



PLAN LOCAL d'URBANISME

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

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

Février 2018

0 | PREAMBULE

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

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

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

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

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

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

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

Table des matières

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

1 | Choix de la procédure

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

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

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

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

[...]

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

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

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

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

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

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

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

Les modifications envisagées :

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

2 | Contexte et situation

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

2.1.1. Une position attractive

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

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

Cartographie de contexte



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

Périmètre de l'intercommunalité



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

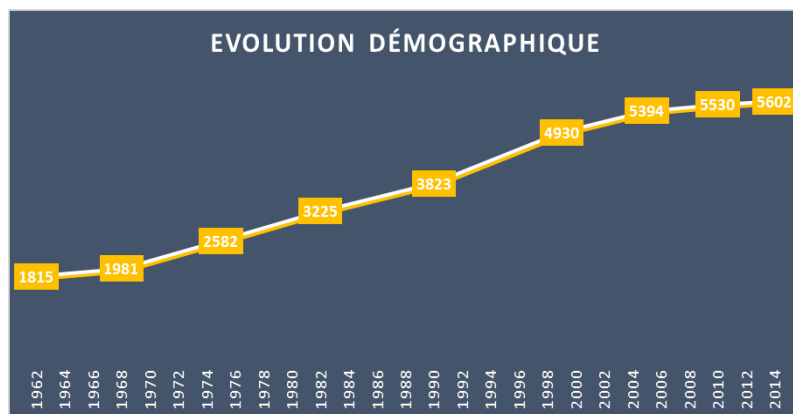
La commune fait également partie du syndicat mixte du Pays du Vignoble Nantais. Elle est incluse dans le périmètre du SCOT 2 du Vignoble Nantais, révisé et approuvé le 29 juin 2015, ce document fixe le cadre des objectifs de développement à l'échelle du Pays.

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

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

2.1.2 Une conjoncture démographique positive

Evolution démographique

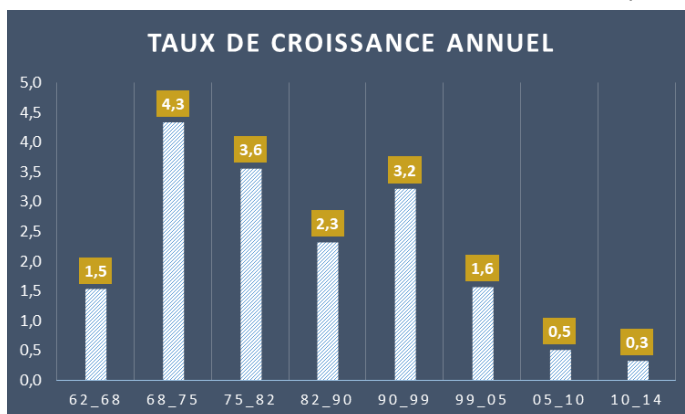
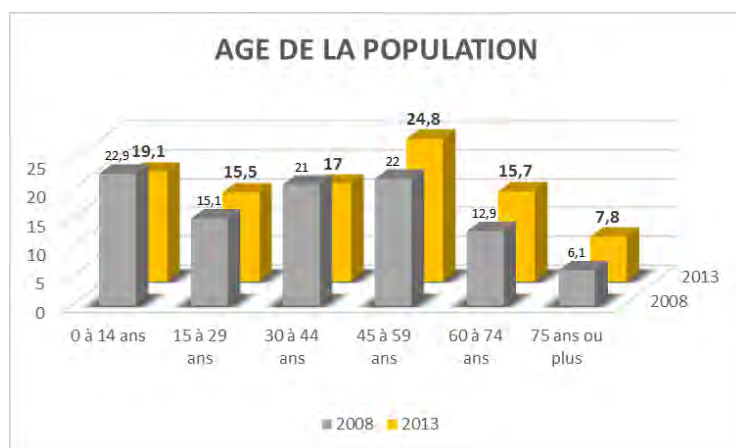


Depuis les années 60, la commune de Haute-Goulaine s'inscrit dans une dynamique démographique positive. Entre 1962 et 2014, la population communale a triplé passant de 1 815 habitants à plus de 5 600. Cette dynamique démographique est due en grande partie à un apport de population, corrélé au phénomène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

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

Taux de croissance annuel moyen

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

Structure de population

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

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

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

Evolution des soldes naturels et migratoires

Augmentation du nombre de naissances

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

Installation de jeunes ménages sur le territoire

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

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

2.2 Une volonté d'accompagner la croissance du territoire

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

2.2.1 Scot du pays du vignoble nantais

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

Extrait du PADD du SCOT du vignoble Nantais

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

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

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

1.2. Maîtriser le développement démographique :

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

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

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

Extrait du DOO du SCOT du Vignoble Nantais

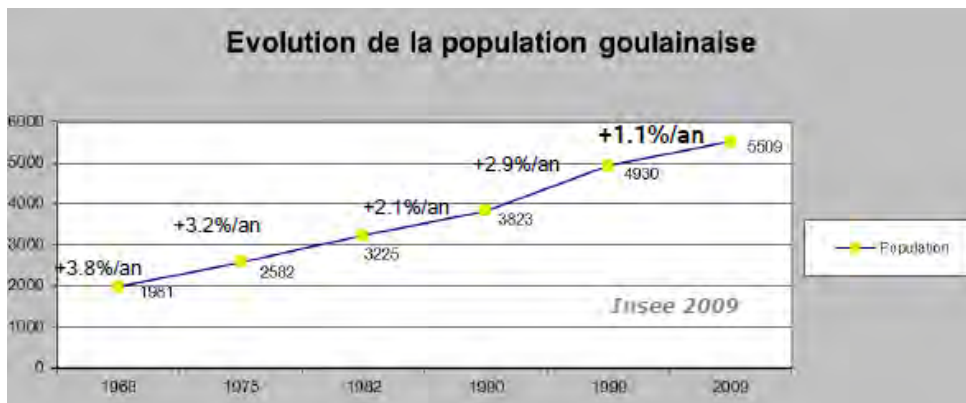
	CC	Communes	Nombre total de logements (valeur indicative)
équilibre	CCLD	La Chapelle-Basse-Mer / Le Loroux-Bottereau / St-Julien-de-Concelles	2 208
		La Chapelle-Basse-Mer	480
		Le Loroux-Bottereau	972
		St-Julien-de-Concelles	756
	CCVC	Clisson / Gétigné / Gorges	1 920
	CCV	Vallet	1 056
	CCVC	Vieilleville	504
	CCSMG	La Haye-Fouassière	540
	CCVC	Aigrefeuille-sur-Maine	480
	CCSMG	Haute-Goulaine	480
		Sous-total	7 188
intermédiaire	CCVC	Boussay	252
	CCV	La Chapelle-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	2 160
proximité	CCLD	Barbechat	120
	CCV	La Boissière-du-Doré	120
	CCVC	Monnières	192
	CCV	Mouzillon	228
	CCVC	La Planche	228
	CCV	La Regrippière	132
	CCLD	La Remaudière (*)	132
	CCSMG	St-Fiacre-sur-Maine	120
		Sous-total	1 372
		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
Maîtriser le rythme de développement de la commune Le projet vise un développement raisonné du territoire de Haute-Goulaine : - S'appuyant sur une analyse préalable de la capacité d'accueil du territoire communal - Identifiant les potentiels de renouvellement urbain - S'inscrivant dans le cadre défini par les documents d'ordre supérieur Le projet respecte ainsi l'objectif de maintien du rôle de polarité locale à l'identité rurale préservée joué par la commune. Rappel des données sociodémographiques et des éléments de cadrage : > 4 930 habitants en 1999 et 5 509 habitants en 2009 → Environ 53 habitants supplémentaires chaque année et un Taux de Croissance Annuel Moyen de 1.1%. > Objectif SCoT / PLH : 42 logements par an sur la période 2007-2027 (NB : cet objectif constitue l'enveloppe de logements maximale à réaliser sur la commune de Haute-Goulaine à horizon 20 ans). > Potentiel de logements constructibles en dents creuses dans le centre-ville et les villages : 32 logements (application d'un coefficient de rétention de 50% environ) > Environ 40 logements commencés chaque année entre 1990 et 2010 (diminution depuis 2006 : environ 25 logements par an entre 2006 et 2010) > Des opérations autorisées et des projets en cours (Belhâtre / hameau de La Pinelière) : 110 logements environ. Au regard des logements construits ces dernières années, des opérations d'aménagement en cours ou en projet et du potentiel d'optimisation des « dents creuses », et en adéquation avec les objectifs du SCoT et du PLH, un objectif maximal d'une quarantaine de logements par an, tout en portant un effort sur la diversification du parc de logements apparaît cohérent avec la capacité d'accueil du territoire communal. Ce rythme permet entre autres d'assurer la pérennité des équipements municipaux et est cohérent avec la capacité épuratoire des stations. Cet objectif intègre la production de logements locatifs sociaux, de logements en accession sociale à la propriété et de logements adaptés à des publics spécifiques (jeunes ménages, personnes âgées, à mobilité réduite).

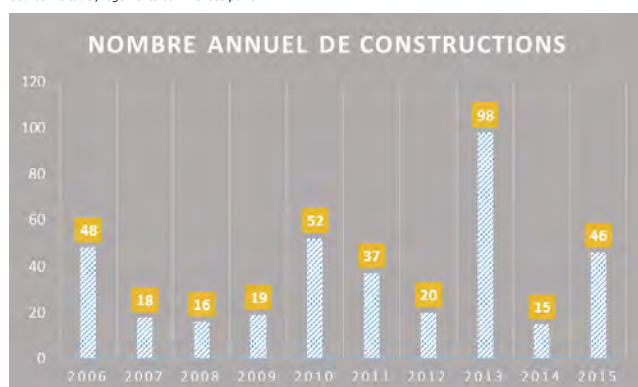
2.3 Evolution du rythme de constructions

2.3.1 La dynamique de construction observable sur la commune

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

Evolution du nombre de logements commencés par an depuis 2006

Source : Sitadel, logements commencés par an



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

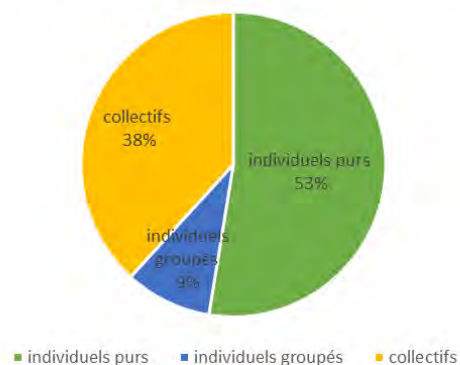
La production importante de logements en 2013 est due à une volonté de rattrapage du peu de logements construits les années précédentes mais également à une maturation des projets de développement communaux.

