

Modification n°4 du
Plan **L**ocal d'**U**rbanisme

Pièce 1 - Notice de présentation

Pièce 1. Note de présentation

Révision du P.L.U.	Approuvée par délibération du Conseil Municipal le 21/02/2014
Modification n° 1 du P.L.U.	Approuvée par délibération du Conseil Municipal le 16/02/2018
Modification n° 2 du P.L.U.	Approuvé par délibération du Conseil Municipal le 16/02/2018
Modification n° 3 du P.L.U.	Approuvé par délibération du Conseil Municipal le 16/02/2018
Modification n° 4 du P.L.U.	Approuvé par délibération du Conseil Municipal le 06/11/2020

Sommaire

Préambule.....	3
1) Contexte général.....	4
2) Motivations de l'ouverture à l'urbanisation.....	6
3) État initial du secteur visé par une ouverture à l'urbanisation.....	7
4) Présentation et justification de l'erreur matérielle.....	15
5) Traduction réglementaire de l'ouverture à l'urbanisation.....	16
6) Évaluation des incidences du projet de modification sur l'environnement.....	20
7) Bilan des surfaces	23
 ANNEXES.....	 24

Préambule

La commune de Haute-Goulaine a prescrit par délibération du Conseil Municipal en date du 18 octobre 2019 la quatrième modification de son Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé le 21 février 2014, dans le but d'ouvrir à l'urbanisation un secteur actuellement classé en zone 2AUp : le secteur du château de la 'Châtaigneraie', pour une surface totale de l'ordre de 6 hectares environ.

Cette ouverture à l'urbanisation implique la définition de nouvelles Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) spécifiques au secteur ainsi que la rédaction d'un nouveau chapitre au sein du règlement écrit du PLU (création d'une zone 1AUp, inexistante au PLU approuvé en 2014).

Par délibération du Conseil Municipal en date du 15 novembre 2019, la commune justifie les motifs de cette ouverture à l'urbanisation. Celle-ci se justifie au regard des objectifs de préservation et de mise en valeur du site définis au Projet d'Aménagement et de Développement Durables du PLU de 2014. Il ne s'agit pas d'un projet de quartier d'habitat mais d'un projet de valorisation d'un château et de son parc à des fins tertiaires, de services ou de loisirs. Compte-tenu de la vocation et de la finalité de ce projet, aucune alternative n'est envisageable dans l'enveloppe urbaine du bourg. La procédure de modification présente également l'opportunité pour la collectivité de rectifier une erreur matérielle relative à la définition du périmètre de la zone 2AUp concernée.

La modification envisagée ne porte pas atteinte aux orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables, n'a pas pour effet de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière, ni 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.

La modification est susceptible de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans la zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan. Elle entre donc bien dans le champ d'application de la procédure de modification de droit commun définie par les articles L.153-36 à L.153-44 du code de l'urbanisme.

1 - Contexte général

Située à 10 Km au Sud-Est de Nantes, la commune de Haute-Goulaine se situe dans la seconde couronne de l'agglomération nantaise. Elle est traversée par la RN 249 (axe Nantes-Cholet) avec deux échangeurs situés en limite communale Ouest et Sud.

Haute-Goulaine est une commune attractive qui présente de nombreux atouts à l'origine de son fort développement depuis les années 60 (1981 habitants en 1968, 5755 en 2016 d'après les chiffres INSEE - population municipale), profitant notamment du desserrement de la métropole nantaise.

Haute-Goulaine est incluse dans la communauté d'agglomération Clisson Sèvre et Maine, regroupant 16 communes au total. Elle est la seconde commune la plus peuplée après Clisson. Haute-Goulaine est d'ailleurs définie au SCoT2 du Pays du Vignoble Nantais comme une centralité d'équilibre d'avenir, appelée à développer significativement ses fonctions résidentielles et économiques.

La commune dispose d'un patrimoine varié et de qualité, dont notamment le château de Goulaine (monument classé), la villa des Montys et son parc (monument inscrit) ou encore le château de La Châtaigneraie et son parc (cf. photo ci-contre) et de nombreuses folies.

Dans son PLU approuvé en 2014, la commune souhaite non seulement assurer la protection de ce patrimoine bâti mais aussi permettre sa valorisation. C'est dans ce cadre qu'elle a conservé une zone 2AUp afin d'y admettre un projet de restauration et de mise en valeur du château de La Châtaigneraie et de son parc.

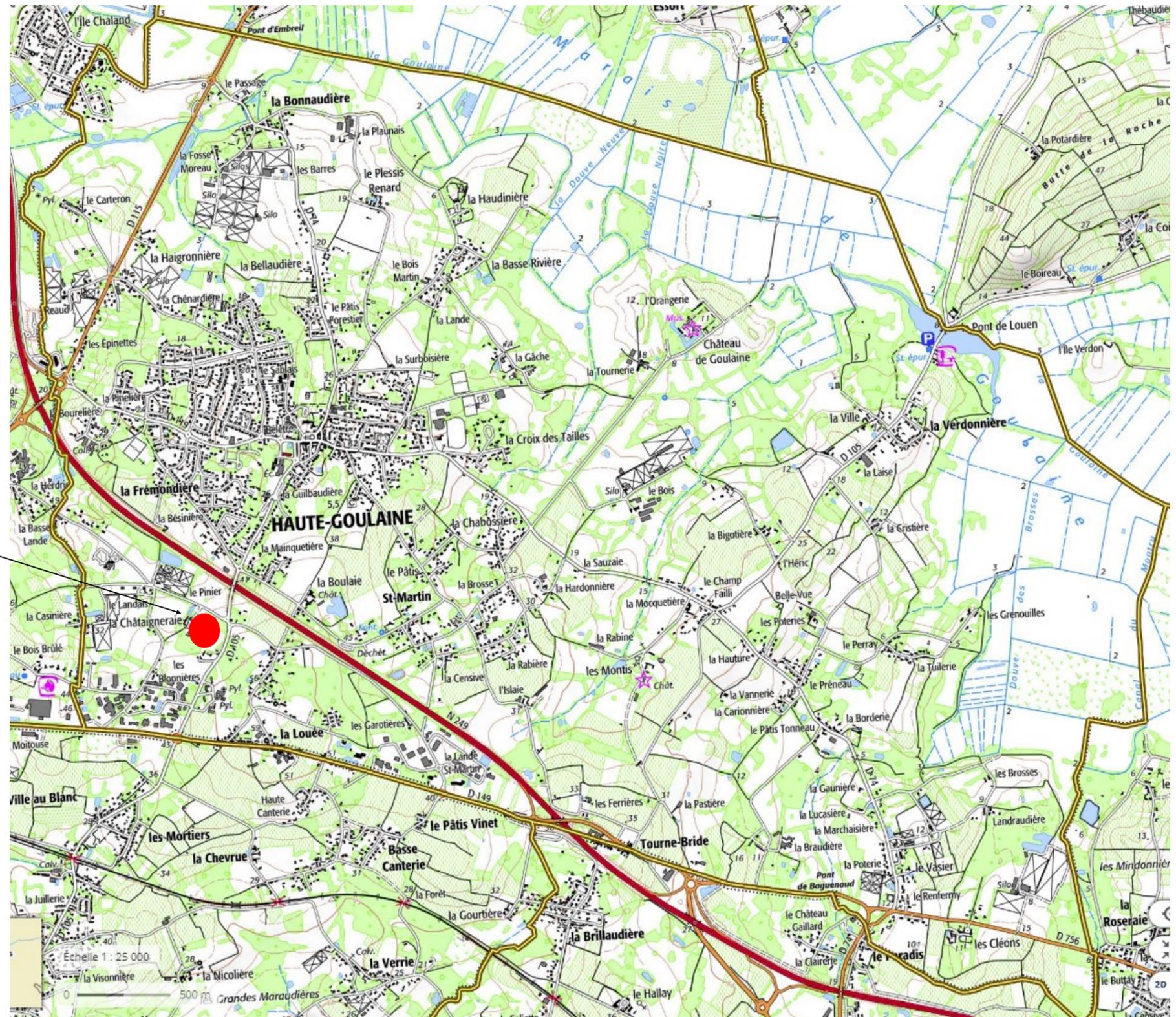
Délaissé depuis de nombreuses années, le Château (privé) ainsi que son parc tendent à se dégrader au fil des années. Un projet d'aménagement peut donc représenter une réelle opportunité pour la restauration de ce patrimoine, tel que le souligne le PLU approuvé en 2014.



- ❑ Haute-Goulaine est définie comme une **centralité d'équilibre d'avenir par le SCoT du Pays du Vignoble Nantais** (approuvé en 2015).
- ❑ **Le secteur de la Châtaigneraie bénéficie d'un positionnement stratégique, il est situé à**
 - moins de 2 minutes de la salle intercommunale du Quatrain (300 places) ou du manoir de la Boulaie (restaurant gastronomique)
 - moins de 2 minutes de l'échangeur de La Herdrie sur la RN 249 (axe Nantes-Cholet),
 - moins de 3 minutes du centre-bourg de Haute-Goulaine
 - moins de 10 minutes du périphérique nantais (porte du Vignoble)
 - moins de 10 minutes de la gare de Vertou (ligne Nantes-Clisson)

Plan de localisation du secteur visé par une ouverture à l'urbanisation

Secteur visé par une ouverture à l'urbanisation



2 - Motivations de l'ouverture à l'urbanisation

Dans un souci de maîtrise des consommations de foncier agricole et naturel, la loi ALUR, approuvée le 24 mars 2014, a introduit dans le Code de l'Urbanisme l'obligation, en cas d'ouverture à l'urbanisation d'une zone, de prendre une délibération motivée du conseil municipal justifiant l'utilité de cette ouverture au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées ou ouvertes à l'urbanisation et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones (cf. délibération du Conseil Municipal du 15/11/2019).

Justification de l'utilité de l'ouverture à l'urbanisation au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du PLU de Haute Goulaine a identifié le secteur de La Châtaigneraie comme une « zone de projet devant concourir à la mise en valeur du patrimoine du site » afin de participer à l'axe 2 du PADD : « créer les conditions d'un développement équilibré de la commune » (cf *extrait du PADD en annexe n°1*). Le projet de valorisation du site de la Châtaigneraie s'inscrit également dans le cadre de l'axe 3 du PADD qui consiste à « conforter l'attractivité économique et favoriser le dynamisme de la vie locale » et en particulier à « valoriser le potentiel touristique communal ».

Ainsi, et telles que ces orientations du PADD ont été traduites à travers le zonage 2AUp au règlement du PLU, ce secteur est en attente d'un projet pour permettre la restauration totale ou partielle du château répertorié dans l'inventaire patrimonial de la commune, et ne peut pas recevoir une vocation d'habitat (sauf restauration du bâti déjà existant), en raison de son éloignement et de sa discontinuité par rapport au centre-bourg. Le site est davantage propice au développement d'activités tertiaires (bureaux), de services, ou encore de loisirs ou touristiques, favorisant sa restauration et sa mise en valeur.

Outre son intérêt patrimonial, le site bénéficie également de la proximité d'équipements ou de services (salle Le Quatrain, restaurant gastronomique, ...) qui pourront profiter ou qui seront complémentaires aux futures activités développées sur le site.

Cette ouverture à l'urbanisation est donc localisée en dehors de l'enveloppe urbaine car il ne s'agit pas d'un projet de quartier d'habitat mais d'un projet de valorisation d'un château et de son parc à des fins tertiaires, de services ou de loisirs pour permettre la restauration d'un site patrimonial délaissé depuis plusieurs années.

