DEPARTEMENT DE LOIRE-ATLANTIQUE
Arrondissement de Nantes
CANTON DE VERTOU-VIGNOBLE
MAIRIE DE HAUTE-GOULAINE

EXTRAIT DU REGISTRE
DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

L'an deux mil quatorze, le 21 février à 19h, le Conseil Municipal légalement convoqué, s'est réuni en séance ordinaire sous la présidence de Monsieur Jean-Claude DAUBISSE, Maire.

Etaient présents : *Mme SCOUARNEC - M. RENAUD – Mme CHAPEAU – M. BACOU (arrivé à 19h10) – Mme DESFORGES – MM. LE HOUEDEC - CUCHOT - Mme BELIN – M. COCHARD – Mme LE BRUN – MM SOTIN – DECOURT – Mmes CORMERAIS – LAUNAY – M. GOSSET – Mmes AUDRAIN – PAGEAUD – MM FRANÇOIS – LE BRETON (19h15).*

Excusée : *Pascale JULIENNE donne pouvoir à Marcelle CHAPEAU*

Absents : *Yveline PEDEN – Claude BEAUFRERE – Huguette PIGNON - Jean-Marc MENARD - Jean-Michel BOUYER*

Egalement présent : *Vincent DENIAUD (Directeur Général des Services)*

Mme Josette SCOUARNEC est nommée secrétaire de séance.

REÇU EN PREFECTURE
NANTES, LE
28 FEV. 2014

2014-02-03

Approbation de la révision générale du Plan Local d'Urbanisme de la Commune

Donatien LE HOUEDEC, Adjoint à l'Urbanisme, expose les faits.

1/ Rappel des différentes étapes de la procédure

La révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) a été prescrite par délibération du 9 octobre 2009. Les objectifs de la mise en révision étaient :

- favoriser le renouvellement urbain et préserver la qualité architecturale et l'environnement ;
- réfléchir aux orientations en matière d'urbanisme, de déplacements, d'aménagement et de développement durable ;
- redéfinir clairement l'affectation des sols et organiser l'espace communal pour poursuivre un développement harmonieux de la commune, tout en s'inscrivant dans les prescriptions imposées par le SCoT du Pays du Vignoble nantais.

Au terme d'un appel à concurrence, le bureau d'études CITADIA a été retenu pour établir le projet de PLU (comprenant une évaluation environnementale). Une commission communale a suivi les travaux de révision générale du PLU (environ 4 ans de travail). La Commission d'Urbanisme ainsi que les PPA (personnes publiques associées) ont par ailleurs été associées tout au long de la révision du PLU. Le PADD a été débattu en Conseil municipal le 12 octobre 2012.

Deux réunions publiques à destination de la population ont eu lieu à la salle du Muguet de l'Espace de la Treille, en phase PADD le 20 mars 2012 et en phase réglementaire le 8 février 2013.
La réunion organisée le 30 janvier 2013 a permis de présenter aux PPA le projet de PLU à arrêter. Le bilan de la concertation a été présenté au Conseil municipal le 17 mai 2013.

2/ Consultation des Personnes Publiques Associées (PPA)

Le projet de PLU, traduisant les objectifs prescrits en 2009, a été arrêté par délibération du 17 mai 2013. Puis ce projet a été transmis aux PPA pour avis avant le déroulement de l'enquête publique :

- Préfecture de la Loire-Atlantique ;
- DDTM de Nantes et Clisson (Division du Vignoble) ;
- Autorité environnementale (DREAL) ;
- Syndicat Mixte du SCoT et du Pays du Vignoble nantais ;
- Conseil Régional ;
- Conseil Général ;
- Service Départemental d'Architecture et du Patrimoine ;
- Chambre de Commerce et d'Industrie, Chambre des Métiers, Chambre d'Agriculture ;
- Communauté de Communes Sèvre, Maine et Goulaine ;
- Communes limitrophes : Vertou, Basse-Goulaine, Le Loroux-Bottereau, La Chapelle-Heulin, La Haye-Fouassière et Saint-Julien de Concelles ;
- Communautés de Communes voisines (Vallet, Vallée de Clisson, Loire-Divatte, Grand Lieu) + Communauté Urbaine de Nantes Métropole + Syndicat Mixte du SCOT Nantes - St Nazaire
- Syndicat Départemental des collectivités Electrifiées de Loire-Atlantique + SIAEP du Vignoble
- SDAOC Muscadet + Institut national de l'origine et de la qualité (INAO)
- Centre Régional de la Propriété Forestière

