

# Modification du Plan Local d'Urbanisme Commune de Haute-Goulaine

**LA  
BOITE  
DE  
L'ESPACE**

URBANISTES ASSOCIÉS

**Réunion  
publique  
22 mars 2024**

  
**Haute  
Goulaine**

Les échanges porteront  
sur les enjeux  
et le projet pour la commune,  
pas sur les demandes  
individuelles !

# LE DEROULÉ DE LA SOIREE

Un Plan Local d'Urbanisme c'est quoi ?  
Pourquoi modifier celui de Haute-Goulaine ?

Présentation des évolutions proposées  
par la modification

Séance d'échanges  
et présentation des prochaines étapes

# Un PLU, c'est quoi ?

Un outil de **gestion du droit des sols...**  
... fondé par un **projet de territoire**



Quels constats ?  
Quels besoins ?

Quels objectifs ?

Quels outils  
pour y parvenir ?

Se justifier et  
informer...

DIAGNOSTIC

PADD  
PROJET D'AMÉNAGEMENT  
ET DE DÉV. DURABLES

ORIENTATIONS  
D'AMÉNAGEMENT ET DE  
PROGRAMMATION

ÉVALUATION  
ENVIRONNEMENTALE

RÈGLEMENT ET ZONAGE

ANNEXES, DONT  
SERVITUDES ET AUTRES  
PÉRIMÈTRES

Le PLU a été  
approuvé en 2014...

... et a déjà fait l'objet  
de **4 modifications** depuis,  
afin de réaliser des ajustements.

**Pourquoi  
le modifier ?**

**S'adapter aux évolutions des dynamiques  
socio-économiques et urbaines**

**Intégrer des nouveautés législatives**

**Améliorer les outils règlementaire du PLU**

**Les PLU s'intègrent  
désormais dans une  
trajectoire  
de sobriété foncière  
(zéro artificialisation  
nette en 2050)**

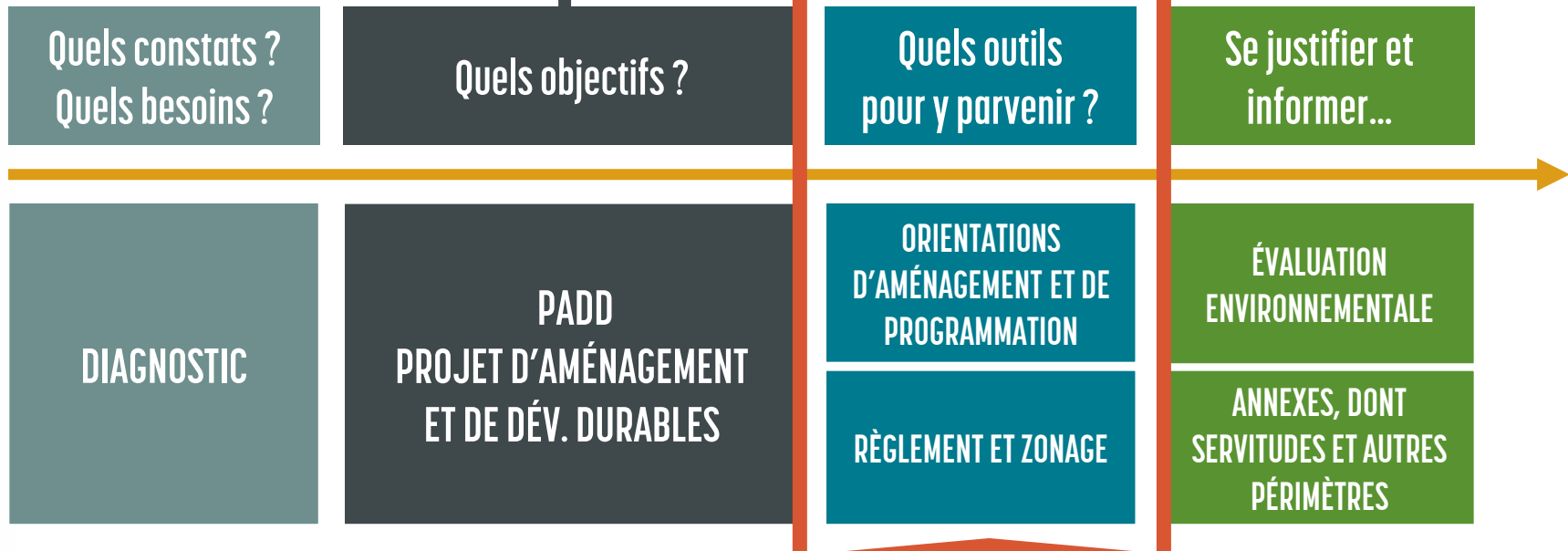
**Haute-Goulaine est  
assujettie à une  
obligation de 25% de  
logements sociaux**

**Les évènements climatiques  
(sécheresses, canicules,  
inondations...) nécessitent  
une adaptation des  
aménagement**

Un PLU,  
c'est quoi ?



Un outil de gestion du droit des sols...  
... fondé par un projet de territoire



La modification ne change pas les grands  
objectifs, seulement les « outils ».

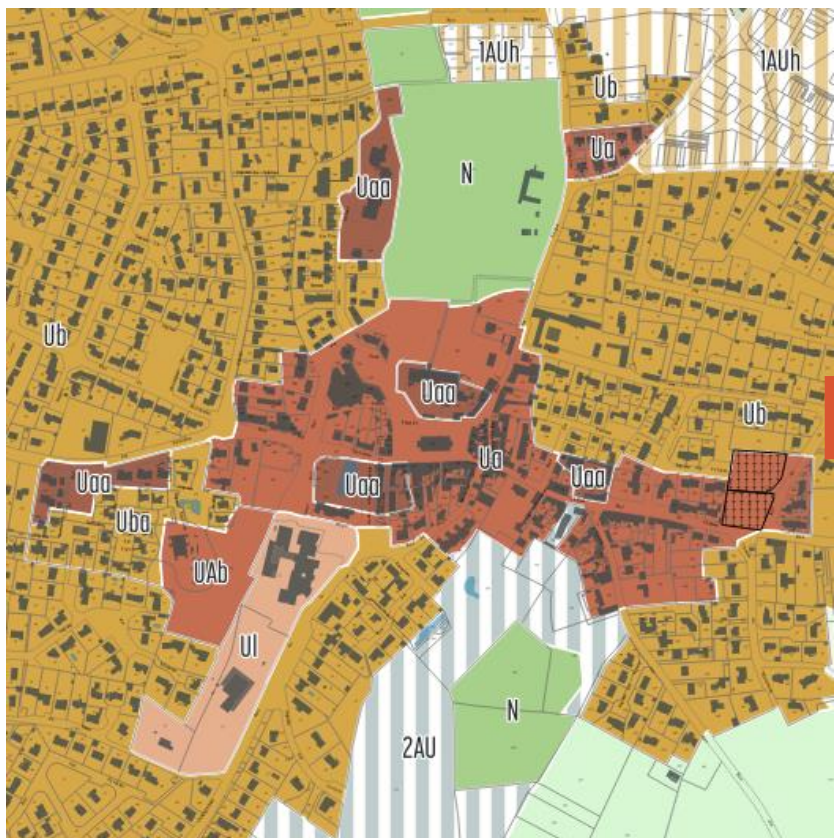
## Pourquoi le modifier à nouveau ?

