

N°2019_12_103

OBJET : MODIFICATION N°2 DU PLAN LOCAL D'URBANISME

M. Marcel BARTEAU, rapporteur, expose,

La commune envisage de procéder à l'ouverture à l'urbanisation de plusieurs zones 2AU afin d'assurer la poursuite du développement urbain et démographique de la commune durant les 4 à 5 prochaines années. Cette ouverture à l'urbanisation sera opérée dans le cadre d'une procédure de modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme de Corcoué sur Logne approuvé le 13 mars 2014.

L'article L.153-38 du Code de l'Urbanisme, introduit par la Loi ALUR du 24 Mars 2014, dispose que : « Lorsque le projet de modification porte sur l'ouverture à l'urbanisation d'une zone, une délibération motivée de l'organe délibérant de l'établissement public compétent ou du conseil municipal justifie l'utilité de cette ouverture au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones. »

L'ouverture à l'urbanisation de 3 zones 2AU du PLU de Corcoué sur Logne est motivée pour les raisons exposées dans la note et les cartographies jointes en annexe à la présente délibération et notamment :

- pour assurer le maintien du rythme de construction envisagé par le PADD (29 logements/an) dans un contexte de relance de l'attractivité de la commune (soit 116 à 145 logements d'ici 2024-2025),
- la modification va porter notamment sur l'ouverture à l'urbanisation de 3 zones 2AU localisées à l'intérieur de l'enveloppe urbaine du secteur St-Etienne et va de ce fait contribuer à une densification des espaces urbanisés hors de tout secteur présentant des enjeux agricoles ou naturels forts.

Après en avoir délibéré, à l'UNANIMITE, le Conseil municipal

AUTORISE l'ouverture à l'urbanisation de 3 zones 2AU (Favet, Magenta/Chemin Rouge et Normandière), dans le cadre de la modification n°2 du PLU de Corcoué sur Logne, conformément aux dispositions de l'article L. 153-38 du Code de l'Urbanisme.

APPROUVE les objectifs et éléments de projets développés et de justifier la modification n°2 du PLU de Corcoué sur Logne sur la base des éléments ci-avant exposés relatifs à l'analyse des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et à la faisabilité opérationnelle du projet sur les secteurs concernés.

DIT que la présente délibération fera l'objet :

- d'un affichage en mairie pendant une durée d'un mois,
- d'une transmission à la Préfecture dans le cadre du contrôle de légalité.





SEANCE DU CONSEIL MUNICIPAL DU JEUDI 19 DECEMBRE 2019

L'an deux mille dix-neuf, le jeudi dix-neuf décembre à vingt heures trente, le Conseil Municipal de la Commune de Corcoué sur Logne, dûment convoqué le douze décembre deux mille dix-neuf, s'est réuni en session ordinaire à la Mairie, en séance publique, sous la présidence de Monsieur Claude NAUD, Maire.

Monsieur le Maire procède à l'appel nominatif des Conseillers Municipaux :

Etaient présents : Mesdames Laurence BRETIN, Danielle BROSSAUD, Françoise FLAMENT, Céline NOUVEAU et Marie-Jo OREVE et, Messieurs Marcel BARTEAU, Marie-Pierre GALLAIS, Jean-Pierre HERVOUET, Piotr LEPINE, Gaël MENANTEAU, Claude NAUD, Gaël PLESSIS, Alban SAUVAGET et M. Thierry VOINEAU

Etaient excusés : Mesdames Anita AUBIN (pouvoir à M. Gaël MENANTEAU), Sylvie BATY, Céline DAVODEAU (pouvoir à Mme Laurence BRETIN), Nathalie LORIEAU (pouvoir à Mme Danielle BROSSAUD), et Monsieur Denis LEDUC (pouvoir à M. Marcel BARTEAU),

Conformément à l'article L-2121-15 du Code Général des Collectivités Territoriales, Madame Danielle BROSSAUD est désignée comme secrétaire de séance.

Nombre de membres en exercice : 19

Nombre de membres présents : 14

Nombre de votants : 14+ 4 pouvoirs = 18

Monsieur le Maire déclare que la condition de quorum posée à l'article L. 2121-17 du Code Général des Collectivités Territoriales étant remplie, le conseil peut valablement délibérer.



