques...), sous réserve qu'elles représentent une activité accessoire à l'activité agricole, au sein d'un bâtiment existant, sous réserve que celui-ci ne soit plus nécessaire à l'activité productive, qu'il présente une qualité architecturale et patrimoniale et qu'il se situe sur le siège principal de l'exploitation. 7. Les constructions liées aux activités en continuité de l'acte de production Toutefois, les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :	Sont admises, sous conditions, les occupations et utilisations du sol suivantes : En secteur A seulement : 1. les constructions, extensions ou reconstructions de bâtiments à usage agricole nécessaires à l'activité agricole, 2. les installations classées d'élevage ou liées à l'exploitation agricole, 3. les constructions, extensions ou reconstructions de logements de fonction : - sous réserve d'être destinés au logement de personnes dont la présence permanente est indispensable au bon fonctionnement de l'exploitation - si possible en réutilisant un bâtiment existant - dans tous les cas à proximité immédiate du lieu de production qui justifie sa nécessité : soit le plus près possible des bâtiments d'exploitation existants (c'est-à-dire à moins de 50 mètres), soit en limite d'un groupement bâti. Il est précisé que le bâti proche auquel il est fait référence doit s'apparenter à un véritable noyau bâti, c'est-à-dire présenter une structure clairement identifiée, par opposition au bâti dispersé. - A condition que le projet ne génère pas de nuisances supplémentaires pour les activités agricoles voisines dès lors que l'on se situe à moins de 100 mètres d'une exploitation agricole et/ou à moins de 50 mètres d'un chai viticole. 4. la reconstruction après sinistre des bâtiments existants sans changement de destination, ni création de logement supplémentaire, 5. la construction d'annexes à des constructions existantes liées et nécessaires à l'activité agricole (y compris logements de fonction autorisés dans le cadre de l'article A2 alinéa 3), 6. Les activités de diversification de l'activité agricole (gîtes, chambres d'hôtes, activités pédagogiques...), sous réserve qu'elles représentent une activité accessoire à l'activité agricole, au sein d'un bâtiment existant, sous réserve que celui-ci ne soit plus nécessaire à l'activité productive, qu'il présente une qualité architecturale et patrimoniale et qu'il se situe sur le siège principal de l'exploitation. 7. Les constructions liées aux activités en continuité de l'acte de production 8. Les constructions d'annexes et extensions limitées aux bâtiments d'habitation déjà existants sur la zone à la date d'approbation de la modification du PLU 2 (16/02/2018)

8. les établissements classés soumis à autorisation doivent être implantés à plus de 100 m du périmètre des zones urbaines ou d'urbanisation future, 9. Les changements de destination d'anciens bâtiments agricoles sont possibles sous réserve d'une ou plusieurs des conditions définies ci-dessous : - le changement de destination ne génère pas de nuisances supplémentaires pour les activités agricoles voisines dès lors que l'on se situe à moins de 100 m d'une exploitation agricole et à moins de 50 m d'un chai viticole ET que le changement de destination corresponde à la création d'un logement dit « de fonction » occupé par un exploitant agricole ; - le changement de destination ne génère pas de nuisances supplémentaires pour les activités agricoles voisines dès lors que l'on se situe à moins de 100 m d'une exploitation agricole et à moins de 50 m d'un chai viticole ET que le changement de destination concerne un bâtiment agricole accolé à un logement existant, permettant l'extension de ce logement sans pour autant qu'il ne soit créé de nouveau logement. - le changement de destination ne génère pas de nuisances supplémentaires pour les activités agricoles voisines dès lors que l'on se situe à moins de 100 m d'une exploitation agricole et à moins de 50 m d'un chai viticole ET que le bâtiment concerné soit identifié sur les documents graphiques et inscrit sur la liste répertoriée en annexe du PLU au titre de l'article L 123.3.1 du Code de l'Urbanisme. Le PLU peut identifier dans la zone agricole « les bâtiments agricoles qui, en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial, peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'exploitation agricole ». 10. Dans tous les cas, les travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié en application de l'article L 123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme, doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers, conformément aux dispositions de l'article R 421-23 du Code de l'Urbanisme. Les éléments de patrimoine bâti identifiés au titre de l'article L 123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme sont soumis à autorisation préalable (permis de démolir) dès lors que leur démolition serait projetée. En zone A et en zone An 11. La réfection des bâtiments existants et l'extension des bâtiments et installations existants et nécessaires à l'exercice d'activités agricoles uniquement. 12. Les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou équipements collectifs, si ces derniers ne compromettent pas le caractère agricole ou viticole du secteur.	dans la mesure où : - Les extensions des constructions existantes sous réserve que cela n'entraîne pas la création de nouveaux logements. Le total autorisé des extensions est limité à 30% de l'emprise au sol du bâtiment existant concerné par l'extension, sous réserve que le projet ne génère pas de nuisances supplémentaires pour les activités agricoles voisines dès lors que l'on se situe à moins de 100 mètres d'une exploitation agricole et/ou à moins de 50 mètres d'un chai viticole. - Les annexes aux constructions existantes sous réserve d'être situées sur la même unité foncière que l'habitation et que ces annexes, en dehors des piscines, représentent une emprise au sol totale inférieure à 40 m². - Les annexes devront impérativement être implantées à moins de 20 mètres du bâtiment d'habitation auquel elles se rattachent. Toutefois, les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après : 9. les établissements classés soumis à autorisation doivent être implantés à plus de 100 m du périmètre des zones urbaines ou d'urbanisation future, 10. Les changements de destination d'anciens bâtiments agricoles sont possibles sous réserve d'une ou plusieurs des conditions définies ci-dessous : - le changement de destination ne génère pas de nuisances supplémentaires pour les activités agricoles voisines dès lors que l'on se situe à moins de 100 m d'une exploitation agricole et à moins de 50 m d'un chai viticole ET que le changement de destination corresponde à la création d'un logement dit « de fonction » occupé par un exploitant agricole ; - le changement de destination ne génère pas de nuisances supplémentaires pour les activités agricoles voisines dès lors que l'on se situe à moins de 100 m d'une exploitation agricole et à moins de 50 m d'un chai viticole ET que le changement de destination concerne un bâtiment agricole accolé à un logement existant, permettant l'extension de ce logement sans pour autant qu'il ne soit créé de nouveau logement. - le changement de destination ne génère pas de nuisances supplémentaires pour les activités agricoles voisines dès lors que l'on se situe à moins de 100 m d'une exploitation agricole et à moins de 50 m d'un chai viticole ET que le bâtiment concerné soit identifié sur les documents graphiques et inscrit sur la liste répertoriée en annexe du PLU au titre de l'article L 123.3.1 du Code de l'Urbanisme. Le PLU peut identifier dans la zone agricole « les bâtiments agricoles qui, en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial, peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'exploitation agricole ». 11. Dans tous les cas, les travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage
---	---

13. Les éventuelles urbanisations situées dans les cônes de vue identifiés aux plans de zonage devront préserver la percée visuelle en direction de l'église ou des marais. Elles devront par ailleurs être réalisées dans le cadre d'une insertion paysagère forte intégrant plantations et morphologies bâties cohérentes avec les secteurs urbanisés qu'elles jouxtent.	identifié en application de l'article L 123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme, doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers, conformément aux dispositions de l'article R 421-23 du Code de l'Urbanisme. Les éléments de patrimoine bâti identifiés au titre de l'article L 123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme sont soumis à autorisation préalable (permis de démolir) dès lors que leur démolition serait projetée. En zone A et en zone An 12. La réfection des bâtiments existants et l'extension des bâtiments et installations existants et nécessaires à l'exercice d'activités agricoles uniquement. 13. Les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou équipements collectifs, si ces derniers ne compromettent pas le caractère agricole ou viticole du secteur. 14. Les éventuelles urbanisations situées dans les cônes de vue identifiés aux plans de zonage devront préserver la percée visuelle en direction de l'église ou des marais. Elles devront par ailleurs être réalisées dans le cadre d'une insertion paysagère forte intégrant plantations et morphologies bâties cohérentes avec les secteurs urbanisés qu'elles jouxtent.
Article 8 de la zone A avant modification	Article 8 de la zone A après modification
Non réglementée	Les annexes devront impérativement être implantées à moins de 20 mètres du bâtiment d'habitation auquel elles se rattachent.
Article 10 de la zone A avant modification	Article 10 de la zone A après modification
Non réglementée	La hauteur maximale des extensions des habitations existantes ne peut excéder 6 mètres à l'égout ou l'acrotère des toitures (R+1+combles ou R+1+attique), un seul niveau pouvant être aménagé dans les combles. La hauteur maximale des annexes (hauteur mesurée à l'égout ou à l'acrotère) est fixée à 3.50 mètres
Règlement de la zone Ah avant modification Article Ah 2	Règlement de la zone Ah après modification Article Ah 2
En secteur Ah2 uniquement : - Les extensions des constructions existantes sous réserve que cela n'entraîne pas la création de nouveaux logements. Le total autorisé des extensions est limité à 30% de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU (21/02/2014), du bâtiment concerné par l'extension, sous réserve que le projet ne génère pas de nuisances supplémentaires pour les activités agricoles voisines dès lors que l'on se situe à moins de 100 mètres d'une exploitation	En secteur Ah2 uniquement : - Les extensions des constructions existantes sous réserve que cela n'entraîne pas la création de nouveaux logements. Le total autorisé des extensions est limité à 30% de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU 2 (21/02/2014), du bâtiment concerné par l'extension, sous réserve que le projet ne génère pas de nuisances supplémentaires pour les activités agricoles voisines dès lors que l'on se situe à moins de 100 mètres d'une exploitation

agricole et/ou à moins de 50 mètres d'un chai viticole. - Les annexes aux constructions existantes sous réserve d'être situées sur la même unité foncière que l'habitation et que ces annexes, en dehors des piscines, représentant une emprise au sol totale inférieure à 40m².	agricole et/ou à moins de 50 mètres d'un chai viticole. - Les annexes aux constructions existantes sous réserve d'être situées sur la même unité foncière que l'habitation et que ces annexes, en dehors des piscines, représentent une emprise au sol totale inférieure à 40m². - Les annexes devront impérativement être implantées à moins de 20 mètres du bâtiment d'habitation auquel elles se rattachent. - Le Manoir des Cléons, bâti n° 3 de l'inventaire du patrimoine bâti de la commune de Haute Goulaine pourra faire l'objet d'un changement de destination à vocation d'hébergement touristique, de restauration ou de salle de réception.
Règlement de la zone Nh avant modification Article Nh 2	Règlement de la zone Nh après modification Article Nh 2
Sont admises, sous conditions, les occupations et utilisations du sol suivantes : - Les extensions des constructions existantes sous réserve que cela n'entraîne pas la création de nouveaux logements. Le total autorisé des extensions est limité à 30% de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU (21/02/2014), du bâtiment concerné par l'extension et sous réserve du respect des règles de réciprocité vis-à-vis des exploitations agricoles et chais viticoles. - Les annexes aux constructions existantes sous réserve d'être situées sur la même unité foncière que l'habitation et que ces annexes, en dehors des piscines, représentant une emprise au sol totale inférieure à 40 m². - Les piscines - Les aires de stationnement ouvertes au public, qu'elles soient liées à une activité existante ou autorisée dans la zone ou non. - Les affouillements et exhaussements de sols à condition qu'ils soient indispensables à l'édification des opérations autorisées. - Les équipements et installations techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif. - Les constructions destinées à une activité d'entreposage dès lors qu'elle est liée à une activité existante exercée sur le terrain d'assiette ou sur un terrain contigu - Les changements de destination d'anciens bâtiments agricoles, sous réserve d'une ou plusieurs des conditions définies ci-dessous : - le changement de destination ne génère pas de nuisances supplémentaires pour les activités agricoles voisines dès lors que l'on se situe à moins de 100 m d'une exploitation agricole et à moins de 50 m d'un chai viticole ET que le changement de destination corresponde à la création d'un logement dit « de fonction » occupé par un exploitant agricole ; - le changement de destination ne génère pas de nuisances supplémentaires pour les activités agricoles voisines dès lors que l'on se situe à moins de 100 m d'une exploitation agricole et à moins de 50 m d'un chai viticole ET que le	Sont admises, sous conditions, les occupations et utilisations du sol suivantes : - Les extensions des constructions existantes sous réserve que cela n'entraîne pas la création de nouveaux logements. Le total autorisé des extensions est limité à 30% de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU 2 (21/02/2014), du bâtiment concerné par l'extension et sous réserve du respect des règles de réciprocité vis-à-vis des exploitations agricoles et chais viticoles. - Les annexes aux constructions existantes sous réserve d'être situées sur la même unité foncière que l'habitation et que ces annexes, en dehors des piscines, représentent une emprise au sol totale inférieure à 40 m². - Les annexes devront impérativement être implantées à moins de 20 mètres du bâtiment d'habitation auquel elles se rattachent. - Les piscines - Les aires de stationnement ouvertes au public, qu'elles soient liées à une activité existante ou autorisée dans la zone ou non. - Les affouillements et exhaussements de sols à condition qu'ils soient indispensables à l'édification des opérations autorisées. - Les équipements et installations techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif. - Les constructions destinées à une activité d'entreposage dès lors qu'elle est liée à une activité existante exercée sur le terrain d'assiette ou sur un terrain contigu - Les changements de destination d'anciens bâtiments agricoles, sous réserve d'une ou plusieurs des conditions définies ci-dessous : - le changement de destination ne génère pas de nuisances supplémentaires pour les activités agricoles voisines dès lors que l'on se situe à moins de 100 m d'une exploitation agricole et à moins de 50 m d'un chai viticole ET que le changement de destination corresponde à la création d'un logement dit « de fonction » occupé par un exploitant agricole ; - le changement de destination ne génère pas de nuisances supplémentaires pour les activités

changement de destination concerne un bâtiment agricole accolé à un logement existant, permettant l'extension de ce logement sans pour autant qu'il ne soit créé de nouveau logement. - le changement de destination ne génère pas de nuisances supplémentaires pour les activités agricoles voisines dès lors que l'on se situe à moins de 100 m d'une exploitation agricole et à moins de 50 m d'un chai viticole ET que le bâtiment concerné soit identifié sur les documents graphiques et inscrit sur la liste répertoriée en annexe du PLU au titre de l'article L 123.3.1 du Code de l'Urbanisme. Le PLU peut identifier dans la zone agricole « les bâtiments agricoles qui, en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial, peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'exploitation agricole ». - Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation, enregistrement ou déclaration en application des articles L. 511-1 et suivants du code de l'environnement, à condition qu'elles répondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des usagers et habitants de la zone, et/ou qu'elles n'entraînent pas pour leur voisinage des nuisances incompatibles avec le fonctionnement du quartier. - Les extensions, l'aménagement ou la démolition de certains éléments de « patrimoine bâti » faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L. 123-1-5 7° du code de l'urbanisme figurant aux documents graphiques du règlement, dès lors qu'ils ne portent pas atteinte à la valeur de ce patrimoine ou qu'ils sont rendus nécessaires pour assurer la sécurité des usagers, la salubrité des locaux, ou encore la mise en valeur de l'ensemble du terrain d'assiette. - Les éléments de patrimoine bâti identifiés au titre de l'article L 123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme sont soumis à autorisation préalable (permis de démolir) dès lors que leur démolition serait projetée. - Dans le cas où le terrain est situé dans un secteur soumis à des risques naturels ou technologiques : les dispositions de l'article R. 111-2 du code de l'urbanisme s'appliquent aux demandes d'occupation et d'utilisation du sol, pour préserver les biens et les personnes conformément aux dispositions en vigueur.	agricoles voisines dès lors que l'on se situe à moins de 100 m d'une exploitation agricole et à moins de 50 m d'un chai viticole ET que le changement de destination concerne un bâtiment agricole accolé à un logement existant, permettant l'extension de ce logement sans pour autant qu'il ne soit créé de nouveau logement. - le changement de destination ne génère pas de nuisances supplémentaires pour les activités agricoles voisines dès lors que l'on se situe à moins de 100 m d'une exploitation agricole et à moins de 50 m d'un chai viticole ET que le bâtiment concerné soit identifié sur les documents graphiques et inscrit sur la liste répertoriée en annexe du PLU au titre de l'article L 123.3.1 du Code de l'Urbanisme. Le PLU peut identifier dans la zone agricole « les bâtiments agricoles qui, en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial, peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'exploitation agricole ». - Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation, enregistrement ou déclaration en application des articles L. 511-1 et suivants du code de l'environnement, à condition qu'elles répondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des usagers et habitants de la zone, et/ou qu'elles n'entraînent pas pour leur voisinage des nuisances incompatibles avec le fonctionnement du quartier. - Les extensions, l'aménagement ou la démolition de certains éléments de « patrimoine bâti » faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L. 123-1-5 7° du code de l'urbanisme figurant aux documents graphiques du règlement, dès lors qu'ils ne portent pas atteinte à la valeur de ce patrimoine ou qu'ils sont rendus nécessaires pour assurer la sécurité des usagers, la salubrité des locaux, ou encore la mise en valeur de l'ensemble du terrain d'assiette. - Les éléments de patrimoine bâti identifiés au titre de l'article L 123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme sont soumis à autorisation préalable (permis de démolir) dès lors que leur démolition serait projetée. - Dans le cas où le terrain est situé dans un secteur soumis à des risques naturels ou technologiques : les dispositions de l'article R. 111-2 du code de l'urbanisme s'appliquent aux demandes d'occupation et d'utilisation du sol, pour préserver les biens et les personnes conformément aux dispositions en vigueur. En secteur Nhp : - Le bâti n°36 repéré au titre des bâtiments patrimoniaux à protéger pourra faire l'objet d'un changement de destination à vocation habitat.
Règlement de la zone A avant modification Article A 7	Règlement de la zone A après modification Article A 7
Les constructions, installations, aménagements et travaux doivent être implantés en ordre continu ou en retrait des limites séparatives sur un ou les deux côtés. En cas de retrait, celui-ci ne pourra être inférieur à 3	Les constructions, installations, aménagements et travaux doivent être implantés en ordre continu ou en retrait des limites séparatives sur un ou les deux côtés. En cas de retrait, celui-ci ne pourra être inférieur à 3

mètres.	mètres. Les constructions nouvelles devront présenter un retrait d'au moins 10 mètres par rapport aux limites des parcelles inscrites au sein d'un périmètre d'Appellation d'Origine Contrôlée Muscadet ou Muscadet Sèvre et Maine.
---------	--

Les éléments inscrits en orange font l'objet d'un autre point de modification détaillé dans la présente notice.

4.3.4 Intégration de dispositions réglementaires relatives à la gestion des déchets

Pour intégrer les demandes de la communauté d'agglomération en matière de gestion des déchets, un paragraphe supplémentaire sera ajouté. Ce paragraphe permettra de spécifier l'obligation de réalisation de conteneurs enterrés pour toute opération conduisant à la construction de plus de 40 logements. Ces dispositions seront précisées dans les articles 4 de l'ensemble des zones autorisant la construction de nouveaux logements soit les zones UA, UB, UC, 1AUh, 2 AU et Ah1.

Règlement de la zone UA avant modification Article UA 4	Règlement de la zone UA après modification Article UA 4
Gestion des déchets En cas d'impossibilité technique pour une collecte en porte à porte (manœuvre pour les camions, impasses non dotées de placettes de retournement notamment), les opérations d'aménagement d'ensemble, devront aménager sur le terrain d'assiette un espace destiné au stockage des déchets, de caractéristiques techniques et de dimensions suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet.	Gestion des déchets En cas d'impossibilité technique pour une collecte en porte à porte (manœuvre pour les camions, impasses non dotées de placettes de retournement notamment), les opérations d'aménagement d'ensemble, devront être aménagées sur le terrain d'assiette en prévoyant un espace destiné au stockage des déchets, de caractéristiques techniques et de dimensions suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet. Toute opération entraînant la construction de plus de 40 nouveaux logements devra impérativement prévoir la mise en place de conteneurs enterrés sur l'emprise du projet.
Règlement de la zone UB avant modification Article UB 4	Règlement de la zone UB après modification Article UB 4
Gestion des déchets En cas d'impossibilité technique pour une collecte en porte à porte (manœuvre pour les camions, impasses non dotées de placettes de retournement notamment), les opérations d'aménagement d'ensemble, devront aménager sur le terrain d'assiette un espace destiné au stockage des déchets, de caractéristiques techniques et de dimensions suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet.	Gestion des déchets En cas d'impossibilité technique pour une collecte en porte à porte (manœuvre pour les camions, impasses non dotées de placettes de retournement notamment), les opérations d'aménagement d'ensemble, devront être aménagées sur le terrain d'assiette en prévoyant un espace destiné au stockage des déchets, de caractéristiques techniques et de dimensions suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet. Toute opération entraînant la construction de plus de 40 nouveaux logements devra impérativement prévoir la mise en place de conteneurs enterrés sur l'emprise du projet.
Règlement de la zone UC avant modification Article UC 4	Règlement de la zone UC après modification Article UC 4

Gestion des déchets En cas d'impossibilité technique pour une collecte en porte à porte (manœuvre pour les camions, impasses non dotées de placettes de retournement notamment), les opérations d'aménagement d'ensemble, devront aménager sur le terrain d'assiette un espace destiné au stockage des déchets, de caractéristiques techniques et de dimensions suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet.	Gestion des déchets En cas d'impossibilité technique pour une collecte en porte à porte (manœuvre pour les camions, impasses non dotées de placettes de retournement notamment), les opérations d'aménagement d'ensemble, devront être aménagées sur le terrain d'assiette en prévoyant un espace destiné au stockage des déchets, de caractéristiques techniques et de dimensions suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet. Toute opération entraînant la construction de plus de 40 nouveaux logements devra impérativement prévoir la mise en place de conteneurs enterrés sur l'emprise du projet.
Règlement de la zone 1AUh avant modification Article 1AUh 4	Règlement de la zone 1AUh après modification Article 1AUh 4
Gestion des déchets En cas d'impossibilité technique pour une collecte en porte à porte (manœuvre pour les camions, impasses non dotées de placettes de retournement notamment), les opérations d'aménagement d'ensemble, devront aménager sur le terrain d'assiette un espace destiné au stockage des déchets, de caractéristiques techniques et de dimensions suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet.	Gestion des déchets En cas d'impossibilité technique pour une collecte en porte à porte (manœuvre pour les camions, impasses non dotées de placettes de retournement notamment), les opérations d'aménagement d'ensemble, devront être aménagées sur le terrain d'assiette en prévoyant un espace destiné au stockage des déchets, de caractéristiques techniques et de dimensions suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet. Toute opération entraînant la construction de plus de 40 nouveaux logements devra impérativement prévoir la mise en place de conteneurs enterrés sur l'emprise du projet.
Règlement de la zone 2AU avant modification Article 2AU 4	Règlement de la zone 2AU après modification Article 2AU 4
Gestion des déchets En cas d'impossibilité technique pour une collecte en porte à porte (manœuvre pour les camions, impasses non dotées de placettes de retournement notamment), les opérations d'aménagement d'ensemble, devront aménager sur le terrain d'assiette un espace destiné au stockage des déchets, de caractéristiques techniques et de dimensions suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet.	Gestion des déchets En cas d'impossibilité technique pour une collecte en porte à porte (manœuvre pour les camions, impasses non dotées de placettes de retournement notamment), les opérations d'aménagement d'ensemble, devront être aménagées sur le terrain d'assiette en prévoyant un espace destiné au stockage des déchets, de caractéristiques techniques et de dimensions suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet. Toute opération entraînant la construction de plus de 40 nouveaux logements devra impérativement prévoir la mise en place de conteneurs enterrés sur l'emprise du projet.
Règlement de la zone Ah1 avant modification Article Ah 4	Règlement de la zone Ah1 après modification Article Ah 4
Gestion des déchets En cas d'impossibilité technique pour une collecte en porte à porte (manœuvre pour les camions, impasses non dotées de placettes de retournement notamment), les opérations d'aménagement d'ensemble, devront aménager sur le terrain d'assiette un espace destiné au stockage des déchets,	Gestion des déchets En cas d'impossibilité technique pour une collecte en porte à porte (manœuvre pour les camions, impasses non dotées de placettes de retournement notamment), les opérations d'aménagement d'ensemble, devront être aménagées sur le terrain d'assiette en prévoyant un espace destiné au

de caractéristiques techniques et de dimensions suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet.	stockage des déchets, de caractéristiques techniques et de dimensions suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet. Toute opération entraînant la construction de plus de 40 nouveaux logements devra impérativement prévoir la mise en place de conteneurs enterrés sur l'emprise du projet.
--	--

5 | Exposé des effets notables sur l'environnement

5.1 Modification sur l'ouverture à l'urbanisation de la Bellaudière

La présente modification a pour objet l'ouverture à l'urbanisation du secteur de la Bellaudière (1 AUh). Ce secteur est zoné dans le PLU 2 de la commune en 2AU. Ce PLU 2 de la commune de Haute Goulaine, approuvé en 2014, a fait l'objet d'une évaluation environnementale. Dans ce contexte les incidences de l'ouverture à l'urbanisation du secteur ont déjà été évaluées.

5.1.1 Rappel de l'évaluation environnementale du PLU 2

Pour rappel, le périmètre d'étude évalué dans l'évaluation environnementale du PLU 2 était le suivant :

Secteur de la Surboisière évalué



L'analyse de l'évaluation environnementale du PLU 2 a permis de mettre en avant des enjeux, incidences et mesures « ERC ». Pour rappel, cette analyse est la suivante :

Incidences positives	Incidences négatives		Mesures d'évitement, de réduction et de compensation		
	Directes	Indirectes	Eviter	Réduire	Compenser
Extension de la zone urbaine en continuité de l'existant Site à proximité du centre-bourg, des services et commerces Comblement de dents creuses Mixité sociale	Imperméabilisation des sols Destruction des écosystèmes et habitats Consommation accrue de la ressource en eau Augmentation de la production de déchets	Diminution de la faune et de la flore Modification des paysages Nouveaux besoins (assainissement, infrastructures, ...)	Préservation d'une trame verte Protection au titre de la loi Paysage des principaux boisements et des haies, en particulier au nord du site Préservation des zones humides Préservation du cône de vue en direction des marais et vers le Loroux-Bottereau	Création de cheminements doux Préservation et limitation des impacts potentiels sur le site Natura 2000 au sud-est (secteur Croix des Tailles) par le maintien d'une bande tampon végétalisée Formes urbaines denses à l'ouest du site	/

5.1.2 Incidences notables sur l'environnement du changement de zonage de 2AU en 1AUh

La modification sur le secteur de la Bellaudière, permettant de passer d'une zone 2 AU à une zone 1 AU, a des incidences sur l'environnement. En effet, ce changement de zonage aura pour principale conséquence l'urbanisation de la zone en question. Les incidences attendues sont donc en lien avec la construction de nouvelles habitations.

Le tableau suivant reprend les incidences et les mesures « ERC » à l'échelle du site et complète les incidences attendues avec la modification (zonage 2 AU en 1 AU).

Incidences positives	Incidences négatives		Mesures d'évitement, de réduction et de compensation		
	Directes	Indirectes	Eviter	Réduire	Compenser
Extension de la zone urbaine en continuité de l'existant Site à proximité du centre-bourg, des services et commerces Comblement de dents creuses Mixité sociale Identification par une analyse spécifique des arbres remarquables existants et de la qualité écologique du boisement	Imperméabilisation des sols Augmentation des rejets d'eaux pluviales et usées par la construction de nouveaux logements Destruction des écosystèmes et habitats Consommation accrue de la ressource en eau Augmentation de la production de déchets	Diminution de la faune et de la flore Modification des paysages Nouveaux besoins (assainissement, infrastructures, ...) Augmentation du trafic (nuisances, pollution,...) par la construction de nouveaux logements Augmentation des émissions de gaz à effets de serre	Préservation d'une trame verte Protection au titre de la loi Paysage des principaux boisements et des haies, en particulier au nord du site Préservation des zones humides Préservation du cône de vue en direction des marais et vers le Loroux Bottereau La station d'épuration a actuellement la capacité d'accueillir les nouveaux logements de la zone modifiée en 1AUh Le site est desservi par des infrastructures routières adaptées à son urbanisation future. Le site est bordé par des réseaux dimensionnés pour permettre le raccordement de la zone en ce qui concerne l'assainissement des eaux usées, pluviales et l'électricité.	Création de cheminements doux Préservation et limitation des impacts potentiels sur le site Natura 2000 au sud-est (secteur Croix des Tailles) par le maintien d'une bande tampon végétalisée Formes urbaines denses à l'ouest du site Les déplacements en voiture (ayant des impacts sur les nuisances et les émissions de GES) seront réduits par la localisation préférentielle du site à proximité du centre-bourg. Les aménagements concernant les accès à la parcelle pourront aussi réduire les risques liés à la sécurité routière. Les haies d'intérêt et parties de boisement autour de la parcelle seront préservées	/

Ainsi, aucune mesures compensatoires n'avaient été mises en avant lors de l'évaluation environnementale du PLU 2 sur cette zone. **La modification (zonage 2 AU en 1AUh) ne modifie pas cette conclusion.**

Cette modification a même apporté une incidence positive, puisqu'un inventaire sur l'état actuel du boisement a été réalisé et a permis de protéger un arbre remarquable présent sur la parcelle. Les haies bocagères situées autour de la parcelle (zone de transition avec les boisements alentours à la parcelle) seront aussi préservées pour réduire l'impact de l'urbanisation de cette zone.

5.1.3 Cas particulier d'étude d'incidence sur le site Natura 2000 du territoire

Le site de la Bellaudière est localisé à proximité de la zone Natura 2000 (plus de 500 mètres) mais n'est pas inclus dans le périmètre de protection.

Le document d'objectifs des marais de Goulaine datant de 1999, définit le plan de gestion à l'échelle du site. Il fixe des objectifs visant à garantir le maintien de la biodiversité actuelle voire son augmentation, le tout en tenant compte des exigences économiques, sociales et culturelles. Les pistes d'actions retenues visent, entre autres, la conservation du réseau de haies en continuité directe des marais de Goulaine, l'entretien des prairies bocagères afin d'éviter l'enfrichement, la préservation des mares concernées par la présence d'espèces d'intérêt communautaire, le désenvasement des cours d'eau principaux, la mise en place de systèmes de gestion des eaux pluviales, la création de dispositifs franchissements pour la faune ...

Ainsi, l'urbanisation du secteur, dans la mesure où des principes de précaution spécifiques en matière d'insertion paysagère, de qualité architecturale et de gestion des eaux sont pris en compte, ne devrait pas avoir d'impact sur la zone Natura 2000.

Carte de localisation de la zone Natura 2000 par rapport au projet



De manière générale, le projet de PLU, par un classement quasi-total des espaces naturels remarquables en zone naturelle, permet de limiter les impacts sur le site Natura 2000, ses habitats et les espèces présentes, en interdisant toute nouvelle construction dans le périmètre.

De plus, le PLU protège de nombreuses haies et des boisements d'intérêt au sein de la zone Natura 2000, respectant ainsi des orientations du DOCOB.

Ainsi, de manière générale, le PLU 2 de la commune de Haute-Goulaine n'a donc pas d'incidences directes sur le site Natura 2000 du marais de Goulaine.

Plus spécifiquement, le projet d'OAP s'inscrit dans une perspective de limitation des impacts de l'aménagement du site en prescrivant : maintien des arbres remarquables, la préservation d'un écrin paysager, la recherche d'aménagements perméables et le maintien de la haie bocagère. De plus, **le projet d'urbanisation de la Bellaudière intègre des dispositions garantissant sa bonne intégration dans l'environnement préexistant.**

L'urbanisation du secteur ne devrait pas avoir d'impact direct sur la zone Natura 2000 et devrait limiter au maximum les incidences indirectes éventuelles.

5.2 Correction d'une erreur matérielle sur le périmètre de 500 m de la Villa des Montys

La correction d'une erreur matérielle sur le périmètre de 500 m de la Villa des Montys n'a pas d'impact sur le site Natura 2000 puisqu'il est situé en dehors de son périmètre. De plus, cette correction n'a pas d'incidence négative sur les différentes thématiques environnementales.

5.3 Correction d'une erreur matérielle sur la présence d'une zone humide

La correction d'une erreur matérielle avec la suppression d'une zone humide rue des Cercliers (parcelle CB n° 78) n'a pas d'impact sur les différentes thématiques environnementales. Cette modification permet même d'être au plus près de la réalité de l'existant.

La correction d'une erreur matérielle concernant la zone humide ne génère aucun impact sur le site Natura 2000 et est situé en dehors de son périmètre.

5.4 Modification sur l'évolution et la mise à jour des emplacements réservés

La mise à jour des emplacements réservés et les modifications sur certains tracés n'ont pas d'impact sur les différentes thématiques environnementales.

La mise à jour des emplacements réservés et notamment la redéfinition du tracé de l'emplacement réservé n°8 n'a pas d'incidence sur la zone Natura 2000. L'ensemble des mises à jour sont conduites en terrains urbanisés.

5.5 Modification sur le repérage des bâtiments patrimoniaux pouvant faire l'objet de changements de destinations

Le repérage des bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination n'a pas d'incidence négative sur les différentes thématiques environnementales. Cela a même une incidence positive sur le paysage de la commune puisqu'elle permet d'élargir la protection et la conservation du patrimoine bâti du territoire.

Le repérage des bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination n'impacte pas la zone Natura 2000 dans la mesure où aucun bâtiment n'est situé dans son périmètre.

5.6 Modifications sur le règlement

La possibilité de construction d'annexes et extensions limitées en zone A ne devrait pas avoir d'effets notables sur la zone Natura 2000. Seulement 1.37% de la superficie totale de la zone Natura 2000 soit 8.69 hectares sont en zone A. Ceci est dû au pastillage des exploitations agricoles. Le nombre d'habitations pouvant faire l'objet d'extension ou de création d'annexes localisées en zone Natura 2000 apparaît limité et leurs superficies

contraintes par le règlement. La règle limitant l'implantation des annexes et extensions à une distance de 20 mètres maximum par rapport au bâtiment d'habitation œuvre en ce sens. 0.42 hectares de la zone Natura 2000 sont situés en zone Nh2, le règlement du PLU autorisait déjà la construction d'annexes (40m² maximum) et d'extensions (30% de l'emprise au sol du bâtiment concerné par l'extension) sur ces espaces. La version modifiée du règlement vient ajouter une règle d'implantation par rapport au bâtiment d'implantation afin de limiter le mitage. En outre, le règlement conserve l'interdiction de création de nouveaux logements en Ah2 et Nh2.

Les évolutions réglementaires de la zone UC et 1AUh n'ont pas vocation à impacter le site Natura 2000. Les évolutions du règlement de la zone UC vont dans le sens d'une densification de l'espace urbanisé et d'une plus grande cohérence urbanistique.

Ces modifications n'ont pas d'impact négatif sur les différentes thématiques environnementales, ni sur le site Natura 2000.



PLAN LOCAL d'URBANISME

MAÎTRISE D'OUVRAGE : **Commune de Haute-Goulaine**

OBJET : **Modification n° 1 du Plan Local d'Urbanisme**

Février 2018

0 | PREAMBULE

La commune de Haute-Goulaine est dotée d'un Plan Local d'Urbanisme n°2 (PLU) approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du **21 février 2014**.

Le PLU est un document évolutif qui doit s'adapter aux modifications des textes législatifs et réglementaires, ainsi qu'aux projets d'aménagement et de constructions que souhaite développer la commune afin de mettre en œuvre son projet de territoire. A cet égard, la commune sollicite une procédure de modification du document. Cette procédure se fera en parallèle de deux autres procédures de modification.

La commune de Haute-Goulaine souhaite **ouvrir à l'urbanisation le secteur 2AU de la Surboisière** pour permettre la réalisation d'un nouveau quartier d'habitat. Le site est localisé au nord de l'agglomération, à proximité immédiate du centre-bourg et au sein du site inscrit des marais de Goulaine. Ainsi, **une procédure de modification du PLU a été prescrite par délibération du conseil municipal en date du 12 mai 2017**. Il est par ailleurs précisé que cette ouverture à l'urbanisation a, conformément aux dispositions de l'article L153-38 du Code de l'Urbanisme, fait l'objet d'une délibération motivée du Conseil Municipal (en date du 29/06/2017) justifiant l'utilité de l'ouverture à l'urbanisation de cette zone, notamment au regard des capacités encore inexploitées susceptibles d'être identifiées sur la commune.

Haute-Goulaine est une commune attractive qui se situe dans l'aire d'influence nantaise à moins de 10 km au sud-est de la métropole. Depuis plus de 60 ans, la commune connaît une croissance démographique soutenue et continue. Les espaces disponibles pour la construction de nouveaux logements et notamment d'opérations permettant d'intégrer des logements sociaux (la commune étant soumise à l'application des dispositions de l'article 55 de la loi Solidarité et Renouvellement Urbains) sont limités à court terme et ne permettent pas d'accueillir un projet d'aménagement d'envergure permettant de maintenir la dynamique démographique communale, qui s'est néanmoins infléchie sur la période de 2005 à 2010, ni de promouvoir un projet d'ampleur suffisante pour garantir l'atteinte des objectifs triennaux communaux en matière de production de logement social. C'est donc, pour répondre au besoin d'accueil des nouveaux ménages (en lien avec le niveau d'équipement communal à maintenir, voire à développer) et en vue de garantir une véritable mixité sociale sur la commune que le Conseil Municipal de Haute-Goulaine souhaite ouvrir à l'urbanisation, via la présente procédure de modification du PLU 2, un secteur situé à l'ouest du territoire communal et au nord de l'agglomération goulainaise, **le secteur de « la Surboisière »**.

Le présent projet d'adaptation du document d'urbanisme porte donc sur :

- **La modification des dispositions réglementaires en vigueur afin d'ouvrir à l'urbanisation un secteur actuellement zoné en 2AU :**
 - **Le secteur de la Suboisière fera l'objet d'une évolution de zonage pour permettre l'ouverture à l'urbanisation du secteur, les dispositions relatives au règlement en vigueur de la zone 1AUh lui seront donc applicables.**
 - **La création d'un sous-secteur 1AUha pour permettre une hauteur maximale des constructions limitée à 6 mètres à l'égout ou l'acrotère des toitures (R+1+combles ou R+1+attique).**
- **L'évolution du plan de zonage :**

- **Les emplacements réservés n°4 et n°5 destinés à l'aménagement d'un carrefour et à la réalisation d'une voie de desserte entre la Rue du Pâtis Forestier et la Rue de la Bellaudière seront supprimés.**
- **La réalisation d'un diagnostic des zones humides présentes sur le site pourra permettre la mise à jour du plan de zonage. La localisation des zones humides sera actualisée et spécifiée.**
- **La reprise et l'évolution de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation de la Surboisière :**
 - **L'OAP initiale de la Surboisière sera redéfinie pour permettre une séparation entre les différents secteurs de projets (zones d'habitat, zone d'équipements).**
 - **Les principes clefs de l'aménagement de ces secteurs seront affinés et spécifiés en fonction des projets d'aménagement pressentis sur ces espaces.**

Table des matières

0 PREAMBULE.....	2
1 CHOIX DE LA PROCEDURE	5
2 CONTEXTE ET SITUATION	6
2.1 Haute-Goulaine, une commune attractive sous l'influence de l'agglomération Nantaise	6
2.2 Une volonté d'accompagner la croissance du territoire	9
2.3 Evolution du rythme de constructions	12
2.4 Analyse du potentiel constructible.....	14
2.5 La Surboisière un secteur stratégique pour une programmation de logements structurante à l'échelle de la commune	17
3 ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT DU SITE	20
3.1 Occupation du sol et de l'espace	20
3.2 Caractéristiques topographiques	22
3.3 Caractéristiques hydrologiques et gestion de l'eau.....	22
3.4 Paysage et patrimoine bâti	24
3.5 Milieux, éléments et patrimoines naturels.....	25
3.6 Risques naturels et technologiques	27
3.7 Pollutions, déchets, nuisances sonores et qualité de l'air	27
4 ADAPTATION DES ELEMENTS DU PLU 2	29
4.1 Evolution de L'OAP de la Surboisière	29
4.2 Evolution du zonage.....	37
4.3 Evolution du règlement.....	42
5 EXPOSE DES EFFETS NOTABLES SUR L'ENVIRONNEMENT	43
5.1 Rappel de l'évaluation environnementale du PLU 2	43
5.2 Incidences notables sur l'environnement du changement de zonage de 2AU en 1AUh.....	44
5.3 Cas particulier d'étude d'incidence sur le site Natura 2000 du territoire	45

1 | Choix de la procédure

Le présent projet d'adaptation du document d'urbanisme s'inscrit dans le champ d'application de l'article L. 153-36 et suivants du Code de l'urbanisme et donc de la **procédure de modification**.

Article L.153-36 et L153-37 et L153-40 du Code de l'Urbanisme :

« Sous réserve des cas où une révision s'impose en application de l'article L.153-31, le plan local d'urbanisme est modifié lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions. [...]

La procédure de modification est engagée à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire qui établit le projet de modification.

[...]

Avant l'ouverture de l'enquête publique ou avant la mise à disposition du public du projet, le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire notifie le projet de modification aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9 »

***Au titre de l'article L.153-31 du Code de l'Urbanisme :**

« Le plan local d'urbanisme est révisé lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide :

1° Soit de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;

2° Soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;

3° Soit de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance »

Les dispositions proposées portent sur le passage d'une zone 2 AU en zone 1AU, l'évolution d'un emplacement réservé associé au projet d'aménagement de la zone et l'évolution de l'OAP initialement proposée au PLU 2 approuvé en 2014.

Les modifications envisagées :

- 1. Ne portent pas atteinte aux orientations définies par le PADD**
- 2. Ne réduisent pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière,**
- 3. Ne réduisent pas une protection édictée en raison des risques de nuisances, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.**

2 | Contexte et situation

2.1 Haute-Goulaine, une commune attractive sous l'influence de l'agglomération Nantaise

2.1.1. Une position attractive

La commune de Haute-Goulaine bénéficie d'une situation géographique attractive. Située à proximité immédiate de la métropole nantaise, à moins de 10 km de Nantes, elle est desservie par de nombreux axes structurants :

- La RN 249, 2x2 voies qui relie Nantes à Cholet ;
- La RD 149 qui relie l'agglomération Nantaise à Poitiers via Clisson
- La RD 74 et la RD 115 qui traversent la commune de part en part et la connectent avec les communes voisines (Vertou, Le Loroux-Botttereau...)

Cartographie de contexte



La commune de Haute-Goulaine se situe à la confluence de plusieurs dynamiques et enjeux territoriaux : phénomène de périurbanisation de l'agglomération Nantaise, valorisation du vignoble Nantais, préservation des marais de Goulaine, pérennisation des villages maraîchers de Loire, maintien d'une identité locale...

Périmètre de l'intercommunalité



La commune de Haute-Goulaine fait partie de la communauté d'agglomération Clisson, Sèvre et Maine Agglo issue de la fusion des communautés de communes de Sèvre, Maine et Goulaine et de la Vallée de Clisson au 1er janvier 2017. La communauté d'agglomération compte 16 communes et près de 54 000 habitants.

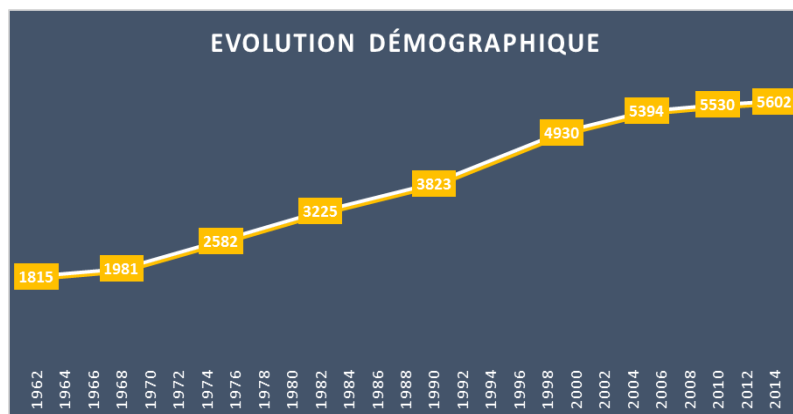
La commune fait également partie du syndicat mixte du Pays du Vignoble Nantais. Elle est incluse dans le périmètre du SCOT 2 du Vignoble Nantais, révisé et approuvé le 29 juin 2015, ce document fixe le cadre des objectifs de développement à l'échelle du Pays.

La commune de Haute-Goulaine s'étend sur près de 2059 hectares dont 375 hectares de marais et 216 hectares de vignes. Les marais de Goulaine sont reconnus en qualité de site classé et inscrit et font également l'objet d'une protection au sein du réseau Natura 2000.

La commune de Haute-Goulaine bénéficie d'un cadre de vie qualitatif entre vignes, marais et patrimoine historique remarquable, le tout à proximité de la métropole Nantaise.

2.1.2 Une conjoncture démographique positive

Evolution démographique

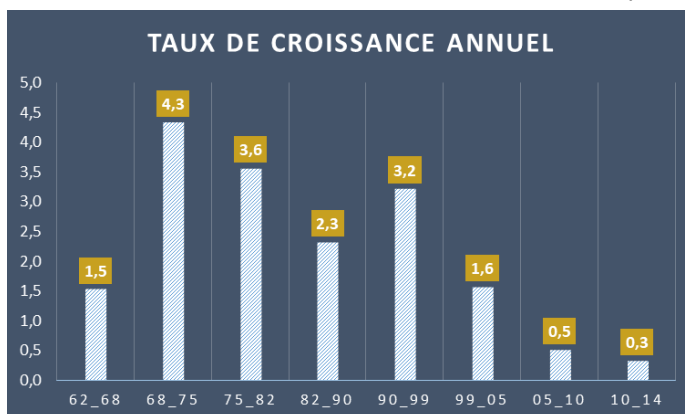
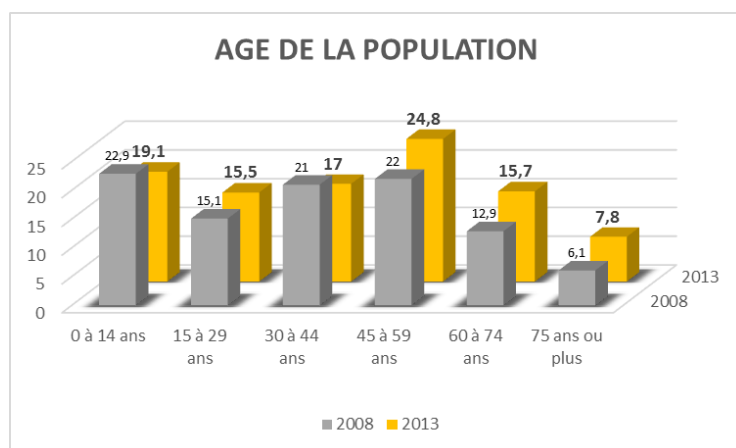


Depuis les années 60, la commune de Haute-Goulaine s'inscrit dans une dynamique démographique positive. Entre 1962 et 2014, la population communale a triplé passant de 1 815 habitants à plus de 5 600. Cette dynamique démographique est due en grande partie à un apport de population, corrélé au phénomène de périurbanisation observé sur la métropole Nantaise.

La commune connaît depuis 2005 un léger ralentissement de sa dynamique démographique. Ce ralentissement est à mettre en corrélation avec la baisse du nombre de constructions sur la commune. Baisse due, essentiellement, à des contraintes foncières et à une moindre réalisation de projets d'aménagement urbain que sur les décennies précédentes.

Taux de croissance annuel moyen

Le taux de croissance annuel moyen de la commune est historiquement élevé. Toutefois, entre 2010 et 2014 on observe un ralentissement de ce taux de croissance annuel qui atteint 0.3%. Cette tendance se justifie par l'ajustement de la stratégie foncière de la commune. En effet, entre 2010 et 2014 la commune de Haute-Goulaine œuvrait à l'élaboration de sa stratégie de développement. Cette stratégie s'est d'ailleurs déclinée à travers le PLU 2 approuvé en 2014.

Structure de population

La structure de la population est un élément essentiel qui permet de définir une stratégie prospective en matière de production de logements. La répartition de la population par tranches d'âge témoigne des dynamiques démographiques observées sur le territoire. Les 45 à 59 ans représentaient 24.8% de la population en 2013 contre 22% en 2008. La part de l'ensemble des tranches d'âge de moins de 44 ans a chuté entre 2008 et 2014.

Ce constat correspond à un roulement générationnel, les jeunes ménages s'étant installés sur la commune pour y fonder une famille dans les années 80-90 ont maintenant plus de 50 ans. S'ils restent vivre sur le territoire, leurs enfants, eux quittent la commune en faveur de territoires plus urbains. Ceci aboutit à un phénomène de vieillissement progressif de la population. L'enjeu pour la commune consiste donc à permettre le renouvellement générationnel de sa population et pour ce faire, inciter à l'installation de jeunes ménages.

Ce renouvellement générationnel est également nécessaire au regard de la capacité des équipements du territoire. Les écoles de Haute Goulaine, malgré un nombre d'habitants croissant ont accusé la fermeture de plusieurs classes ces dernières années. Les équipements sportifs, éducatifs, culturels et l'offre de commerces et services sur la commune sont de qualité, leur pérennité dépend de l'évolution démographique mais également de l'évolution de la structure de la population. L'accueil de nouveaux habitants est nécessaire au maintien de la qualité de vie et du dynamisme de la vie locale.

Evolution des soldes naturels et migratoires

Augmentation du nombre de naissances

	1968 à 1975	1975 à 1982	1982 à 1990	1990 à 1999	1999 à 2008	2008 à 2013
Variation annuelle moyenne de la population en %	3,9	3,2	2,1	2,9	1,2	0,3
due au solde naturel en %	1,3	0,6	0,7	0,8	0,4	0,1
due au solde apparent des entrées sorties en %	2,6	2,6	1,5	2,0	0,8	0,2
Taux de natalité (‰)	20,7	14,2	12,2	13,4	11,8	8,0
Taux de mortalité (‰)	8,1	7,9	5,3	5,4	7,3	7,3

Installation de jeunes ménages sur le territoire

La commune de Haute-Goulaine connaît une baisse de son solde naturel (passé de +0.4%/an entre 1999 et 2008 à +0.1%/an entre 2008 et 2013). Cette baisse est due à une chute du taux de natalité relative au roulement générationnel évoqué précédemment, mais également, à la présence de deux maisons de retraite sur le territoire et d'un foyer logement. La commune connaît également une baisse de son solde migratoire (0.8%/an entre 1999 et 2008 contre 0.2%/an entre 2008 et 2013).

La volonté de relance d'attractivité de la commune et notamment, vis-à-vis de jeunes ménages et à la faveur d'une diversité des profils accueillis doit se traduire de manière effective ; elle passe par un niveau de services, d'équipements et de logements adaptés. La commune de Haute-Goulaine entend se donner les moyens d'atteindre cet objectif. Elle souhaite renforcer son offre en logements afin de répondre au mieux aux besoins primaires du parcours résidentiel. Le projet immobilier proposé sur le secteur de la Surboisière est intégré dans cette stratégie de diversification du parc de logements. Sa programmation, notamment en logements sociaux, vise spécifiquement à répondre à l'enjeu de l'accueil de jeunes ménages ainsi qu'aux obligations légales de la commune.

2.2 Une volonté d'accompagner la croissance du territoire

L'accompagnement de la croissance démographique est un des objectifs communs du SCOT du Pays du Vignoble Nantais et du PLU de la commune de Haute-Goulaine.

2.2.1 Scot du pays du vignoble nantais

Le SCOT 2 du Pays du Vignoble Nantais (approuvé en juin 2015) affiche des objectifs visant à encadrer la croissance démographique soutenue à la fois à l'échelle du Pays et à l'échelle des communes membres.

Extrait du PADD du SCOT du vignoble Nantais

Organiser le développement pour un renforcement de la qualité urbaine des « villes, bourgs et villages » du Pays du Vignoble Nantais au service des habitants et des entreprises du territoire

Le Pays du Vignoble Nantais construit son organisation urbaine autour de trois grands axes parallèles et complémentaires :

1.1. Maîtriser les flux tout en prenant appui sur la dynamique qu'ils induisent

1.2. Maîtriser le développement démographique :

Ainsi, dans son développement, le Pays du Vignoble Nantais :

- > S'organise pour maîtriser, au-delà de la gestion de l'espace, les pressions sur les ressources, notamment financières, découlant de l'effort constructif, compte tenu notamment de la part de renouvellement urbain qu'il comporte.
- > Dirige, de manière préférentielle, les flux sur des pôles urbains bien connectés, en mesure de disposer d'une capacité foncière ou d'une réceptivité adaptée, et possédant une bonne couverture en équipements et services à la population.
- > Mène à l'échelle du Pays du Vignoble Nantais, une stratégie foncière permettant de maintenir la capacité à assurer les mixités générationnelles et sociales, ainsi que la capacité à accueillir des activités économiques sur les différentes parties du territoire, quelle que soit l'intensité de la pression induite par la proximité ou la connexion à l'agglomération nantaise, en vue de se préserver notamment d'une segmentation générationnelle et sociale Est-Ouest.
- > Intensifie et partage l'effort autour du logement à loyer modéré et de l'accession sociale à la propriété, en le localisant préférentiellement dans les pôles de centralité, et en lien avec les infrastructures et services de transport collectif

Pour répondre à cet enjeu de maîtrise du développement démographique, le Document d'Orientation et d'Objectifs (DOO) a déterminé un objectif global de développement résidentiel : **de 10 620 logements d'après le scénario retenu d'une croissance démographique de +1.7%/an soit une population de 123 000 habitants pour 2025/2030 à l'échelle du Pays.**

Extrait du DOO du SCOT du Vignoble Nantais

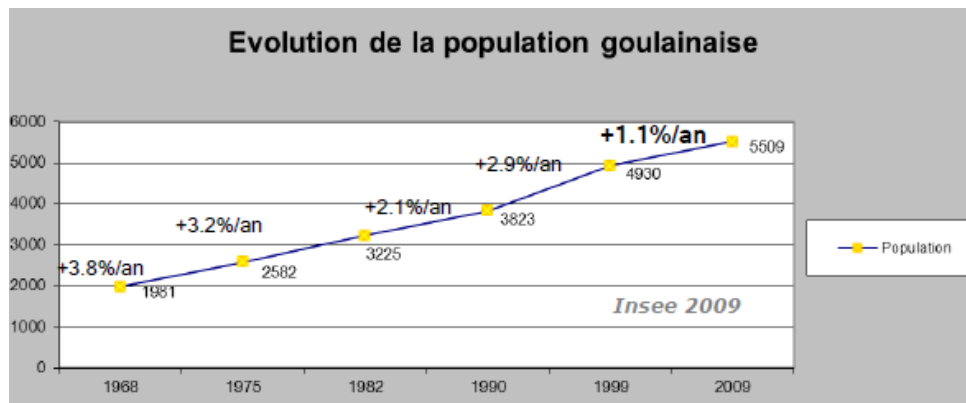
	CC	Communes	Nombre total de logements (valeur indicative)
équilibre	CCLD	La Chapelle-Basse-Mer / Le Loroux-Bottreau / St-Julien-de-Concelles	2 208
		La Chapelle-Basse-Mer	480
		Le Loroux-Bottreau	972
		St-Julien-de-Concelles	756
	CCVC	Clisson / Gétigné / Gorges	1 920
	CCV	Vallet	1 056
	CCVC	Vieilleville	504
	CCSMG	La Haye-Fouassière	540
	CCVC	Aigrefeuille-sur-Maine	480
	CCSMG	Haute-Goulaine	480
		Sous-total	7 188
intermédiaire	CCVC	Boussay	252
	CCV	La Chapelle-Heulin	276
	CCSMG	Château-Thébaud	312
	CCLD	Le Landreau	276
	CCVC	Maisdon-sur-Sèvre	252
	CCV	Le Pallet	264
	CCVC	Remouillé	168
	CCVC	St Hilaire-de-Clisson	180
	CCVC	St Lumine-de-Clisson	180
		Sous-total	2 160
proximité	CCLD	Barbechat	120
	CCV	La Boissière-du-Doré	120
	CCVC	Monnières	192
	CCV	Mouzillon	228
	CCVC	La Planche	228
	CCV	La Regrippière	132
	CCLD	La Remaudière (*)	132
	CCSMG	St-Fiacre-sur-Maine	120
		Sous-total	1 272
		Total SCOT	10 620

Ces objectifs de construction de nouveaux logements sont répartis selon les polarités du territoire. **Haute Goulaine est identifiée comme centralité d'équilibre « d'avenir »** c'est-à-dire « qu'elle est appelée à développer significativement ses fonctions résidentielles et économiques en lien avec les infrastructures de transport (...). **Les communes identifiées comme pôles de centralités d'équilibre (structurants et d'avenir) ont vocation à accueillir 68% de l'offre en logements créée.** »

Ainsi l'objectif de production de logements pour **Haute Goulaine** fixé par le SCOT est de **480 logements d'ici 2025/2030.**

2.2.2 PLU de la commune de Haute-Goulaine

Tableau extrait du rapport de présentation du PLU



L'accompagnement de la croissance démographique de la commune est un objectif majeur affiché dans le PLU communal. Le document approuvé en 2014, projetait une croissance moyenne annuelle similaire à la période de référence (1999-2009) soit 1.1% par an.

L'objectif affiché de **production de logements** dans le PADD est **fixé à 40 logements par an** sur la durée du PLU 2.

Extrait du PADD du PLU 2 approuvé en 2014

Créer les conditions d'un développement équilibré de la commune
Maîtriser le rythme de développement de la commune Le projet vise un développement raisonné du territoire de Haute-Goulaine : - S'appuyant sur une analyse préalable de la capacité d'accueil du territoire communal - Identifiant les potentiels de renouvellement urbain - S'inscrivant dans le cadre défini par les documents d'ordre supérieur Le projet respecte ainsi l'objectif de maintien du rôle de polarité locale à l'identité rurale préservée joué par la commune. Rappel des données sociodémographiques et des éléments de cadrage : > 4 930 habitants en 1999 et 5 509 habitants en 2009 → Environ 53 habitants supplémentaires chaque année et un Taux de Croissance Annuel Moyen de 1.1%. > Objectif SCoT / PLH : 42 logements par an sur la période 2007-2027 (NB : cet objectif constitue l'enveloppe de logements maximale à réaliser sur la commune de Haute-Goulaine à horizon 20 ans). > Potentiel de logements constructibles en dents creuses dans le centre-ville et les villages : 32 logements (application d'un coefficient de rétention de 50% environ) > Environ 40 logements commencés chaque année entre 1990 et 2010 (diminution depuis 2006 : environ 25 logements par an entre 2006 et 2010) > Des opérations autorisées et des projets en cours (Belhâtre / hameau de La Pinelière) : 110 logements environ. Au regard des logements construits ces dernières années, des opérations d'aménagement en cours ou en projet et du potentiel d'optimisation des « dents creuses », et en adéquation avec les objectifs du SCoT et du PLH, un objectif maximal d'une quarantaine de logements par an, tout en portant un effort sur la diversification du parc de logements apparaît cohérent avec la capacité d'accueil du territoire communal. Ce rythme permet entre autres d'assurer la pérennité des équipements municipaux et est cohérent avec la capacité épuratoire des stations. Cet objectif intègre la production de logements locatifs sociaux, de logements en accession sociale à la propriété et de logements adaptés à des publics spécifiques (jeunes ménages, personnes âgées, à mobilité réduite).

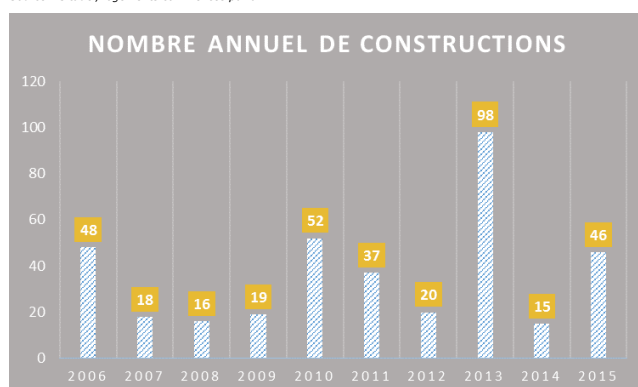
2.3 Evolution du rythme de constructions

2.3.1 La dynamique de construction observable sur la commune

Le PLU 2 définit un objectif d'un nombre moyen de logements à construire par an de l'ordre de 40 logements. Sur la période 2006-2015, le nombre de logements annuellement produits correspondait à cet objectif puisqu'il s'élevait à **41 logements par an**.

Evolution du nombre de logements commencés par an depuis 2006

Source : Sitadel, logements commencés par an



Sur la période 2007-2009 la commune a construit moins de logements. Ce phénomène s'observe à l'échelle nationale et s'explique en grande partie par la crise économique qui a lourdement impacté le domaine de l'immobilier.

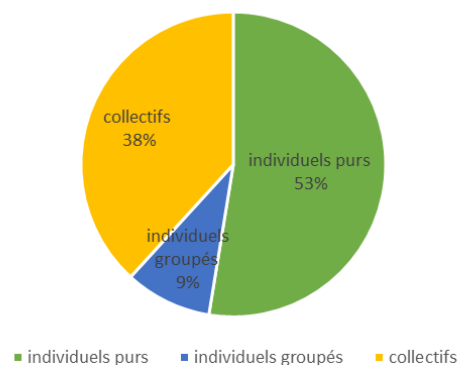
La production importante de logements en 2013 est due à une volonté de rattrapage du peu de logements construits les années précédentes mais également à une maturation des projets de développement communaux.

Typologie de logements produits entre 2006 et 2015

Source : Sitadel, logements commencés par an

Le PADD du PLU 2 approuvé en 2014 mettait l'accent sur la nécessité de diversifier la production de logements afin de répondre aux évolutions de la structure de la population et à l'ensemble des besoins du parcours résidentiel. Entre 2006 et 2015, 53% des logements construits étaient des logements individuels purs soit 194 logements au total, 38% des logements étaient des logements collectifs soit 141 logements et 9% des logements individuels groupés soit 34 logements. La démarche de diversification du parc de logements fait partie intégrante de la stratégie de développement de la commune. Le projet de la Surboisière qui prévoit la construction de logements collectifs, individuels et groupés va dans ce sens.

TYPLOGIE DE LOGEMENTS PRODUITS



2.3.2 Le bilan de constructions du PLU 2

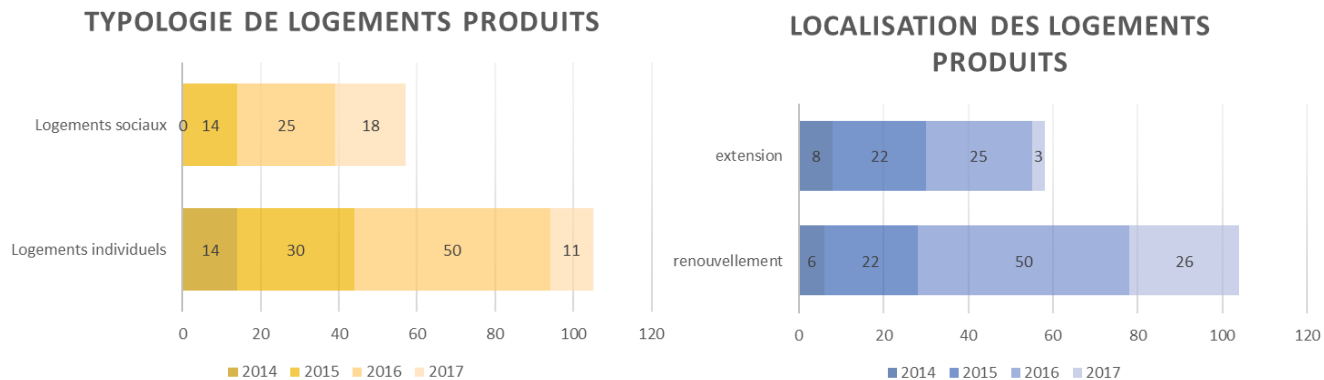
Entre 2014 (année d'approbation du PLU 2) et 2017 ce sont 162 logements (d'après les permis de construire délivrés en mairie) qui ont été autorisés sur la commune de Haute-Goulaine, **soit une moyenne de 40 logements par an** qui correspond à l'objectif défini dans le PLU communal.

Le PLU 2 de Haute-Goulaine affiche, en conformité avec la loi Duflot, un objectif de construction de **40% de logements sociaux dans sa production de logements neufs**. Sur les 162 logements produits entre 2014 et 2017, 57 logements étaient des logements sociaux cela représente 35% de la production totale de logements sur cette période. **Si l'on considère uniquement les opérations d'aménagement d'ensemble (six opérations réalisées entre 2014 et 2017 dont deux situées en secteur de mixité sociale renforcée), la production de logements sociaux représente alors, 79% de la production de logements neufs**. Ainsi, la collectivité a engagé de réels efforts en faveur de la production de logements sociaux. Les projets en cours sur le territoire communal vont dans le sens de la poursuite de cette dynamique de production de logements sociaux.

La localisation des logements correspond également aux objectifs affichés dans le PADD du PLU 2, 64% des logements produits entre 2014 et 2017 étaient situés en comblement à l'intérieur de l'enveloppe urbaine. Seuls, 58 logements ont été bâtis en extension, essentiellement sur des terrains en division parcellaire. Cette majorité de logements construits en renouvellement urbain a une incidence notable. Elle a permis de répondre aux objectifs fixés en matière de réduction de la consommation d'espaces.

Typologie et localisation des logements produits depuis 2014

Source : données communales



Total = 162 logements

2.4 Analyse du potentiel constructible

2.4.1 Disponibilité foncière dans l'enveloppe urbaine

En zone Nh1	Estimation du nombre de logements potentiels
La Hardonnère	2
La Mocquetière	3
La Poterie / Le Vasier	3
La Haigronnière	2
La Verdonnière	4
En zone Nh2	
La Fosse Moreau	1
Les Epinettes	3
La Landraudière	1
Les Grenouilles / La Tuilerie	1
La Haudinière	3
En zone UC	
L'Île Chaland	3
D115	6 collectifs + 2 individuels
La Bourelère	1
La Basse Lande	1
Rue de la Fremonière	2
La Louée	1
Le Pâtis / La Brosse / La Chabossière et Saint Martin	50
Le Pâtis Forestier	1
Rue du Château	5
En zone urbaine centrale	15 à 20
TOTAL	105 (y compris Nh2), 95 sans Nh2
TOTAL (coefficient de rétention et de faisabilité = 50%)	50 à 55

Tableau de résultat du référentiel foncier issu du PLU 2 (2014)

Le référentiel proposé lors de l'élaboration du PLU 2 a permis de recenser un nombre de logements potentiels en renouvellement urbain de l'ordre de 100 logements. Compte tenu de la maîtrise foncière principalement privée de ces terrains, la surface retenue correspondait finalement à la production de 50 logements. Or, depuis l'approbation du document, ce sont 104 logements qui ont été construits en renouvellement urbain.

Le référentiel foncier a donc été actualisé à partir de l'enveloppe urbaine définie par le SCoT. Le but de cet exercice est d'estimer au plus près le potentiel de constructions en renouvellement urbain. Une analyse visuelle a permis de déterminer des espaces en « dent creuse » au sein de l'enveloppe urbaine. Ces espaces offrent la possibilité de densifier l'enveloppe urbaine. Il faut noter que l'offre de surfaces urbanisables en dent creuse est relativement morcelée et dispersée sur l'ensemble de l'enveloppe urbaine de Haute-Goulaine ce qui ne permet pas la réalisation d'un projet d'ensemble d'envergure comme celui de la Surboisière (160 logements prévus).

Les surfaces urbanisables vont de 700m² à 3700m². La surface totale restant disponible en comblement de l'enveloppe urbaine s'élève à **moins de 1 ha**. Avec une densité moyenne de 20 logements/ha, on peut estimer la création de 18 logements. Toutefois, la potentialité de constructibilité de ces parcelles reste largement soumise aux volontés individuelles des propriétaires et la vingtaine de logements escomptée est bien en deçà des objectifs de développement de la commune.

La production de logements des dernières années a largement contribué à densifier le tissu urbain existant. Les principaux sites de comblement urbain figurant sur la carte ci-dessous sont urbanisés ou en cours d'urbanisation. La commune mène en parallèle une réflexion sur la restructuration de son centre bourg mais affiche une nécessité de réalisation de projets en dehors de l'enveloppe urbaine afin de permettre la réalisation de ces objectifs de développement.

Carte des disponibilités foncières en comblement de l'enveloppe urbaine

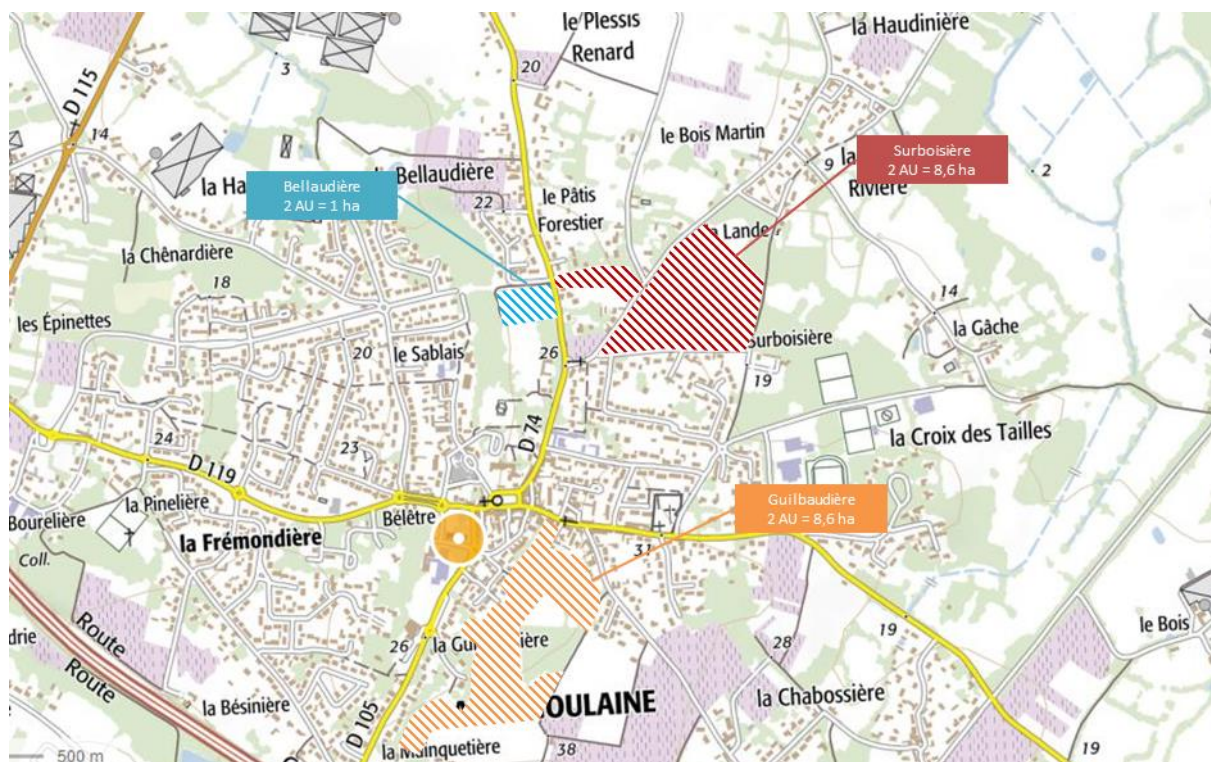


2.4.2. Les espaces de réserve foncière à destination de l'habitat

La commune de Haute Goulaine ne dispose d'aucune zone à urbaniser ouverte à l'urbanisation (1AU) disponible au sein de son PLU. La seule zone 1AUh du PLU 2, localisée rue des Epinettes, est en cours de réalisation d'une opération d'aménagement pour un lotissement « Les Courées aux Pins » de 20 logements dont 6 logements locatifs sociaux.

En effet, en dehors de la Surboisière et de la Bellaudière, le troisième secteur stratégique de développement identifié lors de la révision du PLU dispose d'un zonage 2AU. Il s'agit en l'espèce de la zone de La Guilbaudière, zone pour laquelle l'ouverture à l'urbanisation n'est envisagée qu'à moyen ou long terme.

Carte des zones AU disponibles au PLU



L'ensemble des modifications du PLU en cours prévoyant, l'ouverture à l'urbanisation de la Surboisière, de la Bellaudière et la réalisation du projet de centre bourg devraient permettre la construction de 250 logements à horizon 2025.

2.5 La Surboisière un secteur stratégique pour une programmation de logements structurante à l'échelle de la commune

2.5.1 Un site stratégique

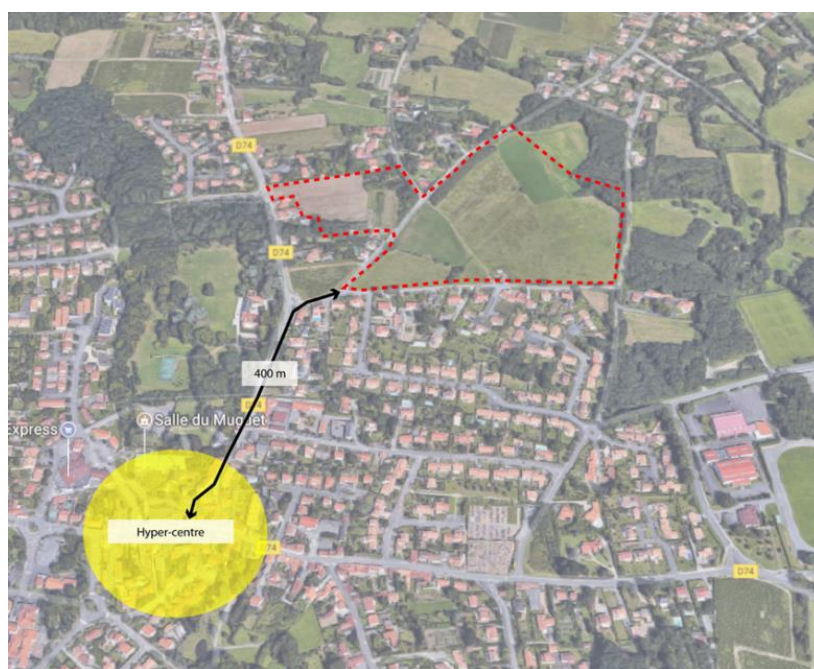
Le secteur de la Surboisière est en continuité directe avec l'urbanisation du bourg. La pointe sud du site est à **500 mètres de l'église**. L'urbanisation environnante est caractérisée par de l'habitat de type pavillonnaire de plain-pied ou en R+1.

Le site est largement bordé par des espaces boisés qui devront être préservés dans le cadre de l'ouverture à l'urbanisation du site. La présence de zones humides sur le site sera à prendre en compte dans les dispositions d'aménagement. La gestion des eaux devra être adaptée à cette spécificité. **Les zones humides, identifiées dans le cadre de l'étude loi sur l'eau du projet, et distinctes des zones humides issues de l'inventaire communal annexé au PLU, seront préservées dans la mesure du possible lors de l'aménagement de la zone. Le projet devra spécifier les surfaces impactées par l'aménagement et définir des mesures d'évitement, réduction et compensation.**

Le projet devra s'inscrire de manière harmonieuse dans l'environnement bâti et paysager pré-existant. Une attention particulière devra être portée à l'insertion du projet et aux connexions inter-quartiers.

Le secteur de la Surboisière propose un cadre de vie de proximité en continuité directe de l'urbanisation et à proximité du centre bourg. La superficie de cet espace, d'environ **8 hectares**, permet d'envisager un projet d'habitat d'envergure, la création d'un nouveau quartier répondant à la demande de diversification du parc de logements, le tout dans un cadre paysager préservé.

Localisation et contexte du secteur de la Surboisière

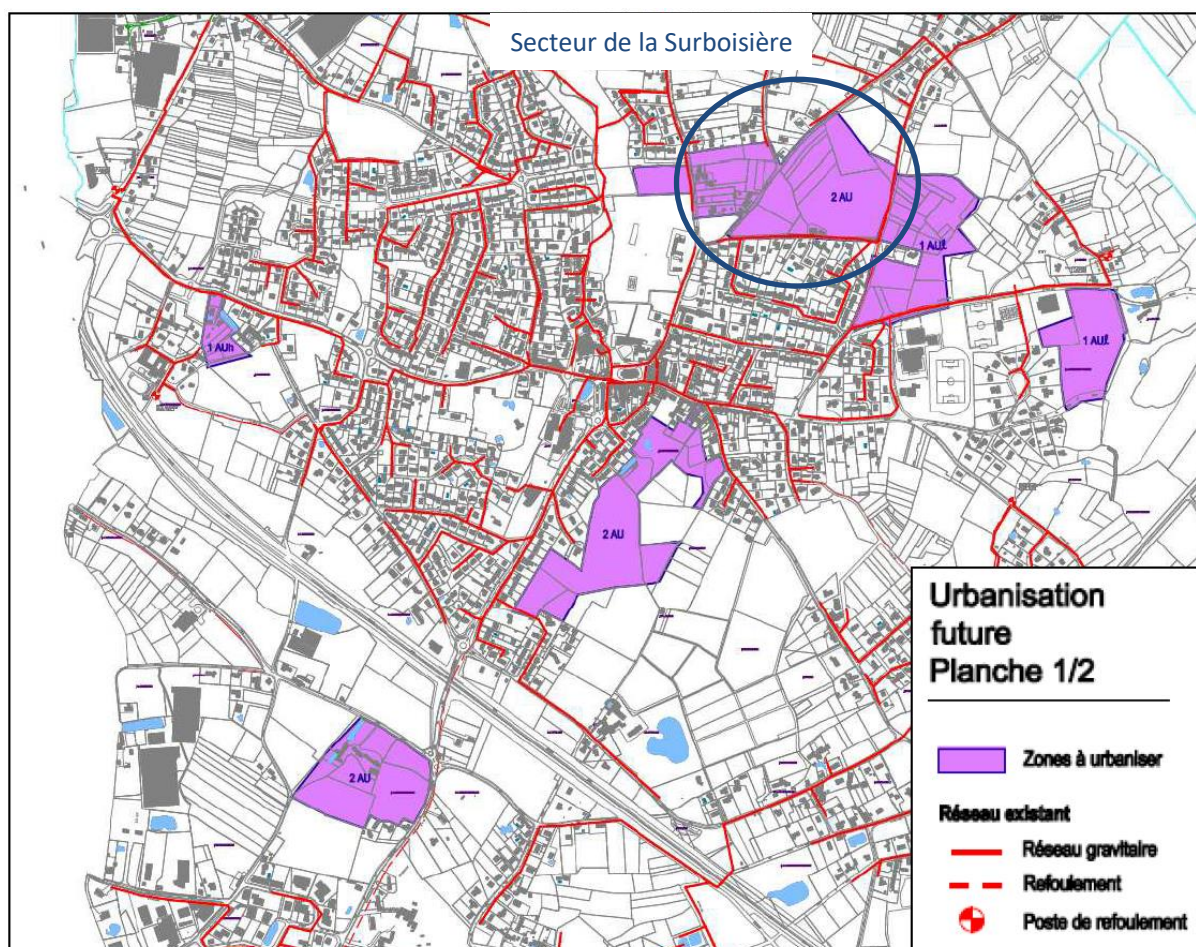


2.5.2 Un site desservi par les réseaux

Le site est desservi par des infrastructures routières adaptées à son urbanisation future. Il est bordé par des réseaux dimensionnés pour permettre le raccordement de la zone en ce qui concerne l'assainissement des eaux usées, des eaux pluviales et l'électricité notamment.

Le raccordement eaux usées de la future zone de la Surboisière devra se faire vers le réseau existant d'assainissement, situé rue de Bretagne. Cet aménagement s'accompagnera par la mise en place d'un poste de refoulement au point le plus bas au sud-est de la zone à aménager.

Desserte du site par les réseaux



Source : Extrait du Zonage d'assainissement approuvé le 21.02.2014

2.5.3 Une capacité d'accueil adaptée

La station d'épuration principale (Haute Goulaine / Basse Goulaine) est de type boues activées, elle a été mise en service en 1999 et traite des effluents de Basse-Goulaine et Haute-Goulaine. Sa capacité nominale s'élève à 19 400 équivalent habitants avec une charge hydraulique nominale de 4 290 mètres cubes par jour et une charge organique nominale de 1 165 kilogrammes DBO par jour.

Entre 2006 et 2007, la charge organique entrée dans la station était de 896 kg DBO/jour. Ceci correspond à **77% de la charge nominale**. Le schéma directeur prévoit une augmentation de la charge à horizon 2030 qui devrait aboutir à une charge supplémentaire de 3 725 équivalent habitants dont 800 équivalent habitants supplémentaires sur la commune de Haute-Goulaine. **La charge estimée serait alors de l'ordre de 18 700 équivalent habitants, en deçà de la capacité actuelle de la STEP.**

Les rejets de la STEP, au regard des dernières analyses, correspondent aux objectifs fixés.

Tableau de normes de rejets

Paramètres	Concentration sur 24h en mg/L	Rendement épuratoire
DCO	90	75 %
DBO ₅	25	80 %
N-NGL	15	70 %
MES	30	90 %
Pt	2	80 %

2.5.4 Un projet réfléchi

Le périmètre du projet ne porte pas sur l'ensemble du périmètre zoné en 2AU (zonage avant modification). Seule une partie de l'emprise du site est inscrite dans un projet d'envergure qui permettrait la construction d'environ **160 logements dont 36% de logements locatifs sociaux**. Le projet vise à privilégier l'alternance des formes urbaines. Près de **100 logements en habitat groupé et collectif** sont prévus sur le site.

Le projet affiche une densité moyenne de **20 logements/hectare**, cette densité est supérieure à celle définie comme objectif dans le PADD du PLU (16 logements par hectare) et **conforme aux objectifs du SCoT** (20 logements par hectare).

Etant donné le nombre important de logements programmés, un phasage spécifique est défini dans l'OAP. La commercialisation des différentes phases d'urbanisation sera soumise à plusieurs critères :

- L'urbanisation d'une nouvelle phase du projet sera subordonnée à un pourcentage de 70% au minimum de permis de construire accordés sur la phase précédente.
- Une durée minimale de deux ans entre la viabilisation des différentes phases sera respectée.

Le phasage permettra de répondre aux enjeux de la pression foncière et de maîtriser le développement urbain sur le site.

Le projet devra également respecter des principes environnementaux spécifiques. La présence de zones humides sur le site devra être prise en compte. Un inventaire spécifique a été mené sur le site dans le cadre de l'étude loi sur l'eau préalable à la mise en œuvre du projet. Cet inventaire, qui s'appuie sur les critères floristiques et pédologiques, révèle la **présence de zones humides au nord, à l'ouest et au sud du site**. Les incidences sur ces dernières devront être évitées. La majorité des zones humides seront préservées.

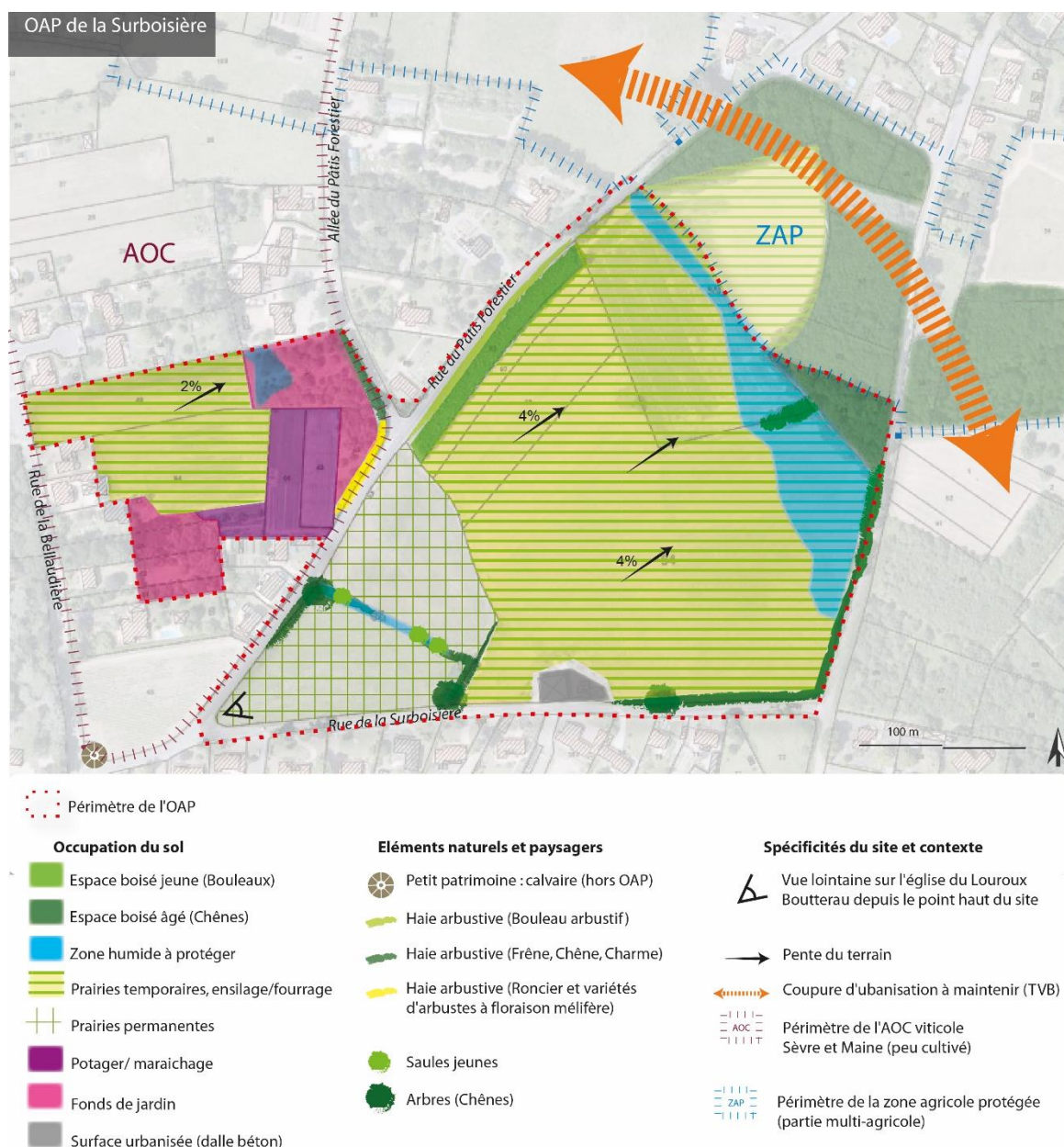
Le traitement des espaces publics devra réduire au maximum l'artificialisation des sols et favoriser la circulation des eaux (noues paysagères, fossés, systèmes de récupération des eaux de pluies...). Compte tenu du contexte paysager du site, le projet comprend la préservation d'une vaste coulée verte, élément structurant et espace de rencontre à l'échelle de l'opération.

3 | Etat Initial de l'Environnement du site

3.1 Occupation du sol et de l'espace

La présente modification d'OAP dite de la Surboisière concerne les parcelles AZ n°40-41-42-43-44 et AZ n° 52-53-54 du Pâtis Forestier et les parcelles BC n°54-55-56-57-58-59 de la Surboisière. Celles-ci sont actuellement occupées par des activités agricoles ou des boisements. On relève également sur le site la présence de végétation bocagère et de zone humides. Ces éléments sont d'intérêt paysager et/ou naturel.

Etat initial de l'environnement



Vue du site depuis le carrefour entre la Rue du Patis Forestier et la Rue de la Surboisière



Vue du site depuis la Rue du Patis Forestier



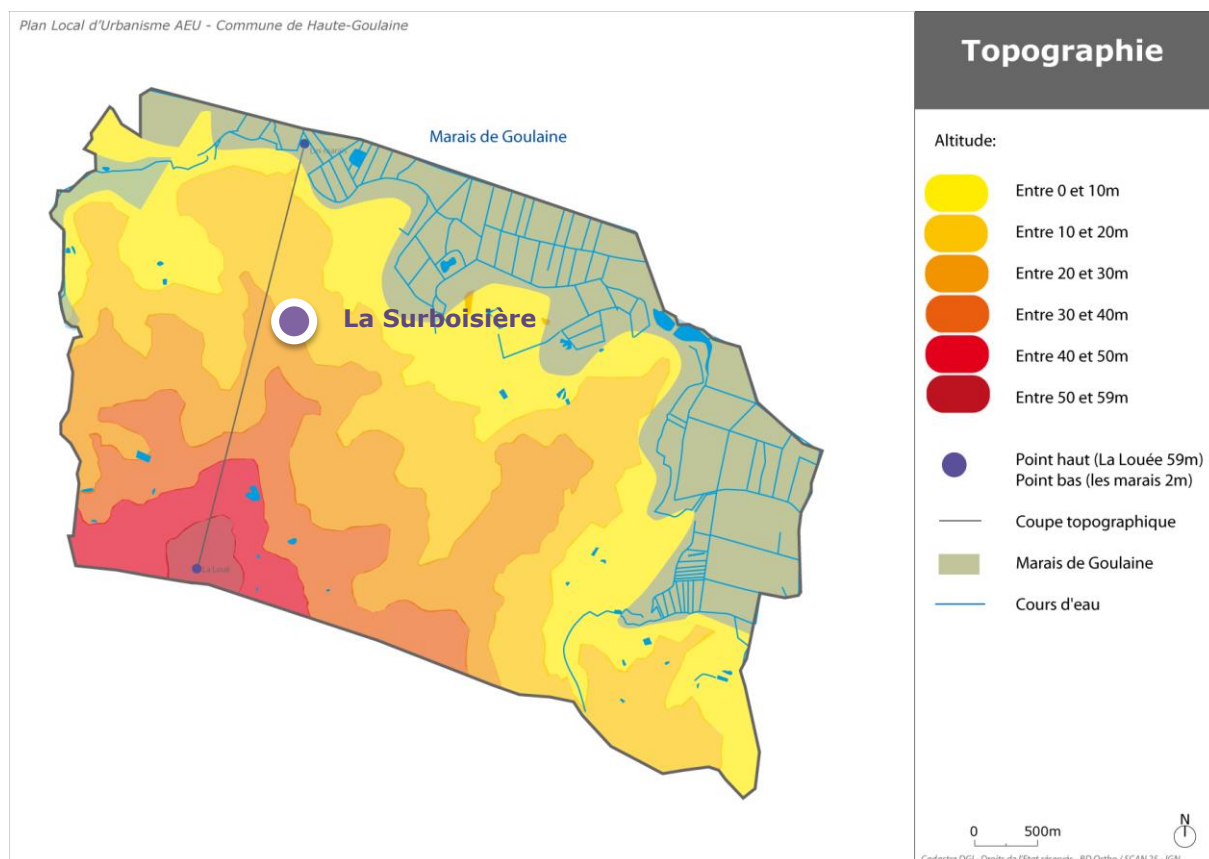
Vue du site depuis la Rue de la Surboisière



3.2 Caractéristiques topographiques

Le relief de la commune de Haute-Goulaine est, d'une manière générale, peu marqué. La commune se présente sous la forme d'un plateau légèrement ondulé. Il s'oriente d'Est en Ouest, et descend en pente douce vers l'estuaire de la Loire.

Le site de la Surboisière se situe au Nord de l'agglomération de Haute-Goulaine, à une altitude comprise entre 25 m et 13m. Le site affiche une légère pente comprise entre 2 et 4% vers le Nord-Est.

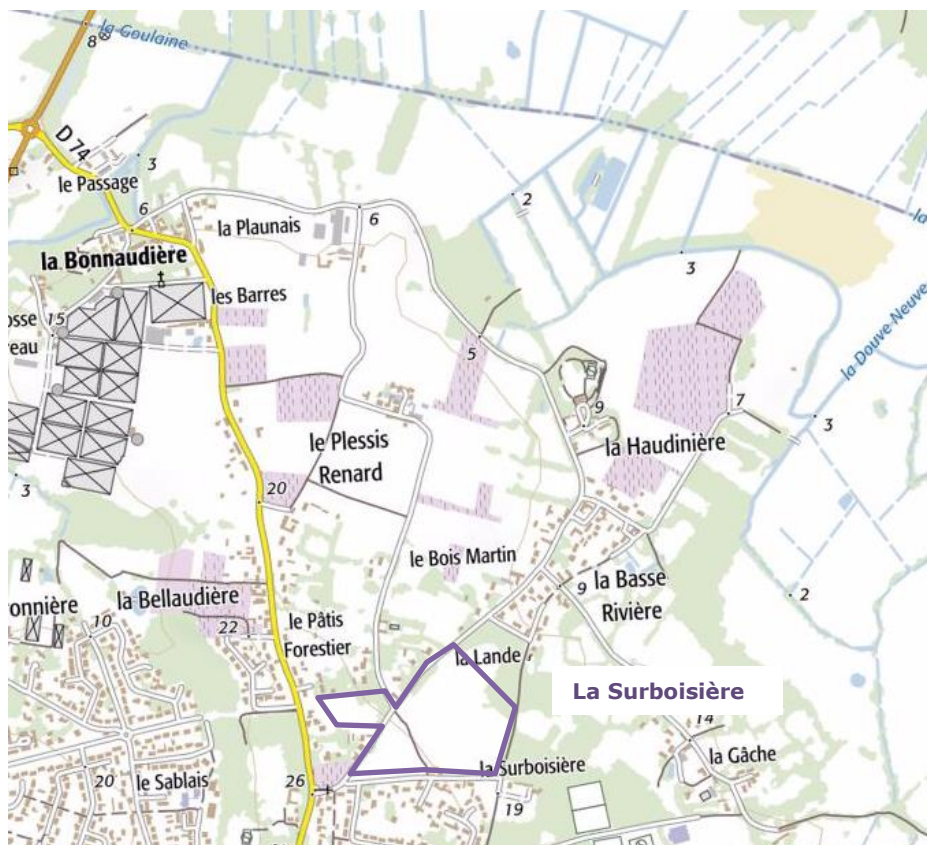


3.3 Caractéristiques hydrologiques et gestion de l'eau

3.3.1. Caractéristiques hydrologiques

Le réseau hydrographique communal est déterminé par le marais de Goulaine, au Nord du territoire. Ce marais est sillonné par la Goulaine, une petite rivière qui évacue l'eau du marais en hiver et va se jeter dans la Loire.

La totalité de la commune, y compris le site de la Surboisière, appartient au bassin versant de cette zone humide reconnue à l'échelle nationale. La Goulaine est située au Nord du site (à 1,4 km).



3.3.2. Gestion des eaux pluviales

Le site de la Surboisière étant actuellement en culture pleine-terre, en prairie ou en boisement, la gestion des eaux pluviales se fait par un unique fossé qui borde tout le secteur cultivé de la Surboisière. En effet, le site est entièrement perméable et ne présente aucun problème de ruissellement des eaux pluviales.

3.3.3. Gestion de l'eau potable

L'approvisionnement en eau potable du territoire de Haute-Goulaine est assuré à partir de la nappe alluviale de la Loire.

3.3.4. Gestion des eaux usées

La station d'épuration principale (Haute-Goulaine/Basse Goulaine) qui dessert la commune est de type boues activées, elle a été mise en service en 1999 et traite des effluents de Basse-Goulaine et Haute-Goulaine. Sa capacité nominale s'élève à 19 400 équivalent habitants avec une charge hydraulique nominale de 4 290 mètres cubes par jour et une charge organique nominale de 1 165 kilogrammes DBO par jour.

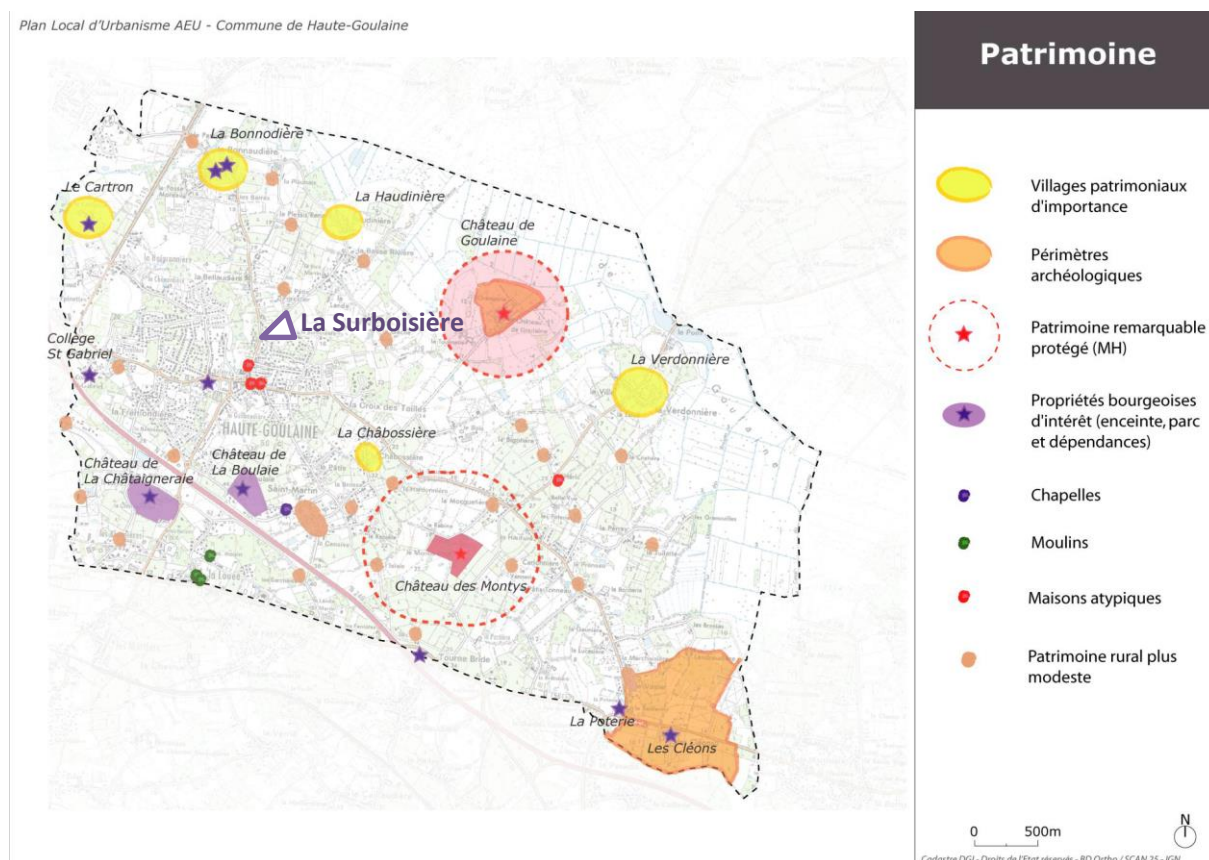
Les autres stations d'épuration dont dépend la commune de Haute-Goulaine sont la STEP de la Faubretière à la Haie-Fouassière (SIVU), dont la capacité nominale est de 11 200 EH, la STEP du Plessis Renard (40 EH) et la STEP du Pont-de-l'Ouen - la Verdonnière (200 EH).

3.4 Paysage et patrimoine bâti

Sur le territoire de Haute-Goulaine on trouve : un monument classé, le Château de Goulaine, un monument inscrit, la villa des Montys et son parc, et un site archéologique majeur, le site des Cléons. On rencontre également une grande diversité de petits éléments patrimoniaux comme la chapelle Saint Martin, des maisons bourgeoises, des maisons de bourg atypiques, des villages et hameaux, d'anciennes fermes ou granges à piles, ...

Le site de la Surboisière n'est concerné par aucune servitude ou périmètre de protection de site ou monument historique, et ne présente pas de sensibilité archéologique. Il est à proximité du calvaire se trouvant à l'angle de la rue de la Bellaudière et de la rue du Pâtis Forestier. Cet élément de petit patrimoine est en co-visibilité avec le site. On note la présence d'un espace paysager remarquable sur la parcelle BC n°53 dans l'emprise de la zone 2AU. Cet espace devra être préservé lors de l'aménagement du secteur.

Le site est situé à proximité immédiate du manoir de la Robillardière (parcelle AY n°18). Ce bâtiment patrimonial, inscrit à l'inventaire du PLU 2 est ceinturé d'une enceinte constituée d'un ancien mur en pierres apparentes le long de la rue des Forges.



On trouve également sur la commune de Haute-Goulaine un site inscrit et un site classé correspondant au Marais de Goulaine au titre de grands ensembles paysagers à protéger.

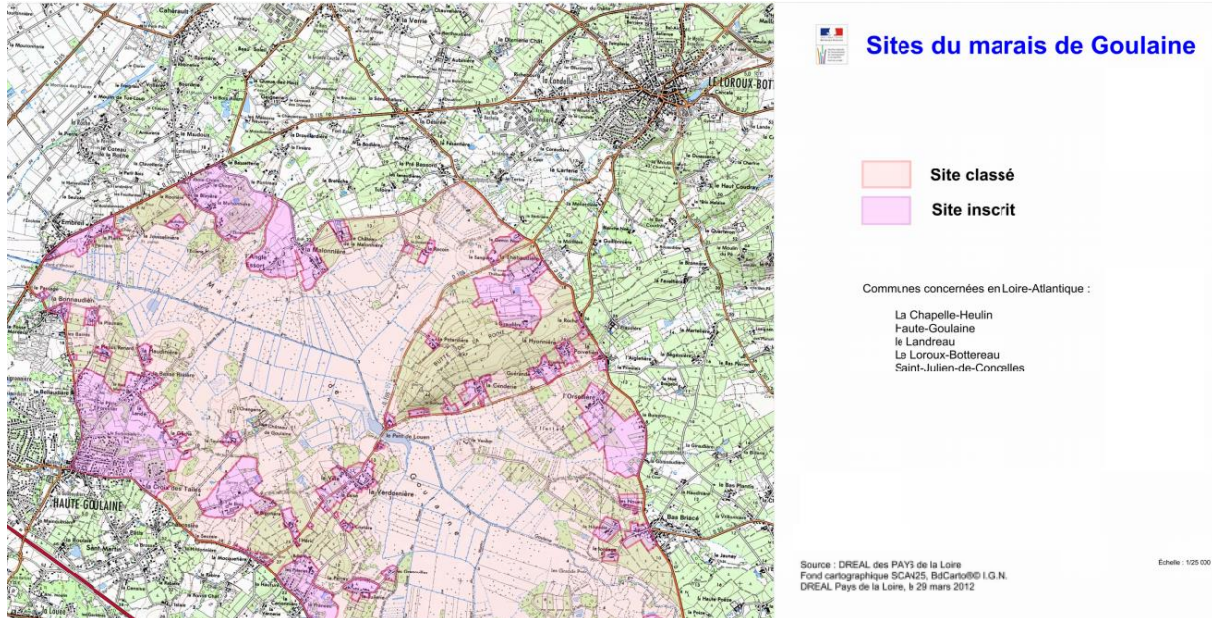
La Surboisière se trouve dans le périmètre du site inscrit du Marais de Goulaine. Une attention particulière devra donc être portée à l'intégration paysagère des projets de construction dans le site, en particulier sur les lisières visibles qui devront faciliter la transition avec le paysage local. Les autorisations d'urbanisme devront faire l'objet d'un avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

Le site du marais de Goulaine est caractérisé principalement par sa structure viticole dense implantée sur les coteaux en terrain aride et les dépressions marécageuses autour de la Goulaine composée de prairies en période estivale et de marais inondés en hiver.

Du fait de sa situation topographique et de son implantation entre le tissu urbain et les boisements, le site de la Surboisière n'offre aucune perspective sur ces paysages si particuliers (les vignes de Haute-Goulaine étant plus au sud et les marais plus au nord). Cependant, il entretient tout de même un lien avec le paysage du marais qui se retrouve actuellement à travers la présence subtile de bocage sur les pentes.

Ce lien doit se traduire par une architecture en accord avec le paysage du marais. Du fait de l'inscription du site, toute construction sur ce site pouvant entraîner des modifications de l'espace devra être soumise à l'avis de l'architecte des bâtiments de France. La réglementation interdit également l'affichage publicitaire sur le site.

La richesse du marais se traduit également par sa flore herbacée riche liée au milieu humide. Le rapport au marais peut donc être entretenu à travers cette flore palustre indigène.



3.5 Milieux, éléments et patrimoines naturels

3.5.1 Espaces protégés

La commune de Haute-Goulaine compte de nombreux espaces naturels qui présentent une grande richesse spécifique et/ou qui sont soumis à une protection ou à une réglementation :

- Le marais de Goulaine localisé en tant qu'espace naturel et paysager exceptionnel protégé par la DTA Estuaire de la Loire et concerné par une ZNIEFF de type 1, un site classé et un inscrit et une zone Natura 2000 (ZPS et SIC)
- La vallée de la Loire en amont de Nantes concernée par une ZNIEFF de type 2
- La Loire entre Maine et Nantes déclarée Zone Humide d'Importance Nationale
- De nombreux espaces boisés (en partie classés en EBC)

Le site de la Surboisière n'est concerné par aucune de ces zones protégées ou des zones d'inventaire écologique.

Le site se trouve également à l'intérieur du périmètre du site inscrit du Marais de Goulaine, et est par conséquent soumis à une réglementation particulière en matière d'architecture et de paysage qui facilite parfois la conservation d'éléments naturels comme les haies bocagères ou les arbres remarquables.

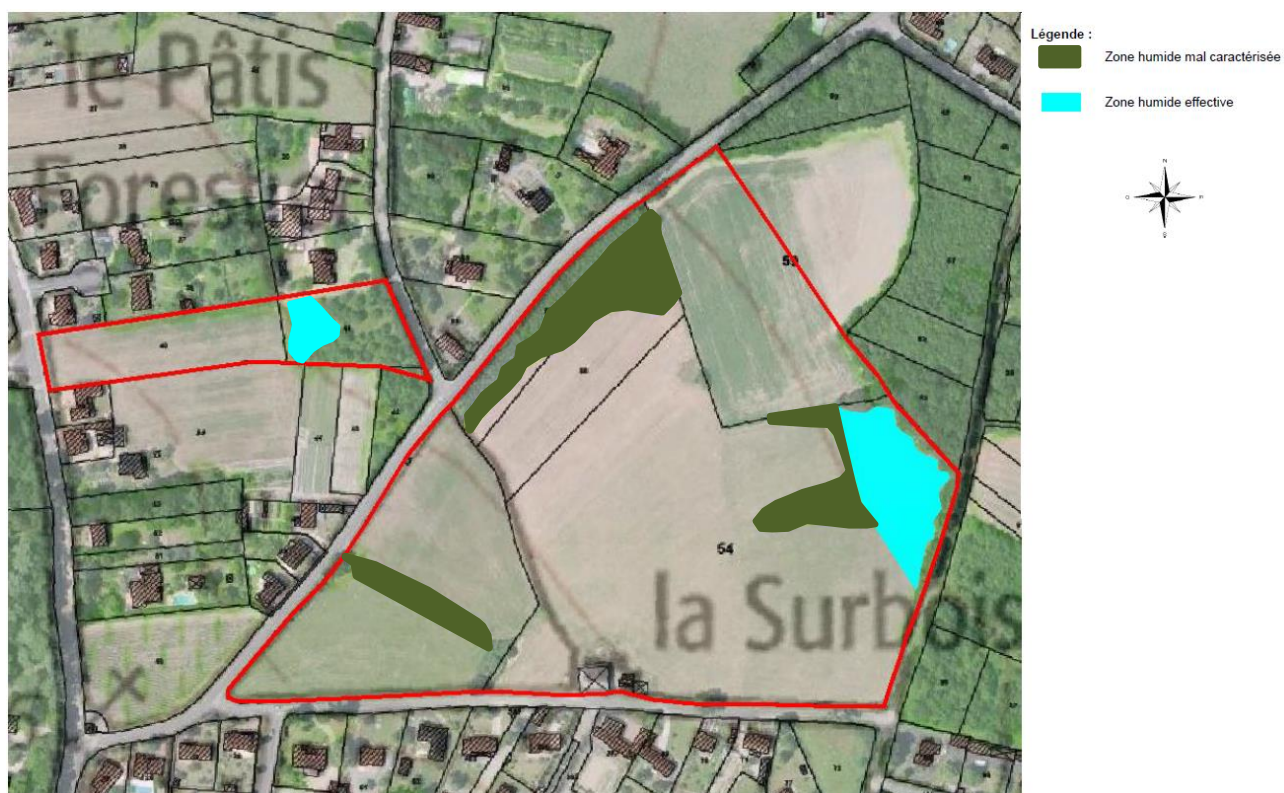
La Trame Verte et Bleue du PLU de Haute-Goulaine prévoit la conservation d'une coupure d'urbanisation au Nord du site de la Surboisière. **La préservation de cette coupure se traduit par la conservation des terrains boisés au nord du site.**

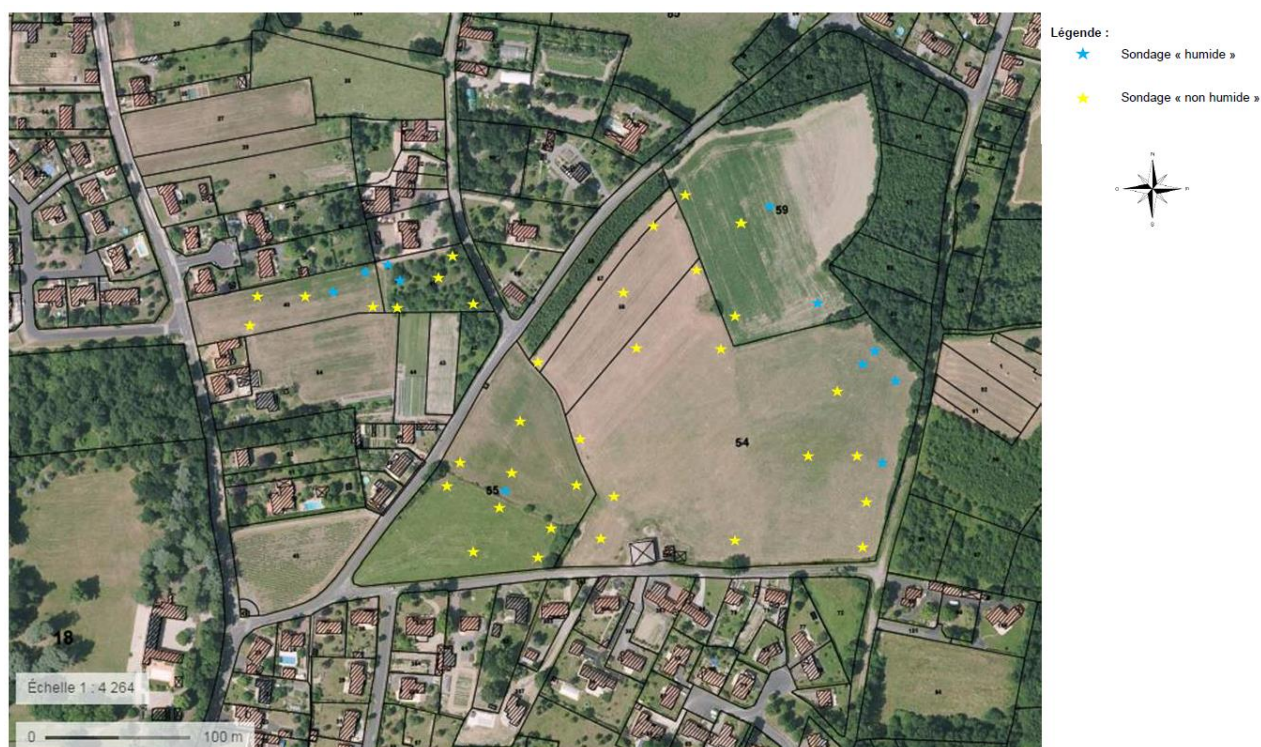
3.5.2 Zones humides

Une pré-localisation des zones humides de la commune de Haute-Goulaine avait pu être établie dans le cadre de l'élaboration du PLU 2. Cette première étude avait révélé la présence de zones humides potentielles sur le site de la Surboisière.

Une nouvelle étude a été réalisée en 2017 afin de tracer plus précisément le périmètre de ces zones humides en perspective des critères de définition actuels. Cette étude prend en compte le cumul des critères pédologiques et botaniques pour caractériser les zones humides. Cependant, sur les parcelles cultivées, en cas d'absence de végétation spontanée, le seul critère pédologique suffit à définir une zone comme humide. Le croisement de ces différents critères a permis de révéler la **présence de deux zones humides effectives sur le site de la Surboisière. Toutefois, trois zones humides seront retenues au plan de zonage.**

Cartographie des zones humides selon le critère botanique



Cartographie des zones humides selon le critère pédologique

L'ensemble des données issues de l'inventaire des zones humides est à retrouver en annexe du dossier de modification.

3.6 Risques naturels et technologiques

Sur la commune de Haute-Goulaine, 4 types de risques sont présents : risque d'inondation (PPRI de la Loire Amont), zone de sismicité, retrait gonflement des argiles et transport de marchandises dangereuses.

Du fait de son emplacement, le site de la Surboisière est faiblement ou modérément exposé à ces risques. En effet, le site n'est pas situé dans une zone à fort aléa pour le risque d'inondation et est en zone à aléa faible pour le phénomène de retrait-gonflement des argiles. Il est également situé loin des axes de transports principaux et est donc soumis à un risque lié au TMD faible. Le risque de séisme est considéré comme modéré dans cette zone, comme sur le reste de la commune.

3.7 Pollutions, déchets, nuisances sonores et qualité de l'air

3.7.1. Nuisances sonores

Avec plusieurs axes majeurs rattachés à l'agglomération nantaise, Haute-Goulaine présente plusieurs zones soumises aux nuisances sonores, notamment autour du périphérique Sud, zone considérée comme bruyante avec plus de 70 décibels enregistrés sur 24h (décibels avec pondération acoustique).

Cependant, le site de la Surboisière peu exposé aux nuisances sonores avec seulement 45 décibels (acoustiques) enregistrés en 24h est considéré comme calme d'un point de vue sonore.

3.7.2. Pollution potentielle

Haute-Goulaine compte 6 sites inventoriés par Basias, dont 3 sont en activité, et un site ICPE. **Mais aucun n'est situé à proximité du site de la Surboisière.**

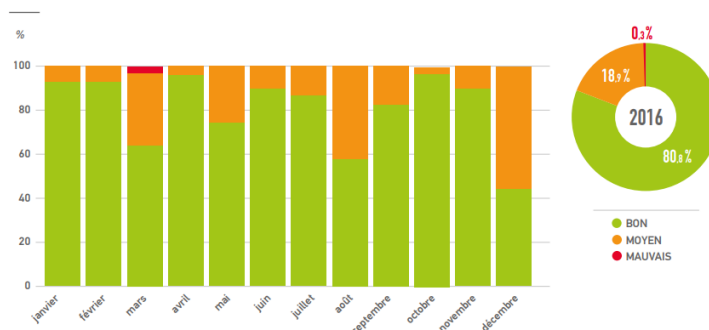
3.7.3. Déchets

La collecte des déchets de Haute-Goulaine est gérée par le service de l'environnement de la communauté d'agglomération de Clisson Sèvre et Maine Agglo. **De plus, pour répondre à la réglementation, le secteur de la Surboisière devra être équipé de conteneurs de tri enterrés** (modification du PLU en cours en ce sens qui obligerait à la mise en place de conteneurs enterrés sur site pour toute opération induisant la construction de plus de 40 logements).

3.7.4. Qualité de l'air

On peut évaluer la qualité de l'air de Haute-Goulaine en se référant à la qualité de l'air enregistrée sur Nantes et ses alentours durant l'année 2016. Ces résultats montrent une qualité de l'air satisfaisante mais avec des pics de pollution de plusieurs jours à certaines périodes de l'année.

