

DÉPARTEMENT DE LOIRE-ATLANTIQUE

COMMUNE DE CORCOUÉ-SUR-LOGNE

MODIFICATION N°3 DU PLAN LOCAL
D'URBANISME

Notice de Présentation



Table des matières

Table des matières	2
1.INTRODUCTION	4
I.Historique de l'évolution du document d'urbanisme	4
II.Objet de la modification	4
III.Nature et déroulement de la procédure	4
2.CONTEXTE ET JUSTIFICATIONS DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE.....	6
I.La nécessité d'adapter les locaux administratifs de la mairie.....	6
II.Les différents scénarios envisagés	6
1.Scénario 1 : le projet de rénovation de la mairie historique.....	6
2.Scénario 2 : l'adaptation de la salle polyvalente Bagatelle	7
3.Scénario 3 : l'acquisition de la propriété Bagatelle	8
4.Synthèse des 3 scénarios envisagés – Grille AFOM.....	9
III.Le nécessaire recours à une procédure de modification simplifiée du PLU	11
3.LE PROJET ENVISAGE	13
I.Descriptif du bien	13
II.L'acquisition du bien et le partenariat avec l'EPF.....	15
III.Les travaux envisagés sur le bâti	16
IV.Le devenir du parc et l'aménagement des abords.....	18
4.ANALYSE DE L'ENVIRONNEMENT ET DES INCIDENCES	20
I.Incidences sur les milieux naturels et la biodiversité.....	20
II.Incidences sur la consommation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers	20
III.Incidences sur les zones humides.....	20
IV.Incidences sur la ressource en eau potable	20
V.Incidences sur la gestion des eaux pluviales et l'assainissement	20
VI.Incidences sur le cadre paysager et patrimonial.....	21
VII.Incidences sur l'activité agricole	21
VIII.Incidences sur l'air et le climat.....	21
IX.Incidences sur la population et la santé humaine.....	21
X.Incidences sur les sites Natura 2000	22
5.PROPOSITION DE MODIFICATION	23
I.Adaptations apportées au règlement écrit	23
1.Extrait du règlement avant modification simplifiée.....	23
2.Extrait du règlement après modification simplifiée.....	25
II.Adaptations apportées aux plans de zonage	27
1.Plan de zonage avant modification simplifiée	27

2. Plan de zonage **après** modification simplifiée..... 28

1. INTRODUCTION

Ce rapport a pour objet de présenter les raisons ayant conduit à la procédure de modification simplifiée n°3 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) et d'exposer les changements apportés par celle-ci.

Ce rapport est destiné à être annexé à la délibération d'approbation de cette modification simplifiée.

I. Historique de l'évolution du document d'urbanisme

Le Plan Local d'Urbanisme de la commune du Corcoué-sur-Logne a été approuvé par délibération du conseil municipal en date du 13 mars 2014.

Ce document a fait l'objet de 2 procédures de modification simplifiée, approuvées par le Conseil Municipal, la 1^{ère} le 15 mars 2018, la seconde le 17 mai 2021.

II. Objet de la modification

La modification envisagée et présentée ci-après a pour objet :

- D'autoriser explicitement l'installation de la mairie dans les immeubles, maison de maître et dépendances, du secteur Np de la Zone N de Bagatelle :
 - En complétant l'article N 2 relatif au secteur Np par la création d'un sous-secteur Npp « Naturel patrimonial public », au sein duquel est autorisé le changement de destination des constructions existantes dans la mesure où l'affectation nouvelle est à vocation d'habitation, d'artisanat, de tourisme et loisirs ou d'équipements à vocation de service public ;
 - En identifiant, sur les documents graphiques, ledit sous-secteur Npp par une trame spécifique.

III. Nature et déroulement de la procédure

La modification envisagée ne conduit pas à :

- Changer les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables ;
- Réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- Réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance ;
- Ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier ;
- Créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté.

Ainsi et conformément à l'article L.153-36 du code de l'urbanisme, « *sous réserve des cas où une révision s'impose en application de l'article L. 153-31 [cas exposés ci-dessus], le plan local d'urbanisme est modifié lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions* ».

En outre, l'article L.153-41 du code de l'urbanisme dispose que : « *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 :*

- 1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultante, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;*
- 2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;*
- 3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;*
- 4° Soit d'appliquer l'article L. 131-9 du présent code. »*

Les adaptations envisagées n'étant pas susceptibles soit d'accroître de plus de 20% les possibilités de construction à l'intérieur d'une zone, soit de diminuer ces possibilités de construire, soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser, soit d'appliquer l'article L.131-9 du code de l'urbanisme, il est possible de recourir à une procédure de modification simplifiée et de mettre le projet à disposition du public.

Au vu des articles précités, l'évolution envisagée dans la modification simplifiée n°3 du PLU de Corcoué-sur-Logne entre dans le champ de la modification simplifiée justifiant le choix de cette procédure.

La modification simplifiée n°3 envisagée, ayant pour objet de modifier l'Article 2 Secteur Np Zone N (chapitre 1 Titre V) du PLU, est conforme aux articles L.153-36 et L.153-45 du Code de l'urbanisme et justifie le choix de la procédure.

La procédure de modification simplifiée se déroule de la manière suivante :

- Engagement de la procédure à l'initiative du Maire ;
- Elaboration du projet de modification simplifiée ;
- Examen au cas par cas pour définir la nécessité de la réalisation ou non d'une évaluation environnementale ;
- Notification du projet de modification simplifiée aux Personnes Publiques Associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L.132-9 du code de l'urbanisme ;
- Mise à disposition du public du projet de modification simplifiée, de l'exposé de ses motifs et, le cas échéant, des avis émis par les PPA pendant un mois suivant les modalités définies en Conseil municipal ;
- Bilan de la mise à disposition et délibération motivée d'approbation par le Conseil municipal ;
- Transmission au contrôle de légalité et mesures de publicité entraînant l'opposabilité du PLU modifié.

2. CONTEXTE ET JUSTIFICATIONS DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE

I. La nécessité d'adapter les locaux administratifs de la mairie

L'immeuble de la mairie historique, qui a peu évolué depuis sa construction au début de la deuxième moitié du XIXème siècle, n'est plus adapté aux besoins actuels de la population. L'espace est devenu restreint voire étriqué et n'offre aucune possibilité d'évolution, notamment en termes :

- D'organisation de l'information : affichage réglementaire, informations sur la vie locale, mise à disposition de documentation, accueil physique et téléphonique ;
- D'organisation d'un espace d'attente confortable ;
- D'aménagement d'un espace en accès libre : borne interactive, démarches dématérialisées... ;
- D'accueil de permanences de services publics (service ADS notamment) et/ou associatifs ;
- D'accueil de nouveaux arrivants ;
- De consultations de documents : cadastre, archives...

Par ailleurs, la salle du conseil et des mariages n'est pas adaptée à la polyvalence d'usage. Notamment, elle ne dispose pas de lieu de stockage adapté pour sa configuration en salle des mariages.

Dès le mandat 2014-2020, les élus de la Commune de Corcoué-sur-Logne se sont saisis de ce sujet et ont décidé de faire de ce projet d'adaptation de la mairie aux besoins de la population une priorité.

