

PLAN LOCAL D'URBANISME

de Haute-Goulaine



>> Notice explicative

Modification N°5

Révision approuvée le 21/02/2014

Modification n°1, n°2 et n°3 approuvées le 16/02/2018

Modification n°4 approuvée le 06/11/2020

Modification n°5 approuvée le 05/07/2024



Sommaire

Contexte	3
Haute-Goulaine	3
Procédure	4
Un PLU c'est quoi ?	4
Le PLU de Haute-Goulaine.....	4
Objets de la modification	4
Modifications apportées au PLU	6
Modification du règlement graphique	6
Objet 1 : Modification du zonage en cœur de bourg	6
Objet 2 : Mise à jour des prescriptions cartographiques.....	9
Objet 3 : Modification du zonage – secteur de la Boulaie.....	13
2. Modification du règlement écrit	14
Objet 1 : Encadrement de la densification des secteurs résidentiels par modification du règlement écrit	14
Objet 2 : Evolution des règles relatives à la construction de logements locatifs sociaux.....	25
Objet 3 : Autres modifications et corrections d'erreur matérielles	28
3.Modification des Orientations d'Aménagement et de Programmation	35
Objet 1 : OAP « Bien construire à Haute Goulaine	35
Objet 2 : Création de l'OAP Rue des Epinettes – Entrée centre-bourg	36
Objet 3 : Modification de l'OAP cœur de bourg.....	37
4. Adaptation du rapport de présentation	37
5. Absence de modification du Projet d'Aménagement et de Développement Durables	37
6. Absence de modification des annexes	37



Contexte

Haute-Goulaine

Située à l'Est de la Loire Atlantique, à 10 km au Sud-Est de Nantes, la commune de Haute Goulaine se situe dans la seconde couronne de l'agglomération nantaise.

Le territoire communal est au carrefour de plusieurs entités aux fonctionnements et identités diverses : desserrement de l'agglomération nantaise à l'Ouest, vignoble nantais au Sud, Marais de Goulaine et villages maraîchers de Loire au Nord Est.

LA GÉOGRAPHIE

2 059 hectares

Vignoble nantais

Point bas : 3 m // Point haut : 59 m

LA SITUATION ADMINISTRATIVE

Région Pays de la Loire

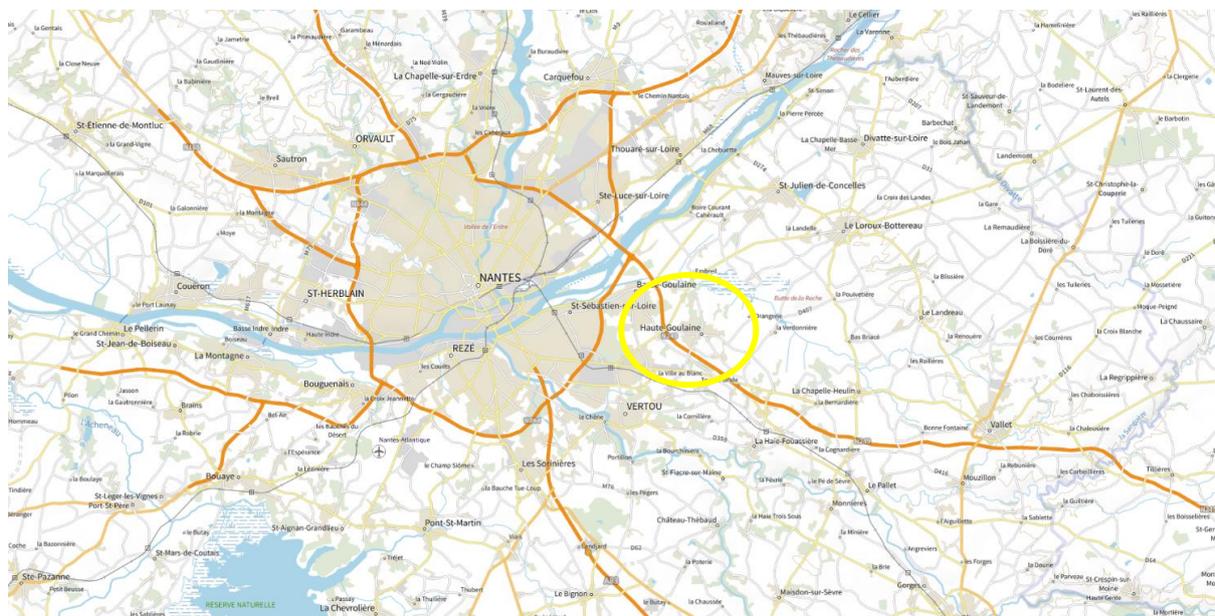
Département de la Loire-Atlantique

Com. d'Agglo. Clisson Sèvre et Maine

LES DOCUMENTS DE PLANIFICATION

SCoT du Vignoble Nantais en cours d'élaboration

PLH de Clisson Sèvre et Maine Agglo



Un PLU c'est quoi ?

Le Plan Local d'Urbanisme est un document d'urbanisme qui permet de gérer et de réglementer le droit du sol et de la construction sur la commune. C'est sur cette base que sont instruites les demandes d'autorisations d'urbanisme (permis de construire, déclaration préalable, permis d'aménager...). Document juridique opposable aux tiers, ses dispositions s'imposent à tous (y compris pour des travaux non soumis à autorisation).

Le PLU de Haute-Goulaine

Le PLU 2 de la Haute-Goulaine a été approuvé le 21 février 2014, puis a été modifié 4 fois :

- Modification n°1, 2, 3 du PLU approuvée le 16 février 2018
- Modification n°4 du PLU approuvée le 6 novembre 2020

La présente modification est la cinquième sur le PLU de Haute-Goulaine.

Contexte et objets de la modification

Depuis l'approbation du PLU en 2014, les contextes législatifs, urbains et démographiques ont évolué. Si les 4 premières modifications du PLU ont permis une adaptation de celui-ci sur certains sujets, plusieurs éléments de contexte nécessitent encore une adaptation :

- En premier lieu, le renforcement du cadre législatif avec la promulgation de la loi Climat et Résilience en 2021, et la trajectoire associée vers le « zéro artificialisation nette » en 2050 impose de réinterroger les manières de densifier le tissu urbain existant.
- Concernée par l'article 55 de la loi SRU, imposant 25% de logements locatifs sociaux, la commune a fait l'objet d'une mise en carence sur les périodes 2018-2020 et 2021-2023. Malgré la progression continue du taux de logements locatifs sociaux, l'atteinte des objectifs de rattrapage apparaît complexe et nécessite un renforcement des objectifs. Il s'agit de respecter les objectifs, engagements et actions, inscrits dans les Contrats de mixité sociale successifs, notamment celui de la période 2023-2025.
- Dans le même temps, la pression foncière s'accroît sur la commune et le nombre de divisions ponctuelles s'accroît, sans que le PLU soit outillé pour accompagner ces divisions vers une intégration harmonieuse.
- En dernier lieu, le contexte global du changement climatique amène à s'interroger davantage sur la bonne préservation des entités naturelles du territoire mais aussi des ressources naturelles et plus particulièrement l'eau.

Aussi, les objets de la présente modification consistent à :

- Prendre en compte la densification des secteurs de projet en cœur de bourg en modifiant la délimitation du zonage et en créant une OAP sur le secteur des services techniques.
- Encadrer la densification des secteurs résidentiels par l'ajout de règles et création d'une orientation d'aménagement et de programmation thématique.
- Mettre à jour les prescriptions cartographiques
- Corriger des erreurs matérielles dans le règlement écrit et mettre à jour les annexes et servitudes

Article L153-31 du code de l'urbanisme :

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

Ces modifications ne remettent pas en cause les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) et entrent dans le cadre d'une modification de PLU.

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

Modifications apportées au PLU

Modification du règlement graphique

Objet 1 : Modification du zonage en cœur de bourg

Pourquoi ?

Le centre-bourg de Haute-Goulaine a connu des évolutions récentes en termes de formes urbaines, notamment avec la densification de certains îlots : constructions de logements collectifs, création de cellules commerciales...

Ces évolutions sont la suite d'une démarche engagée par la commune en 2015, avec la réalisation d'un plan guide, en concertation avec la population.

Aujourd'hui, de nouveaux îlots font l'objet d'une réflexion pour le renouvellement du centre-bourg : l'îlot des Epinettes et le secteur des jardins de Golène. Ils sont aujourd'hui classés en UA au PLU en vigueur.

L'objet de la modification est d'élargir le secteur UAa permettant une hauteur de bâtiment à 10m à l'égout (NB : en UA, la hauteur maximale autorisée est de 7m à l'égout) afin d'intégrer ces futurs secteurs de renouvellement, mais également d'autres secteurs qu'il est pertinent de densifier ou renouveler au regard de leur proximité avec le centre-bourg.

Initiée en amont de la promulgation de la loi Climat et Résilience (2021), cette démarche s'inscrit pleinement dans la trajectoire de « zéro artificialisation nette » qui y est associée. En effet, en optimisant la production de logements en cœur de bourg, cela réduit les « besoins » d'extension de l'urbanisation.