Typologie de logements produits entre 2006 et 2015

Source : Sitadel, logements commencés par an

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

TYPLOGIE DE LOGEMENTS PRODUITS



2.3.2 Le bilan de constructions du PLU 2

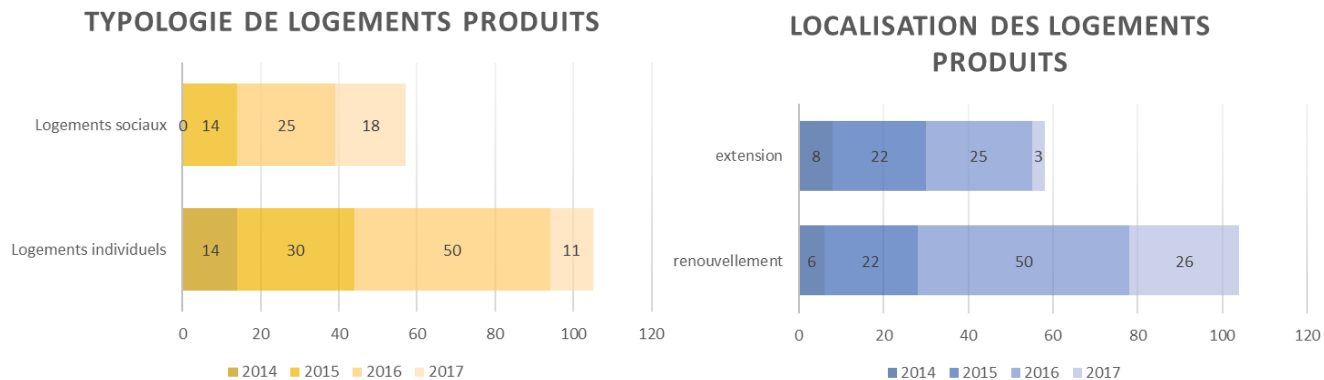
Entre 2014 (année d'approbation du PLU 2) et 2017 ce sont 162 logements (d'après les permis de construire délivrés en mairie) qui ont été autorisés sur la commune de Haute-Goulaine, **soit une moyenne de 40 logements par an** qui correspond à l'objectif défini dans le PLU communal.

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

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

Typologie et localisation des logements produits depuis 2014

Source : données communales



Total = 162 logements

2.4 Analyse du potentiel constructible

2.4.1 Disponibilité foncière dans l'enveloppe urbaine

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

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

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

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

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

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

Carte des disponibilités foncières en comblement de l'enveloppe urbaine



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

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

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

Carte des zones AU disponibles au PLU



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

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

2.5.1 Un site stratégique

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

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

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

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

Localisation et contexte du secteur de la Surboisière

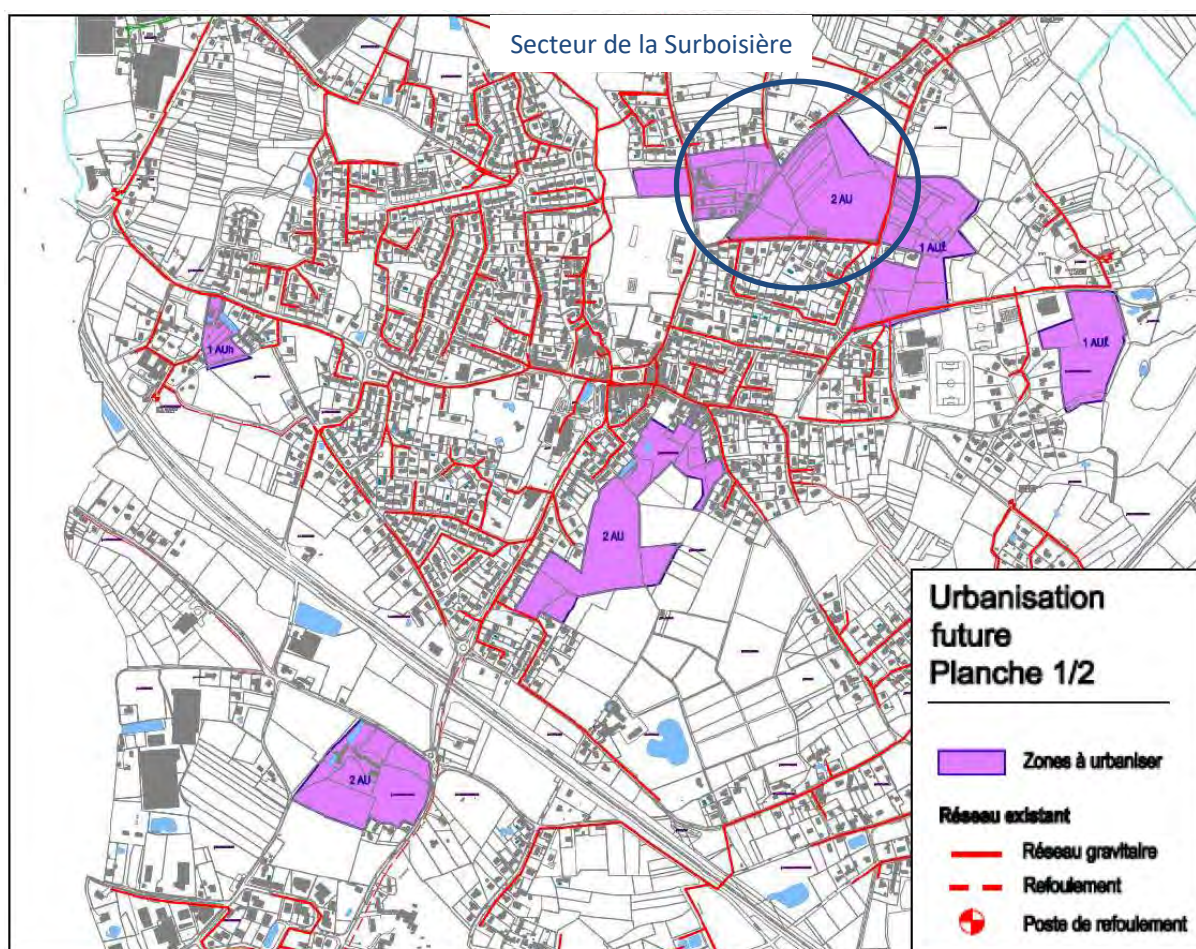


2.5.2 Un site desservi par les réseaux

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

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

Desserte du site par les réseaux



Source : Extrait du Zonage d'assainissement approuvé le 21.02.2014

2.5.3 Une capacité d'accueil adaptée

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

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

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

Tableau de normes de rejets

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

2.5.4 Un projet réfléchi

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

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

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

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

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

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

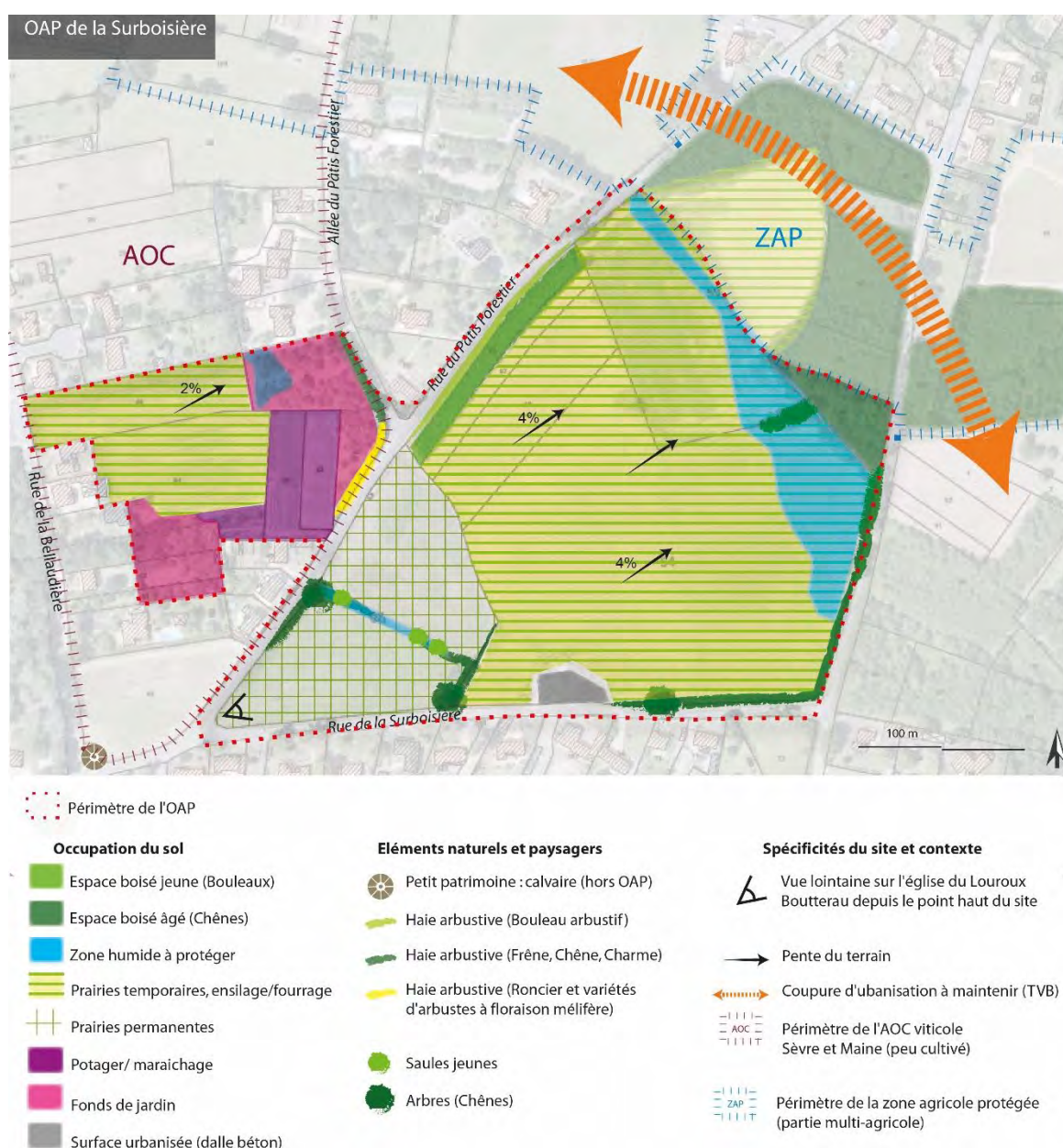
Le traitement des espaces publics devra réduire au maximum l'artificialisation des sols et favoriser la circulation des eaux (noues paysagères, fossés, systèmes de récupération des eaux de pluies...). Compte tenu du contexte paysager du site, le projet comprend la préservation d'une vaste coulée verte,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

