

HORS SÉRIE
spécial
PLU

Vivre à Haute Goulaine

Les clés pour comprendre
le nouveau Plan Local d'Urbanisme




Haute
Goulaine



LA RÉVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Le PLU

Plus ambitieux que le POS [Plan d'Occupation des Sols] qu'il a remplacé suite à la loi SRU du 13 décembre 2000, le PLU [Plan Local d'Urbanisme] est un document stratégique de planification urbaine qui couvre l'ensemble du territoire communal. Il doit veiller à respecter les objectifs du développement durable. Par exemple, il doit assurer l'équilibre entre le renouvellement urbain*, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés et l'utilisation économe des espaces naturels. Il doit également garantir la diversité des fonctions urbaines ainsi que la mixité sociale en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes. En d'autres termes, il doit satisfaire aux besoins présents et futurs des habitants en matière d'habitat, d'activités économiques, d'équipements...

Une refonte nécessaire

Dès 2009, est apparue la nécessité de "mettre à plat" le Plan Local d'Urbanisme [PLU] datant de 2005 et établi sur les bases du Plan d'Occupation des Sols [POS] de 2000. Pourquoi cette révision ? Parce que ce PLU ne permettait pas de répondre à certaines réformes actuelles comme, par exemple, la limitation des espaces agricoles et naturels (précisée en particulier par le SCoT du Pays du Vignoble Nantais) ou le respect des nouvelles réglementations liées au Grenelle de l'Environnement.

Fort de ce constat, lors de sa réunion du 9 octobre 2009, le Conseil municipal s'est fixé l'objectif suivant : assurer au mieux l'évolution de Haute-Goulaine sur le plan de l'habitat (diversité, qualité urbaine...), de l'économie (agriculture, commerces, artisanat, parcs d'activités...), des services et de l'environnement tout en affirmant le caractère rural de la commune.

Plus de 3 années ont été nécessaires pour relever ce challenge concrétisé le 17 mai 2013 par l'arrêt du projet de révision du PLU. En bénéficiant de l'expérience du cabinet Citadia, l'avancement de ce dossier a effectivement impliqué une grande majorité des membres du Conseil tout en prenant en compte les avis des partenaires institutionnels de la commune (appelés également Personnes Publiques Associées*).

Se voulant résolument didactique, ce hors-série vous permet de prendre connaissance des grandes lignes de ce "nouveau" PLU, approuvé à l'unanimité par le Conseil municipal du 21 février 2014 et qui constitue le guide de référence pour l'évolution urbaine de Haute-Goulaine sur les dix prochaines années.

* Les termes marqués d'un astérisque sont définis dans le lexique
Page 12

Les préconisations du SCoT

Pour fixer les perspectives d'habitat à envisager à horizon 20 ans, le SCoT du Vignoble Nantais distingue les 28 communes du Pays en 3 catégories. Pour Haute-Goulaine inscrite en classe B, il est proposé de réaliser au maximum **747 logements (dont 149 aidés) entre 2007 et 2027**, soit une moyenne de 37 logements par an. Il est également à noter que la commune doit augmenter la part d'habitat aidé par rapport à son parc total de résidences principales. Ainsi il sera imposé de réaliser à minima 30 % de logements sociaux au sein des opérations futures d'aménagement privées ou publiques.

Concernant la densité urbaine, le SCoT préconise pour Haute-Goulaine **une consommation moyenne par parcelle de 700 m²** (voirie et espaces publics compris). Il indique, par ailleurs, que la volonté de limiter cette consommation d'espace doit s'accompagner d'une plus grande diversité dans les formes d'habitat : habitat individuel, habitat individuel dense ou habitat groupé, habitat intermédiaire (maisons mitoyennes, jumelées, en bande, maisons de ville ou de village, individuels superposés...), petits collectifs intégrés dans le tissu urbain.

Les perspectives d'habitat

Compte tenu des objectifs précisés par le SCoT, des prévisions envisagées pour le futur Programme Local de l'Habitat [PLH] et des opérations déjà engagées sur la commune (Jardins de Golène, Hameau de la Pinelière, Parc de Belhaître), Haute-Goulaine s'est fixée, dans son nouveau PLU, un potentiel de construction d'environ 400 logements pour les 10 années à venir.

SECTEUR	LOGEMENTS ENVISAGÉS	LOGEMENTS SOCIAUX	ÉCHÉANCES PRÉVISIONNELLES
Dents creuses* du centre-bourg et dans les villages	32	0	sur la durée de vie du PLU, estimée à 10 ans
Opérations de renouvellement urbain* en centre-bourg (îlots mutables, secteurs en attente de projet)	70	50 %	au cours et au-delà de la durée de vie du PLU
Croix Chabineau	25	70 %	court terme
Rue de la Blandellerie	10	100 %	moyen terme
Centre Technique Municipal	20	100 %	moyen terme
La Guilbaudière	125	36 %	moyen à long terme
La Surboisière	140	36 %	court, moyen et long terme
La Bourrelière	13	30 %	court terme
TOTAL	environ 435 logements potentiels dont 182 logements sociaux (soit 42 %)		

Le SCoT

Document de planification urbaine supracommunale, le Schéma de Cohérence Territoriale [SCoT] du Pays du Vignoble Nantais s'impose au PLU de Haute-Goulaine. C'est pourquoi ce dernier répond aux objectifs fixés par le SCoT actuel en matière d'habitat (rythme de construction, mixité, densité et formes urbaines).