II. Les différents scénarios envisagés

1. Scénario 1 : le projet de rénovation de la mairie historique

Le Conseil Municipal avait engagé, lors du mandat précédent, un projet important de rénovation et d'extension de la mairie historique. La nouvelle équipe municipale élue en 2020 a poursuivi le projet et s'est entourée pour ce faire, des conseils d'une équipe architecturale.

Le plan de financement prévisionnel du projet s'établissait comme suit :

- Etudes préalables : 16 017.47 € TTC ;
 - Maitrise d'œuvre : 85 000 € TTC ;
 - Travaux : 1 699 820.66 € TTC.
- ⇒ Soit un coût total estimatif de 1 800 838.13 € TTC.

En 2022, deux consultations successives d'entreprises de travaux du bâtiment se sont révélées infructueuses, notamment à cause de la flambée des prix. Le projet a été mis en veille par le Conseil municipal alors même que la Mairie venait de déménager dans la salle des fêtes, provisoirement aménagée à cet effet, pour éviter la rénovation en site occupé et faciliter le phasage des travaux dans l'ancienne mairie.

2. Scénario 2 : l'adaptation de la salle polyvalente Bagatelle

Après quelques mois d'activité dans les locaux provisoires de la salle Bagatelle, des retours très positifs sont remontés vers les élus : l'implantation des services administratifs municipaux, à proximité des écoles et plus accessibles à partir des trois bourgs qui composent la commune (La Benate, Saint-Jean et Saint-Etienne), était jugée plus pertinente tant par les habitants que par les agents communaux eux-mêmes.

Situation des locaux provisoires au regard des trois bourgs que compose la commune



Situation des locaux provisoires (salle Bagatelle) au regard des équipements à proximité



Les élus se sont alors questionnés sur l'intérêt de réaliser au sein de cette salle des fêtes des travaux d'adaptation de manière à ce qu'elle devienne le nouveau lieu d'accueil de la mairie.

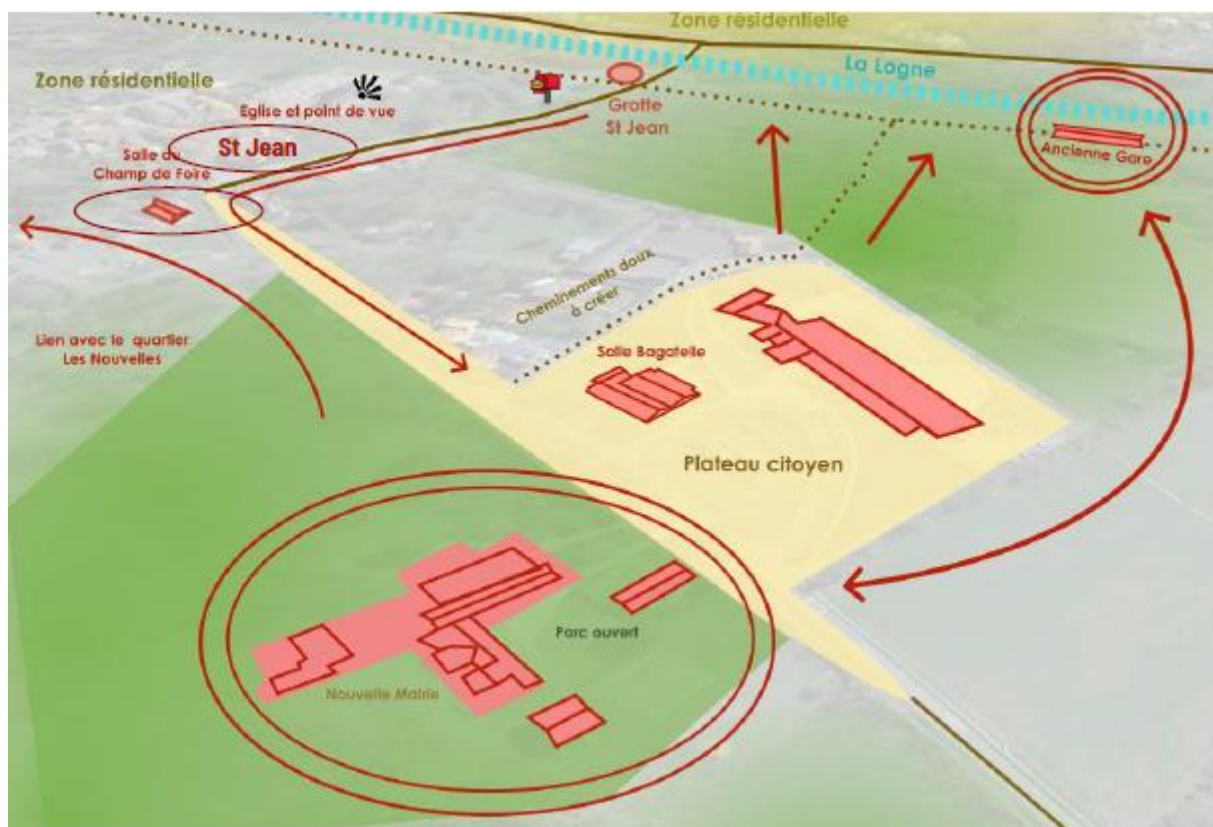
Toutefois, maintenir la mairie dans la salle des fêtes nécessitait des travaux lourds d'adaptation pour une installation durable. Une extension aurait également été rendue nécessaire puisqu'en l'état, la superficie des locaux ne permettait pas d'accueillir l'ensemble des services administratifs tout en disposant d'une salle du Conseil et des mariages d'une taille suffisante. Par ailleurs, les usagers se trouvaient privés de la salle des fêtes (mariages, manifestations associatives et culturelles), espace important de convivialité et de rassemblement.

Le coût de cette opération de réhabilitation et d'extension, ajouté à celui de la nécessaire construction d'une nouvelle salle des fêtes, semblait se situer entre 1 700 000 € et 1 800 000 € TTC.

3. Scénario 3 : l'acquisition de la propriété Bagatelle

Au cours de l'été 2022, une opportunité se présenta. Une maison de maître et son parc de 3 ha, sise 2, Bagatelle, juste en face de la salle des fêtes/mairie provisoire, était mise en vente. En s'y installant, la mairie pouvait conserver son implantation opportune et redonnait à la salle des fêtes sa vocation première.

L'installation de la mairie au sein de la propriété Bagatelle est vite apparue comme une opportunité stratégique d'aménager un « plateau citoyen ». La conjonction de fonctions administratives, festives, de service et de convivialité en ferait un espace de flux propice à l'émergence d'une polarité centrale dans la vie quotidienne des Corcouén.nes. Cet espace deviendrait une polarité majeure au sein de la centralité jumelle en concentrant une intensité urbaine propice aux rencontres. Il s'agirait d'aménager un espace de partage, ouvert (travail sur les espaces publics) sur le parc de la mairie, la salle Bagatelle et les écoles. Il se poursuivrait jusqu'à la salle du Champ de Foire et se continuerait ensuite par des cheminements piétons confortables et sécurisés jusqu'à la Poste et l'Eglise. Il serait également le débouché de cheminements issus des quartiers environnants, comme le quartier des Nouvelles, qui convergeraient à cet endroit.