3 | Etat Initial de l'Environnement du site

3.1 Occupation du sol et de l'espace

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

Etat initial de l'environnement



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



Vue du site depuis la Rue du Patis Forestier



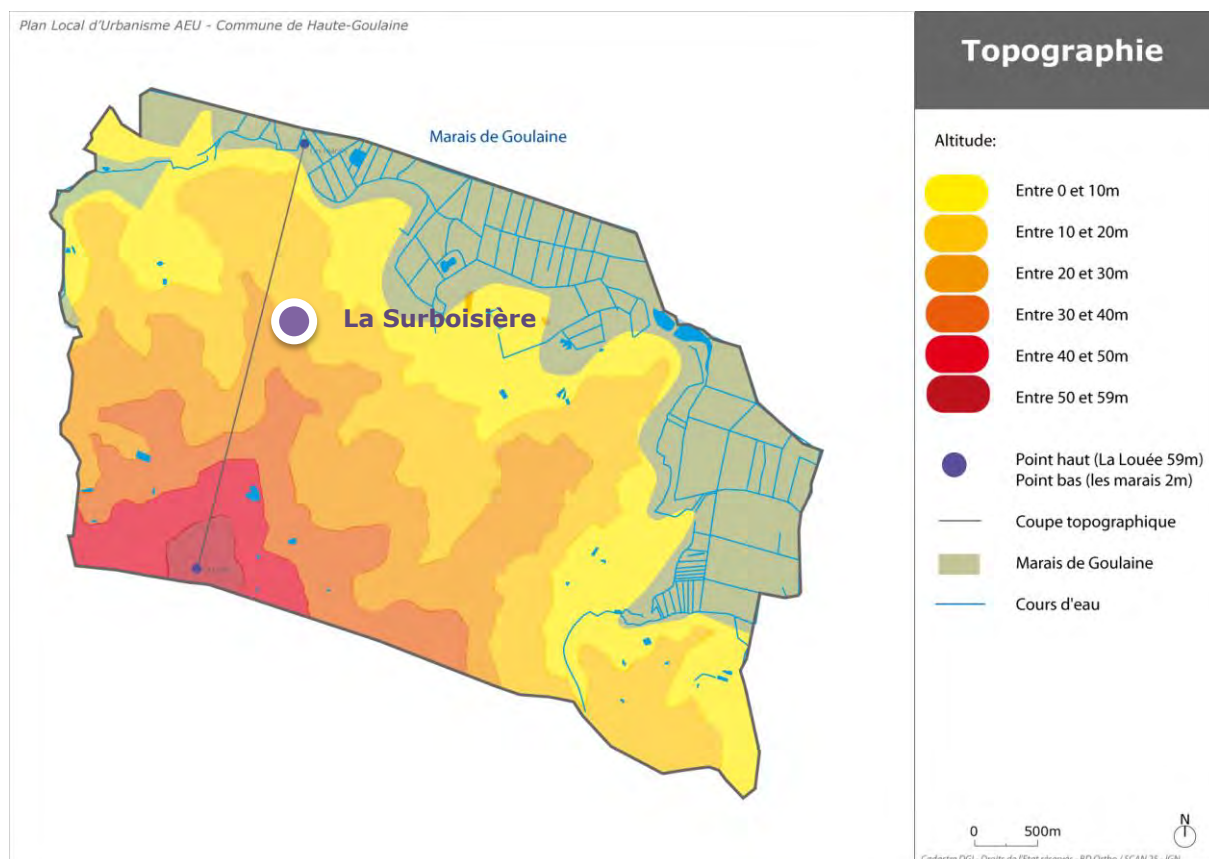
Vue du site depuis la Rue de la Surboisière



3.2 Caractéristiques topographiques

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

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

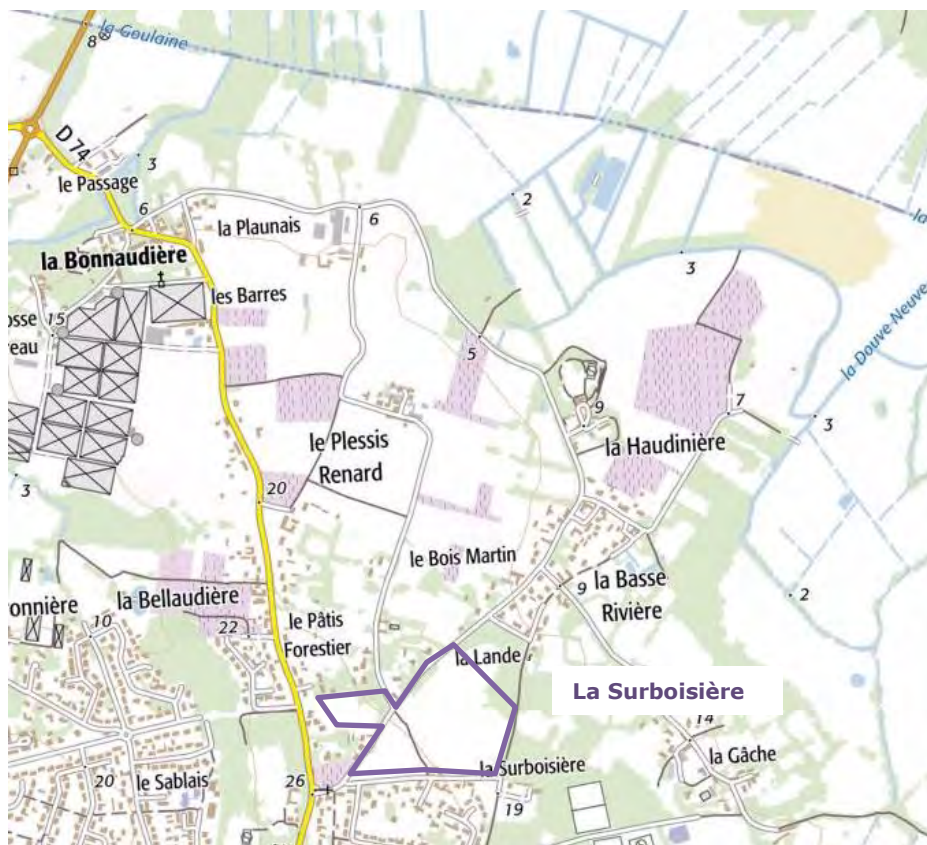


3.3 Caractéristiques hydrologiques et gestion de l'eau

3.3.1. Caractéristiques hydrologiques

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

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



3.3.2. Gestion des eaux pluviales

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

3.3.3. Gestion de l'eau potable

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

3.3.4. Gestion des eaux usées

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

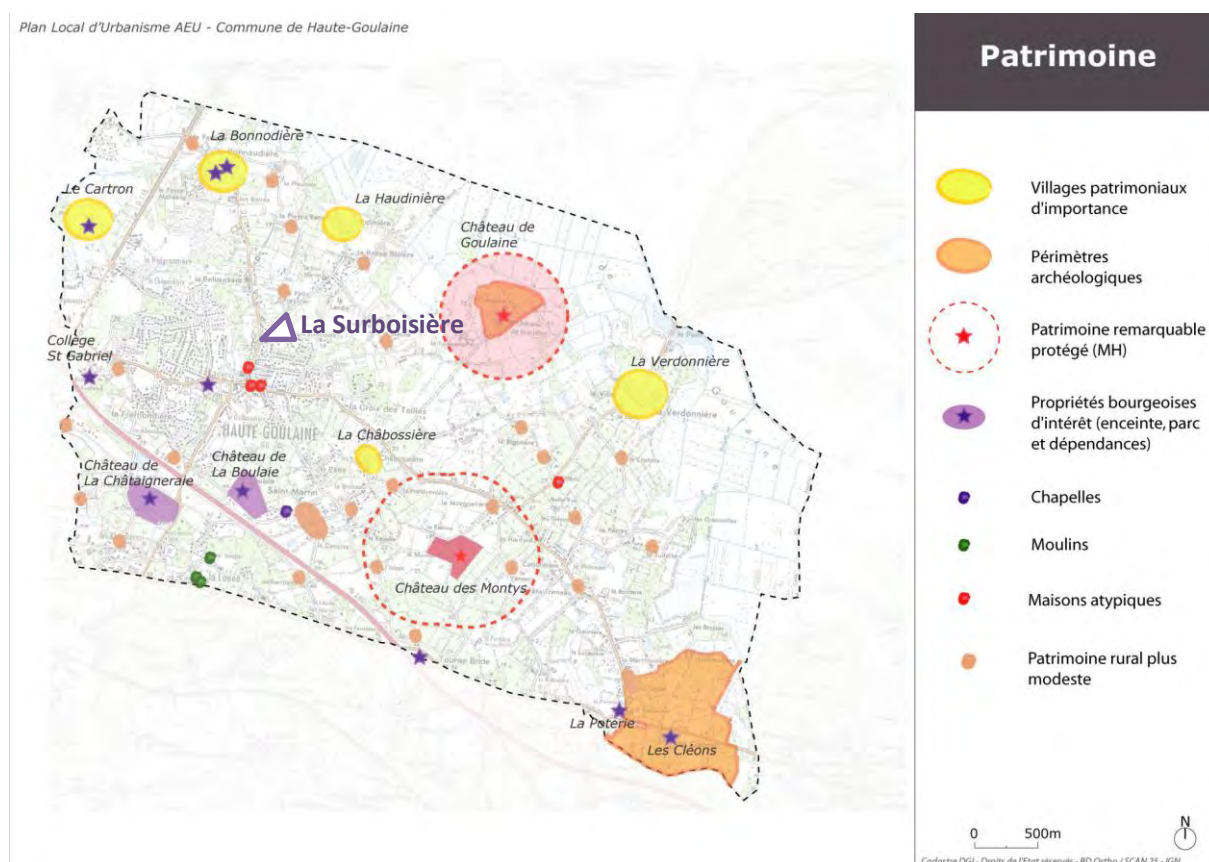
Les autres stations d'épuration dont dépend la commune de Haute-Goulaine sont la STEP de la Faubretière à la Haie-Fouassière (SIVU), dont la capacité nominale est de 11 200 EH, la STEP du Plessis Renard (40 EH) et la STEP du Pont-de-l'Ouen - la Verdonnière (200 EH).

3.4 Paysage et patrimoine bâti

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

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

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



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

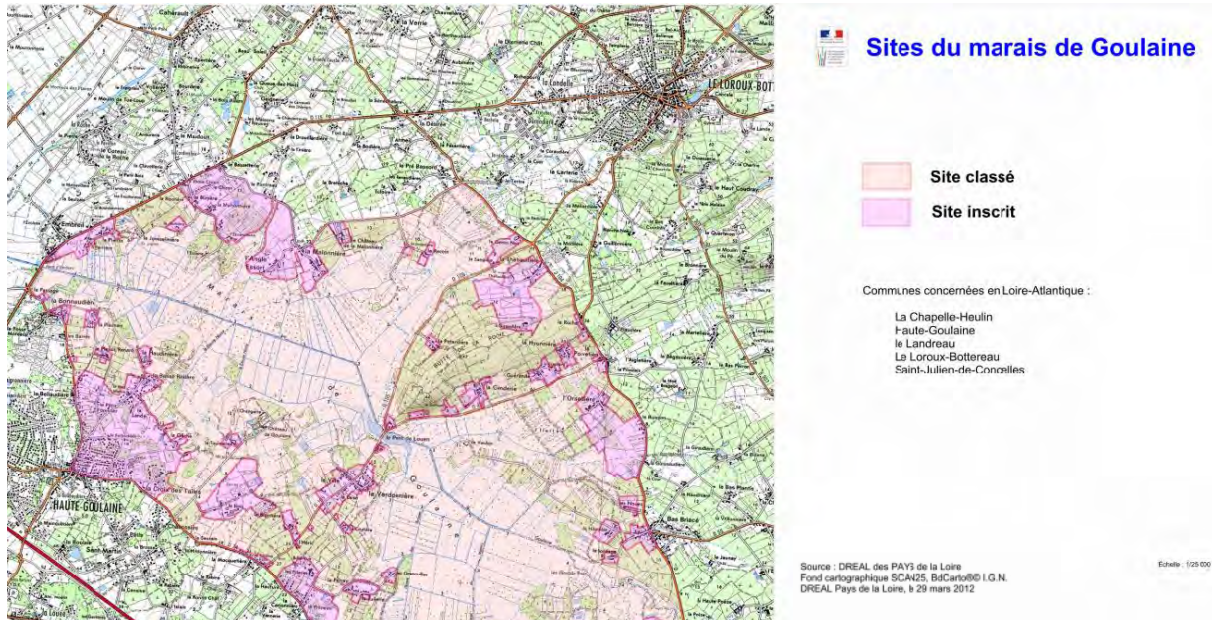
La Surboisière se trouve dans le périmètre du site inscrit du Marais de Goulaine. Une attention particulière devra donc être portée à l'intégration paysagère des projets de construction dans le site, en particulier sur les lisières visibles qui devront faciliter la transition avec le paysage local. Les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

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

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

Ce lien doit se traduire par une architecture en accord avec le paysage du marais. Du fait de l'inscription du site, toute construction sur ce site pouvant entraîner des modifications de l'espace devra être soumise à l'avis de l'architecte des bâtiments de France. La réglementation interdit également l'affichage publicitaire sur le site.