Les avis PPA ont été examinés par la Commission PLU le 9 septembre 2013. D'une manière générale, les avis transmis sont favorables sur le PLU arrêté (certains sont assortis de recommandations), excepté un avis « réservé » de la Préfecture / DDTM (il faut rappeler que la DREAL n'a pas rendu d'avis en tant qu'Autorité Environnementale et au titre de l'évaluation environnementale, ce qui équivaut à un accord tacite).
L'avis du Préfet contient des remarques et des observations, particulièrement certaines relatives aux objectifs en termes de logement locatif social et sur l'assainissement (ex : capacité des STEP pour prendre en charge l'urbanisation supplémentaire prévue dans le projet de PLU).
Le SCOT, le Conseil Général et la Chambre d'Agriculture ont également fait part de leurs remarques, mais sous une forme plus succincte.

Le Conseil Régional, les communes de la Chapelle Heulin et Basse-Goulaine n'ont aucune remarque vis-à-vis du projet de PLU. La CCI soutient le projet économique du PLU de Haute-Goulaine. Orange et RTE ont donné un avis technique (prise en compte des ouvrages électriques, notion d'enfouissement des réseaux téléphoniques souterrains, ...)
Pour ce qui est des PPA qui n'ont adressé aucun avis à la commune, celui-ci est réputé favorable.

3/ Enquête publique

Un commissaire enquêteur a été désigné par le Tribunal Administratif afin d'organiser l'enquête publique. Celle-ci s'est déroulée du 2 octobre 2013 jusqu'au 4 novembre 2013 inclus (soit 34 jours consécutifs). Pour éviter de mobiliser la population plusieurs fois, il s'agissait d'une enquête publique unique concernant à la fois la révision du PLU et l'actualisation du zonage d'assainissement.
Conformément au cadre réglementaire, aucune modification n'a été apportée au projet de PLU mis à l'enquête par rapport au projet arrêté par le Conseil Municipal le 17 mai 2013. Un document relatant les intentions de la commune vis-à-vis des avis PPA a été versé au registre d'enquête le 1er jour de l'enquête (ce qui a permis d'afficher auprès de la population les modifications à apporter au PLU résultant des avis PPA). 6 permanences ont été tenues par le commissaire enquêteur. 150 personnes environ l'ont rencontré, 81 observations ont été consignées au registre et 42 courriers reçus.

Le commissaire enquêteur a remis son procès-verbal de synthèse le 7 novembre. Comme le permet maintenant le nouveau cadre réglementaire, le maire a adressé au commissaire enquêteur ses remarques concernant les observations consignées au registre le 20 novembre (après consultation de la Commission PLU). Le commissaire enquêteur a remis son rapport et ses conclusions le 29 novembre en donnant un avis favorable au PLU assorti des recommandations et réserves suivantes :

- la production de logements locatifs sociaux devra correspondre à, au moins, 25 % du total des logements produits sur la période de 10 ans du PLU, soit un rythme annuel de 18 logements ;
- veiller aux aspects relatifs à la sécurité routière notamment sur les routes départementales ;
- définir durant l'année 2014 un schéma des eaux pluviales ;
- veiller à la protection des espaces naturels sensibles et des zones humides.

Le maire a adressé au Tribunal Administratif le 6 décembre une lettre de demande de mise en œuvre de la procédure prévue à l'article R 123-20 du code de l'environnement, pour faire rectifier des erreurs et des incohérences figurant dans le rapport du commissaire-enquêteur.
Suite à un courrier du Tribunal Administratif daté du 17 décembre, le commissaire-enquêteur a ensuite déposé un rapport modifié en mairie le 10 janvier 2014.
Le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur sont à la disposition du public pendant une durée d'un an (consultable en mairie et en téléchargement sur le site internet de la commune).