Le dernier trimestre de l'année 2022 devait être mis à profit par le Conseil municipal pour confirmer son choix :

- Installer la mairie dans la maison et ses dépendances (500 m2 environ) au milieu de son parc et ainsi préserver un site patrimonial de la commune ;
- Libérer la salle des fêtes ;
- Proposer les locaux de bureau de l'ancienne mairie à des travailleurs indépendants, auto entrepreneurs, coworkers, à la recherche d'espaces de travail fonctionnels.

Le coût du projet d'installation de la Mairie dans la propriété sise 2 Bagatelle a été estimé tel que suit :

- Acquisition : 920 000 € TTC
 - Maitrise d'œuvre : 100 000 €
 - Travaux : 720 000 e TTC
- ⇒ Soit un coût global estimatif de 1 740 000 € TTC.

4. Synthèse des 3 scénarios envisagés – Grille AFOM

	Atouts	Faiblesses	Opportunités	Menaces
Rénovation de la mairie historique	<ul style="list-style-type: none"> - Propriété communale - Projet de réhabilitation et d'extension prêt - Bâtiment reconnu par la population comme hôtel de Ville 	<ul style="list-style-type: none"> - Prix de travaux trop élevé dans le contexte actuel - Besoin d'agrandir le bâtiment en empiétant sur le côté naturel du site (tilleuls) 		<ul style="list-style-type: none"> - Plus de possibilité d'extension dans le futur : limites de l'espace constructible

	<ul style="list-style-type: none"> - Parking : 25 places - Cour ombragée pour vins d'honneur et petites manifestations - Future salle du Conseil et des mariages directement accessible côté rue 	<ul style="list-style-type: none"> - Questionnement sur la consommation de l'espace - Plus de possibilité d'extension dans le futur : limites de l'espace constructible - Manque de proximité avec les services scolaires - Parvis côté rue de faible capacité : conflits d'usage avec la route - Position excentrée dans la commune 		
Adaptation de la salle Bagatelle en mairie	<ul style="list-style-type: none"> - Propriété communale - Proximité avec le pôle scolaire (pratique pour les échanges entre agents et l'accessibilité des parents) - Parking de grande capacité - Bâtiment reconnu par les habitants comme étant plus central et d'accès plus pratique que la mairie historique, à pied et à vélo - Possibilité d'agrandissement latéral dans le futur pour d'éventuels bureaux supplémentaires, salle du conseil et des mariages 	<ul style="list-style-type: none"> - Travaux en site occupé du fait de l'installation provisoire des services administratifs - Salle du Conseil trop petite - Pas de salle des mariages - Dépenses d'investissement à prévoir pour des extensions - Questionnement sur la consommation de l'espace 	<ul style="list-style-type: none"> - Le besoin d'adaptation et d'extension de la salle en mairie pourrait donner lieu à la construction d'une nouvelle salle des fêtes plus spacieuse - La mairie historique devient disponible pour de nouveaux usages (coworking, salle de réunions, salle de petites manifestations amicales ou familiales) 	<ul style="list-style-type: none"> - Sans création d'une nouvelle salle des fêtes, la population est privée d'une grande salle pour les manifestations familiales et associatives
Rénovation du bien Bagatelle	<ul style="list-style-type: none"> - Proximité avec le pôle scolaire (pratique pour les échanges entre agents et l'accessibilité des 	<ul style="list-style-type: none"> - Propriété non communale - Définition peu claire de l'accès pour le public 	<ul style="list-style-type: none"> - Sauvegarde du Patrimoine Naturel et Architectural communal - Mise à disposition du parc aux écoles, 	

	<ul style="list-style-type: none"> - parents), la salle Bagatelle et la salle du Champ de foire - Lieu central, à la convergence des 3 bourgs, facilement accessible à pied et à vélo - Bâtiment pouvant accueillir les services avec peu d'interventions. - Le nombre de pièces correspond au besoin en nombre de bureaux pour les services. - Bâtiment et cadre d'exception pour les usagers (et pour les mariages) - Grand espace offrant de nombreuses possibilités d'extension, d'aménagement, etc. - Possibilité de rénover le bâti existant en Salle du Conseil et des mariages 	<ul style="list-style-type: none"> - Les différents services ne pourront pas être dans le même bâtiment 	<ul style="list-style-type: none"> - périscolaire, public (balades, expositions, évènements, etc.) - Extensions possibles si nécessaires : pas de limites pour l'avenir - La salle Bagatelle retrouve son usage - La mairie historique devient disponible pour de nouveaux usages (coworking, salle de réunions, salle de petites manifestations amicales ou familiales) 	
--	---	--	--	--

III. Le nécessaire recours à une procédure de modification simplifiée du PLU

Rapidement, la restriction introduite par l'article 2 relatif au secteur Np de la zone N (Chapitre 1 Titre V) du PLU de la Commune est apparue comme un obstacle à la réalisation du projet retenu par la municipalité : celui d'installer les services administratifs de la mairie au sein de la propriété sise 2, Bagatelle.

En effet, l'installation de la mairie dans la maison de maître et ses dépendances, situées en zone N secteur Np du PLU, constitue un changement de destination desdits immeubles d'habitation. Or, si le règlement de la zone N autorise les constructions, installations, travaux et ouvrages techniques liés ou nécessaires à des services publics, les dispositions complémentaires applicables au secteur Np ne disent pas qu'un changement de destination des constructions existantes est possible dans la mesure où l'affectation nouvelle est à vocation de service public.

Le PLU précise en effet que « *le changement de destination des constructions existantes [est autorisé] dans la mesure où : - l'affectation nouvelle est à vocation d'habitation, d'artisanat ou de tourisme et loisirs (y compris celles considérées comme le prolongement de l'activité agricole au sens de l'article L.331-1 du Code rural), compatible avec le caractère de la construction et avec l'environnement.* ».

La Commune doit donc recourir à une procédure de modification simplifiée du PLU.

Il est important de préciser que seul le projet d'installation de la mairie dans la propriété sise 2, Bagatelle justifie la procédure de modification simplifiée du PLU.

3. LE PROJET ENVISAGE

I. Descriptif du bien

Le bien est implanté en bordure de bourg, en face des écoles et d'un parking public. Le site, accessible par chemin privé bordé de zones boisées, totalise 36 327 m² selon le cadastre. Il présente une cour centrale bordée de 2 bâtiments et murs en pierres en bout délimitant la zone d'accès à la piscine.