Détail des modifications

Le zonage UAa sera élargi aux secteurs envisagés pour la densification du bourg, ce qui permettra une constructibilité plus importante notamment en hauteur de construction sur les parcelles concernées. Afin d'assurer une cohérence urbaine du centre-bourg, il a été fait le choix d'élargir également le secteur UA afin d'assurer une transition notamment des hauteurs de constructions entre les UAa et le UB (secteur résidentiel).

Le secteur du centre-bourg est déjà imperméabilisé. Le renouvellement des secteurs viendra ajouter des logements, des activités et du stationnement et augmentera la densité et l'optimisation de l'espace en centre-bourg.

	Avant modification	Après modification
Surface de la zone UA	13,00 ha	12,08 ha
Surface de la zone UAA	3,29 ha	11,38 ha
Surface de la zone UB	115,00 ha	108,12 ha

Les secteurs concernés :

L'îlot des Epinettes – secteur de renouvellement urbain



Rue des jardins de Golène



Objet 2 : Mise à jour des prescriptions cartographiques

Pourquoi ?

Au sein du PLU en vigueur de la commune de Haute Goulaine, un certain nombre de prescriptions graphiques avaient été identifiées. La commune a souhaité profiter de la procédure de modification pour compléter les différentes protections déjà présentes dans le PLU en vigueur, notamment pour la mise en valeur et la protection de ses composantes naturelles. Les dispositions relatives à ces protections ne sont pas modifiées ; seule la liste des éléments identifiés est élargie, afin de soumettre ces éléments à la protection correspondante.

Détail des modifications

Les modifications des prescriptions graphiques ont concerné :

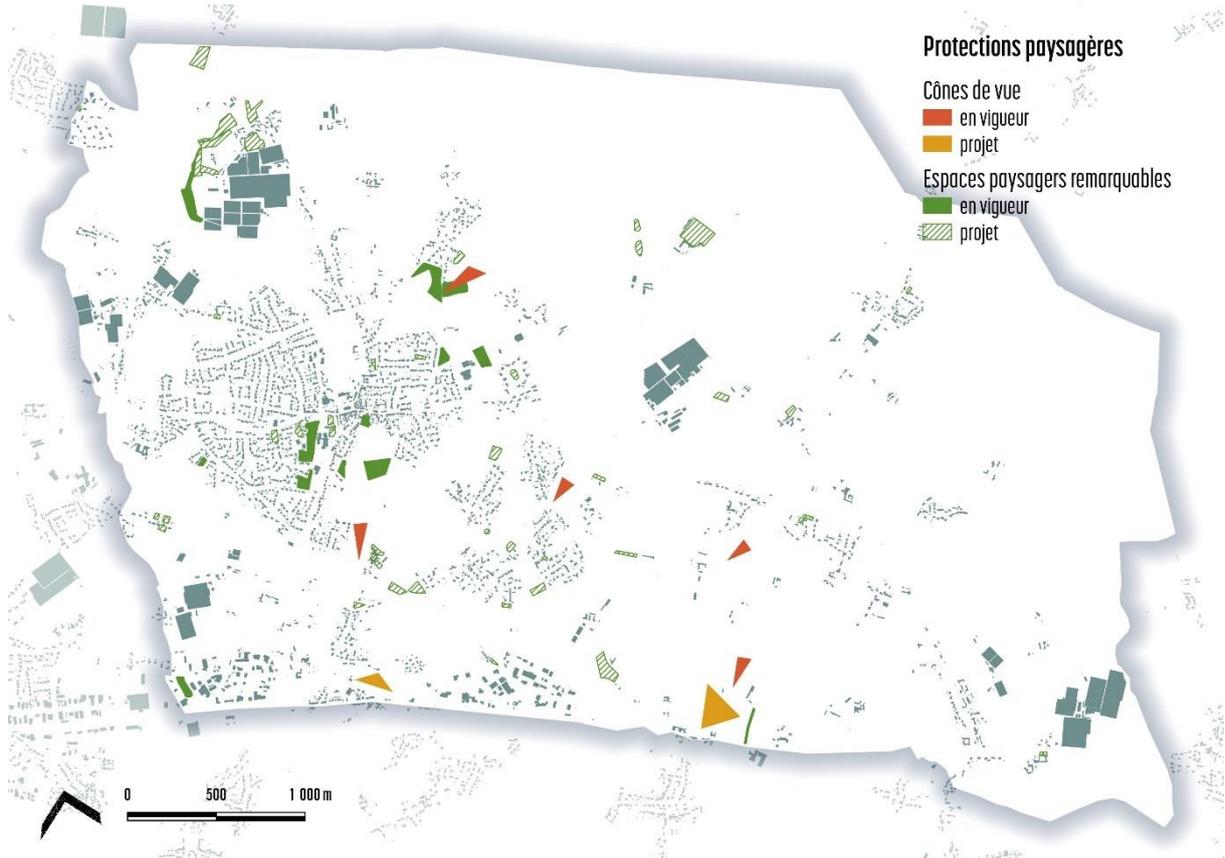
- L'ajout d'espaces boisés classés (EBC)
- L'ajout de haies à préserver
- L'ajout d'arbres à préserver
- L'ajout d'un cône de vue
- L'ajout d'espaces paysagers remarquables
- L'ajout de protection sur le petit patrimoine et sur les bâtiments patrimoniaux
- La mise à jour des bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination (suppression des bâtiments ayant déjà fait l'objet d'un changement de destination et ajout de nouveaux).

PATRIMOINE NATUREL



	Avant modification	Après modification
Espaces boisés classés	74 ha	159 ha
Haies à préserver	15 km	48 km
Arbres à conserver	0	54

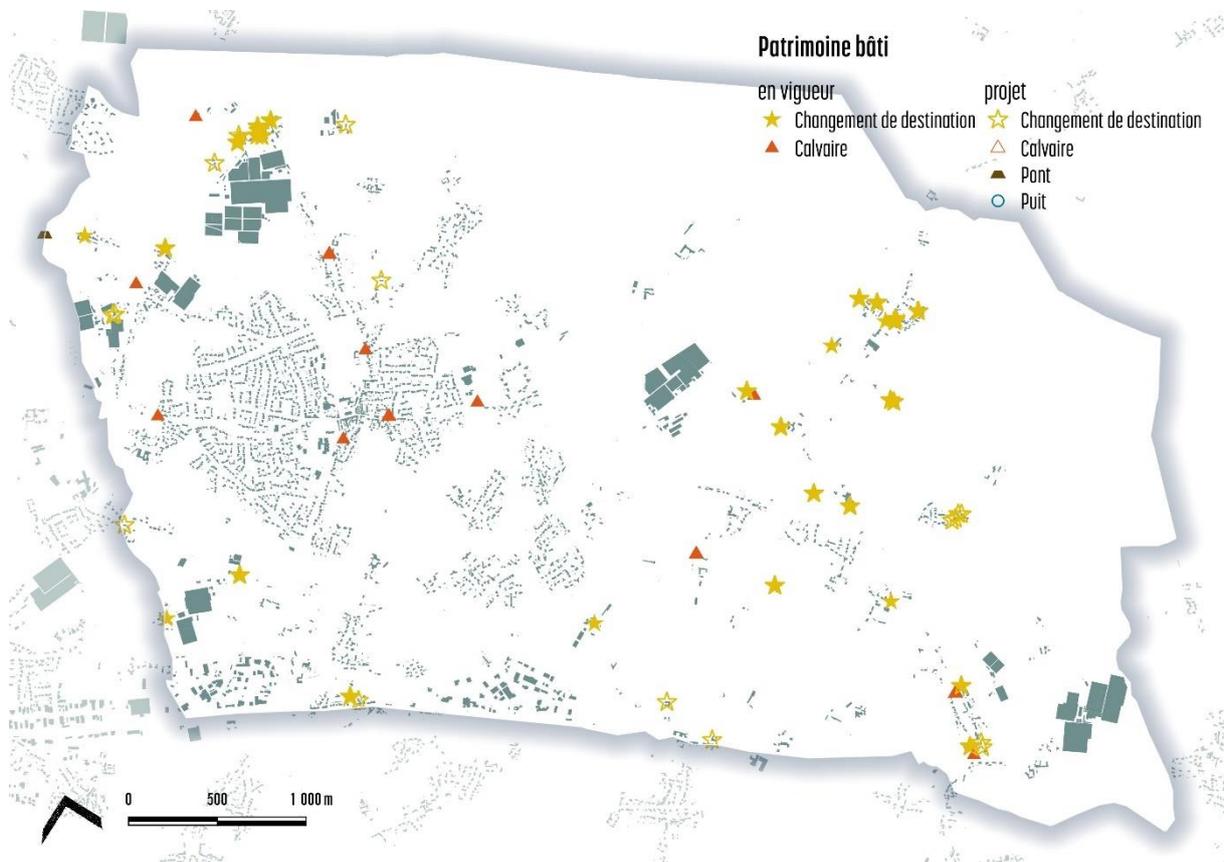
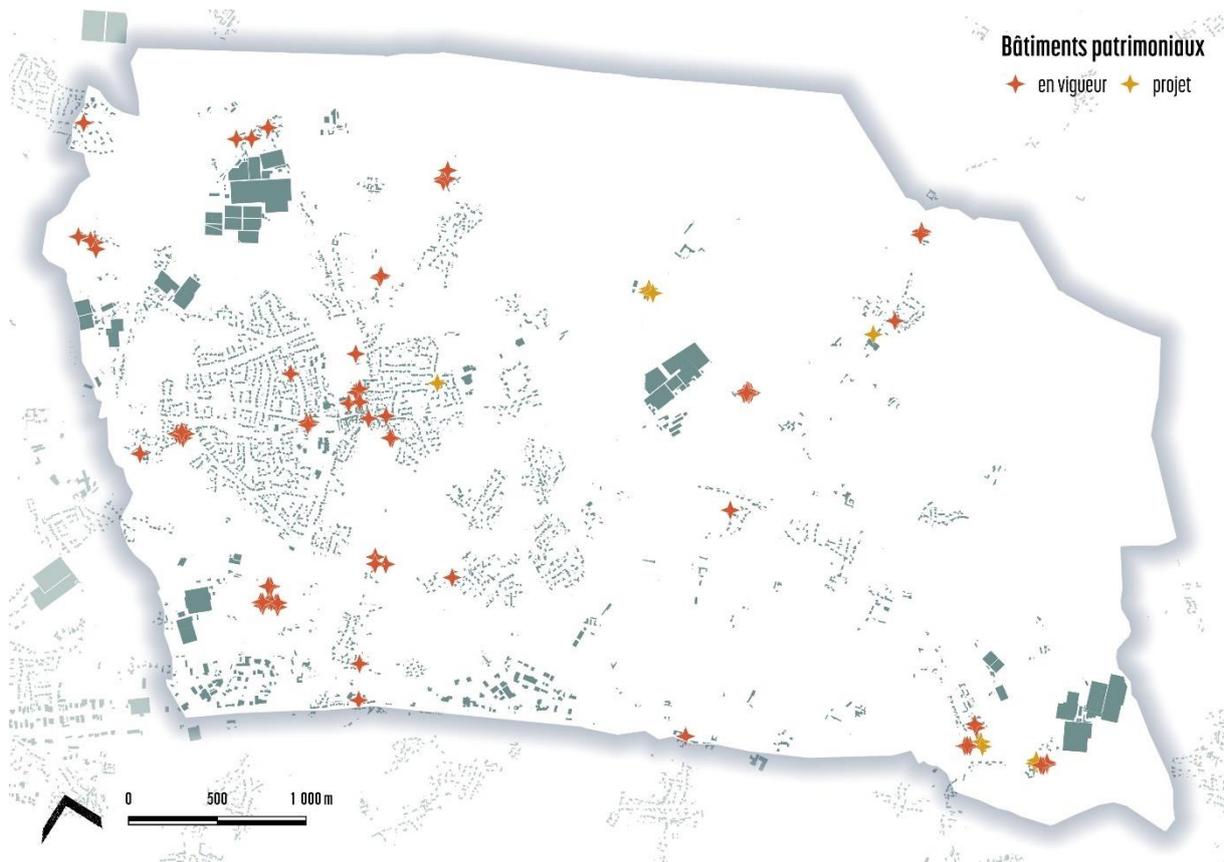
PAYSAGES