A réception du rapport et des conclusions du commissaire enquêteur, a débuté une nouvelle phase de travail pour étudier et répondre aux observations des PPA, aux recommandations du commissaire enquêteur et aux observations et demandes des particuliers lors de l'enquête publique.
La Commission PLU a été consultée à ce sujet le 8 février 2014. Le projet de PLU arrêté a été complété et modifié au terme de cette nouvelle phase de travail après avis technique et juridique du bureau d'études. Le dossier définitif d'approbation du PLU (format papier) est désormais consultable en mairie pour les élus de la commune et l'ensemble de la population.

4 / Modifications apportées au PLU

Par souci de lisibilité, les différents modifications post-enquête apportées au PLU arrêté sont détaillées en annexes sous forme de tableaux. Certaines remarques et demandes, pour lesquelles prédomine l'aspect technique, font l'objet de modifications ou d'ajouts directement dans le rapport de présentation et dans le projet de PLU final.

Il est précisé que les avis des PPA (Cf. Annexe 1) et les observations du public (Cf. Annexe 2) ont été examinés selon les dispositions réglementaires en vigueur, les orientations supracommunales et le PADD débattu.

4.1 / Modifications issues des avis des PPA

▶ Les principaux points sont les suivants (Cf. Annexe 1)

Justifier la compatibilité entre le projet de PLU et la capacité des STEP pour prendre en charge l'urbanisation supplémentaire.
→Modification du PLU : Des justifications sont apportées sur la base des éléments contenus dans le dossier d'enquête publique du zonage d'assainissement. Ce dossier contient par ailleurs des éléments de programmation en matière de travaux.

Vocation de la zone 2AU de la Châtaigneraie : les PPA (DDTM + SCoT) mentionnent son éloignement par rapport au centre-bourg, un espace qui n'est pas situé dans le prolongement d'un village et qui n'a donc pas vocation à devenir une zone d'habitat.
→Modification du PLU : Considérant l'argument développé, la commune se doit de suivre la demande des PPA. Le règlement est modifié pour rappeler, d'une part, le caractère inconstructible des zones 2AU, et d'autre part, le classement en zone 2AUp du Château de la Chataigneraie qui a été défini dans l'attente d'un projet qui permette la restauration totale ou partielle du château répertorié dans l'inventaire patrimonial de la commune, ainsi que l'accueil d'activités tertiaires, de services, de loisirs... Les opérations d'aménagement à vocation d'habitat y sont interdites, excepté les opérations de restauration du bâti existant (château et annexes).

Rythme de production de logements locatifs sociaux inférieur au rythme exigé pour atteindre le taux de 25% prévu par la Loi DUFLOT. La DDTM précise qu'une accélération du rythme de production du nombre de logements locatifs sociaux devra par ailleurs être observée sur la période 2014-2016.
→Modifications du PLU :
Faire évoluer la production annuelle de LLS à environ 18 avec une répartition proche de :

- 35 logements pour les îlots mutables (Châtaigneraie, Presbytère, Yolande de Goulaine) et au sein des périmètres de gel
- 47 logements pour les secteurs de mixité sociale renforcée (Croix Chabineau, Blandellerie, Centre Technique Municipal)
- 4 pour la zone 1AU de la Bourrelière (30% du total)
- 95 pour les zones 2AU de la Guilbaudière et de la Surboisière
- Soit environ 181 LLS correspondant à environ 42% de la production totale

Préciser les dispositifs envisagés pour développer le logement social :

- traduire réglementairement les secteurs de mixité sociale en UA et UB (articles 2)
- distinguer le logement locatif social et l'accession sociale à la propriété dans les OAP

