

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.

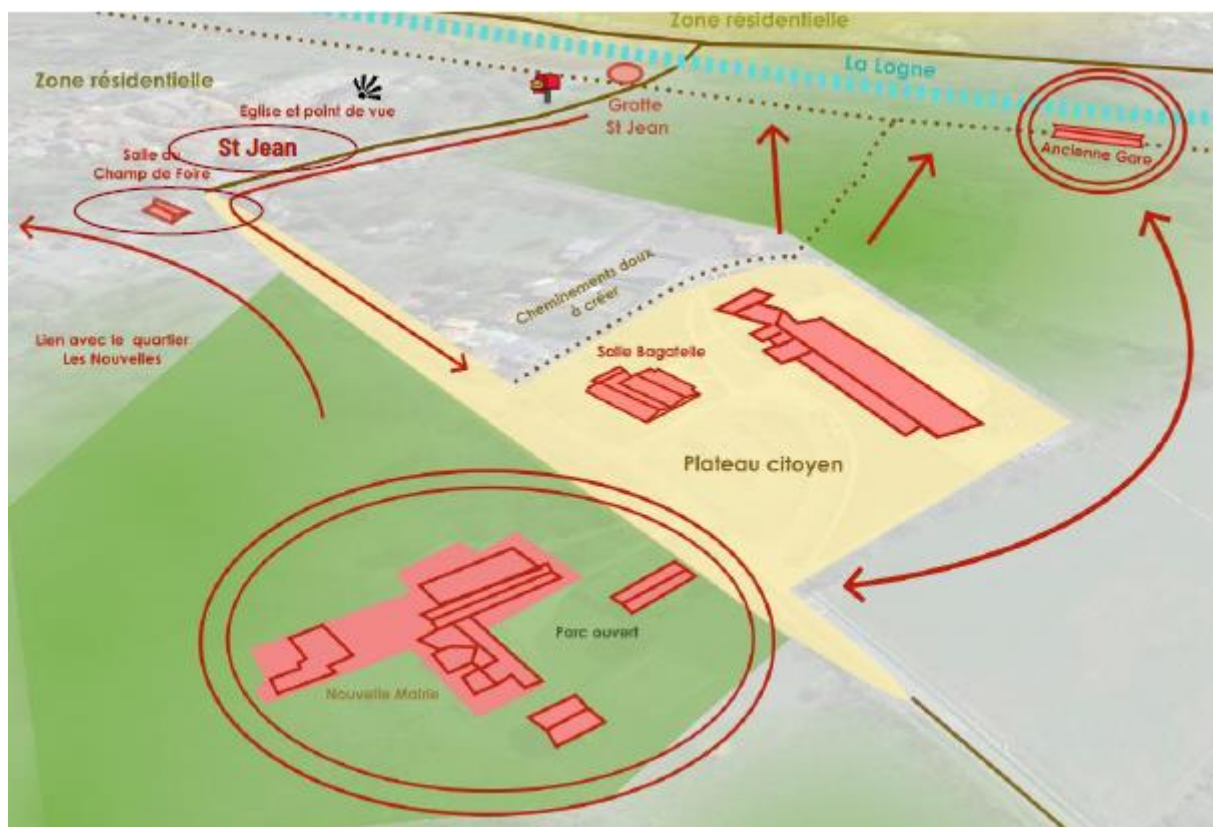
Toutefois, maintenir la mairie dans la salle des fêtes nécessitait des travaux lourds d'adaptation pour une installation durable. Une extension aurait également été rendue nécessaire puisqu'en l'état, la superficie des locaux ne permettait pas d'accueillir l'ensemble des services administratifs tout 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.

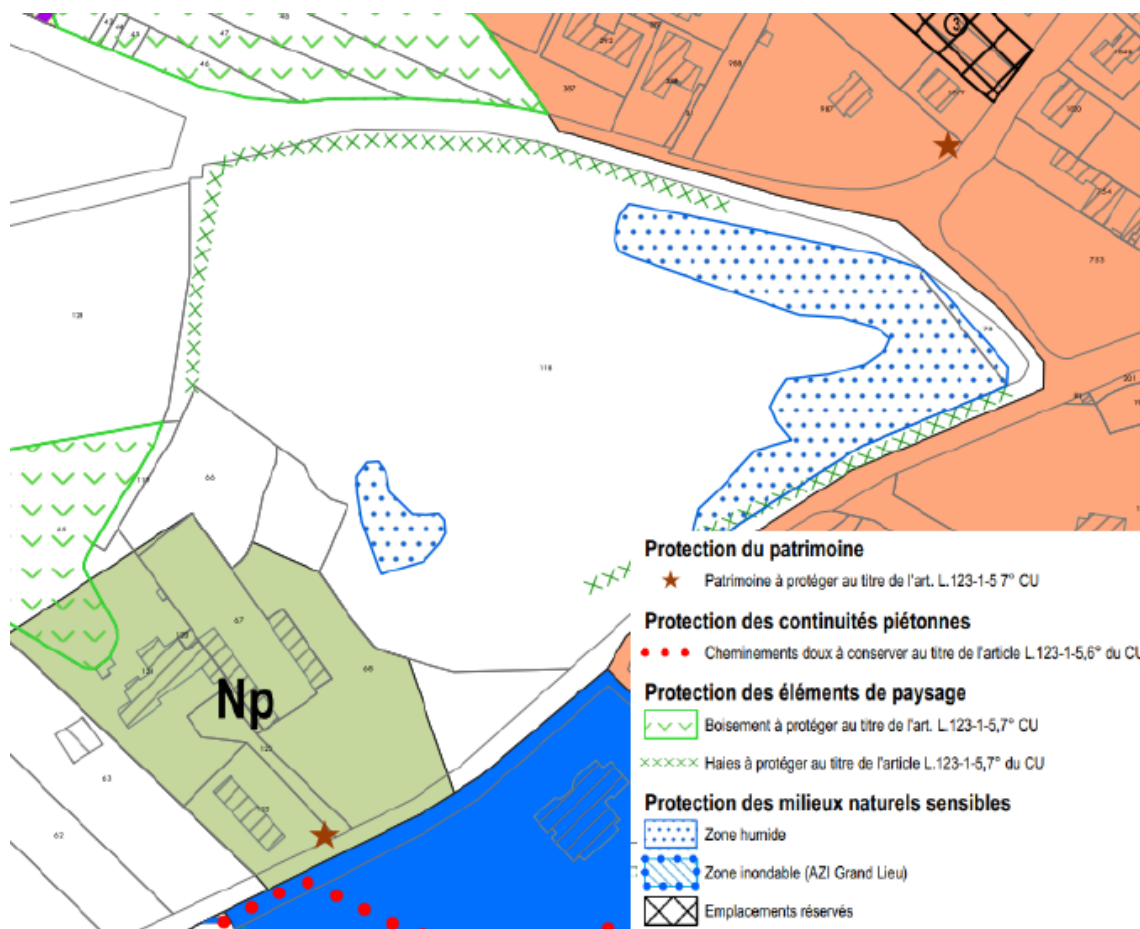
Datant de 1870, la maison de maître présente une structure en pierres, en R+2. L'ensemble rénové et en excellent état comprend 248m².

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'Établissement 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

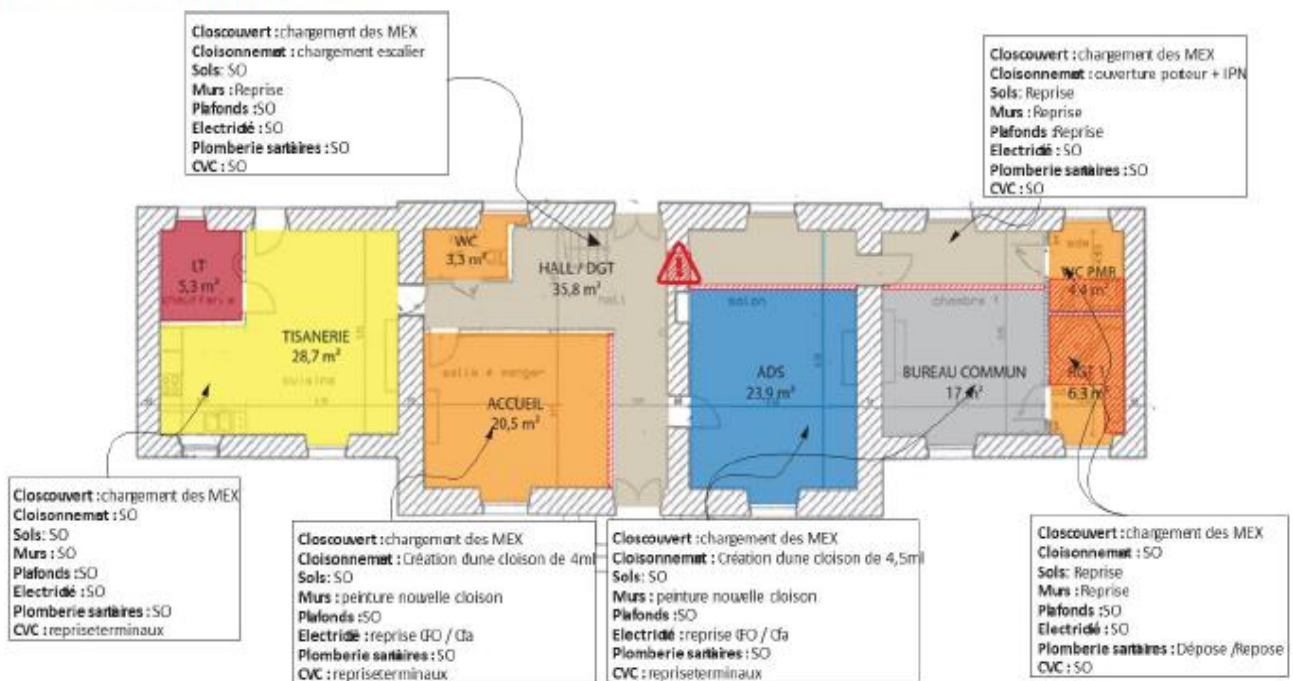
prendre à sa charge des frais de réhabilitation lourde et de constructions neuves, ainsi que les frais d'entretien du bâtiment alors que ce dernier n'exerce aucune activité à but lucratif.

