

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

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-Bottereau...)



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.

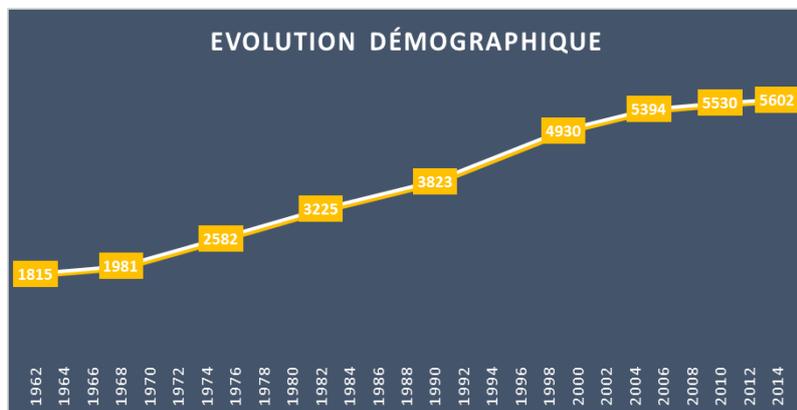
La commune fait également partie du syndicat mixte du Pays du Vignoble Nantais. Elle est incluse dans le périmètre du SCoT 2 du Vignoble Nantais, révisé et approuvé le 29 juin 2015, ce document fixe le cadre des **objectifs de développement à l'échelle du Pays**.

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

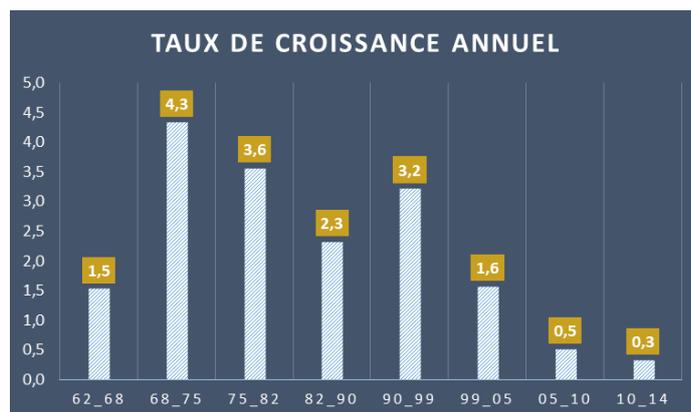
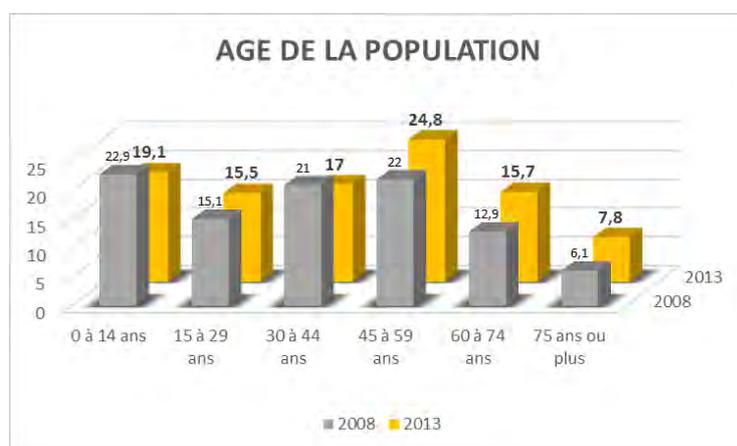


Depuis les années 60, la commune de Haute-Goulaine **s'inscrit** dans une dynamique démographique positive. Entre 1962 et 2014, la population communale a triplé passant de 1 815 habitants à plus de 5 600. Cette dynamique démographique est due en grande partie à un apport de population, corrélé au phénomène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

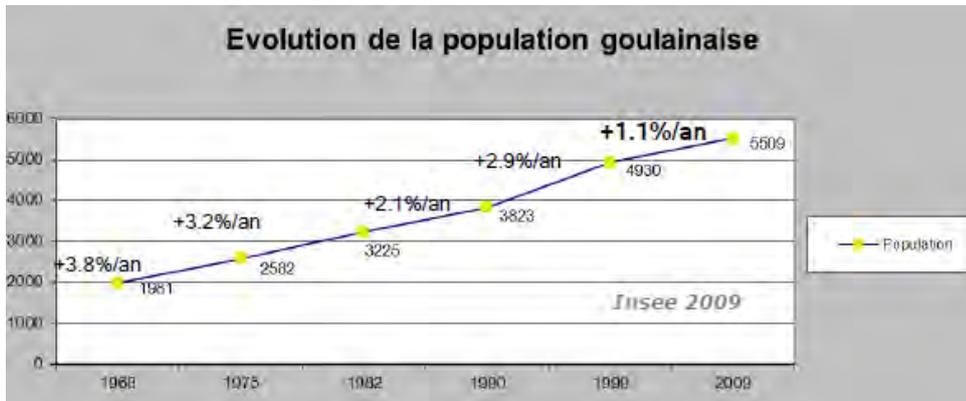
	CC	Communes	Nombre total de logements (valeur indicative)
équilibre	CCLD	La Chapelle-Basse-Mer / Le Loroux-Bottereau / St-Julien-de-Concelles	2 208
		La Chapelle-Basse-Mer	480
		Le Loroux-Bottereau	972
		St-Julien-de-Concelles	756
	CCVC	Clisson / Gétigné / Gorges	1 920
	CCV	Vallet	1 056
	CCVC	Vieillevigne	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-Hulin	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
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	1 372
		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
<p>Maîtriser le rythme de développement de la commune</p> <p>Le projet vise un développement raisonné du territoire de Haute-Goulaine :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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 <p>Le projet respecte ainsi l'objectif de maintien du rôle de polarité locale à l'identité rurale préservée joué par la commune.</p> <p>Rappel des données sociodémographiques et des éléments de cadrage :</p> <ul style="list-style-type: none"> > 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 (Belhâitre / hameau de La Pinelière) : 110 logements environ. <p>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.</p> <p>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).</p>

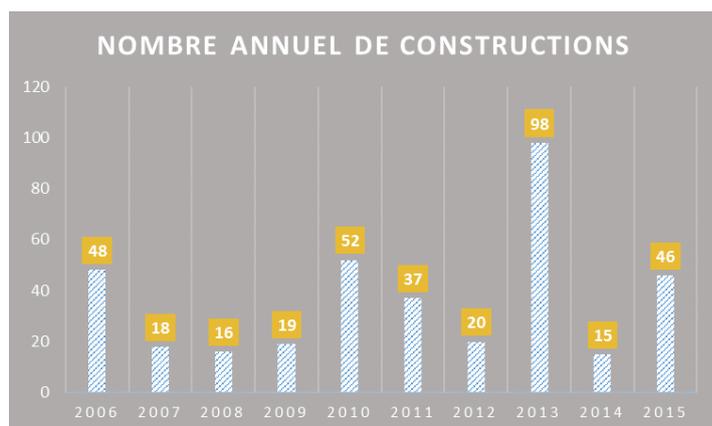
2.3 Evolution du rythme de constructions

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.

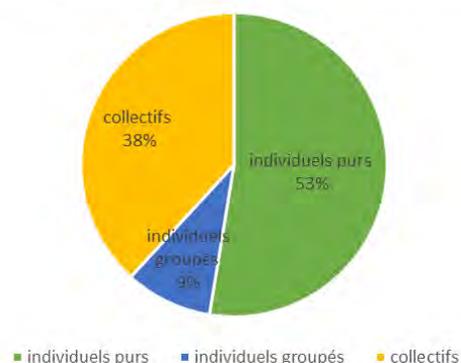
La production importante de logements en 2013 est due à une volonté de rattrapage du peu de logements construits les années précédentes mais également à une maturation des projets de développement communaux.

