Département de la Loire Atlantique (44)

Commune de Haute Goulaine

PLAN LOCAL D'URBANISME

Associé à une démarche AEU©

2. Projet d'Aménagement et de Développement Durables

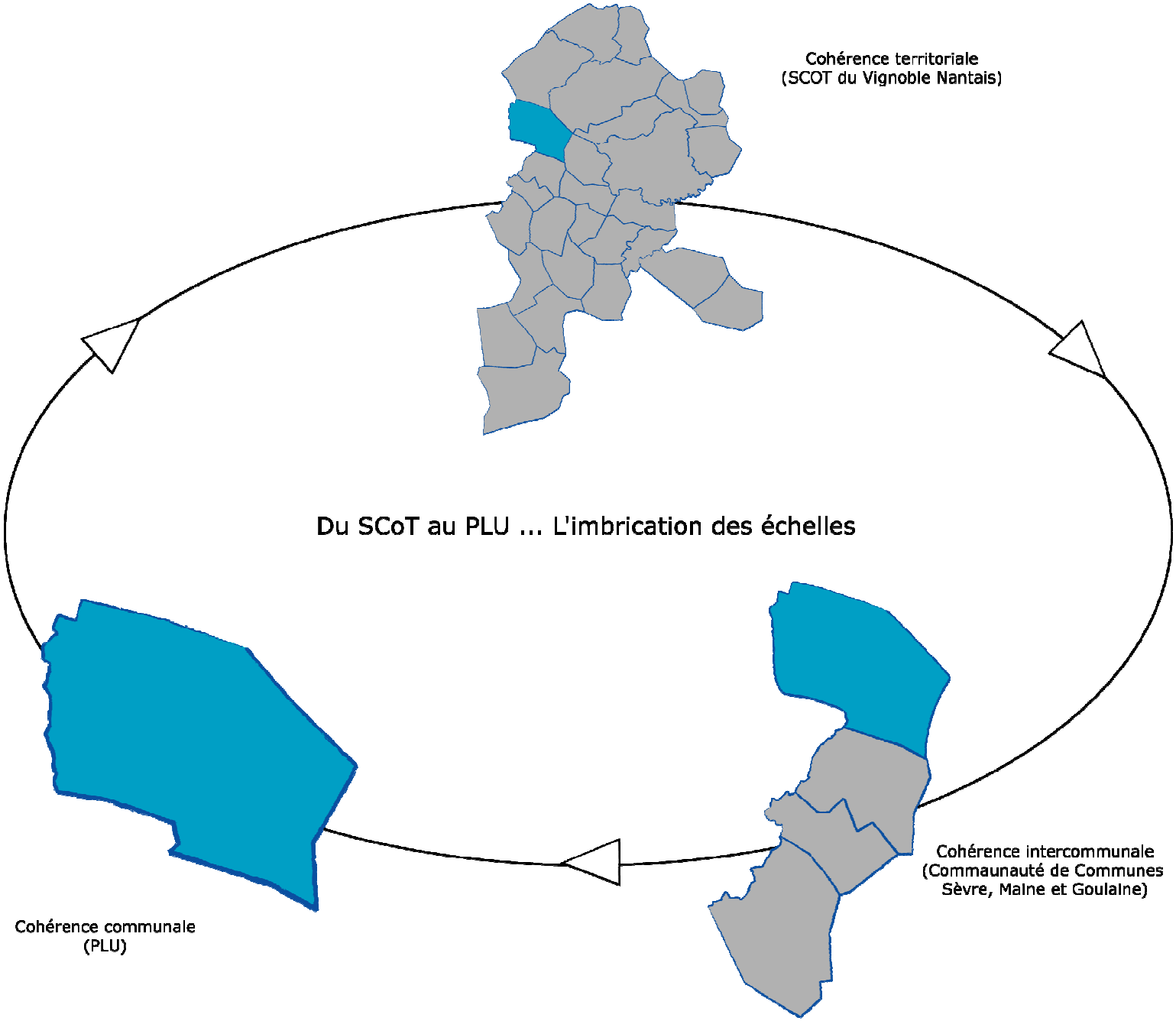
Prescription	*Arrêt*	*Approbation*
09.10.2009	*17 mai 2013*	*21.02.2014*

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal, réuni en séance le 21.02.2014

M. le Maire
Jean-Claude DAUBISSE

CITADIA [INTELLIGENCE DES TERRITOIRES]

Haute Goulaine


Cohérence territoriale
(SCOT du Vignoble Nantais)
Du SCoT au PLU ... L'imbrication des échelles
Cohérence communale
(PLU)
Cohérence intercommunale
(Commaunauté de Communes
Sèvre, Maine et Goulaine)

↘ Introduction

LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES (PADD), FONDEMENT DU PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU) DE HAUTE GOULAINE

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) définit les orientations d'aménagement et d'urbanisme retenues pour l'ensemble du territoire communal. Il constitue le cadre de référence pour les différentes actions d'aménagement que la commune engage sur son territoire. Ainsi, il définit les objectifs d'aménagement et de développement de la ou les communes pour les dix années à venir.

Le règlement du PLU constitue quant à lui la traduction règlementaire et spatiale du PADD.

Le PADD, document simple et concis donnant une information claire sur le projet communal, n'est pas directement opposable aux autorisations d'urbanisme, mais le règlement et les orientations d'aménagement et de programmation (qui eux sont

opposables) doivent être cohérents avec celui-ci.

Conformément à l'article L 121-1 du Code de l'Urbanisme, le PLU et notamment à travers son PADD s'applique sur la totalité du territoire communal et détermine les conditions permettant d'assurer dans le respect des objectifs du développement durable :

« 1. L'équilibre entre le renouvellement urbain, un développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des espaces urbains et ruraux, la mise en valeur des entrées de ville et le développement rural d'une part, l'utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières, et la protection des sites, des milieux et paysages naturels, la sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquable d'autre part.

2. La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements et de développement des transports collectifs

3. La réduction des émissions de gaz à effet de serre, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques, et la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature. » (Article L 121-1 du Code de l'Urbanisme).

Le PADD, partie intégrante du PLU, doit s'articuler avec les documents de planification et d'orientations existant à échelle supracommunale : Directive Territoriale d'Aménagement (DTA) de l'Estuaire de la Loire, Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Vignoble Nantais, Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) Loire Bretagne, Schémas d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) de l'Estuaire de la Loire et de la Sèvre Nantaise… Plus généralement, il doit respecter la législation en vigueur, et notamment : la loi paysage, la loi sur l'eau, … Divers documents préconisent également des orientations à donner au Projet d'Aménagement et de Développement Durables dans divers domaines : c'est le cas du Programme Départemental de l'Habitat (PDH) de Loire Atlantique, du Programme Local de l'Habitat (PLH) du Vignoble Nantais (en

cours d'élaboration), de la Charte agricole du département…

Le PADD de Haute Goulaine doit définir des orientations adaptées au contexte local, en s'inspirant des principes énumérés dans cet article du code de l'Urbanisme qui fixe le cadre général pour les collectivités

Ainsi, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables du PLU de Haute Goulaine est encadré par des documents d'ordre supérieur aux échelles spatiales plus larges que la commune.

UN PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES « GRENELLE »

Promulguée le 12 juillet 2010, la loi « portant engagement national pour l'environnement », dite Grenelle II, correspond à la mise en application des engagements pris dans le cadre du Grenelle de l'Environnement.

Le Plan Local d'Urbanisme de Haute Goulaine s'inscrit dans cette démarche et traduit dans les pièces qui le constituent les objectifs poursuivis par la loi Grenelle II.

