

## **Enquête publique relative au projet de modification N°5 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Haute-Goulaine**

Du 08 avril 2024 au 22 avril 2024

### **RAPPORT D'ENQUÊTE**

### **Première Partie**



Enquête prescrite le 19 mars 2024 par arrêté N° 2024-23 de Monsieur le maire de Haute-Goulaine portant ouverture d'une enquête publique relative au « projet de modification N°5 du PLU de la commune de Haute-Goulaine (44) ».

Décision n° E24000017/44, en date du 15 février 2024 de Monsieur le Président du tribunal administratif de Nantes, désignant M. Philippe ALLABATRE, en qualité de commissaire-enquêteur.

*Enquête publique relative au « projet de modification N°5 du PLU de la commune de Haute-Goulaine (44) ». Arrêté N° 2024-23 du 19 mars 2024 de Monsieur le maire de Haute-Goulaine ».*

# Sommaire

<b>Préambule</b> .....	<b>4</b>
<b>I – Dispositions légales prises pour l’organisation de l’enquête</b> .....	<b>4</b>
1) <i>Nature de l’enquête</i> .....	4
2) <i>Date de l’enquête</i> .....	4
3) <i>Publicité</i> .....	4
<b>II – Objet et cadre juridique de l’enquête</b> .....	<b>5</b>
1) <i>Caractéristique de l’enquête</i> .....	5
2) <i>Actes générateurs de l’enquête</i> :.....	5
3) <i>Objectif de l’enquête</i> .....	6
4) <i>Cadre juridique et réglementaire</i> .....	6
5) <i>La procédure de modification du PLU</i> .....	7
<b>III – Présentation du projet</b> .....	<b>9</b>
1) <i>Préambule</i> .....	9
2) <i>Situation géographique du projet</i> .....	9
3) <i>Objectifs du projet</i> .....	10
4) <i>Enjeux et Justification du projet</i> .....	11
5) <i>Concertation du public</i> .....	14
<b>IV -La mise en œuvre du projet de modification N°5 du PLU de Haute-Goulaine</b> .....	<b>14</b>
1) <i>Les modifications du PLU relatives au règlement graphique</i> .....	14
2) <i>modifications du PLU relatives au règlement écrit</i> .....	15
3) <i>Les Orientations et Aménagement de Programmation (OAP)</i> .....	20
4) <i>Equilibre du projet</i> .....	25
<b>V- Compatibilité du projet avec les différents documents d’urbanisme</b> .....	<b>25</b>
1) <i>Compatibilité du projet de modification du PLU avec le PADD</i> .....	25
2) <i>Compatibilité du projet de modification du PLU avec le SCoT du vignoble nantais</i> .....	26
<b>VI- Incidence du projet de modification du PLU sur l’environnement</b> .....	<b>27</b>
1) <i>Les enjeux environnementaux</i> :.....	27
2) <i>L’avis de l’autorité environnementale</i> .....	28
<b>VII- Le déroulement de l’enquête publique</b> .....	<b>28</b>
1) <i>La composition du dossier soumis à enquête publique</i> : .....	28

*Enquête publique relative au « projet de modification N°5 du PLU de la commune de Haute-Goulaine (44) ». Arrêté N° 2024-23 du 19 mars 2024 de Monsieur le maire de Haute-Goulaine ».*

1) Identification du porteur de projet .....	29
2) Déroulement de l'enquête .....	29
<b>VIII - Recensement des observations .....</b>	<b>30</b>
1) Analyse des observations recensées à l'enquête.....	31
2) Prise en compte des avis des personnes publiques associées ou intéressées.....	36
3) Questions du Commissaire-Enquêteur.....	37

## Préambule

La première partie de ce rapport d'enquête est constituée de l'analyse succincte du projet et des éléments permettant de procéder à la modification N°5 du plan Local d'Urbanisme de la commune de Haute-Goulaine, ainsi que de la prise en compte du PV de synthèse des observations du public.

## I – Dispositions légales prises pour l'organisation de l'enquête

### 1) Nature de l'enquête

L'enquête publique concerne le projet de modification N°5 du plan local d'urbanisme de la commune de Haute-Goulaine. Cette modification permet d'adapter le PLU à l'évolution de la réglementation, notamment de la loi Climat Résilience du 22 août 2021 et de son objectif associé « Zéro Artificialisation Nette ». Elle permet de même de prendre les mesures nécessaires pour répondre à l'objectif de mixité sociale prévu par l'art 55 de la loi SRU.

### 2) Date de l'enquête

Ouverture de l'enquête le lundi 08 avril 2024,

Clôture de l'enquête le lundi 22 avril 2024

Soit une durée de 15 jours consécutifs

#### **Permanences du commissaire-enquêteur :**

- A la mairie de Haute-Goulaine, salle de réunion rez-de-chaussée :
  - Lundi 8 avril 2024 de 9h00 à 12h00 (début de l'enquête)
  - Samedi 13 avril 2024 de 9h00 à 12h00
  - Lundi 22 avril 2024 de 14h00 à 17h00 (fin de l'enquête)

### 3) Publicité

L'information du public a été réalisée dans les délais réglementaires soit 15 jours au moins avant le début de l'enquête par voie d'affichage, et en début d'enquête, par les mesures suivantes :

- **Par voie de presse**
  - Dans la rubrique des « Annonces Légales : Avis administratifs » de :
    - PRESSE OCÉAN du vendredi 22 mars 2022 et du vendredi 12 avril 2024
    - OUEST-FRANCE du vendredi 22 mars 2022 et vendredi 12 avril 2024

*Enquête publique relative au « projet de modification N°5 du PLU de la commune de Haute-Goulaine (44) ». Arrêté N° 2024-23 du 19 mars 2024 de Monsieur le maire de Haute-Goulaine ». Première partie.*

- **Par voie d’affichage**

- Par affichage :
  - A la Mairie de Haute-Goulaine sur la porte vitrée de l’entrée
- Sur site, sur 12 points d’affichage répartis sur le territoire communal
  - Rue de la Bourrelière
  - Rond- point Chataigneraie
  - Ecole Chataigneraie
  - Espace Treille/ centre bourg
  - Extérieur Mairie
  - Multi accueil Lorient
  - Place beau soleil
  - Rue école
  - Rue forges/ école
  - Rue Boissière
  - Rue sport
  - Terrain de foot

(Voir annexe 1 et 2)

- **Par voie électronique :**

Le public a pu avoir accès au dossier d’enquête en mairie aux jours ouvrables et par voie électronique sur le site internet la commune à l’adresse :« <https://www.hautegoulaine.fr/quotidien/actualites/vue-detaillee/news/modification-n5-du-plan-local-durbanisme-plu> »

le public a pu déposer ses observations par voie électronique sur l’adresse dédiée suivante [enquetepublique5@hautegoulaine.fr](mailto:enquetepublique5@hautegoulaine.fr)

## **II – Objet et cadre juridique de l’enquête**

### **1) Caractéristique de l’enquête**

. Le projet soumis à enquête publique concerne principalement une modification du PLU destinée à prendre en compte la densification des secteurs de projet en cœur de bourg en modifiant la délimitation du zonage et à encadrer réglementairement le renouvellement urbain en centre bourg sur le secteur des épinettes avec une « Orientation d’Aménagement et de Programmation » ( OAP territoriale). La création d’une OAP thématique relative à la qualité de la vie à Haute Goulaine (« Bien construire à Haute-Goulaine »), la mise à jour des prescriptions cartographiques et l’adaptation du règlement écrit aux modifications du PLU sont aussi prévues.

### **2) Actes générateurs de l’enquête :**

- PLU approuvé le 21 février 2014 par le conseil municipal

*Enquête publique relative au « projet de modification N°5 du PLU de la commune de Haute-Goulaine (44) ». Arrêté N° 2024-23 du 19 mars 2024 de Monsieur le maire de Haute-Goulaine ». Première partie.*

- Modification, 1,2,3 du Plan local d'urbanisme de la commune de Haute-Goulaine approuvées par délibération du conseil municipal du 16 février 2018
- Modification N° 4 du PLU approuvée en conseil municipal le 6 novembre 2020
- Délibération du conseil municipal du 9 février 2024 autorisant la modification du PLU
- La demande d'examen au cas par cas relative à la modification du PLU, en application des articles R-122-2 et suivants et R122-17 du code de l'environnement et R104-28 du code de l'urbanisme
- Décision n° E24000017/44, en date du 15 février 2024 de Monsieur le Président du tribunal administratif de Nantes, désignant M. Philippe ALLABATRE, en qualité de commissaire-enquêteur.
- Arrêté N° A-2024-23 du 19 mars 2024 de Monsieur le Maire de la commune de Haute-Goulaine prescrivant l'ouverture d'une enquête publique relative à la modification N°5 du PLU de la commune.

### 3) Objectif de l'enquête

L'enquête publique objet du présent rapport relève d'une procédure réglementée prévue par le code de l'urbanisme et le code de l'environnement. Elle a pour objet d'assurer l'information et la participation du public ainsi que la prise en compte des intérêts des tiers pouvant exprimer leurs observations sur le projet de modification N°5 du PLU de Haute-Goulaine. Les observations et propositions recueillies au cours de l'enquête et les conclusions du commissaire-enquêteur seront portées à la connaissance du porteur de projet et de l'autorité administrative compétente constituant ainsi un outil d'aide à la décision incontournable.

### 4) Cadre juridique et réglementaire

l'enquête publique relative à la modification du PLU de Haute-Goulaine est principalement régie par les textes législatifs et réglementaires issus du code de l'urbanisme et du code de l'environnement.

- Concernant le lancement de la procédure et l'autorité compétente

Art. L153-36 à L.153-38 du code de l'urbanisme et L123-3 du code de l'environnement

- Concernant la concertation du public :

Art L 103-2 à L103-6 du Code de l'urbanisme

Concernant la position de l'autorité environnementale

ArtL104-1 à L104-8 et R104-23 à 28 du code de l'urbanisme et 122-2 et suivants du code de l'environnement

- Concernant la procédure de modification de droit commun du PLU:

*Enquête publique relative au « projet de modification N°5 du PLU de la commune de Haute-Goulaine (44) ». Arrêté N° 2024-23 du 19 mars 2024 de Monsieur le maire de Haute-Goulaine ». Première partie.*

Art L153-41 du code de l'urbanisme

- Durée de l'enquête :

Art L123-9 du code de l'environnement

- Concernant le dossier soumis à enquête :

Art R123-8 du code de l'environnement

- Concernant la publicité de l'enquête

Art R153-20 et 21 du CU

- Concernant le déroulement de l'enquête publique

Art L 153-41 du code de l'urbanisme et au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement l'art L123-1 à L123-19 et R123-1 à R123-27.

- Concernant la notification du projet aux PPA

Art.L153-40 et L 153-43 et L 132-7 à L132-11 du code de l'urbanisme

- Concernant la saisie de l'autorité environnementale :

Art L 104-6 et R-104-23 du code de l'urbanisme

- Concernant le rapport et les conclusions du Commissaire-enquêteur

Art R123-18 à R123-20 du code de l'environnement

## **5) La procédure de modification du PLU**

Lorsque l'EPCI ou la commune envisage de modifier le règlement graphique ou écrit, les Orientations d'Aménagement et de Programmation, ou le Programme d'Orientations et d'Actions (pour un PLUi tenant lieu de PLH ou de PDU), La procédure réglementaire de modification est utilisée.

Sous réserve des cas où une révision ou modification s'impose en application de l'article L.153-31 du CU, Deux procédures distinctes sont présentes dans le code de l'urbanisme, une procédure de droit commun définie par l'article L. 153-41 du code de l'urbanisme et une procédure simplifiée définie par l'article L. 153-45 du code de l'urbanisme.

*Enquête publique relative au « projet de modification N°5 du PLU de la commune de Haute-Goulaine (44) ». Arrêté N° 2024-23 du 19 mars 2024 de Monsieur le maire de Haute-Goulaine ». Première partie.*

## ▪ **La modification de droit commun selon l'article L. 153-41 du code de l'urbanisme**

Le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire lorsqu'il a pour effet :

- Soit de majorer de plus de 20% les possibilités de construction, résultant dans une zone , de l'application de l'ensemble des règles du plan
- Soit de diminuer ces possibilités de construire
- Soit de réduire la surface d'une zone à urbaniser

En général une évaluation environnementale est prévue pour étudier les incidences du projet sur l'environnement ou la santé humaine sauf si le dossier fait l'objet d'un examen au cas par cas par les services de l'Etat (MRAE) concluant à une absence d'impact environnemental.

## ▪ **La modification simplifiée selon l'article L. 153-45 du code de l'urbanisme**

Cette procédure est utilisée dans les autres cas que ceux mentionnés à l'art L. 153-41 du CU pour l'application de la procédure de droit commun, soit pour corriger une erreur matérielle, soit en cas de majorations des possibilités de construire suivantes :

- Augmentation jusqu'à 20% des règles de densité pour certains secteurs délimités dans les zones urbaines pour permettre l'agrandissement ou la construction de bâtiment à usage d'habitation (L. 151-28 du code de l'urbanisme) ;
- Augmentation jusqu'à 50% des règles de densité pour le logement social (L. 151-28 du code de l'urbanisme) ;
- Augmentation jusqu'à 30% des règles de densité dans les zones urbaines et à urbaniser pour les logements à haute performance énergétique (L. 151-28 du code de l'urbanisme) ;
- Augmentation jusqu'à 30% du volume constructible qui résulte des règles relatives au gabarit, à la hauteur et à l'emprise au sol dans les secteurs à l'intérieur desquels la réalisation de programmes de logements comportant des logements intermédiaires, définis à l'article L. 302-16 du code de la construction et de l'habitation bénéficie d'une majoration. Pour chaque opération, l'augmentation ne peut être supérieure au rapport entre le nombre de logements intermédiaires et le nombre total de logements de l'opération

## ▪ **Choix de la procédure de modification retenue**

Le porteur de projet a considéré que la procédure de droit commun avec enquête publique, devait être utilisée. Il s'agit de la procédure "par défaut" définie par le code de l'urbanisme . La mairie ne précise pas sur quels éléments elle s'appuie pour prendre cette décision. Cependant , dans la mesure ou l'article L.153-45 du CU relatif à la procédure simplifiée précise bien qu'il s'agit d'une possibilité (emploi du

*Enquête publique relative au « projet de modification N°5 du PLU de la commune de Haute-Goulaine (44) ». Arrêté N° 2024-23 du 19 mars 2024 de Monsieur le maire de Haute-Goulaine ». Première partie.*

verbe "peut" à l'article L.153-45), les porteurs de projets peuvent à tout moment opter pour la procédure de droit commun. Aussi, à bon droit, la mairie peut, sans avoir à se justifier privilégier la procédure de l'art 153-41 qui offre plus de garanties aux habitants de la commune par la diffusion d'une information complète et une participation plus active avec les avantages liés à une procédure d'enquête publique.

### III – Présentation du projet

#### 1) Préambule

Le PLU de la commune de Haute Goulaine approuvé le 21 février 2014 a été modifié 4 fois, la dernière modification remontant au 6 novembre 2020.

L'objet de la présente enquête publique porte sur la cinquième modification du PLU de la commune de Haute-Goulaine qui prend en compte un objectif de densification de l'habitat et l'adaptation du règlement écrit à l'évolution de la commune. Conformément à l'article 153-37 du code de l'urbanisme, la demande de modification du PLU est portée par monsieur le Maire de la commune de Haute -Goulaine. Il s'agit d'une compétence propre du Maire

Afin de déterminer si la modification du PLU respecte la réglementation en vigueur et poursuit un intérêt public il est nécessaire d'étudier les caractéristiques de ce projet.

#### 2) Situation géographique du projet

Le projet de modification du PLU concerne la commune de « Haute-Goulaine » (44)



*Enquête publique relative au « projet de modification N°5 du PLU de la commune de Haute-Goulaine (44) ». Arrêté N° 2024-23 du 19 mars 2024 de Monsieur le maire de Haute-Goulaine ». Première partie.*

La commune de Haute-Goulaine appartient à la « Communauté de Communes Clisson Sèvre et Maine Agglo » créée le 1<sup>er</sup> janvier 2017 et qui se compose de 16 communes et 56317 habitants . Il est à noter que Haute- Goulaine est ainsi la seconde commune de son intercommunalité en terme de poids de population.

Située à 13 km au Sud-Est de Nantes la commune de Haute Goulaine desservie par la RN 249 Nantes-Cholet se situe dans la seconde couronne de l'agglomération nantaise.

D'une Superficie de 2 058 hectares, avec une population de 6115 habitants (INSEE 2023) pour 5602 en 2014 , le territoire communal est au carrefour de plusieurs entités aux fonctionnements et identités diverses : périurbanisation vers l'agglomération nantaise à l'Ouest , vignoble nantais au Sud, Marais de Goulaine et villages maraîchers de Loire au Nord-Est.

Trois zones d'activités sont présentes sur la communes, la Lande Saint-Martin, (21 ha) , la Louée (24 ha) et la Braudière (36ha)

La commune abrite 1529 emplois avec 521 entreprises et 9.5% des emplois sont situés dans l'agriculture contre 2.7% à l'échelle du département. Ce taux élevé peut s'expliquer par la présence d'entreprises de maraîchage (agriculture périurbaine) et par le maintien de l'activité viticole (vignoble nantais sur 216 ha). Le maintien de l'agriculture repose sur une spécialisation dans des produits à valeur ajoutée importante (viticulture / maraîchage).

Sur ses 2058 hectares de superficie totale, 375 sont recouverts par le Marais de Goulaine. Par ailleurs, près de 10 % du territoire communal est consacré à la viticulture (délimitation INAO), bien que le nombre d'exploitations soit en baisse ,

Classé pour ses paysages et site Natura 2000 pour la protection de sa faune et de sa flore depuis 2001, le Marais de Goulaine est une zone naturelle préservée située en plein cœur du vignoble de Nantes et s'étend sur 6 communes du bassin versant de la Goulaine . Cette réserve d'eau douce est constituée de 1700 parcelles privées appartenant à 1300 propriétaires différents.

### 3) Objectifs du projet

La modification du PLU portent sur :

- Le règlement graphique,
  - Le règlement écrit,
  - Les OAP,
  - L'annexe concernant les servitudes relatives aux monuments historiques.
- 
- La modification du règlement graphique poursuit trois objectifs :

*Enquête publique relative au « projet de modification N°5 du PLU de la commune de Haute-Goulaine (44) ». Arrêté N° 2024-23 du 19 mars 2024 de Monsieur le maire de Haute-Goulaine ». Première partie.*

- Prendre en compte l’objectif de densification de l’habitat au cœur du bourg en élargissant le secteur UAa ce qui permettra une constructibilité plus importante, notamment en hauteur.
  - Mettre à jour un certain nombre de prescriptions graphiques relatives aux différentes protections déjà, présentes au sein du PLU au titre de l’art L151-19 et L151-11al 2 du CU. Ainsi sont visés, l’ajout des espaces boisés, l’ajout des haies et des arbres à préserver ,l’ajout d’un cône de vue et d’espaces paysagers remarquables, l’ajout du petit patrimoine à protéger ainsi que la mise à jour des bâtiments pouvant faire l’objet d’un changement de destination.
  - Modifier le zonage concernant le secteur de la Boulaie pour une parcelle qui passerait d’un zonage unique ULh en deux zonages : 1800m2 en Ah2 et 7040 m2 en NL
- Par ailleurs la modification du règlement écrit poursuit quatre objectifs :
    - Encadrer la densification des secteurs résidentiels par la modification du règlement écrit notamment sur l’évolution des coefficients d’occupation des sols.
    - La mutualisation de voies d’accès.
    - Les clôtures.
    - Les modalités d’infiltration et de récupération des eaux pluviales.
  - Le recours aux OAP
    - Création d’une OAP thématique « bien construire à Haute-Goulaine »
    - Création de l’OAp sectorielle « rue des épinettes-entrée de bourg »
    - Modification de l’OAP « Cœur de Bourg » par un objectif de densification

#### **4) Enjeux et Justification du projet**

Le projet de modification du PLU est pour l’essentiel adossé à un projet de densification de l’habitat urbain en centre bourg de Haute -Goulaine et a une OAP transversale « Bien Construire à Haute-Goulaine » complétée par une OAP sectorielle « rue des opinettes »

L’évolution du cadre législatif avec l’adoption de la loi Climat et Résilience du 22 aout 2021 et l’objectif à atteindre de « Zéro Artificialisation Nette » (ZAN) en 2050 implique une nouvelle manière d’appréhender l’espace urbain qu’il convient d’élaborer en cohérence avec cet objectif.

##### **1. L’objectif de densification urbaine**

En ce qui concerne la situation de la commune de Haute-Goulaine, le paysage urbain est actuellement densifié en cœur de bourg mais beaucoup moins en périphérie et il existe sur la commune des hameaux dispersés. Le centre bourg fait l’objet essentiellement de 3 sectorisations : les secteurs UA , UAa et UB qui autorisent des hauteurs de construction respectivement de 10 mètres,7 mètres et 6 mètres. L’objectif de

*Enquête publique relative au « projet de modification N°5 du PLU de la commune de Haute-Goulaine (44) ». Arrêté N° 2024-23 du 19 mars 2024 de Monsieur le maire de Haute-Goulaine ». Première partie.*

densification passera donc par l'extension du secteur UAa qui permet les hauteurs de construction les plus élevées avec un étage de plus (R+2) et par l'adaptation des coefficients d'occupation des sols en terme de bâti et non-bâti.

La nécessité et les besoins de densification de la commune, au-delà d'un contexte national d'atteinte du zéro artificialisation nette, s'appuient sur différents facteurs :

- Démographique : la population goulainaise augmente à un rythme constant depuis 1999 : environ 500 habitants supplémentaires tous les dix ans,
- Résidentiel : le parc immobilier composé en très grande majorité de résidences principales,
- Foncier : Les prix du marché du logement à Haute-Goulaine sont plus élevés que la moyenne de l'EPCI, alors que la commune de Haute-Goulaine est un territoire peu propice à l'extension urbaine (présence de vignes, d'une zone Natura 2000 -le Marais de Goulaine-, de zones humides, etc.),
- Insuffisante diversification de l'offre de logements : 50% des permis de construire créent une offre très homogène de maisons familiales pavillonnaires occupées par leurs propriétaires (année 2022) . Cette offre n'est que partiellement adaptée à la demande prioritaire.

## 2. L'objectif de mixité sociale

Par ailleurs la commune doit selon les prescriptions de l'art 55 de la loi Solidarité Renouvellement Urbain (dite loi SRU) adoptée le 13 décembre 2000 disposer à l'horizon avant 2025 de 25% de logements sociaux par rapport au nombre de résidences principales. Or, sur la période 2018- 2023 la production de logements sociaux a chuté, les dispositions du PLU n'étant pas adaptées à l'objectif à atteindre et les mesures les plus contraignantes ayant été contournées.

### ➤ Evolution et situation actuelle de la mixité sociale

L'évolution du taux de logements locatifs sociaux (LLS) est la suivante :- 2001 : 3,65%, - 2008 : 5,28%, - 2014 : 6,58%, - 2020 : 10,05%.

Ainsi en 2020 on était à 236 logements sociaux et il en manquait 351 pour atteindre les 25%

La part du logement social dans les projets communaux au PLU de 2014 était prévue comme suit :

- Existence de différents secteurs de mixité sociale renforcée :
  - 2 secteurs concernés par un taux de 100% ("Blandellerie" – 10 LLS et "Atelier Technique"),
  - 1 secteur concerné par un taux de 70% ("Croix Chabineau" – 16 LLS),
  - 1 secteur concerné par un taux de 50% ("Centre-bourg" – 59 LLS),
  - 2 secteurs concernés par un taux de 36% ("Surboisière" – 58 LLS et "Guilbaudière")
  - Existence d'un taux de 30% pour les projets d'ensemble impliquant la construction de plus de 3 logements.
  - Prévision de construction de 11 logements "BRS" dans le secteur du Sablais.

A ce jour la situation est la suivante :

*Enquête publique relative au « projet de modification N°5 du PLU de la commune de Haute-Goulaine (44) ». Arrêté N° 2024-23 du 19 mars 2024 de Monsieur le maire de Haute-Goulaine ». Première partie.*

- 2 secteurs concernés par un taux de 100% – "Blandellerie" : 10 LLS financés et livrés, – "Atelier Technique" : projet non engagé à ce jour (les services techniques municipaux sont implantés sur la parcelle objet du secteur de mixité sociale renforcée).
- 1 secteur concerné par un taux de 70% – "Croix Chabineau" : 16 LLS financés et livrés,
- 1 secteur concerné par un taux de 50%. – "Centre-bourg" : 26 LLS financés et livrés à ce jour ; 33 LLS à venir.
- 2 secteurs concernés par un taux de 36% : "Surboisière" : 58 LLS programmés, et "Guilbaudière" qui sera engagée dès que l'aménagement du territoire et que la capacité d'accueil des équipements communaux le permettront.
- Existence d'un taux de 30% pour les projets d'ensemble impliquant la construction de plus de 3 logements. – Entre 2014 et 2021, 8 opérations ont été concernées par ce dispositif.

➤ Contraintes rencontrées dans la réalisation des objectifs de création de logements sociaux

Les principales contraintes rencontrées par la commune de Haute-Goulaine dans la mise en œuvre du dispositif SRU sont :

- Le Coût élevé du foncier : du fait de sa proximité de l'agglomération nantaise, une forte pression foncière est constatée (les prix moyens se situent autour de 300 euros/m<sup>2</sup>).
- Part du phénomène de division parcellaire dans la production de logements : en moyenne, la moitié des permis de construire délivrés sur le territoire de la commune de Haute-Goulaine sont issus de divisions parcellaires.
- Disponibilité foncière : le territoire de la commune est très contraint (présence de vignes, d'une zone Natura 2000, d'espaces boisés classés, de monuments classés et inscrits notamment) ; seuls 13,5% du territoire communal est constructible (soit environ 277 hectares).
- Transports publics : Haute-Goulaine est l'une de deux communes "SRU" du département ne faisant pas partie d'un Etablissement Public de Coopération Intercommunale "urbain" (cf. Nantes Métropole, CARENE...), elle ne dispose pas sur son territoire d'un réseau de transports publics urbain

Avec la loi "Solidarité et Renouvellement Urbains" (SRU) et la loi Loi « 3DS » du 8 février 2022, la commune de Haute-Goulaine est concernée par les dispositions de l'article 55 de la loi SRU (objectif de 25% de logements locatifs sociaux) :

- La Préfecture a pris des arrêtés successifs de mise en carence de la commune de 2018 à 2023 assortis de pénalités financières pour non-respect du contrat de mixité sociale. Pour autant les services de l'Etat ont reconnu les efforts de la commune qui a cédé gracieusement du foncier pour une valeur de 1,9 millions d'euros pour la construction de logements sociaux. Au regard de l'effort financier réalisé par la mairie, la DDTM a décidé d'exonérer la commune du paiement du prélèvement annuel pour les années 2019, 2020 et 2021. Par contre pour 2022, la dernière pénalité s'élève à 74 021,18 € et 73000 € pourraient être exigibles au titre du retard pris en 2023. En effet, l'objectif pour 2023/2025 concerne la réalisation de 85 logements sociaux mais depuis début 2023 moins de 10 logements ont été livrés la plupart étant en travaux ou en cours de dépôt de permis de construire.

*Enquête publique relative au « projet de modification N°5 du PLU de la commune de Haute-Goulaine (44) ». Arrêté N° 2024-23 du 19 mars 2024 de Monsieur le maire de Haute-Goulaine ». Première partie.*

On relèvera ainsi, qu'outre le fait que l'objectif de mixité sociale soit un objectif vertueux, la non atteinte des objectifs en matière de logement locatifs sociaux à un coût important pour la commune d'où la nécessité d'adapter les règles du nouveau PLU à l'objectif à atteindre.

### **3. L'objectif de résilience climatique**

Les communes doivent s'adapter à l'accélération du changement climatique pour préserver la santé humaine, les espaces naturelles et la ressource en eau . En l'espèce, le règlement écrit prend en compte cet objectif en mettant en place une OAP thématique « transversale » intitulée « OAP Bien Construire à Haute-Goulaine ». Cette OAP édicte les règles permettant une occupation des sols plus largement végétalisés, avec des coefficients de pleine terre à la parcelle plus largement dimensionnés, et par un traitement des eaux pluviales adapté et mieux intégré.

### **5) Concertation du public**

L'article L103-2 du Code de l'Urbanisme prévoit que l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme fait l'objet d'une concertation du public dans les conditions définies aux articles L103-3 à L103-6 du Code de l'Urbanisme. Les modalités de cette concertation doivent être précisées par le conseil municipal ou l'organe délibérant de l'EPCI conformément à l'article L153-11, dans la délibération prescrivant l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme.

L'article 103 du code de l'urbanisme n'oblige pas dans le cadre de cette modification du PLU à une concertation préalable du public. Cependant, affichant une volonté de transparence de l'action publique, le porteur de projet a souhaité organiser une réunion publique sur le projet de modification du PLU.

Ainsi, le 22 mars 2024 une réunion publique organisée par la mairie a réuni environ 80 personnes . Au cours de cette réunion les différents aspects de l'évolution du règlement écrit et graphique ainsi que l'OAP « Bien construire à Haute-Goulaine » ont été abordés dans une ambiance sereine.

## **IV -La mise en œuvre du projet de modification N°5 du PLU de Haute-Goulaine**

La mise en œuvre du projet de modification du PLU de Haute Goulaine présente deux aspects principaux : le premier concerne les modifications du règlement graphique et le second les modifications du règlement écrit. Le recours aux Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) vient assurer le caractère opérationnel des modifications projetées.

### **1) Les modifications du PLU relatives au règlement graphique**

- Les modifications répondant à l'objectif de sobriété foncière

*Enquête publique relative au « projet de modification N°5 du PLU de la commune de Haute-Goulaine (44) ». Arrêté N° 2024-23 du 19 mars 2024 de Monsieur le maire de Haute-Goulaine ». Première partie.*

Il s'agit-là d'une modification du zonage urbain découlant directement de l'application de la loi Climat Résilience et de son objectif associé dit « Zéro Artificialisation Nette » (ZAN). Pour éviter une artificialisation des sols trop importante le choix de développer la surface bâtie en hauteur a été retenu.

Il apparaît nécessaire de modifier le plan de zonage pour prendre en compte l'objectif de densification qui passe par la mobilisation du potentiel disponible en terme de surface mais aussi en terme d'habitat tout en prenant en compte les problèmes d'équipement

Ainsi l'objet de la modification est d'élargir le secteur UAa permettant une hauteur de construction de 10 m à l'égout, ( R+2) (avec attique autorisé) alors que le zonage UA ne permettait qu'une hauteur de 7m maximum.( R+1). Cette extension du secteur UAa concerne les futurs secteurs de renouvellement urbain mais aussi d'autres secteurs déjà construits au centre bourg ou à proximité. En définitive, cette possibilité de densification du bâti limite les besoins de l'extension de l'urbanisation en périphérie du bourg.

Parallèlement, avec l'extension de la zone UAa, le secteur UA est lui-même modifié pour assurer la transition avec le secteur UB, ce qui entraîne une déclinaison plus harmonieuse des hauteurs de construction au fur et à mesure qu'on s'éloigne du centre bourg.(UAa :10m,UA :7m,UB :6m)

- Les modifications prenant en compte les éléments naturels et le patrimoine à protéger :

Le PLU en vigueur depuis 2014 avait identifié un certain nombre d'éléments naturels du paysage ainsi que des éléments patrimoniaux à protéger. L'objectif de la modification envisagée ne porte pas sur les prescriptions réglementaires qui restent les mêmes, mais sur la liste des éléments à protéger qui augmente de façon substantielle.

Aussi, après modification du PLU, les cartes graphiques prendront en compte les nouveaux éléments répertoriés afin de permettre leur localisation. Un atlas des haies et arbres remarquables, ainsi que du patrimoine repéré au titre de la protection prévue par le code de l'urbanisme sera établi.

- Les modifications de zonage sur secteur spécifique

Une maison située en retrait et en périphérie du village de la Boulaie est actuellement en zonage Uih sur un terrain de 9000 m<sup>2</sup> environ. Afin de préserver le contexte arboré des lieux tout en permettant une éventuelle évolution du bâti sur place, il est prévu d'inscrire la partie Est de la parcelle sur une surface d'environ 1800 m<sup>2</sup> en Ah2, et la partie Ouest de la parcelle sur une surface d'environ 7040 m<sup>2</sup> en secteur NL ( inconstructible sauf extension limitée). Accessoirement, ce nouveau classement ne limitera plus la surface occupée par l'hôtellerie à la place de la restauration. ( plus de souplesse dans la répartition des surfaces accordées aux différentes destinations du bâti)

## **2) modifications du PLU relatives au règlement écrit**

Les modifications du règlement écrit concernent la prise en compte de l'objectif de densification des secteurs résidentiels du bourg, l'évolution de la réglementation relative au pourcentage de logements locatifs sociaux ,et les modifications sur des thématiques spécifiques ou des secteurs circonscrits.