La richesse du marais se traduit également par sa flore herbacée riche liée au milieu humide. Le rapport au marais peut donc être entretenu à travers cette flore palustre indigène.



3.5 Milieux, éléments et patrimoines naturels

3.5.1 Espaces protégés

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

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

Le site de la Surboisière n'est concerné par aucune de ces zones protégées ou des zones d'inventaire écologique.

Le site se trouve également à l'intérieur du périmètre du site inscrit du Marais de Goulaine, et est par conséquent soumis à une réglementation particulière en matière d'architecture et de paysage qui facilite parfois la conservation d'éléments naturels comme les haies bocagères ou les arbres remarquables.

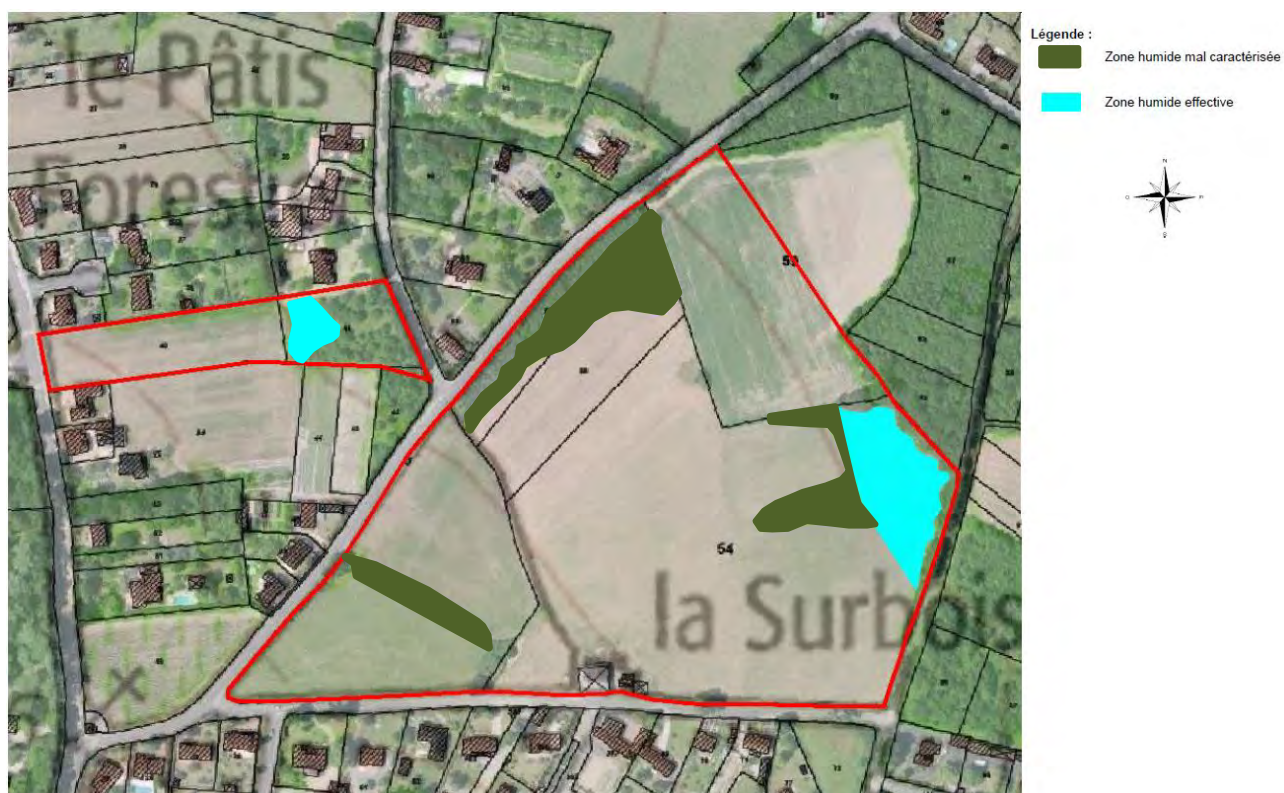
La Trame Verte et Bleue du PLU de Haute-Goulaine prévoit la conservation d'une coupure d'urbanisation au Nord du site de la Surboisière. **La préservation de cette coupure se traduit par la conservation des terrains boisés au nord du site.**

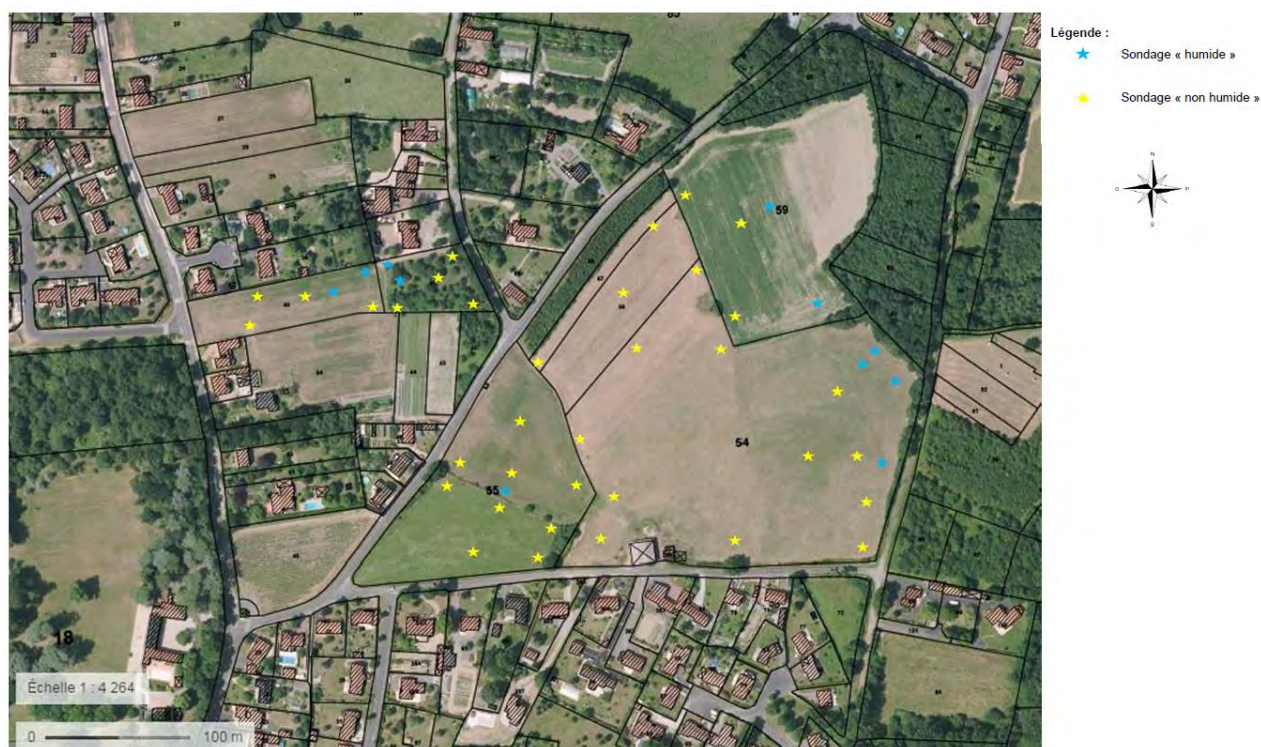
3.5.2 Zones humides

Une pré-localisation des zones humides de la commune de Haute-Goulaine avait pu être établie dans le cadre de l'élaboration du PLU 2. Cette première étude avait révélé la présence de zones humides potentielles sur le site de la Surboisière.

Une nouvelle étude a été réalisée en 2017 afin de tracer plus précisément le périmètre de ces zones humides en perspective des critères de définition actuels. Cette étude prend en compte le cumul des critères pédologiques et botaniques pour caractériser les zones humides. Cependant, sur les parcelles cultivées, en cas d'absence de végétation spontanée, le seul critère pédologique suffit à définir une zone comme humide. Le croisement de ces différents critères a permis de révéler la **présence de deux zones humides effectives sur le site de la Surboisière. Toutefois, trois zones humides seront retenues au plan de zonage.**

Cartographie des zones humides selon le critère botanique



Cartographie des zones humides selon le critère pédologique

L'ensemble des données issues de l'inventaire des zones humides est à retrouver en annexe du dossier de modification.

3.6 Risques naturels et technologiques

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

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

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

3.7.1. Nuisances sonores

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

Cependant, le site de la Surboisière peu exposé aux nuisances sonores avec seulement 45 décibels (acoustiques) enregistrés en 24h est considéré comme calme d'un point de vue sonore.

3.7.2. Pollution potentielle

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

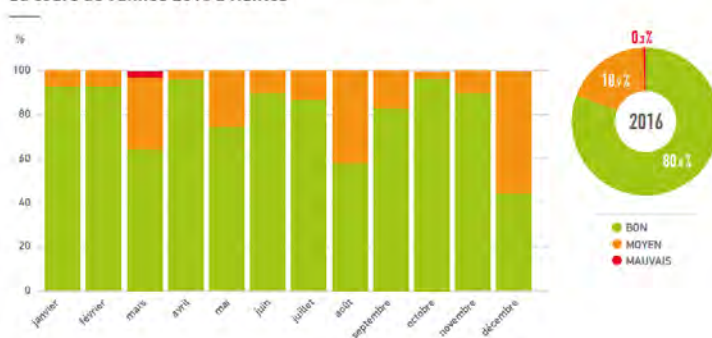
3.7.3. Déchets

La collecte des déchets de Haute-Goulaine est gérée par le service de l'environnement de la communauté d'agglomération de Clisson Sèvre et Maine Agglo. **De plus, pour répondre à la réglementation, le secteur de la Surboisière devra être équipé de conteneurs de tri enterrés** (modification du PLU en cours en ce sens qui obligerait à la mise en place de conteneurs enterrés sur site pour toute opération induisant la construction de plus de 40 logements).