Compte tenu de la vocation et de la finalité de ce projet, aucune alternative n'est envisageable en enveloppe urbaine du bourg de Haute Goulaine.

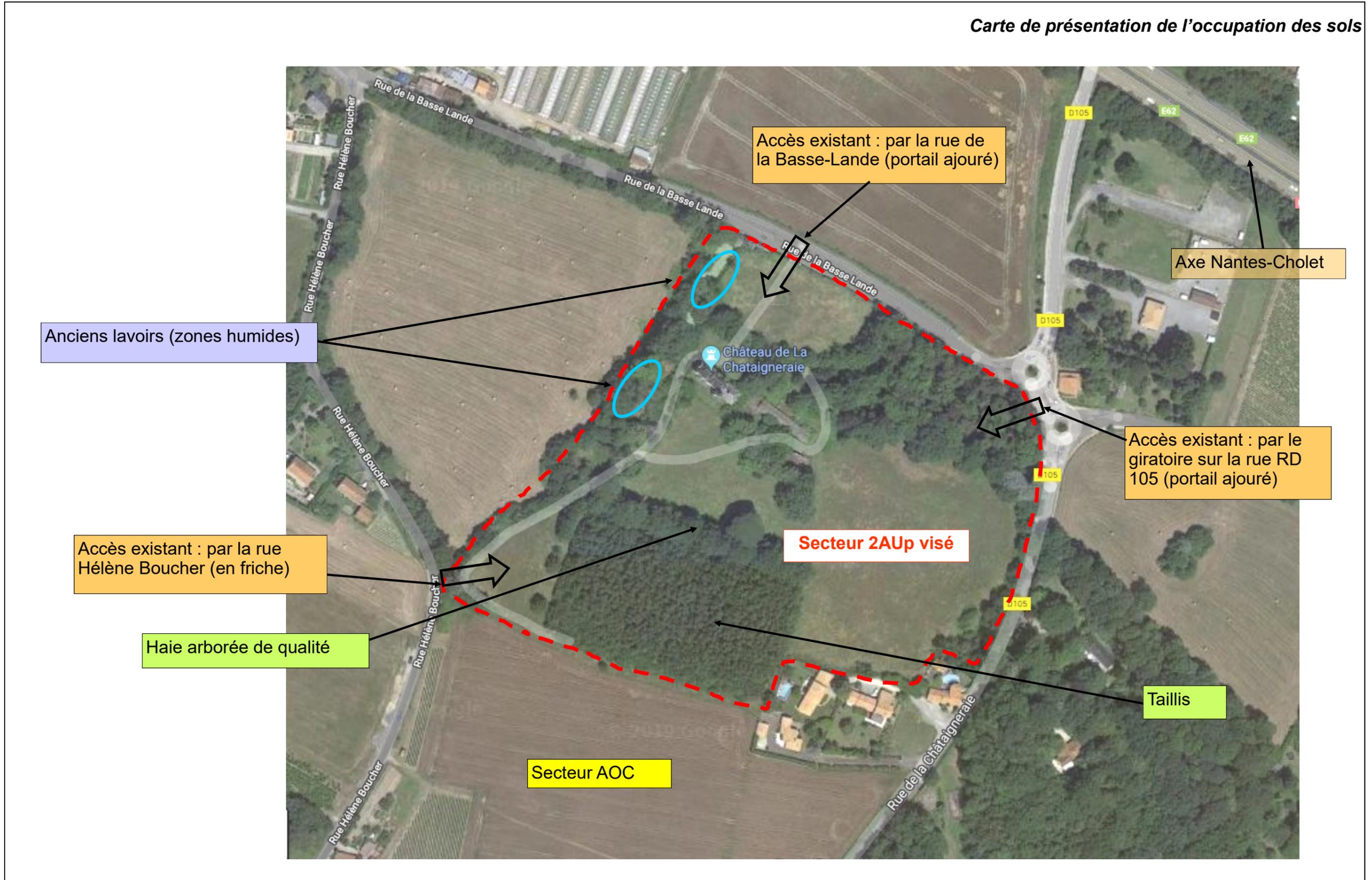
Au regard des motifs susmentionnés, l'utilité de cette ouverture à l'urbanisation au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées est donc justifiée.

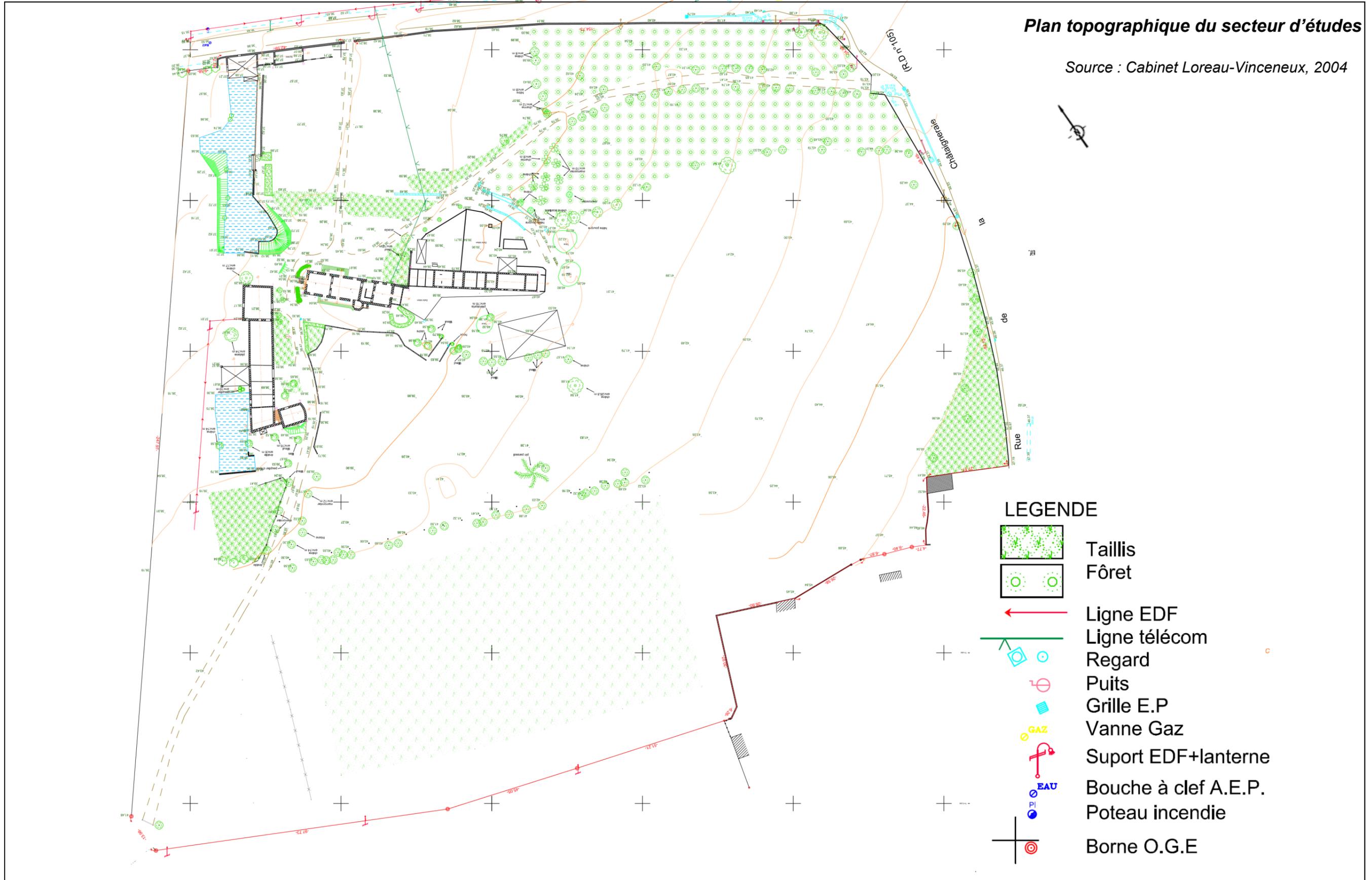
3 - État initial du secteur visé par une ouverture à l'urbanisation

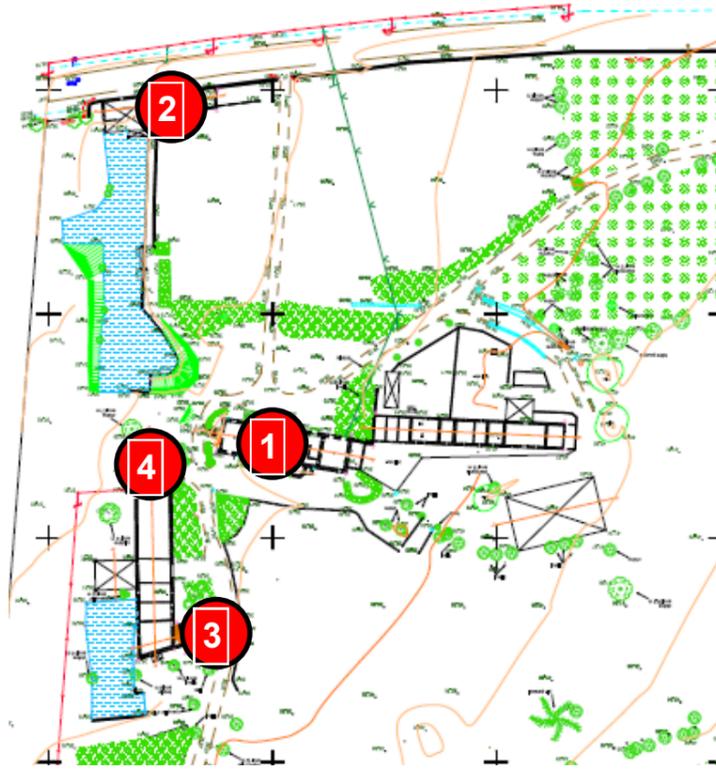
Tableau de synthèse de l'état initial du secteur de La Châtaigneraie