*Enquête publique relative au « projet de modification N°5 du PLU de la commune de Haute-Goulaine (44) ». Arrêté N° 2024-23 du 19 mars 2024 de Monsieur le maire de Haute-Goulaine ». Première partie.*

## 1/ La prise en compte de l'objectif de densification de l'habitat

Le règlement écrit est modifié sur plusieurs thématiques :

- L'évolution des coefficients des sols

Les coefficients d'occupation des sols sont modifiés de façon à prendre en compte non plus la notion de « surface végétalisée » mais celle de « pleine terre » qui met en avant la notion de perméabilisation des sols qui favorise l'infiltration des eaux pluviales .(art 13 des différentes zones)

La notion de surface végétalisée demeure cependant en zone UA, en centre bourg, car la notion de pleine terre ne serait pas pertinente en raison de l'importance de l'artificialisation de la zone. Les autres zones urbaines sont concernées par un renforcement des règles favorisant la perméabilité des sols.

Tableau coefficient au sol

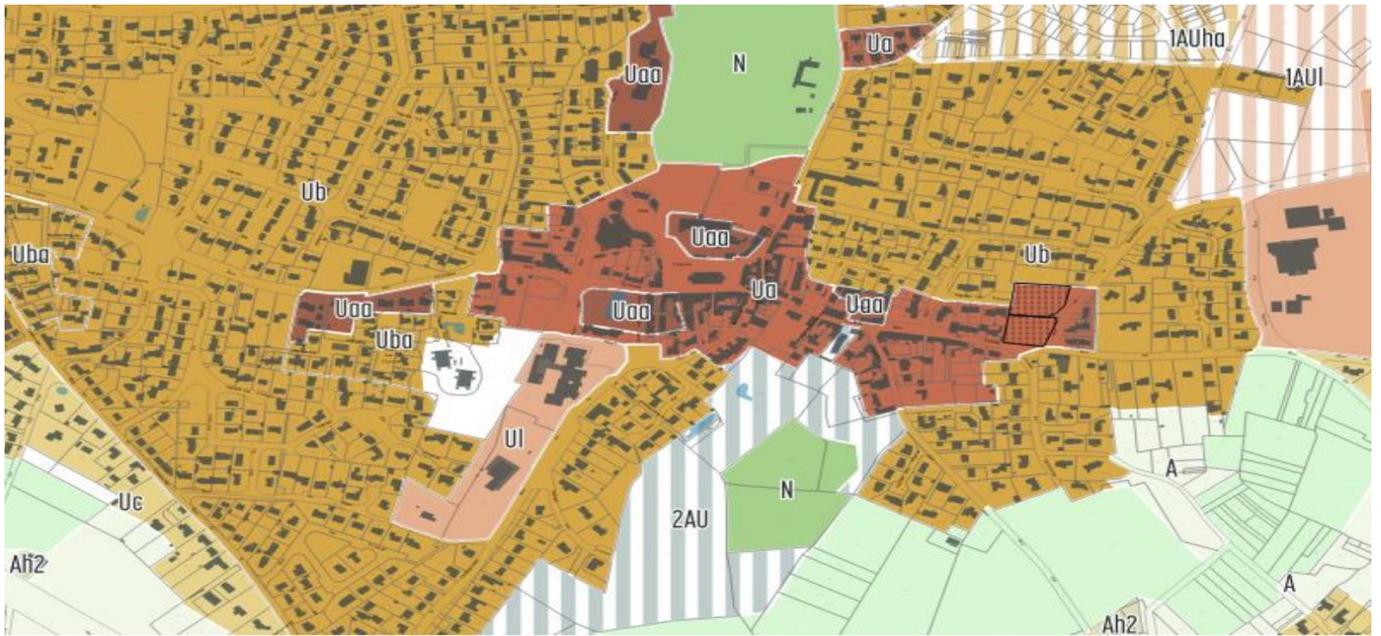
	Avant modification	Après modification
UB	Emprise au sol : 50 % maximum Surfaces végétalisées : 30 % minimum	Emprise au sol : 50 % maximum Surfaces perméables : 50 % minimum Pleine terre : 30 % minimum
UC	Emprise au sol : non-réglémentée Surfaces végétalisées : 50 % minimum	Emprise au sol : 30 % maximum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

- La hauteur maximale des constructions en secteur UA et UAa

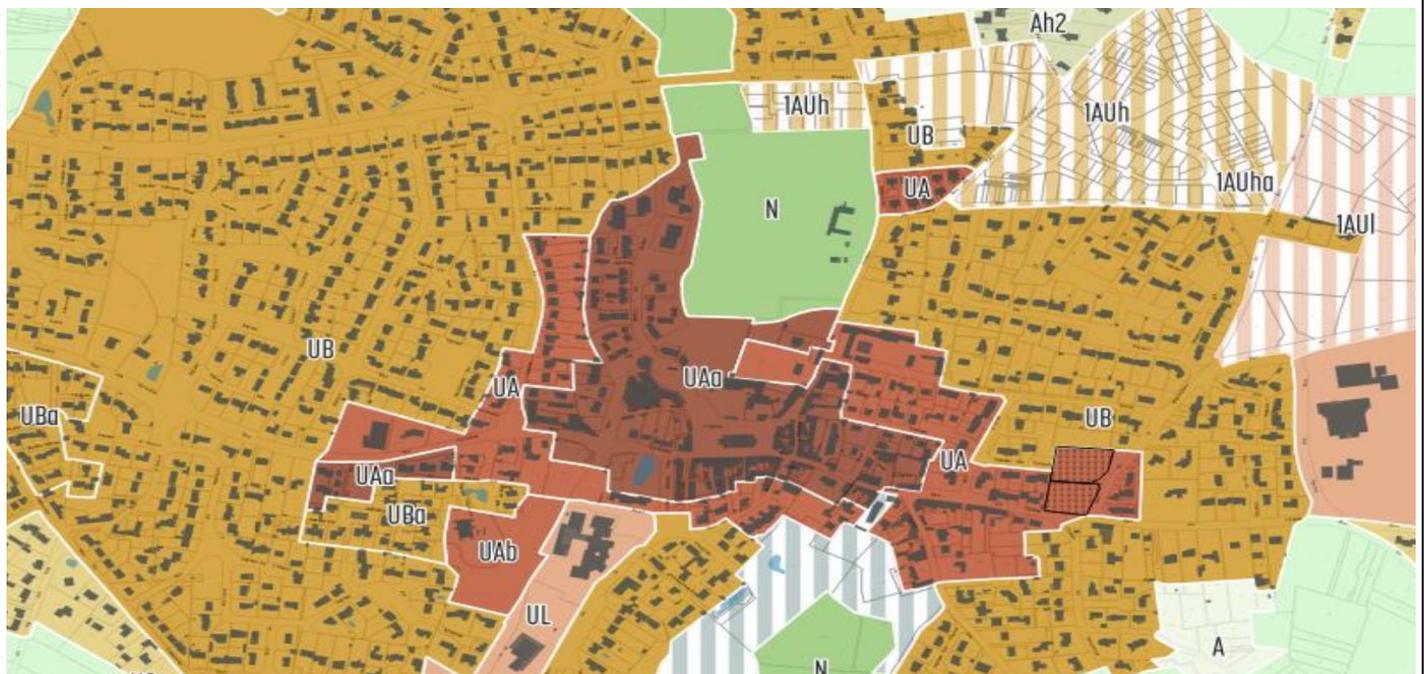
Sauf dérogations précisées dans le règlement, ( équipement public...etc) la hauteur maximale des constructions en secteur UA ne peut excéder 7 mètres ( R+1+comble ou Attique)

En secteur UAa, soit le cœur de bourg la hauteur maximale autorisé au règlement écrit est de 10m soit R+2+ comble ou attique ) avec une hauteur minimale de 6 m ( obligation R+1 minimum)

## Zonage actuellement en vigueur en centre bourg



## zonage en projet en centre bourg suite modification n°5



- Les modalités de gestion des eaux pluviales

La densification du tissu urbain a une conséquence sur le traitement des eaux pluviales.

*Enquête publique relative au « projet de modification N°5 du PLU de la commune de Haute-Goulaine (44) ». Arrêté N° 2024-23 du 19 mars 2024 de Monsieur le maire de Haute-Goulaine ». Première partie.*

Le règlement actuel ne mentionne que la recherche d'un système d'infiltration ou de récupération des eaux pluviales pour les propriétaires. Les nouvelles dispositions projettent d'instaurer l'obligation de décrire le mode de gestion des eaux pluviales choisi pour toute emprise au sol supérieure à 40m<sup>2</sup> ( Zones concernées UA,UB,UC,art Auh,AH,Nh art4.2)

- La mutualisation des voies d'accès

La mutualisation des voies d'accès vise à réduire les surfaces imperméabilisées et répond à un souci de sécurité pour les accès sur la voie publique.

La modification entend autoriser qu'un seul accès sur la voie publique par unité foncière existant à la date de mise en vigueur du PLU. La largeur des voies passe à 5 mètre à l'intersection de la voie publique pour permettre le croisement des véhicules en entrée de voie si cette voie dessert au moins 2 logements. (Auparavant il s'agissait de 3 logements au moins) ( zones concernées UB,UC art 3.1)

- Les clôtures autorisées

Les clôtures autorisées évoluent avec l'autorisation d'un grillage simple sans sous-bassement en béton, agrémenté d'une haie végétale. ( perméabilité à l'eau et à la petites faune). ( zones concernées UA et UB art 11.3)

- Implantation de constructions les unes par rapport aux autres

Sur une même propriété la distance entre les différentes constructions n'est pas réglementée en secteur UAa ( secteur déjà densifié, peu de possibilité de construction nouvelle)

En secteur UA et UAb si les constructions ne sont pas contiguës sur une même propriété, une distance d'au moins 4 mètres est imposée ( art 10)

## 2/ Les règles relatives à la construction de logements locatifs sociaux

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

- Opération d'aménagement et de construction sous forme de ZAC
- Lotissement soumis à permis d'aménager ,
- Déclaration préalable et permis d construire valant division

En dehors de ces opérations une obligation de 30% de logements sociaux est imposée à partir de 3 logements. De fait dans les faits de nombreuses opérations n'ont pas été au-delà de 3 logement pour échapper à l'obligation de logement sociaux. Les nouvelles dispositions tendent à régler ce problème.

Pour y remédier et favoriser l'atteinte des objectifs fixer dans les contrats de mixité sociale avec l'Etat, les règles ont été harmonisées :

- Les opérations hors procédures sont soumises aux mêmes règles
- Le pourcentage de logement sociaux passe à 35% dès la construction de 2 logements

*Enquête publique relative au « projet de modification N°5 du PLU de la commune de Haute-Goulaine (44) ». Arrêté N° 2024-23 du 19 mars 2024 de Monsieur le maire de Haute-Goulaine ». Première partie.*

( Zones concernées UA,UB, UC voir article UA2,UB2,UC2)

	UA	UB	UC	Ah1
Avant modification	Périmètres de mixité renforcée à 100% et 70% Reste de la zone à 50 % (à partir de 4 logements)	30 % (à partir de 4 logements)	30 % (à partir de 4 logements)	Non-réglémenté
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)

### 3/ Les modifications spécifiques

Le règlement écrit prend en compte l'évolution de la réglementation sur des points particuliers .

- Evolution de la zone 1AUp

La zone1 AUp correspond au site du château de la Chataigneraie pouvant accueillir des activités de loisirs. La réglementation est modifiée de façon à donner plus de souplesse dans la répartition des surfaces de plancher réservées à l'hôtellerie ou aux activités de loisirs sur une surface totale de 4000 m2 sans pour autant augmenter la surface constructible. ( plus de distinction entre activité d'hôtellerie et bâtiment nécessaire à l'entretien du site ou à la restauration)( art 1AUP2 al4)

- Limitation des extensions en zone agricole et naturelle

Traditionnellement les PLU autorisent souvent les extensions de bâtiments sur les zones Ah ou Nh qui correspondent à l'habitat dispersé en zone agricole ou naturelle. La modification du PLU envisage d'introduire une notion de droit à construire minimale de 30m2 ( et non plus 30%) pour les constructions existantes de moins de 100 m2 et de garder le coefficient de 30% de l'emprise au sol avec un plafond de 60 m2 maximum pour limiter une trop grande artificialisation des sols . ( art Ah 2 et Nh2)

- Piscines en zone agricole

Au titre du PLU actuel les piscines rejoignent la réglementation des annexes de bâtiments d'habitation et un recul de 20 m maximum de l'habitation est autorisé. Il s'agit dans le cadre de la modification du PLU de prendre en compte la situation particulière de projet de piscine aux abords des monuments historiques. Un recul différents sera autorisé ( sans autre précision ..) pour les piscine situées sur des terrains concernés par les monuments historiques ou l' art L151-19 du CU, sous conditions d'une intégration paysagère et patrimoniale adaptée aux qualités exceptionnelles du site . Il s'agit de rechercher un équilibre entre le droit de propriété et le droit de construire qui en découle avec le nécessaire respect du cadre architecturale et paysager des monuments ayant un intérêt patrimonial( art AH2)

*Enquête publique relative au « projet de modification N°5 du PLU de la commune de Haute-Goulaine (44) ». Arrêté N° 2024-23 du 19 mars 2024 de Monsieur le maire de Haute-Goulaine ». Première partie.*

- Limitation du stationnement des caravanes et mobil-homes

La modification N°5 du PLU interdit en zones A,Ah,N et Nh1, les parcs résidentiels de loisirs, les terrains de camping, le stationnement des caravanes et mobil-homes sur les terrains non bâtis

( alinea 3 des art A1al 3,Ah 1 al 2,N1 al 2 et Nh al 2)

- Interdiction de combler les mares

L'interdiction du comblement des mares est actée dans le cadre de la modification du PLU

Zones concernées A,Ah,N,Nh

( voir Art A al 4, Ah al 3,N al 3, Nh al 3)

- Suppression du Cos

Les Coefficients d'Occupation des Sols (COS) ont été supprimés par la loi ALUR.du 27 mars 2014

En conséquence, la mention des COS à l'art 14 de chaque zone est supprimée.

### **3) Les Orientations et Aménagement de Programmation (OAP)**

Le projet de modification N°5 du PLU comporte la mise en place de deux Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP). Il convient de la prendre en compte dans le respect de la hiérarchie des documents d'urbanisme.

#### **1/ Les principes des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)**

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) ont été créées par la loi Urbanisme et Habitat de 2003 et complétées par la loi Grenelle II de 2010.

La définition et le contenu des OAP sont abordés à l'art L 151-6 et développés à l'art L 151-7 du code de l'urbanisme :

« Les Orientations d'Aménagement et de Programmation comprennent, en cohérence avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durable, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports, les déplacements et, en zone de montagne, sur les unités touristiques nouvelles » (Art 151- 6/7 du Code de l'Urbanisme

Ainsi, les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) visent à définir des intentions et orientations d'aménagement qualitatives qui peuvent soit :

*Enquête publique relative au « projet de modification N°5 du PLU de la commune de Haute-Goulaine (44) ». Arrêté N° 2024-23 du 19 mars 2024 de Monsieur le maire de Haute-Goulaine ». Première partie.*

- Porter sur un secteur donné du territoire (OAP dites de "secteurs" ou de "quartier"). Ce type d'OAP défini en particulier les conditions d'aménagement garantissant la prise en compte des qualités architecturales, urbaines et paysagères des espaces dans la continuité desquels s'inscrit la zone ;
- Avoir une approche plus globale sur un enjeu spécifique (OAP dites "thématiques" ou « transversales : ex : OAP Bien construire à Haute-Goulaine )

Depuis la réforme de la modernisation des PLU du 1<sup>er</sup> janvier 2016, les OAP peuvent être autonomes, utilisées indépendamment d'un règlement pour la définition des orientations applicables à un secteur d'aménagement ce qui facilite la traduction opérationnelle du projet de la collectivité qui bénéficie des lors d'un outil souple, adapté à la temporalité du projet urbain et capable d'intégrer les modifications auxquelles sont soumis ces derniers, de leur élaboration jusqu'à leur réalisation.

## 2/ L'OAP thématique « bien construire à Haute Goulaine »

En ce qui concerne la modification du PLU de Haute-Goulaine, parallèlement à l'OAP de type « sectoriel » intitulé « Entrée centre bourg- rue des épinettes » circonscrite à un périmètre préétabli, l'OAP Thématique « bien construire à Haute Goulaine » s'applique quant à elle à l'ensemble des surfaces constructibles de commune.

### **Les principes directeurs de l'OAP « Bien construire à Haute-Goulaine » sont les suivants :**

#### **1/ Accès et sécurité :**

L'intensification des flux générée mécaniquement par la densification de l'habitat entraîne un accroissement des déplacements des véhicules motorisés pouvant occasionnés des risques pour la sécurité des personnes ou des biens. Pour maîtriser les risques induits, la commune souhaite agir sur trois axes :

- *Mutualiser les voies d'accès et améliorer la sécurité routière*
  - La mutualisation des accès vise à limiter les coûts des opérations foncières et à limiter l'artificialisation des sols. La mutualisation des accès sur la voie publique à partir de 2 logement répond aussi à un impératif de sécurité ( éviter la multiplication des accès).
  - Privilégier les accès sur les rues secondaires lorsque cela est possible.
  - Eviter les entrées et sorties directes de garage à l'alignement de l'emprise publique.
  - Eviter la suppression des places de stationnements publics lors de la création de nouveaux accès.
  - Garantir une bonne visibilité lors de la création d'accès notamment des piétons et cyclistes.
- *Adapter les voies et assurer si possible une perméabilité aux eaux pluviales*
  - Privilégier les voies d'accès mutualisés, sans trottoirs ni bas-côté pour desservir les opérations d'ensemble et favoriser le recours aux surfaces perméables.
- *Valoriser les traitements et la végétation*
  - Assurer un traitement qualitatif des accès en renforçant la végétalisation des bordures et un traitement perméable tout en intégrant les réseaux et raccordements .

*Enquête publique relative au « projet de modification N°5 du PLU de la commune de Haute-Goulaine (44) ». Arrêté N° 2024-23 du 19 mars 2024 de Monsieur le maire de Haute-Goulaine ». Première partie.*

## **2/ L'implantation des constructions**

Il s'agit de fixer des principes propres à favoriser une bonne intégration du bâti, à éviter l'uniformisation tout en anticipant dans le temps les évolutions futures.

### ➤ Encadrer les formes et leur évolution

- Favoriser la bonne intégration avec les bâtiments voisins

### ➤ Respecter le voisinage et l'environnement

- Limiter les façades imposantes en limite séparative.
- Optimiser les volumes bâtis pour laisser la place à des espaces non imperméabilisés ou végétalisés.
- Assurer l'intimité du voisinage en privilégiant la mitoyenneté par des volumes secondaires ou annexes et en évitant les vues directes sur les espaces privés pour préserver l'intimité des voisins.
- Tenir compte des évolutions possibles pour anticiper les co-visibilités et les minimiser.

## **3/ Nature et ressources**

- La qualité du cadre de vie doit être maintenu malgré la densification envisagée.
- Valoriser la nature en ville.
- Conserver au maximum les éléments végétaux et le patrimoine naturel au moment des divisions et opérations foncières.
- Valoriser les espaces en pleine terre et renforcer la présence du végétal aux abords des espaces publics et liaisons douces.
- Prendre en compte les effets positifs des arbres sur les espaces extérieurs ( ombre, gestion de l'eau..).

## **4/ Avoir une gestion durable des ressources**

- Limiter l'imperméabilisation des espaces et assurer une récupération des eaux pluviales adaptée (récupérateur de 30l minimum par m2 de toiture).
- Intégrer les écoulements naturels dans le choix de l'implantation et limiter les modifications de topographie en cas de terrassement.
- Réfléchir à l'installation d'un composteur sur la parcelle.
- Prévoir des espaces de ramassage des déchets et éviter les dépôts sur la voie publique.

## **5/ Place de la voiture**

Il s'agit pour l'essentiel de diminuer l'impact de la voiture sur l'espace public et de favoriser le stationnement hors espace public

### ➤ Limiter l'impact sur l'espace public

- Favoriser la réalisation d'aires dédiés au stationnement individuel sur les espaces privés .

*Enquête publique relative au « projet de modification N°5 du PLU de la commune de Haute-Goulaine (44) ». Arrêté N° 2024-23 du 19 mars 2024 de Monsieur le maire de Haute-Goulaine ». Première partie.*

- Pour les lots individuels intégrer un espace des stationnement non-clos et ouvert sur une emprise publique et aménager des espaces de stationnement mutualisés dans les opérations résidentielles ou mixtes.
- Intégrer les garages dans les volumes construits principaux ou en continuité.

➤ Adapter les traitements

- Favoriser les traitements harmonieux avec l'environnement en limitant l'impact des éléments de signalisation.
- Limiter l'imperméabilisation des sols et favoriser les traitements et techniques garantissant une bonne infiltration des eaux.
- Maintenir et assurer un traitement arboré des aires de stationnement et des voies partagées.
- Limiter l'impact visuel des voitures en masquant les espaces de stationnement notamment aux abords des axes structurants et des places publiques ( placer les stationnements en retrait).

### 3/ L'OAP sectorielle « rue des Opinettes - entrée centre-bourg »

L' OAP sectorielle « rue des épinettes -entrée centre bourg » vise à encadrer une opération de densification des logements qui devrait s'élever à 30 logements, soit une densification de 45 logements par ha. ( surface totale du secteur objet de l'OAP :0,67 ha, surface opérationnelle : 0,50 ha)

#### 1/Situation du site

Le site est situé sur l'axe d'entrée Ouest du bourg , rue des épinettes à 200 m de l'église, soit en centre bourg. Il est actuellement occupé par les bâtiments et le parking des services techniques et par une maison attenante. Une partie du site appartient donc à la municipalité, et l'autre partie appartient à un propriétaire privé.



Le but de l'OAP est de permettre le renouvellement des services techniques appelés à être déplacés, structurer l'entrée dans le centre bourg et assurer une densification qui va dans le sens d'une diversification

*Enquête publique relative au « projet de modification N°5 du PLU de la commune de Haute-Goulaine (44) ». Arrêté N° 2024-23 du 19 mars 2024 de Monsieur le maire de Haute-Goulaine ». Première partie.*

de l'offre de logements - ( programme de logements sociaux)- adaptée aux services et commerces de proximité.

## 2/ Les principes d'aménagement développés par l'OAP

- Un programme de logements à vocation sociale

Il est prévu sur le site d'accueillir 30 logements environ à vocation de résidences principales dont une partie à Bail Réel Solidaire (BRS) permettant l'accès à la propriété pour les revenus modestes et les autres logements étant répartis entre du locatif social et du lot libre de constructeur.

Les opérations devraient se faire à moyen terme.

Les principes d'aménagement prendront en compte l'OAP thématique « Bien construire à Haute-Goulaine ».

- Accessibilité et mobilité

Par sécurité un unique accès se fera par la rue des épinettes avec un sens unique de circulation en boucle. Le traitement du sol sera qualitatif et la place du végétal particulièrement soignée avec un traitement paysager des abords.

Les voies seront réduites aux strictes nécessités et le sol sera perméable autant que possible

- Aménagement espace public et environnement

L'espace public sera mutualisé pour accueillir les équipements nécessaires au quartier .Les espaces privés non bâtis seront végétalisés et les espaces de stationnement privilégieront les dispositifs permettant l'infiltration des eaux pluviales dans le sol

Le Nord du site sera arboré et végétalisé afin de créer une zone tampon qui fera écran aux co-visibilité et assurera un lieu de transition et de détente

## **4/ La modification de « l'OAP centre bourg »**

Une Orientation d'Aménagement et de Programmation intitulé « OAP centre-bourg » visant à maintenir et renforcer le dynamisme du centre bourg est à ce jour en vigueur au titre du PLU actuel. Elle s'articule autour des principes suivants :

- Unifier les espaces fragmentés du centre bourg.
- Affirmer le caractère paysager du bourg par une mise en relation des structures paysagères existantes.
- Développer une forme d'habitat répondant aux besoins du parcours résidentiel.
- Créer de nouveaux commerces et services participant au dynamisme de la commune.
- Permettre la valorisation des espaces publics structurants.
- Repenser la place de l'automobile et celle du piéton dans l'espace urbain.

Cependant actuellement il est toujours possible de construire un seul logement sur une grande parcelle. Aussi, afin de pouvoir répondre aux objectifs de logements en centralité, la modification n°5 du PLU *Enquête publique relative au « projet de modification N°5 du PLU de la commune de Haute-Goulaine (44) ». Arrêté N° 2024-23 du 19 mars 2024 de Monsieur le maire de Haute-Goulaine ». Première partie.*

prévoit de compléter les dispositions de l'OAP « Centre bourg » par un objectif de densité de 45 logement par hectare.

#### **4) Equilibre du projet**

La modification N°5 du PLU de Haute-Goulaine entraîne de facto une modification des règles de construction sur une partie du territoire de la commune.

L'équilibre du projet doit être apprécié en fonction des éventuelles atteintes portées au droit de propriété par rapport à la mise en application des exigences législatives et réglementaires assurant la défense de l'intérêt public.

En l'espèce, le droit individuel de propriété est encadré et subi des restrictions ou des aménagements imposés aux propriétaires : hauteur de construction maximale ou minimale, limites séparatives internes ou entre propriétés, pourcentage de logements sociaux à partir de 2 constructions..etc .

Pour autant ces modifications répondent aux exigences des lois SRU , 3DS et de la loi Climat-Résilience et son objectif associé « Zéro Artificialisation Nette» des sols (ZAN).

En effet, la plupart des éléments de la modification concerne les secteurs urbanisés et vise un renforcement des dispositions réglementaires (limitation de l'emprise au sol, infiltration des eaux pluviales, mutualisation des accès...) ayant pour conséquence une limitation de l'impact des constructions sur l'environnement. De plus, l'extension du zonage UAa, permettant la construction d'un étage supplémentaire par rapport à la zone UA, concourt aux objectifs de densification tout en limitant l'artificialisation des sols.. Enfin, la liste des éléments faisant l'objet d'une protection au titre de la protection de l'environnement ou du paysage est élargie. De nombreux espaces boisés classés et linéaires de haies à protéger sont ajoutés, dont une part significative est située dans le périmètre des ZNIEFF et sites Natura 2000.

En définitive l'ensemble de ses mesures a une incidence positive sur l'environnement et correspond aux exigences réglementaires et légales relatives à l'urbanisation. L'encadrement des règles de constructibilité est proportionné aux objectifs réglementaires à atteindre et correspond à la défense de l'intérêt public.

## **V- Compatibilité du projet avec les différents documents d'urbanisme**

Le projet de révision du PLU doit être compatible ou prendre en compte un certain nombre de documents d'urbanisme qui lui sont supra réglementaires notamment le SCoT et le PADD du PLU.

### **1) Compatibilité du projet de modification du PLU avec le PADD**

Les mesures prises dans le cadre de la modification n°5 du PLU sont compatibles avec l'axe 1 du PADD du PLU : « Protéger, conserver et valoriser l'environnement, le cadre de vie et le patrimoine » et l'axe 2 : « Créer les conditions d'un développement équilibré de la commune ».

*Enquête publique relative au « projet de modification N°5 du PLU de la commune de Haute-Goulaine (44) ». Arrêté N° 2024-23 du 19 mars 2024 de Monsieur le maire de Haute-Goulaine ». Première partie.*

➤ Compatibilité avec l'axe 1 : « Protéger, conserver et valoriser l'environnement, le cadre de vie et le patrimoine »

La liste des haies à préserver, le recensement des arbres remarquables, ainsi que l'augmentation des zones boisées classés s'inscrivent pleinement dans cet objectif. Il en est de même pour le recensement du patrimoine bâti à conserver en raison de sa valeur patrimoniale.

Par ailleurs, les principes développés dans l'OAP bien construire à Haute Goulaine énoncent un certain nombre de dispositions qui préservent le cadre de vie :

- Valoriser la nature en ville,
- Conserver au maximum les éléments végétaux et le patrimoine naturel lors des divisions des opérations,
- Valoriser les espaces de pleine terre,
- Renforcer la présence du végétal aux abords des espaces publics et des liaisons douces,
- Avoir une gestion des ressources (limiter l'imperméabilisation),
- Intégrer le bon écoulement naturel dans les implantations immobilières,
- En matière d'implantation des constructions : optimiser les volumes principaux ou secondaires pour conserver un maximum d'espaces non-imperméables ou végétalisés,
- En matière de stationnement : limiter l'imperméabilisation des sols et conserver ou ajouter des arbres sur les aires de stationnement

➤ Compatibilité avec l'axe 2 : « Créer les conditions d'un développement équilibré de la commune »

Les dispositions du projet de modifications sont compatibles avec l'axe 2 du PADD :

- La hauteur permise des bâtiments diminue graduellement en fonction de l'éloignement de la zone UAa assurant une vision plus harmonieuse du bâti.
- Optimisation et rationalisation du foncier avec le parti pris de construire en hauteur en centre bourg.
- L'OAP sectorielle « rue des épinettes » participe du développement harmonieux de la commune en assurant le respect du principe de mixité sociale. Il en est de même pour les mesures favorisant la construction de logement social à partir d'un certain seuil de construction de logement ( 35%) ( En cohérence avec le sous- objectif PADD : développer un habitat diversifié adapté aux besoins des habitants goulainais)

Conformément à la réglementation les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sont bien en cohérence avec le Plan d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) (art L 151-6, et art R. 151-6 à R. 151-8 du Code de l'Urbanisme).

## **2) Compatibilité du projet de modification du PLU avec le SCOT du vignoble nantais**

Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) est prévu à l'art L141-2 du CU (et suivants).

Le PLU et ses modifications doivent être compatibles avec le SCOT (art L 131-4 du CU).

*Enquête publique relative au « projet de modification N°5 du PLU de la commune de Haute-Goulaine (44) ». Arrêté N° 2024-23 du 19 mars 2024 de Monsieur le maire de Haute-Goulaine ». Première partie.*

Le Syndicat mixte du Schéma de Cohérence Territorial (SCoT) du pays du vignoble nantais a été créé le 4 février 2003. Le SCoT a été révisé en 2008 et aujourd'hui il est actuellement en cours de révision depuis avril 2021. Pour autant les normes actuellement en vigueur s'appliquent tant que le nouveau SCoT n'a pas été approuvé.

Au PADD du Scot : objectif II : Valoriser l'identité territoriale par une politique touristique et une gestion patrimoniale et environnementale lisible et durable :

➤ Objectif § II.1.1. *Le territoire préserve les cœurs de biodiversité qu'il abrite:*

- *Une gestion qualitative des eaux de surface : o Par la poursuite des efforts faits en termes ...gestion des réseaux d'eaux pluviales, procédures de réhabilitation... ; o Par une meilleure maîtrise de l'érosion des sols et des transferts de pollution, notamment par la sauvegarde, voire la recréation d'un maillage de haies bocagères, de bandes enherbées ou même la reconstitution de bosquets..*

L'adoption de mesures favorisant la non imperméabilisation des sols, l'obligation de prévoir un dispositif de traitement des eaux de pluie pour une surface de plus de 40m<sup>2</sup>, le recours à la végétalisation des abords des espaces publics et des aires de stationnement, l'augmentation du linéaire de haies bocagères à protéger ainsi que des espaces boisés classés, participent de cet objectif du SCoT.

➤ Objectif II.1.2. *Le Pays du Vignoble Nantais affirme les continuités écologiques qu'il a déterminées :*

- *Dans et aux abords des espaces urbains : par la poursuite de la formation de continuités écologiques. Ces dernières peuvent prendre de multiples formes, comme des haies urbaines, des parcs urbains, des bandes enherbées ou des espaces végétalisés ...*

L'OAP bien construite à Haute Goulaine favorise au maximum la préservation ou le recours à la végétalisation des espaces y compris entre les zones artificialisées.

➤ Objectif III.1.2 *le pays du vignoble nantaise (...):*

- *Mène à l'échelle du Pays du Vignoble Nantais, une stratégie foncière permettant de maintenir la capacité à assurer les mixités générationnelles et sociales,(...)*
- *Intensifie et partage l'effort autour du logement à loyer modéré et de l'accession sociale à la propriété, en le localisant préférentiellement dans les pôles de centralité, et en lien*

La mise en place de l'OAP sectorielle « rue des épinettes » répond à l'objectif de mixité sociale et à l'accession sociale à la propriété.

## **VI- Incidence du projet de modification du PLU sur l'environnement**

### **1) Les enjeux environnementaux :**

La moitié nord-est de la commune est marquée par la présence des marais de Goulaine, vaste étendue marécageuse proposant une grande diversité de milieux majoritairement humides : prairies inondables, marais, boisements, bocage, douves et canaux. Les marais sont reliés à la Loire par un canal et s'inscrivent *Enquête publique relative au « projet de modification N°5 du PLU de la commune de Haute-Goulaine (44) ». Arrêté N° 2024-23 du 19 mars 2024 de Monsieur le maire de Haute-Goulaine ». Première partie.*

dans un complexe plus large incluant le lac de Grand-Lieu ou encore le marais de Brière. De ce fait, ils accueillent une faune et une flore remarquable, dont l'importance se traduit par plusieurs protections réglementaires. Le reste du territoire communal est caractérisé par des espaces agricoles divers, parfois bocagers, parfois ouverts, où se mêlent viticulture et maraîchage. Outre le centre-bourg à l'ouest, de nombreux villages maillent le territoire

Situé au cœur de son territoire, le marais est classé Natura 2000. Ce site d'une superficie de 1514 ha s'étend sur 6 communes du bassin versant de la Goulaine: Haute-Goulaine, la Chapelle-Heulin, le Landreau, le Loroux-Bottereau, Saint-Julien-de-Concelles et Basse-Goulaine.

