

# **PREFECTURE DE LOIRE ATLANTIQUE**

## **COMMUNE DE HAUTE GOULAINÉ**

### **RAPPORT D'ENQUÊTE PUBLIQUE**

**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**

# Sommaire

## **I<sup>ère</sup> Partie ] Rapport d'Enquête**

**1- Mission et désignation du Commissaire Enquêteur.**

**2- Objet de l'enquête**

a) Contexte juridique

b) Finalité

**3- Organisation de l'enquête**

**4- Composition du dossier**

**5- Publicité de l'enquête**

**6- Déroulement de l'enquête**

a) registre d'enquête

b) permanences

**7- Analyse des observations - réponses du pétitionnaire – remarques du commissaire enquêteur**

a) Avis des personnes publiques associées

b) Remarques du public

## **II<sup>ème</sup> Partie ] Conclusions et avis du Commissaire Enquêteur**

**1- Rappel du projet**

**2- Remarques générales**

**3- Conclusions**

**4- Conclusion générale**

**5- Avis**

# I<sup>ère</sup> Partie] RAPPORT D'ENQUÊTE PUBLIQUE

## 1- Mission et désignation du Commissaire Enquêteur.

La demande formulée par la Commune de Haute Goulaine en vue de procéder à la Modification n°1, 2 et 3 du Plan Local d'Urbanisme étant soumise à Enquête publique, Monsieur le Président du Tribunal Administratif m'a désignée par décision N° E17000195/44 en date du 03 août 2017 pour procéder à cette enquête.

Exécutant les dispositions de l'arrêté n° 2017/79 en date du 28 septembre 2017 de Madame le Maire de la commune de Haute Goulaine ordonnant la présente enquête publique du mercredi 25 octobre 2017 au samedi 25 novembre 2017 inclus, je rends compte de la mission qui m'a été confiée conformément à l'arrêté sus cité.

## 2- Objet de l'enquête.

### a) Contexte juridique

- Art R 153-36 du Code de l'Urbanisme :

*« Sous réserve des cas où une révision s'impose en l'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'aménagements et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions. »*

- Art L. 153-41 du code de l'urbanisme :

*« Le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du Livre Ier du Code de l'Environnement par le Président de l'établissement de coopération intercommunale ou le maire lorsqu'elle a pour effet de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan.... »*

Ces articles et les suivants L. 153-37-38-40-41-43 précisent le contenu et les modalités applicables d'organisation de la modification.

- Art L. 123-1 du code de l'Environnement :

*„ L'enquête publique a pour objet d'assurer l'information et la participation du public ainsi que la prise en compte des intérêts des tiers lors de l'élaboration des décisions susceptibles d'affecter l'environnement mentionnées à l'article L.123-2. Les observations et propositions parvenues pendant le délai de l'enquête sont prises en considération par le maître d'ouvrage et par l'autorité compétente pour rendre la décision.“*

## **b) Finalité**

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 situé à l'angle des rues de Bretagne et de la Beillaudière pour la réalisation d'une vingtaine de logements.

La modification N°3 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.

## **3- Organisation de l'enquête**

### **a) Modalité d'organisation**

La présentation du dossier a eu lieu le mercredi 13 septembre 2017 en présence de M. SEILLER, Responsable du dossier et de Mme SCOUARNEC Adjointe en charge de l'Urbanisme. Nous avons ensuite effectué une visite des sites

### **b) Durée de l'enquête :**

L'enquête publique s'est tenue du mercredi 25 octobre 2017 au samedi 25 novembre 2017 conformément à l'arrêté de Madame le Maire de Haute Goulaine.

L'enquête s'est donc déroulée pendant trente deux jours consécutifs dont vingt six jours ouvrables.

Pendant cette période, le dossier et le registre d'enquête étaient à la disposition du public dans les locaux de la mairie de Haute Goulaine et consultables par le public aux jours et heures habituels d'ouverture de celle-ci.

#### c) Permanences du Commissaire Enquêteur :

Conformément à l'article 5 de l'arrêté de Madame le Maire, j'ai assuré cinq permanences, réparties comme suit :

- mercredi 25 octobre 2017 de 09h00 à 12h00 ;
- samedi 04 novembre 2017 de 09h00 à 12h00 ;
- mercredi 08 novembre 2017 de 14h00 à 17h00 ;
- mercredi 15 novembre 2017 de 14h00 à 17h00.
- samedi 25 novembre 2017 de 09h00 à 12h00.