► Autres modifications

→Intégrer un schéma des eaux pluviales. La Commune l'envisage en réponse à la demande du SCOT après la révision du PLU, sans fixer d'échéance précise pour engager la réflexion.
→Densité : les PPA soulignent la nécessité de fixer des objectifs de densité plus ambitieux dans les quartiers en extension, en lien avec le futur SCoT. La Commune a retenu dans les OAP un objectif de réalisation de l'ordre de 15 à 18 logements par hectare (environ 300 à 350 logements pour les zones d'extension de l'urbanisation qui portent sur une vingtaine d'hectares et répartis entre trois zones).
→Zone 2AUe de la Braudière : la DDTM demande la traduction dans les documents graphiques d'une section du corridor traversant la future zone d'activités économiques
→Protection des zones humides : la DDTM demande la modification du règlement et du rapport de présentation afin de protéger de manière plus stricte les zones humides issues de l'inventaire communal.
→Supprimer le zonage Uld (ancienne déchetterie) compte-tenu de l'ouverture d'une déchetterie intercommunale à la Haye Fouassière. La Commune décide de modifier le zonage pour classer ce secteur en UL, zone réservée à un usage d'intérêt communal et destinée à l'accueil des équipements collectifs. Le règlement n'y autorise pas les déchetteries.
→Reclasser en zone A ou An les terres hautes situées dans la ZAP et zonées en N ainsi que les secteurs AOC zonés en N (demande de la Chambre d'Agriculture).
→Zone 2AU de la Guilbaudière : Le Conseil Général précise que les accès liaisons douces sur la RD74 seront sécurisés
→Zone 2AU de la Surboisière : aménager l'accès à la RD74 en giratoire et liaison douce Sud à sécuriser + sécuriser l'intersection entre la RD74 et la nouvelle voie prévue au Sud (demande du Conseil Général)
→Zone 1AUh de la Bourrelière : L'OAP doit être modifiée afin d'intégrer les dispositions demandées par le Conseil Général (réalisation préalable d'un aménagement sécuritaire permettant d'abaisser sur la RD119, la vitesse limite à 30 km/h à gauche de l'accès ; élargissement à 5 mètres minimum de l'impasse de la Bourrelière au niveau de son débouché sur la RD 119 ; déplacement du poteau téléphonique situé à droite de l'accès pour des questions de visibilité / sécurité).

4.2 / Modifications issues des observations consignées au registre

L'Annexe 2 présente les réponses apportées à chaque observation consignée dans le registre. Ce tableau précise l'avis du commissaire-enquêteur ainsi que la décision donnée par la commune selon l'appui technique et juridique du bureau d'études.
→Avis du commissaire-enquêteur : pour toutes les demandes du public autres que celles concernant les observations 23, 31 et 49-65, le commissaire-enquêteur a donné **un avis similaire** à celui émis par la commune dans le document qu'elle lui a remis le 26 novembre suite à la tenue de l'enquête publique.

► Classement des parcelles AB n°622-623 en zone constructible à la Bonodière (observation 23)

→Avis du commissaire-enquêteur : Dans son rapport, le commissaire-enquêteur recommande compte tenu de la situation familiale, de l'état des bâtiments et du site, de classer la parcelle de Nh2 en Nh1.
→Modification du PLU : la Commune émet un avis défavorable. La décision de maintenir le classement des parcelles en zones A et Nh2 (non constructible) s'appuie sur une volonté de limiter le développement des villages et des hameaux conformément aux orientations du PADD. Par ailleurs, l'habitat isolé ne peut faire l'objet que d'une évolution du bâti existant (document prescriptif du SCoT). Enfin, les anciens bâtiments agricoles existants sur les parcelles ne présentent pas d'intérêt patrimonial pour un changement de destination en logement.

▶ Classement de la parcelle BA n°90 en zone Ah2 - Rue du Pâtis Forestier (observation 31)

→Avis du commissaire-enquêteur : Dans son rapport, le commissaire-enquêteur recommande un classement Ah2 de la parcelle compte tenu de sa situation
→Modification du PLU : la Commune émet un avis défavorable. La décision répond à une obligation de réduire la superficie des zones 2AU en périphérie du bourg (conformément aux orientations du SCoT) et de limiter le développement des villages et hameaux conformément aux orientations du PADD. En conséquence, le classement de la parcelle en Ah2 n'est pas souhaitable pour conserver l'enveloppe du village dans sa configuration actuelle et la parcelle est reclassée en zone agricole. Cela se justifie aussi pour réduire la consommation des espaces agricoles et naturels. Par ailleurs, le zonage Ah2 ne permet pas la création de nouveaux logements.