La commune est partiellement couverte par une ZNIEFF de type I (Marais de Goulaine - 520006603). Celle-ci est incluse dans une ZNIEFF plus large de type II (Vallée de la Loire de Nantes au bec de Vienne - 520013069). De plus les marais de Goulaine font l'objet d'une zone spéciale de conservation (directive habitats - FR5202009) et d'une zone de protection spéciale (directive oiseaux - FR5212001) ayant le même périmètre soit la couverture du site Natura 2000.

La mise en œuvre des dispositions issues de la modification du PLU peuvent avoir un impact sur l'environnement ou la santé humaine. C'est dans cette optique qu'une demande d'avis a été adressée à la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAE) dans le cadre d'un examen au « cas par cas » prévu à l'article R.104-28 du code de l'urbanisme la MRAE.

## **2) L'avis de l'autorité environnementale**

En raison du faible impact sur l'environnement des mesures comprises dans le projet de modification N°5 du PLU, après examen des pièces du dossier, la MRAE a rendu le 19 mars 2024 un avis n° MRAE : PDL-2024-7569 concluant à l'absence de nécessité d'évaluation environnementale .

# **VII- Le déroulement de l'enquête publique**

## **1) La composition du dossier soumis à enquête publique :**

Le dossier d'enquête est composé des documents suivants :

- Sous dossier 0 : liste des pièces figurant au dossier d'enquête
- Sous dossier 1 : Notice explicative (37 pages )
- Sous dossier 2 : Règlement écrit modifié du PLU (193 pages)
- Sous dossier 3 : trois Plans de zonage modifié au 1/2000
- Sous dossier 4 : OAP « Bien construire à Haute-Goulaine ( 11 pages )
- Sous dossier 5 OAP complémentaire ( 7 pages )
- Sous dossier 6 : Une fiche OAP « Centre Bourg » ( 2pages ) - Sous dossier 5 : Fiches bâtiments « changement de destination » (L11-4 du CU)
- Sous dossier 5 : Atlas / Fiches bâtiments à protéger
- Sous dossier 5 : Atlas / Fiches petit patrimoine à protéger

*Enquête publique relative au « projet de modification N°5 du PLU de la commune de Haute-Goulaine (44) ». Arrêté N° 2024-23 du 19 mars 2024 de Monsieur le maire de Haute-Goulaine ». Première partie.*

- Sous dossier 6 : Avis de l'autorité environnementale (1 page) et Avis des personnes publiques associées
  - Avis du Département,
  - Avis de l'INAO
  - Avis de la MRAE
  - Avis du vice-président en charge du SCOT
- Sous dossier 7 : Pièces administratives :
  - Les arrêtés de nomination du commissaire-enquêteur et d'ouverture d'enquête publique
  - Les parutions légales dans les journaux Ouest-France et Presse-Océan

## 1) Identification du porteur de projet

Le pétitionnaire est la mairie de Haute-Goulaine représenté par Monsieur le Maire qui dispose de la compétence PLU en propre.

## 2) Déroulement de l'enquête

### 1/ Permanences du commissaire-enquêteur et publicité de l'enquête:

Conformément à l'arrêté prescrivant l'ouverture de l'enquête publique, l'enquête a été ouverte le 8 avril 2024 à 9h00 et s'est clôturée le 22 avril 2024 à 17h00, soit une durée consécutive de 15 jours. Le commissaire-enquêteur a tenu les 3 permanences prévues :

- : A la mairie de Haute-Goulaine, salle de réunion rez de chaussée :
  - Lundi 8 avril 2024 de 9h00 à 12h00 (début de l'enquête)
  - Samedi 13 avril 2024 de 9h00 à 12h00
  - Lundi 22 avril 2024 de 14h00 à 17h00 (clôture de l'enquête)

L'information du public a été réalisée dans les délais réglementaires, soit 15 jours au moins avant le début de l'enquête par voie d'affichage, et en début d'enquête, par voie de presse et par voie d'affichage (Voir annexe 1 et 2)

23 personnes se sont présentées au cours des différentes permanences. Les personnes reçues ont été invitées à s'exprimer si elles le souhaitent par écrit, par l'intermédiaire des différents canaux disponibles ( mail, courrier ou dépôt sur le registre d'enquête).

### 2/ Chronologie :

- 27 mars 2024  
Réception du dossier d'enquête par voie postale
- 8 mars 2024

*Enquête publique relative au « projet de modification N°5 du PLU de la commune de Haute-Goulaine (44) ». Arrêté N° 2024-23 du 19 mars 2024 de Monsieur le maire de Haute-Goulaine ». Première partie.*

- Préparation des dossiers, visite sur site du projet d'OAP quartier des épinettes, visite de la commune, détermination des lieux d'affichages .

- 5 avril 2024

Vérification et mise en forme du dossier d'enquête présenté au public, paraphage des documents et vérification du maintien de l'affichage sur zone.

- 8 avril 2024

Début de l'enquête publique

- 22 avril 2024

Clôture de l'enquête publique

- 24 avril 2024

Remise en main propre de la synthèse des observations du public à Monsieur le Maire de Haute-Goulaine

- 30 avril 2024

Réception par mail du mémoire en réponse aux PV de synthèse (Annexe N° 4)

- 24 mai 2024

Remise du rapport, des conclusions motivées et avis du commissaire-enquêteur à madame la responsable du bureau de l'urbanisme en mairie de Haute-Goulaine et au secrétariat de monsieur le président du Tribunal Administratif de Nantes.( précédé d'un envoi par mail le 23 mai 2024)

### 3/ Ambiance de l'enquête

La mairie de Haute-Goulaine a apporté tout le soutien technique nécessaire à l'enquête. Les panneaux d'affichage relatifs à l'ouverture de l'EP n'ont subi aucune dégradation au cours de l'enquête. Si l'enquête a suscité la curiosité de quelques personnes elle n'a pas retenu l'attention des associations de quartiers ni celles portées sur la protection de l'environnement en raison sans doute des faibles enjeux sur cette thématique . Les plans graphiques proposés ont posé quelques difficultés de repérage pour les personnes venues consulter le commissaire-enquêteur. Les échanges ont été courtois. Le porteur de projet a répondu aux attentes du commissaire-enquêteur en apportant les informations utiles à l'enquête.

## VIII - Recensement des observations

Le public a pu avoir accès au dossier d'enquête mis à sa disposition en mairie de Haute-Goulaine durant toute la durée de l'enquête. Ce dossier était consultable, de même, sous la forme numérique sur le site

*Enquête publique relative au « projet de modification N°5 du PLU de la commune de Haute-Goulaine (44) ». Arrêté N° 2024-23 du 19 mars 2024 de Monsieur le maire de Haute-Goulaine ». Première partie.*

officiel de la commune à l'adresse « <https://www.hautegoulaine.fr/quotidien/actualites/vue-detaillee/news/modification-n5-du-plan-local-durbanisme-plu> »

## 1) Analyse des observations recensées à l'enquête

Un registre d'enquête publique a été ouvert au sein de la mairie de Haute-Goulaine afin que le public puisse y déposer des observations aux heures d'ouverture des locaux et lors des permanences du commissaire - enquêteur. De plus une adresse mail dédiée, [enquetepublique5@hautegoulaine.fr](mailto:enquetepublique5@hautegoulaine.fr) permettait au public de faire parvenir ses observations par courriel au commissaire-enquêteur. Ces observations pouvaient aussi être déposées ou parvenir par courrier à la mairie.

Cette enquête publique a donné lieu à :

- 0 observation orale.
- 11 observations répertoriées sur le registre d'enquête en mairie de Haute-Goulaine.
- 5 observations parvenues par courrier ou déposées en mairie.
- 7 observations reçues par courrier électronique.

Nota : (R pour registre/C pour courrier / D pour la forme dématérialisée)

### Observation orale

Aucune (0) observation orale

### Observations répertoriées sur le registre d'enquête Mairie de Haute-Goulaine

Onze observations sont répertoriées sur le registre d'enquête

➤ Observations rédigées le 8 avril 2024

- Observation (R1) de monsieur Adam demeurant à Haute-Goulaine

Monsieur Adam demande s'il est possible de réhabiliter la maison située en zone Ah2, section CH, N°57 qui à l'origine est identifiée comme une maison d'habitation ?

- Observation (R2) de madame Bureau demeurant à Basse-Goulaine

L'intéressée demande que la parcelle située en zone Ah2 section CH, N°98 passe en zone constructible notamment lors de la prochaine révision du PLU.

- Observation (R3) de M. Jean-Yves Colas demeurant à Haute-Goulaine

L'Intéressé demande pourquoi il y a une obligation de disposer de 3 places de stationnement en zone « UC », à « la campagne » alors que dans les secteurs plus denses

*Enquête publique relative au « projet de modification N°5 du PLU de la commune de Haute-Goulaine (44) ». Arrêté N° 2024-23 du 19 mars 2024 de Monsieur le maire de Haute-Goulaine ». Première partie.*

en population il n'y en a que deux ? Il serait judicieux de mettre les zones « UC » et « UB » sous le même régime.

- Observation (R4) de M. Sylvain Bénureau demeurant à Haute-Goulaine

Monsieur Bénureau souhaite que la parcelle BD162 située en zone Ah2 passe en zone Ah1 pour combler une dent creuse.

➤ Observations rédigées le 12 avril 2024

- Observation (R5) de Mme Marie-Christine LECAMP demeurant à Haute-Goulaine

L'intéressée souhaite que les parcelles AB 166 et AB 577 situées au lieu-dit « Les barres », ainsi que la Parcelle BN 35 sise au lieu-dit « Le Roger » change de zonage pour devenir constructible. L'évolution des parcelles AB748 et AZ84 ( ou AB84 ?) est aussi envisagée.

➤ Observations rédigées le 13 avril 2024

- Observation (R6) de Mme Roselyne BRETAUD demeurant à Haute-Goulaine

Madame Bretaud confirme sa demande déjà parvenue par courrier à la mairie de Haute-Goulaine concernant le passage de sa parcelle N° 11-CE104 en zone constructible ( changement de zonage) dès que possible ou lors de la prochaine révision du PLU..

- Observation (R7) de M. Maugin demeurant à Haute-Goulaine

L'intéressé qui dispose de 5 ha sur la commune souhaite être contacté lors de la prochaine modification/révision du PLU, une partie de son terrain pouvant être constructible.

➤ Observations rédigées le 19 avril 2024

- Observation (R8) de X agissant au nom de Madame Marie Corbaud demeurant à Haute-Goulaine

Le propriétaire de la parcelle BX162 rue des Vignes souhaite le passage de son terrain en zone constructible

- Observation (R9) de M. Franck Bodet demeurant à Haute-Goulaine

Remise d'un courrier ( voir C3) demandant à ce que des bâtiments situés 8 et 10 bis rue de la Blandellerie à Haute-Goulaine soient répertoriés au titre des bâtiments à conserver et protéger au sens de l'art 151-19 du code de l'urbanisme.

➤ Observations rédigées le 22 avril 2024

- Observation (R10) de Mme Huguette Pauvert demeurant à Haute-Goulaine

Demande concernant le classement de la parcelle CB 133 actuellement en zone A en zone constructible.

- Observation (R11) de Mme Evelyne Babin demeurant à Haute-Goulaine

L'intéressée demande si les bâtiments sis sur la parcelle AW 188 et AW 190 déjà pointés au titre du PLU actuel en tant que bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination garderont cette propriété à l'issue de l'enquête publique en cours.

### **Observations parvenues par courrier en mairie de Haute-Goulaine**

Cinq courriers ont été reçus en mairie ou remis en main propre au commissaire – enquêteur.

- Observation (C1) de M. Franck Potiron demeurant à Haute-Goulaine

Observation parvenue par courrier remis en mairie le 13 avril 2024

L'auteur du courrier souhaite qu'une partie de la parcelle BC N°50 d'une surface totale de 1236 m<sup>2</sup> passe en partie ( 500m<sup>2</sup>) en secteur constructible pour un projet familial, les 736 m<sup>2</sup> restants demeurant en zonage actuel.

- Observation (C2) de Mme Lhomer et M. Eric Lavenant demeurant à Haute -Goulaine

Observation parvenue par courrier le 16 avril 2024

Contenu identique à observation D4 ( voir infra).

- Observation (C3) de de M. Franck Bodet demeurant à Haute-Goulaine

Observation parvenue par courrier le 19 avril 2024

Remise d'un courrier ( voir R9) demandant à ce que des bâtiments situés 8 et 10 bis rue de la Blandellerie à Haute-Goulaine soient répertoriés au titre des bâtiments à conserver et protéger au sens de l'art 151-19 du code de l'urbanisme.

- Observation (C4) de Mme Lucette Saupin demeurant à Haute-Goulaine

Observation parvenue par courrier le 22 avril 2024

Demande concernant le passage de la parcelle A 122 en zone constructible.

*Enquête publique relative au « projet de modification N°5 du PLU de la commune de Haute-Goulaine (44) ». Arrêté N° 2024-23 du 19 mars 2024 de Monsieur le maire de Haute-Goulaine ». Première partie.*

- Observation (C5) de M. le Maire de Haute-Goulaine et ses adjoints

Observation remise par courrier en main propre le 22 avril 2024.

M. le maire souhaite apporter les précisions suivantes :

- La définition des cônes de vue sera affinée pour maintenir la perception des qualités paysagères ( constructions soumises à autorisation préalable).
- Un nouveau cône de vue doit être ajouté sur le secteur de Tournebride.
- L'angle du cône de vue en arrière de la Louée doit être précisé.
- Un arbre remarquable de type « cèdre du Liban » doit être répertorié et protégé dans la propriété du manoir de Cartron.
- Le règlement doit préciser le mode de protection des parcs attenants aux propriétés, de façon à limiter leur morcellement et à veiller au maintien des ensembles boisés.
- En ce qui concerne la conservation des mares, la mention de « l'interdiction de comblement ou de remblaiement » remplacera la notion « d'interdiction des exhaussements ».
- En ce qui concerne le changement de destination des bâtiments situés en zone N ou A, outre les mentions réglementaires de l'article L151-11 al2 du CU, les précisions suivantes seront apportées : les destinations autorisées seront « à vocation des destinations d'habitation, de chambres d'hôtes, de gîtes et de bureau ».
- Le calcul de la hauteur dans le cas de terrain en pente, abordé à l'article 10 de chaque zone sera réécrit pour tenir compte des contraintes du terrain

## Observations reçues par courriel, sous forme dématérialisée

Sept observations sont parvenues par courrier électronique (mail).

- Observation (D1) de M. Laurent et Mme Barbara Saudeau demeurant à Haute- Goulaine

Observation parvenue le 10 avril 2024

Les requérants confirment leur demande de changement de zone de la parcelle concernant leur maison principale située au 33 rue de la chapelle Saint Martin sur la parcelle BY82. Suite à la vente en juin 2023 du Manoir de La Boulaie qui se trouve sur la parcelle BY 132, la maison attenante sur la parcelle BY 82 était jusqu'à maintenant considérée comme un logement de fonction (zone ULh). Aujourd'hui, cette fonction n'a plus lieu d'être.

Par ailleurs une petite parcelle BY 133 située entre le Manoir de la Boulaie et la maison doit faire l'objet d'un achat afin de ne faire qu'une seule parcelle BY 82.

*Enquête publique relative au « projet de modification N°5 du PLU de la commune de Haute-Goulaine (44) ». Arrêté N° 2024-23 du 19 mars 2024 de Monsieur le maire de Haute-Goulaine ». Première partie.*

In fine, la demande concerne le passage des parcelles BY 82 et BY 133 de la zone ULh en zone Ah2.

- Observation (D2) de Mme Anne Moinardeau et M. Anthony Boulaye demeurant respectivement à la Roche sur Yon et à Tournan en brie

Observation parvenue le 12 avril 2024

Les intéressés demandent que le terrain situé lieu-dit « La Sauzaie » en zone agricole et cadastré AI 0001 passe en secteur constructible.

- Observation (D3) de Mme Anne Moinardeau et M. Anthony Boulaye demeurant à Haute-Goulaine

Observation reçue le 12 avril 2024

Les auteurs du mail demande « l'évolution » des parcelles dont ils sont propriétaires situées au lieu-dit « Les Brosses » et cadastrées BV 28 de 891m<sup>2</sup> et BV 31 de 959m<sup>2</sup>. ( évolution sans doute vers une constructibilité des parcelles).

- Observation (D4) de Mme Lhomer et M. Eric Lavenant demeurant à Haute -Goulaine

Observation reçue le 12 avril 2024

En substance les auteurs du courriel estiment que le cumul des règles qui seront applicables en zones UCa rendra de fait certains terrains inconstructibles.

En effet le cumul des règles applicables à l'art UC 6 et UC7 (Recul par rapport à la voie publique et limites séparatives ) rend un terrain de 1000 m<sup>2</sup> issue d'une division parcellaire, selon sa configuration, inconstructible.

Ces dispositions :

- Iraient à l'encontre de la constructibilité sur la zone UC qui est permise sur « les dents creuses »
- Ne sont pas justifiées par l'objectif de freiner l'empiétement sur les terres agricoles
- Sont en contradiction avec l'art 4.2 du Document d'orientation et d'objectif du SCOT à la rubrique « encourager de nouveaux modes d'habiter » et qui favorise la division parcellaire comme technique d'accès à de nouveaux habitats .

- Observation (D5) de M. Marc Piron demeurant à Haute-Goulaine

Observation parvenue le 16 avril 2024

*Enquête publique relative au « projet de modification N°5 du PLU de la commune de Haute-Goulaine (44) ». Arrêté N° 2024-23 du 19 mars 2024 de Monsieur le maire de Haute-Goulaine ». Première partie.*

L'intéressé suggère de modifier le règlement de la zone UC et UCp à 40% d'emprise au sol maximum et 60 % de zone perméable ( au lieu des 30%/70% prévus). Ainsi l'objectif de faire évoluer le PLU vers une meilleure gestion des eaux pluviales à la parcelle est maintenue sans entraver complètement la possibilité de faire évoluer son logement par une extension ( chambre supplémentaire ou véranda) ou une annexe (abri de jardin / carport / serre / piscine...). En l'absence de changement, la constructibilité sur une parcelle de 400m2 demeure trop restreinte.

- Observation (D6) de M. Eric Michaud demeurant à Haute- Goulaine

Observation parvenue le 16 avril 2024

Monsieur Michaud émet une demande conforme à la requête qui précède de M. Piron.

- Observation (D7) de M. Alain Brossaud demeurant à St Aignan de Grand-lieu

Observation parvenue le 19 avril 2024

L'intéressé demande s'il est envisagé prochainement un changement de destination de la partie « grange agricole » sur l'emplacement cadastrale ZA73 près d'un chemin de Tournebride afin d'être réaménagée

## **2) Prise en compte des avis des personnes publiques associées ou intéressées**

### **1/ Les Personnes Publiques Associées consultées**

Conformément à l'art R-153-4 du CU les Personnes Publiques Associées ont été consultées et ont pu si elles le désiraient donner un avis.

On notera que les Personnes Publiques Associées ont eu accès au dossier d'enquête.

En ce qui concerne l'enquête en cours, plusieurs demandes d'avis ont été adressées aux organismes ou institutions suivantes :

- M. le Président du Conseil Départemental de Loire-Atlantique
- La Direction Départementale des Territoires et de la Mer (DDTM)
- Le Président du Schéma de cohérence territoriale (SCoT) Vignoble nantais
- Le Conseil Régional
- La Direction de l'Équipement de l'Aménagement et du Logement (DREAL)
- La Communauté de Communes de Clisson Sèvre Maine Agglo

*Enquête publique relative au « projet de modification N°5 du PLU de la commune de Haute-Goulaine (44) ». Arrêté N° 2024-23 du 19 mars 2024 de Monsieur le maire de Haute-Goulaine ». Première partie.*

- La Mission Régionale de l’Autorité Environnementale (MRAE)
- La Chambre d’agriculture de Loire-Atlantique:
- La Chambre des métiers de l’artisanat de Loire-Atlantique
- La Chambre de commerce et de l’industrie de Loire-Atlantique
- L’Institut National de l’Origine et de la Qualité (INAO)
- L’UDAP de Loire Atlantique
- Les mairies de Nantes, Basse-Goulaine, Saint-Julien de Concelles, Le Loroux-Bottereau, La Chapelle Heulin, la Haye Fouassière, Vertou.

## 2/ Les réponses des PPA

Trois réponses sont parvenues au porteur de projet :

- Avis du Vice-président du Schéma de Cohérence Territorial (SCoT) :

« Pas de remarque »

- Avis du Département de la Loire Atlantique :

*L’avis est favorable sous réserve de respecter les observations suivantes :*

- *La desserte du secteur soumis à OAP « rue des épinettes » devra faire l’objet d’une validation par les services d’aménagement de la délégation vignoble afin de vérifier que les conditions de visibilité aux débouchées soient satisfaisantes*
- *Une réflexion doit être menée par rapport à la gestion des eaux pluviales pour maîtriser au maximum leur débit vers le réseau public ou le milieu naturel et permettre la réalimentation des nappes souterraines*

- Avis de l’Institut National de l’Origine et de la Qualité (INAO)

« Après étude de ce dossier, l’INAO n’émet aucune objection à l’encontre de ce projet de modification »

- Avis de la Mission Régionale d’Autorité Environnementale (MRAE)

*L’absence de réponse de la MRAE est réputée valoir avis favorable sur l’absence de nécessité de réaliser une évaluation environnementale ( Décision MRAE N° PDL-2024-7569 du 19 mars 2024)*

## 3) Questions du Commissaire-Enquêteur

### Question n°1

La mairie a organisé d’initiative alors qu’elle n’en n’avait pas l’obligation légale une réunion publique préalablement à l’enquête publique. Que doit on en retenir ?

*Enquête publique relative au « projet de modification N°5 du PLU de la commune de Haute-Goulaine (44) ». Arrêté N° 2024-23 du 19 mars 2024 de Monsieur le maire de Haute-Goulaine ». Première partie.*

## Question n°2

Le régime juridique des biens aliénés dans le cadre de l'OAP « secteur des épinettes » n'est pas précisé en ce qui concerne la maison attenante aux services techniques . Qu'en est-il ? terrain privé ? Domaine public communal ? De plus, le projet d'OAP sur le « secteur des épinettes » qui privilégie la construction de logements sociaux à-t-il un cout financier pour la commune ? Si oui ...lequel ?

## Question n°3

Peut-on avoir des éléments sur l'objectif qui reste à atteindre à ce jour en matière de logements sociaux et combien ont-ils été réalisés ? L'art 68 de la loi 3DS a-t-il modifié l'objectif de logements sociaux pour la commune de Haute Goulaine.

## Question n°4

L'évolution de la densification de l'habitat sur la commune n'est pas abordée. Si l'objectif de la densification est compréhensible dans le cadre de l'évolution récente des textes normatifs, il n'en demeure pas moins que cette densification doit avoir des causes ( augmentation de la population ? tranche d'âge ?...) et répond à un objectif ( nombre d'habitants à atteindre, services et commerce ?..quelle échéance ?). Le porteur de projet peut-il développer ces éléments ?

## Question n°5

Est-il possible de connaître l'évolution des surfaces des différentes zones qui couvrent le territoire communal avant et après la mise en œuvre du projet de modification ?

## Question n°6

La cohérence entre la modification N°5 du PLU et le PADD est évoquée dans la note de présentation du projet sans être vraiment approfondie. Le porteur de projet peut-il développer ici cette thématique ?

## Question n°7

Les dispositions du règlement abordent la question de la gestion des eaux pluviales. Au-delà de l'art 2224-10 du Code General des Collectivités Territoriales qui prévoit le zonage pluvial sur le territoire communal, un outil de gestion et de planification tel qu'un « Schéma de gestion des eaux pluviales » est-il prévu et le cas échéant à quel horizon ?

## Question n°8

Les haies et éléments de paysages à protéger relèvent des articles L151-19 et L151-23 du code de l'urbanisme et les bâtiments ou petit patrimoine relèvent de l'article L151-19 du CU. Le dossier d'enquête présente une série de cartographies répertoriant les sites concernés par les mesures de protection en matière d'autorisation d'urbanisme. Pour un meilleur accès à l'information est-il possible d'avoir une cartographie plus explicite des éléments à protéger et une liste détaillée de ces éléments, voire une fiche par item ?

## Question n°9

Il en est de même pour les bâtiments qui au titre de l'art L151-11 al2 peuvent subir un changement de destination. La liste des bâtiments concernés accompagnée d'une fiche descriptive par bâtiment est-elle prévue en annexe du PLU ? De plus, quels sont les critères qui ont été retenus pour sélectionner ces bâtiments ?

*Enquête publique relative au « projet de modification N°5 du PLU de la commune de Haute-Goulaine (44) ». Arrêté N° 2024-23 du 19 mars 2024 de Monsieur le maire de Haute-Goulaine ». Première partie.*

### Question n°10

Le pourcentage de places publiques de stationnement avant mise en œuvre du projet de modification N° 5 du PLU aura-t-il évolué après la mise en œuvre des OAP projetées ? Les places disponibles pour faciliter le stationnement devant les commerces seront-elles impactées ?

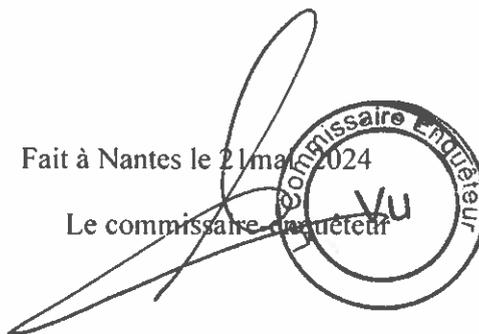
---

Fin de la première partie

Les avis motivés et conclusions du commissaire-enquêteur sont présentés dans la seconde partie de ce rapport d'enquête publique.

Fait à Nantes le 21 mai 2024

Le commissaire-enquêteur

A circular stamp with the text "Commissaire-Enquêteur" around the perimeter. In the center, the word "Vu" is written in a stylized font. A large, loopy signature is written over the stamp and extends to the left.

# Enquête publique relative au projet de modification N°5 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Haute-Goulaine

Du 08 avril 2024 au 22 avril 2024

## RAPPORT D'ENQUÊTE

### Seconde Partie



Enquête prescrite le 19 mars 2024 par arrêté N° 2024-23 de Monsieur le maire de Haute-Goulaine portant ouverture d'une enquête publique relative au « projet de modification N°5 du PLU de la commune de Haute-Goulaine (44) ».

Décision n° E24000017/44, en date du 15 février 2024 de Monsieur le Président du tribunal administratif de Nantes, désignant M. Philippe ALLABATRE, en qualité de commissaire-enquêteur.

*Enquête publique relative au « projet de modification N°5 du PLU de la commune de Haute-Goulaine (44) ». Arrêté N° 2024-23 du 19 mars 2024 de Monsieur le maire de Haute-Goulaine . Seconde partie.*

## Table des matières

<b>Préambule</b> .....	<b>4</b>
<b>I - Cadre de l'enquête publique</b> .....	<b>4</b>
1) <i>Nature de l'enquête</i> .....	4
2) <i>Cadre juridique et réglementaire</i> .....	5
1/ Actes générateurs de l'enquête .....	5
2/ Modification du PLU et réglementation .....	5
3/ Concertation préalable.....	5
3) <i>Date de l'enquête</i> .....	6
4) <i>Publicité</i> .....	6
<b>II - Déroulement de l'enquête</b> .....	<b>7</b>
1) <i>Composition du dossier d'enquête</i> .....	7
2) <i>Ambiance de l'enquête</i> .....	7
3) <i>Chronologie</i> .....	7
Avis du commissaire-enquêteur sur le déroulement de l'enquête .....	8
<b>III – Rappel du projet</b> .....	<b>9</b>
1) <i>Préambule</i> .....	9
2) <i>Situation géographique du projet</i> .....	9
3) <i>Caractéristique générale du projet</i> .....	9
4) <i>Financement du projet</i> .....	10
5) <i>Justification du projet</i> .....	10
1 : .....	10
2 : L'objectif de mixité sociale.....	11
3 : L'objectif de résilience climatique .....	11
Avis du commissaire-enquêteur sur la justification du projet .....	12
<b>IV – La mise en œuvre du projet de modification n°5 du PLU : Equilibre du projet</b> .....	<b>12</b>
1) <i>Les modifications du PLU relatives au règlement graphique</i> .....	12
1/ Les modifications répondant à l'objectif de sobriété foncière .....	12
2/ Les modifications prenant en compte les éléments naturels et le patrimoine à protéger.....	13
3/ Les modifications de zonage sur secteur spécifique .....	13
2) <i>Modifications du PLU relatives au règlement écrit</i> .....	13
1/ La prise en compte de l'objectif de densification de l'habitat .....	13
2/ Les règles relatives à la construction de logements locatifs sociaux .....	15
3/ Les modifications spécifiques .....	15
3) <i>Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)</i> .....	16
1/ L'OAP thématique « bien construire à Haute Goulaine ».....	16

2/ L'OAP sectorielle « rue des epinettes – entrée centre-bourg » .....	17
3/ La modification de « l'OAP centre bourg » .....	18
Avis du commissaire enquêteur sur la justification du projet et son équilibre .....	18
.....	19
<b>V – Impact du projet de révision du PLU sur l'environnement .....</b>	<b>19</b>
1) <i>Analyse des incidences du projet sur l'environnement</i> .....	19
2) <i>L'avis de l'autorité environnementale</i> .....	19
Avis du commissaire-enquêteur sur la prise en compte des enjeux environnementaux .....	20
<b>VI- Compatibilité du projet avec les différents documents d'urbanisme .....</b>	<b>20</b>
1) <i>Compatibilité du projet de modification du PLU avec le Plan d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)</i> .....	20
2) <i>Compatibilité du projet de modification du PLU avec le SCoT du vignoble nantais</i> .....	21
Avis du commissaire-enquêteur sur la compatibilité du PLU avec le PADD du PLU et le SCoT du vignoble nantais . .....	21
<b>VII – Prise en compte des avis des personnes publiques associées ou intéressées .....</b>	<b>22</b>
1) <i>Les Personnes Publiques Associées consultées</i> .....	22
2) <i>Les réponses des PPA</i> .....	22
Avis du commissaire enquêteur sur les observations des Personnes Publiques Associées.....	23
<b>VIII – Recensement des observations du Public et analyse du mémoire en réponse .....</b>	<b>23</b>
1) <i>Analyse des observations recensées à l'enquête</i> .....	23
2) <i>Observations répertoriées sur le registre d'enquête Mairie de Haute-Goulaine</i> .....	23
3) <i>Observations parvenues par courrier en mairie de Haute-Goulaine</i> .....	25
4) <i>Observations reçues par courriel, sous forme dématérialisée</i> .....	26
5) <i>Réponses du porteur de projet aux observations du public</i> .....	27
Avis du commissaire-enquêteur sur les observations du public et les réponses du porteur de projet.....	30
6) <i>Questions et avis du Commissaire-Enquêteur sur les réponses apportées</i> .....	34
➤ <b>Question n°2</b> .....	35
➤ <b>Question n°3</b> .....	35
➤ <b>Question n°4</b> .....	36
➤ <b>Question n°5</b> .....	37
➤ <b>Question n°6</b> .....	37
➤ <b>Question n°7</b> .....	38
➤ <b>Question n°8</b> .....	39
➤ <b>Question n°9</b> .....	39
<b>. IX – Conclusions du Commissaire-Enquêteur .....</b>	<b>40</b>

# Préambule

---

L'enquête publique concerne le projet de modification N°5 du plan local d'urbanisme de la commune de Haute-Goulaine qui décline la prise en compte par le règlement écrit et graphique de l'évolution de la réglementation à la suite de la loi Climat et Résilience ainsi que la nécessité de répondre aux objectifs de mixité sociale fixés par la loi SRU..

Il s'agit ici de retracer rapidement les grands axes du projet soumis à enquête, d'en analyser les enjeux et de prendre en compte les observations du public et le mémoire en réponse au PV de synthèse du commissaire-enquêteur. Les avis et conclusions du commissaire-enquêteur apparaissent dans cette seconde partie du rapport d'enquête.

## I - Cadre de l'enquête publique

### 1) Nature de l'enquête

L'enquête publique relative au projet de modification n°5 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Haute-Goulaine (44) a pour objet d'assurer l'information et la participation du public ainsi que la prise en compte des intérêts des tiers.