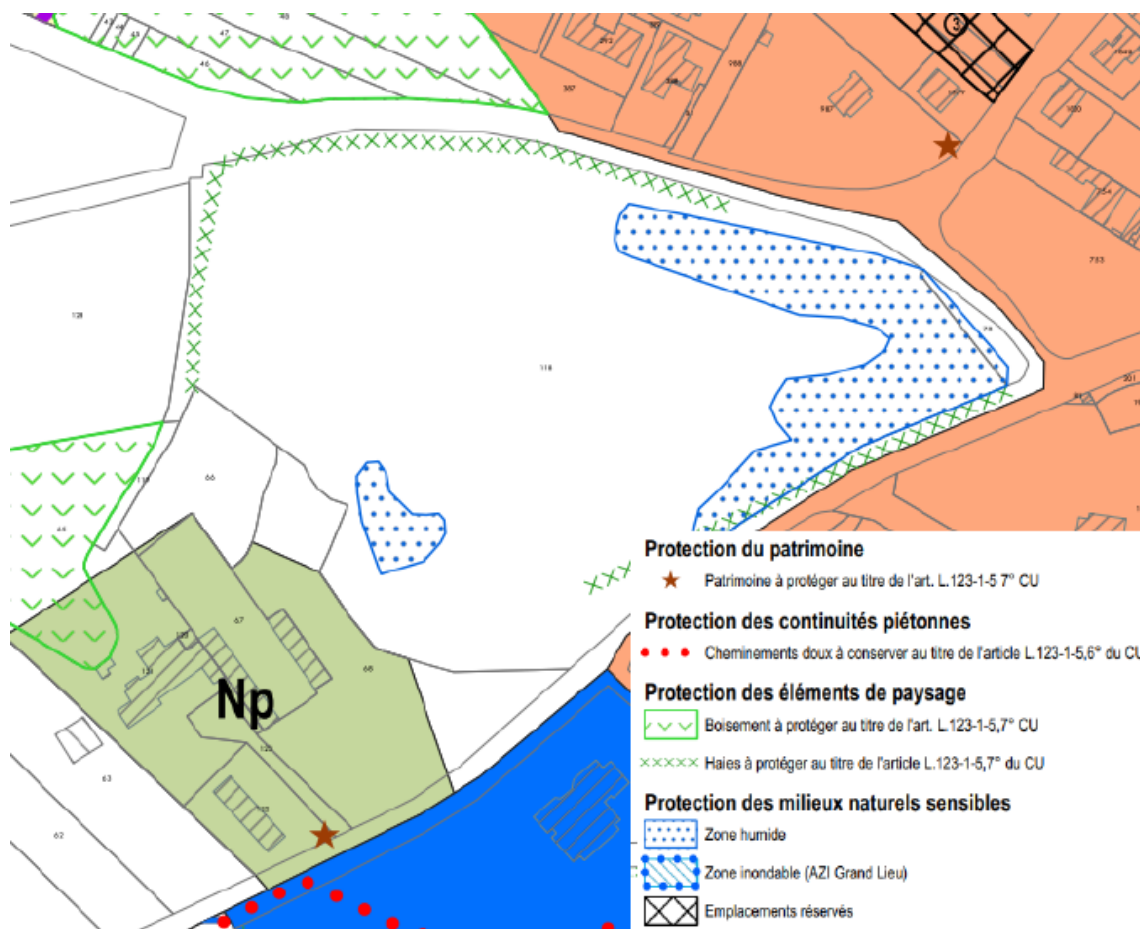
Datant de 1870, la maison de maître présente une structure en pierres, en R+2. L'ensemble rénové et en excellent état comprend 248m².

De l'autre côté de la cour centrale se trouve une longère en pierres, composant diverses pièces d'habitation ainsi qu'un garage, pour une surface totale de 296².

Le parc comprend des espaces enherbés et végétalisés, un étang, une piscine et un puits, le tout en excellent état d'entretien.







II. L'acquisition du bien et le partenariat avec l'EPF

La commune ne pouvant envisager seule l'acquisition de la propriété sise à Bagatelle, un partenariat avec l'Etablissement Public Foncier de Loire-Atlantique s'est mis en place de manière à étaler dans le temps le coût de l'acquisition.

Le bien a ainsi été acquis par l'EPF par acte authentique en date du 30 janvier 2023.

Une convention d'action foncière a été signée le 25 novembre 2022 entre la commune et l'EPF 44, relative à l'acquisition et au portage du bien en question. Un avenant à cette convention a été signé le 16 mars 2023 afin d'actualiser la durée de portage foncier et de mettre à jour l'estimation des dépenses suite à l'acquisition du bien en date du 30 janvier 2023.

Une convention a été signée le 31 janvier 2023 entre la commune et l'EPF 44 prévoyant la mise à disposition du bien à la commune dès son acquisition, pendant la durée de portage du bien par l'EPF 44.

Un bail emphytéotique a été signé le 28 juin 2023 entre la commune et l'EPF 44, pour une durée de 18 ans, afin de lui conférer des droits réels sur le bien et permettre la réalisation des travaux sous sa propre maîtrise d'ouvrage, contre une redevance annuelle fixée à l'€ symbolique pendant 18 ans, compte tenu d'une part de la promesse de vente du bien du bailleur à l'emphytéote ainsi que de l'amortissement annuel prévu par la convention d'action foncière susmentionnée (91 000 € pendant 9 ans et 92 333 € la 10ème année, puis 1€ symbolique pendant 8 ans), et d'autre part des obligations qui pèsent sur l'emphytéote, qui s'engage à

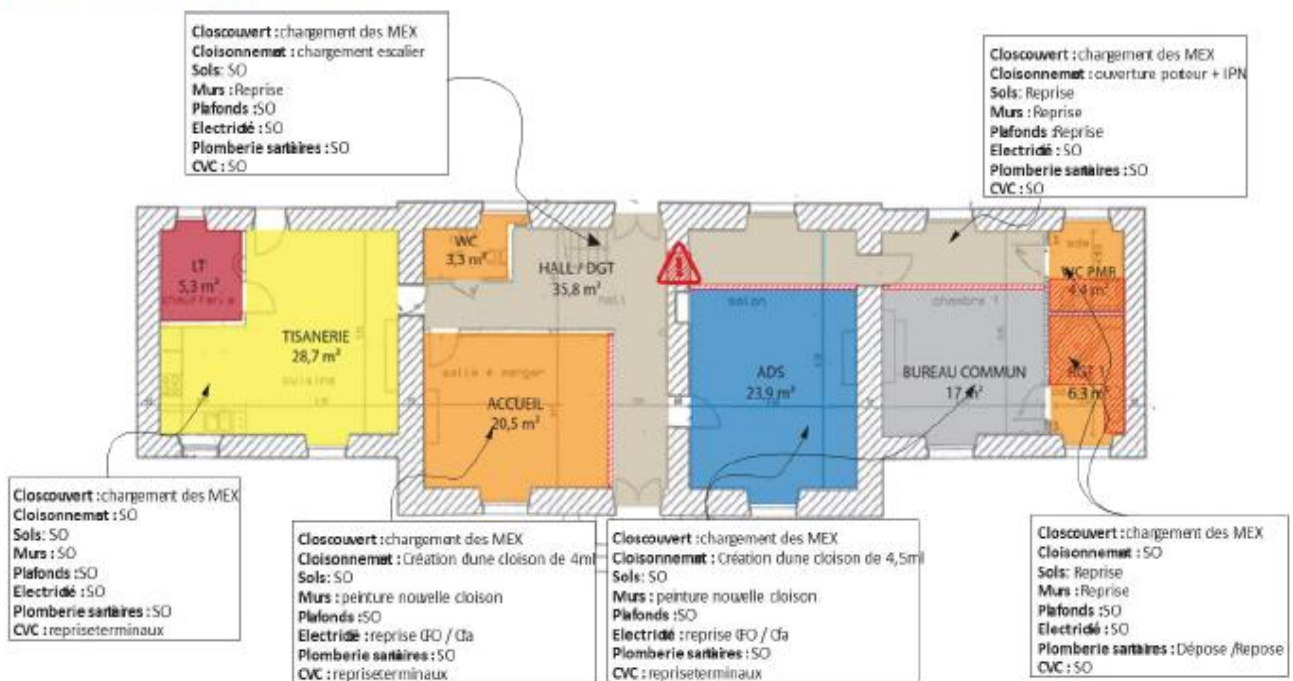
prendre à sa charge des frais de réhabilitation lourde et de constructions neuves, ainsi que les frais d'entretien du bâtiment alors que ce dernier n'exerce aucune activité à but lucratif.