Localisation géographique	Au Sud-Ouest de la commune, au carrefour de la RD 105 et de la rue de la Basse-Lande, en entrée Sud de l'agglomération (à environ 950 m de la mairie). Le site est localisé entre le manoir de la Boulaie et la salle du Quatrain. Superficie du secteur concerné par l'ouverture à l'urbanisation : environ 6 ha.
Contexte urbain et paysager	Le site d'études correspond au domaine de La Châtaigneraie, composé du château de La Châtaigneraie (1875), de sa chapelle et autres annexes (environ 1400 m ² d'emprise bâtie au total) ainsi que de son parc végétal, en partie boisé. Il s'inscrit dans un contexte agricole, toutefois marqué par la forte proximité d'espaces urbanisés (agglomération de Haute-Goulaine au Nord, parc d'activités de la Louée au Sud) et d'espaces bâtis diffus (développement de l'habitat pavillonnaire le long de la RD 105 et de la rue Hélène Boucher). Le secteur, délimité soit par un mur de pierres soit par des espaces boisés, soit par des haies végétales, reste fermé et peu perceptible depuis les voies périmétrales. Le portail ajouré de la façade principale du domaine (côté Nord) laisse cependant une perspective sur le château depuis la rue de la Basse-Lande. De même, le remblaiement de la rue de la Châtaigneraie (RD 105), lié au passage sur la RN 249, permet d'offrir un large panorama sur le château et son domaine (ouverture du paysage). A l'intérieur du site d'études, le secteur bénéficie d'un cadre paysager remarquable avec la présence de bâti d'intérêt architectural et patrimonial, de nombreux sujets arborés de qualité, d'espaces boisés et de deux anciens lavoirs. De manière générale, les bâtiments sont dans un état de délaissement avancé et pour certains, menaçant ruine (maison du jardinier, annexes à l'Ouest du château). Au Sud-Est, un espace plus ouvert, dénué de toute végétation, contraste avec les espaces plus fermés disposés autour du château, notamment au sein des espaces boisés.
Conditions de desserte par les réseaux	Le site est desservi au Nord par la rue de la Basse-Lande, voie structurante d'intérêt communautaire, qui relie la RD 105 (axe Vertou - Haute-Goulaine - Le Loroux-Bottereau) à l'échangeur de la Herdrie (RN 249 : axe Nantes-Cholet), et qui dessert également la salle du Quatrain. Il est desservi à l'Est par la RD 105, permettant de rejoindre aisément le centre-bourg de Haute-Goulaine, et au Sud-Ouest par la rue Hélène Boucher (voie à sens unique) qui dessert notamment le parc d'activités de la Louée. Le secteur est desservi par l'ensemble des réseaux (eau potable, électricité, eaux usées et eaux pluviales), par la rue de La Basse-Lande.
Contexte naturel	La topographie (entre 47 m NGF pour le point le plus haut et 37 m NGF environ pour le point le plus bas) est relativement peu marquée (environ 4% en moyenne), avec une hydrographie d'écoulement de surface qui converge vers les deux anciens lavoirs situés au Nord-Ouest du secteur. Ces deux anciens lavoirs sont considérés comme des zones humides et bénéficient, à ce titre, dans le cadre du PLU, de la protection édictée par l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme. Le parc du château comprend deux secteurs boisés : un boisement de feuillus (au Nord-Est, environ 6000 m ²) au sein duquel on retrouve une ancienne allée d'accès au château, bordée de chênes pour l'essentiel ; et un taillis (environ 1 ha), bordé au Sud par une allée, elle-même bordée par un alignement d'arbres remarquables (chênes pour l'essentiel). Le parc comprend également de nombreux autres sujets arborés, dont certains remarquables et marqués par leur diversité (chêne, pin parasol, tilleul, hêtre, platane, érable, marronnier, fresne, charme, ptérokaria, cèdre, ...) Le secteur d'études n'est pas concerné par des continuités écologiques au ScoT du Pays du Vignoble nantais, au PLU et au SRCE (cf. annexes). A noter que le projet se situe à environ 2 km à l'Ouest du site NATURA 2000 des marais de Goulaine.
Contexte agricole	Le secteur d'études ne comprend pas de surfaces agricoles, il s'agit d'un domaine privé. L'intérêt agricole environnant reste limité au regard du contexte urbain (proximité du parc d'activités de la Louée, de l'agglomération de Haute-Goulaine, de la RN 249, ...). A noter cependant la présence de secteurs AOC (Muscadet Sèvre et Maine) au Sud du site (mais actuellement non plantés en vigne).

Carte de présentation de l'occupation des sols

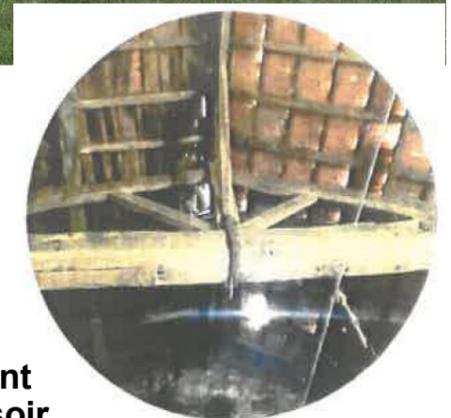




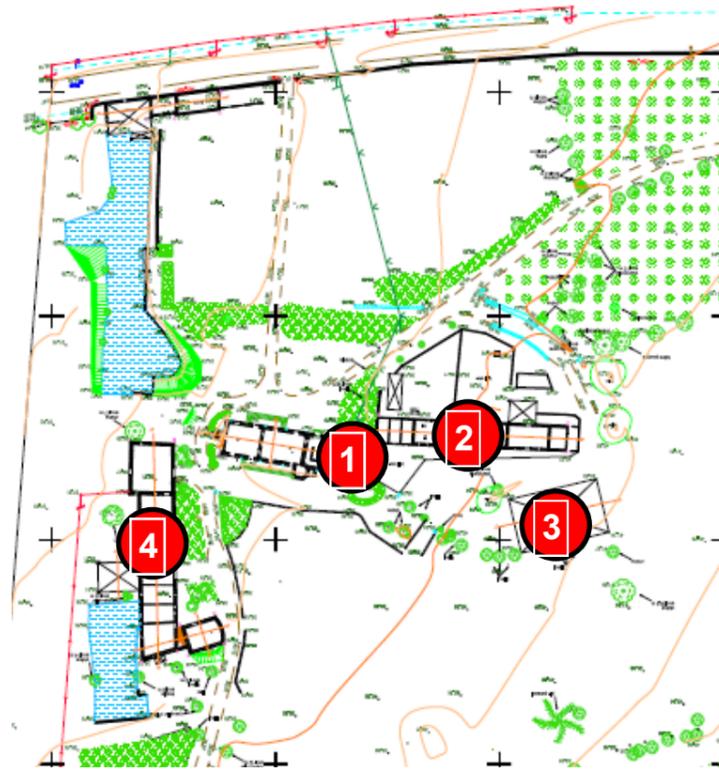
Bâtiments d'intérêt architectural ou patrimonial**1 : château**

Le château a été construit en 1875 par Adolphe de la Tocnaye, riche armateur, appartenant à une ancestrale famille Goulainaise, lequel, fut Maire de Haute-Goulaine.

Les cuisines actuelles seraient le vestige d'un précédent édifice datant de la fin du 17ème siècle qui aurait disparu dans les flammes. Il n'est plus habité depuis de nombreuses années.

**2 : Maison du jardinier****3: Chapelle****4 : Charpente du bâtiment abritant un ancien pressoir**

Bâtiments de moindre intérêt



3 : grange (tôle)

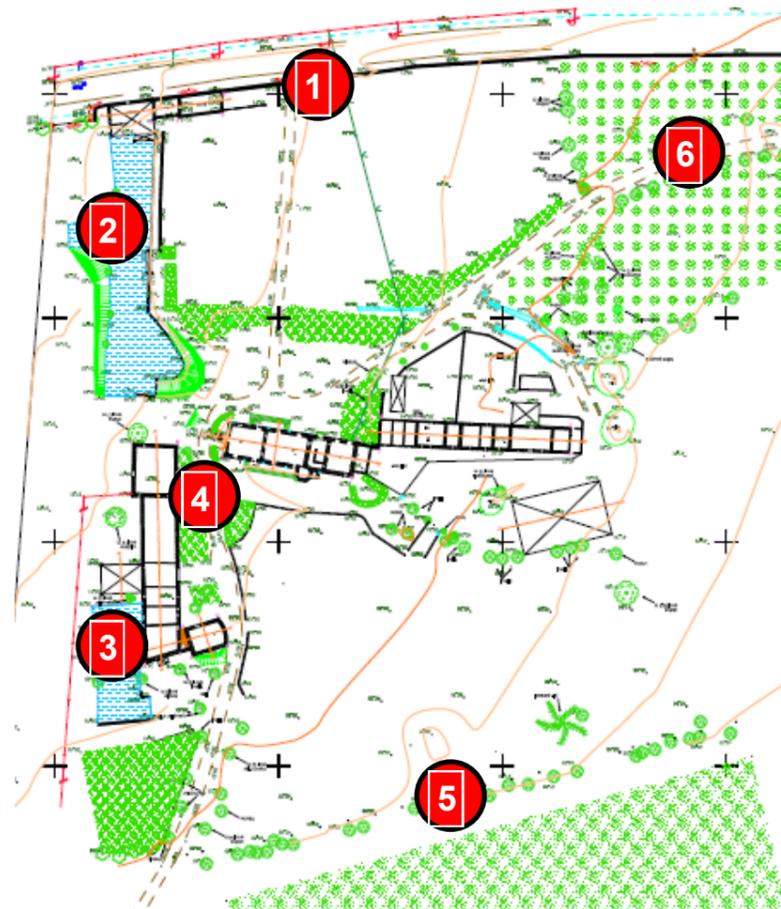


1 : extension Est du château

2 : dépendances Est (box chevaux, ...)



4 : dépendances Ouest



1 : le mur d'enceinte Nord (en pierres et son portail d'entrée) :
A noter que le portail ne se situe pas dans l'axe de la porte d'entrée principale du château

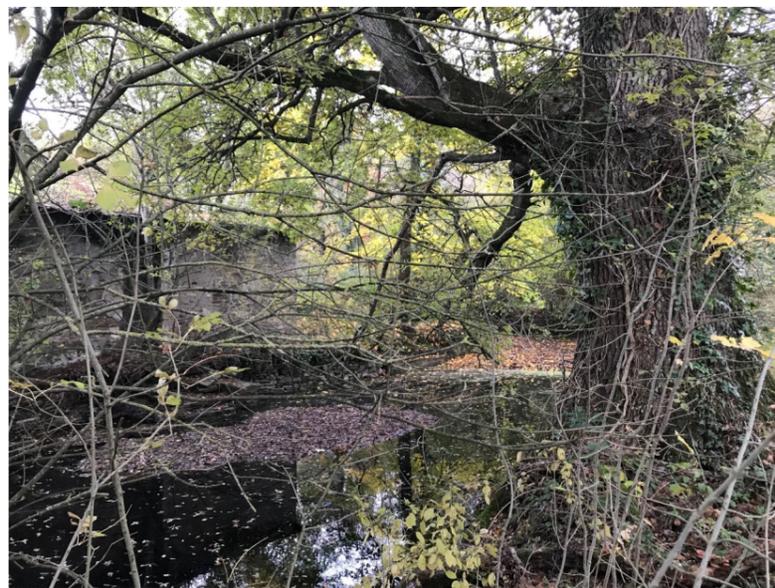


Eléments d'intérêt paysager



2 : lavoir Nord-Ouest
A noter la présence de ragondins qui fragilisent les berges en limite Ouest