III. Les travaux envisagés sur le bâti

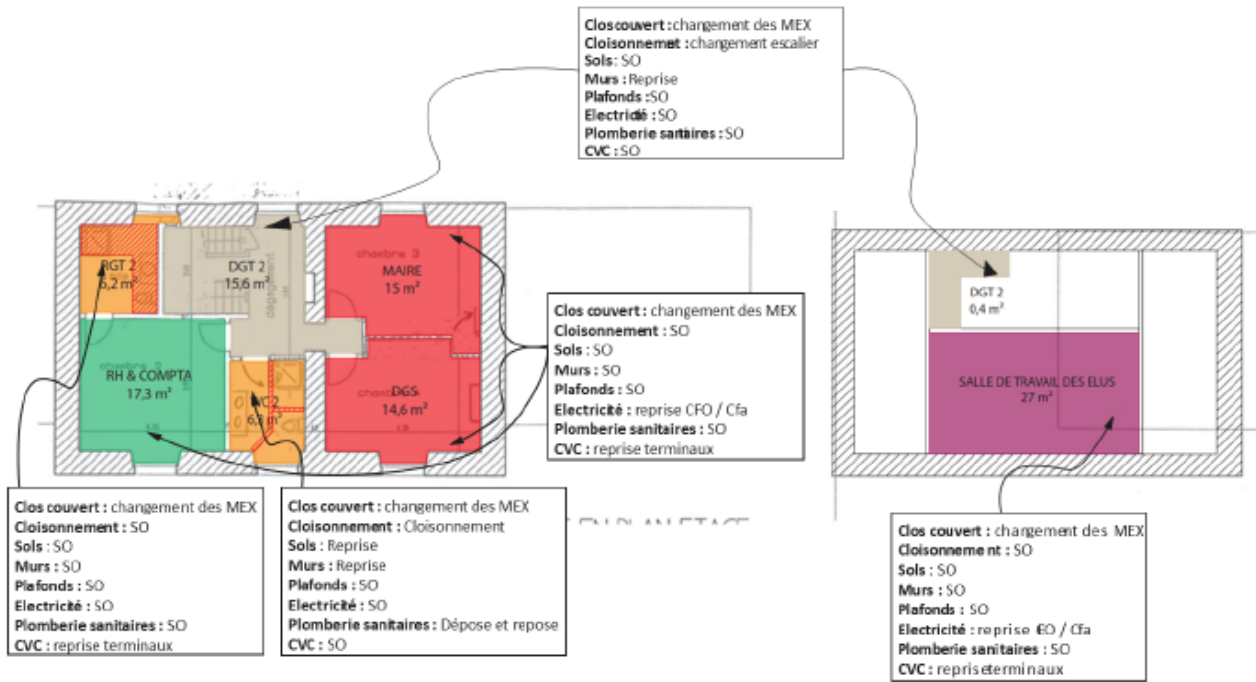
Afin de sécuriser un pré programme et de pouvoir engager la consultation d'un maître d'œuvre à l'été 2023, le Conseil municipal a souhaité s'entourer d'experts : le SYDELA pour la réalisation d'un diagnostic énergétique, le CAUE de Loire-Atlantique pour l'état des lieux urbain, architectural et paysager 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 :

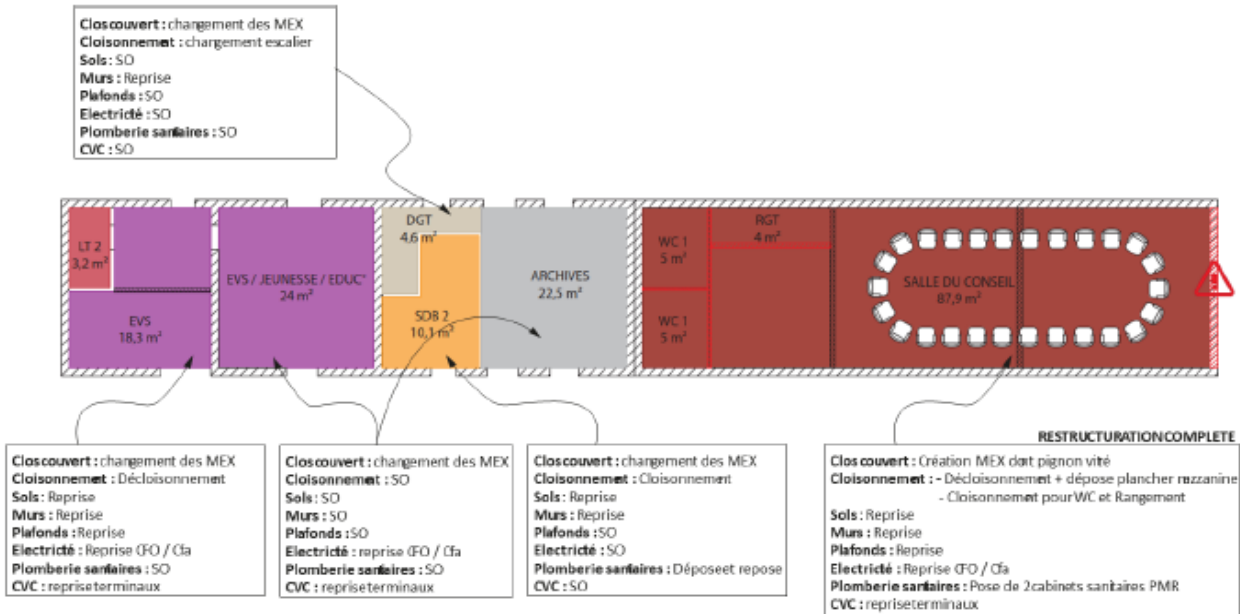
RDC – Maison principale



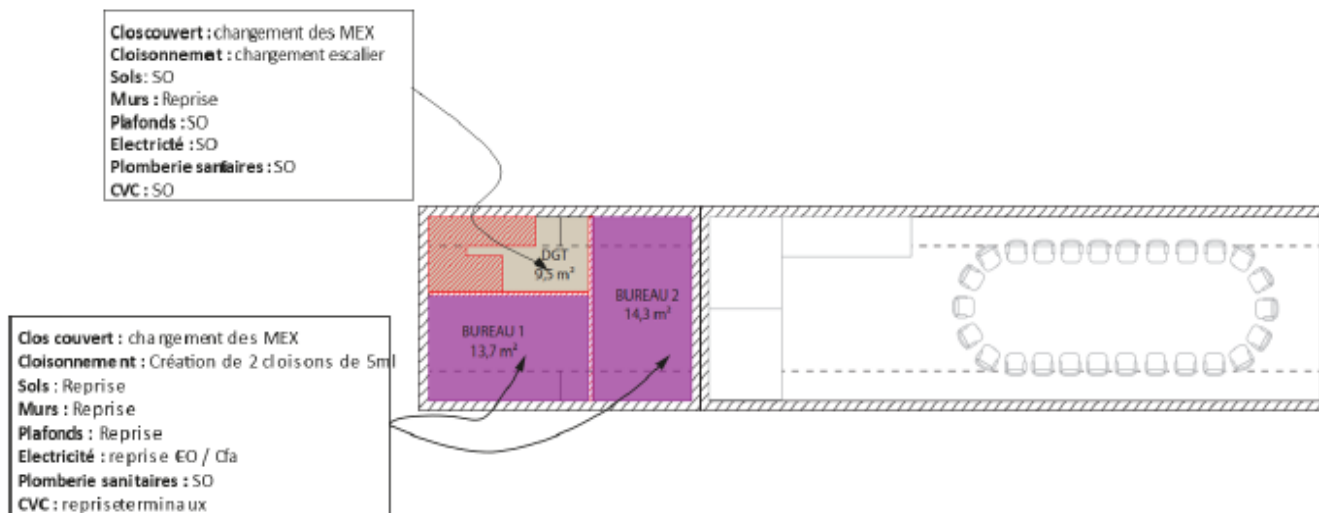
R+1 et R+2 – Maison principale



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.