A expiration du délai légal d'enquête publique, j'ai clos le dossier et le registre d'enquête.

#### **4- Composition du dossier :**

Le dossier d'enquête publique est composé des pièces suivantes :

- un registre d'enquête ;
- l'arrêté n° 2017-79 prescrivant l'enquête publique ;
- les délibérations du conseil municipal relatives aux modifications 1, 2 et 3 du PLU 2 ;
- les avis des personnes publiques associées :
  - communauté de communes Sèvres et Loire
  - CCI Nantes St Nazaire
  - Commission départementale de la préservation des espaces naturels agricoles et forestiers
  - Syndicat mixte du SCOT et du Pays du Vignoble Nantais
  - Direction Départementale des Territoires et de la Mer
  - Hôtel du Département
- les avis d'affichages et de publications dans la presse (originaux des journaux) et journal municipal
- Les notices portant sur les trois modifications
- les orientations d'aménagement et de programmation des trois modifications
- trois plans des trois secteurs à l'échelle 1/5 000ème
- le règlement de la commune avec les modifications

- les annexes : rapport d'expertise – diagnostic d'arbres dans le cadre du projet de lotissement – diagnostic préalable de zones humides – courrier du Sage estuaire sur les zones humides.

Dans l'ensemble le dossier était lisible bien qu'assez dense et peu abordable par un public non averti. Il était cependant complet, et la population ayant manifestement été largement informée du projet avant l'enquête, n'a pas manifesté de remarques à ce sujet.

## **5- Publicité de l'enquête :**

L'avis d'ouverture de l'enquête publique a été publié dans les journaux locaux Ouest France et Presse Océan à la rubrique «annonces légales», quinze jours avant ouverture de l'enquête (copies jointes), sur le site internet de la commune et dans le journal municipal.

L'avis d'ouverture d'enquête publique a été affiché à la mairie et sur les sites concernés pendant toute la durée de l'enquête.

Les affichages étaient visibles et accessibles.

Ayant vérifié l'affichage avant – le 20 octobre 2017 - et au cours de l'enquête à chaque permanence, j'atteste que l'affichage a été fait correctement et dans les temps réglementaires sur le territoire concerné.

On peut donc considérer que la population a été correctement informée de la tenue de l'Enquête Publique.

## **6- Déroulement de l'enquête**

### **a) Registre d'enquête**

J'ai coté et paraphé le registre d'enquête qui a été tenu à la disposition du public pendant toute la durée de l'enquête, dans la mairie de Haute Goulaine. A l'issue de l'enquête, le samedi 25 novembre 2017 à 12h00, j'ai clos le dossier et le registre d'enquête.

### **b) Permanences**

Bien que de nombreuses personnes se soient déplacées pour me rencontrer à chacune de mes permanences, celles-ci se sont déroulées dans le calme et dans une ambiance sereine. L'enquête s'est déroulée dans un bon climat général de relations avec Mme le Maire de Haute Goulaine, Mme l'Adjointe en charge du dossier, ainsi qu'avec M. le Directeur des services concernés.

### **c) Procès verbal**

Dans la semaine qui a suivi la clôture de l'enquête, le samedi 02 décembre 2017, j'ai remis un procès verbal de synthèse à Madame SCOUARNEC, première Adjointe en charge de l'urbanisme indiquant les remarques, lettres, notes ou déclarations relatives aux projets.

Celle-ci m'a fait parvenir un mémoire en réponse le 14 décembre 2017 par courrier recommandé avec accusé de réception.

## **7- Analyse des observations**

### **A) Avis des Personnes Publiques Associées.**

#### **I) 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.

#### **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.

#### **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.

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

Emet 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.

Pour les bâtiments situés en marge de recul préconisées par le schéma routier, aucune suite ne sera donnée aux éventuelles plaintes des riverains relatives aux bruits ou nuisances occasionnées par la route départementale.