3.7.4. Qualité de l'air

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

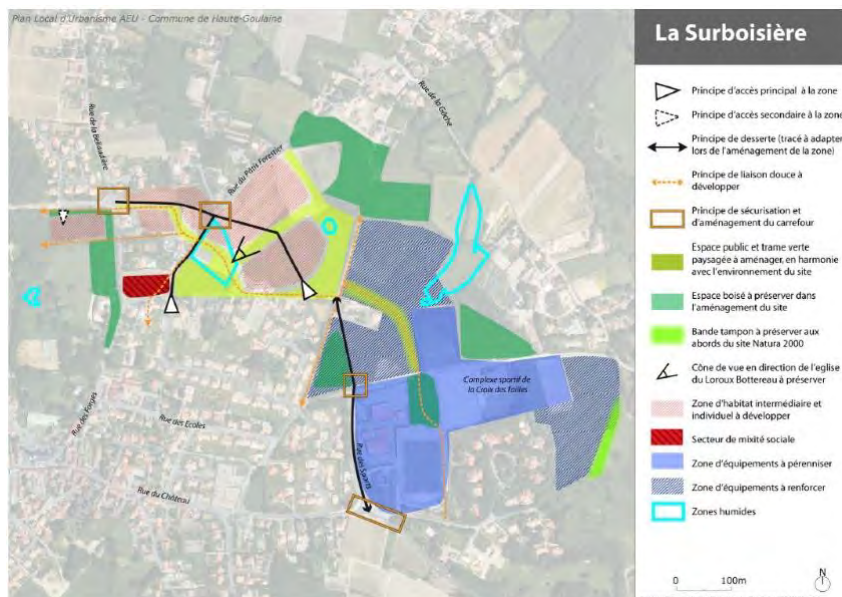
Distribution mensuelle des indices de qualité de l'air au cours de l'année 2016 à Nantes



4 | Adaptation des éléments du PLU 2

4.1 Evolution de L'OAP de la Surboisière

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



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

Découpage de l'OAP initiale



4.1.1 Evolution des dispositions et principes de l'OAP

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

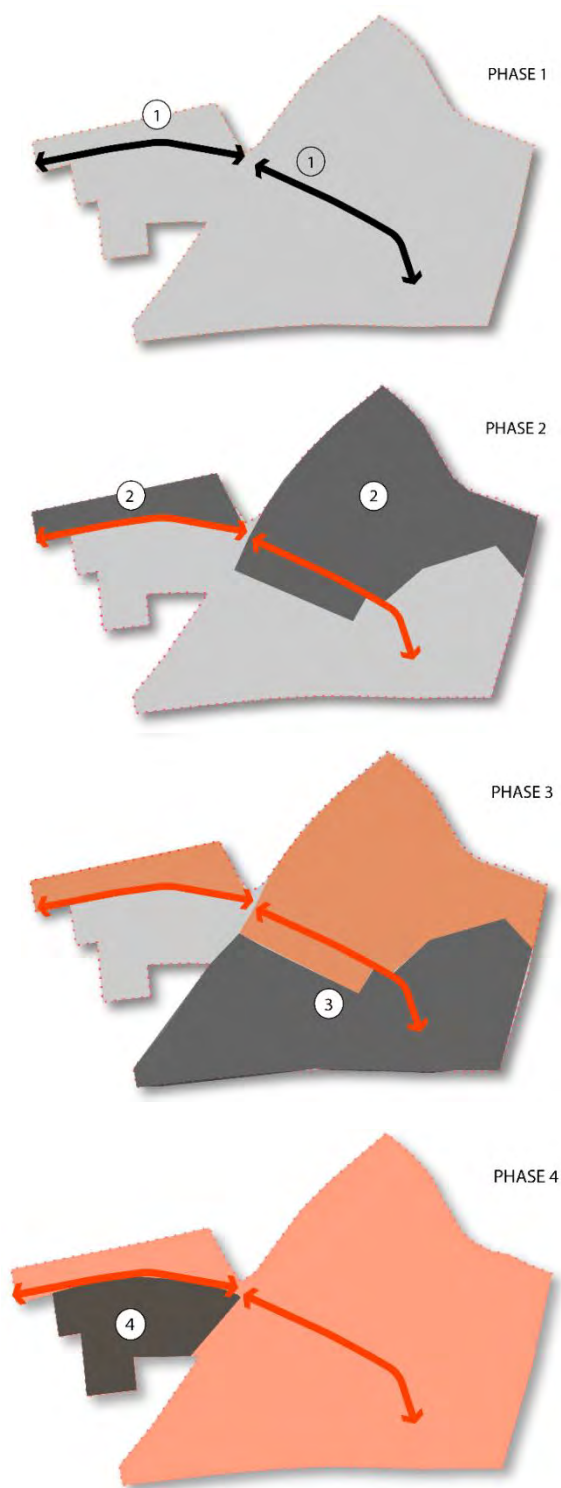
Document des OAP avant modification		Document des OAP après modification	
CONTEXTE ET LOCALISATION		CONTEXTE ET LOCALISATION	
Zonage PLU 2005 / Surfaces	0.5 ha à la Croix Chabineau 8.6 ha réellement aménageables à la Surboisière Zone 2AU et Npb pour la parcelle à l'Est au PLU de 2005	Zonage PLU 2005 / 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)	Potentiel constructible en nombre de logements	160 logements (Surboisière, hors phase 4) 25 logements environ (Croix Chabineau)
Biodiversité	Zones humides à l'Est du secteur (7 000 m ² de prairies amendées)	Biodiversité	Zones humides situées au Nord Est et au Sud du site. à l'Est du secteur (7 000 m² 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.	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.	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.	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.	Mobilité & Modes doux	Liaisons à développer en direction du centre-bourg et du pôle d'équipements sportifs.
PRINCIPE URBAIN		PRINCIPE URBAIN	
Les accès principaux à la zone se font sur les voies existantes et se recoupent à l'intersection entre la rue du Pâtis Forestier et l'allée du Pâtis Forestier. Ce carrefour devra être sécurisé.		Les accès principaux à la zone se font sur les voies existantes et se recoupent à l'intersection entre la rue du Pâtis Forestier et l'allée du Pâtis Forestier. Ce carrefour devra être aménagé et sécurisé .	
Un bouclage entre la rue de la Surboisière et la rue du		Un bouclage entre la rue de la Surboisière et la rue du	

Pâtis Forestier permettra une desserte de l'intérieur de la zone. Une voie structurante Est Ouest sera également créée sur ce carrefour permettant de connecter la rue du Pâtis Forestier à la rue de la Bellaudière, la sortie rue de la Bellaudière s'effectuant face à la rue de Bretagne dans une optique de structuration de l'entrée de ville Nord. Compte-tenu de l'importance du nombre de logements à desservir, il conviendra d'aménager cet accès en giratoire dans une optique de sécurisation des déplacements. L'accès Ouest à l'intérieur de la zone depuis la rue de la Surboisière doit être retravaillé afin de s'effectuer face à la rue des Pinsons (sécurisation des sorties). L'accès Est à l'intérieur de la zone depuis la rue de la Surboisière devra permettre d'effectuer un bouclage effectif de l'Est du bourg de Haute Goulaine. Ainsi, et en lien avec la restructuration du secteur de la Blandellerie, la Croix des Tailles, l'objectif consiste en : - Le réaménagement de l'entrée de ville par la RD 74 - L'aménagement du carrefour entre la rue de la Blandellerie et la rue des Sports - Le bouclage entre le secteur d'équipements et la zone d'habitat de la Surboisière via une voie à l'intérieur de la Blandellerie. Le lien entre la zone de la Surboisière (futur quartier de ville à moyen terme) et la polarité d'équipements de la Blandellerie devra nécessairement s'effectuer via des cheminements doux (appui sur le chemin creux existant + création d'une trame verte paysagée permettant de circuler au cœur de la zone d'équipements de la Blandellerie depuis la Surboisière). A l'intérieur de la zone de la Surboisière, les cheminements doux permettront une desserte Est-Ouest et une connexion avec le centre-bourg via la rue de Bretagne et la coulée verte. Ce secteur a pour vocation principale l'habitat, dont certains secteurs présenteront des formes urbaines densifiées. Ces secteurs d'habitat densifié se situeront le long de la rue de la Bellaudière dans un objectif de structuration et de marquage de l'entrée de ville. Les terrains situés en entrée de zone et intégrés à la zone urbaine font l'objet d'une mixité sociale renforcée (Croix Chabineau). Un cône de vue en direction de l'église du Loroux Bottereau sera préservé, par la mise en œuvre de formes urbaines basses, à l'impact paysager limité. Les liaisons douces traversant la RD 74 devront nécessairement être sécurisées.	Pâtis Forestier permettra une desserte de l'intérieur de la zone. Une voie structurante Est Ouest sera également créée sur ce carrefour permettant de connecter la rue du Pâtis Forestier à la rue de la Bellaudière, la sortie rue de la Bellaudière s'effectuant face à la rue de Bretagne dans une optique de structuration de l'entrée de ville Nord. Compte-tenu de l'importance du nombre de logements à desservir, il conviendra d'aménager cet accès en giratoire dans une optique de sécurisation des déplacements. Le carrefour en cours d'aménagement au Sud-Ouest du site devra permettre de répondre à la nécessité de réaliser un aménagement adapté et sécuritaire au niveau de la Croix Chabineau, à l'angle de la RD 74 avec la rue du Pâtis-Forestier. Cet aménagement devra être adapté à l'usage du site et aux flux automobiles et piétons inhérents à la vie de quartier. L'accès Ouest à l'intérieur de la zone depuis la rue de la Surboisière doit être retravaillé afin de s'effectuer face à la rue des Pinsons (sécurisation des sorties). L'accès Est à l'intérieur de la zone depuis la rue du Pâtis Forestier de la Surboisière devra permettre d'effectuer un bouclage au sein même de l'emprise du projet pour ne pas engendrer de passages supplémentaires sur la rue de la Surboisière. L'accès à l'Ouest de la zone devra être permis par la création d'une voirie entre la rue de la Bellaudière et celle du Pâtis Forestier. Le traitement de ces voiries devra être cohérent avec celui de la rue de Bretagne. effectif de l'Est du bourg de Haute Goulaine. Ainsi, et en lien avec la restructuration du secteur de la Blandellerie, la Croix des Tailles, l'objectif consiste en : — Le réaménagement de l'entrée de ville par la RD 74 — L'aménagement du carrefour entre la rue de la Blandellerie et la rue des Sports — Le bouclage entre le secteur d'équipements et la zone d'habitat de la Surboisière via une voie à l'intérieur de la Blandellerie. Le lien entre la zone de la Surboisière (futur quartier de ville à moyen terme) et la polarité d'équipements de la Blandellerie devra nécessairement s'effectuer via des cheminements doux (appui sur le chemin creux existant et création d'une trame verte paysagée permettant de circuler au cœur de la zone d'équipements de la Blandellerie depuis la Surboisière). A l'intérieur de la zone de la Surboisière, les cheminements doux permettront une desserte Est-Ouest et une connexion avec le centre-bourg via la rue de Bretagne et la coulée verte. La commune est consciente de l'enjeu que représente la possibilité de connexion entre le secteur de la Surboisière et la Croix des Tailles pour le futur. Cette éventualité d'aménagement est inscrite au sein de l'OAP via un principe d'accès à long terme. La notion
--	--