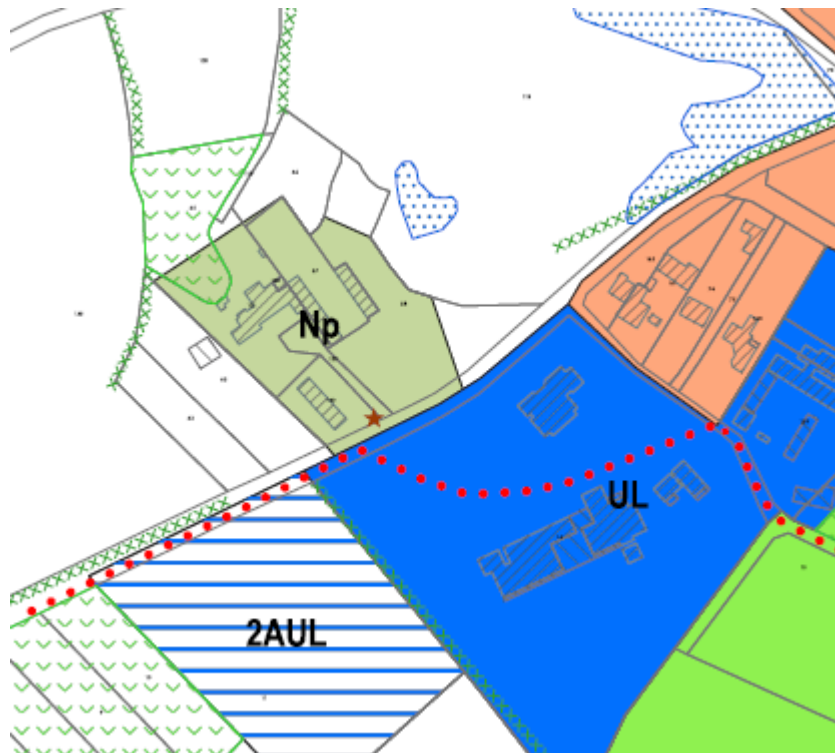
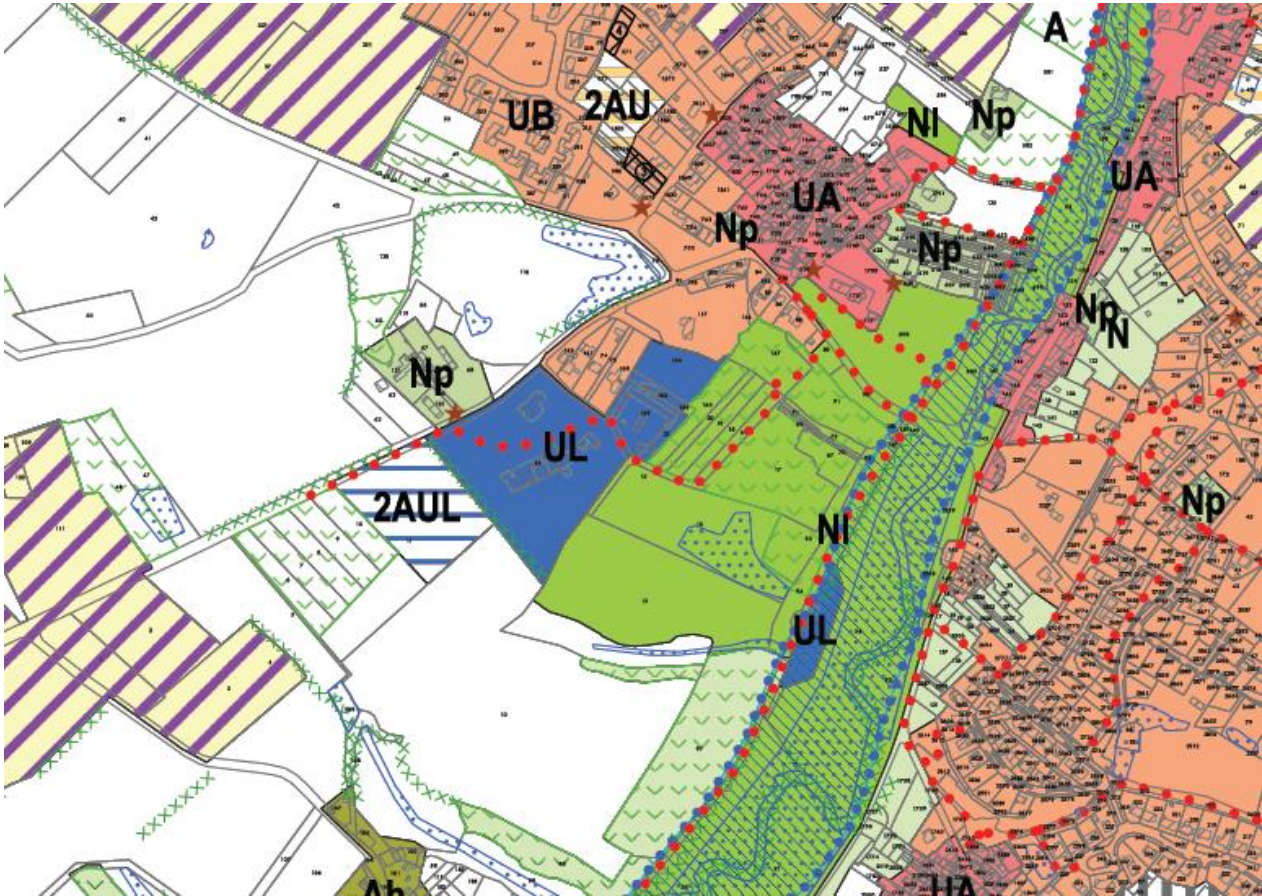
Les aménagements et installations légers de tourisme et loisirs tels qu'abris, stationnement, sanitaires, mobilier d'information, balisage, ...sous réserve d'une bonne intégration au site.

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.