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.

TYPLOGIE DE LOGEMENTS PRODUITS



2.3.2 Le bilan de constructions du PLU

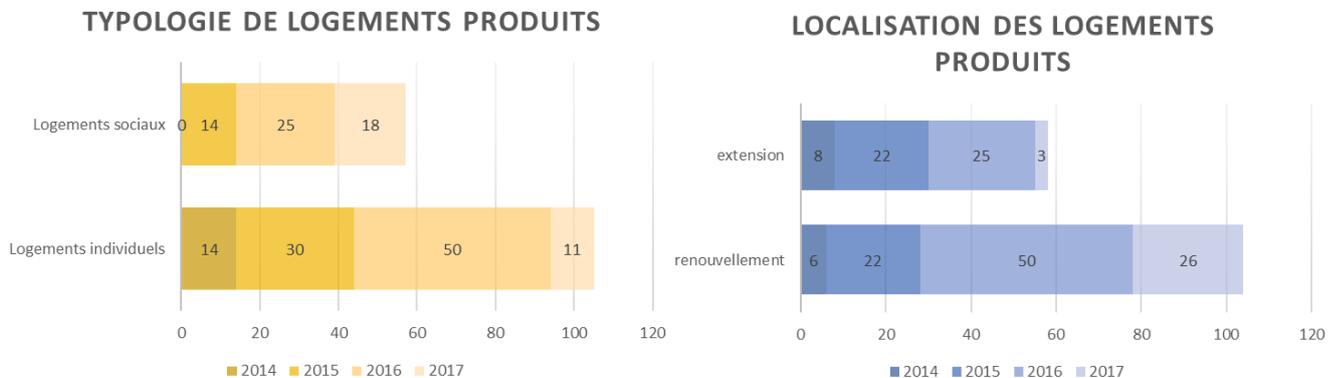
Entre 2014 (année d'approbation du PLU 2) et 2017, ce sont 162 logements (d'après les permis de construire délivrés en mairie) qui ont été autorisés sur la commune de Haute-Goulaine, **soit une moyenne de 40 logements par an** qui correspond à l'objectif défini dans le PLU communal.

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 Landé	1
Rue de la Fremonière	2
La Louée	1
Le Patis / 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

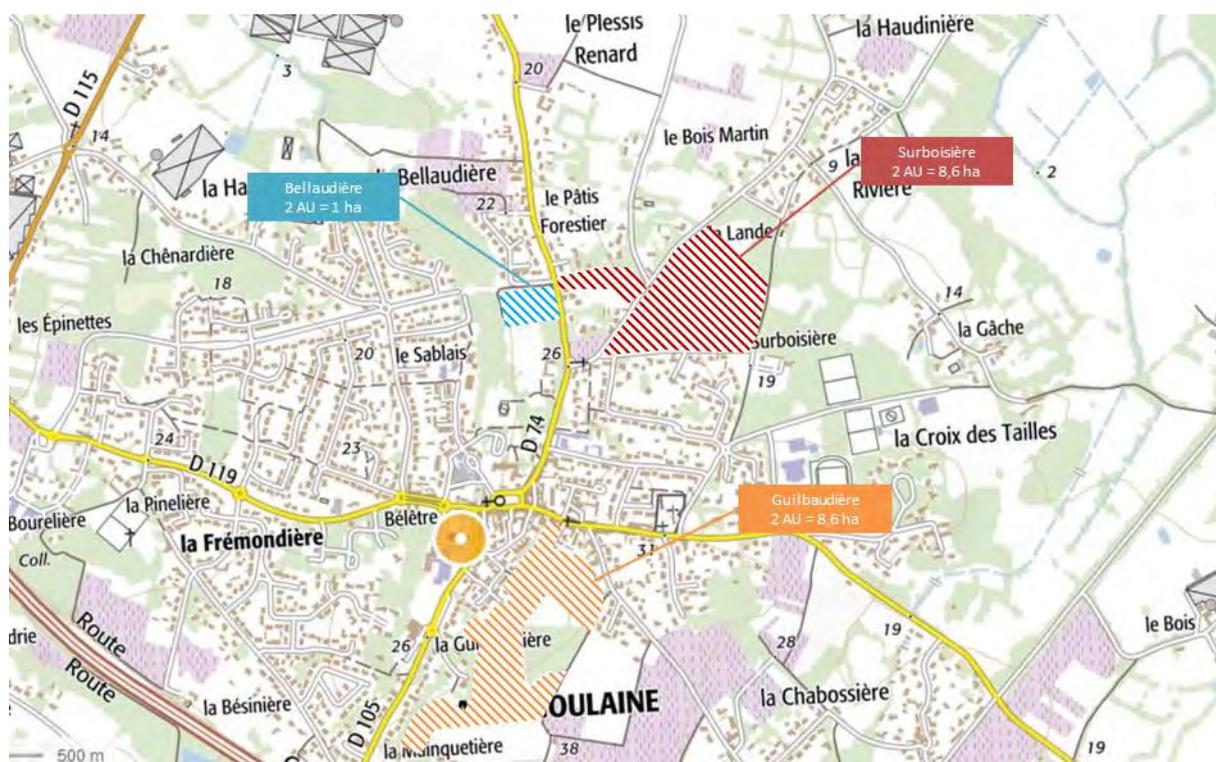


2.4.2. Les espaces de réserve foncière à destination de l'habitat

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.

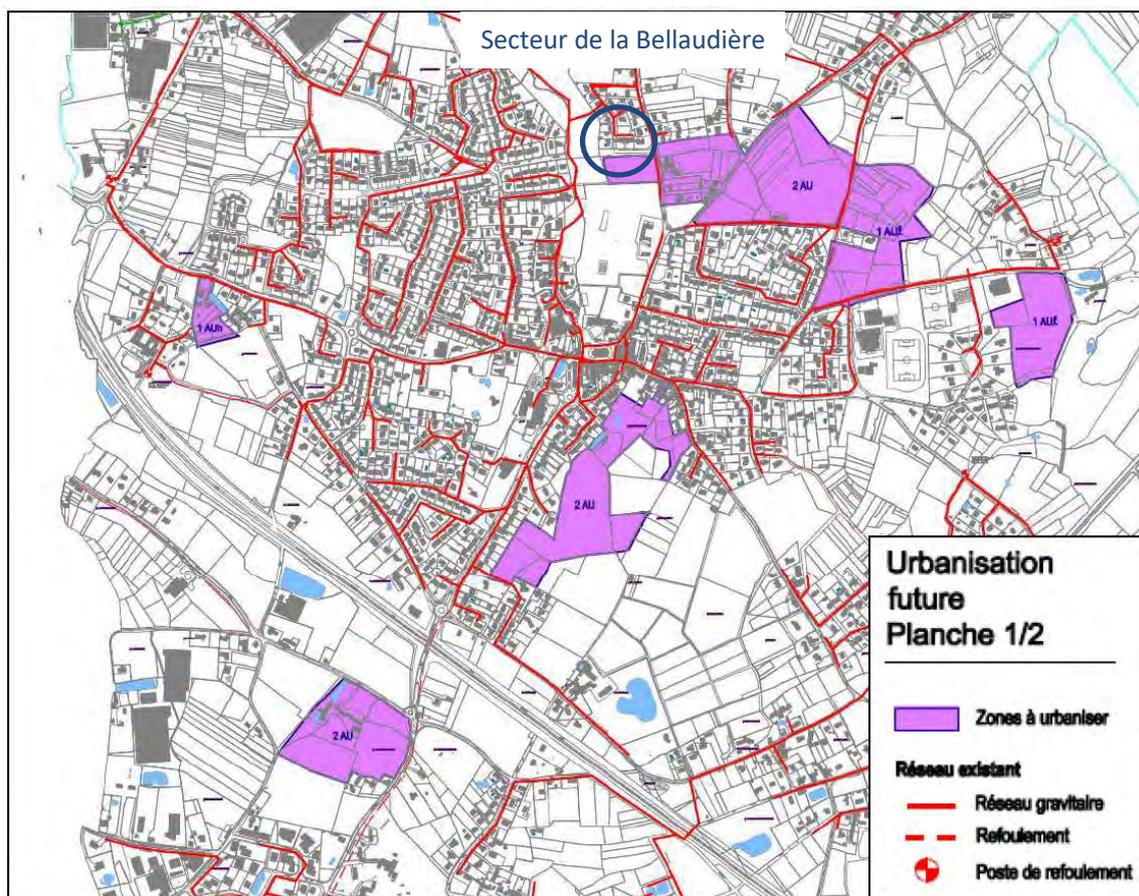
Vue du site depuis l'avenue de Bretagne.