Annexe à la délibération du conseil municipal en date du 19/12/2019

Justifications de l'utilité de l'ouverture à l'urbanisation des zones 2AU de Favet, de Magenta/Chemin Rouge et de la Normandière au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones.

1- Des besoins en logements pour répondre au développement démographique et urbain de la commune durant les 5 années à venir

A) Les objectifs de production fixés par les documents de portée supérieure au PLU (SCoT)

Le Plan Local d'Urbanisme doit respecter les prescriptions définies dans les documents avec lesquels il doit être compatible.

Ainsi le SCoT du Pays de Retz adopté le 28 juin 2013 (et dont le maintien en vigueur a été acté par délibération du 25 juin 2019) fixe un **objectif de production moyen compris entre 60 et 101 logements** pour les 3 communes de l'ancienne Communauté de communes Loire-Atlantique Méridionale (Corcoué, Legé et Touvois).

Extrait du DOO du SCoT du Pays de Retz

Nombre de logements à construire en moyenne chaque année

	Fourchette basse	Fourchette haute
C.C. Cœur Pays de Retz	151	205
C.C. Grand Lieu	250	310
C.C. Loire-Atlantique Méridionale	60	101
C.C. de Pornic	333	512
C.C. de la région de Machecoul	166	215
C.C. Sud Estuaire	240	307
SCoT du PAYS de RETZ	1 200	1 650

En établissant une répartition de cet objectif au prorata du poids de population de chaque commune en 2016, on peut obtenir les objectifs suivants :

	Population 2016 (% de la pop. globale)	Répartition de l'objectif du SCOT	
		Fourchette basse	Fourchette haute
Legé	4493 habitants (50%)	30logts	51 logts
Corcoué sur Logne	2873 habitants (30%)	18 logts	30 logts
Touvois	1794 habitants (20%)	12 logts	20 logts
TOTAL	9160 habitants	60 logts	101 logts

Ce tableau fait apparaître un **potentiel raisonnable d'accueil de près de 120 nouveaux logements dans les espaces actuellement urbanisés de la commune.**

Au regard du rythme de construction envisagé de 29 logements par an, ce potentiel serait susceptible de répondre aux besoins de la commune durant une période d'un peu plus de 4 ans à la condition qu'il soit procédé à l'ouverture à l'urbanisation de certaines des zones 2AU localisées à l'intérieur de l'enveloppe urbaine et qui contribueront à la densification du bourg hors de tout secteur susceptible de présenter des enjeux agricoles ou naturels.

Pour cette raison, en procédant à l'ouverture à l'urbanisation des zones 2AU de Favet (0,5 ha), de Magenta/Chemin Rouge (2 ha) et de la Normandière (1,9 ha), la commune disposera d'un foncier disponible suffisant pour lui permettre de répondre à ses besoins en logements durant les 4 à 5 prochaines années et de maintenir ses capacités d'accueil dans un contexte de relance de son attractivité.

