



PLAN LOCAL d'URBANISME

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

OBJET : **Modification n° 3 du Plan Local d'Urbanisme**

Février 2018

0 | PREAMBULE

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

Le PLU est un document évolutif qui doit s'adapter aux modifications des textes législatifs et réglementaires, ainsi qu'aux projets d'aménagement et de constructions que souhaite développer la commune afin de mettre en œuvre son projet de territoire. Ainsi, 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 mener une opération d'envergure afin de requalifier et restructurer son centre bourg. Cette opération devra s'intégrer dans l'environnement bâti et paysager préexistant. Le site est localisé au cœur de la commune de Haute-Goulaine.

La présente modification vise à faire **évoluer l'OAP** définie dans le PLU 2 pour l'adapter au projet de restructuration de l'espace du centre-bourg. Elle devra également permettre la modification de zonage d'une zone spécifique pour répondre aux nécessités du projet d'aménagement. Une mise à jour du périmètre de gel (ou secteur en attente de projet) complètera cette procédure.

La présente procédure de modification du PLU 2 a été prescrite par délibération du conseil municipal en date du 12 Mai 2017.

Haute-Goulaine est une commune attractive qui se situe dans l'aire d'influence de Nantes 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. À contrario, les espaces disponibles pour la construction de nouveaux logements et notamment d'opérations permettant d'intégrer des logements locatifs sociaux sont limités à court terme et ne permettent pas d'accueillir un projet d'aménagement. **C'est donc, pour répondre au besoin d'accueil des nouveaux ménages** en leur proposant un cadre de vie qualitatif, inscrit dans une logique de proximité que Haute-Goulaine souhaite mener une opération de renouvellement urbain sur son centre-bourg.

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

- La modification des dispositions réglementaires en vigueur :
 - **Le zonage UAa sera redéfini au plan de zonage pour permettre la construction d'un front urbain sur l'actuel parking de la mairie.** Cet espace actuellement classé en zone UA, sera donc classé en zone UAa après modification et soumis au règlement opposable de la zone.
 - **Permettre l'évolution du bâti existant par la construction d'annexes et d'extensions** limitées aux constructions existantes de maximum 30m² dans les « secteurs en attente de projet », **définis selon l'article L151-41 du code de l'urbanisme.**
- **L'ajustement du plan de zonage :**
 - Le périmètre de gel défini **sur l'îlot situé entre la place de l'Eglise et la rue du Puits Bougreau** sera modifié

- Le zonage de la zone UAa sera élargi au secteur de la Mairie, entre la rue Victor Hugo et la rue du Général de Gaulle
- **La reprise et l'évolution de l'Orientation d'Aménagement et de** Programmation du centre-bourg :
 - Suite à des études opérationnelles, **l'orientation d'aménagement** et de programmation du centre-bourg sera amenée à évoluer pour correspondre au mieux au projet pressenti sur le site (îlots A1, A2, A3 et B).

Table des matières

0 	PREAMBULE.....	2
1 	CHOIX DE LA PROCEDURE	5
2 	CONTEXTE ET SITUATION	6
	<i>2.1 Haute-Goulaine, une commune attractive sous l'influence de l'agglomération Nantaise</i>	<i>6</i>
	<i>2.2 Une volonté d'accompagner la croissance du territoire</i>	<i>9</i>
	<i>2.3 Evolution du rythme de constructions</i>	<i>12</i>
	<i>2.4 La restructuration du centre bourg, un projet structurant</i>	<i>14</i>
3 	ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT DU SITE	16
	<i>3.1 Occupation du Sol et de l'espace</i>	<i>16</i>
	<i>3.2 Caractéristiques topographiques.....</i>	<i>17</i>
	<i>3.3 Caractéristiques hydrologiques et gestion de l'eau.....</i>	<i>17</i>
	<i>3.4 Paysage et patrimoine bâti.....</i>	<i>19</i>
	<i>3.5 Milieux, éléments et patrimoines naturels</i>	<i>21</i>
	<i>3.6 Risques naturels et technologiques</i>	<i>21</i>
	<i>3.7 Pollutions, déchets, nuisances sonores et qualité de l'air.....</i>	<i>21</i>
4 	ADAPTATION DES ELEMENTS DU PLU 2	23
	<i>4.1 Evolution de l'OAP du centre-bourg.....</i>	<i>23</i>
	<i>4.2 Evolution du zonage.....</i>	<i>27</i>
	<i>4.3 Evolution du règlement.....</i>	<i>29</i>
5 	EXPOSE DES EFFETS NOTABLES SUR L'ENVIRONNEMENT	32

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 **l'évolution du périmètre du zonage UAa, sur la redéfinition d'un périmètre de gel, ainsi que sur la mise à jour d'un schéma d'OAP.**

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.

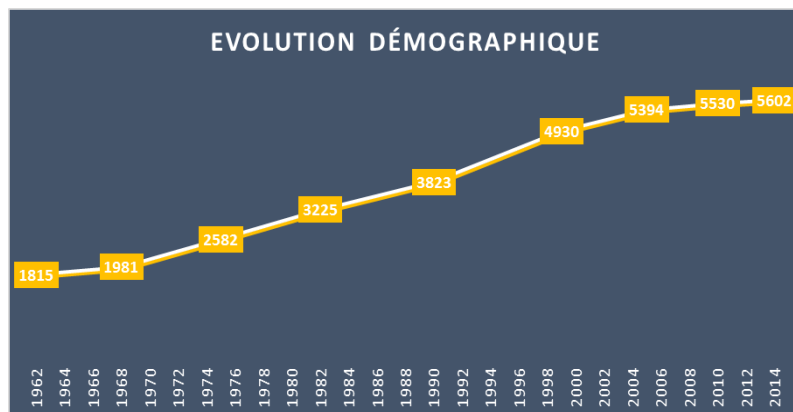
La commune fait également partie du syndicat mixte du Pays du Vignoble Nantais. Elle est incluse dans le périmètre du SCoT 2 du Vignoble Nantais, révisé et approuvé le 29 juin 2015, ce document fixe le cadre des objectifs de développement à l'échelle du Pays.

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

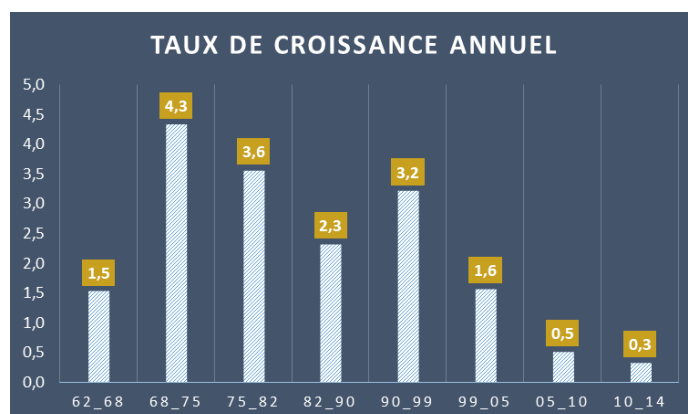
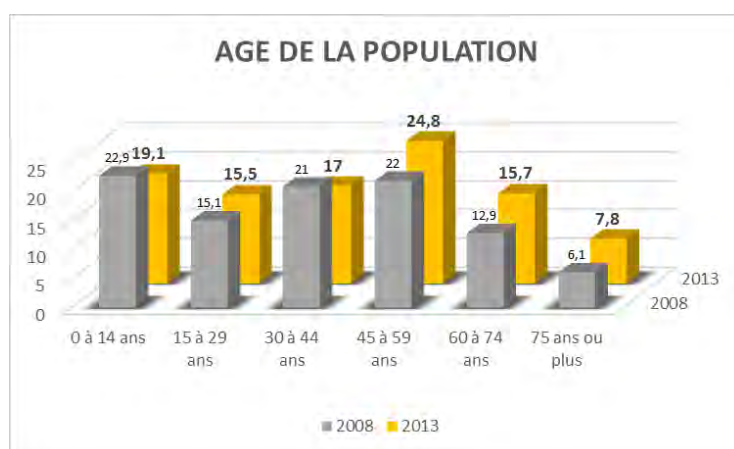


Depuis les années 60, la commune de Haute-Goulaine s'inscrit dans une dynamique démographique positive. Entre 1962 et 2014, la population communale a triplé passant de 1 815 habitants à plus de 5 600. Cette dynamique démographique est due en grande partie à un apport de population, corrélé au phénomène 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 porté sur le secteur du centre bourg 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. L'aménagement de ce site s'inscrit dans un contexte plus large, allant dans le sens du développement des logiques de proximité.