- Permettre de **densifier certains îlots dans le centre bourg** et atteindre des objectifs de production de logements,
- Mieux **encadrer les futures divisions parcellaires** dans les zones pavillonnaires tout en respectant les objectifs d'économie d'espace et densification portées par les politiques publiques,
- Mieux prendre en compte l'**environnement**, les **phénomènes météo intenses** et le **changement climatique**.
- Profiter de cette occasion pour **corriger certaines erreurs** et procéder à des **misés à jour**

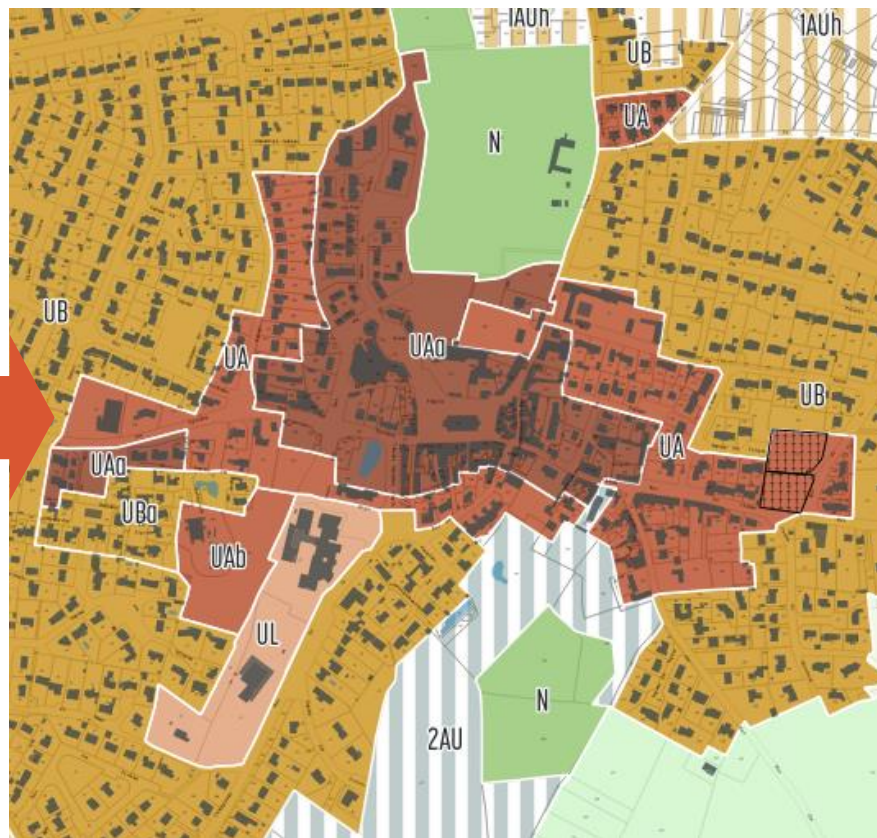
# 1/ Accompagner la densification du cœur de bourg



# Agrandissement des zones UAa et UA du centre bourg



PLU en vigueur



Modification du PLU

**UA**

- hauteur maximale : R+1+combles ou R+1+attique

**+ 1 étage possible**

**UAa**

- hauteur maximale : R+2+combles ou R+2+attique



# Les secteurs concernés

## Le renouvellement urbain du cœur de bourg



# Les secteurs concernés

## Rue des jardins de Golene



# Les secteurs concernés

Rue des écoles - Rue du Château



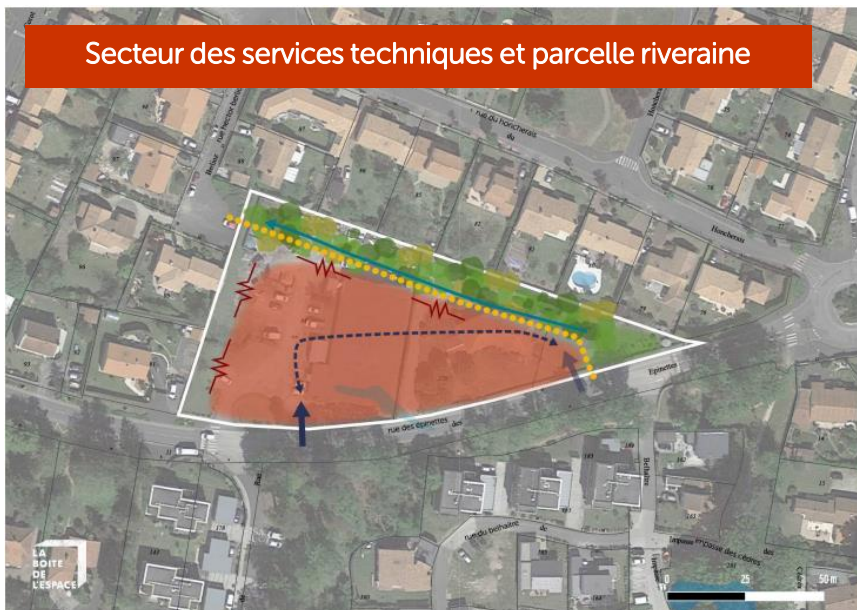
# Les secteurs concernés

Rue des Epinettes - Rue du Sablais



# Focus : Se projeter sur le long terme avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation

## Secteur des services techniques et parcelle riveraine



### Périmètre

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

### Accessibilité et mobilités

- Qualifier un ou deux accès sécurisés et paysagers qui valorise une entrée du site
- Appuyer la desserte interne du site sur une seule voie structurante apaisée et travaillée comme un espace public central, relié aux espaces verts et paysagers.
- Conserver un bon réseau de liaisons douces et assurer la continuité entre les quartiers environnants et autres axes dédiés aux modes actifs.

### Implantations et volumes bâtis

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

### Environnement et paysages

- Rechercher une gestion intégrée et surfacique des eaux pluviales sur la base de systèmes variés pour l'écoulement, l'infiltration ou la récupération.
- Conserver au maximum les boisements, les haies et les motifs végétaux existants. Utiliser les essences locales dans les aménagements paysagers futurs.
- Favoriser des espaces verts au sein de l'opération

### Principes paysagers

- Continuité verte à recréer
- Espaces botaniques et parcs à préserver
- Création ou reconfiguration de murets/orangers artificiels
- Cône de vue en direction de l'église de Haute Goulaine à préserver

### Principes urbains

- Périmètre de l'OAP
- Zones à vocation mixte, habitat et commerces et services en site de chausse\*
- Espace de stationnement existant
- Zone d'équipements existants à renforcer
- Espace public, central à valoriser
- Fronts urbains à créer
- Liaisons douces à créer et dont la continuité devra être assurée avec les quartiers environnants
- Liaisons douces existantes

### Principes de desserte

- Voies majeures existantes à réqualifier
- Voies majeures à créer
- Voies secondaires à créer
- Accès véhiculaire privilégié

\*L'aménagement de ces zones mixtes devra favoriser la préservation des arbres remarquables présents sur le site, des espaces paysagers et espaces verts existants, créés en cœur d'îlots ainsi que des zones de stationnement.