Logements sociaux en projet de construction au Parc de Belhaître

sommaire

Le PADD	4
Le zonage & le règlement	6
Les OAP	8
Les nouveautés	10
Infos pratiques	12

ORIENTATIONS GÉNÉRALES

Les 3 axes fédérateurs du PADD

À l'issue de la 1^{re} phase du projet de révision du PLU (diagnostic territorial et état initial de l'Environnement), plusieurs enjeux cruciaux en termes d'aménagement se sont imposés. Ils ont permis aux élus de définir les grandes orientations du PADD. Débattues en conseil municipal du 12 octobre 2012, elles ont ensuite été traduites dans le zonage et le règlement du PLU.

Qu'est-ce qu'un PADD ?

Pièce majeure du PLU, le **Projet d'Aménagement et de Développement Durables [PADD]** constitue le cadre de référence du développement territorial. Il guide l'aménagement de la commune en fixant les objectifs à atteindre en matière d'urbanisme, d'habitat, d'équipements publics, de transports, de développement économique, de protection des espaces (agricoles, naturels ou forestiers)... Le PADD, c'est avant tout l'expression d'un projet politique élaboré sous la responsabilité des élus.

Axe 1 : Protéger, conserver et valoriser l'environnement, le cadre de vie ainsi que le patrimoine



- en protégeant les paysages et les zones du Marais de Goulaine,
- en préservant les corridors écologiques* entre les milieux naturels,
- en sauvegardant la trame verte et bleue [cf page 9] (zones humides, cours d'eau, haies et boisements...),
- en protégeant et valorisant les espaces et paysages viticoles,
- en poursuivant la protection des éléments remarquables du patrimoine.

Axe 2 : Créer les conditions d'un développement équilibré de la commune



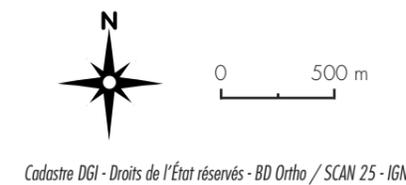
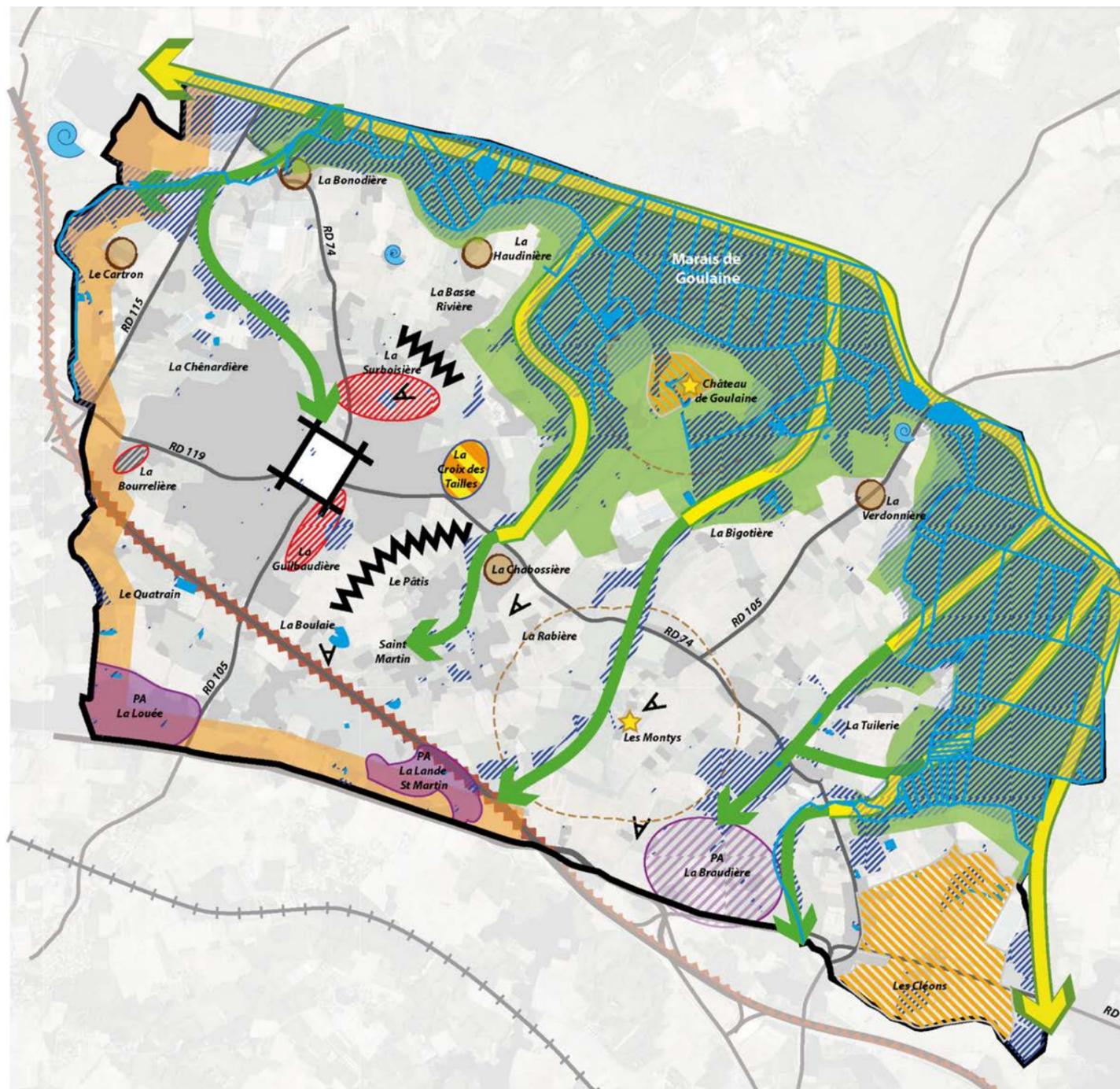
- en confortant le rayonnement du centre-bourg et en promouvant le renouvellement urbain* (évolution des îlots à restructurer, requalification des espaces publics),