Ainsi, le PADD doit définir les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de **préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques**.

Par ailleurs, le PADD définit les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, **le développement des communications numériques**, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de la commune.

Enfin, il fixe des objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

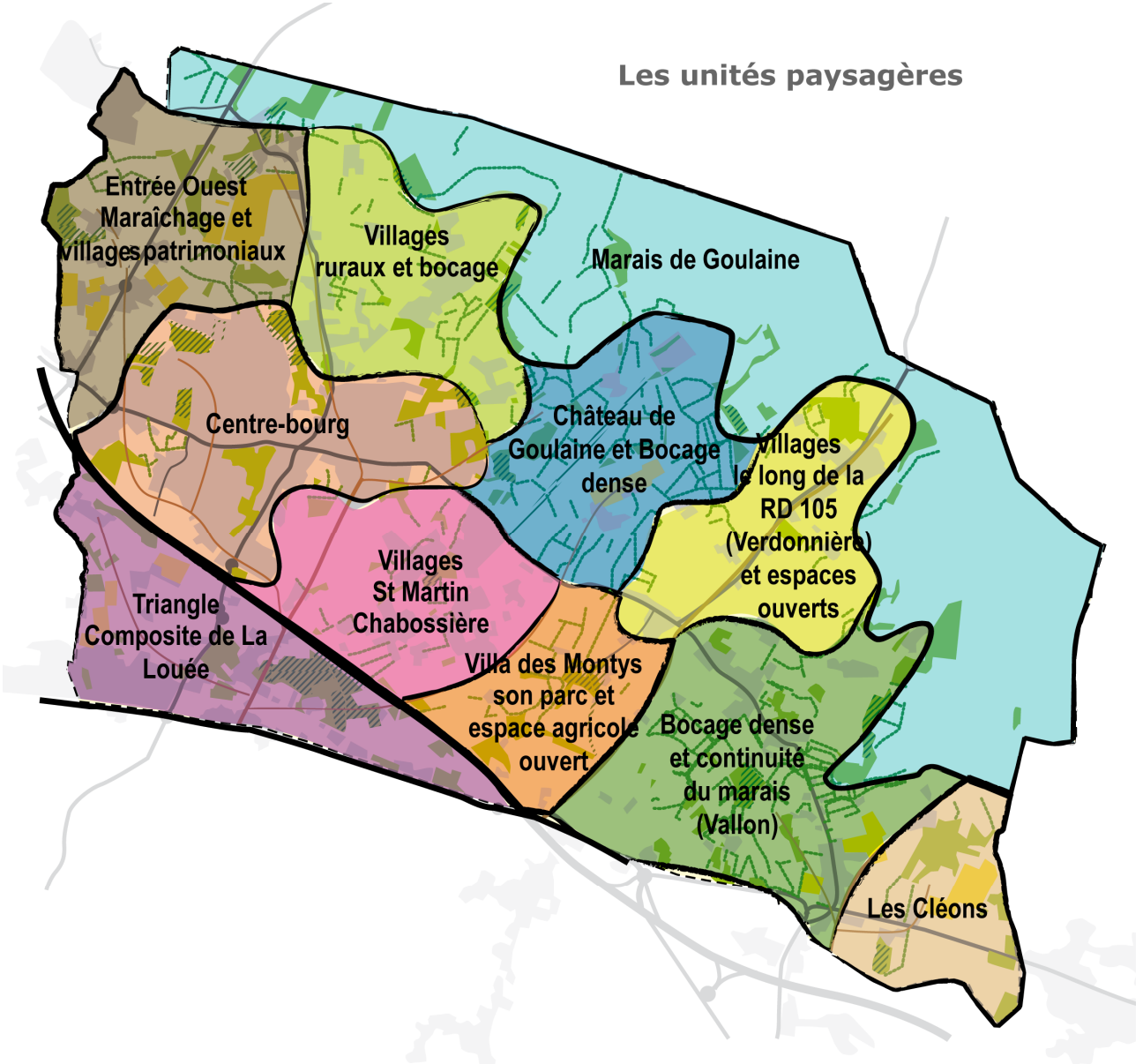
DES ENJEUX FORTS POUR L'ELABORATION DU PLU DE HAUTE GOULAINE

La commune de Haute Goulaine se caractérise par son cadre de vie de qualité mêlant à la fois espaces naturels et paysagers exceptionnels (marais et château de Goulaine, vignoble nantais), proximité de la capitale régionale et patrimoine architectural et urbain identitaire (nombreux villages et hameaux). Haute Goulaine demeure une commune au caractère rural affirmé où l'agriculture et la viticulture, activités traditionnelles vectrices de l'identité communale, doivent pouvoir trouver leur place.

Ces atouts multiples contribuent à faire de Haute Goulaine un territoire extrêmement attractif principalement pour les jeunes ménages en recherche d'un territoire proposant à la fois un cadre de vie préservé et rural mais également l'ensemble des aménités urbaines nécessaires aux modes de vie actuels (équipements, commerces, transports en communs performants). Les apports migratoires sont ainsi importants et se traduisent par une pression accrue sur la capacité d'accueil du territoire goulainais : espaces agricoles et naturels, foncier constructible, emplois, équipements (culturels, sportifs, d'infrastructures), services à la population…

La commune de Haute Goulaine est par ailleurs fortement marquée, tant du point de vue paysager, qu'économique, par l'activité agricole et particulièrement les activités maraîchères et viticoles, contribuant à façonner les paysages communaux.

Ainsi, Haute Goulaine doit aujourd'hui faire face à des enjeux importants : maîtriser l'urbanisation en réfléchissant sur la capacité d'accueil du territoire communal ; produire des formes d'habitat plus économes en espace et en énergie ; permettre l'accueil d'une population diversifiée en adaptant la typologie des logements produits et les emplois proposés ; transformer son centre-bourg grâce au renouvellement urbain, à la requalification des espaces publics et à l'évolution des îlots mutables ; vivre avec les richesses, mais également les contraintes liées à la qualité des milieux naturels du territoire (marais, espaces agricoles et viticoles), préserver le patrimoine local et les organisations urbaines traditionnelles (villages caractéristiques du vignoble nantais)…



Orientations

Située à proximité de l'agglomération nantaise mais entité à part entière, la commune de Haute Goulaine doit aujourd'hui affirmer son identité, **entre traditions rurales et organisation urbaine de qualité**, **entre milieux naturels exceptionnels et accessibilité de haut niveau**, **entre représentation des villages traditionnels du vignoble et consommation d'espace excessive des formes urbaines contemporaines**…

Si le dynamisme de l'emploi est un trait significatif de la commune, celui-ci est avant tout un moteur de la vie sociale de la commune et de l'animation de son centre-bourg. De la même manière, la qualité du niveau d'équipements de la commune permet d'accompagner un développement urbain harmonieux et adapté aux besoins des Goulainais.

Territoire connaissant un développement maîtrisé, Haute Goulaine n'évolue cependant pas sans impact sur son environnement physique. Ceux-ci se font en effet ressentir en matière de consommation d'espaces agricoles, mais également de pression foncière ou de pression urbaine de plus en plus importante sur les milieux naturels.

Sur la base des principaux constats, issus de la lecture du territoire communal et de ses dynamiques, le PLU de Haute Goulaine veille à accompagner certaines tendances tout en prenant des initiatives afin de freiner celles pouvant, à terme, s'avérer néfastes en vue d'atteindre l'objectif de développement urbain durable et cohérent que s'est fixé la commune.