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

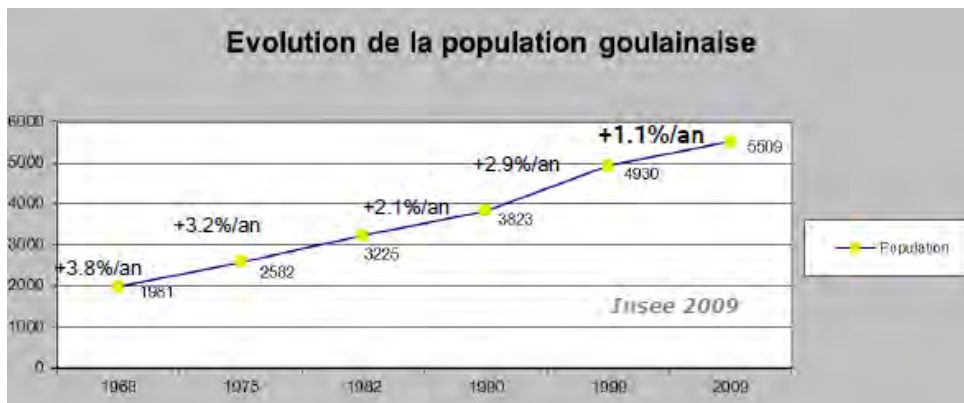
	CC	Communes	Nombre total de logements (valeur indicative)
équilibre	CCLD	La Chapelle-Basse-Mer / Le Loroux-Bottereau / St-Julien-de-Concelles	2 208
		La Chapelle-Basse-Mer	480
		Le Loroux-Bottereau	972
		St-Julien-de-Concelles	756
	CCVC	Clisson / Gétigné / Gorges	1 920
	CCV	Vallet	1 056
	CCVC	Vieilleville	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 Lumin-de-Clisson	180
		Sous-total	2 100
proximité	CCLD	Barbechat	120
	CCV	La Boissière-du-Doré	120
	CCVC	Monnières	192
	CCV	Mouzeillon	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).

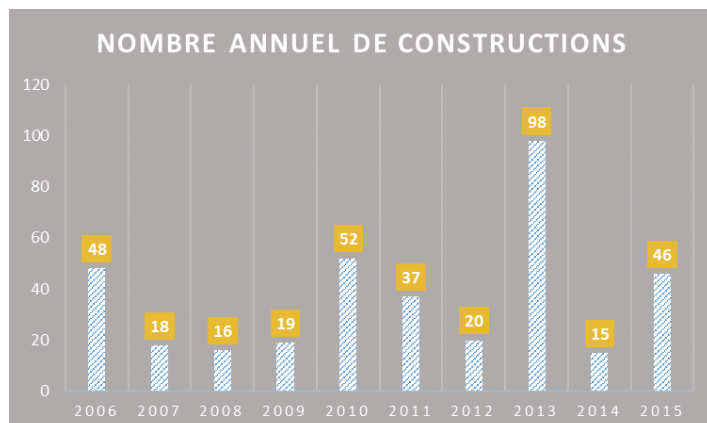
2.3 Evolution du rythme de constructions

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.

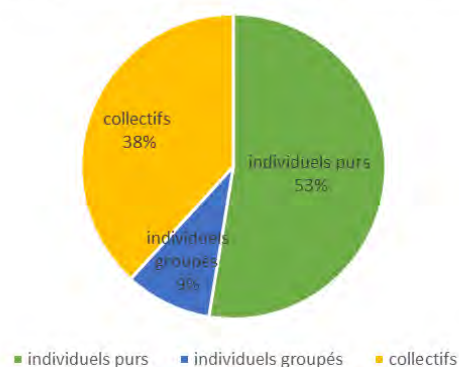
La production importante de logements en 2013 est due à une volonté de rattrapage du peu de logements construits les années précédentes mais également à une maturation des projets de développement communaux.

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. Elle est notamment intégrée de manière transversale dans la stratégie d'aménagement du centre bourg.

TYPOLOGIE DE LOGEMENTS PRODUITS



2.3.2 Le bilan de constructions du PLU

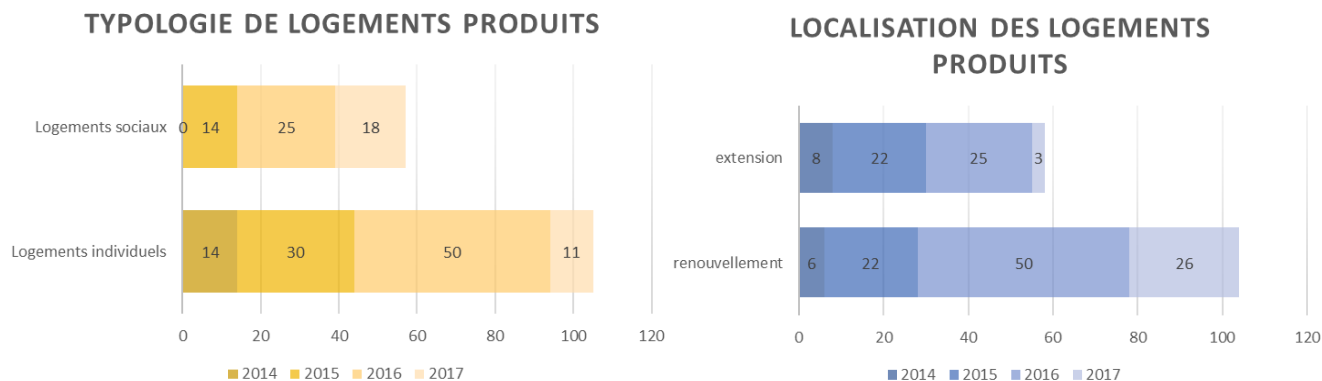
Entre 2014 (année d'approbation du PLU 2) et 2017, ce sont 162 logements (d'après les permis de construire délivrés en mairie) qui ont été autorisés sur la commune de Haute-Goulaine, soit une moyenne de 40 logements par an qui correspond à l'objectif défini dans le PLU communal.

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

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

Typologie et localisation des logements produits depuis 2014

Source : données communales



Total = 162 logements

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.

2.4 La restructuration du centre bourg, un projet structurant

2.4.1 Un îlot multifonctionnel

Au cours de ces vingt dernières années, Haute-Goulaine s'est profondément transformée au rythme des constructions nouvelles et de l'accroissement de la population (+ 26 % entre 1995 et 2015). Or, cette extension urbaine sous la forme de lotissements ne s'est pas accompagnée d'une évolution simultanée du centre-bourg. Secteur névralgique et lieu identitaire, ce dernier doit nécessairement s'adapter.

Le secteur du centre-bourg est tout à fait stratégique, sa restructuration doit permettre de rénover et moderniser le bâti en rendant l'espace encore plus agréable à vivre, dynamiser les commerces et les services Goulainais. Cette opération d'envergure permettra de révéler l'urbanité du centre et de renforcer la connivence sociale en créant un réel lieu de vie. Elle répond également à une logique d'accessibilité et de proximité.



Une situation au cœur du bourg et de l'activité



Un écrin végétal de qualité participant au cadre de vie

Le site, est bien entendu, desservi par **l'ensemble des réseaux**.

2.4.2 Une capacité d'accueil adaptée

La station d'épuration principale (Haute-Goulaine/Basse-Goulaine) de 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.

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 %

2.4.3 Un projet réfléchi et programmé

Le projet de restructuration du centre-bourg porte sur un large périmètre. Un phasage spécifique est associé à ce projet. La réalisation du projet global s'inscrit sur le long terme (à horizon 10 à 15 ans), le projet devrait débuter par les îlots A1, A2, A3 et B dont la réalisation devrait prendre entre 2 et 5 ans. Seuls les îlots A1, A2, A3 et B sont aujourd'hui concernés par la mesure de modification du PLU 2.

L'opération globale prévoit la construction d'environ 120 logements dont 70 à court-moyen terme. La production de logements locatifs sociaux devrait atteindre 50% de la production totale de logements. Toutefois, nous rappelons que le projet reste aujourd'hui provisoire.