- en maîtrisant le développement urbain,
- en réduisant la consommation d'espaces agricoles et naturels,
- en prévoyant des zones à urbaniser en adéquation avec les objectifs du SCoT,
- en limitant l'extension des villages et hameaux,
- en diversifiant le parc de logements dans un objectif de mixité sociale et également intergénérationnelle,
- en anticipant l'offre en équipements publics (écoles, structures sportives...) liée au développement futur de l'urbanisation,
- en poursuivant la réalisation de la "ville des courtes distances"* par l'aménagement de cheminements doux (piétons et cyclistes), continus et sécurisés.

Axe 3 : Conforter l'attractivité économique et favoriser le dynamisme de la vie locale



- en garantissant une activité adaptée et pérenne sur les terrains agricoles et viticoles de qualité,
- en encourageant une économie de proximité (maintien et essor du tissu d'activités existantes en cœur de bourg, développement des zones d'activités économiques dans le cadre de la coopération intercommunale...),
- en promouvant l'identité de la commune (valorisation du potentiel touristique, promotion du patrimoine).



PIÈCE MAÎTRESSE DU PLU, LE PLAN GÉNÉRAL DU PADD CI-DESSUS VOUS GUIDERA TOUT AU LONG DE LA LECTURE DE CE HORS-SÉRIE. N'HÉSITÉS PAS À VOUS Y RÉFÉRER...

- Axe 1**
- Préservation des espaces naturels
 - Préservation des zones humides
 - Préservation des cours d'eau
 - Corridors écologiques* majeurs
 - Corridors écologiques* secondaires
 - Maintien d'une ceinture verte (= zone tampon limitant l'étalement de l'agglomération)
 - Maintien de coupures entre le bourg et les villages, traitement qualitatif des franges urbaines (= pourtour de la ville)
 - Perspectives à valoriser
 - Prise en compte des nuisances générées par la RN 249 dans l'aménagement du bourg
 - Préservation des villages patrimoniaux marqués par l'identité du vignoble nantais
 - Protection du patrimoine architectural et paysager remarquable
 - Entités archéologiques
- Axe 2**
- Zones à urbaniser à vocation principale d'habitat
 - Recomposition d'un quartier hétérogène aux possibilités de réaménagement
 - Intensification urbaine du centre-bourg de la commune
 - Stations d'épuration
 - Renforcement et affirmation du pôle d'équipements structurants
- Axe 3**
- Parcs d'Activités existants
 - Zones à urbaniser à vocation principale d'activités en lien avec la Haye-Fouassière

TRADUCTIONS RÉGLEMENTAIRES

Comment le PLU s'applique-t-il sur le terrain ?

Élaborés sur la base du PADD préalablement défini, le zonage et le règlement du PLU, opposables aux tiers, s'appliquent à l'ensemble des habitants sans exception. Pour leur nouvelle version, la commune a voulu les simplifier pour faciliter leur compréhension et les rendre accessibles à tous (réduction du nombre de zones du PLU, clarté de la rédaction du règlement et illustration par des croquis synthétiques...).

À quoi correspondent les zones U, AU, A et N ?

- Les zones urbaines dites "zones U" sont immédiatement constructibles sous réserve du respect du règlement.
- Les zones à urbaniser dites "zones AU" sont soit immédiatement constructibles sous réserve du respect du règlement et de la mise en œuvre d'une opération d'aménagement d'ensemble (zones dites "1AU") ; soit inconstructibles en l'état mais pressenties pour être "ouvertes" à l'urbanisation à court, moyen ou long terme (zones dites "2AU").
- Les zones agricoles dites "zones A" doivent être protégées en raison de la richesse agronomique des sols, c'est-à-dire que seules les constructions liées à cette activité peuvent, le cas échéant, y être autorisées.
- Les zones naturelles dites "zones N" doivent être protégées en raison de leur intérêt paysager, environnemental, patrimonial, historique... Ces zones sont globalement inconstructibles (sauf aménagements particuliers).

Une lettre supplémentaire est accolée aux divers types de zones afin d'en préciser la vocation. De plus, on attribue à chacune une couleur spécifique afin qu'elles soient immédiatement identifiables sur une carte.

