

COMPTE-RENDU

Réunion publique

22 mars 2024

Modification du Plan Local d'Urbanisme Commune de Haute Goulaine

Relevés des échanges en réunion publique :

- Environ 80 participants sont présents à la réunion.

Présentation

- M. le Maire introduit la réunion présentant notamment le cadre dans lequel elle s'inscrit. Il indique qu'il s'agit bien d'une modification de PLU qui porte sur un certain nombre de sujets et non d'une révision générale de PLU.
- Le bureau d'études aborde dans un premier temps le cadre réglementaire et législatif, mais aussi le contexte territorial et de changement climatique et les éléments qui composent un PLU. Il présente ensuite les différents points de la modification, selon les 4 parties suivantes :
 - Accompagner la densification du cœur de bourg
 - Encadre la densification du tissu pavillonnaire
 - Protection du patrimoine
 - Autres modifications

Echanges :

- Demande de précisions concernant l'OAP rue des Epinettes/services techniques :
 - **Quid des zones tampon et de la préservation des espaces naturels pour les nouveaux projets ?** Le bureau d'études précise que l'opération devra nécessairement maintenir des espaces tampon avec les riverains, en espace vert au nord et en stationnement à l'ouest.
 - **L'OAP « Bien construire » va-t-elle bien s'appliquer y compris sur ce secteur ?** Le bureau d'études souligne que l'OAP thématique s'appliquera sur l'ensemble du territoire, mais qu'elle tiendra compte du contexte urbain alentours.
- **OAP centre-bourg : Question concernant le principe de création de voirie entre la rue des Forges et la place des Platanes.** Le Maire répond que l'emplacement réservé est repéré au PLU en vigueur, mais qu'il n'y a pas de projet avéré, compte tenu du risque d'atteinte aux boisements limitrophes et du surcoût de création d'une telle voirie.
- **Inquiétude concernant le stationnement dans le centre-bourg compte tenu des projets urbains.** Le maire rappelle qu'il existe l'équivalent de 200 emplacements pour vélos. S'agissant de l'îlot 3, le stationnement n'a pas impacté les stationnements du centre bourg puisque 1,5 place par logement ont été créés en sous-sol. En lien avec la réflexion sur le schéma de mobilité, la municipalité encourage les résidents et usagers de la commune à changer progressivement leurs habitudes de déplacement. Aujourd'hui il n'y a pas, en tant que tel, de problèmes de stationnement. Un habitant répond que la difficulté concerne peut-être davantage les résidents dans les villages.
- **La densification du centre-bourg est un enjeu important, la création de parcs en centre-bourg l'est tout autant. Le maintien d'un certain nombre de dents creuses est-il envisagé pour aménager des parcs ?** Le Maire répond que la commune comporte de nombreux espaces à valeur écologiques (marais de Goulaine, trame boisée et viticole). La modification n°5 vient encore renforcer cette trame verte. Par ailleurs, le bourg comporte un grand nombre d'îlots de fraîcheur qu'il convient de maintenir en cohérence avec les objectifs de densification. Le bureau d'études précise que seuls des ajouts de protection ont été faits dans la modification et qu'il n'y a pas d'évolution des règles permettant d'artificialiser davantage.
- **Demande de précision relative à la définition des espaces boisés classés (EBC). Existe-il par ailleurs des espaces boisés classés qui portent sur des parcelles artificialisées ?** Le bureau d'études reprecise la définition des EBC et indique que parfois certains boisements peuvent être avoir été détruits a posteriori ou qu'il s'agit d'une erreur de tracé. Il est précisé que les nouvelles protections ont été réalisées de manière rigoureuse par un travail de terrain mais qu'en revanche dans les protections déjà en vigueur qui seraient erronées, il n'est pas possible de les retirer dans le

cadre de la présente modification du PLU. Il serait nécessaire de passer par une procédure de révision du PLU plus complexe.

- **Un autre habitant s'interroge sur la façon dont la municipalité voit le logement social à Haute-Goulaine.** Le Maire rappelle l'état de carence de locatifs sociaux de la commune de Haute-Goulaine au regard de la loi Solidarité et Renouvellement Urbains (SRU). Il ajoute que la municipalité souhaite continuer à développer la mixité et l'inclusion dans les différentes opérations, proposer de petites opérations et diversifier les types de produits. Par exemple, les logements de type BRS (Bail Réel Solidaire) permettent un démembrement entre le foncier et le bâti, avec acquisition à prix modéré d'une maison ou appartement. Des projets de BRS sont en cours dans la commune.
- **Crainte que les logements sociaux ne génèrent que des constructions de maisons ou d'immeubles bas de gamme.** Le maire répond que le CAUE est intervenu en début de mandat pour travailler notamment sur un cahier de prescriptions architecturales et paysagères, qui s'applique à toutes les opérations dans le périmètre de concession de renouvellement du centre-bourg. Ce cahier de prescriptions a été ajusté pour veiller à maintenir une identité du vignoble dans les nouvelles opérations.
- **Question sur les énergies renouvelables.** S'agissant des énergies renouvelables, le Maire rappelle qu'une concertation est en cours, dans le cadre des Zones d'Accélération des énergies renouvelables. De plus, le futur multi-accueil devrait être un bâtiment à énergie positive. Les surfaces de toit et les parkings sont toutes étudiées pour accueillir potentiellement des ombrières ou des panneaux photovoltaïques.

Le calendrier est rappelé et notamment la tenue d'une enquête publique du 8 avril au 22 avril.