A partir de ces constats, les 3 axes retenus ont été définis à partir de la volonté de la commune de :

1. Conserver et valoriser :

- Un territoire attractif au caractère rural affirmé et tirant parti de sa localisation privilégiée
- Une économie diversifiée au service des goulainais (agriculture, commerces de proximité, artisanat, parcs d'activité)
- Une qualité urbaine et un cadre de vie vecteurs de l'image de la commune
- Une structure urbaine entre bourg et villages caractéristiques de l'identité du vignoble nantais
- Des espaces naturels et paysagers exceptionnels et protégés
- Les nombreuses continuités écologiques structurant le territoire communal

2.Favoriser :

- Les conditions d'une diversification du parc de logements
- Un mode de développement moins consommateur d'espace
- Un compromis nécessaire entre qualité de vie et densification de l'habitat
- Des formes urbaines diversifiées et économes en énergie
- Une protection et une mise en valeur du patrimoine bâti

TROIS AXES POUR LE DEVELOPPEMENT D'UN TERRITOIRE EQUILIBRE ET TOURNE VERS L'AVENIR

L'analyse des enjeux issus du diagnostic urbain et environnemental mené dans le cadre de la révision du PLU a ainsi conduit à définir trois axes fédérateurs pour le PADD de Haute Goulaine :

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

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

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

↘ Axe 1. Protéger, conserver et valoriser l'environnement, le cadre de vie et le patrimoine

Afin de conserver son identité et affirmer les caractéristiques de son territoire, la commune de Haute Goulaine souhaite capitaliser sur les atouts communaux en matière d'environnement, de patrimoine , de cadre de vie et de ruralité, aux portes mêmes de l'agglomération nantaise, en valorisant son environnement naturel, agricole, viticole et paysager et en poursuivant le réinvestissement et l'aménagement de la partie urbanisée de son territoire.

PRESERVER ET METTRE EN VALEUR LE PAYSAGE ET LES ESPACES NATURELS

Le PLU de Haute Goulaine visera à protéger et à mettre en valeur les espaces naturels, et à favoriser la découverte de la commune et de son patrimoine paysager.

A cette fin, le PLU veillera à :

- **Créer un maillage vert et bleu en valorisant et protégeant les grands ensembles naturels**

Le projet vise à la protection et à la valorisation des espaces naturels les plus remarquables du territoire. A ce titre, les périmètres de protection, de gestion ou d'inventaire (DTA, Natura 2000, ZNIEFF, ZICO…) ainsi que les orientations du Plan de Prévention des Risques Loire Amont seront pris en compte dans les projets d'aménagement.

La protection stricte des paysages et des zones de marais est par ailleurs un objectif prioritaire car ceux-ci constituent des réservoirs de biodiversité, identitaires de la commune et préservés du mitage. Le site classé des marais de Goulaine, identifié en tant qu'espace naturel et paysage exceptionnels à la DTA estuaire de la Loire, devra être strictement protégé à travers des dispositions réglementaires adaptées.

Le PADD veille au maintien de **corridors écologiques** entre les milieux naturels les plus remarquables pour favoriser les déplacements des espèces animales. Ces corridors sont issus d'une première analyse élaborée à l'échelle du SCoT du Vignoble Nantais et retranscrits plus finement dans le PLU. De nouveaux corridors permettant de meilleures connexions entre les milieux naturels remarquables sont par ailleurs créés par le PLU.

Ces corridors s'appuient le plus souvent sur le maillage bocager et le réseau hydrographique en lien avec les marais et les zones humides. Ceux-ci connectent les pôles de biodiversité majeurs entre eux, pôles dépassant généralement les limites communales. Les corridors écologiques inscrits dans le PADD permettent ainsi de **conserver la fonctionnalité écologique des pôles de biodiversité majeurs** en évitant leur isolement et leur fragmentation.

Deux types de corridors sont à distinguer, les corridors écologiques majeurs et les corridors écologiques secondaires.

Les corridors écologiques majeurs sont à vocation agricole ou naturelle stricte.

Au sein **des corridors écologiques secondaires**, des projets particuliers pourront être autorisés sous

réserve de prendre en compte la notion de continuité.

Dans tous les cas, aucun corridor écologique ne pourra être rompu.

Le projet vise également à la **préservation d'une coupure verte en limite Ouest et Sud-Ouest du territoire communal**, la plus continue possible, en vue de créer une véritable zone tampon et une limite physique à l'étalement de l'urbanisation de l'agglomération nantaise. **Le développement des hameaux et villages compris dans cette coupure sera limité**.

Dans un souci d'optimisation des équipements et infrastructures existants et dans l'optique d'un développement urbain cohérent et raisonné, **certaines constructions, installations ou aménagements d'intérêt collectif ou liés aux exploitations agricoles seront autorisées au sein de cette coupure** (optimisation des potentiels autour du collège, de la salle du Quatrain, de la maison de retraite à l'Ile Chaland par exemple).

- **Veiller à l'intégration paysagère des exploitations agricoles** en tant que gestionnaires de l'identité paysagère de l'espace rural de la commune

- **Maintenir des coupures entre le bourg et les villages en intégrant la protection et la valorisation des espaces et paysages viticoles**

Afin de ne pas perdre la lisibilité du bourg de Haute Goulaine, le PADD affirme le **nécessaire maintien de coupures vertes ou agricoles entre le bourg d'une part et les villages ou hameaux avoisinants d'autre part.** Il conviendra notamment de préserver une coupure nette avec les villages de La Chabossière et de St Martin à l'Est et avec le village du Bois au Nord.

- **Protéger les zones humides, les cours d'eau, les haies et les arbres remarquables**

Outre la nature reconnue, protégée et inventoriée, le PLU affirme la **nécessaire préservation, de manière plus ponctuelle, de la « nature ordinaire ».** Ainsi, les haies formant le maillage structurant du territoire (bordures boisées des ruisseaux, massifs boisés, haies en lien avec les corridors écologiques et/ou les zones humides fonctionnelles) seront protégées en application de l'article L 123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme ou par leur classement en Espace Boisé Classé. Une trame bocagère visant à assurer des connexions entre les boisements afin de faciliter les déplacements de la faune et de la flore sera ainsi développée.

La commune a procédé à un inventaire des zones humides de son territoire. La notion de préservation des continuités hydrologiques, correspondant à la fonctionnalité écologique des zones humides, sera privilégiée dans l'inscription des zonages concernés.

- **Maîtriser la qualité paysagère du tissu urbain et de ses développements futurs**

La préservation de haies ou d'éléments boisés ponctuels à l'intérieur même de l'enveloppe urbaine est affirmée, dans le but du maintien du caractère arboré du bourg de Haute Goulaine.

Un soin tout particulier devra être apporté au **traitement des interfaces entre espaces urbanisés et espaces naturels** notamment par la mise en place d'une palette végétale appropriée. En effet, les projets d'urbanisation future viseront à l'utilisation d'espèces végétales représentatives du paysage local.

- **Traiter de manière qualitative et sécurisée les axes d'entrées de ville** en assurant un traitement paysager adapté et des aménagements pour réduire la vitesse.

- **Composer des franges urbaines qualitatives** et veiller à l'image du bourg donnée à voir depuis la RN 249 et la rue de la Chapelle St Martin pour la zone de la Guilbaudière et depuis les marais pour la zone de la Surboisière (située à l'intérieur du périmètre du site inscrit des marais de Goulaine) notamment, en veillant en particulier à la préservation des cônes de vue.