Centre-bourg :

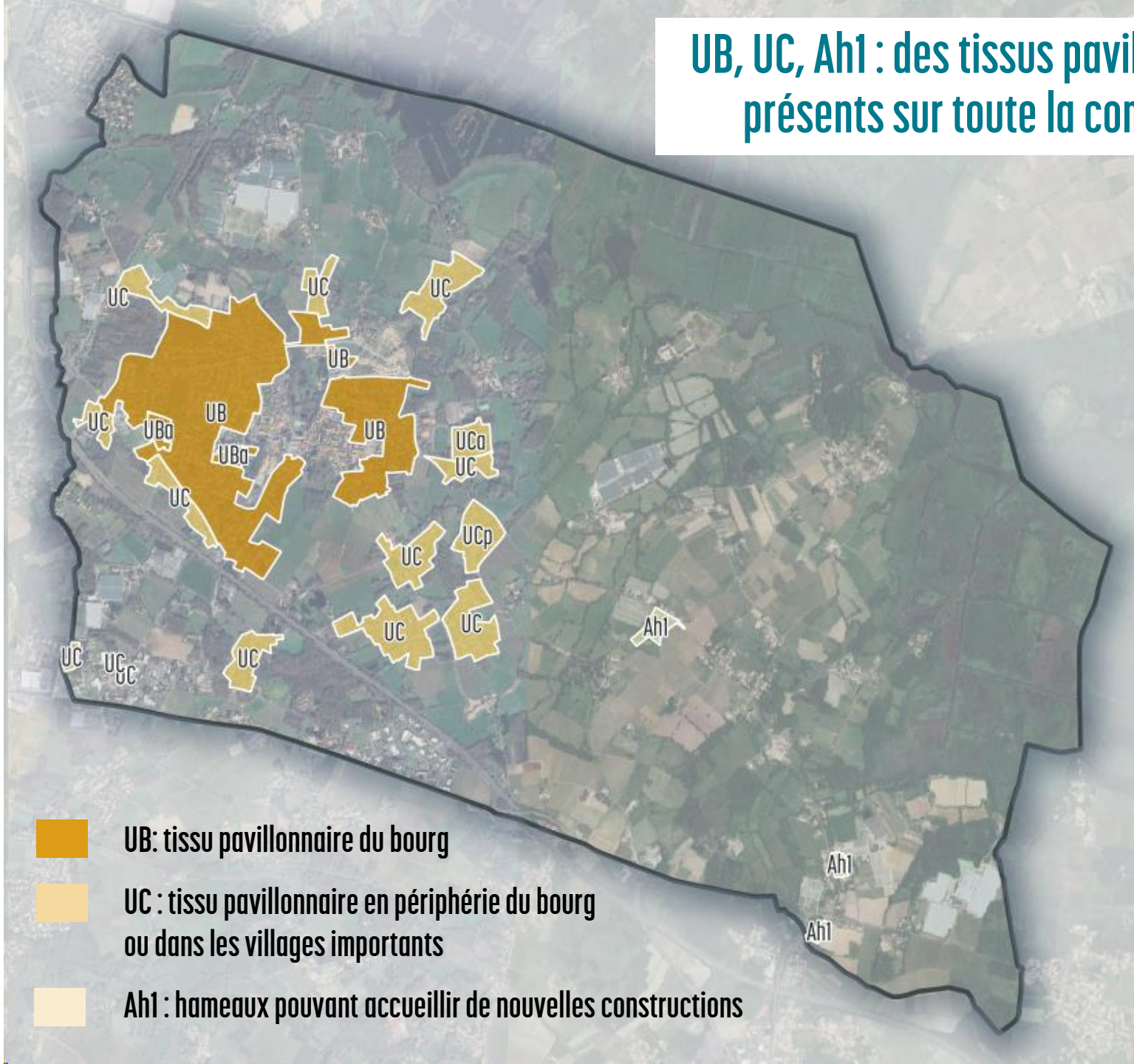
OBJECTIF DE DENSITÉ :




Sur l'ensemble du périmètre de l'OAP, il est attendu une densité de 45 logements/ha.

## 2/ Encadrer la densification du tissu pavillonnaire



# UB, UC, Ah1 : des tissus pavillonnaires présents sur toute la commune



-  UB: tissu pavillonnaire du bourg
-  UC : tissu pavillonnaire en périphérie du bourg ou dans les villages importants
-  Ah1 : hameaux pouvant accueillir de nouvelles constructions

# Problématiques identifiées

**Constat : Une densification  
« naturelle » accentuée (divisions  
parcellaires)**



- Ne répond pas aux objectifs de production de logements sociaux
- Crée des problèmes de voisinage
- Renforce l'imperméabilisation des sols
- Impacte le cadre végétal
- Génère une pression sur les flux (réseaux et voirie)