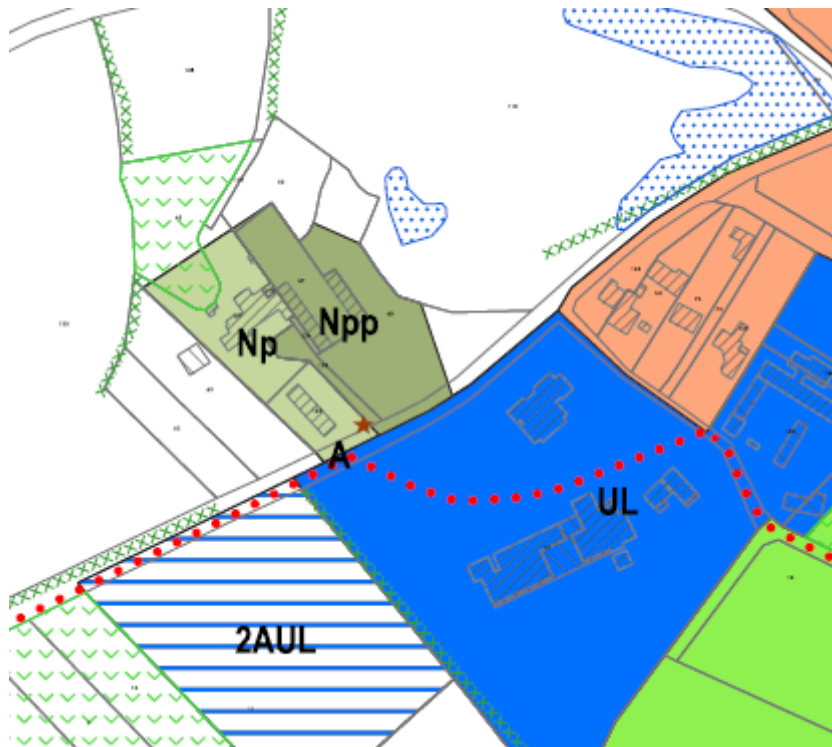
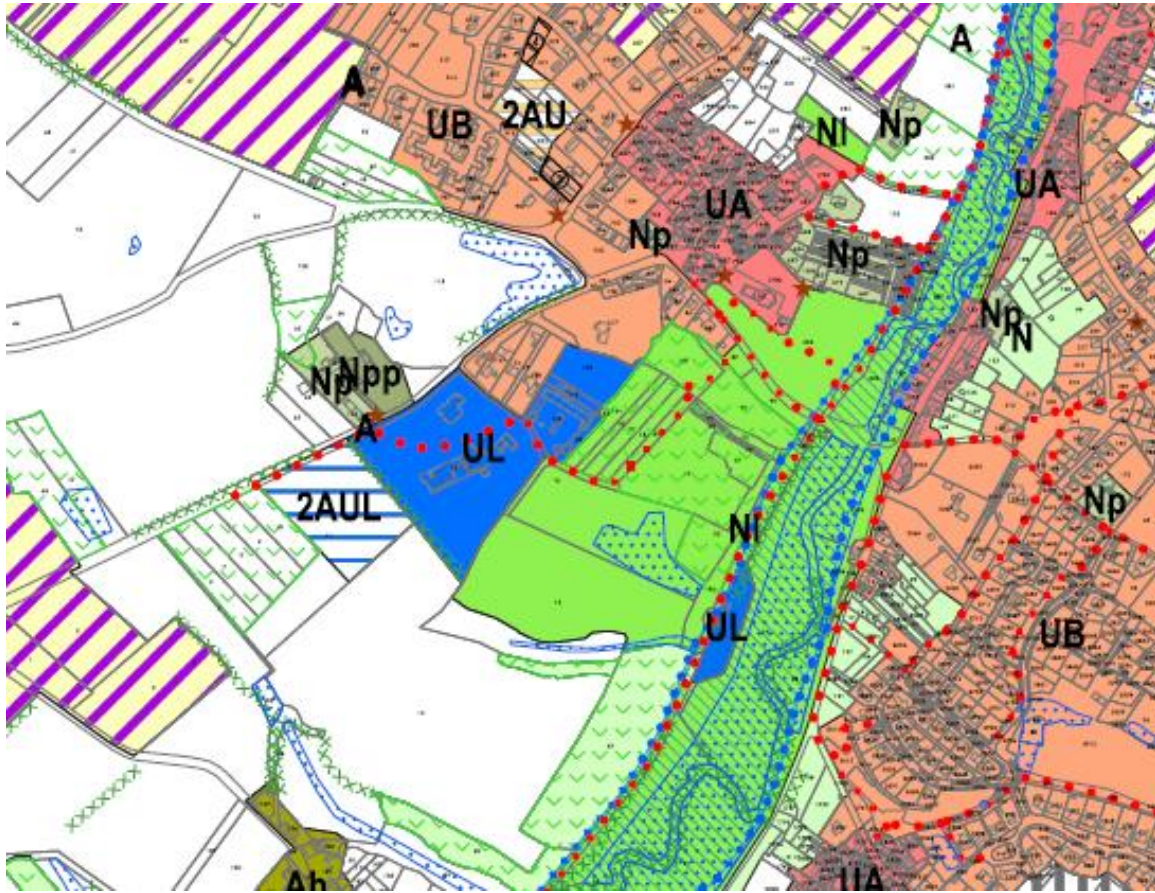
[...]

II. Adaptations apportées aux plans de zonage

1. Plan de zonage avant modification simplifiée



2. Plan de zonage après modification simplifiée





DEPARTEMENT DE LA LOIRE-ATLANTIQUE

Commune de Corcoué sur Logne

Vu pour être annexé à la délibération du conseil municipal en date du 25 mai 2021 approuvant la modification n°2 du P.L.U.

Le Maire

**Modification n°2 du
Plan Local d'Urbanisme**

Note de présentation

DOSSIER D'APPROBATION



PREAMBULE

Le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Corcoué sur Logne a été approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 13 mars 2014. Une procédure de modification simplifiée n°1 de ce P.L.U. a été adoptée en mars 2018.

5 ans après l'entrée en vigueur du Plan Local d'Urbanisme, il apparaît que l'ensemble du potentiel de développement de la commune à court terme programmé par le P.L.U. approuvé en 2013 est désormais aménagé et presque totalement construit. Seuls quelques lots à construire sont encore disponibles dans les opérations des Terrasses du Moulin et de Favet 2. Ces zones seront d'ailleurs à reclasser en zone urbaine.

La commune de Corcoué sur Logne souhaite donc procéder à l'ouverture à l'urbanisation de 3 zones 2AU localisées à l'intérieur des espaces actuellement urbanisés du territoire représentant une surface globale d'environ 4 ha. Cette ouverture à l'urbanisation doit permettre à la collectivité de poursuivre son développement durant les 5 prochaines années.

Conformément aux dispositions de l'article L.153-41 du code de l'urbanisme et considérant que la présente procédure a pour effet « de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan », il est nécessaire de recourir à une procédure de modification de droit commun du Plan Local d'Urbanisme (avec enquête publique).

La modification a en effet pour objet d'ouvrir à l'urbanisation 3 zones 2AU au sein desquelles les possibilités de construire actuellement offertes par le P.L.U. sont fortement limitées et permettent uniquement « Les installations et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou des établissements d'intérêt collectif. »

Il est rappelé que les zones 2AU en question ayant été créées il y a 6 ans, leur ouverture à l'urbanisation n'est pas soumise à une procédure de révision telle que prévue par l'article L.153-31 du code de l'urbanisme qui dispose que « le plan local d'urbanisme est révisé lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide : (...) 4° Soit d'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. »

En complément, la commune souhaite profiter de la présente procédure pour procéder à quelques adaptations de son zonage et de son règlement écrit :

- permettre les extensions et la création d'annexes aux habitations existantes en zone A et N conformément aux nouvelles possibilités offertes par la loi (après avis de la CDPENAF)
- adapter les règles relatives aux logements de fonction des exploitants agricoles en zone A en conformité avec la charte agricole applicable sur le département,
- intégrer des mesures de protection de la trame bocagère de la commune,
- procéder au déclassement partiel de la zone Nm en vue de permettre l'émergence d'un projet à usage agricole.

Ainsi, après notification de la modification aux Personnes Publiques Associées, la présente note de présentation et les documents règlementaires modifiés sont soumis à enquête publique.

A l'issue de cette enquête, le conseil municipal approuve la modification éventuellement amendée pour tenir compte des avis des Personnes Publiques Associées et des observations du public.

NB : conformément à l'article L.153-38 du code de l'urbanisme, « 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 ».

Une délibération motivée du conseil municipal de Corcoué sur Logne a ainsi été prise lors sa séance du 19 décembre 2019. Les éléments de cette délibération sont repris dans la présente note.

Apparaissent en surligné jaune, les éléments ayant fait l'objet d'adaptations pour tenir compte des avis joints au dossier d'enquête publique, des observations du public et/ou du rapport et conclusions du commissaire-enquêteur.

PARTIE 1

OUVERTURE A L'URBANISATION DE ZONES 2AU

1 - JUSTIFICATIONS DE L'OUVERTURE À L'URBANISATION DES ZONES 2AU

La justification de l'ouverture à l'urbanisation de ces zones dans le cadre de la présente procédure de modification est motivée par plusieurs éléments. Ces éléments ont été repris dans la délibération motivée du Conseil municipal en date du 19 décembre 2019.

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 supérieur 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).

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%)	30 logts	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

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

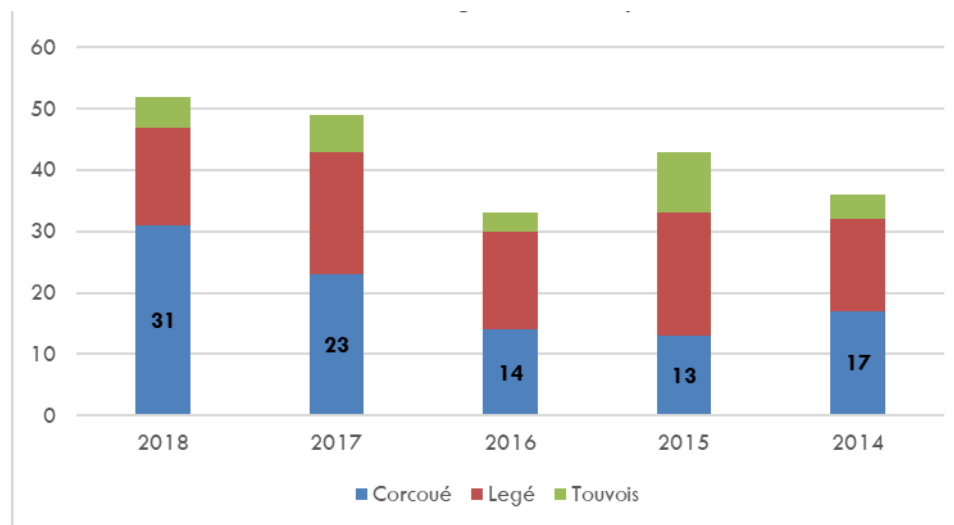
Auran

L'objectif défini pour la fourchette haute est cohérent avec l'objectif fixé par le PADD du PLU de Corcoué sur Logne et qui a servi de base à la construction du projet d'habitat : **29 logements par an en moyenne entre 2014 et 2024.**

B) Un rythme de construction qui repart à la hausse

Le graphique ci-dessous montre l'évolution du rythme de construction sur la commune depuis 2014, date d'entrée en vigueur du Plan Local d'Urbanisme (et sur les communes de Legé et de Touvois).