À travers la révision de son document d'urbanisme, Haute-Goulaine aspire à conforter son attractivité territoriale et son dynamisme économique. Outil d'un développement urbain durable et solidaire, le PLU organise les conditions d'une ville pour tous, plus mixte, plus compacte, plus accessible. Ainsi par son zonage et son règlement, il vise à :

- renforcer les centralités (centre-bourg, plateau sportif...) en créant les conditions d'une "ville des courtes distances" ;
- lutter contre l'étalement urbain* et le mitage agricole*,

le tout pour préserver les activités agricoles, la qualité de vie des habitants et la richesse du patrimoine naturel.

Le zonage se traduit par une organisation du territoire conçue dans le but de maîtriser le développement urbain. Il s'agit de permettre en priorité le renouvellement du centre-bourg et la densification au sein de l'enveloppe urbaine actuelle (notamment dans les zones UA, UB, UC...). À cela, il faut ajouter la création des extensions résidentielles dans les zones 2AU (ex : la Surboisière, la Guilbaudière) en continuité du bourg mais aussi une très forte limitation du développement des villages.

Le zonage proposé comprend des sous-secteurs pour les différentes zones du PLU. Par exemple, sont prévues des zones Nh2 (habitat en zone naturelle) ou Ah2 (habitat en zone agricole). Elles correspondent aux villages et hameaux où l'évolution du bâti existant est autorisé ainsi que les changements de destination d'anciens bâtiments agricoles s'ils ont été identifiés.



Zones urbaines

- Zone UA : centre-bourg
- Zone UB : extensions pavillonnaires de l'agglomération
- Zone UC : extensions urbaines périphériques
- Zone UE : activités économiques
- Zone UL : équipements collectifs

Zones à urbaniser

- Zone 1AU : à urbaniser à court et moyen terme

- Zone 2 AU : à urbaniser à court, moyen et long terme

Zones naturelles

- Zone N : espaces naturels
- Zone NL : zone naturelle de loisirs
- Zone Nh : villages/hameaux en zone naturelle

Zones agricoles

- Zone A : espaces agricoles
- Zone An : coupure agricole paysagère
- Zone Ah : villages/hameaux en zone agricole

Un règlement qui vit avec son temps

Définissant les possibilités d'occupation du sol propres à chaque parcelle, le nouveau règlement du PLU a subi des modifications par rapport au précédent datant de 2005. Il a notamment fallu intégrer les nouvelles directives relatives au Grenelle de l'Environnement.

Comparé au PLU n°1, le PLU n°2 :

- supprime, quel que soit le zonage, l'obligation de superficie minimale pour qu'un terrain soit constructible ;
- limite les possibilités de divisions de parcelles dans les villages (constructions en 2nd rideau, à savoir derrière une première construction située en bord de voie) en raison de problématiques d'accès, de sécurité et de mitage* de l'espace agricole ;
- permet un accroissement de la hauteur maximale autorisée des constructions sur certains secteurs spécifiques du centre-bourg (marquage du caractère urbain du bourg) ;
- réduit sensiblement les largeurs de voies minimales imposées et demande à ce qu'une place plus importante soit accordée aux déplacements piétons-vélos dans les projets ;
- autorise, d'une part, la mise en œuvre de projets d'architecture contemporaine sous réserve de la bonne intégration du projet avec le reste du quartier, et incite, d'autre part, à la réalisation de projets type «éco-quartier» dans une logique de développement durable et peu impactant sur l'environnement (gestion du pluvial, déplacements doux à l'intérieur de la zone, trame verte, orientation des bâtiments...) ;
- protège le patrimoine naturel et bâti (y compris en zone urbaine) afin de maintenir la qualité du cadre de vie au sein de la commune.

Évolution des superficies des différentes zones entre le PLU n°1 et le PLU n°2

ZONES	PLU n°1 (2005-2013)		PLU n°2 (2014-2024)	
	superficie (en ha)	Part du territoire communal	superficie (en ha)	Part du territoire communal
URBAINES	253,3	12,2 %	280,5	13,5 %
À URBANISER	145,1	7 %	75,8	3,7 %
AGRICOLES	649,2	31,3 %	689,1	33,2 %
NATURELLES	1029,1	49,6 %	1031,5	49,7 %

Que signifie OAP ?

Au même titre que le PADD ou le règlement, les **Orientations d'Aménagement et de Programmation [OAP]** sont une pièce constitutive du PLU. Elles permettent d'orienter les futurs aménagements souhaités par la collectivité sur certains secteurs en définissant des actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de ville et le patrimoine, permettre le renouvellement urbain* et assurer le développement durable de la commune.

RENOUVELLEMENT URBAIN L'OAP qui réaménage le centre-bourg



Objectifs :

- créer un véritable espace de vie au cœur du centre-bourg, entre l'Espace de la Treille, l'église et l'îlot de l'ancien presbytère ;
- recréer un linéaire commercial en cœur de bourg (Place de l'Église et rues adjacentes) ;
- reconfigurer l'entrée de centre-ville ouest (rue des Épinettes) par la réalisation de fronts marquant le caractère de centralité ;

- préserver les vues sur l'église (notamment grâce à l'adaptation des hauteurs des constructions futures) ;
- optimiser les potentiels des îlots mutables* et des secteurs en attente de projet.