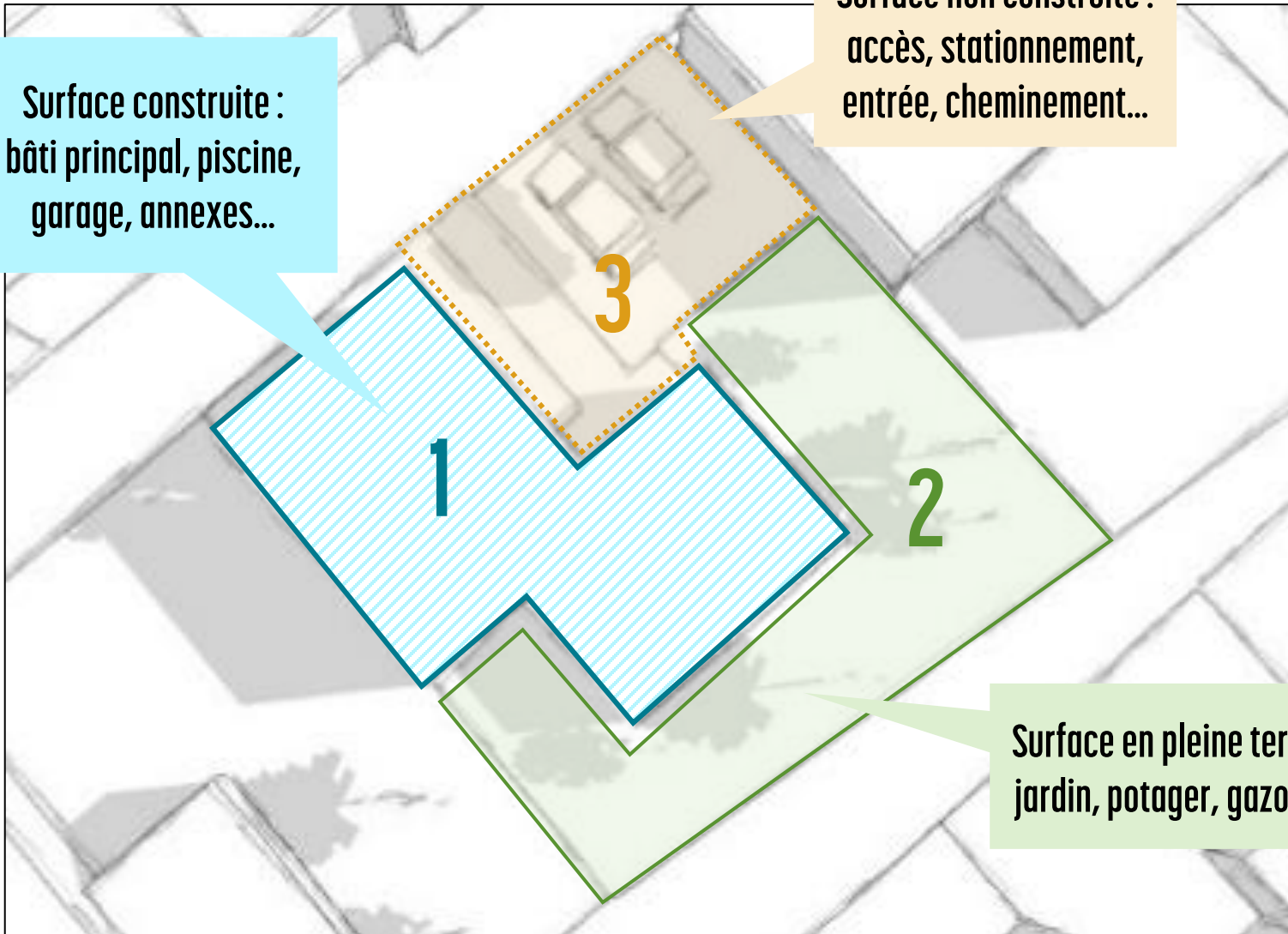
## Objectif

Clarifier les différentes emprises sur la parcelle et limiter l'imperméabilisation

# Emprise au sol / surfaces de pleine terre : de quoi parle-t-on ?

Surface construite :  
bâti principal, piscine,  
garage, annexes...

Surface non construite :  
accès, stationnement,  
entrée, cheminement...



Surface en pleine terre :  
jardin, potager, gazon...

# Evolutions envisagées

## PLU EN VIGUEUR

**UA**

Emprise au sol : Non réglementée  
Pas de pleine terre imposée

=

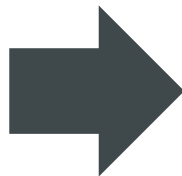
## PLU MODIFIÉ

**UA**

Emprise au sol : Non réglementée  
Pas de pleine terre imposée

**UB**

Emprise au sol : 50% max  
Surface végétalisée : 30% min



**UB**

Emprise au sol : 50% max  
Surface de pleine terre : 30% min  
> Résidu perméable : 20%

**UC, Ah et Nh**

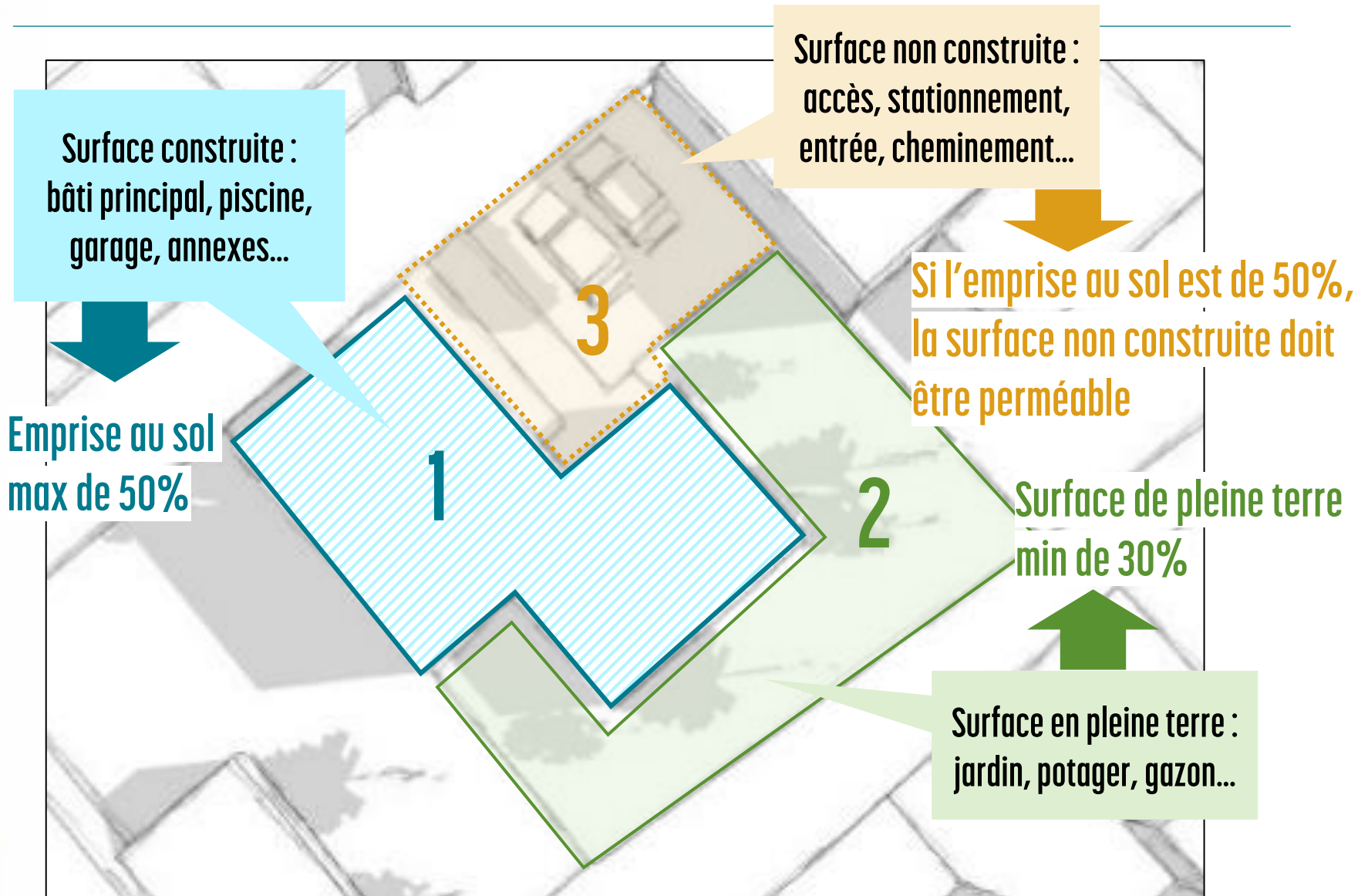
Emprise au sol : Non réglementée  
Surface végétalisée : 50% min



**UC, Ah et Nh**

> Emprise au sol : 30% max  
Surface de pleine terre : 50% min  
> Résidu perméable : 20%

# Exemple en UB

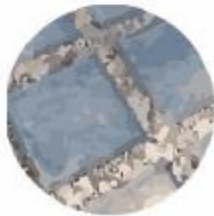
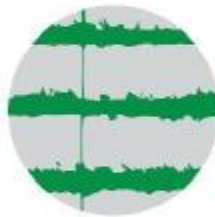
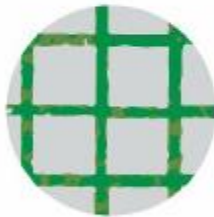


# Perméable ça veut dire quoi ?

*Exemples de traitement de sols à privilégier sous réserve de conditions de mises en œuvre garantissant la perméabilité comme alternatives aux traitements imperméables (bitume, béton...)*

- surfaces enherbées, roches naturelles perméables,
- sol stabilisé, drainant,
- sol sablé, empierré ou gravillonné,
- dalles engazonnées, dalles alvéolaires...
- asphalte poreux, ...
- matériaux non jointifs (pavés, platelage bois...)