Le renforcement de la centralité commerciale est un point fondamental du projet, environ 2600 m² de surfaces dédiées aux commerces et aux services de proximité devraient être créées. Le but de cet aménagement est d'affirmer l'axe commercial du centre bourg, à savoir la rue des Epinettes dans la continuité de l'existant, ainsi qu'au niveau de la place de l'Eglise.

Projet d'aménagement du centre bourg

Une procédure de concertation accompagne l'élaboration du projet de restructuration du centre-bourg. Cette procédure de concertation a permis d'associer 70 Goulainais, responsables d'associations, professionnels de santé, commerçants, gestionnaires de services et riverains lors d'un atelier réalisé le 23 février 2015. Les acteurs locaux ont pu participer aux réflexions autour d'une question clef : Quel centre bourg pour demain ?

Cette procédure s'est également accompagnée par deux réunions publiques, réunissant chacune 300 personnes, ainsi qu'une exposition en mairie ouverte à tous les habitants durant un mois et demi, avec consignation des remarques et suggestions sur le registre. Toutes les remarques ont été prises en compte dans le projet.

3 | Etat Initial de l'Environnement du site

3.1 Occupation du Sol et de l'espace

La présente modification d'OAP concerne le secteur centre-bourg de Haute-Goulaine. Celui-ci est actuellement occupé par divers bâtiments publics, notamment par la mairie, et par des logements mitoyens, des commerces et services de proximité en rez-de-chaussée d'immeuble. On y retrouve également de petits espaces verts et ornementaux qui participent à la qualité du cadre de vie.



--- Périmètre de l'OAP

Occupation du sol

- Espaces verts
- Cours et jardins
- Bâti
- Surfaces imperméabilisées
- Plan d'eau artificiel

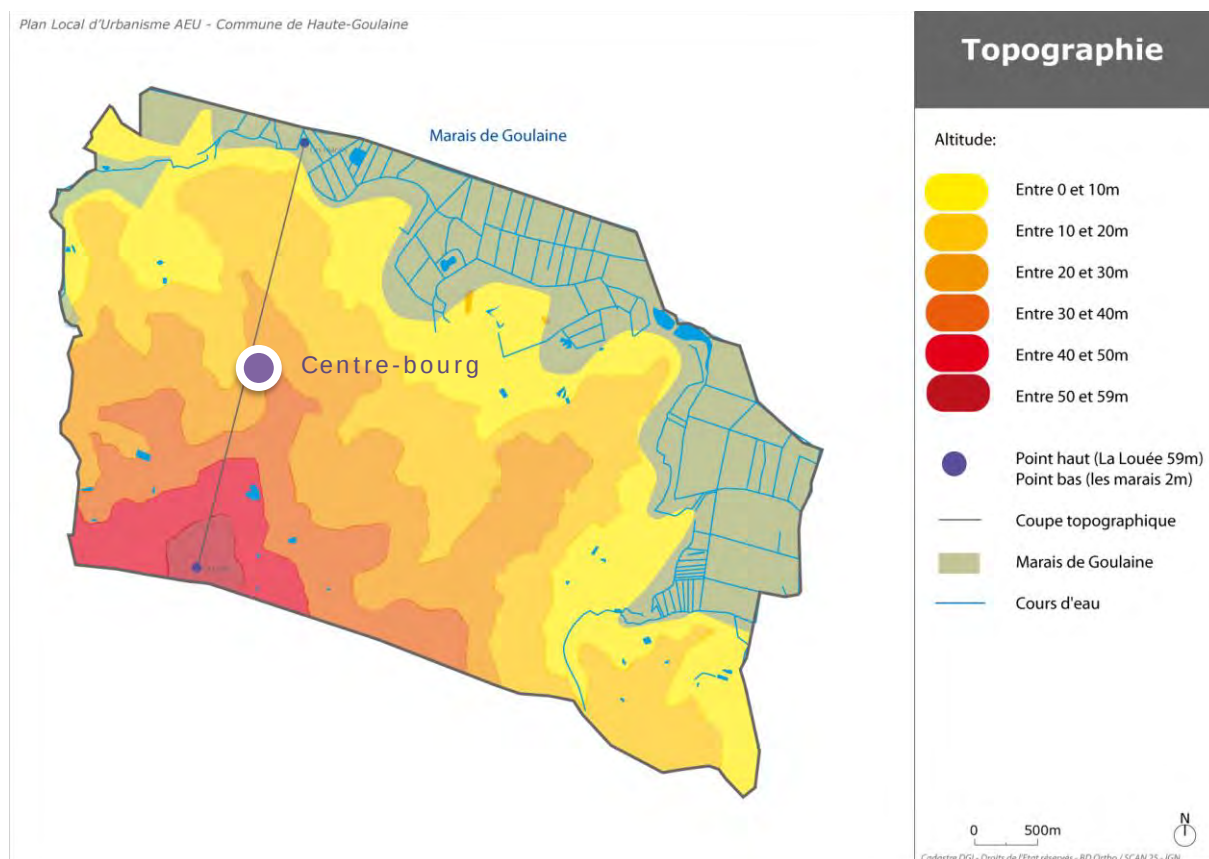
Éléments naturels et paysagers

- Norm commun Arbres ornementaux d'intérêt
- Chênaies
- Bâtiments remarquables (maison de maître, église)
- Massifs floraux ou arbustifs
- Point de vue proche vers l'église

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 projet concerne le centre-bourg de Haute-Goulaine, à une altitude comprise entre 20m et 25m. Le site est quasi-plat avec une pente Nord-Est légère (3%) sur la partie ouest du site.

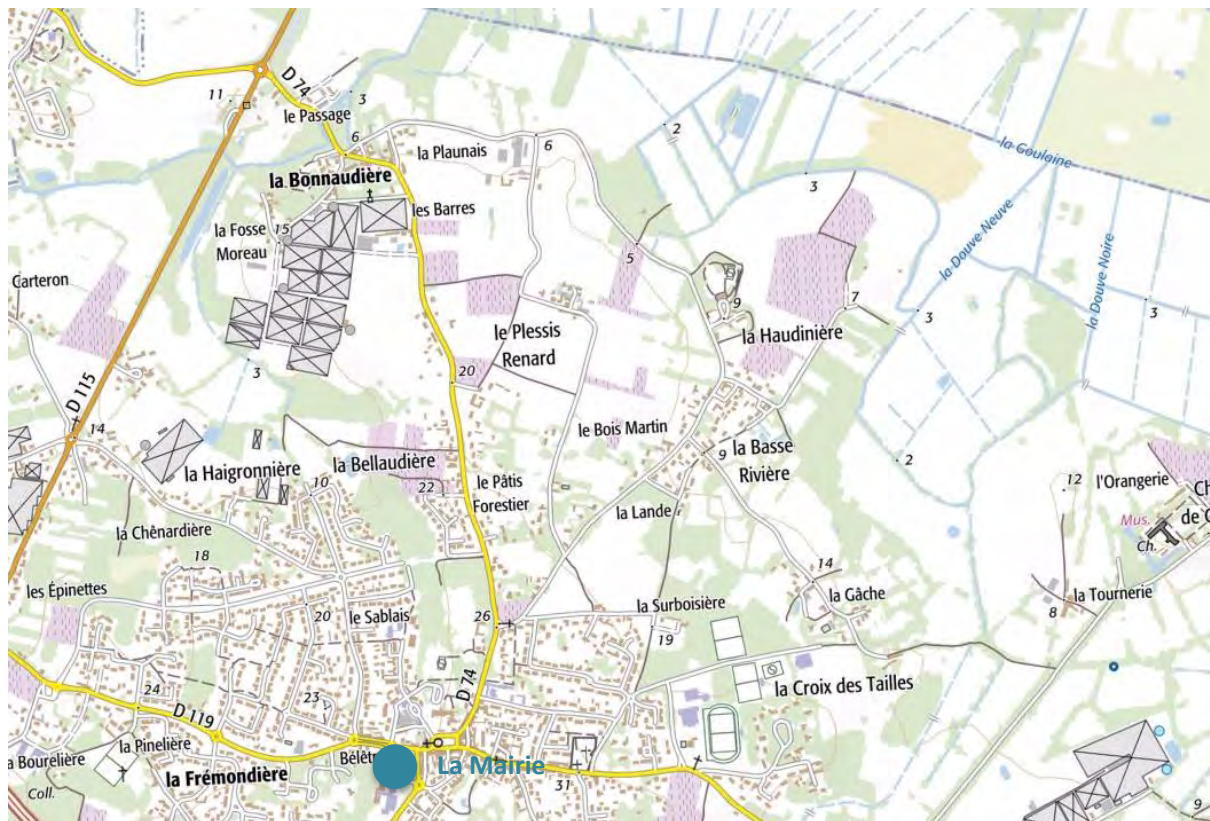


3.3 Caractéristiques hydrologiques et gestion de l'eau

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 secteur du centre-bourg, appartient au bassin versant de cette zone humide reconnue à l'échelle nationale. La Goulaine est située au Nord du site (à 2 km).