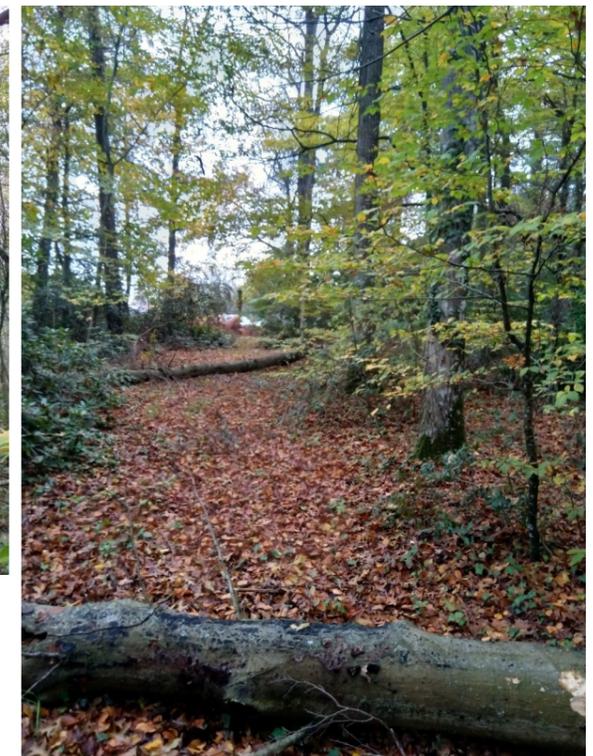
3 : lavoir Sud-Ouest



4 : ancien puits

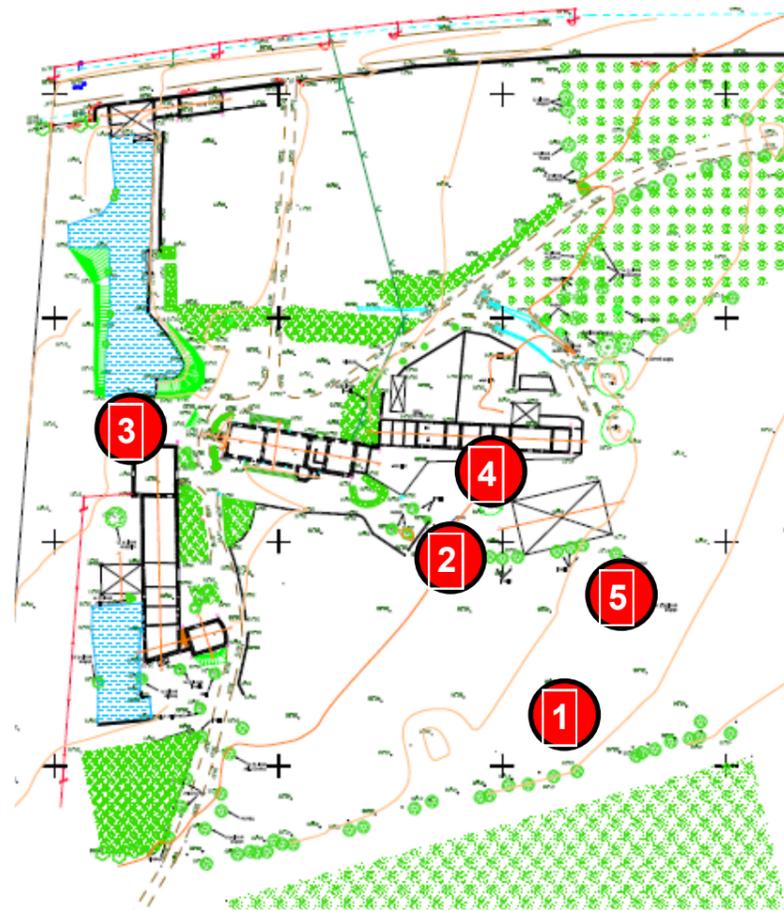


5 : allée Sud (entre une haie arborée de qualité et un taillis)



6 : allée Nord-Ouest : ancien accès au château depuis la RD 105

Eléments d'intérêt paysager : arbres remarquables (inventaire non exhaustif)

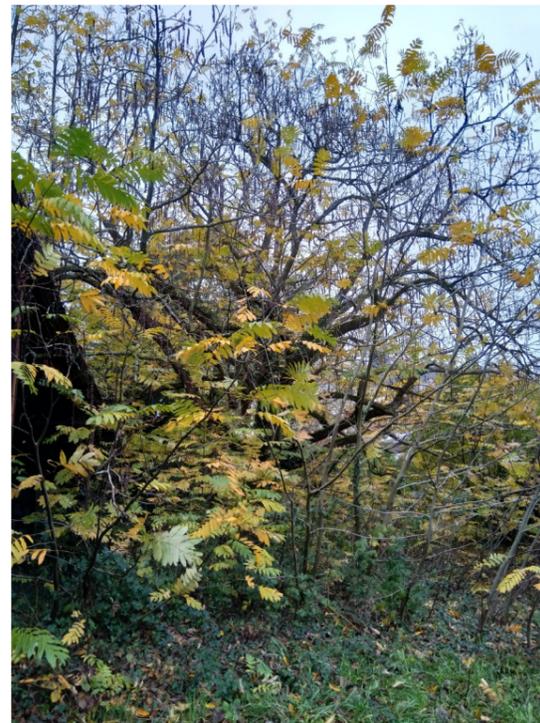


1 : pin parasol



2 : cèdres

**3 : chêne au Nord du pressoir
(envergure : 17 m)**



**4 : ptérokaria
(envergure : 18 m)**

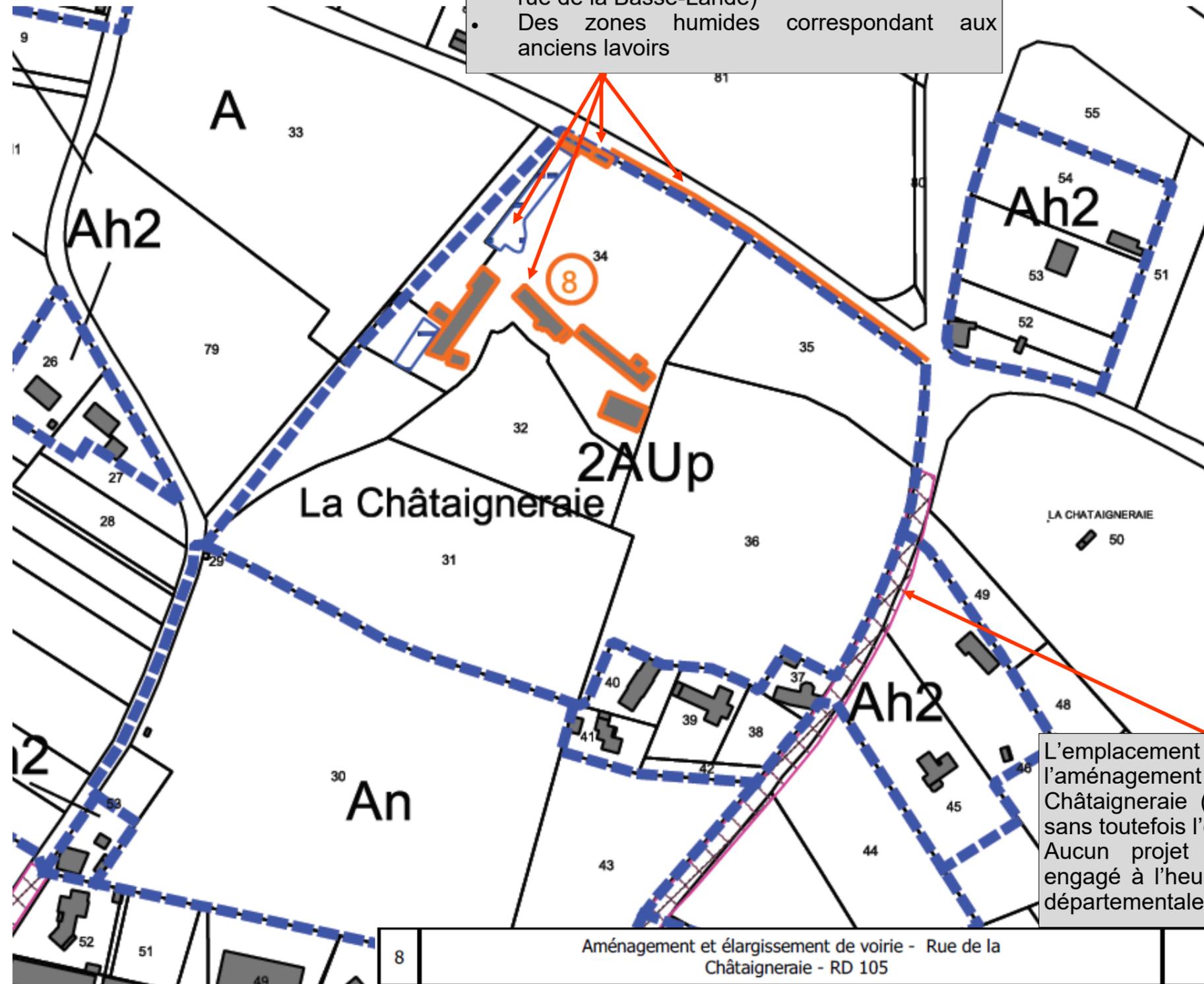
**5 : chêne isolé
(envergure : 26,8 m)**



Plan de zonage du PLU (extrait) :

Le secteur est concerné par :

- des éléments de patrimoine protégé au titre de la Loi Paysage (ensemble des bâtiments existants sur le site, mur de pierre le long de la rue de la Basse-Lande)
- Des zones humides correspondant aux anciens lavoirs



ETAT ACTUEL (PLU 2014)

-  Emplacements réservés
-  Zones humides
- Patrimoine protégé au titre de la Loi Paysage (article L 123-1-5-7 du Code de l'Urbanisme)
-  Bâtiments patrimoniaux à préserver
-  Murs à préserver

L'emplacement réservé n°8 destiné à l'aménagement et l'élargissement de la rue de la Châtaigneraie (RD 105) juxte le secteur 2AUp, sans toutefois l'empiéter. Aucun projet d'aménagement de voirie n'est engagé à l'heure actuelle. La voie est de gestion départementale.

8	Aménagement et élargissement de voirie - Rue de la Châtaigneraie - RD 105	10 299 m ²	Commune
---	---	-----------------------	---------

4 - Présentation et justification de l'erreur matérielle

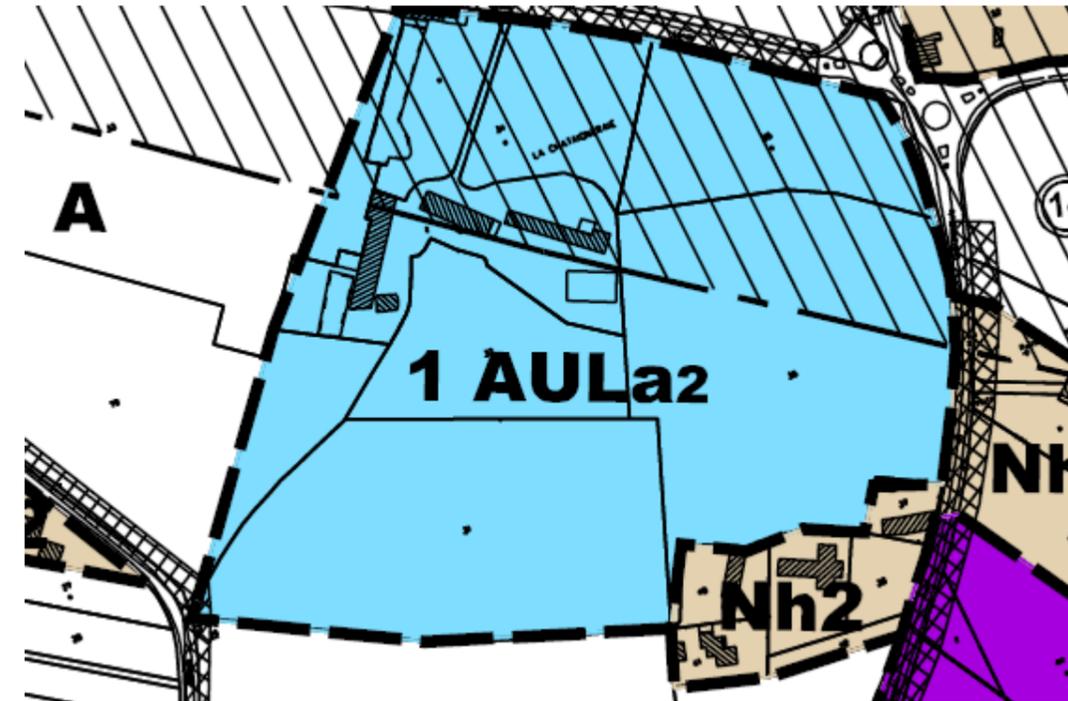
L'erreur matérielle concerne la délimitation de la zone 2AUp reportée sur les documents graphiques du PLU en vigueur.