Outre la mise en conformité avec les textes législatifs et réglementaires les plus récents, cette modification du PLU comporte plusieurs aspects que l'on retrouve à travers l'évolution du plan graphique et du règlement écrit :

- Prendre en compte l'objectif de densification de l'habitat au cœur du bourg.
- Mettre à jour un certain nombre de prescriptions graphiques relatives aux différentes protections déjà présentes au sein du PLU au titre de l'art L151-19 et L151-11al 2 du CU.
- Modifier le zonage du secteur de la Boulaie.
- Encadrer la densification des secteurs résidentiels par la modification du règlement écrit notamment sur l'évolution des coefficients d'occupation des sols.
- Les modalités d'infiltration et de récupération des eaux pluviales.
- Création d'une OAP thématique « bien construire à Haute-Goulaine ».
- Création de l'OAP sectorielle « rue des épinettes-entrée centre bourg ».
- Modification de l'OAP « Cœur de Bourg ».
- Ajout d'une annexe sur les servitudes relatives aux monuments historiques .

## 2) Cadre juridique et réglementaire

### 1/ Actes générateurs de l'enquête

On retiendra particulièrement :

- Délibération du Conseil Municipal du 9 février 2024 autorisant la modification du PLU.
- Arrêté N° A-2024-23 du 19 mars 2024 de Monsieur le Maire de la commune de Haute-Goulaine prescrivant l'ouverture d'une enquête publique relative à la modification N°5 du PLU de la commune.
- Décision n° E24000017/44, en date du 15 février 2024 de Monsieur le Président du tribunal administratif de Nantes, désignant M. Philippe ALLABATRE, en qualité de commissaire-enquêteur.

### 2/ Modification du PLU et réglementation

La modification du PLU est concernée par un certain nombre de textes évoqués dans la première partie du rapport. On retiendra :

- Concernant le lancement de la procédure et l'autorité compétente  
Art. L153-36 à L.153-38 du code de l'urbanisme et L123-3 du code de l'environnement
- Concernant le déroulement de l'enquête publique  
Art L 153-41 du code de l'urbanisme et au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement l'art L123-1 à L123-19 et R123-1 à R123-27.
- Concernant la notification du projet aux PPA  
Art.L153-40 et L 153-43 et L 132-7 à L132-11 du code de l'urbanisme
- Concernant la position de l'autorité environnementale  
ArtL104-1 à L104-8 et R104-23 à 28 du code de l'urbanisme et 122-2 et suivants du code de l'environnement
- Concernant le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur  
Art R123-18 à R123-20 du code de l'environnement

### 3/ Concertation préalable

L'article L103-2 du Code de l'Urbanisme prévoit que l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme fait l'objet d'une concertation du public dans les conditions définies aux articles L103-3 à L103-6 du Code de l'Urbanisme..

*Enquête publique relative au « projet de modification N°5 du PLU de la commune de Haute-Goulaine (44) ». Arrêté N° 2024-23 du 19 mars 2024 de Monsieur le maire de Haute-Goulaine . Seconde partie.*

l'article 103 du code de l'urbanisme n'oblige pas dans le cadre de cette modification n°5 du PLU à une concertation préalable du public. Cependant, pour faire prévaloir une volonté de transparence de l'action publique, le porteur de projet a souhaité organiser une réunion publique sur le projet de modification du PLU.

Ainsi, le 22 mars 2024 une réunion publique organisée par la mairie a réuni environ 80 personnes . Au cours de cette réunion les différents aspects de l'évolution du règlement écrit et graphique ainsi que l'OAP « Bien construire à Haute-Goulaine » ont été abordés dans une ambiance sereine. Le maintien de cœurs verts dans le bourg, les impacts de la densification sur le stationnement de centre-bourg et la politique de production de logements sociaux ont retenu l'attention du public . La nécessité d'une révision générale du PLU a été abordée.

### 3) Date de l'enquête

- Ouverture de l'enquête le lundi 08 avril 2024,
- Clôture de l'enquête le lundi 22 avril 2024
- Soit une durée de 15 jours consécutifs

#### Permanences du commissaire-enquêteur :

- A la mairie de Haute-Goulaine , salle de réunion rez-de- chaussée :
  - Lundi 8 avril 2024 de 9h00 à 12h00 (début de l'enquête)
  - Samedi 13 avril 2024 de 9h00 à 12h00
  - Lundi 22 avril 2024 de 14h00 à 17h00 ( clôture de l'enquête)

### 4) Publicité

Le dossier d'enquête a été mis à la disposition du public à la Mairie de Haute-Goulaine aux horaires d'ouverture des locaux.

L'information du public a été réalisée dans les délais réglementaires soit 15 jours au moins avant le début de l'enquête par voie d'affichage, et en début d'enquête, par les mesures suivantes :

- **Par voie de presse :** les vendredi 22 mars 2022 et du vendredi 12 avril 2024
- **Par voie d'affichage :** Sur site, sur 12 points d'affichage répartie sur le territoire communal (confer annexe 1 et 2):
- **Par voie électronique :**

Le public a pu avoir accès au dossier d'enquête en mairie aux jours ouvrables et par voie électronique sur le site internet la commune à l'adresse :« <https://www.hautegoulaine.fr/quotidien/actualites/vue-detaillee/news/modification-n5-du-plan-local-durbanisme-plu> »

Le public a pu déposer ses observations par voie électronique sur l'adresse dédiée suivante [enquetepublique5@hautegoulaine.fr](mailto:enquetepublique5@hautegoulaine.fr)

## II - Déroulement de l'enquête

### 1) Composition du dossier d'enquête

- - Le dossier d'enquête est composé des documents suivants :
- - Sous dossier 0 : liste des pièces figurant au dossier d'enquête
- - Sous dossier 1 : Notice explicative (37 pages )
- - Sous dossier 2 : Règlement écrit modifié du PLU (193 pages)
- - Sous dossier 3 : trois Plans de zonage modifié au 1/2000
- - Sous dossier 4 : OAP « Bien construire à Haute-Goulaine ( 11 pages )
- - Sous dossier 5 OAP complémentaire ( 7 pages )
- - Sous dossier 6 : Une fiche OAP « Centre Bourg » ( 2pages ) - Sous dossier 5 : Fiches bâtiments « changement de destination » (L11-4 du CU)
- - Sous dossier 5 : Atlas / Fiches bâtiments à protéger
- - Sous dossier 5 : Atlas / Fiches petit patrimoine à protéger
- - Sous dossier 6 : Avis de l'autorité environnementale (1 page ) et Avis des personnes publiques associées
  - avis du Département,
  - avis de l'INAO
  - Avis de la MRAE
  - Avis du vice-président en charge du SCOT
- - Sous dossier 7 : Pièces administratives :
  - Les arrêtés de nomination du commissaire-enquêteur et d'ouverture d'enquête publique
  - Les parutions légales dans les journaux Ouest France et Presse-ocean

### 2) Ambiance de l'enquête

La mairie de Haute-Goulaine a apporté tout le soutien technique nécessaire à l'enquête. Les panneaux d'affichage relatifs à l'ouverture de l'EP n'ont subi aucune dégradation au cours de l'enquête. Si l'enquête a suscité la curiosité de quelques personnes, elle n'a pas retenu l'attention des associations de quartiers ni celles portées sur la protection de l'environnement, en raison sans doute des faibles enjeux sur cette thématique . Les plans graphiques comportaient certaines imprécisions sur le nom des rues. Les échanges avec le public ont été courtois. Les doléances des requérants ont surtout porté sur des demandes de transfert de plusieurs parcelles en zone constructible, ce qui n'était pas l'objet de l'enquête . Le porteur de projet a répondu aux attentes du commissaire-enquêteur en apportant les informations utiles à l'enquête et le bureau de l'urbanisme a répondu avec réactivité aux sollicitations du commissaire-enquêteur.

### 3) Chronologie

- 27 mars 2024

Réception du dossier d'enquête par voie postale.

- 8 mars 2024

*Enquête publique relative au « projet de modification N°5 du PLU de la commune de Haute-Goulaine (44) ». Arrêté N° 2024-23 du 19 mars 2024 de Monsieur le maire de Haute-Goulaine . Seconde partie.*

Préparation des dossiers, visite sur site du projet d'OAP quartier des épinettes, visite de la commune, détermination des lieux d'affichage.

- 5 avril 2024

Vérification et mise en forme du dossier d'enquête présenté au public, paraphage des documents et vérification du maintien de l'affichage sur zone.

- 8 avril 2024

Début de l'enquête publique.

- 22 avril 2024

Clôture de l'enquête publique.

- 24 avril 2024

Remise en main propre de la synthèse des observations du public à Monsieur le Maire de Haute-Goulaine.

- 30 avril 2024

Réception par mail du mémoire en réponse aux PV de synthèse (Annexe N° 4).

- 24 mai 2024

Remise du rapport, des conclusions motivées et avis du commissaire-enquêteur à madame la responsable du bureau de l'urbanisme en mairie e Haute-Goulaine, et au secrétariat de monsieur le président du Tribunal Administratif de Nantes.( précédé d'un envoi par mail le 23 mai 2024).

### **Avis du commissaire-enquêteur sur le déroulement de l'enquête**

Le porteur de projet s'est attaché au respect des textes réglementaires et la compétence de l'autorité prescrivant l'enquête est avérée. L'accès au dossier d'enquête et le temps imparti à l'enquête ont été respectés. Le déroulement de l'enquête publique a été conforme aux textes. J'estime que l'information du public a été correctement effectuée.

Le dossier d'enquête est apparu complet quoiqu'un peu succinct en ce qui concerne la description des OAP. Certains aspects des OAP auraient mérités des développements plus importants (transports, place de stationnement, protection et maintien de la biodiversité, qualité paysagère...). Les différents documents du dossier étaient rédigés dans un vocabulaire accessible même si quelques références auraient pu être actualisées ( art L151-19 et L151-23 du CU au lieu de l'art L 123-1-5 7° -abrogé- du code de l'urbanisme). De même l'absence de précisions sur le nom des rues figurant sur les planches cartographiques a posé quelques difficultés aux requérants désirant situer leur terrain sur la carte. On relèvera par ailleurs, que les modifications du PLU envisagées apportent des contraintes non négligeables aux propriétaires. Il aurait été souhaitable que la justification des choix concernant les objectifs de densification soit mieux exposée ainsi que les impératifs liés au contexte de mixité sociale afin que ces réalités soient mieux comprises et acceptées par la population. (Voir les questions 3 et 4 du commissaire-enquêteur). Enfin j'observe que même si les impacts environnementaux des mesures envisagées ne sont pas significatifs, la compatibilité du projet de modification avec les dispositions du PADD du PLU et du SCoT aurait dû être étudiée, l'injonction légale et réglementaire en la matière ne pouvant s'apparenter à une simple clause de style.

*Enquête publique relative au « projet de modification N°5 du PLU de la commune de Haute-Goulaine (44) ». Arrêté N° 2024-23 du 19 mars 2024 de Monsieur le maire de Haute-Goulaine . Seconde partie.*

## III – Rappel du projet

### 1) Préambule

L'enquête publique concerne le projet de modification du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Haute-Goulaine (44) qui est modifié pour la cinquième fois depuis son approbation en 2014. Ces modifications font partie de la « vie » d'un PLU qui doit s'adapter sans cesse aux nouvelles orientations décidées par les élus et prendre en compte l'évolution des réglementations.

La demande de modification du PLU est portée par monsieur le maire de la commune de Haute-Goulaine, s'agissant à ce jour d'une compétence propre.

### 2) Situation géographique du projet

La commune de Haute Goulaine appartient à la Communauté de Communes Clisson Sèvre et Maine Agglo créée le 1<sup>er</sup> janvier 2017 et Goulaine qui se compose de 16 communes et 56317 habitants .

Haute-Goulaine est située à 13 kms environ au Sud-Est de la métropole nantaise dans le département de la Loire Atlantique. Forte de 6115 habitants installés sur un territoire couvrant 2058 ha, la commune bénéficie de l'attraction économique et du bassin d'emploi de la métropole nantaise. On notera que 375 ha sont recouverts par le Marais de Goulaine et que près de 10 % du territoire communal est consacré à la viticulture, bien que le nombre d'exploitations soit en baisse .

Haute-Goulaine doit adapter son PLU aux objectifs de la loi Climat Résilience du 22 août 2021- (objectif ZAN)- et procéder à quelques modifications ponctuelles pour prendre en compte l'évolution de la commune et développer notamment l'offre de logements sociaux. A cet égard une OAP thématique et une OAP sectorielle viennent structurer le projet de modification n°5 du PLU

### 3) Caractéristique générale du projet

Les principales caractéristiques du projet ont été exposées aux titres III et IV de la première partie de ce rapport. Aussi, nous rappellerons seulement les éléments essentiels du projet de révision du PLU.

La modification du PLU porte sur :

- Le règlement graphique.

La modification du règlement graphique a pour but de :

- Prendre en compte l'objectif de densification de l'habitat au cœur du bourg en élargissant le secteur UAa ce qui permettra une constructibilité plus importante, notamment en hauteur.
- Mettre à jour un certain nombre de prescriptions graphiques relatives aux différentes protections déjà, présentes au sein du PLU au titre de l'art L151-19 et L151-11al 2 du CU.
- Modifier du zonage secteur de la Boulaie pour une parcelle qui passerait d'un zonage unique Uih en deux zonages : 1800m<sup>2</sup> en Ah2 et 7040 m<sup>2</sup> en NL.

- Le règlement écrit

*Enquête publique relative au « projet de modification N°5 du PLU de la commune de Haute-Goulaine (44) ». Arrêté N° 2024-23 du 19 mars 2024 de Monsieur le maire de Haute-Goulaine . Seconde partie.*

La modification du règlement écrit a pour but de :

- Encadrer la densification des secteurs résidentiels par la modification du règlement écrit notamment sur l'évolution des coefficients d'occupation des sols.
  - La mutualisation de voies d'accès.
  - Les clôtures.
  - Les modalités d'infiltration et de récupération des eaux pluviales.
- Les OAP

Le recours aux OAP a pour but de :

- Création d'une OAP thématique « bien construire à Haute-Goulaine »
  - Création de l'OAP sectorielle « rue des épinettes-entrée centre bourg »
  - Modification de l'OAP « Cœur de Bourg »
- L'annexe concernant les servitudes relatives aux monuments historiques :  
Ajout d'une annexe sur les servitudes relatives aux monuments historique

#### **4) Financement du projet**

Le projet de modification du PLU est financé par la commune (études préliminaires, élaboration du dossier d'enquête par le cabinet d'étude, etc..). Le financement des projets immobiliers qui pourraient voir le jour sur l'OAP sectorielle « rue des épinettes » est pour l'heure non arrêté.

#### **5) Justification du projet**

Les éléments concernant la justification du projet sont développés plus précisément au titre III§5 de la première partie du rapport.

Le projet de modification du PLU est pour l'essentiel adossé à un projet de densification de l'habitat urbain en centre bourg de Haute -Goulaine et a une OAP transversale « bien construire à Haute-Goulaine »

L'évolution du cadre législatif avec l'adoption de la loi Climat et résilience du 22 août 2021 et l'objectif à atteindre de « Zéro Artificialisation Nette » (ZAN) en 2050 impliquent une nouvelle façon de concevoir l'espace urbain qu'il convient de définir en cohérence avec les objectifs suivants :

##### **1 : l'objectif de densification urbaine**

L'objectif de densification passera essentiellement par l'extension du secteur UAa qui permet les hauteurs de construction les plus élevées avec un étage de plus (R+2) et par l'adaptation des coefficients d'occupation des sols.

*Enquête publique relative au « projet de modification N°5 du PLU de la commune de Haute-Goulaine (44) ». Arrêté N° 2024-23 du 19 mars 2024 de Monsieur le maire de Haute-Goulaine . Seconde partie.*

La nécessité et les besoins de densification de la commune, au-delà d'un contexte national d'atteinte du zéro artificialisation nette, s'appuient sur différents facteurs :

- Démographique : la population goulainaise augmente à un rythme constant depuis 1999 : environ 500 habitants supplémentaires tous les dix ans,
- Résidentiel : le parc immobilier composé en très grande majorité de résidences principales
- Foncier : Les prix du marché du logement à Haute-Goulaine sont plus élevés que la moyenne de l'EPCI, alors que la commune de Haute-Goulaine est un territoire peu propice à l'extension urbaine (présence de vignes, d'une zone Natura 2000 (le Marais de Goulaine), de zones humides, etc.)
- Insuffisante diversification de l'offre de logements : 50% des permis de construire créent une offre très homogène de maison familiales pavillonnaires occupées par leurs propriétaires (année 2022) . Cette offre n'est que partiellement adaptée à la demande prioritaire

## **2 : L'objectif de mixité sociale**

Par ailleurs la commune doit selon les prescriptions de l'art 55 de la loi Solidarité Renouvellement Urbain (dite loi SRU) adoptée le 13 décembre 2000, disposer à l' horizon avant 2025 de 25% de logements sociaux par rapport aux nombre de résidences principales. L'art 68 de la Loi 3DS du 21 février 2022 a confirmé cet objectif . Or sur la période 2018- 2023 la production de logements sociaux a chuté les dispositions du PLU n' étant pas adaptée à l'objectif à atteindre et les mesures les plus contraignantes pour les propriétaires privés ont été contournées. Les services de l'Etat ont relevé la carence de la commune en ce domaine entre 2018 et 2023 et celle-ci a dû faire face à des « amendes » pour non-respect du contrat de mixité social comme en 2022 pour un montant de 74021 euros avec un prévisionnel de 73000 euros pour l'année 2023( sauf décision contraire)

On retiendra que

- L'objectif pour 2023/2025 est la réalisation de 85 logements sociaux mais depuis début 2023 moins de 10 logements ont été livrés la plupart étant en travaux ou en cours de dépôt de permis de construire
- Disponibilité foncière : le territoire de la commune est très contraint ; seuls 13,5% du territoire communal est constructible (soit environ 277 hectares).
- La non atteinte des objectifs en matière de logement locatifs sociaux ayant un cout important pour la commune il apparait nécessaire d'adapter les règles du nouveau PLU à l'objectif à atteindre.

## **3 : L'objectif de résilience climatique**

Les communes doivent s'adapter à l'accélération du changement climatique. En l'espèce le règlement écrit prend en compte cet objectif en mettant en place une OAP thématique « transversale » intitulée « OAP bien construire à Haute-Goulaine » Cette OAP préconise des mesures permettant une occupation des sols plus largement végétalisées avec des coefficients de pleine terre à la parcelle plus largement dimensionnés, et favorise un traitement des eaux pluviales adapté et mieux intégré.

*Enquête publique relative au « projet de modification N°5 du PLU de la commune de Haute-Goulaine (44) ». Arrêté N° 2024-23 du 19 mars 2024 de Monsieur le maire de Haute-Goulaine . Seconde partie.*

## Avis du commissaire-enquêteur sur la justification du projet

Le choix de la modification du PLU est un choix de politique communale qui appartient aux élus locaux. Néanmoins ce choix doit être justifié par la notion d'intérêt général qui recouvre ici un intérêt communal. Je confirme que le projet est justifié par l'obligation de prendre en compte les dispositions des lois ALUR, 3DS, et de la loi Climat et Résilience dans le cadre de l'évolution du PLU. Plus spécifiquement, le projet est justifié par le choix de revitaliser l'enveloppe urbaine du bourg et d'assurer la réalité du principe de mixité sociale. L'emplacement au cœur du bourg de l'opération de renouvellement urbain en faveur de la mixité sociale sur le secteur des épinettes paraît cohérent. Le parti pris de sobriété foncière à l'égard des zones constructibles témoigne du souci de la commune de garantir l'intégrité des zones perméables et végétalisées sur son territoire et de prendre en compte l'objectif « ZAN ». Le traitement des eaux pluviales est améliorée pour préserver la ressource en eau.

In fine, le projet du projet de modification du PLU me paraît suffisamment justifié pour être mis en

## IV – La mise en œuvre du projet de modification n°5 du PLU : Equilibre du projet

La mise en œuvre du projet de modification du PLU de Haute Goulaine présente plusieurs aspects : le premier concerne les modifications du règlement graphique et le second les modifications du règlement écrit. Deux nouvelles OAP sont instituées et une OAP existante est complétée par des mesures supplémentaires. Il convient d'analyser les avantages et inconvénients du projet afin de déterminer si celui-ci est équilibré.

### 1) Les modifications du PLU relatives au règlement graphique

#### 1/ Les modifications répondant à l'objectif de sobriété foncière

Il s'agit-là d'une modification du zonage urbain découlant directement de l'application de la loi Climat Résilience et de son objectif associé dit « zéro artificialisation nette ». Pour éviter une artificialisation des sols trop importante le choix de développer la surface bâtie en hauteur a été retenu.

Ainsi l'objet de la modification est d'élargir le secteur UAa permettant une hauteur de construction de 10 m à l'égout, ( R+2) pour une hauteur de 7 m (R+1) en zone UA. Cette extension du secteur UAa cible essentiellement le centre bourg pour que cette possibilité de densification du bâti limite les besoins de l'extension de l'urbanisation en périphérie du bourg.

Parallèlement avec l'extension de la zone UAa le secteur UA est lui-même modifié pour assurer la transition avec le secteur UB ce qui entraîne une déclinaison plus harmonieuse des hauteurs de construction.

- Avantage : le porteur de projet répond aux exigences de la réglementation en faisant évoluer le PLU dans le sens de la densification de la zon urbaine pour éviter de construire en périphérie sur des zones qui demeurent exemptes de constructions

*Enquête publique relative au « projet de modification N°5 du PLU de la commune de Haute-Goulaine (44) ». Arrêté N° 2024-23 du 19 mars 2024 de Monsieur le maire de Haute-Goulaine . Seconde partie.*

- Inconvénient : le paysage urbain est modifié par l'augmentation de la hauteur des bâtiments et les propriétaires sont appelés à réduire l'emprise foncière des habitations

## 2/ Les modifications prenant en compte les éléments naturels et le patrimoine à protéger

L'objectif de la modification envisagée ne porte pas sur les prescriptions réglementaires relatives à un certain nombre d'éléments naturels du paysage ou d'éléments patrimoniaux à protéger qui restent les mêmes, mais sur la liste des éléments à protéger. Ces éléments seront identifiables sur la carte graphique annexée au PLU

- Avantages : une meilleure prise en compte des haies et végétaux à protéger ainsi qu'une sélection plus précise des bâtiments patrimoniaux à préserver
- Inconvénients : Liberté réduite : Obligation d'obtenir une autorisation pour porter atteinte aux éléments protégés

## 3/ Les modifications de zonage sur secteur spécifique

Afin de préserver le contexte arboré d'une maison située en zonage Uih, sur un terrain de 9000 m<sup>2</sup> en retrait et en périphérie du village de la Boulaie, tout en permettant une éventuelle évolution du bâti sur place, il est prévu d'inscrire la partie Est de la parcelle, sur une surface d'environ 1800 m<sup>2</sup>, en Ah2 et la partie Ouest de la parcelle sur une surface d'environ 7040 m<sup>2</sup> en secteur NL (inconstructible sauf extension limitée).

- Avantage : la partie boisée et paysagée est protégée.
- Inconvénient : la partie protégée n'est plus constructible.

## 2) Modifications du PLU relatives au règlement écrit

Les modifications du règlement écrit concernent la prise en compte de l'objectif de densification des secteurs résidentiels du bourg, l'évolution de la réglementation relative au pourcentage de logements locatifs sociaux, et les modifications sur des thématiques spécifiques ou des secteurs circonscrits.

### 1/ La prise en compte de l'objectif de densification de l'habitat

Le règlement écrit est modifié sur plusieurs thématiques :

- L'évolution des coefficients des sols

Les coefficients d'occupation des sols sont modifiés de façon à prendre en compte non plus la notion de surface végétalisée mais celle de « Pleine Terre » qui met en avant la notion de perméabilisation des sols qui favorise l'infiltration des eaux pluviales. (art 13 des différentes zones). Cette modification renforce les règles favorisant la perméabilité des sols sur les zones UB, UC et UCa

- Avantage : la notion de pleine terre rend mieux compte de la perméabilité des sols
- Inconvénients : un changement à accepter pour les propriétaires qui voient le coefficient de surface bâti diminuer

*Enquête publique relative au « projet de modification N°5 du PLU de la commune de Haute-Goulaine (44) ». Arrêté N° 2024-23 du 19 mars 2024 de Monsieur le maire de Haute-Goulaine. Seconde partie.*

- La hauteur maximale des constructions en secteur UA et UAa

Sauf dérogations précisées dans le règlement,( équipement public..etc) la hauteur maximale des constructions en secteur UA ne peut excéder 7 mètres ( R+1+comble ou Attique).

En secteur UAa, soit le cœur de bourg la hauteur maximale autorisée au règlement écrit est de 10m soit R+2+ comble ou attique ) avec une hauteur minimale de 6 m ( obligation R+1 minimum)

- Avantage : préconisations qui vont dans le sens de la densification urbaine souhaitée par la réglementation.
- Inconvénient : modification du paysage urbain par la hauteur des constructions.

- Les modalités de gestion des eaux pluviales

La densification du tissu urbain à une conséquence sur le traitement des eaux pluviales

Les nouvelles dispositions règlementaires obligeront le demandeur à décrire le mode de gestion des eaux pluviale choisis pour toute emprise au sol supérieure à 40m2

- Avantage : une meilleure prise en compte de la gestion des eaux pluviales.
- Inconvénient : aucun.

- La mutualisation des voies d'accès

But : apporter les modifications nécessaires pour réduire les surfaces imperméabilisées et sécuriser les accès sur voies publiques ( largeur des voies, unicité d'accès)

- Avantage : répond aux objectifs de perméabilité des sols et aux objectifs de sécurité.
- Inconvénient : aucun.

- Les clôtures autorisées

Les clôtures autorisées évoluent avec l'autorisation d'un grillage simple sans sous-bassement en béton agrémenté d'une haie végétale. ( perméabilité à l'eau et à la petites faune).

- Avantage : ajoute un possibilité de clôture perméable et écologique pour la petite faune.
- Inconvénient : aucun.

- L'implantation de constructions les unes par rapport aux autres

Sur une même propriété la distance entre les différents constructions n'est pas réglementée en secteur UAa ( secteur déjà densifié, peu de possibilité de constructions nouvelles)

En secteur UA et UAb si les constructions ne sont pas contiguës sur une même propriété, une distance d'au moins 4 mètres est imposée ( art 10)

- Avantage : maintien la distance entre les surfaces bâties.
- Inconvénient : limite la liberté de construction.

## 2/ Les règles relatives à la construction de logements locatifs sociaux

Le règlement en vigueur contient déjà des dispositions visant la réalisation de logements locatifs sociaux dans le cadre de certaines opérations : (ZAC, lotissement..)

Pour favoriser l'atteinte des objectifs fixés dans les contrats de mixité sociale avec l'Etat, les règles ont été harmonisées :

- Les opérations hors procédures sont soumises aux mêmes règles.
- Le pourcentage de logement sociaux passe à 35% dès la construction de 2 logements en zone UA,UB, UC et Ah1.

Avantage : permet de répondre aux objectifs du contrat de mixité sociale 2023-2025

Inconvénient : impose une contrainte aux propriétaires

## 3/ Les modifications spécifiques

Le règlement écrit prend en compte l'évolution de la réglementation sur des points particuliers .

- Evolution de la zone 1AUp

La zone 1 AUp correspond au site du château de la Chataigneraie. La réglementation donnera plus de souplesse dans la répartition des surfaces de plancher réservées à l'hôtellerie ou aux activités de loisirs sur une surface totale de 4000 m sans pour autant augmenter la surface constructible.

- Avantage : introduit plus de souplesse dans la répartition des surfaces bâties.
- Inconvénient : aucun.

- Limitation des extensions en zone agricole et naturelle

.Sur les secteurs Ah ou Nh introduction d'une notion de droit à construire minimale de 30m<sup>2</sup> avec un coefficient de 30% de l'emprise au sol sans jamais déplacer un plafond de 60 m<sup>2</sup> maximum pour limiter une trop grande artificialisation des sols . ( art Ah 2 et Nh2)

- Avantage : empêche que la règle des coefficients aboutisse à des surfaces de bâties trop importantes.
- Inconvénient : aucun.

- Piscines en zone agricole

*Enquête publique relative au « projet de modification N°5 du PLU de la commune de Haute-Goulaine (44) ». Arrêté N° 2024-23 du 19 mars 2024 de Monsieur le maire de Haute-Goulaine . Seconde partie.*

Les piscines aux abords des monuments historiques peuvent bénéficier d'un recul différent sous conditions d'une intégration paysagère et patrimoniale adaptée aux qualités exceptionnelles du site . (art AH2)

- Avantage : permet d'adapter l'emplacement des piscines en fonction de la particularité des monuments historiques.
- Inconvénient : introduit un régime dérogatoire au droit commun.
  
- Limitation du stationnement des caravanes et mobil-homes

La modification N°5 du PLU interdit en zones A,Ah,N et Nh1, les parcs résidentiels de loisirs, les terrains de camping, le stationnement des caravanes et mobil-homes sur les terrains non bâtis

- Avantage : Evite le mitage du paysage, préserve les zones concernées.
- Inconvénient : restreint la jouissance des terrains concernés.
  
- Interdiction de combler les mares

L'interdiction du comblement des mares est actée dans le cadre de la modification du PLU

- Avantage : Préserve les milieux humides et les eaux de surfaces.
- Inconvénient : Ne permet plus de récupérer une surface « utile » sur le comblement des mares.
  
- Suppression du Cos

Les Coefficients d'Occupation des Sols (COS) ont été supprimés par la loi ALUR du 27 mars 2014

En conséquence, la mention des COS à l'article 14 de chaque zone est supprimée.

- Avantage : Répond à une obligation légale.
- Inconvénient : aucun.

### **3) Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP )**

. Le projet de modification N°5 du PLU comporte la mise en place de deux Orientations d'Aménagement et de Programmation et la modification d'une OAP « centre bourg » existante.

#### **1/ L'OAP thématique « bien construire à Haute Goulaine »**

Parallèlement à une OAP de type « sectoriel » circonscrite à un périmètre préétabli, l'OAP Thématique « bien construire à Haute Goulaine » s'applique à l'ensemble des surfaces constructibles de la commune.

Les principes directeurs de l'OAP sont les suivants :

- Accès et sécurité :

- *Mutualiser les voies d'accès et améliorer la sécurité routière.*
- *Adapter les voies et assurer si possible une perméabilité aux eaux pluviales.*

*Enquête publique relative au « projet de modification N°5 du PLU de la commune de Haute-Goulaine (44) ». Arrêté N° 2024-23 du 19 mars 2024 de Monsieur le maire de Haute-Goulaine . Seconde partie.*

- l'implantation des constructions

- *Encadrer les formes et leur évolution pour une bonne intégration avec les bâtiments voisins.*
- *Respecter le voisinage et l'environnement.*

- Nature et ressources

- *La qualité du cadre de vie ( éléments végétaux et le patrimoine naturels) doit être maintenu malgré la densification envisagée.*
- *Valoriser les espaces en pleine terre et renforcer la présence du végétal aux abords des espaces publics et liaisons douces .*

- Avoir une gestion durable des ressources

- *Limiter l'imperméabilisation des espaces et assurer une récupération des eaux pluviales adaptées ( récupérateur de 30l minimum par m2 de toiture).*
- *Intégrer les écoulements naturels dans le choix de l'implantation et limiter les modifications de topographie en cas de terrassement.*

- Place de la voiture

- *Limiter l'impact sur l'espace public.*
- *Favoriser les traitements harmonieux avec l'environnement en limitant l'impact des éléments de signalisation et limiter l'imperméabilisation de sols et favoriser les traitements et techniques garantissant une bonne infiltration des eaux.*

- Avantage : L'OAP « Bien construire à Haute-Goulaine » encadre réglementairement la constructibilité et clarifie pour l'ensemble la commune les axes structurants de la politique d'urbanisation mise en place.
- Inconvénient : Demande pour la population un effort d'appropriation de ce qui demeure un objectif du bien commun.

## **2/ L'OAP sectorielle « rue des epinettes – entrée centre-bourg »**

L' OAP sectorielle « rude des epinettes -entrée centre bourg » vise à encadrer une opération de densification des logements qui devrait s'élever à 30 logements , soit une densification de 45 logements par ha. ( surface totale du secteur objet de l'OAP :0,67 ha, surface opérationnelle : 0,50 ha)

Le but de l'OAP est de permettre le renouvellement des services techniques appelés à être déplacés, structurer l'entrée dans le centre bourg et assurer une densification qui va dans le sens d'une diversification de l'offre de logement -( programme de logements sociaux)- adaptée aux services et commerces de proximité.

### Les principes d'aménagement développés par l'OAP

*Enquête publique relative au « projet de modification N°5 du PLU de la commune de Haute-Goulaine (44) ». Arrêté N° 2024-23 du 19 mars 2024 de Monsieur le maire de Haute-Goulaine . Seconde partie.*

Il est prévu sur le site d'accueillir 30 logements environ à vocation de résidences principales dont une partie à Bail Réel Solidaire (BRS) permettant l'accès à la propriété pour les revenus modestes et les autres logements étant réparties entre du locatif social et du lot de constructeur .