	Avant modification	Après modification
Cônes de vue (L151-19)	5	7
Espaces paysagers remarquables (L151-19)	10 ha	21,5 ha

PATRIMOINE BATI

	Avant modification	Après modification
Bâtiment patrimonial à préserver (L151-19)	76	85
Calvaire à préserver (L151-19)	12	12
Puits à préserver (L151-19)	0	5
Pont à préserver (L151-19)	0	1
Bâtiment pouvant faire l'objet d'un changement de destination (L151-11)	30	43



Objet 3 : Modification du zonage - secteur de la Boulaie

Pourquoi ?

Dans le village de la Boulaie, une maison d'habitation est située en retrait par rapport aux autres constructions ; son isolement la rend difficilement intégrable à « l'enveloppe » du village. Actuellement l'ensemble de la parcelle est situé en zone Uih. Le souhait est de permettre l'évolution de la maison tout en préservant le contexte arboré qui caractérise la frange du village de Saint-Martin.

La modification du zonage inscrit ainsi la partie Est de la parcelle, sur une surface d'environ 1 800 m², en Ah2 et la partie Ouest de la parcelle, sur une surface d'environ 7 040 m² en NL.

Détail des modifications

Avant modification



Après modification



2. Modification du règlement écrit

Objet 1: Encadrement de la densification des secteurs résidentiels par modification du règlement écrit

Pourquoi ?

Depuis plusieurs années, la commune a observé une multiplication de demande de permis pour des constructions en densification à la parcelle : divisions de terrain, renouvellement sous forme de petites opérations. Cette densification bien qu'elle soit le reflet de l'attractivité de la commune engendre plusieurs problématiques que la municipalité souhaite encadrer :

- Elle ne permet pas à la commune de répondre à ses objectifs de production de logements sociaux
- Une partie des projets créent des conflits de voisinages : non prise en compte de l'environnement immédiat, problèmes d'ensoleillement, vis-à-vis, etc.
- Elle intensifie l'imperméabilisation des sols et la diminution du cadre végétal et jardiné de certains secteurs
- Elle augmente la pression sur les flux (voirie et réseaux)

Afin de favoriser des projets de qualité, la commune a souhaité renforcer son règlement pour permettre une densification plus harmonieuse du bourg et un respect de l'environnement pour les futurs projets de construction.

Détail des modifications

Le règlement écrit a été modifié sur plusieurs thématiques :

- Evolution des coefficients
- Modalités d'infiltration et de récupération des eaux pluviales
- Mutualisation des voies d'accès
- Clôtures

EVOLUTION DES COEFFICIENTS

Concernant les règles relatives aux espaces libres, le règlement en vigueur ne fait référence qu'à la notion de « surfaces végétalisées ». La modification vise à introduire les notions de « surface perméable » et de « pleine terre », dans le sens d'une meilleure prise en compte des qualités du sol (notamment en ce qui concerne l'infiltration des eaux pluviales), indépendamment du caractère végétalisé d'un espace.

La notion de surface végétalisée est conservée en zone UA (centre-bourg), où les conditions pour atteindre une surface conséquente de pleine terre sont plus difficiles à réunir. En revanche, les autres zones urbaines (UB, UC, Ah et Nh) voient leurs règles renforcées :

	Avant modification	Après modification
UB	Emprise au sol : 50 % maximum Surfaces végétalisées : 30 % minimum	Emprise au sol : 50 % maximum Surfaces perméables : 50 % minimum Pleine terre : 30 % minimum
UC	Emprise au sol : non-réglémentée Surfaces végétalisées : 50 % minimum	Emprise au sol : 35 % maximum Surfaces perméables : 65 % minimum Pleine terre : 50 % minimum
UCa	Emprise au sol : 20% maximum Surfaces végétalisées : 70 % minimum	Emprise au sol : 20 % maximum Pleine terre : 70 % minimum
Ah	Emprise au sol : non-réglémentée Surfaces végétalisées : 50 % minimum	Emprise au sol : 30 % maximum Surfaces perméables : 70 % minimum Pleine terre : 50 % minimum
Nh	Emprise au sol : non-réglémentée Surfaces végétalisées : 50 % minimum	Emprise au sol : 30 % maximum Surfaces perméables : 70 % minimum Pleine terre : 50 % minimum

Extraits du règlement écrit

Sur les extraits ci-dessous, les *éléments barrés en rouge* ont été supprimés et les *éléments en vert* ont été ajoutés au règlement écrit.

ARTICLE 5 / DEFINITIONS

Surface perméable :

Visées aux articles 13 des différentes zones, ces surfaces comprennent les surfaces de pleine terre définies ci-après ainsi que toute surface garantissant la perméabilité et l'infiltration des eaux pluviales.

Sont notamment concernés :

- Les surfaces en roches naturelles perméables.
- les sols stabilisés drainants.
- les sols sablés, empierrés ou gravillonnés.
- les dalles engazonnées, dalles alvéolaires.
- les matériaux non jointifs (pavés, platelage bois...)...

Ne sont pas considérés comme surfaces perméables :

- Les piscines maçonnées
- Les terrasses maçonnées ou posées sur dalle maçonnées, ne permettant pas l'infiltration des eaux pluviales

Sont considérés comme perméables les cheminements piéton, surfaces de circulation, aires de stationnement et aires de jeux dès lors qu'ils remplissent les conditions de perméabilité décrites précédemment.

Surface de pleine terre :

~~Surfaces végétalisées :~~

Visées aux articles 13 des différentes zones, ces surfaces comprennent : ~~les cheminements piétons et surfaces de circulation non imperméabilisées et aires de stationnement non imperméabilisées, les aires de jeux,~~ les espaces plantés en pleine terre (pelouse, massif, arbres, potagers...).

En revanche, elles ne comprennent pas : ~~les aires de stationnement imperméabilisées, les surfaces de circulation automobile imperméabilisées, ni~~ les toitures terrasses végétalisées.