Cette délimitation est issue de celle du PLU antérieur approuvé en 2005 : le périmètre reprend en effet à l'identique celui de l'ancienne zone 1AULa2 (voir extrait ci-contre).

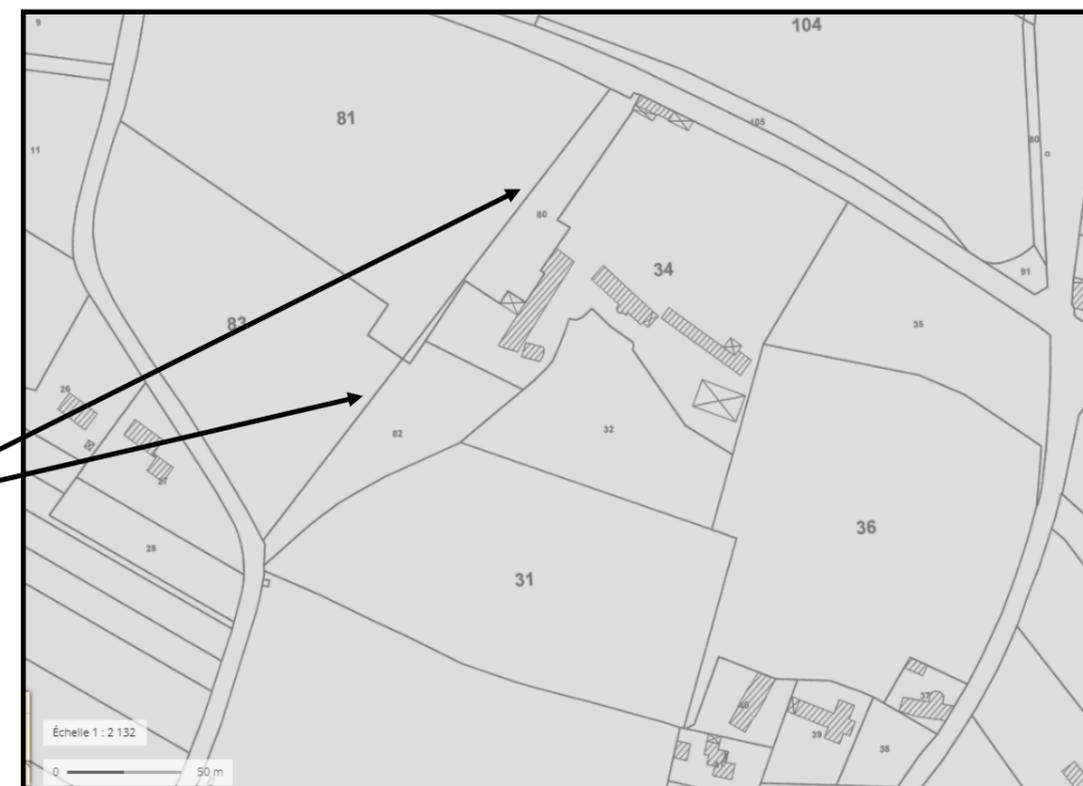
Le nouveau PLU approuvé en 2014 ne tient pas compte de la modification et de l'évolution du support cadastral. Celui-ci a en effet été mis à jour suite à des remaniements opérés en 2003 qui ont eu pour effet de diviser des parcelles situées à l'ouest du domaine de La Châtaigneraie. La parcelle CE 82 était initialement cadastrée F 156 et la parcelle CE 80 était initialement cadastrée F 155. Une nouvelle limite parcellaire est donc apparue sur le support cadastral, constituant la nouvelle limite de la propriété du domaine de la Châtaigneraie.

Dans le cadre de la révision du PLU opérée en 2014, la délimitation de la zone 2AUp aurait dû s'appuyer sur cette limite afin de respecter la cohérence entre la propriété dans son ensemble et le projet de zonage, et non reprendre à l'identique le périmètre de l'ancienne zone 1AULa2.

La présente modification n°4 offre l'opportunité de rectifier cette erreur, en s'appuyant véritablement sur les limites cadastrales mises à jour (cf. extrait ci-contre).



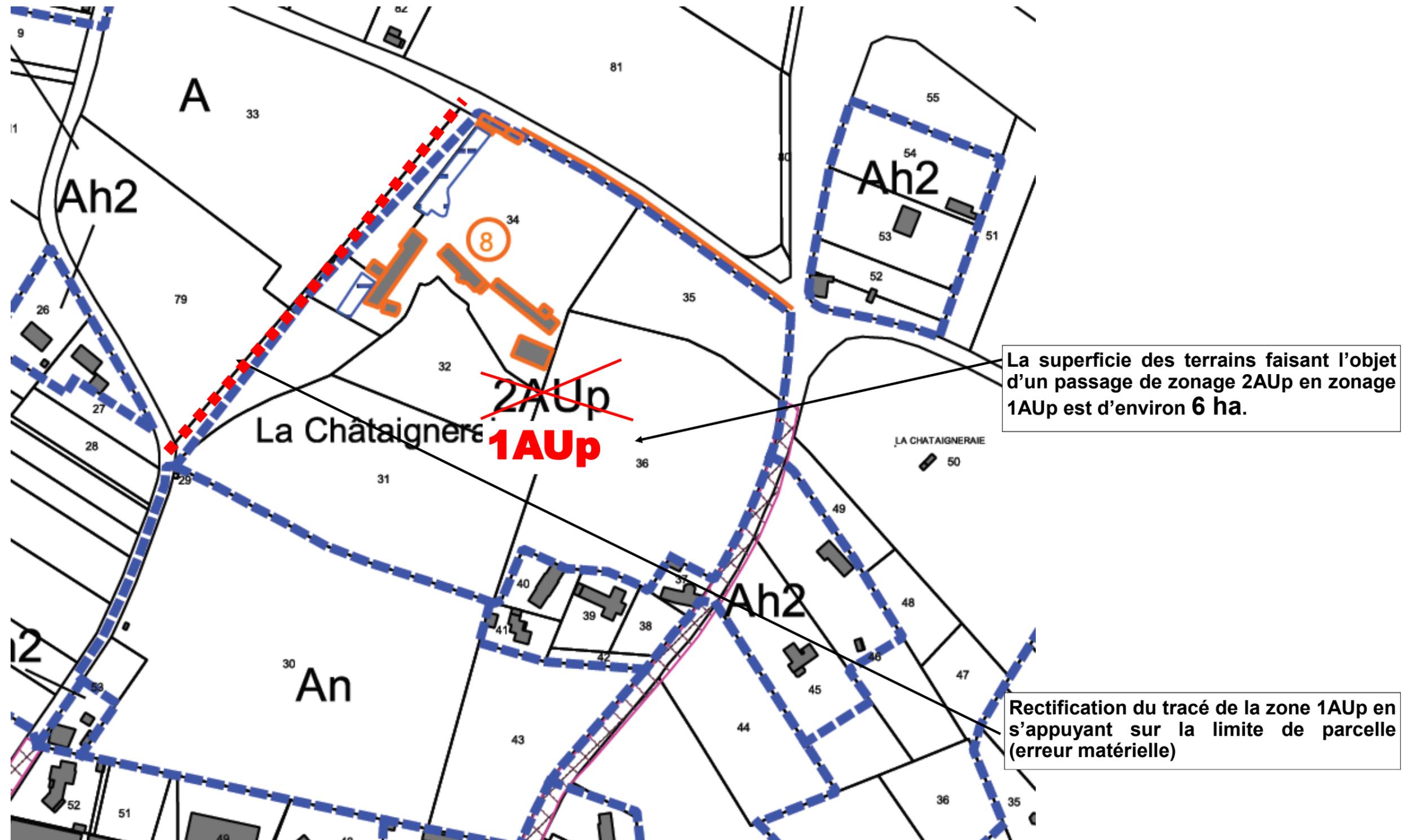
Cadastre à jour (source : cadastre.gouv.fr)
Limites parcellaires issues de la division des parcelles F156 et F155.
Cette limite, qui n'apparaît pas sur les documents graphiques du PLU en vigueur, constitue la bordure Ouest du domaine de La Châtaigneraie.