Les principes d'aménagement prendront en compte l'OAP thématique « Bien construire à haute Goulaine »

- Avantage : Réserver une zone dédiée à l'objectif de construction des logements sociaux
- Inconvénient : Demande à penser la zone comme une vraie zone de mixité sociale ouverte sur l'extérieur

### 3/ La modification de « l'OAP centre bourg »

Une Orientation d'Aménagement et de Programmation intitulé « OAP centre-bourg » visant à maintenir et renforcer le dynamisme du centre bourg est actuellement en vigueur au titre du PLU actuel et à cet égard, il est toujours possible de construire un seul logement sur une grande parcelle. Aussi, afin de pouvoir répondre aux objectifs de logements en centralité, la modification n°5 du PLU prévoit de compléter les dispositions de l'OAP Centre bourg par un objectif de densité de 45 logement par hectare

- Avantage : mesure qui participe de la densification du bâti.
- Inconvénient : restreint les espaces végétalisés entre les parcelles.

### Avis du commissaire enquêteur sur la justification du projet et son équilibre

La modification N° 5 du Plu de Haute-Goulaine entraîne de facto une modification des règles de construction sur une partie du territoire de la commune.

L'équilibre du projet doit être apprécié en fonction des éventuelles atteintes portées au droit de propriété par rapport à la mise en application des exigences législatives et réglementaires assurant la défense de l'intérêt public.

En l'espèce, le droit individuel de propriété est encadré et subi des restrictions ou des aménagements imposés aux propriétaires : hauteur de construction maximale ou minimale, limite séparative interne ou entre propriétés, pourcentage de logements sociaux à partir de 2 constructions..etc) .

Pour autant ces modifications répondent aux exigences des lois SRU et 3DS et de la loi Climat-Résilience et son objectif associé « zéro artificialisation » des sols (ZAN)

En effet, la plupart des éléments de la modification concernent les secteurs urbanisés et visent un renforcement des dispositions réglementaires (limitation de l'emprise au sol, infiltration des eaux pluviales, mutualisation des accès...) ayant pour conséquence une limitation de l'impact des constructions sur l'environnement. De plus, l'extension du zonage UAa, permettant la construction d'un étage supplémentaire par rapport à la zone UA, concourt aux objectifs de densification tout en limitant l'artificialisation des sols. Enfin, la liste des éléments faisant l'objet d'une protection au titre de la protection de l'environnement ou du paysage est élargie. De nombreux espaces boisés classés et linéaires de haies à protéger sont ajoutés, dont une part significative est située dans le périmètre des ZNIEFF et sites Natura 2000.

En définitive l'ensemble de ses mesures a des incidences positives sur l'environnement et correspond aux exigences réglementaires et légales à l'égard de l'urbanisation. L'analyse du dossier de modification du PLU fait apparaître un projet plutôt équilibré dont les avantages présentant un intérêt collectif supplantent les inconvénients relatifs aux situations individuelles (contraintes sur la constructibilité de certaines zones). Les nécessités du maintien du dynamisme de la commune président à des choix qui s'effectuent sans préjudice d'un ensemble de valeurs que le porteur de projet entend préserver (respect des zones humides avec les mares, préservation des espaces naturelles et des éléments bocagers, recensement du patrimoine à protéger, mixité sociale, cadre de vie...).

Aussi, le projet de modification du PLU apparaît justifié et équilibré.

## **V – Impact du projet de révision du PLU sur l'environnement**

Pour préparer le dossier transmis à l'autorité environnementale afin que celle-ci puisse se prononcer sur le projet, le pétitionnaire a procédé à un examen des incidences du projet sur l'environnement.

### **1) Analyse des incidences du projet sur l'environnement**

Le projet de modification du PLU concerne essentiellement les secteurs urbanisés et vise un renforcement des dispositions réglementaires (limitation de l'emprise au sol, infiltration des eaux pluviales, mutualisation des accès...) ayant pour conséquence une limitation de l'impact des constructions sur l'environnement. De plus, l'extension du zonage UAa, permettant la construction d'un étage supplémentaire par rapport à la zone UA, concourt aux objectifs de densification tout en limitant l'artificialisation des sols.

Par ailleurs, la préservation des paysages ou l'attention portée à la végétalisation des espaces publics est prise en compte à travers l'OAP « rue des épinettes » et l'OAP « Bien Construire à Haute-Goulaine ». De nombreux espaces boisés classés et linéaires de haies à protéger sont ajoutés. La protection des haies et des espaces remarquables passent ainsi de 15 km linéaires à 48 km, le nombre d'arbres à conserver de 0 à 53 et les espaces boisés classés de 74 ha à 159 ha.

Les autres mesures techniques ou l'affectation des constructions (logements sociaux, château de la Châtaigneraie), demeurent sans incidence notable sur l'environnement.

### **2) L'avis de l'autorité environnementale**

La mise en œuvre des modifications du PLU pouvant avoir un impact sur l'environnement ou la santé humaine, une demande d'avis a été envoyée à la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAE) dans le cadre d'un examen au « cas par cas » prévu à l'article R.104-28 du code de l'urbanisme.

Dans un courrier adressé à la mairie la MRAE a rappelé que « L'absence de réponse de la MRAE est réputée valoir avis favorable sur l'absence de nécessité de réaliser une évaluation environnementale (Décision MRAE N° PDL-2024-7569 du 19 mars 2024) »

## Avis du commissaire-enquêteur sur la prise en compte des enjeux environnementaux

La MRAE a estimé que le projet n'avait pas d'impact notable sur l'environnement, les ZNIEFF et le site Natura 2000 présents sur le territoire de la commune restant préservés ainsi que les corridors écologiques et la trame verte et bleue. Pour autant les préoccupations environnementales demeurent présentes à l'esprit des promoteurs du projet, le coefficient de pleine terre mis en place préserve les sols naturels, la perméabilisation des terrains est privilégiée et le l'impératif paysager est pris en compte aux abords des espaces publics, le linéaire des haies à protéger étant renforcé. De plus la densification verticale du bâti évite une consommation excessive des espaces qui caractérise jusqu'à maintenant les formes urbaines contemporaines.

J'estime que les enjeux environnementaux ont bien été pris en compte et que les mesures prises s'inscrivent pleinement dans la trajectoire de la loi Climat Résilience du 22 août 2021

## VI- Compatibilité du projet avec les différents documents d'urbanisme

Le projet de révision du PLU doit être compatible ou prendre en compte un certain nombre de documents d'urbanisme qui lui sont supra réglementaires notamment le SCoT et le PADD du PLU. On retiendra succinctement : ( pour plus de précisions voir partie I, chapitre V)

### 1) Compatibilité du projet de modification du PLU avec le Plan d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)

Les mesures prises dans le cadre de la modification n°5 du PLU sont compatibles avec l'axe 1 du PADD du PLU : « Protéger, conserver et valoriser l'environnement, le cadre de vie et le patrimoine » et l'axe 2 : « Créer les conditions d'un développement équilibré de la commune ».

- Compatibilité avec l'axe 1 : « Protéger, conserver et valoriser l'environnement, le cadre de vie et le patrimoine »

La liste des haies à préserver, le recensement des arbres remarquables, ainsi que l'augmentation des zones boisées classés s'inscrivent pleinement dans cet objectif. Il en est de même pour le recensement du patrimoine bâti à conserver en raison de sa valeur patrimoniale.

Par ailleurs , les principes développés dans l'OAP bien construire à Haute Goulaine énoncent un certain nombre de dispositions qui préservent le cadre de vie.

- Compatibilité avec l'axe 2 : « Créer les conditions d'un développement équilibré de la commune »

Les dispositions du projet de modification sont compatibles avec l'axe 2 du PADD :

- Optimisation et rationalisation du foncier avec le parti pris de construire en hauteur en centre bourg.

*Enquête publique relative au « projet de modification N°5 du PLU de la commune de Haute-Goulaine (44) ». Arrêté N° 2024-23 du 19 mars 2024 de Monsieur le maire de Haute-Goulaine . Seconde partie.*

- L'OAP sectorielle « rue des épinettes » participe du développement harmonieux de la commune en assurant le respect du principe de mixité sociale. ( En cohérence avec le sous- objectif PADD : développer un habitat diversifié adapté aux besoins des habitants goulainais)

## **2) Compatibilité du projet de modification du PLU avec le SCoT du vignoble nantais**

Le PLU et ses modifications doivent être compatibles avec le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) (art L 131-4 du CU).

.Le SCoT a été révisé en 2008 et aujourd'hui il est actuellement en cours de révision depuis avril 2021. Pour autant les normes actuellement en vigueur s'appliquent tant que le nouveau SCoT n'a pas été approuvé.

- Au PADD du Scot Objectif § II.1.1. *Le territoire préserve les cœurs de biodiversité qu'il abrite :*
  - *Une gestion qualitative des eaux de surface : o Par la poursuite des efforts faits en termes ...gestion des réseaux d'eaux pluviales, ... Par une meilleure maîtrise de l'érosion des sols et des transferts de pollution, notamment par la sauvegarde, voire la recréation d'un maillage de haies bocagères, de bandes enherbées ou même la reconstitution de bosquets..*

L'adoption de mesures favorisant la non imperméabilisation des sols, l'obligation de traiter les eaux de pluie pour une surface de plus de 40m<sup>2</sup>, le recours à la végétalisation des abords des espaces publics et des aires de stationnement, l'augmentation du linéaire de haies bocagères à protéger ainsi que des espaces boisés classés , participent de cet objectif du SCoT.

- Objectif II.1.2. Le Pays du Vignoble Nantais affirme les continuités écologiques qu'il a déterminées :
  - *Dans et aux abords des espaces urbains : par la poursuite de la formation de continuités écologiques. Ces dernières peuvent prendre de multiples formes, comme des haies urbaines, des parcs urbains, des bandes enherbées ou des espaces végétalisés ...*

L'OAP « Bien construire à Haute Goulaine » favorise au maximum la préservation ou le recours à la végétalisation des espaces y compris entre les zones artificialisées.

- Objectif III.1.2 le pays du vignoble nantaise (...) mène à l'échelle du Pays du Vignoble Nantais, une stratégie foncière permettant de maintenir la capacité à assurer les mixités générationnelles et sociales,(...)

La mise en place de l'OAP sectorielle « rue des épinettes » répond à l'objectif de mixité sociale et à l'accession sociale à la propriété.

### **Avis du commissaire-enquêteur sur la compatibilité du PLU avec le PADD du PLU et le SCoT du vignoble nantais .**

Après examen, les dispositions prévues par le projet de modification n°5 du PLU apparaissent comme compatibles avec les dispositions du PADD du Plu et du SCoT du vignoble nantais.

*Enquête publique relative au « projet de modification N°5 du PLU de la commune de Haute-Goulaine (44) ». Arrêté N° 2024-23 du 19 mars 2024 de Monsieur le maire de Haute-Goulaine . Seconde partie.*

## VII – Prise en compte des avis des personnes publiques associées ou intéressées

### 1) Les Personnes Publiques Associées consultées

Conformément à l’art R-153-4 du CU les Personnes Publiques Associées ont été consultées et ont pu si elles le désiraient donner un avis.

On notera que les Personnes Publiques Associées ont eu accès au dossier d’enquête.

En ce qui concerne l’enquête en cours plusieurs demandes d’avis ont été adressées à divers organismes ou institutions . ( voir listes chapitre VIII § 2de la 1ere partie du rapport)

### 2) Les réponses des PPA

Quatre réponses sont parvenues au porteur de projet :

- Avis du Vice-président du Schéma de Cohérence Territorial (SCoT) :

*« Pas de remarque »*

- Avis du Département de la Loire Atlantique :

*L’avis est favorable sous réserve de respecter les observations suivantes :*

- *La desserte du secteur soumis à OAP « rue des épinettes » devra faire l’objet d’une validation par les services d’aménagement de la délégation vignoble afin de vérifier que les conditions de visibilité aux débouchées soient satisfaisantes*
- *Une réflexion doit être menée par rapport à la gestion des eaux pluviales pour maîtriser au maximum leur débit vers le réseau public ou le milieu naturel et permettre la réalimentation des nappes souterraines*
  - Avis de l’Institut National de l’Origine et de la Qualité (INAO)

*« Après étude de ce dossier, l’INAO n’émet aucune objection à l’encontre de ce projet de modification »*

- Avis de la Mission Régionale d’Autorité Environnementale (MRAE)

*L’absence de réponse de la MRAE est réputé valoir avis favorable sur l’absence de nécessité de réaliser une évaluation environnementale ( Décision MRAE N° PDL-2024-7569 du 19 mars 2024)*

## Avis du commissaire enquêteur sur les observations des Personnes Publiques Associées

La plupart des personnes publiques associées n'ont pas répondu aux courriers d'information de la mairie. Seul le Département demande à ce que ses observations soient prises en compte. Je confirme cette position et demande à la mairie de Haute-Goulaine de faire valider par les services du Département la desserte du secteur de l'OAP des épinettes.

Il s'agit en effet de vérifier les conditions de sécurité en entrée ou sortie de ce secteur objet d'un renouvellement urbain.

## VIII – Recensement des observations du Public et analyse du mémoire en réponse

### 1) Analyse des observations recensées à l'enquête

Un registre d'enquête publique a été ouvert au sein de la mairie de Haute-Goulaine afin que le public puisse y déposer des observations aux heures d'ouverture des locaux et lors des permanences du commissaire-enquêteur. De plus une adresse mail dédiée, [enquetepublique5@hautegoulaine.fr](mailto:enquetepublique5@hautegoulaine.fr) permettait au public de faire parvenir ses observations par courriel au commissaire-enquêteur. Ces observations pouvaient aussi être déposées ou parvenir par courrier à la mairie.

Cette enquête publique a donné lieu à onze observations déposées sur le registre d'enquête, cinq reçues par courrier ou déposées en mairie et sept observations reçues sous forme dématérialisée (mails)

Nota : ( pour la nomenclature des observations : R pour registre / C pour courrier / D pour la forme dématérialisée) Observation orale

Aucune (0) observation orale

### 2) Observations répertoriées sur le registre d'enquête Mairie de Haute-Goulaine

- **R1 : Observation de M. Adam demeurant à Haute-Goulaine**

Monsieur Adam demande s'il est possible de réhabiliter la maison située en zone Ah2, section CH, N°57 qui à l'origine est identifiée comme une maison d'habitation.

- **R2 : Observation de Mme Bureau demeurant à Basse-Goulaine**

L'intéressée demande que la parcelle située en zone Ah2 section CH 98 passe en zone constructible notamment lors de la prochaine révision du PLU.

- **R3 : Observation de M. Jean-Yves Colas demeurant à Haute-Goulaine**

Enquête publique relative au « projet de modification N°5 du PLU de la commune de Haute-Goulaine (44) ». Arrêté N° 2024-23 du 19 mars 2024 de Monsieur le maire de Haute-Goulaine . Seconde partie.

L'Intéressé demande pourquoi il y a une obligation de disposer de 3 places de stationnement en zone « UC », à « la campagne » alors que dans les secteurs plus denses en population il n'y en a que deux ? Il serait judicieux de mettre les zones « UC » et « UB » sous le même régime selon lui.

- **R4 : Observation de M. Sylvain Bénureau demeurant à Haute-Goulaine**

Monsieur Bénureau souhaite que la parcelle BD162 située en zone Ah2 passe en zone Ah1 pour combler une dent creuse.

- **R5 : Observation de Mme Marie-Christine LECAMP demeurant à Haute-Goulaine**

L'intéressée souhaite que les parcelles AB 166 et AB 577 situées au lieu-dit « Les barres », ainsi que la parcelle BN 35 sise au lieu-dit « Le Roger » changent de zonage pour devenir constructible. L'évolution des parcelles AB748 et AZ84 ( ou AB84 ?) est aussi envisagée.

- **R6 : Observation de Mme Roselyne BRETAUD demeurant à Haute-Goulaine**

Madame Bretaud confirme sa demande déjà parvenue par courrier à la mairie de Haute-Goulaine concernant le passage de sa parcelle N° 11-CE104 ( CE-104 ?) en zone constructible dès que possible ou lors de la prochaine révision du PLU ( Changement de zonage).

- **R7 : Observation de M. Maugin demeurant à Haute-Goulaine**

L'intéressé qui dispose de 5 ha sur la commune souhaite être contacté lors de la prochaine modification/révision du PLU, une partie de son terrain pouvant être constructible.

- **R8 : Observation de X agissant au nom de Madame Marie Corbaud demeurant à Haute-Goulaine**

Le propriétaire de la parcelle BX162 rue des Vignes souhaite le passage de son terrain en zone constructible

- **R9 : Observation de M Franck Bodet demeurant à Haute-Goulaine**

Remise d'un courrier ( voir C3) demandant à ce que des bâtiments situés 8 et 10 bis rue de la Blandellerie à Haute-Goulaine soient répertoriés au titre des bâtiments à conserver et protéger au sens de l'art 151-19 du code de l'urbanisme.

- **R10 : Observation de Mme Huguette Pauvert demeurant à Haute-Goulaine**

Demande concernant le classement de la parcelle CB 133 actuellement en zone A en zone constructible.

- **R11 : Observation de Mme Evelyne Babin demeurant à Haute-Goulaine**

L'intéressée demande si les bâtiments sis sur la parcelle AW 188 et AW 190 déjà pointés au titre du PLU actuel en tant que bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination garderont cette propriété à l'issue de l'enquête publique en cours.

### 3) Observations parvenues par courrier en mairie de Haute-Goulaine

- C1 : Observation de M. Franck Potiron demeurant à Haute-Goulaine

L'auteur du courrier souhaite qu'une partie de la parcelle BC N°50 d'une surface totale de 1236 m<sup>2</sup> passe en partie ( 500m<sup>2</sup>) en secteur constructible pour un projet familial, les 736 m<sup>2</sup> restants demeurant en zonage actuel.

- C2 : Observation de Mme Lhomer et M. Eric Lavenant demeurant à Haute -Goulaine

Contenu identique à observation D4 ( voir infra).

- C3 : Observation de M. Franck Bodet demeurant à Haute-Goulaine

Remise d'un courrier ( voir R9) demandant à ce que des bâtiments situés 8 et 10 bis rue de la Blandellerie à Haute-Goulaine soient répertoriés au titre des bâtiments à conserver et protéger au sens de l'art 151-19 du code de l'urbanisme

- C4: Observation de Mme Lucette Saupin demeurant à Haute-Goulaine

Demande concernant le passage de la parcelle A 122 en zone constructible.

- C5 : Observation de M. le Maire de Haute-Goulaine et ses adjoints

M. le maire souhaite apporter les précisions suivantes :

- La définition des cônes de vue sera affinée pour maintenir la perception des qualités paysagères (constructions soumises à autorisation préalable)
- Un nouveau cône de vue doit être ajouté sur le secteur de Tournebride.
- L'angle du cône de vue en arrière de la Louée doit être précisé.
- Un arbre remarquable de type « cèdre du Liban » doit être répertorié et protégé dans la propriété du manoir de Cartron.
- Le règlement doit préciser le mode de protection des parcs attenants aux propriétés, de façon à limiter leur morcellement et à veiller au maintien des ensembles boisés.
- En ce qui concerne la conservation des mares, la mention de « l'interdiction de comblement ou de remblaiement » remplacera la notion « d'interdiction des exhaussements ».
- En ce qui concerne le changement de destination des bâtiments situés en zone N ou A, outre les mentions réglementaires de l'art L151-11 al2 du CU, les précisions suivantes seront apportées : les destinations autorisées seront « à vocation des destinations d'habitation, de chambres d'hôtes, de gîtes et de bureau ».

Enquête publique relative au « projet de modification N°5 du PLU de la commune de Haute-Goulaine (44) ». Arrêté N° 2024-23 du 19 mars 2024 de Monsieur le maire de Haute-Goulaine . Seconde partie.

- Le calcul de la hauteur dans le cas de terrain en pente, abordé à l'art 10 de chaque zone sera réécrit pour tenir compte des contraintes du terrain.

#### **4) Observations reçues par courriel, sous forme dématérialisée**

- **D1 : Observation de M. Laurent et Mme Barbara Saudeau demeurant à Haute-Goulaine**

Les requérants confirment leur demande de changement de zone de la parcelle concernant leur maison principale située au 33 rue de la chapelle Saint Martin sur la parcelle BY82. Suite à la vente en juin 2023 du Manoir de La Boulaie qui se trouve sur la parcelle BY 132, la maison attenante sur la parcelle BY 82 était jusqu'à maintenant considérée comme un logement de fonction (zone ULh). Aujourd'hui, cette fonction n'a plus lieu d'être.

Par ailleurs une petite parcelle BY 133 située entre le Manoir de la Boulaie et la maison doit faire l'objet d'un achat afin de ne faire qu'une seule parcelle BY 82.

In fine, la demande concerne le passage des parcelles BY 82 et BY 133 de la zone ULh en zone Ah2.

- **D2 : Observation de Mme Anne Moinardeau et M. Anthony Boulaye demeurant respectivement à la Roche sur Yon et à Tournan en brie**

Les intéressés demandent que le terrain situé lieu-dit « La Sauzaie » en zone agricole et cadastré AI 0001 passe en secteur constructible.

- **D3 : Observation de Mme Anne Moinardeau et M. Anthony Boulaye demeurant à Haute-Goulaine**

Les auteurs du mail demande « l'évolution » des parcelles dont ils sont propriétaires situées au lieu-dit « Les Brosses » et cadastrées BV 28 de 891m<sup>2</sup> et BV 31 de 959m<sup>2</sup>. ( évolution sans doute vers une constructibilité des parcelles).

- **D4 : Observation de Mme Lhomer et M. Eric Lavenant demeurant à Haute -Goulaine**

En substance les auteurs du courriel estiment que le cumul des règles qui seront applicables en zones UCa rendra de fait certains terrains inconstructibles.

En effet le cumul des règles applicables à l'art UC 6 et UC7 (Recul par rapport à la voie publique et limites séparatives ) rend un terrain de 1000 m<sup>2</sup> issue d'une division parcellaire, selon sa configuration, inconstructible.

Ces dispositions :

- Iraient à l'encontre de la constructibilité sur la zone UC qui est permise sur « les dents creuses ».
- Ne sont pas justifiées par l'objectif de freiner l'empiétement sur les terres agricoles.

*Enquête publique relative au « projet de modification N°5 du PLU de la commune de Haute-Goulaine (44) ». Arrêté N° 2024-23 du 19 mars 2024 de Monsieur le maire de Haute-Goulaine . Seconde partie.*

- Sont en contradiction avec l'art 4.2 du Document d'orientation et d'objectif du SCOT à la rubrique « encourager de nouveaux modes d'habiter » et qui favorise la division parcellaire comme technique d'accès à de nouveaux habitats .

- **D5 : Observation de M. Marc Piron demeurant à Haute-Goulaine**

L'intéressé suggère de modifier le règlement de la zone UC et UCp à 40% d'emprise au sol maximum et 60 % de zone perméable ( au lieu des 30%/70% prévus). Ainsi l'objectif de faire évoluer le PLU vers une meilleure gestion des eaux pluviales à la parcelle est maintenue sans entraver complètement la possibilité de faire évoluer son logement par une extension ( chambre supplémentaire ou véranda) ou une annexe (abri de jardin / carport / serre / piscine...). En l'absence de changement, la constructibilité sur une parcelle de 400m<sup>2</sup> demeure trop restreinte.

- **D6 : Observation de M. Eric Michaud demeurant à Haute- Goulaine**

Monsieur Michaud émet une demande conforme à la requête qui précède de M. Piron.

- **D7 : Observation de M. Alain Brossaud demeurant à St Aignan de Grand-lieu**

L'intéressé demande s'il est envisagé prochainement un changement de destination de la partie « grange agricole » sur l'emplacement cadastrale ZA73 près d'un chemin de Tournebride afin d'être réaménagée.

## **5) Réponses du porteur de projet aux observations du public**

La réponse détaillée du porteur de projet aux observations du public est annexée au présent rapport. Il convient de s'y reporter pour plus de précisions si besoin est.

Afin d'éviter les redites, les réponses aux observations formulées pendant l'enquête publique sont regroupées par thématique/type de question. Les observations auxquelles s'appliquent les réponses sont indiquées entre parenthèses après la question. La Réponse de la mairie est parfois agrémentée d'un commentaire qui explicite son point de vue .

### **Thématique 1 :**

#### **Demande de passage de parcelles en zone constructible (R2,R5,R6,R7,R8,R10,C1,C4,D2,D3,D4).**

#### **Réponse de la mairie :**

Dans l'ensemble, la réponse à ce type de demande a été la suivante :

*Enquête publique relative au « projet de modification N°5 du PLU de la commune de Haute-Goulaine (44) ». Arrêté N° 2024-23 du 19 mars 2024 de Monsieur le maire de Haute-Goulaine . Seconde partie.*

*« La procédure de modification de PLU ne permet pas d'ouverture à la constructibilité. Cette demande pourra être réétudiée lors de la révision du PLU ».*

## **Thématique 2 :**

**Demande de prise en compte de bâtiments au titre du patrimoine à conserver ou demande de changement de destination de bâtiments agricoles (R1,R9,R11,C3,D7).**

Réponse de la mairie :

Dans l'ensemble, la réponse à ce type de demande a été la suivante :

*« La demande va être étudiée par la commune, pour voir si le bâti répond aux différents critères (qualité architecturale, éloignement bâtiments agricoles, ...) »*

Pour la demande R11, le maintien de bâtiments déjà identifiés en changement de destination est confirmé.

## **Thématique 3 :**

**Demande de faire évoluer les règles d'espaces perméables en zones UC- Ucp ( D5, D6)**

Réponse de la mairie :

*« Cet aspect sera rediscuté sur l'application de la règle et de la clarté de la règle »*

Un commentaires ajoute :

*Dans le PLU de 2014, l'emprise au sol des constructions en zone UC n'était pas réglementée contrairement à celle de la zone UB (50% maximum). Face à la forte densification des parcelles situées en zone UC ces dernières années et à l'imperméabilisation progressive des parcelles, la volonté de la municipalité est d'encadrer plus strictement ces densifications et d'encourager à la perméabilité des aménagements sur domaine privé et public. Le critère retenu est double :*

*-l'emprise au sol de la construction principale : cette notion est nouvelle dans le règlement de PLU avec 30% d'emprise au sol maximum. L'objectif est d'encadrer la densification au sol de ces parcelles, sans contraindre la surface de plancher (étage possible).*

*-les espaces perméables et de pleine terre qui viennent remplacer le critère de "surfaces végétalisées", passant de 50 % de surfaces végétalisées à 50 % d'espaces de pleine terre + 20 % d'espaces perméables. Un changement des comportements doit s'opérer pour passer de surfaces d'agrément totalement étanches (voies d'accès, parkings, terrasse) à un aménagement perméable, qui est techniquement possible.*

## **Thématique 4 : autres demandes**

**- Questionnement sur le nombre de place de stationnement en zone UC par rapport à la zone UB (R3).**

*Enquête publique relative au « projet de modification N°5 du PLU de la commune de Haute-Goulaine (44) ». Arrêté N° 2024-23 du 19 mars 2024 de Monsieur le maire de Haute-Goulaine . Seconde partie.*

### Réponse de la mairie

« Le règlement pourra être requestionné sur ce sujet lors de la révision du PLU. »

Commentaire :

*Cette norme de stationnement, inscrite au PLU en vigueur, est justifiée par la densification de zones UC conduisant à des stationnements sur l'espace public, à la fois dans des zones pavillonnaires et des secteurs villageois anciens. La modification de PLU n'a pas requestionné les normes de stationnement qui devraient nécessiter une remise à plat pour toutes les zones lors de révision du PLU.*

**- Demande portant sur le changement de zonage de Ah2 à Ah1 (R4).**

### Réponse de la mairie

« La procédure de modification de PLU ne permet pas l'augmentation de la constructibilité dans les zonages A et N. Cette demande pourra être réétudiée lors de la révision du PLU. »

Commentaire :

*La parcelle bâtie concernée (maison d'habitation) est classée en zone Ah2, rue de la Gache. Ce zonage permet à la marge une extension mesurée du bâti existant, mais pas de redivision de parcelle*

**- Demande de réviser les règles de la zone Uca jugées trop contraignantes (C2, D4)**

### Réponse de la mairie

« Cette demande sera étudiée lors de la révision du PLU ».

Commentaire :

*Ce lotissement autorisé par le Maire en 1977, a été aménagé dans un écrin naturel et boisé en sortie de de bourg et en site inscrit.*

*Le règlement a été reconduit plusieurs fois : en 1987 (par avis favorable du conseil municipal pour son maintien le 18/12/1987), en 1997 et mis à jour le 02/12/2013 (suite à la mise en place de l'additif n°2). Le PLU de 2014 l'a complété par un zonage spécifique "UCa", tenant compte des spécificités urbaines de ce lotissement, de contentieux relatifs aux nuisances sonores du plateau sportif attendant au lotissement et de la non-contestation de l'Association syndical libre de la croix des tailles sur le règlement du PLU. Ces règles ont été de facto reconduites pour une dizaine d'années à partir de 2014 (durée de vie moyenne d'un PLU).*

*Les parcelles y sont initialement de grande superficie (entre 1700 et 3400 m<sup>2</sup>), avec une forte présence d'espaces verts, arborés et de pleine terre.*

*Pour autant, le règlement permet des densifications par divisions parcellaires et bâtis. En témoigne, une déclaration préalable de division délivrée en 2023 dans le lotissement. Si la modification n°5 apporte des précisions aux zones UC et UCa concernant les conditions de desserte, la gestion des eaux pluviales, les clôtures ou encore les espaces perméables, la procédure de modification de PLU ne*

*Enquête publique relative au « projet de modification N°5 du PLU de la commune de Haute-Goulaine (44) ». Arrêté N° 2024-23 du 19 mars 2024 de Monsieur le maire de Haute-Goulaine . Seconde partie.*

*permet pas une refonte complète des règles de densification du PLU. L'objet de la modification n°5 de PLU n'est pas de remettre à plat la particularité des sous-secteurs du zonage, mais bien d'adapter à la marge les règles existantes des zones et sous-secteurs du PLU.*

*La présente demande émane d'un seul coloti et non pas de l'Association syndicale de la Croix des Tailles. C'est donc l'unique demande émanant de ce lotissement et la seule que nous ayons reçue lors des modifications successives du PLU. Toutefois, cette demande sera être réétudiée attentivement et de manière adaptée lors de la révision générale du PLU, pour permettre à la fois une densification et un maintien de la qualité paysagère de ce lotissement.*

**- Demande de repasser une partie de la parcelle en Ah2 (D1).**

Réponse de la mairie

*« La procédure de modification de PLU ne permet pas d'ouverture à la constructibilité d'une zone N, y compris NL. Elle permet en revanche de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser. Cette demande pourra être réétudiée lors de la révision du PLU ».*

Commentaire :

*La parcelle BY82 actuellement classée en ULh au PLU en vigueur évoluerait dans le cadre de la modification n°5 vers un classement en Ah2 et le reste en zone NL. La parcelle BY 133 issue d'une redivision parcellaire récente est classée en zone NL au PLU en vigueur*

**- Demande de prise en compte d'observations émanant de M. le Maire de Haute-Goulaine et ses adjoints (C5)**

La mairie confirme ses positions

**Avis du commissaire-enquêteur sur les observations du public et les réponses du porteur de projet**

Le mémoire en réponse du porteur de projet aborde les différents thèmes relevés dans les observations du public.

L'argumentaire développé par la mairie me semble sérieux et paraît avoir pris en compte l'ensemble des problématiques soulevées par les questions et observations du public. Ses réponses mettent en avant les contraintes réglementaires en matière de maîtrise de la densification urbaine et la nécessaire prise en compte des objectifs de la loi Climat Résilience.

Ainsi, les réponses apportées aux questions induites par les observations du public me semblent appropriées.

Pour plus de précisions :

**Thématique 1 :**

**Demande de passage de parcelles en zone constructible (R2,R5,R6,R7,R8,R10,C1,C4,D2,D3,D4).**

*Enquête publique relative au « projet de modification N°5 du PLU de la commune de Haute-Goulaine (44) ». Arrêté N° 2024-23 du 19 mars 2024 de Monsieur le maire de Haute-Goulaine . Seconde partie.*

### ***Avis du commissaire-enquêteur (C.E.)***

La réponse du pétitionnaire me paraît adaptée à la situation. En effet la modification N°5 du PLU n'a pas vocation à ouvrir une vaste refonte du PLU. L'objet de l'enquête publique exclu pour l'heure l'examen de situation de ces demandes particulières d'évolution de parcelles vers une zone constructible. Le nombre de demande marque bien cependant qu'il s'agit d'une problématique sensible. Le porteur de projet n'indique pas que ces sollicitations sont infondées, mais il reporte l'étude des dossiers à la prochaine échéance de révision du PLU qui devrait intervenir à court terme à la suite de la prochaine modification du SCoT.

Je partage la position de la mairie et prends acte de la volonté de celle-ci d'examiner les demandes précitées dans le cadre de la future révision générale du PLU.