Nombre de permis de construire autorisés sur Legé, Corcoué et Touvois depuis 2014



Source : sit@del

Ce graphique montre un rythme moyen de construction sur Corcoué sur Logne situé autour de 20 permis de construire par an. Il convient de noter toutefois que le rythme tend à augmenter depuis 2 ans et a atteint plus de 30 logements pour l'année 2018 notamment en lien avec la poursuite des opérations des Terrasses du Moulin et de Favet 2. Ce rythme de construction soutenu se poursuit sur l'année 2019 puisqu'au 31 décembre, 44 permis de construire ont été autorisés sur la commune.

La commune entre donc dans une phase de renforcement de son attractivité à laquelle elle souhaite apporter des réponses dans les 4 à 5 années à venir, dans l'attente de l'entrée en vigueur d'un Plan Local d'Urbanisme intercommunal mis en place sur la Communauté de communes Sud Retz Atlantique.

Eu égard à cette attractivité, la commune souhaite **maintenir l'objectif de production de 29 logements par an en moyenne défini par le PADD pour les 4 à 5 prochaines années soit un besoin de création de l'ordre de 116 à 145 logements d'ici 2024-2025.**

2- Analyse des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées

L'analyse doit déterminer de quelle manière l'enveloppe urbaine actuelle du bourg, hors de tout secteur susceptible de présenter des enjeux agricoles ou naturels, peut répondre aux besoins en logements de la commune durant les 5 prochaines années.

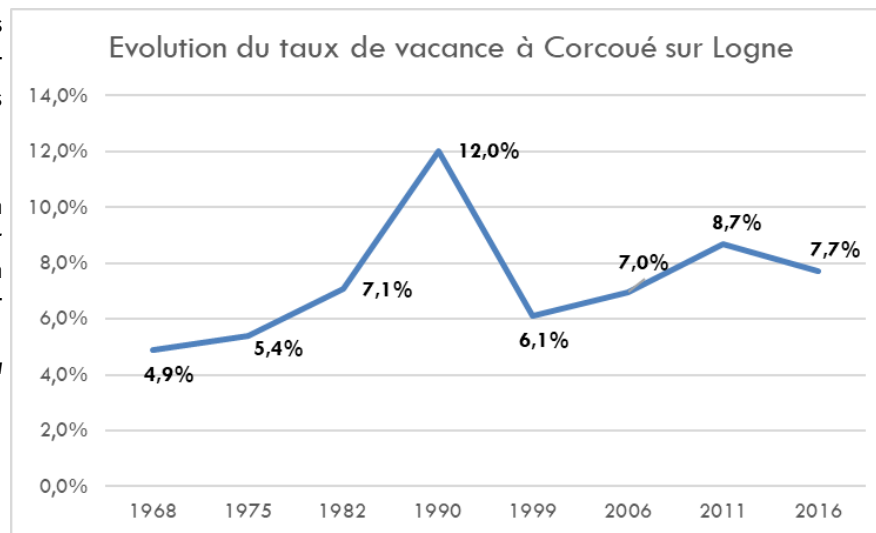
Pour rappel, le SCOT du Pays de Retz privilégie le renouvellement urbain et la densification des espaces urbanisés sur le développement en extension.

A) Les potentialités du parc de logements vacants

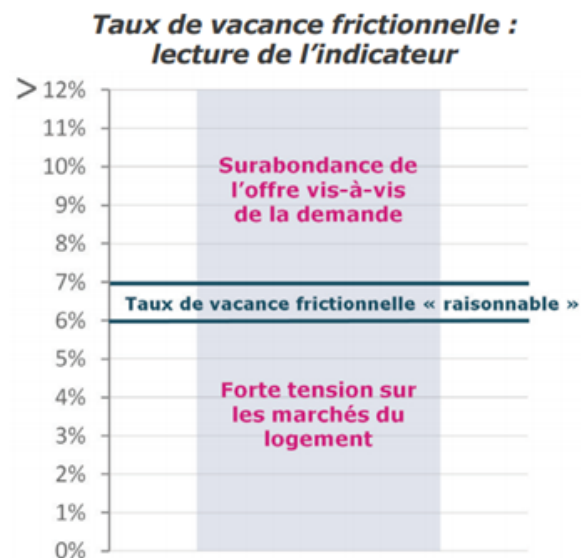
Sur Corcoué sur Logne, le taux de vacance a diminué durant les 5 dernières années pour atteindre 7,7% en 2016, le nombre de logements vacants restant relativement stable en valeur absolue entre les 2 périodes (95 logements vacants en 2011, 94 en 2016).

Il convient de préciser qu'en matière de vacance, il est généralement admis qu'un taux « raisonnable » de vacance est situé entre 6 et 7%, seuil permettant d'assurer à la fois la fluidité des parcours résidentiels (rotation des ménages) et l'entretien du parc de logements (réhabilitation, travaux de mise aux normes, etc.). Il s'agit d'une vacance « frictionnelle » ou « conjoncturelle » essentiellement.

NB : pour information, le taux de vacance s'établit à 5,8% sur le département et à 7,3% sur la CCSRA.



Source : INSEE



S'il a connu une augmentation durant les années 2000, le taux de vacance tend désormais à diminuer en lien avec le regain d'attractivité du territoire. De ce fait, il est possible d'envisager un retour à la « normale » (sous le seuil des 7%) dans les années à venir, en lien avec une stabilisation du nombre de logements vacants dans un parc global en augmentation.

La commune doit toutefois rester vigilante quant à l'évolution de cette vacance pour qu'elle ne pénalise pas durablement la dynamique du bourg.

B) Les potentialités de densification et de mutation de l'enveloppe urbaine

Les cartographies présentées dans les pages suivantes présentent l'enveloppe urbaine des espaces urbanisés de la commune de Corcoué sur Logne (La Bêate, St-Jean – St-Etienne).

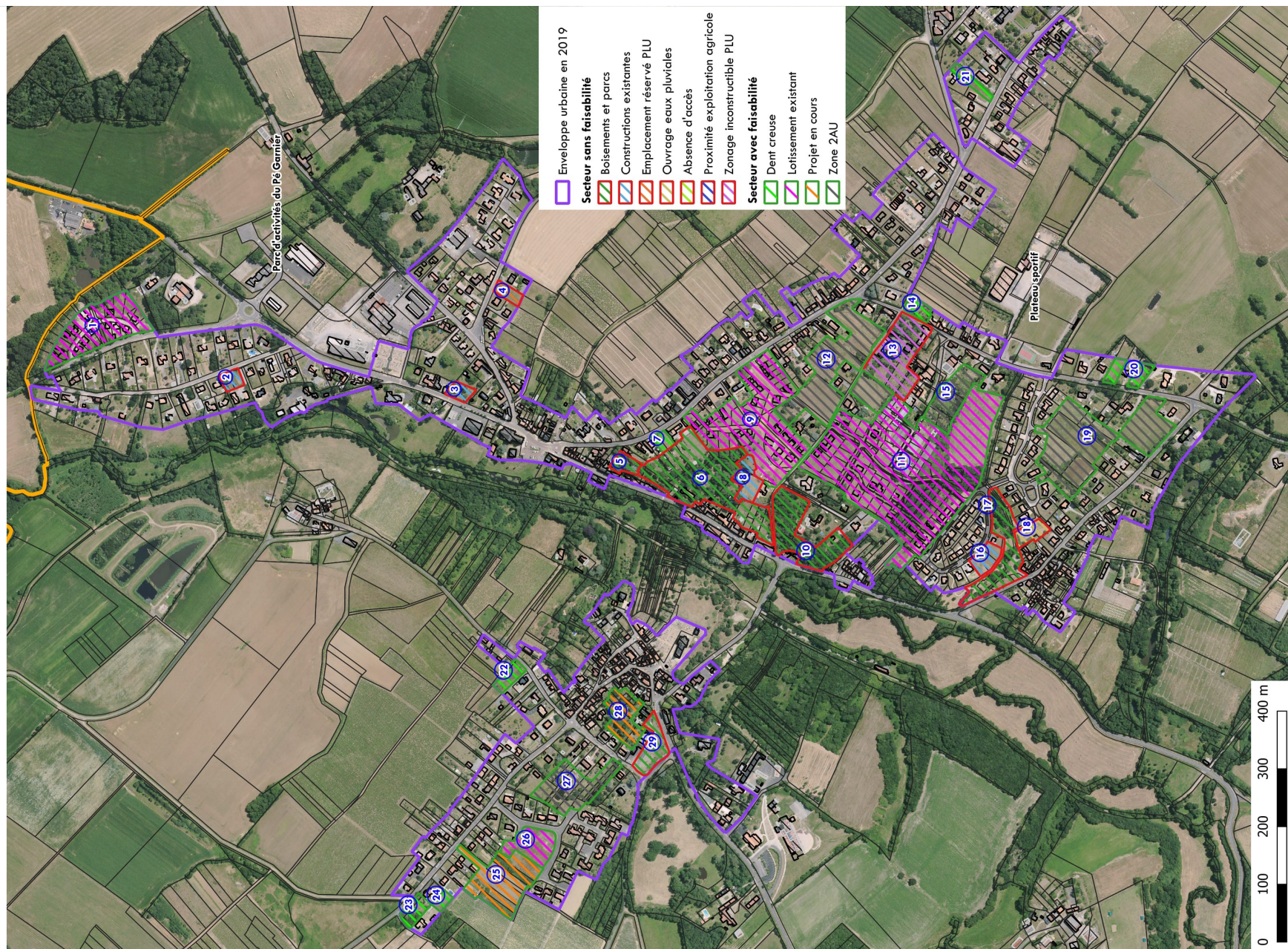
Elle recense les différents secteurs non construits du bourg en précisant les raisons pour lesquelles une opération urbaine est faisable ou non dans ces secteurs. Un tableau synthétise ensuite le potentiel estimé d'accueil de nouveaux logements à l'intérieur de l'enveloppe urbaine.