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.

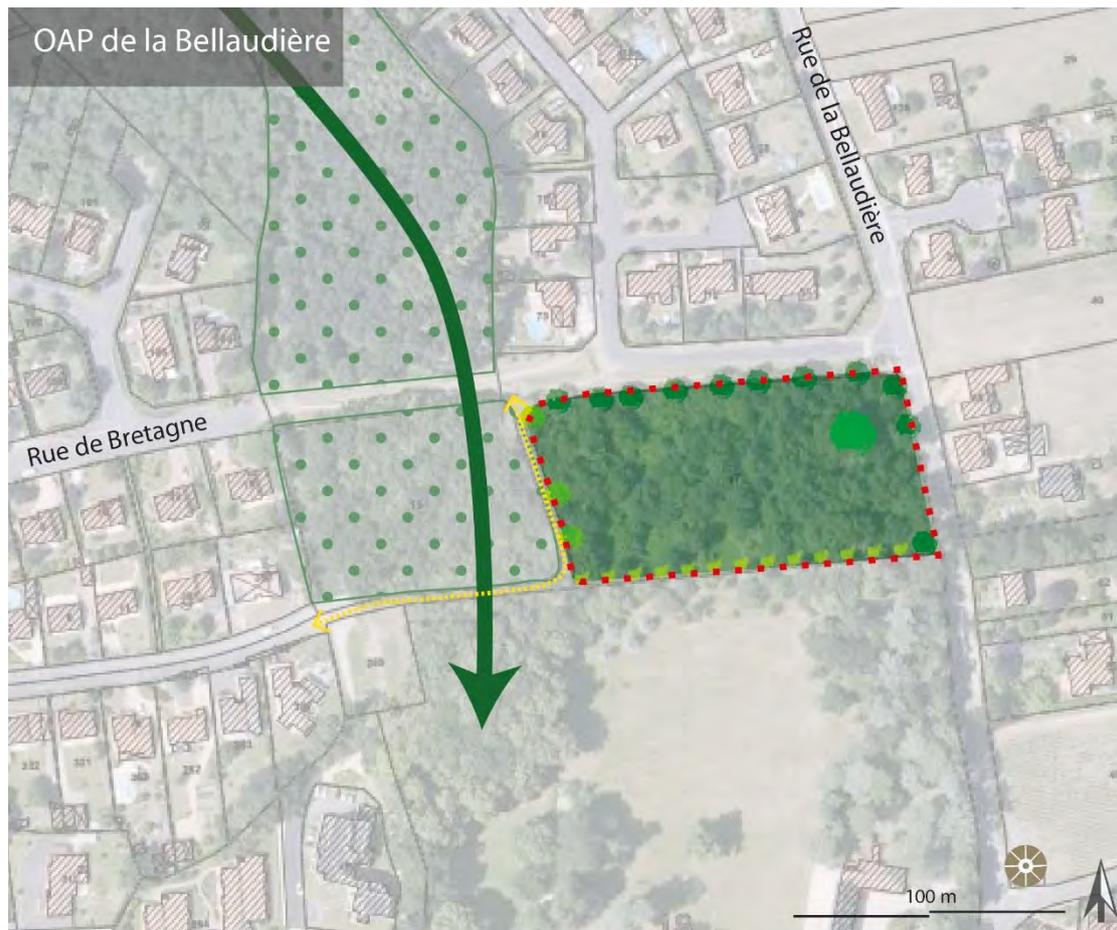
Les données détaillées du rapport botanique effectué sur le site figurent en annexe de la présente modification.

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



●●●● Périimètre 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



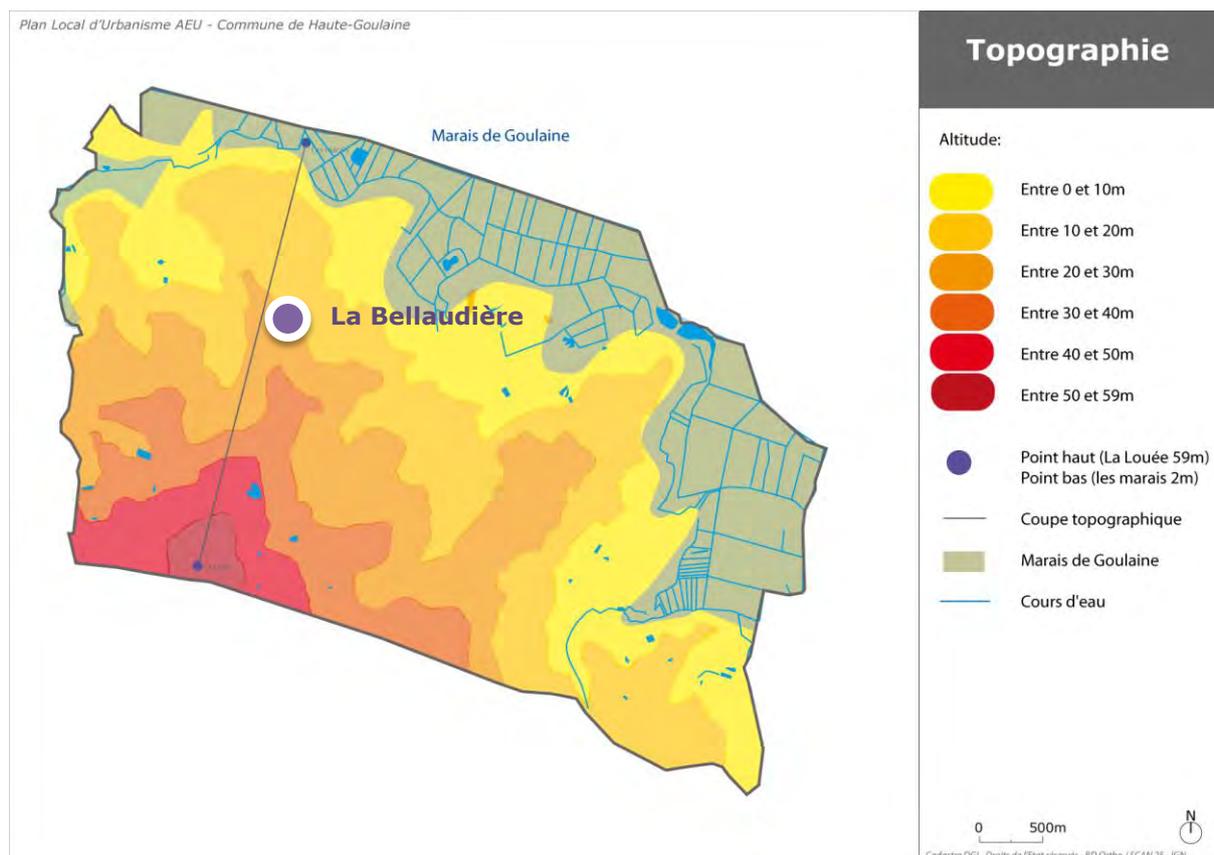
Vue du site depuis l'impasse George Sand