III. Les travaux envisagés sur le bâti

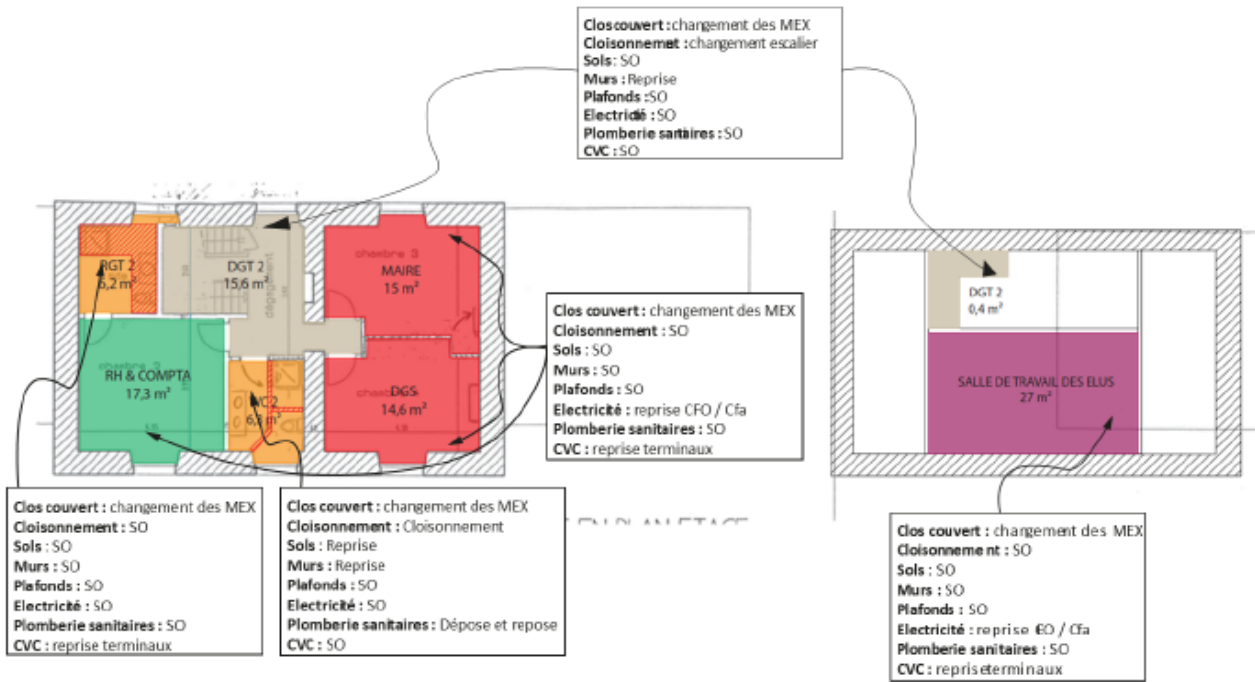
Afin de sécuriser un pré programme et de pouvoir engager la consultation d'un maître d'œuvre à l'été 2023, le Conseil municipal a souhaité s'entourer d'experts : le SYDELA pour la réalisation d'un diagnostic énergétique, le CAUE de Loire-Atlantique pour l'état des lieux urbain, architectural et paysager ainsi que l'étude d'implantation des services et enfin, l'agence d'ingénierie publique LAD SELA pour l'accompagnement programmatique de l'opération et la consultation de maîtrise d'œuvre (cf. pièces jointes au dossier).

Les travaux projetés sont les suivants :