▶ Modification du périmètre de la zone 2AU de la Guilbaudière et pour agrandir la zone UA sur la parcelle BX n°144p - Rue des Vignes (observation 49 et 65)

→Avis du commissaire-enquêteur : Dans son rapport, le commissaire-enquêteur émet un avis défavorable jugeant que le périmètre de la zone 2AU ne peut être modifié à ce stade
→Modification du PLU : la Commune émet un avis favorable. Après réflexion, la Commission PLU considère qu'il est opportun de prévoir une extension très limitée (environ 100 m²) du zonage UA dans ce secteur, compte tenu de la configuration de la parcelle concernée (BX n°144) et de la promiscuité avec les constructions voisines (BX n°137-207)

▶ Concernant les autres observations

→Analyse des observations : La plupart des observations du public concernent des demandes de requalification de parcelles en zone constructible. Néanmoins, la quasi-totalité de ces demandes ne répondent pas aux objectifs poursuivis par le PLU, à savoir notamment :

- limiter l'urbanisation pour l'habitat aux besoins en logements à horizon 20 ans (42 logements/an maximum sur la période 2007-2027 selon les objectifs SCoT / PLH).
- limiter le développement des villages et hameaux conformément au PADD
- limiter la consommation des espaces agricoles et naturels
- respecter le SCOT du Pays du Vignoble nantais
- préserver la trame verte et bleue de la commune
- respecter le schéma routier départemental instauré par le Conseil Général

La commune ne peut donc y donner une suite favorable.

→Modifications du PLU : Quelques observations particulières apparaissent pertinentes et doivent donner lieu à une modification du PLU. Ces modifications sont les suivantes (les numéros renvoient à l'Annexe 2) :

- Extension zone Nh2p sur la parcelle C n°457 - 116 route du Pont de l'Ouen (observation n°12)
- Extension zone Ah2 sur la parcelle BM n°11 - Route de la Chapelle Heulin (observation n°16)
- Extension zone Ah2 sur la parcelle AV n°142 - Impasse de la Haigronnière (observation n°24)
- Repérage des chênes situés sur le terrain BV n°128 (Rue du Pâtis) à protéger dans le PLU au titre de la Loi Paysage → à matérialiser au plan de zonage (observation n°27)
- Redécoupage des limites de la zone Ah2 dans le lotissement de la Rue du Bocage et légère suppression d'EBC situé en fond de parcelles privées (observation n°30)
- Classement de la parcelle CL n°42p (Impasse de la Pinelière) en zone UL au lieu du zonage A. →permettre le développement des activités sportives du collège étant donné que le terrain est déjà consacré à ce type d'activités depuis plus de 20 ans (observation n°37)
- Emplacement réservé n°5 pour création de voirie situé sur la parcelle AZ n°40 (rue de la Bellaudière) → emprise à modifier au plan de zonage pour conserver un recul de 5 mètres au minimum par rapport à l'habitation existante (observation n°41)
- Extension zone Nh2p sur les parcelles C n°440-441-483p - 112 route du Pont de l'Ouen (observation n°48)
- Extension zone Nh2 sur la parcelle BD n°21 - 50 rue de la Gâche (observation n°60)
- Modification des limites du zonage UC / A - Rue de la Frémonière et notamment sur la parcelle CI n°15 (observation n°77)

→ Autres modifications :