→ **Réponses de la commune de Haute Goulaine :**

**1) Pour les avis de la Préfecture, de la DDTM et de la CDPENAF :**

Une règle de hauteur pour les extensions des habitations existantes et les annexes devra être précisée à l'article 10 de la zone A.

La règle d'implantation pour les annexes définies à l'article A2 devra être reportée à l'article A8. Bien que figurant déjà dans les dispositions générales du règlement pour ce qui concerne les annexes, cet élément réglementaire sera reporté à l'article 10 de la zone A.

De même, une distance d'implantation pour les annexes de moins de 20 mètres par rapport aux habitations sera indiquée à l'article 8 de la zone A.

**2) Pour l'avis du SCOT et du Pays du Vignoble nantais :**

La durée minimale de 2 ans à respecter entre le début de chaque phase d'urbanisation (tranches 2 et 3) et un pourcentage minimal à respecter avant d'entamer une nouvelle phase d'urbanisation (70% des permis de construire accordés pour la première phase) permettent de garantir et de contrôler un développement urbain maîtrisé sur le site de la Surboisière.

**3) Pour l'avis du Conseil Départemental de Loire Atlantique :**

La commune rappelle que le changement de destination du Manoir des Cléons ne pourra être effectué que vers une vocation d'hébergement touristique. De nouveaux accès sur le RD 756 n'ont pas vocation à être créés et les accès existants seront maintenus. Le changement de destination du Manoir des Cléons s'inscrit dans une volonté de préservation et de valorisation du patrimoine bâti de la commune.

La desserte routière des secteurs à urbaniser (OAP Surboisière et Bellaudière) d'une part par le rond-point existant situé à l'angle des rues de Bretagne et de la Bellaudière, et d'autre part, par la réalisation nécessaire d'un aménagement adapté et sécuritaire au niveau de la Croix Corbineau, à l'angle de la RD 74 avec la rue du Pâtis Forestier.

**Remarque du commissaire enquêteur :**

*Les recommandations faites par les personnes publiques associées sont en majeure partie prises en considération par la commune. Cependant, la demande du Conseil Départemental concernant l'accès au Manoir des Cléons par la voie communale et non la RD 756 ne semble pas avoir d'écho favorable de la part de la mairie, ce qui me semble surprenant car cet aménagement limiterait les risques pour accéder au Manoir.*

**REMARQUES FAITES PAR LE PUBLIQUE :**

**A) Sur le registre :**

**M. Joël CLAUTOUR : Surboisière :**

Impact sur la circulation notamment rue des Pinsons du fait de la création de la zone de la Surboisière. Pour quelle date le projet est-il prévu ?



**Mme GRAVOILLE** : Bellaudière : Création d'une ligne de végétation le long de la zone de la Bellaudière et de la rue de Bretagne pour limiter l'impact visuel ?

**M. Pierre-Yves BLANCHARD** : Bellaudière :

Demande quelle est l'utilité du zonage de la parcelle A2 12 en zone A. Peut-elle être réduite ?

**M. Philippe LHOTELIER** : Surboisière :

Augmentation du trafic rue des Pinsons (qui n'est pas prévue pour absorber un trafic aussi important) venant de la future zone et de la rue de Bretagne pour aller vers les installations sportives.

**M. Eric ZADWORNY** : Frémonière :

Quel type de travaux est envisagé pour une « prise en compte des nuisances sonores de la RD 249 » ?

**M. et Mme CLAVIER** : centre ville :

Espèrent que les places de stationnement seront assez nombreuses pour éviter un stationnement supplémentaire et incontrôlé dans la zone de Belhaître.

**M. et Mme HOURDEAU** : centre ville :

Espère que les places de stationnement seront suffisantes dans le bourg.

**M. et Mme LE BRIS** : Surboisière :

Estiment qu'un accès vers les salles de sports, La Chapelle Heulin et la Haye Fouassière est indispensable. La rue des Pinsons est inadaptée au passage de camions pendant les travaux et à un trafic supplémentaire ensuite, d'autant que la limitation de vitesse n'est pas toujours respectée.

**Mme Georgette ERNOUL-BOURDAIS** : le Plessis Renard :

Demande que son terrain situé 4, rue du Plessis Renard soit constructible.