### **Thématique 2 :**

**Demande de prise en compte de bâtiments au titre du patrimoine à conserver ou demande de changement de destination de bâtiments agricoles (R1,R9,R11,C3,D7).**

### ***Avis du C.E.***

Je constate que la mairie ne rejette pas les demandes concernant les bâtiments patrimoniaux à conserver ou ceux concernés par un changement de destination mais qu'elle souhaite examiner celle-ci sous un angle rationnel sur critères préétablis applicables à chaque situation. J'approuve cette réponse.

### **Thématique 3 :**

**Demande de faire évoluer les règles d'espaces perméables en zones UC- Ucp ( D5, D6)**

### ***Avis du C.E.***

J'observe que la maire prend le soin d'expliquer que face à la densification actuelle de la zone UC il est apparu nécessaire de réglementer les emprises aux sols qui jusqu'alors échappaient à toute contraintes. L'objectif ZAN associé à la loi Climat Résilience impose de même une limitation drastique de l'imperméabilisation des sols. Pour ces raisons, qui me semblent pertinentes la commune a souhaité fixer des coefficients d'utilisation des sols.

On notera que l'application de ces coefficients peut effectivement réduire la constructibilité d'une parcelle et suivant la taille de celle-ci réduire à l'extrême la possibilité d'une construction. Rappelons cependant que pour autant le fait d'avoir un terrain en zone constructible n'entraîne pas un droit absolu à une construction. Les règles applicables à la parcelle, peuvent en effet légitimement affecter de fait la réalité du droit à construire. Le principe demeurant de trouver le juste équilibre entre la nécessité de réglementer l'utilisation des sols sur une parcelle et le droit légitime du propriétaire à pouvoir construire sur son terrain.

### **Thématique 4 : autres demandes**

*Enquête publique relative au « projet de modification N°5 du PLU de la commune de Haute-Goulaine (44) ». Arrêté N° 2024-23 du 19 mars 2024 de Monsieur le maire de Haute-Goulaine. Seconde partie.*

**- Questionnement sur le nombre de place de stationnement en zone UC par rapport à la zone UB (R3).**

*Avis du C.E.*

Je prends acte que la mairie envisage de réfléchir d'une façon globale sur le problème du stationnement sur la commune. La demande du requérant sera donc examiner, à bon droit, ultérieurement dans le cadre d'une révision générale du PLU qui permettra une nouvelle approche stratégique de la problématique stationnement sur l'ensemble des zones de la commune

La réponse de la commune me paraît satisfaisante

**- Demande portant sur le changement de zonage de Ah2 à Ah1 (R4).**

*Avis du C.E.*

Sans surprise la mairie rappelle que ce type de demande ne peut intervenir dans le cadre d'une simple modification du PLU par nature circonscrite. L'examen de situation est renvoyé à la prochaine révision du PLU.

Je prends acte de la position de la mairie et approuve un examen de situation future dans le cadre de la prochaine révision du PLU..

**- Demande de révision des règles de la zone Uca jugées trop contraignantes (C2)**

*Avis du C.E.*

La demande du requérant évoque une réglementation ancienne relative à la zone UCa créé spécifiquement sur ce secteur du lotissement de la croix de tailles pour préserver l'équilibre arboré et paysagé du secteur .Cette réglementation ne fait pas l'objet de modification de la part du projet actuel soumis à enquête publique ( sauf concernant certains aspects marginaux tels que la desserte des accès, la gestion des eaux pluviales, les clôtures autorisées..). Aussi, je rappelle que l'enquête publique n'a pas pour objet de demander une remise à plat de l'ensemble des zones du PLU dans le but de satisfaire les demandes de tout un chacun.

Cependant les observations déposées par Mme Lhomer et M. Eric Lavenant appellent quelques réflexions sur le fond. La commune peut en effet fixer sur un secteur des règles de constructibilité applicables à la parcelle ( alignement, hauteur, limite séparative, marge de recul..etc). L'application de ces règles édictées dans l'intérêt général peuvent de facto rendre un terrain inconstructible selon sa configuration . La mairie de son côté, rappelle que les règles applicable en zone UCa ont pour but à l'origine de préserver le caractère paysager de ce lotissement très boisé et constitué de parcelles de grande superficie (1700 à 3400 m2), ce qui justifie des marges de recul plus conséquentes que sur d'autres secteurs.

Le requérant, quant à lui, affirme que la réglementation est en contradiction avec l'art 4.2 du Document d'orientation et d'objectif du SCOT à la rubrique « encourager de nouveaux modes d'habiter et qui favorise la division parcellaire comme technique d'accès à de nouveaux habitats ». Pour autant on observera que la réglementation applicable en zone UCa va dans le sens des objectifs suivants du Scot :

- Objectif : II.1. » « Le Pays du Vignoble Nantais met en place des procédures de reconnaissance et de préservation des richesses écologiques du territoire »

Objectif II.2 « Le Pays du Vignoble Nantais affirme les continuités écologiques qu'il a déterminées »:

*« Dans et aux abords des espaces urbains : par la poursuite de la formation de continuités écologiques. Ces dernières peuvent prendre de multiples formes, comme des haies urbaines, des parcs urbains, des bandes enherbées ou des espaces végétalisés ... ».*

- Objectif II.1.2 « Le Pays du Vignoble Nantais développe une politique touristique propre à révéler et à promouvoir les richesses patrimoniales du territoire »

Objectif II.2.1.b. « A la jonction des entités urbaines et agri-naturelles »

*« Des lisières urbaines qualitatives sont imaginées, par la mise en valeur des rapports entre espaces urbains et espaces agricoles et naturels ou par l'intégration d'une trame naturelle (de type haie, bosquets, bandes enherbées...) qui limite les impacts visuels sur le grand paysage et permette un accès plus aisé aux espaces agri-naturels voisins, pour les populations résidentes et touristes. »*

Ainsi si des objectifs de « nouveaux modes d'habitats » sont légitimes, les autres objectifs du SCoT le sont tout autant. A mon sens, la mairie à bon droit peut privilégier sur certains secteurs la densification urbaine et sur d'autres mettre en avant, avec autant de légitimité, la préservation du caractère paysager d'une zone ainsi que le cadre de vie.

Je note que la mairie envisage d'examiner la demande litigieuse à l'occasion de la prochaine révision du PLU qui interviendra sans doute après l'approbation du nouveau SCoT prévue en 2026. Il faudra sans doute caractériser réglementairement l'aspect paysager de la zone UCa en répertoriant les arbres remarquables au titre des art L151-19 et L151-23 du CU ainsi que les éventuelles haies à protéger. De même la révision éventuelle des marges de recul des constructions devra faire l'objet d'une concertation avec le syndicat des propriétaires du lotissement de la croix des tailles afin d'obtenir leurs contributions à la réflexion. Il s'agira sans doute de trouver un équilibre entre droit à construire sur une division parcellaire et la sauvegarde du caractère paysager du secteur.

In fine, j'approuve la réponse de la mairie.

#### **-Demande de repasser une partie de la parcelle en Ah2 (D1).**

##### ***Avis du C.E.***

Je partage la position de la commune

#### **- Demande de prise en compte d'observations émanant de M. le Maire de Haute-Goulaine et ses adjoints (C5)**

La mairie confirme ses positions.

*Enquête publique relative au « projet de modification N°5 du PLU de la commune de Haute-Goulaine (44) ». Arrêté N° 2024-23 du 19 mars 2024 de Monsieur le maire de Haute-Goulaine . Seconde partie.*

### **Avis du C.E.**

La mairie a souhaité apporter des précisions relatives aux cônes de vue et à la prise en compte d'un arbre remarquable : ces observations me paraissent fondées . elle ajoute :

- Le règlement doit préciser le mode de protection des parcs attenants aux propriétés, de façon à limiter leur morcellement et à veiller au maintien des ensembles boisés.
- En ce qui concerne la conservation des mares, la mention de « l'interdiction de comblement ou de remblaiement » remplacera la notion « d'interdiction des exhaussements ».
- En ce qui concerne le changement de destination des bâtiments situés en zone N ou A, outre les mentions réglementaires de l'art L151-11 al2 du CU, les précisions suivantes seront apportées : les destinations autorisées seront « à vocation des destinations d'habitation, de chambres d'hôtes, de gîtes et de bureau ».
- Le calcul de la hauteur dans le cas de terrain en pente, abordé à l'art 10 de chaque zone sera réécrit pour tenir compte des contraintes du terrain

L'ensemble de ces éléments précise ou complète les thématiques abordées dans le dossier d'enquête. Ces contributions me semblent pertinentes et j'approuve les observations de la mairie qui ne remettent pas en cause l'économie générale du projet mais viennent ainsi compléter le dossier. Ces préconisations devront être prises en compte.

## **6) Questions et avis du Commissaire-Enquêteur sur les réponses apportées**

Je prends acte des réponses apportées à chacune des questions du commissaire-enquêteur. Par ces réponses claires et précises le pétitionnaire couvre le champs des interrogations du commissaire-enquêteur et apporte les informations nécessaires à la compréhension des problématiques évoquées

Plus précisément je retiens l'analyse suivante :

### **Question n°1**

La mairie a organisé d'initiative alors qu'elle n'en n'avait pas l'obligation légale une réunion publique préalablement à l'enquête publique. Que doit-on en retenir ?

### **Réponse à la question n°1**

*Cette réunion publique, non obligatoire dans la procédure de modification, a mobilisé environ 80 participants le vendredi 22/03/2024. La présentation a recueilli l'intérêt des goulainais pour cette évolution de PLU, avec le souhait d'aller plus loin via une révision générale. Ont été au coeur des échanges : le guide Bien construire, le maintien de coeurs verts dans le bourg, les impacts de la densification sur le stationnement de centre-bourg et la politique de production de logements sociaux.*

*Enquête publique relative au « projet de modification N°5 du PLU de la commune de Haute-Goulaine (44) ». Arrêté N° 2024-23 du 19 mars 2024 de Monsieur le maire de Haute-Goulaine . Seconde partie.*

### **Avis du C.E.**

Je prends acte de la réponse de la mairie et de sa volonté d'associer le public en amont de l'enquête publique en organisant une réunion destinée à expliquer les grandes lignes du projet et à permettre à chaque participant de s'exprimer. Cette réunion participe de la transparence de l'action de l'administration municipale

### ➤ **Question n°2**

Le régime juridique des biens aliénés dans le cadre de l'OAP « secteur des épinettes » n'est pas précisé en ce qui concerne la maison attenante aux services techniques . Qu'en est-il ? terrain privé ? Domaine public communal ? De plus, le projet d'OAP sur le « secteur des épinettes » qui privilégie la construction de logements sociaux a-t-il un coût financier pour la commune ? Si oui ...lequel ?

### **Réponse à la question n°2**

*Cette OAP porte à la fois sur le terrain communal du Centre technique municipal et sur une parcelle privée. L'OAP n'oblige pas le propriétaire privé à porter le projet, ni à le vendre.*

*Cette OAP veille surtout à s'assurer qu'aucune évolution bâtie de cette propriété n'obère l'avenir, en l'occurrence le projet de construction de logements sociaux. Le projet d'aménagement n'est pas encore défini, d'où l'intérêt de poser quelques principes d'aménagement.*

### **Avis du C.E.**

L'OAP marque la volonté de la mairie de mettre en place le cadre réglementaire régissant pour l'avenir les terrains situés sur le périmètre de « l'OAP secteur épinettes ». La création de logements sociaux est certes envisagée, mais pour l'heure la façon dont l'opération sera menée n'est pas encore déterminée (recours au financement par des bailleur sociaux ?, don de terrain ? etc.). Faute d'éléments d'analyse il est effectivement trop tôt pour évaluer la participation financière de la commune. C'est du moins ce que suggère la réponse de la mairie.

### ➤ **Question n°3**

Peut-on avoir des éléments sur l'objectif qui reste à atteindre à ce jour en matière de logements sociaux et combien ont-ils été réalisés ? L'art 68 de la loi 3DS a-t-il modifié l'objectif de logements sociaux pour la commune de Haute Goulaine ?

### **Réponse à la question n°3**

*La commune est soumise à l'obligation SRU depuis 2021 et carencée depuis les deux derniers bilans triennaux (soit depuis 2018). Pour répondre à ses engagements, la commune est signataire d'un Contrat de Mixité Sociale (CMS), déterminant les objectifs de réalisation de logements locatifs sociaux à atteindre. Pour la période 2023-2025, la commune de Haute-Goulaine, doit réaliser 85 logements sociaux d'initiative*

*Enquête publique relative au « projet de modification N°5 du PLU de la commune de Haute-Goulaine (44) ». Arrêté N° 2024-23 du 19 mars 2024 de Monsieur le maire de Haute-Goulaine . Seconde partie.*

publique ou privée. Depuis le 1er janvier 2023, moins de 10 logements ont été livrés, la plupart étant en cours de travaux ou en cours de dépôt de permis de construire.

#### **Avis du C.E.**

La question n'est pas anodine. En effet, il convient de justifier l'imposition qui est faite aux propriétaires de terrain qui souhaitent faire construire de créer un ou plusieurs logements sociaux à partir d'un seuil de construction (à partir de la 2<sup>ème</sup> construction). Il s'agit d'une atteinte au droit de propriété, droit constitutionnellement reconnu qui ne peut se justifier qu'au regard de motifs d'intérêts généraux. En l'occurrence, la loi SRU oblige la commune de Haute-Goulaine à créer 25% de logements sociaux par rapport au nombre de résidences principales. Cet objectif est maintenu par la loi 3DS. Il s'agit donc d'une obligation légale à laquelle la commune ne peut échapper sans encourir de pénalités financières. Dans la mesure où Haute-Goulaine a été mis plusieurs fois en état de carence par rapport aux objectifs prévus dans les différents contrats de mixité sociale établis jusqu'à ce jour, il apparaît évident que le recours au seul secteur public pour atteindre les objectifs fixés est largement insuffisant. Aussi, les nouvelles contraintes du PLU à l'égard des propriétaires privés sont justifiées par le retard pris par la commune en matière d'objectif de mixité sociale, par l'absence ou l'insuffisance de foncier public disponible pour mener à bien les opérations et par les contraintes légales et financières pesant sur la commune.

#### ➤ **Question n°4**

L'évolution de la densification de l'habitat sur la commune n'est pas abordée. Si l'objectif de la densification est compréhensible dans le cadre de l'évolution récente des textes normatifs, il n'en demeure pas moins que cette densification doit avoir des causes (augmentation de la population ? tranche d'âge ?...) et répondre à un objectif (nombre d'habitants à atteindre, services et commerces ?..quelle échéance ?). Le porteur de projet peut-il développer ces éléments ?

#### **Réponse à la question n°4**

*La nécessité et les besoins de densification de la commune, au-delà d'un contexte national d'atteinte du zéro artificialisation nette, s'appuient sur différents facteurs :*

- *démographique : la population goulainaise augmente à un rythme constant depuis 1999 : environ 500 habitants supplémentaires tous les dix ans, avec un taux de croissance légèrement plus faible que celui de son EPCI (+1,02 % contre +1,19 %) ou du département (+1,17 %) entre 2014 et 2020.*
- *résidentiel : le parc immobilier est plus dynamique, avec le deuxième taux de croissance le plus élevé de l'EPCI, soit +2,15 % (contre +1,54 % pour l'agglomération et +1,51 % pour le département). Ce parc est composé en très grande majorité de résidences principales.*
- *foncier : Les prix du marché du logement à Haute-Goulaine sont plus élevés que la moyenne de l'EPCI : prix en moyenne 500 €/m<sup>2</sup> plus chers que la moyenne communautaire. Ces prix restent comparables à ceux du département. L'évolution des prix sur Haute-Goulaine pour la période 2017-*

*Enquête publique relative au « projet de modification N°5 du PLU de la commune de Haute-Goulaine (44) ». Arrêté N° 2024-23 du 19 mars 2024 de Monsieur le maire de Haute-Goulaine . Seconde partie.*

2021 tend à s'atténuer (+3,35 %) alors que pour l'EPCI et la Loire-Atlantique, l'évolution est supérieure à +6 %. Pour autant, la commune de Haute-Goulaine est un territoire peu propice à l'extension urbaine (présence de vignes, d'une zone Natura 2000 (le Marais de Goulaine), de zones humides, de monuments classés et inscrits (Château de Goulaine...), d'espaces boisés classés...). Ainsi, seuls 13,5% du territoire est en zone constructible et seuls 3,70% du territoire est en zone "à urbaniser".

- insuffisante diversification de l'offre de logements : malgré les efforts de la municipalité de produire d'autres typologies (petits logements, locatifs, accession sociale, inclusif,...), 50% des permis de construire créent une offre très homogène de maisons familiales pavillonnaires occupées par leurs propriétaires (année 2022). Cette offre n'est que partiellement adaptée à la demande prioritaire. Celle-ci a parfois pour conséquence des conflits d'usage, impact sur la perméabilité des sols,...

#### **Avis du C.E.**

Là encore la question est importante. Elle permet de mieux appréhender la nécessité de densification des zones constructibles. La densification s'appuie sur des objectifs légaux et réglementaires dont les principes ont été établis par la loi Climat et Résilience. Il s'agit donc d'une démarche d'intérêt général. Ensuite en fonction des contraintes urbaines ou topographiques de chaque commune, le règlement inhérent à la densification du bâti s'applique sur des zones plus ou moins étendues. En l'occurrence, je note que pour la commune de Haute-Goulaine, seul 13,5 % du territoire est en zone constructible et que les zones à urbaniser représentent uniquement 3,70 % du territoire. Le dynamisme de la commune, selon la réponse de la mairie, implique des projets de logements nouveaux qui devront s'inscrire dans le cadre du principe de la rationalisation de l'utilisation du foncier. Ceci passe de facto par l'établissement de règles propices à la densification du bâti (construire en hauteur, augmenter les surfaces de pleine terre..etc). On notera que cette nouvelle réglementation va dans le sens de la loi Climat Résilience

La réponse à la question n° 4 me paraît satisfaisante.

#### ➤ **Question n°5**

Est-il possible de connaître l'évolution des surfaces des différentes zones qui couvrent le territoire communal avant et après la mise en œuvre du projet de modification ?

#### **Réponse à la question n°5**

Cette information sera apportée par le bureau d'étude concernant les zones UA, UB et secteurs UAA et UBA. Les autres zonages n'évoluent pas.

#### **Avis du C.E.**

Je prends acte de la réponse de la commune qui s'engage à fournir l'information demandée

#### ➤ **Question n°6**

La cohérence entre la modification N°5 du PLU et le PADD est évoquée dans la note de présentation du projet sans être vraiment approfondie. Le porteur de projet peut-il développer ici cette thématique ?

Enquête publique relative au « projet de modification N°5 du PLU de la commune de Haute-Goulaine (44) ». Arrêté N° 2024-23 du 19 mars 2024 de Monsieur le maire de Haute-Goulaine. Seconde partie.

## **Réponse à la question n°6**

*Le PLU de Haute Goulaine approuvé en 2014 pose les enjeux prioritaires :*

- *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).*

*La modification n°5 du PLU s'appuie donc sur les trois axes du PADD de 2014, à savoir : 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*

### ***Avis du C.E.***

La réponse du porteur de projet me paraît cohérente et satisfaisante . Elle aurait dû par principe cependant figurer dans les items du dossier soumis à enquête publique, les modifications du PLU devant être en cohérence avec le PADD ( art 151-8 du CU).

## **➤ Question n°7**

Les dispositions du règlement abordent la question de la gestion des eaux pluviales. Au-delà de l'art 2224-10 du Code General des Collectivités Territoriales qui prévoit le zonage pluviale sur le territoire communal, un outil de gestion et de planification tel qu'un « Schéma de gestion des eaux pluviales » est-il prévu et le cas échéant à quel horizon ?

## **Réponse à la question n°7**

*La gestion des eaux pluviales est une compétence communale déléguée à la communauté d'agglomération Clisson, Sèvre et Maine. Dans ce cadre, CSMA porte une étude de schéma directeur des eaux pluviales, qui permettra de définir des orientations plus précises et localisées en matière de gestion des eaux pluviales.*

### ***Avis du C.E.***

Je prends acte de la réponse de la mairie qui met en avant la compétence intercommunale en la matière de gestion des eaux pluviales et qui attend le résultat de l'étude relative à un schéma directeur des eaux pluviales.

### ➤ Question n°8

Les haies et éléments de paysage à protéger relèvent des articles L151-19 et L151-23 du code de l'urbanisme et les bâtiments ou petit patrimoine relèvent de l'article L151-19 du CU. Le dossier d'enquête présente une série de cartographies répertoriant les sites concernés par les mesures de protection en matière d'autorisation d'urbanisme. Pour un meilleur accès à l'information est-il possible d'avoir une cartographie plus explicite des éléments à protéger et une liste détaillée de ces éléments, voire une fiche par item ?

#### **Réponse à la question n°8**

*L'atlas va être complété, car il manque certaines photos. Par ailleurs, l'atlas sera mis à jour ultérieurement pour faciliter sa localisation (adresse, numéro de parcelle, etc.).*

#### ***Avis du C.E.***

Je prends acte de la réponse sur la mise à jour de l'atlas concernant les éléments naturels et le petit patrimoine à protéger. Il est en effet important de caractériser chaque élément protégé pour que la réglementation soit opposable aux intéressés et aux tiers. Cette mise à jour devra intervenir rapidement.

### ➤ Question n°9

Il en est de même pour les bâtiments qui au titre de l'art L151-11 al 2 du Cu peuvent subir un changement de destination. La liste des bâtiments concernés accompagnée d'une fiche descriptive par bâtiment est-elle prévue en annexe du PLU ? De plus, quels sont les critères qui ont été retenus pour sélectionner ces bâtiments ?

#### **Réponse à la question n°9**

*L'atlas va être complété sur ce point et intégrer les éventuelles demandes d'ajout de bâtiment.*

#### ***Avis du C.E.***

Si la réponse de la commune évoque la mise à jour d'un atlas concernant les bâtiments pouvant bénéficier d'un changement de destination, elle demeure incomplète et n'aborde pas les critères retenus pour le choix des bâtiments concernés. ( bâtiment en parpaing ? tôles ondulées autorisées ?). Il va de soi que les critères retenus (dimensions, qualités architecturales, qualité des matériaux..etc.) devront être uniformément appliqués pour chaque demande en vertu du principe d'égalité. La CDPENAF devra être associée pour chaque demande.

### Question n°10

Le pourcentage de places publiques de stationnement avant mise en œuvre du projet de modification N° 5 du PLU aura-t-il évolué après la mise en œuvre des OAP projetés ? Les places disponibles pour faciliter le stationnement devant les commerces seront-elles impactées

*Enquête publique relative au « projet de modification N°5 du PLU de la commune de Haute-Goulaine (44) ». Arrêté N° 2024-23 du 19 mars 2024 de Monsieur le maire de Haute-Goulaine . Seconde partie.*

### Réponse à la question n°10

*La modification n°5 du PLU ne vient pas impacter le nombre de places de parkings publics. L'ilot C du centre-bourg intégrera ses propres places de parking, tout comme la première tranche de renouvellement du centre-bourg où aucun report de stationnement sur les places publiques n'a été constaté.*

#### *Avis du C.E.*

Je prends acte de la réponse de la commune. Pas d'observation particulière

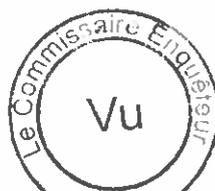
## **. IX – Conclusions du Commissaire-Enquêteur**

- Après avoir examiné le dossier d'enquête et donné mon avis sur :

- La qualité du dossier présenté, l'information du public et le déroulement de l'enquête publique.
- Le projet retenu, son équilibre par rapport aux objectifs poursuivis et son impact sur l'environnement.
- Après avoir rédigé un PV de synthèse des observations du public et des questions du commissaire-enquêteur qui a été remis au porteur de projet, analysé et donné mon avis sur le mémoire en réponse adressé par ce dernier ...

Conformément à l'article R123-19 du code de l'environnement et à l'article 7 de l'arrêté municipal prescrivant l'ouverture de l'enquête publique j'exprime mon avis comme suit :

**J'exprime un AVIS FAVORABLE au projet de modification N°5 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Haute-Goulaine**



Fait à Nantes le 22 mai 2024

Le commissaire-enquêteur

Philippe ALLABATRE

*Enquête publique relative au « projet de modification N°5 du PLU de la commune de Haute-Goulaine (44) ». Arrêté N° 2024-23 du 19 mars 2024 de Monsieur le maire de Haute-Goulaine . Seconde partie.*

**Enquête publique relative au projet de modification du  
PLU de la commune de Haute-Goulaine**

**ANNEXES**



**Enquête publique relative au projet de modification du PLU de la  
commune de Haute-Goulaine.**

**ANNEXE 1**

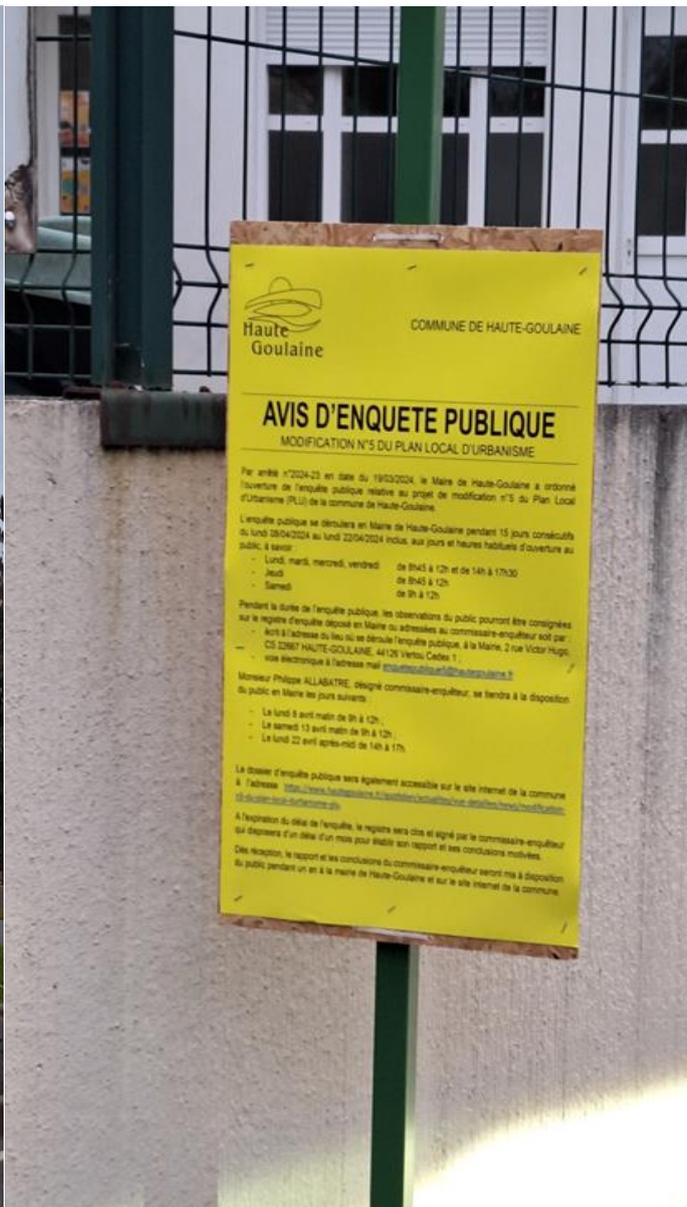
**AFFICHAGE**

---

## Exemples d'affichages



Rue forges écoles



Rue de la bourrelière





Rue Ecoles



Pôle multi accueil Loriots



Place Beausoleil



Panneau Mairie

**Enquête publique relative au projet de modification du  
PLU de la commune de Haute-Goulaine.**

**ANNEXE 2**

**PARUTIONS LEGALES**

---



des sociétés

**CDB**  
société à responsabilité limitée  
Au capital de 20 000 euros  
Sige social : 9, rue Jules-Verne  
44700 ORVAULT  
803 355 544 RCS Nantes

**AVIS**

Le 7 décembre 2023, M. Alexis Beauchene, délégué à Saint-Herblain (44800), délégué du Val-de-la-Chézine a démissionné de ses fonctions de co-président de la société CDB cidessus née, à compter de ce même minute.

Pour avis  
La Gérance.

**AVIS  
E CONVOCATION**

**Assemblée Générale Ordinaire**  
L'Assemblée Générale Ordinaire des Chasseurs de Loire-Atlantique se tiendra le samedi 27 avril 2024 à partir de 8 h 30, salle l'Éscal, 1er étage à Saint-Sébastien-sur-

le jour sera le suivant :  
- vote moral,  
- pte rendu d'activité,  
- pte rendu financier,  
- rapport du commissaire aux comptes,  
- approbation des comptes,  
- approbation relative aux transactions immobilières,  
- le des vœux,  
- les aux invités,  
- les des distinctions,  
- etc.

Les membres de la Fédération, r de leur cotisation, peuvent y assister :  
- titulaire du permis de chasse pour la saison en cours, muni de son permis de chasse valide pour la saison en cours,  
- titulaire d'un droit de chasse sur son territoire est enregistré au de la Fédération,  
- rappel, date limite de dépôt des de vote : 7 avril 2024 (cachet Poste faisant foi), au siège de la Fédération.

**Statut juridique  
des aspects  
statut juridique  
couple entre-  
preneur-entreprise**

**Avis administratifs**

PÔLE MÉTROPOLITAIN NANTES SAINT-NAZAIRE  
Modifications n° 3 du SCOT Nantes Saint-Nazaire

**ENQUÊTE PUBLIQUE**

du 8 avril 2024 au 24 avril 2024

Par arrêté n° 2024-01, la présidente du Pôle métropolitain Nantes Saint-Nazaire a ordonné l'ouverture de l'enquête publique portant sur le projet de modification n° 3 du schéma de cohérence territoriale (SCoT), conformément au Code de l'environnement et notamment les articles L.103-1 et suivants. Cette modification a pour objet d'intégrer un document d'aménagement artisanal et commercial au document d'orientation et d'objectif du SCoT. La personne publique responsable de la présente enquête publique est Mme la Présidente du pôle métropolitain Nantes Saint-Nazaire. À l'issue de la présente enquête publique, la modification n° 3 du SCoT, éventuellement modifiée pour tenir compte des avis joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire enquêteur est soumise pour approbation au comité syndical du pôle métropolitain Nantes Saint-Nazaire.

Par décision n° E24000039/44 en date du 7 mars 2024, M. le Président du tribunal administratif de Nantes a désigné en tant que commissaire enquêteur : M. Marc Jacquat, Ingénieur général des ponts, des eaux et des forêts honoraire en retraite.

L'enquête publique se tient pendant une durée de 17 jours consécutifs, du lundi 8 avril 2024, 9 h 00 au vendredi 24 avril 2024, 17 h 00. Pendant toute la durée de l'enquête publique, le public peut consulter le dossier d'enquête publique et présenter ses observations sur les registres ouverts à cet effet dans les lieux suivants, aux jours et heures indiqués :

siège du Pôle métropolitain Nantes Saint-Nazaire et de Nantes Métropole, 2, cours du Champ-de-Mars, 44000 Nantes, du lundi au vendredi de 8 h 30 à 17 h 30.

siège de Saint-Nazaire Agglomération, La Carène, 4, avenue du Commandant L'Herminier, 44600 Saint-Nazaire, du lundi au vendredi de 8 h 00 à 12 h 30 et de 13 h 30 à 18 h 00 (17 h 30 à partir du 22 avril).

siège de la communauté de communes d'Erdre et Gevrec, 1, rue Marie-Curie, PA La Grand'Halle, 44119 Grandchamp-des-Fontaines, du lundi au vendredi de 8 h 30 à 12 h 00 et de 14 h 00 à 17 h 30 (16 h le vendredi).

siège de la communauté de communes Estuaire et Cillon, 2, boulevard de la Loire, 44260 Cavenay, du lundi au vendredi de 9 h 00 à 12 h 30 et de 13 h 30 à 17 h 00.

siège de Blain Communauté, à la Maison de l'Emploi, de l'Économie et de la Formation (MEEF), 7, rue Victor-Cocher, 44130 Blain, les lundi, mardi, jeudi de 8 h 30 à 12 h 00 et de 14 h 00 à 17 h 00, le vendredi de 8 h 30 à 12 h 00.

Les conditions d'ouverture peuvent être susceptibles de changer et il est conseillé de se rapprocher des services concernés préalablement pour s'assurer des modalités de consultation du dossier.

Le dossier d'enquête publique est également consultable pendant toute la durée de l'enquête publique sur le site Internet : <https://www.registre-dematerialise.fr/5285>

Ce site Internet comporte un registre dématérialisé sécurisé auquel le public peut transmettre ses observations directement. Les observations peuvent également être transmises via l'adresse mail suivante : [enquete-publique-5285@registre-dematerialise.fr](mailto:enquete-publique-5285@registre-dematerialise.fr)

Les observations transmises par courriel et celles portées sur les registres papier seront publiées dans les meilleurs délais sur le registre dématérialisé (<https://www.registre-dematerialise.fr/5285>) et donc visibles par tous.