Un plan d'eau artificiel à vocation paysagère est situé sur le site, à proximité de la mairie. Cette mare sera reconfigurée afin d'être mieux intégrée au site.

Ce plan d'eau ne présentant qu'un faible intérêt écologique du fait de sa forte artificialisation, les travaux **qu'implique sa réhabilitation n'auront qu'une faible incidence et ne vont pas à l'encontre** de la préservation de la biodiversité.

3.3.2. Gestion des eaux pluviales

Actuellement, le site de la Mairie est relativement imperméabilisé et un système de caniveaux est nécessaire pour gérer les eaux pluviales. Toutefois, cet espace présente également une forte proportion d'espaces végétalisés sur dalle ou en pleine-terre qui participent fortement à la réduction du ruissellement. En effet, ces espaces sont perméables et permettent à une partie des eaux de pluie d'être absorbées par le sol et de diminuer les besoins de traitement de l'eau.

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 Faubrière 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

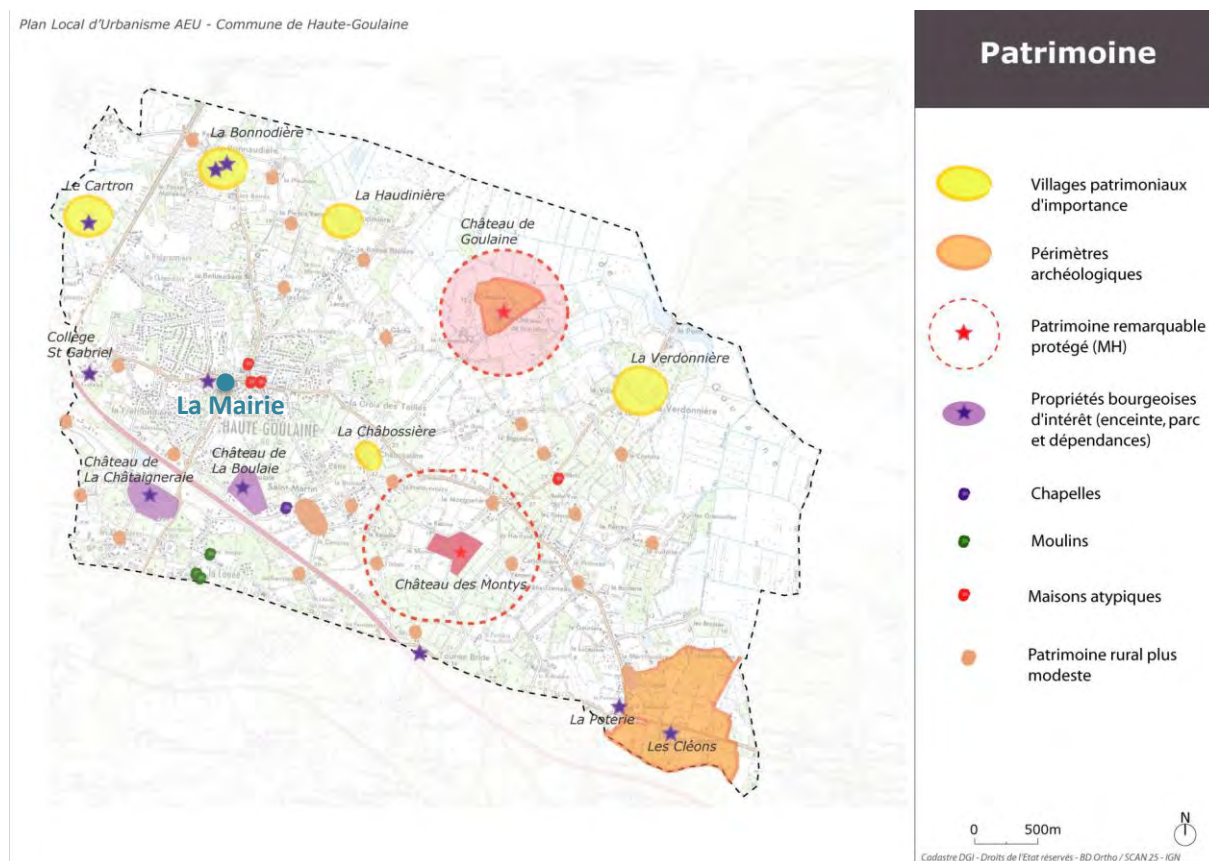
Sur le territoire de Haute-Goulaine on trouve : un monument classé, le Château de Goulaine, un monument inscrit, la villa des Montys et son parc, et un site archéologique majeur, le site des Cléons. On rencontre également une grande diversité de petits éléments patrimoniaux comme la chapelle Saint Martin,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

Le secteur centre-bourg n'est concerné par aucune servitude ou périmètre de protection de site ou monument historique, et ne présente pas de sensibilité archéologique. Toutefois, le site est situé à proximité du centre historique de la commune, et est par conséquent proche de bâtiments anciens et remarquables. Le site est notamment situé à proximité d'une maison de maître à fort intérêt architectural et patrimonial (bâtiment n°13 de l'inventaire du patrimoine bâti). Les abords de l'église sont également riches en bâtis anciens (identité architecturale) et en éléments patrimoniaux : presbytère, ancienne école communale...

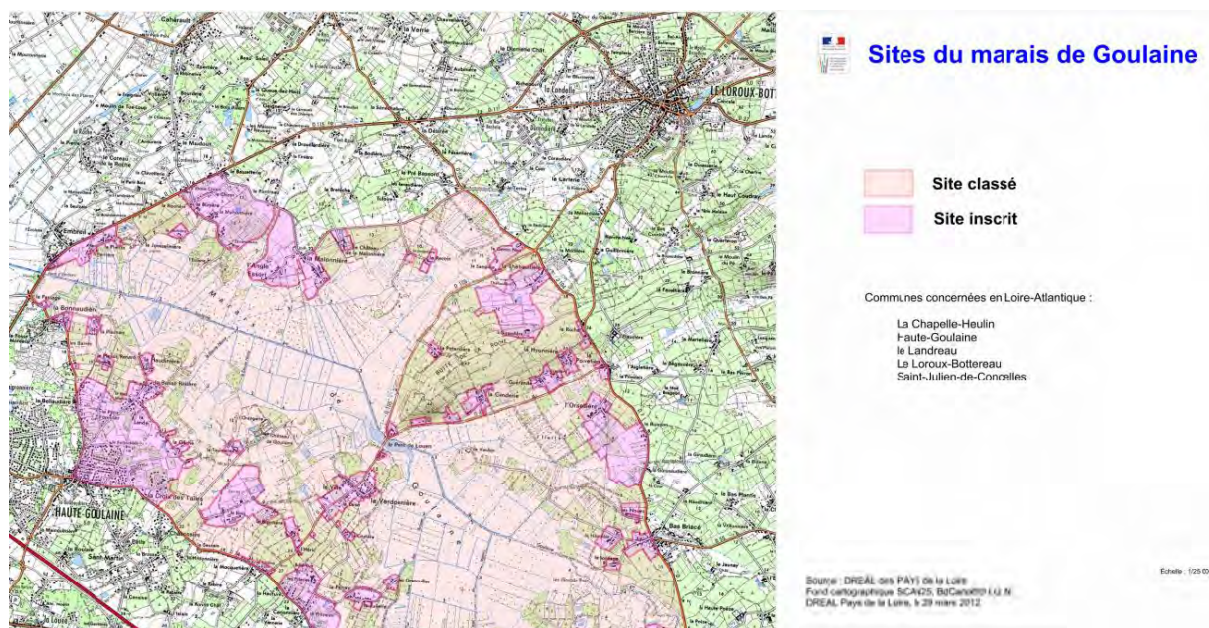
Enfin, les boisements qui constituent l'écrin végétal du site, à l'extrême Sud-Ouest du périmètre de l'OAP, sont inventoriés comme espaces paysagers remarquables dans le cadre de la Loi Paysage. Ces espaces arborés participent à la qualité du cadre de vie du site et à son intégration paysagère.



