

# **PREFECTURE DE LOIRE ATLANTIQUE**

## **COMMUNE DE HAUTE GOULAINÉ**

### **CONCLUSIONS ET AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR**

**Relative à la demande d'autorisation de modification N°1 - 2 et 3 du  
Plan Local d'Urbanisme portant sur**

- modification n° 1 : ouverture à l'urbanisation du secteur de la  
Surboisière.**
- modification n° 2 : ouverture à l'urbanisation du secteur situé à l'angle  
des rues de Bretagne et de la Bellaudière.**
- modification n° 3 : création des conditions de réalisation du projet de  
réaménagement du centre bourg.**

**qui s'est déroulée du mercredi 25 octobre 2017 au samedi 25 novembre  
2017.**

#### **COMMISSAIRE ENQUÊTEUR**

**Désigné par Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Nantes par décision N°E  
17000195/44 en date du 03/08/2017 .**

**Madame Marie-Gwenaëlle BOUREAU**

## IIème Partie] Conclusions et avis du Commissaire Enquêteur

### 1- Rappel du projet :

La commune de Haute Goulaine est une commune rurale située au coeur du vignoble nantais à environ 20 kilomètres de Nantes, à proximité de la RN 249 qui relie Nantes à Cholet. L'attrait d'une nouvelle population pour cette commune est devenue fort.

La modification N°1 portant sur l'ouverture à l'urbansiation du secteur de la Surboisière a pour but la création d'un nouveau quartier d'habitations d'environ 160 logements dans le respect de l'identité du site et en tenant compte des nécessaires aménagements routiers à réaliser. Elle engendrera la requalification de la rue du Pâtis Forestier et la réalisation d'une voie nouvelle pour desservir la zone.

La modification N°2 porte sur l'ouverture à l'urbanisation d'une autre zone située à l'angle des rues de Bretagne et de la Bellaudière pour la réalisation d'une vingtaine de logements.

La modification N°3 qui a pour objectif la réalisation de conditions conduisant au réaménagement du centre bourg de la commune. Pour ce faire, des ajustements règlementaires et graphiques ont été réalisés pour permettre la mutation de ce secteur.

### 2- Remarques générales

L'enquête s'est déroulée dans de très bonnes conditions dans les locaux de la mairie. Dans l'ensemble le dossier était lisible et très complet, même s'il pouvait paraître complexe pour le public.

La publicité de l'enquête a été faite dans le respect des règles et a été suffisante à une bonne information du public.

### 3- Conclusions

#### a) Sur l'avis des Personnes Publiques Associées (PPA) :

Si certaines PPA n'ont donné aucun avis, comme ce fut le cas pour :

#### l) Communauté de communes Sèvre et Loire :

Pas d'observations à formuler sur le projet présenté.

**II) Chambre de Commerce et d'Industrie Nantes Saint-Nazaire :**  
Pas d'observations à formuler sur le projet présenté.

D'autres ont en revanche émis un avis favorable avec des réserves ou recommandations :

**III) Préfecture de Loire-Atlantique :** Direction départementale des territoires et de la mer / commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers :  
Émet un avis favorable en demandant toutefois : pour les extensions et les annexes, qu'une règle de hauteur soit précisée conformément à l'article L 151-12 du code de l'Urbanisme.

→ *Mon avis : La nature du dossier qui était dense ne permettait pas effectivement une lecture immédiate de tous les éléments et même si la municipalité a souligné la présence de ces éléments dans les dispositions générales du règlement, il me semble indispensable de le préciser de façon plus claire dans le règlement comme la municipalité l'envisage.*

**IV) Syndicat Mixte du SCOT et du Pays du Vignoble Nantais.**

Modification n°1 : le projet d'ouverture à l'urbanisation est compatible avec le SCOT. Cependant le phasage proposé dans l'OAP permettra t-il la maîtrise du rythme de production de logements et l'assurance que la finalisation des travaux (voirie, espaces verts) ne sera pas trop retardée pour les habitants de la 1ère tranche ?

Modification n°2 : Bellaudière : mêmes remarques que pour la Surboisière : projet compatible avec le SCOT.

Modification n°3 : l'aménagement d'ensemble du centre bourg est compatible avec le SCOT.

→ *Mon avis : Le phasage prévu par la municipalité devra être respecté afin de garder la maîtrise du projet. Aussi, compte tenu de la demande formulée par l'aménageur dans le cadre de l'enquête publique de modifier le phasage de l'aménagement de la Surboisière, la municipalité devra -t-elle faire preuve de prudence pour le respect des objectifs qu'elle a fixé.*

**V) Direction Générale territoires, délégation vignoble, service du développement local (Hôtel du Département).**

Émet un avis favorable sous réserve du respect des points suivants :

Modification n°1 : Surboisière : l'accès à ce secteur côté Ouest devra se faire par le giratoire existant et l'accès côté Sud devra faire l'objet d'un aménagement adapté à l'augmentation des flux, à la place du stop actuel.