Ainsi, sur les îlots mutables*, cette OAP prévoit au minimum 70 logements, dont 50 % de logements locatifs sociaux, répartis sur les différents sites suivants : l'ancien Presbytère, rues de La Châtaigneraie et des Forges, Places Yolande de Goulaine et de la Cohue, îlot rue des Épinettes/Place de l'Église.

Si l'aménagement de ces îlots peut s'envisager en plusieurs étapes (notamment en fonction des découpages fonciers), il devra nécessairement s'inscrire dans un plan d'ensemble cohérent et adapté au caractère urbain souhaité pour le centre-bourg de Haute-Goulaine.

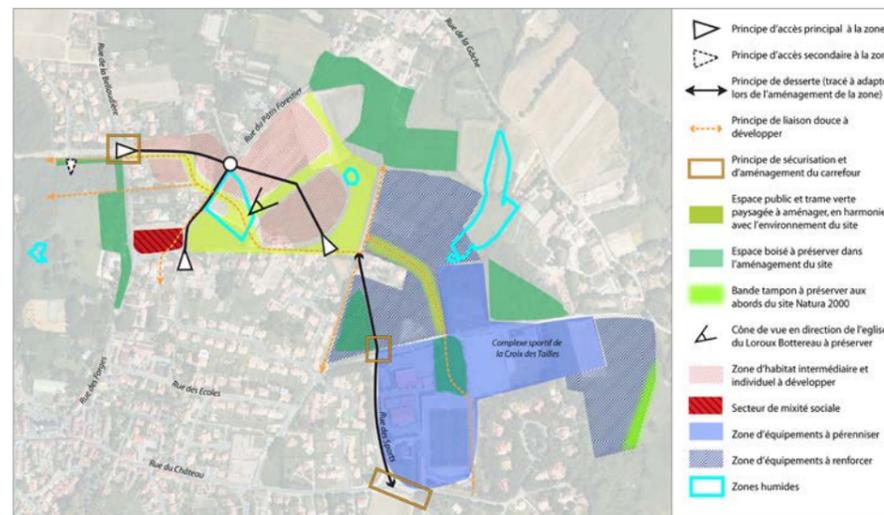
Par ailleurs, au cœur des secteurs en attente de projet (îlots des Forges, Épinettes/Place de l'Église et Place de La Cohue), le foncier est gelé afin de permettre à la collectivité de mener le projet du réaménagement global du centre-bourg. Ainsi, pendant 5 ans, toutes constructions nouvelles, extensions et annexes comprises, sont interdites. Les travaux ayant pour objet l'adaptation et la réfection demeurent toutefois autorisés.

HABITAT Les OAP en extension du bourg

La Surboisière

Objectifs : permettre le réaménagement de l'entrée de ville située au nord du bourg de Haute-Goulaine et mettre en relation l'espace "Coulée Verte" et la Croix des Tailles

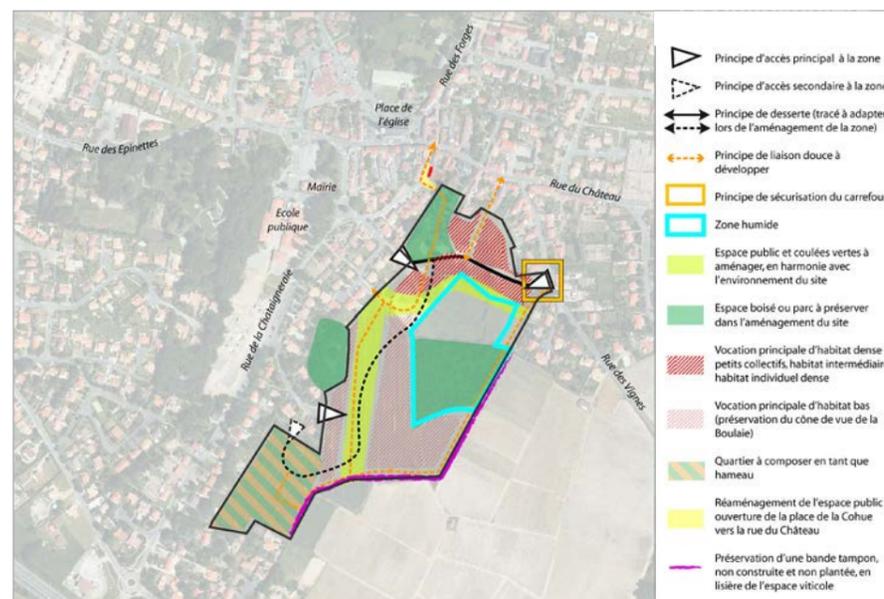
Cette OAP prévoit 140 logements dont 36 % de logements locatifs sociaux au minimum.