PRESERVER ET METTRE EN VALEUR LE PATRIMOINE BATI ET NOTAMMENT LES VILLAGES CARACTERISTIQUES DU VIGNOBLE NANTAIS

Le patrimoine remarquable est protégé au titre des Monuments Historiques (Loi de 1913) (Château de Goulaine, Villa des Montys). Le secteur des Cléons est concerné par un secteur archéologique. Enfin, le site Inscrit des Marais de Goulaine (Loi de 1930) induit des prescriptions fortes au niveau architectural (avis de l'ABF), notamment au niveau d'une partie du centre-bourg.

Les villages du Cartron, de la Bonodière, de la Haudinière, de la Chabossière ou de la Verdonnière bénéficient d'une organisation du bâti et de constructions de qualité caractéristiques du vignoble nantais. A ce titre, le PADD vise à la **préservation de ces villages** à travers une déclinaison réglementaire adaptée permettant leur préservation, leur conservation et des possibilités de renouvellement en harmonie avec le patrimoine bâti existant et l'architecture locale.

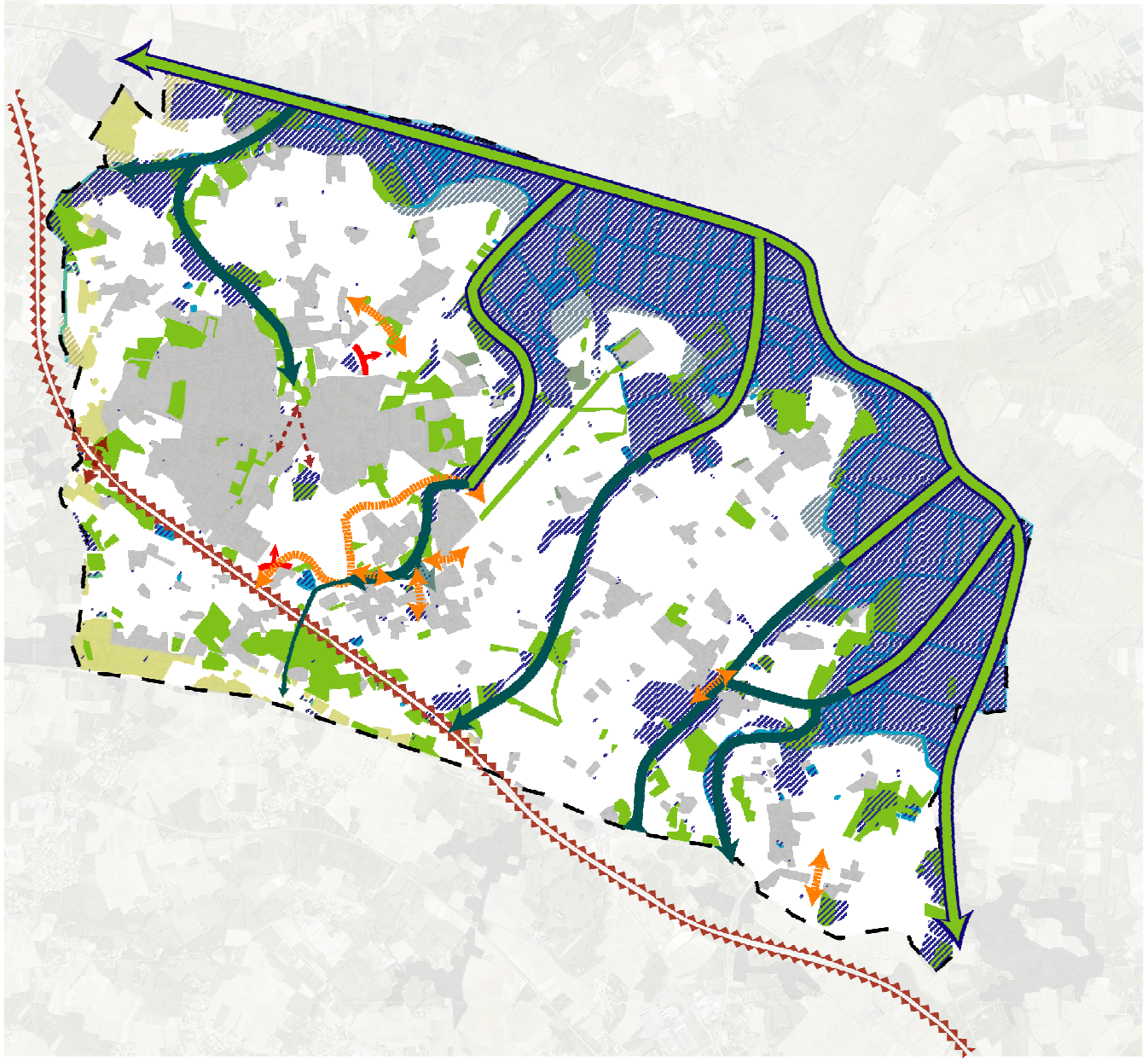
De plus, **des éléments bâtis ponctuels feront l'objet de protections adaptées** au titre de l'article L 123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme. Il s'agit de grandes propriétés souvent associées à leurs parcs, de manoirs, de calvaires, de murets…
Les aménagements futurs autour du bourg devront **préserver les vues sur la silhouette villageoise et notamment sur le clocher de l'église** depuis les points hauts au sud du territoire : Cônes de vue au niveau de La Boulaie, de la Chabossière et depuis la Surboisière en direction des marais et du Loroux-Bottereau à préserver.

ORGANISER LE DEVELOPPEMENT POUR MINIMISER L'EXPOSITION AUX RISQUES ET LIMITER LES NUISANCES AU QUOTIDIEN

La commune est soumise à plusieurs types de risques naturels et technologiques : Plan de Prévention des Risques Inondation Loire Amont, risque sismique modéré, risque retrait-gonflement des argiles et risque technologique lié au transport de matières dangereuses. Le PADD de Haute Goulaine vise à **minimiser l'exposition des populations face à ces risques** en maîtrisant l'urbanisation dans ces secteurs et à améliorer l'information préventive.
Par ailleurs, les principales nuisances constatées sur Haute Goulaine sont liées au bruit et à la sécurité, en lien avec les principaux axes de transports. De la même manière, le projet vise à **limiter l'exposition de la population à ces nuisances** en créant les aménagements nécessaires (réductions de vitesses sur les voies traversant des zones urbaines, travail sur l'exposition des bâtiments de manière à limiter les nuisances sonores, espaces tampons entre activités à fortes nuisances et habitat…).

VEILLER A L'UTILISATION ECONOME DES RESSOURCES

Les ressources que sont le sol, l'eau, l'air et l'objectif de sobriété énergétique sont indispensables aux équilibres de vie du milieu humain, animal et végétal. La disponibilité à long terme de ces ressources est aujourd'hui en partie menacée. Bien qu'il s'agisse là d'enjeux globaux, il revient à chaque collectivité locale d'utiliser ces ressources de manière économe. Les actions que le Projet d'Aménagement et de Développement Durables de Haute Goulaine développe dans ce sens sont les suivantes : promouvoir la sobriété énergétique et le recours aux énergies renouvelables pour de la production décentralisée, préserver et valoriser la ressource en eau, limiter la consommation d'espaces agricoles et naturels en tant que ressource nécessaire aux équilibres locaux.