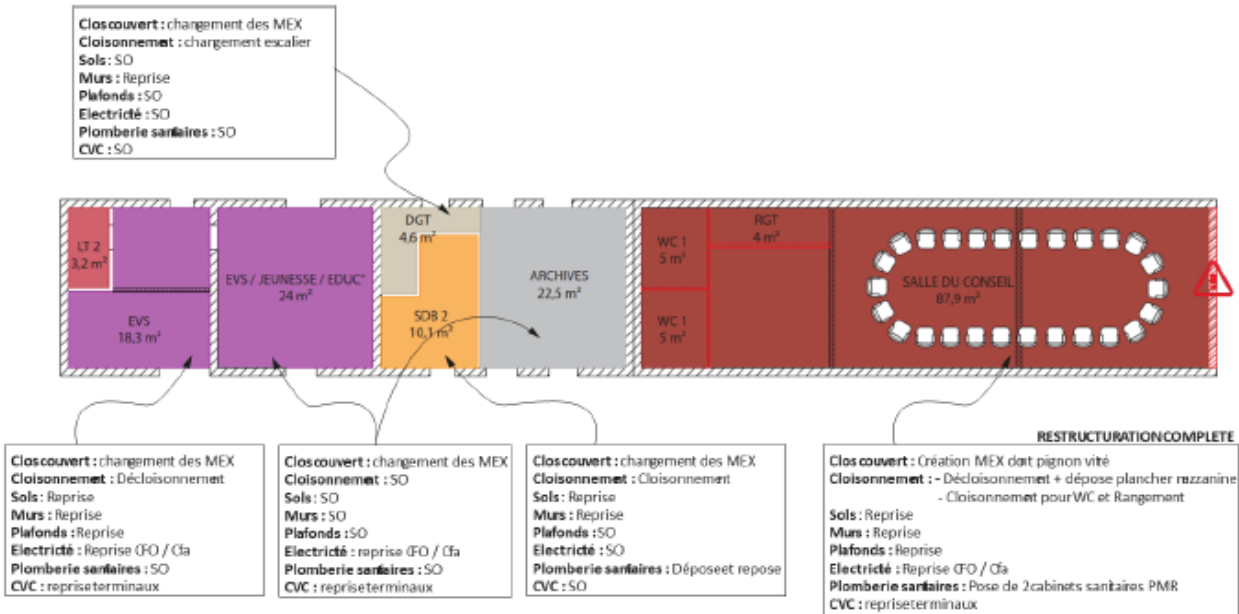
RDC – Maison principale



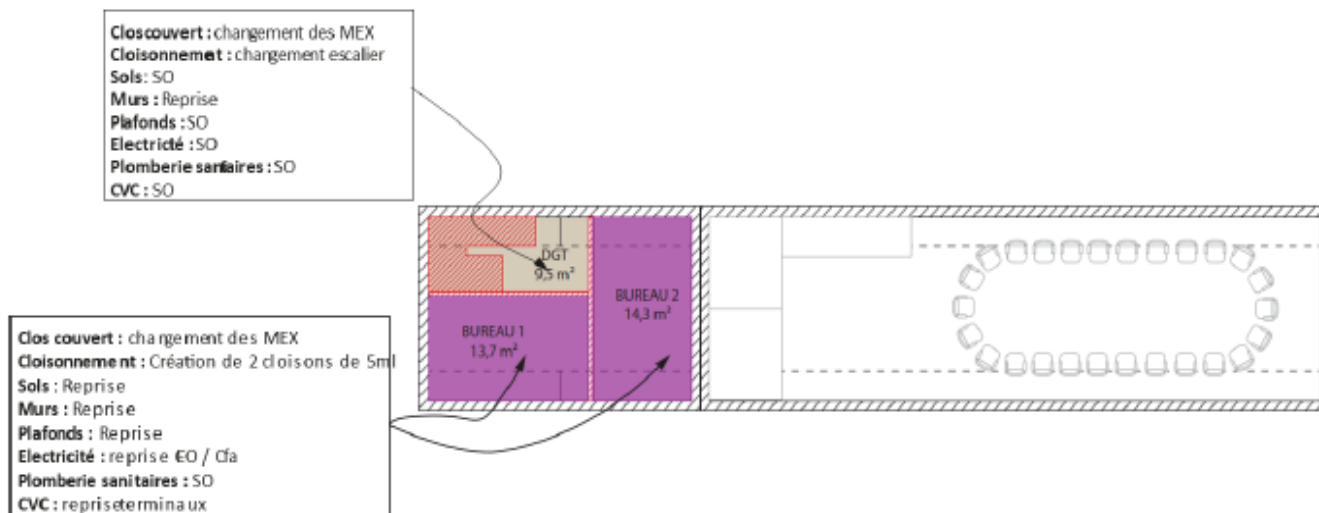
R+1 et R+2 – Maison principale



RDC - Dépendances



R+1 - Dépendances



Les prestations déjà engagées et la mission de chiffrage confiée à LAD permettent d'estimer le coût prévisionnel du projet tel que suit :

Objet de la dépense	Montant TTC
Acquisition	911 333,00 €
Honoraires prestations pré-opérationnelles (programmation LAD, annonces légales, affichage)	25 200.00 €
Honoraires études préalables (diag, relevés, études de sol)	29 251.58 €
Travaux	746 122.80 €
Maitrise d'œuvre	122 364.00 €
Honoraires prestations intellectuelles (SPS, contrôle technique, OPC)	13 430.40 €
TOTAL	1 847 701.78 €

IV. Le devenir du parc et l'aménagement des abords

La municipalité souhaite conserver le parc en l'état, tant du point de vue de la prairie que de l'espace arboré. L'ensemble de la clôture existante (mur de pierre notamment) sera préservé. Elle souhaite par ailleurs que les habitants puissent accéder librement à ce parc, qu'il puisse devenir un espace d'accueil et de convivialité. Une concertation avec la population sera organisée de manière à ce que les usages du parc soient définis collectivement. En tout état de cause, aucune activité ou action ayant pour risque de détruire le parc ne sera possible.

Quant à la piscine, celle-ci sera, dans un premier temps, vidée, sécurisée et elle n'aura plus sa fonction actuelle. La municipalité n'ayant pas de vision claire à ce stade du devenir de celle-ci, elle souhaite se laisser le temps de la réflexion pour définir un éventuel projet en lien avec la communauté de communes, les enseignants et la population.

En termes de stationnement, les usagers se rendant à la nouvelle mairie utiliseront le parking de l'école se situant juste en face et dont les horaires de fonctionnement le permettent, ou le parking du Champ de Foire se trouvant à côté de la propriété. Un espace de stationnement à côté du bâti, en bordure de l'allée principale, devra toutefois être aménagé pour le personnel, les élus et les personnes à mobilité réduite (12 places).

Avec l'appui du maître d'œuvre, la municipalité réfléchira à l'aménagement permettant de faciliter et sécuriser l'accès à la route départementale.

4. ANALYSE DE L'ENVIRONNEMENT ET DES INCIDENCES

La présente partie doit permettre d'apprécier la manière dont la modification simplifiée du PLU dans son ensemble impacte l'environnement au sens large.

I. Incidences sur les milieux naturels et la biodiversité

L'analyse des incidences de la modification simplifiée ne montre pas d'impact significatif sur les milieux naturels et la biodiversité du territoire :

- Les adaptations apportées au zonage portent sur des espaces urbanisés présentant une sensibilité plus faible en matière de biodiversité et à l'écart des réservoirs de biodiversité et des corridors écologiques identifiés sur le territoire ;
- Les modifications du règlement écrit portent elles-mêmes sur la seule zone Np et ne concernent que les changements de destination sans conséquence sur l'environnement extérieur.

II. Incidences sur la consommation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers

La modification simplifiée n'induit aucune augmentation de la consommation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers. L'enveloppe des zones agricoles, naturelles et forestières n'est pas réduite ou altérée dans le cadre de la procédure.

III. Incidences sur les zones humides

Les zones humides sont de deux natures : une mare au centre du terrain qui sera conservée et entretenue ; et une zone humide arborée à l'extrémité est du terrain, qui sera également maintenue en l'état.

IV. Incidences sur la ressource en eau potable

L'adaptation apportée au PLU dans le cadre de la modification simplifiée n'est pas susceptible de générer un accroissement de la population ou des activités ayant un impact significatif sur les besoins en eau potable comparativement à la situation actuelle.

V. Incidences sur la gestion des eaux pluviales et l'assainissement

Les modifications du règlement écrit ne sont pas de nature à :

- Accroître les possibilités d'artificialisation des sols susceptibles d'avoir un impact sur la gestion des eaux pluviales ;
- Générer la création d'activités ou l'implantation d'une population susceptible d'impacter le fonctionnement du système d'assainissement collectif desservant le territoire.

VI. Incidences sur le cadre paysager et patrimonial

L'adaptation apportée au PLU n'a pas d'incidence sur le cadre paysager et patrimonial dans la mesure où le bâti existant sera préservé, et son architecture mise en valeur. Le cadre paysager va être conservé avec ses différentes composantes (jardin, verger, parc avec prairie et zones arborées).

Le caractère architectural initial de la maison de maître du 19^{ème} siècle sera totalement préservé. L'ensemble architectural ne subira aucune modification structurelle, et le style du bâtiment et la modénature seront totalement conservés, y compris dans les matériaux.

La cour intérieure sera conservée dans son aspect actuel.

Pour les dépendances, l'architecture va également être conservée en l'état (pierres enduites à la chaux traditionnelle et briques).

La seule action de la commune dans le cadre du projet d'implantation de la mairie au sein de la propriété Bagatelle concerne l'adaptation des locaux intérieurs à l'usage de mairie et la création de quelques places de stationnement spécifiques sur l'allée principale.

VII. Incidences sur l'activité agricole

L'adaptation apportée au PLU n'a pas d'incidence sur l'activité agricole, la zone A étant maintenue en prairie et fauchée annuellement.