La Guilbaudière

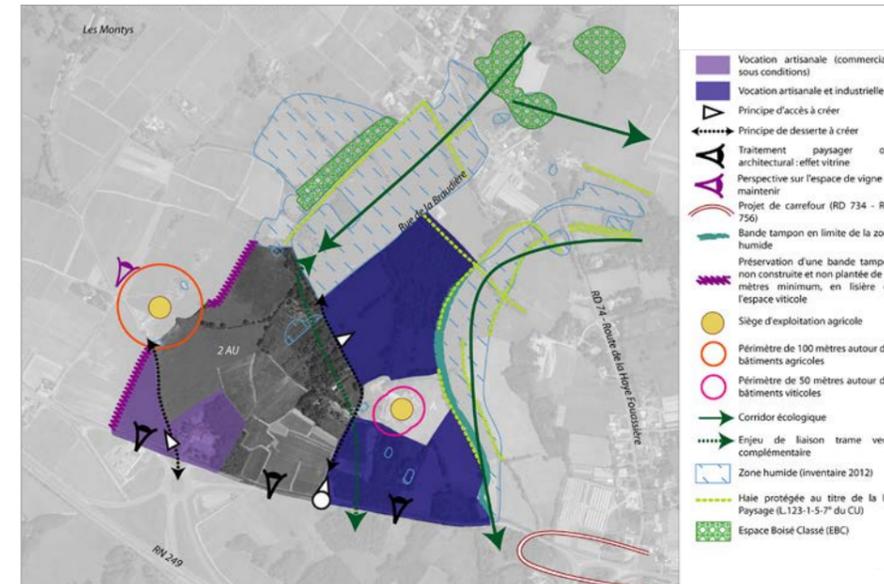
Objectif : combler l'enveloppe urbaine entre les rues des Vignes, du Château et de la Châtaigneraie

Cette OAP prévoit 125 logements dont 36 % de logements locatifs sociaux au minimum.



ÉCONOMIE LOCALE

Une OAP favorisant le développement économique



CADRE DE VIE

Des OAP respectueuses de l'environnement

Trame verte et bleue



Préconisations :

- toute construction ou aménagement qui porterait atteinte aux éléments de la trame verte et bleue doit faire l'objet d'une attention particulière pour limiter les impacts sur les fonctionnalités des corridors écologiques ;
- les corridors* majeurs (Marais de Goulaine) sont inconstructibles ;
- la constructibilité est réduite au sein des divers corridors écologiques secondaires : implantée dans le prolongement de l'existant, la construction ne doit en aucun cas entraver la préservation de la continuité écologique ;
- une vigilance spécifique sera portée pour tout aménagement situé dans les zones élargies des corridors* : toute construction devra être compatible avec la préservation des milieux et de leur fonctionnalité, leur rôle écologique.

Déplacements et modes doux

Objectif : déterminer un schéma de liaisons pour les piétons et cyclistes pour favoriser les mobilités et déplacements doux (non motorisés) à l'échelle communale

Préconisations :

- mettre en cohérence et renforcer la lisibilité des voies et chemins exclusivement réservés aux piétons et cyclistes ;
- assurer à terme des aménagements confortables et sécuritaires.

La Braudière

Objectif : encourager l'implantation d'activités économiques (à vocation artisanale ou industrielle), sur ce parc présentant un intérêt pour la communauté de communes Sèvre, Maine et Goulaine et pour le Pays du Vignoble Nantais

Préconisations :

- maintien des corridors écologiques* à travers la préservation des zones humides et du maillage bocager (haies, bosquets, ruisseaux...) ;
- insertion paysagère qualitative du projet (intégration des constructions dans leur environnement, préservation des vues vers l'espace agricole de qualité ceinturant le parc d'activités).



Vous avez dit trame verte et bleue ?

La trame verte et bleue vise à (re)constituer un réseau d'échanges cohérent à l'échelle du territoire national afin que les espèces animales et végétales puissent, comme l'homme, communiquer, circuler, s'alimenter, se reproduire, se reposer, en d'autres termes assurer leur survie. En ce sens, cet engagement phare du Grenelle de l'Environnement pour enrayer le déclin de la biodiversité constitue un outil d'aménagement durable du territoire.

Un maillage en deux couleurs

La composante verte de cette trame renvoie aux milieux naturels terrestres (ex : forêts, prairies sèches, bandes végétalisées qui bordent les cours d'eau...) et la composante bleue aux milieux aquatiques et humides (fleuves, rivières, canaux, étangs, zones humides...).

AGRICULTURE

La ZAP, la solution pour pérenniser l'activité agricole

Depuis les années 1980, Haute-Goulaine accueille des citoyens désirant retourner vers les "campagnes", conséquence de la proximité de l'agglomération nantaise. De nombreuses terres agricoles ont ainsi été consommées que ce soit pour l'habitat ou pour d'autres fonctions (activités économiques, équipements publics...). Au cours des réflexions menées dans le cadre de la révision du PLU de la commune, la volonté de pérenniser à long terme certaines terres agricoles de qualité a très vite fait consensus entre élus, agriculteurs et techniciens. Plusieurs solutions ont été évoquées, mais le choix s'est finalement porté sur la démarche de Zone Agricole Protégée [ZAP], plus adaptée au contexte local. Ainsi, par arrêté préfectoral du 29 avril 2014, deux ZAP ont été créées sur Haute-Goulaine.

ZAP multi-agricole et ZAP viticole : quelles différences ?