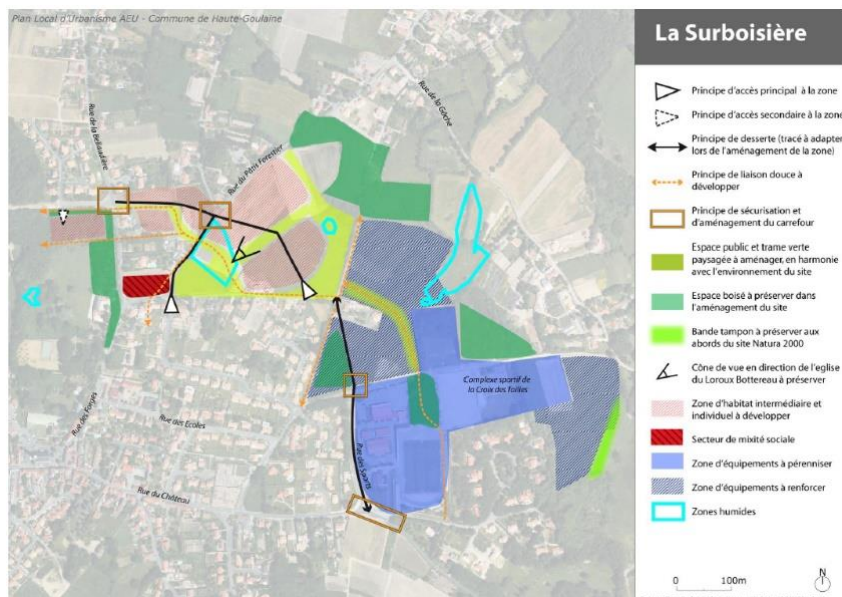
Distribution mensuelle des indices de qualité de l'air au cours de l'année 2016 à Nantes



4 | Adaptation des éléments du PLU 2

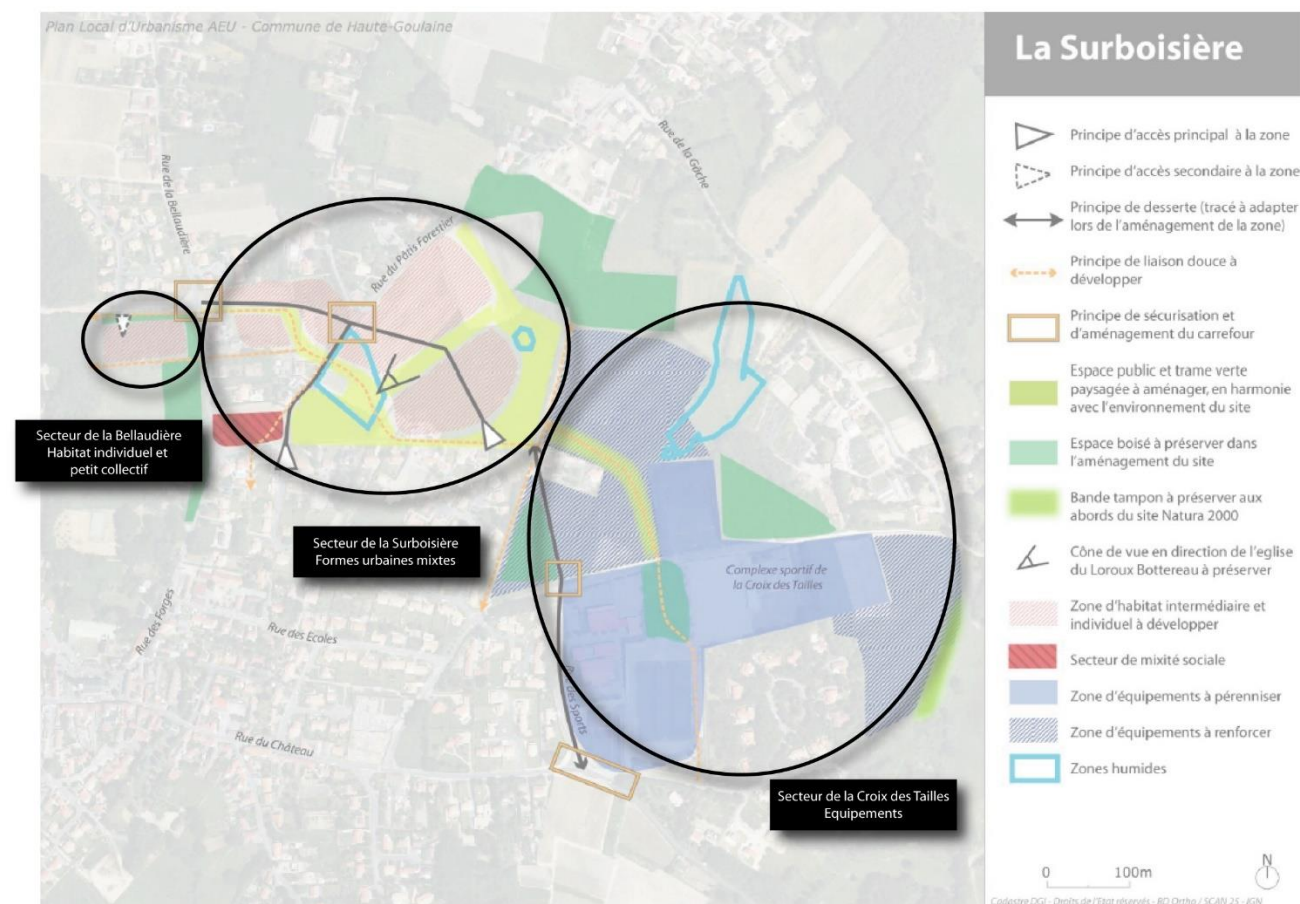
4.1 Evolution de L'OAP de la Surboisière

Schéma de l'OAP de la Surboisière issue du PLU 2 approuvé en 2014



Le plan de l'OAP de la Surboisière figurant au PLU 2 sera retravaillé pour proposer une division en 3 secteurs distincts ayant chacun des vocations spécifiques. Ces secteurs feront l'objet de 3 OAP distinctes. Ceci permettra également de maîtriser la sortie des opérations dans le temps. Une attention particulière sera portée à la cohérence et aux liaisons entre les OAP proposées sur ces 3 secteurs.

Découpage de l'OAP initiale



4.1.1 Evolution des dispositions et principes de l'OAP

L'évolution de l'orientation d'aménagement et de programmation permettra de spécifier les principes d'aménagement du site. Ainsi, le document des OAP est amené à évoluer en ce sens :

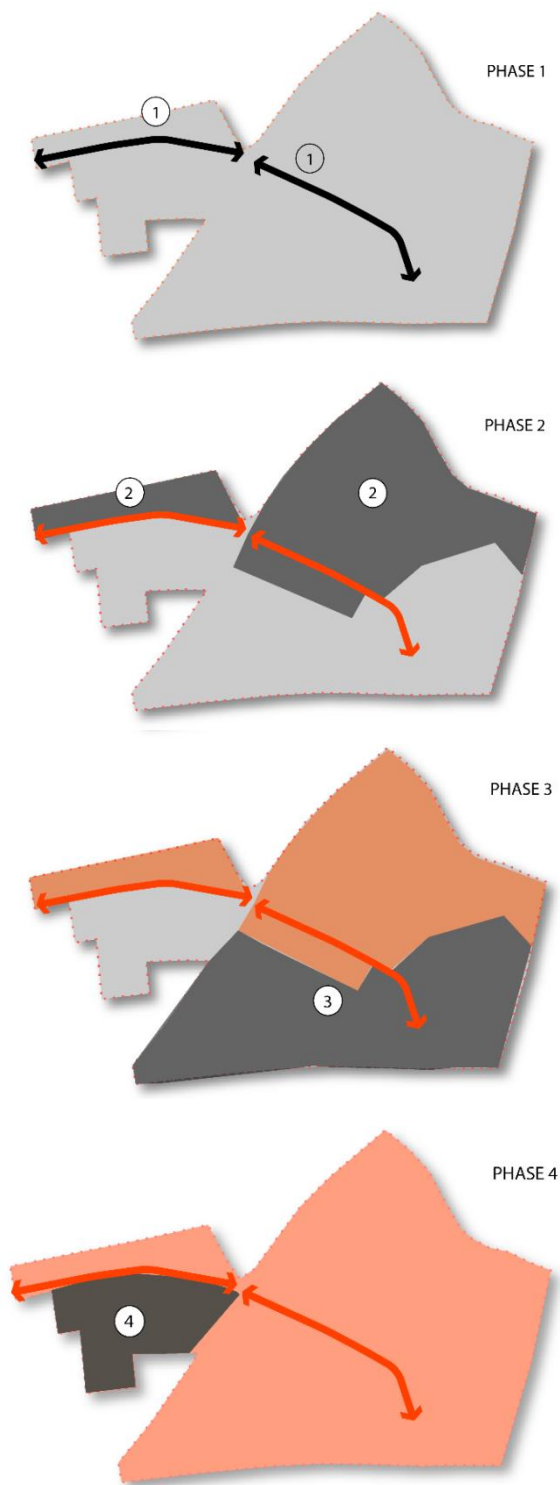
Document des OAP avant modification	Document des OAP après modification																												
CONTEXTE ET LOCALISATION <table> <tr> <td>Zonage PLU 2005 / Surfaces</td><td>0.5 ha à la Croix Chabineau 8.6 ha réellement aménageables à la Surboisière Zone 2AU et Npb pour la parcelle à l'Est au PLU de 2005</td></tr> <tr> <td>Potentiel constructible en nombre de logements</td><td>140 logements (Surboisière) 25 logements environ (Croix Chabineau)</td></tr> <tr> <td>Biodiversité</td><td>Zones humides à l'Est du secteur (7 000 m² de prairies amendées)</td></tr> <tr> <td>Agriculture</td><td>Parcelles situées à l'Ouest de la rue du Pâtis Forestier, en partie en vignes, dont certaines sont classées en AOC Muscadet Sèvre et Maine. Secteur Est peu exploité.</td></tr> <tr> <td>Energie/ Bioclimatisme/orientation</td><td>Orientation favorable de la partie Est pour une voie de desserte Est - Ouest. Optimisation de potentiels en partie Ouest, devant s'adapter au bâti existant.</td></tr> <tr> <td>Paysage & Patrimoine</td><td>Secteur entouré de boisements de qualité : franges bien marquées avec les villages de la Lande, de la Gâche et avec les lotissements Nord du bourg (coulée verte). Covisibilité avec le marais et avec le bourg du Loroux Bottereau.</td></tr> <tr> <td>Mobilité & Modes doux</td><td>Liaisons à développer en direction du centre-bourg et du pôle d'équipements sportifs.</td></tr> </table>	Zonage PLU 2005 / Surfaces	0.5 ha à la Croix Chabineau 8.6 ha réellement aménageables à la Surboisière Zone 2AU et Npb pour la parcelle à l'Est au PLU de 2005	Potentiel constructible en nombre de logements	140 logements (Surboisière) 25 logements environ (Croix Chabineau)	Biodiversité	Zones humides à l'Est du secteur (7 000 m ² de prairies amendées)	Agriculture	Parcelles situées à l'Ouest de la rue du Pâtis Forestier, en partie en vignes, dont certaines sont classées en AOC Muscadet Sèvre et Maine. Secteur Est peu exploité.	Energie/ Bioclimatisme/orientation	Orientation favorable de la partie Est pour une voie de desserte Est - Ouest. Optimisation de potentiels en partie Ouest, devant s'adapter au bâti existant.	Paysage & Patrimoine	Secteur entouré de boisements de qualité : franges bien marquées avec les villages de la Lande, de la Gâche et avec les lotissements Nord du bourg (coulée verte). Covisibilité avec le marais et avec le bourg du Loroux Bottereau.	Mobilité & Modes doux	Liaisons à développer en direction du centre-bourg et du pôle d'équipements sportifs.	CONTEXTE ET LOCALISATION <table> <tr> <td>Zonage PLU 2005 / Surfaces</td><td>0.5 ha à la Croix Chabineau 8.6 ha réellement aménageables à la Surboisière Zone 2AU et Npb pour la parcelle à l'Est au PLU de 2005</td></tr> <tr> <td>Potentiel constructible en nombre de logements</td><td>140 160 logements (Surboisière, hors phase 4) 25 logements environ (Croix Chabineau)</td></tr> <tr> <td>Biodiversité</td><td>Zones humides situées au Nord Est et au Sud du site. à l'Est du secteur (7 000 m² de prairies amendées)</td></tr> <tr> <td>Agriculture</td><td>Parcelles situées à l'Ouest de la rue du Pâtis Forestier, en partie en vignes, dont certaines sont classées en AOC Muscadet Sèvre et Maine. Secteur Est peu exploité.</td></tr> <tr> <td>Energie/ Bioclimatisme/orientation</td><td>Orientation favorable de la partie Est pour une voie de desserte Est - Ouest. Optimisation de potentiels en partie Ouest, devant s'adapter au bâti existant.</td></tr> <tr> <td>Paysage & Patrimoine</td><td>Secteur entouré de boisements de qualité : franges bien marquées avec les villages de la Lande, de la Gâche et avec les lotissements Nord du bourg (coulée verte). Covisibilité avec le marais et avec le bourg du Loroux Bottereau.</td></tr> <tr> <td>Mobilité & Modes doux</td><td>Liaisons à développer en direction du centre-bourg et du pôle d'équipements sportifs.</td></tr> </table>	Zonage PLU 2005 / Surfaces	0.5 ha à la Croix Chabineau 8.6 ha réellement aménageables à la Surboisière Zone 2AU et Npb pour la parcelle à l'Est au PLU de 2005	Potentiel constructible en nombre de logements	140 160 logements (Surboisière, hors phase 4) 25 logements environ (Croix Chabineau)	Biodiversité	Zones humides situées au Nord Est et au Sud du site. à l'Est du secteur (7 000 m ² de prairies amendées)	Agriculture	Parcelles situées à l'Ouest de la rue du Pâtis Forestier, en partie en vignes, dont certaines sont classées en AOC Muscadet Sèvre et Maine. Secteur Est peu exploité.	Energie/ Bioclimatisme/orientation	Orientation favorable de la partie Est pour une voie de desserte Est - Ouest. Optimisation de potentiels en partie Ouest, devant s'adapter au bâti existant.	Paysage & Patrimoine	Secteur entouré de boisements de qualité : franges bien marquées avec les villages de la Lande, de la Gâche et avec les lotissements Nord du bourg (coulée verte). Covisibilité avec le marais et avec le bourg du Loroux Bottereau.	Mobilité & Modes doux	Liaisons à développer en direction du centre-bourg et du pôle d'équipements sportifs.
Zonage PLU 2005 / Surfaces	0.5 ha à la Croix Chabineau 8.6 ha réellement aménageables à la Surboisière Zone 2AU et Npb pour la parcelle à l'Est au PLU de 2005																												
Potentiel constructible en nombre de logements	140 logements (Surboisière) 25 logements environ (Croix Chabineau)																												
Biodiversité	Zones humides à l'Est du secteur (7 000 m ² de prairies amendées)																												
Agriculture	Parcelles situées à l'Ouest de la rue du Pâtis Forestier, en partie en vignes, dont certaines sont classées en AOC Muscadet Sèvre et Maine. Secteur Est peu exploité.																												
Energie/ Bioclimatisme/orientation	Orientation favorable de la partie Est pour une voie de desserte Est - Ouest. Optimisation de potentiels en partie Ouest, devant s'adapter au bâti existant.																												
Paysage & Patrimoine	Secteur entouré de boisements de qualité : franges bien marquées avec les villages de la Lande, de la Gâche et avec les lotissements Nord du bourg (coulée verte). Covisibilité avec le marais et avec le bourg du Loroux Bottereau.																												
Mobilité & Modes doux	Liaisons à développer en direction du centre-bourg et du pôle d'équipements sportifs.																												
Zonage PLU 2005 / Surfaces	0.5 ha à la Croix Chabineau 8.6 ha réellement aménageables à la Surboisière Zone 2AU et Npb pour la parcelle à l'Est au PLU de 2005																												
Potentiel constructible en nombre de logements	140 160 logements (Surboisière, hors phase 4) 25 logements environ (Croix Chabineau)																												
Biodiversité	Zones humides situées au Nord Est et au Sud du site. à l'Est du secteur (7 000 m ² de prairies amendées)																												
Agriculture	Parcelles situées à l'Ouest de la rue du Pâtis Forestier, en partie en vignes, dont certaines sont classées en AOC Muscadet Sèvre et Maine. Secteur Est peu exploité.																												
Energie/ Bioclimatisme/orientation	Orientation favorable de la partie Est pour une voie de desserte Est - Ouest. Optimisation de potentiels en partie Ouest, devant s'adapter au bâti existant.																												
Paysage & Patrimoine	Secteur entouré de boisements de qualité : franges bien marquées avec les villages de la Lande, de la Gâche et avec les lotissements Nord du bourg (coulée verte). Covisibilité avec le marais et avec le bourg du Loroux Bottereau.																												
Mobilité & Modes doux	Liaisons à développer en direction du centre-bourg et du pôle d'équipements sportifs.																												
PRINCIPE URBAIN Les accès principaux à la zone se font sur les voies existantes et se recoupent à l'intersection entre la rue du Pâtis Forestier et l'allée du Pâtis Forestier. Ce carrefour devra être sécurisé. Un bouclage entre la rue de la Surboisière et la rue du	PRINCIPE URBAIN Les accès principaux à la zone se font sur les voies existantes et se recoupent à l'intersection entre la rue du Pâtis Forestier et l'allée du Pâtis Forestier. Ce carrefour devra être aménagé et sécurisé. Un bouclage entre la rue de la Surboisière et la rue du																												

Pâtis Forestier permettra une desserte de l'intérieur de la zone. Une voie structurante Est Ouest sera également créée sur ce carrefour permettant de connecter la rue du Pâtis Forestier à la rue de la Bellaudière, la sortie rue de la Bellaudière s'effectuant face à la rue de Bretagne dans une optique de structuration de l'entrée de ville Nord. Compte-tenu de l'importance du nombre de logements à desservir, il conviendra d'aménager cet accès en giratoire dans une optique de sécurisation des déplacements. L'accès Ouest à l'intérieur de la zone depuis la rue de la Surboisière doit être retravaillé afin de s'effectuer face à la rue des Pinsons (sécurisation des sorties). L'accès Est à l'intérieur de la zone depuis la rue de la Surboisière devra permettre d'effectuer un bouclage effectif de l'Est du bourg de Haute Goulaine. Ainsi, et en lien avec la restructuration du secteur de la Blandellerie, la Croix des Tailles, l'objectif consiste en : - Le réaménagement de l'entrée de ville par la RD 74 - L'aménagement du carrefour entre la rue de la Blandellerie et la rue des Sports - Le bouclage entre le secteur d'équipements et la zone d'habitat de la Surboisière via une voie à l'intérieur de la Blandellerie. Le lien entre la zone de la Surboisière (futur quartier de ville à moyen terme) et la polarité d'équipements de la Blandellerie devra nécessairement s'effectuer via des cheminements doux (appui sur le chemin creux existant + création d'une trame verte paysagée permettant de circuler au cœur de la zone d'équipements de la Blandellerie depuis la Surboisière). A l'intérieur de la zone de la Surboisière, les cheminements doux permettront une desserte Est-Ouest et une connexion avec le centre-bourg via la rue de Bretagne et la coulée verte. Ce secteur a pour vocation principale l'habitat, dont certains secteurs présenteront des formes urbaines densifiées. Ces secteurs d'habitat densifié se situeront le long de la rue de la Bellaudière dans un objectif de structuration et de marquage de l'entrée de ville. Les terrains situés en entrée de zone et intégrés à la zone urbaine font l'objet d'une mixité sociale renforcée (Croix Chabineau). Un cône de vue en direction de l'église du Loroux Bottereau sera préservé, par la mise en œuvre de formes urbaines basses, à l'impact paysager limité. Les liaisons douces traversant la RD 74 devront nécessairement être sécurisées.	Pâtis Forestier permettra une desserte de l'intérieur de la zone. Une voie structurante Est Ouest sera également créée sur ce carrefour permettant de connecter la rue du Pâtis Forestier à la rue de la Bellaudière, la sortie rue de la Bellaudière s'effectuant face à la rue de Bretagne dans une optique de structuration de l'entrée de ville Nord. Compte-tenu de l'importance du nombre de logements à desservir, il conviendra d'aménager cet accès en giratoire dans une optique de sécurisation des déplacements. Le carrefour en cours d'aménagement au Sud-Ouest du site devra permettre de répondre à la nécessité de réaliser un aménagement adapté et sécuritaire au niveau de la Croix Chabineau, à l'angle de la RD 74 avec la rue du Pâtis-Forestier. Cet aménagement devra être adapté à l'usage du site et aux flux automobiles et piétons inhérents à la vie de quartier. L'accès Ouest à l'intérieur de la zone depuis la rue de la Surboisière doit être retravaillé afin de s'effectuer face à la rue des Pinsons (sécurisation des sorties). L'accès Est à l'intérieur de la zone depuis la rue du Pâtis Forestier de la Surboisière devra permettre d'effectuer un bouclage au sein même de l'emprise du projet pour ne pas engendrer de passages supplémentaires sur la rue de la Surboisière. L'accès à l'Ouest de la zone devra être permis par la création d'une voirie entre la rue de la Bellaudière et celle du Pâtis Forestier. Le traitement de ces voiries devra être cohérent avec celui de la rue de Bretagne. effectif de l'Est du bourg de Haute Goulaine. Ainsi, et en lien avec la restructuration du secteur de la Blandellerie, la Croix des Tailles, l'objectif consiste en : — Le réaménagement de l'entrée de ville par la RD 74 — L'aménagement du carrefour entre la rue de la Blandellerie et la rue des Sports — Le bouclage entre le secteur d'équipements et la zone d'habitat de la Surboisière via une voie à l'intérieur de la Blandellerie. Le lien entre la zone de la Surboisière (futur quartier de ville à moyen terme) et la polarité d'équipements de la Blandellerie devra nécessairement s'effectuer via des cheminements doux (appui sur le chemin creux existant et création d'une trame verte paysagée permettant de circuler au cœur de la zone d'équipements de la Blandellerie depuis la Surboisière). A l'intérieur de la zone de la Surboisière, les cheminements doux permettront une desserte Est-Ouest et une connexion avec le centre-bourg via la rue de Bretagne et la coulée verte. La commune est consciente de l'enjeu que représente la possibilité de connexion entre le secteur de la Surboisière et la Croix des Tailles pour le futur. Cette éventualité d'aménagement est inscrite au sein de l'OAP via un principe d'accès à long terme. La notion
--	--

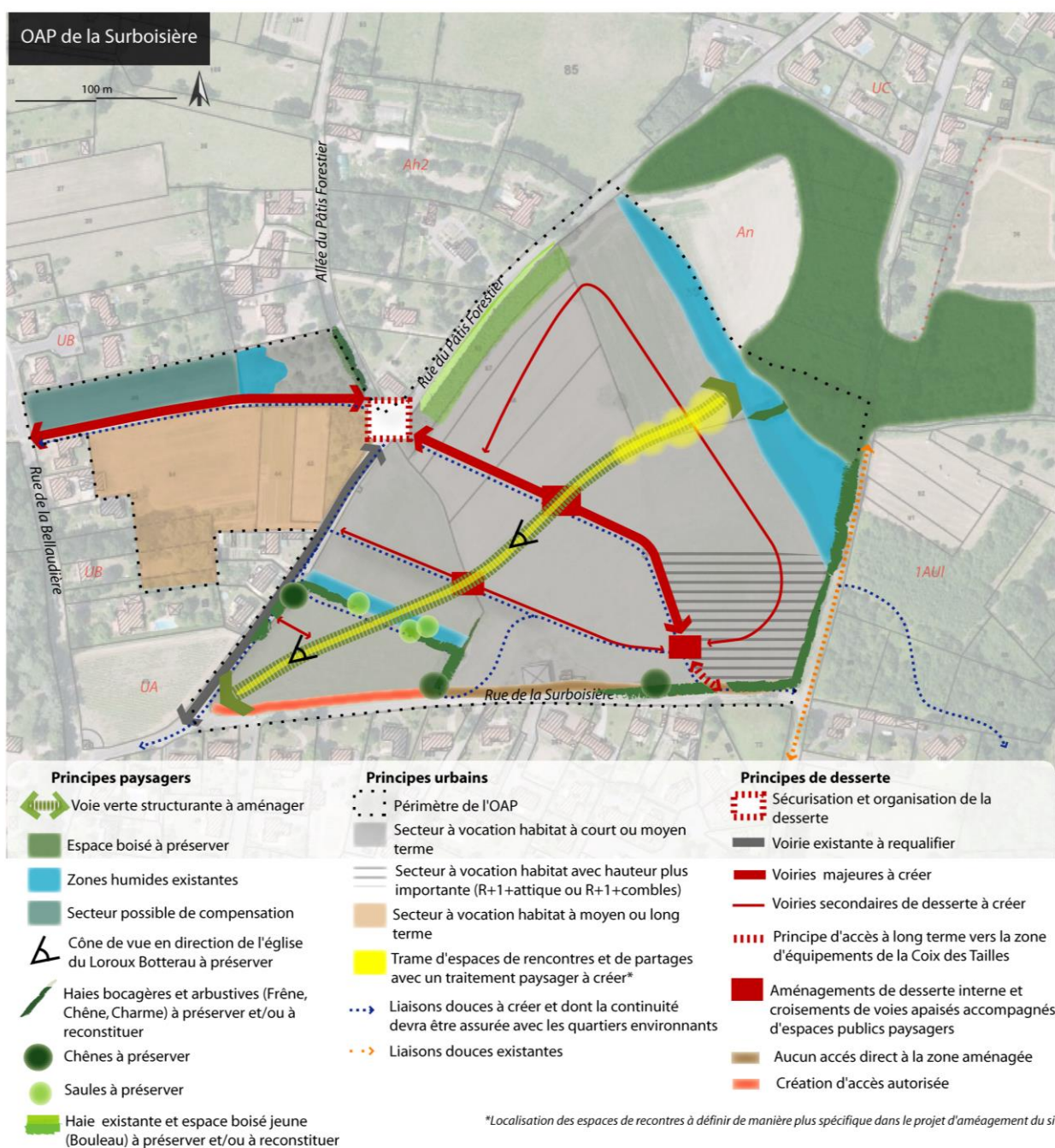
	de temporalité relative à la création de cet accès est inhérente, à l'aménagement du site de la Surboisière mais également à la programmation de futurs équipements publics sur le secteur de la Croix des Tailles. Les liaisons douces traversant la RD 74 devront nécessairement être sécurisées. En matière de stationnement, l'opération devra prévoir 3 places de stationnement par logement pour l'habitat individuel (en dehors des logements locatifs sociaux où une place minimum par logement est exigée). Les stationnements visiteurs sur les espaces communs de l'opération devront être recouverts d'une surface perméable. L'homogénéité de traitement est souhaitée à l'échelle de l'opération. Ce secteur a pour vocation principale l'habitat, dont certains secteurs présenteront des formes urbaines densifiées. Le sous-secteur 1AUha, localisé dans un point bas situé au sud-est de la zone à urbaniser, permettra l'insertion de constructions d'une hauteur maximale limitée à 6 mètres à l'égout ou l'acrotère des toitures (R+1+combles ou R+1+attique). Ces secteurs d'habitat densifié se situeront le long de la rue de la Bellaudière dans un objectif de structuration et de marquage de l'entrée de ville. Les terrains au Nord-Est du site sont soumis à un principe de non constructibilité des fonds de parcelles. Cette disposition permettra ainsi de limiter les incidences de l'urbanisation du site sur les zones humides préexistantes. Les terrains situés en entrée de zone et intégrés à la zone urbaine font l'objet d'une mixité sociale renforcée (Croix Chabineau). Un cône de vue en direction de l'église du Loroux Bottereau sera préservé, par la mise en œuvre de formes urbaines basses, à l'impact paysager limité.
PRINCIPE PAYSAGER Les boisements de la coulée verte seront préservés afin de maintenir la caractéristique de « bourg vert » de Haute Goulaine. A l'intérieur de la zone de la Surboisière, une trame verte paysagée sera aménagée (espace de circulation douce) permettant de rejoindre le pôle d'équipements de la Blandellerie via des espaces publics aménagés au Sud de l'opération dans les secteurs identifiés comme humides. Par ailleurs, une trame paysagée basse sera préservée afin de conserver le cône de vue en direction de l'église du Loroux Bottereau. Les boisements de qualité entourant le secteur seront préservés.	PRINCIPE PAYSAGER Les boisements de la coulée verte seront préservés afin de maintenir l'écrin paysager du site et d'affirmer la caractéristique de « bourg vert » de Haute Goulaine. A l'intérieur de la zone de la Surboisière, une trame verte paysagère sera aménagée (espace de circulation douce) permettant de rejoindre le pôle d'équipements de la Blandellerie. via des espaces publics aménagés au Sud de l'opération dans les secteurs identifiés comme humides. Par ailleurs, une trame paysagée basse sera Le projet entend préservée afin de conserver le cône de vue en direction de l'église du Loroux Bottereau. Les boisements de qualité entourant le secteur seront préservés, ainsi que les haies arbustives et quelques arbres (Chênes, Saules, Frênes, Charmes...) localisés

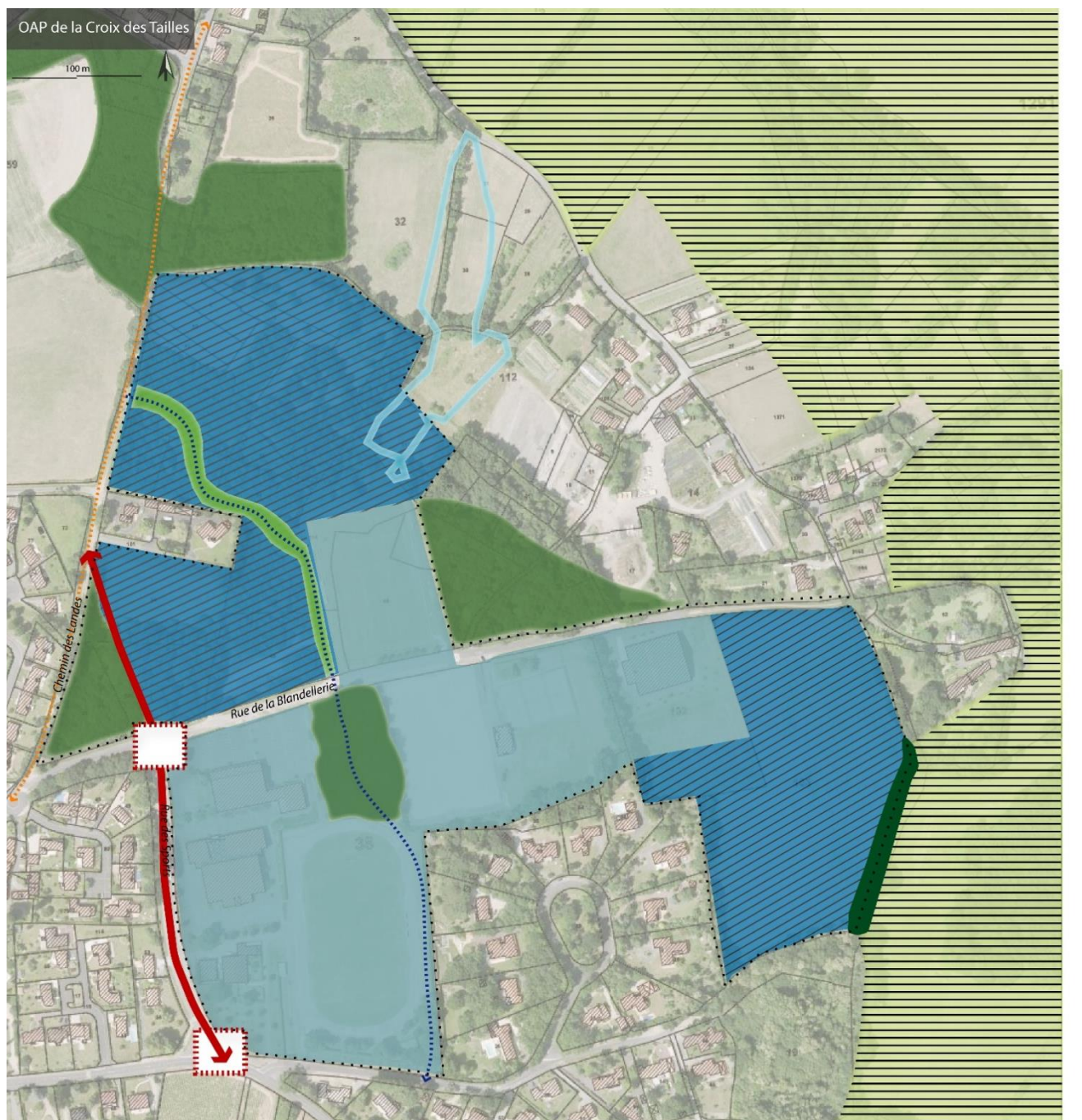
	sur le site de projet. La préservation des haies bocagères et notamment celle située au nord de la zone de la Surboisière le long de la Rue du Pâtis Forestier, devra permettre de maintenir un écran paysager indispensable et de favoriser la bonne intégration des projets de construction au sein de l'environnement immédiat. La présence de zones humides sur le site sera à prendre en compte dans les dispositions d'aménagement. La gestion des eaux notamment devra être adaptée à cette spécificité. Le projet devra intégrer la réalisation de noues paysagères et la gestion des eaux pluviales devra être pensée à la parcelle. Les zones humides devront être préservées. En outre, l'imperméabilisation du sol devra être réduite à son minimum (parkings et sentes paysagers).
PROGRAMMATION : Superficie totale aménageable de l'opération (voirie et espaces publics inclus) : 8.6 hectares Densité minimale à atteindre sur la partie aménageable de l'opération : 16 logements par hectare pour la Surboisière et 44 logements par hectare pour la Croix Chabineau Programmation minimale à atteindre en matière de logements : 140 logements Surboisière et 25 logements Croix Chabineau Objectifs retenus en matière de mixité sociale : 36% de logements locatifs sociaux à l'échelle de l'opération Surboisière + 70% minimum de logements locatifs sociaux sur le secteur de la Croix Chabineau.	PROGRAMMATION : Superficie totale aménageable de l'opération (voirie et espaces publics inclus) : 8.6 hectares Densité minimale à atteindre sur la partie aménageable de l'opération : 20 logements par hectare pour la Surboisière et 44 logements par hectare pour la Croix Chabineau Programmation minimale à atteindre en matière de logements : 160 logements Surboisière (hors phase 4) et 25 logements Croix Chabineau Objectifs retenus en matière de mixité sociale : 36% de logements locatifs sociaux à l'échelle de l'opération Surboisière + 70% minimum de logements locatifs sociaux sur le secteur de la Croix Chabineau. Phasage : Un phasage permettra de contrôler la commercialisation et le développement urbain maîtrisé du site à aménager. La phase 1 est celle de la réalisation de la voirie entre la Rue de la Bellaudière et la rue du Pâtis Forestier, elle comprend aussi l'aménagement de la voie de desserte centrale de l'opération depuis la rue du Pâtis Forestier. La réalisation de ces travaux de voirie pourra être concomitante à la phase 2 de l'opération. La phase 3, en revanche, débutera quand : • Un pourcentage de 70% au minimum de permis de construire aura été accordé sur la phase précédente ; • Une durée minimale de deux ans entre la viabilisation des différentes phases sera respectée. La phase 3 ne pourra débuter que deux ans après la phase 2 et la phase 4, deux ans après la phase 3... La phase 4 ne fait pas l'objet d'une programmation spécifique. Son aménagement est programmé à long terme.

Rappel : une autre procédure de modification du document vise à spécifier les attendus sur le secteur de la Bellaudière.

Phasage de l'OAP de la Surboisière

PHASAGE : L'ouverture à l'urbanisation d'une nouvelle phase sera conditionnée à l'instruction de 70% des permis de construire de la phase précédente ainsi qu'à une durée minimale de 2 ans entre la viabilisation des différentes phases. Ces mesures ne s'appliquent pas à la phase 1, phases 1 et 2 pourront être concomitantes.

Schéma de l'OAP de la Surboisière après redécoupage et mise en conformité avec le projet

Nouveau schéma d'aménagement sur la Croix des Tailles**Principes paysagers**

- Espace public paysagé à préserver et à aménager en harmonie avec l'environnement du site
- Espace boisé à préserver
- Zone humide à préserver
- Zone Natura 2000
- Bande tampon aux abords de la zone Natura 2000 à préserver

Principes urbains

- Périmètre de l'OAP
- Zone d'équipements à pérenniser
- Zone d'équipements à renforcer
- Liaisons douces à créer et dont la continuité devra être assurée avec les quartiers environnants
- Liaisons douces existantes

Principes de desserte

- Sécurisation et aménagement futurs de la desserte
- Principe de desserte*

*Tracé à adapter au moment de l'aménagement de la zone

La refonte de l'OAP de la Croix des Tailles est due à une évolution de l'échelle d'analyse du site de la Surboisière. L'ensemble des principes de l'OAP initiale ont été reconduits sur cette OAP.

La logique d'aménagement à l'échelle du grand site perdure. Les cheminements doux restent connectés entre eux à l'échelle des trois sites : Bellaudière, Surboisière et Croix des Tailles.

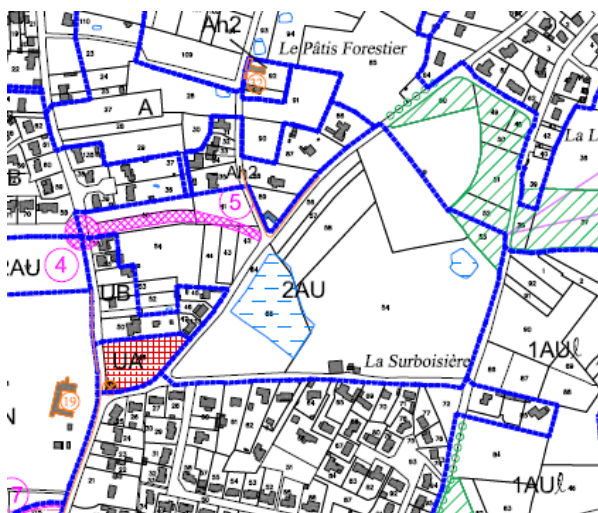
Le schéma de l'OAP de la Bellaudière est à retrouver dans la notice de l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU (modification n°2 du PLU 2).

4.2 Evolution du zonage

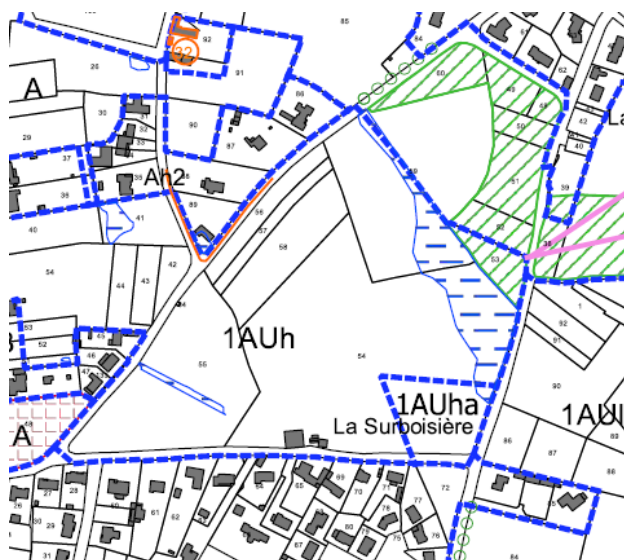
4.2.1 Ouverture à l'urbanisation du secteur de la Surboisière

Le secteur de la Surboisière fera l'objet d'un passage d'un zonage en 2AU à un zonage en 1AUh. Le secteur de la Surboisière occupe une superficie proche de 9 hectares. La surface des terrains pouvant être ouverte à la construction à l'échelle de la commune (1AUh) s'élève à 9.6 hectares : secteur de la Surboisière faisant l'objet de la présente modification (environ 8.6 hectares) additionné au secteur de la Bellaudière faisant l'objet d'une autre procédure de modification (1 hectare).

Zonage avant modification



Zonage après modification

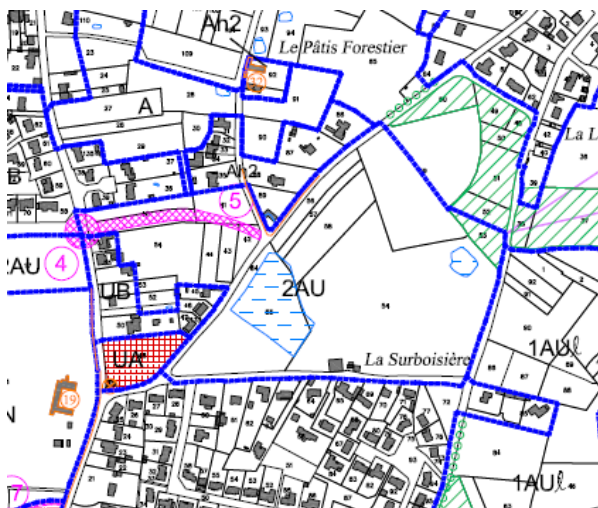
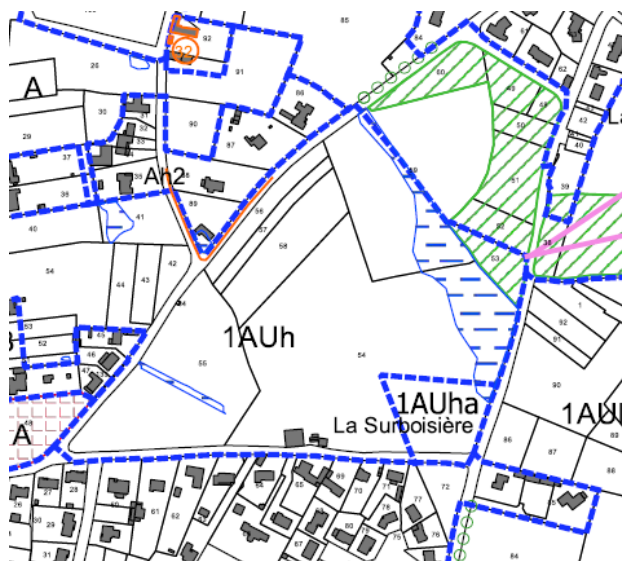


L'ouverture à l'urbanisation du secteur de la Surboisière suppose que le règlement de la zone 1AUh lui soit désormais opposable.

4.2.2 Suppression de l'emplacement réservé n°5

Compte tenu de l'avancement du projet, l'emplacement réservé n°5 destiné à la création d'une voirie entre la Rue du Pâtis Forestier et la Rue de la Surboisière ne semble plus se justifier. En effet, l'emplacement réservé permet à la commune d'acquérir du terrain en vue de la réalisation d'un projet précis. Dans le cas de la Surboisière c'est l'aménageur qui sera chargé de la réalisation de la voirie. Sa réalisation conditionne l'urbanisation puisque la voirie constitue la phase n°1 du programme d'aménagement.

Ainsi, l'emplacement réservé n°5 n'a plus vocation à figurer au plan de zonage dans la mesure où l'OAP définit un phasage et des modalités d'aménagement sur cet espace (5.50 mètres de largeur de voie, trottoirs, pistes cyclables...) en cohérence avec l'aménagement de la rue de Bretagne.

Zonage avant modificationZonage après modification

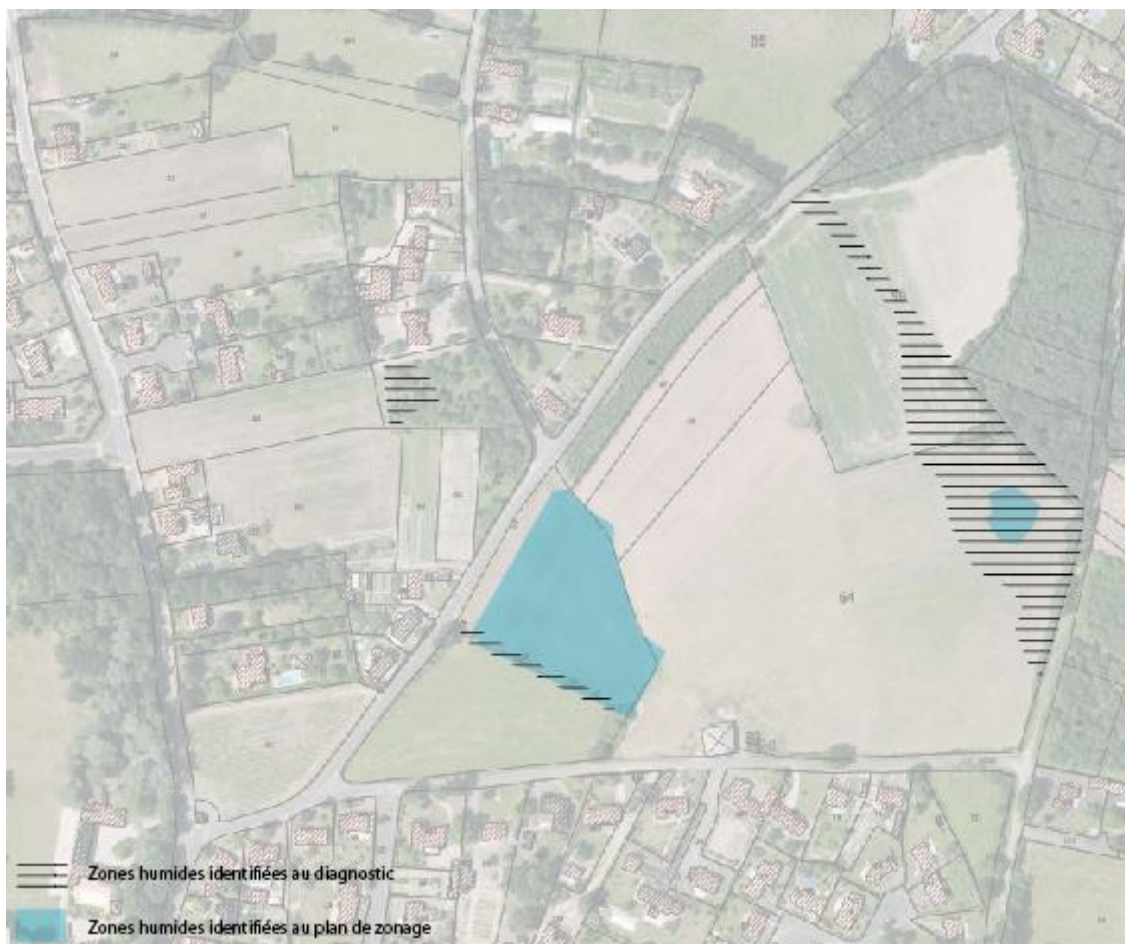
4.2.3 Evolution du zonage des zones humides

Le diagnostic réalisé sur le secteur fait état de zones humides à l'échelle du site. Le plan de zonage du PLU proposait une pré-localisation des zones humides issue de l'inventaire du SAGE. Le diagnostic des zones humides mené sur site dans le cadre du dossier loi sur l'eau s'est appuyé sur des critères pédologiques et botaniques et aboutit à des conclusions différentes de l'inventaire communal (réalisé à une échelle beaucoup moins fine). Il s'est déroulé en mai 2017 selon les critères de l'arrêté du 1 octobre 2009 et de la note technique ministérielle du 26 juin 2017. La méthodologie d'analyse a été en cohérence avec les recommandations du SAGE Estuaire de la Loire. Les conclusions de ce diagnostic ont mis en exergue un différentiel de localisation important entre les conclusions du diagnostic et la pré-localisation des zones.

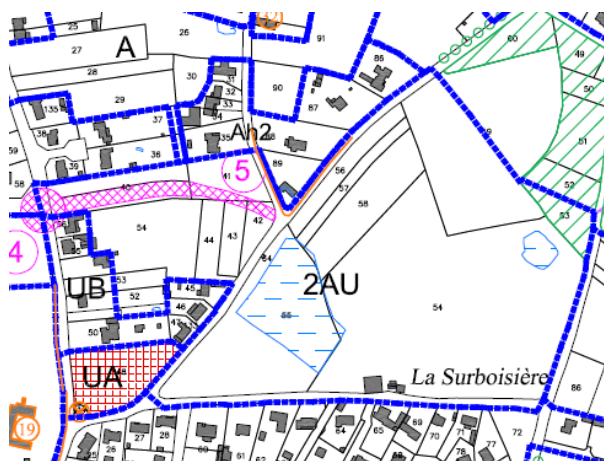
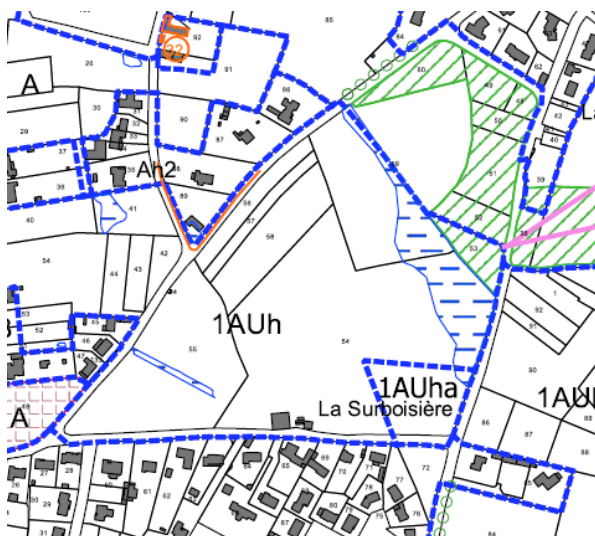
Cette différence de localisation est notamment frappante sur la partie Sud du site de la Surboisière. Le plan de zonage localise une zone humide occupant une vaste surface quand le diagnostic révèle la présence d'une zone humide linéaire issue de la présence d'un ancien fossé de drainage agricole.

La partie Nord du site est également concernée au plan de zonage du PLU 2 par la présence d'une zone humide sur une surface relativement faible. Le diagnostic mené redéfinit les contours de cette zone qui s'avère plus fonctionnelle et étendue que le laissait estimer la pré-localisation figurant au zonage initial.

La mise à jour du diagnostic a également permis de révéler la présence d'une zone humide au Nord-Ouest du site. Cette zone ne figurait pas au précédent plan de zonage.

Différences de localisation entre le plan de zonage et le résultat du diagnostic

La présente modification permettra une redéfinition de la localisation des zones humides au plan de zonage du PLU 2 en fonction des conclusions du diagnostic. Cette relocalisation va dans le sens d'une plus grande précision et véracité du document d'urbanisme. Elle permettra l'intégration de la zone humide au Nord-Ouest du secteur, l'agrandissement de la zone humide au Nord-Est et la reconfiguration de la zone humide au Sud du site.

Zonage avant modificationZonage après modification

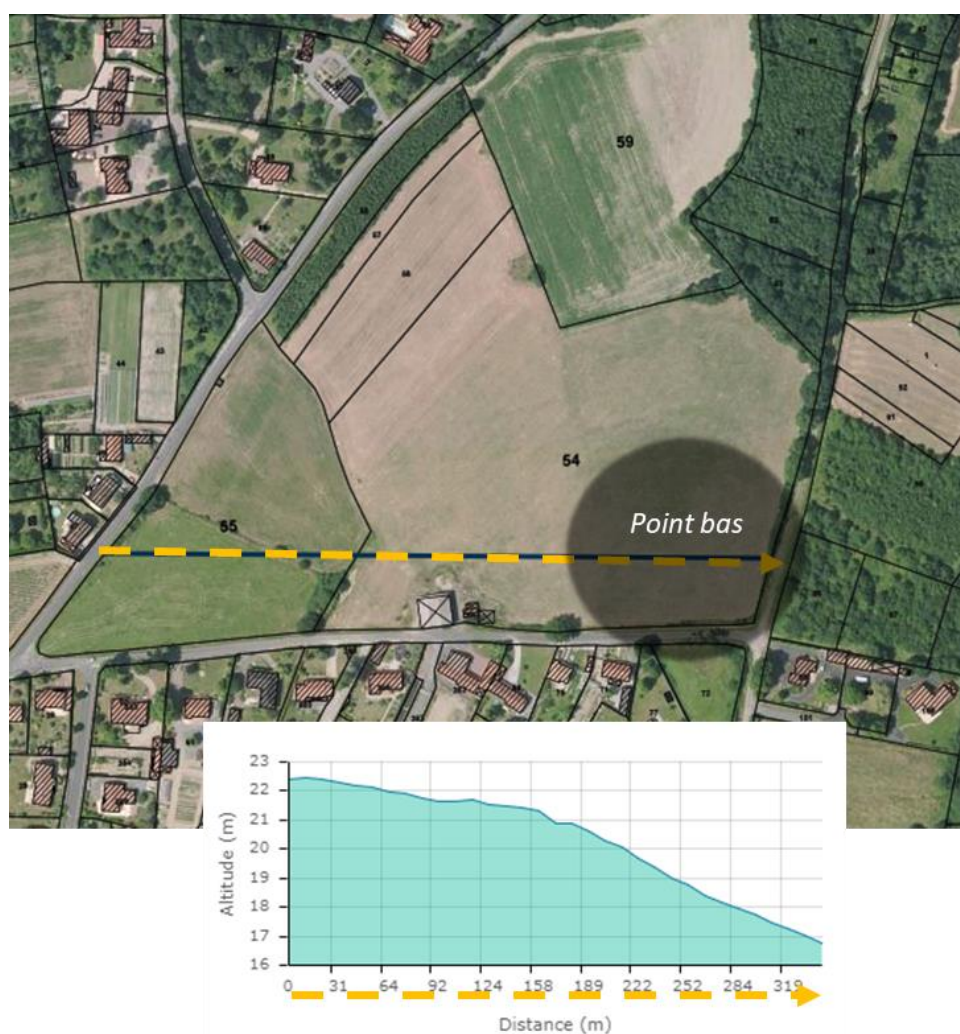
4.2.4 Création d'un sous-secteur 1AUha

Le règlement de la zone UA du PLU 2 de Haute-Goulaine stipule que la hauteur maximale des constructions ne peut excéder **7 mètres** à l'égout ou à l'acrotère des toitures (R+1+combles ou R+1+attique). Le règlement des zones UB et UC fixe une hauteur maximale à **6 mètres** à l'égout ou à l'acrotère des toitures (R+1+combles ou R+1+attique).

Dans la zone 1AUh, la hauteur maximale des constructions autorisée est de **6 mètres** à l'égout ou à l'acrotère des toitures (R+1). Les attiques ne sont pas autorisés sur la zone. Cette règle d'implantation du PLU vise à limiter la hauteur des constructions pour maîtriser leur impact au sein de l'environnement préexistant.

Dans le cadre du projet d'aménagement de la zone de la Surboisière, la mise en place d'attiques ne semble pas souhaitable sur l'ensemble du projet global. Toutefois, un sous-secteur spécifique 1AUha, situé dans un point bas au sud-est du site, pourrait accueillir des constructions d'une hauteur maximale limitée à 6 mètres à l'égout ou l'acrotère des toitures (R+1+combles ou R+1+attique). En effet, la topographie inhérente à cette partie du site est favorable à la mise en place éventuelle de constructions en attiques tout en préservant une bonne insertion dans le site des futurs projets.

Localisation du point bas et profil altimétrique

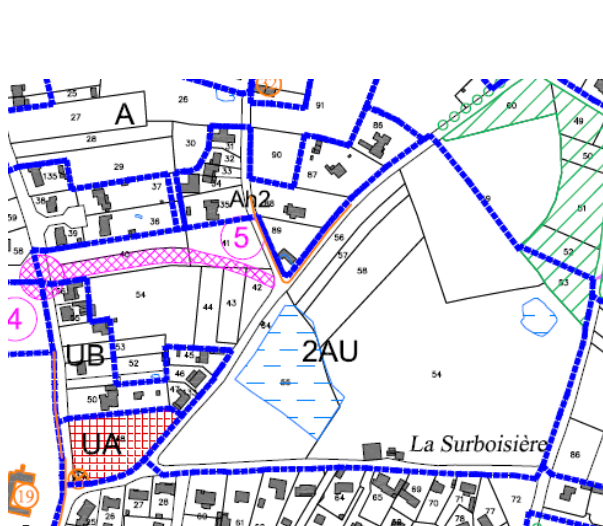


La mise en place d'un zonage spécifique est proposée avec la création d'un sous-secteur 1AUha et un complément apporté dans la rédaction de l'article 10 de la zone 1AUh.

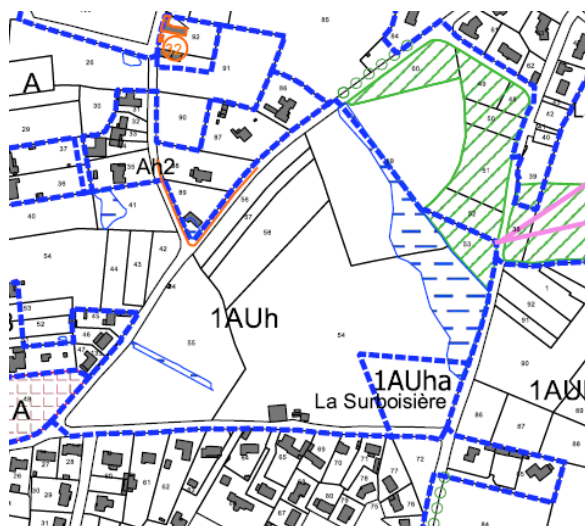
« En sous-secteur 1AUha :

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 6 mètres à l'égout ou à l'acrotère des toitures (R+1+combles ou R+1+attique). »

Zonage avant modification



Zonage après modification



4.3 Evolution du règlement

Comme évoqué dans le chapitre précédent, la topographie du site de la Surboisière permet la création d'un sous-secteur 1AUha autorisant la réalisation de constructions futures limitées à **R+1+combles ou R+1+attique**. Ce sous-secteur 1AUha engendre des modifications à la marge du règlement du PLU2 de la commune de Haute-Goulaine. Ainsi, l'article 10 de la zone 1AUh sera modifié en ce sens :

Règlement de la zone 1AUh	Règlement de la zone 1AUh
La zone 1AU se compose de 3 secteurs : - Un secteur 1AUh à vocation principale d'habitat - activités urbaines de type services, commerces de proximité... - Un secteur 1AUe destiné à recevoir l'extension du Parc d'Activités de la Braudière. La zone comprend deux sous-secteurs 1AUea (industrie, artisanat, services) et 1AUef (artisanat, services, bureaux et commerce sous conditions définies dans le règlement). - Un secteur 1AUI destiné à recevoir l'extension des zones d'équipements de la commune.	La zone 1AU se compose de 3 secteurs : - Un secteur 1AUh à vocation principale d'habitat - activités urbaines de type services, commerces de proximité... Le secteur 1AUh est complété par un sous-secteur 1AUha permettant la réalisation de constructions d'une hauteur maximale limitée à 6 m à l'égout ou l'acrotère des toitures (R+1+combles ou R+1+attique). - Un secteur 1AUe destiné à recevoir l'extension du Parc d'Activités de la Braudière. La zone comprend deux sous-secteurs 1AUea (industrie, artisanat, services) et 1AUef (artisanat, services, bureaux et commerce sous conditions définies dans le règlement). Un secteur 1AUI destiné à recevoir l'extension des zones d'équipements de la commune.
Article 10 de la zone 1AUh	Article 10 de la zone 1AUh
La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant avant exécution des fouilles et remblais. Les équipements d'infrastructure et certains équipements publics (scolaires, médicaux, para-médicaux...) sont exemptés de la règle de hauteur lorsque les caractéristiques techniques l'imposent. La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 6 mètres à l'égout ou à l'acrotère des toitures (R+1).	La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant avant exécution des fouilles et remblais. Les équipements d'infrastructure et certains équipements publics (scolaires, médicaux, para-médicaux...) sont exemptés de la règle de hauteur lorsque les caractéristiques techniques l'imposent. La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 6 mètres à l'égout ou à l'acrotère des toitures (R+1). En sous-secteur 1AUha : La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 6 mètres à l'égout ou à l'acrotère des toitures (R+1+combles ou R+1+attique).

5 | Exposé des effets notables sur l'environnement

La présente modification a pour objet l'ouverture à l'urbanisation du secteur de la Surboisière (1AUh). Ce secteur est zoné dans le PLU 2 de la commune en 2AU. Ce PLU 2 de la commune de Haute Goulaine, approuvé en 2014, a fait l'objet d'une évaluation environnementale. Dans ce contexte, les incidences de l'ouverture à l'urbanisation du secteur ont déjà été évaluées.

5.1 Rappel de l'évaluation environnementale du PLU 2

Pour rappel, le périmètre d'étude inscrit dans l'évaluation environnementale du PLU 2 était le suivant :

Secteur de la Surboisière évalué



L'analyse de l'évaluation environnementale du PLU 2 a permis de mettre en avant des enjeux, incidences et mesures « ERC ». Pour rappel, cette analyse est la suivante :

Incidences positives	Incidences négatives		Mesures d'évitement, de réduction et de compensation		
	Directes	Indirectes	Eviter	Réduire	Compenser
Extension de la zone urbaine en continuité de l'existant Site à proximité du centre-bourg, des services et commerces Comblement de dents creuses Mixité sociale	Imperméabilisation des sols Destruction des écosystèmes et habitats Consommation accrue de la ressource en eau Augmentation de la production de déchets	Diminution de la faune et de la flore Modification des paysages Nouveaux besoins (assainissement, infrastructures, ...)	Préservation d'une trame verte Protection au titre de la loi Paysage des principaux boisements et des haies, en particulier au nord du site Préservation des zones humides Préservation du cône de vue en direction des marais et vers le Loroux-Bottereau	Création de cheminements doux Préservation et limitation des impacts potentiels sur le site Natura 2000 au sud-est (secteur Croix des Tailles) par le maintien d'une bande tampon végétalisée Formes urbaines denses à l'ouest du site	/

5.2 Incidences notables sur l'environnement du changement de zonage de 2AU en 1AUh

La modification sur le secteur de la Surboisière, permettant de passer d'une zone 2 AU à une zone 1AUh, a des incidences sur l'environnement. En effet, ce changement de zonage aura pour principale conséquence l'urbanisation de la zone en question. Les incidences attendues sont donc en lien avec la construction de nouvelles habitations.

Le tableau suivant reprend les incidences et les mesures « ERC » à l'échelle du site et complète les incidences attendues avec la modification (zonage 2 AU en 1 AU).

Incidences positives	Incidences négatives		Mesures d'évitement, de réduction et de compensation		
	Directes	Indirectes	Eviter	Réduire	Compenser
Extension de la zone urbaine en continuité de l'existant Site à proximité du centre-bourg, des services et commerces Comblement de dents creuses Mixité sociale Identification plus finement de la présence de zones humides qui seront donc mieux protégées (inventaires réalisés)	Imperméabilisation des sols Augmentation des rejets d'eaux pluviales et usées par la construction de nouveaux logements Destruction des écosystèmes et habitats Dégradation du site inscrit et de son rôle d'écran vis-à-vis du site classé Consommation accrue de la ressource en eau Augmentation de la production de déchets	Diminution de la faune et de la flore Modification des paysages Nouveaux besoins (assainissement, infrastructures, ...) Augmentation du trafic (nuisances, pollution,...) par la construction de nouveaux logements Augmentation des émissions de gaz à effets de serre	Préservation d'une trame verte (et maintien de la coupure d'urbanisation identifié par la Trame Verte et Bleue) Protection au titre de la loi Paysage des principaux boisements et des haies, en particulier au nord du site permettant de limiter l'impact sur le site inscrit (préservation du rôle d'écran par rapport au site classé) Préservation des zones humides (cf. dispositions générales du règlement) Préservation du cône de vue en direction des marais et vers le Loroux-Bottereau Aménagement d'une coulée verte avec trame paysagère. La station d'épuration a actuellement la capacité d'accueillir les nouveaux	Création de cheminements doux Préservation et limitation des impacts potentiels sur le site Natura 2000 au sud-est (secteur Croix des Tailles) par le maintien d'une bande tampon végétalisée Formes urbaines denses à l'ouest du site Pour réduire l'impact des aménagements sur les zones humides, le fond des parcelles les plus proches des zones humides sera rendu inconstructible. Les déplacements en voiture (ayant des impacts sur les nuisances et les émissions de GES) seront réduits par la localisation préférentielle du site à proximité du centre-bourg. Les aménagements concernant les accès à la parcelle pourront aussi réduire les	/

			logements de la zone modifiée en 1AUh Le site est desservi par des infrastructures routières adaptées à son urbanisation future. Le site est bordé par des réseaux dimensionnés pour permettre le raccordement de la zone en ce qui concerne l'assainissement des eaux usées, des eaux pluviales et l'électricité notamment.	risques liés à la sécurité routière. Concernant l'imperméabilité des sols, l'OAP prévoit de la réduire à son minimum.	
--	--	--	---	---	--

Ainsi, aucune mesure compensatoire n'avait été mise en avant lors de l'évaluation environnementale du PLU 2 sur cette zone. **La modification (zonage 2 AU en 1AUh) ne modifie pas cette conclusion.**

Cette modification a même apporté une incidence positive, puisqu'un inventaire de zones humides a été réalisé et a permis de délimiter plus précisément les limites des zones humides du site et ainsi de mieux les protéger. En effet, dans le règlement, il est stipulé que : « *Les zones humides figurant aux documents graphiques sont protégées dans leur intégrité spatiale et leurs fonctionnalités. Les remblaiements, affouillements, exhaussements de sols, dépôts de matériaux, assèchements, drainages et mises en eau y sont interdits. Les restrictions admises à la préservation des zones humides concernent la sécurité, le passage des réseaux, les exhaussements, affouillements et remblaiements liés à la restauration de zones humides* ».

5.3 Cas particulier d'étude d'incidence sur le site Natura 2000 du territoire

Le site de la Surbosière est localisé à proximité de la zone Natura 2000 (moins de 300 mètres) mais n'est pas inclus dans le périmètre de protection.

Le document d'objectifs des marais de Goulaine datant de 1999, définit le plan de gestion à l'échelle du site. Il fixe des objectifs visant à garantir le maintien de la biodiversité actuelle voire son augmentation, le tout en tenant compte des exigences économiques, sociales et culturelles. Les pistes d'actions retenues visent, entre autres, la conservation du réseau de haies en continuité directe des marais de Goulaine, l'entretien des prairies bocagères afin d'éviter l'enfrichement, la préservation des mares concernées par la présence d'espèces d'intérêt communautaire, le désenvasement des cours d'eau principaux, la mise en place de systèmes de gestion des eaux pluviales, la création de dispositifs de franchissement pour la faune ...

Localisation du site par rapport à la zone Natura 2000



De manière générale, le projet de PLU, par un classement quasi-total des espaces naturels remarquables en zone naturelle, permet de limiter les impacts sur le site Natura 2000, ses habitats et les espèces présentes, en interdisant toute nouvelle construction dans le périmètre.

De plus, le PLU protège de nombreuses haies et des boisements d'intérêt au sein de la zone Natura 2000, respectant ainsi des orientations du DOCOB.

Ainsi, de manière générale, le PLU 2 de la commune de Haute-Goulaine n'a donc pas d'incidences directes sur le site Natura 2000 du marais de Goulaine.

Plus spécifiquement, le projet d'OAP s'inscrit dans une perspective de limitation des impacts de l'aménagement du site en prescrivant : le maintien des espaces boisés, la mise en place d'une zone tampon, la création de bassins de rétention, la mise en place d'une zone inconstructible et la recherche d'aménagements perméables. De plus, **le projet d'urbanisation de la Surboisière intègre des dispositions garantissant sa bonne intégration dans l'environnement préexistant.**

L'urbanisation du secteur ne devrait pas avoir d'impact direct sur la zone Natura 2000 et devrait limiter au maximum les incidences indirectes éventuelles.



Département de la Loire Atlantique (44)

Commune de Haute-Goulaine

PLAN LOCAL D'URBANISME

Associé à une démarche AEU©

1. Rapport de présentation

<i>Prescription</i>	<i>Arrêt</i>	<i>Approbation</i>
01.07.2009	17.05.2013	

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil
Municipal, réuni en séance le 17.05.2013

M. le Maire
Jean-Claude DAUBISSE

Sommaire

Préambule	3
-----------------	---

CHAPITRE I : DIAGNOSTIC TERRITORIAL 10

1. Démographie	12
2. Parc de logements	17
3. Les équipements et services communaux	60
4. Activités économiques et population active	66
6. Les réseaux numériques de télécommunication	81
7. Analyse de la consommation d'espace	83
8. Synthèse du diagnostic territorial	93

CHAPITRE II : ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT.....95

1. Le milieu physique	96
2. Les milieux naturels et urbains	100
3. Un paysage entre marais, bourg, villages dispersés et triangle composite de La Louée	112
4. Le patrimoine bâti de Haute Goulaine	125
5. Une ressource en eau importante	131
6. Les choix énergétiques	140
7. La gestion des déchets	158
8. Les risques	161
9. Les nuisances	164
10. Synthèse de l'Etat Initial de l'Environnement	167

CHAPITRE III : CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PADD..... 170

1. Les principaux constats et enjeux ressortis du diagnostic et de l'EIE	172
2. La réflexion qui a conduit à retenir un scénario de développement	177
3. Les orientations du PADD et leur traduction réglementaire	181

4. Motifs de délimitation du zonage, du règlement écrit et graphique et des orientations d'aménagement et changements apportés aux règles d'urbanisme antérieures	202
5. Réponses aux contraintes supra-communales	251

CHAPITRE IV : EXPERTISE ENVIRONNEMENTALE..... 265

1. Bilan de la cohérence du Plan Local d'Urbanisme vis-à-vis des plans et programmes mentionnés à l'article L.122-4 du Code de l'Environnement	267
2. Incidences notables prévisibles de la mise en œuvre du PLU sur l'environnement et mesures envisagées pour éviter, réduire et compenser les conséquences dommageables du PLU	270
3. Etude d'incidence Natura 2000	301
4. Indicateurs de veille environnementale	310

CHAPITRE V : RESUME NON TECHNIQUE..... 319

1. Résumé non technique	320
2. Présentation de l'expertise environnementale	326
3. La démarche d'évaluation environnementale du PLU/AEU® de Haute Goulaine	326
4. Les principales étapes de l'évaluation environnementale	327

Préambule

La commune de Haute Goulaine dispose d'un PLU opposable approuvé le 21 juillet 2005. Souhaitant engager une réflexion stratégique et durable sur son développement à long terme, elle a décidé de procéder à une révision de son document d'urbanisme en vigueur.

Ainsi, l'élaboration du nouveau PLU de Haute Goulaine devra permettre d'élaborer un document conforme aux principes du développement durable, fixés par les lois Solidarité et Renouvellement Urbains (SRU) du 13 décembre 2000, Urbanisme et Habitat (UH) du 2 juillet 2003 et Grenelle II (Engagement National pour l'Environnement) du 12 juillet 2010.

Le futur Plan Local d'Urbanisme devra respecter les objectifs du développement durable définis à l'article L 121-1 du Code de l'Urbanisme imposant :

1. L'équilibre entre :

- Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux, la mise en valeur des entrées de ville et le développement rural ;
- L'utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières, et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;
- La sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables ;

2. La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, touristiques,

sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements et de développement des transports collectifs ;

3. La réduction des émissions de gaz à effet de serre, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques, et la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature.

Contexte communal

Située à l'Est de la Loire Atlantique, à 10 km au Sud-Est de Nantes, la commune de Haute Goulaine se situe dans la seconde couronne de l'agglomération nantaise.

L'accès à la commune se fait par plusieurs axes et principalement par :

- La RN 249 (2X2 voies Nantes – Cholet), avec deux échangeurs situés en limite communale ouest et sud ;
- La RD 149, qui marque la limite sud de la commune. Elle a été requalifiée comme entrée d'agglomération desservant la Louée ainsi que l'espace commercial Pôle Sud situé sur la commune de Basse Goulaine à l'Ouest.
- Au nord, depuis Saint-Julien-de-Concelles, par la RD115 puis la RD74 qui est également une entrée importante pour la commune.

Ainsi, le territoire communal est au carrefour de plusieurs entités aux fonctionnements et identités diverses : desserrement de l'agglomération nantaise à l'Ouest (périurbanisation à l'œuvre), vignoble nantais au Sud, Marais de Goulaine et villages maraîchers de Loire au Nord Est.

↳ Superficie : **2 059 hectares**

↳ Population municipale en 2010 : **5 530 habitants (INSEE)**

↳ Densité de population en 2010 : **269 habitants / km²**

La commune est entourée :

- ↳ Au Nord : par St Julien de Concelles
- ↳ A l'Est par Le Loroux Bottereau et la Chapelle Heulin
- ↳ Au Sud par la Haye Fouassière et Vertou
- ↳ A l'Ouest par Basse Goulaine

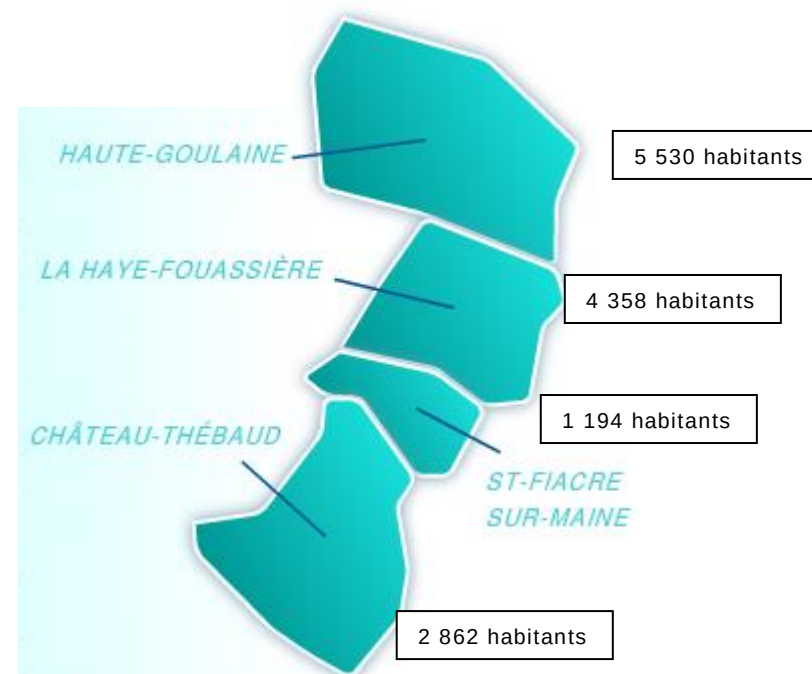
Contexte intercommunal et maillage administratif

a) La Communauté de Communes

La commune de Haute Goulaine appartient à la **Communauté de Communes Sèvre, Maine et Goulaine qui se compose de 4 communes et 13 944 habitants en 2010** (Recensement Insee). Il est à noter que Haute Goulaine (5 530 habitants) représente 40% du poids de l'ensemble de la population de la communauté de communes. Haute Goulaine est ainsi la première commune de son intercommunalité en termes de poids de population.

Les communes comprises dans la communauté de communes sont les suivantes :

Château-Thébaud/La Haie-Fouassière/Haute Goulaine/Saint Fiacre-sur-Maine



Communauté de Communes Sèvre, Maine et Goulaine et poids de population en 2010 (Source : www.cc-sevre-maine-goulaine.fr)

b) Articulation avec les documents d'ordre hiérarchique supérieur

La DTA :

Haute Goulaine est incluse dans le périmètre de la Directive Territoriale d'Aménagement de l'estuaire de la Loire approuvée le 19 Juillet 2006 et imposant aux communes comprises dans son périmètre des orientations, notamment en matière de protection des espaces naturels.

Ainsi, les marais de Goulaine sont recensés comme espaces naturels exceptionnels à protéger.

Le SCoT:

Haute Goulaine s'inscrit également dans le périmètre du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Vignoble Nantais approuvé le 11 Février 2008 et actuellement en cours de révision.

Le SCoT, document prospectif à 15 ou 20 ans, impose un rapport de compatibilité entre ses orientations et les dispositions retenues dans le cadre du futur Plan Local d'Urbanisme de Haute Goulaine.

Le PLH :

Un Programme Local de l'Habitat (PLH) est en cours d'élaboration à l'échelle de la Communauté de Communes, il imposera des orientations en matière de logements, de densité, de formes urbaines ou encore de mixité sociale pour une durée d'au moins 6 ans.

Les SDAGE et SAGE :

Le PLU devra par ailleurs être compatible avec les dispositions du Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux Loire Bretagne (SDAGE) et du **Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux de l'Estuaire de la Loire (SAGE)**. A ce titre, un inventaire des zones humides a été réalisé en 2011

Enfin, dans le cadre de la réforme des collectivités territoriales, le schéma départemental de coopération intercommunale (SDCI) a été approuvé par arrêté préfectoral le 23 décembre 2011. Ce schéma a pour objet de rationaliser la carte de l'intercommunalité conformément aux orientations de la loi du 16 décembre 2010 de réforme des collectivités territoriales.



Carte du SCoT du Vignoble Nantais
(www.vignoble-nantais.eu)



Un territoire inclus dans la dynamique de la métropole nantaise

- Principaux pôles urbains
- Axes autoroutiers
- Voies express (2*2 voies)
- Routes d'importance régionale
- Voies de chemin de fer
- Principales gares
- Ligne à Grande Vitesse existante
- Projet de Ligne à Grande Vitesse
- Réseau hydrographique





Source : IGN / www.geoportail.fr

Historique du développement de la commune

Les traces les plus anciennes de l'occupation humaine du territoire communal remontent à la période gallo-romaine, période de laquelle ont été retrouvés des vestiges d'une villa et des outils au niveau des Cléons, au Sud-Est de la commune, en limite communale avec la Chapelle Heulin.

La paroisse de Goulaine est formée entre les 12^{ème} et 13^{ème} siècles. Elle inclut d'abord Haute Goulaine et Basse Goulaine qui ne sont distinguées qu'à partir de 1287.

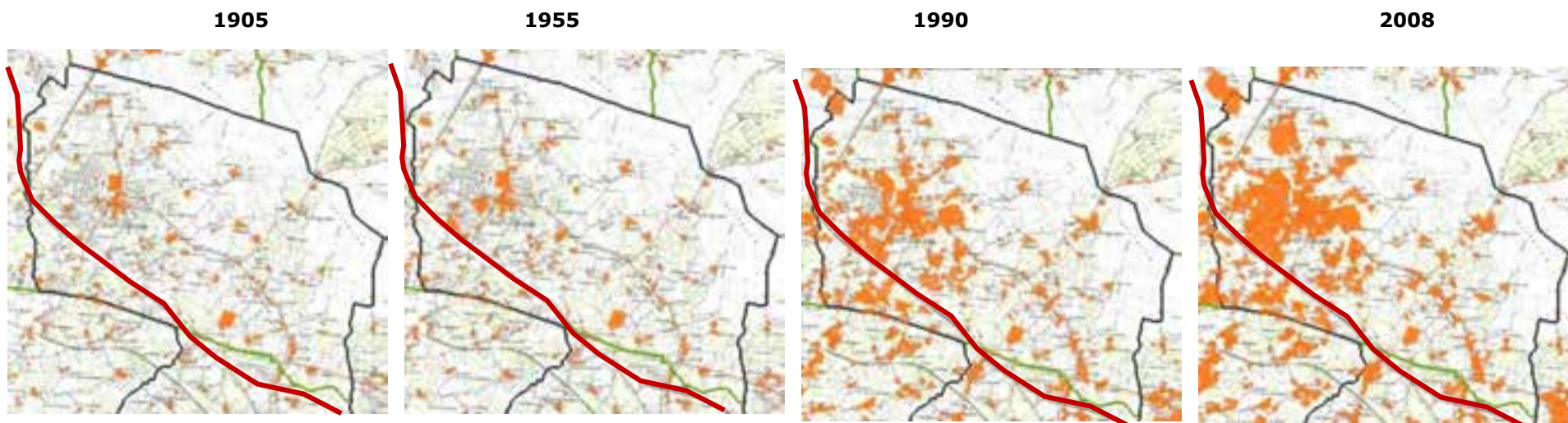
Au 19^{ème} siècle, l'activité de la commune repose essentiellement sur la viticulture, la céréaliculture et l'élevage.

La révolution industrielle entraîne ainsi un exode massif des habitants de Haute Goulaine vers la ville de Nantes.

Jusqu'à cette période, les marais de Goulaine, au Nord du territoire, communiquaient avec la Loire et le territoire était donc sujet aux inondations. La construction de la levée de la Divatte a stoppé les relations qu'entretenaient la Loire et les marais de Goulaine.

Comme l'indique la frise chronologique ci-dessous, le bourg de Haute Goulaine était clairement identifiable au début du 20^{ème} siècle. Cependant, celui-ci était de taille relativement limitée. Il le restera jusqu'aux années 1980 où le phénomène de périurbanisation de l'agglomération nantaise entraînera une pression sensible sur le foncier de la commune et une réponse de la collectivité par la mise à disposition de nombreux terrains à bâtir en extension du bourg et des principaux villages. La construction de la RN 249 a également entraîné une urbanisation en linéaire le long de cette dernière (autour de la Louée notamment), conduisant à une perte de la lisibilité de l'organisation urbaine de Haute Goulaine.

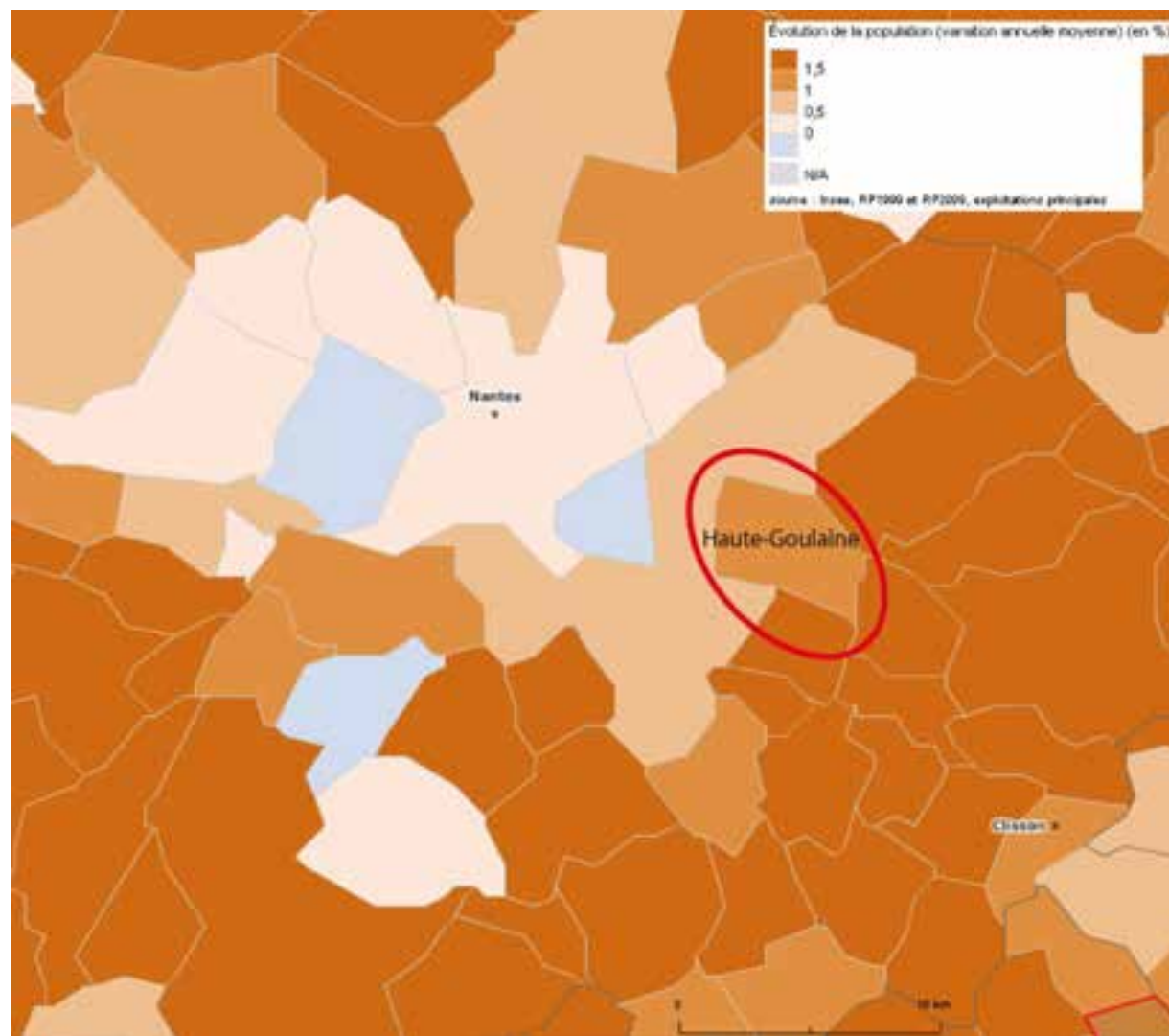
Evolution de la tâche urbaine de 1905 à 2008 (source DREAL)



CHAPITRE I : DIAGNOSTIC TERRITORIAL

Partie I : Contexte socio-économique

1. Démographie



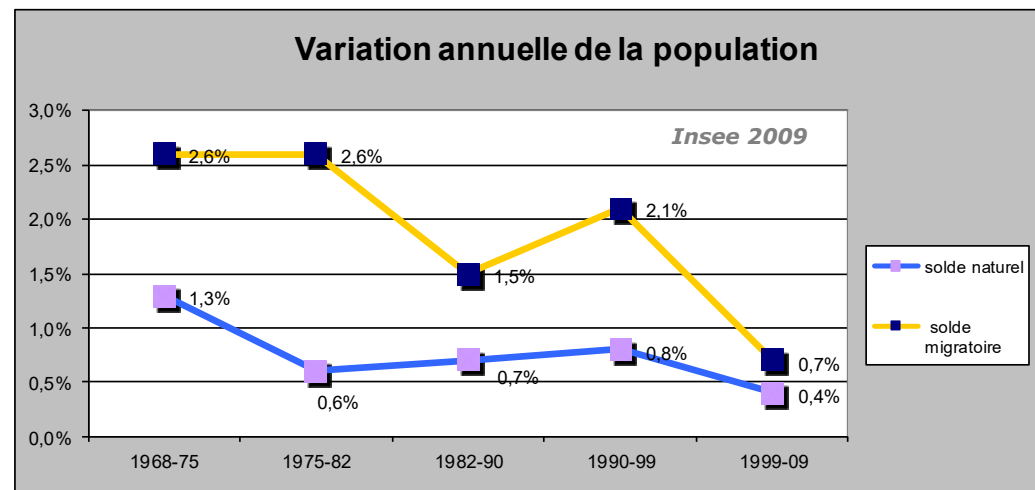
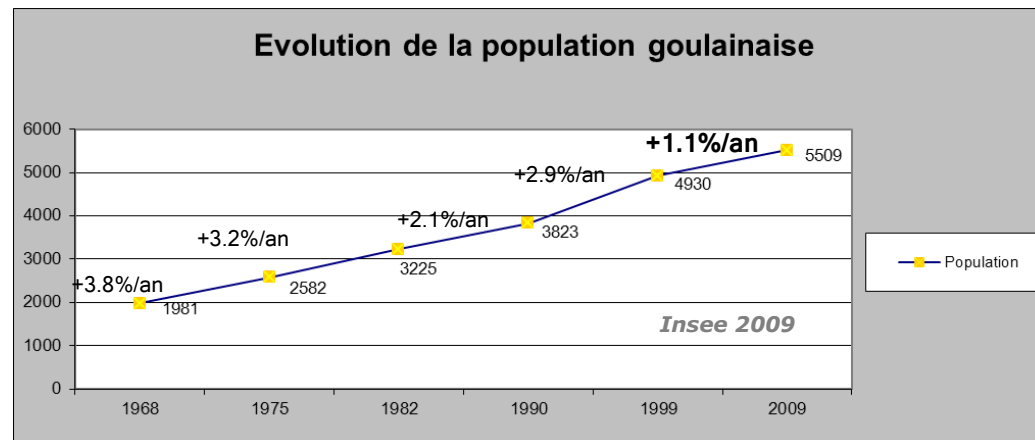
Taux de croissance annuel moyen par commune sur la période 1999 – 2009 (source : recensement Insee 2009)

Une commune de deuxième couronne de l'agglomération nantaise fortement attractive

En 2009, la commune de Haute Goulaine comptait **5 509 habitants** soit 579 de plus que lors du recensement de 1999. Le taux de croissance annuel moyen a été de **2.5% depuis 1968**. Ce taux, particulièrement élevé témoigne de l'attractivité exercée par la commune, attractivité liée à son positionnement privilégié ainsi qu'à son cadre de vie préservé et son offre en commerces, équipements et autres aménités urbaines.

Même si ce taux de croissance a ralenti depuis 1999 (**+1.1% par an**), Haute Goulaine reste une commune très attractive qui bénéficie du phénomène global de périurbanisation amorcé depuis plusieurs décennies autour des métropoles françaises. Ce ralentissement du taux de croissance s'explique en partie par la diminution des disponibilités en matière de logements et de terrains disponibles sur Haute Goulaine. Les villages et hameaux ont vu se construire de nombreuses maisons neuves et d'anciens bâtiments ont été réhabilités en logements depuis les années 1980. Ainsi, ceux-ci ont accueilli une part non négligeable des nouvelles populations.

Ainsi, en lien avec ce processus, la croissance de la commune s'est essentiellement réalisée en s'appuyant sur un **solde migratoire¹ excédentaire**. En effet, celui-ci était supérieur à 2.5% sur les périodes 1968-1975 et 1975-1982 par exemple. Cela se lit de la manière suivante : sur la période 1975-1982, chaque année le solde migratoire contribuait à une croissance de 2.5% de la population goulainaise. Le solde migratoire a fortement diminué au cours de la dernière période intercensitaire (1999-2009), en lien avec des opportunités de développement plus réduites pour la commune.



¹ Le solde migratoire est la différence entre le nombre de personnes qui sont entrées sur le territoire et le nombre de personnes qui en sont sorties au cours de l'année.

Ce fort solde migratoire, sur la période 1970-2000 s'est traduit par une arrivée massive de jeunes ménages désireux de s'implanter à proximité de la ville, tout en évitant les contraintes associées à cette dernière. De plus, la qualité urbaine de Haute Goulaine est un facteur d'attractivité supplémentaire. Ainsi, le solde naturel² est également demeuré relativement élevé sur l'ensemble de la période 1970-2009 (entre 0.4% et 1% par an depuis 1975). Sur la période 1999-2009, la croissance de population due au solde naturel goulainais était de 0.4% chaque année.

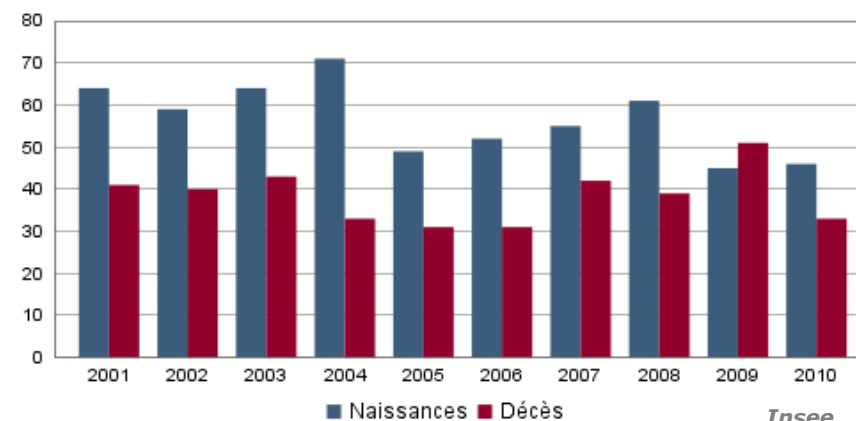
Ce solde naturel élevé s'exprime à travers un nombre de naissances amplement supérieur à celui des décès.

A titre de comparaison, sur la période 1999-2009 :

- **France** : solde migratoire = 0.2% / solde naturel = 0.4%
- **Pays de la Loire** : solde migratoire = 0.5% / solde naturel = 0.4%
- **Loire Atlantique** : solde migratoire = 0.6% / solde naturel = 0.5%

L'analyse de ces phénomènes implique d'autres réflexions prospectives auxquelles le PLU devra s'atteler à trouver des réponses : la diminution du solde migratoire s'accompagnera-t-elle d'un vieillissement de la population ? L'arrivée massive de jeunes ménages au cours des années 1970-1980 impliquera-t-elle des besoins exprimés de manière forte et soudaine sur les équipements destinés aux personnes âgées dans les années à venir ? Le nombre de naissances, et la fréquentation des équipements liés à l'enfance, vont-ils être amenés à baisser au cours des prochaines années ?...

² Le solde naturel (ou accroissement naturel ou excédent naturel de population) est la différence entre le nombre de naissances et le nombre de décès enregistrés au cours d'une période. Les mots "excédent" ou "accroissement" sont justifiés par le fait qu'en général le nombre de naissances est supérieur à celui des décès. Mais l'inverse peut se produire, et le solde naturel est alors négatif.



Source : Insee, État Civil



De nombreuses constructions nouvelles dans les villages
(crédit photo Citadia juillet 2010)

Une structure démographique jeune et qui se renouvelle...

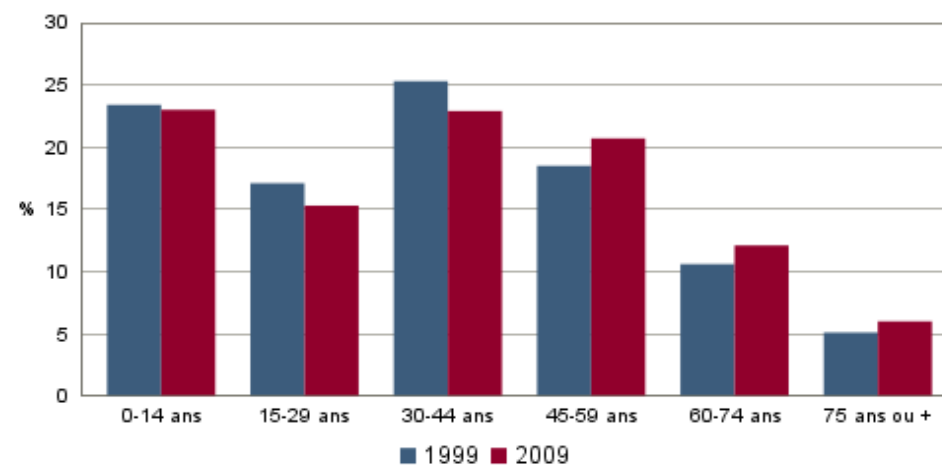
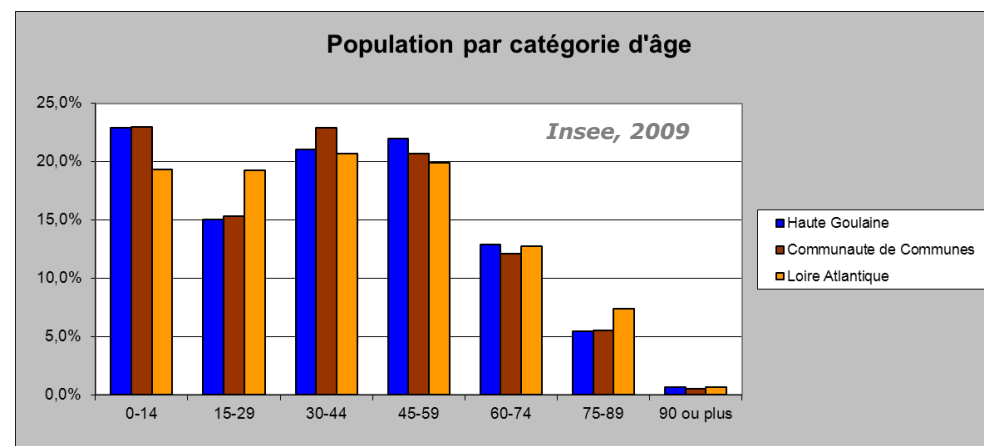
La population goulainaise se caractérise par une structure démographique relativement jeune puisque 38% de la population communale a moins de 30 ans. Le graphique ci-contre illustre la part importante que représente la catégorie d'âge 0-14 ans, notamment par rapport aux valeurs constatées sur le territoire départemental. La part des classes d'âge de plus de 60 ans, bien qu'en augmentation, est relativement faible à Haute Goulaine, témoignant de la jeunesse de la population goulainaise.

Il est également à noter un « creux » dans la part que représentent les 15-29 ans. La faible représentation de cette classe d'âge peut s'expliquer pour partie par la migration des étudiants vers les pôles urbains (phénomène également constaté à l'échelle de la Communauté de Communes).

L'indice de jeunesse (rapport entre les moins de 20 ans et les plus de 60 ans) sur la commune est donc relativement élevé puisqu'il avoisine les 1,6 en 2009.

	Indice de jeunesse (2009)
Haute Goulaine	1,6
Basse Goulaine	1,9
Vertou	1,1
Le Loroux Bottereau	1,7
Sevre, Maine & Goulaine	1,6
Loire Atlantique	1,2

La tendance à l'œuvre sur la commune sur la période 1999-2009 témoigne cependant d'une amorce de vieillissement de la population lié aux arrivées massives de population au cours des années 1970-1980. Les tranches d'âge des moins de 44 ans sont en effet restées stables ou ont diminué au cours de cette période tandis que la proportion de l'ensemble des classes d'âge de plus de 45 ans a augmenté.



Sources : Insee, RP1999 et RP2009 exploitations principales

Un desserrement sensible des ménages, s'inscrivant dans un phénomène global

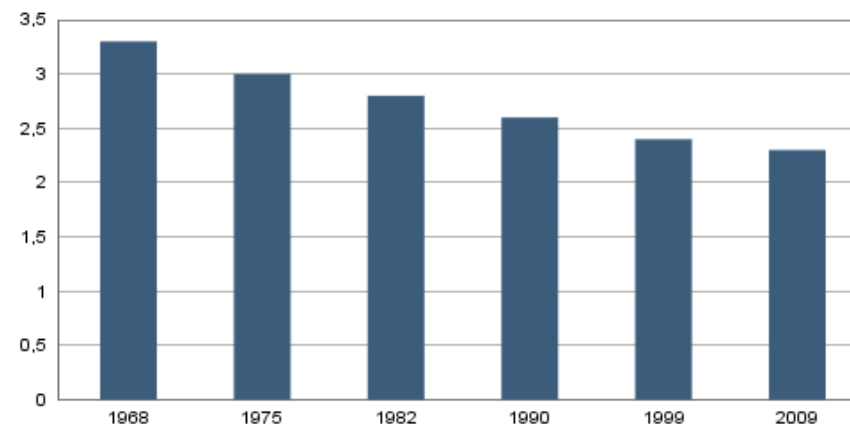
Entre 1999 et 2009, le nombre de ménages a augmenté de près de 20%. Cette évolution est à corréler avec l'évolution des petits ménages (1 à 2 personnes). Le nombre moyen de personnes par ménage est de 2.35 en 2009, contre 2.26 à l'échelle départementale et régionale (source : Insee). Le nombre de personnes par ménage est en constante diminution depuis 1968 comme l'illustre le graphique ci-dessus. A Haute Goulaine, ce phénomène de desserrement, s'inscrit dans un phénomène global constaté au niveau national, et peut s'expliquer de la manière suivante :

- Transformation du modèle familial (phénomène de décohabitation, familles monoparentales...)
- Hausse des ménages de 2 personnes induite par l'implantation sur le territoire de jeunes couples et de couples de jeunes retraités.

Ainsi le nombre moyen d'occupants des résidences principales est passé de 3.5 en 1968 à 2.35 en 2009.

Cette évolution, amenée à se prolonger dans les années à venir, sous-tend le fait qu'il faille construire de plus en plus de logements pour accueillir une même population. Ce paramètre devra être pris en compte par le Plan Local d'Urbanisme de Haute Goulaine.

Nombre moyen d'occupants par résidence principale
(source : INSEE)



Sources : Insee, RP1968 à 1990 dénombrements
RP1999 et RP2009 exploitations principales

2. Parc de logements

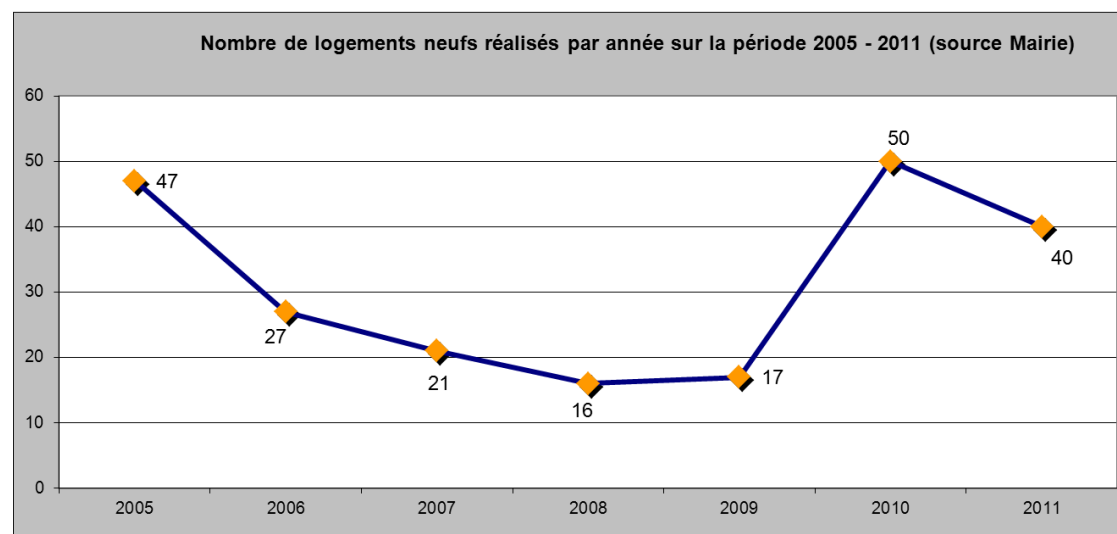
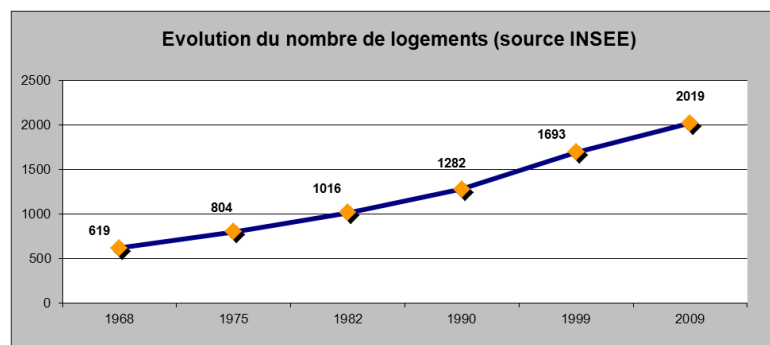
Un rythme de construction soutenu

Le phénomène d'étalement urbain autour de l'agglomération nantaise, observé à partir des années 1970, a eu des impacts visibles sur l'identité et le caractère de la commune de Haute Goulaine. D'un petit bourg rural, la commune est devenue une commune au caractère résidentiel intégrée à l'aire urbaine nantaise. Cette pression s'est traduite entre autres par la construction de lotissements pavillonnaires en extension du centre-bourg historique.

En 2009, Haute Goulaine disposait d'un parc de logements composé de 2 019 unités (contre 619 en 1968). La croissance du parc de logements goulainais s'est faite de manière continue depuis le milieu des années 1970.

Après avoir connu un rythme de construction moins soutenu sur la période 2006 – 2009, le nombre de logements neufs est reparti à la hausse en 2010, en lien avec la réalisation de programmes d'ensemble relativement importants.

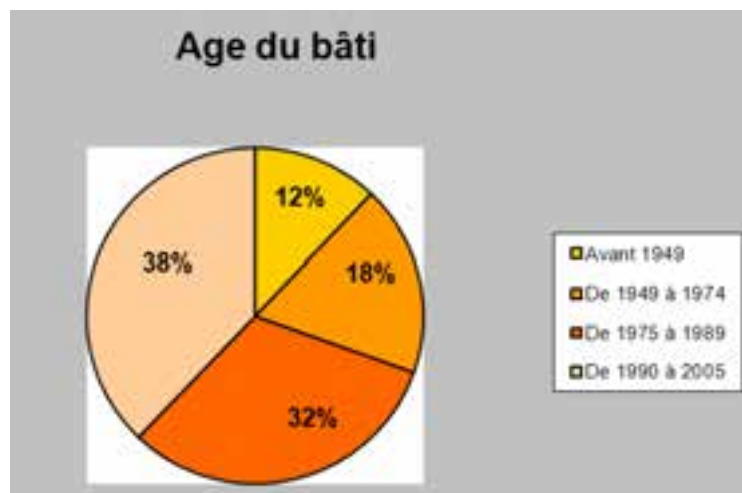
	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010
Nombre de logements commencés (Sitadel2)	51	51	51	46	17	46	21	19	14	14



Un parc récent et confortable

Le parc de logements goulainais est un parc récent puisque seuls 14% des logements étaient construits avant 1949. En outre, d'après le graphique ci-contre, la période la plus dynamique en matière de construction de logements a été la période 1990-2005 (38% du parc total). La première réglementation thermique des bâtiments datant des années 1970, l'essentiel du parc goulainais répond à minima à ses exigences. Le parc de logements de la commune ne semble donc pas, à priori, trop consommateur en énergie.

Le fait que les logements de la commune soient relativement récents implique également un bon niveau de confort au sein de ce parc : la grande majorité des résidences principales possèdent au moins une baignoire ou une douche et un chauffage central ou électrique.



Insee 2008 (résidences principales construites avant 2006)



Crédit photos Citadia Avril 2013

Une majorité de propriétaires de résidences principales de grande taille

La vocation résidentielle de la commune est confirmée par l'importance du parc de résidences principales. Celles-ci représentent ainsi 96% du parc de logements total. Les logements vacants représentent 3.0 % du parc de logements. Ce faible taux de vacance indique une pression relativement sensible sur le marché du logement goulainais. En effet, un taux de vacance de l'ordre de 5% est habituellement considéré comme permettant une bonne rotation à l'intérieur d'un parc donné.

Le statut d'occupation privilégié sur le territoire communal, en lien avec le caractère résidentiel périurbain marqué de la commune est le statut de propriétaire. 83,5% des logements de la commune sont ainsi occupés par des propriétaires.

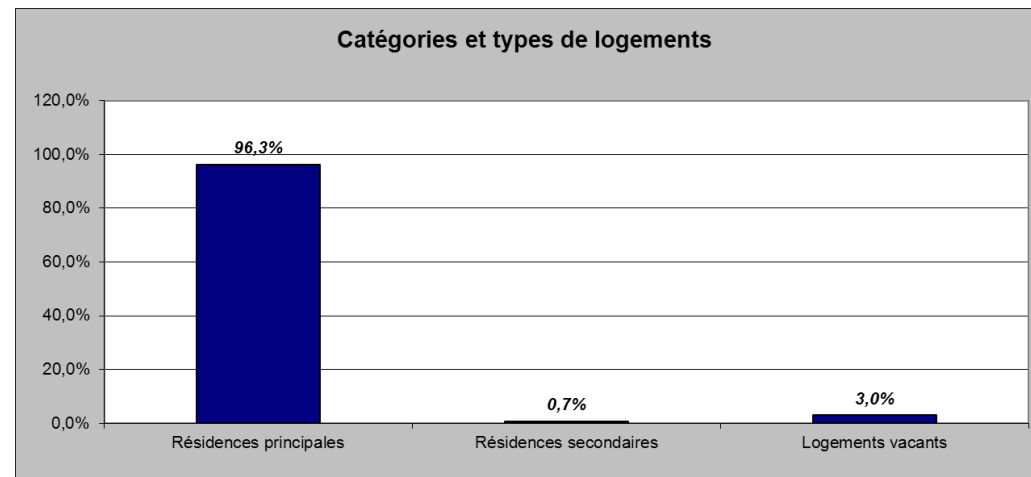
Parmi les 16.5% de logements loués (321 logements), l'INSEE dénombrait en 2009, **85 logements sociaux, soit une part de 4.4% par rapport au nombre de résidences principales (source Insee 2009)**. L'effort constructif de rattrapage a été important puisqu'en 2007, l'INSEE dénombrait 65 logements sociaux, soit 3,5% du parc de résidences principales.

D'après le porter à connaissance du Conseil Général, Haute Goulaine comptabilisait **98 logements sociaux en 2009** (13 de plus que l'INSEE), soit 5.2% des résidences principales, alors que 54% des ménages (soit 1 025 ménages) étaient éligibles aux critères de ressources pour accéder à un logement social.

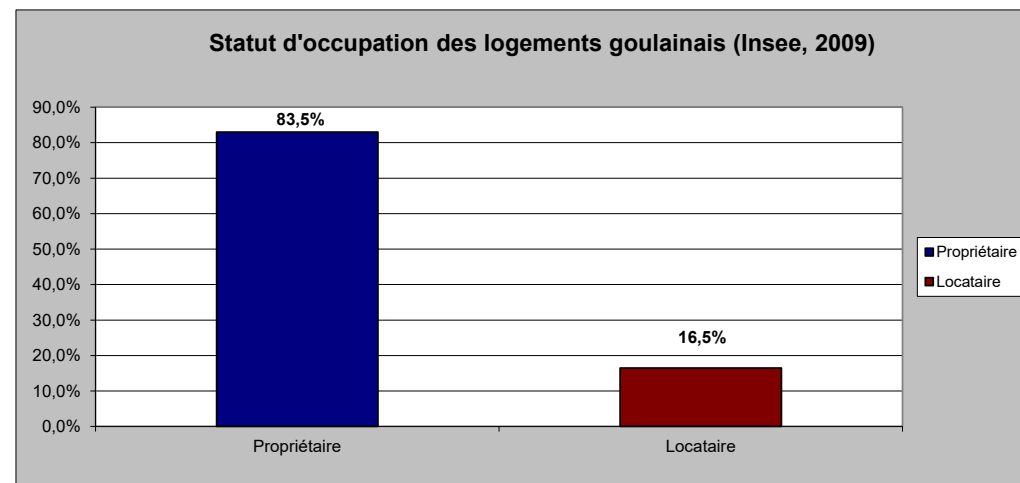
Au 1^{er} janvier 2010, selon la Mairie, 100 logements sociaux HLM (bailleurs) étaient recensés sur la commune de Haute Goulaine et **7 logements communaux à loyer conventionné** (aidés par l'Agence Nationale d'Amélioration de l'Habitat (ANAH) ou l'Etat).

En octobre 2010, 34 demandes de logements sociaux étaient comptabilisées.

Le Programme Départemental de l'Habitat ou PDH mis en place par le Conseil Général de Loire Atlantique, qui fixe les orientations en matière de création de logements sociaux, propose de consacrer 20 à 30% de la production neuve totale aux logements abordables familiaux (PLUS, PLAI) en particulier sur les opérations de plus de 10 logements.



Insee 2009



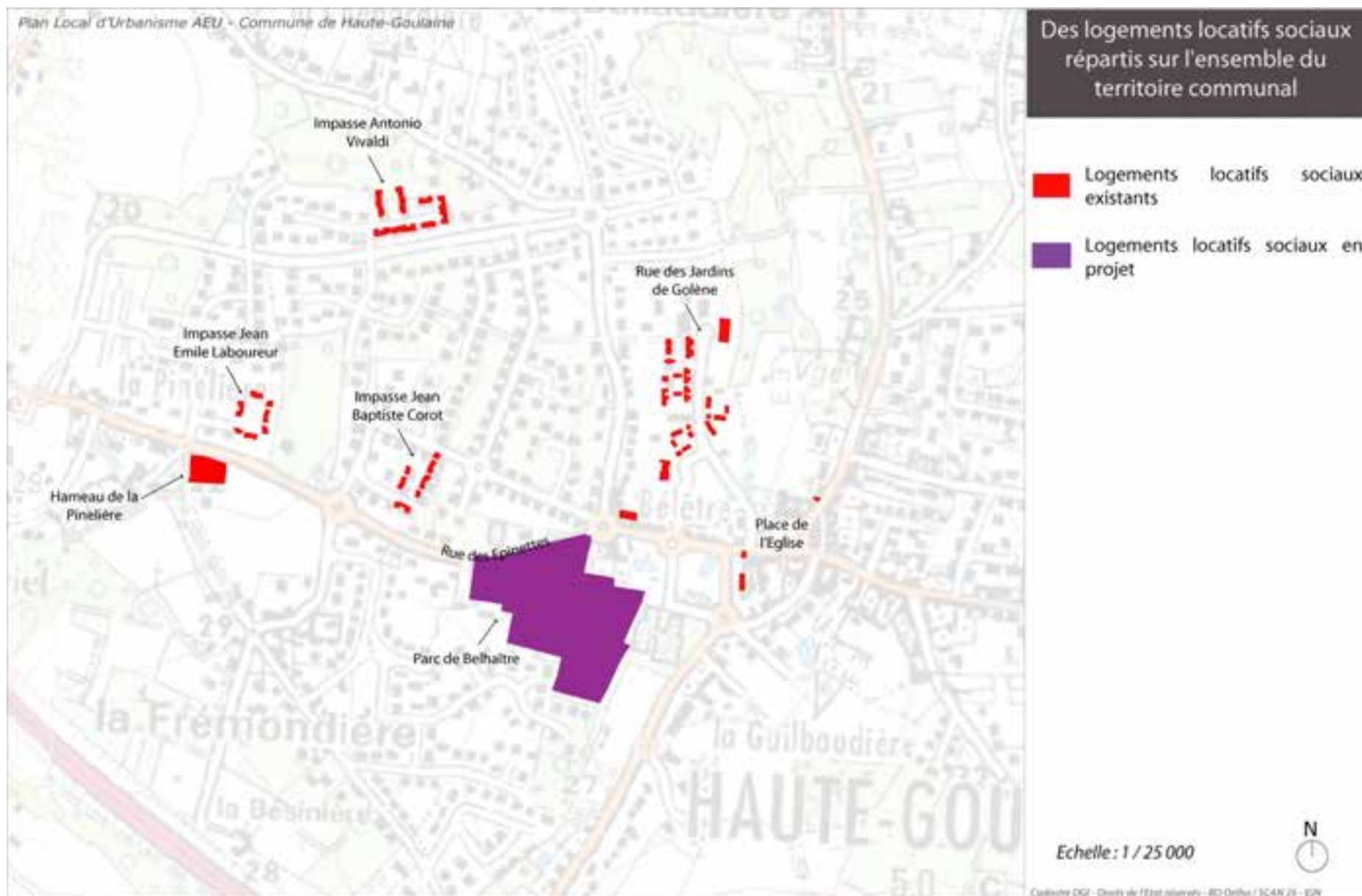
Insee 2009

Il est à noter que Haute Goulaine est concernée par l'article 55 de la loi SRU. Cet article modifié par la loi DALO, a créé l'obligation pour les communes situées dans les grandes agglomérations de disposer d'au moins 20% de logements locatifs sociaux au sein des résidences principales. La loi Duflot, promulguée le 18 janvier 2013, renforce les dispositions de la loi SRU en relevant l'objectif de logement social de 20 à 25%.

Comme l'illustre la carte page suivante, les logements locatifs sociaux existants sur le territoire de Haute Goulaine sont localisés à proximité immédiate du centre bourg. Ils sont recensés principalement au Nord et à l'Ouest du bourg au sein d'opérations regroupant une dizaine de logements sociaux. Deux nouvelles opérations immobilières ont été réalisées avec des logements sociaux sur la période 2011-2013 (le Hameau de la Pinelière et les Jardins de Golène). Deux nouvelles opérations immobilières ont été réalisées avec des logements sociaux sur la période 2011-2013 (le Hameau de la Pinelière, les Jardins de Golène).

Le parc de logements de Haute Goulaine se caractérise par la grande taille de ces derniers. Cela correspond à une demande de ménages désireux de s'implanter en périphérie de l'agglomération nantaise et donc de disposer de logements permettant d'accueillir l'ensemble de la famille.

Ainsi, 64% des logements goulainais comprennent plus de 5 pièces quand les logements de type 1 et 2 ne représentent que 5% du parc de résidences principales.



Une diversification progressive des formes urbaines... un mode de développement moins consommateur d'espace pour un nombre de logements produits constant

97% des résidences principales de Haute Goulaine sont des logements individuels.

Cette tendance est cependant aujourd'hui infléchie, puisque, comme l'illustre le graphique ci-contre, depuis 2008, 62% des permis de construire délivrés de la création d'un logement neuf ont concerné des logements de type collectif. Cette multiplication des logements collectifs induit inévitablement une réduction de la consommation d'espaces agricoles et naturels et une densification du territoire, marquant davantage son caractère de centralité à l'échelle de la commune.

	Surface / logement (m ²) (Sitadel)
Maison individuelle pure	1290
Maison individuelle groupée	645
Logement collectif	98

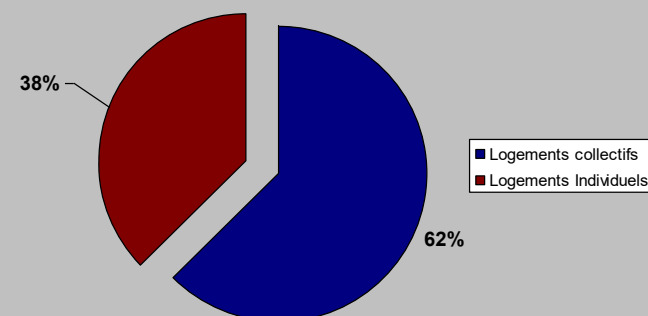
Sur la période 2004-2008, la surface moyenne consommée par logement individuel était de 1 290 m², d'après les données de l'INSEE. Par la comparaison avec les données Sitadel, on voit alors que la consommation moyenne de terrain par logement collectif était à Haute Goulaine de 98 m², elle était de 645 m² par maison groupée et de 1 290 m² par logement individuel « pur ».

logement collectif était à Haute Goulaine de 98m², elle était de 645 m² par maison groupée et de 1 290 m² par logement individuel « pur ».

Ainsi, la surface moyenne de terrain consommée pour la construction d'un logement sur la période 2004-2008 était de 1 004 m². Cette moyenne a dû sensiblement diminuer sur la période 2008 – 2010, en raison de l'accroissement de la proportion des logements collectifs dans la construction neuve.

Le Plan Départemental de l'Habitat de la Loire Atlantique (2009-2012) indique que la part maximale de l'habitat individuel pavillonnaire envisagée ne devrait pas dépasser 40%.

Répartition de la construction de logements neufs entre 2008 et 2010 (individuel / collectif)



Sitadel

Préconisations du SCoT du Vignoble Nantais en matière de rythme de construction, de densités et de formes urbaines

Le SCoT du vignoble Nantais distingue les communes en 3 classes qui devront accueillir un nombre variable de logements à horizon 20 ans selon la classe dans laquelle elles se trouvent. Haute Goulaine se trouve en classe B et devra réaliser entre 2007 et 2027 **747 logements (soit 37 logements / an) dont 149 logements aidés (20% des constructions nouvelles)**.

Le SCoT préconise pour Haute Goulaine une taille moyenne des parcelles de l'ordre de 700 m², voirie et espaces publics compris. Ainsi, certaines parcelles pourront faire 1 000 m² ou plus si celles-ci sont réalisées en parallèle des opérations avec une consommation foncière moindre : l'idée étant de proposer une diversité des formes urbaines en fonction de la localisation des opérations (gradient de densité)

Il indique par ailleurs que la volonté de limitation de la consommation d'espace doit s'accompagner d'une plus grande diversité dans les formes d'habitat : habitat individuel, habitat individuel dense ou habitat groupé, habitat intermédiaire (maisons mitoyennes, jumelées, en bande, maisons de ville ou de village, individuels superposés...), petits collectifs intégrés dans le tissu urbain.

Les 2 fiches suivantes illustrent les formes urbaines individuelles typiques de la commune de Haute-Goulaine. Elles analysent pour 2 secteurs la taille des parcelles, la densité résidentielle et les formes urbaines existantes.