VIII. Incidences sur l'air et le climat

L'adaptation apportée au PLU n'induit pas, au regard de son objet, d'impact négatif significatif sur la qualité de l'air ou le climat. Elle n'induit notamment pas la création d'activités susceptibles d'accroître substantiellement les émissions polluantes ou de gaz à effet de serre dans l'atmosphère ni ne sont susceptibles de modifier substantiellement les usages de la population en matière de déplacements.

IX. Incidences sur la population et la santé humaine

L'adaptation apportée aux règlements graphique et écrit dans le cadre de la modification simplifiée n'est pas de nature à créer des incidences négatives majeures pour la population communale ou sa santé. Elles n'induisent notamment pas :

1. De risque de pollution ou de nuisances de l'air, de l'eau ou du sol ;
2. D'aggravation des risques naturels pour les personnes ou pour les biens ou d'augmentation de la population soumise aux risques sur le territoire ;
3. D'altération de l'environnement sonore communal ;
4. De création d'une proximité entre la population et des activités génératrices de nuisances ;
5. De modification des usages en matière de déplacements comparativement à la situation actuelle.

Pour le voisinage, la structure du bâti sépare bien les activités d'habitation des activités de la mairie (pas de vis-à-vis). La mairie ne sera pas à l'origine de nuisances sonores susceptibles de créer un trouble pour le voisinage.

X. Incidences sur les sites Natura 2000

Le zonage modifié n'est concerné par aucun zonage de type Réserve Naturelle Nationale (RNN), Réserves Naturelle Régionale (RNR), terrain du Conservatoire du Littoral, Arrêté de Protection de Biotope (APB) et Parc

Naturel Régionaux (PNR), Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique (ZNIEFF) ou zone humide.

Elle n'est pas non plus concernée par un site du réseau Natura 2000.

5. PROPOSITION DE MODIFICATION

I. Adaptations apportées au règlement écrit

1. Extrait du règlement avant modification simplifiée

TITRE V – LA ZONE NATURELLE

CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

▪ **Caractère de la zone**

La zone N couvre les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

Elle comprend des sous-secteurs :

- **Nf**, secteur comprenant les forêts soumises à un plan simple de gestion
- **Nep**, secteur d'équipements d'assainissement collectif
- **Nh**, secteur de hameau, non constructible. Seul le bâti existant peut évoluer sous conditions
- **Nℓ**, secteur de loisirs
- **Np**, secteur de protection du patrimoine bâti et naturel
- **Nsm**, secteur de sports mécaniques
- **Nt**, secteur touristique du site des Vieilles Rues
- **Secteur Nm**, secteur d'accueil des activités militaires

Article N 1 – Les occupations et utilisation des sols interdites

[...]

Article N 2 – Les occupations et utilisations des sols soumises à des conditions particulières

[...]

Dispositions complémentaires au secteur Np :

L'aménagement et la remise en état, sous réserve du respect de l'architecture traditionnelle de qualité (matériaux des façades et des toitures, couleurs des enduits, rythme des ouvertures, ...).

L'extension (accolée) des constructions existantes dans la limite de 30 % de leur emprise au sol existante à la date d'approbation du P.L.U. et sous réserve que l'extension assure une mise en valeur des bâtiments existants (matériaux des façades et des toitures, couleurs des enduits, rythme des ouvertures, ...).

Le changement de destination des constructions existantes dans la mesure où :

- L'affectation nouvelle est à vocation d'habitation, d'artisanat ou de tourisme et loisirs (y compris celles considérées comme le prolongement de l'activité agricole au sens de l'article L.331-1 du Code rural), compatible avec le caractère de la construction et avec l'environnement,
- Le bâtiment présente une architecture traditionnelle de qualité (bâtiments en pierre, ouvertures typiques de la région, ...) et que l'aménagement prévu en permette la mise en valeur,

La réalisation d'annexes non accolées aux constructions existantes dans la mesure où leur emprise totale pour l'unité foncière ne dépasse pas 50m² sur un niveau.

Les piscines.

Les aménagements et installations légers de tourisme et loisirs tels qu'abris, stationnement, sanitaires, mobilier d'information, balisage, ...sous réserve d'une bonne intégration au site.

En application de l'article L.123-1-5,7° du code de l'urbanisme, les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction située dans un périmètre Np délimité par le plan doivent être précédés d'un permis de démolir.

[...]

2. Extrait du règlement après modification simplifiée

TITRE V – LA ZONE NATURELLE

CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

▪ **Caractère de la zone**

La zone N couvre les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

Elle comprend des sous-secteurs :

- **Nf**, secteur comprenant les forêts soumises à un plan simple de gestion
- **Nep**, secteur d'équipements d'assainissement collectif
- **Nh**, secteur de hameau, non constructible. Seul le bâti existant peut évoluer sous conditions
- **Nl**, secteur de loisirs
- **Np**, secteur de protection du patrimoine bâti et naturel
- **Npp**, secteur de protection du patrimoine bâti et naturel public
- **Nsm**, secteur de sports mécaniques
- **Nt**, secteur touristique du site des Vieilles Rues
- **Secteur Nm**, secteur d'accueil des activités militaires

Article N 1 – Les occupations et utilisation des sols interdites

[...]

Article N 2 – Les occupations et utilisations des sols soumises à des conditions particulières

[...]

Dispositions complémentaires au secteur Np

L'aménagement et la remise en état, sous réserve du respect de l'architecture traditionnelle de qualité (matériaux des façades et des toitures, couleurs des enduits, rythme des ouvertures, ...).

L'extension (accolée) des constructions existantes dans la limite de 30 % de leur emprise au sol existante à la date d'approbation du P.L.U. et sous réserve que l'extension assure une mise en valeur des bâtiments existants (matériaux des façades et des toitures, couleurs des enduits, rythme des ouvertures, ...).

Le changement de destination des constructions existantes dans la mesure où :

- L'affectation nouvelle est à vocation d'habitation, d'artisanat, de tourisme et loisirs, y compris celles considérées comme le prolongement de l'activité agricole au sens de l'article L.331-1 du Code rural, compatible avec le caractère de la construction et avec l'environnement,

- Le bâtiment présente une architecture traditionnelle de qualité (bâtiments en pierre, ouvertures typiques de la région, ...) et que l'aménagement prévu en permette la mise en valeur,

La réalisation d'annexes non accolées aux constructions existantes dans la mesure où leur emprise totale pour l'unité foncière ne dépasse pas 50m² sur un niveau.

Les piscines.

Les aménagements et installations légers de tourisme et loisirs tels qu'abris, stationnement, sanitaires, mobilier d'information, balisage, ...sous réserve d'une bonne intégration au site.

En application de l'article L.123-1-5,7° du code de l'urbanisme, les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction située dans un périmètre Np délimité par le plan doivent être précédés d'un permis de démolir.

Dispositions complémentaires au secteur Npp :

L'aménagement et la remise en état, sous réserve du respect de l'architecture traditionnelle de qualité (matériaux des façades et des toitures, couleurs des enduits, rythme des ouvertures, ...).