Projet d'Aménagement et de Développement Durables

- Grands ensembles naturels
- Zones humides
- Principaux boisements
- Réseau hydrographique
- Corridor écologique majeur
- Corridor écologique secondaire
- Coupure verte
- Lien écologique à créer
- Coupure d'urbanisation à maintenir
- RN 249 : obstacle
- Perspectives de qualité : cônes de vue à préserver

0 500m

N

Cadastre DGI - Droits de l'Etat réservés - BD Ortho / SCAN 25 - IGN

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

Haute Goulaine connaît une croissance continue depuis les années 1960. En lien avec la qualité exceptionnelle du cadre de vie qu'elle propose et sa situation privilégiée vis-à-vis de l'agglomération nantaise, le projet de la commune de Haute Goulaine vise à encadrer et maîtriser ce développement. La demande en logements et la pression sur le foncier des communes de la deuxième couronne nantaise induisent une **réponse nécessairement adaptée à ce contexte spécifique et intégrant à la fois une recherche de densification de son tissu et la modération de la consommation d'espace.**

MAITRISER LE RYTHME DE DEVELOPPEMENT 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 de données socio-démographiques et spatiales et données 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** (Belhaître / 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).

CONFORTER LE BOURG DANS SON ROLE DE CENTRALITE

- **Créer un gradient de densité dans l'aménagement du territoire goulainais**

Dans l'optique du renforcement du rôle de polarité et de l'attractivité du centre-bourg, le PADD affirme la nécessaire **intensification urbaine** (habitat, commerces, équipements, liaisons douces…) du secteur central de la commune de Haute Goulaine.

Qu'est-ce que l'intensification urbaine ?

L'intensification urbaine correspond à un processus de diversification des fonctions de la ville. Ainsi, il apparaît nécessaire de faire de la ville et dans le cas présent, du centre-bourg de Haute Goulaine, un lieu où il est possible de vivre, travailler, se ressourcer, consommer … Ainsi, les espaces centraux deviennent voués à accueillir l'ensemble de ces fonctions : commerces de proximité, services, habitat… Ce processus permet en outre de préserver les espaces agricoles, boisés et naturels en favorisant la densification des espaces déjà urbanisés.

Par ailleurs, l'affirmation du centre bourg limite également le risque de périurbanisation en « tâche d'huile » de l'agglomération nantaise sur le territoire communal et permet le maintien d'un **« bourg des proximités »** à Haute Goulaine.

Ainsi, le SCoT du Vignoble Nantais fixe un **objectif moyen** de l'ordre de **16 logements / hectare** pour les opérations d'aménagement à destination d'habitat sur la commune de Haute Goulaine. Cette orientation est reprise par le PADD qui vise une densification plus importante (notamment concernant les secteurs en extension de l'enveloppe urbaine), de l'ordre de 15 à 18 logements / hectare.

Une différenciation entre les espaces à caractère central et les espaces « périphériques » du centre bourg est cependant à marquer. Les espaces les plus centraux ont en effet vocation à recevoir une urbanisation plus dense où les opérations de type programme immobilier « Les Jardins de Golène » (2010 – 2012) doivent trouver leur place.

En extension de l'enveloppe urbanisée, un équilibre doit être recherché entre limitation de la consommation d'espace, intégration paysagère et adaptation de l'offre de logements à l'ensemble de la demande exprimée sur le territoire.

- **Favoriser le principe de renouvellement de la ville sur elle-même**

Le diagnostic territorial préalable à l'élaboration du projet a permis la mise en exergue de possibilités de développement à l'intérieur de l'enveloppe urbaine constituée. A ce titre, le **développement urbain basé sur l'optimisation du foncier** est favorisé. Un principe de cohérence avec le bâti environnant (aération du bâti, harmonie architecturale, du cadre de vie…) devra être recherché lors du comblement des « dents creuses ».

A ce titre, le quartier de la Bourrelière aujourd'hui urbanisé et au profil hétérogène pourra faire l'objet d'un réaménagement dans une optique de cohérence et de couture urbaines.

- **Identifier les potentiels de mutabilité du bourg et appréhender leur évolution**

Une étude spécifique relative à la mutabilité des îlots constituant le centre-bourg de Haute Goulaine a été menée par la commune. Cette étude a permis de mettre en exergue les potentiels inhérents à chacun de ces îlots, à la fois en terme de densification de l'habitat, et en terme « d'élargissement de l'espace public » par exemple.

Ainsi, le PADD identifie ces secteurs comme **secteurs stratégiques à valoriser** en exploitant leur positionnement, en valorisant le patrimoine existant, en visant à la création de nouveaux espaces publics, espaces de rencontre… et en créant de nouveaux cheminements au sein du bourg. Les orientations d'aménagement et de programmation définissent les principes d'aménagement de ces secteurs, fondamentaux dans le projet de développement du bourg de Haute Goulaine à moyen terme.

- **Requalifier et faire évoluer les espaces publics existants**

Les espaces publics doivent faire l'objet d'un aménagement global et cohérent à l'échelle du centre-bourg pour créer des lieux de pratique urbaine, d'échanges et de convivialité pour les habitants tout en traitant ces espaces de manière à valoriser les autres fonctions urbaines (logements, commerces, services, équipements, déplacements, patrimoine…)

- **Limiter le développement des villages et des hameaux**

Bien qu'il le limite, le projet d'aménagement de Haute Goulaine **ne vise pas l'interdiction du développement des villages** sous quelque forme que ce soit.

En lien avec les caractéristiques patrimoniales, les contraintes techniques, d'accès, la proximité d'exploitations agricoles… des différenciations sont effectuées entre les hameaux quant aux possibilités d'évolution qui leur sont laissées : évolution du bâti existant seulement, possibilité de comblements de « dents creuses , changements de destination…

Le PADD souligne l'importance de limiter les possibilités de construire dans les villages / hameaux où les constructions entraîneraient une multiplication des accès ou des flux sur des routes départementales dangereuses : **RD 74 notamment.** Cependant, de nouvelles constructions n'entraînant pas la création de nouveaux accès et permettant l'optimisation d'un tissu existant par comblement de dents creuses pourront ponctuellement être autorisées

Dans tous les cas et en lien avec la volonté de renforcement du bourg, **le développement des villages et hameaux du territoire sera relativement limité.**

Ainsi, les groupements d'habitations isolés et composés de seulement quelques unités ne pourront faire l'objet que d'une évolution du bâti existant.

- **Permettre l'extension mesurée du centre-bourg et en la limitant sur l'espace rural**

Si le PLU prévoit de créer des conditions permettant de mutualiser le potentiel de renouvellement urbain et la densification du centre bourg, la prévision de zones « à urbaniser » en continuité de l'urbanisation existante, apparaît néanmoins nécessaire.

En lien avec les objectifs de densité retenus et les objectifs en matière de production de logements affichés, les besoins en matière de zones à urbaniser en extension sont estimés à environ 20 hectares au maximum.

Ceci doit permettre à la commune de réaffirmer sa volonté de maîtrise de la consommation foncière vis-à-vis de l'extension urbaine et d'éviter les risques de mitage.

En outre, les besoins d'extension urbaine seront répartis principalement **en continuité du bourg**, dans un souci de maîtrise de l'étalement urbain, mais également en vue de limiter les coûts d'extension des réseaux, l'impact sur les paysages…

Ces extensions se **structureront en dehors de l'armature verte et bleue du territoire**.

L'analyse de la consommation d'espaces agricoles et naturels figurant au rapport de présentation fait état d'une consommation de 65 hectares par le développement urbain entre 1999 et 2009 dont environ 37 hectares par le développement de l'habitat (extension et renouvellement urbains confondus), soit une moyenne de 3.7 hectares chaque année . Par ailleurs, les densités observées pour les opérations réalisées sur cette période étaient sensiblement inférieures aux densités visées par le PADD.