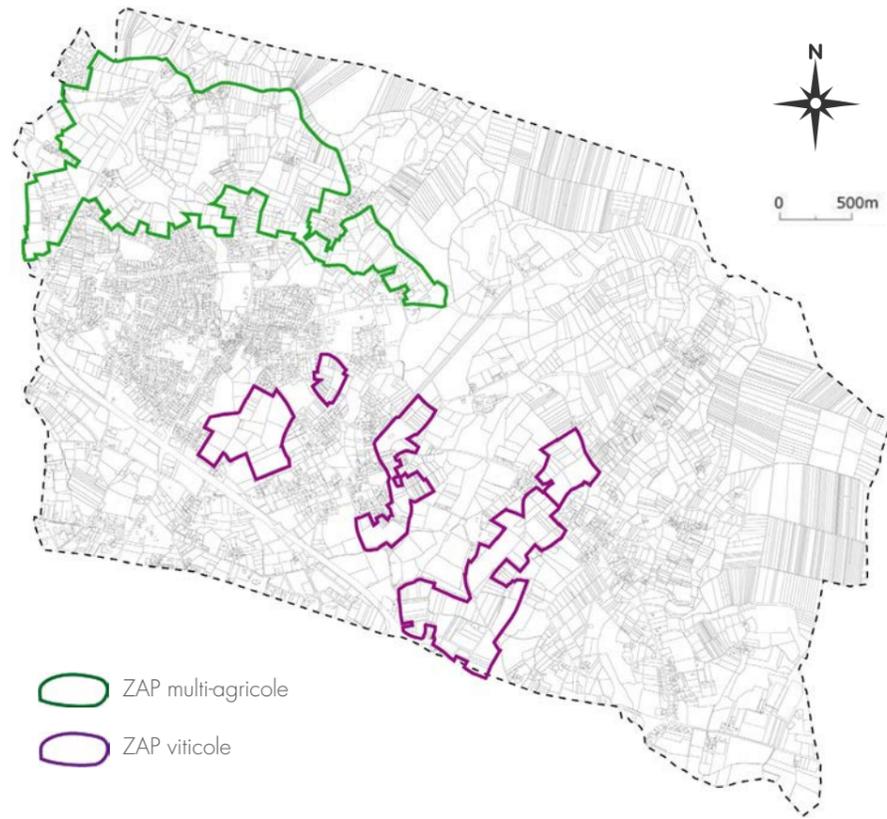
ZAP multi-agricole

Située au nord de la commune de Haute-Goulaine, la partie multi-agricole de la ZAP s'étend sur un peu plus de 210 ha, dessinant une ceinture dédiée à l'agriculture entre le bourg et le Marais de Goulaine. Elle concerne des activités aussi variées que le maraîchage, l'élevage, la polyculture et la viticulture.



ZAP viticole

Située au sud-est de Haute-Goulaine, la partie viticole de la ZAP s'étend sur un peu moins de 120 ha. Elle concerne des terres exclusivement plantées de vignes, classées dans leur majeure partie en zone An au PLU. Ce zonage a pour objectif de maintenir les coupures agricoles et paysagères en privilégiant des espaces à fort intérêt viticole et paysager pour lesquels le maintien de l'activité agricole à long terme constitue un atout pour le territoire communal.



Le classement en Zone Agricole Protégée [ZAP] consiste en la création d'une servitude d'utilité publique qui est annexée au PLU. La ZAP inscrit, au-delà de la durée du document d'urbanisme, la préservation des espaces ruraux présentant un enjeu agronomique, économique, paysager, patrimonial et identitaire. Elle permet d'affirmer la vocation agricole du secteur. Elle donne ainsi une visibilité à long terme aux agriculteurs tout en favorisant la pérennisation et la reprise des exploitations en périphérie de ville.

La commune de Haute-Goulaine a choisi de délimiter la ZAP en 2 parties : l'une multi-agricole au nord, et l'autre viticole au sud-est de la commune, constituée d'une large part de terres et terroirs de très grande qualité classés en Appellation d'Origine Contrôlée [AOC] "Muscadet Sèvre et Maine".

Ces périmètres de ZAP ont pu être dessinés

- grâce à l'étroite concertation entre :
- la commune de Haute-Goulaine ;
 - les agriculteurs des 3 principales filières (viticulture, maraîchage et élevage) ;
 - la Chambre d'Agriculture de Loire-Atlantique ;
 - le service régional de l'INAO [Institut National des Appellations d'Origine Contrôlée] ;
 - le SDAOC Muscadet - ODG [Organisme de Défense et de Gestion] des Appellations Muscadet.



PATRIMOINE BÂTI ET NATUREL

Quand Haute-Goulaine protège ses richesses...

Le Château et le Marais de Goulaine, la Villa des Montys mais aussi des haies et arbres remarquables, des murs en pierre, des calvaires... tous ces éléments qui composent le paysage de Haute-Goulaine et témoignent de son histoire ont été inventoriés. Ils figurent sur le plan de zonage et le règlement du PLU les protègent de toute détérioration.