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 (1,5 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.

Etude de faisabilité des espaces non construits de Corcoué sur Logne - St-Jean et St-Etienne



Etude de faisabilité des espaces non construits de Corcoué sur Logne - La Benâte



Capacité d'urbanisation des espaces urbanisés de Corcoué sur Logne

Numero	Contexte	Surface	Constructibilité dans le PLU	Maitrise foncière	Contraintes perçues	Faisabilité	coef	Nombre de logements potentiels	Potentiels retenus	Commentaires
1	Lotissement		OUI		Aucune	2	1	2	2	Fin du lotissement : 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	Lotissement		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	Lotissement		OUI		Aucune	2	1	6	6	Favet 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	Lotissement		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 lotissements	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	
30	Dent creuse		OUI		Aucune	0	0	0	0	Constructions en cours
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	
								133	119,5	

Faisabilité

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

2 – CARACTÉRISTIQUES ET ENJEUX DES SITES D'URBANISATION

1- Localisation des zones 2AU dans l'agglomération de Corcoué sur Logne

Les 3 zones 2AU dont l'ouverture à l'urbanisation est envisagée dans le cadre de la présente procédure sont toutes localisées à l'intérieur de l'enveloppe urbaine de Corcoué-sur-Logne - St-Etienne.

Les zones 2AU couvrent une superficie :

- ♦ d'environ 1,52 ha pour la zone 2AU Magenta/Chemin Rouge

NB : en 2018, une procédure de modification simplifiée du PLU a été approuvée afin de réintégrer la parcelle 2090 (4390 m²) initialement dans la zone 2AU en zone UB suite à un jugement du Tribunal Administratif de Nantes.

- ♦ d'environ 5400m² pour la zone 2AU de Favet,
- ♦ d'environ 1,9 ha pour la zone 2AU de la Normandière.

2- Caractéristiques des sites et occupation du sol

♦ Zone de Magenta/Chemin Rouge

La zone de Magenta/Chemin Rouge est localisée dans l'enveloppe urbaine, sur les arrières des constructions de la rue Lejeune formant l'axe structurant majeur du secteur urbanisé de St-Etienne en bordure duquel est notamment implantée la mairie de Corcoué sur Logne.

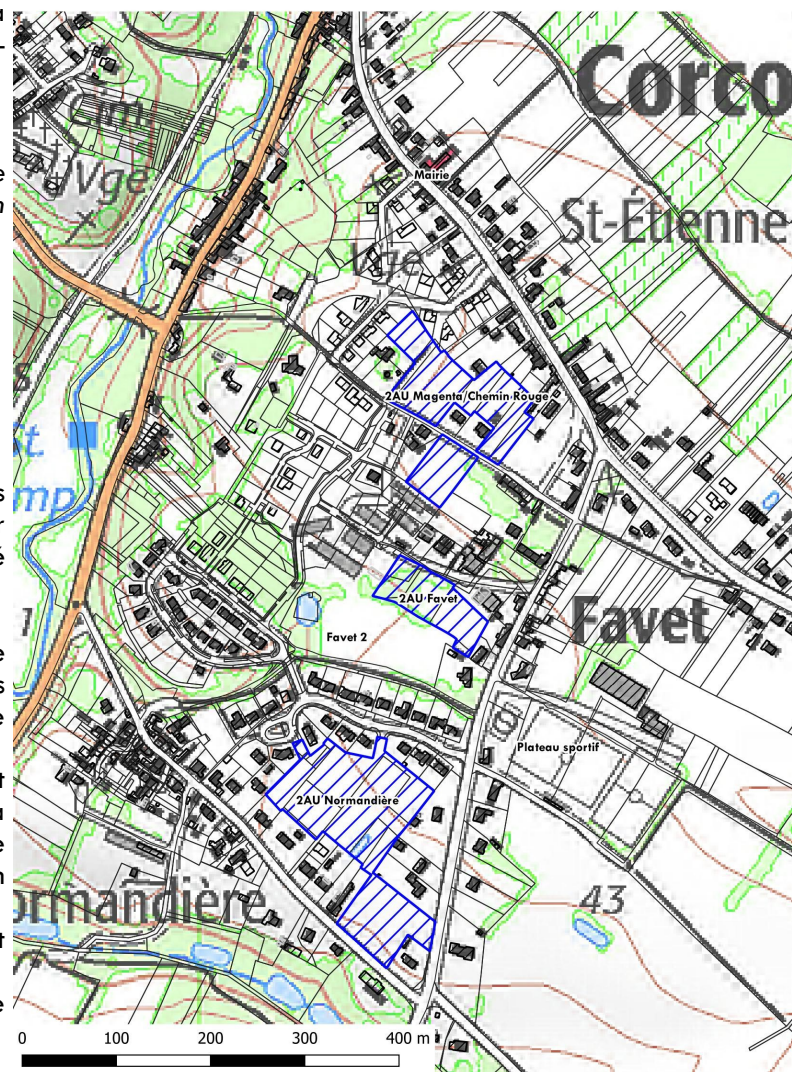
La zone 2AU est constituée de 2 portions localisées de part et d'autre du Chemin Rouge :

- au sud du chemin (environ 3000m²), la parcelle est constituée d'une prairie entourée d'une végétation sans qualité majeure constituée de conifères, acacias et quelques arbres feuillus. En fond de ce secteur, une accroche de voirie a été préservée dans le lotissement de Favet 2.
- au nord (environ 1,2 ha), la zone 2AU est imbriquée entre des espaces bâtis et constituée également pour sa plus grande partie d'une prairie et d'un jardin. Seule la portion la plus au nord correspond au parc accompagnant le moulin avec la présence de quelques beaux arbres. Un chemin longe le parc du Moulin pour relier l'opération des Terrasses Moulin au nord (via un accès préservé) au Chemin Rouge.

Au registre parcellaire agricole 2018, l'ensemble du secteur est déclaré comme ne faisant pas l'objet d'une valorisation agricole.

Aucune zone humide n'avait par ailleurs été identifiée lors de l'inventaire réalisé sur le territoire communal lors de la révision générale du PLU en 2013.