Emprise au sol :

Projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus, à l'exception des éléments de modénature tels que bandeaux, corniches, simples débords de toiture sans encorbellement, ni poteaux de soutien. La notion de construction recouvre notamment les constructions en surplomb (constructions sur pilotis, cabanes dans les arbres), et les constructions non comprises dans la définition du bâtiment, telles que les pergolas, hangars, abris de stationnement, piscines, les sous-sols non compris dans un bâtiment.

Il est précisé que certaines surfaces, bien que non comprises dans la définition de l'emprise au sol, doivent être comptabilisées dans l'enveloppe « allouée » à l'emprise au sol dans le règlement de la zone, étant donné qu'elles n'entrent pas dans les catégories de surfaces perméables ou de pleine terre (par exemple les terrasses bétonnées mais qui ne présentent ni une surélévation significative par rapport au terrain, ni des fondations profondes mais aussi toutes les surfaces imperméabilisées liées à la circulation et au stationnement).

ARTICLE UA 13 / ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1 Espaces perméables et de pleine terre végétalisés

Tant que possible, les espaces non bâtis devront être végétalisés, quelle que soit la taille de la parcelle, afin d'améliorer le cadre de vie, d'optimiser la gestion des eaux pluviales et de réduire les pics thermiques.

Les choix d'essences et de végétaux sur les espaces libres seront notamment réalisés en fonction de leur capacité de captation et de rétention des polluants.

Les projets de constructions seront étudiés ~~autant que possible~~ dans le sens d'une conservation des plantations existantes ou du remplacement de celles supprimées.

ARTICLE UB 13 / ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1 Espaces ~~végétalisés~~ perméables et de pleine terre

~~Tant que possible~~, les espaces non bâtis devront être végétalisés, quelle que soit la taille de la parcelle, afin d'améliorer le cadre de vie, d'optimiser la gestion des eaux pluviales et de réduire les pics thermiques.

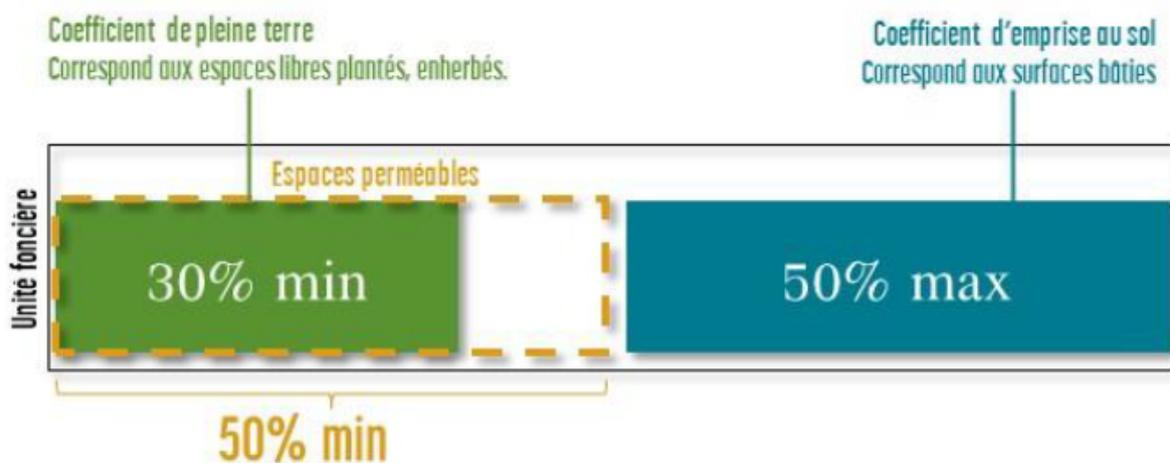
Les choix d'essences et de végétaux sur les espaces libres seront notamment réalisés en fonction de leur capacité de captation et de rétention des polluants.

Les projets de constructions seront étudiés ~~autant que possible~~ dans le sens d'une conservation des plantations existantes ou du remplacement de celles supprimées.

Sur chaque parcelle, 50% minimum de la surface doit être perméable (définition dans le lexique) par rapport à la superficie totale du terrain. Parmi la surface perméable, 30% minimum de la superficie totale du terrain doit être constitué de pleine terre (définition dans le lexique).

~~La surface réservée aux surfaces végétalisées (engazonnement, jardin d'agrément...) sur chaque parcelle doit être de 30% minimum par rapport à la superficie totale du terrain.~~

~~Il n'est pas fixé de quota minimum d'espaces verts pour les lots d'habitat collectif et individuel groupé.~~



ARTICLE UC 9 / EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol maximale des constructions est limitée à 30% de la surface du terrain d'assiette du projet.

~~Non réglementé.~~

ARTICLE UC 13 / ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Sur chaque parcelle, 65% minimum de la surface doit être perméable (définition dans le lexique) par rapport à la superficie totale du terrain. Parmi la surface perméable, 50% minimum de la superficie totale du terrain doit être constitué de pleine terre (définition dans le lexique).

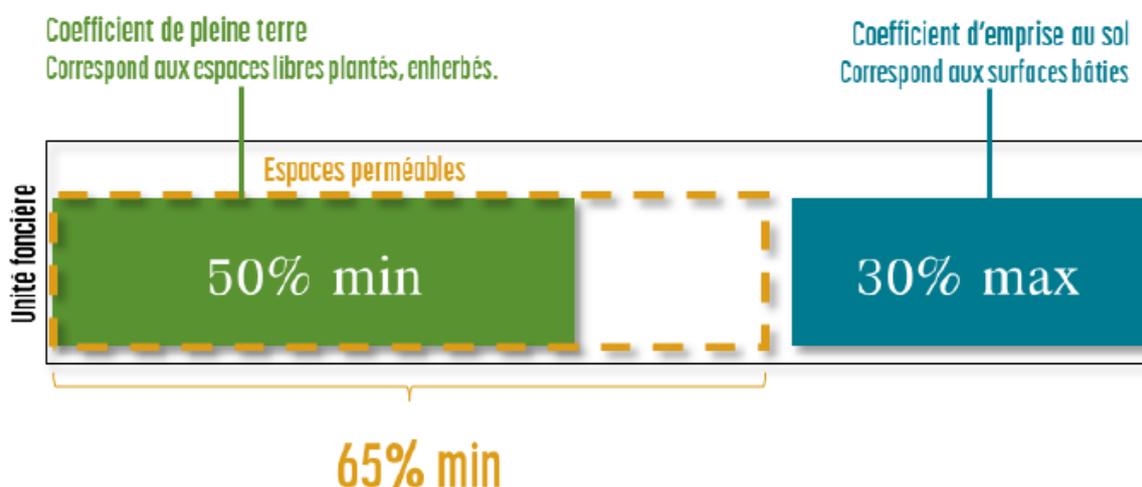
En zone UCa, 70% minimum de la surface doit être constitué de pleine terre (définition dans le lexique).

~~La surface réservée aux surfaces végétalisées (engazonnement, jardin d'agrément...) sur chaque parcelle doit être de 50% minimum par rapport à la superficie totale du terrain en zone UC et 70% en zone UCa.~~

~~Il n'est pas fixé de quota minimum d'espaces verts pour les lots d'habitat collectif et individuel groupé.~~

~~Dans les opérations de plus de 3 logements, 30% (voirie comprise) de la surface totale de l'opération doivent être traités en espaces communs à tous les lots dont la moitié doit être traitée en espace d'agrément.~~

En UC :



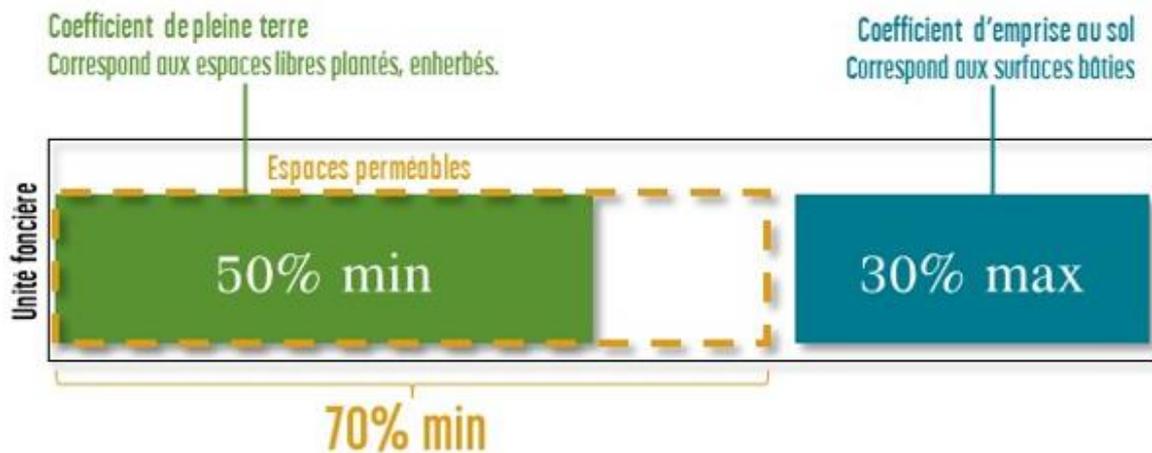
ARTICLES Ah et Nh 9 / EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol maximale des constructions est limitée à 30% de la surface du terrain d'assiette du projet.