Capacité d'urbanisation des espaces urbanisés de Carcoué sur Logne

Numero	Contexte	Surface	Constructibilité dans le PLU	Mairie fœcière	Contraintes parques	Faisabilité	coef	Nombre de logements potentiels	Potentiels retenus	Commentaires
1	Loisement		OUI		Aucune	2	1	2	2	Fin du loisement : 2 lots disponibles
2	Dents creuses		OUI		Aucune	0	0	0	0	1 maison en construction
3	Dents creuses		OUI		Aucune	0	0	0	0	2 maisons construites
4	Dent creuse		NON		Emplacement réservé (accès)	0	0	0	0	
5	Boisements		OUI		Boisement du coteau de la Logne	0	0	0	0	Parcelle constructible mais boisée => faible opportunité d'urbanisation
6	Boisements		NON		Boisement du coteau de la Logne	0	0	0	0	Parc du château
7	Dent creuse		OUI		Aucune	2	1	2	2	Continuité du parc du château en bord de voie
8	Dent creuse		OUI		Aucune	0	0	0	0	1 maison construite, 2 terrains vendus PC à venir
9	Loisement		OUI		Aucune	2	1	4	4	Terrasses du Moulin : 4 lots disponibles
10	Boisements	0,9 ha	OUI		Boisement du coteau de la Logne	0	0	0	0	Parcelle constructible mais boisée => faible opportunité d'urbanisation
11	Loisement		OUI		Aucune	2	1	6	6	Fevet 1 et 2 : 6 lots disponibles
12	Vide urbain	1,7 ha	NON		Aucune	2	1	29	29	Zone 2AU à ouvrir à l'urbanisation (potentiel à raison de 17 logts/ha)
13	Parc		NON		Classement zone Np	0	0	0	0	
14	Dent creuse		OUI		Aucune	2	1	1	1	
15	Vide urbain	0,5	NON		Aucune	2	1	8	8	Zone 2AU à ouvrir à l'urbanisation (potentiel à raison de 17 logts/ha)
16	Loisement		OUI		Aucune	0	0	0	0	3 maisons en construction
17	Espace vert		OUI		Espace public boisé avec pente marquée	0	0	0	0	
18	Bassin EP		OUI		Bassin de régulation EP de loisements	0	0	0	0	
19	Vide urbain	1,9 ha	NON		Aucune	2	1	32	32	Zone 2AU à ouvrir à l'urbanisation (potentiel à raison de 17 logts/ha)
20	Dents creuses		OUI		Aucune	2	0,5	2	1	Propriétaire ne souhaitant pas vendre
21	Dent creuse		OUI		Aucune	2	0,5	2	1	Propriétaire ne souhaitant pas vendre
22	Dent creuse		OUI		Aucune	2	1	2	2	
23	Dent creuse		OUI (partiellement)		Aucune	1	0,5	1	0,5	Jardin de la maison
24	Dent creuse		OUI		Accès	1	0,5	1	0,5	
25	Vide urbain	0,9 ha	OUI		Aucune	2	1	15	15	division parcellaire pour 2 lots
26	Vide urbain	0,4 ha	OUI		Aucune	2	1	1	1	6 terrains vendus : PC en cours
27	Vide urbain	0,7 ha	NON (partiellement)		Présence d'un point d'eau en cœur de zone	1	0,5	10	5	Zone 2AU sur une large partie, plusieurs propriétaires
28	Boisement	0,4	OUI		Parcelles boisées	1	0,5	6	3	1 terrain vendu avec PC à venir, plusieurs propriétaires
29	Espace vert		OUI		Espace public aménagé	0	0	0	0	Constructions en cours
30	Dent creuse		OUI		Aucune	0	0	0	0	
31	Dent creuse		OUI		Proximité exploitation agricole	2	1	1	1	
32	Boisement		OUI		Proximité exploitation agricole et accès	0	0	0	0	
33	Boisement		OUI		Parcelle boisée	2	1	1	1	
34	Parc		OUI		Parc d'une grande propriété	1	0,5	2	1	
35	Dent creuse		OUI		Jardins privatifs	0	0	0	0	1 maison en construction
36	Dent creuse		OUI		Présence d'un point d'eau sur jardin privatif	1	0,5	3	1,5	
37	Dent creuse		OUI		Aucune	2	1	2	2	
Faisabilité									133	119,5

0 Nulle (aucun potentiel retenu)
0,5 Faible (moitié du potentiel retenu)
1 Forte (ensemble du potentiel retenu)

Envoyé en préfecture le 23/12/2019

Reçu en préfecture le 23/12/2019

Affiché le



ID : 044-214401564-20191219-2019_12_103-DE

Envoyé en préfecture le 23/12/2019

Reçu en préfecture le 23/12/2019

Affiché le



ID : 044-214401564-20191219-2019_12_103-DE

Etude de faisabilité des espaces non construits de Corcoué sur L.