Ainsi, impasse Johannes Brahmes, les maisons individuelles non mitoyennes occupent des parcelles de 900 m² en moyenne, pour une emprise moyenne au sol de 15% et une densité de 10 logements/ha.

Le secteur étudié impasse des Tulipes présente une forme urbaine plus dense, avec des maisons mitoyennes 2 à 2 sur des parcelles de 530 m². L'emprise au sol des constructions y est plus importante avec 20 à 25% ainsi que la densité résidentielle (16 log/ha).

Secteur d'étude



Principaux indicateurs

Superficie du terrain d'assiette : **13 000 m²**

Nombre de logements : **13**

Densité : **10 logements par hectare**

Superficie moyenne des parcelles : **900 m²**

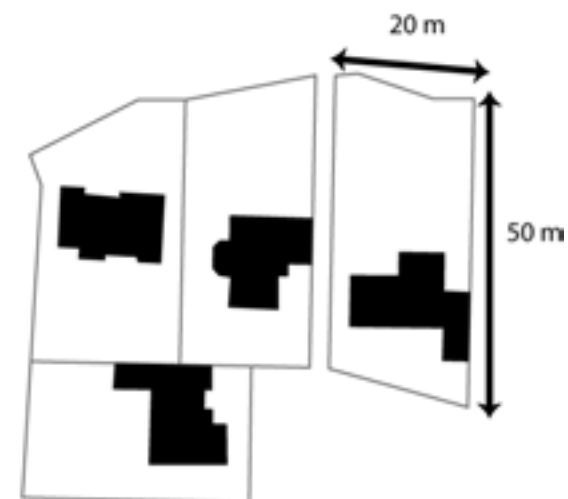
Emprise au sol moyenne : **135m² (15%)**

Retrait par rapport aux voies de **5m ou plus**

Mitoyenneté d'un côté ou retrait des deux côtés

IMPASSE JOHANNES BRAHMS

ZAC de la Garenne – 5^{ème} tranche – 1993
Zone UB



Secteur d'étude



Principaux indicateurs

Superficie du terrain d'assiette : **5 800 m²**
Nombre de logements : **9**

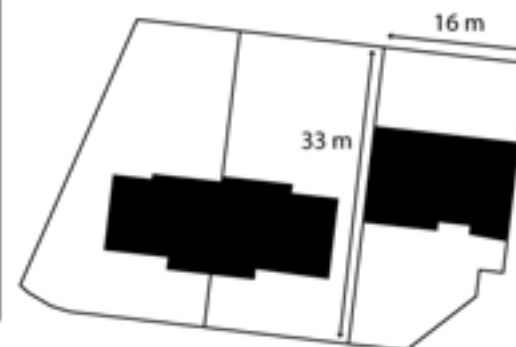
Densité : **16 logements par hectare**

Superficie moyenne des parcelles : **530 m²**
Emprise au sol moyenne : **120 m² (20 à 25%)**

Retrait par rapport aux voies de **5m ou plus**
Mitoyenneté d'un côté

IMPASSE DES TULIPES

Lotissement « Les Hautes Perrières » – 1984
Zone UA / UB



➤ **Habitat semi-collectif**



➤ **Habitat groupé ou jumelé, maisons de ville**



*Exemples de formes urbaines diversifiées et moins consommatrices d'espaces
naturels / agricoles et viticoles*

(Plan Départemental de l'Habitat de Loire Atlantique 2009-2012)

➤ **Habitat collectif**





Indicateurs de densité

Surface du terrain
 3 700 m²
 Emprise bâtie au sol
 1 147 m²
 Emprise non bâtie
 2 553 m²
 SHON
 1 831 m²
 Densité bâtie
 0,49
 Densité de logements
 49 lgts/ha
 Stationnement
 Duplex rdc : un garage dans la maison
 + place devant logement.
 Duplex niv 1 : une place boxée
 + place parking extérieur



Indicateurs de densité

Surface du terrain maison « serre »
 8 838 m²
 Emprise bâtie au sol
 3 653 m²
 Emprise non bâtie
 5 185 m²
 Jardins collectifs : 1 130 m²
 Jardins privés : 4 055 m²
 SHON maison « serre »
 4 000 m²
 Densité bâtie
 0,45
 Densité de logements
 38,5 lgts/ha
 Stationnement
 Garage intégré sur la parcelle (car-port)
 et en surface sur voie publique





Indicateurs de densité

Surface du terrain	5 577 m ²
Emprise bâtie au sol	40 %
Emprise non bâtie	60 %
SHON	1 850 m ²
Densité bâtie	0,33
Densité de logements	32 lgts/ha
Stationnement	Garages individuels dans les maisons Stationnement possible devant garage

Source : Centre d'Etudes sur les Réseaux, les transports, l'urbanisme
et les constructions (CERTU), 2009



*Source : étude
Archidée
d'aménagement du
bourg de Haute
Goulaine*

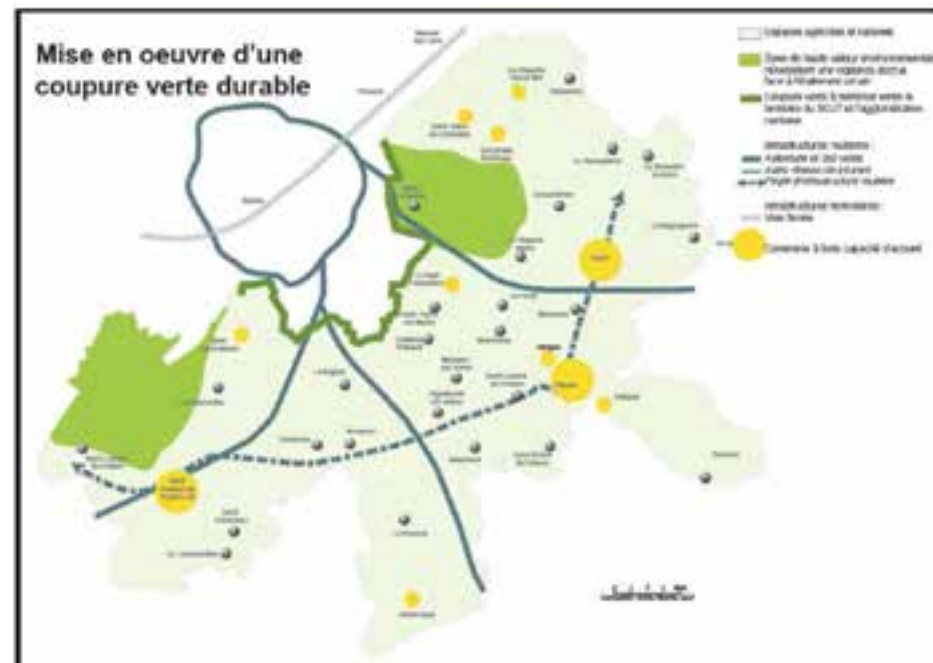
Mise en œuvre d'une coupure verte durable entre le pays du vignoble nantais et l'agglomération nantaise

Afin de préserver des espaces tampons et corridors écologiques et limiter le mitage du territoire, le SCoT impose la mise en œuvre d'une ceinture verte entre le pays et l'agglomération nantaise, comme l'illustre la carte ci-contre.

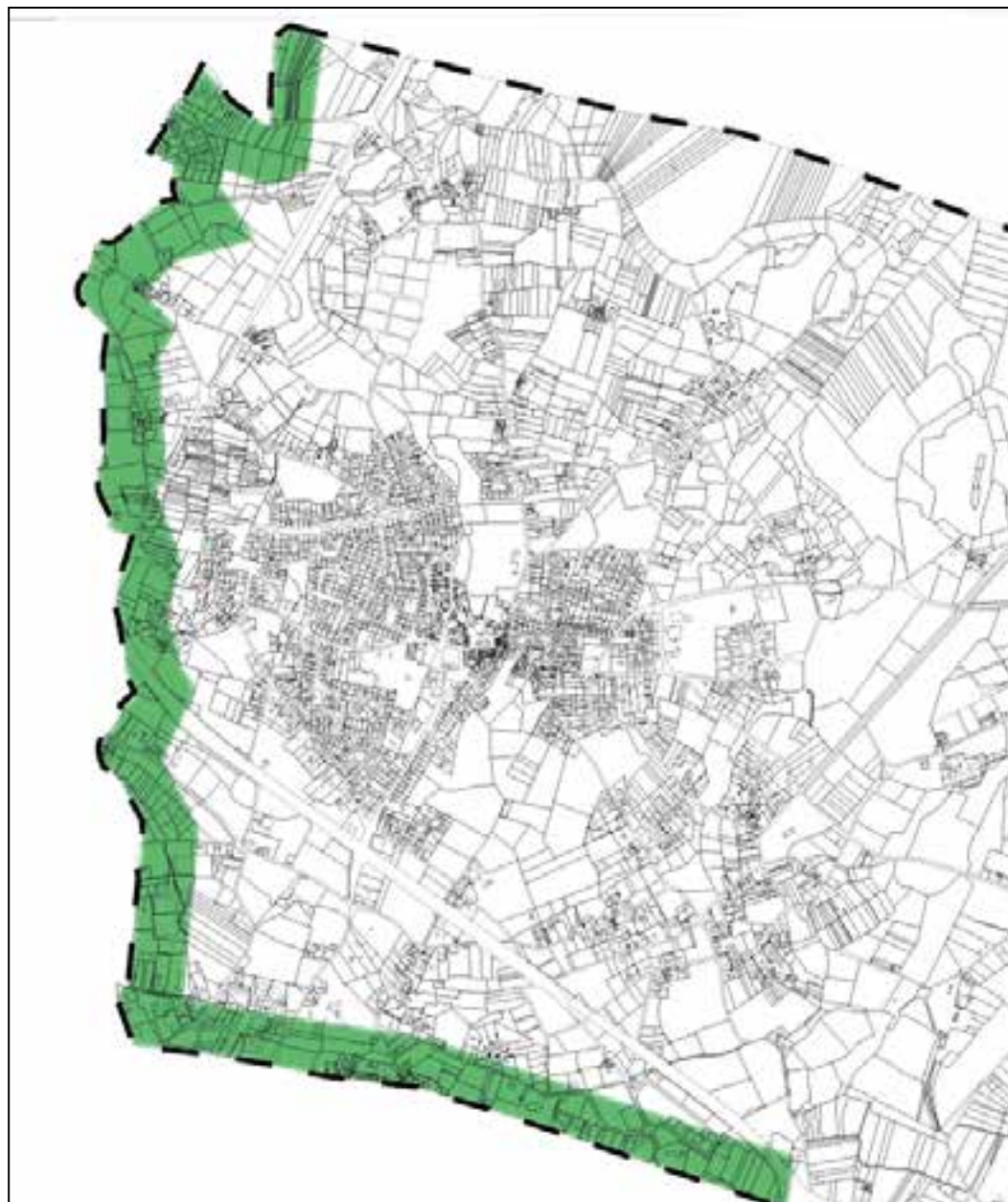
Le SCoT préconise la mise en œuvre d'une bande de 200 mètres minimum au sein de laquelle les zonages seront à vocation naturelle ou agricole.

« Dans le cas où cette coupure verte ne pourrait être formalisée sur une telle profondeur, **interdire pour les communes concernées toute construction nouvelle à usage d'habitation dans les villages et hameaux situés dans la limite des 200 mètres**. La volonté est de proscrire tout effet de développement en tache d'huile depuis l'agglomération nantaise. Les changements de destination des bâtiments agricoles sont toutefois admis, ainsi que l'extension mesurée des constructions existantes à usage d'habitation ».

La carte page suivante illustre la bande de 200 mètres marquant la limite entre le territoire du SCoT du Vignoble Nantais et la Communauté Urbaine de Nantes Métropole (communes de Basse Goulaine et Vertou).



*Bande de 200 mètres marquant la
limite entre le territoire du SCoT du
Vignoble Nantais et la Communauté
Urbaine de Nantes*



Un potentiel de renouvellement urbain intéressant

Le SCOT du Pays du Vignoble Nantais impose que lors de l'élaboration de leurs PLU, les communes fassent l'analyse de leurs possibilités de densification et de reconversion du tissu urbain existant. Il préconise ainsi de :

- Favoriser le renouvellement de la ville sur elle-même : densification des îlots, réhabilitation, renouvellement urbain, urbanisation des « dents creuses »
- Favoriser le développement en continuité du bâti existant, en priorité dans les bourgs
- Privilégier la densification des villages et hameaux, afin de limiter leurs extensions, en tenant compte toutefois de leurs spécificités.

L'analyse suivante a pour objet d'identifier les potentiels éventuels de construction au sein du tissu urbain constitué.

En zone Nh1	Estimation du nombre de logements potentiels
La Hardonnière	2
La Mocquetière	3
La Poterie / Le Vasier	3
La Haigronnière	2
La Verdonnière	4
En zone Nh2	
La Fosse Moreau	1
Les Epinettes	3
La Landraudière	1
Les Grenouilles / La Tuilerie	1
La Haudinière	3
En zone UC	
L'Ile Chaland	3
D115	6 collectifs + 2 individuels
La Bourelière	1
La Basse Lande	1
Rue de la Fremonière	2
La Louée	1
Le Pâtis / La Brosse / La Chabossière et Saint Martin	50
Le Pâtis Forestier	1
Rue du Château	5
En zone urbaine centrale	15 à 20
TOTAL	105 (y compris Nh2), 95 sans Nh2
TOTAL (coefficient de rétention et de faisabilité = 50%)	50 à 55
En zone urbaine centrale	15 à 20
TOTAL	105
TOTAL (coefficient de rétention et de faisabilité = 50%)	50 à 55

Rappels des dispositions et définitions du SCoT du Vignoble Nantais

HABITAT ISOLÉ :

Groupement d'habitations composé de moins de trois habitations.

L'habitat isolé ne peut faire l'objet que d'une évolution du bâti existant.

HAMEAU :

Groupement d'habitations sur des parcelles limitrophes, d'origine ancienne ou nouvelle, composés de 3 à 15/ 20 maisons. Le hameau est en général dépourvu d'espaces publics et de vie sociale organisée.

La construction de hameaux nouveaux n'est pas admise.

VILLAGE :

Groupement d'habitations d'origine ancienne ou récente, autre que le bourg :

- composé de plus de 15/20 maisons,
- construit au centre d'une voirie rayonnante et hiérarchisée (routes, ruelles, chemins partant vers la campagne), doté d'un minimum d'espaces publics aménagés (actuels ou historiques) ou élément(s) patrimonial(aux), fédérateurs de sa vie sociale (ex : chapelle, commun de village, lavoir, place, café, petit commerce, espace de jeu). La présence d'un arrêt de bus, ou du réseau collectif d'assainissement des eaux usées, n'est pas un élément suffisant pour qualifier un groupement d'habitations de village.

BOURG :

Ensemble urbain organisé autour d'un noyau traditionnel, disposant d'équipement, services, commerces de niveau communal. Certains hameaux et villages, tels que les villages de pêcheurs, les hameaux viticoles,... sont constitués à partir d'un usage traditionnel qui est à l'origine du développement et des formes spécifiques de l'habitat et des équipements ainsi rassemblés.

Zoom sur le potentiel de développement des villages / hameaux

Pour ce qui concerne les villages et hameaux, les capacités d'évolution de l'habitat sont à définir en fonction du contexte et de l'environnement du groupement d'habitations et de son caractère de village ou de hameau. Les différentes possibilités d'évolution sont décrites ci-après :

Type urbain concerné	Contexte	Capacité d'évolution
Villages et hameaux	FORT INTERET PATRIMONIAL Les villages et hameaux à fort intérêt patrimonial (ensembles homogènes d'habitat de caractère) qu'il est souhaitable de conserver en l'état, sans adjonction de constructions neuves susceptibles de perturber le bel ordonnancement d'origine. Dans le cadre de l'élaboration des PLU, les communes peuvent prendre appui sur les inventaires du patrimoine bâti déjà menés ou à engager par l'Inventaire Général du Patrimoine en région.	 Limiter à l'évolution du bâti existant sous réserve d'un recours systématique à un architecte des bâtiments de France (ABF), voire à un architecte en chef des monuments historiques (ACMH) s'il y a lieu.
Villages et hameaux	CONTRAINTES TECHNIQUES Les villages et hameaux déjà hypertrophiés par l'adjonction de constructions récentes et qui ne peuvent plus supporter de constructions supplémentaires en raison : - de réseaux à la limite de leur capacité - d'équipements ou de services publics ou privés trop éloignés - d'une forme d'urbanisation close sur elle-même ne permettant pas de pratiquer des extensions d'urbanisation - de l'impossibilité de respecter des normes de stationnement - de l'impossibilité de réaliser à l'intérieur de la zone constructible a minima un assainissement individuel, des voies d'accès... - etc....	 Limiter à l'évolution du bâti existant
Villages et hameaux	PROTECTION EXISTANTE Les risques d'atteinte à une protection préexistante (existence d'un site classé ou d'un périmètre de protection de captage) ou d'incompatibilité avec une orientation d'aménagement du SCoT (empiètement sur un corridor écologique, un site naturel protégé, une zone humide...)	 Limiter à l'évolution du bâti existant et dans le respect des protections en vigueur ou envisagées

Type urbain concerné	Contexte	Capacité d'évolution
Villages et hameaux	PERENNITE AGRICOLE La présence d'une exploitation agricole dans ou à proximité de l'habitat et la filière principale de l'exploitation :	
	- Exploitation agricole (autre que viticole et maraîchère).....	- Interdire toute construction dès lors que cela nuit à la pérennité d'une exploitation et dans le respect du périmètre sanitaire
	- Exploitation viticole.....	- Conformément au volet viticole de la "Charte pour la prise en compte de l'agriculture dans l'aménagement du territoire", la construction nouvelle est interdite dans le périmètre de 50 m autour d'un chai
Villages et hameaux	RISQUES ET NUISANCES La proximité des zones à risques ou à nuisances (route à grande circulation, installation classée, risque d'inondation...)	Limiter à l'évolution du bâti existant
Villages et hameaux	POSSIBILITES DE REHABILITATION ET DE CHANGEMENTS D'AFFECTATION DU BÂTI AGRICOLE	La réhabilitation et les changements d'affectation du bâti agricole sont autorisés, en respectant les conditions suivantes :
		1/ Les PLU doivent intégrer un inventaire du bâti de caractère et mettre en œuvre un règlement, afin d'encadrer la réhabilitation et les changements d'affectation dans le souci de l'activité agricole en place. Les communes peuvent prendre appui sur les inventaires du patrimoine bâti en cours de réalisation par l'Inventaire Général du patrimoine en région.
		2/ Les règlements des PLU doivent traduire les exigences suivantes : - assurer une intégration harmonieuse dans l'architecture locale, et conserver autant que possibles les façades d'origine et les éléments typiques, visibles depuis le domaine public. Dans le cas des villages ou hameaux à fort intérêt patrimonial, voir les dispositions relatives aux capacité d'évolution énoncées plus haut - disposer de 2 places de stationnement par logements hors domaine public - prévoir la capacité à intégrer l'assainissement sur la parcelle

Type urbain concerné	Contexte	Capacité d'évolution
Hameaux	-	Le renforcement des hameaux peut se faire sous formes de zones NH, sans extension de l'enveloppe bâtie, sous condition d'absence d'atteinte à la pérennité d'une exploitation agricole, et dans le respect des dispositions de la loi littorales pour les communes concernées. Les constructions en dents creuses et l'évolution du bâti existant sont admises.
Villages	-	En dehors des communes littorales où s'appliquent des règles particulières, le développement des villages est possible en continuité du village existant, à la condition d'être limité autant que possible et de privilégier le comblement des "dents creuses". L'extension limitées des villages ne doit pas entraîner un agrandissement de la zone agglomérée sur les voies (urbanisation linéaire) ni contraindre les activités agricoles.

L'objectif des fiches suivantes consiste en l'analyse du fonctionnement des différents villages et hameaux du territoire afin de déterminer leurs potentialités d'évolutions futures.

Les indicateurs retenus doivent permettre de définir si le tissu observé relève de la catégorie de l'habitat isolé, du hameau, du village ou du bourg selon les définitions données dans le SCoT.

La seconde étape consiste à définir la capacité d'évolution du tissu en fonction de différents indicateurs présentés ci-après :

Distance au bourg

Nombre de maisons

Intérêts paysager et environnemental

Desserte par les réseaux et notamment l'assainissement

Dents creuses

Informations diverses (risques, localisation dans la coupure verte)

Des fiches spécifiques aux villages / hameaux les plus importants ont ainsi été réalisées. Elles permettent d'estimer la capacité d'évolution de chacun de ces secteurs. Les groupements de moins de 3 habitations ne sont pas analysés, car le SCoT les considère comme de l'habitat isolé ne pouvant en aucun cas se développer.

L'analyse a permis d'aboutir à la définition du zonage des différents villages / hameaux / habitat isolé en :

UC : certains villages en raison de leur localisation en entrée de ville et de leur urbanisation linéaire ou bien encore de leur importance sont zonés UC. Leur développement et leur densification ne sont pas souhaités en raison des problématiques d'accès et de fonctionnement urbain, mais aussi de leur identité de village. Les règles d'implantation sont identiques à celles des zones Ah et Nh au sein desquels toute construction nouvelle doit être implantée dans une bande comprise entre 5 et 20 mètres mesurée depuis l'alignement aux voies publiques, limitant ainsi toute construction en second. Dans les zones UCp, dont le caractère patrimonial est prononcé (patrimoine, architectural, organisation villageoise traditionnelle du village...), l'article 11 est renforcé. Un sous-secteur UCa correspondant au lotissement de la Croix des Tailles, secteur caractérisé par sa végétalisation importante, par la présence de parcs et par un tissu urbain aéré.

Ah : zone agricole où sont implantés des groupements d'habitation dans les villages ou hameaux existants. Le secteur Ah est divisé entre :

- **Ah1** : La création de nouveaux logements est autorisée à condition qu'il s'agisse du comblement de dents creuses, en densification du tissu existant ou en renouvellement urbain, et sans que la nouvelle construction soit implantée en deuxième rideau et au-delà.
- **Ah2** : secteurs d'habitat dispersé en zone agricole où en règle générale la création de nouveau logement est interdite. Seule l'évolution du tissu existant est autorisée sous certaines conditions.
- **Ah2p** : secteurs d'habitat dispersé en zone agricole dont le caractère patrimonial est prononcé (patrimoine architectural, organisation villageoise traditionnelle du vignoble...). L'article 11 (aspect extérieur des constructions) est renforcé afin de préserver le caractère patrimonial du village : encadrement plus strict des travaux sur les constructions existantes.

Nh : zone naturelle où sont implantés des groupements d'habitation dans les villages ou hameaux existants. La zone Nh comprend :

- **Nh2** : même caractéristiques qu'en Ah2.
- **Nh2p** : même caractéristiques qu'en Ah2p.

Les fiches intègrent les propositions de zonage au PLU n°2 et la justification de ces zonages.



LA BASSE RIVIERE LE PATIS FORESTIER

Zonage au PLU n°1 : UC

Présence des réseaux (assainissement)	Oui
Nombre de maisons	Env. 40
Distance / bourg	1,1 km
Intérêt patrimonial	Faible
Intérêt paysager	Oui (proximité marais)
Intérêt environnemental	En bordure du site Natura 2000 à l'Est
Équipements / commerces pouvant renvoyer à une vie de village	Ancienne ferme
Potentiel dents creuses au PLU n°2	3
Proximité exploitation	Non
Autres	-

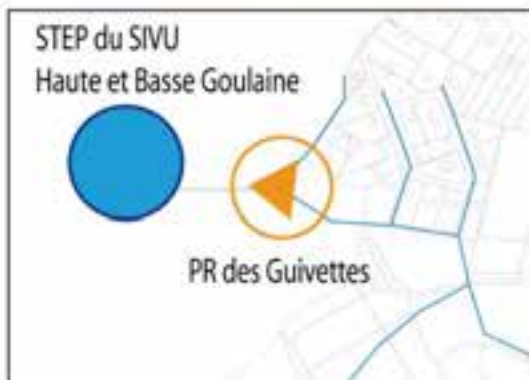
Caractérisation de la zone
Village

Zonage proposé
UC

Evolution de l'urbanisation du village
Evolution du bâti existant et comblement des dents creuses

Justification du zonage du PLU n°1 au PLU n°2 :

- Identification comme village car répond aux critères (nombreuses maisons, vie de village, chapelles, assainissement...)
- Maintien du zonage UC de village du PLU n°1 au PLU n°2
- Pas de contre-indications (pas concerné par des marges de recul, pas de risques, pas dans la bande de 200m en limite de l'agglomération nantaise ...)



L'ÎLE CHALAND

Zonage au PLU n°1 : UC

Caractérisation
de la zone

Village

Zonage proposé

Ah2

Evolution de
l'urbanisation du
village

Limitée à
l'évolution du bâti
existant

Présence des réseaux (assainissement)	Poste de relevage + STEP à proximité (Basse Goulaine)
Nombre de maisons	Env 30 sur HG + de 100 au total
Distance / bourg	2,7 km
Intérêt patrimonial	Non
Intérêt paysager	
Intérêt environnemental	Proche Natura 2000 (canal et marais) Zones humides immédiatement au Nord et au Sud
Équipements / commerces pouvant renvoyer à une vie de village	Maison de retraite EPHAD Les Glénans
Potentiel dents creuses au PLU n°2	0
Proximité exploitation	Non
Autres	Situé dans la "coupure verte"

Justification du zonage du PLU n°1 au PLU n°2 :

- Identification comme village car répond aux critères (nombreuses maisons sur la partie de Haute Goulaine et de Basse Goulaine également, vie de village, équipements, assainissement...)
- Toutefois, zonage plus restrictif qu'au PLU n°1 pour limiter le développement car localisé dans la bande de 200 m en limite de l'agglomération nantaise. L'Île Chaland côté Basse-Goulaine est zonée UC.
- Passage de UC à Ah2



LA BONODIERE

Zonage au PLU n°1 : Nh1



Présence des réseaux (assainissement)	Oui
Nombre de maisons	20
Distance / bourg	2 km
Intérêt patrimonial	Oui
Intérêt paysager	Boisements autour du village
Intérêt environnemental	Proximité Natura 2000, ZNIEFF, ZICO, Site inscrit Proche ruisseau en lien avec le canal
Equipements / commerces pouvant renvoyer à une vie de village	2 chapelles
Potentiel dents creuses au PLU n°2	Non
Proximité exploitation	Serres au Sud (pas de périmètres de réciprocité)
Autres	-

Caractérisation de la zone

Village

Zonage proposé

AH2p

Evolution de l'urbanisation du village

Limitée à l'évolution du bâti existant

Justification du zonage du PLU n°1 au PLU n°2 :

- Identification comme village car répond aux critères (nombreuses maisons, vie de village, chapelles, assainissement...)
- Toutefois, zonage plus restrictif qu'au PLU n°1 pour limiter le développement car village patrimonial traversé par la D74 + localisé en bordure corridor écologique identifié.
- Passage de Nh1 à Ah2p



LE CARTRON

Zonage au PLU n°1 : Nh1 et deux parcelles en NH2

Présence des réseaux (assainissement)	Oui
Nombre de maisons	Envl. 12
Distance / bourg	2,4 km
Intérêt patrimonial	Oui (demeure, petit patrimoine...)
Intérêt paysager	EBC sur la zone
Intérêt environnemental	-
Equipements / commerces pouvant renvoyer à une vie de village	Non
Potentiel dents creuses au PLU n°2	o
Proximité exploitation	Non
Autres	Dans la coupure verte

Caractérisation de la zone

Hameau

Zonage proposé

Ah2p

Evolution de l'urbanisation du village

Evolution du bâti existant





LA CHABOSSIÈRE

Zonage au PLU n°1 : UC

Présence des réseaux (assainissement)	Oui
Nombre de maisons	Env. 35
Distance / bourg	1,3 km
Intérêt patrimonial	Élevé
Intérêt paysager	-
Intérêt environnemental	à l'est d'un corridor écologique majeur
Equipements / commerces pouvant renvoyer à une vie de village	Non
Potentiel dents creuses au PLU n°2	3
Proximité exploitation	Non
Autres	-

Caractérisation de la zone

Groupement d'habitations

Zonage proposé

UCp

Evolution de l'urbanisation du village

Evolution du bâti existant et comblement dents creuses

Justification du zonage du PLU n°1 au PLU n°2 :

- Identification comme groupement d'habitations patrimonial car répond aux critères (nombreuses maisons, mais pas de vie de village)
- Maintien zonage UC du PLU + ajout caractère patrimonial.
- Attention, car bordé au nord par la D74 avec un recul de 25 mètres par rapport à l'axe



LA BOULAIE

Zonage au PLU n°1 : Nh2 et 1AUla1

Présence des réseaux (assainissement)	Oui
Nombre de maisons	Env. 5
Distance / bourg	1,2 km
Intérêt patrimonial	Oui (Manoir)
Intérêt paysager	-
Intérêt environnemental	-
Equipements / commerces pouvant renvoyer à une vie de village	-
Potentiel dents creuses au PLU n°2	Non
Proximité exploitation	Non
Autres	-

Caractérisation de la zone

Ah2 et ULh

Zonage proposé

Ah2 et ULh

Evolution de l'urbanisation du village

Evolution du bâti existant

Justification du zonage du PLU n°1 au PLU n°2 :

- Identification comme hameau car répond aux critères (peu de maisons, pas de vie de village)
- De plus, recul de 100 mètres par rapport à la RN 249.
- Donc, maintien zonage restrictif.



LA BROSS LA RABIERE

Zonage au PLU n°1 : UC

Présence des réseaux (assainissement)	Oui
Nombre de maisons	Env. 45
Distance / bourg	1,3 km
Intérêt patrimonial	Faible
Intérêt paysager	-
Intérêt environnemental	A test d'un corridor écologique secondaire
Equipements / commerces pouvant renvoyer à une vie de village	Non
Potentiel dents creuses au PLU n°2	5
Proximité exploitation	Non
Autres	-

Caractérisation de la zone

Groupement d'habitations

Zonage proposé

UC

Evolution de l'urbanisation du village

Evolution du bâti existant et comblement dents creuses

Justification du zonage du PLU n°1 au PLU n°2 :

- Identification comme groupement d'habitations car répond aux critères (nombreuses maisons, mais pas de vie de village)
- Maintien zonage UC du PLU n°1



LA GACHE

Zonage au PLU n°1 : Nh1 et Nh2



Présence des réseaux (assainissement)	Oui
Nombre de maisons	Env. 12
Distance / bourg	1,2 km
Intérêt patrimonial	Faible
Intérêt paysager	Oui (proximité marais)
Intérêt environnemental	En bordure du site Natura 2000 au Nord
Equipements / commerces pouvant renvoyer à une vie de village	-
Potentiel dents creuses au PLU n°2	0
Proximité exploitation	Oui, pas de périmètre de réciprocité
Autres	Présence d'un paysagiste

Caractérisation de la zone

Hameau

Zonage proposé

Nh2 et A

Evolution de l'urbanisation du village

Evolution du bâti existant

Justification du zonage du PLU n°1 au PLU n°2 :

- Identification comme hameau car répond aux critères (peu de maisons, pas de vie de village)
- De plus, proximité du site Natura 2000
- Donc maintien zonage restrictif
- Par ailleurs, réduction importante de ce hameau (zonage A).



LA HAIGRONNIERE

Zonage au PLU n°1 : Nh1

Présence des réseaux (assainissement)	Oui
Nombre de maisons	Env. 11
Distance / bourg	1,7 km
Intérêt patrimonial	Faible
Intérêt paysager	-
Intérêt environnemental	-
Equipements / commerces pouvant renvoyer à une vie de village	-
Potentiel dents creuses au PLU n°2	0
Proximité exploitation	Oui, pas de périmètre de réciprocité
Autres	-

Caractérisation de la zone

Hameau

Zonage proposé

Nh2 et A

Evolution de l'urbanisation du village

Evolution du bâti existant

Justification du zonage du PLU n°1 au PLU n°2 :

- Identification comme hameau car répond aux critères (peu de maisons, pas de vie de village)
- De plus, recul de 25 mètres par rapport à la RD115.
- Donc, zonage plus restrictif qu'au PLU n°1.



LA HAUDINIÈRE

Zonage au PLU n°1 : Nh2



Présence des réseaux (assainissement)	Oui
Nombre de maisons	4
Distance / bourg	1,5 km
Intérêt patrimonial	Oui (maison et manoir)
Intérêt paysager	Oui (proximité marais) + alignements d'arbres
Intérêt environnemental	En bordure du site Natura 2000 à l'Est
Equipements / commerces pouvant renvoyer à une vie de village	Non
Potentiel dents creuses au PLU n°2	0
Proximité exploitation	Non
Autres	

Caractérisation de la zone

Hameau

Zonage proposé

Nh2p

Evolution de l'urbanisation du village

Limitée à l'évolution du bâti existant

Justification du zonage du PLU n°1 au PLU n°2 :

- Identification comme hameau car répond aux critères (peu de maisons, pas de vie de village)
- De plus, proximité marais.
- Donc, maintien zonage restrictif.



LA MOCQUETIERE

Zonage au PLU n°1 : Nh1

Présence des réseaux (assainissement)	Non prévu pour 2015
Nombre de maisons	Env, 25
Distance / bourg	2,5 km
Intérêt patrimonial	Oui (Vila des Montys)
Intérêt paysager	A l'est d'un corridor écologique
Intérêt environnemental	-
Equipements / commerces pouvant renvoyer à une vie de village	-
Potentiel dents creuses au PLU n°2	3
Proximité exploitation	Non
Autres	-

Caractérisation de la zone

Groupement d'habitations

Zonage proposé

Ah1 et Ah2

Évolution du bâti existant et comblement de dents creuses en Ah1

Évolution du bâti existant en Ah2

Justification du zonage du PLU n°1 au PLU n°2 :

- Identification comme groupement d'habitations car répond aux critères (nombreuses maisons sans vie de village)
- De plus, recul de 25 mètres par rapport à la RD74.
- Donc, zonage plus restrictif qu'au PLU n°1 pour la frange au nord de la départementale.
- Le reste est zoné Ah1 comme un village



LA TUILERIE

Zonage au PLU n°1 : Nh1

Présence des réseaux (assainissement)	Non
Nombre de maisons	Env. 20
Distance / bourg	4 km
Intérêt patrimonial	Moyen
Intérêt paysager	-
Intérêt environnemental	Au centre de plusieurs corridors écologiques
Equipements / commerces pouvant renvoyer à une vie de village	Non
Potentiel dents creuses	0
Proximité exploitation	Non
Autres	-

Caractérisation de la zone

Village

Zonage proposé

Nh2

Evolution de l'urbanisation du village

Evolution du bâti existant

Justification du zonage du PLU n°1 au PLU n°2 :

- Identification comme village car répond aux critères
- Toutefois, village au centre de plusieurs corridors écologiques + éloigné du centre-bourg + non desservi par les réseaux d'assainissement
- Donc, zonage plus restrictif qu'au PLU n°1 afin de limiter le développement



LA VERDONNIERE

Zonage au PLU n°1 : Nh1



Présence des réseaux (assainissement)	Oui
Nombre de maisons	Env. 40
Distance / bourg	3,9 km
Intérêt patrimonial	Elevé
Intérêt paysager	Fort
Intérêt environnemental	Fort
Equipements / commerces pouvant renvoyer à une vie de village	-
Potentiel dents creuses au PLU n°2	non
Proximité exploitation	Oui avec périmètres de réciprocité
Autres	-

Caractérisation de la zone

Village

Zonage proposé

Nh1

Evolution de l'urbanisation du village

Evolution du bâti existant

Justification du zonage du PLU n°1 au PLU n°2 :

- Identification comme village patrimonial car répond aux critères (nombreuses maisons, assainissement...)
- Toutefois, zonage plus restrictif qu'au PLU n°1 pour limiter le développement car village patrimonial traversé par la D105 + localisé en bordure des marais + éloigné du centre-bourg
- Passage de Nh1 à Nh2p



LE PATIS

Zonage au PLU n° 1 : UC

Présence des réseaux (assainissement)	Oui
Nombre de maisons	Env. 35
Distance / bourg	900 m
Intérêt patrimonial	Faible
Intérêt paysager	-
Intérêt environnemental	A l'ouest d'un corridor écologique
Equipements / commerces pouvant renvoyer à une vie de village	Non
Potentiel dents creuses au PLU n°2	4
Proximité exploitation	Oui avec périmètre de réciprocité
Autres	-

Caractérisation de la zone

Groupement d'habitations

Zonage proposé

UC

Evolution de l'urbanisation du village

Evolution du bâti existant et comblement dents creuses

Justification du zonage du PLU n°1 au PLU n°2 :

- Identification comme groupement d'habitations car répond aux critères (nombreuses maisons sans vie de village)
- Donc, maintien zonage UC du PLU n°1



LA CARILLONNIERE LE PRENEAU, LA HAUTURE

Zonage au PLU n°1 : NH1

Présence des réseaux (assainissement)	Non Prévu en 2014
Nombre de maisons	Env. 40
Distance / bourg	3 km
Intérêt patrimonial	Moyen
Intérêt paysager	-
Intérêt environnemental	A l'ouest d'un corridor écologique
Equipements / commerces pouvant renvoyer à une vie de village	-
Potentiel dents creuses au PLU n°2	0
Proximité exploitation	Non
Autres	-

Caractérisation
de la zone

Groupement
d'habitations

Zonage proposé

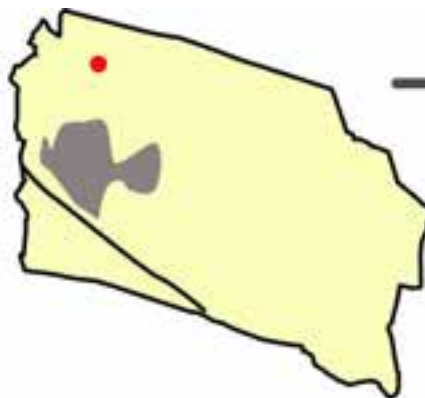
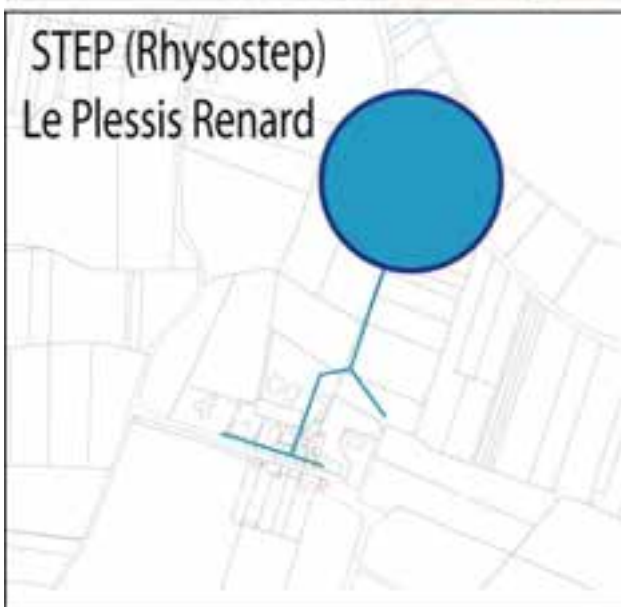
Ah2

Evolution de
l'urbanisation du
village

Evolution du bâti
existant

Justification du zonage du PLU n°1 au PLU n°2 :

- Identification comme groupement d'habitations car répond aux critères (nombreuses maisons sans vie de village)
- De plus, traversé par la RD74 + éloigné du centre-bourg + non desservi par les réseaux d'assainissement
- Donc zonage plus restrictif qu'au PLU n°1 pour limiter le développement



LE PLESSIS RENARD

Zonage au PLU n°1 : Nh1

Présence des réseaux (assainissement)	Oui
Nombre de maisons	15
Distance / bourg	1,3 km
Intérêt patrimonial	Non
Intérêt paysager	Non
Intérêt environnemental	Moins de 200 m du site Natura 2000
Equipements / commerces pouvant renvoyer à une vie de village	-
Potentiel dents creuses	Faible
Proximité exploitation	?
Autres	Voie d'accès peu adaptée

Caractérisation de la zone

Hameau

Zonage proposé

Nh2

Evolution de l'urbanisation du village

Evolution du bâti existant

Justification du zonage du PLU n°1 au PLU n°2 :

- Identification comme hameau car répond aux critères (peu de maisons, pas de vie de village)
- De plus, proximité marais.
- Donc, zonage plus restrictif qu'au PLU n°1.



LE VASIER - LA POTERIE

Zonage au PLU n°1 : Nh1

Présence des réseaux (assainissement)	Oui
Nombre de maisons	Env. 25
Distance / bourg	5,7 km
Intérêt patrimonial	Oui (Manoir)
Intérêt paysager	-
Intérêt environnemental	-
Equipements / commerces pouvant renvoyer à une vie de village	-
Potentiel dents creuses au PLU n°2	4
Proximité exploitation	Oui sans périmètre de réciprocité
Autres	Zone de vestiges archéologiques à proximité

Caractérisation
de la zone

Village

Zonage proposé

Ah1 et Ah2

Evolution de
l'urbanisation du
village

Evolution du bâti
existant en Ah1 et
Ah 2 et
comblement de
dents creuses en
Ah1

Justification du zonage du PLU n°1 au PLU n°2 :

- La plus grande partie, le long de la RD74 zonée Ah2, le reste en Ah1
- Donc, zonage plus restrictif qu'au PLU n°1 pour une grande partie du village.





LES CLEONS

Zonage au PLU n°1 : Nh1

Présence des réseaux (assainissement)	Non
Nombre de maisons	Env. 10
Distance / bourg	5,9 km
Intérêt patrimonial	Oui (manoir)
Intérêt paysager	-
Intérêt environnemental	-
Equipements / commerces pouvant renvoyer à une vie de village	Non
Potentiel dents creuses au PLU n°2	Non
Proximité exploitation	Serres au Nord
Autres	Dans le périmètre d'un site archéologique

Caractérisation de la zone

Hameau

Zonage proposé

Ah2



Evolution de l'urbanisation du village

Evolution du bâti existant

Justification du zonage du PLU n°1 au PLU n°2 :

- Identification comme hameau car répond aux critères (peu de maisons, pas de vie de village)
- De plus, pas d'assainissement collectif + traversé par la D756 + périmètre site archéologique + éloigné du centre-bourg
- Donc, zonage plus restrictif qu'au PLU n°1.



Justification du zonage du PLU n°1 au PLU n°2 :

- Identification comme hameau car répond aux critères (peu de maisons, pas de vie de village)
- De plus, pas d'assainissement collectif + bordé par la RD115 + dans la bande de 200 mètres en limite de l'agglomération nantaise
- Donc, maintien zonage restrictif du PLU n°1



LE REAUD

Zonage au PLU n°1 : Nh1

Présence des réseaux (assainissement)	En prévision
Nombre de maisons	Environ 15
Distance / bourg	1,7 km
Intérêt patrimonial	Non
Intérêt paysager	-
Intérêt environnemental	Non
Equipements / commerces pouvant renvoyer à une vie de village	Non
Potential dents creuses au PLU n°2	0
Proximité exploitation	Au Sud
Autres	Dans la coupure verte

Caractérisation de la zone

Hameau

Zonage proposé

Ah2

Evolution de l'urbanisation du village

Evolution du bâti existant





LA SENSITIVE SAINT-MARTIN

Zonage au PLU n°1 : UC

Présence des réseaux (assainissement)	Oui
Nombre de maisons	Env. 35
Distance / bourg	1,5 km
Intérêt patrimonial	Oui (Chapelle)
Intérêt paysager	-
Intérêt environnemental	Non
Equipements / commerces pouvant renvoyer à une vie de village	Chapelle
Potentiel dents creuses au PLU n°2	8
Proximité exploitation	-
Autres	-

Caractérisation de la zone

Village

Zonage proposé

UC

Evolution de l'urbanisation du village

Evolution du bâti existant et comblement dents creuses

Justification du zonage du PLU n°1 au PLU n°2 :

- Identification comme village car répond aux critères (nombreuses maisons, vie de village, chapelle)
- Donc, maintien zonage UC du PLU n°1

Synthèse sur le potentiel de développement des villages / hameaux

La redéfinition du zonage du PLU n°1 au PLU n°2 réduit le potentiel de développement (comblement de dents creuses) au sein des villages et hameaux. De la même manière, les divisions parcellaires par des constructions en second rideau le long d'infrastructures routières linéaires ne sont pas encouragées par le projet de PLU. Ainsi, au PLU n°1 40 logements pouvaient être réalisés, contre 16 au PLU n°2 (application d'un coefficient de rétention de l'ordre de 50%).

		Zonage		Nb de logements potentiels	
		Au PLU n°1	Au PLU n°2	Au PLU n°1	Au PLU n°2
Route des Moulins	groupement d'habitations	UC	Ah1	1	2
La Mocquetière	groupement d'habitations	Nh1	Ah1	4	3
La Carillonnière - Le Preneau - La Haute	groupement d'habitations	Nh1	Nh2	5	0
La Chabossière	groupement d'habitations	UC	UC	7	3
Le Pâtis	groupement d'habitations	UC	UC	8	4
La Brosse et la Rablière	groupement d'habitations	UC	UC	10	5
La Boulaie	hameau	Nh2	Ah2	0	0
La Haigronnière	hameau	Nh1	Ah2	3	0
Les Cléons	hameau	Nh1	Ah2	0	0
Réaud	hameau	Nh2	Ah2	0	0
Le Carteron	hameau	Nh1	Ah2p	0	0
La Gâche	hameau	Nh1 et Nh2	Nh2 et A	4	0
Le Plessis Renard	hameau	Nh1	Nh2	1	0
La Haudinière	hameau	Nh2	Nh2p	0	0
Le Vasier - La Poterie	village	Nh1	Ah1 et Ah2	8	4
L'Île Chaland	village	UC	Ah2	5	0
Bonnaudière	village	Nh1	Ah2p	3	0
La Tuilerie	village	Nh1	Nh2	1	0
La Verdonnière	village	Nh1	Nh2	4	0
La Basse Rivière	village	UC	UC	5	3
Saint Martin	village	UC	UC	12	8
				81	32

Potentiel total en comblement de dents creuses et divisions parcellaires

Le potentiel total estimé en comblement de dents creuses ou division au PLU n°1 est de 81 logements (application d'un coefficient de rétention de 50%) dont plus de la moitié dans les différents villages et hameaux du territoire.

Cependant, le présent Plan Local d'Urbanisme veille à limiter le développement de nouveaux logements au sein de secteurs éloignés du centre-bourg et dans les secteurs le long des infrastructures routières (cas des villages et zones UC en continuité de l'agglomération). C'est pourquoi, le potentiel de logements par comblement de dents creuses et divisions parcellaires est largement inférieur au PLU n°2 (32 logements au PLU n°2, contre 60 au PLU n°1).

NB : ce potentiel ne tient pas compte des opportunités de densification de l'enveloppe urbaine existante portée par une logique de projet et pour lesquelles des orientations d'aménagement et de programmation ont été réalisées.

	Nb de logements potentiels	
	Au PLU n°1	Au PLU n°2
Groupements d'habitations et Villages	73	32
Hameaux	8	0
En zone urbaine centrale (UA+UB)	25	25
Zones UC en continuité de l'agglomération	12	7
	118	64

Synthèse

En tant que commune périurbaine, Haute Goulaine se retrouve confrontée à des enjeux multiples partagés par la majorité des communes de première et surtout de deuxième couronne de l'agglomération nantaise. En premier lieu, l'offre locative sociale apparaît insuffisante compte-tenu du retard significatif en la matière qui est à signaler.

Deuxièmement, Haute Goulaine dispose d'un parc de logements dont les formes urbaines sont peu diversifiées et répondent plus difficilement à la demande de certaines catégories de populations comme les jeunes ménages et les personnes âgées qui s'orientent notamment vers une offre locative sociale et diversifiée.

Haute Goulaine s'est également retrouvée confrontée au phénomène d'étalement urbain et de mitage des espaces agricoles entraînant une perte de la lisibilité de son territoire et une banalisation des paysages, le long des axes structurants principalement.

Afin de répondre à ces enjeux, la commune de Haute Goulaine a engagé un processus de diversification des formes urbaines proposées sur son territoire (on retrouve des formes urbaines plus contemporaines au niveau des opérations récentes). Par ailleurs, la mixité sociale et intergénérationnelle a été recherchée à travers la mise en œuvre des opérations récentes comprenant à la fois des lots en accession et des logements locatifs sociaux (Hameau de la Pinelière, Rue des Jardins de Golène, Parc de Belhaître...).

Ainsi, le centre de bourg de Haute Goulaine a vocation à diversifier les populations qu'il accueille par la multiplicité des formes et des modes d'occupation des logements qu'il propose. Cet effort de mixité sociale et urbaine sera conforté par le Plan Local d'Urbanisme.



Crédit photos : Citadia – Juillet 2010

3. Les équipements et services communaux

Equipements scolaires et péri-scolaires:

- Groupe scolaire public la Châtaigneraie (7 classes de maternelle, 12 classes en élémentaire)
- Ecole privée Ste Radegonde (4 classes de maternelle, 7 classes en élémentaire)
- Service d'accueil périscolaire (le groupe scolaire public et l'école privée proposent tous les 2 ce service ouvert à toutes les familles)
- 1 restaurant scolaire avec cuisine centrale (500 repas par jour pour les élèves du groupe scolaire public et de l'école privée)
- Collège St Gabriel (486 élèves)

Equipements petite enfance

- Maison de l'enfance (Espace des loriots) : accueil des enfants de 3 à 13 ans. Cet équipement comprend un espace multi-accueil accueillant les enfants de 3 mois à 4 ans toute l'année. La capacité d'accueil de ce centre, offrant à la fois les services d'une crèche et d'une halte garderie, est de 20 places.
- Sur le même site que la Maison de l'Enfance, Haute Goulaine dispose d'un Centre de Loisirs Sans Hébergement (CLSH)
- Relais Assistantes Maternelles (RAM)- compétence Communauté de Communes Sèvre, Maine et Goulaine

Equipements à destination des personnes âgées

- Domicile collectif l'Orée de Golène (personnes âgées) (19 personnes)
- Résidence Residalya (55 lits -agrandissement)
- Maison de Retraite des Glénans (40 lits)
- Domicile-services pour seniors – Mutualité retraite (16 logements)

Equipements sportifs et de loisirs

- Complexe sportif de la Croix des Tailles
- Le local J : accueil des jeunes de 14 à 17 ans pour la réalisation d'activités sportives, culturelles...
- 5 salles (Besson, Caron, Mimoun, du Manoir, d'Oriola)
- 3 terrains de football
- 3 courts de tennis extérieurs
- 1 salle couverte de tennis (Espace Eric Tabarly)

Equipements culturels

- Bibliothèque
- Salle de spectacle intercommunale (le Quatrain) pouvant accueillir jusqu'à 1 300 personnes
- Ecole de Musique Sol en Vigne

Equipements sanitaires et sociaux

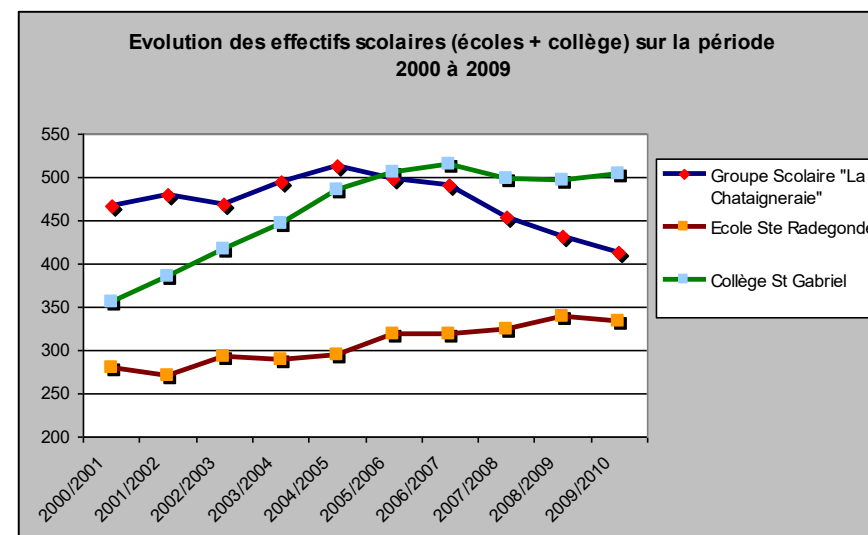
- Centre médico-social
- Centre Communal d'Action Sociale (situé en Mairie), dont la mission consiste en l'organisation d'une solidarité à l'échelle de la commune, notamment concernant le logement ou l'aide aux personnes âgées
- Centre associatif (Espace de la Treille)



Crédit photos : Citadia – Juillet 2010

La croissance de la population impacte les équipements et en premier lieu les équipements scolaires : en effet, la commune a accueilli ces dernières décennies une majorité de jeunes ménages bi-actifs avec enfants. Les équipements scolaires ont donc vu leurs effectifs augmenter de manière significative au cours des années 1990. Cependant, depuis 1999, la croissance démographique a ralenti et le solde naturel s'est stabilisé autour de 0.5% / an. Ainsi, les effectifs des deux groupes scolaires communaux sont restés globalement stables au cours de la dernière décennie.

Les effectifs du collège St Gabriel ont quant à eux connu une croissance significative (impacts de l'arrivée de ménages avec enfants se fait ressentir plus tardivement que pour les écoles primaires et liens avec les évolutions démographiques des communes voisines d'où proviennent une partie des élèves du collège).

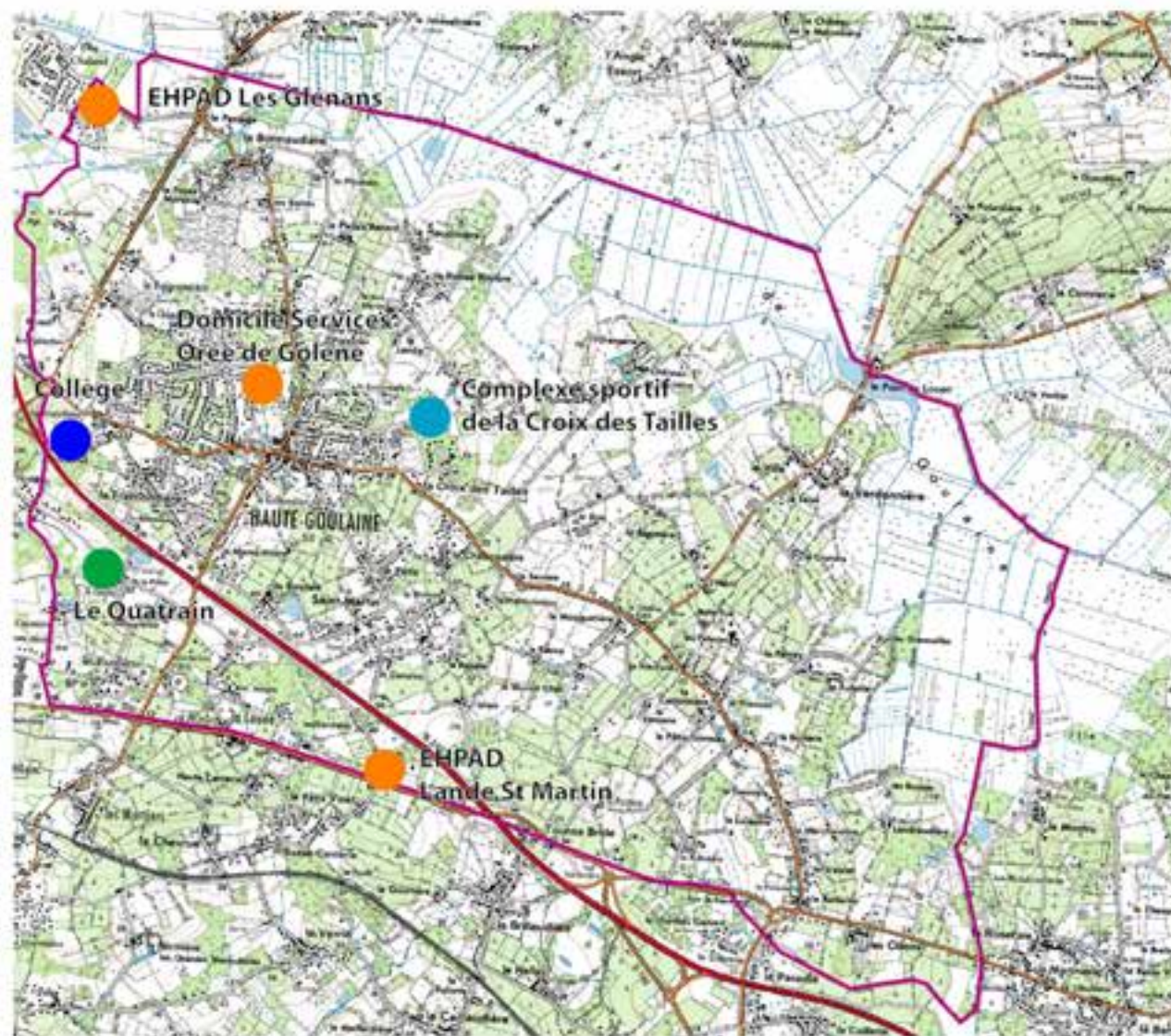


Source : mairie

EFFECTIFS SCOLAIRES DE SEPTEMBRE 2000 A SEPTEMBRE 2009

	2000/2001	2001/2002	2002/2003	2003/2004	2004/2005	2005/2006	2006/2007	2007/2008	2008/2009	2009/2010
Groupe Scolaire "La Chataigneraie"										
Ecole maternelle	206	209	181	199	192	194	191	163	156	137
Ecole élémentaire	260	270	287	295	321	305	300	290	275	276
Total	466	479	468	494	513	499	491	453	431	413
Ecole Ste Radegonde										
maternelle	96	82	100	109	115	127	117	97	106	108
élémentaire	184	189	193	180	180	192	201	227	233	225
Total	280	271	293	289	295	319	318	324	339	333
Collège St Gabriel	356	386	416	447	485	506	515	498	496	504

Source : mairie



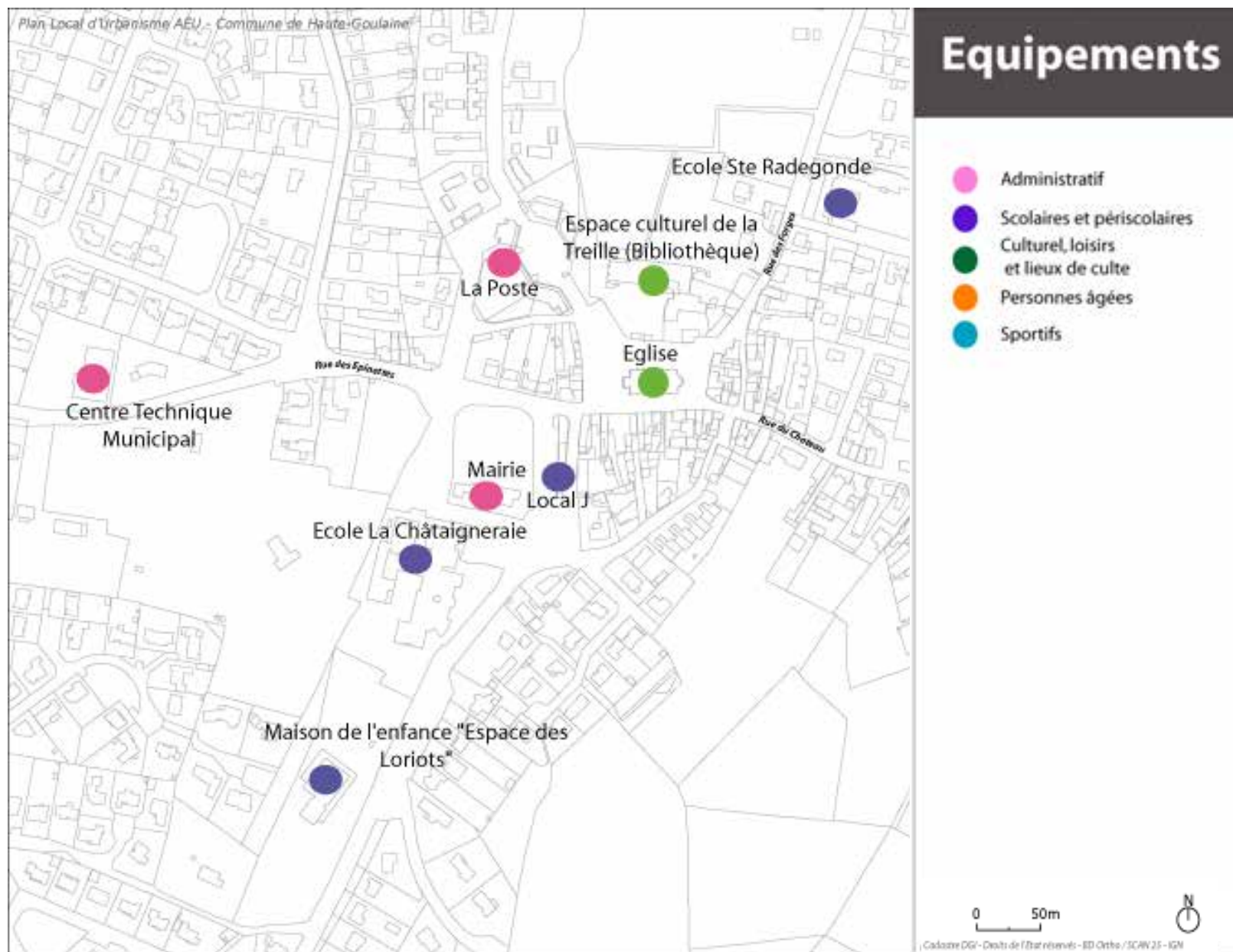
Equipements

- Administratif
- Scolaire / périscolaire
- Culturel, loisirs et lieux de culte
- Personnes âgées
- Sportifs

0 500m



Cadastre GIG - Droits de l'Etat réservés - BD Carthage / SCAN 25 - IGN



Un tissu associatif dynamique

La commune regroupe de nombreuses associations dans des domaines aussi variés que le **sport, la culture, les loisirs... Ce tissu témoigne du dynamisme communal et participe de la mixité sociale développée sur le territoire.**

Associations sportives	Associations Culturelles et de Loisirs	Autres associations
Etoile sportive de Haute Goulaine	Amicale laïque section culturelle et loisirs	ACGEMG
ESHG Basket	Bande dessinée	AAMFPG
ESHG Cyclo	Danse Africaine	ACTIV'ECO
ESHG Foot	Danse Contemporaine	A.D.M.R.
ESHG Judo	Informatique	ADPC 44
ESHG Tennis	Lire et faire lire	Amicale des Donneurs de Sang
ESHG Volley	Théâtre du Marais	Association Sèvre et Loire
Amicale laïque section sport	Arts et Loisirs Goulainais	AFR "Bourse aux jouets"
Badminton	Atelier du Marais	Bien-Etre (sophrologie)
Course à pied	Chœur de Goulaine	Club des Toujours Jeunes
Ecole du sport	Créa'tendances	Comité des Fêtes
A.F.R. section sport	Ecole de Musique(Sol en Vigne)	Crix d'Or "Alcool assistance"
Gym-Tonic	Scrabble pour tous	F.N.A.T.H.
Yoga	Les Amis de Goulaine	La Passerelle
ADGE Gym d'Entretien	La Lyre Goulainaise "cors de chasse"	Oiseau Club Goulainais
Aïkido Club Haute-Goulaine	Les Amis de Pedro Muñoz	Paroisse Ste Anne de Goulaine
Américan Country Horse	la Banda Golena	Sté de Chasse "La St Hubert"
Aqua Gym douce	Primorosa	U.N.C.
Le Dard Goulainais	Speaking english in H.G.	Asso. des Parents de la Chataigneraie
Ecole de Pêche	O.M.L.C	A.P.E.L Ste Radegonde
Europ'foot		OGEC Ste Radegonde
Goulaine Tennis de Table		A.P.E.L Collège St Gabriel
Les Randonneurs du Marais		OGEC Collège St Gabriel
La Pétanque		
Moto Club Goulainais		
Silver Kick Full Contact		
Tai Chi Chuan et Qi Gong H.G.		
O.M.S.		

4. Activités économiques et population active

Un développement de l'emploi significatif pour enrayer le phénomène de résidentialisation et lutter contre l'effet « cité dortoir ».

L'arrivée de jeunes ménages actifs a largement contribué à la baisse du taux de chômage sur la commune. En 2009, le taux de chômage sur Haute Goulaine était de **6,1%, ce qui équivaut à une situation de plein emploi**. Notons que ce taux a sensiblement augmenté depuis en raison d'un contexte de crise économique global.

En 2009, on recense 2 439 actifs ayant un emploi (population active occupée) résidant à Haute Goulaine.

Ces actifs représentent 72.8% de la population goulainaise, proportion similaire à celle observée à l'échelle départementale (72.7%). Les actifs représentent la population en âge d'avoir un emploi (hors étudiants).

Haute Goulaine demeure cependant une commune essentiellement résidentielle puisque **84% des actifs goulainais travaillent en dehors du territoire de la commune (68% dans une commune de Nantes Métropole)**

Le volume d'emplois sur le territoire de Haute Goulaine est de 1 302 en 2009.

30% des emplois proposés sur la commune sont occupés par des actifs résidant à Haute Goulaine. L'Indicateur de Concentration d'Emploi est un indicateur permettant de mesurer le caractère de centralité / polarité joué par un territoire donné en matière d'emploi.

Taux de chômage	Taux de chômage		Actifs
	1999	2009	2009
Haute Goulaine	7,6%	6,1%	72,8%
CC Sèvre, Maine et Goulaine	7,2%	6,3%	75,6%
Département	12,6%	9,5%	72,7%

Source : Insee 2009

	Nbre d'emplois dans la zone		Evolution de l'emploi dans la zone entre 1999 et 2009	Actifs ayant un emploi résidant dans la zone		Evolution des actifs entre 1999 et 2009	Indicateur de Concentration d'Emploi	Indicateur de Concentration d'emploi
	1999	2009		1999	2009		1999	2009
Haute Goulaine	999	1 302	30,3%	2 190	2 439	11,4%	46	53
Basse Goulaine	2 067	2 937	42,1%	3 372	3 683	9,2%	65	62
Vertou	6 759	8 351	23,6%	8 461	9 360	10,6%	80	89
Le Loroux Botterau	1 843	2 409	30,7%	2 150	3 143	46,2%	86	77
St Julien de Concelles	2 178	2 581	18,5%	2 865	3 213	12,1%	76	80
La Haye Fouassière	1 111	1 764	58,8%	1 512	2 052	35,7%	73	86
CC Sèvre, Maine et Goulaine	2 777	3 829	37,9%	5 190	6 361	22,6%	54	60
Département	447 017	551 153	23,3%	448 964	546 195	21,7%	100	101

Le tableau page précédente indique que la tendance de résidentialisation sur la commune de Haute Goulaine est freinée depuis 1999. **En effet, le nombre d'emplois a augmenté de manière plus rapide que le nombre d'actifs sur Haute Goulaine (+30.3% contre +11.4%).** Ainsi, l'Indicateur de Concentration d'Emploi a augmenté de manière sensible passant de 46 emplois pour 100 actifs en 1999 à 53 emplois pour 100 actifs.

Il est cependant à noter que les communes voisines de Haute Goulaine exercent davantage un rôle de polarité en matière d'emploi que ce que ne peut le faire Haute Goulaine. Basse Goulaine et Vertou, appartenant à Nantes Métropole, bénéficient de la politique de développement économique de l'agglomération nantaise. Le Loroux Bottereau et St Julien de Concelles constituent pour leur part des pôles en milieu rural et exercent une attractivité sur les communes de taille moindre situées à proximité.

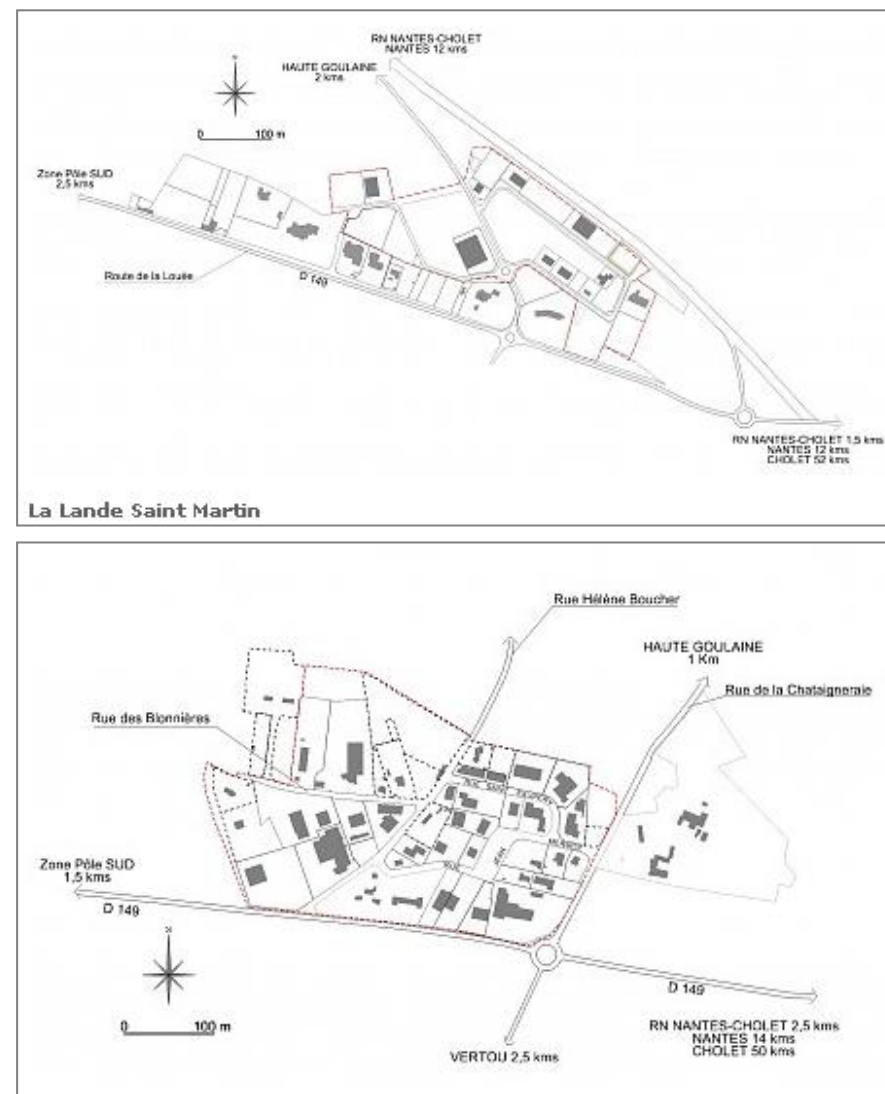
L'augmentation du nombre d'emplois et de l'indicateur de concentration d'emploi sur la commune entre 1999 et 2007, parallèlement à l'évolution démographique entre ces deux dates montre que cette croissance de la population s'est accompagnée d'une politique de développement de l'emploi à l'échelle communale.

On retrouve aujourd'hui deux Zones d'Activités sur Haute Goulaine :

- **La Lande St Martin** à vocation tertiaire s'étend sur 21 hectares dont 3 ha sont encore disponibles. Le prix de vente sur cette zone avoisine les 40 €/m² TTC.
- **La Louée** : à vocation industrielle et artisanale, elle s'étend sur 24 hectares. Elle est aujourd'hui complètement occupée.

Ainsi qu'une zone d'activités en projet :

- **La Braudière** à vocation industrielle et PME s'étend sur 36 hectares. Cette zone héritée du POS pourra être redéfinie dans ses limites et son positionnement. Son développement s'inscrira dans une logique supra-communale.



Source : CC Maine, Sèvre et Goulaine

Il est à noter également la proximité d'un important centre commercial de rayonnement intercommunal dans le prolongement des zones d'activités de la Lande St Martin et de la Louée : **zone commerciale « Pôle Sud » sur la commune de Basse Goulaine** qui regroupe plus de 50 commerçants **autour d'un centre commercial**. Les zones d'activités de Haute Goulaine bénéficient ainsi d'une importante visibilité : le long de la RN 249 et/ou RD 149 ainsi que d'une bonne accessibilité (échangeur sur la RN 249 au niveau de la Braudière).

Source : Communauté de Communes



Une agriculture partie prenante du développement économique de la commune.

Le tableau ci-contre révèle que les emplois proposés sur le territoire de Haute Goulaine sont orientés vers le commerce, les services et l'administration / enseignement, comme dans l'ensemble des territoires de comparaison.

Cependant, quelques points distinguent la structure économique de Haute Goulaine de celles des territoires voisins. En premier lieu, la part importante de l'agriculture : **9.5% des emplois contre 2.7% à l'échelle du département**. Ce taux élevé peut s'expliquer par la présence d'entreprises de maraîchage (agriculture périurbaine) (taux encore plus élevé à St Julien de Concelles) et par le maintien de l'activité viticole (vignoble nantais). Le maintien de l'agriculture repose sur une spécialisation dans des produits à valeur ajoutée importante (viticulture / maraîchage).

Bien que le nombre d'exploitations soit en baisse (89 en 1988 contre 44 en 2000 et 26 en 2010), celui-ci reste relativement élevé.

	Agriculture	Industrie	Construction	Commerce, transport, services	Administration publique, enseignement, santé, action sociale
Haute Goulaine	9,5%	7,5%	11,5%	43,2%	28,3%
Basse Goulaine	3,6%	8,6%	4,0%	57,6%	26,2%
Vertou	1,7%	13,0%	7,6%	48,1%	29,6%
Le Loroux Botterau	8,4%	14,5%	7,2%	35,3%	34,6%
St Julien de Concelles	18,7%	8,1%	12,3%	45,2%	17,6%
La Haye Fouassière	5,0%	30,1%	11,1%	38,9%	14,9%
CC Sèvre, Maine et Goulaine	9,9%	19,1%	11,1%	37,9%	22,0%
Département	2,7%	14,4%	7,5%	46,4%	29,0%

Source : Insee 2009

Nombre d'exploitations		SAU moyenne (ha)	
2000	2010	2000	2010
44	26	17	35

SAU : Superficie agricole utilisée

Source : Agreste, recensements agricoles, 2000 et 2010

Un tissu commercial de proximité bien développé

Le tissu commercial de centre-bourg de Haute Goulaine est relativement bien développé (boulangeries, pharmacies, salons de coiffure, ...).

L'offre en matière de soins et santé est de bonne qualité :

- 2 cabinets médicaux
- 2 cabinets infirmiers
- 2 pharmacies
- 3 kinésithérapeutes
- 3 dentistes
- 2 orthophonistes
- 2 psychologues
- 1 ostéopathe

Par ailleurs, on note la présence **d'un supermarché en cœur de bourg** confortant la mixité des fonctions au sein de celui-ci.

Un marché hebdomadaire (mardi matin) se tient devant l'Espace de la Treille.

Un bureau de Poste est également implanté à Haute Goulaine (Place Beau Soleil).

L'activité commerciale de la commune se concentre autour de l'Eglise, Place Beau Soleil et rue du Château.

Il est à souligner l'existence d'une association des acteurs économiques : Activ'éco.

Les activités commerciales et de services recensés sur le territoire de Haute Goulaine sont les suivantes, en particulier :

- 3 restaurants
- 2 traiteurs
- 3 boulangeries-pâtisseries
- 3 garages automobiles
- 2 agences immobilières
- 2 banques
- 4 coiffeurs
- 1 magasin objets décoratifs
- Grossistes fruits et légumes
- Magasins de mobilier et agencement sur mesure
- 1 Institut de Beauté
- 2 fleuristes
- 1 Pressing

La carte ci-dessous localise les principaux **commerces en centre bourg** de Haute Goulaine. Ceux-ci sont principalement concentrés autour de la place de l'Eglise et au niveau de la place Beausoleil. *« Les activités commerciales se concentrent à côté ou à proximité de la grande surface alimentaire donnant une image de pôle commercial structuré. Cette image demande à être renforcée par une structuration plus linéaire des points de vente situés autour de l'église. Une réflexion dans ce sens est engagée au niveau de la commune. La situation géographique du supermarché favorise le dynamisme commercial du centre-bourg. Les commerces y sont facilement accessibles aux véhicules comme aux piétons. L'offre de stationnement est en quantité suffisante et des arrêts minute facilitent l'accès aux commerces. Au lieu-dit « La Louée », des réglementations de circulation et des aménagements ont été réalisés pour sécuriser et faciliter l'accès aux commerces (vitesse limitée à 50 km/h, aménagement de passages piétons et*

de places de stationnement devant les commerces). La signalétique directionnelle d'accès au centre-bourg est présente aux principales entrées de la commune et peut être renforcée par une signalétique spécifique mentionnant notamment la présence du marché le mardi matin en centre-bourg. » (Source : étude CCI)

Une seconde centralité commerciale est identifiée sur le territoire de Haute Goulaine. Celle-ci se situe à **La Louée** et est en relation avec la zone commerciale Pôle Sud située sur Basse Goulaine.

D'après les conclusions de l'étude réalisée par la CCI, **Haute Goulaine se distingue par une densité commerciale de 588 m² de surfaces commerciales pour 1 000 habitants**, soit une densité supérieure aux autres communes de l'intercommunalité mais de l'ordre de la densité moyenne observée à l'échelle du SCoT.



Crédit photos : Citadia – Avril 2013

MOINS DE 300 M ²	CHÂTEAU-THÉBAUD	HAUTE-GOULAIN	LA HAIE-FOUASSIÈRE	SAINT-FIACRE	E NSEMBLE
Alimentaire	3	3	5	1	12
Equipe ment automobile	0	0	0	0	0
Culture, loisirs et divers	1	2	2	1	6
Equipe ment de la maison	0	0	1	0	1
Equipe ment de la personne	0	0	0	0	0
Hygiène et santé	3	8	5	0	16
TOTAL MOINS DE 300 M ²	7	13	13	2	35

PLUS DE 300 M ²	HAUTE-GOULAIN	E NSEMBLE
Supermarché	1	1
Hypermarché	0	0
Grande Surface Spécialisée	2	2
TOTAL PLUS DE 300 M ²	3	3

Source : étude CCI



5. Transports et déplacements

Des infrastructures de déplacements génératrices de nuisances sonores

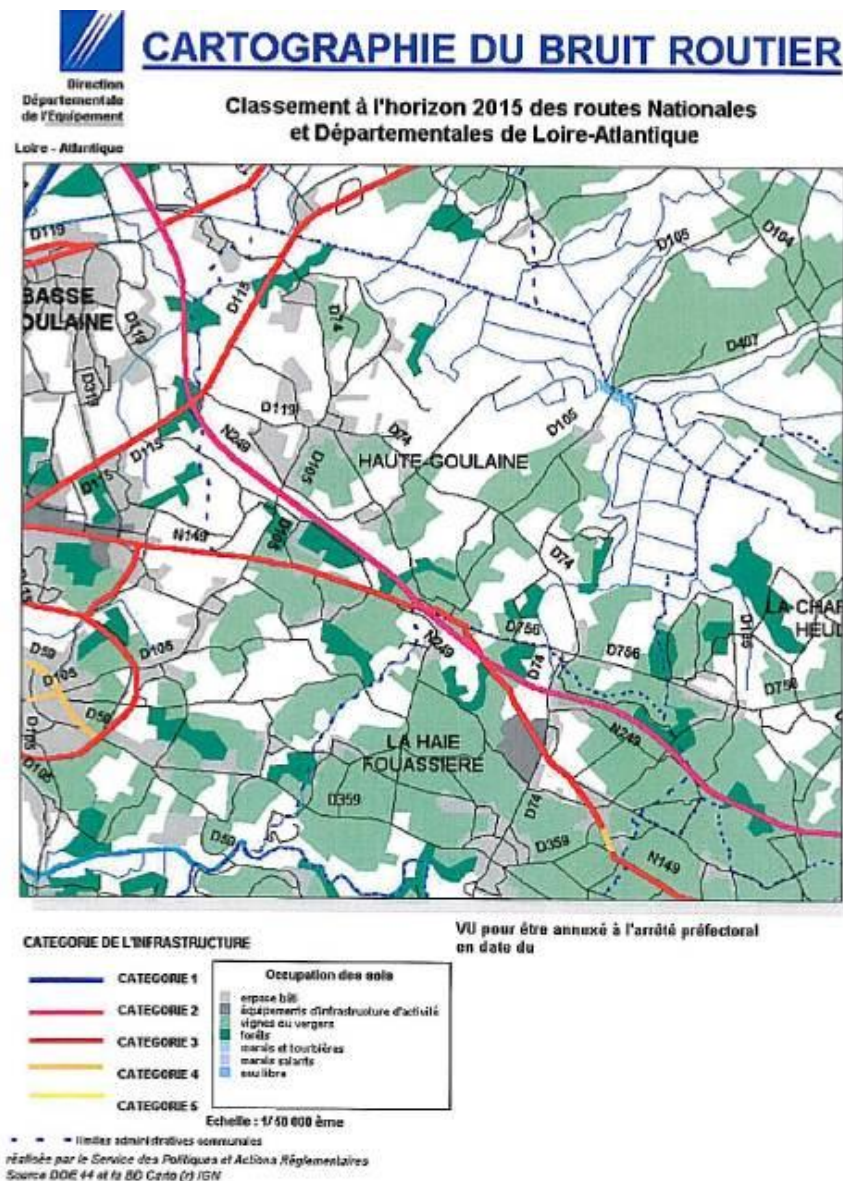
La carte ci-contre indique le classement acoustique des axes de transport terrestre identifiés sur la commune de Haute Goulaine. L'impact de la RN 249 est à souligner tant par les nuisances sonores engendrées que par la coupure physique qu'elle représente (en matière de paysage, de continuités écologiques, de fonctionnement urbain...). Elle est classée en catégorie 2 : les secteurs affectés par le bruit se répartissent sur une largeur de 250 mètres de part et d'autre de l'axe de la voie.

La RD115 (Basse Goulaine – Le Loroux Bottereau) et la RD 149 (depuis la RN 249 vers Vertou) sont classées en catégorie 3 : les secteurs affectés par le bruit se répartissent sur une largeur de 100 mètres de part et d'autre des axes de ces deux voies.

ARTICLE 2 : Sur la commune de HAUTE GOULAIN, le classement des infrastructures de transports terrestres est arrêté tel que décrit dans le tableau ci-dessous.

Ce tableau donne pour chacun des tronçons d'infrastructures mentionnés, le classement dans une des 5 catégories définies par l'arrêté du 30 mai 1996 susvisé, la largeur des secteurs affectés par le bruit, ainsi que le type de tissu traversé par les tronçons.

Nom de l'infrastructure	Nom du tronçon	Début du tronçon	Fin du tronçon	Catégorie de l'infrastructure	Largeur des secteurs affectés par le bruit (1)	Type de tissu (rue en "U" ou tissu ouvert)
RD 115	D 115.01.02	La Halgromière	LC Nord Haute Goulaine	3	100	Tissu ouvert
RD 115	D 115.01.03	N 249	La Halgromière	3	100	Tissu ouvert
RD 149	N 149.03.04	LC Nord La Croix Moriceau	N 249	3	100	Tissu ouvert
RD 149	N 149.04.01	N 249	D 105	3	100	Tissu ouvert
RD 149	N 149.04.02	D 105	D 115	3	100	Tissu ouvert
RN 249	N 249.02.01	N 149	D 145	2	250	Tissu ouvert

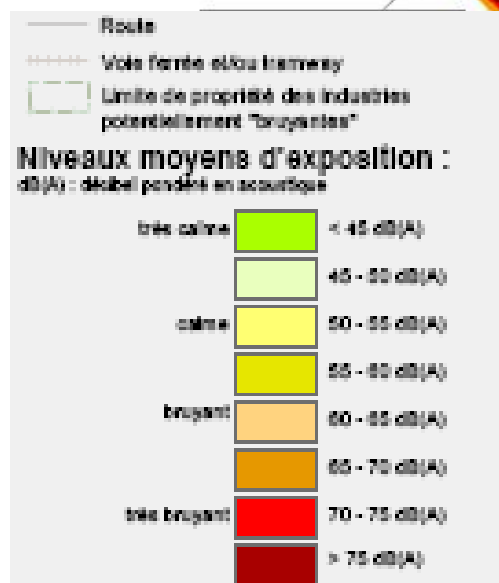


Le bruit routier

Haute-Goulaine

Carte des niveaux d'exposition au bruit sur 24h (Lden)

Description de la carte :	Avertissements :	Informations supplémentaires :
Cette carte a été établie dans le cadre de la Directive Européenne 2002/49/CE. Elle représente les niveaux sonores issus exclusivement du trafic routier selon l'indicateur Lden.	Les cartes ne sont pas des documents juridiquement opposables. Elles n'entraînent aucune servitude d'urbanisme. Pour l'utilisation de la carte sous pdf, il est fortement déconseillé de zoomer au-delà de 100%, l'objectif des cartes étant de donner une évaluation globale de l'exposition au bruit, et non une représentation détaillée.	Pour toutes questions et précisions sur le mode de réalisation de cette carte, se reporter à la notice explicative.



Elaboré par : OGSU -
 Mairie de Nantes et Nantes Métropole
 Révisé par : Mairie de Nantes et Nantes Métropole
 et Direction des Informations Géographiques
 Sources : Nantes Métropole -
 Ville de Haute-Goulaine - DDE - BDT quinquennal 2006

Nantes Métropole

Le Schéma Routier Départemental

Dans le respect des principes validés dans le Référentiel mobilité, l'actualisation du Schéma routier (qui datait de 2006), appuyée sur un diagnostic socio-économique du territoire, sur ses perspectives de développement et sur les politiques volontaristes départementales d'aménagement du territoire, ainsi que sur une consultation des acteurs institutionnels du département et de la région, intègre plusieurs grands enjeux :

- la complémentarité des modes de déplacement et la volonté de proposer une offre diversifiée en matière de transport en privilégiant le développement des modes alternatifs et collectifs ;
- la limitation de l'étalement urbain ;
- la maîtrise de la consommation des espaces et le respect des espaces naturels, agricoles, viticoles, et du cadre de vie des habitants ;
- la préservation des ressources naturelles et le souci de maîtrise budgétaire.

Dans ce cadre, le Schéma routier définit une hiérarchisation du réseau qui oriente l'ensemble des interventions en matière de modernisation, d'entretien et d'exploitation des routes départementales. En effet, celles-ci doivent être adaptées et limitées au juste niveau de service que doit assurer chaque catégorie de voie. Le Schéma routier constitue donc le socle de l'ensemble de la politique routière départementale.

Le réseau départemental est hiérarchisé en trois catégories, distinctes par leur fonction :

- le réseau structurant qui assure la fonction de transit et les principales relations internes essentielles au département. C'est ce réseau qui fait l'objet des projets d'aménagement et de modernisation. Le réseau structurant est, lui-même, divisé en trois catégories différenciées tant par leur niveau d'aménagement envisagé à terme, que par les mesures de protection qui y sont attachées.

- le réseau périurbain de l'agglomération nantaise (RPU) assurant à la fois la desserte et les liaisons entre les pôles périphériques de Nantes. Des études visant à faciliter l'accès des transports en commun vers l'agglomération nantaise, tout en préservant la fluidité de ces axes, pourront y être conduites.
- le réseau de desserte locale (RDL) qui assure la desserte de proximité et l'irrigation des territoires. Sur ce réseau sont prévus des aménagements de sécurisation.

Le réseau routier structurant			
Classement des routes par catégories / Caractéristiques des voies			
Catégorie	RP1+ Route Principale de catégorie 1 plus	RP1 Route Principale de catégorie 1	RP2 Route Principale de catégorie 2
Nombre de voies	2 voies avec créniaux de dépassement à 2 + 1 voies ou 2 x 2 voies, modulables et adaptés aux fonctionnalités de l'axe	2 voies avec possibilité limitée de créer des créniaux de dépassement très localisés	2 voies
Bandes multifonctionnelles (accotements revêtus pour piétons et cyclistes)	Possibles, mais pas souhaitable sur section à 2 x 2 voies	Possibles	Souhaitables
Échanges	carrefours plans ou échangeurs sur sections aménagées à 2 x 2 voies	carrefours plans	carrefours plans
Interdistance minimale souhaitable entre échanges	6 km	2 km	1 km
Sécurité limitation de vitesse	90 km/h (110 km/h sur créniaux à 2 x 2 voies)	90 km/h (éventuellement 110 km/h si créniaux à 2 x 2 voies)	90, 70 ou 50 km/h selon l'environnement
Règles relatives au développement de l'urbanisation			
- agglomérations :	agglomérations déviées	agglomérations déviées	pas d'extension linéaire
- création d'accès :	création d'accès interdite	création d'accès interdite	création d'accès interdite hors agglomération
- recul des constructions (hors agglomération) :	100 m (habitat) 50 m (activités)	100 m (habitat) 50 m (activités)	35 m

Source : schéma routier départemental de Loire-Atlantique

1. Réseau structurant sur Haute-Goulaine

Le schéma routier identifie la RN 249 comme « réseau national et autoroutier ». A ce titre :

- Aucun nouvel accès n'est autorisé ;
- Un recul de 100 mètres pour l'habitat et 50 mètres pour les activités est instauré.

Carte du réseau structurant



Légende de la carte :

Catégories du schéma routier	Autres voies de communication structurantes	Espaces
RP1+ (Route principale de catégorie 1+)	Réseau national et autoroutier	Localisés
RP1 (Route principale de catégorie 1)	Voie navigable	Non localisés
RP2 (Route principale de catégorie 2)	Ligne ferroviaire en exploitation	
	Ligne ferroviaire non exploitée	
	Tramway de la Loire	
	Etudes en cours	
	Aéroport de Notre-Dame-des-Landes	
	Autosoleil de la mer	
	Bar	

2. Réseau périurbain

Le RPU de l'agglomération nantaise permet d'assurer la liaison entre les principaux pôles périurbains, le réseau majeur et les points d'échange intermodaux, notamment avec le réseau de transport collectif urbain.

Sont concernées sur Haute Goulaine :

- la RD 149 (de la limite Ouest jusqu'au village de « La Lande St Martin »)
- La RD 115 de la limite ouest de la commune en direction du Loroux-Bottereau
- la RD 119 de la limite ouest jusqu'au centre-bourg. Ce tronçon est en agglomération et n'est donc pas concerné par les règles relatives à la création d'accès et au recul des constructions.

Le réseau périurbain	
Catégorie	RPU Réseau périurbain
Nombre de voies	2 voies
Bandes multifonctionnelles (accotements revêtus pour piétons et cyclistes)	possible
Échanges	carrefours plans
Inter distance minimale entre échanges	-
Sécurité limitation de vitesse	90, 70 ou 50 km/h (selon l'environnement)
Règles relatives au développement de l'urbanisation	
- agglomérations :	pas d'extension linéaire
- création d'accès :	création d'accès interdite hors agglomération
- recul des constructions (hors agglomération) :	25 m



3. Réseau de desserte locale

Le réseau de desserte locale assure la desserte de proximité et l'irrigation des territoires. Sur ce réseau sont prévus des aménagements de sécurisation.

Le Conseil Général fixe un règlement concernant les voies départementales : marges de recul de 25 mètres hors agglomération et hors zones urbanisées pour les départementales, création d'accès autorisée sous réserve qu'ils soient sécurisés.

Le réseau de desserte locale	
Catégorie	RDL 1 et 2 Réseau de desserte locale
Nombre de voies	2 voies
Bandes multifonctionnelles (accotements revêtus pour piétons et cyclistes)	non
Échanges	carrefours plans
Inter distance minimale entre échanges	-
Sécurité limitation de vitesse	90, 70 ou 50 km/h (selon l'environnement)
Règles relatives au développement de l'urbanisation	pas d'extension linéaire création d'accès autorisée sous réserve de sécurité 25 m
- agglomérations :	
- création d'accès :	
- recul des constructions (hors agglomération) :	



Une offre en transport en commun satisfaisante

La commune de Haute Goulaine est desservie par le réseau de bus départemental LILA.

La ligne 31 reliant Nantes à la Regrippière en passant par Haute Goulaine et Vallet permet aux goulainais d'accéder aisément à l'agglomération nantaise (au réseau SNCF par la gare de Vertou, à la ligne 4 du busway par l'arrêt La Joliverie) mais également aux communes du vignoble (Vallet, La Chapelle Heulin, Mouzillon...).

La ligne 30 permet en outre de relier les bourgs voisins que sont Le Loroux Bottereau, St Julien de Concelles ou encore La Chapelle Basse Mer.

Les habitants de Haute Goulaine disposent également d'un accès aisé au réseau de transport de l'agglomération nantaise. Deux lignes de bus partent en effet du lycée de la Herdrie, situé en limite communale avec Basse Goulaine. Ces lignes (n°27 et 29) permettent de rejoindre directement le pont de Pirmil au Sud de l'Ile de Nantes et ainsi le réseau de tramway.

Le centre bourg de Haute Goulaine est situé à seulement 10 minutes des gares de la Haie-Fouassière et de Vertou. Il est à noter le renforcement massif de la desserte TER sur la ligne Clisson-Nantes (mise en service du tram-train). A noter, la présence porte de Vertou de la ligne 4 du bus way qui permet de se rendre au centre-ville de Nantes.

Le territoire compte 2 aires de co-voiturage au lieu-dit Tournebride et à la Bourrelière (proximité du collège).

Un territoire maillé de multiples liaisons piétonnes

Comme indiqué sur la carte ci-dessous, de nombreux sentiers de randonnée traversent le territoire de Haute Goulaine. Ces sentiers sont recensés au Plan Départemental des Itinéraires de Randonnée Pédestre (PDIRP). Ils permettent la

déc
bou

u centre



Source : LILA



8 km
2h00

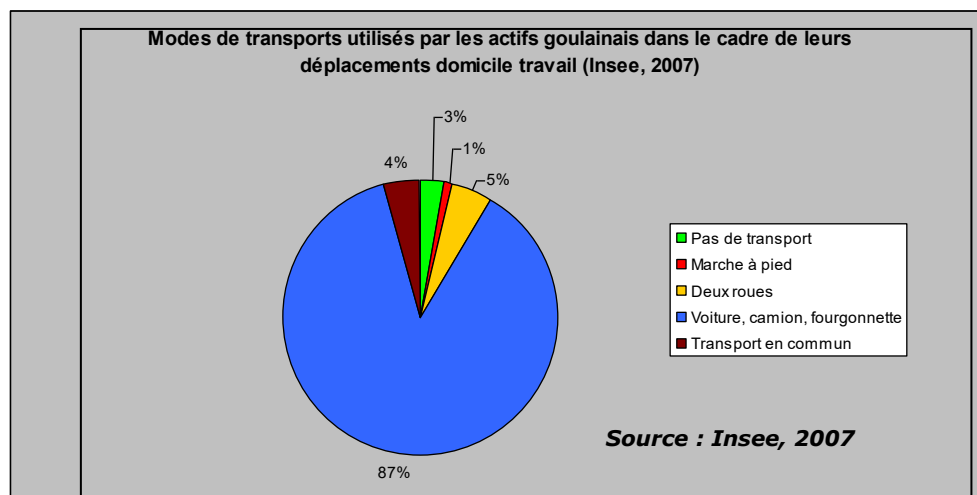


Des actifs dépendant du recours à la voiture individuelle

87% des actifs goulainais utilisent la voiture individuelle dans le cadre de leurs déplacements domicile – travail.

4 à 5 % ont recours à l'utilisation d'un mode de déplacement à deux roues.

Les transports en commun ne représentent que 4% des déplacements domicile travail malgré l'existence d'une offre relativement importante.



7. Analyse de la consommation d'espace

La loi du 12 juillet 2010 portant Engagement National pour l'Environnement dite loi Grenelle II prescrit l'intégration, dans le rapport de présentation des Plans Locaux d'Urbanisme, d'une analyse de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des dix années précédant l'approbation du plan. Cette analyse est un outil de connaissance et de contrôle du territoire qui doit

aboutir à la fixation d'objectifs de limitation ou de modération de la consommation de ces espaces.

Dans le cas de la commune de Haute-Goulaine, cette analyse est basée sur **les données issues des fichiers fonciers de la Direction Générales des Finances Publiques (DGFIP, base de données « MAJICS »)** renseignant la date de première construction sur chacune des parcelles de la commune. Cette base de données a permis de définir les parcelles construites sur la période 1999 – 2009 à Haute Goulaine.

➤ EVOLUTION DU DEVELOPPEMENT URBAIN ENTRE 1999 ET 2009.

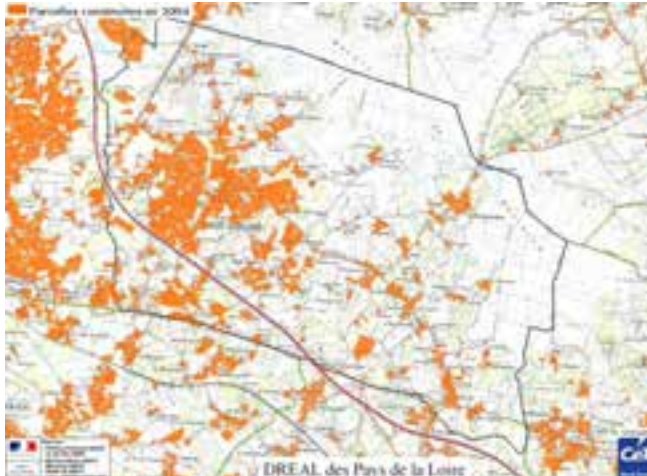
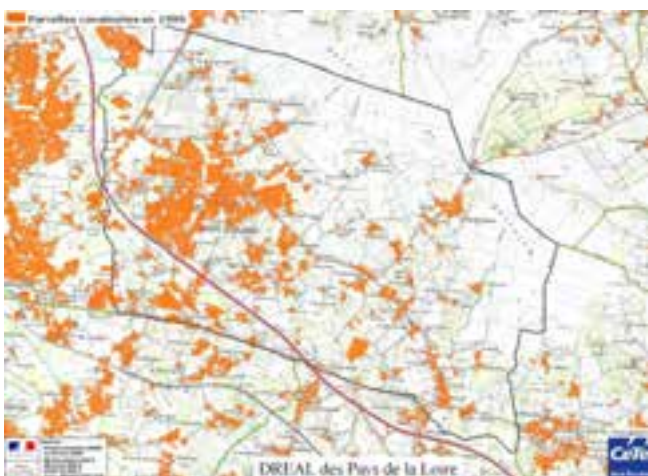
1999



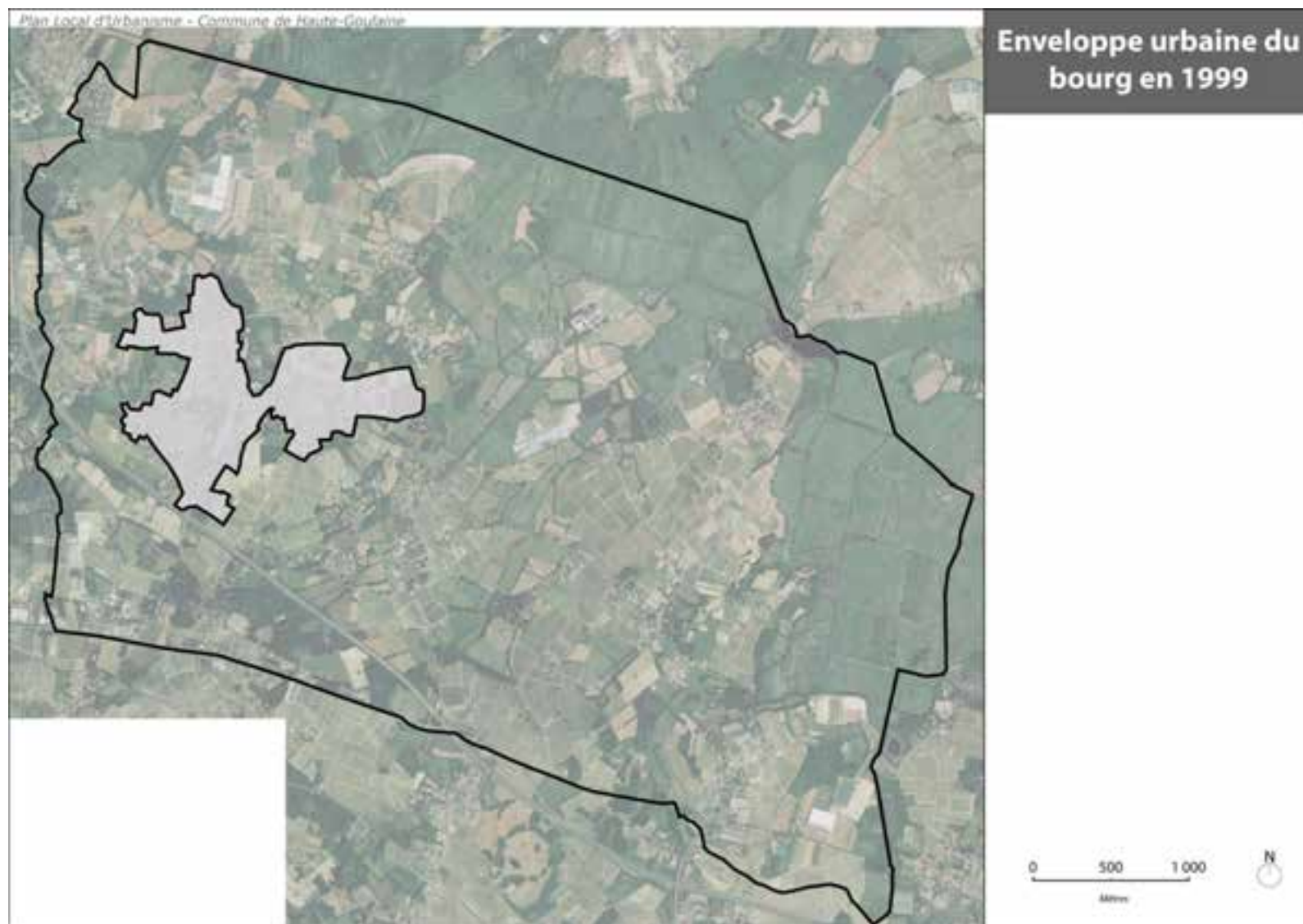
2004



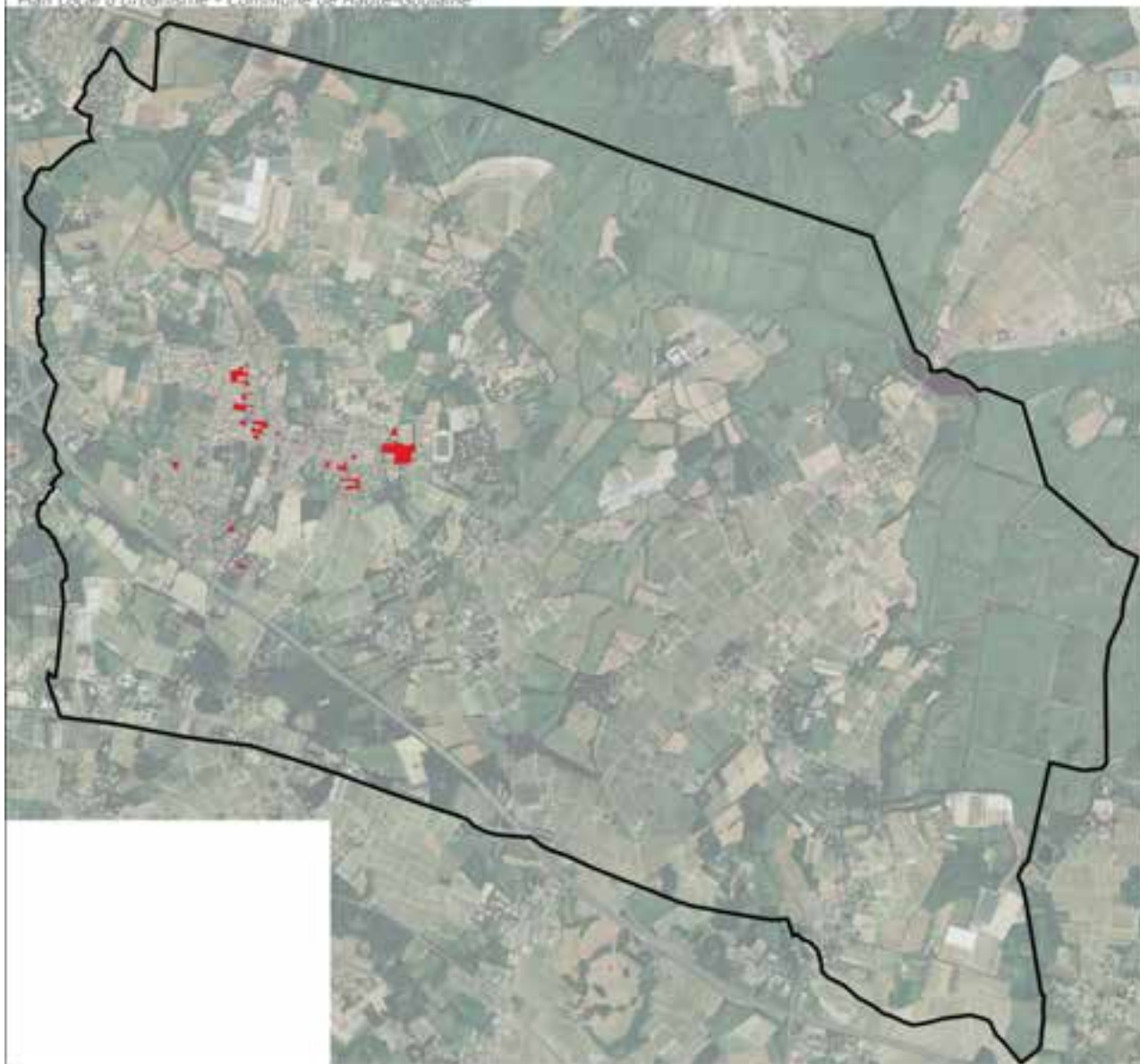
2009



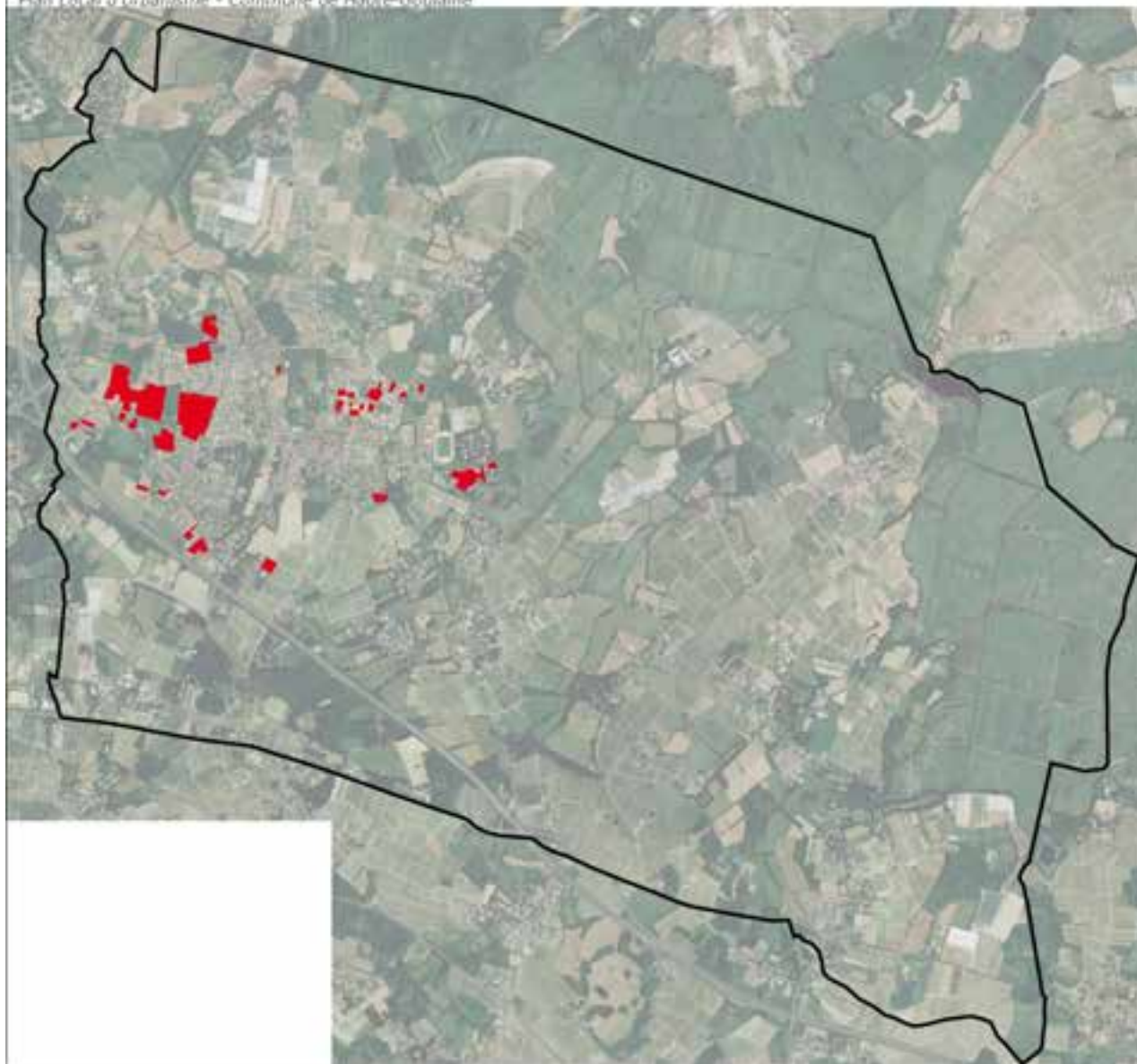
➤ ENVELOPPE URBAINE DU BOURG DE HAUTE GOULAIN EN 1999



Espace consommé par l'habitat dans l'enveloppe du bourg entre 1999 et 2009



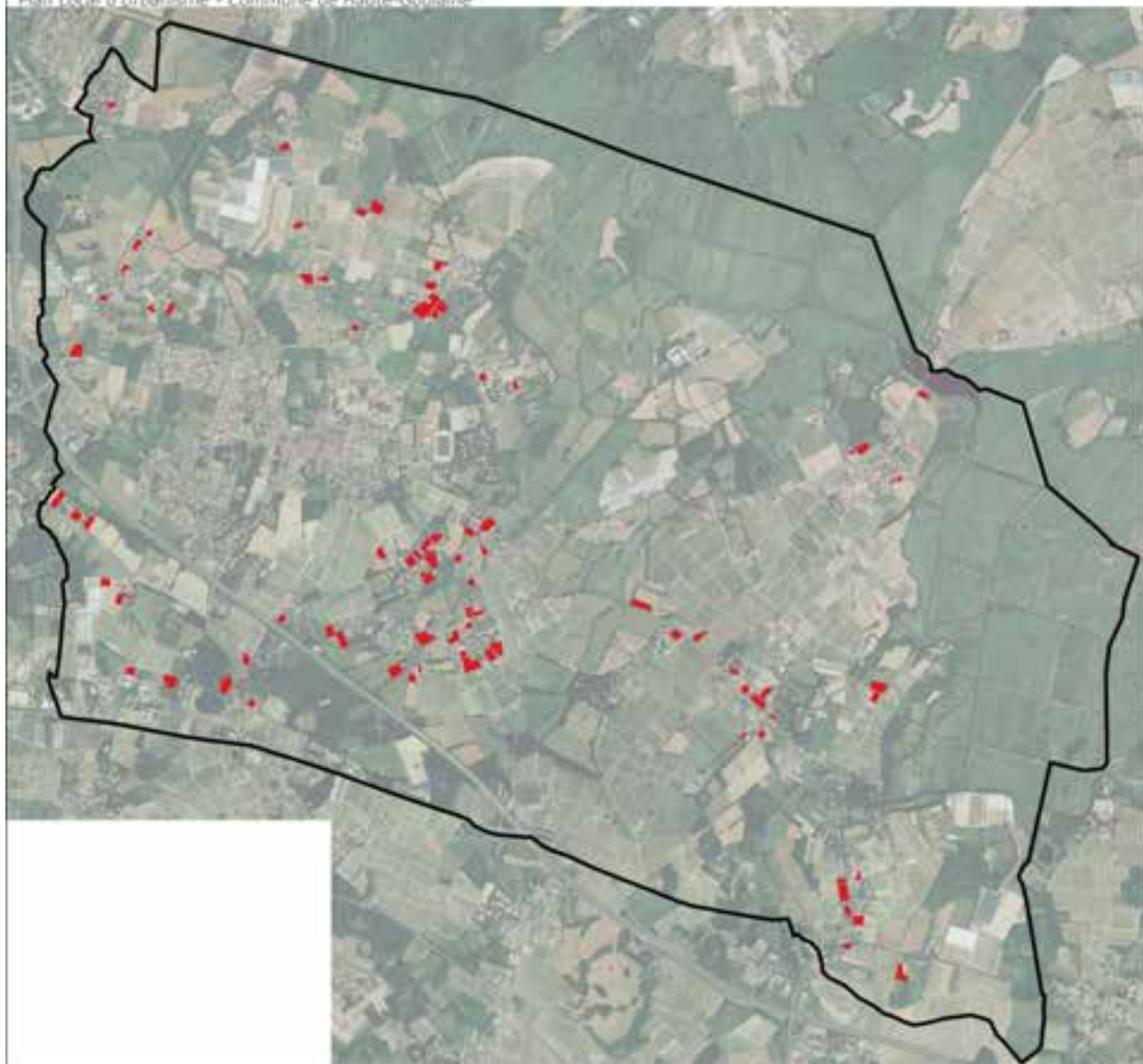
**Espace consommé par l'habitat en extension du bourg
entre 1999 et 2009**



0 500 1 000
Mètres



Espace consommé par l'habitat dans les villages entre 1999 et 2009



0 500 1 000
Mètres



↘ RECAPITULATIF CONSOMMATION D'ESPACE PAR L'HABITAT

	Espace consommé total (hectares)	Espace consommé sur des terres agricoles (hectares)	Nombre de logements créés entre 1999 et 2009 (ensemble de la commune)	Surface moyenne de terrain consommée par nouveau logement (m ²)	Surface moyenne de terres agricoles consommée par logement nouveau (m ²)
Renouvellement urbain en centre-bourg	3.5	0	350	1 040	945
Extension du bourg	16	16			
Villages	17	17			
TOTAL HABITAT	36.5	33			

Au cours des 10 dernières années, le développement de l'habitat a contribué à la consommation de 36.5 hectares dont :

- 3.5 hectares au sein de l'enveloppe urbaine existante depuis 1999 (renouvellement urbain)
- 16 hectares en extension du bourg (opérations de lotissements principalement)
- 17 hectares dans les villages du territoire (y compris les Nh2 pour la période précédant l'approbation du PLU n°1)

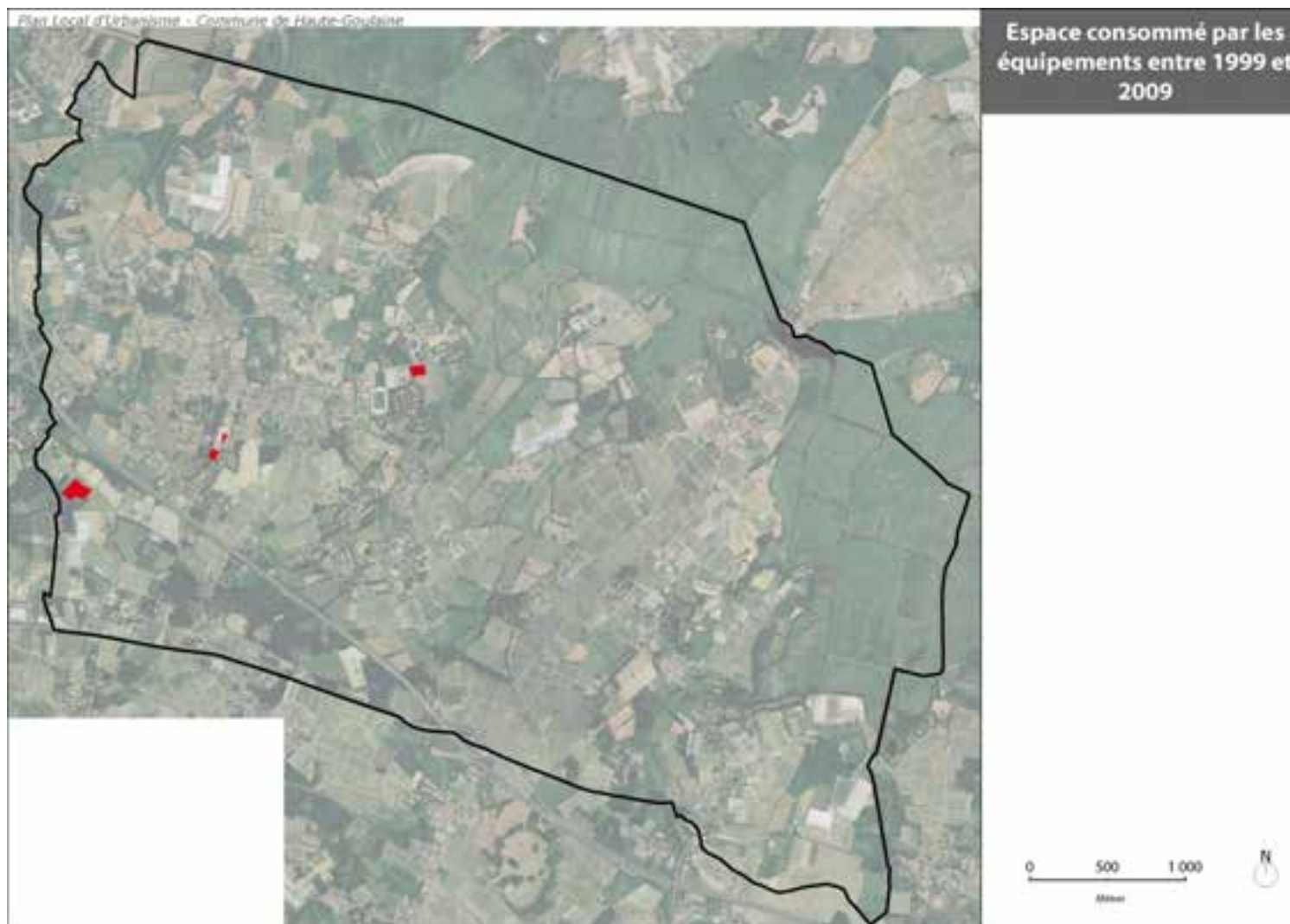
Au total, 33 hectares de terres agricoles ont été consommés pour l'habitat, soit 3 hectares par an.