Le public peut également adresser ses observations par correspondance à : M. le Commissaire enquêteur, enquête publique modification n° 3 du SCoT, Pôle métropolitain Nantes Saint-Nazaire, 2, cours du Champ-de-Mars, 44000 Nantes cedex 9.

Pour être recevable, ces observations par mail et par courrier doivent être reçues avant la clôture de l'enquête.

Les observations du public sont consultables et communicables aux frais de la personne qui en fait la demande pendant toute la durée de l'enquête.

Le commissaire enquêteur se tient à la disposition du public pour recevoir ses observations :

Au siège du Pôle métropolitain Nantes Saint-Nazaire et de Nantes Métropole (adresse ci-avant) le lundi 8 avril de 9 h 00 à 12 h 00 et le mercredi 24 avril de 14 h 00 à 17 h 00.

Au siège de la communauté de communes d'Erdre et Gevrec (adresse ci-avant) le mercredi 10 avril de 9 h 00 à 12 h 00.

Au siège de la communauté de communes Estuaire et Cillon (adresse ci-avant) le mardi 16 avril de 14 h 00 à 17 h 00.

Au siège de Saint-Nazaire Agglomération, La Carène (adresse ci-avant) le vendredi 19 avril de 14 h 00 à 17 h 00.

À la Maison de l'Emploi, de l'Économie et de la Formation (MEEF) du Pays de Blain (adresse ci-avant) le lundi 22 avril de 9 h 00 à 12 h 00.

L'information du public sur l'ouverture et l'organisation de l'enquête publique est réalisée 15 jours au moins avant le début de l'enquête publique selon les modalités suivantes :

Publication d'un avis d'information du public dans Ouest France et Presse-Océan. Cet avis est publié à nouveau dans les 8 premiers jours de l'enquête dans les deux journaux précités.

Publication de cet avis par voie d'affiches 15 jours au moins avant le début de l'enquête et pendant toute sa durée aux sièges du pôle métropolitain Nantes Saint-Nazaire, de Nantes Métropole, de Saint-Nazaire Agglomération-La Carène, de la communauté de communes d'Erdre et Gevrec, de la communauté de communes Estuaire et Cillon, de Pays de Blain Communauté ainsi qu'à la Maison de l'Emploi, de l'Économie et de la Formation (MEEF) du Pays de Blain.

Publication de cet avis 15 jours au moins avant le début de l'enquête et pendant toute sa durée sur les sites Internet :

- du Pôle métropolitain Nantes Saint-Nazaire (<http://www.nantes-saint-nazaire.fr>),

- de Nantes Métropole ([www.metropole-nantes.fr](http://www.metropole-nantes.fr)),

- Saint-Nazaire Agglomération ([www.saint-nazaire-agglomeration.fr](http://www.saint-nazaire-agglomeration.fr)),

- et des communautés de communes d'Erdre et Gevrec ([www.cceeg.fr](http://www.cceeg.fr)), d'Estuaire et Cillon ([www.estuaire-cillon.fr](http://www.estuaire-cillon.fr)) et du Pays de Blain ([www.pays-de-blain.com](http://www.pays-de-blain.com)).

Le projet de modification n° 3 du SCoT est soumis pour avis à l'autorité compétente de l'État et aux personnes publiques associées (article 143-33 du Code de l'urbanisme). Par décision du 7 juin 2023 la Mission Régionale d'Autorité Environnementale Pays de la Loire a précisé que le projet de modification n° 3 n'est pas soumis à évaluation environnementale. Toute information relative au projet de SCoT peut être demandée auprès du Pôle métropolitain Nantes Saint-Nazaire ([contactpm@nantes-saint-nazaire.fr](mailto:contactpm@nantes-saint-nazaire.fr)). En outre, toute personne peut, sur sa demande et à ses frais, obtenir communication du dossier d'enquête publique auprès de la présidente du pôle métropolitain Nantes Saint-Nazaire dès la publication du présent arrêté en adressant un courrier au siège du Pôle métropolitain site 2, cours du Champ-de-Mars, 44000 Nantes cedex 9 ou par courrier électronique ([contactpm@nantes-saint-nazaire.fr](mailto:contactpm@nantes-saint-nazaire.fr)).

Le commissaire enquêteur dispose d'un délai de 30 jours à compter de la date de clôture de l'enquête pour établir son rapport et ses conclusions motivées et les remettre à la présidente du Pôle métropolitain Nantes Saint-Nazaire.

Copie du rapport et des conclusions motivées est transmise simultanément au président du tribunal administratif.

Dès réception par la présidente du pôle métropolitain Nantes Saint-Nazaire du rapport et des conclusions motivées, une copie de ce rapport et des conclusions est tenue à la disposition du public pendant une durée d'un an à compter de la date de clôture de l'enquête aux endroits suivants, aux jours et heures habituels d'ouverture au public :

siège du Pôle métropolitain Nantes Saint-Nazaire et de Nantes Métropole, siège de Saint-Nazaire Agglomération, La Carène, siège de la communauté de communes d'Erdre et Gevrec, siège de la communauté de communes Estuaire et Cillon, à la Maison de l'Emploi, de l'Économie et de la Formation (MEEF) du Pays de Blain.

Le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur sont également publiés en ligne sur le site Internet :

<https://www.registre-dematerialise.fr/5285> ainsi que sur le site Internet du Pôle métropolitain Nantes Saint-Nazaire (<http://www.nantes-saint-nazaire.fr>) et tenu à la disposition du public pendant un an.



Modification n° 5  
du Plan local d'urbanisme

**AVIS D'ENQUÊTE  
PUBLIQUE**

Par arrêté n° 2024-23 en date du 19 mars 2024, le maire de Haute-Goulaine a ordonné l'ouverture de l'enquête publique relative au projet de modification n° 5 du Plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Haute-Goulaine.

L'enquête publique se déroulera en mairie de Haute-Goulaine pendant 15 jours consécutifs du lundi 8 avril 2024 au lundi 22 avril 2024 inclus, aux jours et heures habituels d'ouverture au public, à savoir :

- lundi, mardi, mercredi, vendredi de 8 h 45 à 12 h 00 et de 14 h 00 à 17 h 30,
- jeudi de 8 h 45 à 12 h 00,
- samedi de 9 h 00 à 12 h 00.

Pendant la durée de l'enquête publique, les observations du public pourront être consignées sur le registre d'enquête déposé en mairie ou adressées au commissaire enquêteur soit par :

- écrit à l'adresse du lieu où se déroule l'enquête publique, à la mairie, 2, rue Victor-Hugo, CS 22667 Haute-Goulaine, 44126 Vertou cedex 1 ;
  - voie électronique à l'adresse mail : [enquetepublique5@hautegoulaine.fr](mailto:enquetepublique5@hautegoulaine.fr)
- M. Philippe Allabatre, désigné commissaire enquêteur, se tiendra à la disposition du public en Mairie les jours suivants :
- le lundi 8 avril matin de 9 h 00 à 12 h 00 ;
  - le samedi 13 avril matin de 9 h 00 à 12 h 00 ;
  - le lundi 22 avril après-midi de 14 h 00 à 17 h 00.

Le dossier d'enquête publique sera également accessible sur le site Internet de la commune à l'adresse :

<https://www.hautegoulaine.fr/quotidien/actualites/vue-detaillee/news/modification-n-5-du-plan-local-durbanisme-plu>

À l'expiration du délai de l'enquête, le registre sera clos et signé par le commissaire enquêteur qui disposera d'un délai d'un mois pour établir son rapport et ses conclusions motivées. Dès réception, le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur seront mis à disposition du public pendant un an à la mairie de Haute-Goulaine et sur le site Internet de la commune.

Avis d'attribution
marchés publics et privés

Ville de Saint-André-des-Eaux

Rénovation de l'école maternelle Jules Ferry
Installation et location de bâtiments préfabriqués
(modulaires) durant les travaux

AVIS D'ATTRIBUTION

Section 1 : identification de l'acheteur :
Maire complet de l'acheteur : ville de Saint-André-des-Eaux, Numéro national
d'identification : 254001515000017.
Adresse : BP n° 5, 44117 Saint-André-des-Eaux.
Adresse internet de l'acheteur : https://www.saint-andre-des-eaux.fr
Code NUTS par zone : FR021.
Contact : M. Mathieu Gout, 02 51 10 62 62, secretariat@ville-et-andre-des-eaux.fr
Adresse internet du profil acheteur : https://demat.centreledemarches.com
Section 2 : description du marché :
Procédure : procédure ouverte.
Intitulé du marché : rénovation de l'école maternelle Jules Ferry, installation et
location de bâtiments préfabriqués (modulaires) durant les travaux.
Code CPV principal : 44211100-3.
Type de marché : fournitures.
Description succincte du marché : mise en place des locaux provisoires (modulaires/
bâtements préfabriqués) nécessaires au maintien de l'école maternelle durant toute
la période du chantier de rénovation.
Section 3 : attribution :
Lot 1 : location de bâtiments préfabriqués : au moins un candidat a été choisi.
Date de conclusion du marché : 4 avril 2024.
Nombre d'offres reçues : 1.
Type d'offres reçues : offres présentées par voie électronique.
Le marché a été attribué à un soumissionnaire qui a offert une variante : non.
Offre classée : non.
Nom et adresse du titulaire : Cougnaud SAS, CS 40028, 85035 La Roche-sur-Yon
codex : FR021, France.
Valeur totale du marché/lot : 278 300 euros.
Le marché est susceptible d'être sous-traité : non.
Date d'envoi du présent avis à la publication : 11 avril 2024.

AVIS
D'ENQUÊTE PUBLIQUE

PLU Herbignac
Révision allégée n° 1 et
modification de droit commun n° 2

Par arrêté n° 2024/014 en date du
23 mars 2024, M.le Maire d'Herbignac
a prescrit l'ouverture de l'enquête
publique unique portant sur :
- la révision allégée n° 1 du Plan local
d'urbanisme d'Herbignac,
- la modification de droit commun n° 2 du
Plan local d'urbanisme d'Herbignac.
Cette enquête sera menée durant
33 jours, soit du lundi 29 avril 2024 à
9 h 00 au vendredi 30 mai 2024 inclus
(jusqu'à 12 h 00).
Le registre dématérialisé par :
http://urbanisme-herbignac.
enquetepublique.net
Le public pourra consulter ses observa-
tions sur :
Le registre d'enquête à feuilles non
mobiles, coté et paraphé par le commis-
saire enquêteur le lundi 29 avril 2024 à
9 h 00 au vendredi 30 mai 2024 inclus
(jusqu'à 12 h 00).
Le registre dématérialisé par :
http://urbanisme-herbignac.
enquetepublique.net
Courrier adressé à l'attention du commis-
saire enquêteur en mairie d'Herbignac :
1, avenue de la Moenneraye, BP 24,
44110 Herbignac.
Toute personne pourra, sur sa demande
et à ses frais, obtenir communication du
dossier d'enquête publique après du
service urbanisme de la mairie dès la pu-
blication de l'arrêté d'ouverture d'en-
quête.
À l'issue de l'enquête et des réceptions, le
rapport et les conclusions du commis-
saire enquêteur seront publiés sur le site
internet de la commune d'Herbignac et
mis à la disposition du public en mairie
de l'Herbignac pendant un an à compter
de la date de clôture de l'enquête.
La décision susceptible d'intervenir à l'is-
sue de cette enquête relève d'une délibé-
ration du conseil municipal.

Le public pourra également en prendre
connaissance : sur le site internet de la
commune (www.herbignac.com) ou sur
le registre dématérialisé :
http://urbanisme-herbignac.
enquetepublique.net
Le public pourra obtenir des renseigne-
ments sur le dossier auprès du service
urbanisme en mairie ou au 02 40 88 90
01.
Le public pourra consigner ses observa-
tions sur :
Le registre d'enquête à feuilles non
mobiles, coté et paraphé par le commis-
saire enquêteur le lundi 29 avril 2024 à
9 h 00 au vendredi 30 mai 2024 inclus
(jusqu'à 12 h 00).
Le registre dématérialisé par :
http://urbanisme-herbignac.
enquetepublique.net
Courrier adressé à l'attention du commis-
saire enquêteur en mairie d'Herbignac :
1, avenue de la Moenneraye, BP 24,
44110 Herbignac.
Toute personne pourra, sur sa demande
et à ses frais, obtenir communication du
dossier d'enquête publique après du
service urbanisme de la mairie dès la pu-
blication de l'arrêté d'ouverture d'en-
quête.
À l'issue de l'enquête et des réceptions, le
rapport et les conclusions du commis-
saire enquêteur seront publiés sur le site
internet de la commune d'Herbignac et
mis à la disposition du public en mairie
de l'Herbignac pendant un an à compter
de la date de clôture de l'enquête.
La décision susceptible d'intervenir à l'is-
sue de cette enquête relève d'une délibé-
ration du conseil municipal.



GAEC DE LA FORET

Au capital de 52 000 euros
Siège social : Les Moineaux
44300 SAINT-PEREN-RETZ
RCS Saint-Nazaire 750 973 374

MODIFICATIONS
STATUTAIRES

Suivant délibérations extraordinaires en
date du 31 mars 2024, l'assemblée des
associés a autorisé le retrait sur leur de-
mande et la démission de leur fonction
de gérant de M. Serge Ploot et Mme Lu-
cie Ploot, a autorisé un rachat de titres par
la société, a décidé la transformation du
Gaec en exploitation agricole à responsa-
bilité limitée, a modifié le dénominateur
social, a décidé de compléter l'adresse
du siège social et ce avec effet au
31 mars 2024 inclus.
Ces décisions motivent les publications
suivantes :
Forme : exploitation agricole à responsa-
bilité limitée.
Société régie par les articles 1832 et sui-
vants du Code civil, à l'exception de l'ar-
ticle 1844-5, les articles L324-1 à L324-11
du Code rural.
Dénomination : Sonneret.
Siège social : 2, Les Moineaux,
44300 Saint-Père-en-Retz.
Capital : 17 500 euros.
Gérance : M. Vincent Ploot demeurant
25, rue de Nantes, 44300 Saint-Père-en-
Retz.
Le dépôt des actes sera effectué au
greffe du tribunal de commerce de Saint-
Nazaire.
Pour avis.



INFINITYS

Société à responsabilité limitée
Au capital de 175 050 euros
Siège social :
148, chemin Saint-Clément
44470 MAULNES-SUR-LOIRE
803 115 191 RCS Nantes

GÉRANCE

Aux termes d'une décision en date du
2 janvier 2024, les associés ont pris acte
de la démission de M. Olivier Guilhemme
Ribeiro de ses fonctions de coproprié-
taire, à compter du 31 décembre 2023, et ont
décidé à l'unanimité de ne pas procé-
der à son remplacement.
La Gérance.



RECTIFICATIF

À l'insertion parue dans le Ouest France
(surpage papier) le 10 avril 2024
relative à la constitution
du GAEC DE LA HARMONIE
Siège social : 8, La Harmonie
44300 FROISSAY
Il y a lieu de lire "Selon acte sous seing
privé en date du 1er avril 2024" en lieu et
place de "Selon acte sous seing privé en
date du 1er mars 2024".
Pour avis
Les Gérants.

Avis administratifs

Haute Goulaine
Modification n° 5
du Plan local d'urbanisme
AVIS D'ENQUÊTE
PUBLIQUE

Par arrêté n° 2024-23 en date du 19 mars
2024, le maire de Haute-Goulaine a or-
donné l'ouverture de l'enquête publique
relative au projet de modification n° 5 du
Plan local d'urbanisme (PLU) de la com-
mune de Haute-Goulaine.
L'enquête publique se déroulera en ma-
irie de Haute-Goulaine pendant 15 jours
consecutifs du lundi 8 avril 2024 au lundi
22 avril 2024 inclus, aux jours et heures
habituels d'ouverture au public, à savoir :
- lundi, mardi, mercredi, vendredi de
8 h 45 à 12 h 00 et de 14 h 00 à 17 h 30,
- jeudi de 8 h 45 à 12 h 00,
- samedi de 9 h 30 à 12 h 00.
Pendant la durée de l'enquête publique,
les observations du public pourront être
consignées sur le registre d'enquête dé-
posé en mairie ou adressées au commis-
saire enquêteur soit par :
- écrit à l'adresse du lieu où se déroule
l'enquête publique, à la mairie, 2, rue Vic-
tor-Hugo, CS 22987 Haute-Goulaine,
44525 Harbo codex 1 ;
- voie électronique à l'adresse mail :
enquetepublique@hautegoulaine.fr.
M. Philippe Alabère, désigné commis-
saire enquêteur, se tiendra à la disposi-
tion du public en Mairie les jours sui-
vants :
- le lundi 8 avril matin de 9 h 00 à 12 h 00 ;
- le samedi 13 avril matin de 9 h 30 à
12 h 00 ;
- le lundi 22 avril après-midi de 14 h 00 à
17 h 00.
Le dossier d'enquête publique sera égale-
ment accessible sur le site internet de la
commune à l'adresse
https://www.hautegoulaine.fr/
quodien/actualites/vue-du-plan-
local-modification-n5-du-plan-
local-d-urbanisme-plu.
À l'expiration du délai de l'enquête, le
registre sera clos et signé par le commis-
saire enquêteur qui disposera d'un délai
d'un mois pour établir son rapport et ses
conclusions motivées.
Des réceptions, le rapport et les conclu-
sions du commissaire enquêteur seront
mis à disposition du public pendant un an
à la mairie de Haute-Goulaine et sur le
site internet de la commune.
Une copie du rapport du commissaire en-

Révision générale
du Plan local d'urbanisme
de la commune de Soudan
1ER AVIS
D'ENQUÊTE PUBLIQUE

Par arrêté municipal n° AG 2024-04-02,
en date du 4 avril 2024, M. le Maire de
Soudan (Loire-Atlantique), a décidé de
soumettre à l'enquête publique, le projet
de révision générale du Plan local d'urba-
nisme de la commune de Soudan (Loire-
Atlantique), permettant son approbation.
L'enquête publique se déroulera en ma-
irie de Soudan (Loire-Atlantique), 3, place
Jacques-d'Als, pendant une durée de
33 jours consécutifs du lundi 29 avril
2024 au vendredi 31 mai 2024 inclus.
M. Bernard Vaj, est désigné par le tri-
bunal administratif de Nantes (Loire-Atlantique), en qualité de commissaire en-
quêteur.
Le dossier d'enquête publique, ainsi que
le registre d'enquête coté et paraphé, se-
ront tenus à la disposition du public aux
jours et heures habituels d'ouverture de
la mairie soit :
- du lundi au jeudi de 9 h 00 à 12 h 00,
- le vendredi de 9 h 00 à 12 h 00 et de
14 h 00 à 16 h 00,
- le samedi de 9 h 00 à 12 h 00.
Chaque jour, sera prise connaissance du
dossier d'enquête publique en mairie ou
par voie dématérialisée à l'adresse sui-
vante :
https://www.registredemat.fr/plu-soudan
et consigner éventuellement ses observa-
tions, propositions et contre-proposi-
tions,
- sur le registre d'enquête publique,
- par correspondance à l'attention du
commissaire enquêteur à la mairie de
Soudan (Loire-Atlantique),
- par voie électronique à l'adresse sui-
vante :
mairie.soudan@plu.registredemat.fr.
Le commissaire-enquêteur assurera une
 permanence à la mairie de Soudan (Loire-
Atlantique), afin de recevoir en person-
ne, les observations du public, aux jours et
heures suivants en mairie de Soudan
(Loire-Atlantique) :
- lundi 29 avril 2024 de 9 h 00 à 12 h 00 ;
- mardi 7 mai 2024 de 9 h 00 à 12 h 00 ;
- mercredi 15 mai 2024 de 9 h 00 à
12 h 00 ;
- samedi 25 mai 2024 de 9 h 00 à 12 h 00 ;
- vendredi 31 mai 2024 de 14 h 00 à
17 h 00.
À l'expiration du délai de l'enquête pub-
lique, le registre sera clos, paraphé et
signé par le commissaire enquêteur qui,
dans le délai d'un mois, transmettra le
dossier et le registre d'enquête à M. le
Maire de Soudan (Loire-Atlantique) avec
ses conclusions.
Une copie du rapport du commissaire en-

Vie des sociétés

SARL PRC PLATRERIE PEINTURE
CARRELAGE
(EN ABREGÉ PRC PPC)
EURL au capital de 2 000 euros
Siège social : 15, rue de l'Espérance
44940 LES SORNIÈRES
AVIS
Par assemblée générale ordinaire du
9 avril 2024, il a été décidé de transférer
le siège social au 23, boulevard Van-keep-
hen, 44000 Nantes, à compter du
9 avril 2024. Modification au RCS de Nantes
612 277 010.
SIMPPOSE 2
Société à responsabilité limitée
Au capital de 5 000 euros
Siège social :
140, chemin Saint-Clément
La Fontaine
44470 MAULNES-SUR-LOIRE
842 800 369 RCS Nantes
GÉRANCE
Aux termes d'une décision en date du
2 janvier 2024, les associés ont pris acte
de la démission de M. Orlando Guilhemme
Ribeiro de ses fonctions de coproprié-
taire, à compter du 31 décembre 2023, et ont
décidé à l'unanimité de ne pas procé-
der à son remplacement.
La Gérance.

ABELHA
Société à responsabilité limitée
Au capital de 1 000 euros
Siège social :
64, rue Jeanne-de-Constance
44300 NANTES
AVIS DE CONSTITUTION
Aux termes d'un acte sous signature
privé en date à Nantes du 20 mars 2024, il
a été constitué une société présentant les
caractéristiques suivantes :
Forme sociale : société à responsabilité li-
mitée.
Dénomination sociale : Abelha.
Siège social : 64, rue Jeanne-de-Constance,
44300 Nantes.
Objet social : l'acquisition, la détention et
la gestion de tous instruments financiers
tels que titres de participation, valeurs
mobilières, droits sociaux de toute nature
dans toutes les sociétés civiles ou com-
merciales, les prestations de services de
toute nature pour le compte des sociétés
dans laquelle la Société détient des
participations, qu'il s'agisse notamment
de services de nature administrative, fi-
nancière, comptable, les prêts et avances
de trésorerie au profit des sociétés dans
lesquelles elle détient directement des
participations et/ou dans les sociétés dé-
tenteurs par ses débiteurs, sous les seules
conditions visées sous l'article L517-13
du Code monétaire et financier, la gestion
et l'administration de la trésorerie des so-
ciétés dans lesquelles elle détient des
participations et/ou des titres de place-
ment, par tout mode juridique opératoire
conforme aux exigences du Code moné-
taire et financier en matière d'activités
bancaires réglementées, la participation
directe ou indirecte à toutes activités ou
opérations mobilières, commerciales ou
financières, mobilières ou immobilières,
en France ou à l'étranger, sous quelque
forme que ce soit, dès lors que ces activi-
tés ou opérations peuvent se rattacher di-
rectement ou indirectement à l'objet so-
cial ou à tous objets similaires, connexes
ou complémentaires ; conseil aux entre-
prises dans la gestion de leur plan de
formation ; conseil aux entreprises dans le
recrutement et le positionnement de for-
malités.
Durée de la société : 99 ans à compter de
la date de l'immatriculation de la société
au Registre du commerce et des socié-
tés.

SOL'ANJOU
Société au capital de 550 euros
Siège social : 03, rue Saint-Domingue
Le Solhâ
43000 NANTES
RECTIFICATIF
De l'annonce parue
sous le n° L24005527
dans l'édition du 29 mars 2024.
Il fallait lire : le capital maximum de la
société Sol'Anjou est de 2 millions d'euros.
Le président est la société Eurocop Pays
de La Loire, RCS Nantes n° 843 232 950.

EARL GOUDARD
Exploitation agricole
à responsabilité limitée
Au capital de 7 500 euros
Siège social : La Trière
44990 SOULMAYE
RCS Nantes 484 119 639
AVIS DE DISSOLUTION
Par décisions extraordinaires en date du
29 mars 2024, les associés ont décidé de
dissoudre la société.

adecia
Les experts engagés
des dirigeants.

SALES AND YOU
Société à responsabilité limitée
en liquidation
Au capital de 7 900 euros
Siège social et de liquidation :
Immeuble l'Acropole
2, rue Cruxy, BP 80515
44005 NANTES codex 1
948 804 238 RCS Nantes

DISSOLUTION
L'assemblée générale extraordinaire réu-
nie le 15 mars 2024 a décidé la dissolu-
tion anticipée de la société à compter
15 mars 2024 et sa mise en liquidation
amiable sous le régime conventionnel
dans les conditions prévues par les sta-
tuts et les dispositions de telle nature.
Elle a nommé comme liquidateur Yvan
Blandin, demeurant 2, rue des Colibés,
44070 Saint-Etienne-de-Beaumont, pour
toute la durée de la liquidation, avec les
pouvoirs les plus étendus tels que pré-
cédemment par la loi et les statuts pour
procéder aux opérations de liquidation, réaliser
l'actif, acquiescer le passif, et l'a autorisé à
continuer les affaires en cours et à en en-
gager de nouvelles pour le besoins de la
liquidation.
Le siège de la liquidation est fixé immeu-
ble l'Acropole, 2, rue Cruxy, BP 80515,
44005 Nantes codex 1. C'est à cette
adresse que la correspondance devra
être envoyée et que les actes et docu-
ments concernant la liquidation devront
être notifiés.
Les actes et pièces relatifs à la liquidation
seront déposés au greffe du tribunal de
commerce de siège du tribunal de com-
merce ou RCS compétent, en annexes au
Registre du commerce et des sociétés.

adecia
Les experts engagés
des dirigeants.

adecia
Les experts engagés
des dirigeants.

Médias
Il ne faut pas cacher un panneau
publicitaire
Il ne faut pas cacher un panneau publicitaire,
ce qui se fait par inadvertance ou volontairement,
car son exploitant peut alors
faire juger qu'il y a un « trouble manifestement illicite » et obtenir
une condamnation.
Dès lors que l'exploitant du mobilier urbain est titulaire d'un
contrat signé avec l'autorité municipale, il a à l'ordre la rédaction

Notre publication adhère à
ARPP
dont elle suit
les recommandations
Les remarques concernant
une publicité parue dans
notre publication sont à adresser au
ARPP
autorité de régulation professionnelle
de la publicité
10 rue de Valenciennes
75001 PARIS
www.arpp.fr
Les remarques concernant
les pages annonces données sont
à adresser directement au journal

Vous êtes un professionnel (collectivités, avocats, notaires, etc) : déposez, gérez et suivez vos annonces légales pour Presse Océan, ou pour tout autre journal, sur notre site [www.medialex.fr](http://www.medialex.fr)

Pour faire paraître une annonce légale :  
Medialex, tél. 02 99 26 42 00 - Fax 0 820 309 009 (p.12€/mn)  
e-mail : [annonces.legales@medialex.fr](mailto:annonces.legales@medialex.fr)  
Internet : [www.medialex.fr](http://www.medialex.fr)

Tarif de référence stipulé dans Art.2 de l'arrêté ministériel du 14 décembre 2023, soit 0,183 € HT le caractère ou tarif forfaitaire à titre dérogatoire pour certaines annonces légales.

Les annonceurs sont informés que, conformément au décret no 2012-1547 du 8 décembre 2012, les annonces légales portant sur les sociétés et fonds de commerce concernées et publiées dans les journaux d'annonces légales, sont obligatoirement mises en ligne dans une base de données numérique centrale, [www.actulegales.fr](http://www.actulegales.fr).

## Marchés publics

Procédure formalisée



Mission de responsable environnement chantier sur l'île de Nantes

### APPEL D'OFFRES OUVERT

Annnonce intégrale du JOUE sur marché online n° 4074049.  
Pouvoir adjudicateur : Samoa, 2 ter, quai François-Mitterrand, BP 36311, 4263 Nantes cedex 2 représentée par Virginie Vial, directrice générale.  
Tél. 33 2 51 89 72 50.

Adresse générale du pouvoir adjudicateur et profil acheteur - adresse e-trait DCE et dépôt des offres et adresse pour tous les échanges électroniques : (URL) <http://www.marches-securses.fr>  
Objet : marché public de services portant sur une mission de responsable environnement chantier sur l'île de Nantes.

Jeu d'exécution : île de Nantes, 44260 Nantes, FRG01.

Description des prestations :

Le marché est décomposé en deux parties.

La partie marché forfaitaire porte sur le volet A : transversal île de Nantes :

mission A1 : surveillance de sites,

mission A2 : assistance au médiateur Samoa.

La partie accord-cadre à bons de commande qui porte sur les volets B et C et la mission A3 :

mission A3 : mise à jour du règlement de chantier.

Volet B : opération immobilière :

mission B1 : suivi tenue de chantier à faibles nuisances,

mission B2 : suivi panneau de communication.

Volet C : espace public :

mission C1 : tenue de chantier à faibles nuisances,

mission C2 : communication travaux,

mission C3 : relationnel riverain,

mission C4 : fin de chantier.

Critères d'attribution : se reporter à l'article 5 du règlement de consultation.

Durée du marché : la durée du contrat est d'une année à compter de sa notification. Le contrat pourra être reconduit 3 fois, sans que la durée totale du contrat ne puisse dépasser 4 ans.

Variante et PSE : aucune variante ni PSE n'est prévue.

Montant maximum : la partie accord-cadre est conclu sans minimum avec un montant maximum fixé à 600 000 euros HT pour la durée totale du contrat (soit 4 ans).

Type de procédure : la procédure de passation utilisée est : l'appel d'offres ouvert. Elle est soumise aux dispositions des articles L.2124-2, L.2124-2 1° et R.2161-2 à R.2161-5 du CCP.

Date limite de réception des offres : le 21 mai 2024 avant 12 h 00.

Informations complémentaires :

Questions à adresser au plus tard le 7 mai 2024.

Réponses à toutes les entreprises ayant retiré le dossier le 14 mai 2024.

## Avis administratif



Modification n° 5  
du Plan local d'urbanisme

### AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE

Par arrêté n° 2024-23 en date du 19 mars 2024, le maire de Haute-Goulaine a ordonné l'ouverture de l'enquête publique relative au projet de modification n° 5 du Plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Haute-Goulaine.

L'enquête publique se déroulera en mairie de Haute-Goulaine pendant 15 jours consécutifs du lundi 8 avril 2024 au lundi 22 avril 2024 inclus, aux jours et heures habituels d'ouverture au public, à savoir :

• lundi, mardi, mercredi, vendredi de 8 h 45 à 12 h 00 et de 14 h 00 à 17 h 30,

• jeudi de 8 h 45 à 12 h 00,

• samedi de 9 h 00 à 12 h 00.

Pendant la durée de l'enquête publique, les observations du public pourront être consignées sur le registre d'enquête déposé en mairie ou adressées au commissaire enquêteur soit par :

• écrit à l'adresse du lieu où se déroule l'enquête publique, à la mairie, 2, rue Victor-Hugo, CS 22667 Haute-Goulaine, 44126 Vertou cedex 1 ;

• voie électronique à l'adresse mail : [enquetepublique5@hautegoulaine.fr](mailto:enquetepublique5@hautegoulaine.fr)  
M. Philippe Allabre, désigné commissaire enquêteur, se tiendra à la disposition du public en Mairie les jours suivants :

• le lundi 8 avril matin de 9 h 00 à 12 h 00 ;

• le samedi 13 avril matin de 9 h 00 à 12 h 00 ;

• le lundi 22 avril après-midi de 14 h 00 à 17 h 00.

Le dossier d'enquête publique sera également accessible sur le site internet de la commune à l'adresse <https://www.hautegoulaine.fr/quotidien/actualites/vue-detaillee/news/modification-n5-du-plan-local-durbanisme-plu>

À l'expiration du délai de l'enquête, le registre sera clos et signé par le commissaire enquêteur qui disposera d'un délai d'un mois pour établir son rapport et ses conclusions motivées. Dès réception, le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur seront mis à disposition du public pendant un an à la mairie de Haute-Goulaine et sur le site internet de la commune.

AVIS

P,  
2f  
M  
q  
q  
q  
g  
d  
A  
t  
k  
L  
m  
3,  
du  
lu  
m  
M  
tri  
(L  
m  
Le  
q  
ra  
di  
tu  
\*  
1  
- l  
de  
- l  
C  
S  
er  
à  
ht  
sc  
et  
se  
pr  
\* :  
\* f  
cc  
di  
\* F  
vs  
m  
Le  
ur  
di  
vc  
pi  
er  
q  
- l  
1  
\* :  
1  
\* :  
1  
\* :  
1  
\* :  
1  
À  
pi  
q  
tr  
d'

# **Enquête publique relative au projet de modification N°5 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Haute-Goulaine**

Du 8 avril 2024 au 22 avril 2024

## **Procès Verbal de Synthèse**

Enquête prescrite le 19 mars 2024 par arrêté N° 2024-23 de monsieur le maire de Haute-Goulaine portant ouverture d'une enquête publique relative au projet de « modification N°5 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Haute-Goulaine ».

Arrêté N° E24000017/44 du 15/02/2024 de monsieur le Président du tribunal administratif de Nantes, désignant M. Philippe ALLABATRE, en qualité de commissaire-enquêteur.