Un paysage structuré par l'écrin végétal du site



On trouve également sur la commune de Haute-Goulaine un site inscrit et un site classé du Marais de Goulaine au titre de grands ensembles paysagers à protéger. Mais le secteur-centre (**à l'exception de l'îlot B du projet d'aménagement du centre-bourg** situé place Yolande de Goulaine) **n'est pas inclus dans le périmètre du classement ou de l'inscription.**



3.5 Milieux, éléments et patrimoines naturels

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

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

Le secteur du centre-**bourg n'est concerné** par aucune de ces zones protégées ou des zones **d'inventaire écologique**.

De plus, du fait de la forte urbanisation autour du site, **cette zone n'est pas considérée comme une zone à enjeu écologique fort** par le SCOT du Vignoble Nantais. Il **n'est pas non plus inclus dans la** matrice de la Trame Verte et Bleue du PLU 2 de Haute-Goulaine.

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 secteur du centre-bourg 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 (N249) 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 secteur du centre-bourg est exposé à des nuisances sonores de 60 à 65 décibels (acoustiques) enregistrés en 24h est considéré comme bruyant.

3.7.2. Pollution potentielle

Haute-Goulaine compte 6 sites inventoriés par Basias, dont 3 sont en activité, et un site ICPE. Mais aucun **n'est situé à proximité du secteur de la mairie, qui est située** dans le centre-bourg.

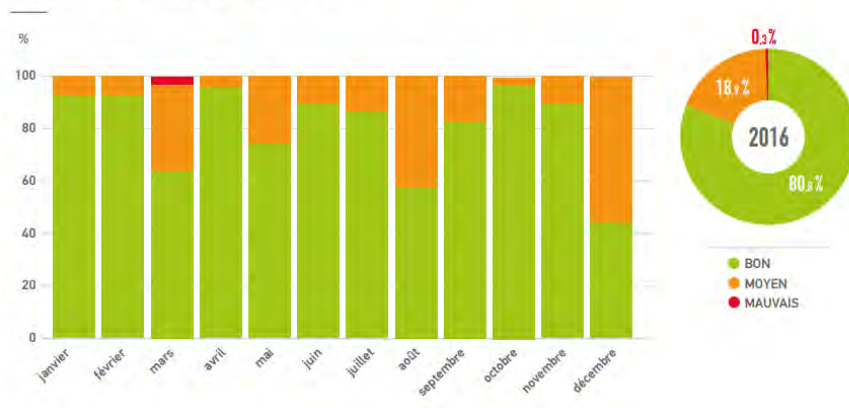
3.7.3. Déchets

La collecte des déchets de Haute-Goulaine est gérée par le service de l'environnement de la communauté d'agglomération de Clisson Sèvre et Maine Agglo.

3.7.4. Qualité de l'air

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

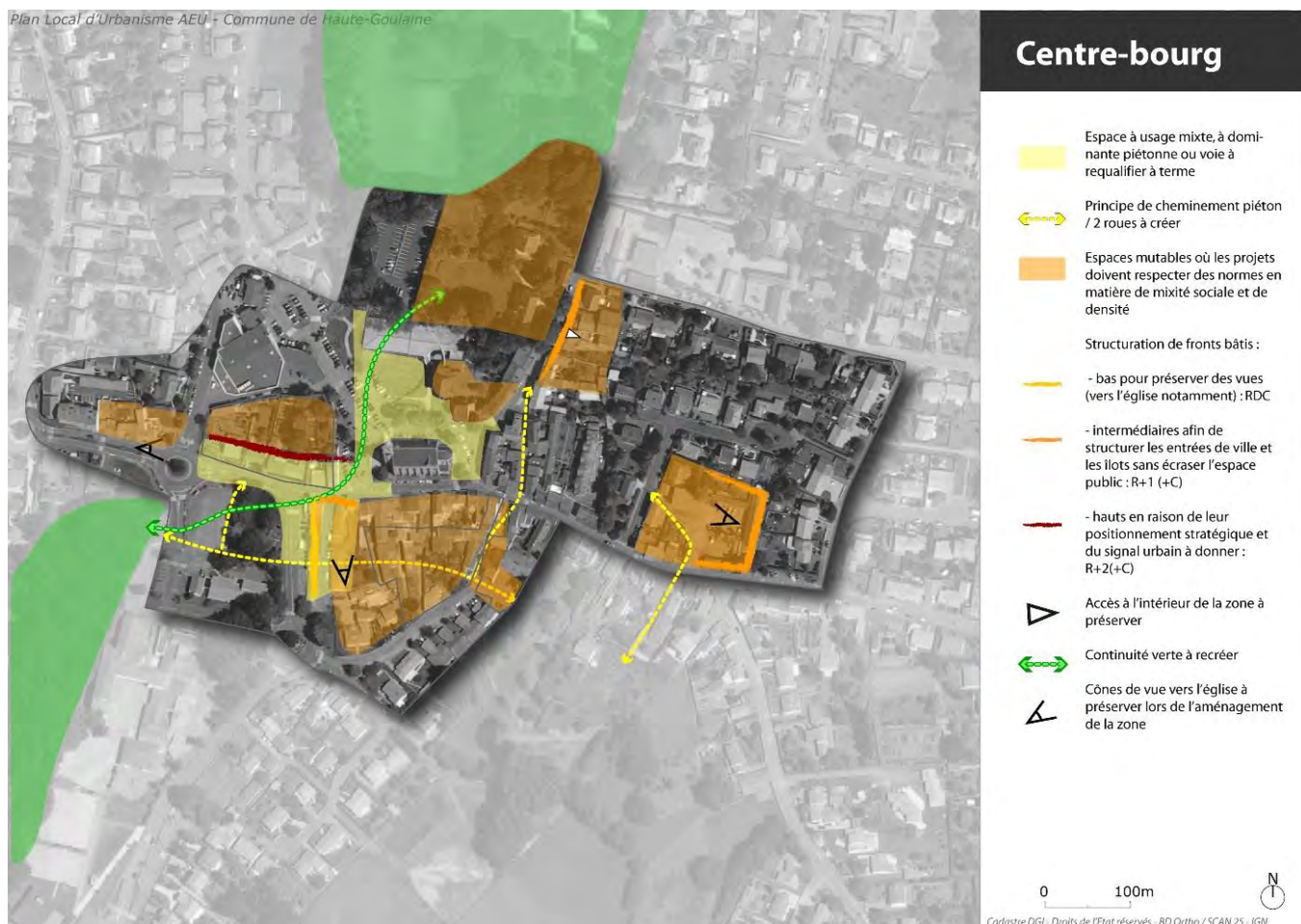
Distribution mensuelle des indices de qualité de l'air
au cours de l'année 2016 à Nantes