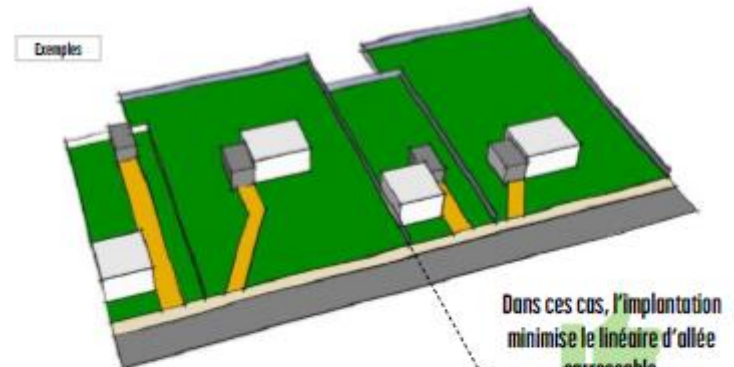
Pavage à joints enherbés



Pavage sur gravillons

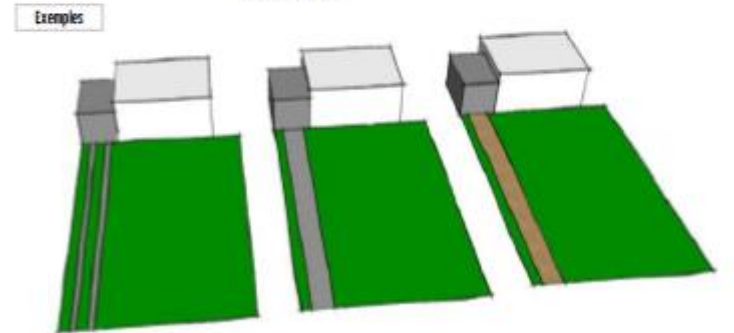
Gravillons

Pavage stabilisé



Dans ces cas, l'implantation minimise le linéaire d'allée carrossable.

Dans ces cas, l'implantation en retrait du garage, voire de la construction principale génère un linéaire important en allée carrossable.



Limiter les surfaces imperméables

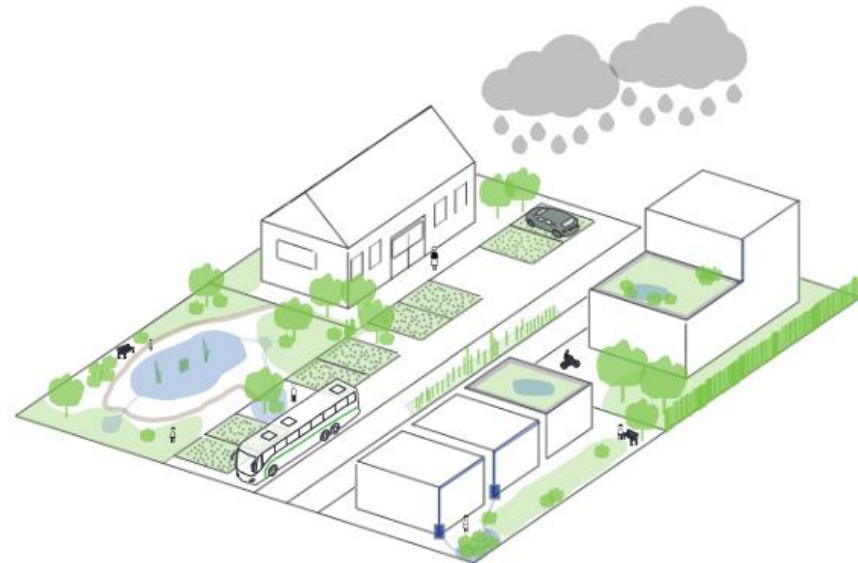
Travailler sur des matériaux perméables/drainants

## Objectif

Renforcer la mise en œuvre  
d'une gestion pluviale à la parcelle

### MODIFICATION PROPOSÉE EN ZONES UA, UB, UC, 1AUH, AH ET NH :

- Tout projet créant une surface d'au moins 40m<sup>2</sup> imperméabilisé devra fournir un descriptif du mode de gestion des eaux pluviales sur sa parcelle.



## Objectif

S'assurer d'une bonne organisation des accès pour les nouveaux projets

### MODIFICATION PROPOSÉE EN ZONES UB ET UC :

- Limiter un seul accès sur voirie par unité foncière
- Obliger une largeur minimale d'accès de 5m dès le deuxième logement sur l'unité foncière (afin de garantir un croisement à l'entrée de la voie)

## Objectif

Limiter les problèmes de voisinages et d'ensoleillement

### MODIFICATION PROPOSÉE :

#### Nouvel outil :

- Une Orientation d'Aménagement et de Programmation sur le « Bien construire »



Identifier et encourager les bonnes pratiques,  
empêcher les configurations non adaptées





## 4 fiches thématiques

1. Accès et sécurité

2. Implantation des constructions

3. Nature et ressources

4. Place de la voiture

Des grandes orientations pour favoriser une meilleure intégration des nouvelles constructions.

« Limiter les façades imposantes en limite séparative »

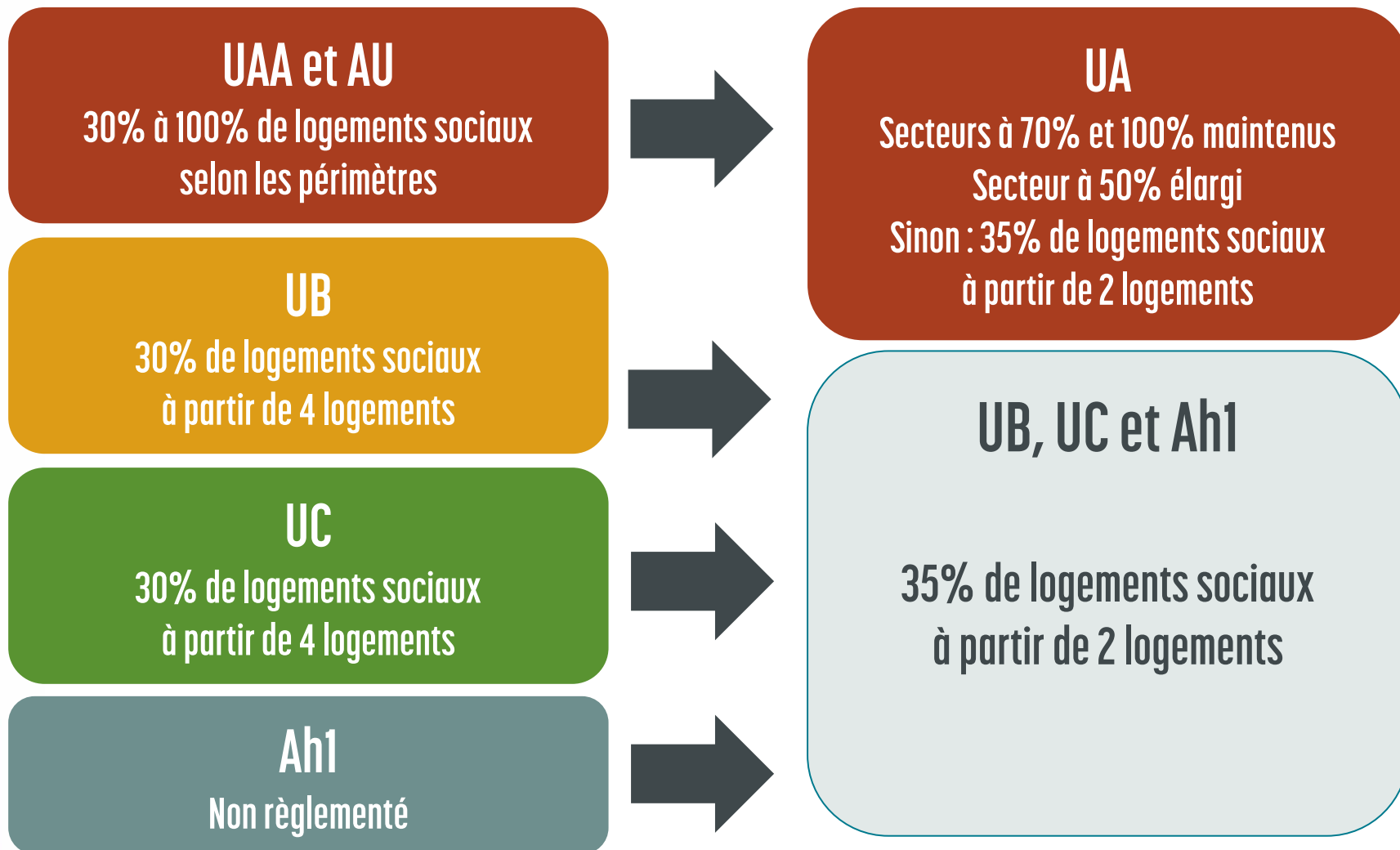
« Éviter les vues directes et proches sur les espaces privatifs, notamment pour les pièces à étage »