- Le public s'est fortement mobilisé pour se renseigner sur les possibilités de divisions de parcelles et de détachement de terrains à bâtir (observations n°11-35-36-43-44-46-57-73-74)→ La Commune indique que plusieurs conditions sont nécessaires (études de faisabilité à réaliser dans le respect du règlement de zone concernée + obligation de création d'un accès de 4 mètres de largeur au minimum pour les opérations comportant jusqu'à 3 logements)
- Basculement en UC de la parcelle CE n°70 située Rue des Blonnières (initialement en UEa) → La Commune donne un avis favorable en justifiant du fait de la présence d'annexes à l'habitation existante sur deux parcelles contigües CE n°69-70 (observation n°26)
- Extension zone UB et réduction de l'EBC sur la parcelle BW n°143p située à La Pichonnière (initialement en A) → La Commune considère que cette modification permet d'assurer une continuité d'urbanisation par rapport au tissu urbain existant et à proximité immédiate du bourg sans générer de nuisances sur les espaces agricoles et naturels (observation n°62)
- Classement de parcelles inscrites dans la ZAP en zones An suite à une validation par la DREAL et la DDTM - sans remise en cause de l'existence du site classé des Marais de Goulaine impliquant des prescriptions fortes sur les espaces agricoles de ce secteur (observation n°64)

- Extension zone UC sur la parcelle CB n°139 - Rue des Cercliers (initialement en Ah2) → La Commune considère que cette modification permet d'assurer une continuité d'urbanisation par rapport au tissu urbain existant, sans nuire à la présence d'un ancien moulin repéré dans l'inventaire du patrimoine bâti au titre de la Loi Paysage (observation n°76)

4.3 / Modifications issues des courriers reçus lors de l'enquête publique

L'Annexe 2 présente les courriers reçus à l'attention soit du commissaire-enquêteur, soit du maire et des élus. Pour la plupart, il s'agit de courriers de propriétaires de parcelles faisant doublon avec leurs observations inscrites dans le registre (objet de la demande identique). Par conséquent, les décisions de la commune sur chaque courrier reçu est en cohérence avec celles données pour les observations du registre.

▶ Courriers de demandes de constructibilité

→Analyse des courriers : La plupart concernent des demandes de requalification de parcelles en zone constructible. Néanmoins, la quasi-totalité ne répondent pas aux objectifs poursuivis par le PLU (ex : limiter le développement des villages conformément au PADD, réduire la consommation des espaces agricoles et naturels, respecter le SCOT, préserver la trame verte et bleue, ...).

La commune ne peut donc y donner une suite favorable.

▶ Autres courriers

→Quelques courriers comportent des demandes particulières qui ne peuvent donner lieu à une modification du PLU. Ces demandes sont les suivantes (les numéros renvoient à l'Annexe 2) :

- Classement de terrains dans le PLU pour l'utilisation du sol par des résidences mobiles → La Commune rappelle qu'une aire d'accueil des gens du voyage est déjà réalisée en commun avec Basse-Goulaine (courrier n°6)
- Extension de la zone 2AU de la Guilbaudière sur la parcelle BX n°173p → pas de modification du périmètre 2AU justifié par le fait que la parcelle est classée en zone d'Appellation d'Origine Contrôlée "Muscadet Sèvre et Maine" et intégrée dans le projet de la ZAP viticole (courriers 11 et 30)
- Annulation du classement d'une parcelle en zone de mixité sociale renforcée prévue sur la parcelle BD n°66 située Rue de la Blandellerie → maintien de la zone de MSR pour répondre aux objectifs de production de logements locatifs sociaux. La Commune prévoit néanmoins un classement de la parcelle en zone UA pour limiter la hauteur des constructions à 7 mètres (réduisant ainsi les nuisances pour le voisinage) et permettre une intégration harmonieuse des futures constructions dans l'environnement bâti immédiat (courrier n°16)
- Classement de la propriété du Château de la Châtaigneraie en zone 1AU au lieu de 2AU → Pas de remise en cause du zonage 2AU - Les PPA (SCoT + Préfet) ont rappelé le caractère inconstructible de la zone et la vocation d'habitat exclue pour ce site. Un zonage spécifique 2AUp a donc été défini dans l'attente d'un projet qui permette la restauration totale ou partielle du château répertorié dans l'inventaire patrimonial de la commune, permettant l'accueil d'activités tertiaires, de services, de loisirs... (courrier n°28)

→Quelques courriers ont été transmis par des personnes publiques au cours de l'enquête publique et font l'objet de modification du PLU. Ces demandes sont les suivantes :