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

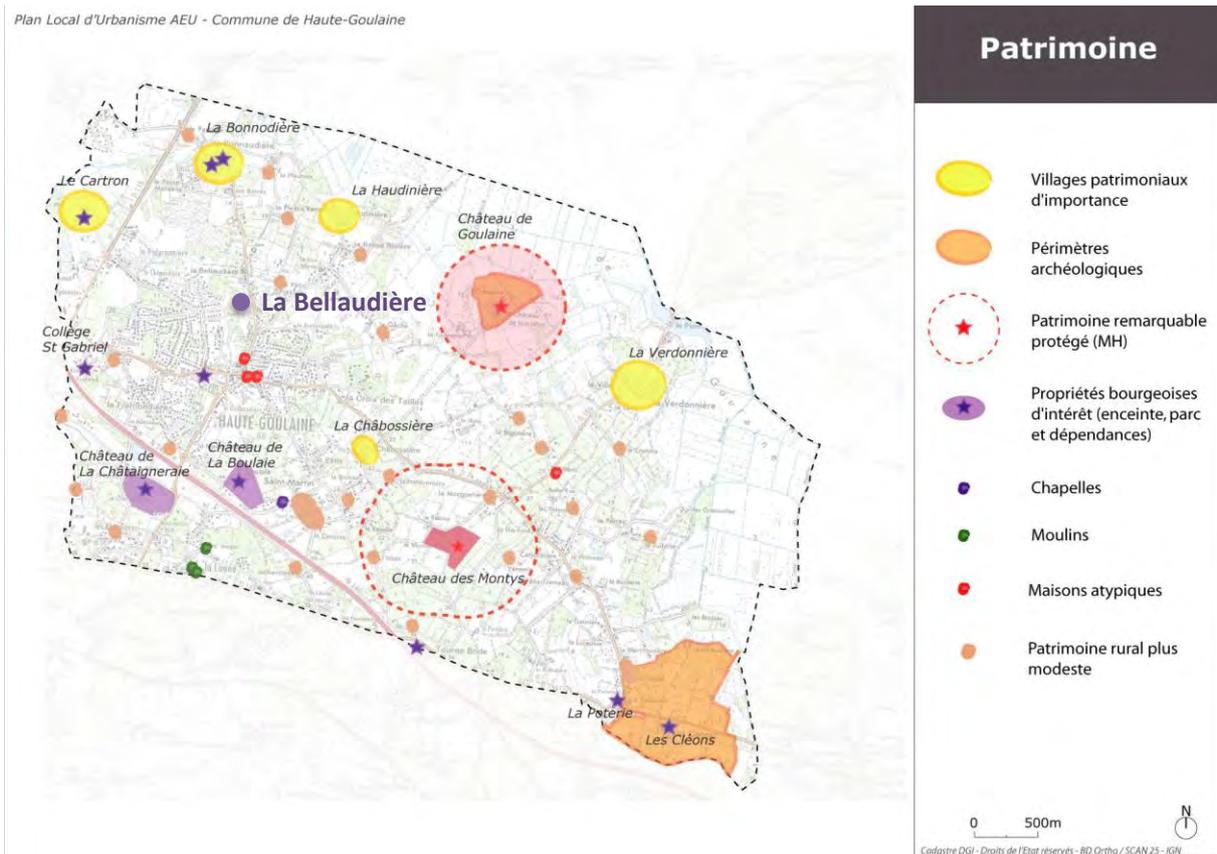
La station d'épuration principale (Haute-Goulaine/Basse Goulaine) qui dessert la commune est de type boues activées, elle a été mise en service en 1999 et traite des effluents de Basse-Goulaine et Haute-Goulaine. Sa capacité nominale s'élève à 19 400 équivalent habitants avec une charge hydraulique nominale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

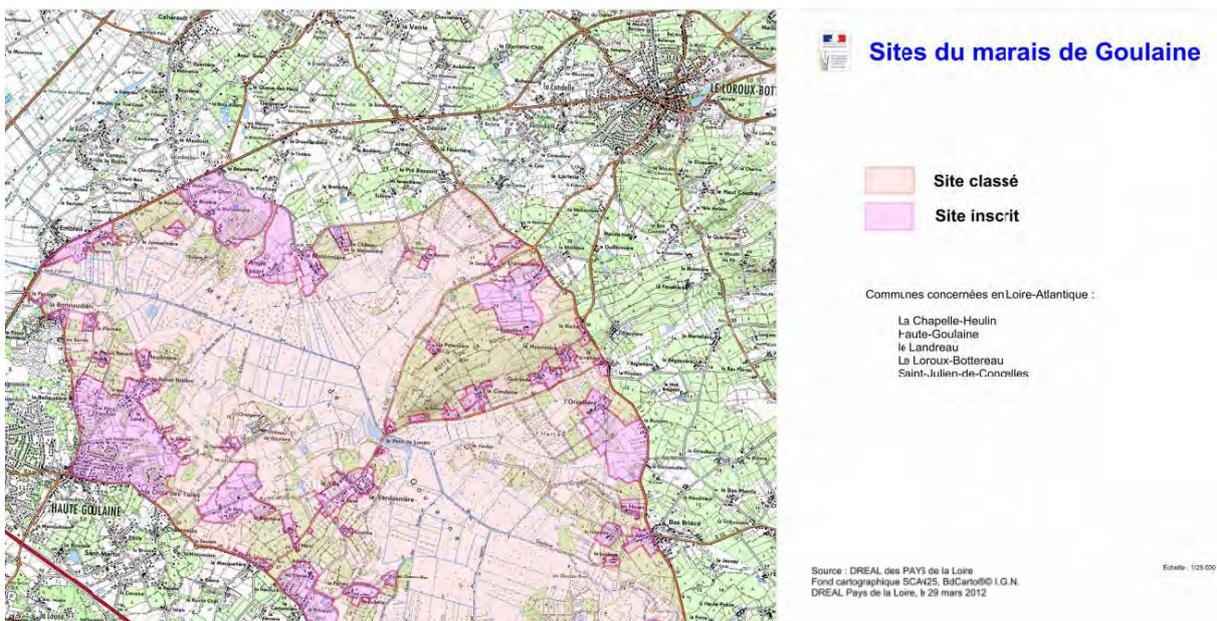
Sur le territoire de Haute-Goulaine on trouve : un monument classé, le Château de Goulaine, un monument inscrit, la villa des Montys et son parc, et un site archéologique majeur, le site des Cléons. On rencontre également une grande diversité de petits éléments patrimoniaux comme la chapelle Saint Martin, 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.**

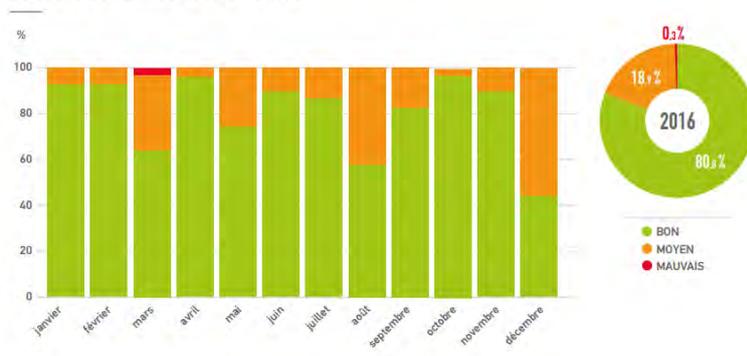
3.7.3. Déchets

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.