**M. Hugues CASSAND et M. Renaud du ROSTU** : Marais

Font part de leur inquiétude sur l'augmentation du trafic sur la route qui longe les marais entre la Haudinière et la Birodière pour aller vers la route de Cholet via l'île Chaland.

**Mme Renée-France L'HEUREUX** : centre ville :

Redoute la destruction des espaces naturels (bois et mare) dans le centre ville. Ne veut pas trop de logements sociaux et ne veut pas que la ville soit modernisée.

**M. MANGIN** : Demande que son terrain (14 rue du Verger) classé en zone N devienne constructible.

**M. Jean-Yves COLAS** : Surboisière :

Demande comment un lotissement de 160 logements peut être desservi par un seul accès. « Problème de sécurité ».

Pourquoi est-il demandé la création de 3 places de stationnement par logement en zone Uc alors que seules 2 à 1,7 sont exigées en zone dense ? La même obligation devrait s'étendre à toute la commune.

**M. et Mme Jacques DHAINAUT** : Surboisière :

Demandent que la continuité de la rue de Bretagne vers la Croix des Tailles soit assurée dès maintenant. Craignent que la circulation ne soit déplacée vers la rue des Forges. Demandent que le sens interdit rue de la Blandellerie soit déplacé au rond-point comme cela a été demandé dans une pétition.

**Mme Marie-Josèphe MACE** (appel en mairie puis visite) : Centre ville :

S'inquiète de l'avenir des nombreux nids d'hirondelles sur le pignon du bâtiment dit « le Hangar ». Demande que le stationnement rue du Château et place Yolande de Goulaine ne se fasse plus en épis devant chez elle pour préserver sa grille.

Demande que l'écoulement des eaux pluviales rue du château et place Yolande de Goulaine soit revu pour ne plus être inondée en cas de fortes pluies.

S'interroge sur un document des services techniques reçu concernant le « règlement du lotissement ».

Veut que les deux tilleuls soient conservés.

Espère que la voirie sera faite avant la réalisation des constructions.

**Famille GEVRIN** : Surboisière / Bellaudière :

Sont d'accord pour la création du lotissement mais s'inquiètent de l'augmentation de la circulation en raison de l'absence de trottoirs, des marquages au sol, des fossés non entretenus. La rue de Bretagne sera-t-elle prolongée vers le pâtis forestier ?

**M. Jean-Jacques BOUREL** : Surboisière / Bellaudière / Bonodière :

S'inquiète de l'augmentation du trafic : est-il prévu de créer : une piste cyclable, des ralentisseurs ?

**Mme AYER** : Centre ville :

Réduction du nombre des places de stationnement dans le centre. Comment les habitants actuels feront-ils pour se garer sans la création de nouvelles places ? Rue des Vignes, pas de places de stationnement aménagées pour les riverains : qu'est-il prévu ?

**M. Thierry JEGOUSSE** : Surboisière :

Est inquiet de l'augmentation de la circulation pour rejoindre la Croix des Tailles. Quid de la circulation rue des Pinsons ?

**Mme Édith ORIEUX** : Zonage de terrains :

Souhaite que le zonage de ses terrains soit revu :

- BZ4 en zone A.

- BZ53 en zone A.

**M. et Mme GIRAUDET** : Surboisière / Pâtis Forestier :

Demandent la création d'un rond point pour accéder au site de la Surboisière

Demandent que leurs terrains attenants qui n'ont jamais été exploités et entourés de constructions passent de zone A à U.

**M. Jacques CORBARD** : changement de zonage :

Souhaite que sa parcelle N600 actuellement en An devienne constructible.

**M. et Mme GUILLON** : Surboisière / rue de Bretagne / centre ville :

Souhaitent que les nouvelles voies de desserte du site ne soient pas une voie de contournement du centre bourg.

La pose de chicanes oblige les cyclistes à rouler sur la chaussée (constat du non respect de la limitation de vitesse et présence de camions de plus 7,5 T).

Pour la suppression de places de stationnement devant la mairie : où les gens pourront-ils stationner pour leurs activités (mariages, restaurants ...) ?

**M. Christophe BRILLET** : Bellaudière :

Estime indispensable de préserver les chênes centenaires et demande une compensation de la perte de cet espace boisé par la création d'un espace similaire dans la commune.