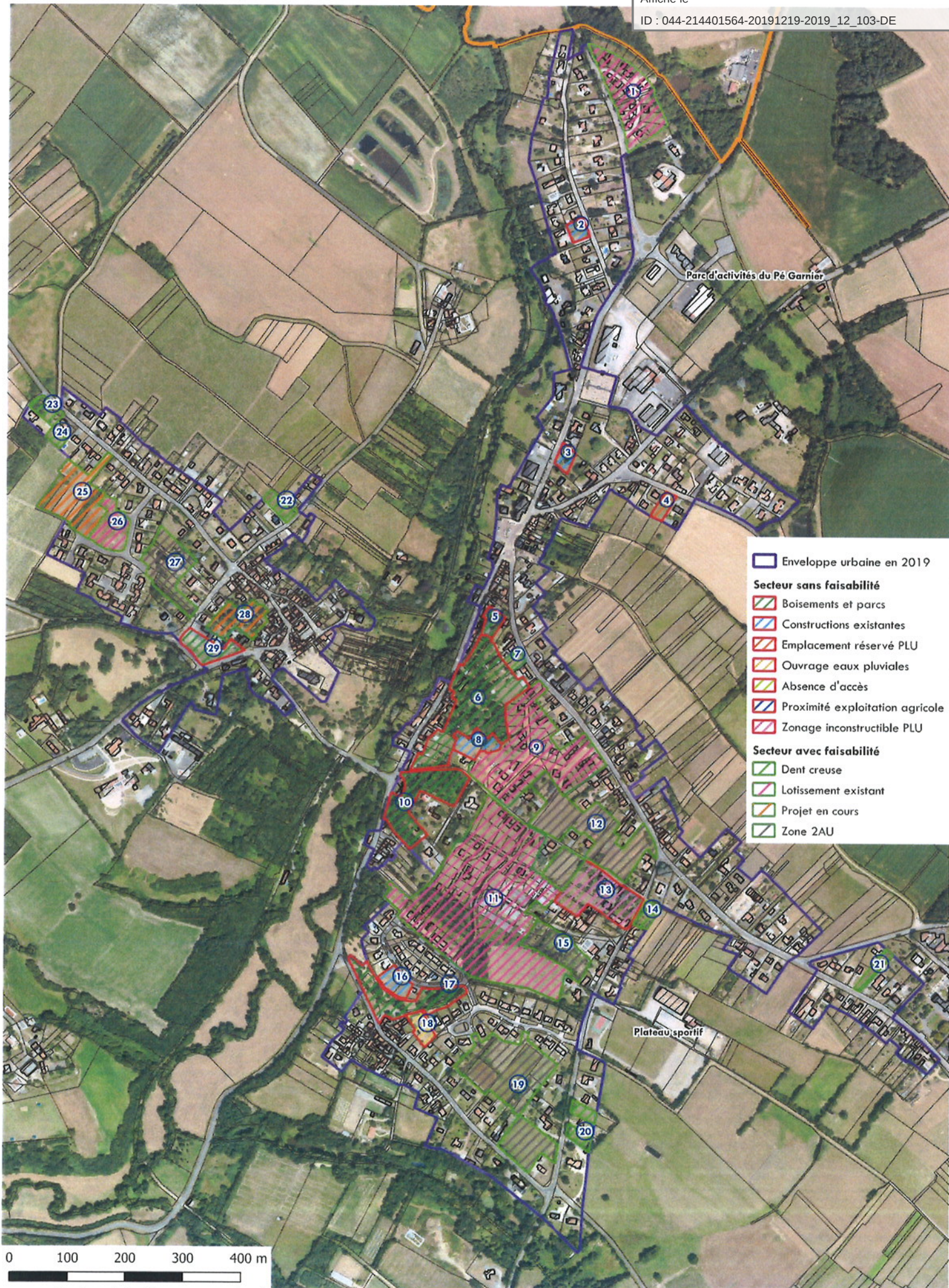
Envoyé en préfecture le 23/12/2019

Reçu en préfecture le 23/12/2019

Affiché le

Berger
Levrault

ID : 044-214401564-20191219-2019_12_103-DE



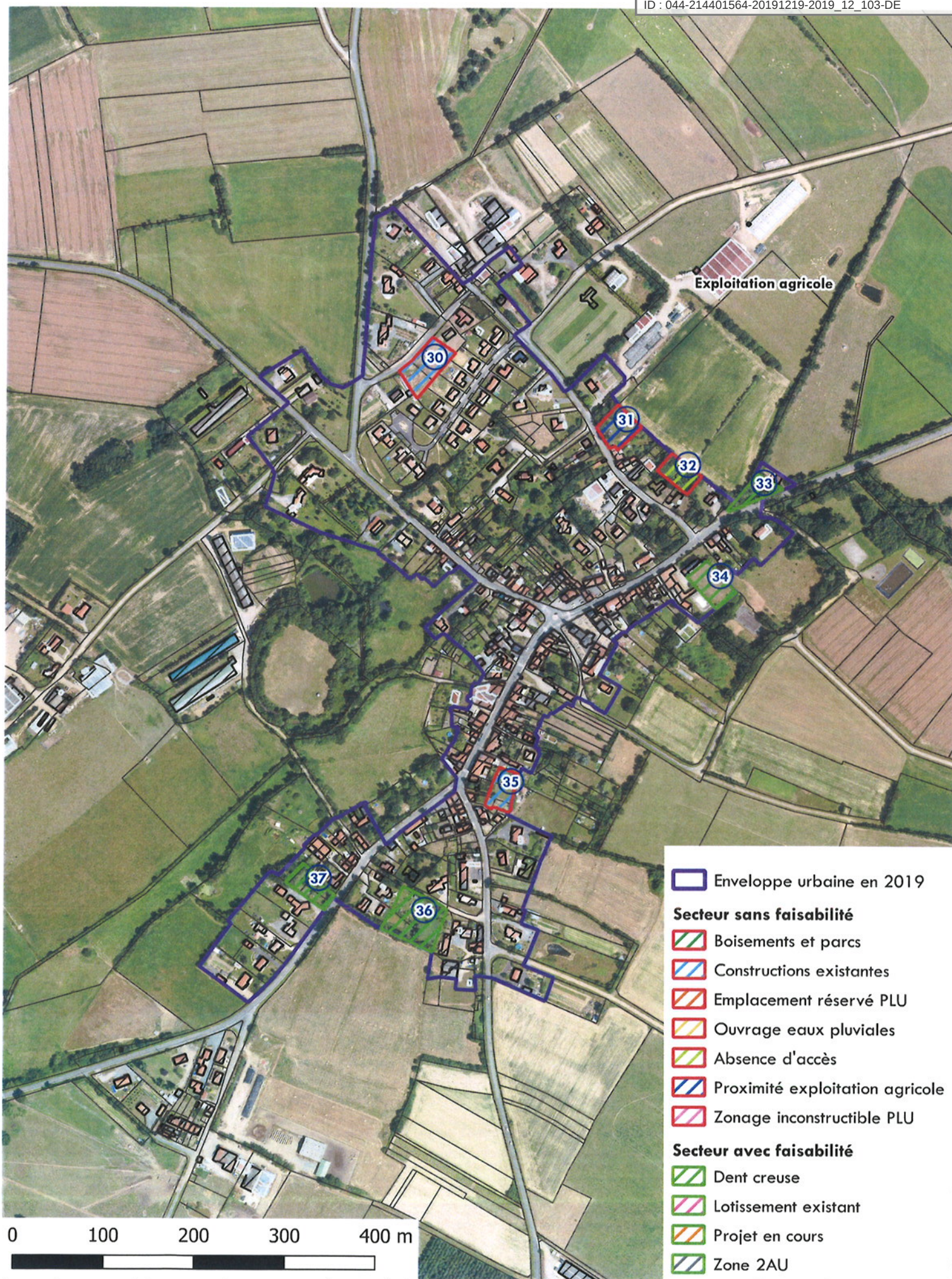
Envoyé en préfecture le 23/12/2019

Reçu en préfecture le 23/12/2019

Affiché le



ID : 044-214401564-20191219-2019_12_103-DE



Envoyé en préfecture le 23/12/2019

Reçu en préfecture le 23/12/2019

Affiché le



ID : 044-214401564-20191219-2019_12_103-DE