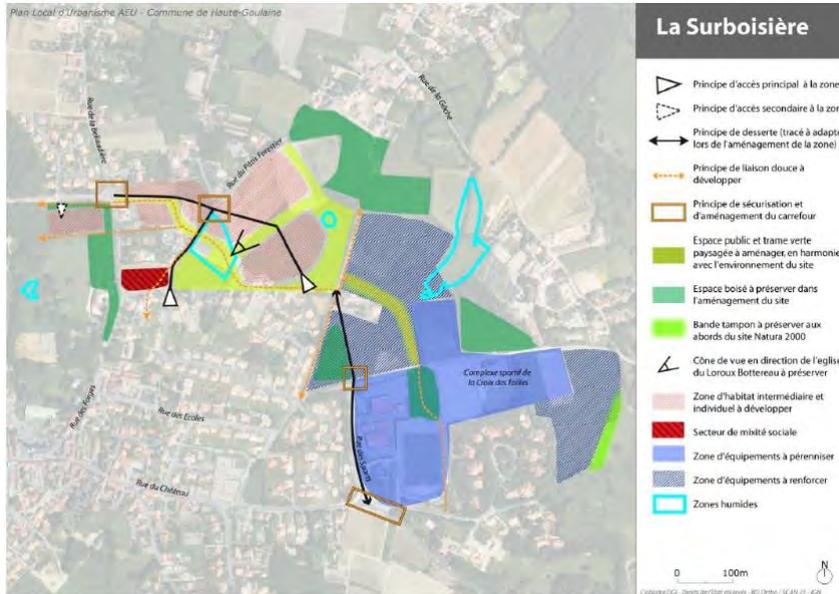
Distribution mensuelle des indices de qualité de l'air au cours de l'année 2016 à Nantes



4 | Adaptation des éléments du PLU 2

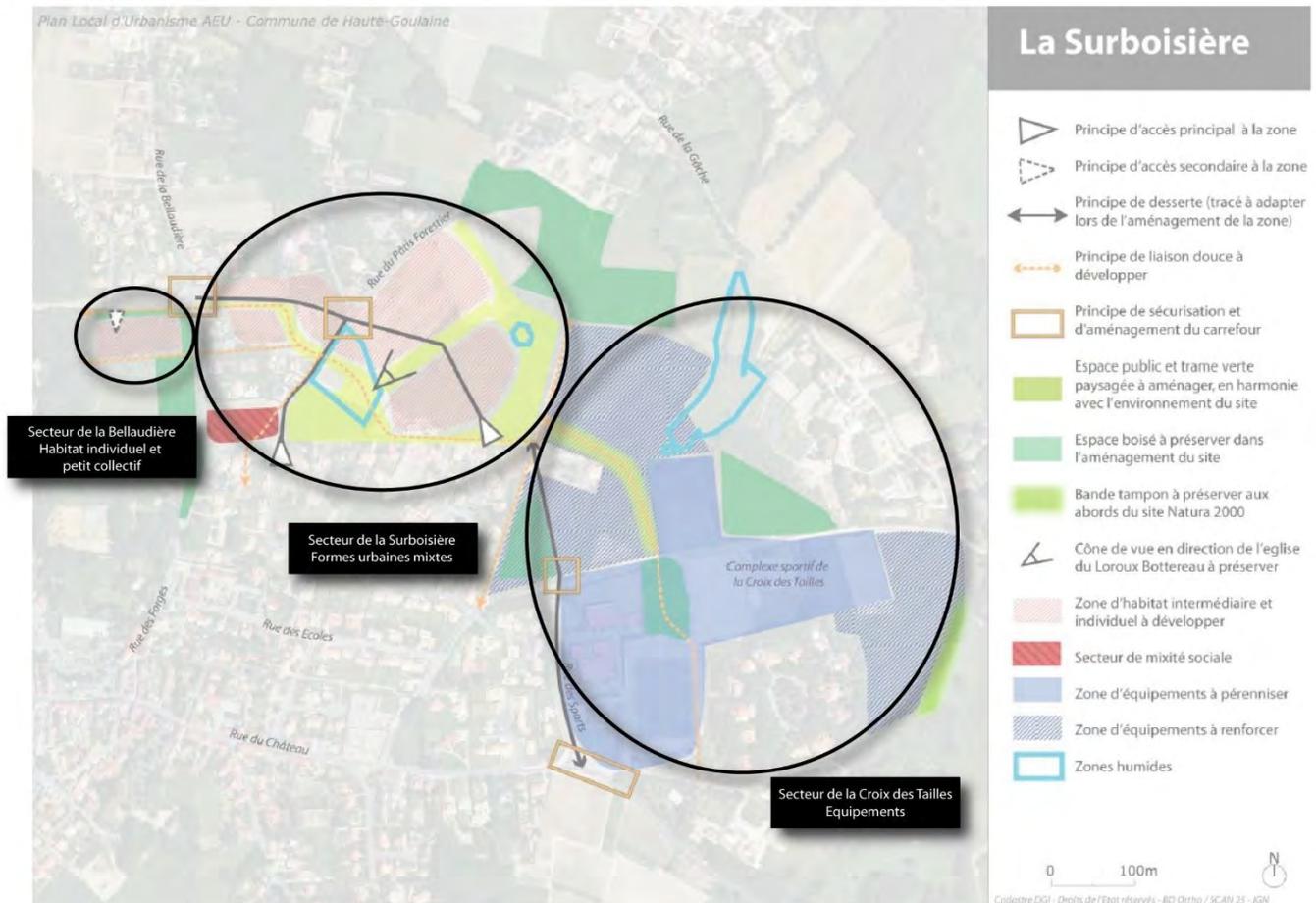
4.1 Evolution de l'OAP du secteur de la Bellaudière

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																												
<p>CONTEXTE ET LOCALISATION</p> <table border="1"> <tr> <td data-bbox="188 365 496 611">Zonage PLU 2005 / Surfaces</td> <td data-bbox="496 365 774 611">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 data-bbox="188 611 496 745">Potentiel constructible en nombre de logements</td> <td data-bbox="496 611 774 745">140 logements (Surboisière) 25 logements environ (Croix Chabineau)</td> </tr> <tr> <td data-bbox="188 745 496 835">Biodiversité</td> <td data-bbox="496 745 774 835">Zones humides à l'Est du secteur (7 000 m² de prairies amendées)</td> </tr> <tr> <td data-bbox="188 835 496 1025">Agriculture</td> <td data-bbox="496 835 774 1025">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 data-bbox="188 1025 496 1193">Energie/ Bioclimatisme/orientation</td> <td data-bbox="496 1025 774 1193">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 data-bbox="188 1193 496 1507">Paysage & Patrimoine</td> <td data-bbox="496 1193 774 1507">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 data-bbox="188 1507 496 1619">Mobilité & Modes doux</td> <td data-bbox="496 1507 774 1619">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.	<p>CONTEXTE ET LOCALISATION</p> <table border="1"> <tr> <td data-bbox="805 365 1114 656">Zonage PLU 2005 / Surfaces</td> <td data-bbox="1114 365 1396 656">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</td> </tr> <tr> <td data-bbox="805 656 1114 824">Potentiel constructible en nombre de logements</td> <td data-bbox="1114 656 1396 824">20 logements 140 logements (Surboisière) 25 logements environ (Croix Chabineau)</td> </tr> <tr> <td data-bbox="805 824 1114 1014">Biodiversité</td> <td data-bbox="1114 824 1396 1014">Zones humides à l'Est du secteur (7 000 m² de prairies amendées) Présence d'arbres remarquables et de boisements</td> </tr> <tr> <td data-bbox="805 1014 1114 1205">Agriculture</td> <td data-bbox="1114 1014 1396 1205">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 data-bbox="805 1205 1114 1373">Energie/ Bioclimatisme/orientation</td> <td data-bbox="1114 1205 1396 1373">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 data-bbox="805 1373 1114 1821">Paysage & Patrimoine</td> <td data-bbox="1114 1373 1396 1821">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.</td> </tr> <tr> <td data-bbox="805 1821 1114 1933">Mobilité & Modes doux</td> <td data-bbox="1114 1821 1396 1933">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 Environ 1 hectare Zone 2AU et Npb pour la parcelle à l'Est au PLU de 2005	Potentiel constructible en nombre de logements	20 logements 140 logements (Surboisière) 25 logements environ (Croix Chabineau)	Biodiversité	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.	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). 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.
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 Environ 1 hectare Zone 2AU et Npb pour la parcelle à l'Est au PLU de 2005																												
Potentiel constructible en nombre de logements	20 logements 140 logements (Surboisière) 25 logements environ (Croix Chabineau)																												
Biodiversité	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.																												
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). 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.																												
<p>PRINCIPE URBAIN</p> <p>Les accès principaux à la zone se font sur les voies</p>	<p>PRINCIPE URBAIN</p> <p>Les accès principaux à la zone se font sur les voies</p>																												