~~Non réglementé.~~

ARTICLES Ah et Nh 13 / ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Sur chaque parcelle, 70% minimum de la surface doit être perméable (définition dans le lexique) par rapport à la superficie totale du terrain. Parmi la surface perméable, 50% minimum de la superficie totale du terrain doit être constitué de pleine terre (définition dans le lexique).



~~La surface réservée aux surfaces végétalisées (engazonnement, jardin d'agrément...) sur chaque parcelle doit être de 50% minimum par rapport à la superficie totale du terrain.~~

MODALITES D'INFILTRATION ET DE RECUPERATION DES EAUX PLUVIALES

Le règlement actuel ne fait que mentionner la nécessité de recherche de l'infiltration des eaux de toiture et de ruissellement, et la possibilité de collecte et de récupération de ces eaux. A travers cette modification, le souhait est d'aller plus loin, en instaurant une obligation de fournir un descriptif du mode de gestion des eaux pluviales sur sa parcelle, dès 40 m² de nouvelle emprise au sol ou surface imperméabilisée construite.

Extraits du règlement écrit

Sur les extraits ci-dessous, les *éléments barrés en rouge* ont été supprimés et les *éléments en vert* ont été ajoutés au règlement écrit.

ARTICLE UA – UB – UC - 1AUh – Ah - Nh 4 / DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.2. Assainissement et eaux pluviales

o Eaux pluviales

Quelle que soit la nature de l'aménagement, afin de limiter l'impact du rejet des eaux pluviales sur le milieu naturel en application de la loi sur l'eau n°92-3 du 3 janvier 1992, la pollution par temps de pluie doit être réduite et traitée en amont, et le débit de rejet des eaux pluviales dans le réseau public ou le milieu naturel doit être maîtrisé.

Pour les eaux pluviales de toiture et de ruissellement, le recueil, l'utilisation, l'infiltration sur le terrain d'assiette du projet, à l'aide de dispositifs de stockage, de traitement et d'infiltration conformes à la législation en vigueur, doivent être la première solution recherchée, en complément de limitation de l'imperméabilisation (article 13.1 Espaces perméables et de pleine terre). ~~Les eaux pluviales récupérables pourront être collectées sur la parcelle et stockées dans un récupérateur d'eau enterré. En complément, le trop plein de ces dispositifs pourra être déversé dans les noues et les réseaux prévus à cet effet.~~

Le demandeur devra fournir un descriptif du mode de gestion des eaux pluviales sur sa parcelle. Les règles s'appliquent à tout projet qui crée une emprise au sol ou une surface imperméabilisée d'au moins 40m².

MUTUALISATION DES VOIES D'ACCES

Zones concernées : UB, UC

Les dynamiques de division parcellaires observées sur la commune engendrent une multiplication des voies d'accès causées par l'insertion de nouvelles constructions en second rideau sans recherche de mutualisation de ces accès. Cela génère des emprises importantes dédiées à l'automobile, souvent imperméables, diminuant d'autant les surfaces dédiées au végétal. La multiplication des accès sur la voie publique pose également un problème de sécurité.

La modification vise à limiter la multiplication des accès, en autorisant seulement un accès sur la voie publique par unité foncière existant à la date d'approbation du PLU. De plus, la règle de largeur minimale de voie est ajustée afin de permettre un accroissement de la sécurité aux intersections, tout en permettant plus de souplesse sur le reste de la longueur de la voie.

Extraits du règlement écrit

Sur les extraits ci-dessous, les éléments barrés en rouge ont été supprimés et les éléments en vert ont été ajoutés au règlement écrit.

Article UB 3 / ACCES ET VOIRIE

3.1. Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées :

Un seul accès est autorisé sur la voie publique par unité foncière existante à la date d'approbation de la modification n°5 du PLU. En cas d'opération d'ensemble ou de division de terrain la desserte des nouvelles constructions devra s'effectuer par l'accès existant ou être mutualisé en remplacement de l'accès existant.

Toute voie nouvelle doit en outre :

- être conçue pour s'intégrer au maillage viaire environnant et participer à une bonne desserte du quartier,
- donner une place adaptée aux modes de déplacement « doux » (vélo, piéton), importance à définir selon l'usage programmé de la voie (voie de transit, voie de desserte finale, servitude de passage pour accès à des constructions en second rideau et au-delà...)
- répondre à toutes les conditions exigées pour leur classement dans la voirie communale
- ~~○ Disposer d'une largeur minimale de 4 mètres si elle dessert jusqu'à 3 logements~~
- Disposer d'une largeur minimale de 5 mètres sur les 5 premiers mètres depuis la voie publique si elle dessert 2 logements et plus de 3 logements afin de garantir un croisement des véhicules en entrée de la voie.



CLOTURES

Zones concernées : UA, UB, UC, 1AUh

Le règlement actuel ne permet que la réalisation de mur plein ou de haie vive. La modification vise à permettre l'édiction de grillages simples, sans soubassement, offrant une meilleure perméabilité à la faune et à l'écoulement des eaux. Les clôtures de type plaques de béton et toiles plastiques souples sont également interdites.

Extraits du règlement écrit

Sur les extraits ci-dessous, les éléments barrés en rouge ont été supprimés et les éléments en vert ont été ajoutés au règlement écrit.

ARTICLE UA-UB 11 / ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

11.3.3 En limite de voie ou d'emprise publique, le long de laquelle donne la façade principale et le long de la marge de recul éventuelle

Dans le cas où la construction neuve ne s'implante pas en totalité en limite de voie ou d'emprise publique, l'édification d'une clôture devra permettre de recréer un profil urbain continu.

La clôture sera composée :

- ~~—~~ Soit par un mur en pierres apparentes ou en agglomérés enduits sur les deux faces intégré à son environnement d'une hauteur maximale de 1,20 mètre. Il pourra être surmonté d'un dispositif nécessairement constitué de matériaux de qualité (composite, acier, PVC de qualité, aluminium, ferronneries...) et/ou doublé d'une haie vive, la hauteur de l'ensemble ne devant pas dépasser 1.80 mètre.
- Soit par une haie végétale d'une hauteur maximale de 1.80 mètre.
- Soit d'un grillage simple sans base béton, s'il est accompagné d'une végétation arbustive et/ou arborée sous forme de haie.
- Sont à exclure les clôtures d'aspect plaque de béton et toiles de plastiques souples.

AUTRES MODIFICATIONS PAR ZONE U

Article UA-UB 3 / ACCES ET VOIRIE

Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, les voies de desserte traversantes, permettant de créer des liaisons interquartiers, seront privilégiées.

En cas d'impossibilité avérée, il peut être admis exceptionnellement des voies en impasse. A leur extrémité, la réalisation d'un dispositif permettant de faire aisément demi-tour pourra être imposée si la voie dessert plus de 5 logements.

Elles seront complétées par une connexion aux espaces publics et réseau de cheminement destiné aux modes actifs pour permettre une liaison la plus directe possible, le cas échéant via un cheminement d'un autre îlot bâti existant, au domaine public et au réseau de transport en commun.

A l'occasion de tout projet de construction en site aménagé ou urbanisé, le domaine public ou les parties communes ainsi que leurs abords devront être remis en état par les pétitionnaires à la fin des travaux.

ARTICLE UA 7 / IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1. Règle générale

Pour l'implantation des constructions, les distances (d) par rapport aux limites séparatives et de fond de parcelle sont mesurées horizontalement à partir de tout point de la construction à la limite séparative de propriété.

Les constructions doivent être implantées en ordre continu (d'une limite séparative latérale à l'autre).

Des décrochés de hauteur en limites séparatives seront admis, en d'opération d'aménagement.

ARTICLE UB – UC – 1AUh 7 / IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1. Règle générale

Pour l'implantation des constructions, les distances (d) par rapport aux limites séparatives et de fond de parcelle sont mesurées horizontalement à partir de tout point de la construction à la limite séparative de propriété.

Des décrochés de hauteur en limites séparatives seront admis, en d'opération d'aménagement.

ARTICLE UA 8 / IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

En secteur UAa :

Non réglementé.

En secteur UA et UAb :

Lorsque les constructions, situées sur une même propriété, ne sont pas contiguës, une distance d'au moins 4 mètres est imposée.

Cette disposition ne concerne pas les annexes.

ARTICLE UA 10 / HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée en tous points à partir du sol existant avant exécution des fouilles et remblais.

Les équipements d'infrastructure et certains équipements publics (scolaires, médicaux, paramédicaux...) sont exemptés de la règle de hauteur lorsque les caractéristiques techniques l'imposent.

En secteur UA :

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

En secteur UAa :

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder **10 mètres** à l'égout ou à l'acrotère des toitures (R+2+combles ou R+2+attique). Au-delà de la hauteur à l'égout réglementée ci-dessus, un étage en attique est possible s'il est situé en retrait minimal de 3 mètres des façades sur les voies ouvertes à la circulation et si sa hauteur n'excède pas 3.50 mètres à l'égout de plus que la hauteur à l'égout autorisée.