350 logements ont été réalisés entre 1999 et 2009 sur la commune de Haute Goulaine. Ainsi, la surface moyenne de terrain consommée par logement nouveau est estimée à 1 040 m².

À titre de comparaison, le projet de PLU n°2 prévoit la réalisation de 380 logements (hausse du rythme par rapport à la dernière décennie, objectif PLH) pour une consommation d'espace en extension de l'ordre de 20 hectares au global. Le PLU veillera par ailleurs à mieux encadrer le rythme de développement dans les villages et optimisera les potentiels de renouvellement urbain (dents creuses, identification d'îlots mutables, mise en œuvre de projets structurants en cœur de bourg type les Jardins de Golène, Belhâtre...).

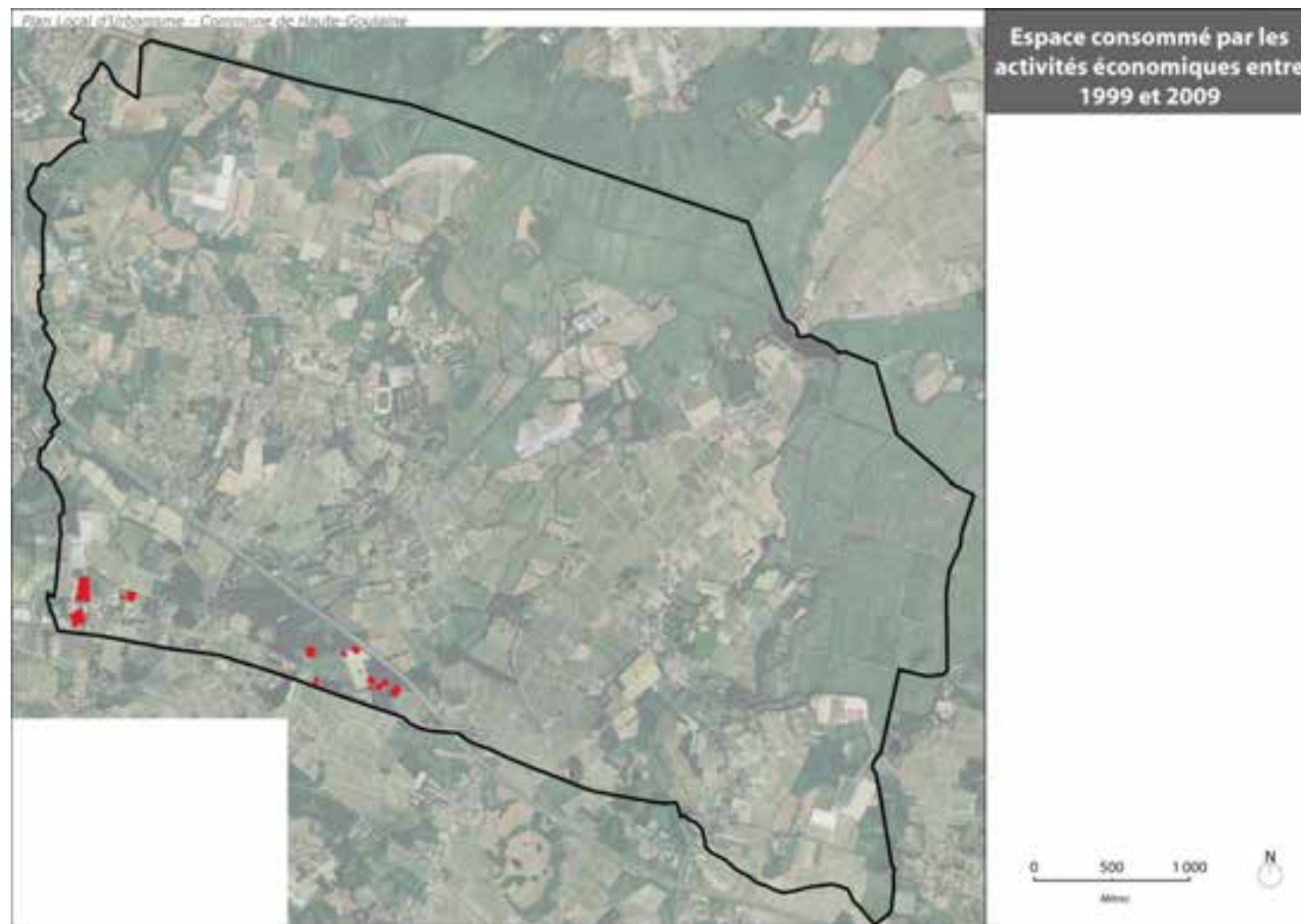
➤ CONSOMMATION D'ESPACE PAR LA CREATION D'EQUIPEMENTS NOUVEAUX

2,2 hectares ont été consommés lors de la dernière décennie pour la réalisation de l'Espace intercommunal culturel du « Quatrain », l'Espace des Loriots et la salle de tennis couvert « Eric Tabarly » à la Blandellerie.



➤ CONSOMMATION D'ESPACE PAR LE DEVELOPPEMENT D'ACTIVITES ECONOMIQUES

4 hectares ont été consommés lors de la dernière décennie au sein des zones d'activités de la Louée et de la Lande St Martin.



▮ SYNTHÈSE CONSOMMATION D'ESPACE PAR LE DÉVELOPPEMENT URBAIN

Au total, ce sont près de 39,2 hectares qui ont été consommés par le développement urbain au cours des 10 dernières années en extension sur des terres jusqu'alors à vocation agricole.

8. Synthèse du diagnostic territorial

Thématique	Constats	Enjeux
Démographie	➡ Une population jeune et qui se renouvelle ➡ Un territoire attractif (qualité du cadre de vie, aménités urbaines, proximité de la métropole régionale...) ➡ Un phénomène de desserrement des ménages à l'œuvre sur le territoire	➡ Anticiper les besoins induits par l'arrivée de ménages extérieurs au territoire (équipements ;, infrastructures, animation de la commune, disponibilités foncières...). ➡ Anticiper le phénomène de desserrement des ménages. ➡ Rechercher l'accueil de ménages aux profils variés : mixité sociale et intergénérationnelle.
Parc de logements	➡ Un mode de développement consommateur d'espace ➡ Un développement important dans les multiples villages du territoire au cours des dernières années ➡ Des formes urbaines essentiellement orientées vers de l'habitat pavillonnaire traditionnel ➡ Un taux de logements sociaux en augmentation au cours des dernières années (part importante au sein de la construction neuve). ➡ Un potentiel intéressant de renouvellement urbain	➡ Créer les conditions permettant aux goulainais de réaliser l'ensemble de leur parcours résidentiel sur le territoire communal : diversification des formes urbaines, logements sociaux, en accession.. ➡ Ouvrir à l'urbanisation des secteurs permettant la construction d'un nombre de logements, dont le rythme annuel moyen est fixé par le SCoT. ➡ Chercher à économiser l'espace, conformément aux recommandations du SCoT. ➡ Privilégier le renouvellement urbain ➡ Limiter le développement de l'habitat dans les villages.
Population Active & activités économiques	➡ Une augmentation sensible du nombre d'actifs ➡ Une agriculture, partie prenante du développement économique communal ➡ Des flux domicile-travail orientés vers l'agglomération nantaise	➡ Préserver l'activité agricole, partie prenante du développement économique du territoire ➡ S'appuyer sur la croissance démographique afin de conforter les emplois existants et l'économie résidentielle. ➡ Limiter les flux domicile-travail vers l'agglomération nantaise en mettant en place une politique volontariste de création d'emplois sur le territoire
Equipements & Infrastructures	➡ Un niveau d'équipement adapté aux besoins des goulainais	➡ Anticiper les besoins des goulainais de demain (personnes âgées, équipements culturels...).
Transports & Déplacements	➡ Un réseau viaire marqué par la présence d'infrastructures de déplacement majeures ➡ La RN 249 : coupure physique entre le Nord de la commune (bourg, marais...) et le Sud (zones d'activités La Louée, la Lande St Martin...). ➡ Un maillage de liaisons piétonnes important à l'échelle de la commune	➡ Hiérarchiser le réseau viaire (traitement des entrées de ville, gabarits des voies...) ➡ Miser sur le développement d'une offre de transports alternatifs à la voiture individuelle ➡ Implanter les activités économiques, de services de manière à limiter les

		déplacements domicile-travail et domicile - lieux de consommation
--	--	---

CHAPITRE II : ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

1. Le milieu physique

1.1. Un territoire au relief doux marqué par son marais

Le relief de la commune de Haute-Goulaine est, d'une manière générale, peu marqué. La commune se présente sous la forme d'un plateau légèrement ondulé. Il s'oriente d'Est en Ouest, et descend en pente douce vers l'estuaire de la Loire. Le réseau hydrographique, composé de petits ruisseaux descendant vers les cuvettes, a façonné de multiples collines.

La dépression du marais de Goulaine comprend les altitudes les plus basses. Son niveau général est de 3 mètres. Le marais est divisé en deux parties qui se rejoignent au point d'étranglement, d'une cinquantaine de mètres, du pont de Louen. La première cuvette, dite de la Chapelle-Heulin (cuvette orientale), mesure 3,8 km sur 4,3 km. La seconde, en direction de la Loire, dite de Haute-Goulaine (cuvette occidentale), mesure 4,2 km sur 3 km.

Le point culminant de la commune se situe au lieu-dit La Louée à une altitude de 59 m. Il s'agit d'un des points culminants du secteur Sud-Est de l'agglomération nantaise qui est marqué par la présence d'une antenne TDF (TéléDiffusion de France).

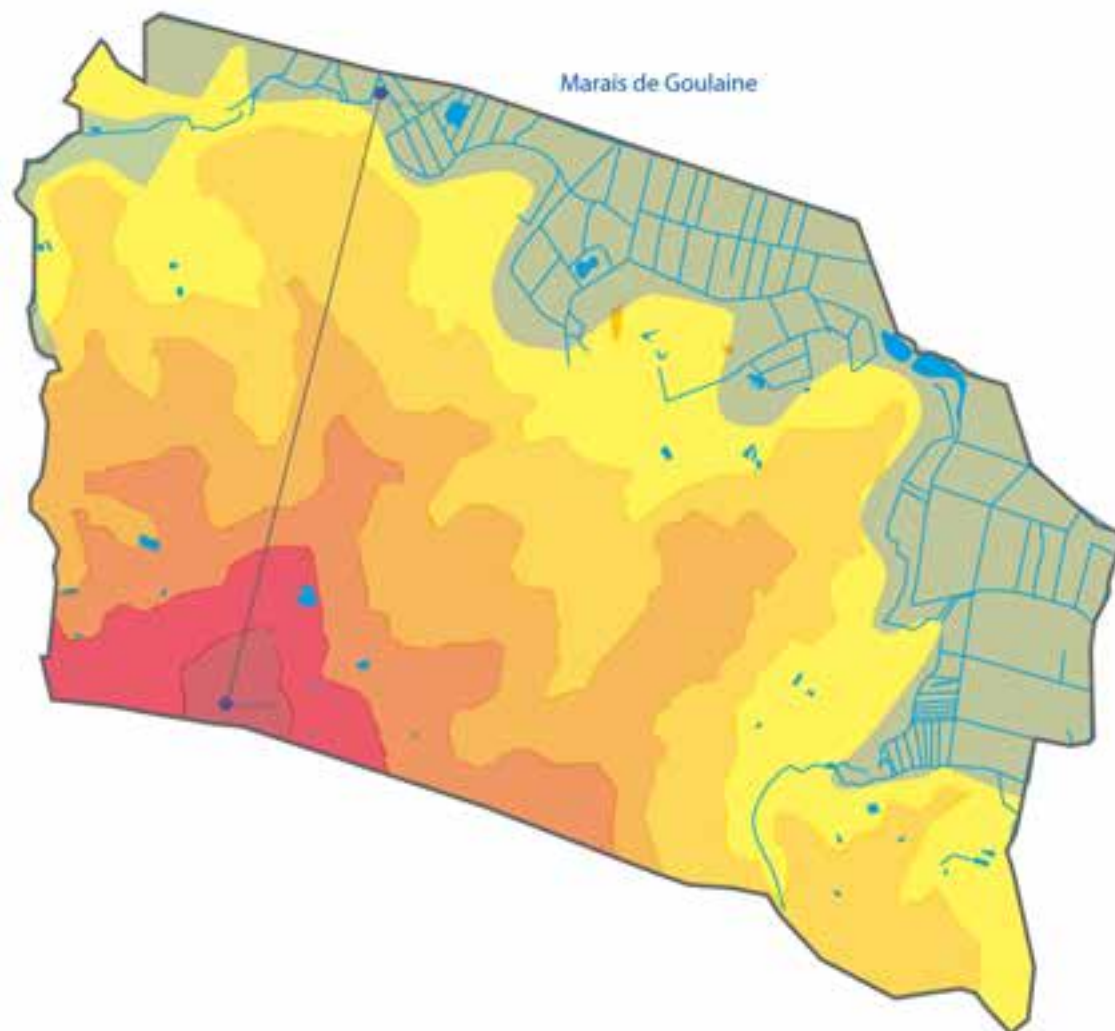
Le bourg s'est installé dans cette cuvette. Du fait de cette caractéristique, même si de nombreux points de vue sont possibles sur la commune, seule l'église émerge.



*Vue plongeante sur le marais de Haute-Goulaine, Château de Goulaine
(Source : Citadia, Juillet 2010)*

Coupe topographique Haute Goulaine : Citadia Septembre 2010





Topographie

Altitude:



Point haut (La Louée 59m)
Point bas (les marais 2m)

Coupe topographique

Marais de Goulaine

Cours d'eau

0 500m



Cadastre DG - Droits de l'Etat réservés - BD Ortho / IGN 25 - IGN

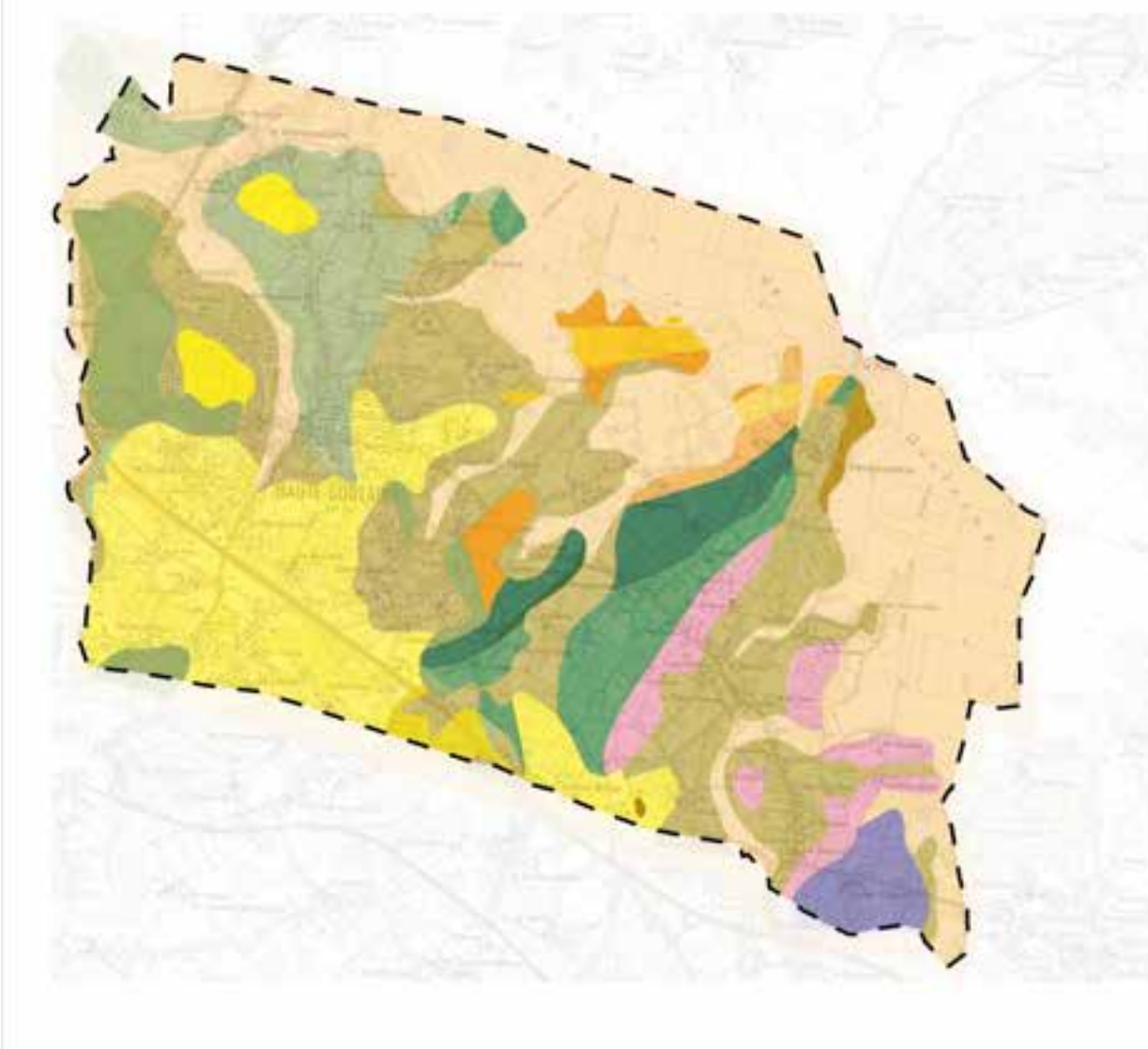
1.2. Des sols géologiques liés à la proximité des marais

Haute-Goulaine fait partie du Massif Armoricaïn. La cuvette tectonique du marais (déformation de terrain par des forces internes) a été approfondie par l'érosion et coupée en deux par une crête appalachienne (lignes de hauteur parallèles séparées par des dépressions allongées). Les plateaux autour du marais sont constitués de terrains très divers et sont composés de schistes métamorphiques contenant des amphibolites et un filon de quartz. La couverture superficielle du marais se caractérise par des formations tertiaires (60 millions d'années) : alluvions modernes et faluns d'Anjou.

D'après la carte géologique présente dans l'étude « Gestion et Avenir d'une Zone Humide : l'exemple du marais de Goulaine » de F.LIORZOU (1995), trois types de sols sont majoritaires dans le marais :

- sols sableux
- sols limoneux
- sols de marais (tourbeux, argileux)

Ces sols sont à texture fine et à structure assez instable.



Une géologie typique du Sud du Massif Armoricain

- Micaschistes albitiques
- Micaschistes et gneiss à deux micas (gneiss du Landreau)
- Miocène : faluns d'Anjou
- Amphibolites
- Leptynites à biotite et muscovite
- Serpentes
- Gneiss anatectique :
Faciès à filons de granite et pegmatite
- Gneiss anatectique à bitotite (Gneiss du Loroux-Bottereau)
- Recouvrement de plateau
- Dépôts de pente
- Alluvions modernes

0 500m



Échelle: 1:50 000 - Données: BD Carthage - BD Ortho / SCAN 25 - IGN

1.3. Un climat tempéré

Le climat de la Loire-Atlantique bénéficie de l'influence océanique. Les données climatiques proviennent de la station Météo France de Nantes Bouguenais. Ces données sont établies sur la période de référence : de 1971 à 2000 pour la pluviométrie et les températures. Le climat de la zone étudiée est de type océanique tempéré et se caractérise donc par des amplitudes thermiques faibles et des précipitations réparties de manière homogène tout au long de l'année.

→ Une pluviométrie élevée

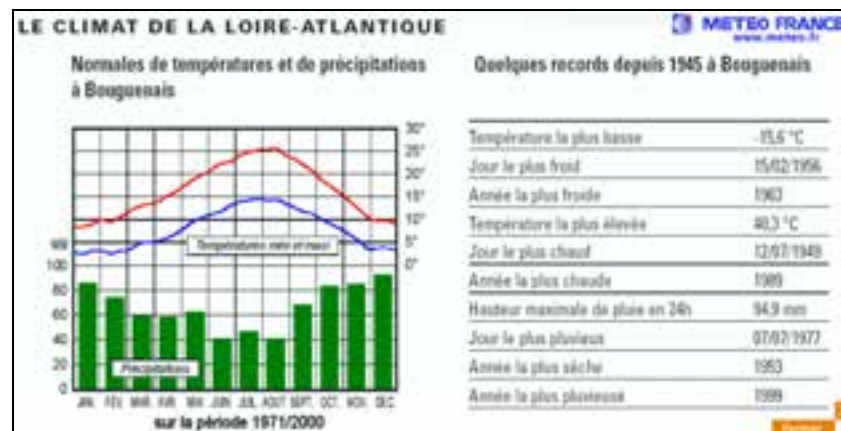
Sur le territoire, les pluies sont fréquentes mais peu intenses. La pluviométrie annuelle est de l'ordre de 787 mm/an. La moyenne annuelle de précipitations est supérieure à celle de la Loire-Atlantique (proche de 700mm). Les pluies sont fréquentes en toutes saisons et les précipitations un peu plus fortes de novembre à janvier.

→ Des températures douces

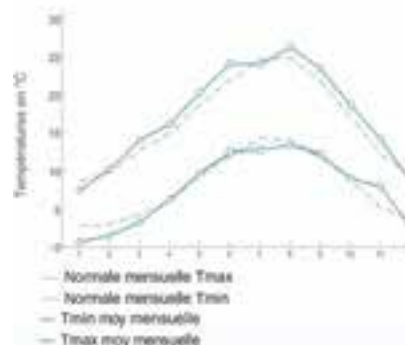
La température mensuelle moyenne la plus basse est de 8°C (en janvier) et la plus haute atteint 16,4°C.

→ Un ensoleillement réduit par la couverture nuageuse

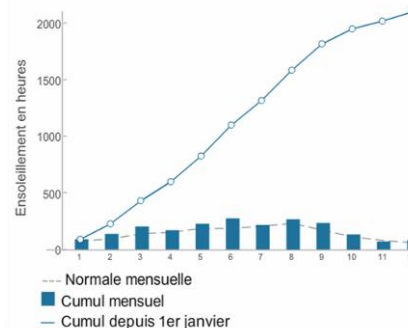
La couverture nuageuse et les formations brumeuses notamment au-dessus des zones marécageuses altèrent quelque peu l'ensoleillement. La station météo de Nantes-Bouguenais a indiqué, en 2009, 190 jours d'ensoleillement pour 2100 heures d'insolation annuelle.



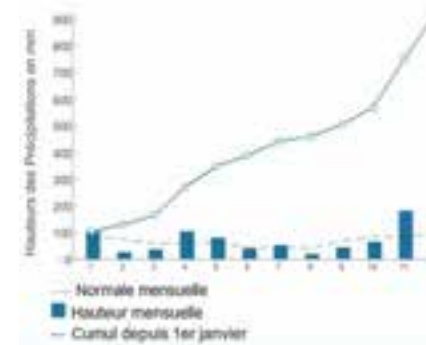
Nantes Bouguenais, 2009



Nantes Bouguenais, 2009



Nantes Bouguenais, 2009



2. Les milieux naturels et urbains

2.1. Le contexte réglementaire : l'élaboration des trames vertes et bleues



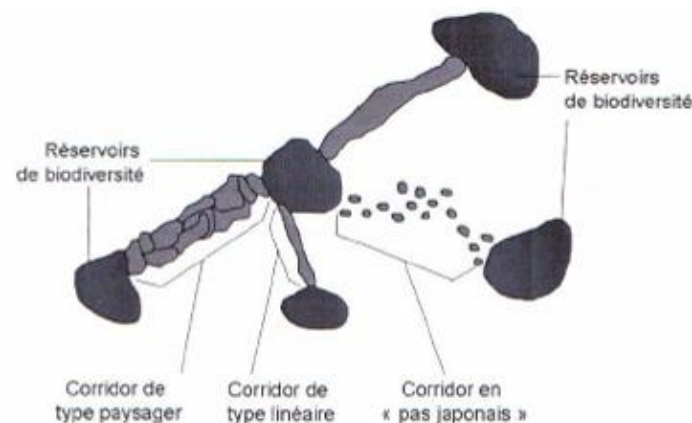
Pour se maintenir et se développer, tous les êtres vivants ont besoin de pouvoir échanger et donc de circuler. Depuis quelques décennies, l'intensité et l'étendue des activités humaines (urbanisation, construction d'infrastructures, intensification de l'agriculture...) contraignent voire empêchent les possibilités de communication

et d'échanges pour la faune et flore sauvages. Cette fragmentation des habitats naturels est l'un des principaux facteurs de réduction de la biodiversité. L'enjeu est donc de limiter cette fragmentation en recréant des liens. Pour répondre à cet enjeu, le Grenelle de l'environnement a mis en place l'élaboration d'une trame verte et bleue à l'échelle nationale, régionale et locale. Ainsi, en Région vont être élaborés les schémas de cohérence écologique (SRCE). Ceux-ci devront être pris en compte dans les SCoT et les PLU.

Le SRCE des Pays de la Loire est en cours d'élaboration depuis 2011.

La trame verte et bleue est constituée de :

- réservoirs de biodiversité ou noyaux de biodiversité : Il s'agit des milieux les plus remarquables du point de vue de la biodiversité, ils abritent des espèces jugées prioritaires ou déterminantes localement ou constituent un habitat propice à leur accueil.
- corridors ou continuités écologiques : constitués de nature ordinaire (espaces agricoles, maillage bocager, ...) ou de trames jardinées (trame verte en ville), ces espaces de transition permettent les échanges entre les réservoirs de biodiversité.



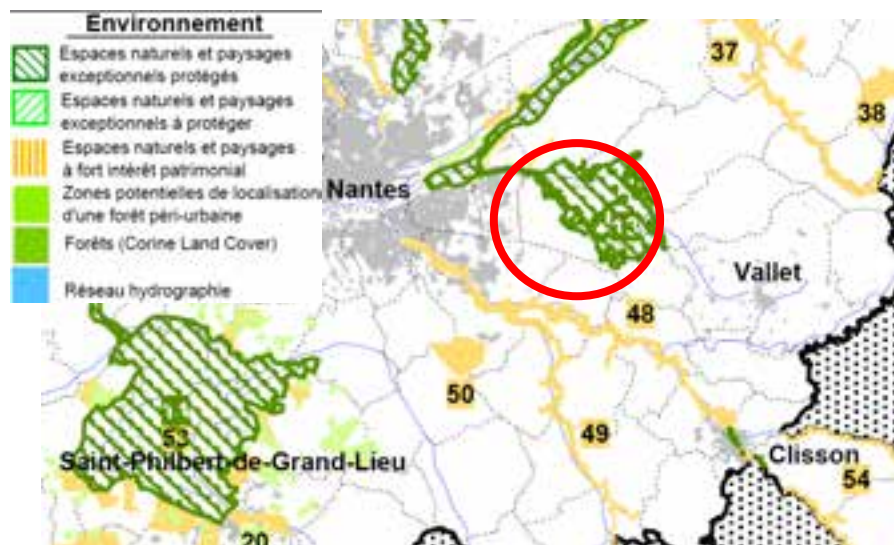
Par définition déterminée par la loi Grenelle 2, la **trame verte** repose :

- d'une part, sur les espaces naturels importants pour la préservation de la biodiversité, et notamment tout ou partie des espaces visés aux livres III et IV du code de l'environnement ;
- d'autre part, sur les corridors écologiques constitués des espaces naturels ou semi-naturels ainsi que des formations végétales linéaires ou ponctuelles, permettant de relier les espaces mentionnés à l'alinéa précédent ;
- enfin, sur les surfaces en couvert environnemental permanent mentionnées au I de l'article L. 211-14 du code de l'environnement (bandes enherbées).

Par définition déterminée par la loi Grenelle 2, la **trame bleue** repose :

- d'une part, sur des cours d'eau, parties de cours d'eau, canaux classés pour la préservation de rivières de référence, de réservoirs biologiques et d'axes importants de migration pour les espèces amphihalines et pour le rétablissement de la continuité écologique ;
- et sur certaines zones humides dont la préservation ou la restauration est considérée nécessaire à l'atteinte d'objectifs de la directive cadre sur l'eau (DCE) transcrits en droit français dans les schémas directeurs d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE) ;
- et d'autre part, sur des compléments à ces premiers éléments identifiés dans les schémas régionaux de cohérence écologique comme importants pour la préservation de la biodiversité.

- → Au niveau de l'Etat avec la Directive Territoriale d'Aménagement (DTA)

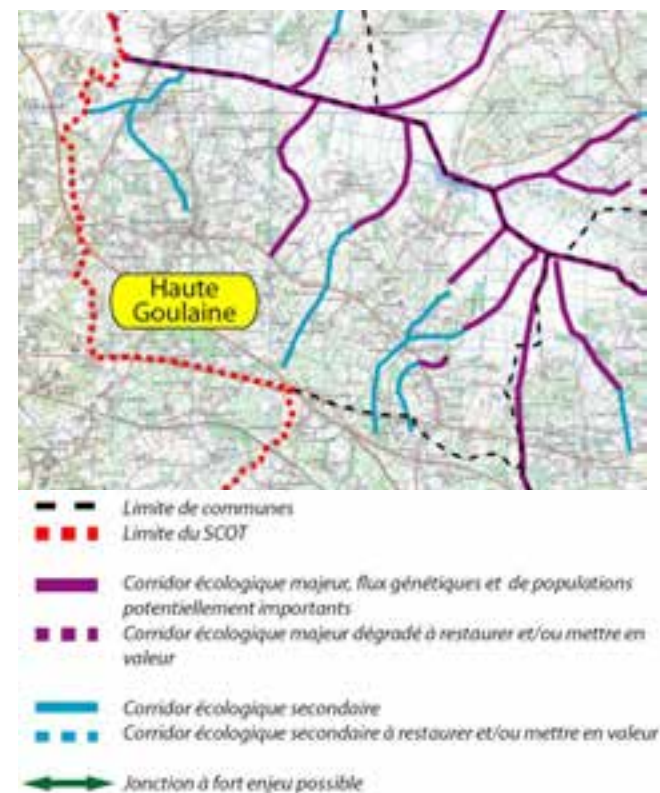


Synthèse des enjeux et des orientations (source : DTA de l'estuaire de la Loire)

La DTA localise le marais de Goulaine en tant qu'espace naturel et paysager exceptionnel protégé. Cet élément est répertorié sur la carte « Trame Verte »

- Au niveau du SCOT

Le SCOT du Vignoble Nantais a également identifié des corridors écologiques majeurs sur la commune de Haute-Goulaine.



En plus de ces éléments, le SCOT impose la mise en œuvre d'une ceinture verte entre le pays et l'agglomération nantaise, comme l'illustre la carte ci-dessous. Ceci a pour but de préserver des espaces tampons et corridors écologiques et limiter le mitage du territoire.

Zones de Protection Spéciale (ZPS)_Marais de Goulaine

« Les marais de Goulaine forment une importante dépression marécageuse reliée à la Loire estuarienne par un canal. Ils se composent d'une grande diversité de milieux entrecoupés de douves et de canaux : prairies inondables, marais, boisements, bocage. Les milieux sont très favorables à une grande diversité d'oiseaux à différents stades de leurs cycles biologiques, en particulier les anatidés et les ardéidés. »

Vaste cuvette inondable historiquement marquée par la maîtrise des niveaux d'eau pour une mise en valeur agricole. Le site fait partie du vaste complexe de zones humides d'importance internationale de la basse Loire (estuaire, lac de Grand-Lieu, Brière...) » (DREAL Pays de la Loire).



Blongios nain



Spatule blanche
(Source : oiseaux.net)



Pie-grièche écorcheur

→ Natura 2000 : Sites d'Importance Communautaire (SIC)

Site d'Importance Communautaire Marais de Goulaine

« Les marais de Goulaine forment une importante dépression marécageuse reliée à la Loire estuarienne par un canal. Ils se composent d'une grande diversité de milieux entrecoupés de douves et de canaux : prairies inondables, marais, boisements, bocage. Les formations les plus remarquables sont des prairies hygrophiles à mésophiles, des ensembles de grands hélophytes (roselières, cariçaies) et des boisements inondables (saulaies). Les zones périphériques sont occupées par le bocage à Frêne oxyphille et Chêne pédonculé et par quelques bosquets. L'intérêt floristique est remarquable avec plusieurs espèces rares et protégées. La faune est diversifiée, notamment sur le plan ornithologique, batracologique et herpétologique (divers reptiles et batraciens), ichtyologique (frayère à brochets très importante) et entomologique.

Vulnérabilité

Pollution sur le bassin versant ; Botulisme ; Recalibrages et curages excessifs des ruisseaux périphériques ; pompes périphériques ; Déprise agricole et manque d'entretien du réseau hydraulique du marais.

Caractéristiques

Vaste cuvette inondable historiquement marquée par la maîtrise des niveaux d'eau pour une mise en valeur agricole. Le site fait partie du vaste complexe de zones humides d'importance internationale de la basse Loire (estuaire, Grand-Lieu, Brière...). » (DREAL Pays de la Loire)



Renoncule grande douve



Fritillaire pintade



Sucisse des près

Remarque : le DOCOB Natura 2000 du marais de Goulaine (SIC et ZPS) est pour le moment « non opérationnel » (source : DREAL Pays de la Loire)

Zone Importante pour la Conservation des Oiseaux (ZICO) : Marais de Goulaine

En 1979, l'Union Européenne, adopte une directive portant spécifiquement sur la conservation des oiseaux sauvages. En 1991, la France réalise un inventaire des zones importantes pour la protection des oiseaux.

Le Marais de Goulaine est une « Zone humide annexe de la Loire constituée de marais peuplés de roselières, de boisements inondables, de prairies humides, de bocages et de bosquets en périphérie. Ce site constitue une halte migratoire importante pour certaines espèces d'anatidés (Canard pilet et souchet,...). Il abrite d'autre part une avifaune nicheuse remarquable (Bihoreau gris, Sarcelle d'été, Busard des roseaux, Marouette ponctuée, Panure à moustaches, Locustelle luscinoïde,...).



Locustelle luscinoïde

Busard des roseaux

Canard pilet

(Source : oiseaux.net)

→ Protection nationale

Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique (ZNIEFF)

Une ZNIEFF est un territoire particulièrement intéressant sur le plan écologique, participant au maintien des grands équilibres naturels ou constituant le milieu de vie d'espèces animales et végétales rares, caractéristiques du patrimoine naturel régional.

La ZNIEFF de type I recense les secteurs de très grande richesse patrimoniale tandis que la ZNIEFF de type II définit plus largement de grands ensembles naturels homogènes riches, peu modifiés par l'homme ou offrant des potentialités biologiques importantes.

ZNIEFF de type I Marais de Goulaine :

« Vastes cuvettes marécageuses annexes de la Loire, sillonnées de nombreuses douves et canaux situées de part et d'autre de la Goulaine aujourd'hui canalisée, mais s'élargissant en un petit étang dans le secteur du Pont de l'Ouen. Ces marais sont peuplés de grandes étendues de roselières et de cariçaies diversifiées plus ou moins colonisées par des boisements marécageux, bordées de prairies humides et bocagères. La flore et la végétation y sont extrêmement intéressantes et comprennent notamment tout un lot de plantes rares dont plusieurs protégées à l'échelon national ou régional. L'intérêt faunistique de ces marais est tout aussi remarquable. On y recense en particulier la présence de nombreux oiseaux

nicheurs, mammifères, reptiles, amphibiens, insectes plus ou moins rares et menacés dans notre région. Ces marais ont d'autre part un rôle essentiel en tant que halte migratoire pour l'avifaune aquatique. » (DREAL Pays de la Loire).



Marais de Goulaine (source :Citadia, juillet 2010)

ZNIEFF de type II Vallée de la Loire à l'amont de Nantes

« Vaste zone comprenant le lit mineur du fleuve dans sa partie fluviale et fluvio-maritime avec ses grèves exondées en période d'étiage et à marée basse, ses nombreuses îles semi-boisées; et la vallée alluviale (lit majeur) et ses abords occupée par de vastes prairies naturelles ouvertes ou bocagères, des zones humides variées (boires, marais annexes), avec des vallons et coteaux boisés et localement des faciès rocheux,... Ensemble présentant un grand intérêt tant sur le plan écologique et faunistique que floristique. Riches végétations caractéristiques des milieux ligériens avec une flore remarquable comprenant de nombreuses plantes rares dont plusieurs protégées au niveau national ou régional. Zone de grand intérêt sur le plan ornithologique de par la qualité et la diversité de son avifaune nicheuse, migratrice et hivernante. Peuplement piscicole, herpetobatrachofaune et entomofaune riche et variée,... » (DREAL Pays de la Loire)

Sites Classés et Inscrits

Les monuments naturels et des sites de caractère artistique, historique, scientifique, légendaire ou pittoresque sont protégés par la loi du 2 mai 1930 qui impose leur conservation en l'état et la préservation de toutes atteintes graves.

Il existe 2 types de sites :

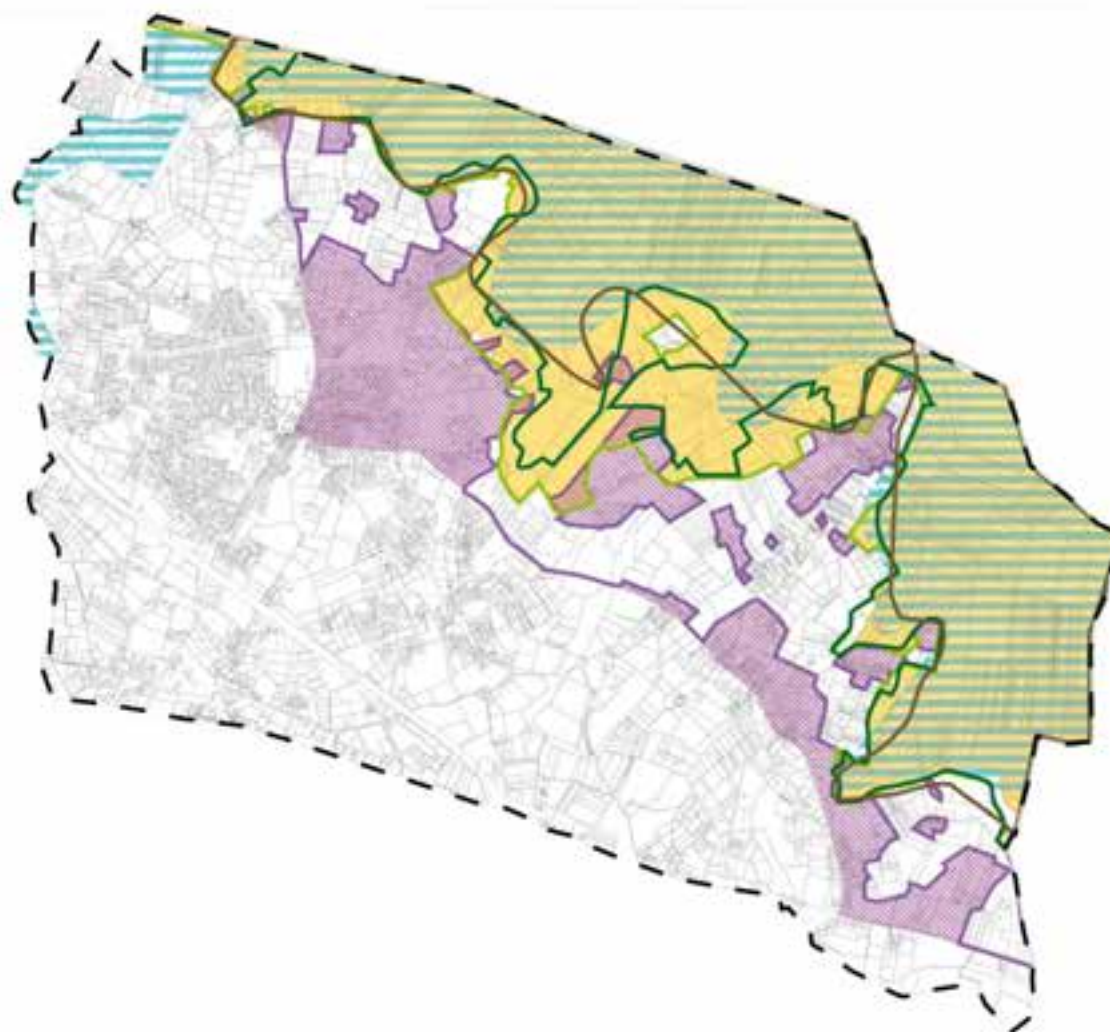
- Un **site classé** et un site de caractère artistique, historique, scientifique, légendaire ou pittoresque, dont la qualité appelle au nom de l'intérêt général, la conservation en l'état et la préservation de toute atteinte grave. Le classement concerne des espaces naturels ou bâtis, quelle que soit leur étendue. Cette procédure est très utilisée dans le cadre de la protection d'un « paysage », considéré comme remarquable ou exceptionnel. En site classé, tous les travaux susceptibles de modifier l'état des lieux ou l'aspect des sites sont soumis à autorisation spéciale du Ministère chargé des sites après avis de la DREAL, du Service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine (SDAP) et de la Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites (CNDPS). L'autorisation est délivrée par le préfet de département pour les travaux moins importants,
- Un **site inscrit** est un espace naturel ou bâti de caractère artistique, historique, scientifique, légendaire ou pittoresque qui nécessite d'être conservé. En site inscrit, l'administration doit être informée au moins 4 mois à l'avance des projets de travaux. L'Architecte des Bâtiments de France émet un avis simple sauf pour les permis de démolir qui supposent un avis conforme.
-

Le marais de Goulaine est un site à la fois classé et inscrit. Le site classé correspond à la zone Natura 2000 tandis que le site inscrit, plus large, couvre presque la moitié de la commune incluant plusieurs villages et un secteur Nord-Est du centre-bourg.

Sur la commune voisine du Loroux-Botttereau, on peut également noter le site inscrit de la butte de la Roche qui se situe également dans le marais.

La Loire entre Maine et Nantes, Zone Humide d'Importance Nationale

« La Loire, entre la Maine et Nantes, est un espace très anthropisé et ce depuis des siècles. Les paysages d'aujourd'hui expriment assez bien, à qui veut les comprendre, les relations de domination ou de complicité que les hommes ont entretenues avec le fleuve et sa vallée. De cette longue histoire, il résulte un territoire où règne un équilibre biologique instable, origine d'une importante biodiversité très liée aux changements incessants qu'imposent les aléas de l'inondabilité. L'activité est essentiellement agricole et dominée par le système prairial ; mais ce dernier se trouve en concurrence avec les cultures, en particulier à l'amont de Nantes, et avec les boisements de peupliers. Par ailleurs, l'abaissement de la ligne d'eau d'étiage a eu des conséquences fortes notamment sur les « boires », annexes hydrauliques, qui, aujourd'hui, se trouvent souvent déconnectées du lit principal une partie de l'année avec des conséquences sur la flore. Le tourisme est en voie de développement, la pression de chasse ou de pêche sont modérées. L'urbanisation, à l'exception des grandes villes, se concentre en une succession de villages nettement séparés par l'espace agricole. Les rives, après une période d'enrochements, retournent progressivement à l'état naturel. » (DREAL Pays de la Loire)



Un patrimoine naturel en partie protégé réglementairement

Protection européenne

Natura 2000

Zone de Protection Spéciale (ZPS) et
Zone Spéciale de Conservation (ZSC)
(même périmètre)

Zones Importante pour la Conservation
des Oiseaux (ZICO)

ZICO Marais de Goulaine

Protection nationale

Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique, Floristique
et Faunistique (ZNIEFF)

ZNIEFF de type 1 : Marais de Goulaine

ZNIEFF de type 2 : Vallée de la Loire à
l'amont de Nantes

Sites classés et/ou inscrits

Site inscrit : marais de Goulaine

Site classé : marais de Goulaine

Zone Humide d'Importance Nationale

La Loire, marais de Goulaine

0 500m



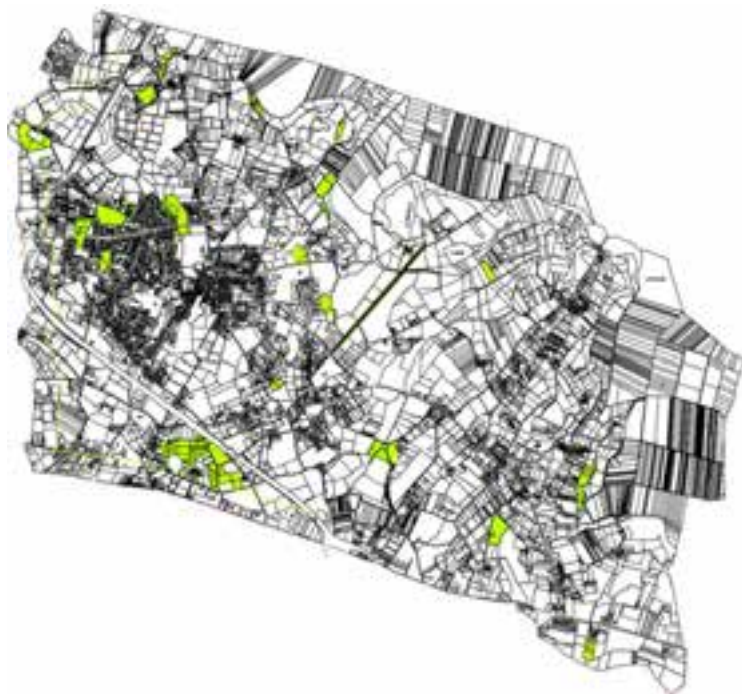
Carte de l'Etat - Données de l'Etat - Données de l'Etat - Données de l'Etat - Données de l'Etat

→ Les espaces boisés

La commune possède de nombreux espaces boisés classés (EBC), ce classement en EBC interdit les changements d'affectation ou les modes d'occupation du sol pouvant être de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Toutes coupes ou abattages d'arbres dans ces EBC devra faire l'objet d'une déclaration préalable.

Au-delà de leur importance pour la biodiversité, ces boisements ont un rôle important à jouer en tant que coupure d'urbanisation.

Comme on peut le constater sur la carte ci-dessous les EBC du PLU n°1 de la commune sont répartis ponctuellement sur le territoire.

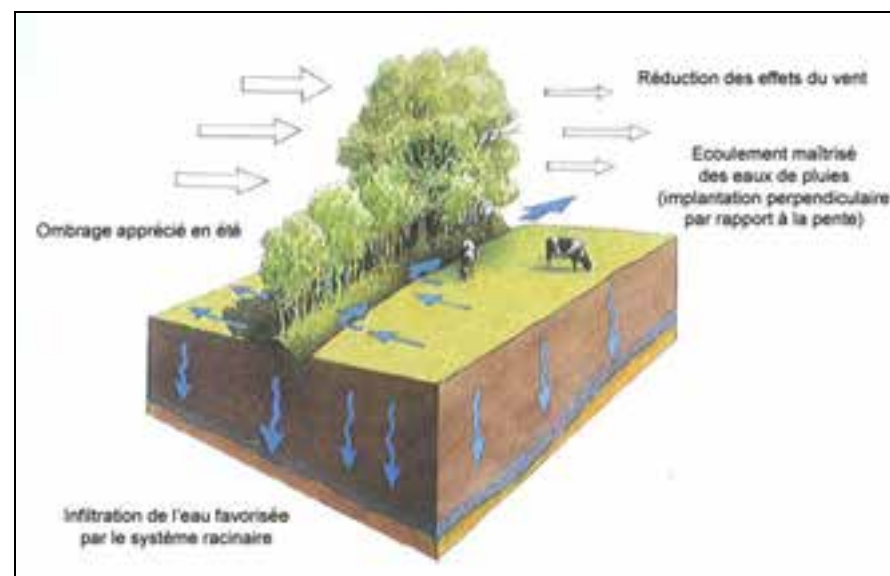


Espaces Boisés Classés (EBC) (source :PLU Haute-Goulaine, avril 2010)

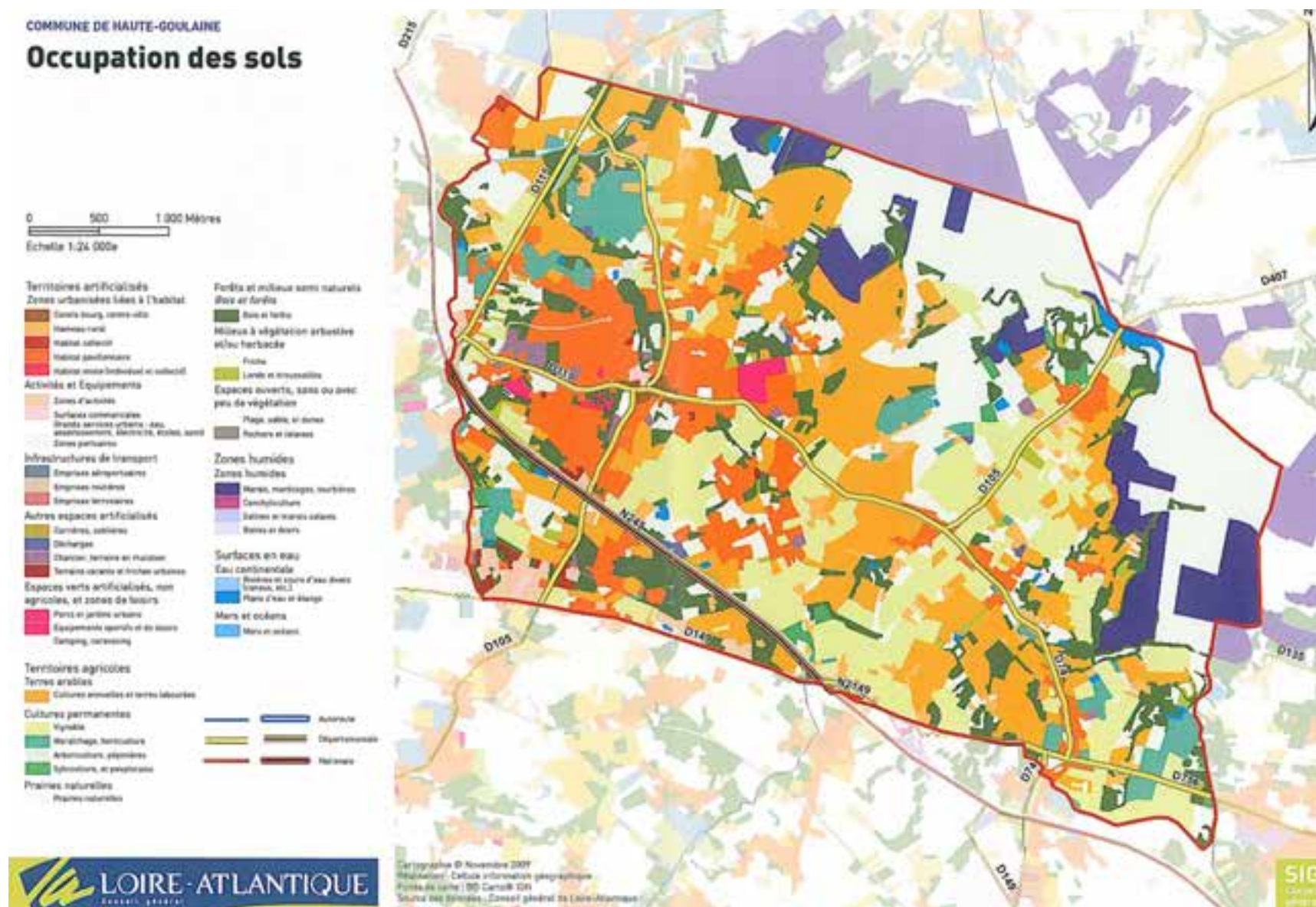
→ Le maillage bocager

Les systèmes bocagers tendent aujourd'hui à s'ouvrir (remembrement, grandes parcelles). Malgré tout, le maillage bocager de la commune reste important et marque les paysages. Les haies bocagères sont des structures végétales (arbres et arbustes) qui délimitent le parcellaire et soulignent les chemins et les principaux traits du relief. Elles sont nombreuses dans les zones agricoles mais restent présentes jusqu'aux marges du milieu urbain. Composées de végétaux variés, elles jouent plusieurs rôles : elles servent de refuge pour la faune en hiver, elles permettent de lutter contre l'érosion, elles constituent des obstacles lors des crues et permettent de ralentir la vitesse du courant. Elles réduisent aussi les effets des vents dominants. Leur présence empêche l'eau de ruissellement d'emporter les limons fertiles, notamment en cas d'inondations. Elles peuvent être valorisées économiquement (bois-énergie).

Les multiples intérêts de la haie :



2.3. Pistes de réflexion pour la trame verte et bleue



Périmètres AOC



- Muscadet Sèvre et Maine
- Muscadet

0 500m



Échelle 1:50 000 - Données de l'IGN - IGN 2015 - IGN



Quelle trame verte et bleue pour le territoire ?

Des noyaux de biodiversité à relier ...

- Principaux boisements
- ▨ Bois classé en EBC au PLU n°1
- ▨ Marais - zone humide
- ▭ Espaces Naturels Sensibles (CG 44)

... à l'aide de corridors écologiques

- Réseau hydrographique
- Coupure verte SCOT
- Corridor écologique majeur
- Corridor écologique secondaire
- Corridor écologique complémentaire

Des zones à enjeux à étudier

- Coupure d'urbanisation à maintenir
- - - RN 249 : obstacle
- ▭ AOC Sèvre et Maine
- ▭ AOC Muscadet

0 500m



Cadastre DG - Droits de l'Etat réservés - RD Orfres / NCA n° 25 - 626

3. Un paysage entre marais, bourg, villages dispersés et triangle composite de La Louée

3.1. Le Grand paysage et relations visuelles

Le paysage est une voie d'entrée privilégiée de compréhension du territoire communal (démarche intégrante s'appuyant sur des données physiques mais également relevant de la sensibilité individuelle). Son approche est fédératrice d'une identité, d'une appartenance culturelle à part entière. La lecture des codes visuels prégnants sur le territoire communal, lisibles à la fois dans les entités urbaines et naturelles permet de qualifier le paysage communal, ses atouts et ses particularités.

Le milieu physique constitue l'ossature du paysage. Il correspond à ce relief doux lié aux marais qui s'étage depuis le Sud (secteur de La louée) jusqu'aux marais au Nord et à l'Est du territoire communal.

L'occupation humaine du sol dans sa dynamique historique et ses identités culturelles permet ensuite de distinguer des unités paysagères cohérentes mais spécifiques. Les grandes infrastructures sont souvent très lisibles dans le paysage et créent parfois des ruptures tant au niveau visuel que fonctionnel (RD 149 et RN 249).

→ Des points d'impact dans le paysage

Les verticales ressortent d'une organisation plutôt linéaire du territoire

Les verticales sont des éléments qui impactent la structure linéaire et horizontale qui caractérise le paysage semi-ouvert agricole du territoire. Ainsi, les arbres isolés et haies bocagères apportent du rythme et de la diversité aux paysages.



Les quelques vallonnements permettent d'offrir plus de profondeur au paysage perçus en créant différents plans (marqués ici par la vigne en premier plan, puis par un bocage lâche associé à des prairies de fauche, avec en arrière-plan, des boisements plus compacts).

Le clocher de l'église de Haute-Goulaine et l'antenne sont des repères visuels qui agissent en points focaux depuis une grande partie du territoire.



→ Fenêtres et perspectives privilégiées

Les fenêtres et perspectives sont le fait des multiples ouvertures du paysage au niveau des vastes espaces agricoles de la commune. Le maillage bocager plus ou moins dense et resserré induit tout un jeu de transparence et d'opacité, les pâturages apparaissant au gré de la présence arborée. Ainsi les perspectives lointaines sont particulièrement frappantes depuis les points hauts de la commune : lieux-dits La Boulaie, Tourne Bride



Vue sur le bourg depuis La Boulaie (Source : Citadia juillet 2010)

L'ouverture du paysage liée à la présence d'un maillage bocager peu dense entrecoupé de grandes mailles agricoles permet de mettre en scène, certaines grandes propriétés patrimoniales. (Ex : Château des Montis, Manoir de La Boulaie..)



Château des Montis associé à ses cèdres bleus (Sources : Citadia juillet 2010)

→ Relations de co-visibilité



Co-visibilité avec le bourg du Loroux-Botttereau depuis le secteur de la Surboisière (Source : Citadia juillet 2010)

→ Césures visuelles et fonctionnelles

La rupture de pente isole visuellement de part et d'autre d'une ligne de crête. De même que les relations de co-visibilité s'établissent de versant à versant.

Les ruptures fonctionnelles

La RN249 et la RD149 fondent une occupation du territoire particulière. Ils représentent des axes pour « être vus » qui alimentent une mutation d'anciens secteurs agricoles vers une vocation économique et commerciale (ZA de La Louée).



Impact visuel depuis la RD 149, Haute-Goulaine (Source : Citadia, juillet 2010)



Impact visuel de la RN 249, Haute-Goulaine (Source : Citadia, juillet 2010)



Éléments structurants et Relations visuelles

Ossature physique du territoire

- Ligne de crête : limite de perception
- Points hauts du territoire (collines)
- Marais de Goulaine
- Réseau hydrographique

L'occupation du sol

- Principaux boisements
- Bois classé en EBC
- Haies bocagères
- Vignes
- Maraichage (serres)
- Autres occupations agricoles
- Tache urbaine actuelle
- Principaux axes viaires

Relations visuelles

- Point d'impact visuel
- Point de vue panoramique
- Axe perspectif intéressant
- Dégagement visuel
- Co-visibilité
- Paysage décor d'arrière-plan

0 500m



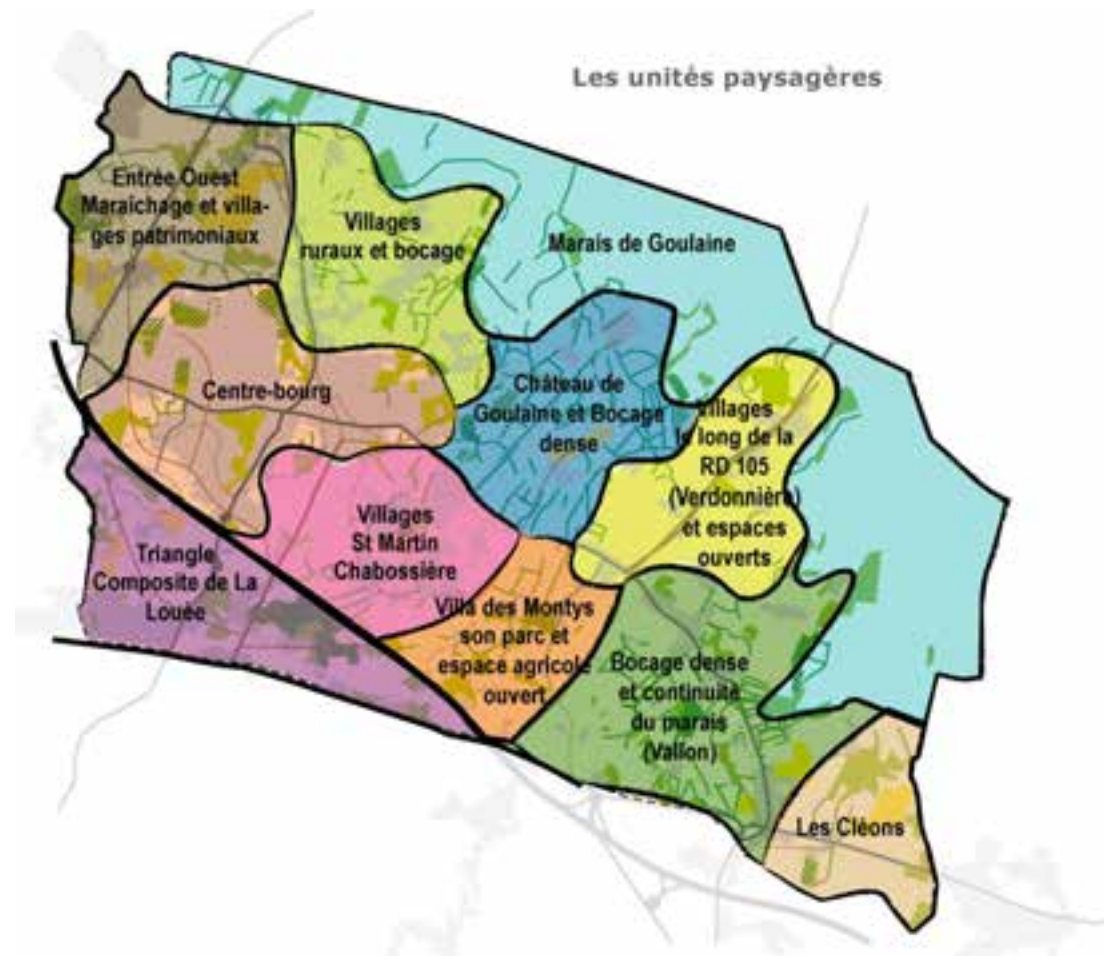
Carte de l'AEU - Haute-Goulaine - RD 0101 / N 40° 25' - E 2°

3.2. Des ensembles paysagers se distinguent

Le paysage communal est marqué par la présence :

- > du marais de Goulaine au Nord et à l'Est
- > du bourg à l'Ouest
- > Des espaces agricoles où se conjuguent boisements épars, maillage bocager plus ou moins dense, parcelles viticoles de Muscadet et de maraîchage ainsi que les nombreux villages répartis sur tout le territoire
- > d'un triangle composite situé entre la RN 249 et la RD 149 au Sud.

Cette diversité d'occupation du sol et la richesse des espaces naturels offrent des paysages variés et de qualité



Les Marais de Goulaine au Nord et à l'Est

Perspective au niveau du Pont de Louen



Barques et canal au lieu-dit « Les Grenouilles »



Canal vers le Château de Goulaine



Les Marais de Goulaine au Nord et à l'Est

CARACTERISTIQUES	EVOLUTION / RISQUE	ENJEUX
Les paysages de marais correspondent aux parties basses de la commune. La topographie y est rigoureusement plane. L'occupation y est mono spécifique : prairies de fauche. Il y a peu d'écrans végétaux hormis en bordure immédiate. Pas d'urbanisation sauf en frange (ex : village du Port des Grenouilles, village de la Tuilerie, ...). Omniprésence de l'eau (canal, étangs, zones humides).	Gestion des sols / entretien	⇒ Veiller à préserver ou renforcer les continuités écologiques liées aux marais via les trames bocagères attenantes. ⇒ Protéger strictement les marais de l'urbanisation et veiller à préserver le caractère patrimonial des villages et hameaux proches. ⇒ Entretenir les ripisylves (filtres naturels), assurer le maintien des berges et veiller à maintenir la fluidité hydraulique des Marais.

Le bourg de Haute-Goulaine à l'Ouest



Vue sur l'ancienne école – Rue du Château



Urbanisation récente

Imbrication des parcelles de vignes et limites urbaines (La Surboisière)



Patrimoine végétal remarquable en cœur de bourg (coulée verte, bocage relictuel, boisements enserrent le bourg et permettent une bonne intégration des secteurs d'équipements et urbanisation nouvelle).



Rue de La Blandellerie



Centre-bourg

Le bourg de Haute-Goulaine à l'Ouest

CARACTERISTIQUES	EVOLUTION / RISQUE	ENJEUX
Le bourg, correspond à l'implantation primitive de l'habitat groupé. Il est à noter la forte prégnance des éléments végétaux qui innervent l'intérieur même du bourg : coulées vertes où s'inscrivent les secteurs d'équipements sportifs, commerciaux, administratifs ou scolaires de la commune. L'habitat y est majoritairement individuel. Les alignements de maisons de bourg se concentrent autour de l'église. De ce fait les secteurs de centralité sont peu perceptibles, du fait de fronts urbains un peu délités. Les extensions du bourg se sont réalisées sous forme de lotissements et englobent à présent en certains endroits du bâti rural. Ainsi l'urbanisation a rejoint d'anciens hameaux ou fermes : La Frémonière au Sud, La Pinelière à l'Ouest ou encore La Chénardière au Nord. Les entrées de ville sont marquées par des giratoires à l'ouest et au sud. Les limites urbaines sont moins marquées à l'est et au nord où les constructions et parcelles de vignes se côtoient directement.	- Etalement urbain disproportionné / peu de densité. - Perte de l'identité des villages et hameaux. - Perte du patrimoine vernaculaire, maisons anciennes du bourg. - Uniformisation de l'habitat sur le modèle du lotissement. - Insertion paysagère des extensions urbaines au niveau de zone particulièrement perceptible. - Disparition des arbres remarquables et coulées vertes au contact du bourg. - Cohabitation entre parcelles en vigne et limites urbaines.	- Limitier l'étalement urbain, notamment qui s'étire en linéaire le long des routes. - Veiller à l'intégration paysagère des futures opérations en extension - Maintenir les principes de corridors écologiques au contact de la ville - Maintenir et développer la qualité des espaces publics par l'identification des éléments arborés remarquables (haies bocagères notamment, boisements, ...) et avec un traitement équilibré entre le minéral et le végétal - Préserver les éléments de petit patrimoine (mur, matériaux et décoration de façade, ...).

Les espaces agricoles et villages dispersés



Entre occupation viticole, bocage, prairies et boisements



Des mailles bocagères assez lâches qui proposent un paysage relativement ouvert



Des demeures remarquables isolées



Ferme isolée – La Bigotière



Village patrimonial du Cartron

CARACTERISTIQUES	EVOLUTION / RISQUE	ENJEUX
<u>Entrée Ouest - maraîchage et villages patrimoniaux</u> <u>Urbanisation de part et d'autre de la RD 115, (mitage en linéaire le long de l'axe)</u> <u>Présence des activités maraîchères (serres), anciens hameaux agricoles (ex : La Fosse Moreau)</u> <u>Villages patrimoniaux du Cartron et de La Bonodière</u> - <u>Bocage et boisements résiduels attenants aux marais et permettant l'intégration des constructions</u>	- Mitage des espaces (urbanisation linéaire) - Perte de l'usage agricole notamment maraîcher - Banalisation des paysages - Entrée de ville peu qualifiante	⇒ Préserver particulièrement les secteurs patrimoniaux et les valoriser ⇒ Préserver la vocation maraîchère du secteur
<u>Nord-Est du bourg – Village ruraux et bocage</u> - Ce secteur s'inscrit dans un micro vallon entre la RD 74 et la route du Pâtis Forestier - Il se compose de villages ruraux (Basse Rivière, Haudinière, La Bellaudière ...) - L'occupation du sol comprend des vignes et du bocage - A noter un point de vue sur le village du Loroux Bottereau.	- Ouverture des paysages - Disparition des haies bocagères, arbres isolés remarquables ou bosquets - Disparition du patrimoine bâti rural - Intégration des zones d'urbanisation futures - Disparition des vignes	⇒ Maintenir l'habitat rural existant notamment les fermes et hameaux isolés tout en maîtrisant leur évolution (réhabilitation notamment) ⇒ Préserver les éléments arborés et bocage entre marais et bourg ainsi que les vignes ⇒ Veiller à l'intégration des futures zones d'urbanisation (Surboisière)
<u>Secteur du Château de Goulaine et son bocage dense</u> - Situé entre 2 lignes de crête (micro vallon) - Ce secteur se caractérise par la densité de son bocage aux abords des Marais. Ainsi le paysage autour du Château est assez confidentiel, on ne le devine, que par la présence du magnifique alignement d'arbres qui accompagne l'allée d'entrée.	- Secteur protégé (fermeture des paysages)- gestion	⇒ Poursuivre la valorisation du secteur du Château de Goulaine
<u>Villages de la RD 105 en crête</u> - Les villages et hameaux qui s'égrènent le long de la RD 105 se situent en points hauts. - Cet axe offre de beaux dégagements visuels sur les espaces agricoles et les vignes.	- Fermeture des paysages - Transformation et évolution des bourgs et hameaux	⇒ Préserver les vues et l'aspect patrimonial des villages notamment de la Verdonnière

Les espaces agricoles et villages dispersés

<u>Villages à L'Est du bourg</u> - L'urbanisation de ce secteur est particulièrement dispersée. Les constructions récentes tendent à diminuer les coupures entre les anciens hameaux et villages (La Chabossière, La Hardonnière, La Rabière, La Brosse, Le Pâtis, La Sensitive...) - Des dents creuses importantes subsistent notamment en continuités écologiques. - A noter la présence sur ce secteur du manoir de La Boulaie (point haut avec des perspectives sur la silhouette du bourg), ainsi que la chapelle Saint Martin.	- Accentuation du mitage - Perte des corridors écologiques - Perte de la coupure verte avec le bourg	⇒ Veiller à mieux organiser le secteur (combler de dents creuses) tout en préservant les coupures vertes et les secteurs patrimoniaux (Chabossière)
<u>Secteur de la Villa des Montys</u> - Le site s'inscrit entre deux lignes de crête, entre la route de la Haie Fouassière (RD74) et la RN 249. - Le site est assez dégagé et se caractérise par les éléments arborés remarquables du parc (alignement de cèdres bleu de l'Atlantique notamment).	- Mitage de l'espace - Dégradation des perspectives sur le monument et son parc	⇒ Protéger cet espace patrimonial et arboré remarquable
<u>Les Villages en continuité du Marais et Bocage dense</u> - Le vallon de La Braudière se caractérise par un bocage très dense. - Les villages en continuité du marais sont typiques (La Tuilerie Port des Grenouilles). - A noter la propriété bourgeoise de La Poterie très perceptible depuis le carrefour.	- Banalisation de l'urbanisation des villages - Perte des continuités écologiques	⇒ Limitier l'urbanisation des villages pour en conserver la valeur patrimoniale et amoindrir les impacts à proximité des marais. ⇒ Préserver le bocage et maintenir l'agriculture du secteur
<u>Le secteur des Cléons</u> Le long de la RD 746, Propriété des Cléons (maison bourgeoise et ses annexes) – secteur archéologique, Boisements et maraîchage.		⇒ Secteur archéologique identifié à protéger.

Le triangle composite situé entre la RN 249 et la RD 149 au Nord



La Haye Fouassière, le long de la RD 149 : mutation du bâti vers une vocation économique et commerciale (façades aux tons soutenus)



Une occupation maraîchère marquée par les serres



Vertou : secteur des anciens moulins « La Louée »



Le triangle composite situé entre la RN 249 et la RD 149 au Nord

CARACTERISTIQUES	EVOLUTION / RISQUE	ENJEUX
Site en mutation accélérée et en déconnexion avec le bourg (coupure de la RN249) Secteur très disparate au niveau de l'occupation du sol : - Maraîchage / fermes isolées (Les Blonnières) - Activités économiques : ZAE de la Louée et de la Lande Saint Martin, ... - Anciens moulins et hameau de la Louée - Quartiers d'habitats résidentiels récents isolés - Habitat linéaire le long de la RD 149 - Espace boisé classé	- Séparation de la commune en deux - Rupture visuelle - Nuisances sonores - Fragmentation de la trame verte et bleue (coupure verte de 200m du SCoT à traduire) - Perte des éléments de patrimoine	⇒ Favoriser le franchissement dans le cadre de la trame verte et bleue ⇒ Améliorer la lisibilité et la destination de ce secteur (Activités/habitat/agriculture) ⇒ Valoriser la perception depuis les axes (identité communale, fonction d'entrée de ville,...)

4. Le patrimoine bâti de Haute Goulaine

→ Un patrimoine inscrit ou classé au titre des monuments historiques

Les éléments de patrimoine qui relèvent de cette protection :

> **Le Château de Goulaine : classement par arrêté du 12 août 1913**

Depuis sa fondation au X^{ème} siècle, excepté pendant la révolution et la première moitié du XIX^{ème} siècle, le château appartient à la famille de Goulaine. Le corps de logis principal, en tuffeau, est construit vers 1480. Surmonté de grandes lucarnes décorées de style gothique flamboyant et flanqué de deux tours à pans coupés, la tour Yolande et la tour des trois A, il est, par la composition de l'architecture caractéristique des châteaux de La Loire. Deux ailes édifiées au XVII^{ème} siècle, encadrent la façade sud. La Chapelle et les écuries sont construites sous Louis XIII. Le domaine comprend un jardin à la française et des vignes. Les fortifications qui bordent le château sur trois côtés, le marais constituant un site défensif naturel, et qui encadrent le pont-levis, donnent à l'édifice l'aspect d'un château fort breton. La tour à mâchicoulis, dite « des archives », dont le soubassement date du X^{ème} siècle, est surélevée au XVI^{ème} siècle et complète l'ensemble défensif. Les fondations des caves voûtées, sous le corps de logis, sont antérieures à l'an mille. Elles sont avec les remparts et les douves de l'entrée, les seuls vestiges du château fort édifié vers 944. Aujourd'hui le château, ainsi qu'une réserve de papillons sont ouverts à la visite.

> **La Villa des Montys (1813) : inscription par arrêté du 24 mars 1997**

Villa avec son parc et ses fabriques (chapelle, tour, tempietto). Cette demeure de style néo-classique est construite par l'architecte François Léonard Seheult pour son usage personnel. A la suite de déboires familiaux, il abandonne un peu l'architecture pour se consacrer à l'aménagement du parc de la propriété.

> **Le parc de la Villa des Montys : inscription par arrêté du 24 mars 1997**

Pièce d'eau, Roseraie, temple de jardin, chapelle...



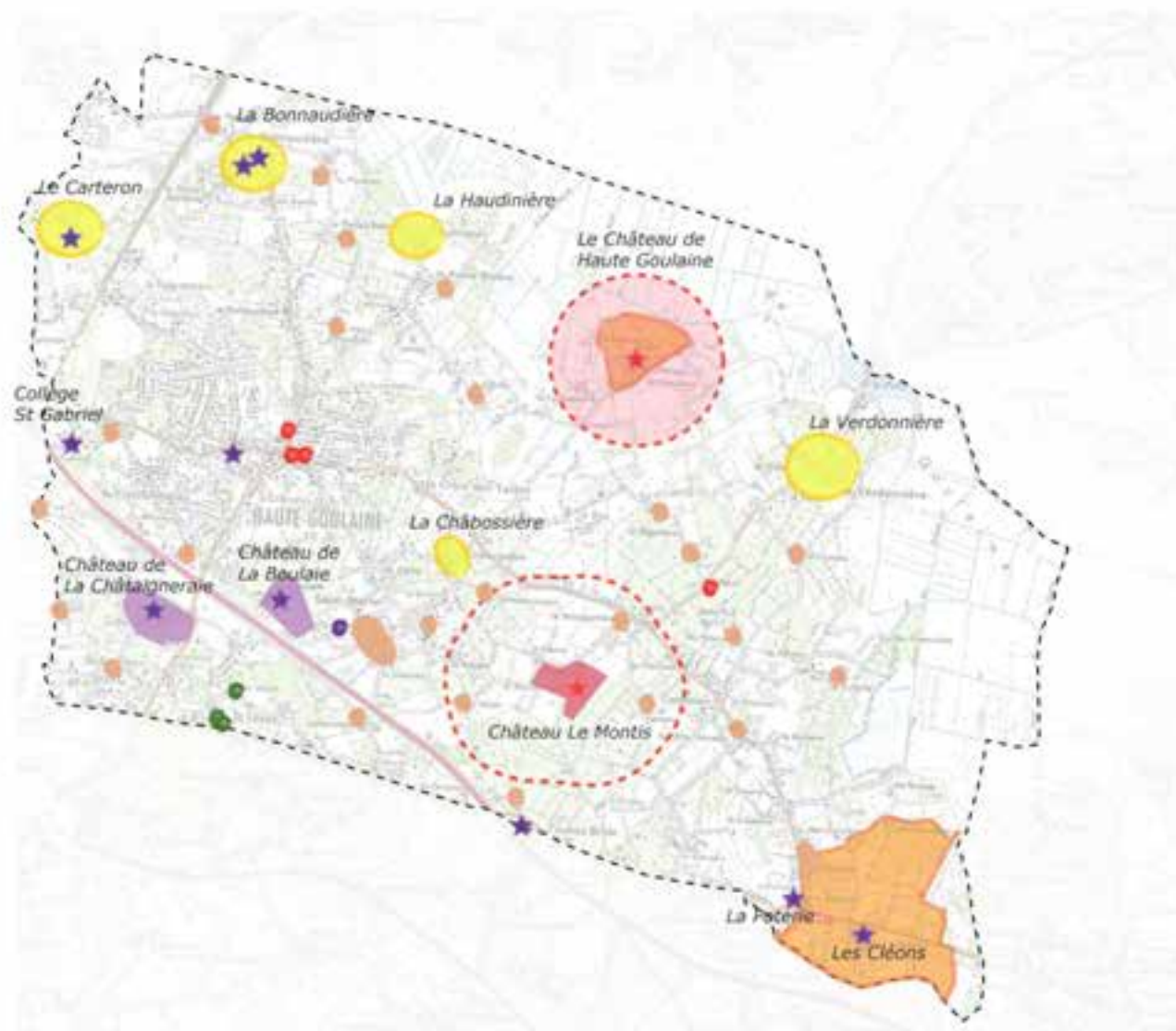
→ Un patrimoine bâti non classé, mais riche et varié

Un inventaire exhaustif de l'ensemble des éléments de patrimoine a été réalisé dans le cadre du diagnostic et précise pour chaque élément de patrimoine la localisation et l'intérêt du repérage, en voici la synthèse.

Description des grandes typologies bâties observées sur la commune de Haute Goulaine

- > Le petit patrimoine : murs, puits, croix et calvaires
- > Les maisons rurales basses en pierres (1 seul niveau) avec des encadrements décoratifs le plus souvent en briques
- > Les bâtiments annexes en pierres (servant au stockage, ils sont parfois transformés en habitation)
- > Les granges à piles ou granges fermées avec portes coulissantes (parfois transformées elles aussi en habitation)
- > Les moulins au niveau du secteur de La Louée
- > Les maisons bourgeoises isolées : Maison parc et dépendance de « La Poterie », « des Cléons », Tournebride (passage sur RN249),
- > Les constructions atypiques : moulins, anciennes usines
- > Les beaux ensembles présentant :
 - o des éléments très remarquables du point de vue de l'architecture bourgeoise : Château de La Châtaigneraie, manoirs de La Boulaie, du Cartron, de la Bonodière, de la Haudinière Les Montys, ,
 - o ou une belle homogénéité et un bon état de conservation de d'éléments d'architecture plus modestes : hameau de La Chabossière, La Verdonnière...





Patrimoine

-  Villages patrimoniaux d'importance
-  Périmètres archéologiques
-  Patrimoine remarquable protégé (MH)
-  Propriétés bourgeoises d'intérêt (enceinte, parc et dépendances)
-  Chapelles
-  Moulins
-  Maisons atypiques
-  Patrimoine rural plus modeste

0 500m



Cadastre DGI - Droits de l'Etat réservés - BD Ortho / SCAN 25 - IGN

Description d'éléments ponctuels :

- > Le moulin de la Louée (XVIII^e – XIX^e siècles) Rue des Minotiers, La Louée

Des moulins à vent existent à La Louée dès le XVII^e siècle. Situés sur les hauteurs, sept moulins demeurent en activité jusqu'à la Première Guerre mondiale, puis disparaissent un à un. Le nom de La Louée provient d'une tradition qui s'est perpétuée jusqu'aux années 1950 : le jour de la Saint-Martin, les ouvriers agricoles venaient proposer leurs services à des propriétaires éventuels sur un lieu de réunion proche, à la limite de la commune et de celle de Vertou. En 1793, des révoltés montent un camp à La Louée et y installent leur état-major afin de contrôler la route de Nantes à Clisson. Lieu stratégique, il est le théâtre de nombreux événements majeurs des guerres de Vendée.

- > Le Pont de Louen (XX^e siècle)- reconstruit suite aux inondations de 1910

Ce pont traverse en son centre le marais de Goulaine, réputé pour être l'une des plus importantes réserves d'alevinage des brochets en Europe. Il constitue le seul pont de passage terrestre entre Haute Goulaine et le Loroux Bottereau. A sa création au XI^e siècle, le pont est protégé par des fortifications désormais disparues. Une légende raconte que le premier pont aurait été construit par Saint Martin de Vertou, destructeur de plusieurs lieux de cultes païens au Loroux Bottereau. Le diable aurait aidé le saint dans cette entreprise à condition que celui-ci lui offre l'âme du premier être qui franchirait le pont. Un chat aurait ainsi été sacrifié.

- > Le manoir de la Bonodière (fin du XVIII^e siècle)

La tour est antérieure au bâtiment, construit par la Révolution de 1793. Elle servait de rendez-vous de chasse aux seigneurs de Goulaine. Dans le parc de la propriété, close par un mur sur trois côtés, se dresse une chapelle dédiée à la Vierge. De nombreux manoirs et château à Haute Goulaine, tel celui de Montys, possédaient une chapelle privée. La demeure comporte une particularité : la cave, accessible par la tour, a des poutres faites de troncs d'arbres entiers à peine équarris.

- > Le manoir de Cartron (XIX^e siècle)

Au XX^e siècle, malgré l'augmentation des voilures de leurs ailes, les moulins n'obtiennent plus de rendements suffisants. Certains se dotent de mécanisme, mais les modifications ne suffisent pas à répondre à la concurrence des minoteries qui se développent. Celles-ci présentent de grandes possibilités de production et fabriquent une moulure très régulière. Cette productivité est obtenue grâce à l'utilisation des forces motrices telles que la vapeur, le pétrole et l'électricité.

- > Eglise et son gisant (XIX^e siècle)

En 1079, la première église de la paroisse est bâtie. Un second édifice est élevé au XIV^e siècle et détruit en 1878 à cause de sa vétusté. La commune décide alors de construire une nouvelle église paroissiale. Le tympan et le chapiteau du portail central sont ornements de sarments et de grappes de raisin en référence à la culture viticole pratiquée à Haute-Goulaine.

Situé dans le transept, le caveau provient de l'ancienne église paroissiale et contient huit dépouilles de la famille de Goulaine. Le gisant représente, étendus et priant, Jehan III de Goulaine et son épouse, Jeanne Eder, inhumés au XV^e siècle. Aux pieds de l'homme se trouve un lion, emblème de la force, et aux pieds de la femme un chien, symbole de la fidélité.

- > La chapelle Saint-Martin (1815)

La première fondation de la chapelle dédiée à Saint-Martin de Tours, apôtre des Gaules, semble remonter au V^e siècle. L'édifice, de style ogival, succède à une autre chapelle, élevée en 1714. La comtesse de La Tonnaye, propriétaire de La Châtaigneraie, assure la majorité des frais de la construction. Une fontaine, alimentée par deux sources, fait face à la chapelle. Autrefois, des pèlerinages avaient lieu à cet endroit afin d'obtenir l'intercession du saint pour « de la pluie et du beau temps » ; à cette occasion le manche de la croix des processions était trempé dans l'eau de source.

- > Calvaire Saint Martin (XIX^e siècle)

Ce calvaire constitue une étape du parcours des processions des rogations. Pendant la célébration, qui dure 3 jours, les chemins de la campagne sont parcourus par les paroissiens qui marchent au rythme de la clochette, des chants

des choristes et des litanies. La commune possède de nombreux calvaires et croix.

> Monument du Sacré Cœur (1927)

Lors de la première journée des rogations, la procession part de l'église. Le premier arrêt s'effectue à la croix Chabineau, du nom du constructeur, et le deuxième sous ce monument, qui représente Notre Dame de Douleur, St Jean et Jésus. Une halte est ensuite effectuée devant la croix du bois ST Martin avant de rejoindre l'église pour l'ultime cérémonie.

> Les châteaux de la Robillardière (XVIII^e siècle) et de Bel Etre (XVI^e siècle).

Sites :

Rives de Goulaine

Etangs

Point de vue de la Butte de la Roche (commune du Loroux-Bottereau)

→ Les matériaux traditionnels

Moellon de pierres naturelles



Encadrement en briques pour les ouvertures et cheminées



Le bois pour les ouvrants ou portes coulissantes de granges



Couverture en ardoises pour les maisons de ville ou bourgeoises



Couverture en tuiles dans l'habitat rural traditionnel



→ Des entités archéologiques notamment mégalithiques importantes

Plusieurs sites archéologiques sont répertoriés par le Service de l'Archéologie de la DRAC (Direction Régionale des affaires culturelles) :

- > Sur le site des Cléons, des fouilles ont permis de trouver des vestiges d'une villa et de thermes gallo-romains datant du haut et bas Empire. Toute cette zone est extrêmement importante, c'est pourquoi cette zone devra dans la mesure du possible être classée inconstructible
- > Sur le même secteur des gisements mésolithiques ont été trouvés.
- > Le château fort de Goulaine date de l'époque moderne.

La DRAC informe que le décret n°2004-490 du 3 juin 2004 induit des dispositions importantes en matière d'aménagement du territoire. Ainsi, une consultation systématique des services de la DRAC est prévue pour les créations de ZAC, les opérations de lotissement affectant une superficie supérieure ou égale à 3 ha, les travaux soumis à déclaration préalable en application de l'article R442-3-1 du Code de l'Urbanisme, les aménagements et ouvrages qui doivent être précédés d'une étude d'impact en application de l'article L-122-1 du Code de l'Environnement, ainsi que les travaux sur les immeubles classés au titre des monuments historiques soumis à autorisation en application des articles L 621-9 à 10 et 28 du Code du Patrimoine.

➔ **Caractéristiques de l'architecture locale traditionnelle et contemporaine**



L'habitat rural traditionnel marque par la diversité des volumes et de leur implantation (anciennes granges à pile, maisons d'habitation en R+1 avec escalier extérieur, petites annexes ou longères en pierres ou enduites et ornées de briques, ...).



Les Moulins de La Louée racontent l'histoire industrielle de la commune.

Les maisons bourgeoises, manoirs et autres châteaux sont assez nombreux et disséminés dans la campagne goulainaise, le plus souvent agrémentés d'annexes, de leurs grands parcs et entourés murs d'enceinte.



Une réinterprétation des granges à piles en maisons d'habitation.



Surélévation en bois d'annexes rurales

5. Une ressource en eau importante

5.1. Le contexte supra territorial

L'eau est un élément vital et particulièrement sensible, support de la biodiversité et indispensable à bon nombre d'activités. L'eau intervient au coeur de toutes les activités humaines et ceci ne se fait pas sans impact retour sur les ressources en eau, que ce soit sous un angle quantitatif comme qualitatif, sur les ressources marines comme terrestres. La gestion de celles-ci constitue un enjeu majeur, qui concerne autant les activités littorales (tourisme, pêche) que terrestres (agriculture, industrie, fonction résidentielle).

La protection de l'eau est une question transversale, à évaluer à l'échelle de son fonctionnement naturel, les bassins versants, mais également au travers des réseaux de distribution et de traitement liées à l'activité humaine (eaux potables, pluviales et usées).

Depuis 1975, les usages de l'eau et les rejets dans le milieu aquatique sont encadrés. L'objectif de ces réglementations est de sécuriser l'approvisionnement en eau, ses usages et de protéger l'environnement aquatique à long terme. Cette volonté se traduit par un objectif ambitieux d'atteinte du bon état écologique des eaux en 2015.

Outre les directives européennes et les législations « loi sur l'eau », la gestion de l'eau se trouve aussi encadrée par ces outils de planifications (SAGE, SDAGE). Les orientations définies par ces documents doivent être appliquées à l'échelle communale.

→ Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE)
Loire Bretagne

Avancement :

Elaboré puis adopté par le Comité de Bassin Loire Bretagne, le SDAGE est entré en application fin 1996. Il a fait l'objet d'un projet de révision afin de mettre en œuvre la directive cadre sur l'eau (DCE) ainsi que les orientations du Grenelle de l'Environnement pour un bon état des eaux d'ici 2015. Cette révision a abouti en **octobre 2009** par l'adoption d'un **nouveau SDAGE** à l'échelle du bassin Loire-Bretagne, s'étalant sur la **période 2010-2015**.

Objectifs :

Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des eaux (SDAGE) a été institué par la loi sur l'eau de janvier 1992. Il fixe les orientations fondamentales pour une gestion équilibrée de l'eau et définit les objectifs quantitatifs et qualitatifs et de gestion des milieux aquatiques, dans le bassin Loire Bretagne, pour les dix ou quinze prochaines années :

- gagner la bataille de l'alimentation en eau potable,
- poursuivre l'amélioration de la qualité des eaux de surface,
- retrouver des rivières vivantes et mieux les gérer,
- sauvegarder et mettre en valeur les zones humides,
- préserver et restaurer les écosystèmes littoraux,
- réussir la concertation, notamment avec l'agriculture,
- savoir mieux vivre avec les crues.



→ Le SAGE de l'Estuaire de la Loire

Le SAGE Estuaire de la Loire a été approuvé par arrêté interpréfectoral le 9 septembre 2009.

Les 5 objectifs majeurs sont :

- La connaissance
- La qualité des milieux
- La prévention des inondations
- La qualité des eaux
- La gestion de la ressource

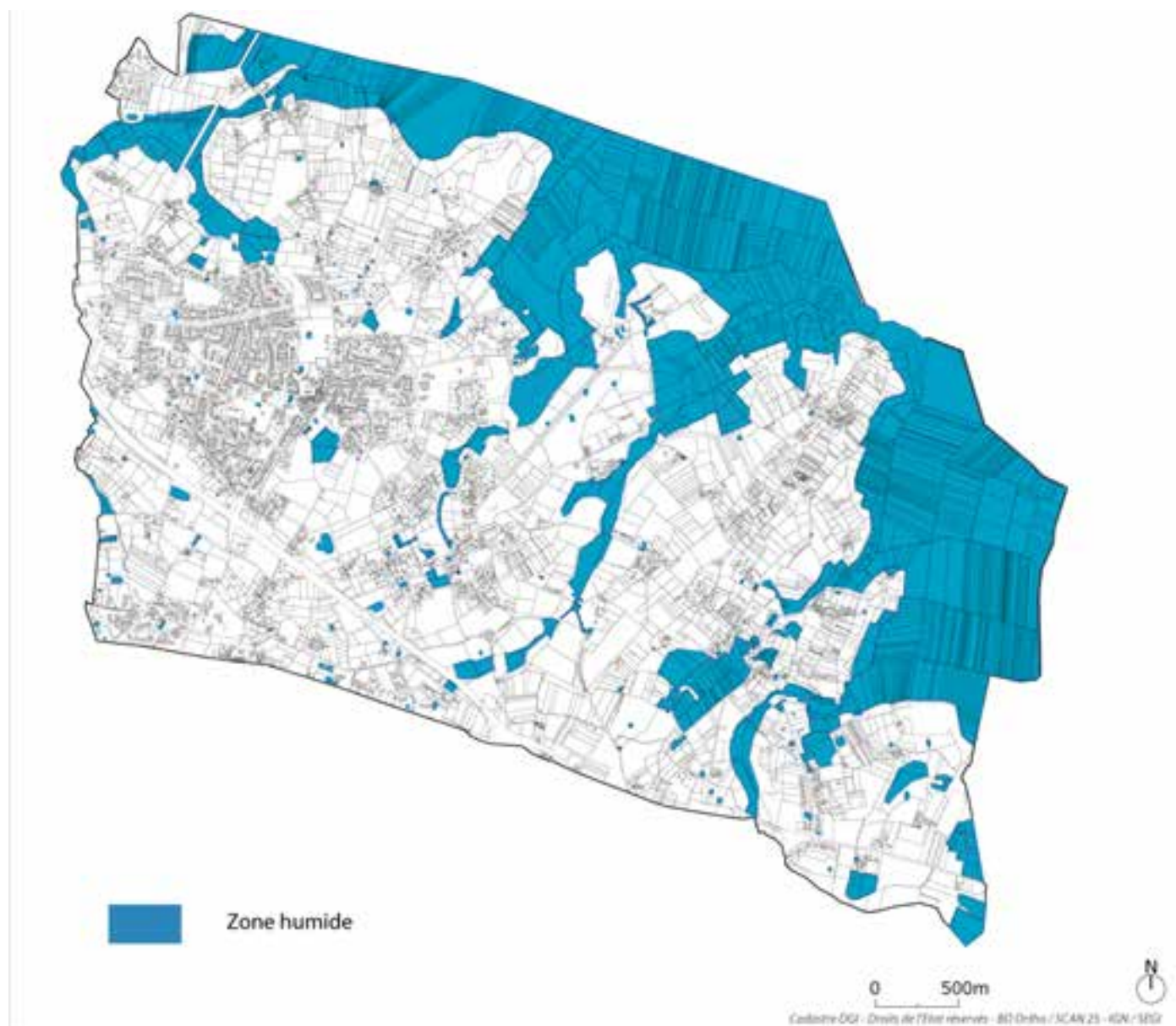
Un inventaire des zones humides réalisé en 2011 est intégré en annexe du PLU.

Les principaux résultats de cet inventaire sont consignés dans le tableau suivant :

Typologie SAGE	Surface en m²		Typologie CORNE Biotope	Surface en m²	Surface en hectares
Petits lacs, mares ponctuelles	133 064,53	dont	22.1 EAUX DOUCES	133 064,53	13,31
Bassins de lagunage	7 832,02	dont	89.2 LAGUNES INDUSTRIELLES ET CANAUX D'EAU DOUCE	7 832,02	0,78
Bois humides	254 768,21	dont	44 FORÊTS RIVERAINES, FORÊTS ET FOURRÈS TRÈS HUMIDES	4 664,80	0,46
		dont	44.1 FORMATIONS RIVERAINES DE SAULES	80 030,01	8,00
		dont	44.3 FORÊTS DE FRÊNES ET D'AULNES DES FLEUVES MÉDIO-EUROPÉENS	57 622,77	5,76
		dont	44.4 FORÊTS MIXTES DE CHÊNES ORMES ET FRÊNES DES GRANDS FLEUVES	88 479,22	8,84
		dont	44.9 BOIS MARÉCAUX D'AULNE SAULE ET MYRTE DES MARAIS	23 971,41	0,23
Prairie aménagée	1 186 272,86	dont	83.2 PRAIRIES HUMIDES AMÉLIORÉES	1 186 272,86	118,6
Roselières	8 868,25	dont	53.11 PHRAGMITAIRES	8 868,25	0,88
Peupleraies	27 940,31	dont	83.321 PLANTATIONS DE PEUPLIERS	27 940,31	2,79

(Source : SEGI)

La carte ci-après présente la localisation des zones humides effectives sur le territoire communal.



De plus, le SAGE impose aux communes de prendre en compte les questions d'assainissement, d'Alimentation en Eau Potable, de risque d'inondation... dans les projets de développement.



Bassins versants du SAGE Estuaire de la Loire (source : GIP Loire Estuaire 2006)

→ Un réseau hydrographique déterminé par les marais de Goulaine

Le réseau hydrographique communal est déterminé par le marais de Goulaine, au Nord du territoire. La totalité de la commune appartient au bassin versant de cette zone humide reconnue à l'échelle nationale.

La Goulaine est une petite rivière qui s'étend lors de ses crues hivernales dans le marais du même nom. Elle résulte de la jonction de deux ruisseaux à la naissance même des marais : le Gueubert et le Poyet. De part et d'autre de cette rivière, une multitude de petits ruisseaux sillonnent l'ensemble des marais pour se jeter dans la Goulaine (nommées « douves »).

En dehors de ces éléments, il n'existe que deux petits cours d'eau sur le territoire communal :

- l'un situé à l'extrémité Nord-Ouest : il longe la limite communale Ouest avant de franchir la RD 115 et de rejoindre les marais à la Bonodière
- l'autre à l'opposé sur le territoire, au Sud-Est, à proximité du lieu-dit le Vasier,

Le marais et la rivière de Goulaine sont aujourd'hui complètement contrôlés par les vannages.

Depuis 1998, le régime hydraulique est géré par un syndicat intercommunal qui regroupe 13 communes (le SIVOM Loire et Goulaine).

5.2. Réseau hydrographique et alimentation en eau potable

L'eau potable alimentant le territoire provient de l'usine de production gérée par le Syndicat Mixte des collectivités du Sud-Est de la Loire-Atlantique. La gestion de la distribution est quant à elle attribuée au SIAEP du Vignoble. La SAUR exploite la ressource et la surveillance en parallèle de la DDASS (Direction Départementale des Affaires Sanitaires et Sociales). L'approvisionnement en eau potable du territoire est assuré à partir de la nappe alluviale de la Loire. La consommation annuelle moyenne d'un habitant du SIAEP du Vignoble est de 124.67 m³. (source : SCOT du Vignoble Nantais). En 2008, l'appréciation globale de la DDASS de l'eau distribuée est la suivante : « Bonne qualité, conforme aux limites de qualité de la réglementation ». Le rapport 2011 du SIAEP indique une consommation moyenne domestique de 85.87 m².

5.3. Assainissement et gestion des eaux usées

→ Assainissement collectif

La commune est surtout reliée à la station d'épuration du SIVU HBG située sur la commune de Basse-Goulaine.

- STEP du SIVU HBG : 15 000 Eq/hab

Cette station de traitement des effluents par boue activée, est destinée à l'épuration des eaux usées de la partie la plus accessible de la commune de Haute-Goulaine, mais aussi de la commune mitoyenne de Basse Goulaine.

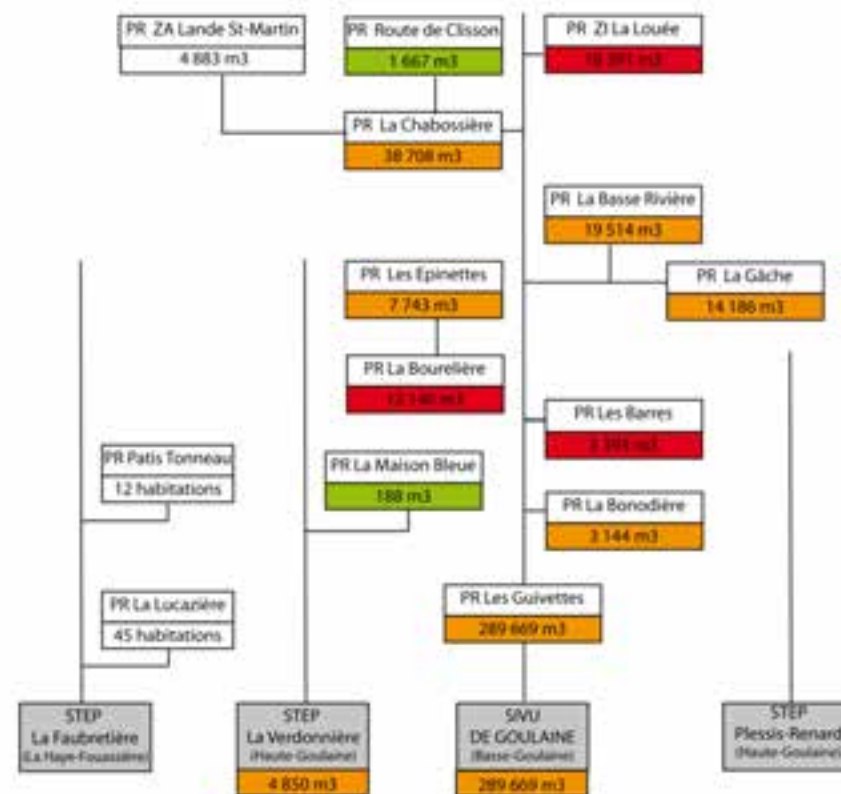
La gestion de l'assainissement est déléguée à Nantes Métropole depuis 2011. En 2009, 1701 logements étaient raccordés sur la commune. Le linéaire de réseau représente 52 358 ml en 2009. Il est entièrement séparatif.

D'autre part, la commune de Haute-Goulaine possède sur son territoire 2 stations d'épurations desservant chacune 1 village :

- STEP de La Verdonnière (mise en service en 2002) : 200 Eq/hab – filtre à sable
- STEP du Plessis Renard (mise en service en 2007) : 40 Eq/hab

Enfin, un nouveau réseau collectif d'assainissement a été mis en service depuis 2012. Il est amené à desservir tous les villages répartis le long de la route de la Haye-Fouassière entre les villages du Champ Failli/La Moquetière et le Renfermy/Le Paradis. Ce réseau disposera de 4 postes de refoulement : le 1^{er} créé sur le territoire de la Haye-Fouassière au lieu-dit le Paradis et le second à la Lucazière ont été mis en service en 2012. En 2013, un nouveau poste sera mis en service au village du Pâtis Tonneau.

L'ensemble du réseau sera dirigé sur la station du SIVU de la Haye-Fouassière – Saint-Fiacre – Haute-Goulaine d'une capacité de 5200 Eq/hab.



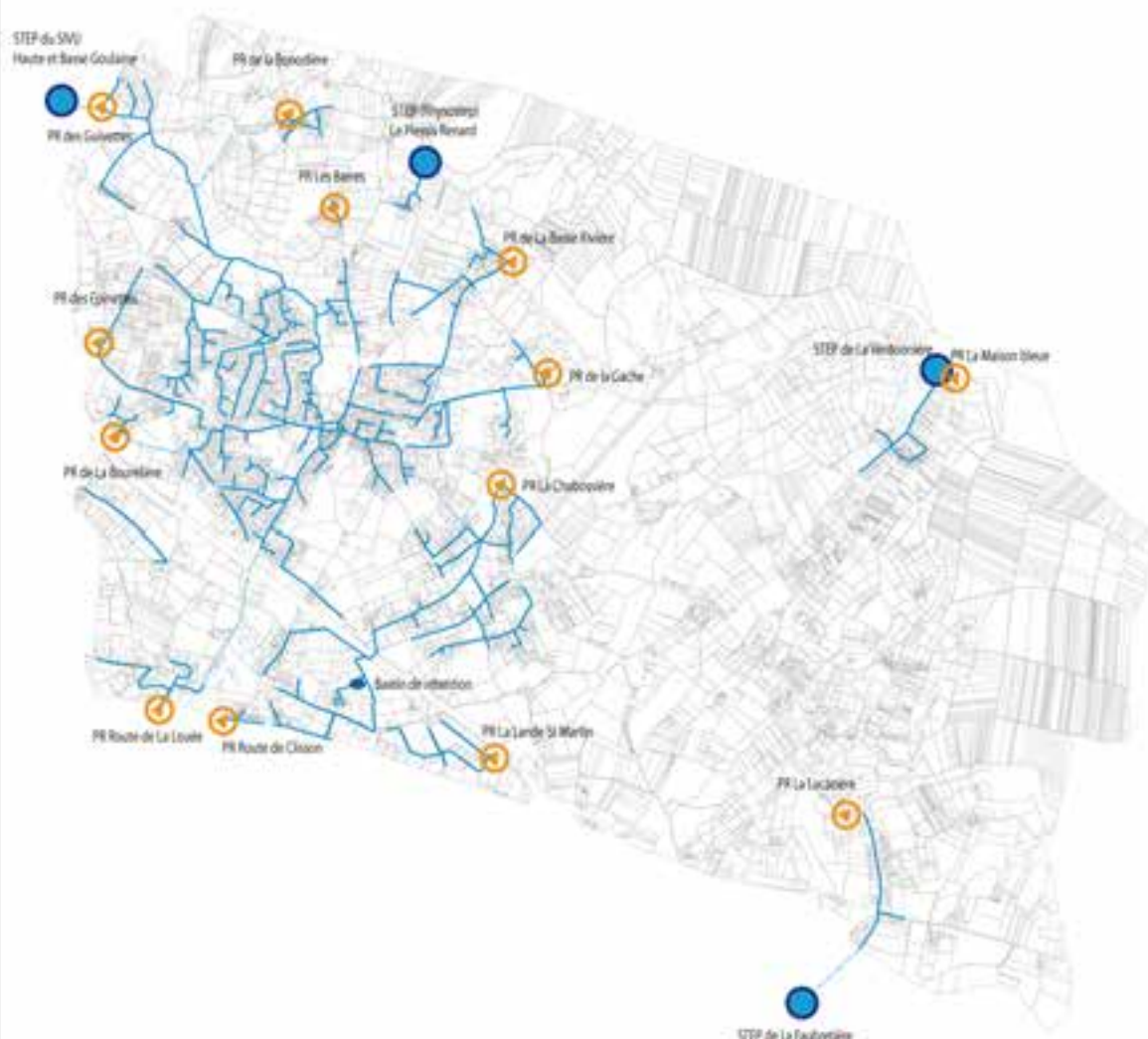
(Source : rapport annuel 2009 de la SAUR, Commune de Haute-Goulaine)

Source : SAUR – rapport 2009, complété par la commune de Haute-Goulaine

Il est à noter l'importance des postes de relèvement sur le réseau (12 postes) et des volumes pompés chaque année par ces postes (413 659 m³) qui sont soumis à des volumes d'eaux parasites d'origine météorique ou de nappe ainsi qu'à des défaillances électriques ponctuelles.

→ Assainissement non collectif

Tous les particuliers disposant pour leur habitation d'une installation d'assainissement non collectif (ANC) sont soumis à un contrôle périodique de bon fonctionnement réalisé par le SPANC du Vignoble nantais tous les 6 ans. Ils ont l'obligation d'entretien et de laisser accessible leur ouvrage d'assainissement. En cas de pollution, ils sont tenus également de remettre leur système aux normes.



Réseau des Eaux Usées

- Station d'épuration
- Poste de refoulement
- Réseau des eaux usées (canalisations)

0 500m



Cadastre DGF - Droits de l'Etat réservés - 3D Ortho / SCAN 21 - IGN

5.4. Une gestion des eaux pluviales indispensable face à l'urbanisation croissante

Les eaux pluviales peuvent être sources de pollutions et facteurs de risque d'inondation. Une trop forte imperméabilisation des sols peut empêcher l'infiltration et provoquer des ruissellements potentiellement polluants. En cas de précipitations abondantes, cela peut aussi provoquer la saturation de réseaux anciens.

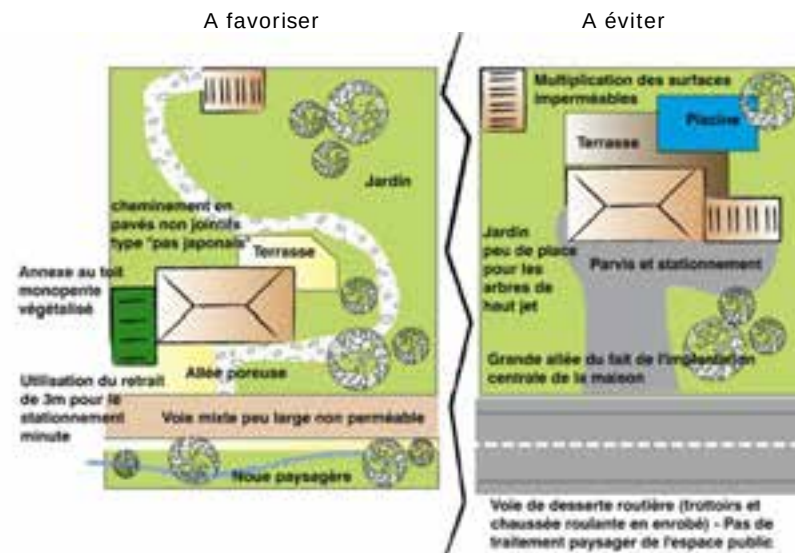
Penser le système de gestion des eaux pluviales avant d'implanter un nouveau projet apparaît comme nécessaire à son intégration environnementale. Cela peut se faire à travers le développement des dispositifs individuels ou collectifs de collecte des eaux pluviales. De plus, le respect de principes d'aménagement facilite la gestion de ces eaux.

- Voiries drainantes ou filtrantes
- Aire de stationnement en ever-green
- Réseau de collecte à ciel ouvert qui s'intègre à l'environnement naturel (type bassin, fossés, noues végétales)
- Bassin d'infiltration ou de stockage

→ Pour une gestion durable de l'eau

Pour une meilleure gestion de l'eau sur la commune, quelques techniques alternatives peuvent être proposées. Celles-ci permettront une meilleure intégration paysagère, la limitation des surfaces imperméabilisées, une meilleure recharge des nappes phréatiques et la limitation des linéaires de réseaux et des volumes des ouvrages de régulation.

Ci-contre, divers exemples de techniques alternatives employées :



Système de récupération d'eau de pluie avec une injection dans un réseau spécifique pour les toilettes, la machine à laver et le jardin.

6. Les choix énergétiques

6.1 Contexte réglementaire national et local

→.Des Enjeux Sociétaux Majeurs

Deux enjeux majeurs s'imposent à nos sociétés occidentales : le premier qui est la raréfaction des ressources fossiles qui nous impose une **Maîtrise de la Demande en Energie** et le deuxième qui concerne la **réduction de nos émissions de gaz à effet de serre**. Ce double enjeu interroge notre capacité collective à passer d'une société de **l'abondance** à une société de la **sobriété** en faisant porter l'effort sur les différentes composantes de la société de manière **équitable**. De ce fait, le statu quo énergétique mettrait potentiellement en danger les couches sociales les plus fragilisées.

→.Des Enjeux Réglementaires

Ce double enjeu trouve sa transcription dans les obligations réglementaires qui s'imposent désormais en matière énergétique pour toute opération d'aménagement (renforcement de la réglementation thermique (RT 2012), Diagnostic de Performance Energétique, programme national de réhabilitation du parc public, ...).

→.Politique Nationale

Au niveau national, la politique de l'énergie est essentiellement régie par :

L'ordonnance du 3 juin 2004 portant transcription de la directive européenne du 27 juin 2001 qui oblige les documents d'urbanisme à évaluer les incidences de leurs dispositions sur l'environnement. Elle implique donc clairement la prise en compte de l'énergie comme acteur de l'environnement, notamment à travers la lutte contre les changements climatiques.

La Loi de Programme fixant les Orientations de la Politique Énergétique (loi POPE) du 13 juillet 2005.

La loi POPE comprend trois plans :

- Le plan Energie pour le développement pour étendre l'accès aux services énergétiques des pays en développement.
- Le plan Face sud qui doit permettre l'installation de 200 000 chauffe-eau solaires et de 50 000 toits solaires par an en 2010.
- Le plan Terre énergie qui vise à réduire, par l'utilisation de la biomasse, d'au moins 10 millions de tonnes d'équivalents pétrole l'importation en 2010.

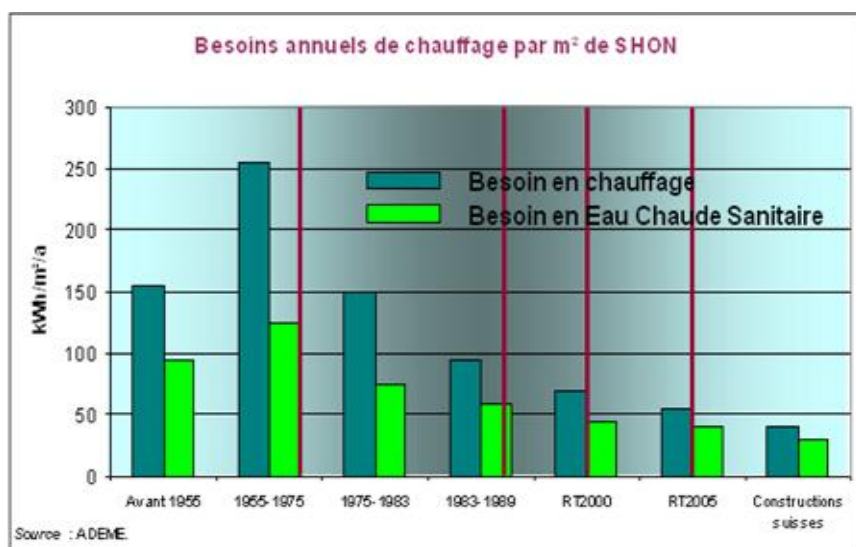
Cette loi a également fixé un certain nombre d'objectifs retranscrivant (et parfois allant au-delà) les directives européennes. Ces objectifs sont les suivants :

- Réduction de l'intensité énergétique de - 2% par an à l'horizon 2015, puis de - 2,5% par an d'ici 2030.
- Réduction des émissions de gaz à effet de serre de 3% par an jusqu'en 2050.
- La couverture par les énergies renouvelables de 10% des besoins énergétique des français et de 21% de la consommation d'électricité d'ici 2010.
- Une progression de 50% de chaleur renouvelable d'ici 2010.
- Une augmentation de la part des biocarburants à 2% en 2006 et à 5,75% en 2010.

Le groupe dit « facteur 4 », travaille sur les pistes crédibles capables de diviser par 4 les émissions de gaz à effet de serre de la France d'ici 2050 pour renforcer le Plan Climat à mi-2006 en intégrant des mesures nationales de long terme. Cet objectif, a été fixé par le Président de la République et inscrit dans le Plan Climat pour respecter l'enjeu du protocole de Kyoto en 2010 (stabilisation des émissions par rapport à leur niveau de 1990), il a ensuite été repris dans la loi du 13 juillet 2005 sur les orientations de la politique énergétique (article 2). Un objectif intermédiaire à 2020-2025 prévoit une réduction de 25% à 30% des émissions de la France par rapport à 2004.

→.Réglementation Thermique et Amélioration de la Performance Énergétique des bâtiments.

La première Réglementation est apparue dans les années 70, au lendemain du premier choc pétrolier pour répondre aux Enjeux que celui-ci imposait en matière de contrôle de la demande en Énergie. Le graphe qui suit montre comment les évolutions successives ont permis d'atteindre des standards de plus en plus performants mais aussi comment elles induisent de nouvelles habitudes constructives.

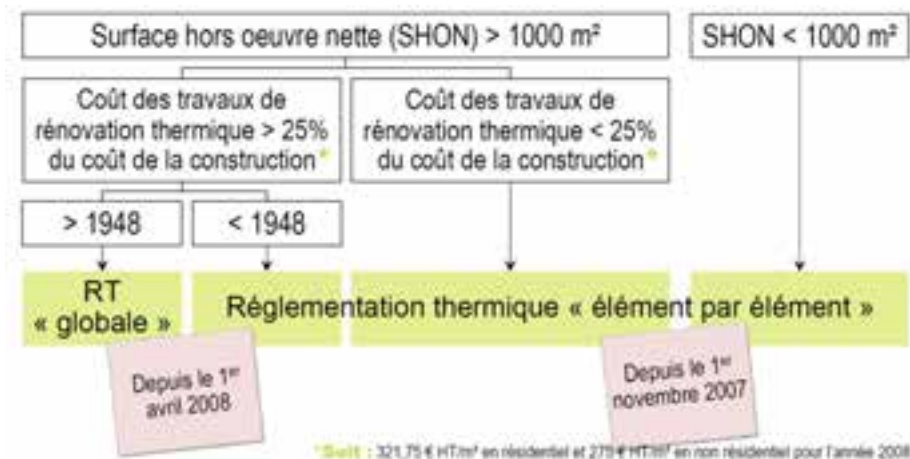


Lorsque l'on améliore les performances spécifiques liées au chauffage, un poste devient prépondérant à savoir la production d'eau chaude sanitaire que l'on peut en partie produire avec une énergie gratuite à savoir le solaire pour faire diminuer encore les besoins.

Aujourd'hui, deux réglementations sont en vigueur concernant les travaux d'amélioration sur les bâtiments existants.

- La RT « globale » - depuis le 1er avril 2008
- La RT « élément par élément » - depuis le 1er novembre 2007

En premier lieu, la réglementation thermique globale (« RT globale ») en application depuis le 1er janvier 2008. Celle-ci s'applique pour les rénovations de bâtiments de + de 1000 m², achevés après 1948. Des objectifs de consommation sont alors fixés pour les bâtiments, qu'ils soient ou non résidentiels.



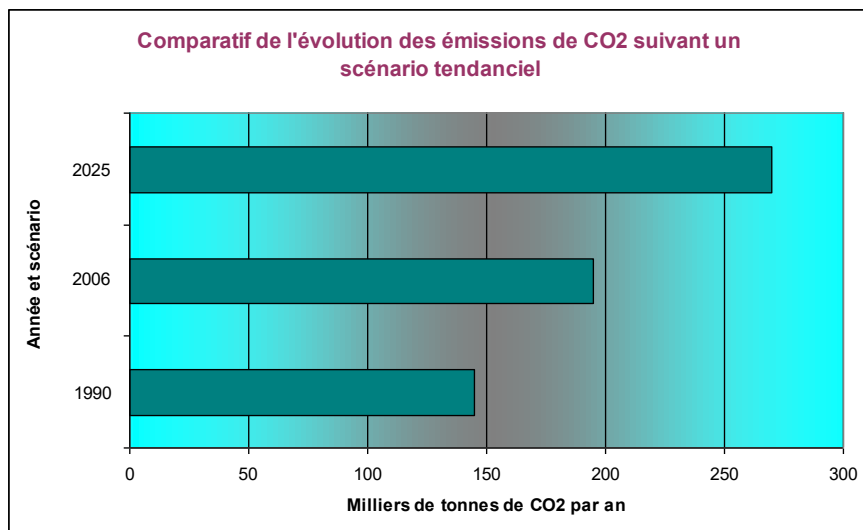
En second lieu, la réglementation thermique « élément par élément », en application depuis le 1er novembre 2007, s'applique aux bâtiments de moins de 1000 m², quelle que soit l'importance des travaux portant sur le thermique entrepris. Lorsqu'un maître d'ouvrage décide de remplacer/installer un élément d'isolation, un équipement de chauffage, de production d'eau chaude, de refroidissement, de ventilation ou d'éclairage, il doit installer des produits de performance supérieure aux caractéristiques minimales mentionnées dans l'arrêté du 3 mai 2007.