	de temporalité relative à la création de cet accès est inhérente, à l'aménagement du site de la Surboisière mais également à la programmation de futurs équipements publics sur le secteur de la Croix des Tailles. Les liaisons douces traversant la RD 74 devront nécessairement être sécurisées. En matière de stationnement, l'opération devra prévoir 3 places de stationnement par logement pour l'habitat individuel (en dehors des logements locatifs sociaux où une place minimum par logement est exigée). Les stationnements visiteurs sur les espaces communs de l'opération devront être recouverts d'une surface perméable. L'homogénéité de traitement est souhaitée à l'échelle de l'opération. Ce secteur a pour vocation principale l'habitat, dont certains secteurs présenteront des formes urbaines densifiées. Le sous-secteur 1AUha, localisé dans un point bas situé au sud-est de la zone à urbaniser, permettra l'insertion de constructions d'une hauteur maximale limitée à 6 mètres à l'égout ou l'acrotère des toitures (R+1+combles ou R+1+attique). Ces secteurs d'habitat densifié se situeront le long de la rue de la Bellaudière dans un objectif de structuration et de marquage de l'entrée de ville. Les terrains au Nord-Est du site sont soumis à un principe de non constructibilité des fonds de parcelles. Cette disposition permettra ainsi de limiter les incidences de l'urbanisation du site sur les zones humides préexistantes. Les terrains situés en entrée de zone et intégrés à la zone urbaine font l'objet d'une mixité sociale renforcée (Croix Chabineau). Un cône de vue en direction de l'église du Loroux Bottereau sera préservé, par la mise en œuvre de formes urbaines basses, à l'impact paysager limité.
PRINCIPE PAYSAGER Les boisements de la coulée verte seront préservés afin de maintenir la caractéristique de « bourg vert » de Haute Goulaine. A l'intérieur de la zone de la Surboisière, une trame verte paysagée sera aménagée (espace de circulation douce) permettant de rejoindre le pôle d'équipements de la Blandellerie via des espaces publics aménagés au Sud de l'opération dans les secteurs identifiés comme humides. Par ailleurs, une trame paysagée basse sera préservée afin de conserver le cône de vue en direction de l'église du Loroux Bottereau. Les boisements de qualité entourant le secteur seront préservés.	PRINCIPE PAYSAGER Les boisements de la coulée verte seront préservés afin de maintenir l'écrin paysager du site et d'affirmer la caractéristique de « bourg vert » de Haute Goulaine. A l'intérieur de la zone de la Surboisière, une trame verte paysagère sera aménagée (espace de circulation douce) permettant de rejoindre le pôle d'équipements de la Blandellerie. via des espaces publics aménagés au Sud de l'opération dans les secteurs identifiés comme humides. Par ailleurs, une trame paysagée basse sera Le projet entend préservée afin de conserver le cône de vue en direction de l'église du Loroux Bottereau. Les boisements de qualité entourant le secteur seront préservés, ainsi que les haies arbustives et quelques arbres (Chênes, Saules, Frênes, Charmes...) localisés

	sur le site de projet. La préservation des haies bocagères et notamment celle située au nord de la zone de la Surboisière le long de la Rue du Pâtis Forestier, devra permettre de maintenir un écran paysager indispensable et de favoriser la bonne intégration des projets de construction au sein de l'environnement immédiat. La présence de zones humides sur le site sera à prendre en compte dans les dispositions d'aménagement. La gestion des eaux notamment devra être adaptée à cette spécificité. Le projet devra intégrer la réalisation de noues paysagères et la gestion des eaux pluviales devra être pensée à la parcelle. Les zones humides devront être préservées. En outre, l'imperméabilisation du sol devra être réduite à son minimum (parkings et sentes paysagers).
PROGRAMMATION : Superficie totale aménageable de l'opération (voirie et espaces publics inclus) : 8.6 hectares Densité minimale à atteindre sur la partie aménageable de l'opération : 16 logements par hectare pour la Surboisière et 44 logements par hectare pour la Croix Chabineau Programmation minimale à atteindre en matière de logements : 140 logements Surboisière et 25 logements Croix Chabineau Objectifs retenus en matière de mixité sociale : 36% de logements locatifs sociaux à l'échelle de l'opération Surboisière + 70% minimum de logements locatifs sociaux sur le secteur de la Croix Chabineau.	PROGRAMMATION : Superficie totale aménageable de l'opération (voirie et espaces publics inclus) : 8.6 hectares Densité minimale à atteindre sur la partie aménageable de l'opération : 20 logements par hectare pour la Surboisière et 44 logements par hectare pour la Croix Chabineau Programmation minimale à atteindre en matière de logements : 160 logements Surboisière (hors phase 4) et 25 logements Croix Chabineau Objectifs retenus en matière de mixité sociale : 36% de logements locatifs sociaux à l'échelle de l'opération Surboisière + 70% minimum de logements locatifs sociaux sur le secteur de la Croix Chabineau. Phasage : Un phasage permettra de contrôler la commercialisation et le développement urbain maîtrisé du site à aménager. La phase 1 est celle de la réalisation de la voirie entre la Rue de la Bellaudière et la rue du Pâtis Forestier, elle comprend aussi l'aménagement de la voie de desserte centrale de l'opération depuis la rue du Pâtis Forestier. La réalisation de ces travaux de voirie pourra être concomitante à la phase 2 de l'opération. La phase 3, en revanche, débutera quand : • Un pourcentage de 70% au minimum de permis de construire aura été accordé sur la phase précédente ; • Une durée minimale de deux ans entre la viabilisation des différentes phases sera respectée. La phase 3 ne pourra débuter que deux ans après la phase 2 et la phase 4, deux ans après la phase 3... La phase 4 ne fait pas l'objet d'une programmation spécifique. Son aménagement est programmé à long terme.

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

Phasage de l'OAP de la Surboisière

PHASAGE : L'ouverture à l'urbanisation d'une nouvelle phase sera conditionnée à l'instruction de 70% des permis de construire de la phase précédente ainsi qu'à une durée minimale de 2 ans entre la viabilisation des différentes phases. Ces mesures ne s'appliquent pas à la phase 1, phases 1 et 2 pourront être concomitantes.

Schéma de l'OAP de la Surboisière après redécoupage et mise en conformité avec le projet

Nouveau schéma d'aménagement sur la Croix des Tailles**Principes paysagers**

- Espace public paysagé à préserver et à aménager en harmonie avec l'environnement du site
- Espace boisé à préserver
- Zone humide à préserver
- Zone Natura 2000
- Bande tampon aux abords de la zone Natura 2000 à préserver

Principes urbains

- Périmètre de l'OAP
- Zone d'équipements à pérenniser
- Zone d'équipements à renforcer
- Liaisons douces à créer et dont la continuité devra être assurée avec les quartiers environnants
- Liaisons douces existantes

Principes de desserte

- Sécurisation et aménagement futurs de la desserte
- Principe de desserte*

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

La refonte de l'OAP de la Croix des Tailles est due à une évolution de l'échelle d'analyse du site de la Surboisière. L'ensemble des principes de l'OAP initiale ont été reconduits sur cette OAP.

La logique d'aménagement à l'échelle du grand site perdure. Les cheminements doux restent connectés entre eux à l'échelle des trois sites : Bellaudière, Surboisière et Croix des Tailles.

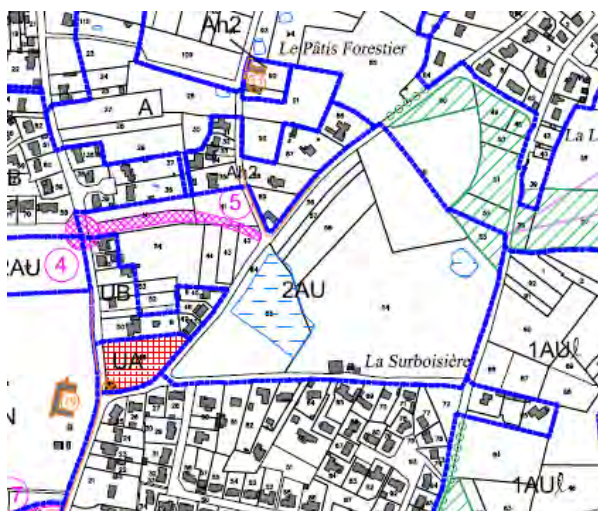
Le schéma de l'OAP de la Bellaudière est à retrouver dans la notice de l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU (modification n°2 du PLU 2).

4.2 Evolution du zonage

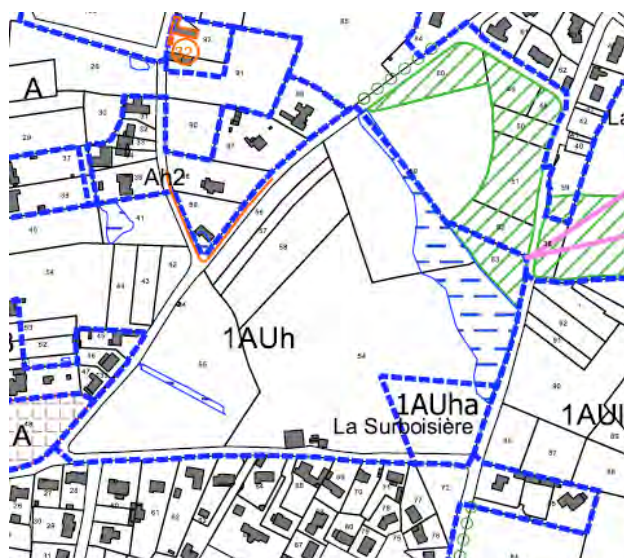
4.2.1 Ouverture à l'urbanisation du secteur de la Surboisière

Le secteur de la Surboisière fera l'objet d'un passage d'un zonage en 2AU à un zonage en 1AUh. Le secteur de la Surboisière occupe une superficie proche de 9 hectares. La surface des terrains pouvant être ouverte à la construction à l'échelle de la commune (1AUh) s'élève à 9.6 hectares : secteur de la Surboisière faisant l'objet de la présente modification (environ 8.6 hectares) additionné au secteur de la Bellaudière faisant l'objet d'une autre procédure de modification (1 hectare).

Zonage avant modification



Zonage après modification

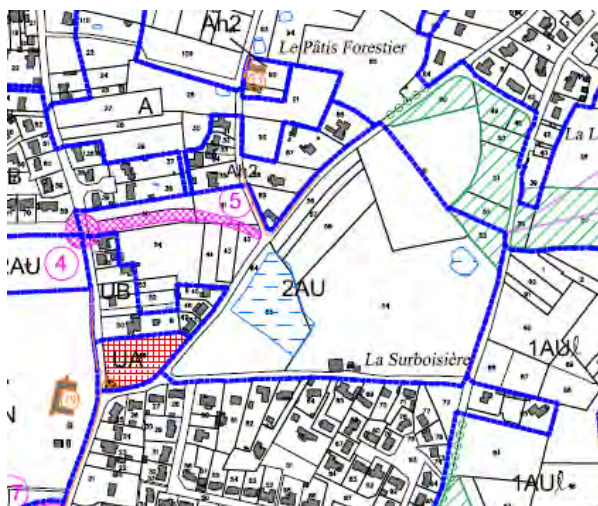
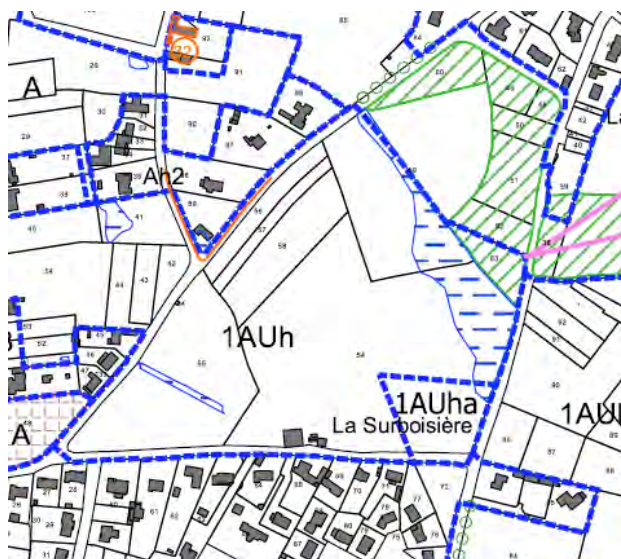


L'ouverture à l'urbanisation du secteur de la Surboisière suppose que le règlement de la zone 1AUh lui soit désormais opposable.