4 | Adaptation des éléments du PLU 2

4.1 Evolution de l'OAP du centre-bourg

Schéma de l'OAP du centre bourg issue du PLU 2 approuvé en 2014



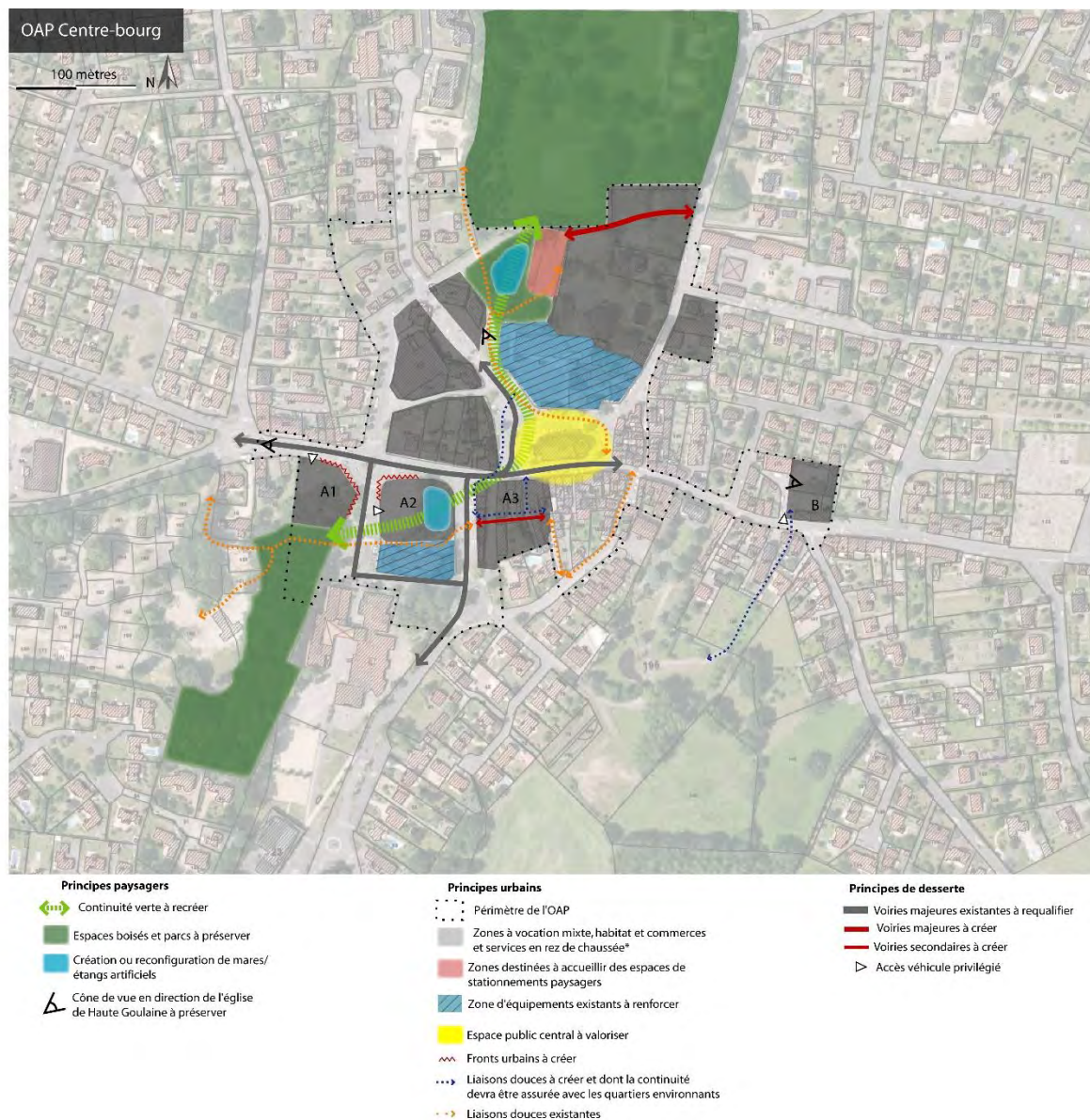
Le plan de l'OAP du centre-bourg présent au PLU 2 sera retravaillé pour permettre une meilleure adéquation avec le projet poursuivi collectivement à l'échelle de la commune. Ainsi, les principes fondamentaux de l'OAP n'auront pas vocation à évoluer, seuls des ajustements permettront de venir spécifier des intentions de restructuration sur cet espace.

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
Les enjeux d'aménagement du bourg de Haute Goulaine portent à la fois sur la mutabilité d'un tissu ancien, parfois peu qualifiant et non adapté au rôle de polarité exercé par le centre-bourg de la commune. Ils portent également sur la préservation d'un caractère vert et aéré, représentatif de l'image du bourg et vecteur d'attractivité. Cela se traduit notamment par le maintien d'une trame verte et continue en centre-ville permettant de connecter les	Les enjeux d'aménagement du bourg de Haute Goulaine portent à la fois sur la mutabilité d'un tissu ancien, parfois peu qualifiant et non adapté au rôle de polarité exercé par le centre-bourg de la commune. Ils portent également sur la préservation d'un caractère vert et aéré, représentatif de l'image du bourg et vecteur d'attractivité. Cela se traduit notamment par le maintien d'une trame verte et continue en centre-ville permettant de connecter les

espaces de la coulée verte au Nord à ceux du parc de Belhaître. Le centre-bourg de Haute Goulaine se caractérise également par son aspect routier et largement circulé. Un retraitement des espaces publics devra être envisagé afin de redonner de l'animation au centre-bourg de la commune. Le projet devra donc veiller à : - Unifier les espaces fragmentés du centre-bourg - Affirmer le caractère paysager du bourg par une mise en relation des structures paysagères existantes <u>Les orientations :</u> - Créer un véritable espace de vie au cœur du centre-bourg, entre l'espace de la Treille, l'église et l'îlot presbytère. - Recréer un linéaire commercial à l'angle de la place de l'Église et des rues du Général De Gaulle et de la Châtaigneraie. - Reconfigurer l'entrée de centre-ville Ouest par la réalisation de fronts marquant le caractère de centralité. - Optimiser les potentiels inhérents aux îlots Yolande de Goulaine, rue des Forges, Presbytère, la Châtaigneraie et rue des Epinettes. - Préserver les vues sur l'église au sein de ces potentiels (adaptation des hauteurs en fonction des vues, sur l'église notamment).	espaces de la coulée verte au Nord à ceux du parc de Belhaître. Le centre-bourg de Haute Goulaine se caractérise également par son aspect routier et largement circulé. Un retraitement des espaces publics devra être envisagé afin de redonner de l'animation au centre-bourg de la commune. Dans cette optique, le projet de réaménagement du centre bourg favorisera l'émergence de formes urbaines contemporaines avec un dimensionnement adapté à l'échelle du bourg de la commune. La formation d'un front bâti rythmé en alignement de la voie permettra de renforcer l'urbanité du site. Les nouveaux espaces publics créés ainsi que les espaces publics existants devront être paysagés afin de préserver l'identité de « bourg vert » de la commune. Des venelles piétonnes et espaces collectifs paysagers permettront de lier les différents espaces du centre-bourg. La place de l'église sera repensée afin de laisser plus de place aux piétons. La programmation de l'aménagement du site proposera de nouvelles solutions en matière de stationnement. L'aménagement des parkings favorisera l'utilisation de matériaux perméables. La volonté de redynamisation du centre-bourg passe également par une programmation mixte. Les nouveaux bâtiments construits pourraient accueillir des commerces et services en rez de chaussée pour favoriser la vie locale. Les logements construits en centre-bourg permettront de répondre à une logique de proximité et à une typologie de logement spécifique du parcours résidentiel. Le projet devra done veiller à : - Unifier les espaces fragmentés du centre-bourg - Affirmer le caractère paysager du bourg par une mise en relation des structures paysagères existantes - Développer une forme d'habitat répondant aux besoins du parcours résidentiel - Créer de nouveaux commerces et services participants au dynamisme de la vie locale et à l'attractivité de la commune - Permettre la valorisation des espaces publics structurants - Repenser la place de l'automobile et celle du piéton dans le tissu urbain existant <u>Les orientations :</u> - Créer un véritable espace de vie au cœur du centre-bourg, entre l'espace de la Treille,
---	---

	l'église et l'îlot presbytère. - Recréer un linéaire commercial à l'angle de la place de l'Église et des rues du Général De Gaulle et de la Châtaigneraie. - Reconfigurer l'entrée de centre-ville Ouest par la réalisation de fronts marquant le caractère de centralité. - Optimiser les potentiels inhérents aux îlots Yolande de Goulaine, rue des Forges, Presbytère, la Châtaigneraie et rue des Epinettes. - Préserver les vues sur l'église au sein de ces potentiels (adaptation des hauteurs en fonction des vues, sur l'église notamment). La programmation sur le site devra respecter les recommandations du « cahier de prescriptions et recommandations architecturales, urbaines, paysagères et environnementales des îlots A1, A2, A3, et B
PROGRAMMATION MINIMALE EN LOGEMENTS : • 70 logements dont 50% de logements locatifs sociaux (îlots concernés = presbytère, rue des Forges, Epinettes, Châtaigneraie / Place de la Cohue, Place Yolande de Goulaine)	PROGRAMMATION MINIMALE EN LOGEMENTS : • 70 logements à court-moyen terme dont 50% de logements locatifs sociaux (îlots concernés = presbytère, rue des Forges, Epinettes, Châtaigneraie / Place de la Cohue, Place Yolande de Goulaine)

Schéma de l'OAP après mise en conformité avec le projet

*L'aménagement de ces zones mixtes devra favoriser la préservation des arbres remarquables présents sur le site. Des espaces paysagers et espaces verts seront créés en coeur d'îlots ainsi que des zones de stationnement

4.2 Evolution du zonage

4.2.1 Evolution du périmètre du secteur UAa

La présente modification vise à redéfinir le périmètre du secteur UAa afin de l'élargir au parking de la mairie situé entre la rue Victor Hugo et la Rue du Général de Gaulle. En effet, le projet de restructuration du centre-bourg comporte la création d'un front urbain en R+2 sur la rue des Epinettes. Ce front urbain permettra de marquer l'aspect structurant de l'îlot et de renforcer le caractère d'urbanité du centre-bourg.