Modification n°2 : Bellaudière : la desserte de ce secteur devra se faire par le giratoire existant.

Changements de destination : l'accès aux bâtiments par une voie communale est possible sous réserve de respect des distances de visibilité. Pour le Manoir des Cléons, l'accès devra se faire impérativement par la voie communale et non la RD 756.

→ *Mon avis : Ces remarques et demandes du Conseil Départemental répondent à des exigences sécuritaires et il me semble que la commune devrait les respecter, notamment pour ce qui concerne l'accès au Manoir des Cléons pour lequel le Conseil Départemental a demandé un accès impératif par la voie communale et non la RD 756, même s'il existe déjà un accès par la RD 756.*

## b) Sur les remarques du public :

Les dépositions portent sur :

- l'augmentation du flux automobile vers la rue des Pinsons et aux abords du secteur de la Surboisière

→ **Mon avis : La réponse laconique faite par la mairie n'est pas de nature à rassurer le public. Nombreux sont en effet les riverains qui se sont manifestés pour faire part de leur inquiétude et qui n'avaient pas trouvé dans le dossier d'éléments de nature à les rassurer ou à leur apporter des réponses. Certes des aménagements sont prévus mais compte tenu de l'ampleur du projet (création de 160 logements sur le site de la Surboisière), une réponse plus détaillée aurait été souhaitable. Un seul accès à la zone de la Surboisière est prévu et tous les véhicules, des particuliers, de la voirie, des secours éventuels emprunteront le même accès pour entrer et sortir du site. On peut légitimement penser que quand l'ensemble des logements sera habité, aux heures d'affluence - le matin notamment - la sortie de ce secteur ne se fera pas sans difficulté, compte tenu du flux de véhicules déjà existant sur la route sur laquelle elle débouche.**

- La nécessité de prévoir une jonction routière du site de la Surboisière vers le complexe sportif de la Croix des Tailles

→ **Mon avis : Ce point rejoint celui précédemment traité concernant l'accès au site de la Surboisière et le flux automobile lié. L'aménagement d'un accès vers le complexe sportif de la Croix des Tailles conduirait à créer une voie directe entre la rue de Bretagne et la Croix des Tailles via le lotissement de la Surboisière, créant une ligne de passage dense, potentiellement dangereuse pour les riverains. La volonté de la mairie de reporter dans le temps la réalisation de cette voirie est compréhensible mais cette création sera probablement rapidement nécessaire.**

- Le maintien de l'espace boisé et végétal le long de la zone de la Bellaudière et en bordure de la rue de Bretagne

- La mise en oeuvre de mesures de compensation à la destruction d'un espace boisé sur le site de la Bellaudière

- La crainte de la disparition du cadre vert du centre-ville

→ **Mon avis : Pour chacun des points soulevés concernant les espaces naturels, la commune manifeste sa volonté de préserver les espaces verts et arborés, arbres remarquables et zones humides, ce qui est une très bonne chose pour conserver à la commune son aspect paisible et rural. Cette volonté s'accompagne de la nécessité de faire évoluer la commune pour répondre aux exigences urbaines et sociales. Ces deux notions me semblent s'équilibrer dans le projet.**

- La demande de création de stationnements en nombre suffisant dans le cadre du réaménagement du centre-bourg

- Le nombre de places en zone U et en zone 1AUh

→ **Mon avis : Sur ce point la municipalité manifeste sa volonté de préserver un cadre de vie serein et prévenir tout déficit de stationnement tant dans le bourg que dans les futurs quartiers. La création systématique de 3 places de stationnement par logement en zone 1 AUh permettra sûrement de limiter les nuisances liées à un stationnement irraisonné dans le centre-bourg.**

- La demande de M. et Mme LE VAGUERESSE, qui souhaitent acquérir la parcelle AZ 54p et AZ 40p
- La demande M. et Mme COULON, qui souhaitent la création d'un accès à la parcelle AZ 36 dans le cadre de l'aménagement d'une voirie entre la rue de la Bellaudière et la rue du Pâtis Forestier

→ **Mon avis : Pour ce qui concerne la demande de M. et Mme LE VAGUERESSE, leur demande est légitime car leur maison sera immédiatement longée par la voie d'accès au site de la Surboisière et les nuisances devraient être très importantes. Les petits terrains qu'ils souhaitent acquérir leur permettraient d'être moins fortement impactés par la réalisation du projet et je suis donc, tout comme la municipalité, favorable à leur demande.**

**Pour ce qui concerne la demande de M. et Mme COULON, je n'ai pas eu connaissance des aménagements dont ils ont bénéficié et ce point ne fait pas partie de l'objet de la présente enquête. Leur terrain bénéficiant d'un accès par l'impasse des Mûriers, leur demande ne semble donc pas être fondée.**

- L'Intégration des nouveaux bâtiments dans le cadre urbain existant, la prise en compte du bâti existant et du bâti patrimonial