L'enquête s'est déroulée réglementairement sur 15 jours consécutifs du 08 avril 2024 au 22 avril 2024, comme prévu par l'arrêté précité du 19 mars 2024.

Durant cette période, les pièces du dossier ont été mises à la disposition du public à la mairie de Haute-Goulaine et étaient consultables sur un PC mis à sa disposition dans ces mêmes lieux pendant toute la durée de l'enquête.

Les pièces du dossier étaient également consultables sur le site Internet de la commune à l'adresse «<https://www.hautegoulaine.fr/quotidien/actualites/vue-detaillee/news/modification-n5-du-plan-local-durbanisme-plu> ».

Le public a pu déposer ses observations par voie électronique sur l'adresse dédiée suivante : «[enquetespubliques5 @hautegoulaine.fr](mailto:enquetespubliques5@hautegoulaine.fr) ».

*Enquête publique relative au « projet de modification N°5 du PLU de la commune de Haute-Goulaine (44) ». Arrêté N° 2024-23 du 19 mars 2024 de Monsieur le maire de Haute-Goulaine .*

De même, un registre d'enquête était disponible aux heures d'ouvertures de la mairie et lors des permanences du commissaire-enquêteur, et une adresse postale en mairie était mise à disposition du public.

La publicité de l'enquête a été réglementairement assurée par affichage et voie de presse.

Le commissaire-enquêteur a tenu 3 permanences à la mairie de Haute-Goulaine dans la salle de réunion située au rez-de -chaussée :

- Lundi 8 avril 2024 de 9h00 à 12h00 (début de l'enquête)
- Samedi 13 avril 2024 de 9h00 à 12h00
- Lundi 22 avril 2024 de 14h00 à 17h00 ( fin de l'enquête)

23 personnes se sont présentées au cours des différentes permanences. Les personnes reçues ont été invitées à s'exprimer si elles le souhaitaient par écrit, par l'intermédiaire des différents canaux disponibles ( mail, courrier ou dépôt sur le registre d'enquête).

## **1/ Synthèse des observations recueillies**

Cette enquête publique a donné lieu à :

- 0 observation orale.
- 11 observations répertoriées sur le registre d'enquête en mairie de Haute-Goulaine.
- 5 observations parvenues par courrier ou déposées en mairie.
- 7 observations reçues par courrier électronique.

Pour une meilleure lisibilité, les observations du public ont été classées avec un numéro d'ordre et un préfixe selon que l'observation a été déposée sur l'un des registres (R), ou est parvenue par courrier électronique dématérialisé (D) ou est parvenue par courrier (C).

### **1.1- Observation orale**

Aucune (0) observation orale

*Enquête publique relative au « projet de modification N°5 du PLU de la commune de Haute-Goulaine (44) ». Arrêté N° 2024-23 du 19 mars 2024 de Monsieur le maire de Haute-Goulaine .*

## **1.2- Observations répertoriées sur le registre d'enquête en mairie de Haute-Goulaine**

Onze observations sont répertoriées sur le registre d'enquête

➤ Observations rédigées le 8 avril 2024

- **RI : Observation de M. Adam demeurant à Haute-Goulaine**

Monsieur Adam demande s'il est possible de réhabiliter la maison située en zone Ah2, section CH, N°57 qui à l'origine est identifiée comme une maison d'habitation.

- **R2 : Observation de Mme Bureau demeurant à Basse-Goulaine**

L'intéressée demande que la parcelle située en zone Ah2 section CH 98 passe en zone constructible notamment lors de la prochaine révision du PLU.

- **R3 : Observation de M. Jean-Yves Colas demeurant à Haute-Goulaine**

L'Intéressé demande pourquoi il y a une obligation de disposer de 3 places de stationnement en zone « UC », à « la campagne » alors que dans les secteurs plus denses en population il n'y en a que deux ? Il serait judicieux de mettre les zones « UC » et « UB » sous le même régime selon lui.

- **R4 : Observation de M. Sylvain Bénureau demeurant à Haute-Goulaine**

Monsieur Bénureau souhaite que la parcelle BD162 située en zone Ah2 passe en zone Ah1 pour combler une dent creuse.

➤ Observations rédigées le 12 avril 2024

- **R5 : Observation de Mme Marie-Christine LECAMP demeurant à Haute-Goulaine**

L'intéressée souhaite que les parcelles AB 166 et AB 577 situées au lieu-dit « Les barres », ainsi que la parcelle BN 35 sise au lieu-dit « Le Roger » changent de zonage pour devenir constructible. L'évolution des parcelles AB748 et AZ84 ( ou AB84 ?) est aussi envisagée.

*Enquête publique relative au « projet de modification N°5 du PLU de la commune de Haute-Goulaine (44) ». Arrêté N° 2024-23 du 19 mars 2024 de Monsieur le maire de Haute-Goulaine .*

➤ Observations rédigées le 13 avril 2024

• **R6 : Observation de Mme Roselyne BRETAUD demeurant à Haute-Goulaine**

Madame Bretaud confirme sa demande déjà parvenue par courrier à la mairie de Haute-Goulaine concernant le passage de sa parcelle N° 11-CE104 ( CE-104 ?) en zone constructible dès que possible ou lors de la prochaine révision du PLU ( Changement de zonage).

• **R7 : Observation de M. Maugin demeurant à Haute-Goulaine**

L'intéressé qui dispose de 5 ha sur la commune souhaite être contacté lors de la prochaine modification/révision du PLU, une partie de son terrain pouvant être constructible.

➤ Observations rédigées le 19 avril 2024

• **R8 : Observation de X agissant au nom de Madame Marie Corbaud demeurant à Haute-Goulaine**

Le propriétaire de la parcelle BX162 rue des Vignes souhaite le passage de son terrain en zone constructible

• **R9 : Observation de M Franck Bodet demeurant à Haute-Goulaine**

Remise d'un courrier ( voir C3) demandant à ce que des bâtiments situés 8 et 10 bis rue de la Blandellerie à Haute-Goulaine soient répertoriés au titre des bâtiments à conserver et protéger au sens de l'art 151-19 du code de l'urbanisme.

➤ Observations rédigées le 22 avril 2024

• **R10 : Observation de Mme Huguette Pauvert demeurant à Haute-Goulaine**

Demande concernant le classement de la parcelle CB 133 actuellement en zone A en zone constructible.

• **R11 : Observation de Mme Evelyne Babin demeurant à Haute-Goulaine**

L'intéressée demande si les bâtiments sis sur la parcelle AW 188 et AW 190 déjà pointés au titre du PLU actuel en tant que bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination garderont cette propriété à l'issue de l'enquête publique en cours.

### **1.3- Observations reçues par courrier en mairie de Haute-Goulaine**

Cinq courriers ont été reçus en mairie ou remis en main propre au commissaire – enquêteur.

- **C1 : Observation de M. Franck Potiron demeurant à Haute-Goulaine**

Observation parvenue par courrier remis en mairie le 13 avril 2024

L'auteur du courrier souhaite qu'une partie de la parcelle BC N°50 d'une surface totale de 1236 m<sup>2</sup> passe en partie ( 500m<sup>2</sup>) en secteur constructible pour un projet familial, les 736 m<sup>2</sup> restants demeurant en zonage actuel.

- **C2 : Observation de Mme Lhomer et M. Eric Lavenant demeurant à Haute -Goulaine**

Observation parvenue par courrier le 16 avril 2024

Contenu identique à observation D4 ( voir infra).

- **C3 : Observation de de M. Franck Bodet demeurant à Haute-Goulaine**

Observation parvenue par courrier le 19 avril 2024

Remise d'un courrier ( voir R9) demandant à ce que des bâtiments situés 8 et 10 bis rue de la Blandellerie à Haute-Goulaine soient répertoriés au titre des bâtiments à conserver et protéger au sens de l'art 151-19 du code de l'urbanisme

- **C4: Observation de Mme Lucette Saupin demeurant à Haute-Goulaine**

Observation parvenue par courrier le 22 avril 2024

Demande concernant le passage de la parcelle A 122 en zone constructible.

- **C5 : Observation de M. le Maire de Haute-Goulaine et ses adjoints**

Observation remise par courrier en main propre le 22 avril 2024

M. le maire souhaite apporter les précisions suivantes :

- la définition des cônes de vue sera affinée pour maintenir la perception des qualités paysagères ( constructions soumises à autorisation préalable).
- Un nouveau cône de vue doit être ajouté sur le secteur de Tournebride.
- L'angle du cône de vue en arrière de la Louée doit être précisé.
- Un arbre remarquable de type « cèdre du Liban » doit être répertorié et protégé dans la propriété du manoir de Cartron.
- Le règlement doit préciser le mode de protection des parcs attenants aux propriétés, de façon à limiter leur morcellement et à veiller au maintien des ensembles boisés.
- En ce qui concerne la conservation des mares, la mention de « l'interdiction de comblement ou de remblaiement » remplacera la notion « d'interdiction des exhaussements ».
- En ce qui concerne le changement de destination des bâtiments situés en zone N ou A, outre les mentions réglementaires de l'art L151-11 al2 du CU, les précisions suivantes seront apportées : les destinations autorisées seront « à vocation des destinations d'habitation, de chambres d'hôtes, de gîtes et de bureau ».
- le calcul de la hauteur dans le cas de terrain en pente, abordé à l'art 10 de chaque zone sera réécrit pour tenir compte des contraintes du terrain.

#### **1.4- Observations reçues par courriel sous forme dématérialisée**

Sept observations sont parvenues par courrier électronique (mail).

- *DI : Observation de M. Laurent et Mme Barbara Saudeau demeurant à Haute-Goulaine*

Observation parvenue le 10 avril 2024

Les requérants confirment leur demande de changement de zone de la parcelle concernant leur maison principale située au 33 rue de la chapelle Saint Martin sur la parcelle BY82. Suite

*Enquête publique relative au « projet de modification N°5 du PLU de la commune de Haute-Goulaine (44) ». Arrêté N° 2024-23 du 19 mars 2024 de Monsieur le maire de Haute-Goulaine .*

à la vente en juin 2023 du Manoir de La Boulaie qui se trouve sur la parcelle BY 132, la maison attenante sur la parcelle BY 82 était jusqu'à maintenant considérée comme un logement de fonction (zone ULh). Aujourd'hui, cette fonction n'a plus lieu d'être.

Par ailleurs une petite parcelle BY 133 située entre le Manoir de la Boulaie et la maison doit faire l'objet d'un achat afin de ne faire qu'une seule parcelle BY 82.

In fine, la demande concerne le passage des parcelles BY 82 et BY 133 de la zone ULh en zone Ah2.

- *D2 : Observation de Mme Anne Moinardeau et M. Anthony Boulaye demeurant respectivement à la Roche sur Yon et à Tournan en brie*

Observation parvenue le 12 avril 2024

Les intéressés demandent que le terrain situé lieu-dit « La Sauzaie » en zone agricole et cadastré AI 0001 passe en secteur constructible.

- *D3 : Observation de Mme Anne Moinardeau et M. Anthony Boulaye demeurant à Haute-Goulaine*

Observation reçue le 12 avril 2024

Les auteurs du mail demande « l'évolution » des parcelles dont ils sont propriétaires situées au lieu-dit « Les Brosses » et cadastrées BV 28 de 891m<sup>2</sup> et BV 31 de 959m<sup>2</sup>. ( évolution sans doute vers une constructibilité des parcelles).

- *D4 : Observation de Mme Lhomer et M. Eric Lavenant demeurant à Haute -Goulaine*

Observation reçue le 12 avril 2024

En substance les auteurs du courriel estiment que le cumul des règles qui seront applicables en zones UCa rendra de fait certains terrains inconstructibles.

En effet le cumul des règles applicables à l'art UC 6 et UC7 (Recul par rapport à la voie publique et limites séparatives ) rend un terrain de 1000 m<sup>2</sup> issue d'une division parcellaire, selon sa configuration, inconstructible.

Ces dispositions :

*Enquête publique relative au « projet de modification N°5 du PLU de la commune de Haute-Goulaine (44) ». Arrêté N° 2024-23 du 19 mars 2024 de Monsieur le maire de Haute-Goulaine .*

- iraient à l'encontre de la constructibilité sur la zone UC qui est permise sur « les dents creuses »
- ne sont pas justifiées par l'objectif de freiner l'empiètement sur les terres agricoles
- sont en contradiction avec l'art 4.2 du Document d'orientation et d'objectif du SCOT à la rubrique « encourager de nouveaux modes d'habiter et qui favorise la division parcellaire comme technique d'accès à de nouveaux habitats ».

- **D5 : Observation de M. Marc Piron demeurant à Haute-Goulaine**

Observation parvenue le 16 avril 2024

L'intéressé suggère de modifier le règlement de la zone UC et UCp à 40% d'emprise au sol maximum et 60 % de zone perméable ( au lieu des 30%/70% prévus). Ainsi l'objectif de faire évoluer le PLU vers une meilleure gestion des eaux pluviales à la parcelle est maintenue sans entraver complètement la possibilité de faire évoluer son logement par une extension ( chambre supplémentaire ou véranda) ou une annexe (abri de jardin / carport / serre / piscine...). En l'absence de changement, la constructibilité sur une parcelle de 400m2 demeure trop restreinte.

- **D6 : Observation de M. Eric Michaud demeurant à Haute- Goulaine**

Observation parvenue le 16 avril 2024

Monsieur Michaud émet une demande conforme à la requête qui précède de M. Piron.

- **D7 : Observation de M. Alain Brossaud demeurant à St Aignan de Grand-lieu**

Observation parvenue le 19 avril 2024

L'intéressé demande s'il est envisagé prochainement un changement de destination de la partie « grange agricole » sur l'emplacement cadastrale ZA73 près d'un chemin de Tournebride afin d'être réaménagée.

## **2/ Questions du Commissaire-Enquêteur**

### **Question n°1**

La mairie a organisé d'initiative alors qu'elle n'en n'avait pas l'obligation légale une réunion publique préalablement à l'enquête publique. Que doit-on en retenir ?

### **Question n°2**

Le régime juridique des biens aliénés dans le cadre de l'OAP « secteur des épinettes » n'est pas précisé en ce qui concerne la maison attenante aux services techniques . Qu'en est-il ? terrain privé ? Domaine public communal ? De plus, le projet d'OAP sur le « secteur des épinettes » qui privilégie la construction de logements sociaux a-t-il un coût financier pour la commune ? Si oui ...lequel ?

### **Question n°3**

Peut-on avoir des éléments sur l'objectif qui reste à atteindre à ce jour en matière de logements sociaux et combien ont-ils été réalisés ? L'art 68 de la loi 3DS a-t-il modifié l'objectif de logements sociaux pour la commune de Haute Goulaine ?

### **Question n°4**

L'évolution de la densification de l'habitat sur la commune n'est pas abordée. Si l'objectif de la densification est compréhensible dans le cadre de l'évolution récente des textes normatifs, il n'en demeure pas moins que cette densification doit avoir des causes ( augmentation de la population ? tranche d'âge ?...) et répond à un objectif ( nombre d'habitants à atteindre, services et commerce ?..quelle échéance ?). Le porteur de projet peut-il développer ces éléments ?

### **Question n°5**

Est-il possible de connaître l'évolution des surfaces des différentes zones qui couvrent le territoire communal avant et après la mise en œuvre du projet de modification ?

### **Question n°6**

La cohérence entre la modification N°5 du PLU et le PADD est évoquée dans la note de présentation du projet sans être vraiment approfondie. Le porteur de projet peut-il développer ici cette thématique ?

*Enquête publique relative au « projet de modification N°5 du PLU de la commune de Haute-Goulaine (44) ». Arrêté N° 2024-23 du 19 mars 2024 de Monsieur le maire de Haute-Goulaine .*

### **Question n°7**

Les dispositions du règlement abordent la question de la gestion des eaux pluviales. Au-delà de l'art 2224-10 du Code Général des Collectivités Territoriales qui prévoit le zonage pluviale sur le territoire communal, un outil de gestion et de planification tel qu'un « Schéma de gestion des eaux pluviales » est-il prévu et le cas échéant à quel horizon ?

### **Question n°8**

Les haies et éléments de paysages à protéger relèvent des articles L151-19 et L151-23 du code de l'urbanisme et les bâtiments ou petit patrimoine relèvent de l'article L151-19 du CU. Le dossier d'enquête présente une série de cartographies répertoriant les sites concernés par les mesures de protection en matière d'autorisation d'urbanisme. Pour un meilleur accès à l'information est-il possible d'avoir une cartographie plus explicite des éléments à protéger et une liste détaillée de ces éléments, voire une fiche par item ?

### **Question n°9**

Il en est de même pour les bâtiments qui au titre de l'art L151-11 al2 peuvent subir un changement de destination. La liste des bâtiments concernés, accompagnée d'une fiche descriptive par bâtiment est-elle prévue en annexe du PLU ? De plus, quels sont les critères qui ont été retenus pour sélectionner ces bâtiments ?

### **Question n°10**

Le pourcentage de places publiques de stationnement avant mise en œuvre du projet de modification N° 5 du PLU aura-t-il évolué après la mise en œuvre des OAP projetées ? Les places disponibles pour faciliter le stationnement devant les commerces seront-elles impactées ?

### En conclusion :

Je vous saurais gré de bien vouloir examiner avec attention ces observations et questions et d'y apporter un mémoire en réponse qui devra me parvenir sous quinze jours à partir de ce jour 24 avril 2024.

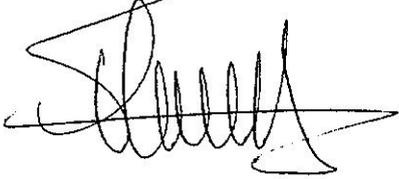
Vous trouverez en pièce annexe au présent la copie des courriers et courriels, pièces jointes, et mentions portées sur le registre d'enquête.

Ce Procès-Verbal de Synthèse sera joint aux pièces annexes qui complètent le rapport final d'enquête publique.

*Enquête publique relative au « projet de modification N°5 du PLU de la commune de Haute-Goulaine (44) ». Arrêté N° 2024-23 du 19 mars 2024 de Monsieur le maire de Haute-Goulaine .*

Pris connaissance

Le 24 avril 2024



Le commissaire enquêteur

Philippe ALLAUBERT



Numérotation	Objet de la remarque	Réponse de la mairie	Remarques complémentaires mairie
R1	Demande de réhabilitation d'une maison située en zone Ah2	La demande va être étudiée par la commune, pour voir si le bâti répond aux différents critères (qualité architecturale, éloignement bâtiments agricoles,...)	<i>Demande de changement de destination d'une grange située rue de la Basse Lande.</i>
R2	Demande de passer la parcelle en zone constructible lors de la prochaine révision de PLU	Son classement en zone constructible ne peut faire l'objet d'une modification, mais pourra être étudiée, lors de la révision du PLU, à moyen terme.	<i>Cette parcelle classée en zone AH2, rue de la Basse Lande, ne comporte de bâti. Elle ne peut effectivement pas accueillir de nouvelle construction.</i>
R3	Questionnement sur le nombre de places en zone UC, par rapport à la zone UB	Le règlement pourra être questionné sur ce sujet lors de la révision du PLU.	<i>Cette norme de stationnement, inscrite au PLU en vigueur, est justifiée par la densification de zones UC conduisant à des stationnements sur l'espace public, à la fois dans des zones pavillonnaires et des secteurs villageois anciens. La modification de PLU n'a pas questionné les normes de stationnement qui devraient nécessiter une remise à plat pour toutes les zones lors de révision du PLU.</i>
R4	Demande portant sur le changement de zonage de Ah2 à Ah1	La procédure de modification de PLU ne permet pas l'augmentation de la constructibilité dans les zonages A et N. Cette demande pourra être réétudiée lors de la révision du PLU.	<i>La parcelle bâtie concernée (maison d'habitation) est classée en zone Ah2, rue de la Gache. Ce zonage permet à la marge une extension mesurée du bâti existant, mais pas de redivision de parcelle.</i>
R5	Demande de passer plusieurs parcelles en zone constructible	La procédure de modification de PLU ne permet pas d'ouverture à la constructibilité. Cette demande pourra être réétudiée lors de la révision du PLU.	<i>Les parcelles sont toutes classées en zones A et N.</i>
R6	Demande de passer la parcelle en zone constructible	La procédure de modification de PLU ne permet pas d'ouverture à la constructibilité. Cette demande pourra être réétudiée lors de la révision du PLU.	<i>La parcelle est classée en zone Ah2, rue de la Casinière. Ce zonage permet à la marge une extension mesurée du bâti existant, mais pas de redivision de parcelle.</i>
R7	Demande de passer une parcelle en zone constructible	La procédure de modification de PLU ne permet pas d'ouverture à la constructibilité. Cette demande pourra être réétudiée lors de la révision du PLU.	<i>Aucune information sur la parcelle concernée.</i>
R8	Demande de passer une parcelle en zone constructible	La procédure de modification de PLU ne permet pas d'ouverture à la constructibilité. Cette demande pourra être réétudiée lors de la révision du PLU, même si la parcelle classée en zone Agricole "n" porte sur des espaces agricoles à fort intérêt paysager et parcelles de vignes d'appellation d'origine contrôlée.	<i>La parcelle, rue des Vignes, est classée en zone An.</i>
R9	Demande de classement d'une bâtisse en tant que bâti d'intérêt patrimonial	La demande va être étudiée attentivement par la commune.	<i>Bâtisse située au 8 et 10 bis rue de la Blandellerie.</i>
R10	Demande de passer une parcelle en zone constructible	La procédure de modification de PLU ne permet pas d'ouverture à la constructibilité. Cette demande pourra être réétudiée lors de la révision du PLU.	<i>La parcelle, rue des Moulins, est classée en zone A.</i>
R11	Demande de maintien des bâtiments identifiés au titre du changement de destination	Le maintien du classement des bâtisses est confirmé par la mairie.	<i>Bâtisses situées au Lieu-dit du Réaud.</i>
C1	Demande de passer une partie de la parcelle en zone constructible	La procédure de modification de PLU ne permet pas d'ouverture à la constructibilité. Cette demande pourra être réétudiée lors de la révision du PLU, même si la parcelle classée en zone Agricole "n" porte sur des espaces agricoles à fort intérêt paysager et parcelles de vignes d'appellation d'origine contrôlée.	<i>La parcelle, au lieu-dit de la Lande, est classée en zone An.</i>
C2	Demande de réviser les règles de la zone Uca jugées trop contraignantes	Cette demande sera étudiée lors de la révision du PLU.	<i>Ce lotissement autorisé par le Maire en 1977, a été aménagé dans un écrin naturel et boisé en sortie de de bourg et en site inscrit. Le règlement a été reconduit plusieurs fois : en 1987 (par avis favorable du conseil municipal pour son maintien le 18/12/1987), en 1997 et mis à jour le 02/12/2013 (suite à la mise en place de l'additif n°2). Le PLU de 2014 l'a complété par un zonage spécifique "UCa", tenant compte des spécificités urbaines de ce lotissement, de contentieux relatifs aux nuisances sonores du plateau sportif attenant au lotissement et de la non-contestation de l'Association syndical libre de la croix des tailles sur le règlement du PLU. Ces règles ont été de facto reconduites pour une dizaine d'années à partir de 2014 (durée de vie moyenne d'un PLU). Les parcelles y sont initialement de grande superficie (entre 1700 et 3400 m²), avec une forte présence d'espaces verts, arborés et de pleine terre. Pour autant, le règlement permet des densifications par divisions parcellaires et bâtis. En témoigne, une déclaration préalable de division délivrée en 2023 dans le lotissement. Si la modification n°5 apporte des précisions aux zones UC et UCa concernant les conditions de desserte, la gestion des eaux pluviales, les clôtures ou encore les espaces perméables, la procédure de modification de PLU ne permet pas une refonte complète des règles de densification du PLU. L'objet de la modification n°5 de PLU n'est pas de remettre à plat la particularité des sous-secteurs du zonage, mais bien d'adapter à la marge les règles existantes des zones et sous-secteurs du PLU. La présente demande émane d'un seul coloti et non pas de l'Association syndicale de la Croix des Tailles. C'est donc l'unique demande émanant de ce lotissement et la seule que nous ayons reçu lors des modifications successives du PLU. Toutefois, cette demande sera être réétudiée attentivement et de manière adaptée lors de la révision générale du PLU, pour permettre à la fois une densification et un maintien de la qualité paysagère de ce lotissement.</i>
C3	Demande de classement d'une bâtisse en tant que bâti d'intérêt patrimonial	<i>Idem réponse R9</i>	<i>Idem réponse R9</i>
C4	Demande de passer une partie de la parcelle en zone constructible	La procédure de modification de PLU ne permet pas d'ouverture à la constructibilité. Cette demande pourra être réétudiée lors de la révision du PLU.	<i>La parcelle, dans le village de la Hauture, est classée en zone A.</i>
C5		La mairie confirme les remarques apportées.	
D1	Demande de repasser une partie de la parcelle en Ah2	La procédure de modification de PLU ne permet pas d'ouverture à la constructibilité d'une zone N, y compris NL. Elle permet en revanche de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser. Cette demande pourra être réétudiée lors de la révision du PLU.	<i>La parcelle BY82 actuellement classée en ULh au PLU en vigueur évoluerait dans le cadre de la modification n°5 vers un classement en Ah2 et le reste en zone NL. La parcelle BY 133 issue d'une redivision parcellaire récente est classée en zone NL au PLU en vigueur.</i>
D2	Demande de passer une partie de la parcelle en zone constructible	La procédure de modification de PLU ne permet pas d'ouverture à la constructibilité. Cette demande pourra être réétudiée lors de la révision du PLU.	<i>La parcelle, au lieu-dit de la Sauzaie, est classée en zone A.</i>
D3	Demande de passer plusieurs parcelles en zone constructible	La procédure de modification de PLU ne permet pas d'ouverture à la constructibilité. Cette demande pourra être réétudiée lors de la révision du PLU.	<i>Les parcelles, au lieu-dit des Broses, sont classées en zone N.</i>
D4	Demande de passer une partie de la parcelle en zone constructible	<i>Idem réponse C2</i>	<i>Idem réponse C2</i>
D5	Demande de faire évoluer les règles d'espaces perméables en zone UC et Ucp	Cet aspect sera rediscuté sur l'application de la règle et de la clarté de la règle.	<i>Dans le PLU de 2014, l'emprise au sol des constructions en zone UC n'était pas règlementée, contrairement à celle de la zone UB (50% maximum). Face à la forte densification des parcelles situées en zone UC ces dernières années et à l'imperméabilisation progressive des parcelles, la volonté de la municipalité est d'encadrer plus strictement ces densifications et d'encourager à la perméabilité des aménagements sur domaine privé et public. Le critère retenu est double : - l'emprise au sol de la construction principale : cette notion est nouvelle dans le règlement de PLU avec 30% d'emprise au sol maximum. L'objectif est d'encadrer la densification au sol de ces parcelles, sans contraindre la surface de plancher (étage possible). - les espaces perméables et de pleine terre qui viennent remplacer le critère de "surfaces végétalisées", passant de 50 % de surfaces végétalisées à 50 % d'espaces de pleine terre + 20 % d'espaces perméables. Un changement des comportements doit s'opérer pour passer de surfaces d'agrément totalement étanches (voies d'accès, parkings, terrasse) à un aménagement perméable, qui est techniquement possible.</i>
D6	Demande de faire évoluer les règles d'espaces perméables en zone UC et Ucp		
D7	Demande de changement de destination d'une grange agricole	La demande va être étudiée par la commune, pour voir si le bâti répond aux différents critères (qualité architecturale, éloignement bâtiments agricoles,...)	<i>La demande portant sur le changement de destination d'une grange située au lieu-dit de Tournebride.</i>
Question 1	Réunion publique	Cette réunion publique, non obligatoire dans la procédure de modification, a mobilisé environ 80 participants le vendredi 22/03/2024. La présentation a recueilli l'intérêt des goulainais pour cette évolution de PLU, avec le souhait d'aller plus loin via une révision générale. Ont été au coeur des échanges : le guide Bien construire, le maintien de coeurs verts dans le bourg, les impacts de la densification sur le stationnement de centre-bourg et la politique de production de logements sociaux.	
Question 2	OAP secteur des Epinettes	Cette OAP porte à la fois sur le terrain communal du Centre technique municipal et sur une parcelle privée. L'OAP n'oblige pas le propriétaire privé à porter le projet, ni à le vendre. Cette OAP veille surtout à s'assurer qu'aucune évolution bâtie de cette propriété n'obère l'avenir, en l'occurrence le projet de construction de logements sociaux. Le projet d'aménagement n'est pas encore défini, d'où l'intérêt de poser quelques principes d'aménagement.	
Numérotation	Objet de la remarque	Réponse de la mairie	Remarques complémentaires mairie

Question 3	Objectif à atteindre en matière de logements sociaux	La commune est soumise à l'obligation SRU depuis 2021 et carencée depuis les deux derniers bilans triennaux (soit depuis 2018). Pour répondre à ses engagements, la commune est signataire d'un Contrat de Mixité Sociale (CMS), déterminant les objectifs de réalisation de logements locatifs sociaux à atteindre. Pour la période 2023-2025, la commune de Haute-Goulaine, doit réaliser 85 logements sociaux d'initiative publique ou privée. Depuis le 1er janvier 2023, moins de 10 logements ont été livrés, la plupart étant en cours de travaux ou en cours de dépôt de permis de construire.	
Question 4	Justifications des besoins de densification	La nécessité et les besoins de densification de la commune, au-delà d'un contexte national d'atteinte du zéro artificialisation nette, s'appuient sur différents facteurs : - <u>démographique</u> : la population goulainaise augmente à un rythme constant depuis 1999 : environ 500 habitants supplémentaires tous les dix ans, avec un taux de croissance légèrement plus faible que celui de son EPCI (+1,02 % contre +1,19 %) ou du département (+1,17 %) entre 2014 et 2020. - <u>résidentiel</u> : le parc immobilier est plus dynamique, avec le deuxième taux de croissance le plus élevé de l'EPCI, soit +2,15 % (contre +1,54 % pour l'agglomération et +1,51 % pour le département). Ce parc est composé en très grande majorité de résidences principales. - <u>foncier</u> : Les prix du marché du logement à Haute-Goulaine sont plus élevés que la moyenne de l'EPCI : prix en moyenne 500 €/m <sup>2</sup> plus chers que la moyenne communautaire. Ces prix restent comparables à ceux du département. L'évolution des prix sur Haute-Goulaine pour la période 2017-2021 tend à s'atténuer (+3,35 %) alors que pour l'EPCI et la Loire-Atlantique, l'évolution est supérieure à +6 %. Pour autant, la commune de Haute-Goulaine est un territoire peu propice à l'extension urbaine (présence de vignes, d'une zone Natura 2000 (le Marais de Goulaine), de zones humides, de monuments classés et inscrits (Château de Goulaine...), d'espaces boisés classés...). Ainsi, seuls 13,5% du territoire est en zone constructible et seuls 3,70% du territoire est en zone "à urbaniser". - <u>insuffisante diversification de l'offre de logements</u> : malgré les efforts de la municipalité de produire d'autres typologies (petits logements, locatifs, accession sociale, inclusif,...), 50% des permis de construire créent une offre très homogène de maison familiales pavillonnaires occupées par leurs propriétaires (année 2022). Cette offre n'est que partiellement adaptée à la demande prioritaire. Celle-ci a parfois pour conséquence des conflits d'usage, impact sur la perméabilité des sols,...	
Question 5	Evolution des surfaces des différentes zones qui couvrent le territoire communal avant/après la mise en œuvre du projet de modification	Cette information sera apportée par le bureau d'études concernant les zones UA, UB et secteurs UAA et UBA. Les autres zonages n'évoluent pas.	
Question 6	La cohérence avec le PADD	Le PLU de Haute Goulaine approuvé en 2014 pose les enjeux prioritaires : - 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). La modification n°5 du PLU s'appuie donc sur les trois axes du PADD de 2014, à savoir : 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	
Question 7	Zone pluvial	La gestion des eaux pluviales est une compétence communale déléguée à la communauté d'agglomération Clisson, Sèvre et Maine. Dans ce cadre, CSMA porte une étude de schéma directeur des eaux pluviales, qui permettra de définir des orientations plus précises et localisées en matière de gestion des eaux pluviales.	
Question 8	Atlas plus précis des haies et éléments paysager relevant des articles L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme	L'atlas va être complété, car il manque certaines photos. Par ailleurs, l'atlas sera mis à jour ultérieurement pour faciliter sa localisation (adresse, numéro de parcelle, etc.).	
Question 9	Atlas plus précis du patrimoine bâti relevant des articles L.151-11 du code de l'urbanisme	L'atlas va être complété sur ce point et intégrer les éventuelles demandes d'ajout de bâtiment.	
Question 10	Parkings publics	La modification n°5 du PLU ne vient pas impacter le nombre de places de parkings publics. L'îlot C du centre-bourg intégrera ses propres places de parking, tout comme la première tranche de renouvellement du centre-bourg où aucun report de stationnement sur les places publiques n'a été constaté.	