Les constructions doivent respecter une hauteur minimale de 6 mètres à l'égout ou à l'acrotère des toitures (R+1 minimum).

En cas de rez-de-chaussée affecté à une destination commerce ou artisanat de détail ou activité de service avec accueil d'une clientèle, une sur-hauteur de 0,50 mètre est autorisée.

Objet 2 : Evolution des règles relatives à la construction de logements locatifs sociaux

Pourquoi ?

Zones concernées : UA, UB, UC

Le règlement en vigueur contient déjà des dispositions visant à la réalisation de logements locatifs sociaux dans le cadre :

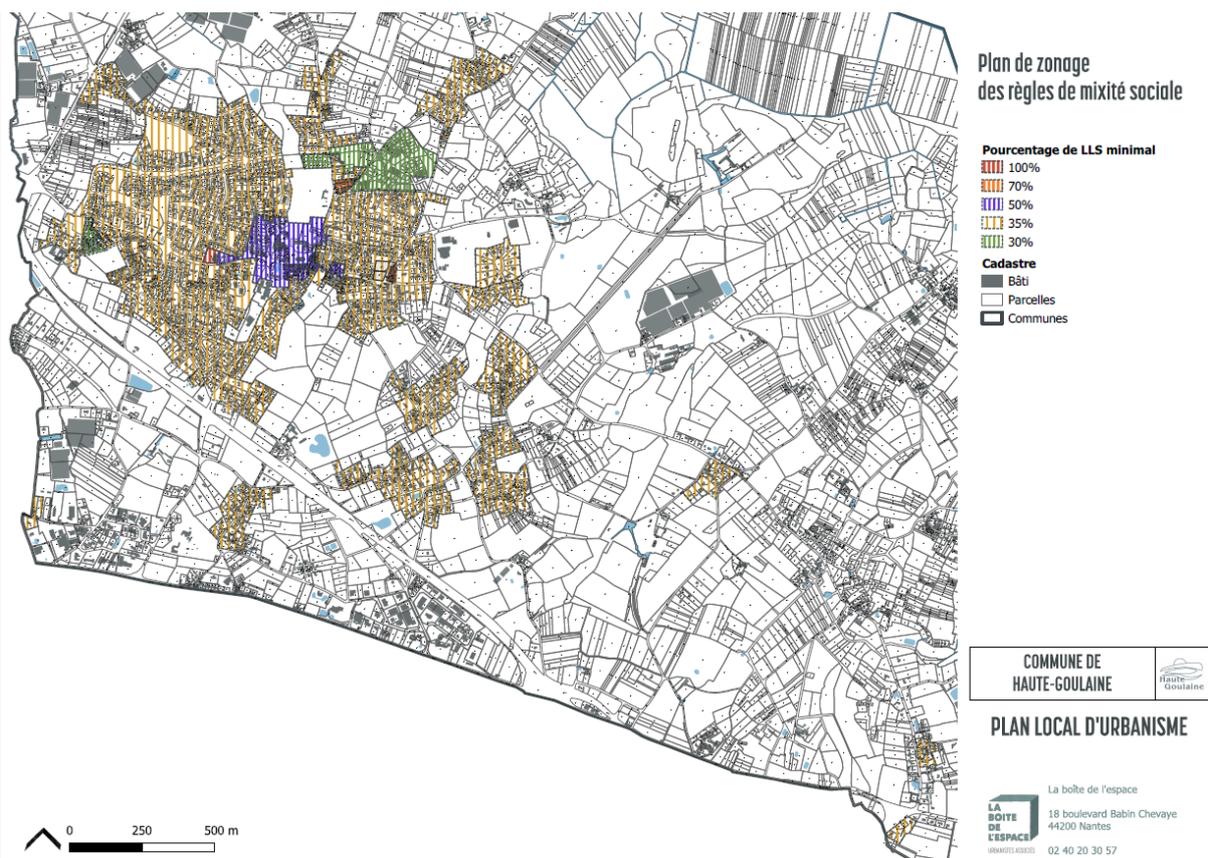
- d'opérations d'aménagement et de construction réalisées sous forme de ZAC ;
- de lotissement soumis à permis d'aménager ;
- de déclaration préalable valant division ;
- et de permis de construire valant division.

Les créations d'ensembles de logement ne rentrant dans aucune des procédures mentionnées ci-dessus ne sont soumises qu'à une obligation de réalisation de 30 % de logement sociaux à partir de plus de 3 logements. Or, un grand nombre de ces opérations comporte 3 logements ou moins, notamment pour échapper à cet effet de seuil. Afin d'y remédier, les règles sont harmonisées :

- les opérations « hors procédures » sont soumises aux mêmes règles ;
- le pourcentage de logement sociaux passe à 35% afin de nécessiter la réalisation de logements locatifs sociaux dès 2 logements.

	UA	UB	UC	Ah1
Avant modification	Périmètres de mixité renforcée à 100% et 70% Reste de la zone selon procédure d'aménagement à 50 % ou 30% (à partir de 4 logements)	30 % (à partir de 4 logements)	30 % (à partir de 4 logements)	Non-réglementé
Après modification	Périmètres de mixité renforcée à 100%, 70% et 50% Reste de la zone (élargie) à 35 % (à partir de 2 logements)	35 % (à partir de 2 logements)	35 % (à partir de 2 logements)	35 % (à partir de 2 logements)

Détail des modifications



Extraits du règlement écrit

Sur les extraits ci-dessous, les *éléments barrés en rouge* ont été supprimés et les *éléments en vert* ont été ajoutés au règlement écrit.

Chapitre 1. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

Article UA 2 / OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

~~7.5.~~ Dans les secteurs identifiés aux documents graphiques en tant que secteurs de mixité sociale renforcée :

- ~~100%~~ 100% des logements réalisés seront des logements à usage locatif financés par des prêts aidés par l'Etat de type PLS, PLAI, PLUS ou dispositif équivalent à intervenir au sein ~~des~~ secteurs identifiés rue de la Blandellerie et rue des Epinettes (Centre Technique Municipal).
- 70% 70% des logements réalisés seront des logements à usage locatif financés par des prêts aidés par l'Etat de type PLS, PLAI, PLUS ou dispositif équivalent à intervenir au sein du secteur identifié à la Croix Chabineau.
- ~~b.c.~~ 50% 50% des logements réalisés seront des logements à usage locatif financés par des prêts aidés par l'Etat de type PLS, PLAI, PLUS ou dispositif équivalent à intervenir au sein du secteur identifié en cœur de bourg.

~~8.7. Dans les secteurs non identifiés aux documents graphiques en tant que secteurs de mixité sociale renforcée, les créations d'ensembles de logements destinés à l'habitation ainsi que les opérations d'aménagement et de construction réalisées sous forme de ZAC, de lotissement soumis à permis d'aménager, de déclaration préalable valant division, et de permis de construire valant division sont autorisées, à condition que les projets prévoient à minima 50,35% de logements locatifs sociaux. Le nombre de logements locatifs sociaux à réaliser à minima est arrondi à l'entier le plus proche. ~~Cette disposition concerne en particulier les opérations de renouvellement du centre-bourg (îlots mutables et secteurs en attente de projet).~~~~

~~9. En outre, les créations d'ensembles de logements destinés à l'habitation à condition que le projet s'il crée plus de 3 logements prévoit un minimum de 30% de logements locatifs sociaux (résultat arrondi à l'unité la plus proche) ;~~

Chapitre 1. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

Article UB 2 / OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

~~7.6. Les créations d'ensembles de logements destinés à l'habitation ainsi que les opérations d'aménagement et de construction réalisées sous forme de ZAC, de lotissement soumis à permis d'aménager, de déclaration préalable valant division et de permis de construire valant division, à condition que le projet prévoit au moins ~~30~~35% de logements locatifs sociaux. Le nombre de logements locatifs sociaux à réaliser à minima est arrondi à l'entier le plus proche.~~

~~8. Les créations d'ensembles de logements destinés à l'habitation à condition que le projet s'il crée plus de 3 logements prévoit un minimum de 30% de logements locatifs sociaux (résultat arrondi à l'unité la plus proche) ;~~

Article UC 2 / OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

~~7.6. Les créations d'ensembles de logements destinés à l'habitation ainsi que les opérations d'aménagement et de construction réalisées sous forme de ZAC, de lotissement soumis à permis d'aménager, de déclaration préalable valant division et de permis de construire valant division, à condition que le projet prévoit au moins ~~30~~35% de logements locatifs sociaux. Le nombre de logements locatifs sociaux à réaliser à minima est arrondi à l'entier le plus proche.~~

~~8. Les créations d'ensembles de logements destinés à l'habitation à condition que le projet s'il crée plus de 3 logements prévoit un minimum de 30% de logements locatifs sociaux (résultat arrondi à l'unité la plus proche) ;~~

Objet 3: Autres modifications et corrections d'erreurs matérielles

Château de la Châtaigneraie

Zone concernée : 1AUp

La zone 1AUp correspond au site du Château de la Châtaigneraie, identifié comme pouvant accueillir des activités de services et de loisirs concourant à la mise en valeur du château.