4.2.2 Suppression de l'emplacement réservé n°5

Compte tenu de l'avancement du projet, l'emplacement réservé n°5 destiné à la création d'une voirie entre la Rue du Pâtis Forestier et la Rue de la Surboisière ne semble plus se justifier. En effet, l'emplacement réservé permet à la commune d'acquérir du terrain en vue de la réalisation d'un projet précis. Dans le cas de la Surboisière c'est l'aménageur qui sera chargé de la réalisation de la voirie. Sa réalisation conditionne l'urbanisation puisque la voirie constitue la phase n°1 du programme d'aménagement.

Ainsi, l'emplacement réservé n°5 n'a plus vocation à figurer au plan de zonage dans la mesure où l'OAP définit un phasage et des modalités d'aménagement sur cet espace (5.50 mètres de largeur de voie, trottoirs, pistes cyclables...) en cohérence avec l'aménagement de la rue de Bretagne.

Zonage avant modificationZonage après modification

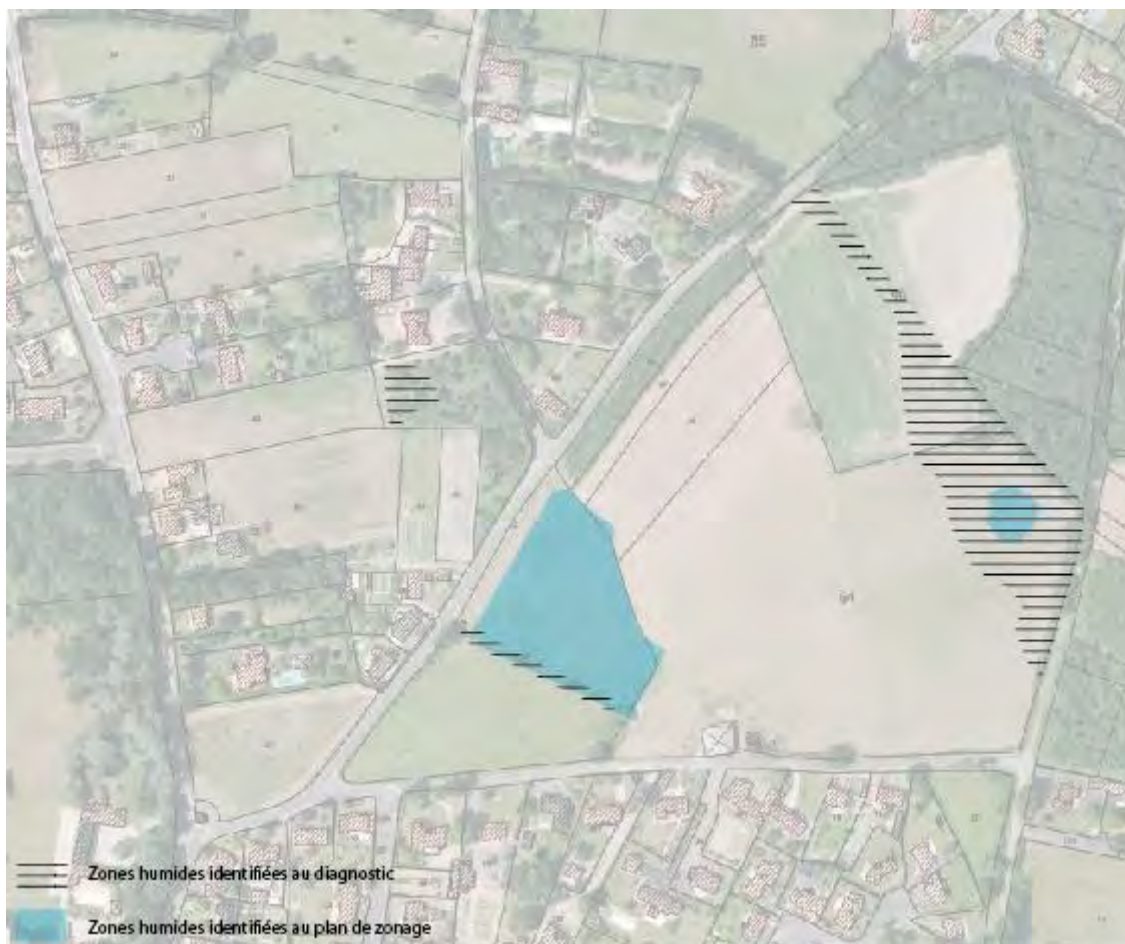
4.2.3 Evolution du zonage des zones humides

Le diagnostic réalisé sur le secteur fait état de zones humides à l'échelle du site. Le plan de zonage du PLU proposait une pré-localisation des zones humides issue de l'inventaire du SAGE. Le diagnostic des zones humides mené sur site dans le cadre du dossier loi sur l'eau s'est appuyé sur des critères pédologiques et botaniques et aboutit à des conclusions différentes de l'inventaire communal (réalisé à une échelle beaucoup moins fine). Il s'est déroulé en mai 2017 selon les critères de l'arrêté du 1 octobre 2009 et de la note technique ministérielle du 26 juin 2017. La méthodologie d'analyse a été en cohérence avec les recommandations du SAGE Estuaire de la Loire. Les conclusions de ce diagnostic ont mis en exergue un différentiel de localisation important entre les conclusions du diagnostic et la pré-localisation des zones.

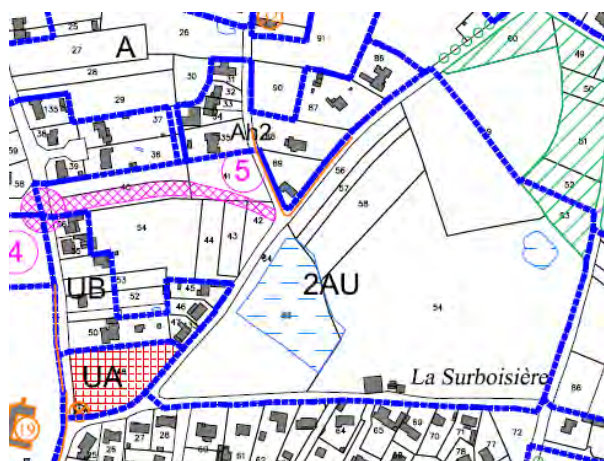
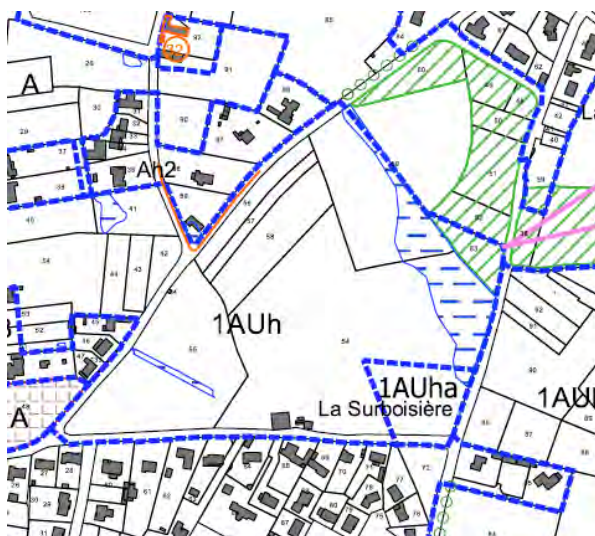
Cette différence de localisation est notamment frappante sur la partie Sud du site de la Surboisière. Le plan de zonage localise une zone humide occupant une vaste surface quand le diagnostic révèle la présence d'une zone humide linéaire issue de la présence d'un ancien fossé de drainage agricole.

La partie Nord du site est également concernée au plan de zonage du PLU 2 par la présence d'une zone humide sur une surface relativement faible. Le diagnostic mené redéfinit les contours de cette zone qui s'avère plus fonctionnelle et étendue que le laissait estimer la pré-localisation figurant au zonage initial.

La mise à jour du diagnostic a également permis de révéler la présence d'une zone humide au Nord-Ouest du site. Cette zone ne figurait pas au précédent plan de zonage.

Différences de localisation entre le plan de zonage et le résultat du diagnostic

La présente modification permettra une redéfinition de la localisation des zones humides au plan de zonage du PLU 2 en fonction des conclusions du diagnostic. Cette relocalisation va dans le sens d'une plus grande précision et véracité du document d'urbanisme. Elle permettra l'intégration de la zone humide au Nord-Ouest du secteur, l'agrandissement de la zone humide au Nord-Est et la reconfiguration de la zone humide au Sud du site.

Zonage avant modificationZonage après modification

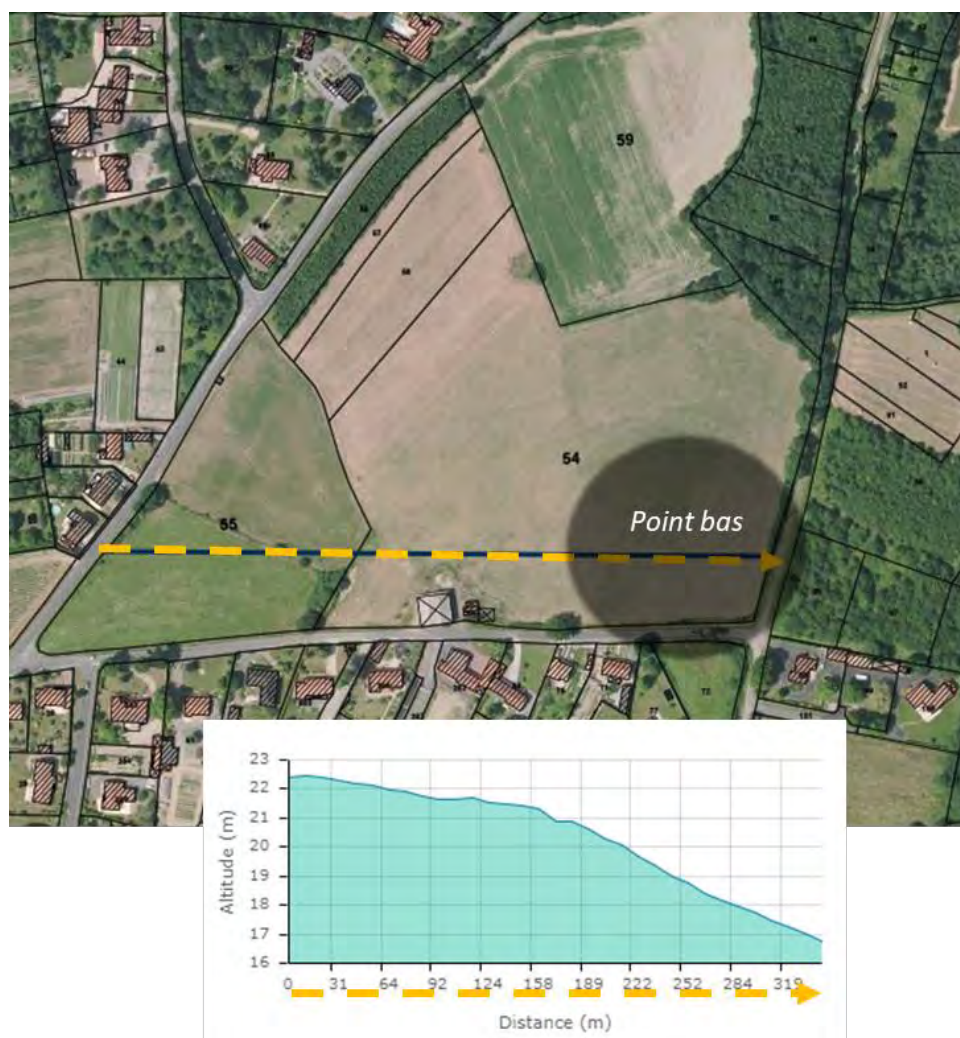
4.2.4 Création d'un sous-secteur 1AUha

Le règlement de la zone UA du PLU 2 de Haute-Goulaine stipule que la hauteur maximale des constructions ne peut excéder **7 mètres** à l'égout ou à l'acrotère des toitures (R+1+combles ou R+1+attique). Le règlement des zones UB et UC fixe une hauteur maximale à **6 mètres** à l'égout ou à l'acrotère des toitures (R+1+combles ou R+1+attique).