NB : dans la RT 2005, la consommation d'un bâtiment est exprimée en **énergie primaire (ep)** et est définie par la Consommation d'énergie finale (quantité d'énergie disponible pour l'utilisateur final, affichée sur les factures énergétiques) multipliée par un coefficient défini selon l'énergie nécessaire à sa production. En France, on considère les équivalences suivantes :

- 1 kWh gaz (final) = 1 kWh_{ep}
- 1 kWh fioul (final) = 1 kWh_{ep}

1 kWh elec (final) = 2,58 kWhep (ce coefficient est lié aux pertes du réseau et au rendement des centrales).

Malgré la pertinence des Réglementations Thermiques quant à la baisse des consommations énergétiques spécifiques, le graphique suivant montre qu'en matière de réduction d'émissions de CO₂, la tendance est nettement à l'augmentation.



Pour mémoire, l'objectif du protocole de Kyoto, adopté par la France en 1997, prévoyait que l'on réduise d'ici à 2012 nos émissions de CO₂ d'au moins 8% par rapport au niveau de 1990.

→.Les objectifs du Grenelle de l'environnement

Renforcement de la réglementation à partir de 2010 et relèvement progressif des normes en vue de la généralisation des bâtiments à énergie neutre ou positive.

- **Nouvelles constructions du secteur public et de l'état :**

- Bâtiments basse consommation (BBC) ou à énergie passive ou positive dès 2010
- Énergies renouvelables les plus performantes systématiquement intégrées

- **Nouvelles constructions de logements privés :**

- **2010** : Consommation inférieure à 80-90 kWhep/m²/an, Niveau Très Haute Performance Énergétique
- **2012** : Niveau de performance BBC: 50 kWhep/m²/an
- **2020** : Bâtiment passif ou positif

- **Parc bâtiment existant :**

- Objectif de réduction de 38% des consommations d'ici 2020

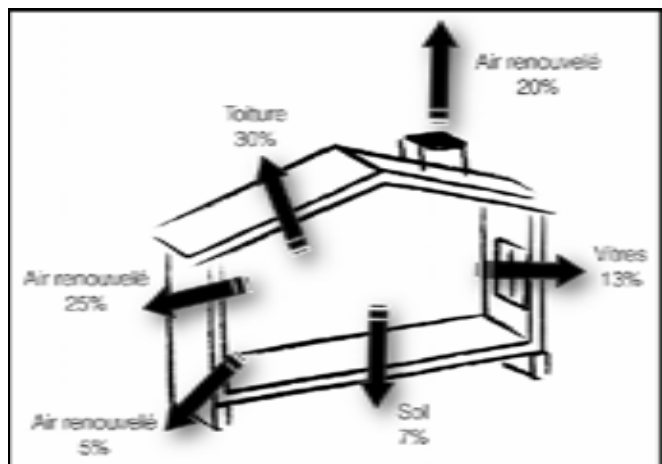
- **Bâtiment de l'état :**

- Obligation de faire un audit énergétique d'ici 2010
- Engagement des travaux de rénovation d'ici 2012 avec pour objectifs d'atteindre dans les 8 ans :
 - o -40% de consommation énergétique
 - o -50% d'émission de GES

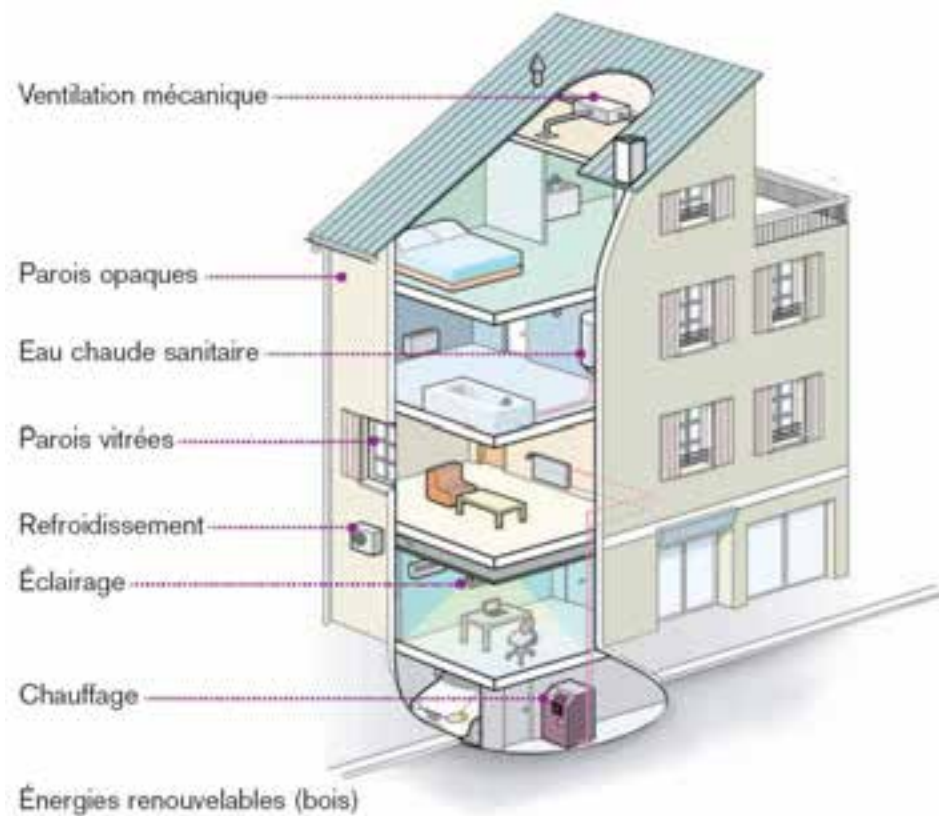
Rappel du contexte national :

- Consommation pour un foyer (chauffage + ECS) : Logement existant (moyenne nationale) ≈ 240 kWhep/m²/an
- Depuis le 1er septembre 2006, pour les constructions neuves, la RT 2005 s'impose - Logement neuf (RT2005) ≈ 120 à 140 kWhep/m²/an

Rappel des principales déperditions thermiques dans l'habitat

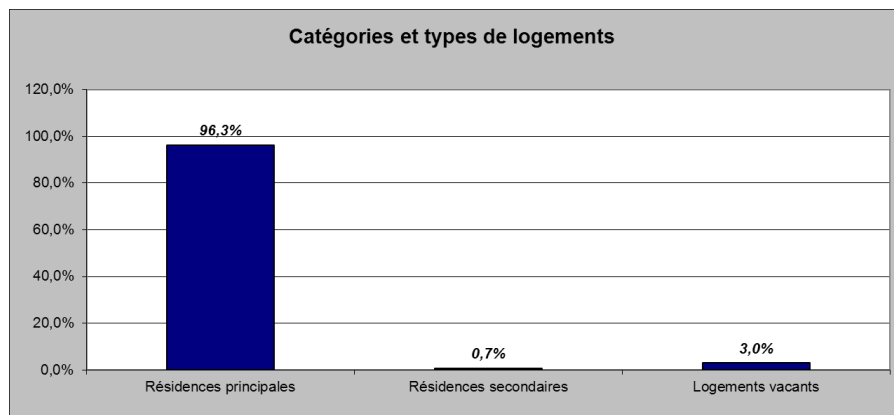


Les 8 leviers d'amélioration de la réglementation thermique
«Éléments par éléments »



6.2 Le parc de logements

→ Un parc de résidences principales très fortement majoritaire



(Source : INSEE 2009)

La consommation énergétique des bâtiments dépend de plusieurs facteurs. Tout d'abord, la consommation énergétique dépend du statut d'occupation des résidences. Effectivement, on peut estimer qu'une résidence secondaire consomme deux fois moins d'énergie qu'une résidence principale. Cela s'explique par le fait que les résidents ne sont, par définition, pas permanents. Par ailleurs, la fréquentation des résidences secondaires s'effectue principalement en été, période où les besoins en chauffage ou en électricité sont nettement moins importants qu'en hiver. On observe sur le graphique ci-contre que le parc de logements goulainais est composé pour près de 96% de résidences principales.

→ 96% des résidences principales de Haute Goulaine sont des logements individuels.

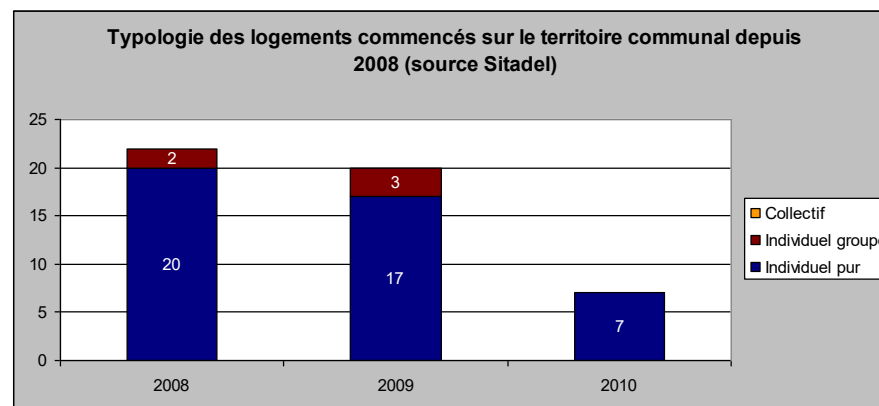
La consommation énergétique des bâtiments dépend également de la compacité du bâti, c'est-à-dire de la forme des constructions. En effet, un logement en immeuble collectif consomme, à taille égale, environ 30% d'énergie de moins qu'une maison individuelle « isolée » tandis qu'une maison individuelle en bande

consomme environ 20% d'énergie en plus par rapport à un logement en immeuble collectif.

En effet, la forme des bâtiments influe sur les besoins de chauffage. Ainsi, les déperditions thermiques d'un bâtiment sont pour une grande part proportionnelles à la surface des parois en contact avec l'extérieur : 80 à 85 % des déperditions thermiques sont surfaciques par les parois; les autres déperditions ont pour origine le renouvellement d'air et les "ponts thermiques".

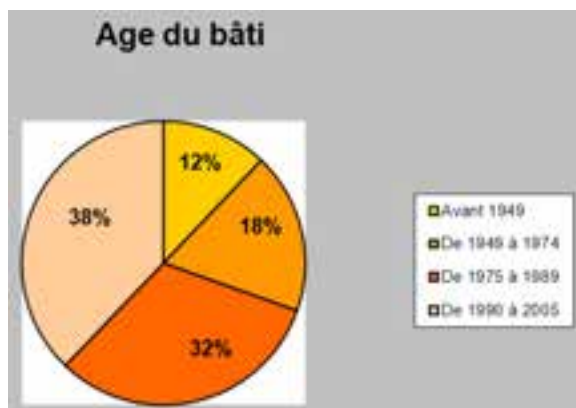
Les formes les plus compactes sont donc les moins « déperditrices » en énergie. Il ne faut cependant pas en conclure hâtivement que l'habitat individuel devrait être limité pour cause de surconsommation car il se prête également à la mise en place de solutions innovantes utilisant les énergies renouvelables (pompe à chaleur, solaire thermique, chaudières bois, etc...).

96% des résidences principales de Haute Goulaine sont des logements individuels. Cette tendance est toujours aujourd'hui à l'œuvre sur le territoire de la commune, puisque, comme l'illustre le graphique ci-contre, depuis 2008, sur les 49 logements commencés, seuls 5 présentent des formes urbaines alternatives à la maison individuelle « pure ». 5 maisons individuelles groupées ont ainsi été commencées depuis 2008 (maisons en bande). Aucun logement collectif n'a été construit sur cette période. Par contre, au cours des dernières années, des opérations destinées à la réalisation de logements collectifs (Jardins de Golène, Hameau de la Pinelière, ...) ont été développées sur la commune.



→. Un parc récent

Le parc de logements goulainais est un parc récent puisque seuls 14% des logements étaient construits avant 1949. En outre, d'après le graphique ci-contre, la période la plus dynamique en matière de construction de logements a été la période 1990-2004 (36% du parc total). La première réglementation thermique des bâtiments datant des années 1970, l'essentiel du parc goulainais répond a minima à ses exigences. Le parc de logements de la commune ne semble donc pas, a priori, trop consommateur en énergie.



(Source : INSEE 2009)

→. Des aides de l'État et communales pour améliorer la performance énergétique du bâti ancien

De manière à lutter contre les bâtiments énergivores, l'État a mis en place des dispositifs d'incitation financière à la bonne performance énergétique des bâtiments.

L'ANAH (Agence Nationale de l'habitat) a mis en œuvre un dispositif d'OPAH (Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat) ayant pour vocation les économies d'énergie. Ces Opérations Programmées d'Amélioration Thermique et Énergétique des Bâtiments (OPATB) sont des partenariats entre la ou les collectivités locales, l'État, l'ANAH et l'ADEME visant en tout premier lieu les économies d'énergie et la réduction des émissions de gaz à effet de serre (CO2),

initiative relevant par ailleurs de la collectivité, cette dernière étant le maître d'ouvrage de l'opération.

Les OPATB concernent l'ensemble des bâtiments qu'ils soient résidentiels, tertiaires, publics ou privés. Elles prévoient pour l'ensemble de ces bâtiments plusieurs dispositifs privilégiés comme la réalisation de diagnostics thermiques et énergétiques, la valorisation de solutions techniques performantes, l'évaluation des résultats obtenus... Une OPATB peut être menée à l'échelle d'un quartier, d'une commune ou d'un groupement de communes (Amiens Métropole a par exemple lancé une OPATB sur trois quartiers d'habitat ancien du centre-ville d'Amiens).

6.3 Approche de la demande en énergie à l'échelle communale

→. Des besoins en énergie relevant en grande partie de la collectivité

L'éclairage public :

C'est un poste important de la consommation pour les collectivités. Effectivement, en moyenne, il représente 47% de la consommation d'électricité, soit 20% du budget total énergie des collectivités (source : ADEME)

Haute-Goulaine est équipée de luminaires variés dont notamment le type « boules », particulièrement dans le centre-bourg. Ces luminaires sont obsolètes et responsables de gênes (pollutions lumineuses) et de dépenses inutiles d'énergie. De nouveaux dispositifs permettent aujourd'hui de limiter les consommations et de mieux diriger la lumière vers le sol.

La commune est actuellement en cours de renouvellement de son parc d'éclairage public vers des dispositifs moins énergivores.



Lampadaire de type « boule » en centre-bourg (source : Citadia, juillet 2010)



Informations complémentaires

Les bâtiments publics représentent approximativement les **¾ de la consommation en énergie** des collectivités publiques pour une facture représentant environ **70% du budget** dédié à l'énergie.

L'article 1 de la loi Grenelle 2 modifie l'article L. 134-4-1 du code de la construction et de l'habitation ainsi « Un diagnostic de performance énergétique est réalisé pour les bâtiments équipés d'une installation collective de chauffage ou de refroidissement dans un délai de cinq ans à compter du 1er janvier 2012.

Les bâtiments à usage principal d'habitation en copropriété de cinquante lots ou plus, équipés d'une installation collective de chauffage ou de refroidissement, et dont la date de dépôt de la demande de permis de construire est antérieure au 1er juin 2001, sont exemptés de la disposition de l'alinéa précédent. Dans ces bâtiments, un audit énergétique doit être réalisé. Le contenu et les modalités de réalisation de cet audit sont définis par décret en Conseil d'Etat. »

Plus de 30% de l'énergie lumineuse émise sur la Terre éclaire les nuages et illumine le ciel en altitude. C'est ce halo diffus qui dénature la voûte céleste de nos villes, les baignant dans une nuit artificielle mauve pâle et qui gêne considérablement l'observation astronomique : 90% des étoiles ne sont alors plus visibles.

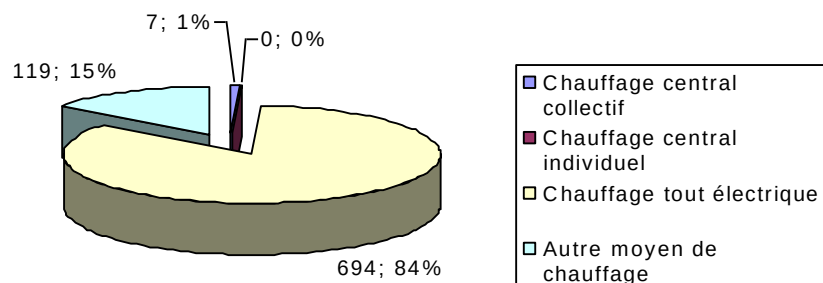
Il est conseillé aujourd'hui de faire des économies d'énergie sur la consommation électrique, en passant par de nouveaux types d'éclairage. Actuellement, l'évolution de la technologie permet un éclairage de moins en moins gourmand en énergie (lampes à sodium haute pression, LED...). Il serait souhaitable que ce progrès soit, non pas un moyen pour éclairer plus à prix égal, mais au contraire permettre de réaliser des économies d'énergie en éclairant autant, voire moins.

→.Le mix énergétique communal

L'électricité est le mode de chauffage le plus utilisé par les goulainais. 84% des logements de Haute-Goulaine l'utilisaient comme source principale de chauffage en 2007.

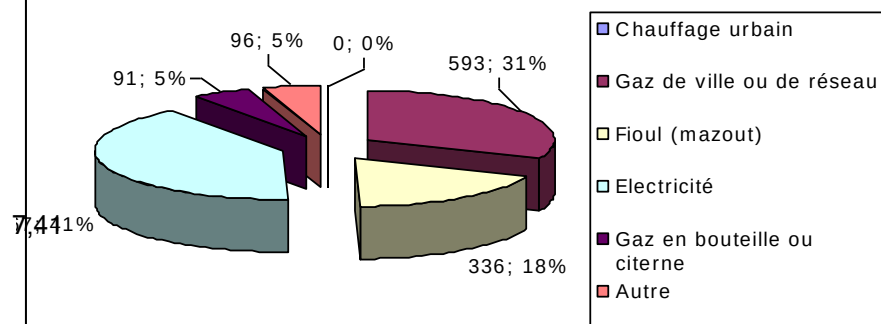
Le combustible utilisé est là aussi en majorité l'électricité avec 41% devant le gaz de ville ou de réseau avec 31%. Le fioul vient ensuite puis en moindre mesure les autres systèmes (gaz en bouteille, ...)

Mode de chauffage des résidences principales



Combustible principal des résidences principales

Combustible principale des résidences principales



Source : INSEE 2007

6.3 En complément de la sobriété énergétique, quel potentiel de diversification de la production énergétique à Haute-Goulaine

Selon le SCOT, 3 sources d'énergies renouvelables principales sont mobilisables sur le périmètre du SCOT : le solaire (thermique ou photovoltaïque), le bois-énergie et l'éolien.

→. Un potentiel « solaire » intéressant

Le solaire photovoltaïque :

Le solaire photovoltaïque permet de produire de l'électricité en utilisant l'impact des ondes des rayons du soleil sur de grands panneaux. Bien que cette énergie puisse être stockée, elle ne représente aujourd'hui que 0.6% de l'énergie produite en France. Son développement est approprié pour les logements collectifs ainsi que sur les nombreuses toitures terrasses des zones d'activités, bien que ces dernières ne soient pas très nombreuses sur le territoire communal. En ce qui concerne les logements individuels, le solaire photovoltaïque permet de répondre à des besoins de l'ordre de 20% des besoins énergétiques du logement. Cette électricité en production décentralisée est le plus souvent revendue à EDF, ce qui permet de lisser les appels de puissance sur le réseau.

Pour mémoire le tarif de rachat de l'électricité par EDF est fixé en 2010 à 60.2 centimes d'euro le KWh. si les panneaux sont architecturalement intégrés au bâti.



Modules intégrés avec fonction de protection solaire en forme de tuile



Modules opaques intégrés en façade

Le solaire thermique :



L'énergie est récupérée par des capteurs thermiques lors des périodes d'ensoleillement et est restituée pour chauffer la maison. Un dispositif de stockage et le couplage avec d'autres énergies d'appoint sont nécessaires. En moyenne, la surface minimale pour un système solaire thermique combiné varie de 10 à 30 m², les capteurs étant orientés à 45°. Ce procédé produit environ 25 à 60% des besoins annuels du logement. Les économies d'énergie pour une maison de 110 m² sont de l'ordre de 4500 à 6500 kWh/an selon les régions climatiques.

Notons que l'eau chaude sanitaire représente 10 à 20% de la consommation d'énergie. Ce principe apparaît alors intéressant à développer dans l'habitat.

Pré-requis en urbanisme

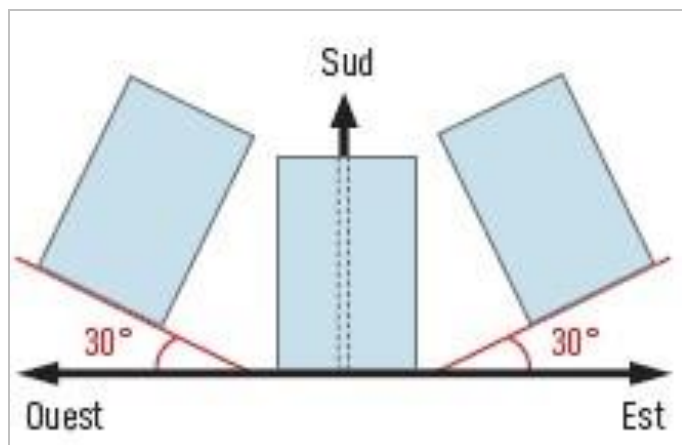
Pour implanter ces modules solaires et garantir leur efficacité, divers facteurs doivent être pris en considération :

Dans un premier temps, le faîtage doit être orienté Est/Ouest pour offrir une exposition de toiture plein Sud.

Par ailleurs, il conviendra d'éviter les ombres portées sur les façades bien orientées.

De plus, ces modules devront être intégrés le plus haut en façade.

Enfin, les toits terrasses offrent une plus grande flexibilité quant à la mise en place de tels équipements.



→.Un potentiel éolien intéressant

Comme l'illustre la carte ci-après, Haute-Goulaine, notamment la partie Est de la commune, présentent un potentiel de développement de l'éolien intéressant.

Malgré cela, aucun projet éolien n'est recensé sur la commune. Néanmoins, des projets sont en cours sur le territoire du SCoT (10 projets recensés, 24 éoliennes, soit 76,6 MW en puissance totale).

Cependant, plusieurs contraintes pèsent sur le territoire : monuments historiques, de Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique, Floristique et Faunistique...

ATLAS EOLIEN

Potentiel Eolien à 60m de hauteur

ADENE



Agence de l'Environnement
et de la Région de l'Europe

"Signe 2000"

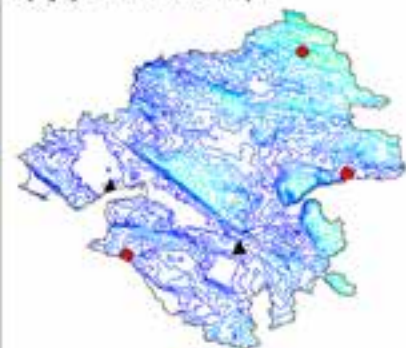
5, boulevard V. Gâche
44262 Nantes Cedex
Tél : 02 40 35 66 00
Fax : 02 40 35 27 21

**REGION
PAYS DE LA
LOIRE**

Président de la Région des Pays de la Loire

1, rue de la Loire
44268 Nantes Cedex 2
Tél : 02 40 41 53 01
Fax : 02 40 41 52 87

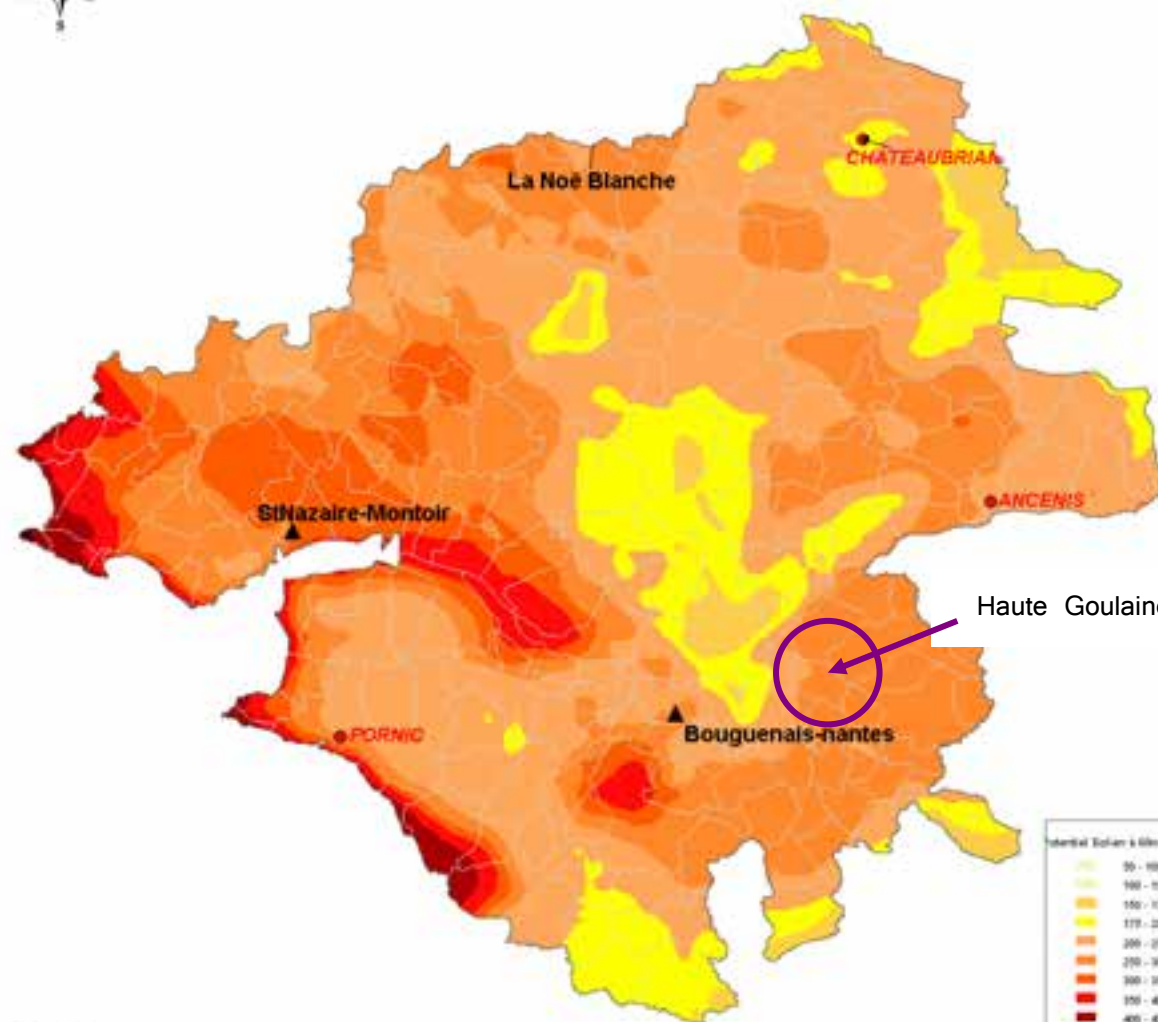
Topographie de la Loire Atlantique



Centre Scientifique et Technique du Bâtiment
51, rue Henri Picard / BP 82341
F - 44320 Nantes Cedex 3
Tél : 02 40 37 20 41 - Fax : 02 40 37 20 80



LOIRE ATLANTIQUE



ECHELLE : km



Traitements CSTB - Modélisation de la vitesse et du potentiel éolien
Sources : BD TOPOG & ROUTES - IGN

Un potentiel de développement : le petit éolien en milieu urbain ?

Les éoliennes dites urbaines sont des éoliennes développées pour l'environnement urbain, généralement de petite ou moyenne puissance (jusqu'à 6 kW). Les éoliennes urbaines à axe vertical doivent être plus résistantes aux vents variables sans exiger de dispositif d'orientation au vent (qui est très sollicité pour les éoliennes à axe horizontal quand le vent est turbulent).

Selon l'Agence régionale de l'environnement et des nouvelles énergies (ARENE), c'est « une filière encore à l'état de recherche-développement, une application économiquement viable pour les particuliers mais peu de références et de retour d'expériences et des contraintes techniques et économiques, et des incertitudes réglementaires. »



Ex : Zone d'activités de la Technopole à Angers

Certains dispositifs innovants fonctionnent déjà : cas des luminaires **Windela®** - Développement français pour un nouveau concept de **réverbère éolien avec panneau solaire**.

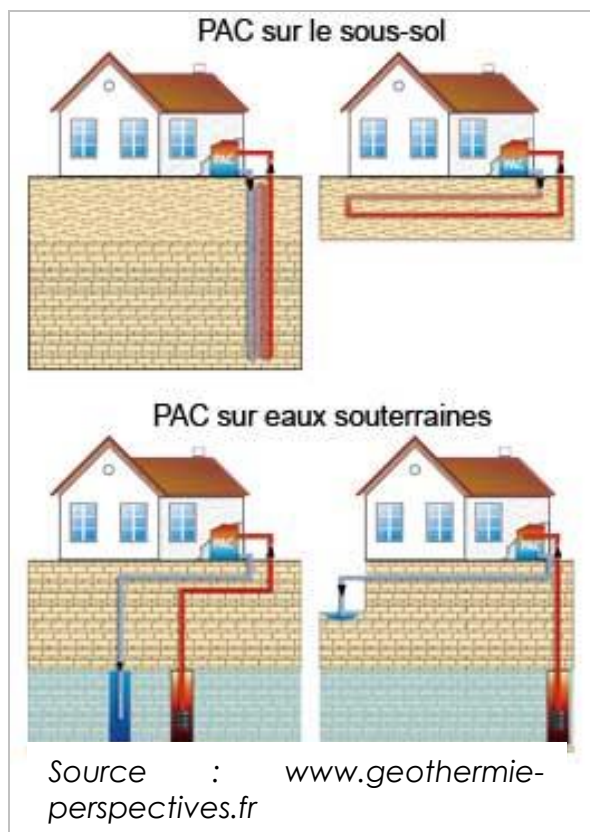
Caractéristiques :

- ❖ Composition : 'un aérogénérateur non polluant et silencieux, doté de 3 pales Savionus et de 3 pales Darrieus, qui garantissent à la fois un démarrage à faible vent (2.5 m/s) et une forte production énergétique
- ❖ Eclairage : Une bande de 25 m X 6m
- ❖ Production : 100 watt avec 8 m/s de vent et 650 watts avec 15 m/s de vent
- ❖ Autonomie: 50 h pour 12 heures de vent à 12 m/s (soit éclairage malgré 4 jours sans vent)
- ❖ Rechargement des batteries : 6 heures avec un vent de 15 m/s
- ❖ Vitesse de rotation: 650 t/m avec un vent de 15m/s
- ❖ Sécurité :
 - Résistance à des vents de 200 km/h
 - Freinage et Coupure automatique à 20 m/s
 - Pas de risque électrique
- ❖ Ergonomie :
 - Totalement silencieuse
 - Signature visuelle minimum à l'arrêt et pratiquement invisible en rotation
- ❖ Durée de vie : Le cône de protection et le carénage intérieur évitent tout endommagement lié aux intempéries et prolonge la durée de vie globale du produit.
- ❖ Expérience concluante à Issy les Moulineaux



Différents « types » de géothermie

- géothermie très basse énergie (température inférieure à 30°C) ayant recours aux pompes à chaleur
- géothermie basse énergie (température entre 30 et 90°C)
- géothermie haute énergie (température supérieure à 150°C)



→. Un potentiel intéressant de développement de la géothermie

La géothermie consiste en l'exploitation de la chaleur du sol et/ou du sous-sol pour produire de l'électricité et/ou de la chaleur.

La géothermie très basse énergie est exploitée à l'aide de Pompes à Chaleur (PAC) qui utilisent la chaleur du sol ou des eaux souterraines contenues dans le sol. Cette technique se contente de très basses températures (moins de 35°) et de forages peu profonds (moins de 100m) pour aller capter les calories contenues dans l'eau ou le sol. Elle est généralement utilisée pour chauffer et rafraîchir des locaux. Pour assurer 100% des besoins en chauffage d'un logement, un complément d'une autre source d'énergie est nécessaire (30% d'électricité et 70% d'énergie naturelle).

La géothermie basse et très basse enthalpie³ est par ailleurs largement subventionnée, sous forme de crédits d'impôts notamment. Elle représente donc une source d'énergie économique.

Enfin, cette ressource présente le double avantage de n'engendrer aucun rejet et d'être inépuisable (caractéristiques inhérentes aux énergies renouvelables).



Arrivée du bois combustible dans une chaudière



(Source : ADEME/O. Sébart)

→ Une filière bois-énergie qui se développe dans le département

La commune de Haute-Goulaine pourrait facilement développer une filière bois du fait de ses nombreux boisements et de son maillage bocager.

En matière d'énergie bois il faut raisonner sur le gisement à une échelle élargie (départementale). Il est préférable que le gisement soit situé dans un rayon de 100kms du lieu de consommation.

En Pays de la Loire, le bocage, les déchets d'élagage et ceux de l'industrie du bois peuvent fournir des quantités importantes de combustibles. C'est la 2e région française en termes d'activités de transformation du bois. Environ 220 000 tonnes de bois sont valorisées en énergie par an. Les ressources disponibles devraient permettre de doubler cette consommation.

Ressources mobilisables en Pays-de-la-Loire à court terme

Type de bois énergie	Ressources mobilisables à court terme en t/an
Déchet de l'industrie de transformation du bois	70 000,00
Bois de rebut/DIB (palettes, autres...)	37 000,00
Déchets ligneux d'élagage	140 000,00
Bois bocager et forestier (haies, forêt...)	
Réserve sur pied en forêt	75 000,00
Total	322 000,00

Soit une capacité d'alimentation de 100 000 logement par an pour le chauffage et l'Eau Chaude Sanitaire.

Source : Etude Biomasse Normandie (1996) modifiée par l'ADEME (2000 & 2003) et Atlanbois (2002).

Cette filière présente l'avantage de permettre une mise en place simple de l'exploitation et offre des rendements élevés. L'impact sur l'environnement forestier est également positif.

Enfin, les particuliers et les collectivités peuvent bénéficier de subventions pour la mise en place de chaudières bois.

Quelques chiffres

Les ménages consomment directement **30 à 40%** de la production mondiale annuelle d'énergie

Le chauffage représente **66% de la consommation d'énergie** des résidences principales

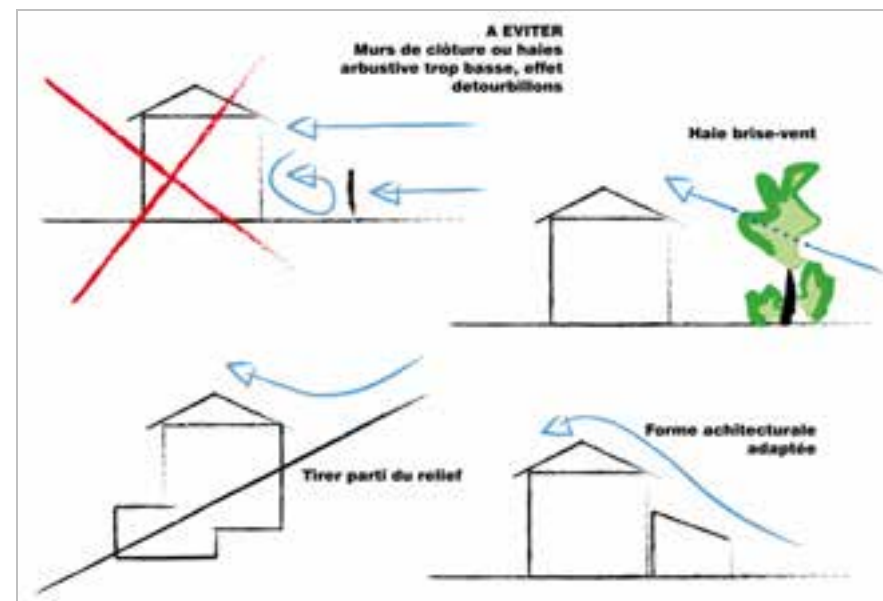
Un logement individuel « isolé » consomme **30% d'énergie en plus** par rapport à un logement en collectif



→ Eco-construction

Le principe d'éco construction consiste à créer un bâtiment économe en énergies, doté des technologies lui permettant de respecter au mieux l'environnement et l'Écologie dans sa construction et son positionnement.

L'éco construction utilise les principes du bioclimatisme (orientation de l'habitat selon le soleil, le vent, limitation des pertes d'énergies, toitures et murs végétalisés...). Elle utilise des ressources naturelles et locales avec des matériaux naturels de construction et d'isolation tels que la pierre, la brique de terre, le chanvre, la paille, le bois, la plume d'oie, la laine de mouton... ainsi que des énergies renouvelables et naturelles comme l'énergie solaire passive, les panneaux solaires, l'éolien, le biogaz, la géothermie, le chauffage au bois... le recours à cette forme de construction permet de réaliser des économies d'énergie sur le chauffage, l'éclairage, la climatisation, l'eau et notamment l'eau chaude sanitaire.



La réalisation d'éco constructions individuelles ou collectives (éco quartiers) constitue une réponse intéressante à l'augmentation croissante des besoins en énergies des ménages et du coût de celles-ci. Ce principe permet de lutter contre le changement climatique en limitant les émissions de gaz à effet de serre tels que le CO2. L'éco-construction permet également d'économiser l'énergie et de réaliser des économies financières, de freiner l'épuisement des ressources fossiles (charbon, pétrole), de diversifier les sources d'énergie et développer les filières liées aux énergies renouvelables, de créer de l'emploi, et enfin de diminuer la pollution de l'air.

Construire en fonction du climat

L'ambiance climatique de Haute-Goulaine se caractérise par un climat tempéré : une pluviométrie annuelle de 787 mm, 2100 heures d'ensoleillement annuel.

Les vents dominants soufflent du secteur Ouest / Sud-Ouest.

Pour cela, le Plan Local d'Urbanisme pourra inciter l'orientation des constructions pour faciliter la ventilation naturelle de **20 à 30° par rapport aux vents dominants, dans les secteurs d'urbanisation future ou les secteurs de renouvellement urbains significatifs.**

En effet, l'écoulement plus régulier de l'air grâce à ce positionnement provoque des différences de pression et facilite ainsi la ventilation.

Créer un aménagement urbain compact et bien orienté

Afin de limiter au maximum les consommations d'énergie et les déperditions, les rues doivent être orientées de telle sorte qu'elles autorisent le maximum d'orientations préférentielles des parcelles.

Cet extrait du « Guide de Conseils Pratiques pour un projet de construction » (Conseil d'Architecture, d'urbanisme et de l'Environnement de Vendée) donne ainsi des pistes quant à l'orientation à donner aux voies pour permettre aux constructions d'appliquer les principes du bioclimatisme.



Dans le cadre d'orientations d'aménagement dans les secteurs d'urbanisation future ou de renouvellement urbain significatifs, ces principes pourront être pris en compte.

Par exemple, **les volumes les plus hauts et les accès seront placés au Nord** de la voie afin de favoriser la conception des espaces tampons dans cette orientation et permettre un ensoleillement des pièces à vivre et du jardin au Sud.

Une maison aux formes compactes peu de prise au nord

Eviter les pertes thermiques (pertes surfaciques)
avec un **mur arrondi** et un **toit bas** au nord pour
dévier les vents froids

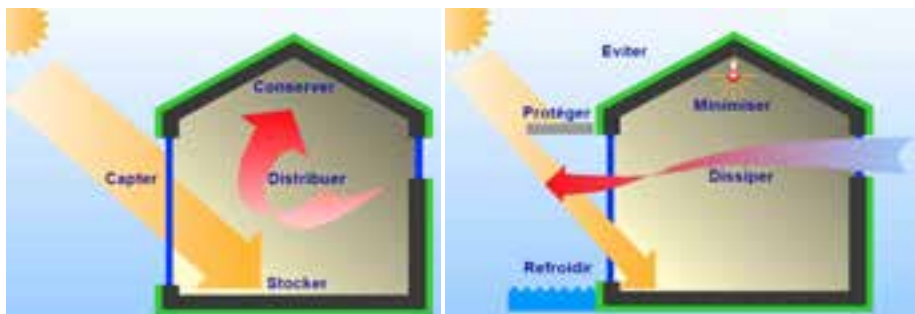


Une orientation à respecter également à l'échelle de la construction

S'il apparaît important que les rues soient orientées de manière à permettre un ensoleillement optimal des constructions, celles-ci doivent également appliquer un certain nombre de principes.

Les pièces doivent être orientées en fonction de la course du Soleil, comme l'illustre le schéma ci-contre. Par exemple, les façades Est et Ouest tendront à être réduites tandis que la façade Sud sera de surface maximale et composée de baies.

Le schéma ci-contre illustre la façon dont la forme du bâti peut avoir des répercussions sur la consommation en énergie de ce dernier.



Les schémas ci-contre illustrent les principes de la maison passive. Le dessin de gauche rend compte du fonctionnement de la maison en hiver, qui capte la chaleur du rayonnement solaire, la stocke dans la masse, la conserve dans l'isolation et la distribue dans le bâtiment tout en la régulant. Le dessin de droite explique quant à lui le fonctionnement de cette même maison en été, maison qui est protégée du rayonnement solaire et des apports de chaleur, qui minimise les apports en interne, dissipe la chaleur en excès et refroidit naturellement.

La végétation joue également un rôle crucial dans la régulation de l'ensoleillement apporté à la construction.

En effet, celle-ci crée un ombrage, protège du vent, oxygène l'air, rafraîchit par évaporation, protège des poussières et fixe le carbone pendant la croissance des plantes.

Pour favoriser l'ombrage estival sans pénaliser l'ensoleillement hivernal, il est préférable de planter les arbres à l'Ouest et à l'Est, et de protéger la façade Sud par des dispositifs à feuilles caduques.



7. La gestion des déchets

7.1. Cadre législatif

Le texte de référence concernant la problématique des déchets est la loi de 1992 relative à l'élimination des déchets et aux installations classées pour la protection de l'environnement.

Cette loi initie une politique ambitieuse de gestion des déchets ayant pour objectifs :

- la prévention et la gestion des déchets à la source,
- le traitement des déchets en favorisant leur valorisation,
- la limitation en distance du transport des déchets,
- l'information du public,
- la responsabilisation du producteur.

La gestion des déchets a donc été profondément modifiée : le tri et la valorisation ont été rendus obligatoires, le recours systématique à l'enfouissement des déchets a donc été limité, seuls les déchets ultimes seront acceptés en centre d'enfouissement.

Afin d'atteindre ces objectifs, le cadre réglementaire a mis en place plusieurs outils, dont :

- la TAGP, une taxe due par tout exploitant d'installation de traitement ou de stockage de déchets (principe « pollueurpayeur »)
- la rédaction de plans d'élimination des déchets gérés à l'échelle régionale ou départementale selon les déchets considérés

La Loire Atlantique a adopté un nouveau Plan Départemental d'Élimination des Déchets Ménagers (PDEDMA) le 22 Juin 2009 et a engagé en 2010 l'élaboration d'un plan départemental de prévention des déchets. La région incitera les collectivités en charge de la gestion des déchets à relayer ce plan départemental

par des programmes locaux de prévention. Le plan régional d'élimination des déchets dangereux (révision du plan régional des déchets industriels approuvé le 2 février 1996) est lui en cours d'élaboration par le conseil régional.

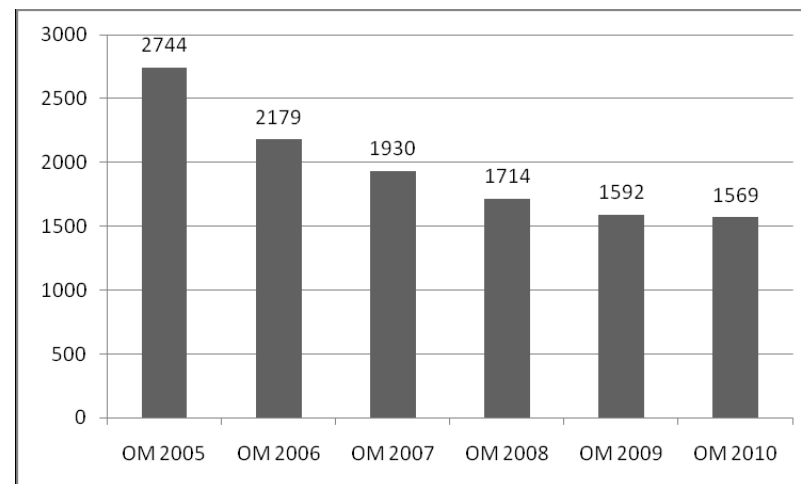
7.2. Des modes de collecte complémentaires

C'est la communauté de communes Sèvre, Maine & Goulaine qui assure la collecte, l'évacuation et le traitement des déchets ménagers et assimilés. Elle a intégré le syndicat mixte de Valor 3e. Depuis le 1er janvier 2009, il assure le traitement des ordures ménagères. La communauté de communes a également confié la collecte et le traitement des ordures ménagères à la société COVED depuis le 4 avril 2011.

A Haute-Goulaine, la collecte a lieu une fois par semaine, soit le lundi ou le mardi. Les ordures ménagères sont ensuite acheminées à l'usine d'Arc en Ciel à Couëron où elles sont incinérées.

En 2010, 1569 tonnes ont été collectées sur la Communauté de Communes ce qui représente une production par habitant de 115kg/an/hab

Evolution du tonnage des ordures ménagères en tonnes



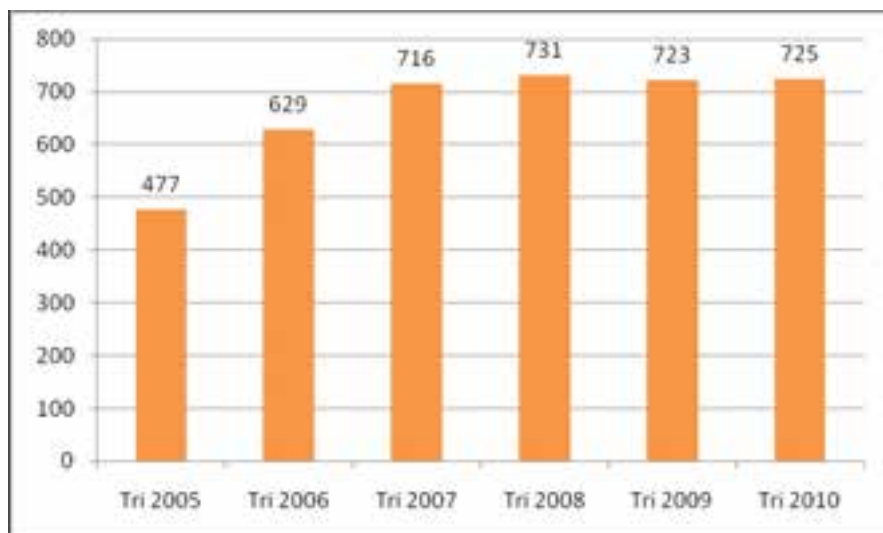
(source : CC Sèvre, Maine et Goulaine, rapport annuel 2009)

Concernant le tri sélectif, la Communauté de Communes Sèvre, Maine & Goulaine a conclu un marché de collecte et tri des déchets issu du tri sélectif avec la société COVED.

La collecte des emballages est en porte à porte, des sacs de tri sont à la disposition des usagers pour y déposer leurs déchets recyclables. Ils sont collectés chaque semaine, en même temps que les bacs d'ordures ménagères.

Le verre et le papier sont quant à eux collectés en apport volontaire. 6 bornes de tri sont recensées sur la commune (voir carte ci-contre).

Evolution du tonnage du tri en tonnes



(source : CC Sèvre, Maine et Goulaine, rapport annuel 2009)

Une déchèterie est présente sur la commune de Haute-Goulaine, rue de la Chapelle Saint Martin.



Localisation de la déchèterie et des points tri

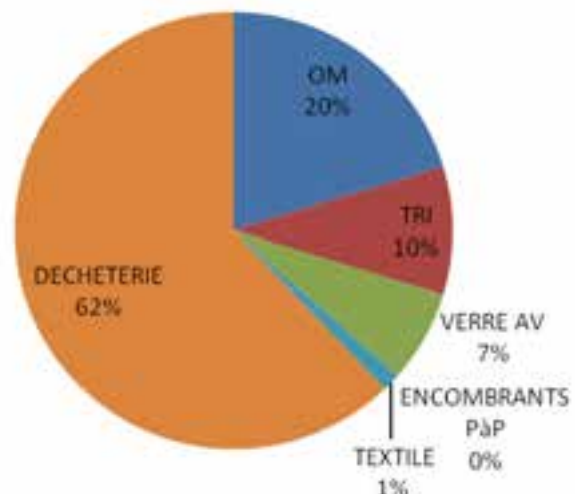
(source : CC Sèvre, Maine et Goulaine)

La communauté de communes Sèvre, Maine & Goulaine a aussi mis en place une collecte des déchets de soins dans les pharmacies, l'enlèvement des épaves – voitures, la collecte des encombrants à domicile et la collecte des textiles.

Concernant le compostage, la Communauté de Communes a décidé d'équiper les foyers de composteurs individuels pour diminuer la partie fermentescible contenue dans les ordures ménagères. En 2010, 86 composteurs de 325 litres ont été vendus

Des actions de communication ont été lancées durant la semaine de l'environnement : visite du Centre de Tri Arc en Ciel à Couëron, association TOUBITRI, campagne de communication sur le tri et ateliers de fabrication d'instruments de musique à partir d'objet récupérés. De même, des animations ont été réalisées dans les écoles.

En 2009, la production de déchets par habitants (tous déchets confondus) était de 570 kg/hab répartis comme suit :



(source : CC Sèvre, Maine et Goulaine, rapport annuel 2009)

8. Les risques

La commune de Haute-Goulaine est soumise à 4 types de risques :

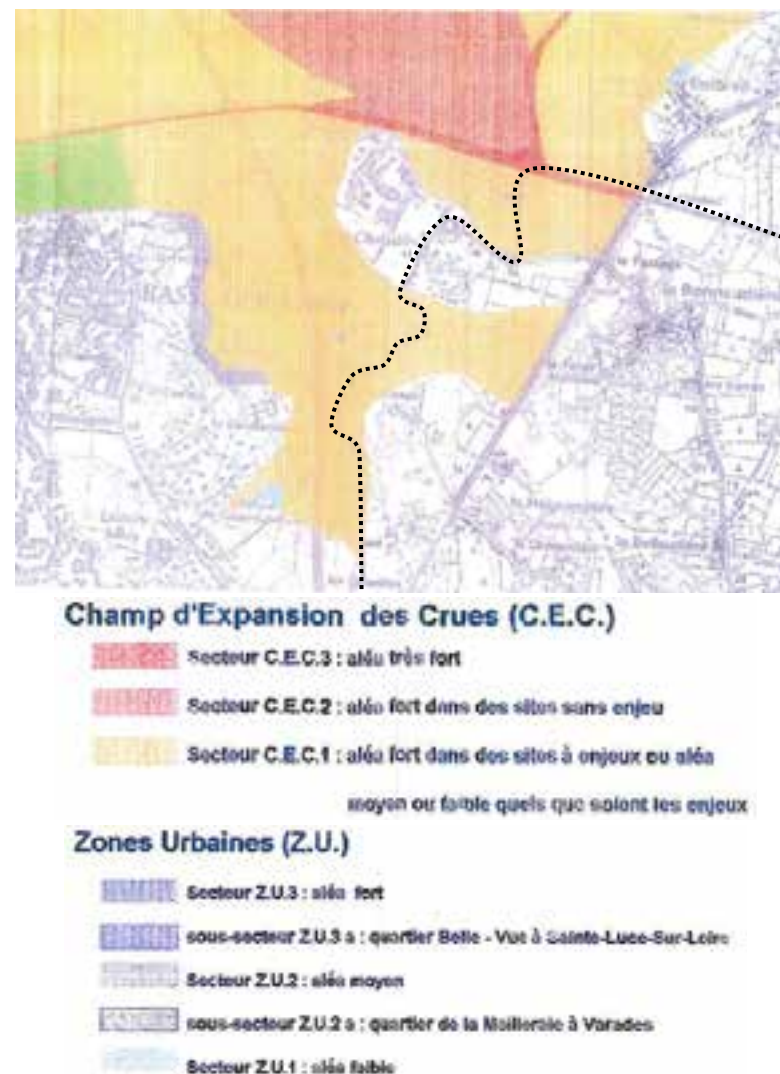
- Inondation
- Séisme (zone de sismicité 3)
- Retrait gonflement des argiles
- Transport de marchandises dangereuses

Elle a été concernée par 5 arrêtés de reconnaissance de catastrophe naturelle « Inondations et coulées de boue » en 1995, 1997, 1999, 2001 et 2003. Celui de 1999 s'est accompagné de mouvements de terrain.

8.1. Un risque d'inondation dû à la Loire

En raison de la présence de la Loire, Haute-Goulaine est soumise au risque inondation.

Le Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRI) de la Loire Amont, prescrit le 26 mai 1999, a été approuvé le 12 mars 2001. Il concerne les communes de Basse-Goulaine, Saint-Julien-de-Concelles et La Chapelle Basse-Mer mais vient en limite avec la commune de Haute-Goulaine. Comme le montre la carte ci-après, seule une très faible partie du territoire de Haute-Goulaine, au Nord-Ouest, est concernée par ce PPRI. Ces communes se situent dans le Val de la Divatte derrière la levée. Des travaux de renforcement sont régulièrement menés sur la levée de la Divatte. Néanmoins, le risque d'inondation par rupture de cette levée peut se produire.



L'Atlas des Zones Inondables AZI

Contrairement au PPRI, l'Atlas des Zones Inondables (AZI) n'a aucune valeur réglementaire et ne peut donc en aucun cas être opposable aux tiers comme document juridique.

Ce document rappelle la cartographie des zones inondables par la crue centennale. En outre ce document est à prendre en compte dans les réflexions sur le développement et l'aménagement du territoire. Il aide à intégrer le risque d'inondations dans les documents d'urbanisme et incite à réfléchir à l'urbanisation et au développement dans un cadre territorial élargi

Il constitue un outil de référence pour les services de l'Etat et il aide à compléter les « porter à connaissance » dans le cadre de l'établissement des documents d'urbanisme.

L'accès au public à la connaissance de l'Atlas permet aux citoyens de s'informer des risques auxquels ils sont susceptibles de s'exposer.

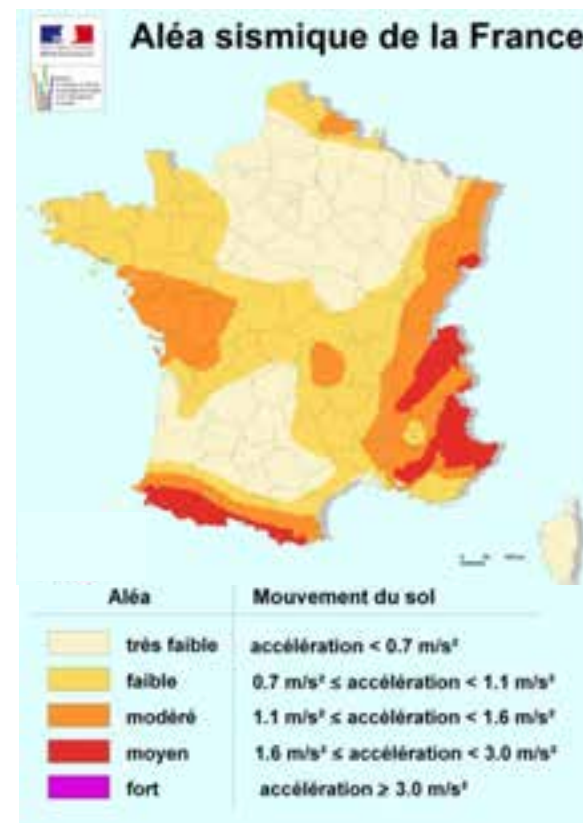
Haute-Goulaine est concernée par l'aléa inondation « Vallée de la Loire » qui a été diffusé en janvier 1995.

8.2. Un risque sismique

Si le département de la Loire Atlantique semble à l'abri des grands tremblements de terre depuis plusieurs siècles, son sol n'en tremble pas moins régulièrement. Toutes ces manifestations sont essentiellement provoquées par les nombreuses failles locales qui sillonnent le domaine Sud armoricain.

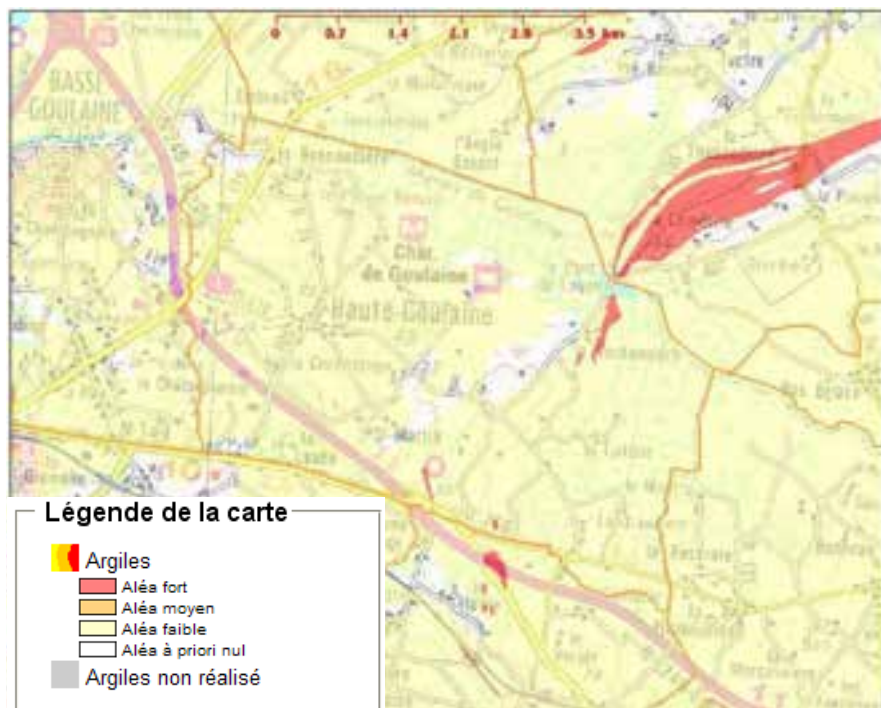
Haute-Goulaine se trouve dans une zone où l'aléa sismique est modéré selon le Programme National de Prévention des Risques Sismiques (PNPRS).

Ainsi, la commune est soumise à des règles de construction parasismique.



8.3. Risque Retrait – Gonflement argile

Comme la majeure partie du département de Loire Atlantique, Haute-Goulaine est concernée par le phénomène de retrait-gonflement des argiles. Cependant, l'aléa est faible pour la très grande majorité du territoire.



(source : BRGM)

8.4. Transport de matières dangereuses

Le risque de transport de matières dangereuses est consécutif à un accident se produisant lors du transport, par voie routière, ferroviaire, aérienne, d'eau ou par canalisation, de matières dangereuses. Il peut entraîner des conséquences graves pour la population, les biens et/ou l'environnement. Les produits dangereux sont nombreux ; ils peuvent être inflammables, toxiques, explosifs, corrosifs ou radioactifs.

La DDRM de la Loire Atlantique a classé Haute-Goulaine dans les communes les plus exposées au risque de transport de matières dangereuses dans le dossier départemental des risques majeurs de janvier 2008.

Les voies concernées sont la RN 249 et la RD 756.

9. Les nuisances

9.1. Les sites et sols pollués

La réalisation d'inventaires historiques régionaux (IHR) des sites industriels et activités de service, en activité ou non, s'est accompagnée de la création de la base de données nationale BASIAS. La base de données BASIAS recense les anciens sites industriels et activités de services. Haute-Goulaine compte 6 sites inventoriés par Basias, dont 3 sont en activité. Toutefois, étant basées sur des éléments déclaratifs, les données Basias peuvent contenir des erreurs, ce qui semble être le cas à Haute-Goulaine.

Identifiant	Raison(s) sociale(s) de l'entreprise(s) connue(s)	Nom(s) usuel(s)	Adresse (ancien format)	Dernière adresse	Etat d'occupation du site
PAL4400743	GARAGE DU CHATEAU (SARL), STATION SERVICE		GRANDE RUE/ 15, RUE CHATEAU	15 Rue CHATEAU	En activité
PAL4401064	HAUTE-GOULAIN (COMMUNE DE), DECHARGE BRUTE		LA BOULAI	BOULAI (la)	Activité terminée
PAL4400742	MAISON NEGRON, DEPOT DE PRODUITS AGROPHARMACEUTIQUES		LA PASTIERE	PASTIERE (La)	Activité terminée
PAL4400744	TOUVRON Jean- Paul, DLI, FERRONNERIE		LE BOURG/ 5 BIS, RUE DES FORGES	5 bis Rue FORGES (des)	En activité
PAL4400745	AUMNET Fernin, STATION SERVICE		LE REAUD	REAUD (le)	En activité
PAL4400741	DURAND Joseph, DGCL				Activité terminée

Tableau des sites répertoriés par la base de données BASIAS

La commune possède une d'Installation Classée Pour l'Environnement (ICPE) : le GAEC des Marais (bovins, volailles) mais qui n'est pas classé SEVESO. Les ICPE sont des exploitations industrielles ou agricoles susceptibles de créer des risques

ou de provoquer des pollutions ou nuisances, notamment pour la sécurité et la santé des riverains.

9.2. Des infrastructures de déplacements génératrices de nuisances sonores

La carte ci-contre indique le classement acoustique des axes de transport terrestre identifiés sur la commune de Haute Goulaine. L'impact de la RN 249 est à souligner tant par les nuisances sonores engendrées que par la coupure physique qu'elle représente (en matière de paysage, de continuités écologiques, de fonctionnement urbain...). Elle est classée en catégorie 2 : les secteurs affectés par le bruit se répartissent sur une largeur de 250 mètres de part et d'autre de l'axe de la voie.

La RD115 (Basse Goulaine – Le Loroux Bottereau) et la RD 149 (depuis la RN 249 vers Vertou) sont classées en catégorie 3 : les secteurs affectés par le bruit se répartissent sur une largeur de 100 mètres de part et d'autre des axes de ces deux voies.

ARTICLE 2 : Sur la commune de HAUTE GOULAIN, le classement des infrastructures de transports terrestres est arrêté tel que décrit dans le tableau ci-dessous.

Ce tableau donne pour chacun des tronçons d'infrastructures mentionnés, le classement dans une des 5 catégories définies par l'arrêté du 30 mai 1998 susvisé, la largeur des secteurs affectés par le bruit, ainsi que le type de tissu traversé par les tronçons.

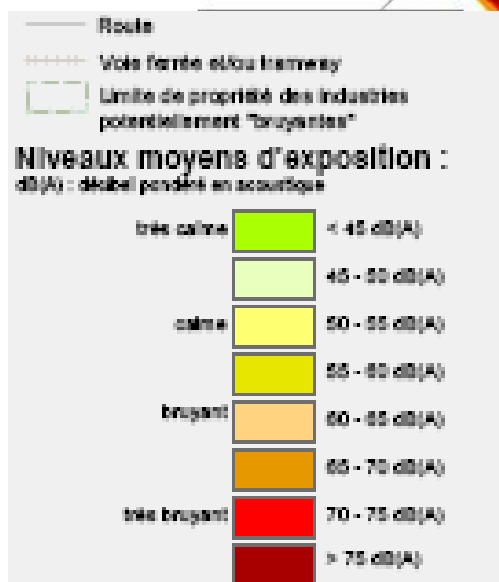
Nom de l'infrastructure	Nom du tronçon	Début du tronçon	Fin du tronçon	Catégorie de l'infrastructure	Largeur des secteurs affectés par le bruit (l)	Type de tissu (rue en " U " ou tissu ouvert)
RD 115	D 115.01.02	La Halgromière	LC Nord Haute Goulaine	3	100	Tissu ouvert
RD 115	D 115.01.03	N 249	La Halgromière	3	100	Tissu ouvert
RN 149	N 149.03.04	LC Nord La Croix Moriceau	N 249	3	100	Tissu ouvert
RN 149	N 149.04.01	N 249	D 105	3	100	Tissu ouvert
RN 149	N 149.04.02	D 105	D 115	3	100	Tissu ouvert
RN 249	N 249.02.01	N 149	D 145	2	250	Tissu ouvert

Le bruit routier

Haute-Goulaine

Carte des niveaux d'exposition au bruit sur 24h (Lden)

Description de la carte :	Avertissements :	Informations supplémentaires :
Cette carte a été établie dans le cadre de la Directive Européenne 2002/49/CE. Elle représente les niveaux sonores issus exclusivement du trafic routier selon l'indicateur Lden.	Les cartes ne sont pas des documents juridiques opposables. Elles n'entraînent aucune servitude d'urbanisme. Pour l'utilisation de la carte en tant qu'il est fortement déconseillé de zoomer au-delà de 100%, l'objectif des cartes étant de donner une évaluation globale de l'exposition au bruit, et non une représentation détaillée.	Pour toutes questions et précisions sur le mode de réalisation de cette carte, se reporter à la notice explicative.



Elaboré par : DSDU -
 Mission Risques et Pollutions
 Révisé par : Mission Risques et Pollutions
 et Direction des Informations Géographiques
 Sources : Nantes Métropole -
 Ville de Haute-Goulaine - GCE - MIT quai 2004
 Nantes Métropole
 44100 NANTES

9.3. La qualité de l'air

→ Cadre réglementaire

Les sources émettrices de polluants dans l'atmosphère sont nombreuses et concernent tous les secteurs relatifs aux activités humaines (domestique, industrie, agriculture, transports, etc.). Ainsi, s'assurer d'une qualité de l'air acceptable est devenu une problématique environnementale et un enjeu de santé publique à ne pas négliger.

La Loi sur l'Air et l'Utilisation Rationnelle de l'Energie (LAURE) du 30 décembre 1996 vise à définir une politique publique intégrant l'air en matière de développement urbain. Elle affirme « le droit à chacun de respirer un air qui ne nuise pas à sa santé ». La loi rend obligatoire la surveillance de la qualité de l'air et la définition d'objectifs de qualité.

Le plan régional pour la qualité de l'air (PRQA) des Pays de la Loire a été adopté en décembre 2002. Ses orientations sont l'amélioration des connaissances, la réduction des pollutions, l'information et la sensibilisation.

→ Une qualité satisfaisante de l'air en Pays de la Loire en 2009

Air Pays de la Loire est un organisme agréé par le ministère de l'écologie pour la surveillance et l'information sur la qualité de l'air de la région.

En 2009, la qualité de l'air des Pays de la Loire s'est caractérisée par des niveaux de pollution supérieurs aux seuils de recommandation-information et de l'objectif de qualité mais pas des seuils limites et d'alerte. L'année a été marquée par une augmentation des niveaux de poussières fines PM10 dans la région où 13 procédures d'information ont été déclenchées lors d'épisodes de pollution de large échelle en raison de conditions météorologiques défavorables à la dispersion de ce polluant. Une élévation des niveaux d'ozone a aussi été relevée au début de l'été.

	valeurs limites	seuils d'alerte	seuils de recommandation-information	objectifs de qualité
Loire-Atlantique				
Nantes			épisode d'alerte* - poussières PM10	épisode d'alerte* - ozone - benzène*
Saint-Nazaire			poussières PM10	ozone
Basse-Loire			poussières PM10 - épisode de soufre	
Maine-et-Loire				
Angers			ozone - poussières PM10	ozone - benzène*
Cholet			poussières PM10	ozone
Vendée				
La Roche-sur-Yon			poussières PM10	ozone
zone rurale				ozone
Mayenne				
Laval			poussières PM10	ozone
zone rurale			poussières PM10	ozone
Sarthe				
Le Mans			poussières PM10	ozone - benzène*

pas de dépassement dépassement de l'objectif de qualité dépassement du seuil de recommandation-information
*axe de circulation

(source : rapport annuel 2009, airpl)

10. Synthèse de l'Etat Initial de l'Environnement

Thématique	Constats	Enjeux
Milieu physique	➤ Un relief peu marqué qui se structure autour d'un plateau ondulé: point culminant : 59 mètres (La Louée)/ point le plus bas : 2 mètres (Marais de Goulaine). ➤ Un maillage de ruisseaux, étangs et mares qui alimentent les marais. ➤ Une géologie constituée de roches métamorphiques et de dépôt alluvionnaires caractéristique de la géologie du massif armoricain ➤ Un climat tempéré : une pluviométrie annuelle de 787 mm, 2100 heures d'ensoleillement annuel. ➤ Des marais qui recouvrent près d'un tiers de la superficie communale	➡ Préserver la ressource en eau, mettre en valeur les zones humides, composer l'urbain avec le grand paysage et la topographie des sites
Milieu naturel	➤ DTA Estuaire de la Loire : localise le marais de Goulaine en tant qu'espace naturel et paysager exceptionnel protégé ➤ SCOT du Vignoble Nantais identifie des corridors écologiques sur la commune et préconise une coupure verte entre la commune et l'agglomération nantaise ➤ Marais de Goulaine : ZNIEFF de type 1, site classé et inscrit et Natura 2000 (ZPS et SIC) : ➤ Vallée de la Loire à l'amont de Nantes : ZNIEFF de type 2 ➤ La Loire entre Maine et Nantes : Zone Humide d'Importance Nationale ➤ De nombreux espaces boisés (en partie classés en EBC) ➤ Des espaces naturels ordinaires variés (parcelles en herbes ou cultivées, maillage bocager, ...) ➤ Une anthropisation qui s'accroît, avec une pression urbaine de plus en plus importante	➡ Préserver la diversité des milieux naturels et semi-naturels en limitant la pression urbaine, en préservant les sites sensibles (marais, zones humides, secteurs de bocage, boisements...) ➡ Favoriser le maintien ou la restauration des continuités écologiques et traiter les coupures (notamment la RN 249) ➡ Encourager une gestion agricole respectueuse des écosystèmes (espaces de transition entre les biotopes, espaces ouverts, maintien du bocage, ...)
Paysage	➤ 4 espaces très distincts : - Le Bourg - Les villages et espaces agricoles et viticoles (des identités variées) - Le triangle composite au Sud de la RN 249 et Les Marais ➤ Une topographie plane (point haut La Louée) qui crée des perspectives ouvertes (sensibilité	➡ Valoriser la diversité paysagère notamment au niveau de l'identité des villages ➡ Améliorer la lisibilité du secteur au sud de

	des premiers plans) – points de vue à la Boulaie et Tournebride sur le bourg (clocher) et la Villa des Montys . Fluidité visuelle le long des crêtes sur les RD 115 et RD 105.	la RN 249 ⇒ Veiller à l'intégration paysagère des futures zones d'urbanisation perceptible des points haut de la commune (silhouette du bourg).
Patrimoine	➤ 1 monument classé : Le Château de Goulaine, 1 monument inscrit : la villa des Montys et son parc ➤ 1 site archéologique des Cléons ➤ Une diversité des éléments patrimoniaux : chapelle Saint Martin, maisons bourgeoises, maisons de bourgs atypiques, villages et hameaux, anciennes fermes ou granges à piles, ...	⇒ Préserver le patrimoine, notamment le patrimoine ordinaire des villages
Eau	➤ SDAGE Loire Bretagne et SAGE de l'Estuaire de la Loire ➤ Un réseau hydrographique déterminé par les marais de Goulaine ➤ Eau potable : nappe alluviale de la Loire, Syndicat Mixte des collectivités du Sud-Est de la Loire-Atlantique, SIAEP du Vignoble, SAUR ➤ Assainissement : SAUR, 2 stations d'épurations, une majorité de diagnostic SPANC non acceptables et insuffisants ➤ Gestion des eaux pluviales : des techniques alternatives à mettre en place	⇒ Limiter au maximum les impacts négatifs de l'urbanisation sur la qualité de l'eau ⇒ Limiter les consommations pour une gestion quantitative de la ressource ⇒ Préserver les milieux sensibles (berges, marais, tête de bassin versant et maillage bocager associé) pouvant avoir un impact sur la gestion des écoulements et un rôle de filtre naturel important ⇒ Développer les techniques alternatives pour la gestion de l'eau
Energie	➤ 3 sources d'énergies renouvelables principales sont mobilisables : le solaire (thermique ou photovoltaïque), le bois-énergie et l'éolien ➤ Un potentiel de développement des EnR dans l'habitat individuel ou collectifs, les équipements publics : l'énergie solaire (photovoltaïque et thermique), géothermie, pompe à chaleur, ...	⇒ Réduire la consommation en énergie (sensibilisation, adaptation des règles d'urbanisme, ...) ⇒ Valoriser le potentiel d'énergies renouvelables de la commune à travers ses ressources (structuration d'une filière bois-énergie, solaire...)

Déchets	➤ 115 kg/hab/an d'ordures ménagères en 2010 ➤ Diminution du tonnage d'ordures ménagères continue depuis 2005, stagnation du tri sélectif depuis 2007 ➤ Ordures ménagères : collecte en porte à porte ➤ Tri sélectif : collecte en porte à porte sauf le verre et le papier en apport volontaire ➤ 1 déchèterie et accès à la déchetterie de la Haye-Fouassière ➤ Vente de composteurs individuels par le communauté de communes ➤ Des actions de communication	⇒ Poursuivre les efforts de diminution d'ordures ménagères ⇒ Poursuivre les efforts du tri sélectif ⇒ Limiter les points de nuisances (paysage, bruit)
Risques & Nuisances	➤ 4 types de risques : inondation (PPRI de la Loire Amont), séisme, retrait gonflement des argiles et transport de marchandises dangereuses ➤ 6 sites inventoriés par Basias, dont 3 sont en activité (à revoir), mais les données semblent être inexactes. ➤ 1 ICPE ➤ Des voies classées du fait des nuisances sonores : 2 en catégorie 3 et 1 en catégorie 2 ➤ Une qualité de l'air satisfaisante en 2009	⇒ Préserver l'ensemble de la population et les installations des risques naturels et technologiques connus ou prévisibles (sensibilisation, connaissance) - principe de précaution ⇒ Anticiper les choix d'urbanisme de façon à limiter les nuisances sonores dans les quartiers résidentiels futurs et existants et près des établissements sensibles (écoles, résidences seniors, ...).

CHAPITRE III : CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PADD

Le PADD présente le projet communal pour les 10 années à venir. Il définit les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme retenues pour la commune. Il n'est pas opposable aux tiers mais les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement doivent lui être cohérents, en référence à l'article L.123-1 du Code de l'urbanisme.

Le PADD introduit la notion de développement durable dans le PLU. Il doit permettre de respecter trois grands principes de développement durable, qui sont rappelés à l'article L.121-1 du Code de l'urbanisme :

1° L'équilibre entre :

- a) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ;
- b) L'utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières, et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;
- c) La sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables ;

1° bis La qualité urbaine, architecturale et paysagère des entrées de ville ;

2° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements et de développement des transports collectifs ;

3° La réduction des émissions de gaz à effet de serre, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques, et la prévention des risques naturels

prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature.

Haute Goulaine doit aujourd'hui faire face à des enjeux importants : maîtriser l'urbanisation en réfléchissant sur la capacité d'accueil du territoire communal ; produire des formes d'habitat plus économes en espace et en énergie ; permettre l'accueil d'une population diversifiée en adaptant la typologie des logements produits et les emplois proposés ; transformer son centre-bourg grâce au renouvellement urbain, à la requalification des espaces publics et à l'évolution des îlots mutables ; vivre avec les richesses, mais également les contraintes liées à la qualité des milieux naturels du territoire (marais, espaces agricoles et viticoles), préserver le patrimoine local et les organisations urbaines traditionnelles (villages caractéristiques du vignoble nantais)...

La commune de Haute-Goulaine entend donc placer son développement autour des exigences du développement durable. Tant sur le plan économique, par la promotion et la préservation des activités existantes, la pérennisation des activités agricoles et viticoles, que sur le plan social par la mise en œuvre de secteurs de mixité sociale par exemple et que sur le plan environnemental, par la préservation et la mise en valeur du paysage et des espaces naturels notamment.

1. Les principaux constats et enjeux ressortis du diagnostic et de l'EIE

La phase de diagnostic a permis de faire ressortir les principaux constats suivants :

Principaux constats du diagnostic territorial :

- Un territoire attractif tirant parti de sa localisation privilégiée
- Une qualité urbaine et un cadre de vie vecteurs de l'image de la commune
- Une structure urbaine entre bourgs et villages caractéristique de l'identité du vignoble nantais
- Un mode de développement consommateur d'espace.
- Des formes urbaines relativement peu diversifiées au sein du parc existant.
- Un développement de l'emploi significatif pour enrayer le phénomène de résidentialisation et lutter contre l'effet « cité-dortoir » : progression des emplois nettement supérieure à celle des résidents entre 1999 et 2007 (+28% (+281 emplois) contre + 13% (+292 habitants)).
- Un niveau d'équipement actuel adapté aux besoins des goulainais



Principaux constats de l'état initial de l'environnement :

- Des espaces naturels et paysagers exceptionnels et protégés (marais notamment).
- Une pression urbaine importante sur les espaces naturels et agricoles
- De nombreuses continuités écologiques (dont certaines identifiées au SCoT) structurent le territoire communal
- Des risques relativement présents : PPRI de la Loire Amont, zone de sismicité, retrait-gonflement des argiles, TMD lié à la RN 249
- Préserver la silhouette du bourg (perception depuis les points hauts), les coupures vertes dans les villages et rendre plus lisible l'identité du « triangle composite de la Louée ».



Ces constats ont permis de faire ressortir des enjeux majeurs sur lesquels le projet s'appuie. Les principaux enjeux identifiés (organisés par constat) en phase diagnostic sont :

Thématique	Constats	Enjeux
Démographie	➡ Une population jeune et qui se renouvelle ➡ Un territoire attractif (qualité du cadre de vie, aménités urbaines, proximité de la métropole régionale...) ➡ Un phénomène de desserrement des ménages à l'œuvre sur le territoire	➡ Anticiper les besoins induits par l'arrivée de ménages extérieurs au territoire (équipements ; infrastructures, animation de la commune, disponibilités foncières...). ➡ Anticiper le phénomène de desserrement des ménages. ➡ Rechercher l'accueil de ménages aux profils variés : mixité sociale et intergénérationnelle.
Parc de logements	➡ Un mode de développement consommateur d'espace ➡ Un développement important dans les multiples villages du territoire au cours des dernières années ➡ Des formes urbaines essentiellement orientées vers de l'habitat pavillonnaire traditionnel ➡ Un taux de logements sociaux en augmentation au cours des dernières années (part importante au sein de la construction neuve). ➡ Un potentiel intéressant de renouvellement urbain	➡ Créer les conditions permettant aux goulainais de réaliser l'ensemble de leur parcours résidentiel sur le territoire communal : diversification des formes urbaines, logements sociaux, en accession.. ➡ Ouvrir à l'urbanisation des secteurs permettant la construction d'un nombre de logements, dont le rythme annuel moyen est fixé par le SCoT. ➡ Chercher à économiser l'espace, conformément aux recommandations du SCoT. ➡ Privilégier le renouvellement urbain ➡ Limiter le développement de l'habitat dans les villages.
Population Active & activités économiques	➡ Une augmentation sensible du nombre d'actifs ➡ Une agriculture, partie prenante du développement économique communal ➡ Des flux domicile-travail orientés vers l'agglomération nantaise	➡ Préserver l'activité agricole, partie prenante du développement économique du territoire ➡ S'appuyer sur la croissance démographique afin de conforter les emplois existants et l'économie résidentielle. ➡ Limiter les flux domicile-travail vers l'agglomération nantaise en mettant en place une politique volontariste de création d'emplois sur le territoire
Équipements & Infrastructures	➡ Un niveau d'équipement adapté aux besoins des goulainais	➡ Anticiper les besoins des goulainais de demain (personnes âgées, équipements culturels...).

Transports & Déplacements	➡ Un réseau viaire marqué par la présence d'infrastructures de déplacement majeures ➡ La RN 249 : coupure physique entre le Nord de la commune (bourg, marais...) et le Sud (zones d'activités La Louée, la Lande St Martin...). ➡ Un maillage de liaisons piétonnes important à l'échelle de la commune	⇒ Hiérarchiser le réseau viaire (traitement des entrées de ville, gabarits des voies...) ⇒ Miser sur le développement d'une offre de transports alternatifs à la voiture individuelle ⇒ Implanter les activités économiques, de services de manière à limiter les déplacements domicile-travail et domicile - lieux de consommation
Milieu physique	➡ Un relief peu marqué qui se structure autour d'un plateau ondulé: point culminant : 59 mètres (La Louée)/ point le plus bas : 2 mètres (Marais de Goulaine). ➡ Un maillage de ruisseaux, étangs et mares qui alimentent les marais. ➡ Une géologie constituée de roches métamorphiques et de dépôts alluvionnaires caractéristique de la géologie du massif armoricain ➡ Un climat tempéré : une pluviométrie annuelle de 787 mm, 2100 heures d'ensoleillement annuel. ➡ Des marais qui recouvrent près d'un tiers de la superficie communale	⇒ Préserver la ressource en eau, mettre en valeur les zones humides, composer l'urbain avec le grand paysage et la topographie des sites
Milieu naturel	➡ DTA Estuaire de la Loire : localise le marais de Goulaine en tant qu'espace naturel et paysager exceptionnel protégé ➡ SCOT du Vignoble Nantais identifie des corridors écologiques sur la commune et préconise une coupure verte entre la commune et l'agglomération nantaise ➡ Marais de Goulaine : ZNIEFF de type 1, site classé et inscrit et Natura 2000 (ZPS et SIC) : ➡ Vallée de la Loire à l'amont de Nantes : ZNIEFF de type 2 ➡ La Loire entre Maine et Nantes : Zone Humide d'Importance Nationale ➡ De nombreux espaces boisés (en partie classés en EBC) ➡ Des espaces naturels ordinaires variés (parcelles en herbes ou cultivées, maillage bocager, ...) ➡ Une anthropisation qui s'accroît, avec une pression urbaine de plus en	⇒ Préserver la diversité des milieux naturels et semi-naturels en limitant la pression urbaine, en préservant les sites sensibles (marais, zones humides, secteurs de bocage, boisements...) ⇒ Favoriser le maintien ou la restauration des continuités écologiques et traiter les coupures (notamment la RN 249) ⇒ Encourager une gestion agricole respectueuse des écosystèmes (espaces de transition entre les biotopes, espaces ouverts, maintien du bocage, ...)

	plus importante	
Paysage	➡ 4 espaces très distincts : - Le Bourg - Les villages et espaces agricoles et viticoles (des identités variées) - Le triangle composite de la Louée au Sud de la RN 249 et Les Marais ➡ Une topographie plane (point haut La Louée) qui crée des perspectives ouvertes (sensibilité des premiers plans) – points de vue à la Boulaie, Tournebride vers la Villa des Montys . Fluidité visuelle le long des crêtes sur les RD 115 et RD 105.	⇒ Valoriser la diversité paysagère notamment au niveau de l'identité des villages ⇒ Améliorer la lisibilité du secteur au sud de la RN 249 ⇒ Veiller à l'intégration paysagère des futures zones d'urbanisation perceptible des points haut de la commune (silhouette du bourg).
Patrimoine	➡ 1 monument classé : Le Château de Goulaine, 1 monument inscrit : la villa des Montys et son parc ➡ 1 site archéologique des Cléons ➡ Une diversité des éléments patrimoniaux : chapelle Saint Martin, maisons bourgeoises, maisons de bourgs atypiques, villages et hameaux, anciennes fermes ou granges à piles, ...	⇒ Préserver le patrimoine, notamment le patrimoine ordinaire des villages
Eau	➡ SDAGE Loire Bretagne et SAGE de l'Estuaire de la Loire ➡ Un réseau hydrographique déterminé par les marais de Goulaine ➡ Eau potable : nappe alluviale de la Loire, Syndicat Mixte des collectivités du Sud-Est de la Loire-Atlantique, SIAEP du Vignoble, SAUR ➡ Assainissement : SAUR, 2 stations d'épurations, une majorité de diagnostic SPANC non acceptables et insuffisants ➡ Gestion des eaux pluviales : des techniques alternatives à mettre en place	⇒ Limiter au maximum les impacts négatifs de l'urbanisation sur la qualité de l'eau ⇒ Limiter les consommations pour une gestion quantitative de la ressource ⇒ Préserver les milieux sensibles (berges, marais, tête de bassin versant et maillage bocager associé) pouvant avoir un impact sur la gestion des écoulements et un rôle de filtre naturel important ⇒ Développer les techniques alternatives pour la gestion de l'eau
Energie	➡ 3 sources d'énergies renouvelables principales sont mobilisables : le solaire (thermique ou photovoltaïque), le bois-énergie et l'éolien ➡ Un potentiel de développement des EnR dans l'habitat individuel ou collectif, les équipements publics : l'énergie solaire (photovoltaïque et thermique), géothermie, pompe à chaleur, ...	⇒ Réduire la consommation en énergie (sensibilisation, adaptation des règles d'urbanisme, ...) ⇒ Valoriser le potentiel d'énergies renouvelables de la commune à travers ses ressources (structuration d'une filière bois-énergie, solaire...)

Déchets	➤ 115 kg/hab/an d'ordures ménagères en 2010 ➤ Diminution du tonnage d'ordures ménagères continue depuis 2005, stagnation du tri sélectif depuis 2007 ➤ Ordures ménagères : collecte en porte à porte ➤ Tri sélectif : collecte en porte à porte sauf le verre et le papier en apport volontaire ➤ 1 déchèterie ➤ Vente de composteurs individuels par la communauté de communes ➤ Des actions de communication	⇒ Poursuivre les efforts de diminution d'ordures ménagères ⇒ Poursuivre les efforts du tri sélectif ⇒ Limiter les points de nuisances (paysage, bruit)
Risques & Nuisances	➤ 4 types de risques : inondation (PPRI de la Loire Amont), zone de sismicité, retrait gonflement des argiles et transport de marchandises dangereuses ➤ 6 sites inventoriés par Basias, dont 3 sont en activité (à revoir), mais les données semblent être inexactes. ➤ 1 ICPE ➤ Des voies classées du fait des nuisances sonores : 2 en catégorie 3 et 1 en catégorie 2 ➤ Une qualité de l'air satisfaisante en 2009	⇒ Préserver l'ensemble de la population et les installations des risques naturels et technologiques connus ou prévisibles (sensibilisation, connaissance) - principe de précaution ⇒ Anticiper les choix d'urbanisme de façon à limiter les nuisances sonores dans les quartiers résidentiels futurs et existants et près des établissements sensibles (écoles, résidences seniors, ...).

2. La réflexion qui a conduit à retenir un scénario de développement

Sur la base des enjeux identifiés et afin d'élaborer un projet partagé, différentes variantes d'aménagement spatial de la commune et de développement ont été envisagées. Deux scénarios ont été proposés, le choix d'un scénario final s'est formé sur la base de réflexions sur des grandes thématiques :

- Quelle croissance de population ?
- Quel potentiel de densification du tissu urbain existant ?
- Quelle programmation pour répondre aux besoins en matière d'habitat ?
- Comment limiter la consommation d'espace par le développement résidentiel ?
- Quelles formes urbaines privilégier ?
- Quelle répartition des formes urbaines à l'échelle de la commune ?
- Quelle stratégie mettre en place afin de garantir le maintien d'une vie locale de qualité ?
- Quel développement économique ?
- Comment concevoir un développement limitant le recours à la voiture et les émissions de gaz à effet de serre ?
- Comment permettre à l'ensemble de la population d'avoir accès à la mobilité?...).
- ...

Ces variantes de développement ont été utilisées comme des outils d'aide à la décision, permettant de guider la commune dans le choix de son projet d'aménagement.



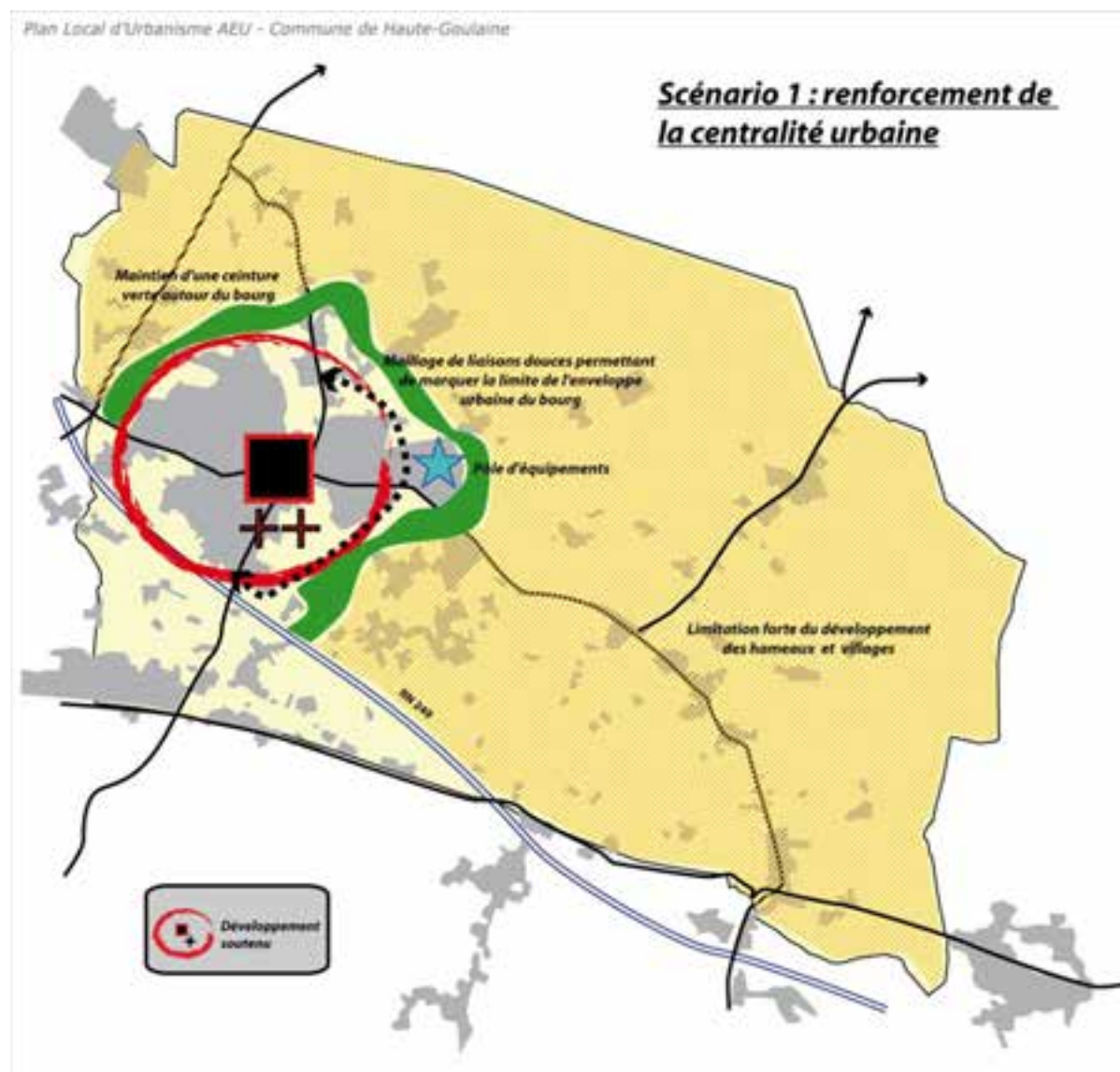
Les deux scénarios présentés

Voir les schémas pages suivantes

Développement concentré sur la Guilbaudière et la Surboisière.

350 logements environ sur ces 2 secteurs (plus de 100% de la production en extension à l'horizon 2022).

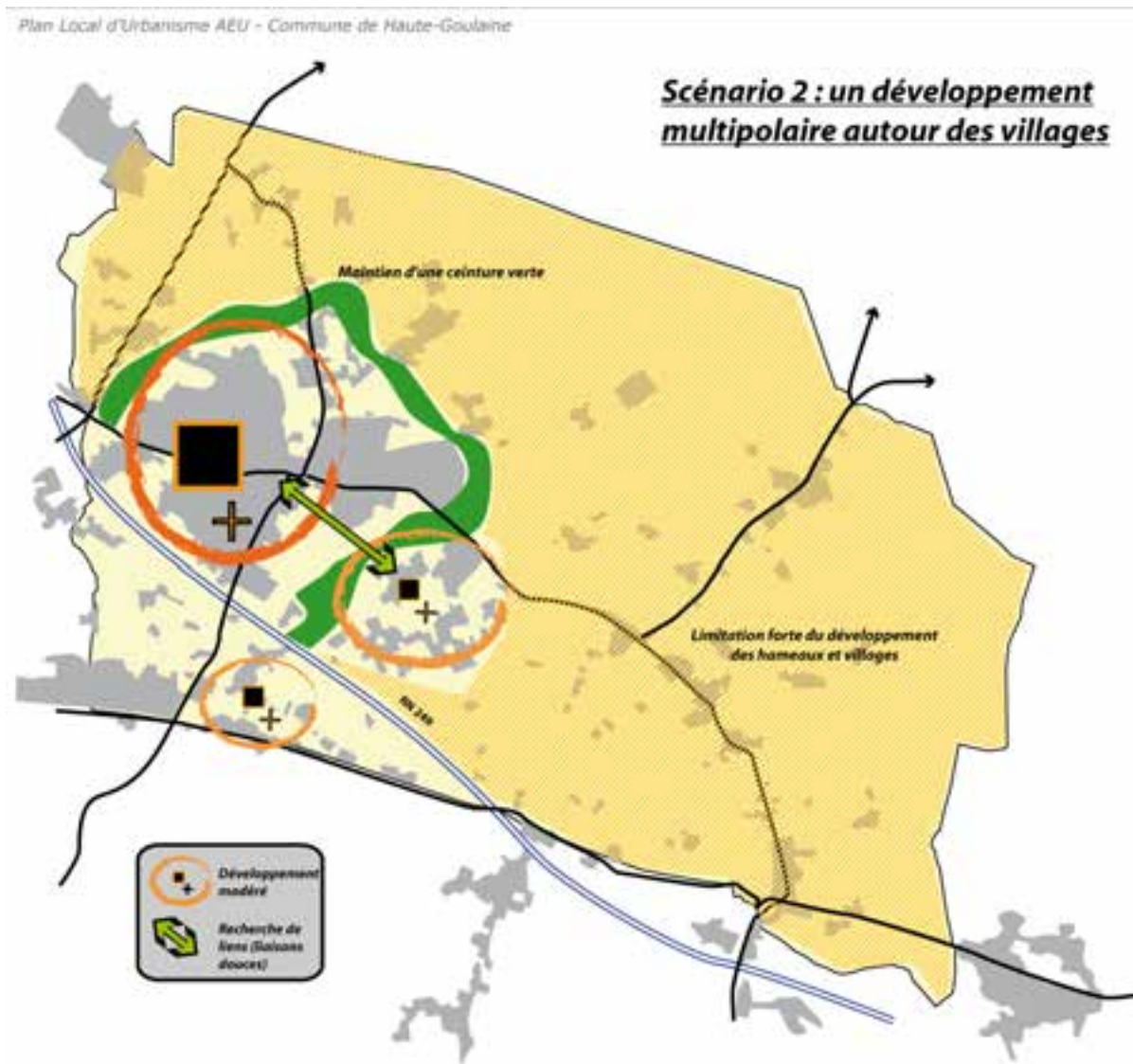
SCENARIO RETENU



Développement concentré sur la Surboisière et en comblement de la zone 2AU entre les villages de Saint-Martin / Patis/ Brosse + zone d'habitat à la Louée.

380 logements environ sur ces 3 secteurs (plus de 100% de la production en extension à l'horizon 2022).

SCENARIO ECARTE



Le choix pour le développement de Haute Goulaine s'est porté sur le scénario 1, « le renforcement de la centralité urbaine », plutôt que sur le scénario n°2, « le développement multipolaire ».

Ce choix résulte de l'analyse des effets des deux scénarios sur, notamment, les déplacements, la mixité sociale et des fonctions, la consommation d'espace, les réseaux. En effet, le scénario n°1 permet une moindre consommation d'espace en ce sens qu'il favorise l'intensification et la densification du centre-bourg. Il permet, en outre, de limiter les déplacements, par une concentration des lieux d'habitat et d'activités, dans et à proximité du centre-bourg, favorisant ainsi le développement des modes doux de déplacements.

	Scénario n°1 : renforcement de la centralité urbaine	Scénario n°2 : développement multipolaire
Conséquences sur les déplacements?	-Relative proximité entre réseau de TC et secteurs de développement - Proximité des secteurs de développement par rapport au pôle d'équipements, aux commerces, services... -Possibilité de mise en œuvre de liaisons douces vers le centre-bourg - Bouclage de l'Est et du Nord du bourg : délimitation d'une enveloppe urbaine cohérente : accès aisés par le prolongement de voies d'anciennes opérations - Voies de desserte principales existants à la Surboisière	-Éloignement entre les espaces de consommation, loisirs... et les opérations d'habitat. - Plus forte dépendance vis-à-vis de la voiture individuelle - Voies de desserte principales existantes reliant les villages entre eux
Conséquences en matière de mixité sociale et des fonctions, consommation d'espace	- Liens aisés vers les différentes fonctions urbaines du bourg de Haute Goulaine - Possibilités de densification (extension centre-bourg) - Limitation de la consommation d'espace et délimitation d'une enveloppe urbaine cohérente - Constitution d'un bourg faisant office de réelle polarité du territoire communal	- Scénario plus consommateur d'espace : secteur plus difficile à densifier (réseaux, caractère de villages) - Création d'une nouvelle centralité en dehors du bourg
Conséquences sur les réseaux?	-Extension des réseaux existants desservant la zone urbaine centrale - Capacité de la station d'épuration (SIVU HBG, Faubretière)	- Quelle capacité d'assainissement au niveau de la Louée et de la Chabossière?

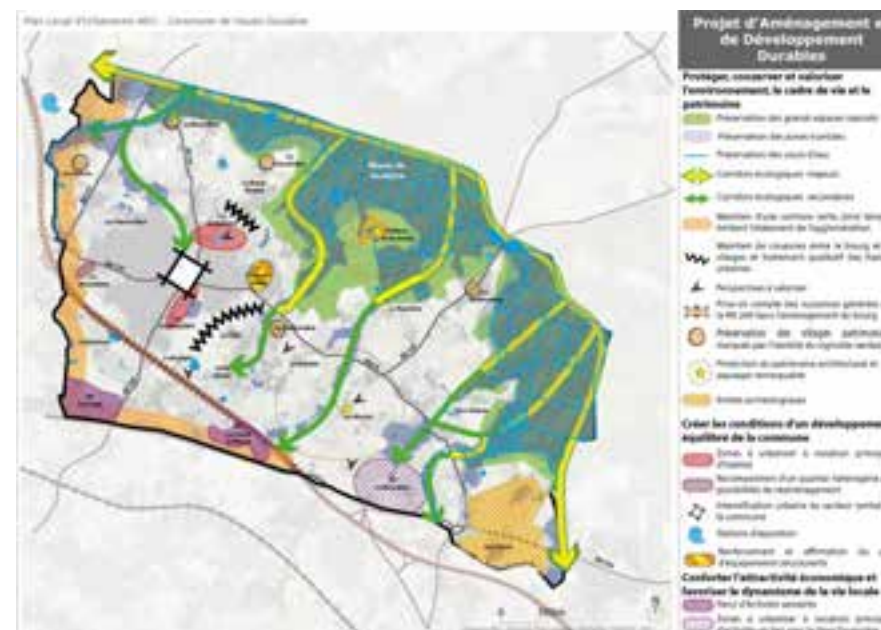
3. Les orientations du PADD et leur traduction réglementaire

La définition des enjeux liés au diagnostic et les travaux sur les scénarios ont permis de passer à la définition du Projet d'Aménagement et de Développement Durables. Les fondements du PADD s'appuient sur les enjeux qui se dégagent des éléments de diagnostic. Ils caractérisent la vision goulainaise du projet d'aménagement de la commune dans une perspective de développement durable.

Le PADD, dont les orientations générales ont été débattues en Conseil Municipal les 14 octobre 2011 et le 12 octobre 2012, s'articule ainsi autour de trois axes structurants :

- Axe 1. Protéger, conserver et valoriser l'environnement, le cadre de vie et le patrimoine
- Axe 2. Créer les conditions d'un développement équilibré de la commune
- Axe 3. Conforter l'attractivité économique et favoriser le dynamisme de la vie locale

Ces orientations sont reportées sur la carte de synthèse du PADD ci-dessous :



Chacun des 3 axes a été décliné en projets politiques d'aménagement de l'espace. Le projet de Plan Local d'Urbanisme de la commune de Haute-Goulaine a pour objectif clairement identifié de :

➤ **Axe 1. Protéger, conserver et valoriser l'environnement, le cadre de vie et le patrimoine**

La commune de Haute-Goulaine se caractérise par son cadre de vie de qualité mêlant à la fois espaces naturels et paysagers exceptionnels (marais et château de Goulaine, vignoble nantais), proximité de la capitale régionale et patrimoine architectural et urbain identitaire (nombreux villages et hameaux). Haute Goulaine demeure une commune au caractère rural affirmé où l'agriculture et la viticulture, activités traditionnelles vectrices de l'identité et des paysages de la commune, doivent pouvoir trouver leur place.

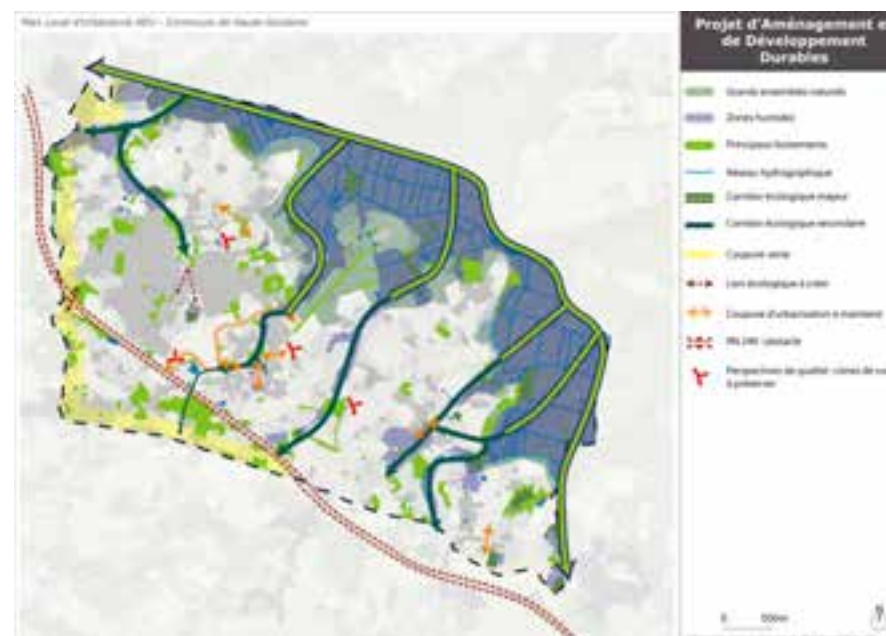
Afin de conserver son identité et d'affirmer les caractéristiques de son territoire, la commune de Haute-Goulaine souhaite capitaliser sur les atouts communaux en matière d'environnement, de patrimoine, de cadre de vie et de ruralité, aux portes même de l'agglomération nantaise, en valorisant son environnement naturel, agricole, viticole et paysager, et en poursuivant le réinvestissement et l'aménagement de la partie urbanisée de son territoire, limitant ainsi la consommation des espaces naturels et agricoles de la commune.

Les thématiques environnementale, paysagère et patrimoniale constituent le premier axe du Projet d'Aménagement et de Développement Durables du PLU de Haute Goulaine. Le projet goulainais s'articule en effet autour de la préservation des espaces naturels et agricoles qui concourent à la qualité de vie du territoire à travers les orientations suivantes.

→ Préserver et mettre en valeur le paysage et les espaces naturels

La trame verte et bleue ci-dessus est issue d'une première analyse élaborée à l'échelle du SCoT du Vignoble Nantais et retranscrite plus finement dans le PLU. De nouveaux corridors permettant de meilleures connexions entre les milieux naturels remarquables ont été créés par le PLU. Cette trame verte et bleue se constitue de plusieurs éléments.

D'une part, elle identifie les espaces naturels les plus remarquables du territoire et qu'il convient de protéger au nord et à l'est de la commune. Ainsi, les paysages et zones de marais, qui constituent des réservoirs de biodiversité, identitaires de la commune, sont protégés par un zonage naturel strict. Ils correspondent aux périmètres de protection de gestion ou d'inventaire (DTA, Natura 2000, ZNIEFF, ZICO...)



Ce zonage naturel strict (N) admet :

- les ouvrages d'infrastructure et de gestion et d'exploitation de la voirie, dès lors qu'ils sont nécessaires et directement liés au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif et qu'ils font l'objet d'un traitement paysager de qualité.
- Les aménagements, ouvrages et installations directement nécessaires à la gestion de la fréquentation du public tels que les cheminements piétons et les sanitaires.
- Les aménagements légers (y compris hydrauliques) nécessaires à l'exercice des activités agricoles, de pêche et cultures pastorales et forestières ne créant pas de surface de plancher.
- L'extension des constructions existantes sous réserve que cela n'entraîne pas la création de nouveaux logements et que le total autorisé des extensions soit limité à 10% de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU.
- Les annexes aux constructions existantes si elles ne conduisent pas à la création de nouveaux logements, ni ne représentent une surface supérieure à 10% de la surface de plancher existante de la construction principale à la date d'approbation du PLU.
- La reconstruction après sinistre des bâtiments existants, sans changement de destination, ni création de logement supplémentaire
- Les aménagements, ouvrages et installations directement nécessaires à la mise en valeur et à la gestion des boisements et du marais
- Les constructions, installations, aménagements et travaux liés à destination de services publics ou d'intérêt collectif, sous réserve de la bonne intégration du projet de son environnement.
- Les aires de stationnement ouvertes au public nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

D'autre part, la trame verte et bleue identifie les corridors écologiques entre les milieux naturels les plus remarquables. Le maintien de ces corridors permet de favoriser les déplacements des espèces animales et végétales entre les réservoirs de biodiversité. Ces corridors s'appuient le plus souvent sur le maillage bocager et le réseau hydrographique en lien avec les marais et les zones humides. Ainsi, sont protégées, dans le projet, l'ensemble des zones humides inventoriées, mais aussi les haies d'intérêt écologique (ou paysager). Deux types de corridors sont à distinguer :

- les corridors écologiques majeurs sont de la même manière que les réservoirs de biodiversité, protégés par un zonage naturel strict.
- les corridors écologiques secondaires qui prolongent les corridors écologiques majeurs. Ils sont eux aussi protégés par un zonage naturel strict excepté le corridor le plus à l'ouest de la commune protégé par un zonage agricole à enjeux environnementaux ou paysagers (An).

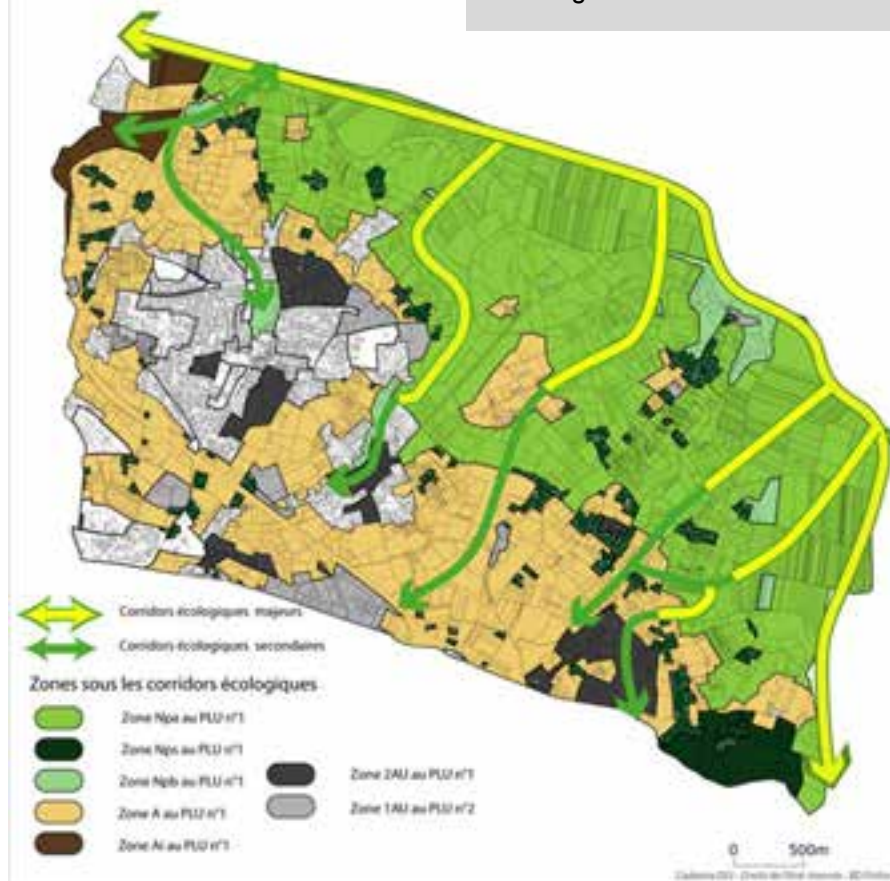
Le zonage agricole à enjeux environnementaux ou paysagers (An) admet :

- La réfection des bâtiments existants et l'extension limitée des bâtiments et installations existants et nécessaires à l'exercice d'activités agricoles uniquement.
- Les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou équipements collectifs, si ces derniers ne compromettent pas le caractère agricole ou viticole du secteur.
- Les éventuelles urbanisations situées dans les cônes de vue identifiés aux plans de zonage devront préserver la percée visuelle en direction de l'église ou des marais. Elles devront par ailleurs être réalisées dans le cadre d'une insertion paysagère forte intégrant plantations et morphologies bâties cohérentes avec les secteurs urbanisés qu'elles jouxtent.

La protection de ces corridors a nécessité des évolutions du zonage par rapport au PLU n°1 (voir les cartes page suivante du zonage des corridors au PLU n°1 et au PLU n°2). Ainsi :

- la zone 2AU qui se situait entre les groupements d'habitations de la Chabossière, du Patis, de Saint-Martin et de la Brosse constituait une partie d'un corridor identifié et a donc été modifiée en zone naturelle au PLU n°2.
- Des villages et hameaux à proximité ou dans les corridors écologiques, au sein desquels les comblements de dents creuses étaient autorisés au PLU n°1, n'autorisent plus que les évolutions du bâti existant via un zonage Ah2 ou Nh2 (indiqué p ou non) au PLU n°2.
- La zone 2AUe de la Braudière a été modifiée par rapport au PLU n°1 et une zone N stricte suivant le corridor écologique a été créée au PLU n°2.
- Les corridors au PLU n°1 se trouvaient essentiellement en zone agricole et ont été zonés N au PLU n°2.

Zonage des corridors au PLU n°1



Zonage des corridors au PLU n°2



Protéger les zones humides et les cours d'eau

Les zones humides ont été reportées aux documents graphiques. Elles sont protégées, dans leur intégrité spatiale et leurs fonctionnalités, à travers la formulation, inscrite dans les orientations générales du règlement : "Les remblaiements, affouillements, exhaussements de sols, dépôts de matériaux, assèchements, drainages et mises en eau y sont interdits sauf dans le cas où la mise en œuvre du projet conduit, sans alternative possible avérée, à la destruction d'une zone humide. Dans ce cas, les mesures compensatoires devront

correspondre au moins au double de la surface détruite, de préférence près du projet..."

Par ailleurs, le projet a véritablement été défini au regard des zones humides puisque plus de 99% des 610,8 hectares de zones humides inventoriées se trouvent en zone agricole ou naturelle (92,2% en zone naturelle, près de 5% en zone An et 2,1% en zone agricole).

Zones	Surface de ZH (en ha)	Part communale
1AU	0,18	0,0%
2AU	1,14	0,2%
U	2,11	0,3%
A	9,84	1,6%
An	28,77	4,7%
Ah1	-	-
Ah2	0,69	0,1%
Ah2p	0,06	0,0%
Nh2	0,09	0,0%
Nh2p	-	-
N	562,89	92,8%
NL	0,69	0,1%
Total dans commune	606,46	100%

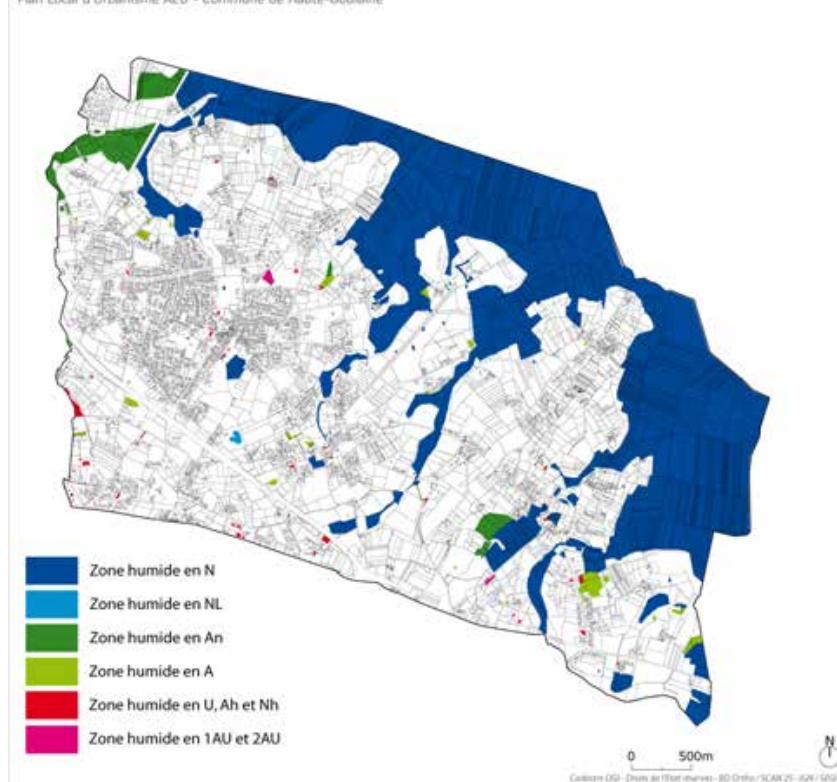
Enfin, les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) réalisées pour les secteurs de projet ont pris en considération les zones humides. Ainsi, l'aménagement envisagé pour les zones de la Guilbaudière et de la Surboisière tient compte des zones humides identifiées : par exemple, inscription d'un principe de liaison douce pouvant traverser les zones humides, mais pas de desserte automobile.

■ Protéger les haies et les boisements d'intérêt écologique ou paysager

Afin de protéger le maillage bocager constitutif de la trame verte et bleue notamment, mais aussi, afin de préserver de manière plus ponctuelle la nature ordinaire, aussi bien dans le tissu urbain qu'en campagne, ont été inventoriés et identifiés au plan de zonage :

- les haies et boisements d'intérêt au titre de l'article L.123-1-5-7 du Code de l'urbanisme. Cela représente 14,9 km de haies et 8,4 hectares de boisements. Ces éléments sont protégés règlementairement à travers la formulation, inscrite dans les orientations générales du règlement et dans toutes les zones, suivante :
 "Les arbres remarquables, les haies et alignements d'arbres et les jardins identifiés au titre de la loi Paysage (article L 123-1-5 7° du Code de l'urbanisme) et figurant sur les documents graphiques, doivent être préservés, en dehors des cas prévus dans les dispositions générales du présent règlement. Les travaux ayant pour effet de détruire ou de porter atteinte à un de ces éléments paysagers doivent faire l'objet d'une autorisation d'urbanisme. Cette dernière pourra être refusée ou soumise à des conditions particulières si les travaux sont de nature à leur porter atteinte de manière irréversible. En cas d'arrachage, en tant que mesure compensatoire, il pourra être imposé à ce qu'une haie soit replantée dans les mêmes proportions que celle détruite. Une dérogation à l'obligation de replantation pourra être obtenue lorsque le projet est nécessaire à la création d'un accès."
- S'agissant des boisements denses et/ou d'intérêt paysager ou écologique plus fort, ils ont été protégés par un classement en EBC. Ils représentent, au total, 86,6 hectares au PLU n°2 soit environ 38 hectares de plus qu'au PLU n°1.

Plan Local d'Urbanisme AEU - Commune de Haute-Goulaine



- **Préserver une coupure verte en limite Ouest et Sud-Ouest du territoire communal**

Par ailleurs, le développement de l'ensemble des villages et hameaux compris dans cette coupure a été limité à l'aide d'un zonage Ah2, n'autorisant que l'évolution des constructions existantes et les annexes. Aucune nouvelle construction principale à destination d'habitat ne pourra être édifiée dans ces villages ou hameaux. Ainsi, par rapport au POS, cela réduit la constructibilité de deux villages et hameaux :

- **Maintenir des coupures entre le bourg et les villages en intégrant la protection et la valorisation des espaces et paysages viticoles**

- le Pâtis et Saint-Martin,
- Saint-Martin et la Brosse,
- La Brosse et la Chabossière,
- Le bourg et le Pâtis,
- Le bourg et La Boulaie,
- Le bourg et la Basse-Rivière.

Au-delà des éléments de patrimoine remarquables (site inscrit des marais de Goulaine), Château de Goulaine et Villa des Montys protégés au titre des monuments historiques, la commune recense des villages qui bénéficient d'une organisation du bâti et des constructions de qualité caractéristiques du vignoble nantais. Ces villages patrimoniaux font l'objet d'un zonage spécifique (UCp, Ah2p ou Nh2p) permettant leur préservation, leur conservation et des possibilités de renouvellement en harmonie avec le patrimoine bâti existant et l'architecture locale.

- les fronts bâtis identitaires de la place de l'église et de la rue du Château,
- des ensembles ou des propriétés (bâti et parc attenant),
- des éléments isolés,
- le petit patrimoine (murs et calvaires).