Le PLU en définissant **une vingtaine d'hectares** pour le développement de nouveaux quartiers à long terme sur deux sites principaux (Guilbaudière et Surboisière) vise ainsi à **une réduction sensible du rythme de la consommation d'espaces agricoles et naturels au cours des années à venir.** Il est à noter que les surfaces dédiées au développement urbain seront aménagées en des temps distincts et en plusieurs phases pouvant dépasser l'échéance du PLU. Les enveloppes définies constituent des surfaces adaptées aux objectifs maximaux de production de logements.

Ainsi, le PLU de Haute Goulaine s'inscrit dans la logique de modération de la consommation d'espaces agricoles et naturels, tout en visant

un renforcement du rôle du bourg et la structuration de nouveaux quartiers en périphérie de celui-ci (esprit des lois d'urbanisme récentes).

DEVELOPPER UN HABITAT DIVERSIFIE ET ADAPTE AUX BESOINS DES GOULAINAIS

- **Assurer une offre suffisante de logements aidés en vue d'atteindre les objectifs de mixité sociale et intergénérationnelle.**

Le PLU de Haute Goulaine devra affirmer la **nécessaire diversification de son parc de logements, dans les statuts d'occupation et dans les tailles de logements proposés**, et ce afin de garantir aux goulainais la possibilité d'effectuer l'ensemble de leur parcours résidentiel sur la commune.
Dans le cadre de cette diversification, **chaque opération d'aménagement urbain de taille significative prendra en compte la réalisation en particulier de logements locatifs sociaux.** Pour cela, des programmes intégrant le logement locatif social seront identifiés en cœur de bourg (restructuration des îlots mutables) et dans les zones à urbaniser. La commune veillera à rattraper le retard pris dans la part de logements locatifs sociaux sur son territoire en se mettant progressivement en conformité avec la loi Duflot auquel elle est soumise. Un objectif moyen de **40% de logements locatifs sociaux** dans la production neuve sera visé dans la politique de production de logements communale.

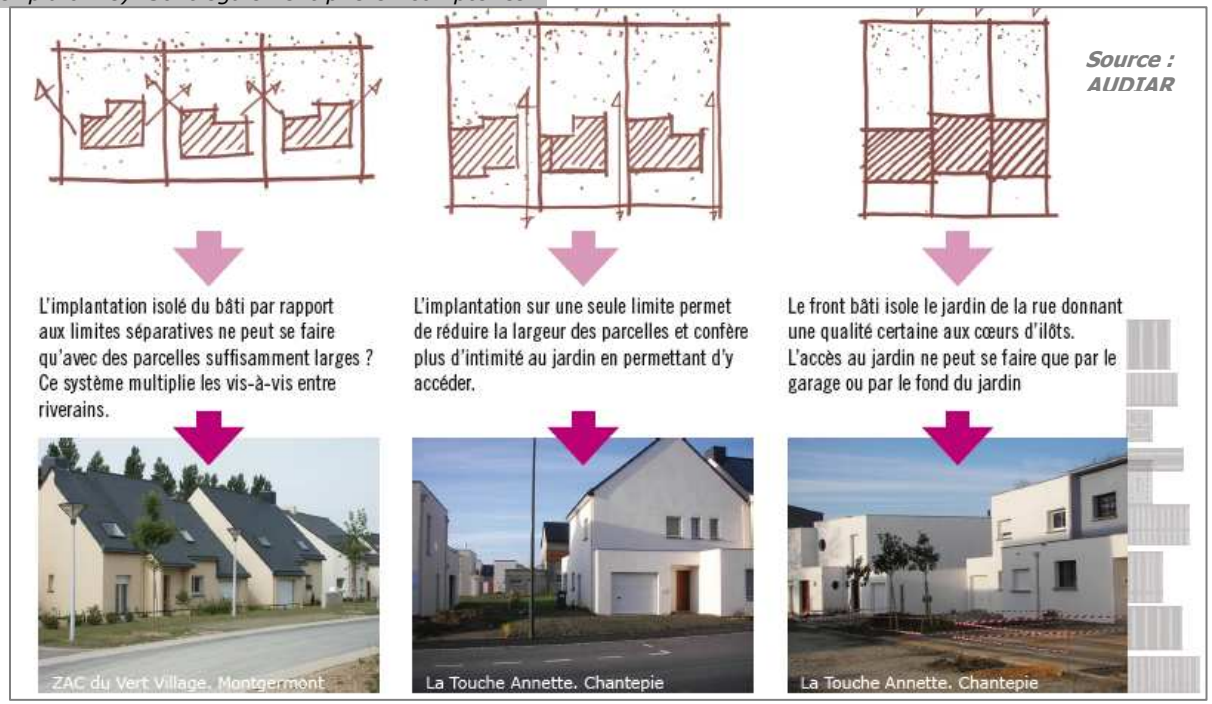
L'accent devra être à la fois porté sur les logements locatifs sociaux, mais également sur les logements en accession sociale à la propriété.

Par ailleurs, le **développement d'une offre de logement adaptée à des publics spécifiques**, tels que les jeunes ménages, les personnes âgées, les personnes à mobilité réduite apparaît indispensable afin d'appréhender les mutations démographiques de la commune à moyen terme.

Définition du logement social retenue par la loi SRU : les logements HLM, les logements des personnes publiques particulières (communes ...) les logements privés conventionnés (c'est à dire attribués sous condition de ressources et avec un loyer plafonné). Sont également pris en compte les logements-foyers et les places de centre d'hébergement et de réinsertion sociale (CHRS) à raison de 3 places pour un logement.

Article 55 de la loi SRU : Au moins 20% de logements locatifs sociaux par rapport au parc de résidences principales dans les communes de plus de 3 500 habitants situées dans une agglomération de plus de 50 000 habitants comprenant au moins une commune de plus de 15 000 habitants.
La loi Duflot, promulguée le 18 janvier 2013, renforce les dispositions de la loi SRU en relevant l'objectif de logement social de 20 à 25%.

- **Produire des formes urbaines diversifiées et moins consommatrices d'espace**



Le renforcement de l'attractivité du bourg de Haute Goulaine passe nécessairement par la modification de l'image et de la perception de celui-ci par ses habitants et ses usagers. Un centre-bourg plus dense garantit **fréquentation des commerces**, **services et équipements**, maintien d'un **lien social** nécessaire à l'identité d'un bourg en périphérie d'une agglomération telle que Nantes et **développement possible de modes de déplacements doux** (liaisons inter quartiers radiales vers « l'hypercentre »…).

Les opérations des dernières décennies à Haute Goulaine ont été dominées par le modèle pavillonnaire. Bien que cette tendance se soit infléchie au cours des dernières années (opération « Les Jardins de Golène » par exemple), **l'effort de diversification des formes urbaines proposées sur la commune devra être poursuivi par le PLU** et ce, dans un souci d'économie de l'espace et d'efficacité énergétique, mais également en vue de s'adapter aux besoins d'une population en constante évolution.

La commune entend donc permettre **des logements de typologies variées** (logement collectif, logement individuel, logement intermédiaire, maisons en bande…).

Comme mentionné préalablement, le développement d'une offre d'habitat « dense » (habitat individuel groupé, petits collectifs, habitat intermédiaire…) s'avère prioritaire et fondamentale dans les secteurs proches des centralités (opportunités de renouvellement urbain, zones en contact ou au cœur même du centre-bourg…).

La recherche d'une organisation urbaine fonctionnelle et de qualité sera un préalable nécessaire à toute opération d'aménagement d'ensemble (placettes, espaces de respiration et de détente par une gestion équilibrée des espaces, traitements paysagers adaptés…).