5 - Traduction réglementaire de l'ouverture à l'urbanisation

5.1. Modification du plan de zonage : secteur de La Châtaigneraie

Les modifications envisagées apparaissent en rouge



5.2. Création d'une nouvelle orientation d'aménagement

La Châtaigneraie

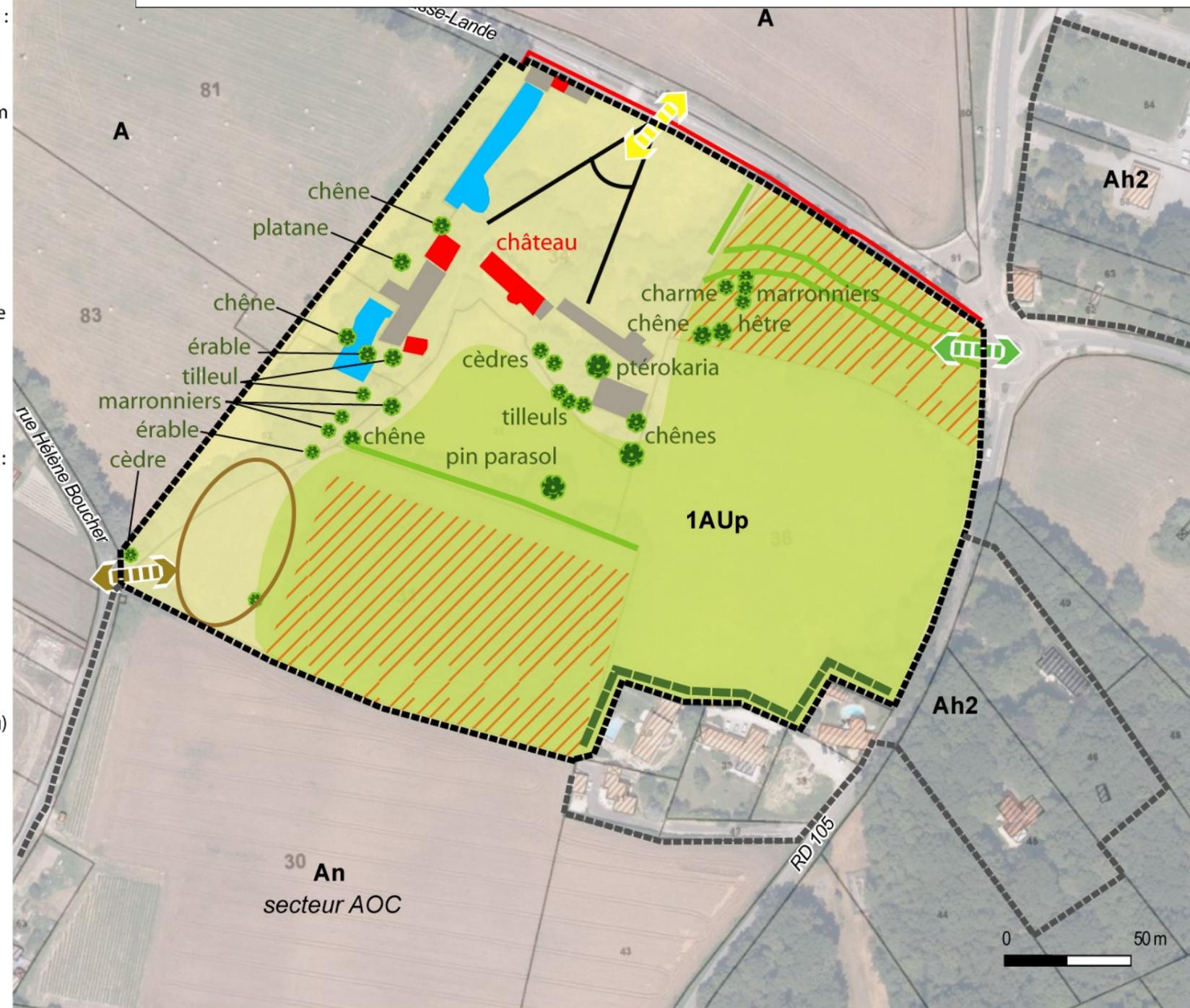
Légende

- Espace à dominante végétale à constructibilité limitée :
 - Emprise au sol de l'ensemble des constructions limitée à 1500 m²
 - Emprise au sol par bâtiment limitée à 140 m² maximum (hors terrasse)
- Arbres remarquables à préserver et à mettre en valeur
- Haies arborées à préserver
- ▨ Espace dont le caractère boisé doit être conservé (l'intégration de bâtiments y est admise, sous réserve d'une parfaite intégration à l'environnement)
- Traitement des limites séparatives Sud-Est à dominante végétale (interface avec les habitations riveraines)
- ➡ Accès secondaire (trafic limité) depuis le giratoire de La Châtaigneraie
- Espace de mise en valeur du château et de ses abords :
 - Préservation et restauration des éléments architecturaux les plus remarquables
 - Bâtiments de faible intérêt patrimonial/architectural pouvant faire l'objet d'une démolition (restant néanmoins soumis à permis de démolir)
 - A Cône de vue sur le château depuis la rue de la Basse-Lande à mettre en valeur
 - Mur de pierres à préserver et valoriser (pouvant être remanié ponctuellement dans un objectif de valorisation des perspectives sur le château)
 - Zones humides (lavoirs) à préserver et à mettre en valeur
 - Favoriser l'intégration paysagère des aires de stationnement et l'infiltration des eaux de ruissellement : au moins 20% d'espaces non imperméabilisés devront être conservés (hors places PMR)
 - ➡ Accès parking principal par la rue Hélène Boucher
 - ➡ Accès exclusif (privé) par l'allée du château (rue de la Basse-Lande)

La création de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation consiste à :

- Encadrer les possibilités de construction et d'aménagement afin de s'assurer du maintien du caractère patrimonial et paysager du site,
- Préciser les éléments architecturaux et végétaux à conserver et à valoriser,
- Préciser les conditions de desserte et d'accessibilité au site,
- Intégrer la prise en compte de la présence d'habitat riverain ainsi que de secteurs AOC.

L'illustration graphique est donc intégrée au sein de la pièce n°3 (Orientations d'Aménagement et de Programmation).



5.3. Modification du règlement écrit : création d'une zone 1AUp et suppression de la zone 2AUp

Le règlement intégrera une zone 1AUp qui reprend les bases du règlement de la zone 2AUp. Il précise à l'article 2 que les futures constructions et aménagements réalisés sur ces secteurs devront être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation. Les éléments de présentation générale de la zone 1AUp précisent que les aménagements opérés ne doivent pas remettre en cause l'intérêt paysager et patrimonial du site et doivent concourir à sa mise en valeur.

ARTICLES 1AUp 1/2 - Occupations et utilisations du sol

Les destinations de constructions admises au sein du site sont limitées aux seules vocations prévues par le PADD : activités de services, bureau, hébergement hôtelier et touristique (notamment les gîtes) et autres équipements recevant du public. Les aménagements ou constructions annexes liées (bâtiment pour l'entretien du site, aires de stationnement, installations techniques) sont également admis.

La création de nouveaux logements n'est pas admise. La restauration et l'extension mesurée des anciennes habitations (château, maison du jardinier), est admise (il s'agit d'admettre quelques possibilités d'évolution tout en excluant la création de nouveaux logements).

ARTICLE 1AUp 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou privées

Hormis les reculs liés à la présence de la RD 105 (25 mètres minimum pour la partie située hors agglomération et 5 mètres minimum pour la partie en agglomération), le règlement veille à apporter suffisamment de souplesse dans l'implantation des constructions (pas de recul minimum), d'autant que certaines constructions existantes sont déjà implantées en limite de voie (maison du jardinier).

ARTICLE 1AUp 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

A l'instar des dispositions prévues à l'article 6, l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives reste libre. Toutefois, pour les limites situées au contact de parcelles habitées (secteur Ah2, au Sud-Est du secteur), un recul minimum de 5 mètres est imposé afin d'éviter les effets d'ombre portée et les vis-à-vis. En cohérence avec les dispositions prévues sur d'autres zones, un recul minimum de 10 mètres est aussi imposé par rapport à la limite de la zone An concernée par un secteur AOC.

ARTICLE 1AUp 9 - Emprise au sol

En complément des dispositions prévues à l'article 2 (limitation des emprises pour les constructions à usage d'hébergement ainsi que pour les constructions liées à l'entretien du site), l'article 9 impose une emprise au sol limitée (9% de la superficie de l'unité foncière au maximum) de l'ensemble des constructions existantes et projetées de manière à préserver le cadre paysager actuel et éviter une trop forte artificialisation.

ARTICLE 1AUp 10 - Hauteur maximale des constructions

En cohérence avec les dispositions applicables sur les zones A et Ah voisines, la hauteur maximale des constructions est fixée à 6 mètres à l'égout ou à l'acrotère, soit une hauteur inférieure à celle du château.

En cas d'exigences fonctionnelles ou techniques justifiées, des dépassements pourront toutefois être admis (jusqu'à 8 mètres maximum), sous réserve d'une bonne intégration architecturale et paysagère.

ARTICLE 1AUp 11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

La commune souhaite s'assurer d'une part que les extensions ou travaux opérés sur les bâtiments existants respectent leurs caractéristiques architecturales et patrimoniales, en excluant toute dénaturation de leur intérêt.

Pour les bâtiments dont l'absence de qualités architecturales ou patrimoniales serait justifiée, une démolition pourra être envisagée. Le règlement veille toutefois à ce que cette démolition (restant soumise à non opposition de la commune) s'inscrive dans une démarche de mise en valeur du site.

D'autre part, le règlement veille à cadrer l'insertion paysagère et architecturale des nouvelles constructions, y compris des annexes, en accord avec l'environnement du site.

Pour ce qui concerne les clôtures, le règlement précise que celles-ci doivent participer à la conception architecturale d'ensemble des constructions et des espaces libres de la propriété et s'intégrer au paysage environnant. Certains types de clôtures sont interdits (plaques de béton, plaques d'agglomérés non enduits, claustras, brande, ...) du fait d'un impact visuel trop important.

Le mur de pierres identifié aux documents graphiques du PLU le long de la rue de La Basse Lande devra être conservé. Dans la mesure où la qualité du cadre initial n'est pas altérée, un remaniement ponctuel est possible : il s'agit notamment de permettre le déplacement de l'accès dans la perspective de l'entrée du château, dans un objectif de revalorisation du panorama offert depuis la rue.

ARTICLE 1AUp 12 - Réalisation d'aires de stationnement

Le nombre de places de stationnement (réalisées sur le terrain d'assiette du projet) devra être dimensionné en fonction de la nature du projet de manière à satisfaire les besoins de l'opération.

Le règlement insiste sur la notion d'intégration paysagère des aires de stationnement afin d'en limiter l'impact visuel et environnemental.

ARTICLE 1AUp 13 - Espaces libres et plantations

Le projet devra rechercher non seulement la préservation des végétaux de qualité mais également leur valorisation. Les haies et arbres remarquables à préserver sont inscrits sur l'OAP.

Pour le recueil et la gestion des eaux pluviales, les surfaces perméables ou drainantes seront à privilégier, notamment pour les aires de stationnement.

L'aire de stationnement principale, accessible depuis la rue Hélène Boucher devra conserver au minimum 20% d'espaces non imperméabilisés de manière à prendre en compte cette gestion des eaux de ruissellement.

6 - Evaluation des incidences du projet de modification sur l'environnement

La présente modification s'inscrit dans une démarche visant à ouvrir une surface de l'ordre de 6 hectares à l'urbanisation à vocation d'activités tertiaires, de services ou de loisirs et ne vient pas modifier le PADD du PLU en vigueur. La constructibilité répond à une logique de préservation et de mise en valeur du patrimoine communal. Le respect des qualités patrimoniales, architecturales et environnementales du site est recherché. Pour rappel, le PLU approuvé en 2014 a fait l'objet d'une évaluation environnementale : les incidences du projet ont déjà été évaluées. Le PLU a en outre fait l'objet d'une démarche AEU (Approche Environnementale de l'Urbanisme) ayant permis un approfondissement de certaines thématiques (énergie, déplacements, approche TVB) et une association plus large des partenaires, notamment au travers de tables rondes thématiques.

1) Incidences sur le sol et le sous-sol, sur les eaux superficielles, sur l'air et le climat

La modification du PLU entraînera, par la construction de nouveaux bâtiments et aménagements annexes (stationnements, allées, ...), une imperméabilisation des sols et des émissions de gaz polluants supplémentaires. Les dispositions cumulées du règlement et des OAP limitent toutefois l'imperméabilisation du site : limitation de l'emprise au sol (article 1AUp9), aires de stationnement admises sous condition d'être en structure légère (article 1AUp2), incitation à l'infiltration des eaux pluviales, 20% minimum d'espaces non imperméabilisés...

Les eaux usées seront traitées en station d'épuration conformément au zonage d'assainissement. Le réseau actuel desservant le site (par la rue de la Basse Lande) est raccordé à la station d'épuration de Basse-Goulaine. Cette STEP (Moulin de l'île Chaland) mise en service en 1999 est en capacité suffisante (capacité nominale : 19400 EH) pour recevoir les effluents du secteur ouvert à l'urbanisation.

L'emplacement du site à proximité de lieux de vie (salle Le Quatrain, restaurant, centre-bourg de Haute-Goulaine, ...) permettra une limitation du recours à l'automobile ou des distances de trajets par rapport aux équipements, services et commerces que pourront fréquenter les visiteurs du site et donc une limitation des émissions de gaz à effet de serre. En outre, les principales aires de stationnement sont prévues au contact de l'entrée Sud-Ouest du site permettant ainsi de limiter le trafic des véhicules au sein du domaine.

2) Incidences sur le trafic, les déplacements et la sécurité

La présente modification, permettant la réalisation de bureaux, de gîtes ou autres équipements pouvant accueillir du public, entraînera un surplus de trafic sur les axes bordant le site (rue de la Châtaigneraie, rue de la Basse Lande, rue Hélène Boucher).

Les orientations d'aménagement du secteur intègrent des dispositions visant à répartir les flux. Les accès existants, qui bénéficient de bonnes conditions de sécurité, seront repris. Le maintien du sens unique sur la rue Hélène Boucher permet de limiter le trafic et de sécuriser l'accès au parking principal. Les deux autres accès seront réservés (non ouverts au public fréquentant le site).