Localisation des zones 2AU au sein de l'agglomération de Corcoué sur Logne



Vue n°1



Vue n°2



Vue n°3



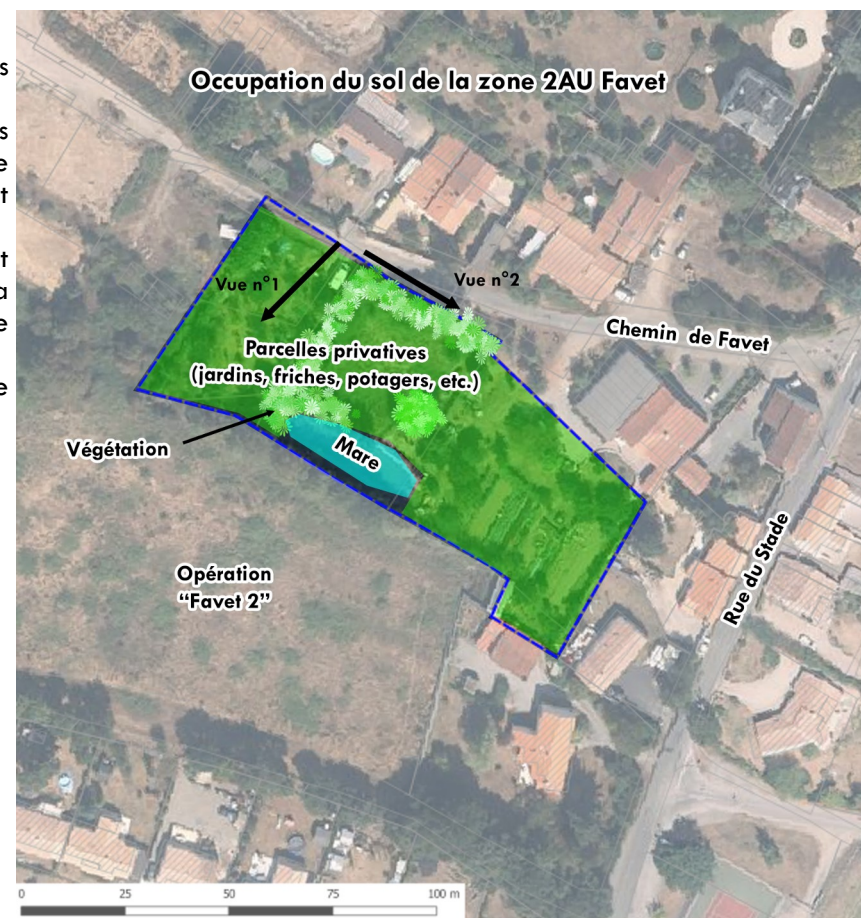
♦ Zone de Favet

La zone de Favet constitue également une enclave non bâtie au cœur des espaces urbanisés du bourg de Corcoué sur Logne.

Elle est longée au nord par le chemin de Favet et au sud par les parcelles constructibles dans le cadre de la 2ème tranche du lotissement de Favet en cours de commercialisation (il est à noter qu'aucune voie du lotissement de Favet 2 ne dessert les arrières du secteur 2AU).

Le secteur correspond à des parcelles d'usage privatif partiellement en friche dont certaines liées à des constructions voisines localisées dans le hameau de Favet. La végétation est dense sur ce secteur avec la présence de haie de feuillus en bordure du chemin de Favet et en cœur de zone.

Au registre parcellaire agricole 2018, l'ensemble du secteur est déclaré comme ne faisant pas l'objet d'une valorisation agricole.



Le PLU adopté en 2013 faisait apparaître en fond de secteur une zone humide correspondant à une mare.

♦ Zone de la Normandie

La zone de la Normandie est située à l'extrême sud de l'agglomération de Corcoué sur Logne où elle forme une vaste enclave non bâtie, localisée entre le quartier d'urbanisation récente de la Normandie au nord et des constructions pavillonnaires implantées en linéaire de la rue du Stade et de la rue de la Normandie au sud-est et au sud-ouest.

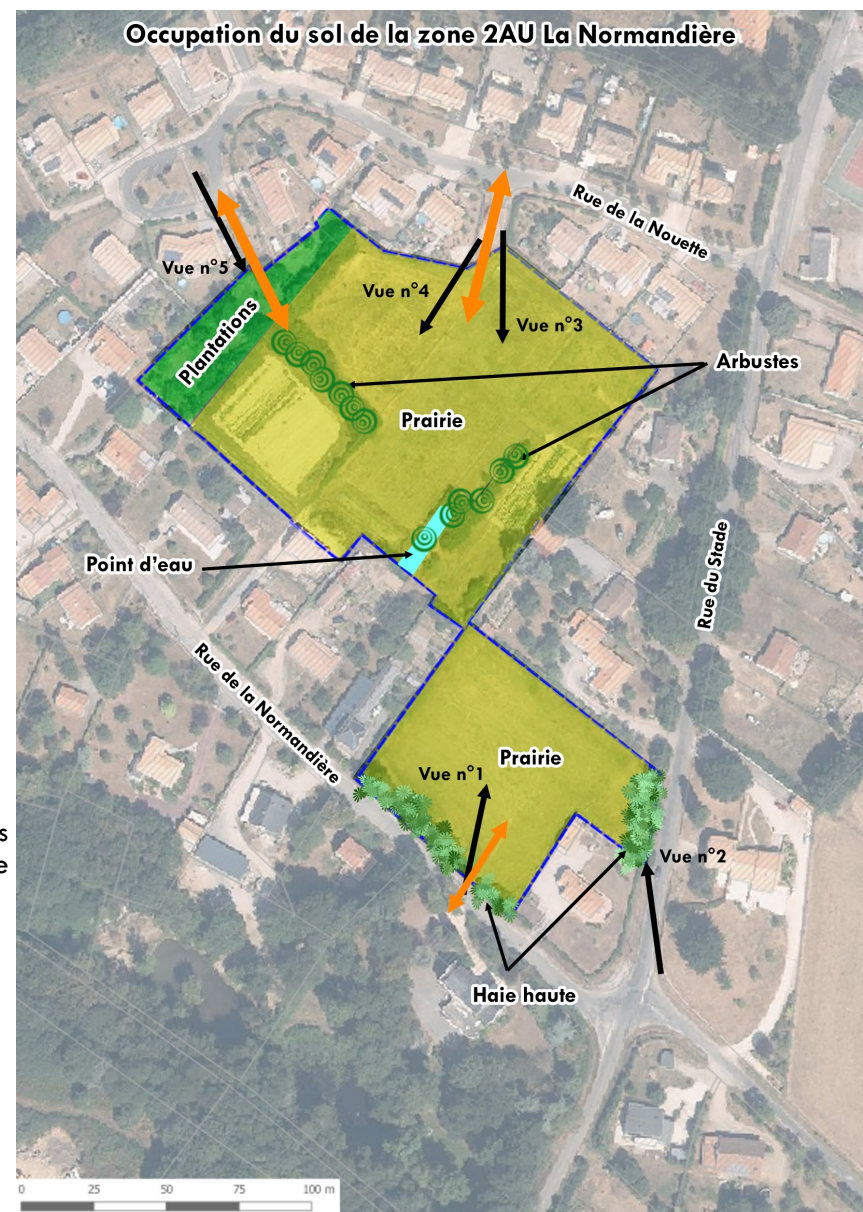
Le secteur est lui-même divisé en 2 portions :

- au nord, une portion constituée pour l'essentiel d'une prairie et comprenant quelques secteurs de jardins privatifs cultivés. Elle est marquée par la présence d'une végétation ponctuelle constituée pour l'essentiel d'arbustes et de quelques beaux arbres,
- au sud, une portion de prairie rendue invisible depuis les voies publiques en raison de la présence de 2 hautes haies implantées en bordure des rues du Stade et de la Normandie. Une ouverture dans la haie au niveau de la rue de la Normandie permet l'accès à la parcelle.

Au registre parcellaire agricole 2018, l'ensemble du secteur est déclaré comme ne faisant pas l'objet d'une valorisation agricole.

Aucune zone humide n'avait par ailleurs été identifiée lors de l'inventaire réalisé sur le territoire communal lors de la révision générale du PLU en 2013. Toutefois, un point d'eau est présent sur le site comme présenté sur la carte ci-contre.

Il est précisé également que les 3 secteurs ne sont pas concernés par les zones viticoles en appellation d'origine contrôlée (AOC) identifiées sur le territoire communal.





3- Relief

Les secteurs de Magenta/Chemin rouge et de Favet présentent un relief nul à faible avec :

- une pente de l'ordre de 1% orientée vers l'ouest pour le secteur de Magenta/Chemin Rouge
- une pente de l'ordre de 3% pour le secteur de Favet orientée vers le sud - sud-ouest.

Le secteur de la Normandière présente une topographie un peu plus marquée avec une pente moyenne de l'ordre de 4% orientée vers le sud-ouest.

4- Desserte et accès

Les possibilités d'accès et de desserte des trois zones sont constituées :

- par la rue du Chemin Rouge pour le secteur 2AU de Magenta/Chemin Rouge. L'emprise du chemin est limitée (5 à 7 mètres). Le secteur sud de la zone peut par ailleurs être desservi par une voie d'accroche maintenue dans le lotissement voisin de Favet 2. Dans le lotissement des Terrasses du Moulin, une accroche de voirie permet également d'envisager une desserte de la portion nord du secteur,
- par le chemin de Favet pour le secteur 2AU de Favet. Le quartier de Favet 2 qui s'est développé au sud ne prévoit pas d'accroche permettant une continuité de la voirie sur la zone 2AU.
- Le secteur de la Normandière peut être desservi :
 - ◇ pour la portion nord, par la rue de la Nouette sur laquelle 2 accroches permettront de poursuivre la voirie primaire pour desservir le nouveau quartier à créer,
 - ◇ pour la portion sud, par un accès existant sur la rue de la Normandière.