Une annexe spécifique décrit les caractéristiques principales des éléments identifiés. Par ailleurs, le règlement apporte les précisions des effets de leur protection via l'identification aux documents graphiques :

“Les extensions, l'aménagement ou la démolition de certains éléments de « patrimoine bâti » faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L. 123-1-5 7° du code de l'urbanisme figurant aux documents graphiques du règlement, dès lors qu'ils ne portent pas atteinte à la valeur de ce patrimoine ou qu'ils sont rendus nécessaires pour assurer la sécurité des usagers, la salubrité des locaux, ou encore la mise en valeur de l'ensemble du terrain d'assiette.

Les éléments de patrimoine bâti identifiés au titre de l'article L 123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme sont soumis à autorisation préalable (permis de démolir) dès lors que leur démolition serait projetée.

Les nouvelles constructions et les extensions de constructions existantes situées au sein des fronts bâtis à préserver au titre de l'article L 123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme devront préserver les principales caractéristiques du front en question.”

Le patrimoine bâti d'intérêt anciennement agricole au sein de la zone agricole pouvant changer de destination a fait l'objet d'un travail minutieux de repérage. En effet, l'article L. 123.3.1 du code de l'urbanisme permet au règlement du PLU d'identifier dans la zone agricole (A), « les bâtiments agricoles qui, en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial, peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'exploitation agricole ».

Deux cas de figure ont été identifiés sur la commune :

- Les bâtiments repérés aux documents graphiques qui se situent dans les villages (Ah et Nh) mais hors périmètres de réciprocité.

L'objectif est ici de viser l'ensemble des bâtiments d'intérêt dont le changement de destination à usage d'habitation sera rendu possible dès lors qu'ils ne nuisent pas à l'activité viticole et agricole située en frange.

- Les bâtiments repérés aux documents graphiques qui se situent dans les périmètres de réciprocité.

Le changement de destination est alors envisageable seulement en lien avec le site d'activité agricole existant (gîtes, logements de fonction, salle d'accueil, etc...).

Le critère concernant l'intérêt architectural ou patrimonial tient compte de :

- la qualité de construction : bâtiments en pierres ou présence de détails architecturaux (piliers, linteaux de pierre ou de bois, etc.).
- de son état de conservation : les bâtiments en ruines ne sont pas retenus
- de la cohérence architecturale pour les ensembles de constructions : bâtiments en U, donnant sur cours, continuité bâtie préexistante.

Une annexe spécifique décrit les caractéristiques principales des éléments identifiés.



Exemple de changement de destination d'un bâtiment agricole à la Bigotière

Enfin, les principaux cônes de vue ont été identifiés au titre de la Loi Paysage (article L. 123-1-5-7 du Code de l'urbanisme). Ceux-ci devront donc être préservés. "Les éventuelles urbanisations situées dans les cônes de vue identifiés aux plans de zonage devront préserver la percée visuelle en direction de l'église et/ou des marais. Elles devront par ailleurs être réalisées dans le cadre d'une insertion paysagère forte intégrant plantations et morphologies bâties cohérentes avec les secteurs urbanisés qu'elles jouxtent."

→ Organiser le développement pour minimiser l'exposition aux risques et limiter les nuisances au quotidien

La commune est soumise à plusieurs types de risques naturels et technologiques : Plan de Prévention des Risques Inondation Loire Amont, risque sismique modéré, risque retrait-gonflement des argiles et risque technologique lié au transport de matières dangereuses. Le PADD de Haute Goulaine vise à minimiser l'exposition des populations face à ces risques en maîtrisant l'urbanisation dans ces secteurs et à améliorer l'information préventive. La zone concernée par le PPRI a été zonée naturelle stricte.

Par ailleurs, les principales nuisances constatées sur Haute Goulaine sont liées au bruit et à la sécurité, en lien avec les principaux axes de transports. De la même manière, le projet vise à limiter l'exposition de la population à ces nuisances en créant les aménagements nécessaires (réductions de vitesses sur les voies traversant des zones urbaines, travail sur l'exposition des bâtiments de manière à limiter les nuisances sonores, espaces tampons entre activités à fortes nuisances et habitat...).

Ainsi, le règlement précise que :

- **le long de la RN 249**, les constructions ou installations à vocation d'habitat devront présenter un recul de 100 mètres minimum par rapport à l'axe de la voie et les constructions ou installations à vocation d'activités devront quant à elles présenter un recul de 50 mètres minimum.
- **le long des routes départementales**, en dehors des secteurs situés en agglomération, les nouvelles constructions ainsi que leurs annexes et

extensions devront respecter une marge de recul minimale de 25 mètres par rapport à l'axe de la voie.

Pour les constructions déjà implantées dans la marge de recul, les extensions limitées et les annexes sont autorisées sous réserve que leur implantation ne réduise pas le recul du ou des bâtiment(s) existant(s).

Les changements de destination de bâtiments implantés dans la marge de recul sont interdits.

Ce recul peut être réduit à 7 mètres par rapport au bord de la chaussée de la route départementale lorsque le projet est nécessaire à l'exploitation et à la gestion de la voirie et des réseaux situés dans le domaine public départemental.

Enfin, les secteurs situés au voisinage des infrastructures de transports terrestres, dans lesquels des prescriptions d'isolement acoustique ont été édictées sont reportés aux documents graphiques.

→ Veiller à l'utilisation économe des ressources

Les ressources que sont le sol, l'eau, l'air et l'objectif de sobriété énergétique sont indispensables aux équilibres de vie du milieu humain, animal et végétal. La disponibilité à long terme de ces ressources est aujourd'hui en partie menacée. Bien qu'il s'agisse là d'enjeux globaux, il revient à chaque collectivité locale d'utiliser ces ressources de manière économe. Les actions que le Projet d'Aménagement et de Développement Durables de Haute Goulaine développe dans ce sens sont les suivantes : promouvoir la sobriété énergétique et le recours aux énergies renouvelables pour de la production décentralisée, préserver et valoriser la ressource en eau, limiter la consommation d'espaces agricoles et naturels en tant que ressource nécessaire aux équilibres locaux.

➤ **Axe 2. Créer les conditions d'un développement équilibré de la commune**

Haute Goulaine connaît une croissance continue depuis les années 1960. En lien avec la qualité exceptionnelle du cadre de vie qu'elle propose et sa situation privilégiée vis-à-vis de l'agglomération nantaise, le projet de la commune de Haute Goulaine vise à encadrer et maîtriser ce développement. La demande en logements et la pression sur le foncier des communes de la deuxième couronne nantaise induisent une réponse nécessairement adaptée à ce contexte spécifique et intégrant à la fois une recherche de densification de son tissu et la modération de la consommation d'espace.

➔ **Maîtriser le rythme de développement de la commune**

Le projet vise un développement raisonné du territoire de Haute Goulaine :

- S'appuyant sur une analyse préalable de la capacité d'accueil du territoire communal
- Identifiant les potentiels de renouvellement urbain
- S'inscrivant dans le cadre défini par les documents d'ordre supérieur

S'appuyant sur une analyse préalable de la capacité d'accueil du territoire communal, sur un travail d'identification des potentiels de renouvellement urbain, sur une analyse comparative des avantages et inconvénients de différents scénarios d'aménagement et s'inscrivant dans le cadre défini par les documents d'ordre supérieur que sont le Schéma de Cohérence Territoriale et le Programme Local de l'Habitat, un **objectif maximal d'une quarantaine de logements par an, soit 400 logements maximum sur 10 ans**, a été fixé. Le projet respecte ainsi l'objectif de maintien du rôle de polarité locale à l'identité rurale préservée joué par la commune.

Cet objectif intègre la production de logements locatifs sociaux, de logements en accession sociale à la propriété et de logements adaptés à des publics spécifiques (jeunes ménages, personnes âgées, à mobilité réduite).

Un échancier d'ouverture à l'urbanisation est intégré au document des orientations d'aménagement et de programmation. Il indique, d'une part, le potentiel total de logements prévu dans le projet goulainais à horizon 2024, soit sur la durée de vie du PLU estimée à 10 ans et, d'autre part, les échéances

d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser permettant de maîtriser au mieux les opérations d'aménagement et le développement communal.

Secteur	Nombre de logements envisagés	Nb logements locatifs sociaux (LLS) et accession sociale à la propriété	Échéances prévisionnelles
Dents creuses centre-bourg et villages	32 logements		Sur la durée de vie du PLU, estimée à 10 ans
Opérations de renouvellement urbain en centre-bourg (Yolande de Goulaine / Chataigneraie / Presbytère)	38 logements	13	Au cours et au-delà de la durée de vie du PLU
Croix Chabineau	20 logements	20	Court terme
Rue de la Blandellerie	12 logements	12	Moyen terme
TOTAL RENOUVELLEMENT URBAIN	102 logements environ dont 45 logements sociaux (LLS + accession sociale à la propriété)		
Zones ouvertes à l'urbanisation :			
La Guilbaudière	125 logements	40	Moyen – Long terme
La Surboisière	140 logements	42	Court – Moyen – Long Terme
La Bourrelière	13 logements	4	Court terme
TOTAL EXTENSIONS	278 logements environ dont 86 logements sociaux (LLS + accession sociale à la propriété)		
Environ 380 logements potentiels, dont 131 logements sociaux (LLS + accession sociale à la propriété) soit plus de 34%			
TOTAL			

→ Conforter le bourg dans son rôle de centralité

- Favoriser le principe de renouvellement de la ville sur elle-même et créer un gradient de densité dans l'aménagement du territoire goulainais

Une différenciation entre les espaces à caractère central et les espaces « périphériques » du centre bourg a été marquée. Les espaces les plus centraux ont en effet vocation à recevoir une urbanisation plus dense où les opérations de type programme immobilier « Les Jardins de Golène » (2010 – 2013) doivent trouver leur place.

Des secteurs de renouvellement urbain dans le centre-bourg, sur lesquels des densités élevées ont été appliquées (entre 40 et 100 logements à l'hectare selon les secteurs), ont ainsi été identifiés dans l'échéancier.



Parallèlement, en extension de l'enveloppe urbanisée, un équilibre doit être recherché entre limitation de la consommation d'espace, intégration paysagère et adaptation de l'offre de logements à l'ensemble de la demande exprimée sur le territoire. Ainsi, des densités de l'ordre de 14 logements à l'hectare sont fixées pour ces secteurs de projet en extension.



Au global, conformément aux objectifs fixés dans le SCoT du Vignoble Nantais (objectif moyen de l'ordre de 16 logements à l'hectare), le projet goulainais atteint, tous secteurs de développement confondus, une moyenne de près de 17 logements à l'hectare.

- Identifier les potentiels de mutabilité du bourg et appréhender leurs évolutions

Une étude spécifique relative à la mutabilité des îlots constituant le centre-bourg de Haute Goulaine a été menée par la commune. Cette étude a permis de mettre en exergue les potentiels inhérents à chacun de ces îlots, à la fois en terme de densification de l'habitat, et en terme « d'élargissement de l'espace public » par exemple.

Les orientations d'aménagement et de programmation définissent les principes d'aménagement de ces secteurs, fondamentaux dans le projet de développement du bourg de Haute Goulaine à moyen terme.

Le projet goulainais identifie également les secteurs de développement centraux à plus long terme. Au nombre de 3, ces secteurs mutables sur le long terme ont été identifiés au titre de l'article L. 123-2 a du Code de l'urbanisme (Ilot des

Forges, Épinettes/Place de l'Eglise, La Cohue). Cet outil permet d'interdire pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, toutes constructions nouvelles, extensions et annexes ; les travaux ayant pour objet l'adaptation et la réfection demeurent toutefois autorisés. Il n'est pas fixé d'objectif de logements à réaliser car ce potentiel est envisagé sur le long terme voire post-PLU. Ces secteurs permettent d'identifier le développement futur de la commune, à savoir en plein cœur du centre-bourg. Ainsi, ces secteurs en attente de projet permettront de réorganiser et de densifier le centre-bourg.



■ Limiter le développement des villages et des hameaux

Une étude particulière a été menée sur le fonctionnement des différents villages et hameaux de la commune afin d'estimer la capacité d'évolution de chacun de ces secteurs. Cette étude permet d'aboutir au découpage suivant :

Afin d'aboutir à la définition du zonage des différents villages / hameaux / habitat isolé, cette analyse a été recoupée aux orientations fixées par le PADD en matière de :

- Maîtrise du rythme de développement de la commune
- Intensification du centre-bourg
- Limitation de la consommation d'espace
- Préservation des corridors écologiques et limitation des impacts d'une éventuelle urbanisation sur les espaces naturels remarquables
- Préservation d'une bande de 200m en limite de l'agglomération nantaise
- Organisation du développement pour minimiser l'exposition aux risques et nuisances

Ainsi, l'ensemble des villages et groupements d'habitations, ne sera pas systématiquement zoné de la même manière. En effet, le zonage tient compte des enjeux de contexte de chacune des entités bâties.

Les différentes zones sont les suivantes :

UC : Ce zonage correspond aux villages de la Basse Rivière, La Chabôssière (indiqué « p » en raison de son caractère patrimonial), Le Pâtis, Saint-Martin et La Brosse et la rue des Moulins (secteur de la Louée). Ils sont zonés ainsi en raison de leur localisation en entrée de ville et/ou de leur importance. Les comblements de dents creuses sont autorisés, mais les constructions en second rideau sont fortement limitées par une règle d'implantation stricte (toute construction nouvelle doit être implantée dans une bande comprise entre 5 et 20 mètres mesurée depuis l'alignement aux voies publiques). Par ailleurs, les évolutions du bâti existant sont admises sans limite (on ne parle pas d'extension mesurée).

Ah : zone agricole où sont implantés des groupements d'habitation dans les villages ou hameaux existants. Le secteur Ah est divisé entre :

- Ah1 : de la même manière qu'en zone UC, les comblements de dents creuses sont autorisés, mais les constructions en second rideau sont fortement limitées par une règle d'implantation stricte (toute construction nouvelle doit être implantée dans une bande comprise entre 5 et 20 mètres mesurée depuis l'alignement aux voies publiques). Par ailleurs, tout comme en zone UC, les évolutions du bâti existant sont admises sans limite (on ne parle pas d'extension mesurée).
- Ah2 : secteurs d'habitat dispersé en zone agricole où en règle générale la création de nouveaux logements est interdite. Seule l'évolution du tissu existant est autorisée et doit se faire de manière limitée (30% de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU du bâtiment concerné par l'extension).
- Ah2p : secteurs d'habitat dispersé en zone agricole dont le caractère patrimonial est prononcé (patrimoine architectural, organisation villageoise traditionnelle du vignoble...). L'article 11 (aspect extérieur des constructions) est renforcé afin de préserver le caractère patrimonial du village : encadrement plus strict des travaux sur les constructions existantes.

Nh : zone naturelle où sont implantés des groupements d'habitation dans les villages ou hameaux existants. La zone Nh comprend :

- Nh2 : même caractéristiques qu'en Ah2.
- Nh2p : même caractéristiques qu'en Ah2p.

Dans tous les cas et en lien notamment avec la volonté de renforcement du bourg, le développement des villages et hameaux, éloignés du centre-bourg pour la plupart, est relativement limité et, en tout état de cause, réduit par rapport au PLU n°1. Seules les zones en orange et en bleu sur la carte page précédente autorisent des constructions nouvelles en comblement de dents creuses.

Au total, le PLU n°1 permettait au maximum la réalisation de 40 logements dans les villages et hameaux tandis que le PLU n°2 ne permettrait lui que 16 logements au maximum (coefficient de rétention de 50%). Cette diminution est liée au :

- **Durcissement des règles d'implantation limitant les constructions en second rideau**, aussi bien en zone UC qu'Ah1. Les entités bâties concernées sont celles pour lesquelles, dans le tableau ci-contre, le chiffre dans la colonne « nombre de logement potentiels au PLU n°2 » est rouge.

En outre, certaines parties de certains de ces villages et hameaux, impactés par le recul de 25 mètres obligatoire par rapport aux départementales, ont été zonées Ah2 ou Nh2. C'est le cas de la Louée en longeant la RD 149, de la partie nord de la Mocquetière ou encore d'une partie de Le Vasier et de la Poterie.

- **Passage de certaines entités bâties zonées UC ou Nh1 au PLU n°1 (autorisant donc le comblement des dents creuses) en zones Ah2 ou Nh2 au PLU n°2** (n'autorisant que les évolutions du bâti existant). Les entités bâties concernées sont celles pour lesquelles, dans le tableau ci-contre, le chiffre dans la colonne « nombre de logements potentiels au PLU n°2 » est bleu. Il s'agit de :

- La Carillonière-Le Préneau-La Hauteure, zonés ainsi en raison de leur proximité à un corridor écologique, de leur inscription au sein du site inscrit « marais de Goulaine », du passage de la RD74 et de leur éloignement par rapport au bourg,

		Zonage		Nb de logements potentiels	
		Au PLU n°1	Au PLU n°2	Au PLU n°1	Au PLU n°2
Rue des Moulins	groupement d'habitations	UC	Ah1 et Ah2	1	2
La Mocquetière	groupement d'habitations	Nh1	Ah1 et Ah2	4	3
La Carillonière - Le Préneau - La Hauteure	groupement d'habitations	Nh1	Ah2	5	0
La Chabossière	groupement d'habitations	UC	UCp	7	3
Le Pâtis	groupement d'habitations	UC	UC	8	4
La Brosse et la Rabièrre	groupement d'habitations	UC	UC	10	5
La Boulaie	hameau	Nh2	Ah2	0	0
La Haigronnière	hameau	Nh1	Ah2	3	0
Les Cléons	hameau	Nh1	Ah2	0	0
Le Réaud	hameau	Nh2	Ah2	0	0
Le Cartron	hameau	Nh1	Ah2p	0	0
La Gâche	hameau	Nh1 et Nh2	Nh2 et A	4	0
Le Plessis Renard	hameau	Nh1	Nh2	1	0
La Haudinière	hameau	Nh2	Nh2p	0	0
Le Vasier - La Poterie	village	Nh1	Ah1 et Ah2	8	4
L'île Chaland	village	UC	Ah2	5	0
La Bonnaudière	village	Nh1	Ah2p	3	0
La Tuilerie	village	Nh1	Nh2	1	0
La Verdonnière	village	Nh1	Nh2p	4	0
La Basse Rivière - Le Pâtis Forestier	village	UC	UC	5	3
Saint-Martin-la-Sensive	village	UC	UC	12	8
				81	32

- La Haigronnière, zonée ainsi en raison de sa proximité avec la bande de 200 mètres en limite de l'agglomération nantaise, de la présence de la RD115 et de la proximité de sièges d'exploitation,
- La Gâche, zonée ainsi en raison de sa localisation en frange de l'espace naturel sensible que sont les marais et de son inscription au sein du site inscrit « Marais de Goulaine » et Natura 2000,
- Le Plessis Renard, zoné ainsi en raison de sa localisation au cœur de l'espace naturel sensible que sont les marais et de son inscription au sein du site inscrit « Marais de Goulaine » et Natura 2000,
- L'île Chaland, zonée ainsi en raison de sa localisation dans la bande de 200 mètres en limite de l'agglomération nantaise,
- La Bonodièrre, zonée ainsi en raison de la proximité à un corridor écologique, de la proximité au site Natura 2000, de son inscription au sein du site inscrit « marais de Goulaine », du passage de la RD74 et de la proximité de sièges d'exploitation,

- ▶ La Tuilerie, zonée ainsi en raison de la proximité à un corridor écologique, de la proximité au site Natura 2000, de son inscription au sein du site inscrit « marais de Goulaine »,
- ▶ La Verdonnière, zonée ainsi en raison de la proximité à un corridor écologique et de son inscription au sein du site inscrit « marais de Goulaine ».

■ **Permettre l'extension mesurée du centre-bourg et en la limitant sur l'espace rural**

Le PLU prévoit de créer des conditions permettant de mutualiser :

- le potentiel de renouvellement urbain (70 logements)
 - la densification du centre bourg (16 logements potentiels en appliquant un coefficient de rétention de l'ordre de 50%)
 - la densification de certains villages et hameaux (16 logements au total en appliquant un coefficient de rétention de l'ordre de 50%),
- ➔ soit au total, un potentiel de 102 logements.

Selon les objectifs définis dans le SCoT du Vignoble Nantais, à Haute-Goulaine, l'objectif est de 400 logements environ sur une période de 10 ans, compte-tenu des opérations déjà engagées.

Ainsi, la prévision de zones « à urbaniser » en continuité de l'urbanisation existante, apparaît néanmoins nécessaire pour la réalisation d'environ 300 logements.

En lien avec les objectifs de densité retenus et les objectifs en matière de production de logements affichés, les besoins en matière de zones à urbaniser en extension sont estimés à 20 hectares (= > 300 logements à produire en extension avec une densité de 14 logements à l'hectare). Cela correspond à peu près aux 3 zones à urbaniser en extension de l'enveloppe urbaine du bourg définies dans le PLU n°2 : La Bourrelière, La Guilbaudière et La Surboisière.

Ceci permet à la commune de réaffirmer sa volonté de maîtrise de la consommation foncière vis-à-vis de l'extension urbaine et d'éviter les risques de mitage. En effet, les zones à urbaniser à vocation habitat entre le PLU n°1 et le PLU n°2 ont été largement réduites. La commune a diminué de 22,5 hectares les zones en extension à vocation habitat entre le PLU n°1 et le PLU n°2 (ne sont comptabilisées ici que les zones à urbaniser non urbanisées).

D'une part, les dimensions des 3 zones à vocation habitat au PLU n°2, qui existaient déjà au PLU n°1, ont toutes été réduites (-8,9 ha au total).

- La zone de la Bourrelière a été réduite de 1,2 ha
- La zone de la Surboisière a été réduite de 5,09 ha
- La zone de la Guilbaudière a été réduite de 2,57 ha

D'autre part, si les zones à urbaniser qui ont été urbanisées entre temps sont devenues des zones urbaines, d'autres qui ne l'ont pas été sont retournées à la nature ou à l'agriculture (-13,6 ha au total). C'est le cas de :

- La zone 2AU, d'une superficie de 11,7 ha, située dans le corridor écologique entre les entités bâties que sont La Chabossière, Saint-Martin, Le Pâtis et la Brosse,
- La zone 2AU, d'une superficie de 1,9 ha, située au nord du groupement d'habitations du Préneau-La Hauteure et située dans le site inscrit « Marais de Goulaine »

Le PLU en définissant une vingtaine d'hectares pour le développement de nouveaux quartiers à long terme sur deux sites principaux (Guilbaudière et Surboisière) tend vers une réduction importante du rythme de la consommation d'espaces agricoles et naturels au cours des années à venir. Il est à noter que les surfaces dédiées au développement urbain seront aménagées en des temps distincts et en plusieurs phases pouvant dépasser l'échéance du PLU, les enveloppes définies constituant des surfaces adaptées aux objectifs maximaux de production de logements.

Par ailleurs, en privilégiant le renouvellement urbain et en augmentant les densités projetées, **la commune réduit fortement la consommation d'espace agricole et naturel par logement (2014-2024) par rapport à la période passée (1999-2009), comme l'indiquent les tableaux page suivante.**

Consommation d'espace passée : période 1999-2009	Espace consommé total (hectares)	Espace consommé sur des terres agricoles (hectares)	Nombre de logements créés entre 1999 et 2009 (ensemble de la commune)	Surface moyenne de terrain consommée par nouveau logement (m²)	Surface moyenne de terres agricoles consommée par logement nouveau (m²)
Renouvellement urbain en centre-bourg	3,5	0	350	1 040	945
Extension du bourg	16	16			
Villages	17	17			
TOTAL HABITAT	36,5	33			

Consommation d'espace projetée : période 2014-2024	Espace consommé total (hectares)	Espace consommé sur des terres agricoles (hectares)	Nombre de logements créés entre 2014 et 2024 (ensemble de la commune)	Surface moyenne de terrain consommée par nouveau logement (m²)	Surface moyenne de terres agricoles consommée par logement nouveau (m²)
Renouvellement urbain en centre-bourg	2	0	380	680	580
Extension du bourg	22	20			
Villages	1 à 2 *	1 à 2 *			
TOTAL HABITAT	26	22			

* Consommation estimée au regard du nombre de logements potentiels (16 logements)

Données clés :

- Le projet prévoit plus de logements pour moins d'espace consommé.
- La consommation dans les villages et hameaux est fortement réduite.
- Le projet réduit d'un tiers la consommation d'espace agricole par rapport à la période passée: **3 hectares étaient consommés en moyenne par an sur la période passée contre 2 ha en moyenne par an sur la période à venir**. Au total, cela représente une réduction de 11 hectares.
- Chaque logement consommera en moyenne 365 m² d'espaces agricoles en moins.
- Chaque logement consommera 680 m² en moyenne. Le SCoT préconise une consommation foncière de 700 m² par logement.

→ Développer un habitat diversifié et adapté aux besoins des goulainais

- **Assurer une offre suffisante de logements aidés en vue d'atteindre les objectifs de mixité sociale et intergénérationnelle**

Haute Goulaine étant une commune de plus de 3 500 habitants située dans une agglomération de plus de 50 000 habitants, elle est soumise aux dispositions de l'article 55 de la loi Solidarité et Renouvellement Urbains (SRU). De plus, elle se voit également soumise à la loi Duflot, promulguée le 18 janvier 2013, qui renforce les dispositions de la loi SRU en relevant l'objectif de logement social de 20 à 25%.

Ainsi, 25% de son parc de résidences principales doit se composer de logements sociaux. Les logements sociaux comptabilisés par la loi SRU et la loi Duflot sont les suivants : les logements HLM, les logements des personnes publiques particulières (communes ...) les logements privés conventionnés (c'est à dire attribués sous condition de ressources et avec un loyer plafonné). Sont également pris en compte les logements-foyers et les places de centre d'hébergement et de réinsertion sociale (CHRS) à raison de 3 places pour un logement.

D'après le porter à connaissance du Conseil Général, Haute Goulaine comptabilisait 98 logements sociaux en 2009, soit 5.2% des résidences principales, alors que 54% des ménages (soit 1 025 ménages) étaient éligibles aux critères de ressources pour accéder à un logement social.

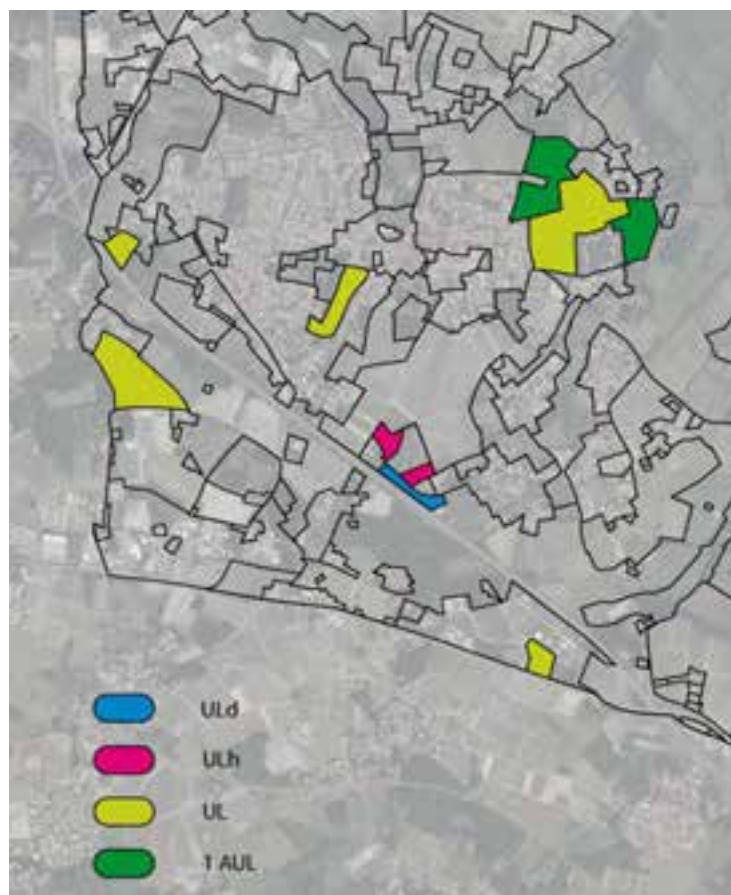
Afin de rattraper son retard, le projet communal prévoit la réalisation d'environ 130 logements sociaux (locatifs + accession sociale) répartis au sein des différentes opérations envisagées, soit environ 13 logements sociaux par an représentant plus d'1/3 de la production neuve. Sur les 34% de logements sociaux dans la production neuve totale, 25% au moins devront être des logements locatifs sociaux. La part de logements sociaux dans le parc de résidences principales pourrait ainsi être comprise, au bout de 10 ans, entre 8,5 et 9% (pour rappel : 5,2% en 2009). Le reste des logements sociaux produits sera en accession sociale à la propriété.

Secteur	Nombre de logements envisagés	Nb logements locatifs sociaux (LLS) et accession sociale à la propriété	Échéances prévisionnelles
Dents creuses centre-bourg et villages	32 logements		Sur la durée de vie du PLU, estimée à 10 ans
Opérations de renouvellement urbain en centre-bourg (Yolande de Goulaine / Chataigneraie / Presbytère)	38 logements	13	Au cours et au-delà de la durée de vie du PLU
Croix Chabineau	20 logements	20	Court terme
Rue de la Blandellerie	12 logements	12	Moyen terme
TOTAL RENOUVELLEMENT URBAIN	102 logements environ dont 45 logements sociaux (LLS + accession sociale à la propriété)		
Zones ouvertes à l'urbanisation :			
La Guilbaudière	125 logements	40	Moyen – Long terme
La Surboisière	140 logements	42	Court – Moyen – Long Terme
La Bourrelière	13 logements	4	Court terme
TOTAL EXTENSIONS	278 logements environ dont 86 logements sociaux (LLS + accession sociale à la propriété)		
Environ 380 logements potentiels, dont 131 logements sociaux (LLS + accession sociale à la propriété) soit plus de 34%			
TOTAL			

→ Prévoir l'offre en équipements liée au développement de l'urbanisation

▪ **Prévoir l'extension des équipements existants.**

Dans le cadre du renforcement du rôle du centre bourg, le PLU veillera à **conserver et conforter les équipements existants**. La capacité des équipements d'infrastructure sera un préalable nécessaire à l'accueil de nouveaux habitants.



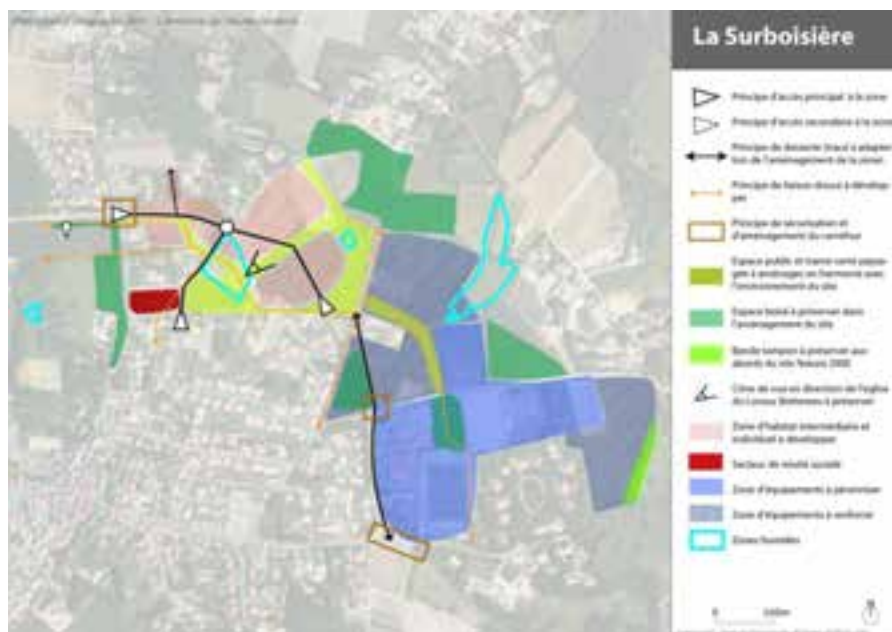
Un pôle d'équipements, structurant à l'échelle de la commune, est développé au Nord Est du bourg à la Croix des Tailles et à la Blandellerie. En fonction des besoins prévisibles en termes d'équipements publics (sportifs, techniques, scolaires si nécessaire...) une extension de la zone actuelle sera proposée.

- **Agir pour améliorer la desserte numérique sur le territoire communal (réseaux très haut débit, fibre optique, ...) avec une nécessaire prise en compte de cette problématique dans les projets d'aménagement (zones d'habitat et d'activités en particulier)**

Trouver des alternatives au tout automobile

- **Prévoir des liaisons cyclables et piétonnes au sein de l'existant et des opérations nouvelles**

Les futures opérations (à vocation d'habitat, d'activités ou d'équipements) devront veiller à intégrer des liaisons douces, favorisant l'ouverture de ces nouveaux ensembles bâtis sur les quartiers et pôles de commerces et de services environnants, et des déplacements de proximité sécurisés et écologiques. Des liaisons doivent ainsi être recherchées en direction du bourg mais également entre les quartiers et les différentes polarités du territoire : équipements sportifs, collège St Gabriel...



À ce titre, les orientations d'aménagement et de programmation réalisées définissent des principes de liaisons douces à développer reliant les futurs quartiers aux quartiers existants.

En outre, une orientation modes doux a été réalisée. L'objectif de cette OAP est de déterminer un schéma de modes doux pour les piétons et cyclistes à l'échelle communale. Les orientations prises permettent de mettre en cohérence et de renforcer la lisibilité du maillage pour favoriser les mobilités douces et aussi assurer à terme des aménagements de confort et sécuritaires. Cette OAP vient préciser que des études plus fines seront à réaliser dans le cadre d'un schéma directeur de modes doux (définissant un programme pluri annuel des travaux et de leur mise en œuvre).

Par ailleurs, de manière générale, une attention sera portée au fait que des stationnements destinés aux deux-roues non motorisés soient prévus en nombre suffisant dans tous les aménagements. Ainsi, le règlement précise :

Pour toute construction nouvelle, des places de stationnement couvertes et d'accès facile doivent être réalisées pour les deux roues non motorisés. Il est exigé :

- une surface minimale de 1,50 m² par logement pour les opérations de logements collectifs de plus de 4 logements. Dans tous les cas, l'espace créé ne pourra être inférieur à 9m².
- une surface minimale de 1.50 m² par tranche commencée de 100m² de surface de plancher à partir de 300m² de surface de plancher créée pour les constructions neuves à destination de commerce et bureaux. Dans tous les cas, l'espace créé ne pourra être inférieur à 9m².

Pour les services publics ou d'intérêt collectif, le nombre de places à réaliser est à estimer en fonction des mêmes critères que pour le stationnement des véhicules motorisés

➤ Axe 3. Conforter l'attractivité économique et favoriser le dynamisme de la vie locale

La dynamique que connaît Haute Goulaine doit s'appréhender à l'échelle locale, mais ne peut occulter l'attractivité exercée sur le territoire communal par l'agglomération nantaise.

➔ Garantir une activité agricole et viticole pérenne, en tant qu'activité économique majeure à Haute Goulaine

La commune souhaite préserver à très long terme des espaces agricoles et viticoles stratégiques (en sus de leur préservation au PLU en cours de révision qui ne pourra les préserver qu'à échéance 10 ans). Ce maintien de la vocation agricole ou viticole spécifique de certains secteurs se fera par la définition de prescriptions réglementaires spécifiques (Zone Agricole Protégée (ZAP)).

La ZAP permet de donner une visibilité importante au monde agricole sur leurs possibilités d'investissement à long terme sur des secteurs parfois situés à proximité du centre-bourg. Cet outil a pour objet d'ériger la « vocation agricole » d'un espace en « servitude d'utilité publique » (annexé au PLU) et donc de la soustraire aux aléas des fluctuations du droit des sols, inhérentes au mode même de production des SCoT, des PLU ou des cartes communales. La préservation des secteurs concernés par une ZAP doit se justifier par :

- La qualité de leur production
- Leur situation géographique

Dans le cas présent, l'initiative relève de la collectivité qui souhaite soustraire de la pression urbaine des espaces agricoles fragilisés (la définition d'un périmètre de ZAP pouvant également émaner de propositions du SCoT ou du Préfet).

Ces secteurs agricoles, pérennisés dans leur vocation, sont des secteurs identitaires de l'importance que représente l'activité agri-viticole à Haute Goulaine tant du point de vue économique, qu'environnemental ou paysager.

L'ensemble des secteurs de la ZAP a été zoné en zones An, A ou N.

En outre, le PLU devra veiller à la bonne fonctionnalité des exploitations agricoles en :

- Soumettant les changements de destination aux constructions ayant perdu leur vocation agricole et sans impact sur le fonctionnement des exploitations agricoles situées à proximité, en référence au diagnostic mené par la Chambre d'Agriculture et sous réserve de présenter un intérêt architectural.
- Observant la règle de réciprocité autour des bâtiments agricoles pérennes (article L.111-3 du Code Rural)

Afin de localiser précisément les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, un repérage a été effectué sur plan. Il fait suite à des observations de terrain croisées aux données du diagnostic agricole réalisé par la chambre d'agriculture repérant les bâtiments agricoles et viticoles ainsi que leurs éventuels périmètres de réciprocité.

Aussi, deux cas de figure se présentent :

- Les bâtiments repérés aux documents graphiques qui se situent dans les villages (Ah et Nh) mais hors périmètres de réciprocité. L'objectif est ici de viser l'ensemble des bâtiments d'intérêt dont le changement de destination à usage d'habitation sera rendu possible dès lors qu'ils ne nuisent pas à l'activité viticole et agricole située en frange.
- Les bâtiments repérés aux documents graphiques qui se situent dans les périmètres de réciprocité. Le changement de destination est alors envisageable seulement s'il est en lien avec le site d'activité agricole existant (gîtes, logements de fonction, salle d'accueil, etc...).

Le critère concernant l'intérêt architectural ou patrimonial tient compte de :

- la qualité de construction : bâtiments en pierres ou présence de détails architecturaux (piliers, linteaux de pierre ou de bois, etc.).
- de son état de conservation : les bâtiments en ruine ne sont pas retenus
- de la cohérence architecturale pour les ensembles de constructions : bâtiments en U, donnant sur cours, continuité bâtie préexistante.

Une annexe spécifique localise et caractérise les éléments identifiés, pouvant changer de destination.

→ Promouvoir une économie de proximité

■ **Conforter le tissu d'activités commerciales et artisanales en cœur de bourg**

Le maintien, et le développement, des activités commerciales et artisanales de proximité est une condition indispensable au renforcement du caractère urbain et du rôle de polarité locale du bourg de Haute Goulaine.

Les perspectives liées à la restructuration de certains îlots bâtis intégreront les réflexions de maintien et de renforcement de la diversité commerciale du bourg. Cette préservation du commerce doit être accompagnée de mesures permettant leur mise en valeur (itinéraires piétons, jalonnement, réorganisation du stationnement, traitement des espaces publics...)

■ **Accompagner le développement des activités du monde rural (agriculture, viticulture, maraîchage...) y compris les initiatives spécifiques (vente à la ferme, tourisme rural...)**

A ce titre, les zones agricoles rendent possible :

- les activités de loisirs ou éducatives liées directement à l'agriculture et les logements de fonction correspondants,
- la construction ou la transformation de bâtiments existants en établissement de loisirs ou éducatifs, se rapportant directement à l'agriculture et à l'information touristique en milieu rural,
- la réalisation de gîtes ruraux dans les bâtiments anciens ou représentant un intérêt architectural ou patrimonial et sous réserve de ne pas compromettre l'activité du secteur,

■ **Conforter le développement économique sur le territoire dans le cadre de la coopération intercommunale**

Fortement aujourd'hui d'une superficie de terrains à vocation d'activités de l'ordre de 45 hectares, répartis au sein de 2 Parcs d'Activités de La Lande Saint Martin et de la Louée, la commune entend maîtriser le développement des activités économiques nouvelles.

Compte tenu de la faible disponibilité des surfaces restantes dans les parcs d'activités existants et de la volonté de la commune d'éviter les problèmes de nuisances environnementales, l'objectif du PADD est de cadrer le développement des activités économiques nouvelles de la manière suivante :

- Au niveau de la zone de la Louée, en complément des activités existantes, orientation stricte vers des activités d'industrie et d'artisanat, hormis le front sur voie qui pourra également accueillir des activités commerciales sous conditions. Par exemple, l'aménagement ou la construction de locaux dédiés à la vente pourra être autorisé dans la mesure où il est lié à une activité artisanale ou industrielle (showroom par exemple).
- Au niveau de la zone de la Lande St Martin, poursuite du développement sur les bases d'un accueil des activités du secteur tertiaire (commerces, bureaux, services...) dans le futur, le cas de l'EHPAD de la Lande St Martin devant être dissocié de cette zone. L'aménagement ou la construction de locaux dédiés à la vente liée à une activité artisanale ou industrielle pourront être autorisés (showroom par exemple).
- Au niveau de la zone de la Braudière, dont le périmètre a été modifié par rapport au PLU n°1, le développement économique s'inscrira dans une logique supra-communale. Ainsi, l'aménagement de cette zone tiendra compte de l'avis du SCoT et de la communauté de communes en raison des interactions de la zone avec les secteurs de Château-Gaillard et du Pâtis à La Haye-Fouassière. Pour ce projet, une orientation en matière d'aménagement et de qualité environnementale sera proposée, orientation s'inscrivant dans la réflexion engagée de pérennisation des corridors écologiques locaux

De la même manière que pour l'habitat, il conviendra d'économiser le foncier à destination d'activités par une optimisation des surfaces dédiées.

4. Motifs de délimitation du zonage, du règlement écrit et graphique et des orientations d'aménagement et changements apportés aux règles d'urbanisme antérieures

	PLU 1		PLU 2	
Type de zones	Superficie (en ha)	Part du territoire communal	Superficie (en ha)	Part du territoire communal
Urbaines	253,3	12,2%	280,5	13,5%
A urbaniser	145,1	7%	75,8	3,7%
Agricoles	649,2	31,3%	689,1	33,2%
Naturelles	1029,1	49,6%	1031,5	49,7%
	2076,6	100%	2076,9	100%

NB : les différences de superficies proviennent de légères modifications de projections entre l'approbation du PLU n°1 et le PLU n°2

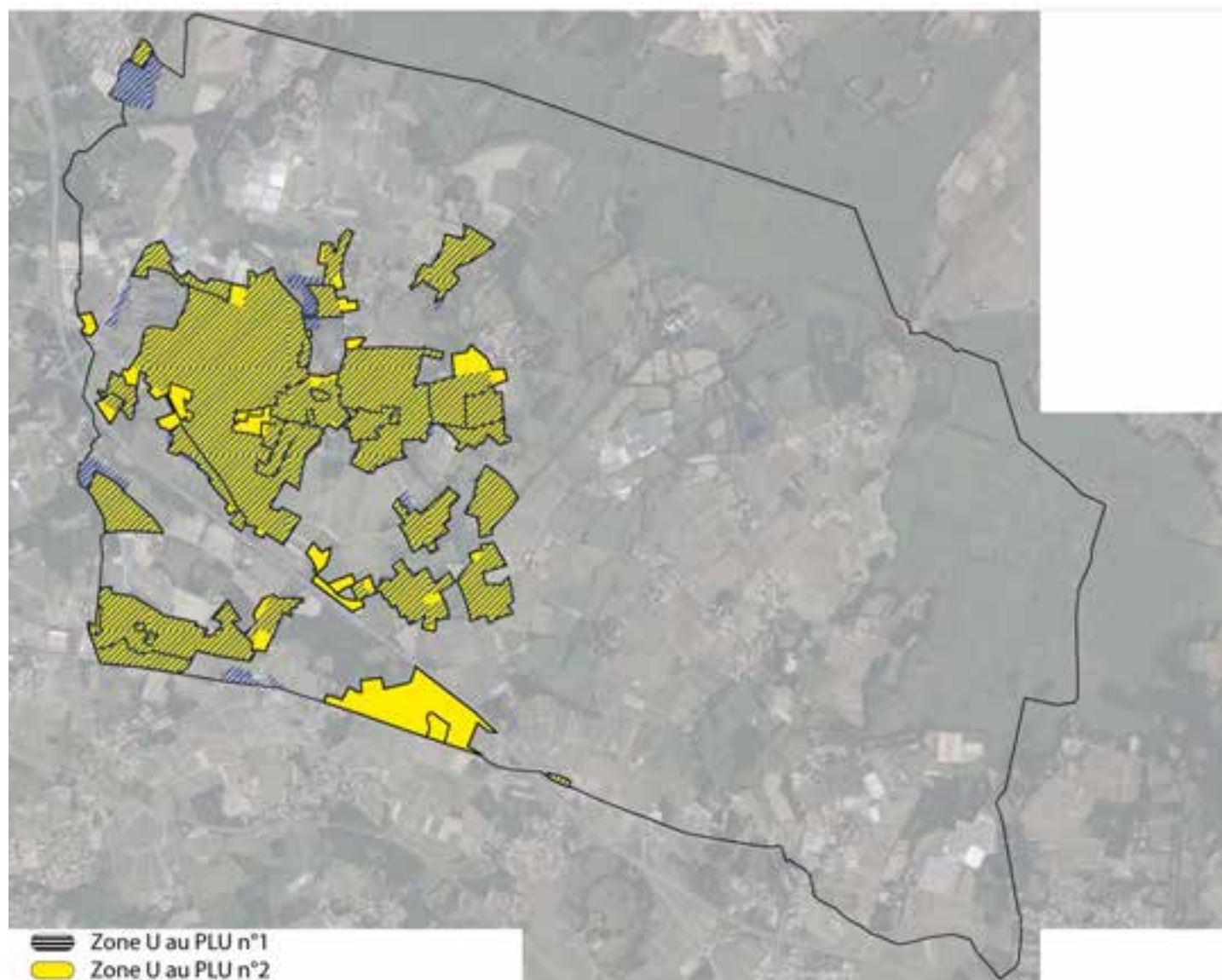
4.1. Vue d'ensemble du zonage de la commune

- La superficie des zones urbaines augmente (+ 27 ha environ) en raison notamment du passage en zone urbaine des zones à urbaniser qui auraient été urbanisées entre temps et notamment de la zone d'activités de la Lande Saint-Martin.
- La superficie des zones à urbaniser diminue (- 69 ha environ) en raison du passage de ces zones principalement en zone urbaine, mais aussi en zone naturelle ou agricole. Ces changements sont détaillés par la suite.
- La superficie des zones agricoles augmente (+ 40 ha environ) en raison notamment du passage de certains villages et hameaux zonés UC au PLU n°1 en Ah1 au PLU n°2 (Basse Lande, île Chaland et la Louée) et du passage de certains villages zonés Nh1 ou 2 au PLU n°1 en Ah1 ou 2 au PLU n°2 afin de correspondre au type de zonage plus large dans lequel ces entités bâties s'inscrivent. Enfin, cette augmentation résulte également du passage en zone agricole d'une partie de la zone de vestiges archéologiques anciennement zonée naturelle.

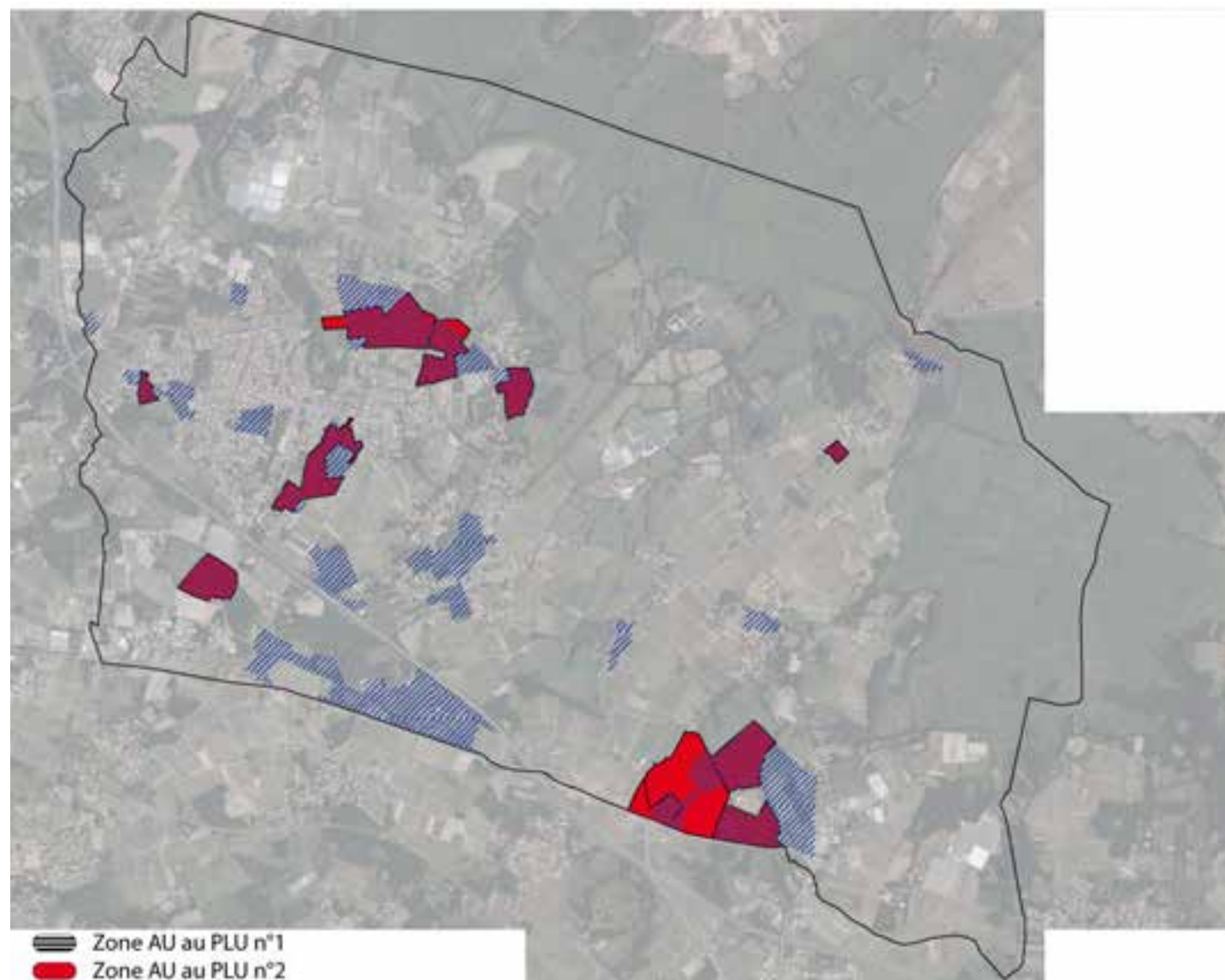
Ce changement ne remet pas en cause les principes de précaution en matière d'urbanisation liés aux caractéristiques de ce secteur.

- La superficie des zones naturelles diminue (- 2 ha environ) en raison notamment du passage en zone agricole de certains villages et hameaux (Ah) ainsi que d'une partie de la zone de vestiges archéologiques et ce malgré la création de plusieurs zones naturelles afin de correspondre aux corridors écologiques.

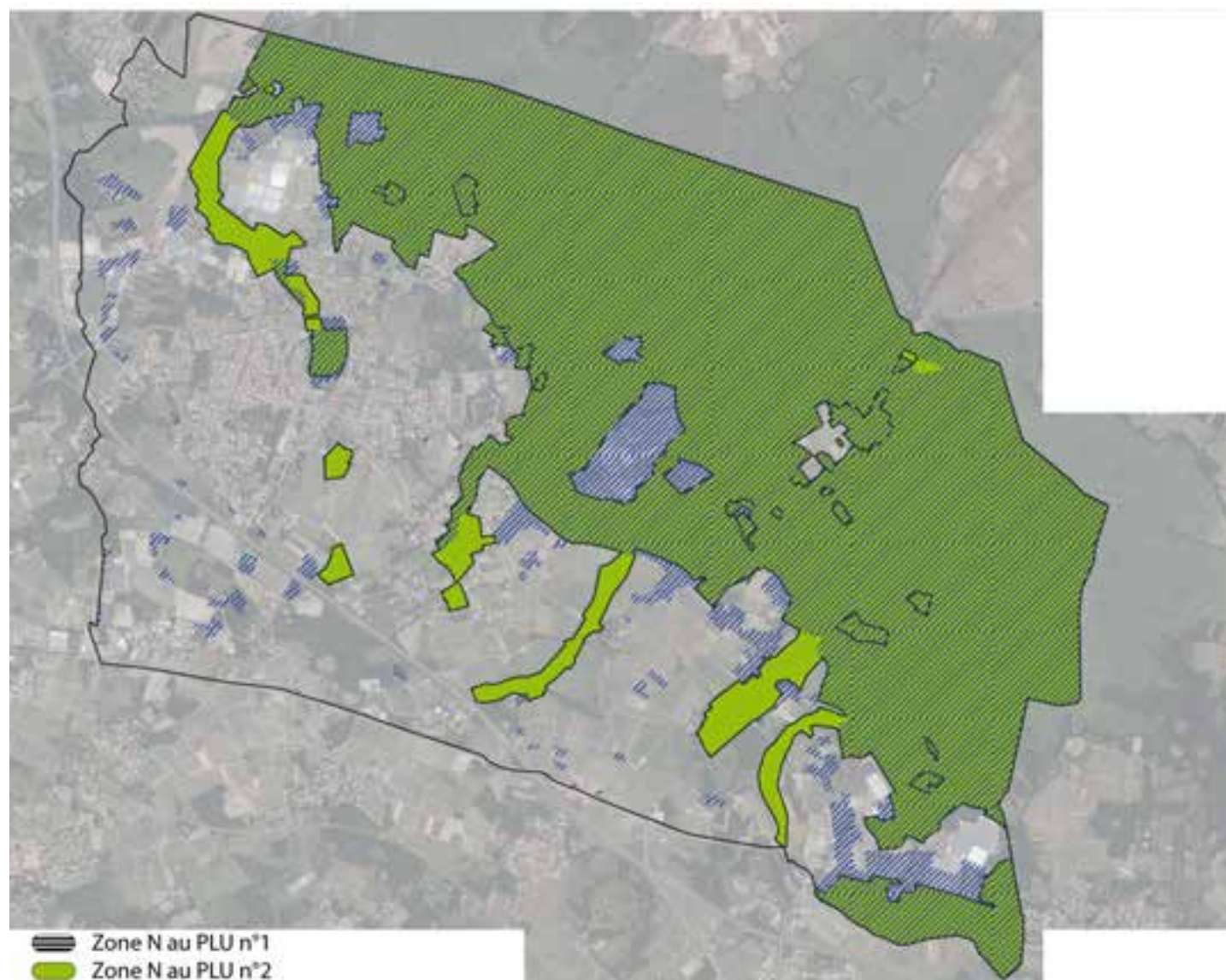
Évolutions des zones U du PLU n°1 au PLU n°2



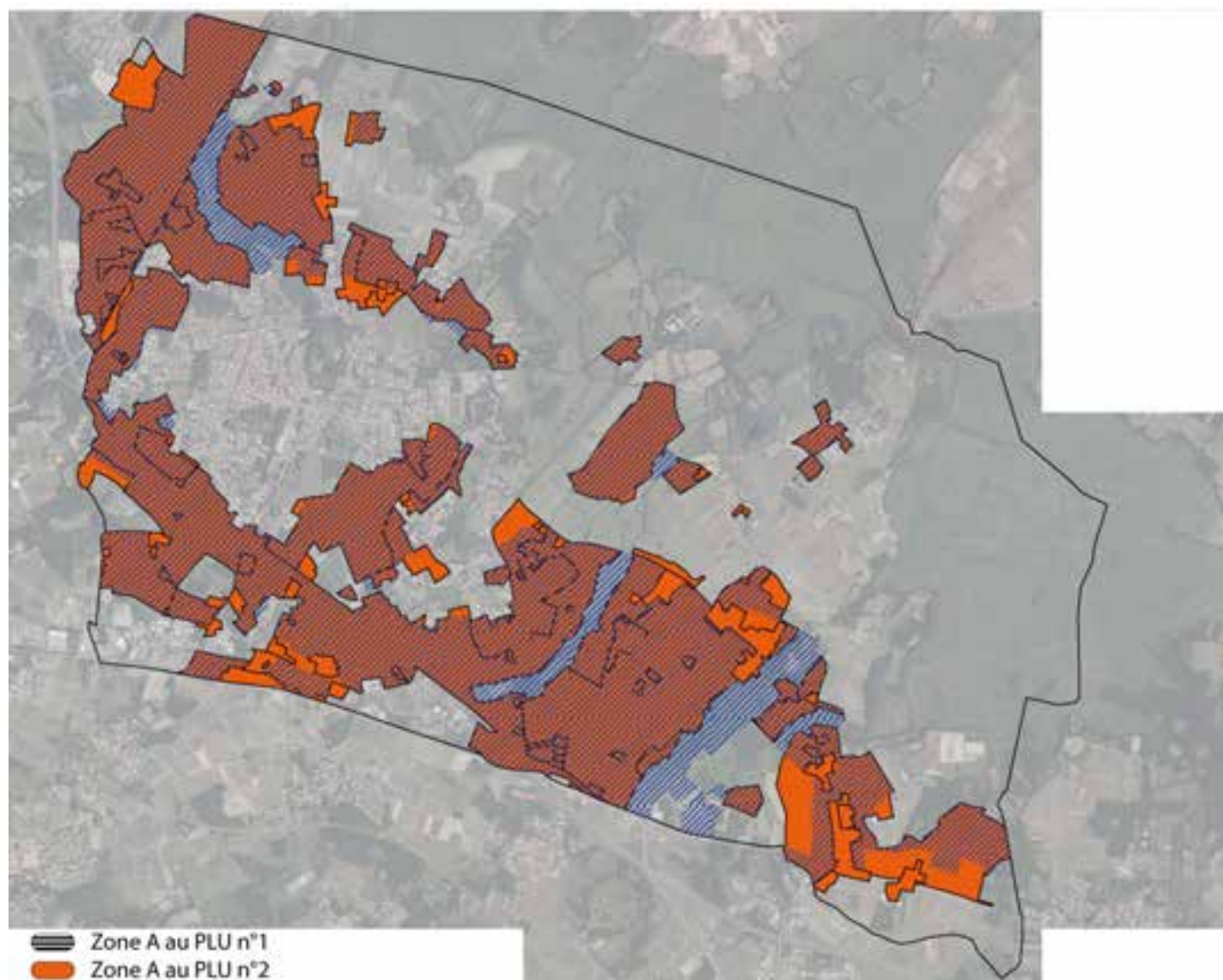
Évolutions des zones AU du PLU n°1 au PLU n°2



Évolutions des zones N du PLU n°1 au PLU n°2



Évolutions des zones A du PLU n°1 au PLU n°2



4.2. Les zones urbaines

I. Vue d'ensemble des zones urbaines

⇒ Le zonage de l'ensemble des zones urbaines au PLU n°2

Sont classés en zone urbaine les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

La zone urbaine se divise au PLU n°2 en deux types de zones urbaines :

- Les zones urbaines mixtes. Cela comprend les zones :

- **La zone UA** est une zone à caractère central d'habitat, de services et d'activités (centre-bourg). Les capacités des équipements publics existants ou en cours de réalisation permettent d'y admettre immédiatement des constructions. Cette zone concerne le centre-bourg ancien mais également des secteurs de renouvellement urbain au sein desquels les règles de volumes et d'aspect extérieur sont assouplies : sous-secteur UAa. Ce secteur couvre les opérations réalisées au niveau des Jardins de Golène, de Belhaître, mais également les potentiels de densification identifiés sur plusieurs îlots mutables (Châtaigneraie, Presbytère, place Yolande de Goulaine)

Elle comprend également un sous-secteur UAb, correspondant à une partie du projet de Belhaître, pour lequel des hauteurs plus importantes sont autorisées (R+3+C)

- **La zone UB** est une zone à vocation principale d'habitat. Elle est destinée à recevoir des habitations collectives ou individuelles, mais elle peut également accueillir des services. Elle correspond aux extensions les plus récentes de la commune, où l'habitat pavillonnaire est dominant. Les constructions sont majoritairement implantées en recul par rapport à la voie et en retrait par rapport aux limites séparatives. La zone UB comprend un sous-secteur UBa

correspondant aux hameaux de la Pinelière et à la partie peu dense de la zone de Belhaître où des règles spécifiques ont été édictées.

- **La zone UC** est une zone à vocation principale d'habitat. Elle est destinée à recevoir des habitations collectives ou individuelles, mais elle peut également accueillir des services. Secteurs essentiellement situés en entrées de ville et urbanisés de manière linéaire, leur développement et leur densification ne sont pas souhaités en raison des problématiques d'accès et de fonctionnement urbain. Cette zone comprend également certains des principaux villages de la commune. Le village de la Chabossière a été indicé p en raison de son caractère patrimonial.

Dans l'ensemble de la zone, seuls les comblements de dents creuses et les évolutions du bâti existant sont admis. Cette zone se caractérise en outre par un degré de végétalisation plus important et des volumes moins conséquents qu'en zones UA et UB.

Elle comprend un sous-secteur UCa correspondant au lotissement de la Croix des Tailles, secteur caractérisé par sa végétalisation importante, par la présence de parcs et par un tissu urbain aéré.

- Les zones urbaines spécialisées. Cela comprend :

- **La zone UE** correspond à une zone où sont concentrées les constructions à vocation d'activités économiques. Ces terrains se situent principalement au sein des 2 parcs d'activités existants répartis sur le territoire communal : la Louée et la Lande Saint Martin. Les occupations du sol sans lien avec la vocation de la zone, et notamment les constructions à usage d'habitation, y sont proscrites.

La zone comprend un sous-secteur UEa disposant d'une vocation principale orientée vers les activités industrielles, artisanales, de services.

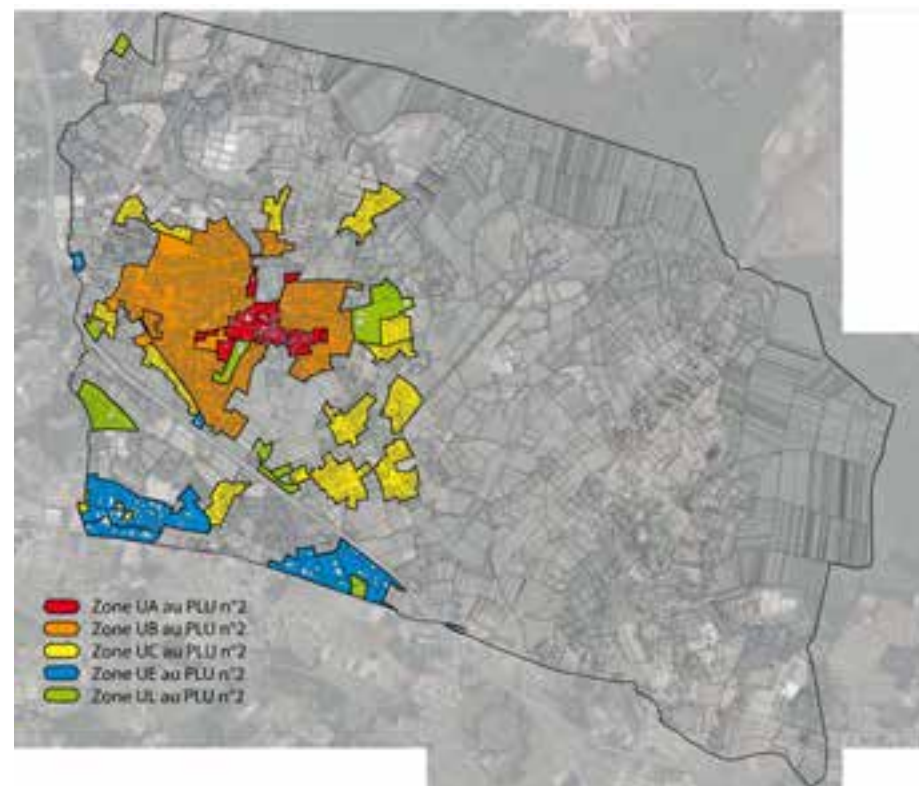
La zone comprend un sous-secteur UEb disposant d'une vocation tertiaire (bureaux, services, commerces...).

La zone comprend également un sous-secteur UEc disposant d'une vocation principale orientée vers les activités industrielles, artisanales, de services. Elle peut également accueillir des activités commerciales sous conditions.

- **La zone UL** est une zone regroupant les équipements collectifs, de loisirs, sportifs, scolaires et socio-culturels. Les occupations du sol sans lien avec la vocation de la zone, et notamment les constructions à usage d'habitation, y sont proscrites (excepté les logements de fonction, sous conditions).

La zone comprend un sous-secteur ULd correspondant à la déchetterie de la Boulaie où ne peuvent être autorisés que les constructions, installations, aménagements et travaux liés à cette activité ainsi que les logements de fonction nécessaires à l'exploitation de l'établissement.

La zone comprend également un sous-secteur ULh correspondant au secteur de la Boulaie où sont seules autorisées les constructions, installations, aménagements et travaux à usage d'hôtellerie et de restauration, ainsi que les logements de fonction nécessaires à l'exploitation de l'établissement.



Nom de la zone	Superficie (en ha)	Part du territoire communal
UA	17,73	0,9%
UA	12,47	0,6%
UAa	3,72	0,2%
UAb	1,54	0,1%
UB	117,27	5,6%
UB	113,31	5,5%
UBa	3,96	0,2%
UC	69,54	3,3%
UC	58,98	2,8%
UCa	3,99	0,2%
UCp	6,57	0,3%
UE	46,71	2,2%
UE	2,02	0,1%
UEa	20,64	1,0%
UEb	18,8	0,9%
UEc	5,25	0,3%
UL	29,27	1,4%
UL	25,67	1,2%
ULh	2,15	0,1%
ULd	1,45	0,1%
TOTAL U	280,52	13,5%

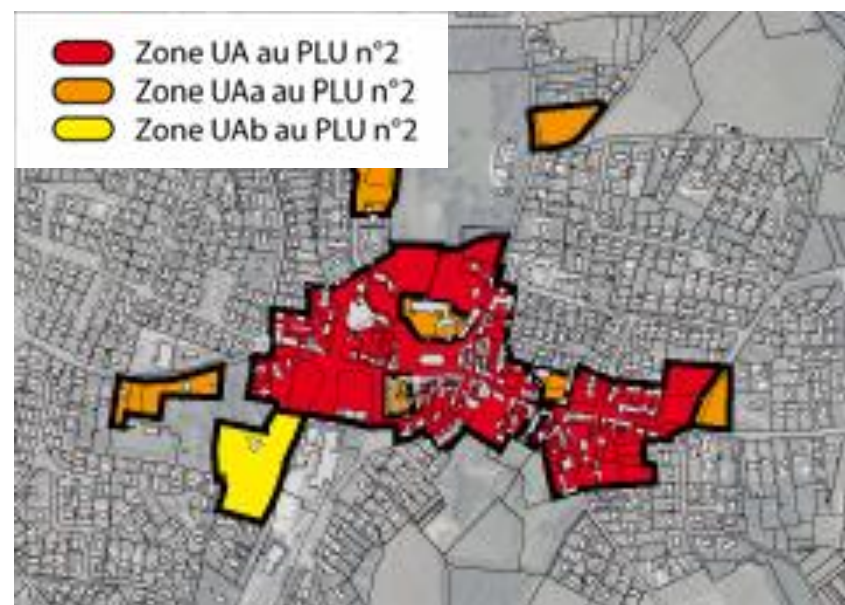
📌 Le zonage de la zone UA

La zone UA est une zone à caractère central d'habitat, de services et d'activités (centre-bourg). Les capacités des équipements publics existants ou en cours de réalisation permettent d'y admettre immédiatement des constructions.

Au PLU n°2

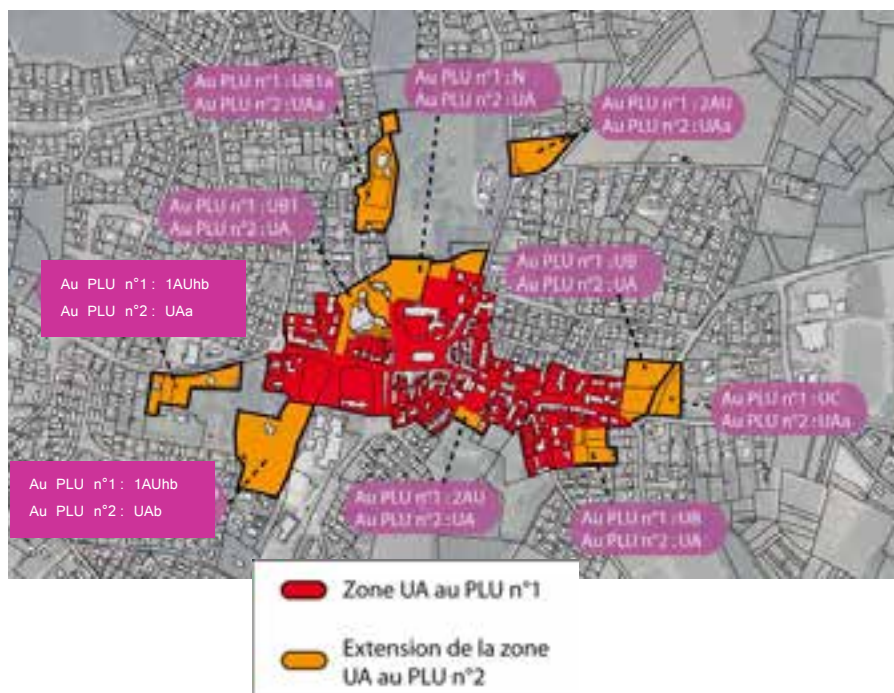
Cette zone concerne le centre-bourg ancien mais également des secteurs de renouvellement urbain au sein desquels les règles de volumes et d'aspect extérieur sont assouplies : sous-secteur UAa (en orange sur le plan). Ce secteur couvre les opérations réalisées au niveau des Jardins de Golène, de Belhaître, mais également les potentiels de densification identifiés sur plusieurs îlots mutables (Châtaigneraie, Presbytère, place Yolande de Goulaine).

Elle comprend également un sous-secteur UAb (en jaune sur la carte), correspondant à une partie du projet de Belhaître, pour lequel des hauteurs plus importantes sont autorisées (R+3+C).



Du PLU n°1 au PLU n°2

La zone UA a été étendue par rapport au PLU n°1. De 10,6 au PLU n°1, elle passe à 18 ha environ, soit + 7,2 ha. Cette extension de la zone UA correspond à un objectif de renforcement et de densification du centre-bourg.



- La partie ouest du secteur en attente de projet Rue des Forges (Npb au PLU n°1)

➡ Le zonage de la zone UB

La zone UB est une zone à vocation principale d'habitat. Elle est destinée à recevoir des habitations collectives ou individuelles, mais elle peut également accueillir des services.

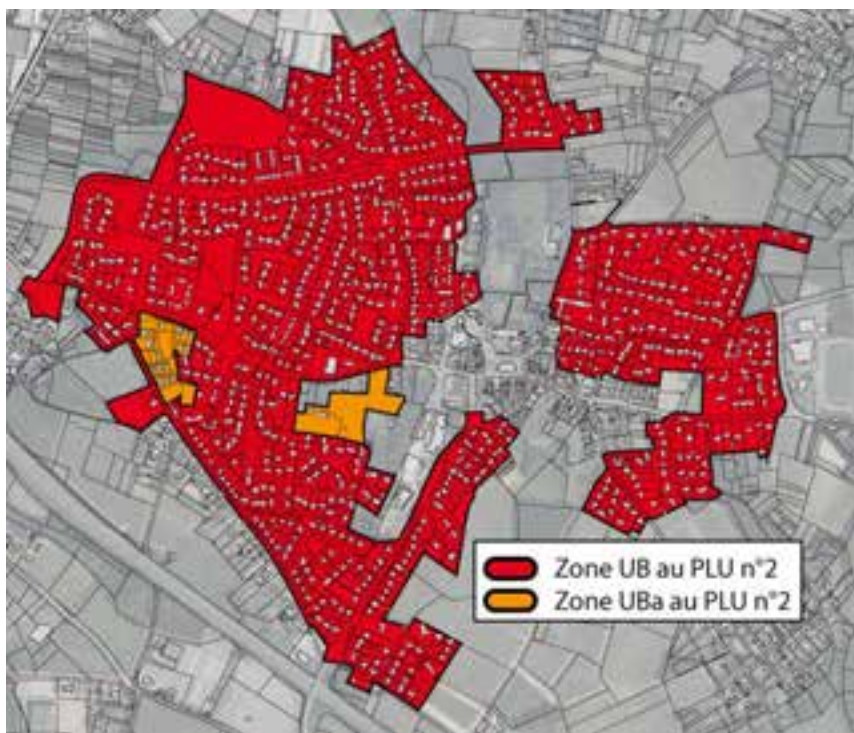
Au PLU n°2

La zone UB correspond aux extensions les plus récentes de la commune, où l'habitat pavillonnaire est dominant (en rouge sur la carte ci-dessous). Les constructions sont majoritairement implantées en recul par rapport à la voie et en retrait par rapport aux limites séparatives.

La zone UB comprend un sous-secteur UBa (orange sur la carte) correspondant aux hameaux de la Pinelière et à la partie moins dense de la zone de Belhaître où des règles spécifiques ont été édictées et sont maintenues dans le PLU.

La zone UA intègre désormais :

- L'opération réalisée aux Jardins de Golène (UB1a au PLU n°1),
- Le secteur du Presbytère et de la Châtaigneraie qui étaient respectivement zonés UB1 et UB1a au PLU n°1,
- Le secteur de Belhaître zoné 1AUhb au PLU n°1,
- Des parcelles non urbanisées en frange est de la zone UA au PLU n°1 sur lesquelles une densification pourra s'opérer (parcelles en UB et UC au PLU n°1),
- Le cimetière (zoné en UB au PLU n°1)
- Des secteurs envisagés en tant que mixité sociale renforcée (100% de logements locatifs sociaux), correspondant à la Croix Chabineau (2AU au PLU n°1) et rue de la Blandellerie (UC au PLU n°1). Ce sous-zonage UAa favorise la densification de ces secteurs.
- L'espace des Platanes, occupé par un parking (Npb au PLU n°1)

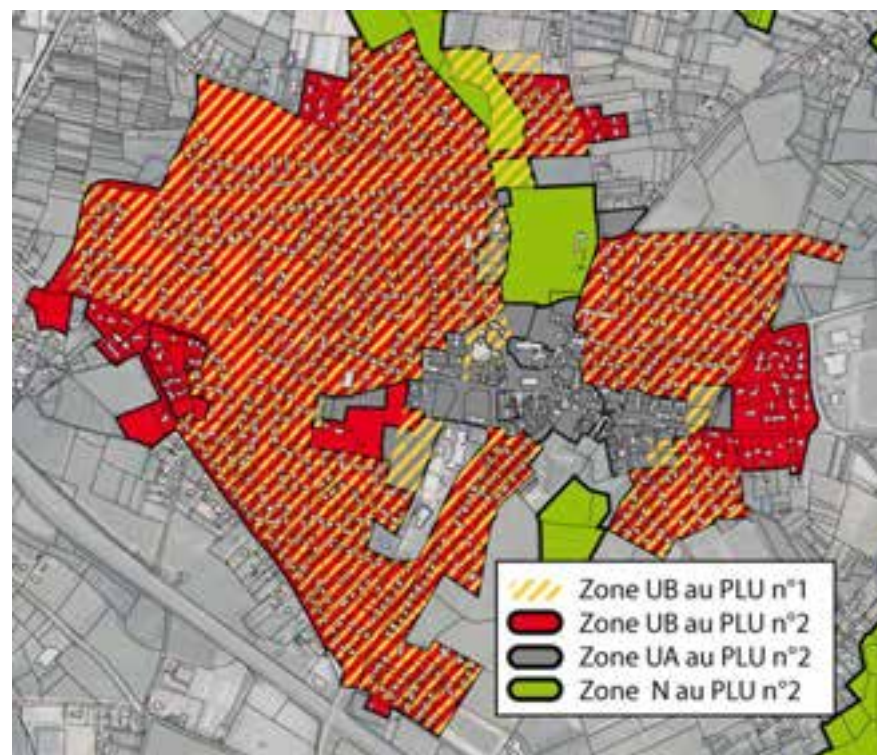


Du PLU n°1 au PLU n°2

La zone UB a augmenté en superficie totale de 8,6 ha (108,7 ha au PLU n°1 contre 117,3 désormais). Les évolutions sont les suivantes :

- Extension de la zone UB en frange de celle-ci, intégrant donc principalement des zones UC au PLU n°1.
- Intégration de la partie moins dense de la zone de Belhaître, zonée 1AUhb au PLU n°1.
- Réduction de la zone UB, au nord du centre-bourg, au profit d'une zone naturelle identifiant l'un des corridors écologiques de la trame verte et bleue communale.
- Réduction de la zone UB au profit de la zone UA, afin de favoriser la densification des secteurs de renouvellement urbain identifiés.

- Intégration d'une parcelle zonée en N au PLU n°1, située à la Frémondrière au sud du terrain de sports, suite à l'extension du réseau d'assainissement. Actuellement, seuls 8 branchements sont possibles sur cette extension.



↳ Le zonage de la zone UC

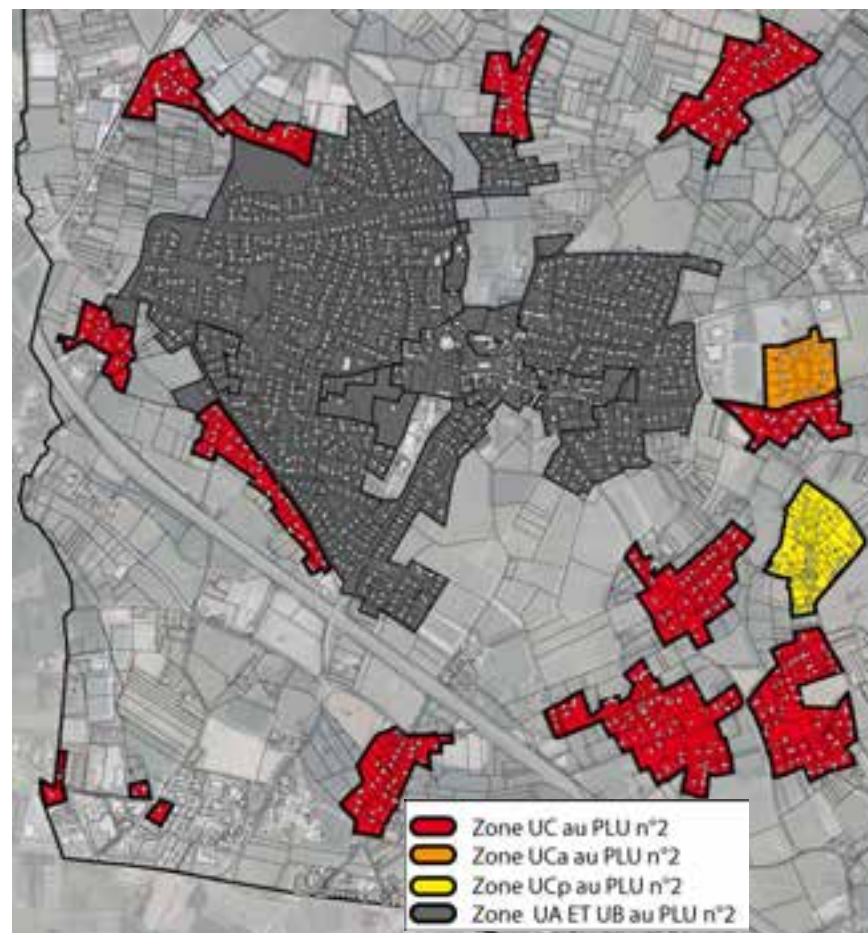
La zone UC est une zone à vocation principale d'habitat. Elle est destinée à recevoir des habitations collectives ou individuelles, mais elle peut également accueillir des services.

Au PLU n°2

Secteurs essentiellement situés en entrées de ville et urbanisés de manière linéaire, leur développement et leur densification ne sont pas souhaités en raison des problématiques d'accès et de fonctionnement urbain. Cette zone comprend également certains des principaux villages de la commune. Le village de la Chabossière a été indicé p en raison de son caractère patrimonial.

Elle comprend un sous-secteur UCa correspondant au lotissement de la Croix des Tailles, secteur caractérisé par sa végétalisation importante, par la présence de parcs et par un tissu urbain aéré.

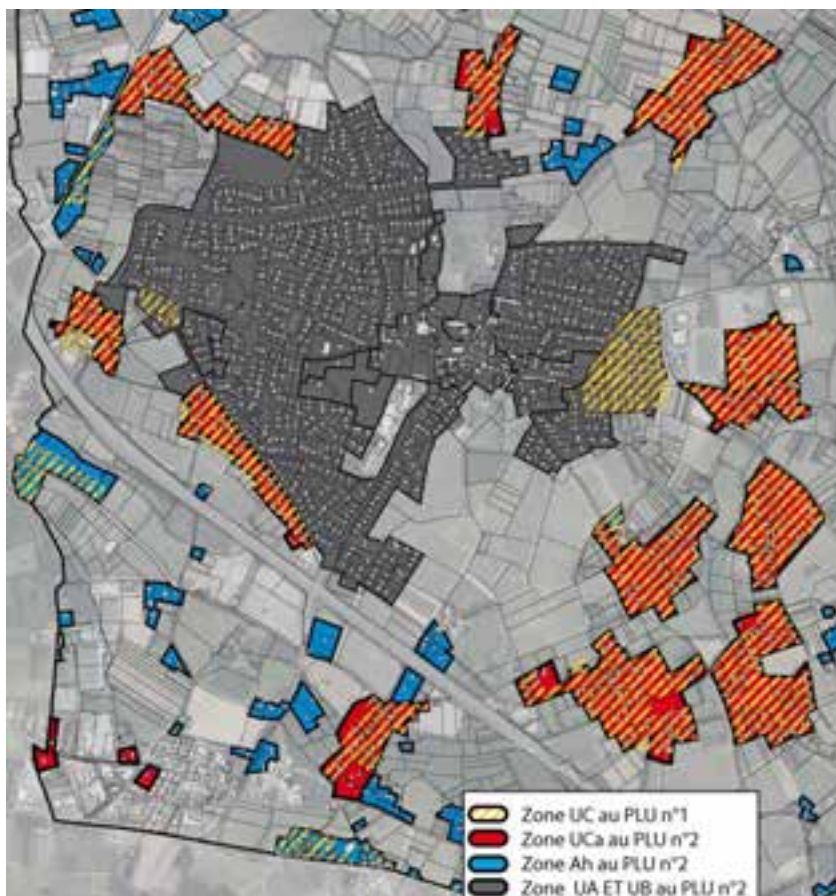
Dans l'ensemble de la zone, seuls les comblements de dents creuses et les évolutions du bâti existant sont admis. Cette zone se caractérise en outre par un degré de végétalisation plus important et des volumes moins conséquents qu'en zones UA et UB.



Du PLU n°1 au PLU n°2

La zone UC a diminué en superficie de 18,4 ha (88,0 ha au PLU n°1 contre 46,7 ha désormais). Les évolutions sont les suivantes :

- Création de 3 sous-secteurs au sein de la zone d'activités de la Louée afin de régulariser les situations d'habitat antérieures au PLU n°1. Les évolutions des bâtiments à destination d'habitat, qui ne sont pas autorisés dans la zone d'activités, y seront admises.
- Passage de certains villages et hameaux zonés UC au PLU n°1 en Ah1 au PLU n°2 (Basse Lande, la Louée et Île Chaland).



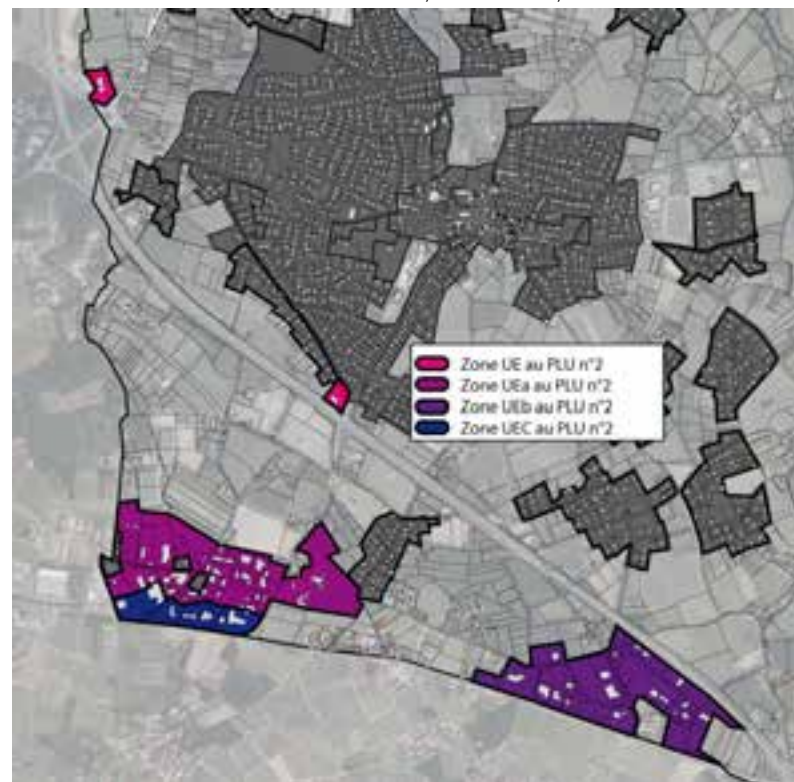
Le zonage de la zone UE

La zone UE correspond à une zone où sont concentrées les constructions à vocation d'activités économiques.

Au PLU n°2

Ces terrains se situent principalement au sein des 2 parcs d'activités existants répartis sur le territoire communal : la Louée et la Lande Saint Martin. Les occupations du sol sans lien avec la vocation de la zone, et notamment les constructions à usage d'habitation, y sont proscrites.

La zone comprend un sous-secteur UEa disposant d'une vocation principale orientée vers les activités industrielles, artisanales, de services.



La zone comprend un sous-secteur UEb disposant d'une vocation tertiaire (bureaux, services, commerces...).

La zone comprend également un sous-secteur UEc disposant d'une vocation principale orientée vers les activités industrielles, artisanales, de services. Elle peut également accueillir des activités commerciales sous conditions.

Du PLU n°1 au PLU n°2

La zone UE a augmenté en superficie de 18,8 ha (27,9 ha au PLU n°1 contre 46,7 désormais).



Les évolutions sont les suivantes :

- Intégration du parc d'activité de La Lande Saint-Martin (1AUeb au PLU n°1)
- Intégration du centre d'exploitation routier (1AUe au PLU n°1)

Le zonage de la zone UL

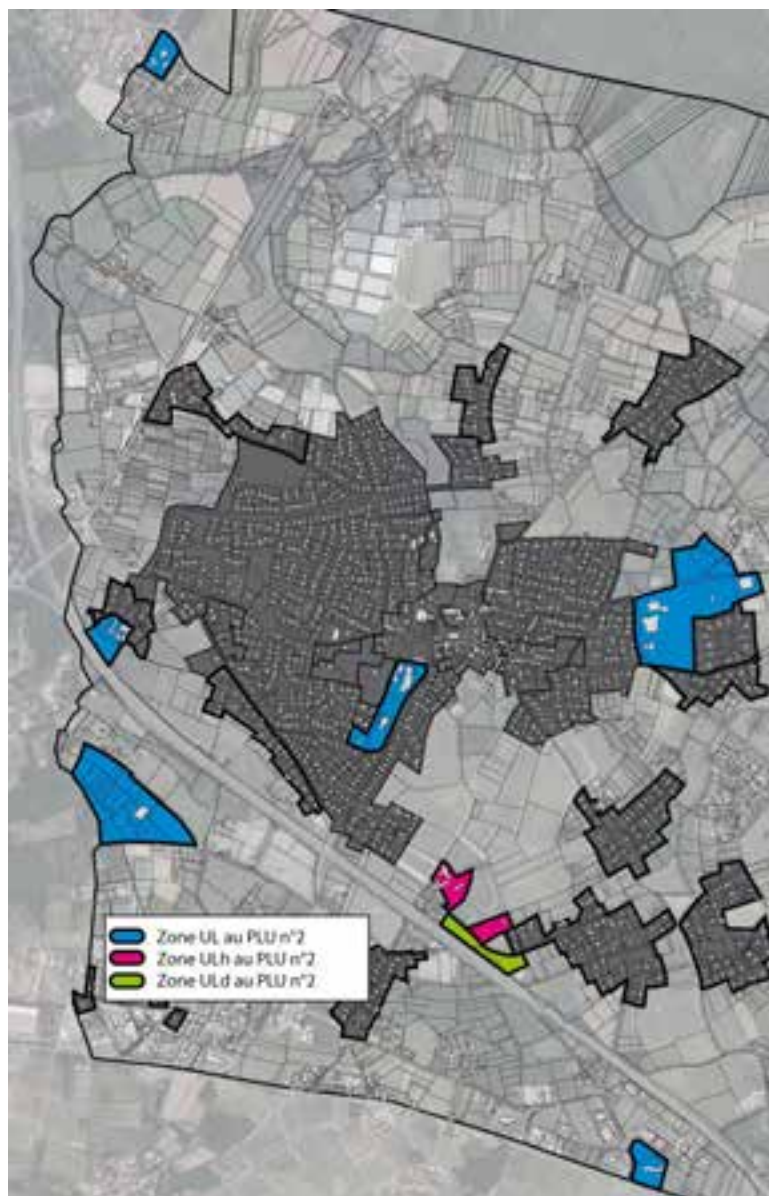
La zone UL est une zone regroupant les équipements collectifs, de loisirs, sportifs, scolaires et socio-culturels. Les occupations du sol sans lien avec la vocation de la zone, et notamment les constructions à usage d'habitation, y sont prosrites (excepté les logements de fonction, sous conditions).

Au PLU n°2

Les principales zones UL correspondent au secteur de la Croix des Tailles et à la zone du Quatrain, (équipements sportifs, culturels...) et des secteurs plus réduits accueillant les établissements scolaires et les résidences pour personnes âgées.

La zone comprend un sous-secteur ULd correspondant à la déchetterie de la Boulaie où ne peuvent être autorisés que les constructions, installations, aménagements et travaux liés à cette activité.

La zone comprend également un sous-secteur ULh correspondant au secteur de la Boulaie où sont seules autorisées les constructions, installations, aménagements et travaux à usage d'hôtellerie et de restauration, ainsi que les logements de fonction nécessaires à l'exploitation de l'établissement.



Du PLU n°1 au PLU n°2

La zone UL a augmenté en superficie de 11,1 ha (18,2 ha au PLU n°1 contre 29,8 désormais). Les évolutions sont les suivantes :



⇒ **Le règlement de l'ensemble des zones urbaines au PLU n°2 et les principales évolutions du PLU n°1 au PLU n°2**

▮ La destination générale des sols (article 1 & 2)

L'article 1 fixe les occupations et utilisations du sol interdites. Pour assurer le bon fonctionnement de la commune, organiser de façon rationnelle l'espace, le règlement définit les occupations et utilisations du sol qui ne peuvent être admises dans certaines zones.

L'article 2 soumet certaines occupations et utilisations du sol à des conditions particulières fondées sur des critères objectifs : risques, nuisances, préservation du patrimoine ou encore urbanistiques.

Dès lors qu'une occupation ou une utilisation du sol ne figure ni à l'article 1, ni à l'article 2, elle est admise dans la zone concernée.

En zone urbaine, le contenu des articles 1 et 2 du règlement du PLU permet une grande diversité des fonctions urbaines dans les quartiers. Les constructions, installations, aménagements et travaux qui, par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec le caractère de la zone sont interdits au sein de chacune des zones.

Ainsi au sein des zones UA, UB et UC, à dominante d'habitat sont interdits les nouvelles installations non compatibles avec la vie urbaine et l'habitat. Il s'agit notamment des activités engendrant des nuisances sonores, olfactives, visuelles tels que l'industrie, les exploitations agricoles, certains entrepôts, certaines installations classées pour la protection de l'environnement, les parcs résidentiels de loisirs et terrains de camping, les carrières, cela afin de garantir l'attractivité des centralités ou des quartiers périphériques, la mise en valeur du patrimoine ainsi que la maîtrise des flux de circulation.

En zone UE sont autorisées, selon les sous-secteurs, les constructions à vocation d'activités économiques (artisanales, industrielles, commerciales, de services, de bureaux...).

En zone UL, on autorisera les constructions à usage d'activités éducatives, socio-culturelles, sportives, de loisirs et médico-sociales ainsi que les constructions à

usage de commerce ou de bureaux à condition d'être liées aux activités éducatives, socio-culturelles, sportives, de loisirs et médico-sociales (restauration, syndicat d'initiative...).

En secteur ULh uniquement, seront autorisées, notamment, les constructions à usage d'hôtels et de restaurants ainsi que les équipements et installations liés et nécessaires à leurs activités.

En secteur ULd uniquement, seront autorisés, les constructions, installations, aménagements et travaux liés à l'exploitation et à la gestion de la déchetterie.

Principales évolutions vis-à-vis du PLU n°1

- La zone UA comprend des secteurs en attente de projet au sein desquels seuls sont autorisés l'adaptation et la réfection des bâtiments existants. Ces secteurs correspondent aux futurs secteurs de développement en renouvellement de la commune.
- Des éléments sont identifiés au titre de la loi Paysage (article L. 123-1-5-7 du Code de l'urbanisme). Pour les éléments repérés, les extensions, l'aménagement ou la démolition sont autorisés, dès lors qu'ils ne portent pas atteinte à la valeur du patrimoine repéré ou qu'ils sont rendus nécessaires pour assurer la sécurité des usagers, la salubrité des locaux, ou encore la mise en valeur de l'ensemble du terrain d'assiette. Les éléments de patrimoine bâti identifiés au titre de l'article L 123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme sont soumis à autorisation préalable (permis de démolir) dès lors que leur démolition serait projetée. Les nouvelles constructions et les extensions de constructions existantes situées au sein des fronts bâtis à préserver au titre de l'article L 123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme devront préserver les principales caractéristiques du front en question.
- Le règlement vient préciser que Le règlement Le règlement vient préciser que dans le cas où le terrain est situé dans un secteur où des orientations d'aménagement et de programmation sont définies, tout projet doit être compatible avec ces orientations (se reporter à la pièce n°3).
- Les zones UE, à vocation d'activités économiques, n'autorisent plus la création de nouveaux logements.

▀ Les conditions de desserte des terrains (articles 3 & 4)

L'article 3 fixe les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées.

Pour l'ensemble des zones urbaines, les principes relatifs aux exigences de sécurité publique, de défense contre l'incendie, de ramassage des ordures ménagères, de nettoyage et de viabilité hivernale sont réaffirmés. Ainsi, dans l'ensemble des zones urbaines, pour être autorisé, un projet doit se trouver sur un terrain d'assiette desservi par des voies, publiques ou privées, répondant aux conditions suivantes :

- disposer de caractéristiques techniques et de dimensions suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet,
- permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, des services de sécurité, des véhicules de ramassage des ordures ménagères, de nettoyage et de viabilité hivernale,
- permettre la desserte du terrain d'assiette du projet par les réseaux nécessaires à l'opération,

Toute voie nouvelle doit en outre :

- être conçue pour s'intégrer au maillage viaire environnant et participer à une bonne desserte du quartier,
- donner une place adaptée aux modes de déplacement « doux » (vélo, piéton), importance à définir selon l'usage programmé de la voie (voie de transit, voie de desserte finale, servitude de passage pour accès à des constructions en second rideau et au-delà...). Dans le PLU n°1, il était inscrit : « Les continuités piétonnes et cyclables peuvent être complétées par d'autres cheminements ». Ainsi, le PLU n°2 va plus loin sur cet aspect : il impose alors que le PLU n°1 propose.
- répondre à toutes les conditions exigées pour leur classement dans la voirie communale

De plus, dans toutes les zones urbaines sauf la zone UE, la largeur des nouvelles voies est uniformisée :

- dans les zones UA, UB et UC, toute nouvelle voie devra disposer d'une largeur minimale de 5 mètres si elle dessert plus de 3 logements.
- Dans la zone UE, toute nouvelle voie devra disposer d'une largeur minimale de 5 mètres.

Les largeurs réglementaires ont été largement réduites par rapport au PLU n°1 :

- En UA au PLU n° 1: largeur minimale de plateforme de 6 mètres.
- En UB, UC, UE et UL au PLU n°1 : largeur minimale de plateforme de 8 mètres.

La limitation de l'impact du rejet des eaux pluviales est un impératif du PLU. Ainsi, il est rappelé à l'article 4 la nécessité de rétention d'eau à la parcelle comme cela était déjà le cas dans le PLU n°1.

« Pour les eaux pluviales de toiture et de ruissellement, le recueil, l'utilisation, l'infiltration sur le terrain d'assiette du projet, à l'aide de dispositifs de stockage, de traitement et d'infiltration conformes à la législation en vigueur, doivent être la première solution recherchée. Les eaux pluviales récupérables pourront être collectées sur la parcelle et stockées dans un récupérateur d'eau enterré. En complément, le trop plein de ces dispositifs pourra être déversé dans les noues et les réseaux prévus à cet effet. »

En matière de gestion et de stockage des déchets, des mesures sont prises en faveur du tri sélectif avec la création obligatoire d'un local de rangement dimensionné au tri sélectif dimensionné aux besoins du projet, lorsque la collecte en porte à porte s'avère impossible. La promotion du tri sélectif s'inscrit dans la volonté communale de respect des principes du développement durable ainsi que dans la volonté de garantir un paysage urbain qualitatif.

Principales évolutions vis-à-vis du PLU précédent

- Réduction importante des largeurs minimales de plateforme pour les nouvelles voies
- Place plus importante donnée aux déplacements doux
- Incitation à la bonne gestion des déchets lorsque la collecte en porte à porte n'est pas possible.

➤ La superficie minimale des terrains pour être constructibles (art. 5)

Cet article relatif à la superficie minimale des terrains constructibles ne peut imposer de prescriptions que lorsqu'elles sont justifiées par le motif de la préservation de l'urbanisation traditionnelle ou l'intérêt paysager ; ou pour permettre d'assurer la possibilité de mettre en place un dispositif d'assainissement non collectif.

Le PLU n°1 règlementait :

- La taille minimale des parcelles en zone UC : 1000m²
- La taille minimale des parcelles en cas de réalisation d'un système d'assainissement individuel : 200m² en zone UB
- La largeur sur voie publique de toute parcelle issue d'une division qui se voudrait constructible : 8 mètres en zone UB, UC

Afin de respecter le cadre législatif et permettre d'atteindre l'objectif de renforcement des densités urbaines, le PLU n°2 ne comporte pas de surface minimale. En outre, les villages et hameaux « densifiables » ont été redéfinis notamment au regard de leur desserte ou non par les réseaux d'assainissement.

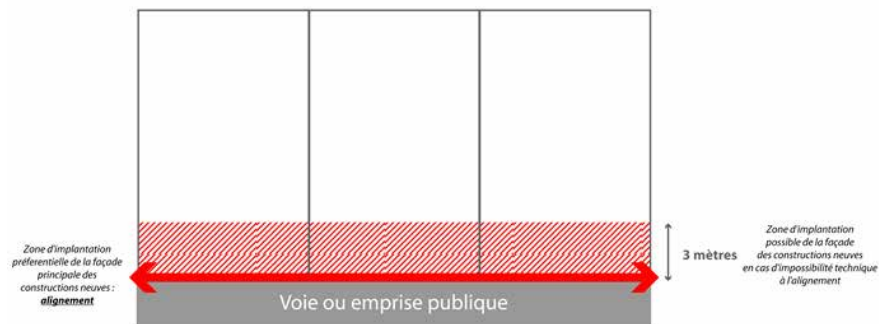
➤ Les règles d'implantation (articles 6,7 & 8)

Les articles 6, 7 et 8 définissent les règles d'implantation des constructions sur la parcelle.

▪ *L'implantation par rapport aux voies et emprises publiques (article 6) :*

Tout d'abord, des marges de reculement ont été identifiées le long de certaines voies du centre-bourg, en zone UA. Il s'agit d'une nouveauté par rapport au PLU°1. Il s'agit de s'assurer de la bonne faisabilité de mise en accessibilité de ces voies aux personnes handicapées. Ainsi, dans ces marges de reculement, toute construction nouvelle est interdite. La remise en état de constructions existantes peut cependant être autorisée, ainsi que leur extension mesurée dès lors qu'elle se réalise dans le même alignement. Une telle possibilité ne sera pas donnée dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir en raison de leur état de dégradation ou des dangers résultant de leur implantation.

Par ailleurs, en zone UA, comme au PLU n°1, les constructions doivent être implantées en limite de voie ou d'emprise publique ou privée, conférant un caractère urbain à cette zone. Il est ajouté qu'un recul d'au moins 3 mètres par rapport à l'alignement pourra être autorisé en cas d'impossibilité technique pour une implantation de la construction sur la voie (unité foncière disposant d'un front sur voie de largeur inférieure à 5 mètres par exemple). Le PLU n°1 ne précisait pas la valeur métrique de ce recul.



Tout comme au PLU n°1, le PLU n°2 rend possible des implantations différentes de la règle générale précédemment énoncée. De nouvelles dispositions particulières sont toutefois édictées :

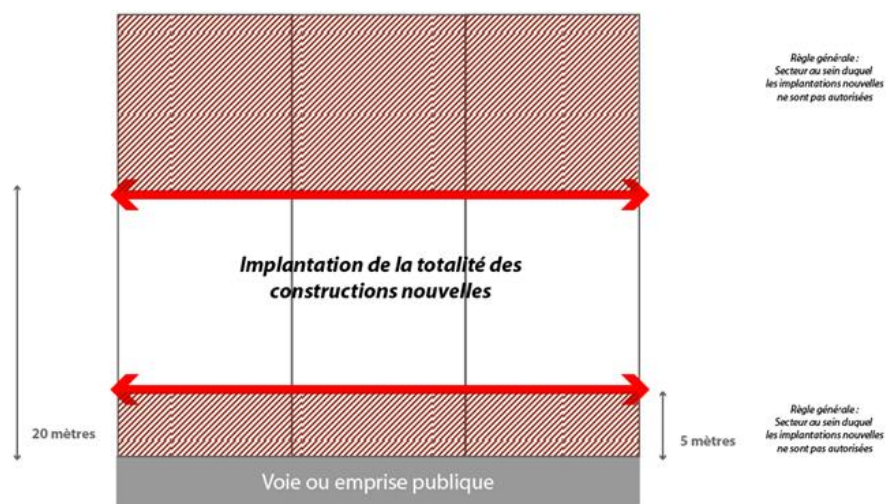
- Pour des raisons de sécurité : en effet, à l'angle de deux voies, le long de voies courbes, ou pour des raisons topographiques, un recul différent pourra être imposé en cas de problèmes de visibilité / dangerosité.
- Pour favoriser la densification du tissu existant à travers notamment la division parcellaire et les constructions en second rideau : en effet, les constructions situées en deuxième rideau (et au-delà) peuvent être implantées en recul par rapport aux voies et emprises publiques ou privées.
- Pour favoriser les projets d'ensemble : en effet, lorsque le projet concerne la totalité d'un îlot, les constructions peuvent s'implanter en recul ou à l'alignement selon la cohérence de l'aménagement d'ensemble prévu.

En zone UB, comme s'était déjà le cas au PLU n°1, les constructions devront présenter, en règle générale, un recul minimum de 5 mètres par rapport aux

voies et emprises publiques ou privées. De nouvelles dispositions particulières sont ajoutées par rapport au PLU n°1. Il s'agit des mêmes que pour la zone UA.

Les évolutions réglementaires les plus importantes se présentent en zone UC. Tout d'abord, les règles de recul par rapport aux départementales ont été reprises conformément aux préconisations du Conseil Général (recul de 25 mètres). Cela vient grever quelques parcelles du village de la Chabossière.

Par ailleurs, les constructions nouvelles doivent être implantées en totalité dans une bande comprise entre 5 et 20 mètres mesurée depuis l'alignement d'une voie publique. Au PLU n°1, seul un recul de 5 mètres minimum était imposé. Le durcissement de cette règle d'implantation, qui vient limiter les constructions en second rideau, répond à l'objectif de limiter le développement des villages et de réduire la consommation de l'espace. Les extensions des constructions existantes ainsi que les annexes seront toutefois autorisées au-delà de la bande de 15 mètres mesurée depuis le recul de 5 mètres par rapport à l'alignement de la voie publique.



En zone UE, le recul par rapport aux voies est réduit de 10 mètres au PLU n°1 à 5 mètres au PLU n°2, permettant de limiter la consommation d'espace par les activités.

En zone UL, le recul minimal de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies est maintenu entre le PLU n°1 et le PLU n°2.

Ainsi le recul minimal est harmonisé entre les différentes zones urbaines, excepté en zone UA pour laquelle le caractère urbain dense et homogène est préservé.

Principales évolutions vis-à-vis du PLU précédent

- Favoriser les constructions en second rideau dans les zones centrales, mais les limiter dans les villages.
- Réduire la consommation d'espace par les activités en réduisant le recul minimal imposé.

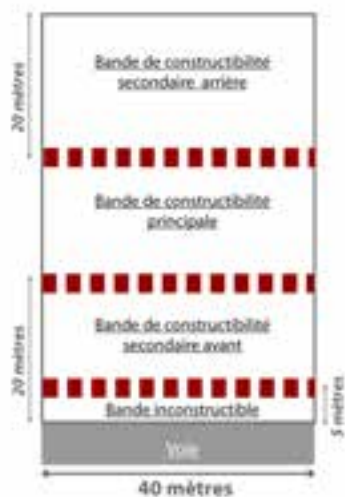
■ L'implantation par rapport aux limites séparatives (article 7) :

Dans la zone UA, l'ordre continu est imposé, sauf dispositions particulières, afin de créer un front urbain marquant la centralité de Haute Goulaine.

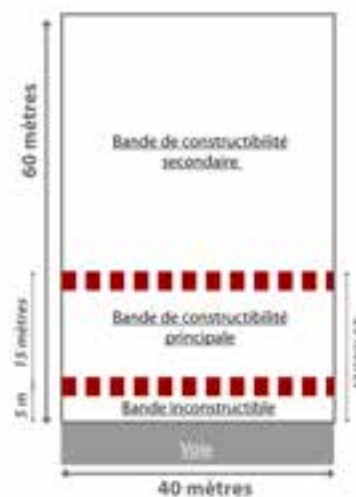
En secteur UB, à vocation davantage résidentielle, comme au PLU n°1, la liberté est laissée au pétitionnaire de s'implanter en ordre continu, semi-continu ou discontinu. Cette liberté d'implantation permet une diversification des formes urbaines et une réduction de la consommation d'espace par le développement résidentiel.

En secteur UC, cette liberté d'implantation par rapport aux limites séparatives est également offerte, comme au PLU n°1, mais elle ne peut s'appliquer que dans la bande de constructibilité principale définie à l'article 6 et correspondant à une bande de 15 mètres mesurée depuis le recul de 5 mètres par rapport à l'alignement de la voie publique. Au-delà de cette bande, les constructions doivent être implantées en ordre discontinu, le retrait par rapport aux limites séparatives aboutissant aux voies ne pouvant être inférieur à 10 mètres. La zone UC est la seule comportant des bandes de constructibilité différenciées.

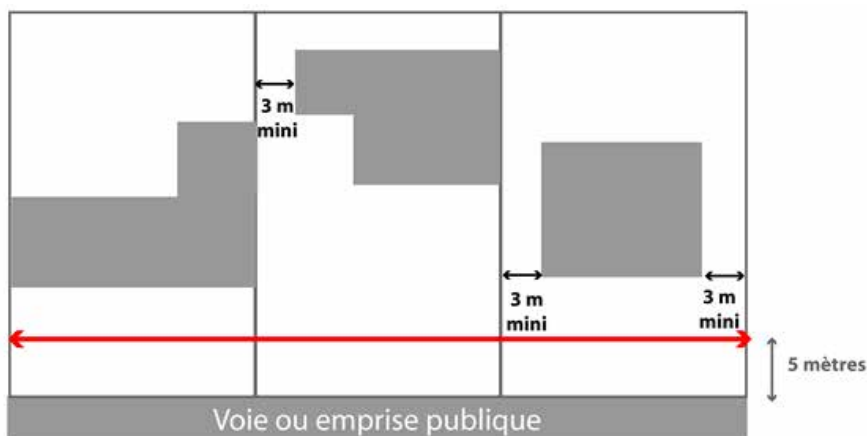
En zone UCa



Dans le reste de la zone UC



En zone UE, une liberté d'implantation par rapport aux limites séparatives est également instaurée, comme au PLU n°1, en respectant une distance minimale par rapport aux limites en cas d'implantation éloignée. Comme au PLU n°1, en cas d'implantation en limite séparative, et afin de limiter le risque de propagation des incendies, un mur coupe-feu devra nécessairement être réalisé le long de ladite limite séparative.



En zone UL, une liberté d'implantation par rapport aux limites séparatives est également instaurée. Au PLU n°1, il n'était pas possible de venir s'implanter en limite séparative.

Principales évolutions vis-à-vis du PLU précédent

- Instauration d'une bande de constructibilité secondaire dans les villages où la constructibilité est fortement limitée.
- Assouplissement de la règle d'implantation dans les zones d'équipements
- *L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété (article 8) :*

Dans toutes les zones urbaines, sauf en zone UL pour laquelle l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété n'est pas réglementée, les constructions doivent respecter entre elles une distance d'au moins 4 mètres. Il est précisé que cette disposition ne concerne pas les annexes.

Principales évolutions vis-à-vis du PLU précédent

- Assouplissement de la règle d'implantation pour les annexes

📌 Les règles de constructibilité (articles 9, 10 et 14)

Les articles 9, 10 et 14 définissent respectivement l'emprise au sol, la hauteur maximale de la construction et le coefficient d'occupation des sols. Les deux premières règles, cumulées aux règles d'implantation, permettent de définir le volume maximum à l'intérieur duquel la construction doit s'inscrire. Le coefficient des sols donne les droits à construire sur la parcelle et ce peu importe la forme bâtie projetée.

Globalement, il a été privilégié une réglementation de la forme urbaine plutôt que des droits à construire bruts. Ainsi, le coefficient d'emprise au sol et la règle de hauteur ont été privilégiés par rapport au coefficient d'occupation des sols.

En zone UA, comme c'était déjà le cas au PLU n°1 et afin de favoriser un urbanisme de projet, le choix a été fait de ne réglementer ni l'article 9, ni l'article 14. Ainsi, seuls les articles 6, 7 et 10 fixent le cadre du volume maximal potentiel de construction. L'article 10 régit une hauteur absolue à 7 mètres à l'égout ou à l'acrotère. Les sous-secteurs de projet UAa et UAb autorisent des hauteurs plus importantes pour favoriser la diversification des formes urbaines : 10 mètres (soit $R+2+c$) en UAa et 12 mètres (soit $R+3+c$) en UAb. Cette souplesse générale permet la mise en œuvre de projets ambitieux, résolument tournés vers la compacité du tissu urbain.

La zone UB est celle qui démontre le mieux la volonté de la commune d'évoluer vers un urbanisme des volumes constructibles. Ainsi, le COS, qui était de 0,3 au PLU n°1, n'est plus réglementé et le CES, qui, lui, ne l'était pas, est limité à 50% en secteur UBa et à 40% pour le reste de la zone. Les hauteurs maximales absolues sont identiques à celles du PLU n°1 (6m à l'égout ou à l'acrotère, soit $R+1+c$).

Au sein de la zone UC, constituée par certains villages et les extensions linéaires de l'agglomération, les règles de constructibilité ont été maintenues par rapport au PLU n°1, à savoir l'application du COS (0,25) et de la hauteur (6m à l'égout ou à l'acrotère).

En zone UE et UL, les règles de constructibilité ne sont pas réglementées. Seules les hauteurs relatives aux limites séparatives sont réglementées à l'article 7.

Principales évolutions vis-à-vis du PLU précédent

- Autoriser des hauteurs plus importantes en secteurs de projet pour favoriser la diversification des formes urbaines et la densification du tissu bâti.
- Parler en volume constructible et ne plus réglementer le coefficient d'occupation des sols en secteurs pavillonnaires, afin de favoriser la densification du tissu bâti.

▮ Les règles qualitatives (articles 11 & 13)

L'article 11 régit l'aspect extérieur des constructions dans un souci d'intégration des bâtiments nouveaux à l'environnement urbain ou naturel ou d'un respect de la modénature et des éléments de composition pour l'existant dans le cas d'extensions ou de modifications.

Il donne aussi des prescriptions pour l'aménagement des abords des constructions, notamment en ce qui concerne les clôtures.

La plupart des prescriptions ont été reprises du PLU précédent. Le PLU encourage par ailleurs la bonne intégration de certains éléments, ce qui n'était pas forcément le cas du PLU précédent :

- Les coffrets, compteurs doivent être intégrés dans les constructions ou les clôtures selon une logique de dissimulation qui tient compte des matériaux constructifs.
- Dans les opérations collectives, les locaux destinés au stockage des déchets doivent être intégrés dans la composition architecturale de la ou des constructions et de leurs espaces extérieurs et le projet devra veiller à la bonne intégration de ces éléments. Des conteneurs enterrés seront ainsi préférentiellement réalisés.
- Concernant les opérations collectives, toutes les constructions doivent être traitées avec le même soin et dans un souci d'harmonie entre elles.

L'article 13 qui régit les espaces libres et plantations est largement étoffé et complété par rapport au PLU précédent.

Ainsi, tant que possible, les espaces non bâtis devront être végétalisés, quelle que soit la taille de la parcelle, afin d'améliorer le cadre de vie, d'optimiser la gestion des eaux pluviales et de réduire les pics thermiques. Par ailleurs, en zone UB, 30% de chacune des parcelles devront être végétalisés (engazonnement, jardin d'agrément...) (et non plus 30% des lotissements de 3 lots et plus comme au PLU n°1). Enfin, 50% de chacune des parcelles en zone UC devront elles aussi être végétalisées et non plus 30% comme au PLU précédent.

Il est précisé que les choix d'essences et de végétaux sur les espaces libres seront notamment réalisés en fonction de leur capacité de captation et de rétention des polluants.

Les projets de constructions seront étudiés autant que possible dans le sens d'une conservation des plantations existantes ou du remplacement de celles supprimées.

Les espaces libres de toute construction, de voirie, d'aires de stationnement ou d'aire de stockage doivent être aménagés en espaces paysagers.

Enfin, des haies et boisements sont préservés au titre de la Loi Paysage (article L.123-1-5-7 du Code de l'urbanisme). L'article 13 précise les conditions de cette préservation :

« Les travaux ayant pour effet de détruire ou de porter atteinte à un de ces éléments paysagers doivent faire l'objet d'une autorisation d'urbanisme. Cette dernière pourra être refusée ou soumise à des conditions particulières si les travaux sont de nature à leur porter atteinte de manière irréversible.

En cas d'arrachage, en tant que mesure compensatoire, il pourra être imposé à ce qu'une haie soit replantée dans les mêmes proportions que celle détruite. Une dérogation à l'obligation de replantation pourra être obtenue lorsque le projet est nécessaire à la création d'un accès. Le PLU soumet à déclaration préalable tous travaux qui auraient pour objet de porter atteinte aux éléments paysagers définis au titre de l'article L 123-1-5 7° du code de l'urbanisme et figurant aux documents graphiques. »

Principales évolutions vis-à-vis du PLU précédent

- Réglementer l'intégration des coffrets, compteurs et locaux de stockage des déchets.
- Favoriser la nature en ville en augmentant la part d'espace végétalisé des parcelles et en identifiant des éléments remarquables à préserver (boisements et haies)

▾ Les règles de stationnement (article 12)

Les normes de stationnement privées retenues dans l'article 12 des différents types de zonage ont été établies dans l'objectif d'une mobilité maîtrisée, en s'efforçant de répondre aux besoins générés par les futures constructions tout en maîtrisant l'usage de la voiture.

Afin de favoriser le commerce en centre-bourg, le nombre de places de stationnement pour cette destination n'est plus réglementé.

Une règle définissant le nombre de places de stationnement pour les services publics ou d'intérêt collectif est définie. Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte :

- de leur nature ;
- du taux et du rythme de leur fréquentation ;
- de leur situation géographique au regard de leur desserte et des parcs publics de stationnement existants à proximité.

Le règlement rend par ailleurs obligatoire (sous conditions) la réalisation de places de stationnement deux-roues (par exemple pour le logement : une surface minimale de 1,50 m² par logement pour les opérations de logements collectifs de plus de 4 logements).

Principales évolutions vis-à-vis du PLU précédent

- Ne plus réglementer le nombre de places de stationnement pour le commerce.
- Réglementer le stationnement des deux-roues non motorisés.

4.3. Les zones à urbaniser

⇒ Vue d'ensemble du zonage des zones à urbaniser

Au PLU n°2

La zone à urbaniser se divise au PLU n°2 en :

- **La zone 1AU** correspond à des secteurs à caractère naturel destinés à être ouverts à l'urbanisation et où les voies publiques, réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate de la zone, ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de celle-ci. Les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement. Les constructions y sont alors autorisées, soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement.

La zone 1AU se compose de 3 secteurs :

- Un secteur **1AUh** à vocation principale d'habitat - activités urbaines de type services, commerces de proximité...
- Un secteur **1AUe** destiné à recevoir la première tranche du développement du Parc d'Activités de la Braudière.
- Un secteur **1AUI** destinés à recevoir l'extension des zones d'équipements de la commune.