A noter également qu'aucun stationnement lié au projet n'est admis sur le domaine public. Les besoins en stationnement devront tous être assurés au sein du domaine.

3) Impact économique du plan, impact sur l'agriculture, impact social

La présente modification n'entraînera pas d'incidences sur les espaces agricoles ou viticoles, le site n'étant pas exploité et n'est pas situé à proximité d'une exploitation. Un recul de constructibilité est imposé par rapport à la limite des espaces AOC.

L'arrivée de nouvelles activités tertiaires, de services ou de loisirs aura pour effet de conforter le dynamisme économique et touristique de la commune.

Il offrira de nouvelles capacités d'hébergement pour les visiteurs et touristes, dans un cadre exceptionnel et privilégié, à proximité de nombreux équipements et commerces communaux (et donc pouvant être à même de profiter de cet afflux de visiteurs). Le projet permettra surtout d'assurer le maintien d'une partie du patrimoine goulainais (le château se dégrade progressivement, certaines annexes menacent de tomber en ruine) et de permettre sa mise en valeur.

4) Incidences sur les milieux naturels

L'organisation du projet d'urbanisation s'appuie sur le maintien et la valorisation des éléments les plus remarquables, et notamment les zones humides (lavoirs) et les sujets arborés de qualité. A noter que les zones humides ont un intérêt écologique limité : il s'agit d'anciens lavoirs (artificialisation des berges), qui, faute d'entretien, s'enfrichent et s'érodent (érosion accentuée par la présence de ragondins). Ces deux zones humides ne sont pas, en outre, connectées à un réseau hydrographique ou à proximité d'un réservoir de biodiversité.

Une zone à constructibilité limitée est imposée par les orientations d'aménagement. Elle concerne l'essentiel du domaine et intègre notamment les deux espaces boisés, la partie plus ouverte à l'Est du site, la haie de chênes en bordure du bois Sud ainsi que plusieurs arbres remarquables. Seules les constructions à usage d'hébergement hôtelier et touristique y seront admises, dans une limite de 1500 m² d'emprise au sol maximum et de 140 m² maximum par bâtiment. Les incidences sur les milieux boisés resteront limitées : les OAP imposent la conservation du caractère boisé et la parfaite intégration de bâtiments à l'environnement. Le règlement de la zone 1AUp demande à étudier les projets de construction dans le sens d'une conservation des plantations de qualité.

Les arbres ont fait l'objet d'un inventaire précis dans le cadre de la réalisation du plan topographique. Les sujets les plus remarquables sont préservés au sein de l'OAP. Les zones humides inventoriées (lavoirs) sur les documents graphiques du PLU seront préservées et remises en valeur.

Le projet n'est pas concerné par des éléments de Trame Verte et Bleue du PLU, du SCoT du Pays du Vignoble Nantais ou par des continuités écologiques définies au SRCE des Pays de la Loire (cf. annexes) .

Le projet n'aura pas d'incidences sur le secteur Natura 2000 compte tenu de son éloignement (à environ 2 kilomètres), de la présence de la RN 249 en interface, du raccordement de ses eaux usées à la STEP de Basse-Goulaine, disposant des capacités d'épuration suffisantes.

5) Appréciation paysagère et des ambiances

Au regard des dispositions prévues au règlement et au travers des OAP visant à assurer l'insertion des constructions dans l'environnement, l'impact paysager du projet restera relativement limité. En tout état de cause, le projet devrait générer une 'plus value' paysagère par rapport à la situation actuelle (restauration du château et des annexes, mise en valeur des lavoirs, mise en valeur de la perspective sur le château depuis la rue de la Basse-Lande, restauration du mur de pierres et des portails d'entrée, ...). Si la partie Ouest, autour du château, est susceptible de connaître une densification de constructions (dans le respect des qualités patrimoniales du site et des perspectives sur le château), les parties Est et Sud resteront à dominante végétale et boisée. Le projet s'appuie sur la trame végétale existante à l'état initial pour valoriser le cadre paysager du projet.

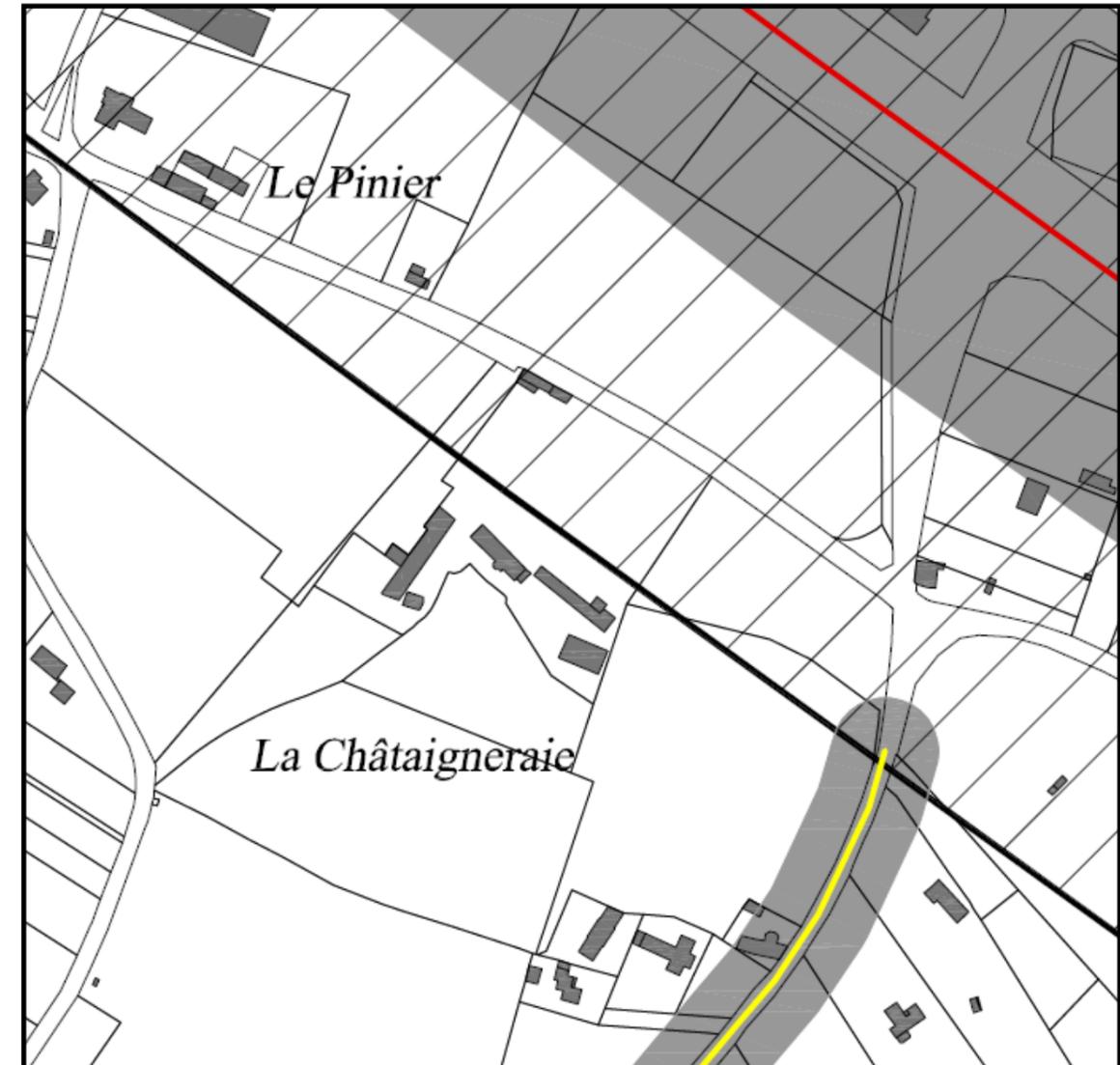
6) Impact sur la ressource énergétique

Le règlement écrit du PLU ne s'oppose pas à la pose de panneaux photovoltaïques ou solaires et permet la réalisation de projets contemporains ou s'appuyant sur des innovations techniques ou de développement durable (bioclimatisme, bâtiment basse consommation, recours à des énergies renouvelables...).

7) Incidences sur le bruit, les commodités de voisinage, les odeurs, la santé

La partie Nord du secteur est affectée par le bruit de la RN 249 (voir plan ci-contre, extrait du PLU) et bénéficiera de prescriptions d'isolement acoustique.

L'essentiel des activités, susceptible de générer des nuisances sonores, restera concentré sur la partie Ouest, autour du château, à l'écart des habitations riveraines. En outre, une zone tampon végétale est imposée par l'OAP en interface avec les habitations riveraines localisées au Sud-Est du site.



7 - Bilan des surfaces

La surface de la nouvelle zone 1AUp reprend celle de la surface de la zone 2AUp du PLU approuvé en 2014. Elle intègre cependant la rectification liée à l'erreur matérielle, correspondant à une surface d'environ 1500 m².

La surface de la zone 1AUp est ainsi portée à **6,09 ha** contre 5,93 ha pour la zone 2AUp initiale. En conséquence, la surface de la zone A adjacente est ajustée : elle totalise désormais **769,34 ha** contre 769,49 au PLU approuvé en 2014.

ANNEXES

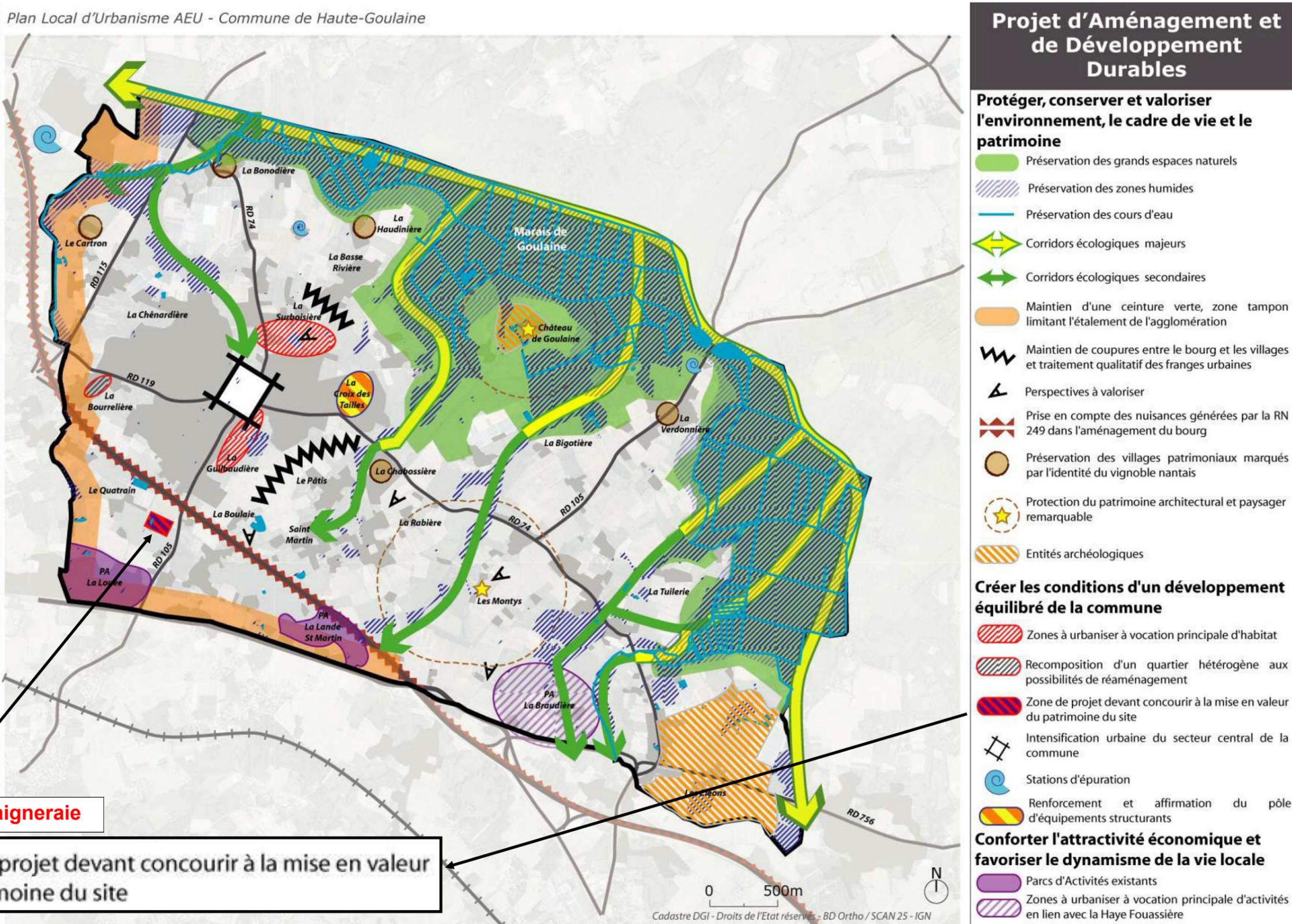
Annexe 1 : Extrait du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PLU en vigueur)