- Institut national de l'origine et de la qualité (INAO) → modifications du plan de zonage, pour mise en cohérence avec le périmètre de ZAP sur les secteurs de la Bellaudière, les Barres, la Fosse Moreau et Bois Martin (courrier n°12)
- Mairie de Haute-Goulaine → modifications à apporter concernant des erreurs matérielles et des ajustements à réaliser sur le dossier arrêté de PLU (courrier n°22)
- Communauté de Communes Sèvre, Maine et Goulaine → Modifier le règlement 1AUe du futur parc d'activités de la Braudière pour intégrer une clause de 5000 m² à l'article 1AUe2 - disposition pour éviter l'addition de micro-projets au détriment d'un projet d'ensemble (courrier n°23)

5/ Approbation du PLU

Conformément aux dispositions de l'article L 123-10 du Code de l'Urbanisme, le Conseil municipal est appelé à délibérer pour approuver la version modifiée après enquête publique du PLU.
L'intégralité du dossier de PLU finalisé est consultable en mairie, aux jours et heures habituels d'ouverture au public. La présente note de synthèse et les Annexes 1 et 2 sont jointes au dossier de PLU finalisé.

Le dossier de PLU d'approbation est constitué des pièces suivantes :

- Pièces administratives (délibérations, arrêtés...),
- Rapport de présentation,
- PADD,
- Orientations d'Aménagement et de Programmation,
- Règlement,
- Plans de zonage,
- Eléments protégés du patrimoine bâti et paysager,
- Changement de destination des anciens bâtiments agricoles,
- Annexes,
- Note explicative de présentation du PLU avant approbation,
- Avis des PPA,
- Rapport et conclusions du commissaire-enquêteur.

A noter que la définition des secteurs où s'appliquera le droit de préemption urbain au bénéfice de la commune est annexée au PLU.

Il est rappelé que le SCoT du Vignoble nantais est opposable sur le territoire et son approbation est datée du 11 février 2008.
Le PLU de Haute-Goulaine deviendra exécutoire une fois les formalités de publicité de la présente délibération effectuées. Le délai de recours des tiers est de 2 mois à compter de l'accomplissement de ces mesures de publicité. Par ailleurs, le préfet dispose d'un délai d'un mois pour faire agir son contrôle de légalité. Les recours à l'encontre du PLU ne sont pas suspensifs : ainsi, en cas de recours, le PLU continuera à s'appliquer jusqu'à ce que le jugement soit prononcé.

6/ Mesures de suivi

3 ans au plus tard après l'approbation du PLU, un débat sera organisé au sein du Conseil municipal sur les résultats de l'application de ce plan au regard de la satisfaction des besoins en logements. Ce débat sera ensuite organisé tous les 3 ans dès lors que le plan n'aura pas été mis en révision.

Par ailleurs, le PLU devra faire l'objet d'une analyse des résultats de son application, notamment en ce qui concerne l'environnement, dans un délai de 6 ans suivant son approbation. Pour cela, des indicateurs de suivi ont été identifiés dans le PLU et permettront de mener cette analyse.

Donatien LE HOUEDEC, Adjoint à l'Urbanisme, rappelle à l'assemblée délibérante :

Vu la loi relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbains du 13 décembre 2000,

Vu la loi Urbanisme et Habitat du 2 juillet 2003,

Vu le Code de l'Urbanisme et notamment ses articles L 123-1 et suivants, R 123-1 et suivants,

Vu le Plan Local d'Urbanisme de Haute-Goulaine approuvé le 21 juillet 2005, modifié les 13 juin 2006, 26 mars 2007, 13 février 2009, 09 avril 2010 et 14 octobre 2011,

Vu la délibération du Conseil municipal du 9 octobre 2009 prescrivant la révision générale du PLU et ayant fixé les objectifs définis par la commune et ayant défini les modalités de la concertation en application de l'article L 300.2 du Code de l'Urbanisme,

Entendu le débat au sein du Conseil municipal le 12 octobre 2012 sur les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD),

Vu la délibération du Conseil municipal du 17 mai 2013 tirant le bilan de la concertation menée tout au long de la révision du PLU,