- **Développer un bâti (habitat, activités…) économe en énergie**

Le PLU promeut des formes urbaines plus économes en énergie. Les nouvelles opérations de développement urbain sont autant d'occasions de promouvoir des formes urbaines et des dispositifs particuliers :

- **Réflexion dès la conception** pour viser un habitat sobre en énergie : implantations favorables au bio-climatisme, compacité du bâti, isolation, éclairage et ventilation naturels, recours aux énergies renouvelables …).

- Incitation à la création **« d'éco-quartiers »** et au recours aux initiatives particulières de prise en compte de l'environnement dans les projets d'aménagement type **Approche Environnementale de l'Urbanisme (AEU©).** La qualité architecturale devra cependant trouver sa place au sein de ces quartiers durables.

- **Aller vers plus de sobriété énergétique et développer des alternatives renouvelables locales**

Limiter son empreinte carbone pour préserver les générations futures du réchauffement climatique passe d'une part, par la maîtrise des déplacements et d'autre part, par l'intégration du souci de maîtrise des consommations d'énergie dès la conception de la ville et de l'habitat. Le PADD de Haute Goulaine permet d'envisager, par une approche globale et collective, la localisation et la hiérarchisation des futures zones d'urbanisation pour maximiser le recours au solaire passif (choix de localisation des zones, orientation des rues, formes parcellaires et modalités d'implantation du bâti).

Le PLU encourage les initiatives privées et publiques visant à favoriser la mise en œuvre de dispositifs d'économies d'énergie dans les constructions (Bâtiment Basse Consommation, habitat passif, solaire photovoltaïque, utilisation des eaux pluviales à la parcelle…) et à créer des « éco-quartiers » en centre-bourg et/ou en périphérie du bourg.

PREVOIR L'OFFRE EN EQUIPEMENTS LIEE AU DEVELOPPEMENT DE L'URBANISATION

- **Prévoir l'extension des équipements existants.**

Dans le cadre du renforcement du rôle du centre bourg, le PLU veillera à **conserver et conforter les équipements existants**. La capacité des équipements d'infrastructure sera un préalable nécessaire à l'accueil de nouveaux habitants.

Un pôle d'équipements, structurant à l'échelle de la commune, est développé au Nord Est du bourg à la Croix des Tailles. En fonction des besoins prévisibles en termes d'équipements publics (sportifs, techniques, scolaires si nécessaire…) une extension de la zone actuelle sera proposée.

- **Agir pour améliorer la desserte numérique sur le territoire communal** (réseaux très haut débit, fibre optique, …) avec une nécessaire prise en compte de cette problématique dans les projets d'aménagement (zones d'habitat et d'activités en particulier)

TROUVER DES ALTERNATIVES AU TOUT AUTOMOBILE

- **Conforter la desserte en transports en commun**

La majorité des actifs goulainais travaille sur le territoire de l'agglomération nantaise. Le développement de la ligne de busway jusque la Porte de Vertou permet aux Goulainais de rejoindre rapidement l'hypercentre de l'agglomération nantaise. Une réflexion doit ainsi être menée quant aux **possibilités de liaisons entre le réseau TAN (Porte de Vertou, La Herdrie, Gare de Vertou) et la partie urbanisée de Haute Goulaine.** De même, cette réflexion doit également intégrer le développement du tram-train entre Clisson et Nantes (liaison possible avec les gares de la Haye-Fouassière et Vertou)

- **Conforter et développer, le cas échéant, les aires de covoiturage**

De par sa situation géographique privilégiée (proximité agglomération nantaise et desserte par un échangeur sur la RN 249 Nantes – Cholet), Haute Goulaine est un lieu naturel de rabattement des flux de voitures en direction de Nantes. A ce titre, le **maintien des aires de covoiturage existantes et leur développement si nécessaire doit être rendu possible par le PLU**. Ces aires ont à la fois vocation à se situer à proximité de l'échangeur de Tournebride mais également en sortie du bourg de Haute Goulaine.

- **Prévoir des liaisons cyclables et piétonnes au sein de l'existant et des opérations nouvelles**

Les futures opérations (à vocation d'habitat, d'activités ou d'équipements) devront veiller à intégrer des liaisons douces, favorisant l'ouverture de ces nouveaux ensembles bâtis sur les quartiers et pôles de commerces et de services environnants, et des déplacements de proximité sécurisés et écologiques. Par ailleurs, de manière générale, une attention sera portée au fait que des stationnements destinés aux deux-roues non motorisés soient prévus en nombre suffisant dans tous les aménagements.

Des liaisons doivent ainsi être recherchées en direction du bourg mais également entre les quartiers et les différentes polarités du territoire : équipements sportifs, collège St Gabriel...

La mise en œuvre d'un **partage de l'espace public** au niveau de la Place de l'Eglise permettrait d'apaiser les conflits d'usage et de renforcer l'attractivité du bourg goulainais.

Des outils spécifiques tels qu'une Orientation d'Aménagement et de Programmation spécifique « Modes doux » pourront utilement être mobilisés.

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

La dynamique que connaît Haute Goulaine doit s'appréhender à l'échelle locale, mais ne peut occulter l'attractivité exercée sur le territoire communal par l'agglomération nantaise.

GARANTIR UNE ACTIVITE AGRICOLE ET VITICOLE PERENNE, EN TANT QU'ACTIVITE ECONOMIQUE MAJEURE A HAUTE GOULAINE

Le maintien de la vocation agricole spécifique de certains secteurs par la définition de prescriptions réglementaires spécifiques (Zone Agricole Protégée par exemple) s'avère également fondamental. Ces secteurs agricoles, pérennisés dans leur vocation, sont des secteurs identitaires de l'importance que représente l'activité agri-viticole à Haute Goulaine tant du point de vue économique, qu'environnemental ou paysager.

Le maintien de l'agriculture repose par ailleurs sur une spécialisation dans des produits à valeur ajoutée importante (viticulture / maraîchage) et sur l'équilibre et la diversité des types d'activité.

L'activité agri-viticole de la commune est soumise à d'importantes pressions dues au contexte périurbain dans lequel s'inscrit le territoire communal. Ainsi, afin de renforcer cette activité structurante et identitaire pour Haute Goulaine, le

PLU affirme la préservation des entités foncières de culture viticole bien organisées, notamment au sein de l'Aire d'Appellation.

Le PLU devra veiller à la bonne fonctionnalité des exploitations agricoles en :

- Soumettant les changements de destination aux constructions ayant perdu leur vocation agricole et sans impact sur le fonctionnement des exploitations agricoles situées à proximité, en référence au diagnostic mené par la Chambre d'Agriculture et sous réserve de présenter un intérêt architectural.
- Observant la règle de réciprocité autour des bâtiments agricoles pérennes (article L.111-3 du Code Rural).

PROMOUVOIR UNE ECONOMIE DE PROXIMITE

- **Conforter le tissu d'activités commerciales et artisanales en cœur de bourg**

Le maintien, et le développement, des activités commerciales et artisanales de proximité est une condition indispensable au renforcement du caractère urbain et du rôle de polarité locale du bourg de Haute Goulaine.

Les perspectives liées à la restructuration de certains îlots bâtis intégreront les réflexions de maintien et de renforcement de la diversité commerciale du bourg**.** Cette préservation du commerce doit être accompagnée de mesures permettant leur mise en valeur (itinéraires piétons, jalonnement, réorganisation du stationnement, traitement des espaces publics…)

- **Accompagner le développement des activités du monde rural** (agriculture, viticulture, maraîchage…) y compris les initiatives spécifiques (vente à la ferme, tourisme rural…)

- **Conforter le développement économique sur le territoire dans le cadre de la coopération intercommunale**

Forte aujourd'hui d'une superficie de terrains à vocation d'activités de l'ordre de 45 hectares, répartis au sein de 2 Parcs d'Activités de La Lande Saint Martin et de la Louée, la commune entend

maîtriser le développement des activités économiques nouvelles.