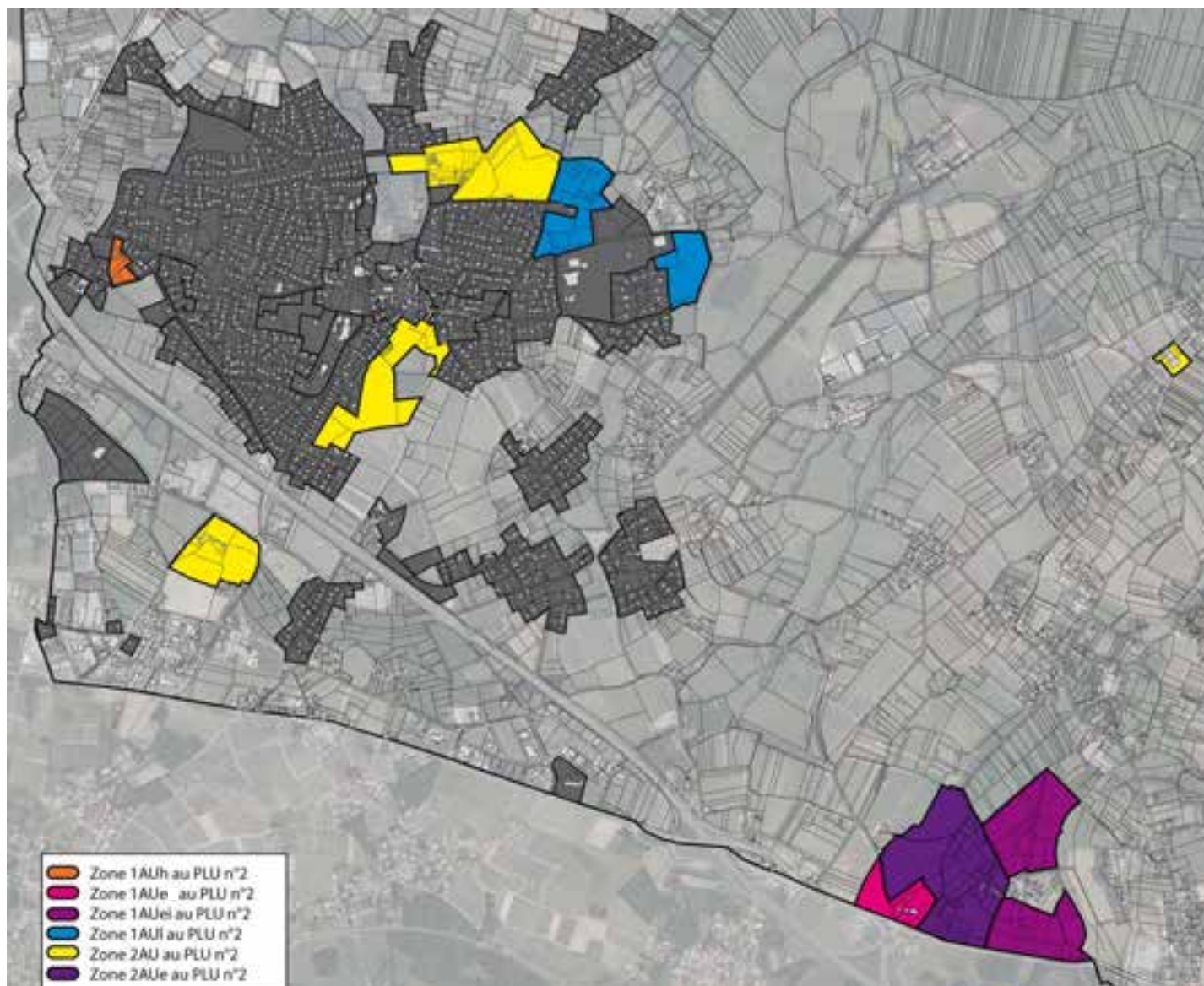
La lettre suivant le sigle 1AU aux documents graphiques renvoie à la zone U de référence (ex : la zone 1AUe renvoie à la zone UE). Le règlement de la zone U de référence est applicable à la zone AU, sauf prescriptions particulières de la zone AU. La zone 1AUh correspond à des secteurs à vocation mixte habitat – activités urbaines (services, commerces, hôtels) et son règlement s'appuie sur celui des zones UA et UB.

- **La zone 2AU** correspond à des secteurs à caractère naturel destinés à être ouverts à l'urbanisation à moyen ou long terme et où les voies publiques, réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate de la zone, n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de celle-ci. Leur ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du PLU.

La zone 2 AU se compose de 2 secteurs :

- Un secteur **2AU** à vocation mixte habitat - activités urbaines de type services, commerces de proximité...
- Des secteurs **2AUe** destinés à recevoir la seconde phase et les phases ultérieures de réalisation du Parc d'Activités d'intérêt communautaire sur le secteur de la Braudière.

Nom de la zone	Superficie (en ha)	Part du territoire communal
1AU	30,93	1,5%
1AUh	1,19	0,1%
1AUe	3,61	0,2%
1AUei	15,48	0,7%
1AUI	10,65	0,5%
2AU	44,91	2,2%
2AU	27,48	1,3%
2AUe	17,43	0,8%
TOTAL AU	75,84	3,7%



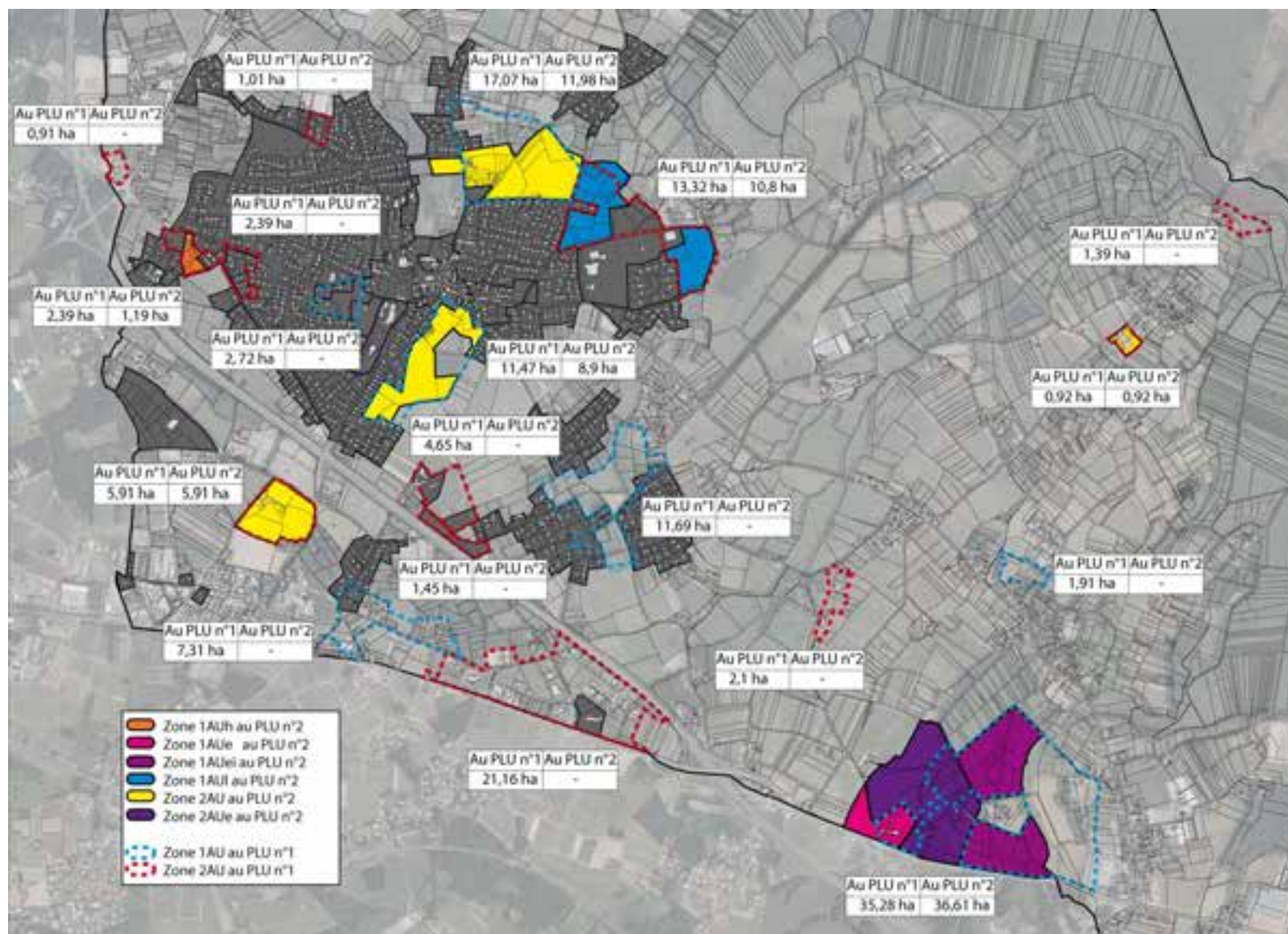
Du PLU n°1 au PLU n°2

Les zones à urbaniser (1AU et 2AU) couvrent une superficie totale de 75,8 ha hectares, représentant 3,7% du territoire de la commune. Au PLU n°1, les zones à urbaniser représentaient 145,05 hectares, soit 7% de la commune et 69 ha de plus que dans le PLU n°2.

Nom de la zone	Au PLU n°1	Au PLU n°2	Différence
1AU	57,6	30,93	-26,67
2AU	87,45	44,91	-42,54
Total AU	145,05	75,84	-69,21

Les transferts entre zones sont expliqués dans le descriptif de chacune des zones dans les parties ci-après.

Évolutions des zones à urbaniser du PLU n°1 au PLU n°2



Justifications du zonage des zones à urbaniser à vocation d'habitat (1AUh et 2AU)

Justification globale du zonage

Les zones à urbaniser à vocation mixte à dominante habitat ont été dimensionnées :

- au regard du potentiel de densification restant en zone urbaine et dans les villages et hameaux : 102 logements en renouvellement urbain et en comblement de dents creuses
- de manière à répondre aux objectifs de développement retenus pour la commune. Les documents d'ordre supérieur que sont le Schéma de Cohérence Territoriale et le Programme Local de l'Habitat fixent un objectif maximal d'une quarantaine de logements par an, soit 400 logements maximum sur 10 ans,
- de manière à répondre à l'objectif de densité affiché dans le PADD : consommation de 700 m² par logement en moyenne, soit un objectif de l'ordre de 14 logements par hectare en moyenne fixé pour les futures opérations.

Au regard de toutes ces données, les zones à urbaniser à destination d'habitat (1AU et 2AU confondues) devaient donc être dimensionnées pour recevoir environ 300 logements.

Les secteurs de renouvellement urbain dans le centre-bourg affichent des densités élevées comprises entre 40 et 100 logements à l'hectare selon les secteurs. Ainsi,

Afin de répondre aux objectifs de densité fixés dans le SCoT, la réalisation des 300 logements nécessitait l'ouverture à l'urbanisation d'une vingtaine d'hectares.

Le PLU n°2 a prévu l'ouverture à l'urbanisation de 22 hectares à vocation d'habitat 1AU et 2AU confondues (La Bourrelière, La Surboisière, La Guilbaudière) avec des densités de l'ordre de 14 logements à l'hectare. Cette marge de 2 hectares par rapport au potentiel nécessaire relève du fait que les surfaces réellement aménageables des zones sont réduites par rapport à la surface totale des zones délimitées.

Afin de se conformer au potentiel global à atteindre en matière d'objectifs quantitatifs (précédemment décrits) et qualitatifs de développement (minimiser la

consommation d'espaces naturels et agricoles, densifier le centre-bourg, préserver les espaces naturels sensibles) :

- Deux zones 2AU au PLU n°1 ont été supprimées car leur localisation était contradictoire avec la définition d'un développement urbain cohérent et respectueux des espaces naturels et agricoles (-13,6 ha au total par rapport au PLU n°1). Cela concerne les deux zones suivantes :
 - o L'ancienne zone 2AU située dans le corridor écologique entre les entités bâties que sont La Chabossière, Saint-Martin, Le Pâtis et la Brosse. Elle retourne à la nature au PLU n°2.
 - o La zone 2AU située au nord du groupement d'habitations du Préveau-la Hauteure et située dans le site inscrit « Marais de Goulaine ». Elle retourne à l'agriculture au PLU n°2.
- Les 3 zones à vocation habitat au PLU n°2, qui existaient déjà au PLU n°1, ont toutes été réduites (-8,9 ha au total par rapport au PLU n°1).
 - o La zone de la Bourrelière a été réduite de 1,2 ha
 - o La zone de la Surboisière a été réduite de 5,09 ha
 - o La zone de la Guilbaudière a été réduite de 2,57 ha, notamment pour détourner la zone humide repérée dans le cadre de l'inventaire réalisé.
- Aucune nouvelle zone à urbaniser à vocation d'habitat n'a été délimitée par rapport au PLU n°1.
- La Croix Chabineau, zonée 2AU au PLU n°1 est zonée UAa au PLU n°2 dans une logique de densification de ce secteur. Par ailleurs, il s'agit d'un secteur de mixité sociale renforcée (100% de logements sociaux).
- Les zones à urbaniser urbanisées depuis l'adoption du PLU n°1 ont été basculées en zone urbaine, à savoir les zones de la Pinelière, Belhaître et de la rue de la Chénardière.

Le PLU en définissant une vingtaine d'hectares pour le développement de nouveaux quartiers à long terme sur deux sites principaux (Guilbaudière et Surboisière) vise à une réduction importante du rythme de la consommation d'espaces agricoles et naturels au cours des années à venir. Il est à noter que les surfaces dédiées au développement urbain seront aménagées en des temps

distincts et en plusieurs phases pouvant dépasser l'échéance du PLU, les enveloppes définies constituant des surfaces adaptées aux objectifs maximaux de production de logements.

Enfin, il est précisé qu'afin de constituer des projets d'ensemble, toute opération d'aménagement doit concerner une surface minimale de 5000 m² (ou concerner la totalité du secteur non bâti d'un îlot).

Présentation des sites à urbaniser à vocation d'habitat

→ Zone de la Bourrelière

Situé en entrée de ville Ouest, le secteur de la Bourrelière est un tissu hétérogène, composé :

- D'une aire de covoiturage
- D'arrières de constructions donnant rue de la Bourrelière ou impasse de la Bourrelière

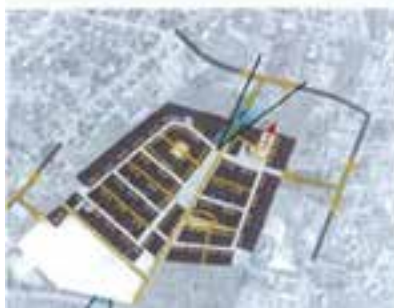
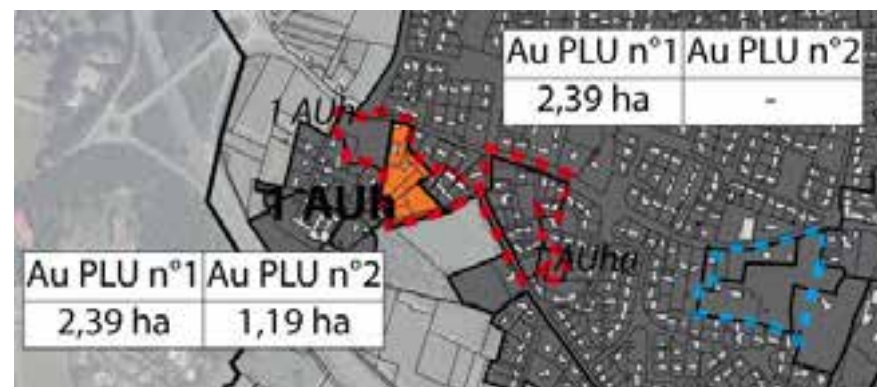
La zone se caractérise également par la proximité du collège Saint Gabriel, situé immédiatement au Sud de la zone, et est bordée par un cheminement doux à l'Est.

Cette zone était découpée en deux parties au PLU n°1. La première a été entièrement urbanisée entre le PLU n°1 et 2 et a été zonée en zone urbaine. **Le PLU n°2 ne conserve que 1,2 ha comme zone à urbaniser sur les 2,4 ha que la zone comptait.**

Cette zone est la seule zonée à court terme au PLU n°2.

L'orientation d'aménagement qui a été réalisée sur le secteur vise à la restructuration d'espaces interstitiels entre d'anciens corps de fermes rattrapés par l'urbanisation Ouest du bourg de Haute Goulaine. L'enjeu majeur repose sur de la

couture urbaine entre des secteurs aujourd'hui déconnectés et au foncier peu optimisé.



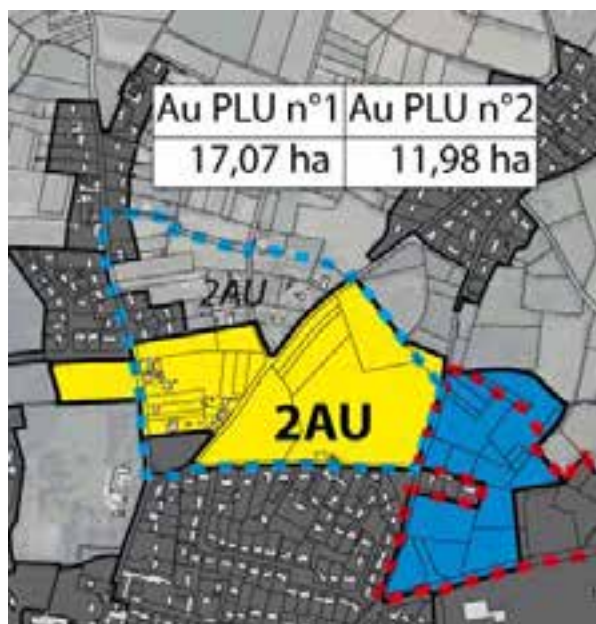
PRINCIPES DE COMPOSITION DE L'ÉCOQUARTIER

- Quartier respectueux du patrimoine naturel**
 - Arbres
 - Haies
 - Zones humides
- Gestion des eaux pluviales**
 - Utilisation des fossés, des chemins creux
 - Création de chemins drainants piétons
 - Création de collecteur naturel le long de l'axe principal
 - Réalisation de bassins à sec intégrés dans un aménagement paysager
- Insertion du quartier dans le bourg par :**
 - Des connexions viaires traversantes
 - Des axes visuels sur le bourg et vers le sud
 - Un maillage piéton important
 - Jonction possible à terme vers des terrains au nord
 - Création d'espaces communs, lieu de vie
- Compacité coordonnée avec exposition**
 - Exposition maximale nord-sud avec jardin au sud
 - Implantation en alignement et en limite séparative.

→ Zone de la Surboisière

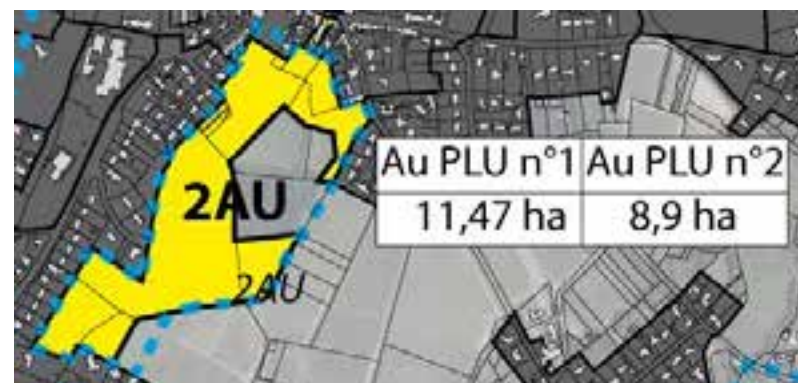
Le secteur de la Surboisière se situe au Nord Est du bourg, en limite au sein du site inscrit du marais de Goulaine. Secteur mité, l'aménagement de cette zone permettra de combler les espaces demeurant non construits et bénéficiera d'une situation privilégiée par rapport aux équipements et espaces de respiration du bourg de Haute Goulaine (complexe sportif, coulée verte...).

La zone, pour laquelle une orientation d'aménagement a été réalisée, a été largement réduite au nord au profit de la zone agricole par rapport au PLU n°1.



→ Zone de La Guilbaudière

Le secteur de la Guilbaudière se situe au Sud Est du bourg. Sa desserte s'effectue à l'Ouest depuis des branchements sur la rue de la Châtaigneraie (rue des Peupliers, Impasse des Loriots) et au Nord par la rue des Vignes. L'aménagement de ce secteur permettra de structurer l'urbanisation du bourg de Haute Goulaine, en effectuant la liaison entre les extensions pavillonnaires Sud et Est du bourg. Une attention toute particulière devra ainsi être portée à l'aménagement de ce secteur, dans un contexte de « couture urbaine ».

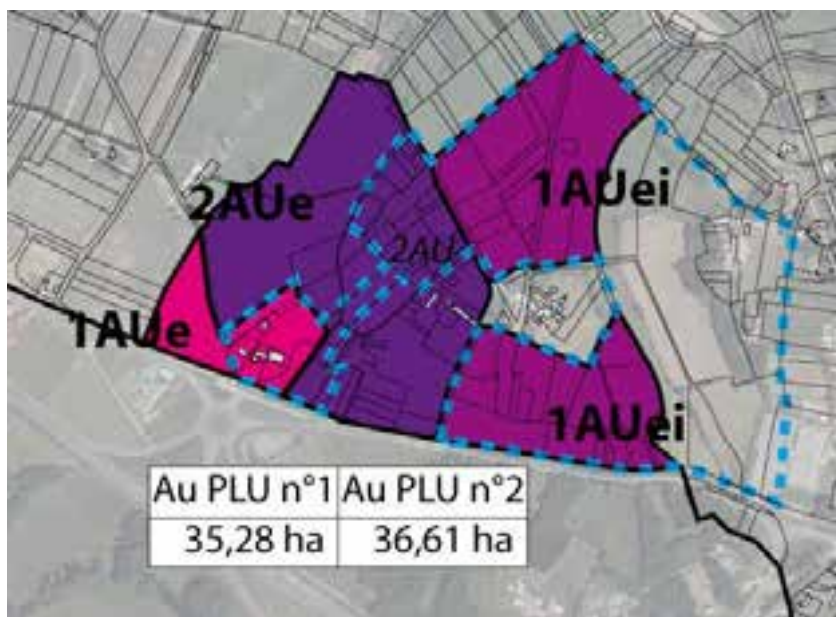


La zone, pour laquelle une orientation d'aménagement a été réalisée, a été largement réduite à l'est pour détourner une zone humide.

Justifications du zonage des zones à urbaniser à vocation d'activités (1AUe et 2AUe)

Forte aujourd'hui d'une superficie de terrains à vocation d'activités de l'ordre de 45 hectares, répartis au sein de 2 Parcs d'Activités de La Lande Saint Martin et de la Louée, la commune entend maîtriser le développement des activités économiques nouvelles.

Un seul secteur a été défini comme zone à urbaniser (1AU et 2AU) à vocation d'activités. Il s'agit de la zone de la Braudière.



Le périmètre du secteur a été modifié. Il a en effet été **largement réduit à l'est pour tenir compte du passage d'un corridor écologique.**

Par ailleurs un **découpage** a été opéré à l'intérieur de cet ensemble aussi bien **sur le phasage de l'aménagement** de la zone (1AU / 2AU) que **sur les types d'activités concernées** :

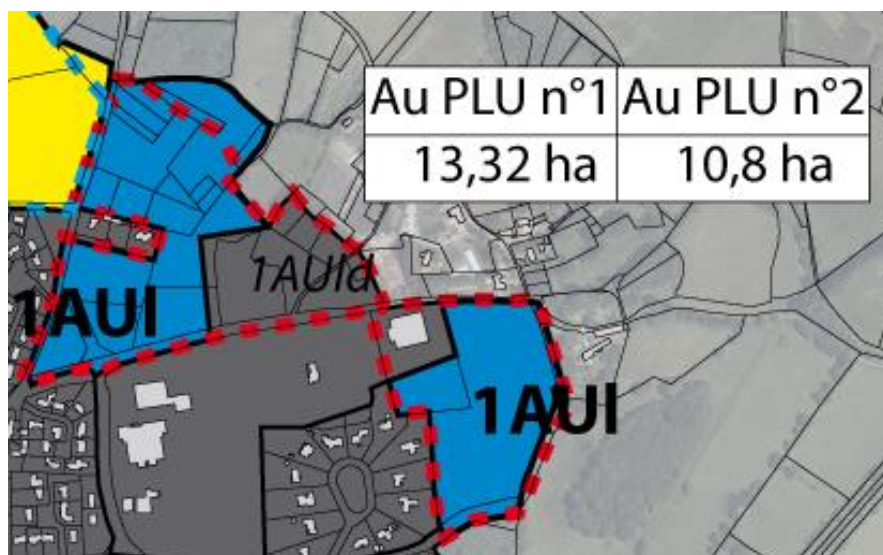
- La zone comprend le secteur 1AUe à l'ouest à proprement parler qui a vocation à recevoir les constructions, installations, aménagements et travaux à usages d'activités économiques (artisanales, de services, de bureaux...). Elle peut également accueillir des activités commerciales si cet usage ne représente pas l'activité principale de la construction autorisée. Par exemple, l'aménagement ou la construction de locaux dédiés à la vente liée à une activité artisanale pourront être autorisés (showroom par exemple).
- La zone comprend deux sous-secteurs 1AUei, à l'est, qui ont vocation à recevoir les constructions, installations, aménagements et travaux à usages d'activités économiques (industrielles, artisanales, de services, de bureaux...).

Pour ce projet, une orientation en matière d'aménagement et de qualité environnementale est définie, orientation s'inscrivant dans la réflexion engagée de pérennisation des corridors écologiques locaux, mais aussi visant la préservation des activités et paysages viticoles bordant la zone.

⇒ Justifications du zonage de la zone à urbaniser à vocation d'équipements (1AUI)

La zone 1AUI située au nord du bourg, en limite du site Natura 2000 des Marais de Goulaine et au sein du site inscrit est constituée de 2 secteurs, séparés par une zone urbanisée zonée UL et correspondant au complexe sportif de la Croix des Tailles / La Blandellerie. Ces 2 secteurs bénéficient d'une situation privilégiée par rapport aux équipements et espaces de respiration du bourg de Haute Goulaine (complexe sportif, coulée verte...).

Le 1^{er} secteur correspond à la partie est de la Surboisière et se situe dans une zone mitée. Son aménagement de cette zone permettra de combler les espaces demeurant non construits. Par rapport au zonage 1AUI du PLU n°1, ce secteur a été légèrement étendue au nord en tenant compte du découpage parcellaire.



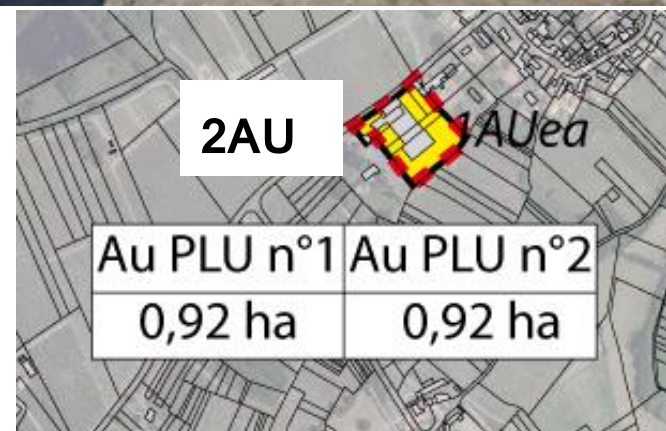
Le 2^{ème} secteur se situe dans la continuité du complexe sportif existant, entre le lotissement de la Croix des Tailles et le hameau de la Gâche.

Une orientation d'aménagement définit les conditions d'aménagement sur ces secteurs.

⇒ Justification du zonage 2AU sans vocation affirmée

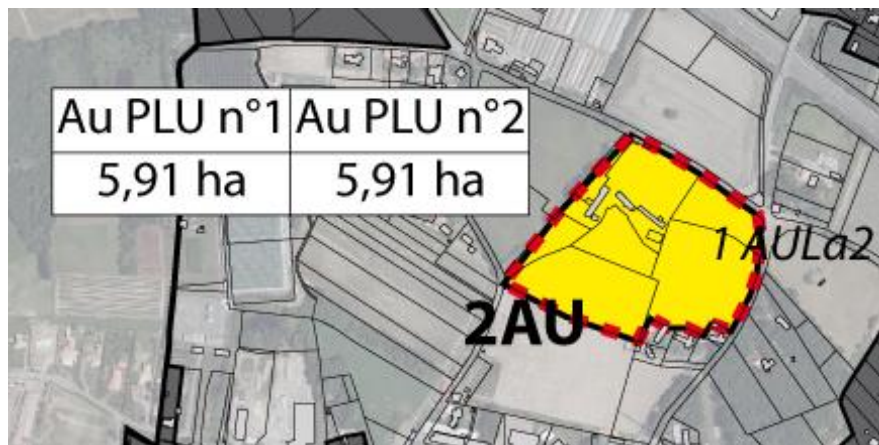
Les zones localisées à la Verdonnière et à la Chataigneraie ont été conservées au PLU n°2. Toutes deux sont désormais zonées 2AU.

La zone 2AU de la Verdonnière correspond à des entrepôts (cf. Ci-dessous).



La zone de la Chataigneraie se situe immédiatement au Sud du bourg, mais séparé de celui-ci par la RN 249, le Château de la Châtaigneraie fait partie intégrante de l'identité et du patrimoine architectural goulainais.

Secteur actuellement abandonné, le Château (privé) ainsi que son parc tendent à se dégrader peu à peu. L'aménagement d'une partie de la zone pourrait être une solution pour la restauration de ce patrimoine.



4.4. Les zones agricoles

I. Vue d'ensemble des zones agricoles

Au PLU n°1

« Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économiques des terres agricoles (article R 123-7 du Code de l'Urbanisme). ».

Seules peuvent être admises dans ces zones les constructions et installations nécessaires à l'exercice de l'activité agricole et celles nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (antennes de télécommunications, châteaux d'eau, éoliennes...). »

La zone comprend :

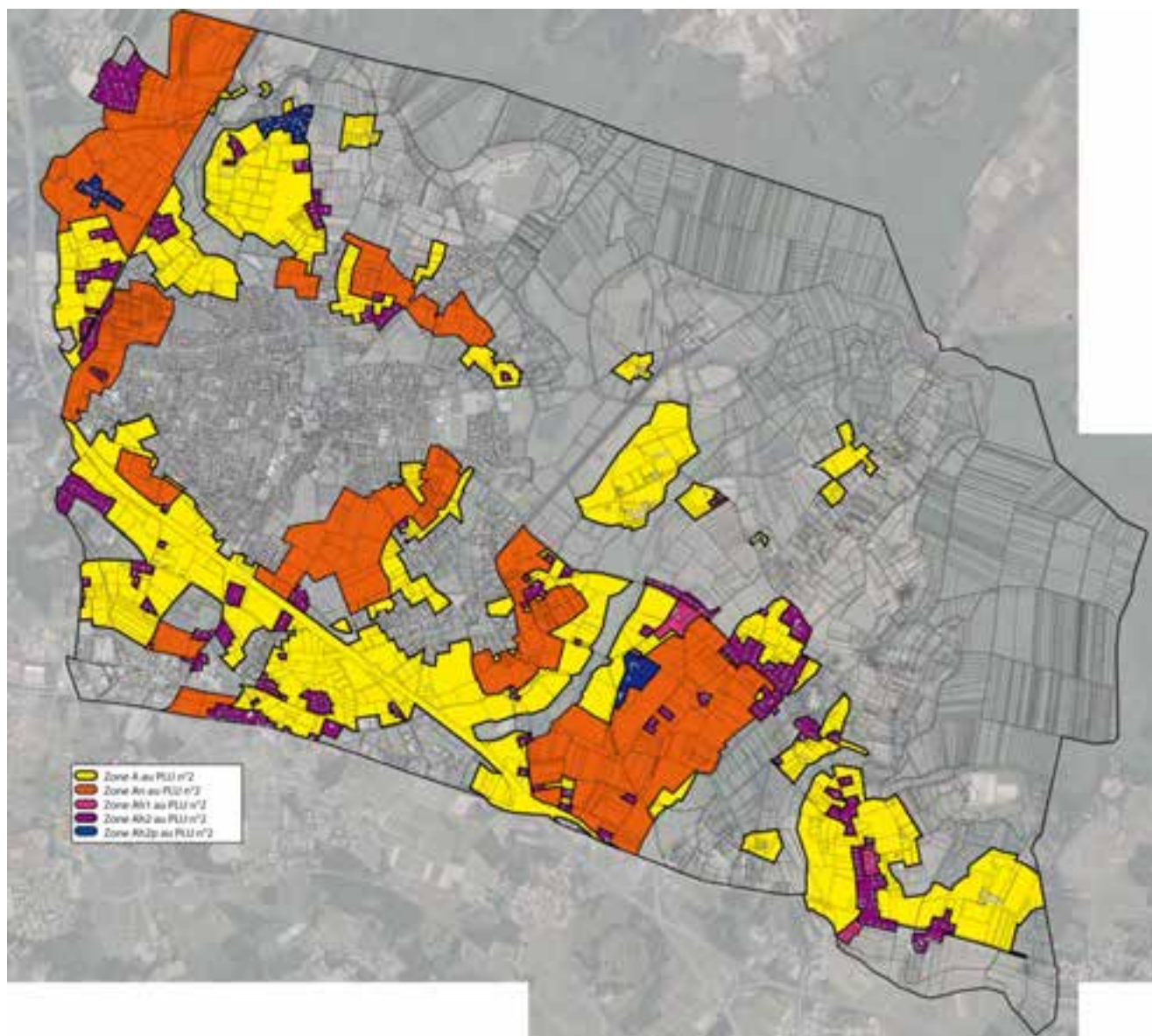
Un sous-secteur An, correspondant à l'espace agricole en limite communale avec l'agglomération nantaise (traduction du SCoT du Vignoble Nantais) et ayant pour objectif de maintenir une coupure agricole paysagère ainsi que les espaces à fort intérêt paysager et pour lesquels le maintien de l'activité agricole à terme constitue un atout pour le territoire communal.

Un sous-secteur Ah1 correspondant à des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitée, pour certains villages sans enjeux agricoles, permettant une évolution très limitée de l'urbanisation. De la même manière qu'en zone UC, les comblements de dents creuses sont autorisés, mais les constructions en second rideau sont fortement limitées par une règle d'implantation stricte (toute construction nouvelle doit être implantée dans une bande comprise entre 5 et 20 mètres mesurée depuis l'alignement aux voies publiques). Par ailleurs, tout comme en zone UC, les évolutions du bâti existant sont admises sans limite (on ne parle pas d'extension mesurée).

Un sous-secteur Ah2 (pouvant être indicé « p » en cas d'intérêt patrimonial) correspondant à des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées, pour le bâti existant non agricole dispersé. En règle générale, la création de nouveau logement est interdite. Seule l'évolution du tissu existant est autorisée et doit se faire de manière limitée (30% de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU du bâtiment concerné par l'extension).

Un sous-secteur Ah2p : secteur d'habitat dispersé en zone agricole dont le caractère patrimonial est prononcé (patrimoine architectural, organisation villageoise traditionnelle du vignoble...). L'article 11 (aspect extérieur des constructions) est renforcé afin de préserver le caractère patrimonial du village : encadrement plus strict des travaux sur les constructions existantes.

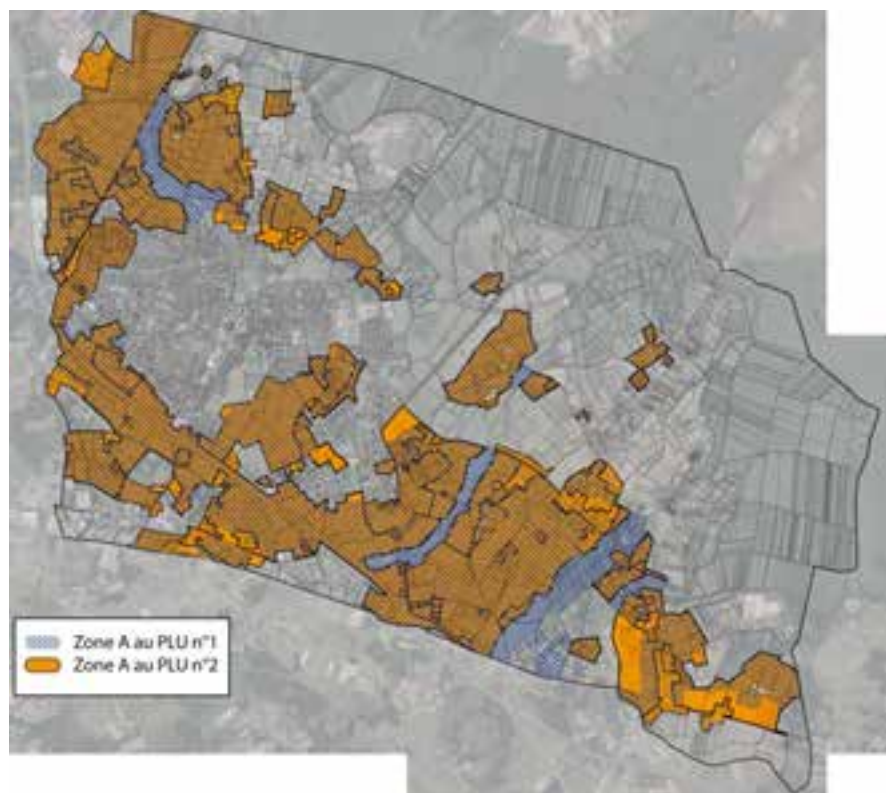
Nom de la zone	Superficie (en ha)	Part du territoire communal
A	366,74	17,7%
Ah1	4,44	0,2%
Ah2	63,79	3,1%
Ah2p	8,56	0,4%
An	245,56	11,8%
TOTAL A	689,09	33,2%



Du PLU n°1 au PLU n°2

La zone A au PLU n°1 ne comportait qu'une zone A et un secteur Ai correspondant aux zones inondables.

Désormais, les villages et hameaux situés au sein de la zone agricole sont zonés Ah, alors qu'au PLU n°1, ils étaient zonés Nh. Cela constitue un transfert important entre la zone agricole et naturelle. Par ailleurs, la zone de vestiges archéologiques localisée au sud-est de la commune est zonée pour partie en A alors qu'au PLU n°1 elle se trouvait entièrement en zone naturelle. Une inscription graphique permet toutefois d'identifier ce secteur comme étant une zone de vestiges archéologiques.



Les zones agricoles ont donc augmenté de 65,8 hectares entre le PLU n°1 et le PLU n°2 pour ces principales raisons.

	PLU 1		PLU 2	
Type de zones	Superficie (en ha)	Part du territoire communal	Superficie (en ha)	Part du territoire communal
Agricoles	649,21	31,3%	689,09	33,2%

II. Le règlement de la zone agricole

➤ La destination générale des sols (article 1 & 2)

En zone agricole A, sont autorisés :

- Comme au PLU n°1 : les constructions à usage agricole nécessaires à l'activité agricole,
- Comme au PLU n°1 : les installations classées d'élevage ou liées à l'exploitation agricole,
- Comme au PLU n°1 : les logements de fonction sous réserve du lien de nécessité avec l'exploitation. Au PLU n°1, ceux-ci devaient être implantés au plus près du siège d'exploitation. Le PLU n°2 vient préciser cette condition de réalisation. En effet, ils doivent si possible être implantés dans un bâtiment déjà existant et dans tous les cas à proximité immédiate du lieu de production qui justifie sa nécessité : soit le plus près possible des bâtiments d'exploitation existants (c'est-à-dire à moins de 50 mètres), soit en limite d'un groupement bâti. Il est précisé que le bâti proche auquel il est fait référence doit s'apparenter à un véritable noyau bâti, c'est-à-dire présenter une structure clairement identifiée, par opposition au bâti dispersé. Ces précisions sont ajoutées pour être en conformité avec la charte agricole départementale.
- l'aménagement, l'extension mesurée, la reconstruction après sinistre des bâtiments existants sans changement de destination, ni création de logement supplémentaire. L'extension mesurée est ajoutée par rapport au PLU n°1.
- Ajouté par rapport au PLU n°1 : la construction d'annexes à des constructions existantes,
- Ajouté par rapport au PLU n°1 : les activités de loisirs ou éducatives liées directement à l'agriculture et les logements de fonction correspondants,

- Ajouté par rapport au PLU n°1 : la construction ou la transformation de bâtiments existants en établissement de loisirs ou éducatifs, se rapportant directement à l'agriculture et à l'information touristique en milieu rural,
- Ajouté par rapport au PLU n°1 : la réalisation de gîtes ruraux dans les bâtiments anciens ou représentant un intérêt architectural ou patrimonial et sous réserve de ne pas compromettre l'activité du secteur,
- **La réfection des bâtiments existants et l'extension limitée des bâtiments et installations existants et nécessaires à l'exercice d'activités agricoles uniquement.**
- **Les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou équipements collectifs, si ces derniers ne compromettent pas le caractère agricole ou viticole du secteur.**
- **Les éventuelles urbanisations situées dans les cônes de vue identifiés aux plans de zonage devront préserver la percée visuelle en direction de l'église ou des marais. Elles devront par ailleurs être réalisées dans le cadre d'une insertion paysagère forte intégrant plantations et morphologies bâties cohérentes avec les secteurs urbanisés qu'elles jouxtent.**

Toutefois, les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

1. les établissements classés soumis à autorisation doivent être implantés à plus de 100 m du périmètre des zones urbaines ou d'urbanisation future,
2. l'extension mesurée des constructions existantes non directement liées et nécessaires aux activités de la zone à condition qu'elle se fasse en harmonie avec la construction d'origine, en continuité du volume existant, sans élévation du bâtiment principal, qu'elle ne crée pas de logement nouveau et que l'extension n'excède pas 25 à 40 m² d'emprise au sol,
3. les extensions, les aménagements, les transformations de bâtiments existants, les activités de loisirs indiqués ci-dessus, ne seront autorisés que si, en raison de leur localisation, ils ne sont pas susceptibles d'être exposés à des nuisances graves, notamment du fait de la proximité d'établissements agricoles soumis au Règlement Sanitaire Départemental auquel il est fait référence pour l'application de cet article.

4. Dans tous les cas, les travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié en application de l'article L 123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme, doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers, conformément aux dispositions de l'article R 421-23 du Code de l'Urbanisme. Les éléments de patrimoine bâti identifiés au titre de l'article L 123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme sont soumis à autorisation préalable (permis de démolir) dès lors que leur démolition serait projetée.

En zone An, seules sont autorisées les utilisations et occupations du sol citées à la page précédente et en caractère gras, à savoir, notamment, la réfection des bâtiments existants et l'extension limitée des bâtiments et installations existants et nécessaires à l'exercice d'activités agricoles uniquement.

En secteur Ah1 sont autorisés, notamment :

- la création de nouveaux logements à condition qu'il s'agisse du comblement de dents creuses, en densification du tissu existant ou en renouvellement urbain, sans que la nouvelle construction soit implantée en deuxième rideau et au-delà, sans que la construction projetée ne génère de gêne pour le développement des activités agricoles et viticoles environnantes et sous réserve que l'assainissement, lorsqu'il est individuel, soit réalisable dans les limites de la zone Ah1.
- Les extensions des constructions existantes
- Les annexes aux constructions existantes.

En secteur Ah2, en règle générale, la création de nouveaux logements n'est pas autorisée. En revanche, les extensions limitées et les annexes (limitées) aux constructions existantes le sont.

Principales évolutions vis-à-vis du PLU n°1

- Précisions concernant l'implantation des logements de fonction.
- Création d'un zonage An où sont autorisées la réfection et l'extension mesurée des bâtiments existants.
- Création d'un zonage Ah pour les bâtiments de tiers au sein de la zone agricole.

➤ Les conditions de desserte des terrains (articles 3 & 4)

L'article 3 fixe les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées.

Les zones agricoles fixent des conditions qualitatives de desserte des terrains par les voies publiques ou privées.

- disposer de caractéristiques techniques et de dimensions suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet,
- permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, des services de sécurité, des véhicules de ramassage des ordures ménagères, de nettoyage et de viabilité hivernale,
- permettre la desserte du terrain d'assiette du projet par les réseaux nécessaires à l'opération,

Le secteur Ah, quant à lui, impose une largeur minimale (5 mètres) pour toute nouvelle voie à réaliser qui desservirait plus de 3 logements.

La limitation de l'impact du rejet des eaux pluviales est un impératif du PLU. Ainsi, il est rappelé à l'article 4 la nécessité de rétention d'eau à la parcelle comme cela était déjà le cas dans le PLU n°1.

« Pour les eaux pluviales de toiture et de ruissellement, le recueil, l'utilisation, l'infiltration sur le terrain d'assiette du projet, à l'aide de dispositifs de stockage, de traitement et d'infiltration conformes à la législation en vigueur, doivent être la première solution recherchée. Les eaux pluviales récupérables pourront être collectées sur la parcelle et stockées dans un récupérateur d'eau enterré. En complément, le trop plein de ces dispositifs pourra être déversé dans les noues et les réseaux prévus à cet effet. »

En matière de gestion et de stockage des déchets en secteur Ah, des mesures sont prises en faveur du tri sélectif avec la création obligatoire d'un local de rangement dimensionné au tri sélectif dimensionné aux besoins du projet, lorsque la collecte en porte à porte s'avère impossible. La promotion du tri sélectif s'inscrit dans la volonté communale de respect des principes du développement durable ainsi que dans la volonté de garantir un paysage urbain qualitatif.

➤ La superficie minimale des terrains pour être constructibles (art. 5)

Cet article relatif à la superficie minimale des terrains constructibles ne peut imposer de prescriptions que lorsqu'elles sont justifiées par le motif de la préservation de l'urbanisation traditionnelle ou l'intérêt paysager ; ou pour permettre d'assurer la possibilité de mettre en place un dispositif d'assainissement non collectif.

Afin de respecter le cadre législatif et permettre d'atteindre l'objectif de renforcement des densités urbaines, le PLU n°2 ne comporte pas de surface minimale. En outre, les villages et hameaux « densifiables » ont été redéfinis notamment au regard de leur desserte ou non par les réseaux d'assainissement.

➤ Les règles d'implantation (articles 6,7 & 8)

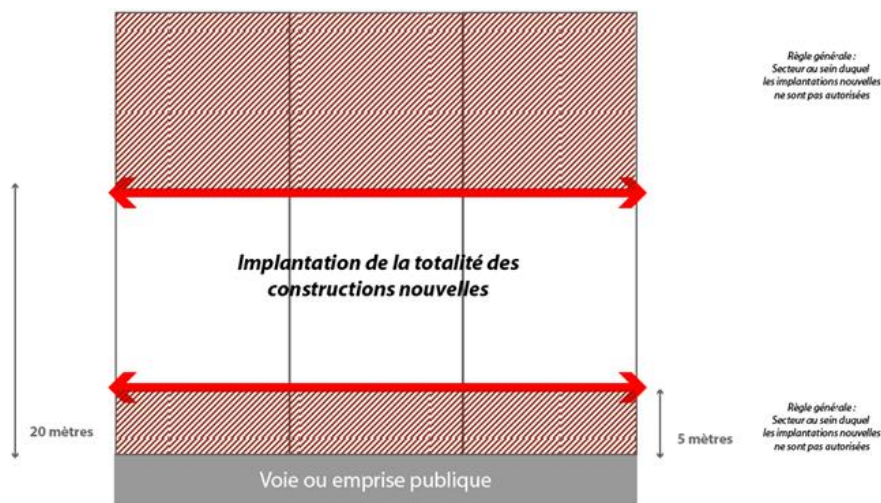
Les articles 6, 7 et 8 définissent les règles d'implantation des constructions sur la parcelle.

- *L'implantation par rapport aux voies et emprises publiques (article 6) :*

Comme au PLU n°1, le recul minimal par rapport aux voies et emprises publiques est fixé à 10 mètres en zone A

Concernant le secteur Ah, les règles de recul sont identiques à celles de la zone UC au PLU n°2. Tout d'abord, les règles de recul par rapport aux départementales ont été reprises conformément aux préconisations du Conseil Général (recul de 25 mètres).

Par ailleurs, les constructions nouvelles doivent être implantées en totalité dans une bande comprise entre 5 et 20 mètres mesurée depuis l'alignement d'une voie publique. Cette règle vient limiter les constructions en second rideau. Cela répond à l'objectif de limiter le développement des villages et de réduire la consommation de l'espace. Les extensions des constructions existantes ainsi que les annexes seront toutefois autorisées au-delà de la bande de 15 mètres mesurée depuis le recul de 5 mètres par rapport à l'alignement de la voie publique.



▪ *L'implantation par rapport aux limites séparatives (article 7) :*

La règle d'implantation s'assouplit quelque peu en zone A. En effet, si, comme c'était déjà le cas dans le PLU n°1, les constructions, installations, aménagements et travaux doivent être implantés en ordre continu ou en retrait des limites séparatives sur un ou les deux côtés, en cas de retrait, celui-ci est fixé à 3 mètres et n'est plus relatif à la hauteur des bâtiments projetés.

En zone Ah, la règle d'implantation est reprise de la zone UC (bande de constructibilité principale / bande de constructibilité secondaire avec une constructibilité fortement limitée).

▪ *L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété (article 8) :*

La distance entre bâtiments en zone A n'est plus réglementée. Une distance de 4 mètres entre bâtiments sur une même propriété devaient être respectée au PLU n°1.

En zone Ah, les constructions doivent respecter entre elles une distance d'au moins 4 mètres. Il est précisé que cette disposition ne concerne pas les annexes.

➤ Les règles de constructibilité (articles 9, 10 et 14)

Les articles 9, 10 et 14 définissent respectivement l'emprise au sol, la hauteur maximale de la construction et le coefficient d'occupation des sols. Les deux premières règles, cumulées aux règles d'implantation, permettent de définir le volume maximum à l'intérieur duquel la construction doit s'inscrire. Le coefficient des sols donne les droits à construire sur la parcelle et ce peu importe la forme bâtie projetée.

En zone A, aucun de ces trois articles n'est réglementé. On note que l'article 10 n'est plus réglementé par rapport au PLU n°1, où la hauteur maximale était limitée à 6 mètres à l'égout de toiture.

En zone Ah, les règles de constructibilité sont reprises de la zone UC : application du COS (0,25) et de la hauteur (6m à l'égout ou à l'acrotère), mais pas d'emprise au sol.

➤ Les règles qualitatives (articles 11 & 13)

L'article 11 réglemente l'aspect extérieur des constructions dans un souci d'intégration des bâtiments nouveaux à l'environnement urbain ou naturel ou d'un respect de la modénature et des éléments de composition pour l'existant dans le cas d'extensions ou de modifications. Il donne aussi des prescriptions pour l'aménagement des abords des constructions, notamment en ce qui concerne les clôtures.

La plupart des prescriptions ont été reprises du PLU précédent.

L'article 13 qui réglemente les espaces libres et plantations est largement étoffé et complété par rapport au PLU précédent.

Des haies et boisements sont préservés au titre de la Loi Paysage (article L.123-1-5-7 du Code de l'urbanisme). L'article 13 précise les conditions de cette préservation :

« Les travaux ayant pour effet de détruire ou de porter atteinte à un de ces éléments paysagers doivent faire l'objet d'une autorisation d'urbanisme. Cette dernière pourra être refusée ou soumise à des conditions particulières si les travaux sont de nature à leur porter atteinte de manière irréversible.

En cas d'arrachage, en tant que mesure compensatoire, il pourra être imposé à ce qu'une haie soit replantée dans les mêmes proportions que celle détruite. Une dérogation à l'obligation de replantation pourra être obtenue lorsque le projet est nécessaire à la création d'un accès. Le PLU soumet à déclaration préalable tous travaux qui auraient pour objet de porter atteinte aux éléments paysagers définis au titre de l'article L 123-1-5 7° du code de l'urbanisme et figurant aux documents graphiques. »

4.5. Les zones naturelles

I. Vue d'ensemble des zones naturelles

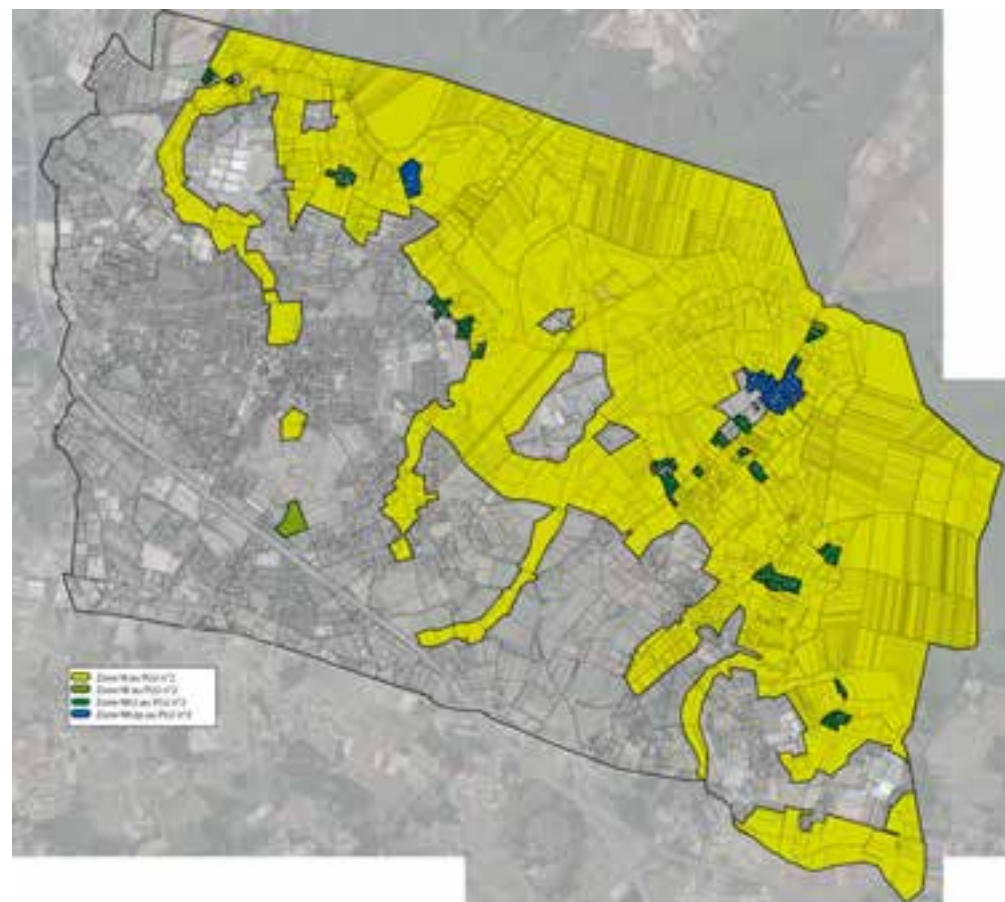
Au PLU n°1

« Peuvent être classées en zone naturelle et forestières, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison, soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique et écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels ». (art. R 123-8 CU).

Dans les zones N, les constructions ne sont pas par principe interdites par l'article R 123-8. »

La zone N comprend les sous-secteurs suivants :

- **Secteur N** de protection stricte correspondant aux milieux de qualité écologique remarquable et aux corridors écologiques
- **Secteur NL** ou naturel de loisirs, prévu pour recevoir les constructions, installations, aménagements et travaux liés à la fréquentation des sites naturels de qualité du territoire (possibilité de construire ponctuelles).
- **Un sous-secteur Nh2** (pouvant être indicé « p » en cas d'intérêt patrimonial) correspondant à des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitée, pour le bâti existant non agricole dispersé. En règle générale, la création de nouveau logement est interdite. Seule l'évolution du tissu existant est autorisée et doit se faire de manière limitée (30% de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU du bâtiment concerné par l'extension).



Nom de la zone	Superficie (en ha)	Part du territoire communal
N	1004,04	48,3%
Nh2	15,56	0,7%
Nh2p	8,97	0,4%
NL	2,88	0,1%
TOTAL N	1031,45	49,7%

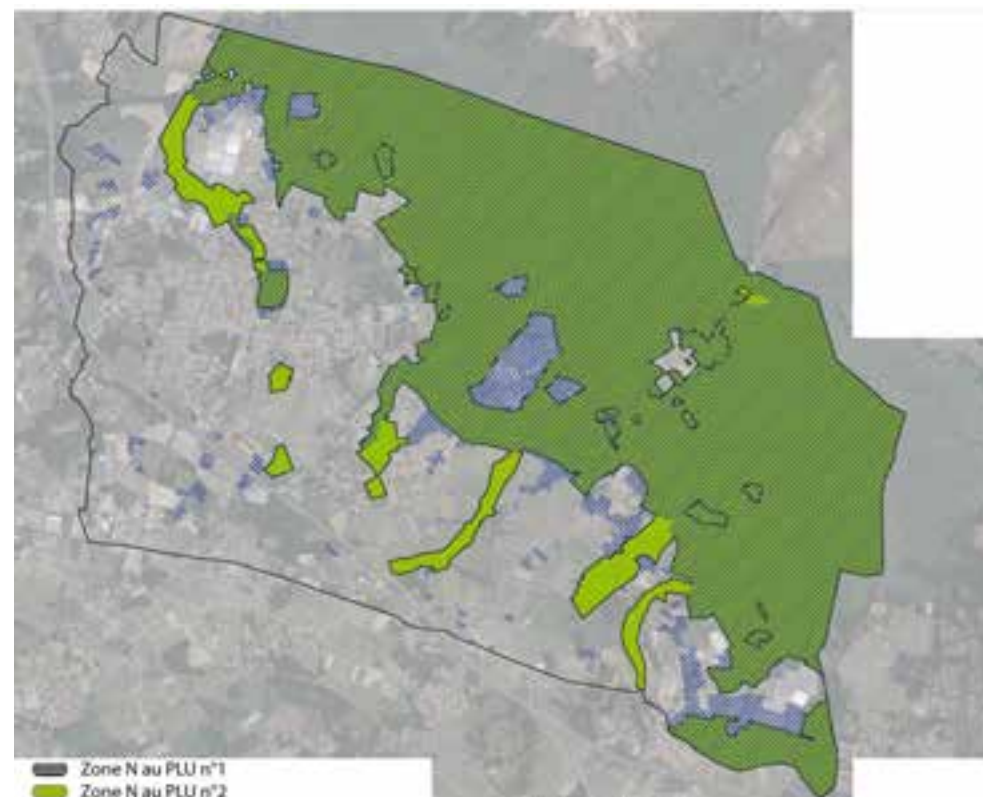
Du PLU n°1 au PLU n°2

La zone N au PLU n°1 comportait davantage de sous-secteurs : Nh1, Nh2, Npa, Npb et Nps.

La zone N reste à peu près stable, la création de zones naturelles correspondant aux corridors écologiques ayant permis de compenser le passage d'une partie de la zone de vestiges archéologiques en zone agricole.

Les zones naturelles progressent de 2,38 hectares entre le PLU n°1 et le PLU n°2 pour ces principales raisons.

	PLU 1		PLU 2	
Type de zones	Superficie (en ha)	Part du territoire communal	Superficie (en ha)	Part du territoire communal
Naturelles	1029,07	49,6%	1031,45	49,7%



II. Le règlement de la zone naturelle

📌 La destination générale des sols (article 1 & 2)

Sont autorisés en zone N :

- les ouvrages d'infrastructure et de gestion et d'exploitation de la voirie, dès lors qu'ils sont nécessaires et directement liés au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif et qu'ils font l'objet d'un traitement paysager de qualité.
- Les aménagements, ouvrages et installations directement nécessaires à la gestion de la fréquentation du public tels que les cheminements piétons et les sanitaires.
- Les aménagements légers (y compris hydrauliques) nécessaires à l'exercice des activités agricoles, de pêche et cultures pastorales et forestières ne créant pas de surface de plancher.
- L'extension des constructions existantes sous réserve que cela n'entraîne pas la création de nouveaux logements et que le total autorisé des extensions soit limité à 10% de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU du bâtiment concerné par l'extension.
- Les annexes aux constructions existantes si elles ne conduisent pas à la création de nouveaux logements, ni ne représentent une surface supérieure à 10% de la surface de plancher existante de la construction principale à la date d'approbation du PLU.
- La reconstruction après sinistre des bâtiments existants, sans changement de destination, ni création de logement supplémentaire
- Les aménagements, ouvrages et installations directement nécessaires à la mise en valeur et à la gestion des boisements et du marais
- Les éventuelles urbanisations situées dans les cônes de vue identifiés aux plans de zonage devront préserver la percée visuelle en direction de l'église ou des marais. Elles devront par ailleurs être réalisées dans le cadre d'une insertion paysagère forte intégrant plantations et morphologies bâties cohérentes avec les secteurs urbanisés qu'elles jouxtent.
- Les constructions, installations, aménagements et travaux à destination de services publics ou d'intérêt collectif, sous réserve de la bonne intégration du projet de son environnement.
- Les aires de stationnement ouvertes au public nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont

pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Sont autorisés en zone NI :

- Les aménagements, ouvrages et installations directement nécessaires à la gestion de la fréquentation du public tels que les cheminements piétons, sanitaires, aires de jeux, postes d'observation...
- L'extension des constructions existantes sous réserve que cela n'entraîne pas la création de nouveaux logements et que le total autorisé des extensions soit limité à 10% de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU du bâtiment concerné par l'extension.
- La reconstruction après sinistre des bâtiments existants, sans changement de destination, ni création de logement supplémentaire
- Les aménagements, ouvrages et installations directement nécessaires à la mise en valeur et à la gestion des boisements, du marais et des sites naturels de la zone
- Les constructions, installations, aménagements et travaux à destination de services publics ou d'intérêt collectif, sous réserve de la bonne intégration du projet de son environnement.
- Les aires de stationnement ouvertes au public

En secteur Nh2, en règle générale, la création de nouveaux logements n'est pas autorisée. En revanche, les extensions limitées et les annexes (limitées) aux constructions existantes le sont.

📌 La superficie minimale des terrains pour être constructibles (art. 5)

Cet article relatif à la superficie minimale des terrains constructibles ne peut imposer de prescriptions que lorsqu'elles sont justifiées par le motif de la préservation de l'urbanisation traditionnelle ou l'intérêt paysager ; ou pour permettre d'assurer la possibilité de mettre en place un dispositif d'assainissement non collectif.

Afin de respecter le cadre législatif et permettre d'atteindre l'objectif de renforcement des densités urbaines, le PLU n°2 ne comporte pas de surface minimale. En outre, les villages et hameaux « densifiables » ont été redéfinis notamment au regard de leur desserte ou non par les réseaux d'assainissement.

▮ Les règles d'implantation (articles 6,7 & 8)

▪ *L'implantation par rapport aux voies et emprises publiques (article 6) :*

Comme au PLU n°1, le recul minimal par rapport aux voies et emprises publiques est fixé à 10 mètres en zone N et NL.

Concernant le secteur Nh, les règles de recul sont identiques à celles de la zone UC et Ah au PLU n°2.

▪ *L'implantation par rapport aux limites séparatives (article 7) :*

La règle d'implantation s'assouplit quelque peu en zone N et NL. En effet, les constructions, installations, aménagements et travaux doivent être implantés en ordre continu ou en retrait des limites séparatives sur un ou les deux côtés. En cas de retrait, celui-ci est fixé à 3 mètres. Au PLU n°1, le retrait minimal était de 5 mètres. Il s'agit ici d'harmoniser les règles d'implantation en zone agricole et naturelle.

En zone Nh, la règle d'implantation est reprise des zones UC et Ah.

▪ *L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété (article 8) :*

La distance entre bâtiments en zone N et NL n'est pas réglementée.

En zone Nh, comme en zones UC et Ah, les constructions doivent respecter entre elles une distance d'au moins 4 mètres. Il est précisé que cette disposition ne concerne pas les annexes.

▮ Les règles de constructibilité (articles 9, 10 et 14)

Les articles 9, 10 et 14 définissent respectivement l'emprise au sol, la hauteur maximale de la construction et le coefficient d'occupation des sols. Les deux premières règles, cumulées aux règles d'implantation, permettent de définir le volume maximum à l'intérieur duquel la construction doit s'inscrire. Le coefficient

des sols donne les droits à construire sur la parcelle et ce peu importe la forme bâtie projetée.

En zone N et NI, aucun de ces trois articles n'est réglementé.

En zone Nh, les règles de constructibilité sont reprises des zones UC et Ah : application du COS (0,25) et de la hauteur (6m à l'égout ou à l'acrotère), mais pas d'emprise au sol.

▮ Les règles qualitatives (articles 11 & 13)

L'article 11 réglemente l'aspect extérieur des constructions dans un souci d'intégration des bâtiments nouveaux à l'environnement urbain ou naturel ou d'un respect de la modénature et des éléments de composition pour l'existant dans le cas d'extensions ou de modifications. Il donne aussi des prescriptions pour l'aménagement des abords des constructions, notamment en ce qui concerne les clôtures.

La plupart des prescriptions ont été reprises du PLU précédent.

L'article 13 qui réglemente les espaces libres et plantations est largement étoffé et complété par rapport au PLU précédent.

Des haies et boisements sont préservés au titre de la Loi Paysage (article L.123-1-5-7 du Code de l'urbanisme). L'article 13 précise les conditions de cette préservation :

« Les travaux ayant pour effet de détruire ou de porter atteinte à un de ces éléments paysagers doivent faire l'objet d'une autorisation d'urbanisme. Cette dernière pourra être refusée ou soumise à des conditions particulières si les travaux sont de nature à leur porter atteinte de manière irréversible.

En cas d'arrachage, en tant que mesure compensatoire, il pourra être imposé à ce qu'une haie soit replantée dans les mêmes proportions que celle détruite. Une dérogation à l'obligation de replantation pourra être obtenue lorsque le projet est nécessaire à la création d'un accès. Le PLU soumet à déclaration préalable tous travaux qui auraient pour objet de porter atteinte aux éléments paysagers définis au titre de l'article L 123-1-5 7° du code de l'urbanisme et figurant aux documents graphiques. »

4.6. Les règles découlant des inscriptions graphiques outre les limites des différentes zones

⇒ Les Espaces Boisés Classés (EBC)

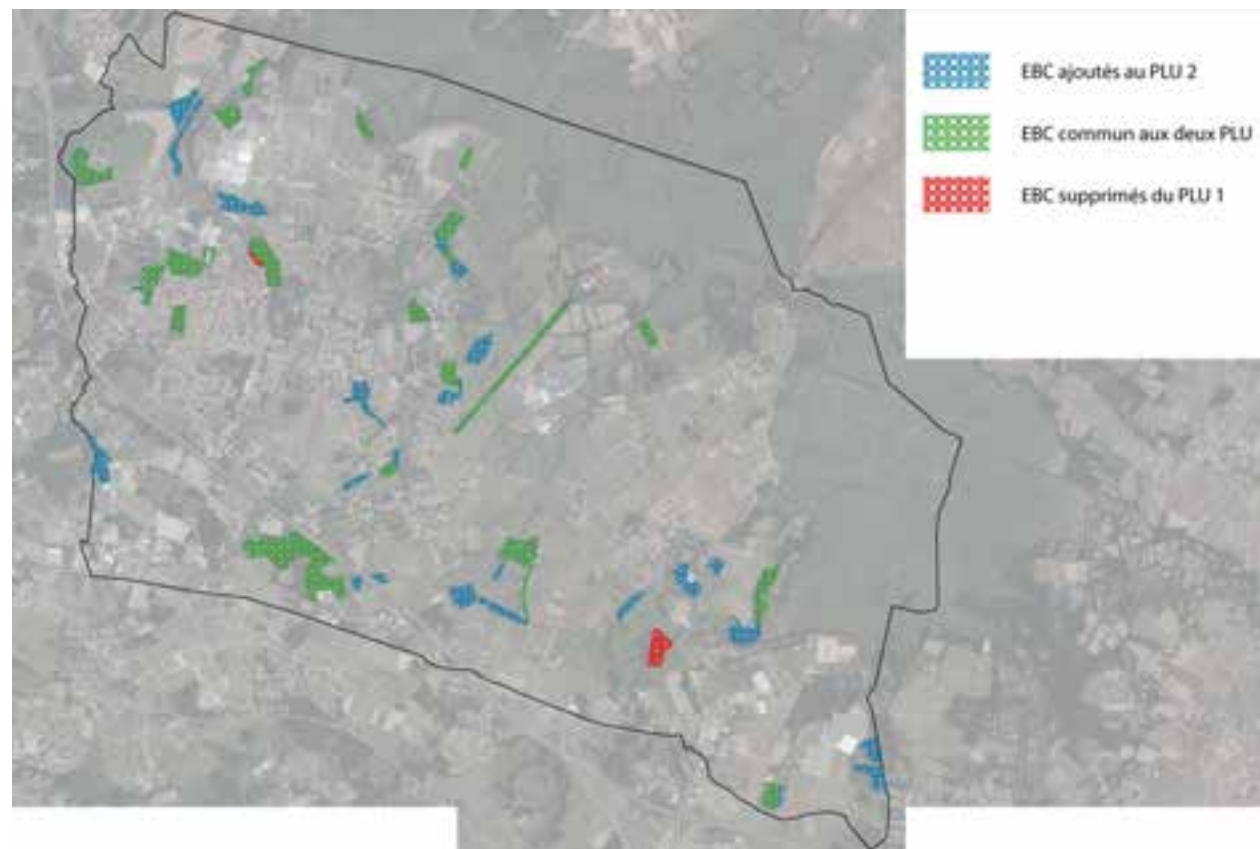
Les documents graphiques comportent les terrains classés comme espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer, auxquels s'appliquent les dispositions spéciales visées aux articles L.130.1 à L.130.6 et R.130.1 à R.130.16 du Code de l'urbanisme.

Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue au Code Forestier.

Dans tout espace boisé classé, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation préalable (article L.130.1 du Code de l'urbanisme). Dans tout espace boisé, aucun particulier ne peut user du droit d'arracher ou de défricher ses bois sans en avoir préalablement obtenu une autorisation administrative.

Les défrichements des terrains boisés non classés dans le PLU sont soumis à autorisation dans les cas prévus par le code forestier (notamment dans les massifs de plus de 4 hectares) et quelle qu'en soit leur superficie, dans les bois ayant fait l'objet d'une aide de l'Etat ou propriété d'une collectivité locale.

Le PLU n°1 inscrivait 48,6 ha d'EBC, le PLU n°2 en inscrit 74.63 ha, soit 26 ha de plus. Les modifications sont expliquées au chapitre 4 du rapport de présentation (Évaluation Environnementale).



⇒ **Les éléments paysagers et patrimoniaux protégés au titre l'article L. 123-1-5 7° du code de l'urbanisme**

En application de l'article L123-1-5 7° du Code de l'urbanisme, « le PLU identifie, localise les éléments de paysage et délimite les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection ».

Ainsi, figurent aux documents graphiques différents éléments à protéger :

Les haies à protéger Les espaces paysagers remarquables, comprenant : • des boisements, • un espace tampon à préserver au sein de la zone de la Braudière	Les travaux ayant pour effet de détruire ou de porter atteinte à un de ces éléments paysagers doivent faire l'objet d'une autorisation d'urbanisme. Cette dernière pourra être refusée ou soumise à des conditions particulières si les travaux sont de nature à leur porter atteinte de manière irréversible. En cas d'arrachage, en tant que mesure compensatoire, il pourra être imposé à ce qu'une haie soit replantée dans les mêmes proportions que celle détruite. Une dérogation à l'obligation de replantation pourra être obtenue lorsque le projet est nécessaire à la création d'un accès.
Les cônes de vue sur le bourg et le vignoble	Les cônes de vue doivent être préservés. Les éventuelles urbanisations situées dans les cônes de vue identifiés aux plans de zonage devront préserver la percée visuelle en direction de l'église et/ou des marais. Elles devront par ailleurs être réalisées dans le cadre d'une insertion paysagère forte intégrant plantations et morphologies bâties cohérentes avec les secteurs urbanisés qu'elles jouxtent
Le patrimoine bâti, comprenant : • les villages comprenant l'indice « p » (UCp, Ahp et Nhp), • les fronts bâtis identitaires	Le présent règlement définit les modalités de préservation du patrimoine. Par ailleurs, une annexe spécifique décrit les caractéristiques principales des éléments identifiés.

de la place de l'église, rue du Château), • des ensembles ou des propriétés (bâti et parc attenant), • des éléments isolés, • le petit patrimoine (murs et calvaires)	Les travaux d'aménagement concernant ces éléments de patrimoine sont soumis à autorisation préalable (permis de démolir) et les travaux engagés doivent viser une valorisation de l'existant ou être rendus nécessaires au regard de la sécurité et salubrité.
--	---

Une annexe spécifique sur le patrimoine à préserver au titre de l'article L. 123-1-5-7 a été réalisée et est annexée au règlement.

⇒ Les zones humides

Les zones humides figurant au plan de zonage sont protégées dans leur intégrité spatiale et leurs fonctionnalités. Les remblaiements, affouillements, exhaussements de sols, dépôts de matériaux, assèchements, drainages et mises en eau y sont interdits sauf dans le cas où la mise en œuvre du projet conduit, sans alternative possible avérée, à la destruction d'une zone humide. Dans ce cas, les mesures compensatoires devront correspondre au moins au double de la surface détruite, de préférence près du projet. Ces mesures permettront :

- La restauration ou la reconstruction de zones humides dégradées, de fonctionnalité équivalente
- La création d'une zone humide de fonctionnalité équivalente
- Un panachage de ces deux mesures si nécessaire

Ces mesures ne s'appliquent pas aux programmes de restauration de milieux visant une reconquête des fonctions écologiques d'un écosystème.

Dans le cas où le maître d'ouvrage doit compenser un aménagement portant sur un écosystème très important en surface et constitué principalement de zones humides, il pourra proposer une démarche de compensation (ainsi que ses éventuelles mesures d'accompagnement) privilégiant la récréation ou la restauration de fonctions écologiques majeures de cet écosystème et se traduisant par un bilan positif à l'échelle de ces fonctions majeures de l'écosystème. A défaut, l'objectif de compensation basé sur le doublement des surfaces détruites s'applique.

Ces dispositions sont notamment applicables aux travaux, aménagements, opérations visés aux articles L. 214-1 et L. 511-1 du code de l'environnement.

L'inventaire complet figure en annexe du règlement.

⇒ Les secteurs soumis à des risques naturels ou technologiques

Les dispositions de l'article R. 111-2 du code de l'urbanisme s'appliquent aux demandes d'occupation et d'utilisation du sol, pour préserver les biens et les personnes conformément aux dispositions en vigueur.

Le PPRI constitue une servitude d'utilité publique et est à ce titre annexé au PLU.

⇒ Les sites contenant des vestiges archéologiques

Deux sites contenant des vestiges archéologiques protégés par la loi sont recensés sur le territoire communal. Ceux-ci figurent en annexe du PLU.

⇒ Les emplacements réservés

Les documents graphiques du PLU fixent les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général ainsi qu'aux espaces verts en précisant leur destination, ainsi que les collectivités, services et organismes publics bénéficiaires (suivant indications portées sur le document graphique et en annexe au PLU).

N°	Désignation	Largeur ou superficie ou section courante	Bénéficiaire
1	Aménagement de voie - Rue d'Anjou	82 m²	Commune
2	Prolongement de la Rue de Bretagne	1 432 m²	Commune
3	Aménagement d'une aire de stationnement ouverte au public	1 064 m²	Commune
4	Aménagement de carrefour - Rue de Bretagne / Rue de la Bellardière	1 382 m²	Commune
5	Voie de desserte future à créer	2 990 m²	Commune
6	Aménagement de carrefour - Rue de la Basse Rivière	644 m²	Commune
7	Aménagement de carrefour - Rue du Château / Rue de la Croix des Tailles	2 823 m²	Commune
8	Aménagement et élargissement de voie - VC n°5 - rue des Vignes - rue de la Chapelle Saint Martin	16 294 m²	Commune
9	Aménagement de carrefour - RD 74 - La Chabossière	2 823 m²	Commune
10	Aménagement de carrefour RD 74 / RD 105 - Le Champ Falli	701 m²	Commune
11	Aménagement de carrefour - Rue Hélène Boucher - RD 143	1 629 m²	Commune
12	Aménagement de voie et de carrefour - Rue Hélène Boucher / Les Blondières / Le Pinier	7 881 m²	Commune
13	Aménagement et élargissement de voie - Rue de la Châtaigneraie - RD 105	3 327 m²	Commune
14	Aménagement et élargissement de voie - Rue de la Châtaigneraie - RD 105	10 299 m²	Commune
15	Cimetière paysager, parc et stationnement	16 409 m²	Commune
16	Aménagement de carrefour RD 756 - accès au PA de la Braudière	2 823 m²	Commune
17	Aménagement de voie - Carrefour RD 734 / RD 756	2 823 m²	Département
18	Création de voie Parking des Platanes - rue des Forges	536 m²	Commune
19	Élargissement de voie rue de la Frémonière	357 m²	Commune

⇒ Les marges de reculement

Le plan de zonage comporte des lignes tiretées imposant un recul le long de certaines portions de voies ou emprises publiques ou privées.

Dans ces marges de reculement, toute construction nouvelle est interdite. La remise en état de constructions existantes peut cependant être autorisée, ainsi que leurs extensions mesurées dès lors qu'elles se réalisent dans le même alignement. Une telle possibilité ne sera pas donnée dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir en raison de leur état de dégradation ou des dangers résultant de leur implantation.

L'objectif de ces marges de reculement est principalement de rendre accessible à tous l'ensemble des voies et de favoriser les modes doux au sein de la commune.

⇒ Les sentiers piétonniers ou itinéraires cyclables à conserver ou à créer

Au titre de l'article L.123-1-5 6° du Code de l'Urbanisme, le règlement peut « préciser le tracé et les caractéristiques des voies de circulation à conserver, à modifier ou à créer, y compris les rues ou sentiers piétonniers et les itinéraires cyclables, les voies et espaces réservés au transport public [...] ». La continuité piétonne et/ou cyclable doit être assurée le long des sentiers piétonniers ou itinéraires cyclables à conserver ou à créer identifiés aux documents graphiques du règlement. Le réseau de continuités à préserver ou à créer résulte de la traduction de l'Orientement d'Aménagement et de Programmation spécifique aux modes de déplacements doux.

⇒ Les secteurs en attente de projet

En application des articles L-23-2-a et R 123-12-1 du Code de l'Urbanisme, le PLU peut créer dans les zones urbaines une servitude qui limite les droits à construire, dans un périmètre délimité et pour une durée au plus de 5 ans, dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global.

4 périmètres ont été délimités, tous situés en centre-bourg et correspondant à des îlots mutables s'inscrivant dans une démarche globale de réorganisation et de densification du centre-bourg :

- Les secteurs en attente de projet **Epinettes/Place de l'Eglise et La Cohue** se caractérisent par des enjeux d'aménagement forts liés à la requalification des espaces publics centraux du bourg et à la densification du tissu urbain,
- Le secteur en attente de projet situé **Ilôt des Forges** se situe au contact du bourg et de la coulée verte. Facilement mutable, il présente un enjeu de constitution d'un front bâti urbain marquant l'entrée du bourg.

Dans ces secteurs, seuls les travaux ayant pour objet l'adaptation et la réfection sont autorisés.

L'effet de la servitude a une durée de 5 ans à compter de la date d'approbation du PLU. Au-delà de ce délai, la servitude est levée automatiquement et ce sont les dispositions de la zone où est situé le secteur en attente de projet qui s'applique. La commune peut également choisir de lever les effets de la servitude avant le délai de 5 ans par le biais d'une procédure de modification du PLU.

Les secteurs en attente de projet et les parcelles qui les composent sont listées en annexe du règlement.

⇒ Les bâtiments agricoles qui, en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial, peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'exploitation agricole, au titre de l'article L123.3.1 du code de l'urbanisme

Ces bâtiments ont été identifiés suite à des observations de terrain croisées aux données du diagnostic agricole réalisé par la chambre d'agriculture repérant les bâtiments agricoles et viticoles ainsi que leurs éventuels périmètres de réciprocité.

Deux cas de figure ont été identifiés :

- Les bâtiments repérés aux documents graphiques qui se situent dans les villages (Ah et Nh) mais hors périmètres de réciprocité.
L'objectif est ici de viser l'ensemble des bâtiments d'intérêt dont le changement de destination à usage d'habitation sera rendu possible dès lors qu'ils ne nuisent pas à l'activité viticole et agricole située en frange.

- Les bâtiments repérés aux documents graphiques qui se situent dans les périmètres de réciprocité.

Le changement de destination est alors envisageable seulement en lien avec le site d'activité agricole existant (gîtes, logements de fonction, salle d'accueil, etc...).

Le critère concernant l'intérêt architectural ou patrimonial tient compte de :

- la qualité de construction : bâtiments en pierres ou présence de détails architecturaux (piliers, linteaux de pierre ou de bois, etc.).
- de son état de conservation : les bâtiments en ruines ne sont pas retenus
- de la cohérence architecturale pour les ensembles de constructions : bâtiments en U, donnant sur cours, continuité bâtie préexistante.

Une annexe spécifique au règlement décrit les caractéristiques principales des éléments identifiés.

4.7. Justification des Orientations d'Aménagement et de Programmation

Le PLU de Haute Goulaine comporte des orientations d'aménagement relatives à des quartiers ou secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager. Conformément aux dispositions du Code de l'urbanisme, ces orientations prévoient, en cohérence avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables, les actions ou opérations d'aménagement à mettre en œuvre, notamment pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de ville et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune.

Les orientations d'aménagement du PLU concernent les espaces intéressés par des actions et opérations d'aménagement engagées ou à venir, de taille et de portée différentes : zones à urbaniser, zones d'aménagement projetées. Elles donnent l'ensemble des informations nécessaires à la bonne compréhension des enjeux de l'aménagement et des principes de composition proposés.

Ainsi, la plupart des zones à urbaniser (1AU et 2AU) font l'objet d'une OAP. Par ailleurs, les principaux secteurs identifiés comme mutables dans le centre-bourg font également l'objet d'OAP.

Un échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation a été réalisé. Il permet de fixer des échéances à l'urbanisation par zones. A ce titre, le potentiel total de logements réalisables sur la commune sur toute la durée de vie du PLU et au-delà a été approché dans le cadre des scénarios. Il tient compte non seulement de ce qui a été défini en tant que zones à urbaniser mais aussi du potentiel estimé en comblement de dents creuses au sein de l'enveloppe urbaine.

5. Réponses aux contraintes supra-communales

5.1. L'article L121-1 du Code de l'urbanisme

Le plan local d'urbanisme détermine les conditions permettant d'assurer, dans le respect des objectifs du développement durable :

1° L'équilibre entre :

- a) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ;
- b) L'utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières, et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;
- c) La sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables ;

1° bis La qualité urbaine, architecturale et paysagère des entrées de ville ;

2° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements et de développement des transports collectifs ;

3° La réduction des émissions de gaz à effet de serre, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques, et la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature.

Le PLU de Haute Goulaine a mis en avant les opportunités de renouvellement urbain et la densification des espaces déjà urbanisés, réduisant ainsi la consommation d'espace. Le développement à l'intérieur de l'enveloppe urbaine existante a été favorisé dans la définition du projet communal (assouplissement du règlement des zones urbaines dans le sens d'une meilleure optimisation du parcellaire en zone U, prise en compte du potentiel en dents creuses permettant de calibrer au plus près les besoins en surfaces en extension, élaboration d'OAP sur les principaux secteurs mutables ...) et le projet rend possible la densification, mesurée, des tissus urbains constitués.

La sauvegarde des milieux naturels est effectuée notamment par le zonage naturel des corridors reliant les pôles de biodiversité entre eux. Le patrimoine végétal d'intérêt a été massivement préservé au titre de l'article L. 123-1-5-7 du Code de l'urbanisme. Une mise à jour des périmètres des Espaces Boisés Classés a été réalisée. Par ailleurs, la sauvegarde du patrimoine bâti est assurée par la définition d'éléments bâtis remarquables à protéger au titre de l'article L 123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme.

En outre, tant sur le plan économique, par la promotion et la préservation des activités existantes, le maintien des commerces de proximité, que sur le plan social par la mise en valeur du logement social, par exemple, et que sur le plan environnemental par une augmentation des espaces protégés, le projet de développement de la ville s'inscrit pleinement dans une démarche de développement durable respectant les principes de l'article L 121-1 du Code de l'Urbanisme.

5.2. Les autres normes

➤ La Loi sur l'eau

La loi 92-3 du 3 janvier 1992 dite « loi sur l'eau » vise à la recherche de solutions satisfaisantes aux problèmes de la pollution des eaux : ressources et qualité de l'eau, devenir des milieux aquatiques, assainissement autonome ou collectif, eaux usées et eaux pluviales...

Il est utile de mentionner que le projet de PLU prend en compte les dispositions édictées par la loi sur l'eau :

- La délimitation des zones urbanisables a été décidée en fonction de la capacité d'accueil de la commune (présence de réseaux,...),
- Prise en compte de la problématique de la gestion du pluvial dans le règlement,
- Urbanisation très largement privilégiée des zones desservies par l'assainissement collectif,
- etc.

📌 La Loi Paysage

La loi n°93-24 du 8 janvier 1993 pour la protection et la mise en valeur des paysages a pour objectif une meilleure prise en compte des sites et éléments de paysage, qu'ils soient naturels ou urbains, selon leur intérêt esthétique, historique ou écologique. L'enjeu d'une approche globale et cohérente du paysage est d'obtenir un résultat harmonieux dans son ensemble, ce qui influe sur l'attractivité d'un lieu. L'élaboration du PLU est donc l'occasion d'étudier les mesures visant à assurer la protection et la mise en valeur des sites d'intérêt paysager, culturel et architectural.

De nombreux éléments concernant les sites d'intérêt culturel, paysager et architectural ont été intégrés à la démarche d'élaboration du PLU. Le PLU est l'instrument privilégié de la prise en compte de ces éléments. Il permet d'identifier les différents types de paysages (voir diagnostic) de la commune et, par un règlement adapté à chaque secteur, de contribuer au développement d'une urbanisation intégrée à l'environnement où elle est insérée.

En vertu de l'article L 123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme, plusieurs éléments bâtis ont été protégés. Les haies et boisements les plus remarquables du territoire (notamment ceux liés aux zones humides et aux continuités écologiques) sont également repérés aux documents graphiques au titre de l'article L 123-1-5 7° et le règlement définit les modalités de leur conservation. Par ailleurs, le maintien en Espaces Boisés Classés au titre de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme de nombreux boisements permet de protéger les massifs boisés intéressants.

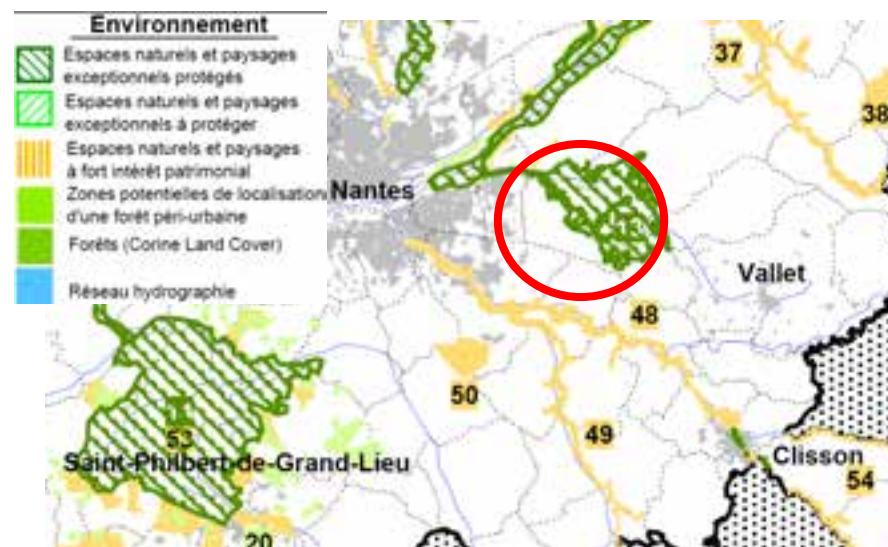
📌 La loi sur le bruit

Il a été procédé, au titre de la loi n°92-1444 du 31 décembre 1992, par arrêté préfectoral du 19 mars 2001 au classement des infrastructures de transport terrestre (voir partie risques et nuisances du diagnostic). Ces voies sont reportées en annexe du PLU. Des prescriptions particulières en matière d'isolation phonique s'appliquent pour les bâtiments situés aux abords de ces voies.

5.3. Les documents d'ordre supérieur

📌 La Directive Territoriale d'Aménagement

La DTA de l'Estuaire de la Loire est un document d'aménagement et d'urbanisme d'Etat. Approuvée par le décret n°2006 – 884 du 17 juillet 2006, la DTA de l'Estuaire de la Loire est destinée à assurer un équilibre entre le renouvellement urbain, les activités économiques et la préservation d'un environnement particulièrement riche.



Synthèse des enjeux et des orientations (source : DTA de l'estuaire de la Loire)

La DTA localise les marais de Goulaine en tant qu'espace naturel et paysager exceptionnel protégé.

Cet espace a été zoné naturel ou agricole au PLU. L'activité agricole participe en effet de la création de paysages exceptionnels.

👉 Le SCOT

Haute Goulaine s'inscrit dans le périmètre du Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) du Vignoble Nantais approuvé le 11 Février 2008.

Le SCOT, document prospectif à 15 ou 20 ans, impose un rapport de compatibilité entre ses orientations et les dispositions retenues dans le cadre du futur Plan Local d'Urbanisme de Haute Goulaine.

Le PLU de Haute Goulaine est compatible avec le SCOT. La traduction dans le PLU de Haute Goulaine de chacune des orientations du DOO du SCOT est justifiée ci-après :

Partie 1 : Orientations pour un territoire d'équilibre / Partie 2 : Orientations pour un territoire se structurant à partir de ses espaces naturels

➔ **Proscrire tout effet de développement « tache d'huile » pour éviter un étalement urbain indifférencié avec l'agglomération nantaise**

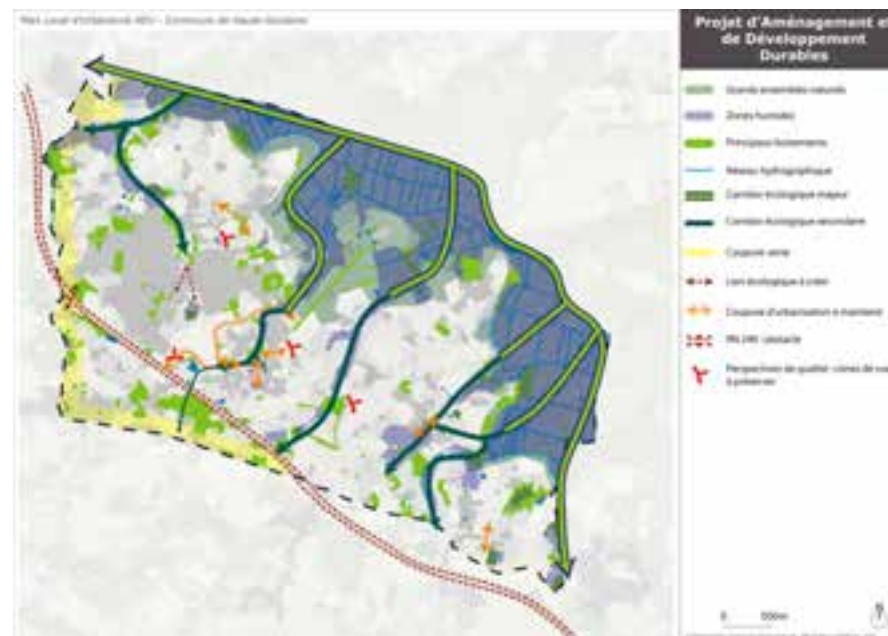
D'une part, les espaces agricoles à forte valeur ajoutée, mais aussi les grands espaces naturels que sont les marais de Goulaine ont été préservés. Le PLU zone près de 50% de son territoire en zone naturelle et 33% en zone agricole, soit un total de près de 83%.

D'autre part, afin de créer une véritable zone tampon et une limite physique à l'étalement de l'urbanisation de l'agglomération nantaise, un travail sur le zonage a été effectué. Ainsi, un zonage agricole (A) ou agricole naturel (An) a été, aussi souvent que possible, mis en œuvre, permettant de maintenir une coupure agricole paysagère. Par ailleurs, le

développement de l'ensemble des villages et hameaux compris dans cette coupure a été limité à l'aide d'un zonage Ah2, n'autorisant que l'évolution des constructions existantes et les annexes. Aucune nouvelle construction principale à destination d'habitat ne pourra être édifiée dans ces villages ou hameaux. Ainsi, par rapport au PLU n°1, cela réduit la constructibilité de deux villages et hameaux :

- Le village de l'Île Chaland passe d'un zonage UC au PLU n°1 à un zonage Ah2 au PLU n°2
- Le hameau du Cartron passe d'un zonage Nh1 au PLU n°1, autorisant les comblements de dents creuses, à un zonage Ah2p au PLU n°2.

➔ **Des espaces naturels qui structurent durablement le territoire du SCOT / Protéger les corridors écologiques**



La trame verte et bleue ci-dessous est issue d'une première analyse élaborée à l'échelle du SCoT du vignoble nantais et retranscrite plus finement dans le PLU. De nouveaux corridors permettant de meilleures connexions entre les milieux naturels remarquables ont été créés par le PLU.

Cette trame verte et bleue se constitue de plusieurs éléments. D'une part, elle identifie les espaces naturels les plus remarquables du territoire et qu'il convient de protéger au nord et à l'est de la commune. Ainsi, les paysages et zones de marais, qui constituent des réservoirs de biodiversité, identitaires de la commune, sont protégés par un zonage naturel strict. Ils correspondent aux périmètres de protection de gestion ou d'inventaire (DTA, Natura 2000, ZNIEFF, ZICO...). D'autre part, la trame verte et bleue identifie les corridors écologiques entre les milieux naturels les plus remarquables. Le maintien de ces corridors permet de favoriser les déplacements des espèces animales et végétales entre les réservoirs de biodiversité. Ces corridors s'appuient le plus souvent sur le maillage bocager et le réseau hydrographique en lien avec les marais et les zones humides. Ainsi, sont protégées, dans le projet, l'ensemble des zones humides inventoriées, mais aussi les haies d'intérêt écologique (ou paysager). Deux types de corridors sont à distinguer :

- les corridors écologiques majeurs sont de la même manière que les réservoirs de biodiversité, protégés par un zonage naturel strict.
- les corridors écologiques secondaires qui prolongent les corridors écologiques majeurs. Ils sont eux aussi protégés par un zonage naturel strict excepté le corridor le plus à l'ouest de la commune protégé par un zonage agricole à enjeux environnementaux ou paysagers (An).

La protection de ces corridors a nécessité des évolutions du zonage par rapport au PLU n°1 (voir les cartes page suivante du zonage des corridors au PLU n°1 et au PLU n°2). Ainsi :

- la zone 2AU qui se situait entre les groupements d'habitations de la Chabossière, du Pâtis, de Saint-Martin et de la Brosse constituait une partie d'un corridor identifié et a donc été modifiée en zone naturelle au PLU n°2.
- Des villages et hameaux à proximité ou dans les corridors écologiques, au sein desquels les comblements de dents creuses

étaient autorisés au PLU n°1, n'autorisent plus que les évolutions du bâti existant via un zonage Ah2 ou Nh2 (indiqué p ou non) au PLU n°2.

- La zone 2AUe de la Braudière a été redéfinie par rapport au PLU n°1 et une zone N stricte suivant le corridor écologique a été créée au PLU n°2.
- Les corridors au PLU n°1 se trouvaient essentiellement en zone agricole et ont été zonés N au PLU n°2.

→ Protéger et valoriser le bocage et les espaces boisés

Afin de protéger le maillage bocager constitutif de la trame verte et bleue notamment, mais aussi, afin de préserver de manière plus ponctuelle la nature ordinaire, aussi bien dans le tissu urbain qu'en campagne, ont été inventoriés et identifiés au plan de zonage :

- les haies et boisements d'intérêt au titre de l'article L.123-1-5-7 du Code de l'urbanisme. Cela représente 14,9 km de haies et 11,7 hectares de boisements. Ces éléments sont protégés réglementairement à travers la formulation suivante, inscrite dans les orientations générales du règlement et dans toutes les zones : "Les les haies et boisements identifiés au titre de la loi Paysage (article L 123-1-5 7° du Code de l'urbanisme) et figurant sur les documents graphiques, doivent être préservés, en dehors des cas prévus dans les dispositions générales du présent règlement. Les travaux ayant pour effet de détruire ou de porter atteinte à un de ces éléments paysagers doivent faire l'objet d'une autorisation d'urbanisme. Cette dernière pourra être refusée ou soumise à des conditions particulières si les travaux sont de nature à leur porter atteinte de manière irrémédiable. En cas d'arrachage, en tant que mesure compensatoire, il pourra être imposé à ce qu'une haie soit replantée dans les mêmes proportions que celle détruite. Une dérogation à l'obligation de replantation pourra être obtenue lorsque le projet est nécessaire à la création d'un accès."

- S'agissant des boisements denses et/ou d'intérêt paysager ou écologique plus fort, ils ont été protégés par un classement en EBC. Ils représentent, au total, 74,63 hectares au PLU n°2 soit environ 26 hectares de plus qu'au PLU n°1.

La préservation de haies ou d'éléments boisés ponctuels à l'intérieur même de l'enveloppe urbaine a été affirmée, dans le but du maintien du caractère arboré de la commune de Haute-Goulaine.

→ Protéger et valoriser le patrimoine bâti

Au-delà des éléments de patrimoine remarquables (site inscrit des marais de Goulaine) Château de Goulaine et Villa des Montys protégés au titre des monuments historiques, la commune recense des villages qui bénéficient d'une organisation du bâti et des constructions de qualité caractéristiques du vignoble nantais. Ces villages patrimoniaux font l'objet d'un zonage spécifique (UCp, Ah2p ou Nh2p) permettant leur préservation, leur conservation et des possibilités de renouvellement en harmonie avec le patrimoine bâti existant et l'architecture locale.

En outre, des éléments bâtis ponctuels ont fait l'objet d'un repérage au titre de la Loi Paysage (article L. 123-1-5-7 du Code de l'urbanisme). Cela concerne :

- les fronts bâtis identitaires de la place de l'église (rue du Château),
- des ensembles ou des propriétés (bâti et parc attenant),
- des éléments isolés,
- le petit patrimoine (murs et calvaires).

Une annexe spécifique décrit les caractéristiques principales des éléments identifiés.

Afin de localiser précisément les bâtiments anciennement agricoles au sein de la zone agricole et qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, un repérage a été effectué sur plan. Il fait suite à des cessions de terrain croisées aux données du diagnostic agricole réalisé par la chambre d'agriculture repérant les bâtiments agricoles et viticoles ainsi que leurs éventuels périmètres de réciprocité.

Aussi, deux cas de figure se présentent :

- Les bâtiments repérés aux documents graphiques qui se situent dans les villages (Ah et Nh) mais hors périmètres de réciprocité. L'objectif est ici de viser l'ensemble des bâtiments d'intérêt dont le changement de destination à usage d'habitation sera rendu possible dès lors qu'ils ne nuisent pas à l'activité viticole et agricole située en frange.
- Les bâtiments repérés aux documents graphiques qui se situent dans les périmètres de réciprocité. Le changement de destination est alors envisageable seulement s'il est en lien avec le site d'activité agricole existant (gîtes, logements de fonction, salle d'accueil, etc...).

Le critère concernant l'intérêt architectural ou patrimonial tient compte de :

- la qualité de construction : bâtiments en pierres ou présence de détails architecturaux (piliers, linteaux de pierre ou de bois, etc.).
- de son état de conservation : les bâtiments en ruine ne sont pas retenus
- de la cohérence architecturale pour les ensembles de constructions : bâtiments en U, donnant sur cours, continuité bâtie préexistante.

Une annexe spécifique localise et caractérise les éléments identifiés, pouvant changer de destination.

Partie 3 : Orientations pour un territoire valorisant son agriculture

La commune souhaite préserver à très long terme des espaces agricoles et viticoles stratégiques (en sus de leur préservation au PLU en cours de révision qui ne pourra les préserver qu'à échéance 10 ans). Ce maintien de la vocation agricole spécifique de certains secteurs se fera par la définition de prescriptions réglementaires spécifiques (Zone Agricole Protégée (ZAP)).

La ZAP permet de donner une visibilité importante au monde agricole sur leurs possibilités d'investissement à long terme sur des secteurs parfois

situés à proximité du centre-bourg. Cet outil a pour objet d'ériger la « vocation agricole » d'un espace en « servitude d'utilité publique » (annexé au PLU) et donc de la soustraire aux aléas des fluctuations du droit des sols, inhérentes au mode même de production des SCoT, des PLU ou des cartes communales. La préservation des secteurs concernés par une ZAP doit se justifier par :

- La qualité de leur production
- Leur situation géographique

Dans le cas présent, l'initiative relève de la collectivité qui souhaite soustraire de la pression urbaine des espaces agricoles fragilisés (la définition d'un périmètre de ZAP pouvant également émaner de propositions du SCoT ou du Préfet).

Ces secteurs agricoles, pérennisés dans leur vocation, sont des secteurs identitaires de l'importance que représente l'activité agri-viticole à Haute Goulaine tant du point de vue économique, qu'environnemental ou paysager.

L'ensemble des secteurs de la ZAP a été zoné en zone An, A ou N.

Partie 4 : Orientations pour un territoire favorisant un urbanisme durable et diversifié

→ Assurer une gestion économe de l'espace : favoriser un développement urbain sur et au plus près de la tâche bâtie

Des secteurs de renouvellement urbain dans le centre-bourg, sur lesquels des densités élevées ont été appliquées (entre 40 et 100 logements à l'hectare selon les secteurs), ont été identifiés dans le projet.

Parallèlement, en extension de l'enveloppe urbanisée, un équilibre est recherché entre limitation de la consommation d'espace, intégration paysagère et adaptation de l'offre de logements à l'ensemble de la demande exprimée sur le territoire. Ainsi, des densités de l'ordre de 14 logements à l'hectare sont fixées pour ces secteurs de projet en extension.

Au global, conformément aux objectifs fixés dans le SCoT du Vignoble Nantais (700 m² consommés par logement soit une densité de moyenne de 14 logements à l'hectare), le projet goulainais atteint, tous secteurs de développement confondus (hors comblement de dents creuses, non maîtrisés), une moyenne de près de 17 logements à l'hectare.

Une étude spécifique relative à la mutabilité des îlots constituant le centre-bourg de Haute Goulaine a été menée par la commune. Cette étude a permis de mettre en exergue les potentiels inhérents à chacun de ces îlots, à la fois en terme de densification de l'habitat, et en terme « d'élargissement de l'espace public » par exemple.

Le projet goulainais identifie également les secteurs de développement centraux à plus long terme. Au nombre de 3, ces secteurs mutables sur le long terme ont été identifiés au titre de l'article L. 123-2 a du Code de l'urbanisme (Ilot des Forges, Épinettes/Place de l'Eglise, La Cohue). Cet outil permet d'interdire pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, toutes constructions nouvelles, extensions et annexes ; les travaux ayant pour objet l'adaptation et la réfection demeurent toutefois autorisés. Il n'est pas fixé d'objectif de logements à réaliser car ce potentiel est envisagé sur le long terme voire post-PLU. Ces secteurs permettent d'identifier le développement futur de la commune, à savoir en plein cœur du centre-bourg. Ainsi, ces secteurs en attente de projet permettront de réorganiser et de densifier le centre-bourg.

→ Limiter l'extension des villages et hameaux

Une étude particulière a été menée sur le fonctionnement des différents villages et hameaux de la commune afin d'estimer la capacité d'évolution de chacun de ces secteurs. Cette étude permet d'aboutir au découpage suivant :

Afin d'aboutir à la définition du zonage des différents villages / hameaux / habitat isolé, cette analyse a été recoupée aux orientations fixées par le PADD en matière de :

- Maîtrise du rythme de développement de la commune

- Intensification du centre-bourg
- Limitation de la consommation d'espace
- Préservation des corridors écologiques et limitation des impacts d'une éventuelle urbanisation sur les espaces naturels remarquables
- Préservation d'une bande de 200m en limite de l'agglomération nantaise
- Organisation du développement pour minimiser l'exposition aux risques et nuisances

Ainsi, l'ensemble des villages et groupements d'habitations, ne sera pas systématiquement zoné de la même manière (UC, UCp, Ah1, Ah2, Ah2p, Nh2 ou encore Nh2p). En effet, le zonage tient compte des enjeux de contexte de chacune des entités bâties.

Dans tous les cas et en lien notamment avec la volonté de renforcement du bourg, le développement des villages et hameaux du territoire est relativement limité et, en tout état de cause, réduit par rapport au PLU n°1. Au total, le PLU n°1 permettait au maximum la réalisation de 40 logements dans les villages et hameaux tandis que le PLU n°2 ne permettrait lui que 16 logements au maximum (coefficient de rétention de 50%).

Cette diminution est liée au :

- **Durcissement des règles d'implantation limitant les constructions en second rideau**, aussi bien en zone UC qu'Ah1.
En outre, certaines parties de certains de ces villages et hameaux, impactés par le recul de 25 mètres obligatoire par rapport aux départementales, ont été zonées Ah2 ou Nh2. C'est le cas de la Louée, de la partie nord de la Mocquetière ou encore d'une partie du Vasier et de la Poterie.
- **Passage de certaines entités bâties zonées UC ou Nh1 au PLU n°1 (autorisant le comblement des dents creuses) en zones Ah2 ou Nh2 au PLU n°2** (n'autorisant que les évolutions du bâti existant). Il s'agit de :

- ▶ La Carillonière-Le Préneau-La Hauteure, zonés ainsi en raison de leur proximité à un corridor écologique, de leur inscription au sein du site inscrit « marais de Goulaine », du passage de la RD74 et de leur éloignement par rapport au bourg,
- ▶ La Haigronnière, zonée ainsi en raison de sa localisation au voisinage de la bande de 200 mètres en limite de l'agglomération nantaise, de la présence de la RD115 et de la proximité de sièges d'exploitation,
- ▶ La Gâche, zonée ainsi en raison de sa localisation en frange de l'espace naturel sensible que sont les marais et de son inscription au sein du site inscrit « Marais de Goulaine »,
- ▶ Le Plessis Renard, zoné ainsi en raison de sa localisation au cœur de l'espace naturel sensible que sont les marais et de son inscription au sein du site inscrit « Marais de Goulaine »,
- ▶ L'île Chaland, zonée ainsi en raison de sa localisation dans la bande de 200 mètres en limite de l'agglomération nantaise,
- ▶ La Bonodière, zonée ainsi en raison de la proximité à un corridor écologique, de la proximité au site Natura 2000, de son inscription au sein du site inscrit « marais de Goulaine », du passage de la D74 et de la proximité de sièges d'exploitation,
- ▶ La Tuilerie, zonée ainsi en raison de la proximité à un corridor écologique, de la proximité au site Natura 2000, de son inscription au sein du site inscrit « marais de Goulaine »,
- ▶ La Verdonnière, zonée ainsi en raison de la proximité à un corridor écologique et de son inscription au sein du site inscrit « marais de Goulaine ».
- ▶ La Basse Lande zonée ainsi en raison de sa localisation au sein de la bande de 200 mètres en limite de l'agglomération nantaise,
- ▶ La Louée zonée ainsi en raison de sa localisation au sein de la bande de 200 mètres en limite de l'agglomération nantaise et à proximité de la RD149.

→ **Encourager une baisse de la consommation foncière destinée à l'habitat**

Consommation d'espace passée : période 1999-2009	Espace consommé total (hectares)	Espace consommé sur des terres agricoles (hectares)	Nombre de logements créés entre 1999 et 2009 (ensemble de la commune)	Surface moyenne de terrain consommée par nouveau logement (m²)	Surface moyenne de terres agricoles consommée par logement nouveau (m²)
Renouvellement urbain en centre-bourg	3,5	0	350	1 040	945
Extension du bourg	16	16			
Villages	17	17			
TOTAL HABITAT	36,5	33			

Consommation d'espace projetée : période 2014-2024	Espace consommé total (hectares)	Espace consommé sur des terres agricoles (hectares)	Nombre de logements créés entre 2014 et 2024 (ensemble de la commune)	Surface moyenne de terrain consommée par nouveau logement (m²)	Surface moyenne de terres agricoles consommée par logement nouveau (m²)
Renouvellement urbain en centre-bourg	2	0	380	680	580
Extension du bourg	22	20			
Villages	1 à 2*	1 à 2*			
TOTAL HABITAT	26	22			

En privilégiant le renouvellement urbain, en augmentant les densités projetées et en limitant l'extension des villages et hameaux, **la commune réduit fortement la consommation d'espace agricole et naturel par logement (2014-2024) par rapport à la période passée (1999-2009).**

* Consommation estimée au regard du nombre de logements potentiels (16 logements)

Données clés :

- Le projet prévoit plus de logements pour moins d'espace consommé.
- La consommation dans les villages et hameaux est fortement réduite.
- Le projet réduit d'un tiers la consommation d'espace agricole par rapport à la période passée: **3 hectares étaient consommés en moyenne par an sur la période passée contre 2 ha en moyenne par an sur la période à venir.** Au total, cela représente une réduction de 11 hectares.
- Chaque logement consommera en moyenne 365 m² d'espaces agricoles en moins.
- **Chaque logement consommera 680 m² en moyenne. Le SCot préconise une consommation foncière de 700 m² par logement.**

Partie 5 : Orientations pour un territoire maîtrisant ses déplacements

→ Encourager un usage accru des modes doux par des aménagements spécifiques adaptés

Les futures opérations (à vocation d'habitat, d'activités ou d'équipements) veillent à intégrer des liaisons douces, favorisant l'ouverture de ces nouveaux ensembles bâtis sur les quartiers et pôles de commerces et de services environnants, et des déplacements de proximité sécurisés et écologiques. Des liaisons sont recherchées en direction du bourg mais également entre les quartiers et les différentes polarités du territoire : équipements sportifs, collège St Gabriel...

À ce titre, les orientations d'aménagement et de programmation réalisées définissent des principes de liaison douce à développer reliant les futurs quartiers aux quartiers existants.

En outre, une orientation modes doux a été réalisée. L'objectif de cette OAP est de déterminer un schéma de modes doux pour les piétons et cyclistes à l'échelle communale. Les orientations prises permettent de mettre en cohérence et de renforcer la lisibilité du maillage pour favoriser les mobilités douces et aussi assurer à terme des aménagements de confort et sécuritaires. Cette OAP vient préciser que des études plus fines seront à réaliser dans le cadre d'un schéma directeur de modes doux (définissant un programme pluri annuel des travaux et de leurs mise en œuvre).

Par ailleurs, le stationnement destiné aux deux-roues non motorisés est désormais réglementé. Un certain nombre de places doit être prévu dans tous les aménagements.

Partie 6 : Orientations pour un territoire optimisant son potentiel économique

Compte tenu de la faible disponibilité des surfaces restantes dans les parcs d'activités existantes et de la volonté de la commune d'éviter les problèmes de nuisances environnementales, l'objectif du PADD est de cadrer le développement des activités économiques nouvelles de la manière suivante :

- Au niveau de la zone de la Louée, en complément des activités existantes, orientation stricte vers des activités d'industrie et d'artisanat, hormis le front sur voie qui pourra également accueillir des activités commerciales sous conditions. Par exemple, l'aménagement ou la construction de locaux dédiés à la vente pourra être autorisé dans la mesure où il est lié à une activité artisanale ou industrielle (showroom par exemple).
- Au niveau de la zone de la lande St Martin, poursuite du développement sur les bases d'un accueil des activités du secteur tertiaire (commerces, bureaux, services...) – dans le futur, le cas de l'EHPAD de la Lande St Martin devant être dissocié de cette zone. L'aménagement ou la construction de locaux dédiés à la vente liée à une activité artisanale ou industrielle pourront être autorisés (showroom par exemple).
- Au niveau de la zone de la Braudière, dont le périmètre est modifié par rapport au PLU n°1, le développement économique s'inscrira dans une logique supra-communale. Ainsi, l'aménagement de cette zone tiendra compte de l'avis du SCoT et de la communauté de communes en raison des interactions de la zone avec les secteurs de Château-Gaillard et du Pâtis à La Haye-Fouassière. Pour ce projet, une orientation en matière d'aménagement et de qualité environnementale sera proposée, orientation s'inscrivant dans la réflexion engagée de pérennisation des corridors écologiques locaux

→ **Rechercher systématiquement la qualité dans la perception et l'aménagement des parcs d'activités**

Une orientation en matière d'aménagement et de qualité environnementale est définie sur le site de la Braudière où les enjeux environnementaux et paysagers sont forts. Ce site est entouré par des zones humides à l'Est et au Nord, et par la Zone Agricole Protégée (ZAP) à l'Ouest. Des boisements à préserver et des continuités écologiques constituent également des enjeux pour ce secteur.

Cette orientation s'inscrit dans la réflexion engagée de pérennisation des corridors écologiques locaux, mais aussi vise la préservation des activités et paysages viticoles bordant la zone.

Partie 7 : orientations pour un territoire optimisant ses ressources naturelles et se préservant des risques

La commune est soumise à plusieurs types de risques naturels et technologiques : Plan de Prévention des Risques Inondation Loire Amont, risque sismique modéré, risque retrait-gonflement des argiles et risque technologique lié au transport de matières dangereuses. Le PADD de Haute Goulaine vise à minimiser l'exposition des populations face à ces risques en maîtrisant l'urbanisation dans ces secteurs et à améliorer l'information préventive. La zone concernée par le PPRI a été zonée naturelle stricte.

Par ailleurs, les principales nuisances constatées sur Haute Goulaine sont liées au bruit et à la sécurité, en lien avec les principaux axes de transports. De la même manière, le projet vise à limiter l'exposition de la population à ces nuisances en créant les aménagements nécessaires (réductions de vitesses sur les voies traversant des zones urbaines, travail sur l'exposition des bâtiments de manière à limiter les nuisances sonores, espaces tampons entre activités à fortes nuisances et habitat...).

Ainsi, le règlement précise que :

- le long de la RN 249, les constructions ou installations à vocation d'habitat devront présenter un recul de 100 mètres minimum par rapport à l'axe de la voie et les constructions ou installations à vocation d'activités devront quant à elle présenter un recul de 50 mètres minimum.
- le long des routes départementales, en dehors des secteurs situés en agglomération, les nouvelles constructions ainsi que leurs annexes et extensions devront respecter une marge de recul minimale de 25 mètres par rapport à l'axe de la voie.
Pour les constructions déjà implantées dans la marge de recul, les extensions limitées et les annexes sont autorisées sous réserve que leur implantation ne réduise pas le recul du ou des bâtiment(s) existant(s).
Les changements de destination de bâtiments implantés dans la marge de recul sont interdits.
Ce recul peut être réduit à 7 mètres par rapport au bord de la chaussée de la route départementale lorsque le projet est nécessaire à l'exploitation et à la gestion de la voirie et des réseaux situés dans le domaine public départementale.

Enfin, les secteurs situés au voisinage des infrastructures de transports terrestres, dans lesquels des prescriptions d'isolement acoustique ont été édictées sont reportés aux documents graphiques.

➤ **Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux du Bassin Loire Bretagne**

Créé par la loi sur l'eau de 1992, le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux fixe pour chaque grand bassin hydrographique en France les grandes orientations d'une gestion équilibrée de la ressource en eau. Le PLU doit être compatible avec ce document qui constitue le référentiel en matière de gestion des eaux.

Le SDAGE définit les unités hydrographiques cohérentes à l'échelle desquelles peut être élaboré un Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE). Il en souligne les principaux problèmes et enjeux.

Le territoire est concerné par le Bassin Loire Bretagne. Le SDAGE Loire Bretagne a été adopté pour 2010-2015. Il fixe les orientations fondamentales suivantes.

1 - Repenser les aménagements de cours d'eau

L'artificialisation des cours d'eau perturbe les habitats et les conditions de reproduction et de circulation des espèces vivant dans les rivières et plans d'eau. Elle provient de modifications physiques (recalibrage, création d'étangs, destruction de zones humides), de modification du régime des cours d'eau (régulation des débits, prélèvements, dérivation, écluses, ...).

4 orientations :

- > Empêcher toute détérioration des milieux
- > Restaurer les cours d'eau dégradés
- > Favoriser la prise de conscience
- > Améliorer la connaissance des phénomènes et l'effet attendu des actions engagées.

2- Réduire la pollution par les nitrates

Les nitrates sont des éléments qui favorisent l'eutrophisation des cours d'eau et les phénomènes de marées vertes sur le littoral. Ils sont essentiellement dus à l'agriculture (fertilisation) et à l'élevage. Une réduction des $\frac{3}{4}$ des points de suivis observés est notée pour les cours d'eau en zones vulnérables. Pour les eaux souterraines, seule la moitié des points de mesure est en amélioration.

3- Réduire la pollution organique

L'eutrophisation est un déséquilibre de l'écosystème aquatique engendré par un excès d'éléments nutritifs, notamment le phosphore. Ce phénomène affecte de nombreux plans d'eau et rivières. La lutte contre l'eutrophisation passe par la réduction des nutriments mais aussi par la restauration de la dynamique des cours d'eau.

4- Maîtriser la pollution contre les pesticides

Tous les pesticides sont des molécules dangereuses, toxiques au-delà d'un certain seuil. Ils sont utilisés aussi bien pour des usages agricole que domestique, urbain ou de voirie. Il s'agit d'un enjeu environnemental et de santé publique.

5- Maîtriser les pollutions dues aux substances dangereuses

Dans le domaine de la pollution à caractère toxique 2 types d'objectifs distincts sont définis :

- > Objectifs de réduction de rejets et même suppression des rejets pour 20 substances prioritaires de la DCE.
- > Normes de qualité environnementale (NQE) = seuil de concentration à ne pas dépasser dans les milieux aquatiques (41 substances concernées à échéance 2015 au titre de la DCE).

6- Protéger la Santé en protégeant l'environnement

En matière de santé, l'eau joue un rôle fondamental car il existe des risques d'intoxication par ingestion (mauvaise qualité physico-chimique ou bactériologique pouvant engendrer le développement d'algues toxiques et la non consommation des coquillages. Par ailleurs, il y a des résidus de substances médicamenteuses dont les effets à long terme sur la santé publique sont encore très mal connus.