« Renforcer la présence du végétal aux abords des espaces publics et liaisons douces »

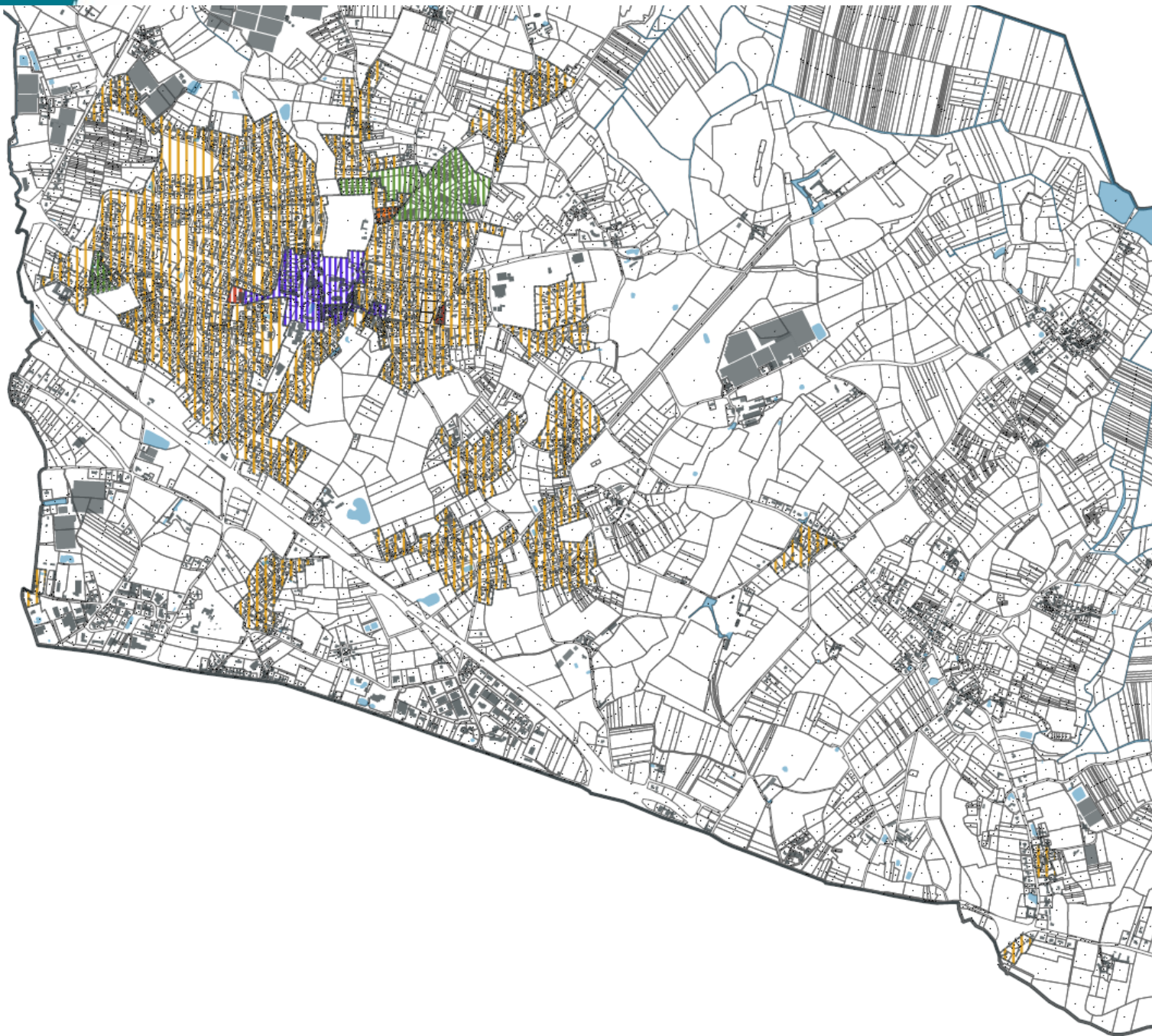
« Conserver et/ou ajouter des arbres sur les aires de stationnement et voies partagées des opérations »









# Typologie

## Objectif : Accompagner la création de logements sociaux



# Plan de zonage des règles de mixité sociale



-  100%
  -  70%
  -  50%
  -  35%
  -  30%
- Cadastre**
-  Bâti
  -  Parcelles
  -  Communes

|                                     |                                                                                                            |
|-------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>COMMUNE DE<br/>HAUTE-GOULAIN</b> | <br>Haute<br>Goulaine |
|-------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