Annexe 2 : Extrait du SRCE des Pays de la Loire

Annexe 3 : Trame Verte et Bleue du SCoT du Pays du Vignoble Nantais

Annexe 4 : Trame Verte et Bleue du PLU approuvé en 2014

Annexe 1 : Extrait du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PLU en vigueur)



Annexe 2 : Extrait du Schéma Régional de Cohérence Ecologique des Pays de la Loire (SRCE)

Continuités écologiques

Réservoirs de biodiversité

- Sous-trame des milieux aquatiques
- Sous-trame boisée ou humide ou littorale ou milieux ouverts ou superposition de plusieurs sous-trames
- ▨ Sous-trame bocagère

Corridors écologiques "potentiels" = dont l'emprise doit être précisée localement

- ➔ Corridors écologiques linéaires
- Corridors vallées
- ▨ Corridors territoires

Éléments de fragmentation potentiels

Éléments fragmentant ponctuels

- Référentiel des Obstacles à l'Écoulement
- ✗ Ruptures potentielles aux continuités écologiques

Éléments fragmentant linéaires

- Niveau 1 = très fort
- Niveau 2 = fort
- Niveau 3 = moyen

Éléments fragmentant surfaciques

- Tâche urbaine

Éléments permettant le maintien des continuités écologiques

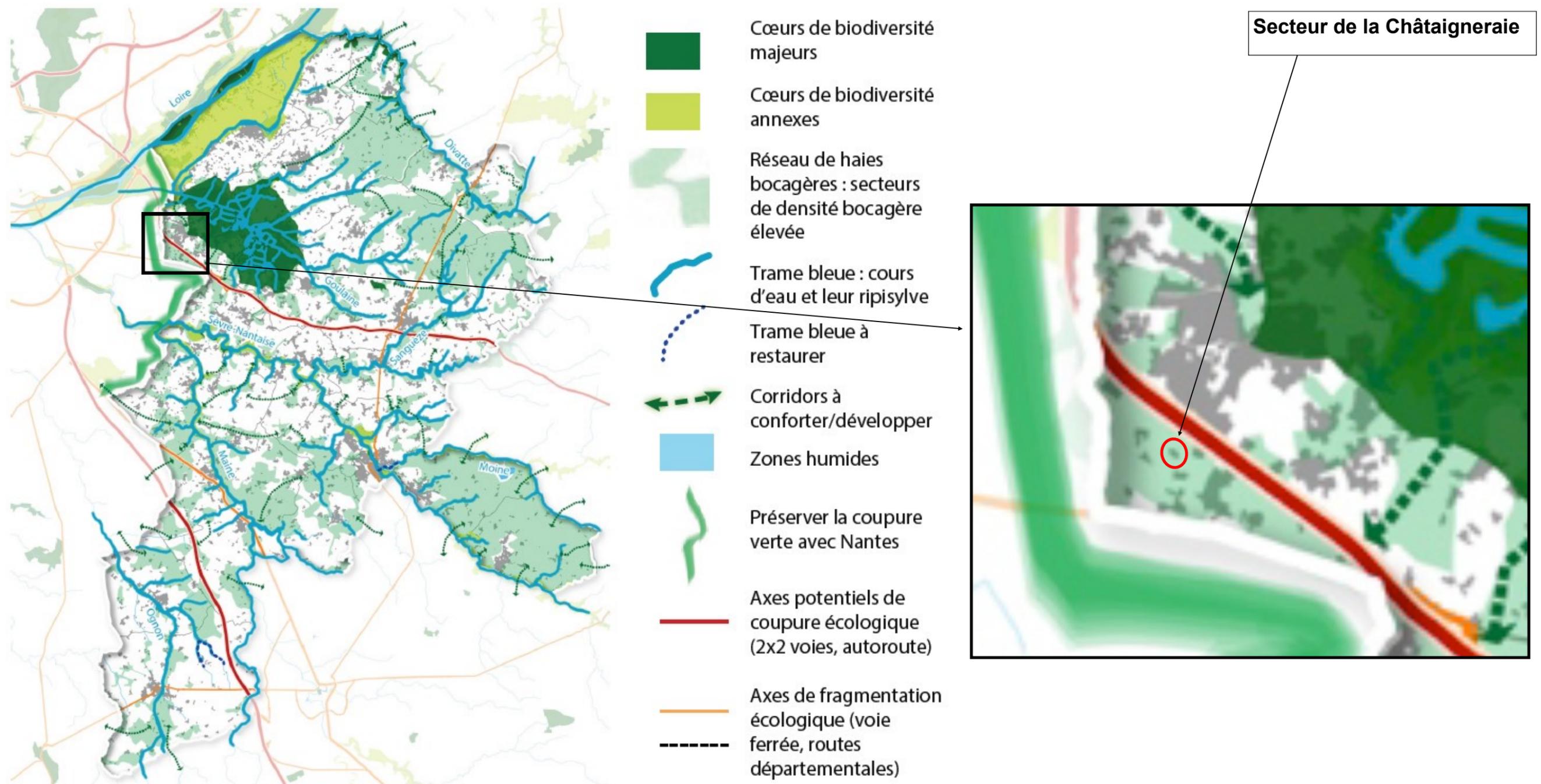
Ouvrages permettant le maintien des continuités

- Passage à faune
- Viaduc



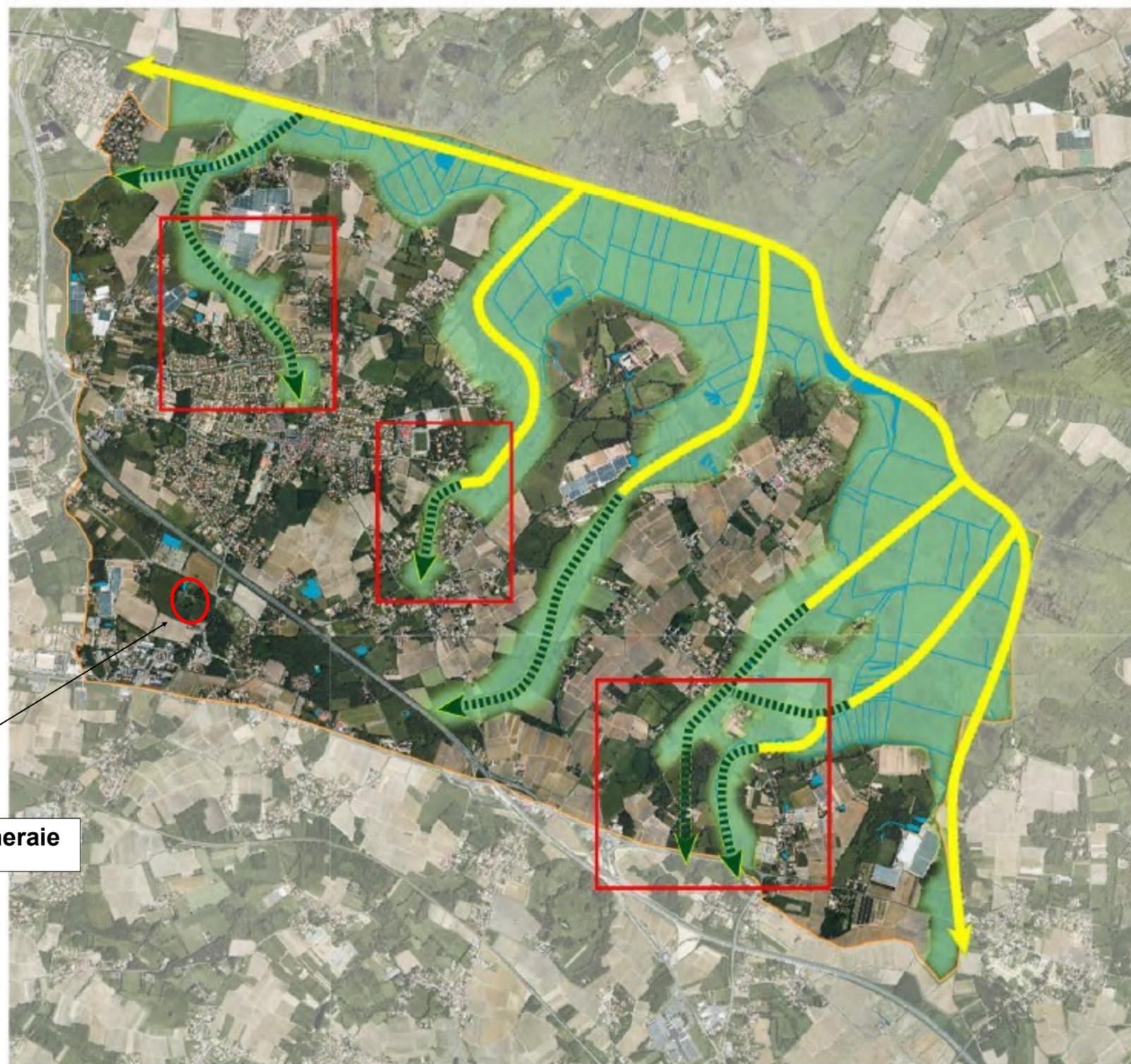
Annexe 3 : Trame Verte et Bleue du SCoT du Pays du Vignoble Nantais

Le secteur de la Châtaigneraie n'est pas concerné par un cœur de biodiversité mais se situe en secteur de densité bocagère élevée :



Annexe 4 : Trame Verte et Bleue du PLU de 2014

Plan Local d'Urbanisme AEU - Commune de Haute-Goulaine



Secteur de la Châtaigneraie

La Trame Verte et Bleue

- Réseau hydrographique
- Éléments de la Trame Verte et Bleue**
- ↔ Corridor écologique majeur
- ⇄ Corridor écologique secondaire
- Espace "tampon" : zone élargie du corridor
- Secteur concerné par un zoom plus détaillé

0 500m

BD Ortho - IGN