L'extension (accolée) des constructions existantes dans la limite de 30 % de leur emprise au sol existante à la date d'approbation du P.L.U. et sous réserve que l'extension assure une mise en valeur des bâtiments existants (matériaux des façades et des toitures, couleurs des enduits, rythme des ouvertures, ...).

Le changement de destination des constructions existantes dans la mesure où :

- L'affectation nouvelle est à vocation d'habitation, d'artisanat, de tourisme et loisirs ou d'équipements à vocation de service public, y compris celles considérées comme le prolongement de l'activité agricole au sens de l'article L.331-1 du Code rural, compatible avec le caractère de la construction et avec l'environnement,
- Le bâtiment présente une architecture traditionnelle de qualité (bâtiments en pierre, ouvertures typiques de la région, ...) et que l'aménagement prévu en permette la mise en valeur,

La réalisation d'annexes non accolées aux constructions existantes dans la mesure où leur emprise totale pour l'unité foncière ne dépasse pas 50m² sur un niveau.

Les piscines.

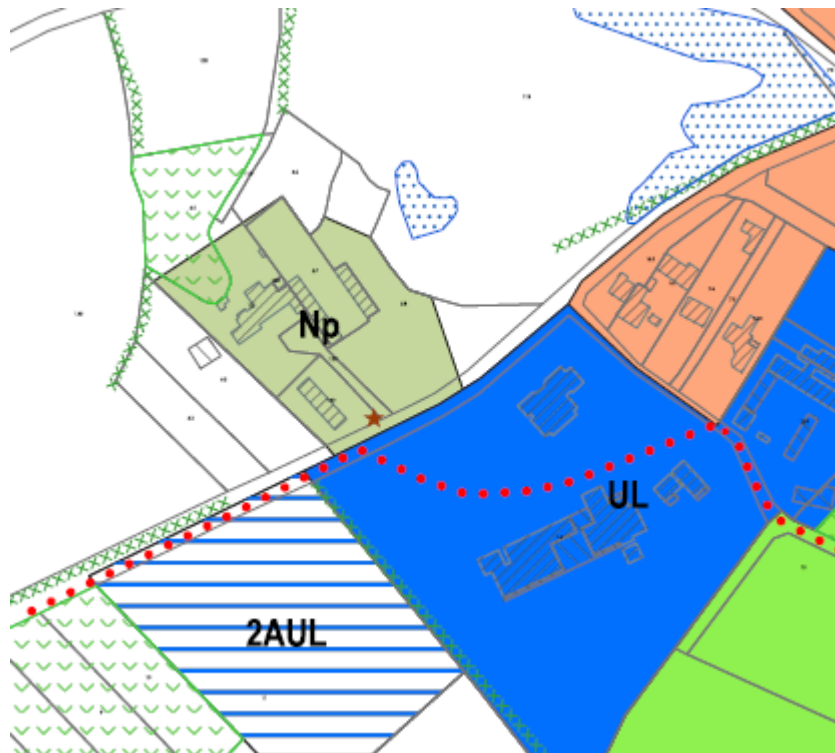
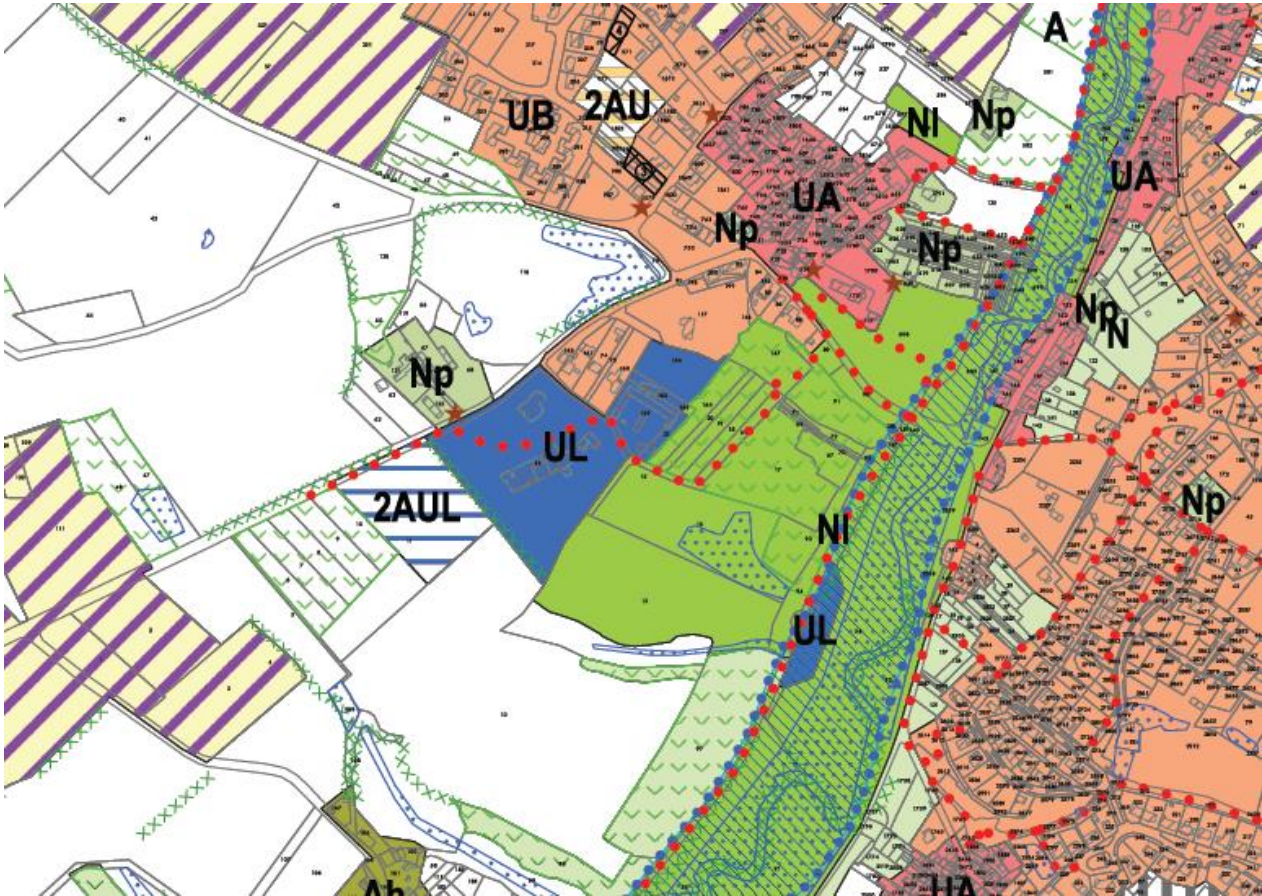
Les aménagements et installations légers de tourisme et loisirs tels qu'abris, stationnement, sanitaires, mobilier d'information, balisage, ...sous réserve d'une bonne intégration au site.

En application de l'article L.123-1-5,7° du code de l'urbanisme, les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction située dans un périmètre Npp délimité par le plan doivent être précédés d'un permis de démolir.

[...]

II. Adaptations apportées aux plans de zonage

1. Plan de zonage avant modification simplifiée



2. Plan de zonage après modification simplifiée