Compte tenu de la faible disponibilité des surfaces restantes dans les ZAE existantes et de la volonté de la commune d'éviter les problèmes de nuisances environnementales, l'objectif du PADD est de cadrer le développement des activités économiques nouvelles de la manière suivante :

- Au niveau de la **zone de la Louée**, en complément des activités existantes, orientation vers des **activités industrielles, artisanales et de services et, sous certaines conditions, commerciales le long de la RD 149**.

- Au niveau de la **zone de la lande St Martin**, poursuite du développement sur les bases d'un accueil des **activités du secteur tertiaire** (commerces, bureaux, services...) – dans le futur, le cas de l'EHPAD de la Lande St Martin devant être dissocié de cette zone.

- Au niveau de **la zone de la Braudière**, dont le périmètre a été revu par rapport au PLU de 2005, le développement économique s'inscrira dans une **logique supra-communale**. Ainsi, l'aménagement de cette zone tiendra compte de l'avis du SCoT et de la communauté de communes en raison des interactions de la zone avec les secteurs de Château-Gaillard et du Pâtis à La Haye-Fouassière. Pour ce projet, une orientation en matière d'aménagement et de qualité environnementale sera proposée, orientation s'inscrivant dans la réflexion engagée de pérennisation des corridors écologiques locaux

De la même manière que pour l'habitat, il conviendra **d'économiser le foncier à destination d'activités** par une optimisation des surfaces dédiées.

PROMOUVOIR L'IDENTITE DU BOURG DE HAUTE GOULAINE

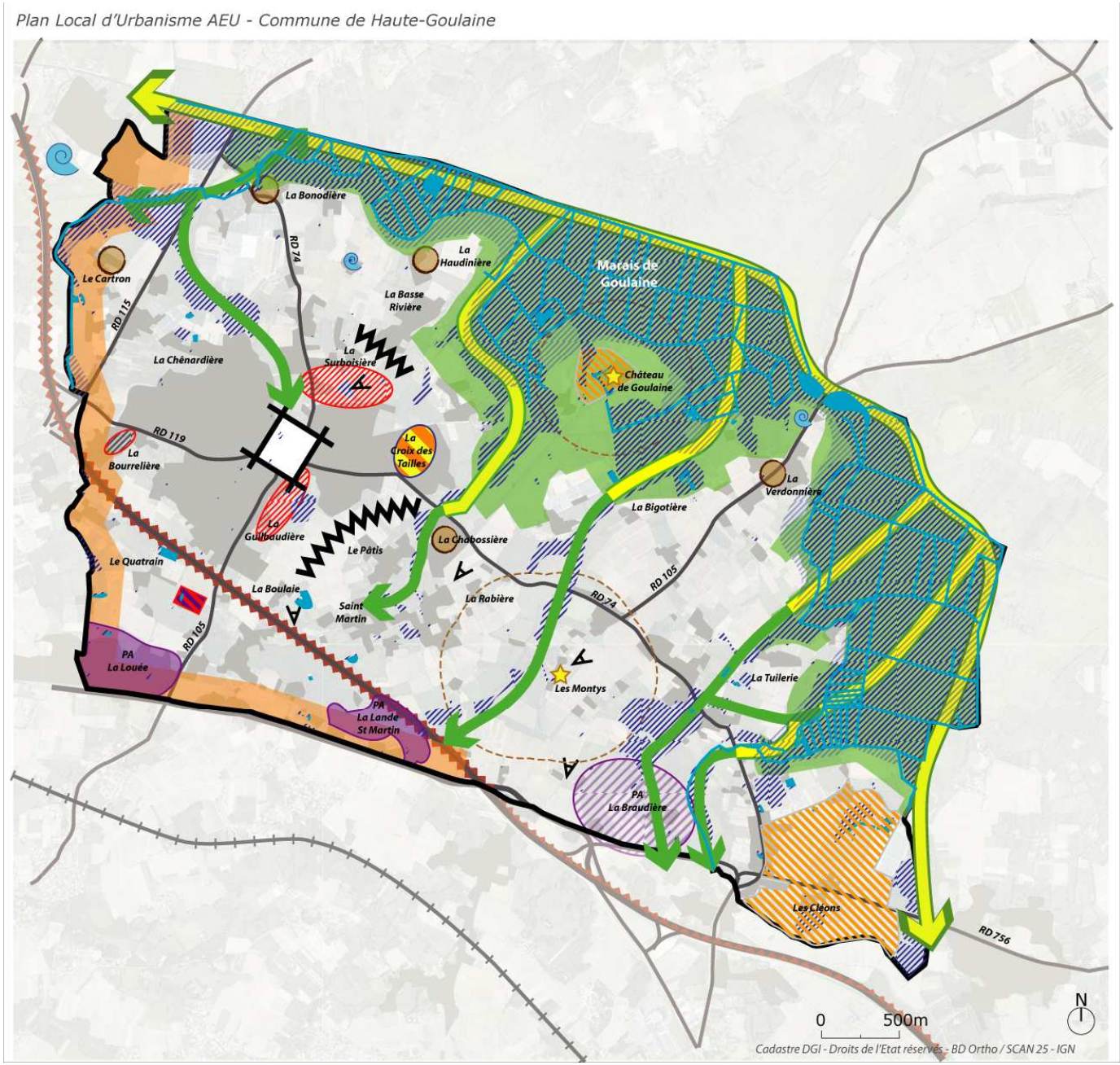
L'attractivité de Haute Goulaine et plus particulièrement de son bourg (voué à recevoir la majeure partie du développement communal) est également dépendante de l'aménagement de ce dernier. C'est pourquoi le PADD affirme la nécessité de :

- **Valoriser le potentiel touristique communal** en partenariat avec les structures intercommunales

Haute Goulaine est une commune disposant d'atouts touristiques indéniables que le PADD vise à mettre en valeur : éléments naturels, patrimoniaux...

- **Assurer la promotion du patrimoine** qui devra être préservé

- **Mettre en place les conditions permettant de valoriser les éléments caractéristiques justifiant d'être conservés dans le patrimoine local par le biais des changements de destination.**



Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Protéger, conserver et valoriser l'environnement, le cadre de vie et le patrimoine

- Préservation des grands espaces naturels
- Préservation des zones humides
- Préservation des cours d'eau
- Corridors écologiques majeurs
- Corridors écologiques secondaires
- Maintien d'une ceinture verte, zone tampon limitant l'étalement de l'agglomération
- Maintien de coupures entre le bourg et les villages et traitement qualitatif des franges urbaines
- Perspectives à valoriser
- Prise en compte des nuisances générées par la RN 249 dans l'aménagement du bourg
- Préservation des villages patrimoniaux marqués par l'identité du vignoble nantais
- Protection du patrimoine architectural et paysager remarquable
- Entités archéologiques

Créer les conditions d'un développement équilibré de la commune

- Zones à urbaniser à vocation principale d'habitat
- Recomposition d'un quartier hétérogène aux possibilités de réaménagement
- Zone de projet devant concourir à la mise en valeur du patrimoine du site
- Intensification urbaine du secteur central de la commune
- Stations d'épuration
- Renforcement et affirmation du pôle d'équipements structurants

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

- Parcs d'Activités existants
- Zones à urbaniser à vocation principale d'activités en lien avec la Haye Fouassière