<p>existantes et se recoupent à l'intersection entre la rue du Pâtis Forestier et l'allée du Pâtis Forestier. Ce carrefour devra être sécurisé.</p> <p>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.</p> <p>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).</p> <p>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 :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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. <p>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).</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>Les terrains situés en entrée de zone et intégrés à la zone urbaine font l'objet d'une mixité sociale renforcée (Croix Chabineau).</p> <p>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.</p>	<p>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.</p> <p>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.</p> <p>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).</p> <p>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 :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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. <p>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).</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>Les terrains situés en entrée de zone et intégrés à la zone urbaine font l'objet d'une mixité sociale</p>
---	--

<p>Les liaisons douces traversant la RD 74 devront nécessairement être sécurisées.</p>	<p>renforcée (Croix Chabineau)-</p> <p>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.</p> <p>Les liaisons douces traversant la RD 74 devront nécessairement être sécurisées.</p> <p>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.</p>
<p>PRINCIPE PAYSAGER</p> <p>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.</p> <p>Les boisements de qualité entourant le secteur seront préservés.</p>	<p>PRINCIPE PAYSAGER</p> <p>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.</p> <p>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.</p>
<p>PROGRAMMATION :</p> <p>Superficie totale aménageable de l'opération (voirie et espaces publics inclus) : 8.6 hectares</p> <p>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</p> <p>Programmation minimale à atteindre en matière de logements : 140 logements Surboisière et 25 logements Croix Chabineau</p> <p>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.</p>	<p>PROGRAMMATION :</p> <p>Superficie totale aménageable de l'opération (voirie et espaces publics inclus) : environ 1 hectare</p> <p>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</p> <p>Programmation minimale à atteindre en matière de logements : 20 logements sur la Bellaudière 140 logements Surboisière et 25 logements Croix Chabineau</p> <p>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.</p>

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

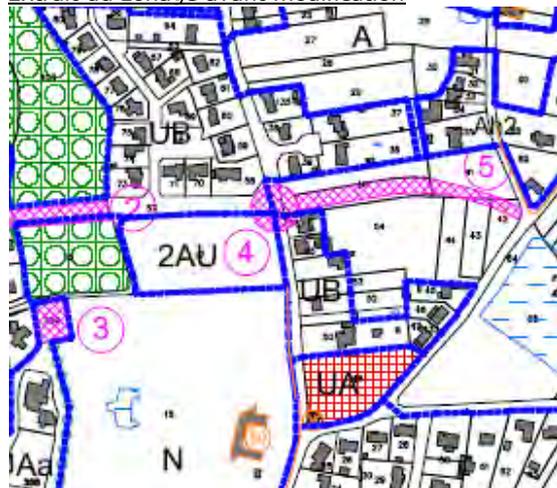
**Tracé à adapter au moment de l'aménagement de la zone*

4.2 Evolution du zonage

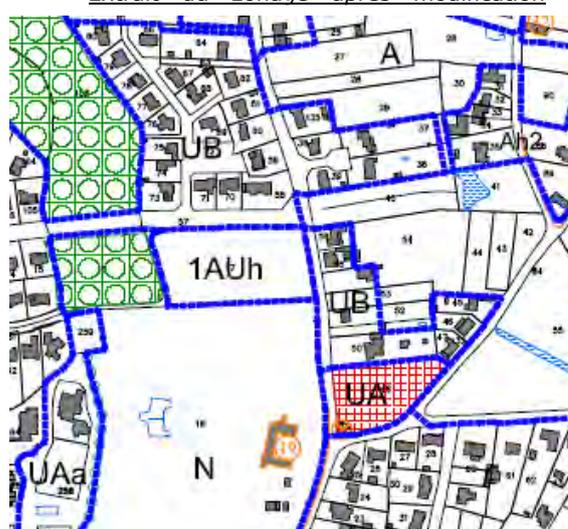
4.2.1 Ouverture à l'urbanisation de la Bellaudière

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

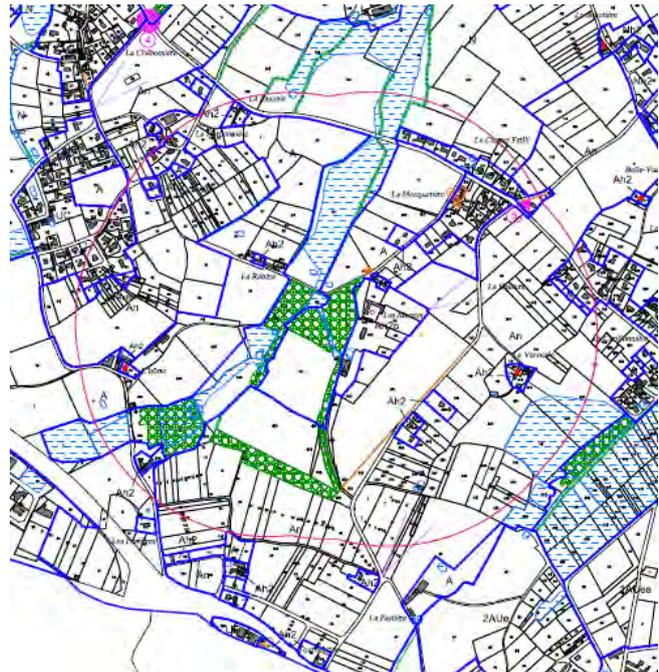
La villa des Montys ainsi que son parc font l'objet d'une inscription au titre des monuments historiques. Ce classement émane d'un arrêté du 24 mars 1997. Cette demeure de style néo-classique ainsi que son parc arboré présente un intérêt patrimonial indéniable.

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

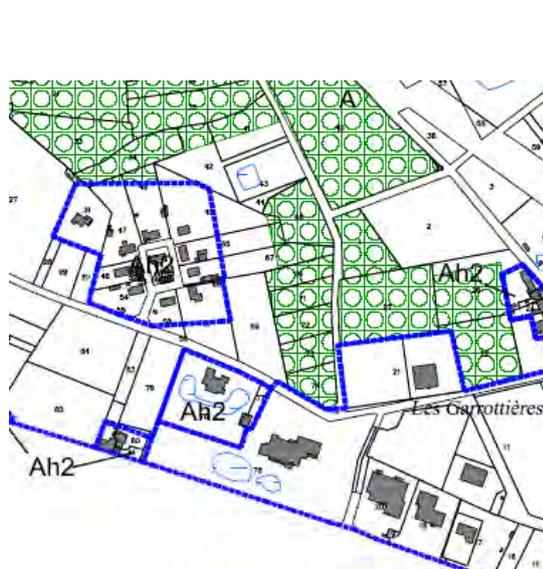
4.2.3 Correction d'une erreur matérielle sur la présence d'une zone humide

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.