Le règlement actuel permet, entre autres :

- les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, les bureaux et les autres équipements recevant du public, sans limitation de la surface de plancher ;
- l'hébergement hôtelier et touristique, dans la limite de 3 000 m² de création de surface de plancher sur l'ensemble de la zone ;
- les constructions nécessaires à l'entretien du site, dans la limite de 1 000 m² d'emprise au sol.

Afin d'assouplir les possibilités pour le porteur de projet, la modification vise à permettre un total de 4000 m² de création de surface de plancher sur l'ensemble de la zone, sans opérer de répartition entre l'hébergement hôtelier/touristique et pour les nouvelles constructions liées et nécessaires à l'entretien du site. Cette modification n'augmente pas la constructibilité mais permet simplement une répartition différente des vocations des constructions autorisées.

Extraits du règlement écrit

Sur les extraits ci-dessous, les éléments barrés en rouge ont été supprimés et les éléments en vert ont été ajoutés au règlement écrit.

Article 1AUp 2 / OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

4. Les nouvelles constructions et installations ayant les sous-destinations suivantes, sous réserve qu'elles s'inscrivent dans un aménagement cohérent du secteur et qu'elles soient bien intégrées à leur environnement :

- o « Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle »,
- o « Bureau »,
- o « Hébergement hôtelier et touristique » notamment les gîtes ; Nouvelles constructions liées et nécessaires à l'entretien du site, sous réserve que l'hébergement hôtelier et touristique ne s'accompagne pas de la création de logements nouveaux à des fins permanentes et que la surface plancher cumulée de l'ensemble des bâtiments créés n'excède pas 4000 m² sur l'ensemble de la zone (surface plancher à compter de la date d'approbation de la modification n°4 du PLU)
- ~~o « Hébergement hôtelier et touristique », notamment les gîtes, à condition que :~~
 - ~~o cet hébergement ne s'accompagne pas de la création de logements nouveaux à des fins permanentes,~~
 - ~~o la surface plancher cumulée des bâtiments créés n'excède pas 3000 m² sur l'ensemble de la zone (surface plancher à compter de la date d'approbation de la modification n°4 du PLU)~~
- ~~o « Autres équipements recevant du public »~~

~~5. Les nouvelles constructions liées et nécessaires à l'entretien du site, sous réserve qu'elles soient bien intégrées à leur environnement et que leur emprise au sol n'excède pas 1000 m²,~~

Limitation des extensions en zone agricole et naturelle

Zones concernées : Ah2, Nh

Les zones Ah2 et Nh correspondent aux secteurs d'habitat dispersé en zone agricole ou naturelle où la création de nouveau logement est interdite. Le règlement actuel y autorise les extensions des constructions existantes dans la limite d'une augmentation de 30 % de l'emprise au sol. Cependant, cette formulation est peu adaptée dans le cas de petites constructions, mais surtout de grandes constructions (> à 200 m²), où une augmentation de 30 % pourrait générer d'importantes surfaces. La modification vise à gérer ces cas :

- en permettant un maximum de 30 m² d'extension, dans le cas d'une construction existante inférieure à 100 m² ;
- en instaurant un plafond de 60 m² à la possibilité d'extension de 30 % de l'emprise au sol existante.

Le cas des petites constructions (instauration d'un « droit à construire » minimal de 30 m²) engendre une légère augmentation de la constructibilité, mais qui reste très faible au regard de la limitation de la constructibilité que représente l'instauration d'un plafond de 60 m², comparativement aux possibilités offertes par le PLU en vigueur.

Extraits du règlement écrit

Sur les extraits ci-dessous, les *éléments barrés en rouge* ont été supprimés et les *éléments en vert* ont été ajoutés au règlement écrit.

Article Ah - Nh 2 / OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

En secteur Ah2 uniquement :

- ~~Les extensions des constructions existantes sous réserve que cela n'entraîne pas la création de nouveaux logements. Le total autorisé des extensions est limité~~
- ~~Pour les constructions existantes de moins de 100m² : limité à 30% m² de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU 2 (21/02/2014), du bâtiment concerné par l'extension,~~ sous réserve que le projet ne génère pas de nuisances supplémentaires pour les activités agricoles voisines.
- Pour les constructions de plus de 100m² : limité à 30% de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU 2 (21/02/2014), du bâtiment concerné par l'extension, dans la limite de 60m², sous réserve que le projet ne génère pas de nuisances supplémentaires pour les activités agricoles voisines.
- Les annexes aux constructions existantes sous réserve d'être situées sur la même unité foncière que l'habitation et que ces annexes, en dehors des piscines, représentant une emprise au sol totale inférieure à 40m².

Piscines en zones agricoles

Actuellement, les piscines sont soumises aux mêmes règles d'implantation que les annexes ; elles doivent être implantées à moins de 20 mètres du bâtiment d'habitation auxquelles elles se rattachent. La modification vise à autoriser un recul différent pour les piscines situées sur des unités foncières concernées par des monuments historiques ou par des bâtiments préservés au titre de l'article L.151-19, sous condition d'une intégration paysagère et patrimoniale adaptée aux qualités exceptionnelles du site.

Extraits du règlement écrit

Sur les extraits ci-dessous, les *éléments barrés en rouge* ont été supprimés et les *éléments en vert* ont été ajoutés au règlement écrit.

Article Ah 2 / OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

- Les annexes devront impérativement être implantées à moins de 20 mètres du bâtiment d'habitation auquel elles se rattachent. Un recul différent sera autorisé pour les piscines situées sur des unités foncières concernées par des monuments historiques ou par des bâtiments préservés au titre de l'article L.151-19, sous condition d'une intégration paysagère et patrimoniale adaptée aux qualités exceptionnelles du site.

Limitation du stationnement des caravanes et mobil-home

Le règlement des zones A et N (hors zone NL) est modifié afin d'interdire les parcs résidentiels de loisirs (PRL), les terrains de camping, ainsi que le stationnement de caravanes et de résidences mobiles de loisirs (mobil-home) sur terrains non bâtis.

Extraits du règlement écrit

Sur les extraits ci-dessous, les *éléments barrés en rouge* ont été supprimés et les *éléments en vert* ont été ajoutés au règlement écrit.

ARTICLE A – Ah - N - Nh 1 / OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

3. Les parcs résidentiels de loisirs (PRL), les terrains de camping, le stationnement de caravanes et de résidences mobiles de loisirs (mobil-home) sur terrains non bâtis.

Interdiction de combler les mares

Le règlement de l'ensemble des zones est modifié afin d'interdire le comblement des mares.

Extraits du règlement écrit

Sur les extraits ci-dessous, les *éléments barrés en rouge* ont été supprimés et les *éléments en vert* ont été ajoutés au règlement écrit.

ARTICLE 1 DE L'ENSEMBLE DES ZONES / OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans toute la zone sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

Les comblements ou remblais des mares.

Suppression du COS

Zones concernées : UA, UB, UC, UE, UL, 1AUh, 1AUe, 1AU, 1AU_p, A, Ah, N, NL, Nh

Il subsiste dans le règlement actuel une mention du COS (coefficient d'occupation des sols) à l'article 14 de chaque zone. La possibilité d'instauration d'un COS ayant été abrogée par la loi ALUR, il convient de préciser dans chaque article que le coefficient d'occupation des sols n'est plus applicable.

Extraits du règlement écrit

Sur les extraits ci-dessous, les *éléments barrés en rouge* ont été supprimés et les *éléments en vert* ont été ajoutés au règlement écrit.

ARTICLE 5 / DEFINITIONS

~~Coefficient d'Occupation des Sols (COS)~~

~~Rapport exprimant le nombre de mètres carrés de surface de plancher susceptibles d'être construit par m² de sol.~~

Surface de plancher maximale = COS x surface du terrain (en m²)

ARTICLE 14 / COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le Coefficient d'Occupation des Sols n'est plus applicable.

~~Il n'est pas fixé de COS.~~

Précisions sur les prescriptions graphiques

Extraits du règlement écrit

Sur les extraits ci-dessous, les *éléments barrés en rouge* ont été supprimés et les *éléments en vert* ont été ajoutés au règlement écrit.

ARTICLE 4 / INFORMATIONS FIGURANT AUX DOCUMENTS GRAPHIQUES DU PLU

o **1. Les espaces boisés classés (EBC)**

Le classement des terrains en espaces boisés classés (EBC) au titre de l'article L. 130-1 du code de l'urbanisme interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Il entraîne donc le rejet de plein droit de toute demande d'autorisation de défrichement au titre du code forestier (articles L. 311-1 et suivants).

Toute nouvelle construction devra respecter a minima un recul de 10 mètres des périmètres d'espaces boisés classés délimités au règlement graphique.

Les défrichements des terrains boisés non classés dans le PLU sont soumis à autorisation dans les cas prévus par le code forestier (notamment dans les massifs de plus de 4 hectares) et quelle qu'en soit leur superficie, dans les bois ayant fait l'objet d'une aide de l'Etat ou propriété d'une collectivité locale.