Le secteur UAa est un sous-secteur de la zone UA. Il s'applique aux opérations réalisées au niveau des Jardins de Golène, du Parc de Belhâtre, mais également aux potentiels de densification identifiés sur plusieurs îlots mutables. Ce sous-secteur s'inscrit dans une logique de densification au cœur du bâti existant. Ses dispositions réglementaires diffèrent de celles de la zone UA en termes de hauteur maximale des constructions et de réglementation des clôtures. Le parking de la mairie est actuellement classé en zone UA. L'article UA 10 du règlement définit que :

« En secteur UA :

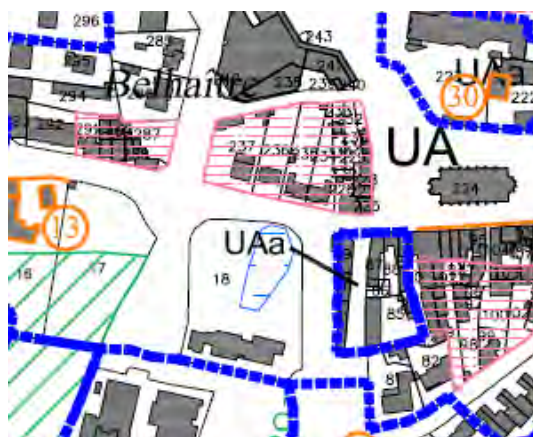
La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 7 mètres à l'égout ou à l'acrotère des toitures (R+1+combles ou R+1+attique). »

Cette règle de hauteur ne permet pas la constitution d'un front urbain en R+2 envisagé dans le projet d'aménagement. Le passage de ce secteur en zone UAa devrait permettre de modifier cette disposition de hauteur et d'appliquer ainsi l'article 10 de la zone UA spécifique au secteur UAa :

« En secteur UAa :

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 10 mètres à l'égout ou à l'acrotère des toitures (R+2+combles ou R+2+attiques)

Extrait du zonage avant modification



Extrait du zonage après modification



4.2.2 Evolution du secteur « en attente de projet » entre la place de l'église et la Rue du Puits Bougreau

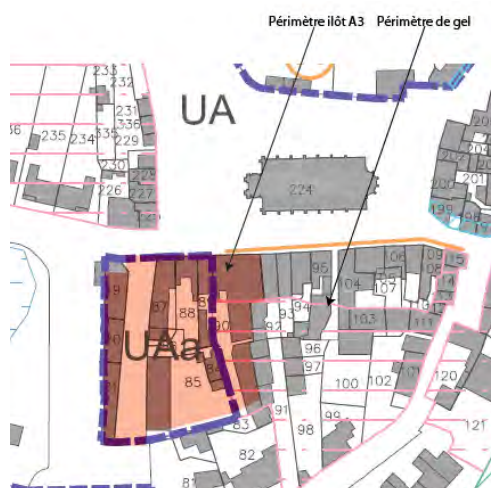
La présente modification vise à intégrer les dispositions opérationnelles afin de permettre la réalisation du projet d'aménagement du secteur du centre-bourg de Haute Goulaine. L'îlot A3 est concerné en partie par un

secteur « en attente de projet » (ou périmètre de gel). Le secteur « en attente de projet » est défini à l'article L. 151-41 du code de l'urbanisme (anciennement L 123-2 a).

Ce secteur permet, en zone urbanisée et sous réserve d'une justification particulière, de geler la constructibilité des terrains pour une durée maximale de 5 ans. Le périmètre défini sur le centre-bourg au moment de l'élaboration du PLU 2 avait pour vocation de permettre la maturation du projet d'aménagement du centre-bourg. Ce projet est aujourd'hui bien avancé et requestionne le périmètre « en attente de projet » initialement instauré au PLU 2.

En effet, le secteur « en attente de projet » et celui de l'aménagement projeté se superposent sur une bande d'une quinzaine de mètres en front sur voie et d'une dizaine de mètres en deuxième rideau. Afin de rendre possible la construction sur la parcelle BX n° 90 incluse dans la programmation du centre-bourg, le secteur « en attente de projet » sera amené à évoluer.

Plan illustrant la superposition entre le périmètre de l'opération et le périmètre de gel inscrit au PLU



Extrait du zonage avant modification



Extrait du zonage après modification



4.3 Evolution du règlement

4.3.1 Evolution de la réglementation des secteurs en attente de projet

Conformément à l'article L 151-41 du code de l'urbanisme (anciennement L 123-2 a), la modification vise à fixer un seuil de superficie maximale pour les nouvelles constructions et extensions sur les constructions existantes dans les secteurs en attente de projet. Ces secteurs sont motivés par un projet global spécifique et motivé qui gèle la constructibilité des parcelles pour une durée de 5 ans.

Les modalités de définition de ces secteurs « en attente de projet » sont définies par l'article L 151-41 du code de l'urbanisme :

«Le règlement peut délimiter des terrains sur lesquels sont institués :

- 1° Des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics dont il précise la localisation et les caractéristiques ;
- 2° Des emplacements réservés aux installations d'intérêt général à créer ou à modifier ;
- 3° Des emplacements réservés aux espaces verts à créer ou à modifier ou aux espaces nécessaires aux continuités écologiques ;
- 4° Dans les zones urbaines et à urbaniser, des emplacements réservés en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements qu'il définit ;
- 5° Dans les zones urbaines et à urbaniser, des servitudes interdisant, sous réserve d'une justification particulière, pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement. Ces servitudes ne peuvent avoir pour effet d'interdire les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes.

En outre, dans les zones urbaines et à urbaniser, le règlement peut instituer des servitudes consistant à indiquer la localisation prévue et les caractéristiques des voies et ouvrages publics, ainsi que les installations d'intérêt général et les espaces verts à créer ou à modifier, en délimitant les terrains qui peuvent être concernés par ces équipements. »

Le présent règlement du PLU 2 ne comprend aucune modalité de construction sur les secteurs en attente de projet. La commune souhaite intégrer la disposition de l'article L 151-41 du code de l'urbanisme précédemment cité et définir une surface maximale de construction pour les extensions aux logements existants. Cette surface maximale est définie à 30 m².

Règlement des secteurs en attente de projet avant modification	Règlement des secteurs en attente de projet après modification
En application des articles L-23-2-a et R 123-12-1 du Code de l'Urbanisme, le PLU peut créer dans les zones urbaines une servitude qui limite les droits à construire, dans un périmètre délimité et pour une durée au plus de 5 ans, dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global. Dans ces secteurs, délimités au plan de zonage, seuls les travaux ayant pour objet l'adaptation et la réfection sont autorisés. L'effet de la servitude a une durée de 5 ans à compter de la date d'approbation du PLU. Au-delà de ce délai, la servitude est levée automatiquement et ce sont les dispositions de la zone où est situé le secteur en attente de projet qui s'appliquent. La commune peut également choisir de lever les effets de la servitude avant le délai de 5 ans par le biais d'une procédure de modification du PLU.	En application des articles L-23-2-a et R 123-12-1 du Code de l'Urbanisme, le PLU peut créer dans les zones urbaines une servitude qui limite les droits à construire, dans un périmètre délimité et pour une durée au plus de 5 ans, dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global. Dans ces secteurs, délimités au plan de zonage, sont autorisés : • les travaux ayant pour objet l'adaptation et la réfection, • les extensions limitées des bâtiments d'habitation existants. Ces extensions ne pourront excéder 30m² d'emprise au sol, • la construction d'annexes aux bâtiments d'habitation existants. Ces annexes seront limitées à une superficie maximum de 30m² en emprise au sol. Toute nouvelle construction reste interdite. L'effet de la servitude a une durée de 5 ans à compter de la date d'approbation du PLU. Au-delà de ce délai, la servitude est levée automatiquement et ce sont les dispositions de la zone où est situé le secteur en

