

**Réponses individuelles de la Mairie aux observations du public dans le cadre de l'enquête publique de la modification n°5 du PLU de Haute-Goulaine
CM du 05/07/2024**

Numérotation	Objet de la remarque	Réponse de la mairie	Remarques complémentaires mairie	Prise en compte dans la version finale approuvée du PLU modification n°5
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>	Ajout du changement de destination
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>	X
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>	X
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>	X
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>	X
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>	X
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>	X
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>	X
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>	Classement de la bâtisse en tant que bâti d'intérêt patrimonial
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>	X
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>	X
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>	X
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 écran 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 colati 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>	X
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 Hauteure, est classée en zone A.</i>	X
C5		La mairie confirme les remarques apportées.		Complément de définition et la délimitation des cônes de vue indiquant le point de départ ; Ajout du cône de vue sur le secteur de Tournebride. Ajout d'un arbre à protéger dans la propriété du Manoir du Cartron. Complément du règlement écrit sur la protection des parcs attenant aux propriétés, sur l'interdiction de remblaiements des mares et sur la possibilité de changement de destination ; Précision des destinations possibles pour les changements de destination ; Complément d'OAP rue des Epinettes pour intégrer la remarque du Conseil départemental.
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>	X
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>	X
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 Brosses, sont classées en zone N.</i>	X
D4	Demande de passer une partie de la parcelle en zone constructible	<i>Idem réponse C2</i>	<i>Idem réponse C2</i>	X
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 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.</i>	Evolution de la règle en zone UC : pour l'emprise au sol passant (passant de 30% dans le projet avant enquête publique à 35% dans le projet de modification n°5 pour approbation) et les surfaces perméables (passant de 20% à 15%). Le ratio de 50 % de pleine terre restant inchangé. Un complément de définition des espaces perméables, ainsi l'ajout d'un schéma explicatif dans l'OAP thématique pour clarifier cette notion.
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>	Ajout du changement de destination