## PLAN LOCAL D'URBANISME

# 3/ Protection du patrimoine



# Renforcement des protections du patrimoine naturel

## Patrimoine naturel

### en vigueur

■ Espaces boisés classés

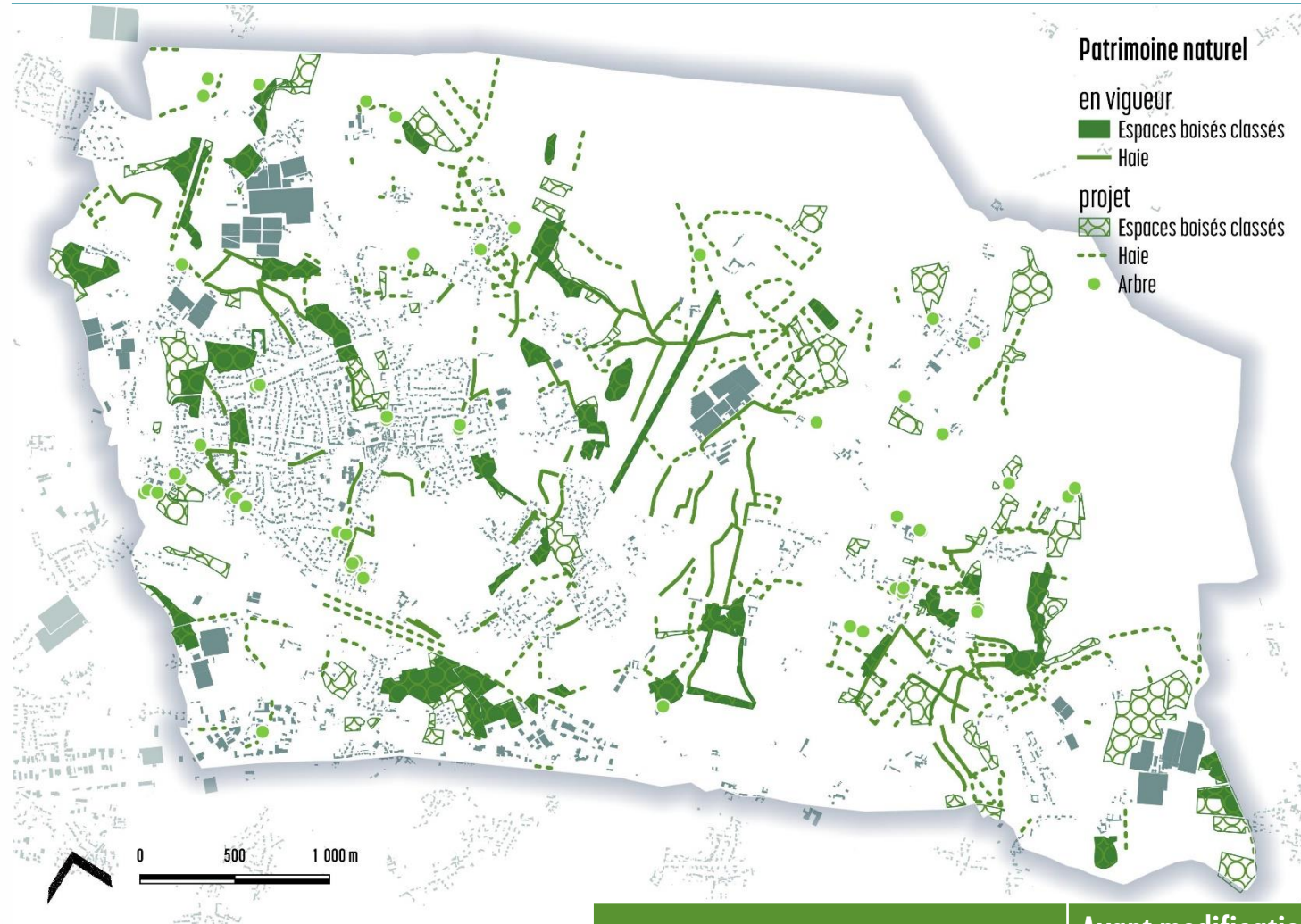
— Haie

### projet

▨ Espaces boisés classés

- - - Haie

● Arbre



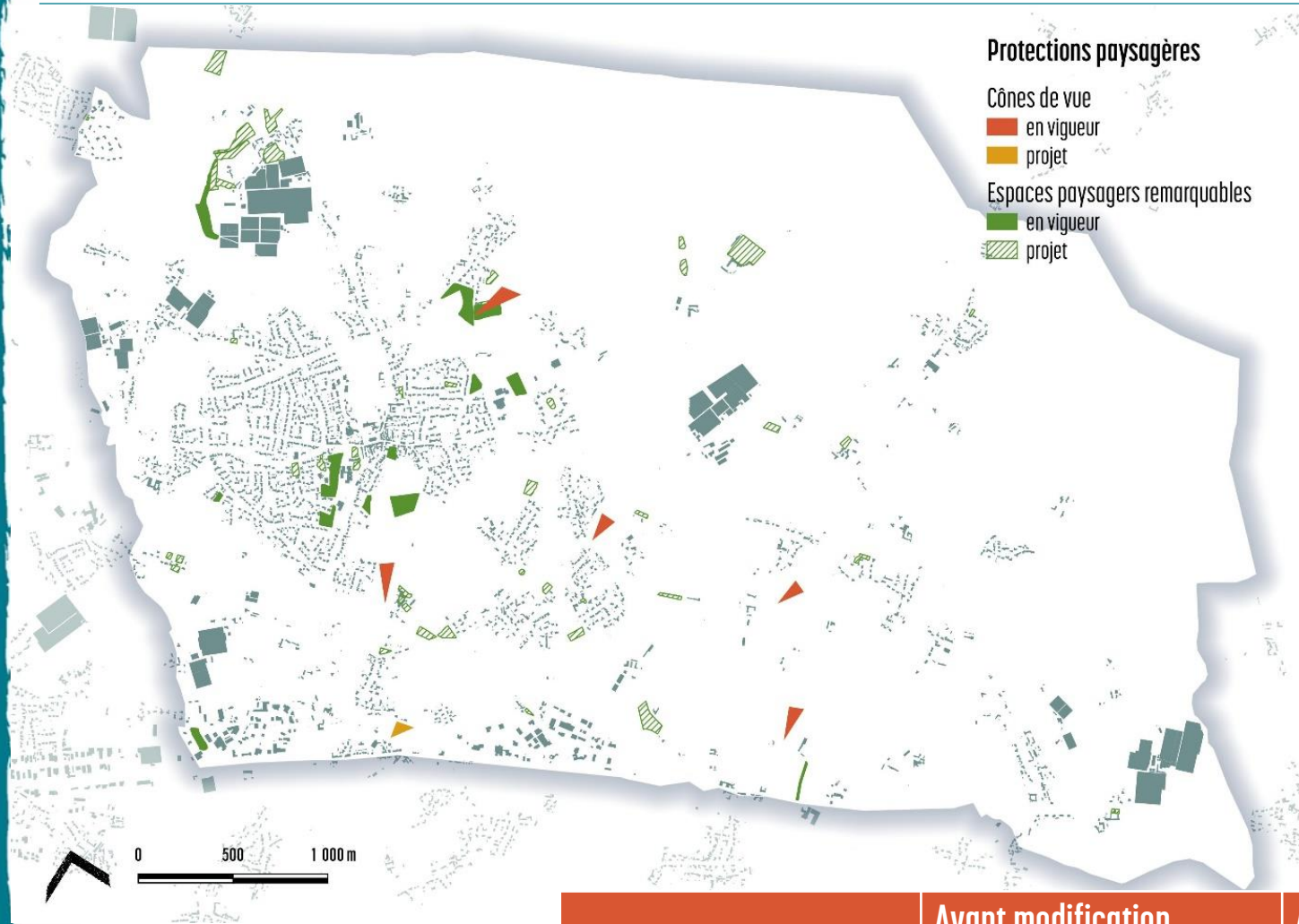
|                                 | Avant modification | Après modification |
|---------------------------------|--------------------|--------------------|
| Espaces boisés classés (L113-1) | 74 ha              | 153 ha             |
| Haies à préserver (L151-23)     | 15 km              | 46 km              |
| Arbre à conserver               | 0                  | 50                 |