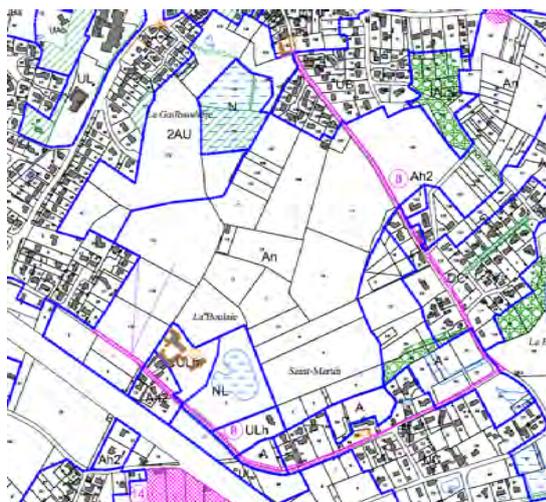
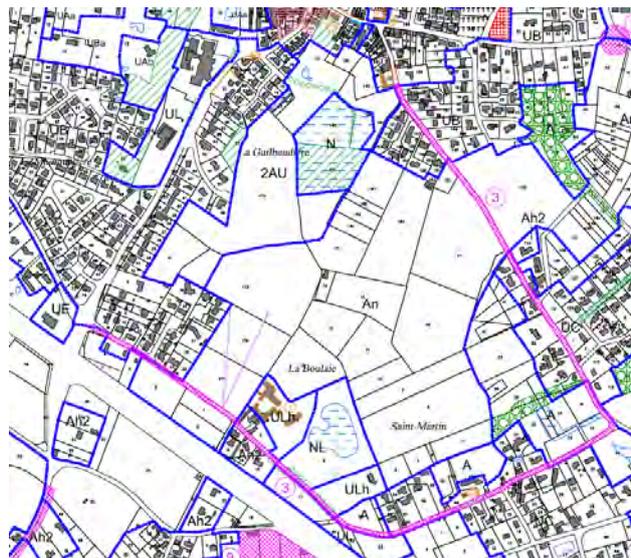
Photographies du siteExtrait du zonage avant modificationExtrait du zonage après modification

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 Bionnières	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
<p><u>En secteur Ah2 uniquement :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - 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. 	<p><u>En secteur Ah2 uniquement :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - 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
<p>Sont admises, sous conditions, les occupations et utilisations du sol suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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 : <ul style="list-style-type: none"> - le changement de destination ne génère pas de 	<p>Sont admises, sous conditions, les occupations et utilisations du sol suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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

<p>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 :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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. 	<p>bâtiments agricoles, sous réserve d'une ou plusieurs des conditions définies ci-dessous :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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.
--	--

	<p>En secteur Nh2p :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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
<p>Sont admises, sous conditions, les occupations et utilisations du sol suivantes :</p> <ol style="list-style-type: none"> 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). 	<p>Sont admises, sous conditions, les occupations et utilisations du sol suivantes :</p> <ol style="list-style-type: none"> 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
<p>Sont admises, sous conditions, les occupations et utilisations du sol suivantes :</p> <ol style="list-style-type: none"> 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 	<p>Sont admises, sous conditions, les occupations et utilisations du sol suivantes :</p> <ol style="list-style-type: none"> 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

<p>d'entreposage dès lors qu'elle est liée à une activité existante exercée sur le terrain d'assiette ou sur un terrain contigu</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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).</p> <p>7. Dans les secteurs en attente de projet figurant au plan de zonage, seuls sont autorisés l'adaptation et la réfection des bâtiments existants.</p> <p>8. Dans les secteurs identifiés aux documents graphiques en tant que secteurs de mixité sociale renforcée :</p> <p>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.</p> <p>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</p>	<p>d'entreposage dès lors qu'elle est liée à une activité existante exercée sur le terrain d'assiette ou sur un terrain contigu</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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).</p> <p>7. Dans les secteurs en attente de projet figurant au plan de zonage, seuls sont autorisés :</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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. <p>8. Dans les secteurs identifiés aux documents graphiques en tant que secteurs de mixité sociale renforcée :</p>
---	---

<p>secteur identifié à la Croix Chabineau.</p> <p>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).</p> <p>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) ;</p>	<p>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.</p> <p>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.</p> <p>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).</p> <p>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) ;</p>
<p>Règlement article UB2 avant modification</p>	<p>Règlement article UB2 après modification</p>
<p>Sont admises, sous conditions, les occupations et utilisations du sol suivantes :</p> <p>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.</p> <p>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</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p>	<p>Sont admises, sous conditions, les occupations et utilisations du sol suivantes :</p> <p>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.</p> <p>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</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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</p>

<p>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.</p> <p>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.</p> <p>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).</p> <p>7. Dans le secteur identifié aux documents graphiques en tant que secteurs de mixité sociale renforcée :</p> <p>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)</p> <p>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.</p> <p>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) ;</p>	<p>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.</p> <p>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.</p> <p>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).</p> <p>7. Dans le secteur identifié aux documents graphiques en tant que secteurs de mixité sociale renforcée :</p> <p>-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)</p> <p>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.</p> <p>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) ;</p>
<p>Règlement article UC6 avant modification</p>	<p>Règlement article UC6 après modification</p>
<p>* Dans le reste de la zone :</p> <p>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).</p>	<p>* Dans le reste de la zone :</p> <p>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).</p>

<p>Règlement article UC12 avant modification</p>		<p>Règlement article UC12 après modification</p>	
<p>Destination projetée</p> <p>Sous réserve qu'elle soit autorisée dans la zone</p>	<p>Nombre minimum de places requises</p>	<p>Destination projetée</p> <p>Sous réserve qu'elle soit autorisée dans la zone</p>	<p>Nombre minimum de places requises</p>
<p>Logement</p>	<p>2 places par logement (il est recommandé qu'une place soit réalisée en volume clos ou couvert).</p> <p>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).</p> <p>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</p>	<p>Logement</p>	<p>3 places par logement individuel (hors logements locatifs sociaux où une place minimum par logement est exigée)</p> <p>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).</p> <p>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,</p>

	l'opération		
Hébergement hôtelier	1 place pour 1 chambre.		adapté à chaque parcelle, reste ouvert sur le domaine public (à ce titre, les portails de toute nature fermant cet accès sont déconseillés).
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.
Services publics ou d'intérêt collectif	<p>Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte :</p> <ul style="list-style-type: none"> o de leur nature ; o du taux et du rythme de leur fréquentation ; o de leur situation géographique au regard de leur desserte et des parcs publics de stationnement existants à proximité. 	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
		Artisanat	1 place par tranche de 60 m ² de surface de plancher
		Services publics ou d'intérêt collectif	<p>Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte :</p> <ul style="list-style-type: none"> o de leur nature ; o du taux et du rythme de leur fréquentation ; o 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
<p>Définition des bandes de constructibilité :</p> <p><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></p> <p>Principale :</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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 ») <p>Secondaire :</p> <ul style="list-style-type: none"> • En UC : Bande comprise entre la bande de constructibilité principale et le fond de parcelle • En UCa : <ul style="list-style-type: none"> ○ 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. <p>Dans la bande de constructibilité principale :</p> <p>Les constructions peuvent être implantées :</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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) <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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</p>	<p>Définition des bandes de constructibilité :</p> <p><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></p> <p>Principale :</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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 ») <p>Secondaire :</p> <ul style="list-style-type: none"> • En UC : Bande comprise entre la bande de constructibilité principale et le fond de parcelle • En UCa : <ul style="list-style-type: none"> ○ 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. <p>Dans la bande de constructibilité principale :</p> <ul style="list-style-type: none"> • En UC : Les nouvelles constructions postérieures à la date d'approbation (16/02/2018) du PLU 2 peuvent être implantées : <ul style="list-style-type: none"> ○ 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 : <ul style="list-style-type: none"> ○ 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)

	<p>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.</p> <p>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.</p> <p>En secteur UCa, les abris de jardins ne pourront pas être implantés dans la bande de constructibilité secondaire avant.</p> <p>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</p>
--	---