**M. Robert POUTEAU** :

S'inquiète du bétonnage du centre ville, de la disparition du cadre vert (arbres abattus) et de la suppression de places de stationnement pour le public. Il est cependant d'accord pour la création des lotissements.

## **B) Courriers ou notes déposés à l'intention du Commissaire Enquêteur :**

**M. et Mme LE VAGUERESSE** : Bellaudière :

Propriétaires du terrain cadastré AZ 56 : la phase 4 de la modification prévoit une zone à urbaniser à 4 m de l'implantation de leur habitation : demandent à acquérir sur la parcelle à proximité immédiate (fond de parcelle d'environ 5 m de large).

Pour le même terrain AZ 56, demandent à acquérir tout ou partie du fonds de voirie à proximité immédiate de leur habitation afin de limiter les nuisances des futurs passages.

**M. Daniel PINEAU** : Centre ville :

Ecole communale : le bâtiment de direction doit être conservé en l'état pour préserver sa valeur historique (répertorié au PLU n°27).

Demande que les nouvelles constructions s'intègrent parfaitement avec le bâti existant. (R+1).

Il est impératif de créer des places de stationnement place Yolande de Goulaine (stationnement déjà saturé).

**M. J-L. MESNARD** : Directeur de l'aménagement société LAMOTTE (Francelot) : Surboisière :

Demande que la largeur de la haie boisée le long de la route permettant l'accès au reste de la commune soit réduite à une largeur de 3m pour éviter une perte de 6 logements.

Demande que soient précisées les liaisons douces à créer dans le permis d'aménager et hors permis d'aménager.

La réalisation de la phase 1 (voirie) ne peut être dissociée de 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.

Demande une modification du règlement pour la zone 1AUh : R+1+ Attique au lieu de R+1 actuellement pour les logements sociaux. Pour les places de parking : que soit précisé : 3 places par logement pour les lots libres et les maisons individuelles groupées avec garage ; 2 places pour les maisons individuelles groupées sans garage.

### **C) Courriers électroniques :**

**M. et Mme COULON** : Surboisière :

Demandent l'ouverture d'une voie d'accès à leur parcelle AZ 36 en raison de l'aménagement de la zone de la Surboisière.

**M. Philippe PASQUIER** : Parcelle CB130 :

Demande le changement de zonage de son terrain afin qu'il devienne constructible.

**Mme Céline PETIT-LECLERC** : Surboisière :

Redoute un afflux de véhicules rue des Pinsons en raison de l'absence de voie allant du futur lotissement vers la Croix des Tailles.

**M. et Mme GUILBAUD** : centre ville :

Ne veulent pas du projet pour préserver le petit bois en raison de la présence d'arbres centenaires (zone 1AUh) et préserver la mare et le parking devant la mairie.

**M. Francois DALIN** :

Problème d'accès au dossier sur Internet.

**M. Jocelyn BUREAU** : indivision Bureau :

Demande un changement de zonage pour ses parcelles AN 305, BI 48, BI 10, B7 afin de les rendre constructibles.

**Mme Florence LEMARDELEY** : globalité du dossier :

Considère que le dossier est dense et pas si évident à aborder mais qu'il est très détaillé et les schémas apportent des explications synthétiques plutôt claires.

N'a pas d'observation particulière à ajouter.

Considère avoir été informée régulièrement des projets par la municipalité, en particulier de ces 3 modifications annoncées depuis longtemps, participe aux réunions d'informations.

### **→ Réponses de la commune de Haute Goulaine :**

1) Sur l'augmentation du flux automobile vers la rue des Pinsons et aux abords du secteur de la Surboisière (MM. et Mmes CLAUTOUR, LHOTELIER, JEGOUSSE, DHAINAUT, CASSAND, GEVRIN, BOUREL, LEVESQUE DU ROSTU) : des aménagements aux abords immédiats du secteur de la Surboisière sont déjà prévus dans l'OAP, ils permettront d'apaiser et de réguler la circulation.