# Renforcement des protections du patrimoine naturel



Arbres isolés,  
bocage,  
boisements.  
> De nouvelles  
protections

# Renforcement des protections du paysage



|                                          | Avant modification | Après modification |
|------------------------------------------|--------------------|--------------------|
| Cônes de vue (L151-19)                   | 5                  | 6                  |
| Espaces paysagers remarquables (L151-19) | 10 ha              | 22,6 ha            |

# Renforcement des protections du paysage



Cônes de vues, espaces  
paysagers.  
> De nouvelles protections





# Renforcement des protections du patrimoine bâti

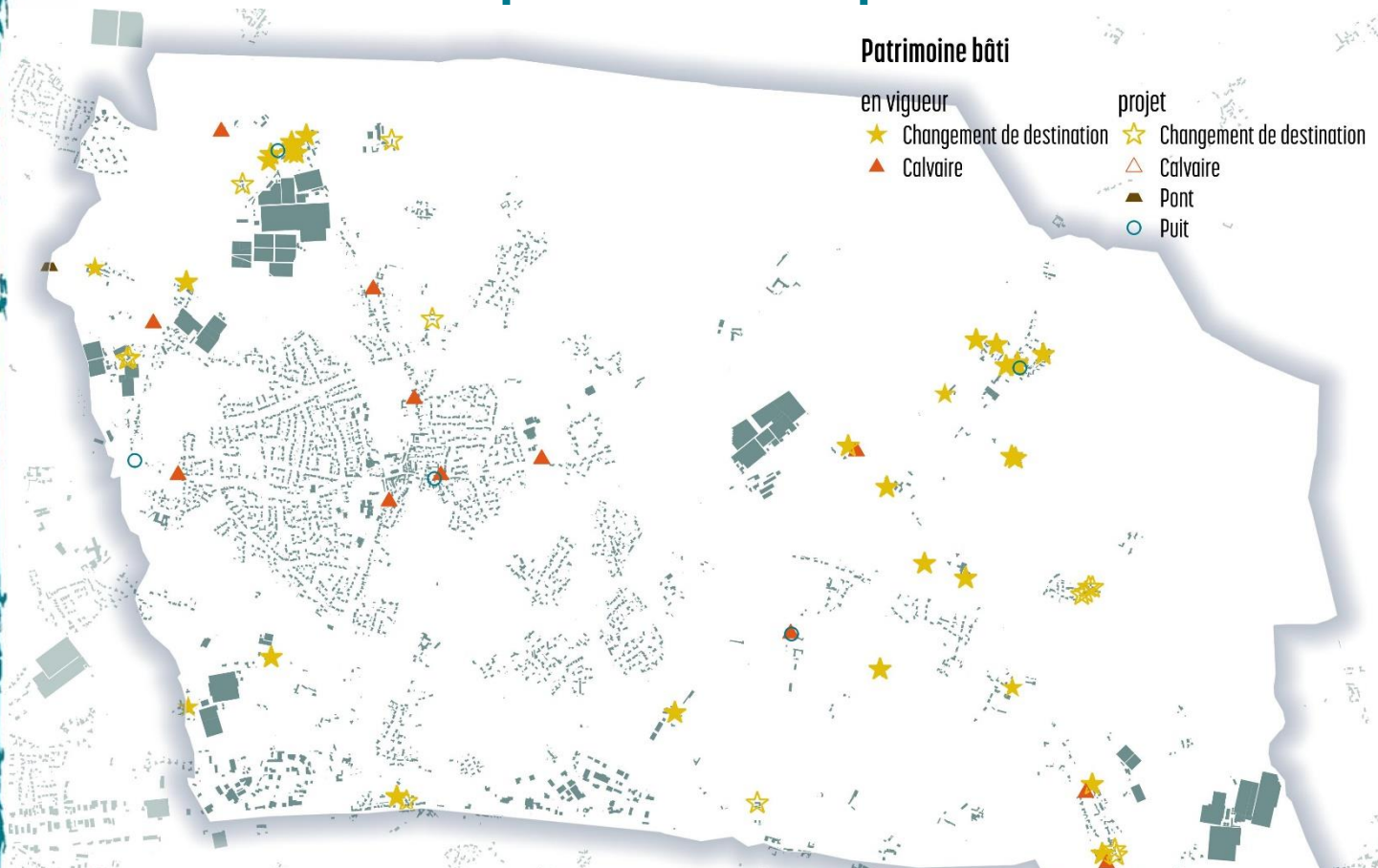
## Patrimoine bâti

### en vigueur

- ★ Changement de destination
- ▲ Calvaire

### projet

- ☆ Changement de destination
- △ Calvaire
- ▲ Pont
- Puit



|                                                                         | Avant modification | Après modification |
|-------------------------------------------------------------------------|--------------------|--------------------|
| Bâtiment patrimonial à préserver (L151-19)                              | 76                 | 84                 |
| Calvaire à préserver (L151-19)                                          | 12                 | 12                 |
| Puits à préserver (L151-19)                                             | 0                  | 5                  |
| Pont à préserver (L151-19)                                              | 0                  | 1                  |
| Bâtiment pouvant faire l'objet d'un changement de destination (L151-11) | 30                 | 41                 |

# Renforcement des protections du patrimoine bâti

De nouveaux bâtiments patrimoniaux  
à protéger  
et bâtiments susceptibles  
de changer de destination



# 4/ Autres modifications



# Autres sujets évoqués dans la modification

---

Adaptation du règlement en 1AUp (Château de la Châtaigneraie) : clarifier les destinations possibles des bâtiments en englobant la surface totale (4000m<sup>2</sup>)

Limitation des extensions en zone Ah2 et Nh : 30% et 60m<sup>2</sup> maximum

Passer une partie de la zone ULh en NL et Ah2 (secteur de la Boulaie)

Adapter les règles des piscines en zones agricole pour tenir compte du patrimoine

Limiter le stationnement des caravanes et mobil-home

Supprimer la mention du « coefficient d'occupation du sol » (qui a été supprimée par la loi en 2014).

# Prochaines étapes

- Avril** → **Enquête publique (du 8 au 22 avril inclus)**  
où tout le monde peut s'exprimer et rencontrer le commissaire enquêteur
- Mai** → Le commissaire remet son **rapport**
- Juin** → **Prise en compte des remarques**  
et formalisation d'un dossier pour approbation
- Juillet** → **Approbation de la modification**

# Enquête publique pendant 15 jours à partir du 08/04 /2024

- **Durée** : du lundi 08/04/2024 au lundi 22/04/2024 inclus
- **Commissaire-enquêteur** : Philippe ALLABATRE
- **3 permanences** :
  - Le lundi 8 avril matin de 9h à 12h ;
  - Le samedi 13 avril matin de 9h à 12h ;
  - Le lundi 22 avril après-midi de 14h à 17h.
- **Dispositifs pour consultation et expression** :
  - Dossier et registre aux jours et heures habituels d'ouverture
  - Site Internet
  - Adresse mail dédiée : [enquetepublique5@hautegoulaine.fr](mailto:enquetepublique5@hautegoulaine.fr)
  - Affiches jaunes dans le bourg

# Un temps d'échanges

Des sujets à éclaircir  
Des remarques à formuler  
Des propositions à présenter

...

À vous la parole !