Dans la zone 1AUh, la hauteur maximale des constructions autorisée est de **6 mètres** à l'égout ou à l'acrotère des toitures (R+1). Les attiques ne sont pas autorisés sur la zone. Cette règle d'implantation du PLU vise à limiter la hauteur des constructions pour maîtriser leur impact au sein de l'environnement préexistant.

Dans le cadre du projet d'aménagement de la zone de la Surboisière, la mise en place d'attiques ne semble pas souhaitable sur l'ensemble du projet global. Toutefois, un sous-secteur spécifique 1AUha, situé dans un point bas au sud-est du site, pourrait accueillir des constructions d'une hauteur maximale limitée à 6 mètres à l'égout ou l'acrotère des toitures (R+1+combles ou R+1+attique). En effet, la topographie inhérente à cette partie du site est favorable à la mise en place éventuelle de constructions en attiques tout en préservant une bonne insertion dans le site des futurs projets.

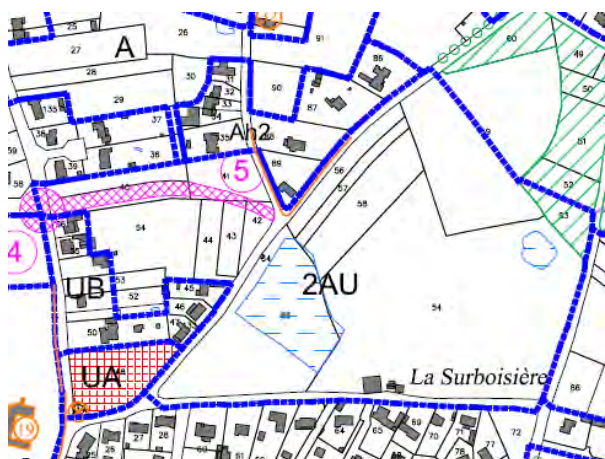
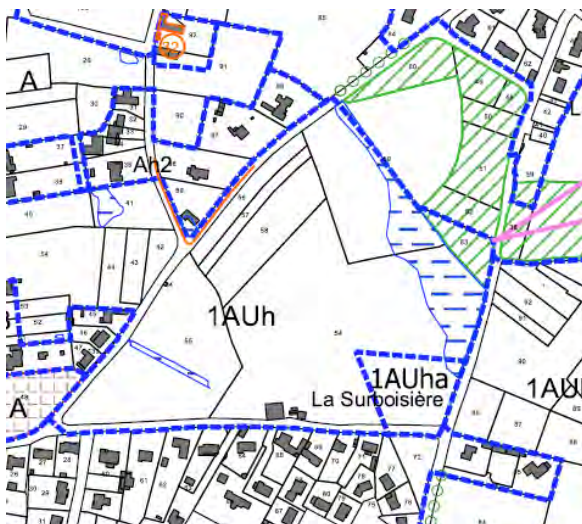
Localisation du point bas et profil altimétrique



La mise en place d'un zonage spécifique est proposée avec la création d'un sous-secteur 1AUha et un complément apporté dans la rédaction de l'article 10 de la zone 1AUh.

« En sous-secteur 1AUha :

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 6 mètres à l'égout ou à l'acrotère des toitures (R+1+combles ou R+1+attique). »

Zonage avant modificationZonage après modification

4.3 Evolution du règlement

Comme évoqué dans le chapitre précédent, la topographie du site de la Surboisière permet la création d'un sous-secteur 1AUha autorisant la réalisation de constructions futures limitées à **R+1+combles ou R+1+attique**. Ce sous-secteur 1AUha engendre des modifications à la marge du règlement du PLU2 de la commune de Haute-Goulaine. Ainsi, l'article 10 de la zone 1AUh sera modifié en ce sens :

Règlement de la zone 1AUh	Règlement de la zone 1AUh
La zone 1AU se compose de 3 secteurs : • Un secteur 1AUh à vocation principale d'habitat - activités urbaines de type services, commerces de proximité... • Un secteur 1AUe destiné à recevoir l'extension du Parc d'Activités de la Braudière. La zone comprend deux sous-secteurs 1AUea (industrie, artisanat, services) et 1AUef (artisanat, services, bureaux et commerce sous conditions définies dans le règlement). • Un secteur 1AUI destiné à recevoir l'extension des zones d'équipements de la commune.	La zone 1AU se compose de 3 secteurs : • Un secteur 1AUh à vocation principale d'habitat - activités urbaines de type services, commerces de proximité... Le secteur 1AUh est complété par un sous-secteur 1AUha permettant la réalisation de constructions d'une hauteur maximale limitée à 6 m à l'égout ou l'acrotère des toitures (R+1+combles ou R+1+attique). • Un secteur 1AUe destiné à recevoir l'extension du Parc d'Activités de la Braudière. La zone comprend deux sous-secteurs 1AUea (industrie, artisanat, services) et 1AUef (artisanat, services, bureaux et commerce sous conditions définies dans le règlement). Un secteur 1AUI destiné à recevoir l'extension des zones d'équipements de la commune.
Article 10 de la zone 1AUh	Article 10 de la zone 1AUh
La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant avant exécution des fouilles et remblais. Les équipements d'infrastructure et certains équipements publics (scolaires, médicaux, para-médicaux...) sont exemptés de la règle de hauteur lorsque les caractéristiques techniques l'imposent. La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 6 mètres à l'égout ou à l'acrotère des toitures (R+1).	La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant avant exécution des fouilles et remblais. Les équipements d'infrastructure et certains équipements publics (scolaires, médicaux, para-médicaux...) sont exemptés de la règle de hauteur lorsque les caractéristiques techniques l'imposent. La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 6 mètres à l'égout ou à l'acrotère des toitures (R+1). En sous-secteur 1AUha : La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 6 mètres à l'égout ou à l'acrotère des toitures (R+1+combles ou R+1+attique).

5 | Exposé des effets notables sur l'environnement

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

5.1 Rappel de l'évaluation environnementale du PLU 2

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

Secteur de la Surboisière évalué



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

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

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

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

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

Incidences positives	Incidences négatives		Mesures d'évitement, de réduction et de compensation		
	Directes	Indirectes	Eviter	Réduire	Compenser
Extension de la zone urbaine en continuité de l'existant Site à proximité du centre-bourg, des services et commerces Comblement de dents creuses Mixité sociale Identification plus finement de la présence de zones humides qui seront donc mieux protégées (inventaires réalisés)	Imperméabilisation des sols Augmentation des rejets d'eaux pluviales et usées par la construction de nouveaux logements Destruction des écosystèmes et habitats Dégradation du site inscrit et de son rôle d'écran vis-à-vis du site classé Consommation accrue de la ressource en eau Augmentation de la production de déchets	Diminution de la faune et de la flore Modification des paysages Nouveaux besoins (assainissement, infrastructures, ...) Augmentation du trafic (nuisances, pollution,...) par la construction de nouveaux logements Augmentation des émissions de gaz à effets de serre	Préservation d'une trame verte (et maintien de la coupure d'urbanisation identifié par la Trame Verte et Bleue) Protection au titre de la loi Paysage des principaux boisements et des haies, en particulier au nord du site permettant de limiter l'impact sur le site inscrit (préservation du rôle d'écran par rapport au site classé) Préservation des zones humides (cf. dispositions générales du règlement) Préservation du cône de vue en direction des marais et vers le Loroux-Bottereau Aménagement d'une coulée verte avec trame paysagère. La station d'épuration a actuellement la capacité d'accueillir les nouveaux	Création de cheminements doux Préservation et limitation des impacts potentiels sur le site Natura 2000 au sud-est (secteur Croix des Tailles) par le maintien d'une bande tampon végétalisée Formes urbaines denses à l'ouest du site Pour réduire l'impact des aménagements sur les zones humides, le fond des parcelles les plus proches des zones humides sera rendu inconstructible. Les déplacements en voiture (ayant des impacts sur les nuisances et les émissions de GES) seront réduits par la localisation préférentielle du site à proximité du centre-bourg. Les aménagements concernant les accès à la parcelle pourront aussi réduire les	/

			logements de la zone modifiée en 1AUh Le site est desservi par des infrastructures routières adaptées à son urbanisation future. Le site est bordé par des réseaux dimensionnés pour permettre le raccordement de la zone en ce qui concerne l'assainissement des eaux usées, des eaux pluviales et l'électricité notamment.	risques liés à la sécurité routière. Concernant l'imperméabilité des sols, l'OAP prévoit de la réduire à son minimum.	
--	--	--	---	---	--

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

Cette modification a même apporté une incidence positive, puisqu'un inventaire de zones humides a été réalisé et a permis de délimiter plus précisément les limites des zones humides du site et ainsi de mieux les protéger. En effet, dans le règlement, il est stipulé que : « *Les zones humides figurant aux documents graphiques sont protégées dans leur intégrité spatiale et leurs fonctionnalités. Les remblaiements, affouillements, exhaussements de sols, dépôts de matériaux, assèchements, drainages et mises en eau y sont interdits. Les restrictions admises à la préservation des zones humides concernent la sécurité, le passage des réseaux, les exhaussements, affouillements et remblaiements liés à la restauration de zones humides* ».

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

Le site de la Surbosière est localisé à proximité de la zone Natura 2000 (moins de 300 mètres) mais n'est pas inclus dans le périmètre de protection.

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

Localisation du site par rapport à la zone Natura 2000



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

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

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

Plus spécifiquement, le projet d'OAP s'inscrit dans une perspective de limitation des impacts de l'aménagement du site en prescrivant : le maintien des espaces boisés, la mise en place d'une zone tampon, la création de bassins de rétention, la mise en place d'une zone inconstructible et la recherche d'aménagements perméables. De plus, **le projet d'urbanisation de la Surboisière intègre des dispositions garantissant sa bonne intégration dans l'environnement préexistant.**

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