→ **Mon avis : La volonté de densification du centre-bourg répond à une nécessité qui s'impose à toutes les communes de réduire l'étalement urbain et donc de limiter la création de nouvelles zones urbaines. L'inventaire effectué des bâtis remarquables souligne la volonté de la municipalité de réaliser un aménagement du centre-bourg pouvant répondre à l'évolution naturelle de la commune tout en préservant son identité et le caractère qui lui est propre.**

- Les demandes formulées par l'aménageur :

- la modification du règlement quant au stationnement en zone 1AUh en vue de la réalisation de 2 places de stationnement au lieu de 3 pour les maisons individuelles et sans garage

→ **Mon avis : J'ai été surprise par les demandes formulées par l'aménageur au cours de l'enquête. Monsieur LAMOTTE est venu me voir et a également déposé un courrier à mon intention. Il a formulé plusieurs demandes, ce qui est son droit, mais qui étaient t inattendues compte tenu du fait que ce dossier a sans doute fait l'objet de réunions préliminaires avec la municipalité et je me suis étonnée que ces points n'aient pas été abordés avant l'enquête.**

**Pour ce qui est du stationnement en zone 1AUh, je trouve la réponse formulée par la commune claire et elle reste dans la logique des orientations décidées pour la commune. Je pense également qu'il faut concerver le principe de création de 3 places minimum par logement individuel.**

- la demande de réduction de la largeur de la haie figurant sur l'OAP de la Surboisière le long de la rue du Pâtis Forestier

→ **Mon avis : Le dernier point abordé, la largeur de la haie figurant sur l'OAP de la Surboisière le long de la rue du Pâtis Forestier, mérite une explication. La motivation de cette demande est la réalisation de lots supplémentaires. M. LAMOTTE a souligné la nature pauvre de cette haie qui n'est pas très dense et ne comporte pas d'essences remarquables. Or, cette haie est située en bordure de la rue du Pâtis Forestier qui est très passagère et le sera encore davantage après la réalisation du projet. Cette haie aura alors toute sa raison d'être et la réduire, en raison**

*justement de sa pauvre nature, n'aurait pour effet que de limiter sa fonction d'écran visuel à défaut d'être un écran sonore.*

- l'évolution du phasage de l'opération pour des questions de faisabilité

- l'évolution du règlement de la zone 1AUh pour permettre des constructions R+1+attique

→ *Mon avis : La demande formulée par l'aménageur porte sur la demande de réalisation de la phase 1 (voirie) en même temps que la phase 2 (création de logements). Il souhaite ajouter à la phase 2 vingt logements au sud de la voirie, soit 12 logements individuels en locatif social et 8 logements individuels groupés. Il m'a expliqué que cette modification permettrait de rentabiliser les investissements liés à la réalisation de la voirie. Je ne vois pas d'inconvénient à accorder cette modification de phasage puisqu'elle n'impactera pas l'économie générale du projet dans sa finalité.*

*Quant à l'évolution du règlement de la zone 1AUh en 1AUha afin de réaliser des bâtiments d'une hauteur de R+1+attique ou combles, elle doit, comme le souhaite la municipalité, être très restreinte afin de limiter les hauteurs excessives qui nuiraient à la tranquillité des riverains dans un secteur pavillonnaire. La municipalité devra veiller au strict respect de ces limites, à savoir, uniquement dans les zones basses et Est du site, et uniquement pour du logement social locatif.*

#### 4- Conclusion générale :

L'ensemble des remarques faites par le public qui manifeste son inquiétude face au projet concerne principalement l'augmentation de la circulation, le type d'aménagement prévu et l'impact sur son cadre de vie et sa propriété, mais il ne remet pas cependant systématiquement en cause l'utilité de la globalité du projet. Personne ne remet en cause la nécessité de créer de nouveaux logements.

Par les réponses que la municipalité a apporté aux différentes dépositions dans son mémoire, elle a montré sa volonté de conserver à la commune son cadre de vie „vert“ tout en répondant aux exigences d'aménagement pour répondre à la pression foncière.

Pour l'ensemble des remarques et recommandations faites par les Personnes Publiques Associées, la municipalité répond favorablement, sauf pour l'accès au Manoir des Cléons, réserve formulée par le Conseil Départemental, pour lequel il demande que l'accès se fasse „impérativement“ par la voie communale. La mairie de semble pas vouloir accéder à cette demande qui me paraît pourtant nécessaire dans un souci de sécurité, ce manoir ayant vocation à devenir un établissement d'hébergement touristique.

5- Avis :

Pour l'ensemble des remarques et arguments développés je formule sur ce projet un

AVIS FAVORABLE.

Je l'assortis cependant de réserves qui concernent,

- l'aménagement nécessaire pour que l'accès au Manoir des Cléons se fasse impérativement par la voie communale ;
- le maintien en l'état de la bande végétale le long de la rue du Pâtis Forestier sur le site de la Surboisière ;

Fait à Nantes le 23 décembre 2017.

Le commissaire enquêteur :

**Marie-Gwenaëlle BOUREAU**



Remis en mairie  
le 27 décembre 2017.



*[Handwritten signature]*  
Josette SCOUARNEC