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	<p>2 places par logement (il est recommandé qu'une place soit réalisée en volume clos ou couvert).</p> <p>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</p>	Logement	<p>3 places par logement individuel (hors logements locatifs sociaux où une place minimum par logement est exigée)</p> <p>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</p>

	<p>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).</p> <p>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</p>		<p>place soit réalisée en volume clos ou couvert).</p> <p>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).</p> <p>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.</p>
Hébergement hôtelier	1 place pour 1 chambre.	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.	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	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	Artisanat	1 place par tranche de 60 m ² de surface de plancher
Services publics ou d'intérêt collectif	<p>Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte :</p> <ul style="list-style-type: none"> o de leur nature ; o du taux et du rythme de leur fréquentation ; o de leur situation géographique au regard de leur desserte et des parcs publics de stationnement existants à proximité. 	Services publics ou d'intérêt collectif	<p>Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte :</p> <ul style="list-style-type: none"> o de leur nature ; o du taux et du rythme de leur fréquentation ; o 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
<p>Sont admises, sous conditions, les occupations et utilisations du sol suivantes :</p> <p>En secteur A seulement :</p> <ol style="list-style-type: none"> 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 : <ul style="list-style-type: none"> - 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. <ol style="list-style-type: none"> 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 <p>Toutefois, les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :</p>	<p>Sont admises, sous conditions, les occupations et utilisations du sol suivantes :</p> <p>En secteur A seulement :</p> <ol style="list-style-type: none"> 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 : <ul style="list-style-type: none"> - 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. <ol style="list-style-type: none"> 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)

<p>8. les établissements classés soumis à autorisation doivent être implantés à plus de 100 m du périmètre des zones urbaines ou d'urbanisation future,</p> <p>9. Les changements de destination d'anciens bâtiments agricoles sont possibles sous réserve d'une ou plusieurs des conditions définies ci-dessous :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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 ». <p>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.</p> <p>En zone A et en zone An</p> <p>11. La réfection des bâtiments existants et l'extension des bâtiments et installations existants et nécessaires à l'exercice d'activités agricoles uniquement.</p> <p>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.</p>	<p>dans la mesure où :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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. <p>Toutefois, les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :</p> <p>9. les établissements classés soumis à autorisation doivent être implantés à plus de 100 m du périmètre des zones urbaines ou d'urbanisation future,</p> <p>10. Les changements de destination d'anciens bâtiments agricoles sont possibles sous réserve d'une ou plusieurs des conditions définies ci-dessous :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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 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 ». <p>11. Dans tous les cas, les travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage</p>
---	---

<p>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.</p>	<p>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.</p> <p>En zone A et en zone An</p> <p>12. La réfection des bâtiments existants et l'extension des bâtiments et installations existants et nécessaires à l'exercice d'activités agricoles uniquement.</p> <p>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.</p> <p>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.</p>
<p>Article 8 de la zone A avant modification</p>	<p>Article 8 de la zone A après modification</p>
<p>Non réglementée</p>	<p>Les annexes devront impérativement être implantées à moins de 20 mètres du bâtiment d'habitation auquel elles se rattachent.</p>
<p>Article 10 de la zone A avant modification</p>	<p>Article 10 de la zone A après modification</p>
<p>Non réglementée</p>	<p>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.</p> <p>La hauteur maximale des annexes (hauteur mesurée à l'égout ou à l'acrotère) est fixée à 3.50 mètres</p>
<p>Règlement de la zone Ah avant modification</p> <p>Article Ah 2</p>	<p>Règlement de la zone Ah après modification</p> <p>Article Ah 2</p>
<p>En secteur Ah2 uniquement :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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 	<p>En secteur Ah2 uniquement :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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

<p>agricole et/ou à moins de 50 mètres d'un chai viticole.</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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. 	<p>agricole et/ou à moins de 50 mètres d'un chai viticole.</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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.
<p>Règlement de la zone Nh avant modification</p> <p>Article Nh 2</p>	<p>Règlement de la zone Nh après modification</p> <p>Article Nh 2</p>
<p>Sont admises, sous conditions, les occupations et utilisations du sol suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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 : <ul style="list-style-type: none"> - 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 	<p>Sont admises, sous conditions, les occupations et utilisations du sol suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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 : <ul style="list-style-type: none"> - 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

<p>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.</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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. 	<p>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.</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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. <p>En secteur Nhp :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Le bâti n°36 repéré au titre des bâtiments patrimoniaux à protéger pourra faire l'objet d'un changement de destination à vocation habitat.
<p>Règlement de la zone A avant modification Article A 7</p>	<p>Règlement de la zone A après modification Article A 7</p>
<p>Les constructions, installations, aménagements et travaux doivent être implantés en ordre continu ou en retrait des limites séparatives sur un ou les deux côtés.</p> <p>En cas de retrait, celui-ci ne pourra être inférieur à 3</p>	<p>Les constructions, installations, aménagements et travaux doivent être implantés en ordre continu ou en retrait des limites séparatives sur un ou les deux côtés.</p> <p>En cas de retrait, celui-ci ne pourra être inférieur à 3</p>

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

<p>Gestion des déchets</p> <p>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.</p>	<p>Gestion des déchets</p> <p>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.</p>
<p>Règlement de la zone 1AUh avant modification</p> <p>Article 1AUh 4</p>	<p>Règlement de la zone 1AUh après modification</p> <p>Article 1AUh 4</p>
<p>Gestion des déchets</p> <p>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.</p>	<p>Gestion des déchets</p> <p>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.</p>
<p>Règlement de la zone 2AU avant modification</p> <p>Article 2AU 4</p>	<p>Règlement de la zone 2AU après modification</p> <p>Article 2AU 4</p>
<p>Gestion des déchets</p> <p>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.</p>	<p>Gestion des déchets</p> <p>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.</p>
<p>Règlement de la zone Ah1 avant modification</p> <p>Article Ah 4</p>	<p>Règlement de la zone Ah1 après modification</p> <p>Article Ah 4</p>
<p>Gestion des déchets</p> <p>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,</p>	<p>Gestion des déchets</p> <p>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</p>

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



Périmètre concerné par la modification

Périmètre avant modification

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
<p>Extension de la zone urbaine en continuité de l'existant</p> <p>Site à proximité du centre-bourg, des services et commerces</p> <p>Comblement de dents creuses</p> <p>Mixité sociale</p> <p>Identification par une analyse spécifique des arbres remarquables existants et de la qualité écologique du boisement</p>	<p>Imperméabilisation des sols</p> <p>Augmentation des rejets d'eaux pluviales et usées par la construction de nouveaux logements</p> <p>Destruction des écosystèmes et habitats</p> <p>Consommation accrue de la ressource en eau</p> <p>Augmentation de la production de déchets</p>	<p>Diminution de la faune et de la flore</p> <p>Modification des paysages</p> <p>Nouveaux besoins (assainissement, infrastructures, ...)</p> <p>Augmentation du trafic (nuisances, pollution,...) par la construction de nouveaux logements</p> <p>Augmentation des émissions de gaz à effets de serre</p>	<p>Préservation d'une trame verte</p> <p>Protection au titre de la loi Paysage des principaux boisements et des haies, en particulier au nord du site</p> <p>Préservation des zones humides</p> <p>Préservation du cône de vue en direction des marais et vers le Loroux-Bottereau</p> <p>La station d'épuration a actuellement la capacité d'accueillir les nouveaux logements de la zone modifiée en 1AUh</p> <p>Le site est desservi par des infrastructures routières adaptées à son urbanisation future.</p> <p>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.</p>	<p>Création de cheminements doux</p> <p>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</p> <p>Formes urbaines denses à l'ouest du site</p> <p>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.</p> <p>Les aménagements concernant les accès à la parcelle pourront aussi réduire les risques liés à la sécurité routière.</p> <p>Les haies d'intérêt et parties de boisement autour de la parcelle seront préservées</p>	/

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.