Ainsi, figurent aux documents graphiques différents éléments à protéger :

Les haies à protéger

Les espaces paysagers remarquables, comprenant :

- des boisements,
- un espace tampon à préserver au sein de la zone de la Braudière

Les travaux ayant pour effet de détruire ou de porter atteinte à un de ces éléments paysagers doivent faire l'objet d'une autorisation d'urbanisme. Cette dernière pourra être refusée ou soumise à des conditions particulières si les travaux sont de nature à leur porter atteinte de manière irrémédiable.

En cas d'arrachage, en tant que mesure compensatoire, il ~~pourra~~ sera être imposé a minima ~~à ee~~ qu'une haie soit replantée dans les mêmes proportions que celle détruite. Une dérogation à l'obligation de replantation pourra être obtenue

<p>Les cônes de vue sur le bourg et le vignoble</p>	<p>Les cônes de vue doivent être préservés. Les éventuelles urbanisations situées dans les cônes de vue identifiés aux plans de zonage devront préserver la percée visuelle en direction de l'église et/ou des marais. Elles devront par ailleurs être réalisées dans le cadre d'une insertion paysagère forte intégrant plantations et morphologies bâties cohérentes avec les secteurs urbanisés qu'elles jouxtent.</p> <p><u>A l'intérieur de ces champs de vision, toute construction, aménagement ou création de masses végétales pouvant porter atteinte à la perception des caractéristiques conférant leur intérêt, sont soumis à déclaration préalable. Les dossiers présentés à l'appui de ces demandes devront permettre de visualiser l'impact futur des mesures envisagées. Le niveau de perception sera situé à un mètre du sol à partir de l'espace public, suivant un plan horizontal inscrit dans l'angle du cône de vue.</u></p>
<p>Le patrimoine bâti, comprenant :</p> <ul style="list-style-type: none"> • les villages comprenant l'indice « p » (UCp, Ahp et Nhp), • les fronts bâtis identitaires de la place de l'église (rue du Château), • des ensembles ou des propriétés (bâti et parc attenant), • des éléments isolés, • le petit patrimoine (murs et calvaires) 	<p>Le présent règlement définit les modalités de préservation du patrimoine.</p> <p>Par ailleurs, une annexe spécifique décrit les caractéristiques principales des éléments identifiés.</p> <p><u>Sont autorisés les extensions, l'aménagement ou la démolition de certains éléments de « patrimoine bâti » faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L. 123-1-5 7° du code de l'urbanisme figurant aux documents graphiques du règlement, dès lors qu'ils ne portent pas atteinte à la valeur de ce patrimoine ou qu'ils sont rendus nécessaires pour assurer la sécurité des usagers, la salubrité des locaux, ou encore la mise en valeur de l'ensemble du terrain d'assiette.</u></p> <p><u>Lorsque les éléments du patrimoine identifiés sont associés à des parcs et ensembles boisés attenants, les aménagements ou défrichement concernant ces parcs et boisements sont soumis à autorisation préalable (déclaration préalable) et peuvent être interdits s'ils ne visent pas une valorisation de l'existant ou engendrent un morcellement de ces derniers.</u></p> <p>Les travaux d'aménagement concernant ces éléments de patrimoine sont soumis à autorisation préalable (permis de démolir) et les travaux engagés doivent viser une valorisation de l'existant ou être rendus nécessaires au regard de la sécurité et salubrité.</p>
<p><u>Les fronts bâtis, dénommés « Alignement du bâti » au règlement graphique (rue du Château)</u></p>	<p><u>Les nouvelles constructions et les extensions de constructions existantes situées au sein des fronts bâtis à préserver au titre de l'article L. 123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme devront préserver les principales caractéristiques du front en question.</u></p>

o **8. Les sentiers piétonniers ou itinéraires cyclables à conserver ou à créer**

~~Au titre de l'article L.123-1-5-6° du Code de l'Urbanisme, le règlement peut « préciser le tracé et les caractéristiques des voies de circulation à conserver, à modifier ou à créer, y compris les rues ou sentiers piétonniers et les itinéraires cyclables, les voies et espaces réservés au transport public [...] ». La continuité piétonne et/ou cyclable doit être assurée le long des sentiers piétonniers ou itinéraires cyclables à conserver ou à créer identifiés aux documents graphiques du règlement. Le réseau de continuités à préserver ou à créer résulte de la traduction de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation spécifique aux modes de déplacements doux.~~

o **10. Les bâtiments situés en zone agricole, naturelle ou forestière agricoles qui, en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial, peuvent faire l'objet d'un changement de destination**

z

Le changement de destination est possible :

- dans le respect de la réglementation de la zone,
- dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'exploitation agricole, et la qualité paysagère du site, au titre de l'article L123.3.1 du code de l'urbanisme,
- sous réserve d'un avis favorable de la CDPENAF (Commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers).
- à vocation des destinations d'habitation, de chambre d'hôtes, de gîtes et de bureaux.

o **11. Les secteurs de mixité sociale**

L'article L 123-1-5 16° du Code de l'urbanisme précise que le règlement peut « délimiter, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme ~~doit être~~ affecté à des catégories de logements qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale ».

3. Modification des Orientations d'Aménagement et de Programmation

Objet 1 : OAP « Bien construire à Haute Goulaine »

Pourquoi ?

Comme pour l'objet précédent, la commune a souhaité modifier son PLU afin de s'assurer une maîtrise de la densification spontanée du bourg, dans un souci de cohérence urbaine et de protection de son environnement.

Il a été fait le choix, en complément du règlement écrit, d'ajouter une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) thématique, s'intitulant « Bien construire à Haute Goulaine ».

L'objectif de cette OAP est de donner une feuille de route des bonnes pratiques aux porteurs de projet. Comme toute OAP, celle-ci a un rapport de compatibilité, qui ne donne pas des règles strictes mais plutôt des orientations et des sujets à questionner lors de la réalisation d'un projet de construction.

Détail des modifications

Voir pièce spécifique « OAP Bien construire à Haute Goulaine ».

Objet 2 : Création de l'OAP Rue des Epinettes - Entrée centre-bourg

Pourquoi ?

Une OAP est créée sur un périmètre de 0,67 ha, incluant l'actuel centre technique municipal ainsi que la maison attenante. L'objectif est d'anticiper une éventuelle mutation de ce site, en inscrivant une priorité au logement collectif et une densité minimale de 45 logements/hectare. Ces principes permettent de diversifier l'offre de logement à proximité du centre-bourg et de ses services, sur l'axe formant l'entrée ouest du centre-bourg.

En contrepartie de la densité inscrite, l'OAP contient des principes propres à valoriser les espaces non-bâti, d'un point de vue environnemental comme paysager : limitation de la place accordée à la voirie, maintien systématique de surfaces perméables ou semi-perméables...

Détail des modifications

Voir pièce spécifique « OAP Rue des Epinettes – Entrée centre-bourg ».



Périmètre

Périmètre global de l'OAP soumis à une opération d'ensemble

Accessibilité et mobilité

Qualifier un ou deux accès sécurisés et paysagers qui valorise une entrée du site

Appuyer la desserte interne du site sur une seule voie structurante apaisée et travaillée comme un espace public central, relié aux espaces verts et paysagers.

Conservé un bon réseau de liaisons douces et assurer la continuité entre les quartiers environnants et autres axes dédiés aux modes actifs.

Implantations et volumes bâtis

Encadrer le rapport des fonciers habités aux espaces publics ou aux espaces verts. Gérer les transitions des franges habitées, notamment avec les haies et talus existants ou autres milieux naturels propices au maintien de la biodiversité

Diversifier les formes urbaines en privilégiant le logement collectif

Environnement et paysages

Rechercher une gestion intégrée et surfacique des eaux pluviales sur la base de systèmes variés pour l'écoulement, l'infiltration ou la récupération.

Conservé au maximum les boisements, les haies et les motifs végétaux existants. Utiliser les essences locales dans les aménagements paysagers futurs.

Favoriser des espaces verts au sein de l'opération

Objet 3 : Modification de l'OAP cœur de bourg

Le PLU en vigueur dispose d'une orientation d'aménagement et de programmation « Centre-bourg », qui affirme un certain nombre de principes visant à renforcer l'urbanité du centre-bourg, via la constitution d'un front bâti, la création de commerces en rez-de-chaussée, la diversification des typologies de logement ou encore la structuration des espaces publics. Cependant, sa version actuelle n'empêche pas strictement la construction d'une maison individuelle isolée sur une grande parcelle, ce qui irait à l'encontre des objectifs de production de logements en centralité. Afin de pallier cela, il est inscrit dans l'OAP un objectif de densité minimale de 45 logements/hectare. Le reste de l'OAP demeure inchangé.

6. Modification des annexes

Mise à jour de la fiche de la servitude AC1 relative aux monuments historiques

La fiche relative aux servitudes AC1 est mise à jour.

Détail des modifications

Voir pièce spécifique « Annexes – Servitudes d'Utilité Publique - Fiche AC1 ».

4. Adaptation du rapport de présentation

Le contenu du rapport de présentation n'est pas modifié.

5. Absence de modification du Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Le contenu du PADD n'est pas modifié.