7- Maîtriser les prélèvements d'eau

La gestion de la nappe s'appuie sur une sectorisation au SDAGE.

8- Préserver les zones humides et la biodiversité

Les zones humides ont considérablement régressé depuis ces 50 dernières années. Pourtant, elles jouent un rôle fondamental à différents niveaux : interception des pollutions diffuses notamment en tête de bassin versant (rôle de dénitrification), régulation des débits, conservation de la biodiversité (nombre d'espèces sont inféodées pour tout ou partie de leur cycle biologique).

Les SAGE réalisent les inventaires d'ici au 31 décembre 2012. La CLE peut confier la réalisation des inventaires aux communes ou communautés de communes mais s'assure de la coordination et de la qualité des données.

Les Zones humides identifiées dans les SAGE sont reprises dans les PLU en y associant les moyens de protection adéquats.

9- Rouvrir les rivières aux poissons migrateurs

Il s'agit d'espèces indicatrices de la santé des cours d'eau et de l'intégrité des bassins versants (espèces emblématiques vivant alternativement en eaux salées ou en eaux douces : saumons, anguilles).

10 – Préserver le littoral

11 - Préserver les têtes de bassin versant

12 – Réduire le risque inondation par les cours d'eau

13 – Renforcer la cohérence des territoires et des politiques publiques

Il est rappelé l'importance de la réflexion à l'échelle des bassins versants.

14 – Mettre en place des outils réglementaires et financiers.

15- Informer, sensibiliser, favoriser les échanges

Les orientations du PLU sont compatibles avec les orientations de ce document, notamment :

- **par la promotion des techniques de gestion alternative des eaux pluviales** : favoriser le traitement du sol des aires de stationnement à l'air libre de manière à favoriser l'infiltration des eaux pluviales, favoriser l'infiltration sur le terrain d'assiette du projet, etc.
- **par la préservation des cours d'eau et zones humides inventoriés sur la commune.** Le règlement précise que « Les remblaiements, affouillements, exhaussements de sols, dépôts de matériaux, assèchements, drainages et mises en eau sont interdits dans les zones humides identifiées au plan de zonage sauf dans le cas où la mise en œuvre du projet conduit, sans alternative possible avérée, à la destruction d'une zone humide. Dans ce cas, les mesures compensatoires devront correspondre au moins au double de la surface détruite, de préférence près du projet. Ces mesures permettront :
 - La restauration ou la reconstruction de zones humides dégradées, de fonctionnalité équivalente
 - La création d'une zone humide de fonctionnalité équivalente
 - Un panachage de ces deux mesures si nécessaire ».

➤ Le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux Estuaire de la Loire

Le SAGE est un document de planification élaboré de manière collective à l'échelle d'un bassin versant. Il fixe les objectifs généraux d'utilisation, de mise en valeur, de protection quantitative et qualitative de la ressource en eau.

Le territoire est concerné par le SAGE de l'Estuaire de la Loire approuvé en septembre 2009. Ce dernier fixe les orientations fondamentales suivantes.

Enjeux du SAGE	Code de l'environnement articles L212-3, L211-1 et L430-1
Cohérence et organisation	
1 - Qualité des milieux	Préservation des écosystèmes, des sites et des zones humides Préservation des milieux aquatiques et protection du patrimoine piscicole Gestion équilibrée du patrimoine piscicole
2 - Qualité des eaux	Protection des eaux et lutte contre toute pollution Restauration de la qualité des eaux
3 - Inondations	Prévention des inondations
4 - Gestion quantitative et alimentation en eau	Développement, mobilisation, création et protection de la ressource en eau Promotion d'une utilisation efficace, économe et durable de la ressource en eau Valorisation de la ressource économique – répartition de cette ressource

Les orientations du PLU sont compatibles avec les orientations de ce document :

- Le PLU protège les marais et l'ensemble des zones naturelles par le zonage N au sein duquel seuls les extensions limitées (+ 10% de l'emprise au sol à la date d'approbation du PLU), certains aménagements sous conditions...sont autorisés.
- Il protège, par ailleurs, les haies de qualité qui participent à la qualité des milieux, via leur repérage au titre de l'article L 123-1-5-7. Sont en effet identifiés et localisés aux documents graphiques du PLU les haies, et boisement remarquables à protéger. Les travaux ayant pour effet de détruire ou de porter atteinte à un de ces éléments paysagers doivent faire l'objet d'une autorisation d'urbanisme. Cette dernière pourra être refusée ou soumise à des conditions particulières si les travaux sont de nature à leur porter atteinte de manière irréversible. En cas

d'arrachage, en tant que mesure compensatoire, il pourra être imposé à ce qu'une haie soit replantée dans les mêmes proportions que celle détruite. Une dérogation à l'obligation de replantation pourra être obtenue lorsque le projet est nécessaire à la création d'un accès.

- En outre, les zones humides sont protégées. Elles sont identifiées et localisées aux documents graphiques. Le règlement précise que : « Les remblaiements, affouillements, exhaussements de sols, dépôts de matériaux, assèchements, drainages et mises en eau sont interdits dans les zones humides identifiées au plan de zonage sauf dans le cas où la mise en œuvre du projet conduit, sans alternative possible avérée, à la destruction d'une zone humide. Dans ce cas, les mesures compensatoires devront correspondre au moins au double de la surface détruite, de préférence près du projet. Ces mesures permettront :
 - La restauration ou la reconstruction de zones humides dégradées, de fonctionnalité équivalente
 - La création d'une zone humide de fonctionnalité équivalente
 - Un panachage de ces deux mesures si nécessaire ».
- Dans ce souci de préservation, le périmètre de la zone à urbaniser de la Guilbaudière a été largement réduit pour détourner la zone humide identifiée.

➤ La charte pour la prise en compte de l'agriculture dans l'aménagement du territoire

Cette charte prévoit de :

- préserver un espace agricole viable et durable
- organiser la coexistence entre le monde urbain et le monde agricole
- adopter des règles du jeu pour l'instruction des dossiers (permis et autres)

Un diagnostic agricole réalisé par la chambre d'agriculture a ainsi été réalisé, permettant d'identifier les sièges des exploitations agricoles ainsi que les différents types de bâtiments composant ces exploitations.

Par ailleurs, la traduction réglementaire du projet a tenu compte de manière attentive des préconisations inscrites dans la charte.

En effet, en matière de zonage, le projet identifie, conformément à la charte :

- une zone agricole A autorisant les évolutions des bâtiments existants et les nouvelles constructions
- une zone An correspondant à l'espace agricole à sensibilité environnementale ou paysagère où la vocation agricole des sols a été reconnue prédominante
- une zone Ah correspondant aux secteurs situés au sein des zones agricoles et composés de constructions isolées, de taille et de capacité d'accueil limitées, où les constructions sont autorisées à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers, ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels. Cette zone se divise en deux secteurs :
 - o Ah1 qui permet une évolution limitée de l'urbanisation, par évolution du patrimoine existant et comblement de dents creuses
 - o Ah2 qui correspond au bâti existant non agricole dispersé, permettant seulement une évolution limitée de ce bâti
 - o De plus, un indice « p » a été créé et vient s'ajouter aux appellations des secteurs Ah2.
- De la même manière, une zone Nh comportant les bâtiments de tiers situés au sein de la zone naturelle a été définie.

En outre, en matière de règlement, le projet a tenu compte des préconisations de la charte :

- les logements de fonction sont autorisés dans la zone A sous réserve du lien de nécessité avec l'exploitation et si possible en réutilisant un bâtiment existant et dans tous les cas à proximité immédiate du lieu de production qui justifie sa nécessité : soit le plus près possible des bâtiments d'exploitation existants (c'est-à-dire à moins de 50 mètres), soit en limite d'un groupement bâti. Il est précisé que le bâti proche auquel il est fait référence doit s'apparenter à un véritable noyau bâti, c'est-à-dire présenter une structure clairement identifiée, par opposition au bâti dispersé.
- en matière d'implantation des constructions nouvelles au sein des zones d'habitat isolé (Ah et Nh), les constructions doivent être implantées dans une bande de 15 m mesurée à partir d'un recul de 5 mètres par rapport à l'alignement d'une voie publique.

» Les servitudes d'utilité publique

La liste des servitudes d'utilité publique ainsi que leur plan figurent en annexe du PLU.

CHAPITRE IV : EXPERTISE ENVIRONNEMENTALE

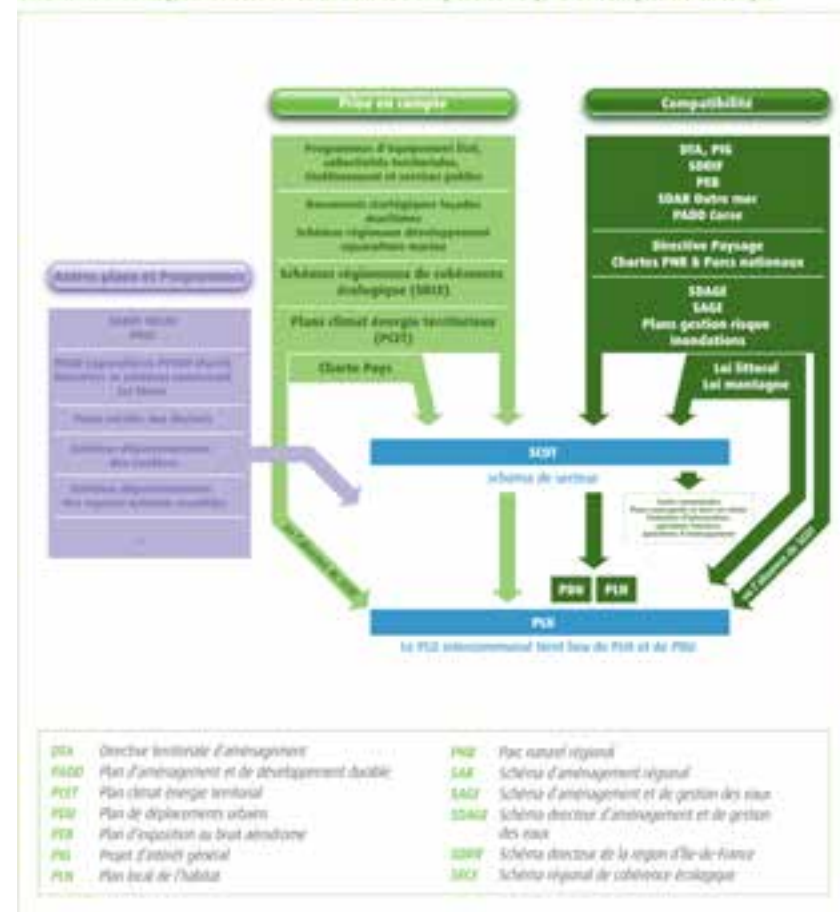
1. Bilan de la cohérence du Plan Local d'Urbanisme vis-à-vis des plans et programmes mentionnés à l'article L.122-4 du Code de l'Environnement

Selon les articles R.123-2-1 du Code de l'urbanisme, le Plan Local d'Urbanisme doit prendre en considération et être compatible avec les plans et programmes mentionnés à l'article L.122-4 du Code de l'Environnement qui renvoie au décret n° 2005-613 publié au JO du 29 mai 2005 lui-même modifié par le décret n° 2010-1133 du 28 septembre 2010 - art. 6. Le PLU doit également être compatible avec les dispositions comprises dans le décret n° 2005-608 en date du 27 mai 2005 et relatif à l'évaluation des incidences des documents d'urbanisme sur l'environnement et modifiant le Code de l'urbanisme.

L'objectif du présent chapitre est de mettre en évidence l'articulation qui existe entre le Plan Local d'Urbanisme de la commune et les plans, programmes recensés sur le territoire.

(Source : guide méthodologique de l'évaluation environnementale – Ministère de l'environnement – décembre 2011)

Documents avec lesquels les SCOT et PLU doivent être compatibles ou qu'ils doivent prendre en compte



Plans et documents mentionnés à l'annexe 1 du Décret n°2005-613 (Extrait de l'article R122-17 du Code de l'environnement)		
1	Schéma de Mise en Valeur de la Mer (SMVM)	Il n'existe pas de SMVM sur la commune de Haute Goulaine.
2	Plans de déplacements urbains (PDU)	Il n'existe pas de PDU concernant la commune de Haute Goulaine
3	Plan départemental des Itinéraires de Randonnée Motorisée	Il n'existe pas de PDIRM concernant la commune de Haute Goulaine
4	Schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE)	Le SDAGE Loire Bretagne adopté en octobre 2009 prévoit des orientations et objectifs sur 2010 à 2015. Cf. partie 5. du rapport de présentation ("Une ressource en eau importante ")
5	Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE)	Le SAGE l'Estuaire de la Loire a été approuvé par arrêté inter préfectoral le 9 septembre 2009. Cf. partie 5. du rapport de présentation ("Une ressource en eau importante ") A noter que la commune a réalisé dans le cadre de son PLU un inventaire des zones humides permettant une meilleure prise en compte des enjeux qui y sont liés.
6	Plan Départemental d'élimination des déchets ménagers et assimilés	La Loire Atlantique a adopté un nouveau Plan Départemental d'Elimination des Déchets Ménagers (PDEDMA) le 22 Juin 2009 et a engagé en 2010 l'élaboration d'un plan départemental de prévention des déchets. La Région incitera les collectivités en charge de la gestion des déchets à relayer ce plan départemental par des programmes locaux de prévention. Cf. partie 7. du rapport de présentation ("Gestion des déchets")
7	Plan régional d'élimination des déchets industriels spéciaux	Le plan régional d'élimination des déchets dangereux (révision du plan régional des déchets industriels approuvé le 2 février 1996) est lui en cours d'élaboration par le conseil régional. Cf. partie 7. du rapport de présentation ("Gestion des déchets")
8	Plan d'élimination des déchets ménagers d'Ile-de-France	La commune de Haute Goulaine n'est pas concernée
9	Plans nationaux d'élimination de certains déchets spéciaux dangereux	La commune de Haute Goulaine n'est pas concernée
10	Schéma départemental des carrières	Ce schéma ne prévoit aucune disposition spécifique concernant la commune de Haute Goulaine.
11	Programme d'action pour la protection des eaux contre la pollution par les nitrates	Le 4 ^{ème} programme de ce type en Loire-Atlantique ne classe pas la commune de Haute Goulaine dans les zones d'actions renforcées mais en zone vulnérable (ensemble du département).
12	Directive régionale d'aménagement des forêts domaniales	Il n'y a pas de forêt domaniale sur la commune.
13	Schéma régional d'aménagement des forêts des collectivités	Il n'y a pas de forêt communale sur la commune.
14	Schéma régional de gestion sylvicole des forêts privées	Elaboré par le CRPF des Pays de la Loire, le SRGS a été approuvé par le ministre chargé des forêts en janvier 2005. Il constitue ainsi la référence en matière de gestion des forêts privées (modes de gestion, essences forestières recommandées, ...).
15	Plans, schémas, programmes et autres documents de planification soumis à évaluation des incidences Natura 2000 à l'exception de ceux régis par le code de l'urbanisme	Le PLU est compatible avec les DOCOB (cf. partie 4.3 du rapport de présentation "Etude d'incidences Natura 2000")
16	Schéma d'ensemble du réseau de transport public du Grand Paris	La commune de Haute Goulaine n'est pas concernée

17	Plans de gestion des risques d'inondation	Le Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRI) de la Loire Amont, prescrit le 26 mai 1999, a été approuvé le 12 mars 2001. Il concerne une toute petite superficie située au Nord-Ouest du territoire de Haute Goulaine.
18	Plan d'action pour le milieu marin	La commune de Haute Goulaine n'est pas concernée.
19	Chartes des parcs nationaux	La commune de Haute Goulaine n'est pas concernée.
20	Document stratégique de façade	La commune de Haute Goulaine n'est pas concernée.

2. Incidences notables prévisibles de la mise en œuvre du PLU sur l'environnement et mesures envisagées pour éviter, réduire et compenser les conséquences dommageables du PLU

- **2.1. Incidences et mesures générales**

La partie suivante a pour objectif d'analyse les incidences du projet de PLU touchant l'ensemble du territoire de la commune. Il s'agit notamment d'analyser comment les orientations du PADD et les caractéristiques environnementales ont été traduites et prises en compte dans le zonage et le règlement.

Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)

Le tableau suivant présente les principales incidences du Projet d'Aménagement et de Développement Durables du PLU.

AXE 1 : PROTÉGER, CONSERVER ET VALORISER L'ENVIRONNEMENT, LE CADRE DE VIE ET LE PATRIMOINE			
	Incidences positives	Incidences négatives	Traduction PLU (règlement/zonage)
Préserver et mettre en valeur le paysage et les espaces naturels	Protection des espaces naturels remarquables et de la biodiversité Préservation des réservoirs de biodiversité et des corridors écologiques de la trame verte et bleue Préservation des éléments de « nature ordinaire » Amélioration de la qualité de l'eau Limitation de la consommation d'espace		Traduction plus fine et délimitation précise de la trame verte et bleue du SCoT Zonage naturel N restrictif des espaces naturels remarquables (réservoirs de biodiversité), où seuls sont autorisés « l'aménagement, l'extension mesurée sans création de logements et jusqu'à un maximum de 10% de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU, la reconstruction après sinistre, les constructions liées aux services publics, les aires de stationnement ». Zonage N restrictifs des corridors majeurs et secondaires Zonage An d'un corridor secondaire à l'ouest, où seuls sont autorisés la réfection des bâtiments existants et l'extension limitée des bâtiments et installations existants et nécessaires à l'exercice d'activités agricoles uniquement, les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou équipements collectifs, si ces derniers ne compromettent pas le caractère agricole ou viticole du secteur. Maintien de la coupure verte en limite ouest : zonage A ou An, développement des villages et hameaux limité au sein de la coupure par un zonage Ah2 : seule l'évolution des constructions existantes

			et les annexes sont autorisées. Protection des zones humides : zonage agricole ou naturel sur plus de 99%, une disposition générale du règlement précise « les remblaiements, affouillements, exhaussements de sols, dépôts de matériaux, assèchements, drainages et mises en eau y sont interdits sauf dans le cas où la mise en œuvre du projet conduit, sans alternative possible avérée, à la destruction d'une zone humide. Dans ce cas, les mesures compensatoires devront correspondre au moins au double de la surface détruite, de préférence près du projet...". Préservation du bocage et des boisements d'intérêt au titre de la loi Paysage (L123-1-5-7° CU), une disposition générale du règlement précise : « Les arbres remarquables, les haies et alignements d'arbres et les jardins identifiés au titre de la loi Paysage et figurant sur les documents graphiques, doivent être préservés. Les travaux ayant pour effet de détruire ou de porter atteinte à un de ces éléments paysagers doivent faire l'objet d'une autorisation d'urbanisme. Cette dernière pourra être refusée ou soumise à des conditions particulières si les travaux sont de nature à leur porter atteinte de manière irrémédiable. En cas d'arrachage, en tant que mesure compensatoire, il pourra être imposé à ce qu'une haie soit replantée dans les mêmes proportions que celle détruite. Une dérogation à l'obligation de replantation pourra être obtenue lorsque le projet est nécessaire à la création d'un accès ». Préservation de coupures entre le bourg et les villages : zonage agricole entre les principaux villages et le bourg
Préserver et mettre en valeur	Préservation de l'image identitaire		Zonage spécifique UCp, Ah2p, Nh2p : préservation des villages et possibilités de renouvellement en harmonie avec le patrimoine

le patrimoine bâti et notamment les villages caractéristiques du vignoble nantais	de la commune Maintien des qualités paysagères du territoire		bâti existant. Repérage des éléments bâtis ponctuels et identification des principaux cônes de vue au titre de la loi Paysage. Le règlement précise « les éventuelles urbanisations situées dans les cônes de vue identifiés aux plans de zonage devront préserver la percée visuelle en direction de l'église et/ou des marais. Elles devront par ailleurs être réalisées dans le cadre d'une insertion paysagère forte intégrant plantations et morphologies bâties cohérentes avec les secteurs urbanisés qu'elles jouxtent ».
Organiser le développement pour minimiser l'exposition aux risques et limiter les nuisances au quotidien	Sécurisation des personnes, des biens et de l'environnement Préservation des milieux naturels en bordure de cours d'eau Préservation du cadre de vie (nuisances sonores limitées)		Zonage N des secteurs concernés par le PPRI Limitation de l'impact des nuisances sonores : le règlement précise « le long de la RN 249, hors agglomération : recul minimal de 100 mètres par rapport à l'axe de la voie (des exceptions sont possibles dans certains cas) » et « le long des routes départementales, hors agglomération et hors zones urbanisées : marge de recul minimale de 25 mètres par rapport à l'axe de la voie ». Inscription au document graphique des secteurs situés au voisinage des infrastructures de transports terrestres dans lesquels des prescriptions d'isolement acoustiques ont été édictées.
Veiller à l'utilisation économe des ressources	Amélioration qualitative et quantitative des ressources Préservation de la ressource en eau	Veiller à anticiper les impacts potentiels sur la biodiversité en cas de développement d'infrastructures (éoliennes, réseau de	Gestion des eaux pluviales, art. 4 du règlement : « Quelle que soit la nature de l'aménagement, afin de limiter l'impact du rejet des eaux pluviales sur le milieu naturel en application de la loi sur l'eau n°92-3 du 3 janvier 1992, la pollution par temps de pluie doit être réduite et traitée en amont, et le débit de rejet des eaux pluviales dans le réseau public ou le milieu naturel doit être

		chaleur, ...)	maîtrisé ». Espaces végétalisés (article 13) : un pourcentage minimum (de 20 à 50%) d'espaces végétalisés est imposé dans le règlement, quelque soit la taille de la parcelle (excepté pour les zones UA, UL, 1AUI)
--	--	---------------	--

AXE 2 : CREER LES CONDITIONS D'UN DEVELOPPEMENT EQUILIBRE DE LA COMMUNE

	Incidences positives	Incidences négatives	Traduction PLU (règlement/zonage)
Maîtriser le rythme de développement de la commune	Développement raisonné de la commune Modération de la consommation d'espace Adaptation des capacités épuratoires avec l'évolution démographique	Consommation d'espace Veiller à la bonne intégration du bâti et au respect de la qualité paysagère des projets urbains	Identification des potentiels de renouvellement urbain Echéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation Réalisation d'OAP sur les potentiels les plus importants : prise en compte de la sensibilité paysagère et écologique des sites (préservation de la végétation existante, des cônes de vue, ...)
Conforter le bourg dans son rôle de centralité	Limitation de la consommation d'espace Renforcement du rôle de centralité du bourg Limitation des déplacements		Différenciation entre les espaces de centralité et les espaces périphériques du centre-bourg : urbanisation plus dense pour les espaces centraux (ex : densité élevée dans les opérations de renouvellement urbain : 40 à 100 logements/ha) ; en extension, les densités fixées sont plus faibles (env. 14 logements/ha) en prenant en compte la bonne intégration paysagère du projet. Développement limité des villages et hameaux : zonage en UC, Ah ou Nh selon le contexte Localisation des zones à urbaniser en continuité de l'existant pour un potentiel d'environ 300 logements (pour un objectif de 400 logements)
Développer un habitat diversifié et adapté aux	Adaptation de l'offre aux ressources et aux besoins de parcours résidentiels des ménages	Anticiper les impacts potentiels sur le paysage	Mixité sociale : réalisation d'OAP (Guilbaudière, Surboisière, Bourrelière) Réalisation d'OAP : types de logements (collectifs, intermédiaire,

besoins des Goulainais	Diversification des formes urbaines		...)
Prévoir l'offre en équipements liée au développement de l'urbanisation	Confortement et développement des zones d'équipements existants	Anticiper les besoins et l'augmentation des flux	Zonage spécifique des équipements (UL, ULd, ULh) Développement d'un pôle d'équipement (secteur de la Croix des Tailles et de la Blandellerie en zone 1AULd)
Trouver des alternatives au tout automobile	Réduction des émissions de GES : création de cheminements doux	Le développement d'un nouveau maillage implique une sécurisation des axes et le développement de nouveaux secteurs d'aménagement	Réalisation d'OAP sur les sites de projet : intégration de liaisons douces dans les futurs projets vers le bourg et vers les polarités Réalisation d'OAP spécifiques modes doux (piétons, cyclistes) Prise en compte du stationnement des deux-roues non motorisés (article 12 du règlement)

AXE 3 : CONFORTER L'ATTRACTIVITE ECONOMIQUE ET FAVORISER LE DYNAMISME DE LA VIE LOCALE

	Incidences positives	Incidences négatives	Traduction PLU (règlement/zonage)
Garantir une activité agricole et viticole pérenne en tant qu'activité économique majeure à Haute-Goulaine	Valorisation des espaces agricoles, et en particulier des espaces viticoles à fort intérêt Limitation de la consommation d'espace agricole Pérennisation de l'activité économique liée à l'agriculture		Zonage A et An des espaces agricoles. Limitation du développement des hameaux et villages. Identification des éléments bâtis agricoles pouvant changer de destination. Le changement de destination est soumis aux constructions ayant perdu leur vocation agricole et sans impact sur les exploitations à proximité. Définition d'une Zone Agricole Protégée
Promouvoir une économie de proximité	Développement de l'offre commerciale en centre-bourg : limitation des déplacements Valorisation de l'atout économique représenté par l'agriculture	Consommation d'espace	Valorisation des modes doux en centre-bourg (OAP), la prise en compte du stationnement (règlement) offre une meilleure visibilité et un accès facilité aux commerces du bourg. En zone A, autorisation « des activités de loisirs ou éducatives liées directement à l'agriculture et les logements de fonction correspondants, la construction ou la transformation de bâtiments existants en établissement de loisirs ou éducatifs, se rapportant directement à l'agriculture et à l'information touristique en milieu rural, la réalisation de gîtes ruraux dans les bâtiments anciens ou représentant un intérêt architectural ou patrimonial et sous réserve de ne pas compromettre l'activité du secteur ». Zonage spécifique des secteurs d'activités économiques UE
Promouvoir l'identité du bourg	Préservation de l'image de qualité du territoire		Préservation du patrimoine bâti et végétal au titre de la loi Paysage (art. L123-1-5-7° du code de l'urbanisme).

👉 Analyse générale des modifications du zonage

Les choix d'aménagement de Haute Goulaine, permettent de réduire la consommation des espaces agricoles et naturels puisque les principales zones de projets sont situées au sein même du bourg ou en continuité immédiate du centre-bourg (secteurs de la Guilbaudière et de la Surboisière principalement). Par ailleurs, le nouveau zonage et le règlement permettent de mieux encadrer et maîtriser le développement des villages tout en prenant en compte leur dimension patrimoniale. La zone de développement économique de la Braudière est la seule zone de projet située au sein de l'espace agricole et naturel, elle prend appui de manière stratégique sur l'axe de la RN249, non loin de l'échangeur.

➤ Les Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique

Les zones d'inventaires recensées sur la commune sont les suivantes :

- ZNIEFF de type I « Marais de Goulaine » : Vastes cuvettes marécageuses annexes de la Loire, sillonnées de nombreuses douves et canaux situées de part et d'autre de la Goulaine. Ces marais sont peuplés de grandes étendues de roselières et de cariçaies diversifiées plus ou moins colonisées par des boisements marécageux, bordées de prairies humides et bocagères. La flore et la végétation y sont extrêmement intéressantes.

- ZNIEFF de type II « Vallée de la Loire à l'amont de Nantes » : « Vaste zone comprenant le lit mineur du fleuve, de nombreuses îles semi-boisées; et la vallée alluviale (lit majeur) et ses abords occupée par de vastes prairies naturelles ouvertes ou bocagères, des zones humides variées (boires, marais annexes), avec des vallons et coteaux boisés et localement des faciès rocheux,... Ensemble présentant un grand intérêt tant sur le plan écologique et faunistique que floristique.

La répartition du zonage des ZNIEFF I et II sur le territoire communal est la suivante :

Zones au PLU	Surface Znieff1 (en ha)	%
1AU	-	-
2AU	-	-
U	-	-
A	2,24	0,4%
An	-	-
Ah	0,002	0,0%
N	536,86	99,6%
NL	0,02	0,0%
Nh	0,07	0,0%
Total	539,29	

Zones au PLU	Surface Znieff2 (en ha)	%
1AU	-	-
2AU	-	-
U	-	-
A	11,29	1,75%
An	2,53	0,39%
Ah	0,002	0%
N	630,50	97,7%
NL	0,12	0,0%
Nh	0,82	0,1%
Total	645,26	

L'analyse du zonage des ZNIEFF du territoire montre une protection accrue de ces espaces par l'application d'un zonage naturel et agricole sur la quasi-totalité des sites.

📌 Inventaire des zones humides

Conformément aux préconisations du SAGE Estuaire de la Loire, la commune de Haute-Goulaine a lancé un inventaire des zones humides en 2011. Les résultats ont permis de recenser 606,46 ha de zones humides sur le territoire, soit près de 30% de la superficie communale.

Les zones humides inventoriées sont inscrites au plan de zonage du PLU n°2 et sont protégées dans le règlement par l'orientation générale suivante :

Les zones humides figurant aux documents graphiques sont protégées dans leur intégrité spatiale et leurs fonctionnalités. Les remblaiements, affouillements, exhaussements de sols, dépôts de matériaux, assèchements, drainages et mises en eau y sont interdits sauf dans le cas où la mise en œuvre du projet conduit, sans alternative possible avérée, à la destruction d'une zone humide. Dans ce cas, les mesures compensatoires devront correspondre au moins au double de la surface détruite, de préférence près du projet. Ces mesures permettront :

- La restauration ou la reconstruction de zones humides dégradées, de fonctionnalité équivalente
- La création d'une zone humide de fonctionnalité équivalente
- Un panachage de ces deux mesures si nécessaire

Ces mesures ne s'appliquent pas aux programmes de restauration de milieux visant une reconquête des fonctions écologiques d'un écosystème.

Dans le cas où le maître d'ouvrage doit compenser un aménagement portant sur un écosystème très important en surface et constitué principalement de zones humides, il pourra proposer une démarche de compensation (ainsi que ses éventuelles mesures d'accompagnement) privilégiant la récréation ou la restauration de fonctions écologiques majeures de cet écosystème et se traduisant par un bilan positif à l'échelle de ces fonctions majeures de

l'écosystème. A défaut, l'objectif de compensation basé sur le doublement des surfaces détruites s'applique.

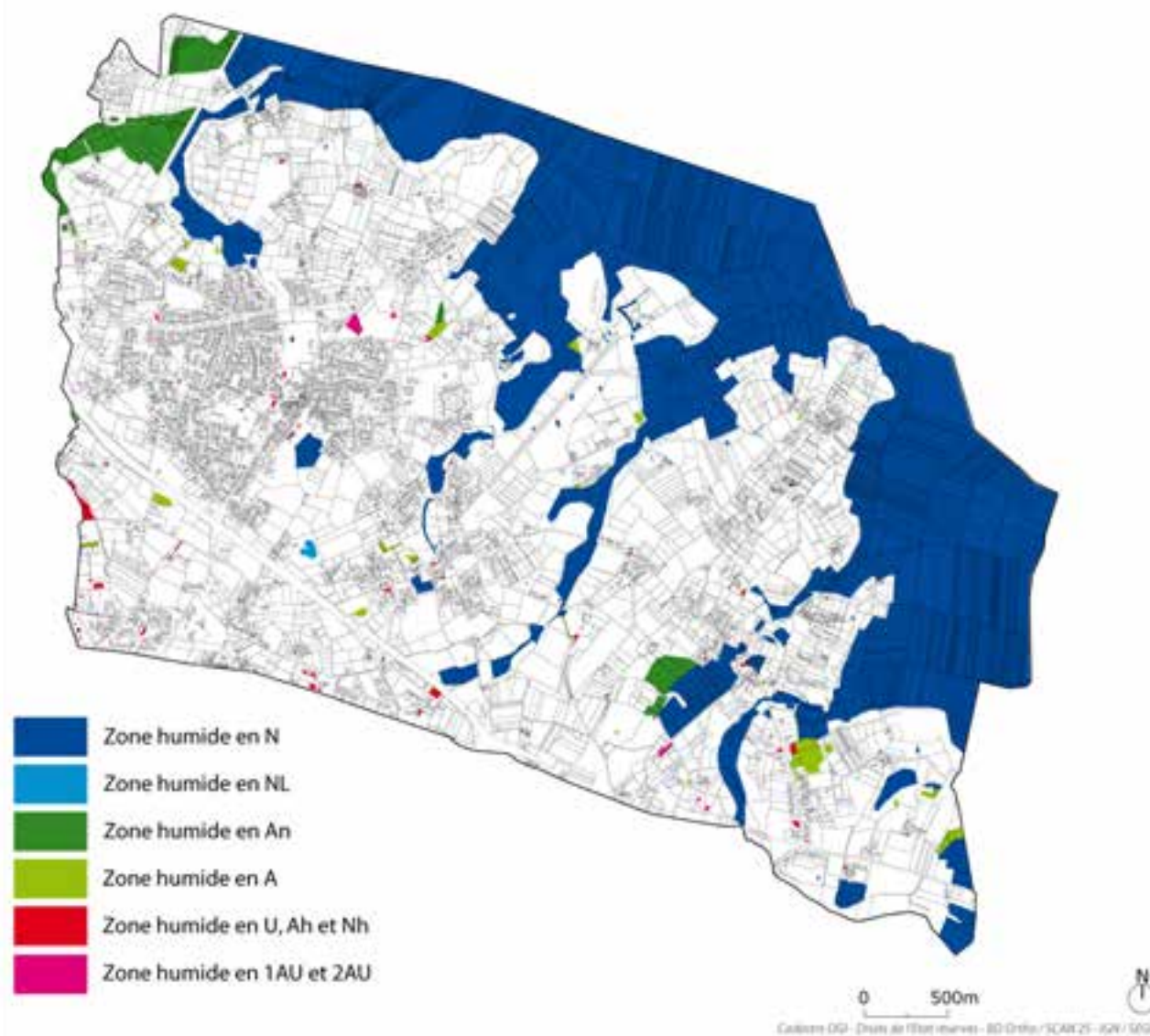
Ces dispositions sont notamment applicables aux travaux, aménagements, opérations visés aux articles L. 214-1 et L. 511-1 du code de l'environnement.

L'analyse du zonage des zones humides montre que le PLU n°2 prend en compte la protection des zones humides puisque plus de 99% de ces dernières sont localisées en zone agricole ou naturelle.

Zones au PLU	Surface de ZH (en ha)	%
A	13,03	2,1%
An	29,9	4,9%
Ah (Ah1, Ah2, Ah2p)	0,83	0,1%
N	562,87	92,2%
NL	0,69	0,1%
Nh (Nh2, Nh2p)	0,09	0,0%
1AU	0,18	0,0%
2AU	1,14	0,2%
U	2,06	0,3%
Total dans commune	610,79	100%

On constate que 0,2% de zones humides sont situées en zone AU (2AU essentiellement). Des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) ont été réalisées sur certains secteurs. Elles permettent la préservation des zones humides par l'inscription de principes tels que le maintien d'une coulée verte au sein du projet, la conservation de la végétation existante, ... (voir partie 2.2 de l'expertise environnementale sur l'analyse des sites susceptibles d'être touchés).

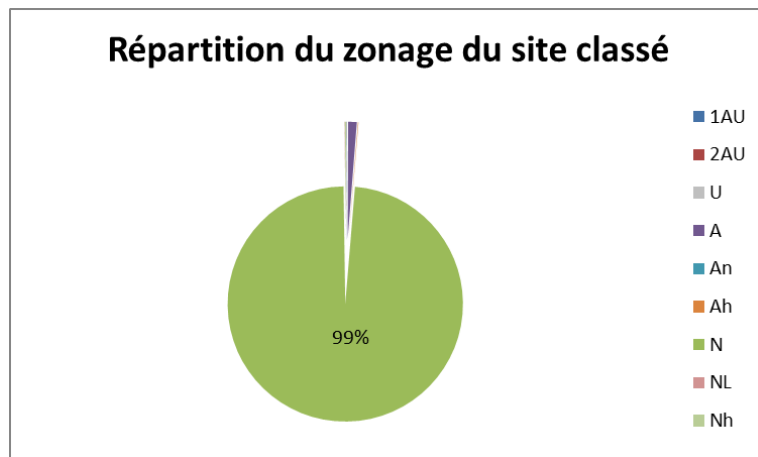
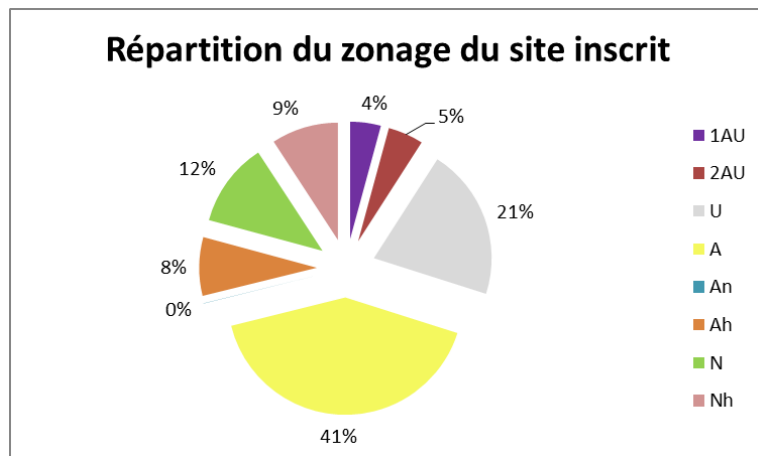
Il faut d'ailleurs noter qu'une étude d'impact est en cours sur le secteur de la Braudière.



➤ Sites inscrit/classé

Le territoire communal est concerné par les sites classé et inscrit des marais de Goulaine.

Les répartitions du zonage sur ces sites sont les suivantes :



Le site inscrit, localisé au nord de la commune, est concerné sur près de la moitié de sa surface par un zonage agricole A. Le zonage U (21% de la surface) est dû à la présence du site au sein de l'enveloppe urbaine.

Par l'application d'un zonage naturel N sur presque l'ensemble du site classé, le PLU n°2 permet sa préservation et garantit la protection des marais de Goulaine, notamment à proximité des zones urbaines.

➤ La trame verte et bleue

Afin d'enrayer le déclin de la biodiversité observé depuis plusieurs décennies, le Grenelle de l'Environnement pose parmi ses objectifs une préservation du réseau écologique. En effet, le déplacement des espèces au sein et entre leurs zones de vie est essentiel pour assurer leur survie (nourriture, reproduction, refuge).

La Trame Verte et Bleue est donc un outil de préservation de la biodiversité mais également un outil d'aménagement du territoire à prendre en compte dans les documents d'urbanisme.

Pour rappel, le SCoT pose pour principe le maintien d'un réseau écologique fonctionnel par la préservation des corridors écologiques identifiés sur son territoire et celle des espaces naturels remarquables, sources de biodiversité. Dans ce but, le SCoT interdit donc toute nouvelle construction au sein des corridors, ces derniers devront faire l'objet en priorité d'un zonage naturel ou agricole. Le SCoT laisse le soin aux PLU de délimiter plus finement les corridors selon certains critères (présence de bois, haies, zones humides, ...).

Afin de maintenir et protéger les continuités écologiques du territoire communal, le PLU n°2 :

- ⇒ reprend les éléments définis par le SCoT, à savoir **les corridors écologiques majeurs et secondaires**, ainsi que **la coupure verte** (bande de 200m) avec l'agglomération nantaise.
- ⇒ applique **un zonage agricole ou naturel au sein de la coupure verte**. Il faut noter que le PLU n°2 zone les villages existants en Nh2 ou Ah2 (Haigronnière, île Chaland) afin de limiter le développement de l'urbanisation (création de nouveau logement interdite, extension limitée de l'existant autorisée).
- ⇒ applique **un zonage N (strict) des espaces naturels remarquables**, « cœur de biodiversité » (Natura 2000 en particulier).
- ⇒ applique **un zonage N (strict) qui protège les corridors majeurs et secondaires** de toute nouvelle urbanisation.

- ⇒ **délimite plus précisément** sur le territoire les corridors écologiques : un **travail de terrain** au mois de mars 2012 a ainsi été mené au niveau des continuités afin de localiser les secteurs les plus favorables pour le passage de la faune et la flore, en particulier au niveau des zones de conflit où le passage est potentiellement rompu (infrastructure routière, ...). Cette étude s'est notamment basée sur la présence d'éléments de « **nature ordinaire** » : haies, boisements, zones humides, cours d'eau, ...
- ⇒ **protège les éléments végétaux d'intérêt** au sein des corridors afin de renforcer leur fonctionnalité écologique. Le travail de terrain réalisé au niveau des corridors a permis également de mettre en évidence l'intérêt de la protection de ces éléments. De la même manière, l'ensemble des zones humides recensées lors de l'inventaire communale est inscrit au plan de zonage du PLU et est protégé.
- ⇒ comprend des **Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) spécifiques Trame verte et bleue**. Ces dernières concernent les corridors secondaires du centre-bourg, de la Châbossière et de la Braudière. Le choix de ces secteurs est lié à leur traversée de secteurs urbains ; il s'agit donc d'assurer le maintien de ces continuités et d'y adapter la gestion des milieux (talus, fossés, ...).

Le PLU n°2 a permis une définition et une délimitation plus précise des éléments de la trame verte et bleue du SCoT. De plus, par l'application exclusive d'un zonage N strict des corridors écologiques majeurs et secondaires, et des espaces naturels remarquables et la réalisation d'OAP spécifiques, le PLU offre une protection et un maintien de la fonctionnalité du réseau écologique.



La Trame Verte et Bleue

— Réseau hydrographique

Éléments de la Trame Verte et Bleue

— Corridor écologique majeur

— Corridor écologique secondaire

— Espace "tampon" : zone élargie du corridor

— Secteur concerné par un zoom plus détaillé

0 500m

BD-Ortho - IGN



📌 Emplacements réservés

L'essentiel des emplacements réservés sur le territoire a pour vocation l'aménagement de voies de circulation routière. Aucun de ces emplacements n'est situé en zone naturelle ou n'a d'impact significatif sur l'environnement.

Cependant, la localisation de certains emplacements réservés mérite d'y porter une attention particulière. Il s'agit de :

- l'emplacement n°2 (prolongement de la rue de Bretagne) : cet aménagement se situe sur le passage d'un corridor écologique identifié dans la trame verte et bleue. Cependant, le PLU n°2 assure la protection de la végétation existante de part et d'autre de la voie par un classement en EBC. De plus, une visite de terrain a montré la présence d'une large buse sous la route qui permet l'écoulement du ruisseau en bordure des boisements, et ainsi le passage de nombreuses espèces.

- l'emplacement n°8 (aménagement de carrefour – RD 74 – rue de la Brosse) : localisé à proximité immédiate d'un corridor écologique. Une Orientation d'Aménagement et de Programmation spécifique trame verte et bleue sur ce secteur a été réalisée. Cette dernière préconise notamment une gestion adaptée et différenciée des talus et fossés : fauche tardive, développement d'une végétation spontanée, curage des fossés à éviter entre mars et septembre. En effet, ces micro-habitats représentent des lieux d'accueil essentiels pour une flore et une faune diversifiées (insectes, amphibiens, reptiles, ...). Lors des travaux, il est donc important de tenir compte de ces principes afin de préserver la fonctionnalité du corridor.

- l'emplacement n°9 (aménagement de carrefour RD 74 / RD 105 – Le Champ Failli) : situé à proximité du site Natura 2000 des marais de Goulaine, cet aménagement n'a pas d'impact significatif sur les espaces naturels mais une

attention particulière devra être portée en phase travaux (préservation de la végétation, ...).



Vue sur le ruisseau et l'entrée de la buse sous la rue de Bretagne

▾ Les Espaces Boisés Classés

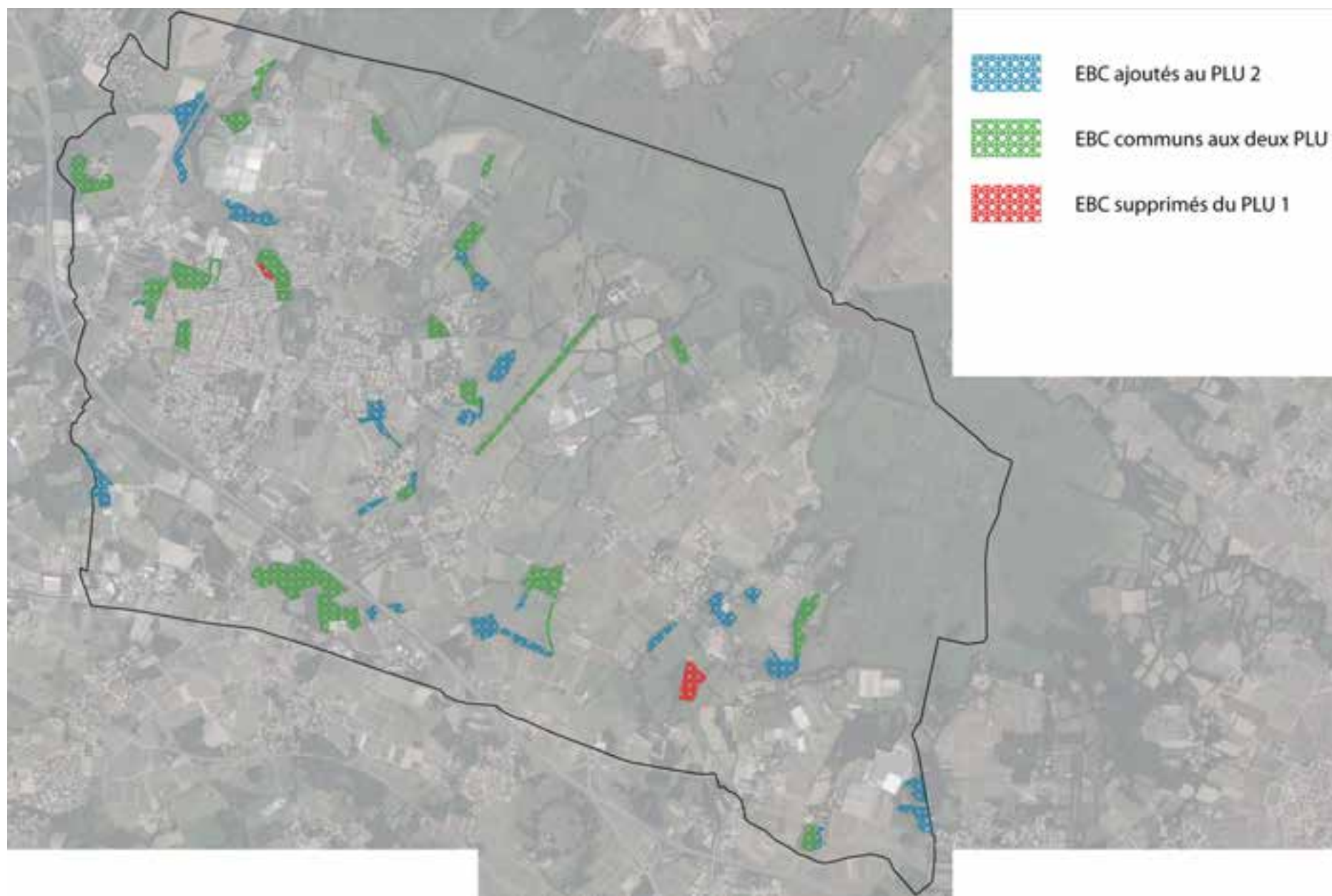
Afin de préserver les boisements de son territoire, la commune de Haute-Goulaine a tenu à maintenir la quasi-totalité des Espaces Boisés Classés au PLU n°1. Mais le PLU n°2 a permis la protection de nouveaux boisements. Ainsi, on note que le PLU n°1 inscrivait 48,6 ha d'EBC contre 74,63 ha au PLU n°2, soit 26 ha supplémentaires.

Le classement de ces nouveaux EBC au PLU n°2 s'est appuyé notamment sur des critères paysagers et écologiques.

Une étude de terrain a été réalisée au mois de mars 2012 afin de déterminer l'intérêt des boisements au sein et à proximité des espaces naturels remarquables et des corridors écologiques. La carte page suivante met d'ailleurs en évidence cette prise en compte, les nouveaux EBC étant localisés le long des corridors écologiques en grande majorité.

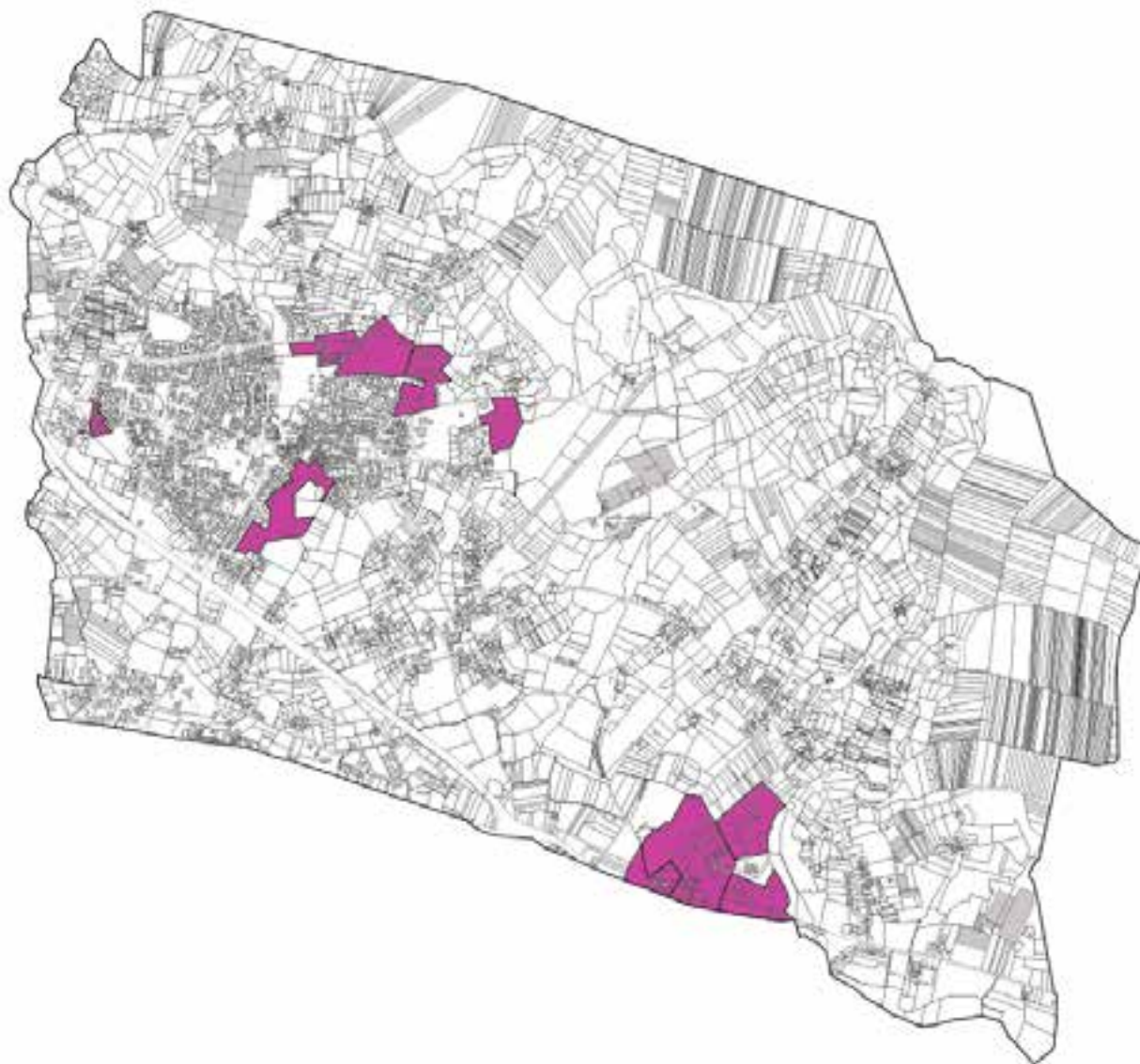
On note tout de même la suppression de 3 boisements (voir carte page suivante) :

- au Sud de la Bellaudière : seule une faible superficie à l'ouest du boisement en bordure des habitations a été supprimée ; le reste du boisement est maintenu en Espace Boisé Classé. Cette suppression intervient pour des raisons de sécurité des biens et des personnes, dans un souci de faciliter un entretien régulier et indispensable à proximité du lotissement.
- rue de Bretagne (partie ouest) : cette modification permet la mise à jour au PLU n°2 de l'EBC selon la réalité du terrain. En effet, le périmètre de l'EBC du PLU n°1 chevauche une habitation.
- rue de la Braudière : suppression du classement du boisement au sein de la zone 1AU au PLU n°2 (2AU au PLU n°1).



2.2. Sites susceptibles d'être touchés de manière notable par la mise en œuvre du PLU et mesures envisagées pour éviter, réduire et compenser les conséquences dommageables du PLU

L'ensemble des sites présentés sur la carte ci-dessous est susceptible d'être touché de manière notable par la mise en œuvre du PLU. Sur le territoire communal, 4 secteurs à enjeux de développement urbain ont été retenus en tant que sites concernés. Il s'agit donc d'analyser les sites suivants :



Localisation des sites analysés

Contexte et localisation

Le secteur de la Guilbaudière se situe au Sud Est du bourg. Sa desserte s'effectue à l'Ouest depuis des connexions vers la rue de la Châtaigneraie (rue des Peupliers, Impasse des Loriots) et au Nord par la rue des Vignes. L'aménagement de ce secteur permettra de structurer l'urbanisation du bourg de Haute Goulaine, en effectuant la liaison entre les extensions pavillonnaires Sud et Est du bourg.



Zonage PLU 2005 / Surfaces	11.5 hectares Ancienne zone 2AU (long terme)
Potentiel constructible en nombre de logements	125 logements
Biodiversité	Zone humide de plus de 2 hectares en bordure Est de la zone : prairie amendée + bois humide
Agriculture	Parcelles exploitées en partie par l'agriculture et en dehors du périmètre de délimitation des Aires d'Appellation d'Origine Contrôlée.
Energie/ Bioclimatisme/orientation	Orientation possible d'une voirie structurante Nord / Sud et de voies de desserte Est / Ouest.
Paysage & Patrimoine	Boisement (zone humide) + haies au Nord de la zone Vues sur le bourg à préserver depuis le secteur de la Boulaie notamment (traitement qualitatif des franges Est de la zone)
Risques & Nuisances	-
Mobilité & Modes doux	Possibilités de liaisons entre la rue des Vignes / rue du Château et la rue de la Châtaigneraie : jonction des quartiers Sud et Est.



Légende	
■	Bassins de lagunage
■	Bois humides
■	Parcelle remblayée
■	Petits lacs, mares ponctuelles
■	Peupleraies
■	Prairie amendée
■	Ripisylve et fourrés alluviaux
■	Roselière
■	Zone humide cultivée

Localisation des zones humides dans le secteur de la Guilbaudière

(Source : inventaire des zones humides, SEGI)

Incidences positives	Incidences négatives		Mesures d'évitement, de réduction et de compensation			Mesures non retenues
	Directes	Indirectes	Eviter	Réduire	Compenser	
- Extension de la zone urbaine en continuité de l'existant - Site à proximité du centre-bourg, des services et commerces - Comblement de dents creuses	- Imperméabilisation des sols - Destruction des écosystèmes et habitats - Consommation accrue de la ressource en eau - Augmentation de la production de déchets	- Diminution de la faune et de la flore - Modification des paysages - Nouveaux besoins (assainissement, infrastructures, ...)	- Préservation des zones humides, des boisements, des parcs boisés et de haies (L. 123-1-5-7 du code de l'urbanisme) - Préservation des cônes de vue identifiés sur le bourg et sur les parcelles viticoles : adaptation des hauteurs des constructions selon la localisation sur le site - Maintien d'une « coulée verte » au sein du site	- Création de cheminements doux - Préservation de l'espace agricole par l'application d'une bande tampon, non construite et non plantée en bordure de parcelle - Formes urbaines denses au nord du site		- Habitat exclusivement collectif moins consommateur d'espace

SECTEUR « LA SURBOISIÈRE »

Contexte et localisation

Le secteur de la Surboisière se situe au Nord Est du bourg, en limite au sein du site inscrit des marais de Goulaine. Secteur mité, l'aménagement de cette zone permettra de combler les espaces demeurant non construits et bénéficiera d'une situation privilégiée par rapport aux équipements et espaces de respiration du bourg de Haute Goulaine (complexe sportif, coulée verte...).



Zonage PLU 2005 / Surfaces	18 hectares dont 5 déjà construits Zone 2AU et Npb pour la parcelle à l'Est au PLU de 2005
Potentiel constructible en nombre de logements	160 logements (Surboisière + Croix Chabineau)
Biodiversité	Zones humides à l'Est du secteur (7 000 m ² de prairies amendées)
Agriculture	Parcelles situées à l'Ouest de la rue du Pâtis Forestier, en partie en vigne, dont certaines sont classées en AOC Muscadet Sèvre et Maine. Secteur Est peu exploité.
Energie/ Bioclimatisme/orientation	Orientation favorable de la partie Est pour une voie de desserte Est – Ouest. Optimisation de potentiels en partie Ouest, devant s'adapter au bâti existant.
Paysage & Patrimoine	Secteur entouré de boisements de qualité : franges bien marquées avec les villages de la Lande, de la Gâche et avec les lotissements Nord du bourg (coulée verte). Covisibilité avec le marais et avec le bourg du Loroux Bottereau.
Risques & Nuisances	-
Mobilité & Modes doux	Liaisons à développer en direction du centre-bourg et du pôle d'équipements sportifs.



Localisation des zones humides dans le secteur de la Surboisière

(Source : inventaire des zones humides, SEGI)

Incidences positives	Incidences négatives		Mesures d'évitement, de réduction et de compensation			Mesures non retenues
	Directes	Indirectes	Eviter	Réduire	Compenser	
- Extension de la zone urbaine en continuité de l'existant - Site à proximité du centre-bourg, des services et commerces - Comblement de dents creuses - Mixité sociale	- Imperméabilisation des sols - Destruction des écosystèmes et habitats - Consommation accrue de la ressource en eau - Augmentation de la production de déchets	- Diminution de la faune et de la flore - Modification des paysages - Nouveaux besoins (assainissement, infrastructures, ...)	- Préservation d'une trame verte - Protection au titre de la loi Paysage des principaux boisements et des haies, en particulier au nord du site - Préservation des zones humides - Préservation du cône de vue en direction des marais et vers le Loroux-Bottereau	- Création de cheminements doux - Préservation et limitation des impacts potentiels sur le site Natura 2000 au sud-est (secteur Croix des Tailles) par le maintien d'une bande tampon végétalisée - Formes urbaines denses à l'ouest du site		

SECTEUR « LA BOURRELIÈRE »

Contexte et localisation

Situé en entrée de ville Ouest, le secteur de la Bourrelière est un tissu hétérogène, composé d'une aire de covoiturage et d'arrières de constructions donnant rue de la Bourrelière ou impasse de la Bourrelière

La zone se caractérise également par la proximité du collège Saint Gabriel, situé immédiatement au Sud de la zone, et est bordée par un cheminement doux à l'Est.



Zonage PLU 2005 / Surfaces	2 hectares en partie occupés par des constructions existantes et une aire de stationnement 1AUh
Potentiel constructible en nombre de logements	13 logements environ
Biodiversité	Boisement à l'Est / intégration paysagère vis-à-vis de la RN 249 + masque bruit
Agriculture	Pas d'activité agricole / occupation du sol = jardins / friches / parc de stationnement
Energie/ Bioclimatisme/orientation	Orientation de voirie globalement Est-Ouest
Paysage & Patrimoine	-
Risques & Nuisances	-
Mobilité & Modes doux	Proximité immédiate du collège St Gabriel / possibilité de développement d'un lien doux en direction du centre-bourg via le hameau de la Pinellière.

Incidences positives	Incidences négatives		Mesures d'évitement, de réduction et de compensation			Mesures non retenues
	Directes	Indirectes	Eviter	Réduire	Compenser	
- Extension de la zone urbaine en continuité de l'existant - Comblement de dent creuse - Mixité sociale	- Imperméabilisation des sols - Destruction des écosystèmes et habitats	- Diminution de la faune et de la flore - Modification des paysages	- Préservation du boisement au sud du site : limitation des nuisances sonores (collège, RD)	- Création de cheminements doux, notamment en lien avec l'aire de co-voiturage à proximité		

SECTEUR « LA BRAUDIERE »

Contexte et localisation

Le secteur se situe au Sud-Est de la commune, le long des départementales RD149 et RD756. Il est entouré de zones humides à l'Est et au Nord, et par la Zone Agricole Protégée (ZAP) à l'Ouest.



Zonage PLU 2005 / Surfaces	2AUe / A / Nh2 36,7 ha
Potentiel constructible en nombre de logements	Secteur à vocation d'activités/artisanat/commerces
Biodiversité	Boisements, bocage Présence de zones humides principalement à l'Est en bordure de site (présence d'un ruisseau) / Quelques zones humides à l'Ouest au sein du site Proximité au Nord avec un corridor écologique identifié dans la trame verte et bleue
Agriculture	Secteur de pâturage, présence d'exploitations agricoles et de vignes à proximité immédiate
Energie/ Bioclimatisme/orientation	Voirie principale orientée Nord/Sud
Paysage & Patrimoine	Intérêt paysager des boisements et haies sur le site Vue sur les parcelles viticoles
Risques & Nuisances	-
Mobilité & Modes doux	Secteur éloigné du bourg et des principaux équipements structurants

Incidences positives	Incidences négatives		Mesures d'évitement, de réduction et de compensation			Mesures non retenues
	Directes	Indirectes	Eviter	Réduire	Compenser	
- Site à proximité des principales infrastructures routières	- Imperméabilisation des sols - Destruction des écosystèmes et habitats	- Diminution de la faune et de la flore - Modification des paysages	- Préservation des zones humides - Préservation des cônes de vue identifiés sur le bourg et sur les parcelles viticoles : adaptation des hauteurs des constructions selon la localisation sur le site - Préservation de l'espace agricole par l'application d'une bande tampon, non construite et non plantée en bordure de parcelle viticole	- Protection des haies aux abords du site au titre de la loi Paysage (rôle de corridor écologique) - Préservation d'une bande tampon en bordure de zone humide (à l'Est) - Préservation des principaux boisements à proximité au titre de l'article L.130-1 (espace boisé classé)		

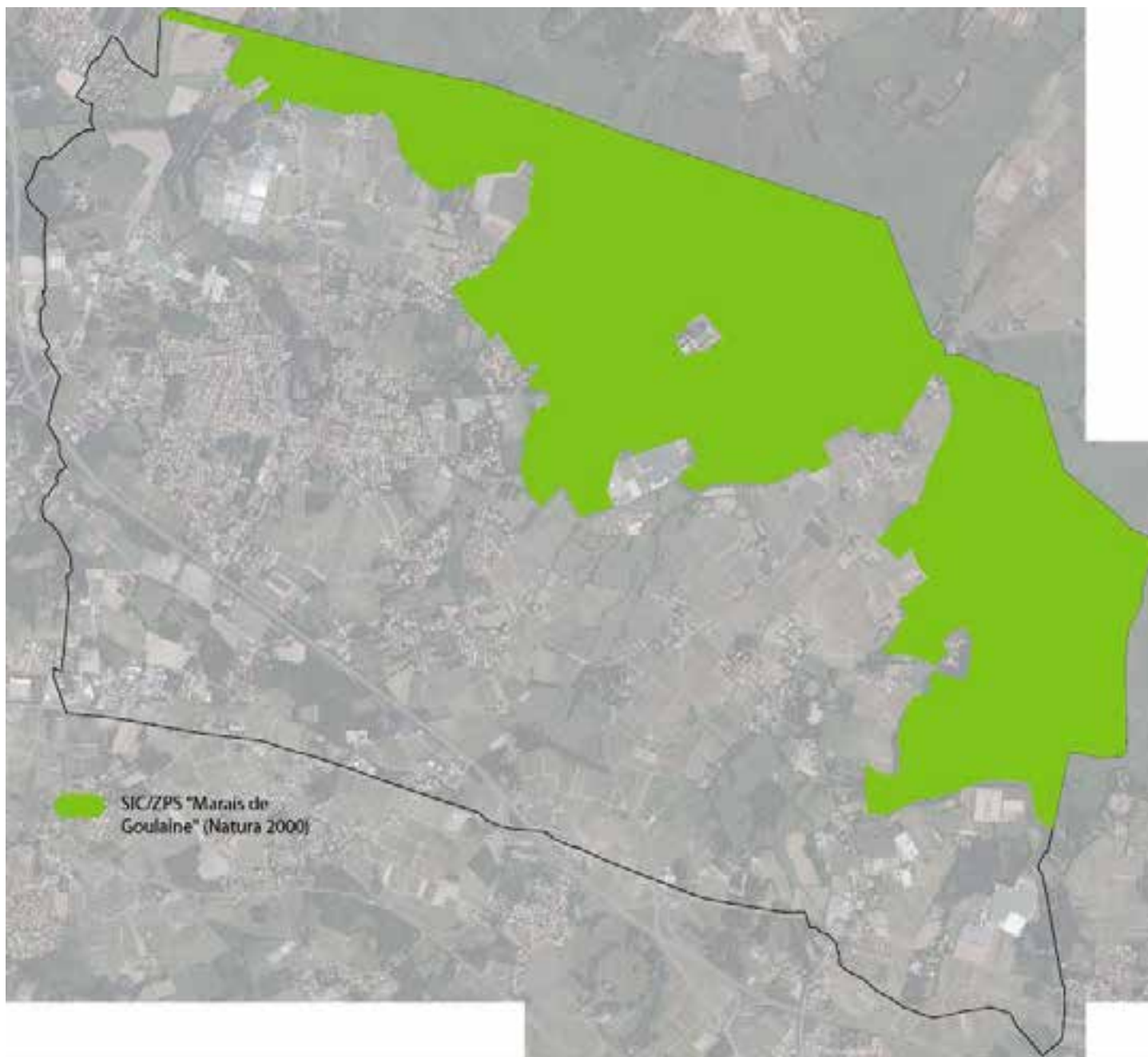
3. Etude d'incidence Natura 2000

L'évaluation des incidences porte sur les habitats naturels et les espèces d'intérêt communautaire ayant justifié la désignation des SIC et ZPS. Les sites Natura 2000 du territoire (SIC) disposent d'un DOCOB (1999), il est ainsi possible de quantifier les incidences du PLU sur la conservation des habitats et des espèces d'intérêt communautaire.

➤ Description des sites Natura 2000 du territoire

Le territoire communal est concerné par le Site d'Intérêt Communautaire et la Zone de Protection Spéciale « Marais de Goulaine » (FR 5202009). Ces deux sites possèdent le même périmètre et sont localisés sur la moitié Nord de la commune (carte page suivante).

La commune de Haute-Goulaine représente par ailleurs 41% soit 453 ha, du site « Marais de Goulaine » (source : DOCOB).



LA ZONE DE PROTECTION SPECIALE ET LE SITE D'INTERET COMMUNAUTAIRE « MARAIS DE GOULAINE »

Les marais de Goulaine forment une importante dépression marécageuse reliée à la Loire estuarienne par un canal. Ils se composent d'une grande diversité de milieux entrecoupés de douves et de canaux : prairies inondables, marais, boisements, bocage. Les formations les plus remarquables sont des prairies hygrophiles à mésophiles, des ensembles de grands hélophytes (roselières, cariçaies) et des boisements inondables (saulaies). Les zones périphériques sont occupées par le bocage à Frêne oxyphille et Chêne pédonculé et par quelques bosquets. L'intérêt floristique est remarquable avec plusieurs espèces rares et protégées. La faune est diversifiée, notamment sur le plan ornithologique, batracologique et herpétologique (divers reptiles et batraciens), ichtyologique (frayère à brochets très importante) et entomologique.

Liste des espèces de faune inscrites au Formulaire Standard de Données (FSD) de la ZPS « Marais de Goulaine »

La ZPS recense **24** espèces d'oiseaux inscrites à l'annexe I de la Directive Oiseaux.

CODE NATURA 2000	NOM DE L'ESPECE
A021	Butor étoilé (<i>Botaurus stellaris</i>)
A022	Butor blongios (<i>Ixobrychus minutus</i>)
A023	Héron bihoreau (<i>Nycticorax nycticorax</i>)
A026	Aigrette garzette (<i>Egretta garzetta</i>)
A027	Grande aigrette (<i>Egretta alba</i>)
A029	Héron pourpré (<i>Ardea purpurea</i>)
A030	Cigogne noire (<i>Ciconia nigra</i>)
A031	Cigogne blanche (<i>Ciconia ciconia</i>)

A034	Spatule blanche (<i>Platalea leucorodia</i>)
A094	Balbuzard pêcheur (<i>Pandion haliaetus</i>)
A098	Faucon émerillon (<i>Falco columbarius</i>)
A072	Bondrée apivore (<i>Pernis apivorus</i>)
A073	Milan noir (<i>Milvus migrans</i>)
A081	Busard des roseaux (<i>Circus aeruginosus</i>)
A082	Busard Saint-Martin (<i>Circus cyaneus</i>)
A119	Marouette ponctuée (<i>Porzana porzana</i>)
A122	Râle des genêts (<i>Crex crex</i>)
A132	Avocette élégante (<i>Recurvirostra avosetta</i>)
A176	Mouette mélanocéphale (<i>Larus melanocephalus</i>)
A196	Guifette moustac (<i>Chlidonias hybridus</i>)
A197	Guifette noire (<i>Chlidonias niger</i>)
A229	Martin pêcheur (<i>Alcedo atthis</i>)
A246	Alouette lulu (<i>Lullula arborea</i>)
A338	Pie-grièche écorcheur (<i>Lanius collurio</i>)

LE SITE D'INTERET COMMUNAUTAIRE « MARAIS DE GOULAINE »

Le site présente un périmètre identique que la ZPS du même nom citée précédemment. La description de ce site est donc similaire à celle de la ZPS.

Liste des habitats et des espèces d'intérêt communautaire au titre de la directive « Habitats » inscrits au FSD du SIC « Marais de Goulaine ».

3 habitats d'intérêt communautaire, dont 1 prioritaire, sont présents sur le site.

CODE NATURA 2000	NOM DE L'ESPECE	COUVERTURE DE L'HABITAT (%)
6430	Mégaphorbiaies hygrophiles d'ourlets planitiaires et des étages montagnard à alpin	1
6510	Prairies maigres de fauche de basse altitude (<i>Alopecurus pratensis</i> , <i>Sanguisorba officinalis</i>)	2
7210	Marais calcaires à <i>Cladium mariscus</i> et espèces du <i>Caricion davallianae</i> *	1

* habitat prioritaire

De plus, 5 espèces faunistiques d'intérêt communautaire au titre de la directive « Habitats » sont présentes sur le site. Ces espèces sont présentées dans le tableau suivant.

CODE NATURA 2000	NOM DE L'ESPECE
Amphibiens	
1166	Triton crêté (<i>Triturus cristatus</i>)
Poissons	
1134	Bouvière (<i>Rhodeus sericeus amarus</i>)
Invertébrés	
1078	Ecaille chinée (<i>Callimorpha quadripunctaria</i>)
1065	Damier de la Sucisse (<i>Euphydryas aurinia</i>)
1044	Agrion de Mercure (<i>Coenagrion mercuriale</i>)

➤ Prise en compte des sites Natura 2000 dans le PLU n°2

L'analyse suivante décrit l'intégration et les modalités de la prise en compte du réseau Natura 2000 dans le PLU n°2.

Analyse du zonage et du règlement

Le tableau suivant montre la répartition des sites Natura 2000 selon le zonage du PLU n°2.

	Superficie totale (ha)	% par rapport à la superficie totale de Natura 2000
A	8,69	1,37
An	2,51	0,4
N	621,94	98,14
NL	0,13	<0,1
Nh2/Nh2p	0,46	0,1
U	-	-
1AU	-	-
2AU	-	-
TOTAL	633,73	100

Par l'application d'un zonage N strict sur plus de 98% des sites Natura 2000, le PLU n°2 garantit leur préservation de toute urbanisation. 1,8% des sites sont également concernés par un zonage A (ou An) : ceci est notamment dû à un pastillage des exploitations agricoles.

Le zonage naturel strict (N) admet :

- les ouvrages d'infrastructure et de gestion et d'exploitation de la voirie, dès lors qu'ils sont nécessaires et directement liés au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif et qu'ils font l'objet d'un traitement paysager de qualité.
- Les aménagements, ouvrages et installations directement nécessaires à la gestion de la fréquentation du public tels que les cheminements piétons et les sanitaires.
- Les aménagements légers (y compris hydrauliques) nécessaires à l'exercice des activités agricoles, de pêche et cultures pastorales et forestières ne créant pas de surface de plancher.
- L'extension des constructions existantes sous réserve que cela n'entraîne pas la création de nouveaux logements et que le total autorisé des extensions soit limité à 10% de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU.

- Les annexes aux constructions existantes si elles ne conduisent pas à la création de nouveaux logements, ni ne représentent une surface supérieure à 10% de la surface de plancher existante de la construction principale à la date d'approbation du PLU.
- La reconstruction après sinistre des bâtiments existants, sans changement de destination, ni création de logement supplémentaire
- Les aménagements, ouvrages et installations directement nécessaires à la mise en valeur et à la gestion des boisements et du marais
- Les constructions, installations, aménagements et travaux liés à destination de services publics ou d'intérêt collectif, sous réserve de la bonne intégration du projet de son environnement.

Les aires de stationnement ouvertes au public nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Le zonage agricole A admet :

- les constructions à usage agricole nécessaires à l'activité agricole,
- les installations classées d'élevage ou liées à l'exploitation agricole,
- les logements de fonction sous réserve du lien de nécessité avec l'exploitation et si possible en réutilisant un bâtiment existant ; dans tous les cas à proximité immédiate du lieu de production qui justifie sa nécessité : soit le plus près possible des bâtiments d'exploitation existants (c'est-à-dire à moins de 50 mètres), soit en limite d'un groupement bâti. Il est précisé que le bâti proche auquel il est fait référence doit s'apparenter à un véritable noyau bâti, c'est-à-dire présenter une structure clairement identifiée, par opposition au bâti dispersé.
- l'aménagement, l'extension mesurée, la reconstruction après sinistre des bâtiments existants sans changement de destination, ni création de logement supplémentaire,
- la construction d'annexes à des constructions existantes,
- les activités de loisirs ou éducatives liées directement à l'agriculture et les logements de fonction correspondants,
- la construction ou la transformation de bâtiments existants en établissement de loisirs ou éducatifs, se rapportant directement à l'agriculture et à l'information touristique en milieu rural,
- la réalisation de gîtes ruraux dans les bâtiments anciens ou représentant un intérêt architectural ou patrimonial et sous réserve de ne pas compromettre l'activité du secteur,

Toutefois, les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

- les établissements classés soumis à autorisation doivent être implantés à plus de 100 m du périmètre des zones urbaines ou d'urbanisation future,

- l'extension mesurée des constructions existantes non directement liées et nécessaires aux activités de la zone à condition qu'elle se fasse en harmonie avec la construction d'origine, en continuité du volume existant, sans élévation du bâtiment principal, qu'elle ne crée pas de logement nouveau et que l'extension n'excède pas 25 à 40 m² d'emprise au sol,
- les extensions, les aménagements, les transformations de bâtiments existants, les activités de loisirs indiqués ci-dessus, ne seront autorisés que si, en raison de leur localisation, ils ne sont pas susceptibles d'être exposés à des nuisances graves", notamment du fait de la proximité d'établissements agricoles soumis au Règlement Sanitaire Départemental auquel il est fait référence pour l'application de cet article.
- Dans tous les cas, les travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié en application de l'article L 123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme, doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers, conformément aux dispositions de l'article R 421-23 du Code de l'Urbanisme. Les éléments de patrimoine bâti identifiés au titre de l'article L 123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme sont soumis à autorisation préalable (permis de démolir) dès lors que leur démolition serait projetée.
- La réfection des bâtiments existants et l'extension limitée des bâtiments et installations existants et nécessaires à l'exercice d'activités agricoles uniquement.
- Les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou équipements collectifs, si ces derniers ne compromettent pas le caractère agricole ou viticole du secteur.

Les éventuelles urbanisations situées dans les cônes de vue identifiés aux plans de zonage devront préserver la percée visuelle en direction de l'église ou des marais. Elles devront par ailleurs être réalisées dans le cadre d'une insertion paysagère forte intégrant plantations et morphologies bâties cohérentes avec les secteurs urbanisés qu'elles jouxtent.

Le zonage agricole à enjeux environnementaux ou paysagers (An) admet :

- La réfection des bâtiments existants et l'extension limitée des bâtiments et installations existants et nécessaires à l'exercice d'activités agricoles uniquement.
- Les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou équipements collectifs, si ces derniers ne compromettent pas le caractère agricole ou viticole du secteur.

Les éventuelles urbanisations situées dans les cônes de vue identifiés aux plans de zonage devront préserver la percée visuelle en direction de l'église ou des marais. Elles devront par ailleurs être réalisées dans le cadre d'une insertion paysagère forte intégrant plantations et morphologies bâties cohérentes avec les secteurs urbanisés qu'elles jouxtent.

Il faut noter tout de même la proximité de la zone à urbaniser (1AU) dans le secteur de la Croix des Tailles avec le site Natura 2000. Dans un souci de protection du site, la zone AU a été adaptée au périmètre du site et l'Orientation d'Aménagement et de Programmation prévoit la préservation d'une bande tampon aux abords de Natura 2000.

Prise en compte des orientations de gestion du DOCOB

Le DOCOB du SIC « Marais de Goulaine » fixe pour objectif la conservation des habitats et des espèces d'intérêt communautaire présents sur le site. Des orientations de gestion ont été définies par type de milieu afin de garantir cette préservation des espaces naturels.

Sur le marais de Goulaine, six types de milieux sont concernés par des orientations de gestion : le bocage périphérique, la gestion des niveaux d'eau, le réseau hydrographique, la roselière et les prairies inondables, et la saulaie et la roselière haute.

Le PLU ne peut agir directement sur l'entretien et le type de gestion de certains milieux mais offre tout de même une protection contre leur destruction par l'application du zonage naturel sur la quasi-totalité du site (cf : paragraphe précédent).

Cependant, le DOCOB identifie un enjeu important de conservation du bocage, notamment en périphérie du site Natura 2000. En effet, le réseau bocager recèle une diversité biologique importante, voire plus riche que la zone de marais elle-même, et fait office de zone refuge pour la faune (amphibiens, reptiles, insectes, ...).

Le document d'objectif fixe ainsi pour orientation la conservation et l'entretien du système bocager (haies, mares) en périphérie directe du marais. Le PLU n°2 tient compte de cette nécessité de préservation du réseau de haies par la protection au titre de la loi Paysage (art. L123-1-5-7° du Code de l'urbanisme) des haies d'intérêt pour la biodiversité mais également pour la gestion de l'eau, enjeu fort en secteur de marais.

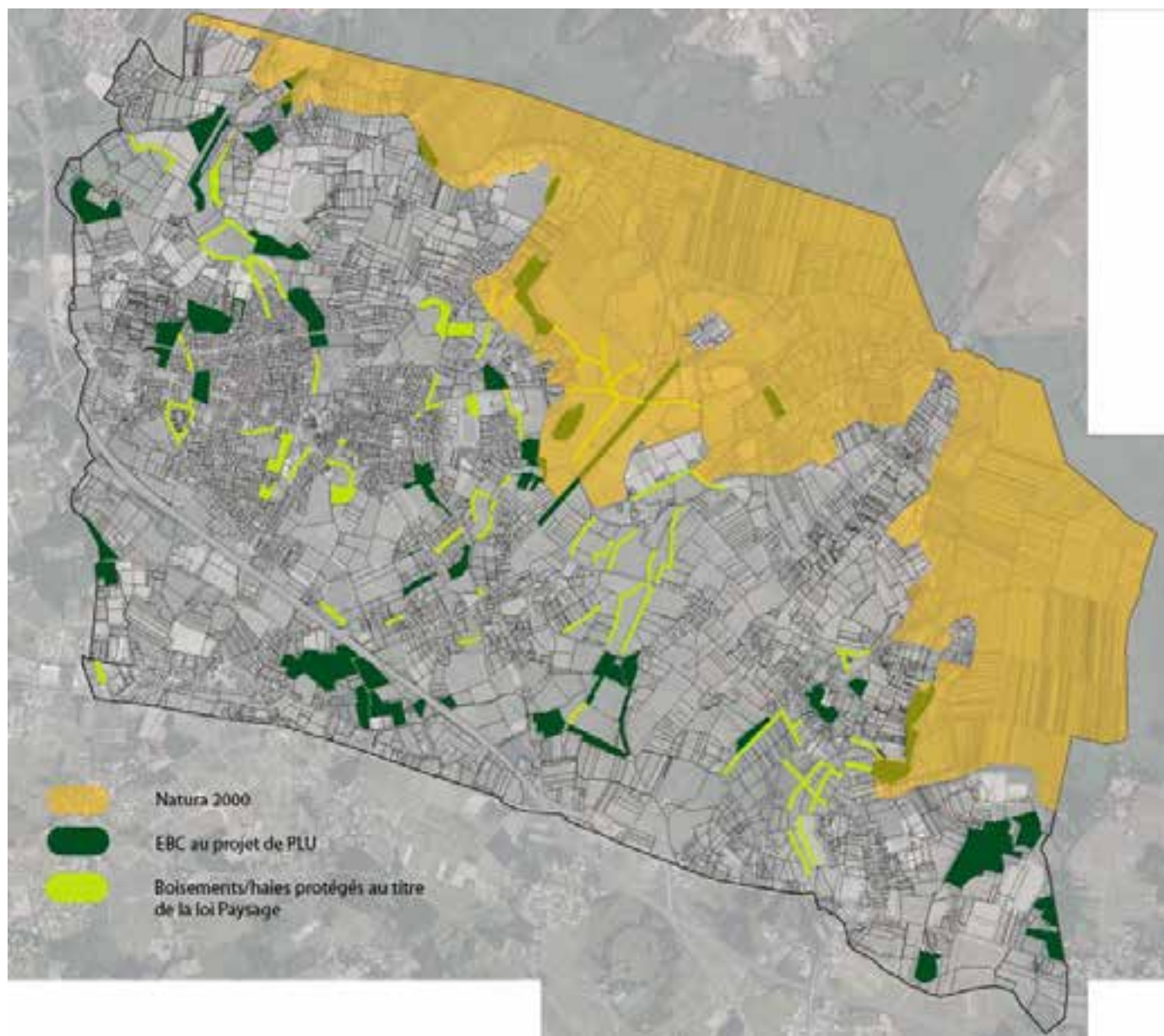
Pour rappel, le PLU n°2 protège 14,9 km de haies et 7,9 ha de boisements.

“Les arbres remarquables, les haies et alignements d'arbres et les jardins identifiés au titre de la loi Paysage (article L 123-1-5 7° du Code de l'urbanisme) et figurant sur les documents graphiques, doivent être préservés, en dehors des cas prévus dans les dispositions générales du présent règlement. Les travaux ayant pour effet de détruire ou de porter atteinte à un de ces éléments paysagers doivent faire l'objet d'une autorisation d'urbanisme. Cette dernière pourra être refusée ou soumise à des conditions particulières si les travaux sont de nature à leur porter atteinte de manière irréversible. En cas d'arrachage, en tant que mesure compensatoire, il pourra être imposé à ce qu'une haie soit replantée dans les mêmes proportions que celle détruite. Une dérogation à l'obligation de replantation pourra être obtenue lorsque le projet est nécessaire à la création d'un accès.”

De même, certains boisements d'intérêt écologique plus fort ont été protégés par un classement en Espace Boisé Classé (+ 26 ha au PLU n°2).

La carte page suivante montre les EBC et les éléments protégés au titre de la loi Paysage dans le PLU n°2.

Orientations générales du règlement



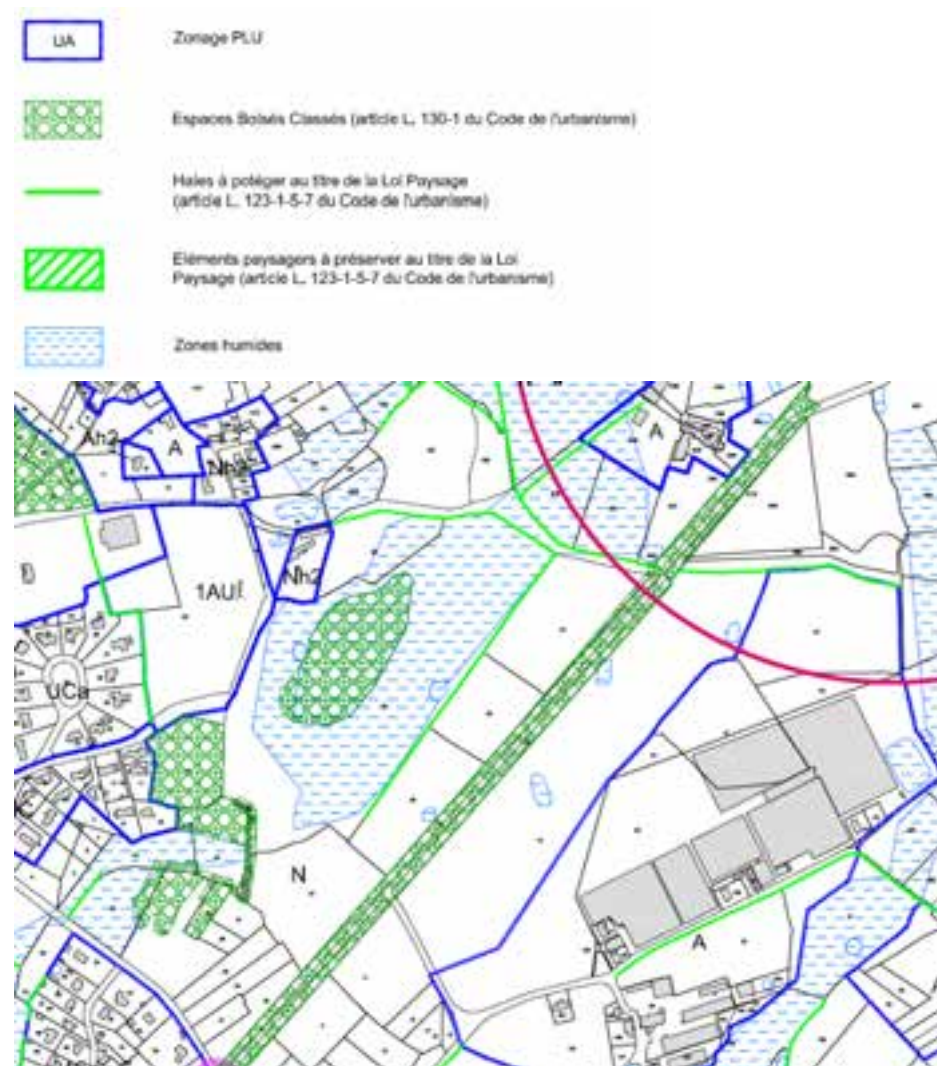
Pour exemple, le DOCOB a annexé au sein de son programme d'action une fiche concernant le secteur du château de Goulaine et le réseau bocager environnant (ci-après).



Extrait de l'annexe 3 du DOCOB

Le DOCOB préconise ici une préservation des haies et des mares bocagères. Le zoom ci-après présente un extrait du document graphique du PLU n°2 sur le même secteur.

Le PLU n°2 offre ainsi une protection du réseau bocager en périphérie du marais. Les mares bocagères sont inscrites au plan de zonage en tant que zones humides et sont donc protégées.



Extrait du plan de zonage du PLU n°2

➤ Conclusion : incidence du projet sur les sites Natura 2000

Le projet de PLU, par un classement quasi-total des espaces naturels remarquables en zone naturelle, permet de limiter les impacts sur le site Natura 2000, ses habitats et les espèces présentes, en interdisant toute nouvelle construction dans le périmètre.

De plus, le PLU protège de nombreuses haies et des boisements d'intérêt au sein de la zone Natura 2000, respectant ainsi des orientations du DOCOB.

Le PLU n°2 de la commune de Haute-Goulaine n'a donc pas d'incidences notables sur le site Natura 2000 du marais de Goulaine.

4. Indicateurs de veille environnementale

D'après l'article 123-13-1 du code de l'Urbanisme, le PLU doit faire l'objet d'une analyse des résultats de son application, notamment en ce qui concerne l'environnement, au plus tard à l'expiration d'un délai de six ans à compter de son approbation. De plus, en application de l'article L 123-12-1 du code de l'Urbanisme, trois ans au plus tard après l'approbation du PLU, un débat est organisé au sein du Conseil Municipal sur les résultats de l'application de ce plan au regard de la satisfaction des besoins en logements. Ce débat est organisé tous les trois ans dès lors que le plan n'a pas été mis en révision.

Dans ce but, l'objectif du présent chapitre est de proposer des indicateurs de suivi.

Un indicateur est une donnée quantitative qui permet de caractériser une situation évolutive (par exemple, l'état des milieux), une action ou les conséquences d'une action, de façon à les évaluer et à les comparer à leur état à différentes dates. Dans le domaine de l'évaluation environnementale des documents d'urbanisme, le recours à des indicateurs est très utile pour mesurer d'une part l'état initial de l'environnement, d'autre part les transformations impliquées par les dispositions du document, et enfin le résultat de la mise en œuvre de celui-ci au terme d'une durée déterminée.

Un bon indicateur doit permettre d'établir un lien de causalité direct et certain entre un phénomène observé et le document d'urbanisme qu'il s'agit d'évaluer. Il doit aussi être raisonnablement simple à mettre en œuvre, et suffisamment bien défini.

Une réflexion scientifique et critique peut être utile sur les indicateurs que l'on souhaite utiliser. A titre d'exemple, il convient de faire attention à la notion d' « espèce indicatrice », dont les fluctuations d'effectifs ou de distribution peuvent n'avoir aucun rapport avec la politique qu'il s'agit d'évaluer.

En outre, les indicateurs objectifs, reposant essentiellement sur des chiffres, sont peu adaptés à un thème subjectif comme le paysage, pour lequel le recours à l'enquête peut en revanche être une excellente solution. Enfin, l'existence de mesures de protection n'est pas en elle-même un indicateur de qualité de l'environnement ; elle est avant tout un indicateur de l'effort consenti par les pouvoirs publics pour prévenir ou régler des problèmes d'environnement.

Axe 1 : Protéger, conserver et valoriser l'environnement, le cadre de vie et le patrimoine

	INDICATEURS	INTERETS	SOURCE	ETAT 0
Préserver et mettre en valeur le paysage et les espaces naturels	Répartition du zonage du site Natura 2000	Caractérise l'atout naturel, paysager et patrimonial de la commune	Zonage PLU, DREAL	Répartition : 1,77% en zone A/An ; 98,16 % en N/NL ; 0,07% en Nh
	Répartition du zonage des ZNIEFF		Zonage PLU, DREAL	Répartition ZNIEFF 1 : 0,4% en zone A ; 99,6 % en N/NL/Nh Répartition ZNIEFF 2 : 2,2% en zone A/An ; <0,1% en Ah ; 97,7 % en N/NL ; 0,1% en Nh,
	Répartition du zonage du site inscrit		Zonage PLU, DREAL	Répartition : 41,2% en zone A/An ; 8,1% en Ah ; 11,6 % en N ; 9,2% en Nh, 9% en AU ; 20,8% en U
Préserver et mettre en valeur le patrimoine bâti et notamment les villages caractéristiques du vignoble nantais	Répartition du zonage du site classé	Suivi du nombre d'éléments protégés par le PLU	Zonage PLU, DREAL	Répartition : 1,2% en zone A/An ; 0,1% en Ah ; 98,5 % en N/NL ; 0,2% en Nh, <0,1% en AU ; <0,1% en U
	Superficie (ha) des zones naturelles du PLU et pourcentage par rapport à la superficie du territoire communal		Zonage PLU	N : 1004,04 ha soit 48,3% Nh2 : 15,56 ha soit 0,7%

Organiser le développement pour minimiser l'exposition aux risques et limiter les nuisances au quotidien				Nh2p : 8,97 ha soit 0,4% NL : 2,88 ha soit 0,1% Total N : 1031,45 ha soit 49,70%
	Superficie (ha) des zones humides et leur répartition dans le zonage		Zonage PLU	606,46 ha de zones humides Répartition : 6,3% en zone A/An ; 0,1% en Ah ; 92,9 % en N/NL ; <0,1% en Nh, 0,2% en AU ; 0,3% en U
	Superficie (ha) des EBC		Zonage PLU	Surface EBC = 74,63 ha
	Superficie (ha)/ linéaire (km) des éléments protégés au titre de la loi Paysage		Zonage PLU	Boisement : 11,67 ha Haies / alignement : 14,9 km
	Surface des zonages patrimoniaux (UCp,Ah2p, Nh2p)		Zonage PLU	UCp : 6,57 ha Ah2p : 8,56 ha Nh2p : 8,97 ha
Veiller à l'utilisation économe des ressources	Typologie du chauffage	Suivre l'évolution des modes de chauffage sur la commune	INSEE	En 2009 : Chauffage central collectif : 8 soit 0,4% Chauffage central individuel : 1016 soit 52,3% Chauffage individuel électrique :

				731 soit 37,6%
	Consommation moyenne d'eau potable	Evaluer les efforts de réduction de la consommation en eau potable annuelle	SIAEP du Vignoble	85.87 m3/an/hab (consommation moyenne sur l'ensemble du territoire couvert par le SIAEP)
	Quantité de déchets ménagers collectés par an	Evaluer les efforts de réduction de la production de déchets ménagers	Rapport annuel CC Sèvre, Maine et Goulaine	En 2010 : 115 kg/an/hab (moyenne à l'échelle de la communauté de communes)

Axe 2 : Créer les conditions d'un développement équilibré de la commune

	INDICATEURS	INTERETS	SOURCE	ETAT 0
Maîtriser le rythme de développement de la commune Conforter le bourg dans son rôle de centralité	Superficie (ha) des zones à urbaniser (AU) du PLU et pourcentage par rapport à la superficie du territoire communal	Mesurer l'extension urbaine	Zonage PLU	1AU : 30,94 ha soit 1,49% 2AU : 44,91 ha soit 2,2% Total AU : 75,84 ha soit 3,7%
	Superficie (ha) des zones agricoles (A) du PLU et pourcentage par rapport à la superficie du territoire communal		Zonage PLU	A : 366,74 ha soit 17,7% Ah1 : 4,44 ha soit 0,2% Ah2 : 63,79 ha soit 3,1% Ah2p : 8,56 ha soit 0,4% An : 245,56 ha soit 11,8% Total A : 689,09 ha soit 33,2%
	Nombre de permis de construire (extension d'une construction existante) délivrés en zone AU à partir de la date d'approbation du PLU	Mesurer la densification du tissu urbain existant	Service urbanisme	A renseigner ultérieurement
	Nombre de permis de construire (nouvelle construction) délivrés en zone AU à partir de la		Service	A renseigner ultérieurement

Développer un habitat diversifié et adapté aux besoins des Goulainais	date d'approbation du PLU		urbanisme	
	Nombre de permis de construire (extension et constructions neuves) délivrés en zone U et AU à partir de la date d'approbation du PLU		Service urbanisme	A renseigner ultérieurement
	Nombre de permis de construire (extension et constructions neuves) délivrés en zone Ah ou Nh à partir de la date d'approbation du PLU		Service urbanisme	A renseigner ultérieurement
Prévoir l'offre en équipements liée au développement de l'urbanisation	Nombre de permis de construire accordés par an		Service urbanisme	A renseigner ultérieurement
Trouver des alternatives au tout automobile	Répartition (en quantité et %) par typologie de logements (1 pièce, 2 pièces, ...) de l'ensemble des résidences principales de la commune	Adapter l'offre et la répartition des types et typologies de logements sur le territoire communal	INSEE	En 2009, total : 1944 1 pièce : 9 soit 0,5% 2 pièces : 88 soit 4,5% 3 pièces : 149 soit 7,7% 4 pièces : 413 soit 21,3% 5 pièces ou plus : 1284 soit 66,1%
	Répartition (en quantité et %) par typologie par taille des ménages (1 personne, 2 personnes, ...) de l'ensemble des ménages de la commune	Suivi du rythme de construction annuel de la commune	INSEE	Ménage 1 pers. : 335 soit 17,2% Autres ménages sans famille : 16 soit 0,8% Couple sans enfant : 570 soit 29,3% Couple avec enfant(s) : 889 soit

				45,7 % Famille monoparentale : 136 soit 7%
	Nombre de permis de construire accordés selon le zonage à partir de la date d'approbation du PLU	Répartition spatiale des nouveaux logements	Service urbanisme	A renseigner ultérieurement
	Superficie du zonage spécifique aux équipements UL et pourcentage par rapport au territoire communal	Suivre et renforcer les pôles d'équipements existants	Zonage PLU	UL : 25,67 ha soit 1,24%

Axe 3 : Conforter l'attractivité économique et favoriser le dynamisme de la vie locale

	INDICATEURS	INTERETS	SOURCE	ETAT 0
Garantir une activité agricole et viticole pérenne, en tant qu'activité économique majeure à Haute-Goulaine	SAU des exploitations	Suivre l'évolution du foncier dédié à l'agriculture	Agreste	SAU moyenne / exploitation : 37 (2010)
	SAU communale		Agreste	SAU totale : 903 (2010)
	Superficie (ha) des zones agricoles (A) et pourcentage par rapport à la superficie du territoire communal		Zonage PLU	Total A : 689,09 ha soit 33,2%
	Superficie (ha) des zones An et pourcentage par rapport à la superficie du territoire communal		Zonage PLU	An : 245,56 ha soit 11,8%
	Superficie des zonages spécifiques aux activités économiques UE, UEa, UEb, UEc et pourcentage par rapport au territoire communal	Suivre et renforcer les polarités existantes	Zonage PLU	UE : 2,02 ha UEa : 20,64 ha UEb : 18,8 ha UEc : 5,25 ha Total UE : 46,71 ha soit 2,2%

Promouvoir une économie de proximité	Nombre d'emplois sur la commune	Suivi de l'évolution des emplois présents sur la commune	INSEE	En 2009 : 1302 emplois
	Actifs ayant un emploi résidant dans la commune		INSEE	En 2009 : 2439
	Indicateur de concentration d'emploi (=nombre d'emplois dans la commune pour 100 actifs ayant un emploi résidant dans la commune)		INSEE	Concentration d'emploi : 53,4%
	Taux d'activité parmi les 15 ans ou plus en %		INSEE	Taux d'activité : 61,1% (2009)
Promouvoir l'identité du bourg de Haute-Goulaine	Répartition des emplois de la commune par catégorie socio-professionnelle		INSEE	En 2009, emploi total : 1303 Agriculteurs exploitants : 35 soit 2,7% Artisans, commerçants, chefs d'entreprises : 116 soit 8,9% Cadres et professions intellectuelles sup. : 149 soit 11,4% Professions intermédiaires : 283 soit 21,7% Employés : 375 soit 28,8% Ouvriers : 345 soit 26,5%

CHAPITRE V : RESUME NON TECHNIQUE

1. Résumé non technique

Il s'agit d'un résumé. Pour une approche complète, il convient de se reporter aux chapitres précédents.

Dans un premier temps, ont été réalisés le diagnostic territorial et l'analyse de l'état initial de l'environnement de la commune. Ces étapes ont permis de mettre en exergue les principaux enjeux auxquels est confrontée la commune de Haute-Goulaine.

1.1. Résumé du diagnostic territorial

👉 Démographie

Haute Goulaine connaît une croissance continue depuis les années 1960, en lien notamment avec la qualité exceptionnelle du cadre de vie qu'elle propose et sa situation privilégiée vis-à-vis de l'agglomération nantaise. En raison de cette attractivité, la population est jeune et se renouvelle. Toutefois, la tendance à l'œuvre sur la commune sur la période 1999-2009 témoigne d'une amorce de vieillissement de la population lié aux arrivées massives de population au cours des années 1970-1980. Enfin, le nombre de personnes par ménage est en constante diminution depuis 1968. A Haute Goulaine, ce phénomène de desserrement, s'inscrit dans un phénomène global constaté au niveau national, et peut s'expliquer de la manière suivante :

- Transformation du modèle familial (phénomène de décohabitation, familles monoparentales...)

- Hausse des ménages de 2 personnes induite par l'implantation sur le territoire de jeunes couples et de couples de jeunes retraités.

Cette évolution, amenée à se prolonger dans les années à venir, sous-tend le fait qu'il faille construire de plus en plus de logements pour accueillir une même population.

Les enjeux suivants ont été formulés :

- Anticiper les besoins induits par l'arrivée de ménages extérieurs au territoire (équipements, infrastructures, animation de la commune, disponibilités foncières...).
- Anticiper le phénomène de desserrement des ménages.
- Rechercher l'accueil de ménages aux profils variés : mixité sociale et intergénérationnelle.

👉 Parc de logements

En tant que commune périurbaine, Haute Goulaine se retrouve confrontée à des enjeux multiples partagés par la majorité des communes de première et surtout de deuxième couronne de l'agglomération nantaise. En premier lieu, l'offre locative sociale apparaît insuffisante au regard des besoins et du retard significatif en la matière qui est à signaler.

Deuxièmement, Haute Goulaine dispose d'un parc de logements dont les formes urbaines sont peu diversifiées (essentiellement orientées vers de l'habitat pavillonnaire traditionnel) et limitent de fait les possibilités certaines catégories

de populations comme les jeunes ménages et les personnes âgées qui s'orientent notamment vers une offre locative sociale et diversifiée.

Haute Goulaine s'est également retrouvée confrontée au phénomène d'étalement urbain et de mitage des espaces agricoles entraînant une perte de la lisibilité de son territoire et une banalisation des paysages, le long des axes structurants principalement. Un développement important s'est opéré dans les multiples villages du territoire au cours des dernières années.

Afin de répondre à ces enjeux, la commune de Haute Goulaine a engagé un processus de diversification des formes urbaines proposées sur son territoire (on retrouve des formes urbaines plus contemporaines au niveau de certaines opérations). Par ailleurs, la mixité sociale a été recherchée à travers la mise en œuvre de certaines opérations comprenant à la fois des lots en accession et des logements locatifs sociaux (Hameau de la Pinelière, Rue des Jardins de Golène...).

Ainsi, le centre de bourg de Haute Goulaine a vocation à diversifier les populations qu'il accueille par la multiplicité des formes et des modes d'occupation des logements qu'il propose. Cet effort de mixité sociale et urbaine sera conforté par le Plan Local d'Urbanisme.

Les enjeux suivants ont été formulés :

- Créer les conditions permettant aux goulainais de réaliser l'ensemble de leur parcours résidentiel sur le territoire communal : diversification des formes urbaines, logements sociaux, en accession.
- Ouvrir à l'urbanisation des secteurs permettant la construction d'un nombre de logements, dont le rythme annuel moyen est fixé par le SCoT.

- Chercher à économiser l'espace, conformément aux recommandations du SCoT.
- Privilégier le renouvellement urbain
- Limiter le développement de l'habitat dans les villages.

➤ **Population actives et activités économiques**

L'arrivée de jeunes ménages actifs a largement contribué à la baisse du taux de chômage sur la commune. En 2009, le taux de chômage sur Haute Goulaine était de 6,1%, ce qui équivaut à une situation de plein emploi.

Si le dynamisme de l'emploi est un trait significatif de la commune, celui-ci est avant tout un moteur de la vie sociale de la commune et de l'animation de son centre-bourg. Haute Goulaine demeure une commune essentiellement résidentielle puisque 84% des actifs goulainais travaillent en dehors du territoire de la commune. Les flux domicile-travail sont principalement orientés vers l'agglomération nantaise

La commune de Haute Goulaine est par ailleurs fortement marquée, tant du point de vue paysager, qu'économique, par l'activité agricole et particulièrement les activités maraîchères et viticoles, contribuant à façonner les paysages communaux. L'agriculture représente 9.5% des emplois contre 2.7% à l'échelle du département. Ce taux élevé peut s'expliquer par la présence d'entreprises de maraîchage (agriculture périurbaine) et par le maintien de l'activité viticole (vignoble nantais).

Les enjeux suivants ont été formulés :

- Préserver l'activité agricole, partie prenante du développement économique du territoire
- S'appuyer sur la croissance démographique afin de conforter les emplois existants et l'économie résidentielle.
- Limiter les flux domicile-travail vers l'agglomération nantaise en mettant en place une politique volontariste de création d'emplois sur le territoire

✎ Équipements et infrastructures

La commune dispose d'un niveau d'équipements en nombre et diversifié. La commune compte des équipements : scolaires et péri-scolaires, liés à la petite enfance, à destination des personnes âgées, sportifs et de loisirs, culturels, sanitaires et sociaux ... Par ailleurs, le tissu associatif est important sur la commune.

La qualité du niveau d'équipements permet d'accompagner un développement urbain harmonieux et adapté aux besoins des goulainais.

Les enjeux suivants ont été formulés :

- Anticiper les besoins des goulainais de demain (personnes âgées, équipements culturels...).

✎ Transports et déplacements

Le réseau viaire goulainais est marqué par la présence d'infrastructures de déplacement majeures qui si elles facilitent les déplacements engendrent certaines nuisances. La RN 249 constitue notamment une véritable coupure physique entre le Nord de la commune (bourg, marais...) et le Sud (zones d'activités La Louée, la Lande St Martin...).

L'offre en transport en commun est relativement satisfaisante. Les habitants de Haute Goulaine disposent notamment d'un accès aisé au réseau de transport de l'agglomération nantaise. Deux lignes de bus partent en effet du lycée de la Herdrie, situé en limite communale avec Basse Goulaine et permettent de rejoindre directement le pont de Pirmil au Sud de l'Île de Nantes et ainsi le réseau de tramway.

Le centre bourg de Haute Goulaine est situé à seulement 10 minutes des gares de la Haie-Fouassière et de Vertou. Il est à noter le renforcement massif de la desserte TER sur la ligne Clisson-Nantes. La commune est également desservie par la ligne du Conseil Général.

Enfin, de nombreux sentiers de randonnée traversent le territoire de Haute Goulaine. Ces sentiers sont recensés au Plan Départemental des Itinéraires de Randonnée Pédestre (PDIRP). Ils permettent la découverte des marais mais également de relier les principaux villages au centre bourg.

Les enjeux suivants ont été formulés :

- Hiérarchiser le réseau viaire (traitement des entrées de ville, gabarits des voies...)

- Miser sur le développement d'une offre de transports alternatifs à la voiture individuelle
- Implanter les activités économiques, de services de manière à limiter les déplacements domicile-travail et domicile – lieux de consommation

1.2. Résumé de l'état initial de l'environnement

↳ Milieu physique

La commune de Haute-Goulaine présente un relief peu marqué, structuré autour d'un plateau ondulé. Le point le plus haut culmine à 59 m (La Louée) et le plus bas, lié au marais de Goulaine, autour de 2 m. Le réseau hydrologique se caractérise par un maillage de ruisseaux et plans d'eau alimentant le marais, présent sur près d'un tiers de la superficie communale.

Le sous-sol est constitué de roches métamorphiques et de dépôts alluvionnaires.

Les enjeux suivants ont été formulés :

- Préserver la ressource en eau, mettre en valeur les zones humides
- Composer l'urbain avec le grand paysage et la topographie des sites

↳ Milieux naturels

Liés fortement à la présence de l'eau, les espaces naturels sur le territoire communal offrent une grande diversité de milieux et une biodiversité riche. Ce caractère exceptionnel est d'ailleurs reconnu par plusieurs périmètres de protection environnementaux tels que Natura 2000, les ZNIEFF, ... et est renforcé par les milieux semi-naturels ou dits de « nature ordinaire » (boisements, bocage, zones humides, ...) variés. Mais ces espaces sont soumis à une forte pression de l'urbanisation.

Les enjeux suivants ont été formulés :

- Préserver la diversité des milieux naturels et semi-naturels en limitant la pression urbaine, en préservant les sites sensibles (marais, zones humides, secteurs de bocage, boisements, ...)
- Favoriser le maintien ou la restauration des continuités écologiques et traiter les coupures (notamment la RN249)
- Encourager une gestion agricole respectueuse des écosystèmes (espaces de transition entre les biotopes, espaces ouverts, maintien du bocage, ...)

👉 Paysage

Quatre espaces distincts composent l'identité paysagère de la commune : le bourg, les villages et espaces agricoles et viticoles, le marais et le triangle composite au Sud de la RN249. Cette variation de paysages et la topographie plane confèrent au territoire une forte sensibilité paysagère : on recense ainsi de nombreuses perspectives ouvertes, notamment sur le bourg et ses monuments, à préserver.

Les enjeux suivants ont été formulés :

- Valoriser la diversité paysagère notamment au niveau de l'identité des villages
- Améliorer la lisibilité du secteur au Sud de la RN249
- Veiller à l'intégration paysagère des futures zones d'urbanisation perceptible des points hauts de la commune (silhouette du bourg)

👉 Patrimoine

On dénombre sur la commune deux monuments reconnus : le château de Goulaine (monument classé) et la villa des Montys et son parc (monument inscrit). Il faut noter la présence du site archéologique des Cléons au Sud-Est de la commune. Moins connu, le territoire dispose également d'un patrimoine bâti varié et de qualité : chapelle Saint-Martin, maisons bourgeoises, de bourgs atypiques, villages et hameaux, anciennes fermes ou granges, ...

L'enjeu suivant a été formulé :

- Préserver le patrimoine, notamment le patrimoine ordinaire des villages

👉 Eau

La gestion de l'eau sur la commune de Haute-Goulaine est encadrée par le SDAGE Loire-Bretagne et le SAGE Estuaire de la Loire. La distribution de l'eau potable est assurée par le SIAEP du Vignoble. Deux stations d'épuration sont situées sur la commune mais la majeure partie des eaux usées est traitée par la station de Basse-Goulaine et celle de la Faubretière à la Haye Fouassière. Il faut tout de même noter que la majorité des diagnostics réalisés par le SPANC sont non acceptables ou insuffisants. A terme, plus de 90% des habitations bénéficieront d'un assainissement collectif.

Les enjeux suivants ont été formulés :

- Limiter au maximum les impacts négatifs de l'urbanisation sur la qualité de l'eau
- Limiter les consommations pour une gestion quantitative de la ressource
- Préserver les milieux sensibles (berges, marais, tête de bassin versant et maillage bocager associé) pouvant avoir un impact sur la gestion des écoulements et un rôle de filtre naturel important
- Développer les techniques alternatives pour la gestion de l'eau

⤵ Energie

La commune de Haute-Goulaine présente un parc de logements récents, à majorité individuel, consommateur modéré en énergie. Mais le territoire présente un potentiel intéressant pour 3 sources d'énergies renouvelables : le solaire, le bois-énergie et l'éolien.

Les enjeux suivants ont été formulés :

- Réduire la consommation en énergie (sensibilisation, adaptation des règles d'urbanisme, ...)
- Valoriser le potentiel d'énergies renouvelables de la commune à travers ses ressources (structuration d'une filière bois-énergie, solaire, ...)

⤵ Déchets

En 2010, 115 kg d'ordures ménagères par habitant ont été collectés sur la commune. Une diminution continue des tonnages est observée depuis 2005 mais le tri sélectif stagne depuis 2007.

Les enjeux suivants ont été formulés :

- Poursuivre les efforts de diminution d'ordures ménagères
- Poursuivre les efforts du tri sélectif
- Limiter les points de nuisances (paysage, bruit)

⤵ Risques et nuisances

Le territoire communal est concerné par 4 types de risques (inondation, séisme, retrait gonflement des argiles et transport de marchandises dangereuses). De plus, trois voies sont classées en tant que voies bruyantes.

Les enjeux suivants ont été formulés :

- Préserver l'ensemble de la population et les installations des risques naturels et technologiques connus ou prévisibles (sensibilisation, connaissance) – principe de précaution
- Anticiper les choix d'urbanisme de façon à limiter les nuisances sonores dans les quartiers résidentiels futurs et existants et près des établissements sensibles (écoles, résidences seniors, ...)

2. Présentation de l'expertise environnementale

L'évaluation environnementale, rendue obligatoire par le décret du 27 mai 2005 relatif à l'évaluation des incidences des documents d'urbanisme sur l'environnement, permet d'intégrer, dès l'élaboration du PLU, une réflexion poussée sur l'environnement, qui doit également se révéler force de proposition en termes de projet et de suivi des principes actés.

Cette évaluation combine une approche thématique de l'état initial de l'environnement et des perspectives de son évolution ainsi qu'une approche spatiale visant à connaître les caractéristiques environnementales des zones susceptibles d'être touchées par la mise en œuvre du plan. L'évaluation consiste ensuite en une analyse des incidences notables prévisibles de la mise en œuvre du schéma sur l'environnement et plus particulièrement sur les secteurs identifiés précédemment. Les mesures envisagées pour éviter, réduire et, si possible, compenser les conséquences dommageables doivent également être présentées.

L'évaluation environnementale d'un PLU n'est pas une simple étude d'impact à vocation opérationnelle. L'objectif de la démarche a été d'évaluer un cadre global : la stratégie de développement du territoire, et non simplement une action (ou un ouvrage) unique et figée.

L'évaluation environnementale s'apparente à une analyse non technique permettant d'identifier la compatibilité entre des éléments déjà étudiés et connus,

à savoir les enjeux environnementaux du territoire, et les orientations fixées pour son développement.

L'analyse des incidences du PLU est effectuée en confrontant les différents types de dispositions du document (scénarios envisagés, objectifs retenus pour le PADD, OAP, zonage, règlement, autres pièces PLU : annexes, cahiers de préconisations) à chacun des thèmes analysés dans la présentation de l'état initial de l'environnement.

Enfin le choix de mesures d'évitement, de réduction ou de compensation ont été définis.

3. La démarche d'évaluation environnementale du PLU/AEU® de Haute Goulaine

La commune de Haute Goulaine a mené conjointement à son PLU, une Approche Environnementale de l'Urbanisme (AEU®), ayant permis un approfondissement de certaines thématiques (énergie, déplacements (schéma de modes doux), approche TVB). Cette approche a notamment contribué à une association plus large des partenaires, notamment au travers de tables rondes thématiques.

L'évaluation environnementale a été menée par 3 consultantes en environnement de CITADIA conseil. - Gaëlle Gaube, ingénieur paysagiste - Mélanie Chollet, ingénieur paysagiste - Morgane Guerrier, écologue spécialiste des zones humides et amphibiens.

enjeux issus du diagnostic et surtout d'enrichir la réflexion au moment clef de l'écriture du projet d'aménagement.

4. Les principales étapes de l'évaluation environnementale

1. Un diagnostic croisé et partagé

Un séminaire de lancement a eu lieu présentant la démarche et permettant une première visite des secteurs à enjeux de la commune avec l'ensemble du comité de pilotage - **29 juin 2010**

- Des expertises spécifiques dans le diagnostic : notamment sur le patrimoine et les déplacements. Des entretiens ont notamment eu lieu avec les personnes ressources du territoire.
- L'animation de tables rondes thématiques ouvertes aux partenaires, gestionnaires...
 - o **Atelier n°2 – La Trame Verte et Bleue, le Patrimoine & les nouvelles formes urbaines - 24 février 2011**
 - o **Atelier n°1 - Gestion des Déplacements & Mobilités douces - 21 février 2011**

En totalité, 35 personnes (élus, experts et représentant de la population) ont répondu présents à ces ateliers. Ces derniers ont permis de débattre sur les

2. Scénarios / alternatives

La réflexion sur les scénarios de développement a eu lieu de décembre 2010 à janvier 2011. L'identification des enjeux dans le diagnostic a permis la prise en compte des thématiques environnementales.

3. Une contribution à l'écriture du PADD

L'élaboration du PADD a été réalisée entre octobre 2011 et mars 2012, permettant de nombreux aller-retour avec la maîtrise d'ouvrage. La réunion des personnes publiques associées a eu lieu le 6 mars et la réunion publique présentant les grandes orientations du projet communal le 20 mars 2012. Le PADD a été débattu en conseil Municipal le 14 Octobre 2011.

Durant la phase PADD, une analyse environnementale des secteurs d'aménagement potentiels et des premières préconisations (en vue des orientations d'aménagement) ont été réalisées, ainsi qu'un inventaire du patrimoine bâti à préserver. De plus, une carte générale de prise en compte de la trame verte et bleue a été élaborée.

4. Retour sur les analyses de sites lors de l'élaboration des OAP (orientations d'aménagement et de programmation)

Une réunion spécifique sur les OAP s'est tenue le 30 novembre 2012. Celle-ci a permis la prise en compte des caractéristiques environnementales de chaque secteur : préservation des milieux naturels, maintien et valorisation des ouvertures visuelles et cônes de vue, ... Un approfondissement a d'ailleurs eu lieu sur la préservation de la Trame Verte et Bleue : des OAP spécifiques ont ainsi été réalisées suite à une phase de terrain mais également en faveur du développement des modes doux en centre-bourg.

5. Phase de traduction réglementaire et formalisation de l'évaluation environnementale

De nombreuses réunions de travail ont porté spécifiquement sur le zonage et règlement des villages et secteurs patrimoniaux. L'ensemble des échanges sur le règlement et zonage ont eu lieu entre juillet 2012 et novembre 2012. Une phase de terrain a plus particulièrement porté sur le classement en EBC et au titre de la loi Paysage des boisements et des haies de la commune. Afin de compléter ce travail, les élus ont également réalisé une sortie sur site.

Des réunions de concertation avec le monde agricole se sont tenues entre novembre 2012 et avril 2013 afin d'aborder les questions de zonages et de traductions règlementaires portant sur les espaces agricoles.

La réunion des personnes publiques associées sur la traduction réglementaire s'est tenue le 30 janvier 2013. La réunion publique de présentation s'est tenue le 8 février 2013.