	attente de projet qui s'appliquent. La commune peut également choisir de lever les effets de la servitude avant le délai de 5 ans par le biais d'une procédure de modification du PLU.
Règlement article UA2 avant modification	Règlement article UA2 après modification
Sont admises, sous conditions, les occupations et utilisations du sol suivantes : 1. L'agrandissement ou la transformation des constructions et installations existantes à la date d'approbation du PLU (21/02/2014), et dont la création est interdite par le règlement, s'il en résulte une amélioration pour l'environnement et une diminution des nuisances pour les riverains. 2. Les constructions destinées à une activité d'entreposage dès lors qu'elle est liée à une activité existante exercée sur le terrain d'assiette ou sur un terrain contigu 3. Les affouillements et exhaussements de sol, s'ils sont nécessaires à la réalisation d'ouvrages d'infrastructures ou de constructions autorisées dans la zone. 4. Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation, enregistrement ou déclaration en application des articles L. 511-1 et suivants du code de l'environnement, à condition qu'elles répondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des usagers et habitants de la zone, et/ou qu'elles n'entraînent pas pour leur voisinage des nuisances incompatibles avec le fonctionnement du quartier. 5. Les extensions, l'aménagement ou la démolition de certains éléments de « patrimoine bâti » faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L. 123-1-5 7° du code de l'urbanisme figurant aux documents graphiques du règlement, dès lors qu'ils ne portent pas atteinte à la valeur de ce patrimoine ou qu'ils sont rendus nécessaires pour assurer la sécurité des usagers, la salubrité des locaux, ou encore la mise en valeur de l'ensemble du terrain d'assiette. Les éléments de patrimoine bâti identifiés au titre de l'article L 123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme sont soumis à autorisation préalable (permis de démolir) dès lors que leur démolition serait projetée. Les nouvelles constructions et les extensions de constructions existantes situées au sein des fronts bâtis à préserver au titre de l'article L 123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme devront préserver les principales caractéristiques du front en question. 6. Dans le cas où le terrain est situé dans un secteur où des orientations d'aménagement et de programmation sont définies, tout projet doit être compatible avec ces	Sont admises, sous conditions, les occupations et utilisations du sol suivantes : 1. L'agrandissement ou la transformation des constructions et installations existantes à la date d'approbation du PLU (21/02/2014), et dont la création est interdite par le règlement, s'il en résulte une amélioration pour l'environnement et une diminution des nuisances pour les riverains. 2. Les constructions destinées à une activité d'entreposage dès lors qu'elle est liée à une activité existante exercée sur le terrain d'assiette ou sur un terrain contigu 3. Les affouillements et exhaussements de sol, s'ils sont nécessaires à la réalisation d'ouvrages d'infrastructures ou de constructions autorisées dans la zone. 4. Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation, enregistrement ou déclaration en application des articles L. 511-1 et suivants du code de l'environnement, à condition qu'elles répondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des usagers et habitants de la zone, et/ou qu'elles n'entraînent pas pour leur voisinage des nuisances incompatibles avec le fonctionnement du quartier. 5. Les extensions, l'aménagement ou la démolition de certains éléments de « patrimoine bâti » faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L. 123-1-5 7° du code de l'urbanisme figurant aux documents graphiques du règlement, dès lors qu'ils ne portent pas atteinte à la valeur de ce patrimoine ou qu'ils sont rendus nécessaires pour assurer la sécurité des usagers, la salubrité des locaux, ou encore la mise en valeur de l'ensemble du terrain d'assiette. Les éléments de patrimoine bâti identifiés au titre de l'article L 123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme sont soumis à autorisation préalable (permis de démolir) dès lors que leur démolition serait projetée. Les nouvelles constructions et les extensions de constructions existantes situées au sein des fronts bâtis à préserver au titre de l'article L 123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme devront préserver les principales caractéristiques du front en question. 6. Dans le cas où le terrain est situé dans un secteur où des orientations d'aménagement et de programmation sont définies, tout projet doit être compatible avec ces

orientations (se reporter à la pièce n°3). 7. Dans les secteurs en attente de projet figurant au plan de zonage, seuls sont autorisés l'adaptation et la réfection des bâtiments existants. 8. Dans les secteurs identifiés aux documents graphiques en tant que secteurs de mixité sociale renforcée : a. 100% des logements réalisés seront des logements à usage locatif financés par des prêts aidés par l'Etat de type PLS, PLAI, PLUS ou dispositif équivalent à intervenir au sein du secteur identifié rue de la Blandellerie. b. 70% des logements réalisés seront des logements à usage locatif financés par des prêts aidés par l'Etat de type PLS, PLAI, PLUS ou dispositif équivalent à intervenir au sein du secteur identifié à la Croix Chabineau. 9. Les opérations d'aménagement et de construction réalisées sous forme de ZAC, de lotissement soumis à permis d'aménager, de déclaration préalable valant division, et de permis de construire valant division sont autorisées, à condition que les projets prévoient en moyenne 50% de logements locatifs sociaux. Cette disposition concerne en particulier les opérations de renouvellement du centre-bourg (îlots mutables et secteurs en attente de projet). En outre, les créations d'ensembles de logements destinés à l'habitation à condition que le projet s'il crée plus de 6 logements prévoit un minimum de 30% de logements locatifs sociaux (résultat arrondi à l'unité la plus proche) ;	orientations (se reporter à la pièce n°3). 7. Dans les secteurs en attente de projet figurant au plan de zonage, seuls sont autorisés : • les travaux ayant pour objet l'adaptation et la réfection ; • les extensions limitées des bâtiments d'habitation existants. Ces extensions ne pourront excéder 30m² d'emprise au sol ; • la construction d'annexes aux bâtiments d'habitation existants. Ces annexes seront limitées à une superficie maximum de 30m² en emprise au sol. 8. Dans les secteurs identifiés aux documents graphiques en tant que secteurs de mixité sociale renforcée : a. 100% des logements réalisés seront des logements à usage locatif financés par des prêts aidés par l'Etat de type PLS, PLAI, PLUS ou dispositif équivalent à intervenir au sein du secteur identifié rue de la Blandellerie. b. 70% des logements réalisés seront des logements à usage locatif financés par des prêts aidés par l'Etat de type PLS, PLAI, PLUS ou dispositif équivalent à intervenir au sein du secteur identifié à la Croix Chabineau. 9. Les opérations d'aménagement et de construction réalisées sous forme de ZAC, de lotissement soumis à permis d'aménager, de déclaration préalable valant division, et de permis de construire valant division sont autorisées, à condition que les projets prévoient en moyenne 50% de logements locatifs sociaux. Cette disposition concerne en particulier les opérations de renouvellement du centre-bourg (îlots mutables et secteurs en attente de projet). En outre, les créations d'ensembles de logements destinés à l'habitation à condition que le projet s'il crée plus de 3 logements prévoit un minimum de 30% de logements locatifs sociaux (résultat arrondi à l'unité la plus proche) ;
---	---

5 | Exposé des effets notables sur l'environnement

La commune de Haute Goulaine compte un site Natura 2000. Le centre-bourg n'est pas inclus dans l'emprise de la zone Natura 2000 des marais de Goulaine et **le projet n'aura pas d'incidence directe sur le site Natura 2000**. En revanche, la proximité du site Natura 2000 des Marais de Goulaine (moins de 500 mètres) induit toute de même la nécessité de porter une attention accrue aux problématiques environnementales et paysagères lors de l'aménagement du site.

L'ensemble des évolutions réglementaires et de zonage de la présente modification portent sur des espaces urbanisés de centre-bourg. **Elles vont dans le sens d'une meilleure cohérence urbaine et d'une densification de l'existant.**

En ce sens, aucun effet notable n'est à noter sur le site Natura 2000.

De plus, **le site de projet étant localisé en milieu urbain, les incidences sur l'environnement seront moindres**. En effet, la modification pourrait avoir des incidences sur le paysage, mais le secteur reste tout de même dans un contexte réglementaire adapté à l'espace où il se trouve (centre-ville) et en adéquation avec ses alentours.

Ainsi, **la modification ne devrait pas avoir d'incidences notables sur toutes les thématiques environnementales.**