**Remarque du commissaire enquêteur :**

*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 qu'aux heures d'affluence – le matin notamment – la sortie de ce secteur ne se fera pas sans difficulté, compte-tenu du flux de véhicule déjà existant sur la route sur laquelle elle débouche.*

2) Sur la nécessité de prévoir une jonction routière du site de la Surboisière vers le complexe sportif de la Croix des Tailles ( MM. et Mmes LE BRIS, JEGOUSSE, PETIT-LECLERC, COLAS - M. et Mme GUILLON demandent eux que la rue de Bretagne ne soit pas prolongée) : consciente de l'enjeu que représente la possibilité de connexion vers le Croix des Tailles dans le futur, la commune a déjà matérialisé cette éventualité d'aménagement dans l'OAP de la Surboisière via un principe d'accès à long terme. Cet aménagement est inhérent à l'aménagement du site de la Surboisière et à la programmation de futurs équipements publics sur le secteur de la Croix des Tailles.

**Remarque du commissaire enquêteur :**

*Ce point rejoint celui précédemment traité concernant l'accès au site de la Surboisière et au 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.*

**3) Espaces boisés et paysagers :**

**Pour le maintien de l'espace boisé et végétal le long de la zone de la Bellaudière et en bordure de la rue de Bretagne (M. Et Mmes GRAVOILLE et GUILBAUD) :** L'opération d'aménagement devra veiller à l'insertion paysagère des aménagements et des constructions futures. L'OAP du secteur de la Bellaudière indique la nécessité de préservation de la haie bocagère présente sur le site, la conservation d'un espace vert et des essences remarquables (dont un arbre centenaire).

**Pour la mise en oeuvre de mesures de compensation à la destruction d'un espace boisé sur le site de la Bellaudière (M BRILLET) :** Une étude environnementale menée dans le cadre du PADD a montré qu'une surface totale plus importante d'EBC a été créée en comparaison avec les surfaces d'EBC supprimées.

**Sur la disparition du cadre vert du centre-ville (MM et Mmes L'HEUREUX, POUTEAU, GUILBAUD)** la volonté de la commune mentionnée dans l'OAP du centre-bourg est bien de préserver l'identité de „bourg-vert“ de Haute Goulaine : création d'une continuité verte, espaces boisés à préserver, mares à reconfigurer...

**Pour 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** : une réduction de la largeur de la haie pourra être envisagée sur le schéma de l'OAP. Toutefois, bien que l'OAP ne dispose pas de valeur réglementaire au mètre près, la commune rappelle son attachement à la préservation du principe paysager du site. L'aménagement de la Surboisière étant une opération importante, la mise en place d'écrans paysagers et la conservation de haies bocagères existantes est indispensable à la bonne intégration des constructions futures dans le contexte urbain préexistant.

**Remarque du commissaire enquêteur** : Pour chacun des points soulevés, 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. 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. Elle émane de M. LAMOTTE qui est venu me voir et est l'un des dirigeants de l'entreprise pressentie pour aménager le site. Sa demande m'a parue surprenante compte tenu du fait que ce point (et d'autres qui seront traités plus loin) auraient pu être abordés avec la municipalité lors de la préparation du dossier. La motivation de cette demande est la réalisation de lots supplémentaires. Il 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.

#### **4) Places de stationnement :**

**Demande de création de stationnement en nombre suffisant dans le cadre du réaménagement du centre-bourg** (MM. et Mmes CLAVIER, HOURDEAU, MACE, AYER, GUILLON, POUTEAU) : la problématique du stationnement est une des composantes du projet de réaménagement du centre-bourg afin d'assurer un bon fonctionnement du cœur du bourg en tenant compte des différentes composantes urbaines et paysagères. De plus la modification de la zone 1AUh porte le nombre de places par logements à 3 places minimum dans les nouveaux quartiers.

**Remarques sur le nombre de places en zone U et en zone 1AUh** (M COLAS) : en zone urbaine dense (UA et UB), imposer un nombre de places minimal de 3 places par logement individuel rendrait inconstructible la majeure partie du tissu urbain, ce qui est en revanche possible en milieu pavillonnaire et est un moyen d'empêcher le stationnement sauvage sur le territoire communal.

**Demande de 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** (MM. LAMOTTE et MESNARD) : la commune souhaite maintenir sa position sur ce point : 3 places au minimum pour les logements individuels et 2 places au minimum dans le cas de logements collectifs. Cette offre en stationnement a vocation à prévenir un manque de stationnement sur le site et aux abords du site et à répondre aux besoins des résidents et des visiteurs du futur quartier.