L'Allée du Château, un Espace Boisé Classé

Au-delà des limites de zones, les documents graphiques du règlement (ou plan de zonage) représentent également :

- les **Espaces Boisés Classés** : boisements strictement protégés (interdiction de défrichage, coupes et abattages d'arbres étant soumis à déclaration préalable) ;



Parc boisé joutant la mairie

- les **éléments de paysage et de patrimoine protégés de manière plus souple** :

- haies bocagères (arrachage soumis à autorisation, obligation éventuelle de replanter un linéaire équivalent),
- bâtiments, murs, alignements bâtis, calvaires (permis de démolir, conservation des principales caractéristiques architecturales en cas de travaux),
- cônes de vue* (préservation des percées visuelles vers l'église et/ou le Marais),
- zones humides protégées (obligation de concevoir un projet alternatif sans impact

environnemental négatif sous peine de mesures compensatoires).



Mur en pierres longeant la rue des Forges

- les **bâtiments agricoles** pouvant faire l'objet d'un changement de destination (transformation d'une ancienne grange en habitation par exemple).



Une grange en réhabilitation

Pourquoi, comment préserver le patrimoine bâti ?



L'ancien Presbytère

Des périmètres de protection de 500 mètres existent autour des Monuments Historiques que sont le Château de Goulaine et la Villa des Montys. Mais, pour la commune, le patrimoine ne peut se limiter à ces deux sites remarquables. C'est pourquoi elle a souhaité dresser un inventaire du patrimoine bâti présent sur le reste du territoire pour mieux le conserver. Ainsi, ont été recensés, à la fois dans le centre-bourg et dans les villages, une trentaine de bâtiments remarquables, des fronts bâtis intéressants, des murets de pierres typiques du vignoble, des calvaires... Ces éléments patrimoniaux ne seront pas figés mais leur préservation devra être assurée et les travaux les concernant feront l'objet d'une attention toute particulière.



Maison de caractère rue du Château

Plus d'infos

– Service Urbanisme de la mairie

situé au Centre Technique Municipal
21 bis rue des Épinettes

Contact : Anthony Seiller, 02 40 54 92 23
urbanisme@hautegoulaine.fr

– Consultation libre

Le nouveau PLU, approuvé par le Conseil municipal du 21 février 2014, est à la disposition du public au Centre Technique Municipal.

– Site internet de la commune

www.hautegoulaine.fr (rubrique Vie pratique > Urbanisme)

Vous pouvez télécharger les principales pièces du dossier PLU (rapport de présentation, PADD, OAP, règlement, zonage).

En complément

Les autres documents constituant le dossier du PLU :

- **les inventaires**
 - Haies et boisements
 - Patrimoine bâti
 - Changements de destination des bâtiments agricoles



crédit photo : Valéry Jonchery

Le Château de Goulaine, patrimoine bâti classé Monument Historique

- **Annexes**
 - Zones humides
 - Servitudes d'utilité publique (Marais de Goulaine, monuments historiques...)
 - Sites archéologiques
 - Annexes sanitaires (réseau d'eau potable et des eaux usées, stations d'épuration...)
 - Droits de préemption



Le site archéologique des Cléons

* lexique

Cône de vue

Espace visible depuis un point donné, généralement un point de vue remarquable sur des paysages communaux à préserver. Ainsi, aucune construction, ni aménagement, ni plantation ne peut le masquer ni l'obstruer.

Corridor écologique

Espace naturel (terrestre, aquatique ou aérien) reliant deux milieux d'intérêts écologiques séparés. Il offre aux espèces animales et végétales les conditions favorables à leurs déplacements et à l'accomplissement de leur cycle de vie.

Dent creuse

Parcelle ou groupe de parcelles non bâties insérées au sein d'un ensemble construit. C'est un espace vide entouré de constructions tel un terrain vague en centre-bourg.

Étalement urbain

Phénomène qui voit les nouvelles constructions s'implanter en périphérie des villes, étendant ainsi leur surface urbanisée et entraînant un accroissement des déplacements motorisés doublé d'une hausse de la pollution. Il renchérit le fonctionnement de l'agglomération pour la collectivité du fait des coûts d'investissement et de gestion des réseaux qu'il implique.

Îlot mutable

Secteur construit pouvant être réaménagé.

Mitage agricole

dissémination spontanée ou insuffisamment contrôlée de constructions implantées dans des zones rurales ou en périphérie des agglomérations, entraînant une détérioration du paysage et des risques de pollution du milieu naturel.

Personnes Publiques Associées [PPA]

Partenaires institutionnels de la commune consultés pour avis sur le projet de révision du PLU avant adoption : Préfecture de Loire-Atlantique, Conseil général de Loire-Atlantique, Syndicat du Pays du Vignoble Nantais, INAO [Institut National des Appellations d'Origine contrôlée], Chambre du Commerce et de l'Industrie, Chambre de l'Agriculture, Communauté de communes Sèvre - Maine et Goulaine, les communes voisines, ...

Renouvellement urbain

Reconstruction de la ville sur elle-même en favorisant les constructions sur des zones anciennement bâties, en encourageant des projets plus petits et plus denses, en proposant de nouveaux quartiers au cœur ou jouxtant les centres...

Ville des courtes distances

Concept urbanistique, préconisé par la Commission européenne, qui consiste à reconstruire la commune sur elle-même pour limiter les déplacements (développement des liaisons douces réservées aux piétons et cyclistes, densification de l'habitat, réintégration des commerces et autres services de proximité au cœur des bourgs...).