Vu la délibération du Conseil municipal du 17 mai 2013 arrêtant le projet de PLU, et rappelant l'obligation de transmettre ce projet pour avis aux personnes publiques associées,

Vu le SCOT du Pays du Vignoble nantais approuvé le 11 février 2008,

Vu l'ordonnance n°E13000291/44 du 11 juillet 2013 du Président du Tribunal Administratif de Nantes désignant le commissaire-enquêteur en charge du déroulement de l'enquête publique,

Vu l'arrêté municipal n°2013_145a du 30 août 2013 prescrivant l'ouverture d'une enquête publique unique relative à la révision du PLU et à l'actualisation du zonage d'assainissement,

Vu la Commission PLU en date du 9 septembre 2013 lors de laquelle les avis des personnes publiques associées ont été examinés,

Vu l'enquête publique qui s'est tenue du 2 octobre au 4 novembre 2013,

Vu le procès-verbal de synthèse des observations remis par le commissaire-enquêteur au maire le 7 novembre 2013,

Vu la Commission PLU du 19 novembre 2013 lors de laquelle a été établie la réponse de la commune sur les observations du public qui a été adressée au commissaire-enquêteur le 20 novembre 2013,

Vu le rapport et les conclusions du commissaire-enquêteur remis au maire le 29 novembre 2013 donnant un avis favorable au PLU assorti de recommandations,

Vu la lettre du maire adressé au Tribunal Administratif le 6 décembre 2013 pour demander la mise en œuvre de la procédure prévue à l'article R 123-20 du code de l'environnement,

Vu le courrier du Tribunal Administratif daté du 17 décembre 2013,

Vu le rapport modifié par le commissaire-enquêteur et déposé en mairie le 10 janvier 2014,

Vu la Commission PLU en date du 8 février 2014 lors de laquelle les observations du public déposées à l'enquête ont été examinées, tenant compte de la position du commissaire-enquêteur,

Vu le projet de PLU modifié au regard des avis des personnes publiques associées, des observations du public consignées au registres d'enquête et des courriers reçus, tel qu'il est annexé à la présente,

Considérant que ce projet répond aux objectifs prescrits au démarrage de la procédure, notamment par les moyens suivants :

- *favoriser le renouvellement urbain et préserver la qualité architecturale et l'environnement ;*
- *réfléchir aux orientations en matière d'urbanisme, de déplacements, d'aménagement et de développement durable ;*
- *redéfinir clairement l'affectation des sols et organiser l'espace communal pour poursuivre un développement harmonieux de la commune, tout en s'inscrivant dans les prescriptions imposées par le SCoT du Pays du Vignoble nantais.*

Vu l'avis favorable de la Commission PLU en date du 8 février 2014 lors de laquelle le PLU finalisé a été présenté à l'ensemble des élus,

Après en avoir délibéré, à l'unanimité, le Conseil municipal :

- **APPROUVE** le PLU tel qu'il est annexé à la présente délibération,

- **RAPPELLE** que :

  - la présente délibération fera l'objet d'un affichage en Mairie durant un mois, d'une mention en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département de Loire Atlantique et d'une publication au recueil des actes administratifs mentionné à l'article R 2121-10 du code général des collectivités territoriales

  - la présente délibération sera exécutoire après accomplissement de la dernière des mesures de publicité et dès réception par le Préfet de Loire Atlantique, le territoire étant couvert par un SCoT approuvé. La date à prendre en compte pour l'affichage en Mairie étant celle du premier jour où il est effectué

  - la délibération produit ses effets juridiques dès l'exécution de l'ensemble des formalités susvisées

  - dès qu'il sera approuvé et que la délibération sera affichée et publiée, le plan local d'urbanisme sera tenu à la disposition du public en mairie, aux jours et heures habituels d'ouverture, et à la Préfecture de Loire Atlantique.

Fait à Haute-Goulaine, le 26 février 2014

MAIRIE DE HAUTE-GOULAINE (Loire-Atlantique)

Le Maire,

Jean-Claude DAUBISSE

REÇU EN PREFECTURE
NANTES, LE
28 FEV. 2014