**Remarque du commissaire enquêteur :** 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 demande formulée pour réduire le nombre de places en zone 1AUh émane également de l'aménageur. La réponse formulée par la commune est claire et reste dans la logique des orientations décidées pour la commune.

#### **5) Demandes spécifiques de particuliers :**

M. et Mme LE VAGUERESSE souhaitent acquérir la parcelle AZ 54p et AZ 40p : ce point relevant d'intérêts privés et la commune n'étant pas propriétaire des terrains concernés, une réponse formelle ne peut pas être proposée en l'état mais les élus soutiendront cette demande auprès du lotisseur.

M. et Mme COULON demandent 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 : le bureau d'études émet un avis défavorable à cette demande car outre son caractère privé, elle impacterait la zone humide située au nord de la voie à aménager. De plus, la commune avait déjà répondu à cette demande dans le cadre de la révision générale du PLU en faisant bénéficier les propriétaires d'un changement de zonage de 2AU et UB et cette parcelle est desservie par l'impasse des Mûriers.

#### **Remarque du commissaire enquêteur :**

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.

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 pas être fondée.

**6) Intégration des nouveaux bâtiments dans le cadre urbain existant, prise en compte du bâti existant et bâti patrimonial** (M. PINEAU et Mme MACE) : l'objectif de réaménagement du centre-bourg est de valoriser la centralité, de maintenir et dynamiser les commerces et services dans un souci de préservation de l'identité de la commune. En zone UA, les hauteurs maximales autorisées seront de 7 mètres (R+1+attiques ou comble), soit une hauteur similaire à l'existant bâti. En zone UAa, les hauteurs de constructions seront en revanche plus importantes afin de permettre la densification du centre-ville et pourront atteindre 10 mètres à l'égout ou à l'acrotère (R+2+attique ou comble).

En outre l'ancienne école communale est repérée avec le n°27 dans l'inventaire annexé au PLU bâti ainsi que dans le règlement graphique du PLU.

**Remarque du commissaire enquêteur :** La volonté de densification du centre-bourg répond à une volonté de 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.

**7) Demandes formulées par l'aménageur :**

- **Faire évoluer le phasage de l'opération pour des questions de faisabilité :** cette demande est considérée comme cohérente mais des plans devront être fournis à la commune.

- **Faire évoluer le règlement de la zone 1AUh pour permettre des constructions R+1+attiques :** la création d'un sous-secteur 1AUha pourrait être envisagé afin de permettre la réalisation de constructions R+1+attiques, sous conditions, en tenant compte de la topographie du terrain, pour quelques bâtiments et dans les points les plus bas du secteur et sur la partie Est du secteur et uniquement pour la construction du logement locatif social. Une réflexion est à mener avec le bureau d'études et la commission urbanisme.

**Remarque du commissaire enquêteur :** La demande formulée par l'aménageur lors de l'enquête publique 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.

Quant à l'évolution du règlement de la zone 1AUH en 1AUha afin de réaliser des bâtiments d'une hauteur de R+1+attiques ou combles, elle doit, comme le souhaite la municipalité, être très restreintes afin de limiter les hauteurs accessives qui nuiraient à la tranquillité des riverains dans un secteur pavillonnaire.

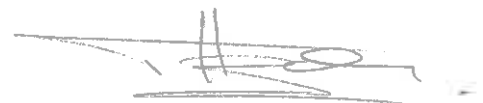
Sont joints en annexe :

- Le dossier d'enquête signé et paraphé par le commissaire enquêteur ;
- Le procès verbal établi par le commissaire enquêteur et remis au porteur de projet ;
- Le mémoire en réponse du porteur de projet.

Fait à Saint Jean de Boiseau, le 23 décembre 2017

**Le Commissaire Enquêteur :**

**Marie-Gwenaëlle BOUREAU**



1 exemplaire  
Remis en main de

le 23 décembre 2017



EP Haute

Signature  
Marie-Gwenaëlle BOUREAU  
Le 23 décembre 2017

N°123 PLU

INFORMATA 67 2012195/34