L'espace de connexion entre les 2 portions du secteur est trop réduit pour envisager l'aménagement d'une voie automobile reliant les 2 quartiers mais présente potentiellement une largeur suffisante pour une connexion douce (3 mètres).

5- Paysage

La sensibilité paysagère d'un site s'apprécie au regard de plusieurs éléments :

- le relief,
- la végétation environnante,
- le contexte urbain proche,
- la position de l'observateur.

A cet égard, les trois sites présentent des sensibilités paysagères faibles.

Ils sont en effet tous localisés au cœur d'espaces densément bâtis qui les rendent complètement invisibles dans le grand paysage de la commune.

La découverte de chaque secteur se fait donc uniquement en approche immédiate au niveau des voies les desservant.

La présence d'une végétation ponctuellement dense tend parfois à masquer complètement les secteurs à urbaniser depuis les voies. C'est notamment le cas pour le secteur de Favet (en bordure du chemin de Favet) et pour la portion sud du secteur de la Normandière (en bordure des rues du Stade et de la Normandière).

6- Risques naturels et technologiques

Le Dossier Départemental des Risques Majeurs (DDRM) de Loire-Atlantique adopté en septembre 2017 identifie les risques suivants sur la commune de Corcoué sur Logne :

- un risque « tempête » qui est susceptible d'affecter l'ensemble du département,
- un risque sismique (aléa modéré).

Le site Géorisques identifie également :

- un risque de mouvement de terrain lié au retrait-gonflement des argiles. La nouvelle cartographie du risque entrée en vigueur au 1er janvier 2020 identifie un risque d'aléa moyen au niveau des 3 zones à urbaniser.
- un risque d'inondation lié aux crues de la Logne (atlas des zones inondables du Grandlieu) mais qui n'affecte pas les secteurs d'urbanisation,
- un risque « radon », la commune étant localisée dans un secteur potentiel de catégorie 3 couvrant les communes qui, sur au moins une partie de leur superficie, présentent des formations géologiques dont les teneurs en uranium sont estimées plus élevées comparativement aux autres formations.

Les 3 secteurs d'urbanisation future sont donc peu impactés par des risques naturels ou technologiques. Il est précisé que les risques « tempête », sismique, « retrait-gonflement des argiles » et « radon » ne sont pas susceptibles d'affecter la constructibilité d'un secteur et peuvent être pris en compte par le respect de certaines mesures constructives particulières en ce qui concerne le retrait-gonflement des argiles et le risque sismique.

7- Milieux naturels et biodiversité

Les trois sites sont localisés à l'écart de tout ensemble naturel inventorié au titre des ZNIEFF ou des sites intégrés au réseau européen NATURA 2000 (le site NATURA 2000 le plus proche est le « Lac de Grand Lieu » (Zone Spéciale de Conservation et Zone de Protection Spéciale), situé à environ 11 km au nord des sites concernés).

Une ZNIEFF de type 1 n°520007302 « Forêt de Touvois et de Rocheservière, vallée de la Logne et de ses affluents » est cependant localisé à environ 300 mètres à l'ouest des sites d'urbanisation (cf. carte ci-après).

Le schéma régional de cohérence écologique des Pays de la Loire adopté le 30 juin 2015 identifie des enjeux forts au niveau de la vallée de la Logne et de ses affluents ainsi qu'au niveau des boisements localisés au sud-est du territoire communal rattachés à la sous-trame boisée de la Trame Verte et Bleue régionale.

Les trois sites ne sont par ailleurs pas directement concernés par la Trame Verte et Bleue identifiée dans le cadre du SCoT du Pays de Retz approuvé le 28 juin 2013 (modifié le 19 mars 2018), qui en cohérence avec le SRCE identifie les principaux enjeux au niveau de la vallée de la Logne et de ses affluents, des secteurs boisés mais également de la zone rurale dans son ensemble avec un objectif de « maintenir et affirmer au sein de la nature ordinaire une trame bocagère fonctionnelle » et de « maintenir un réseau de mares et zones humides associées ».

L'inventaire des zones humides fonctionnelles réalisé sur le territoire communal par le Syndicat du bassin versant de Grand Lieu identifie par ailleurs quelques zones humides dans ou à proximité des zones d'urbanisation dont une petite mare au sud de la zone de Favet. Les autres secteurs ne sont pas directement affectés par des zones humides.

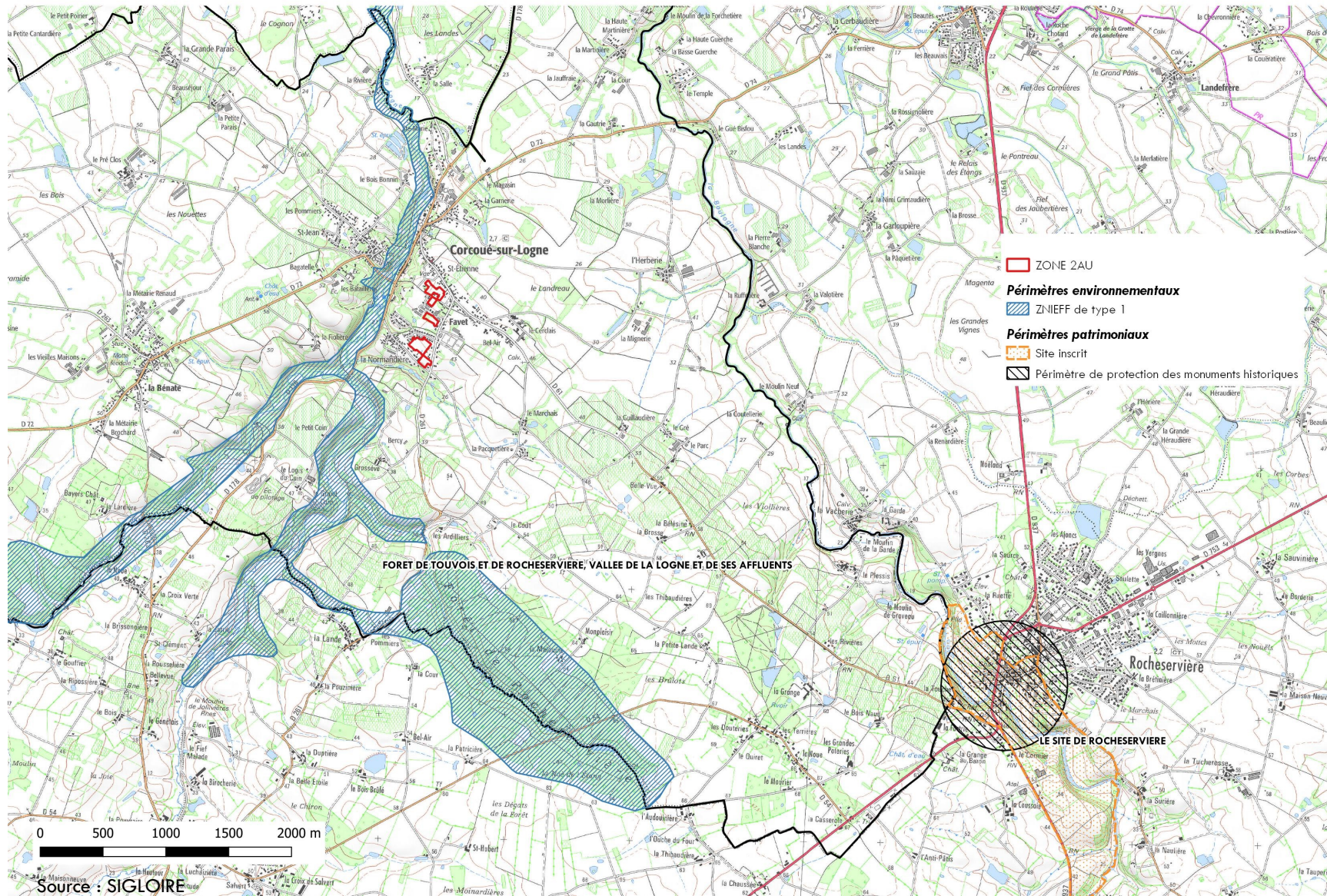
8- Patrimoine

Les 3 sites sont localisés à l'écart de tout périmètre de protection patrimonial (protection des monuments historiques, site classé ou inscrit, site patrimonial remarquable, zone de présomption de prescriptions archéologiques).

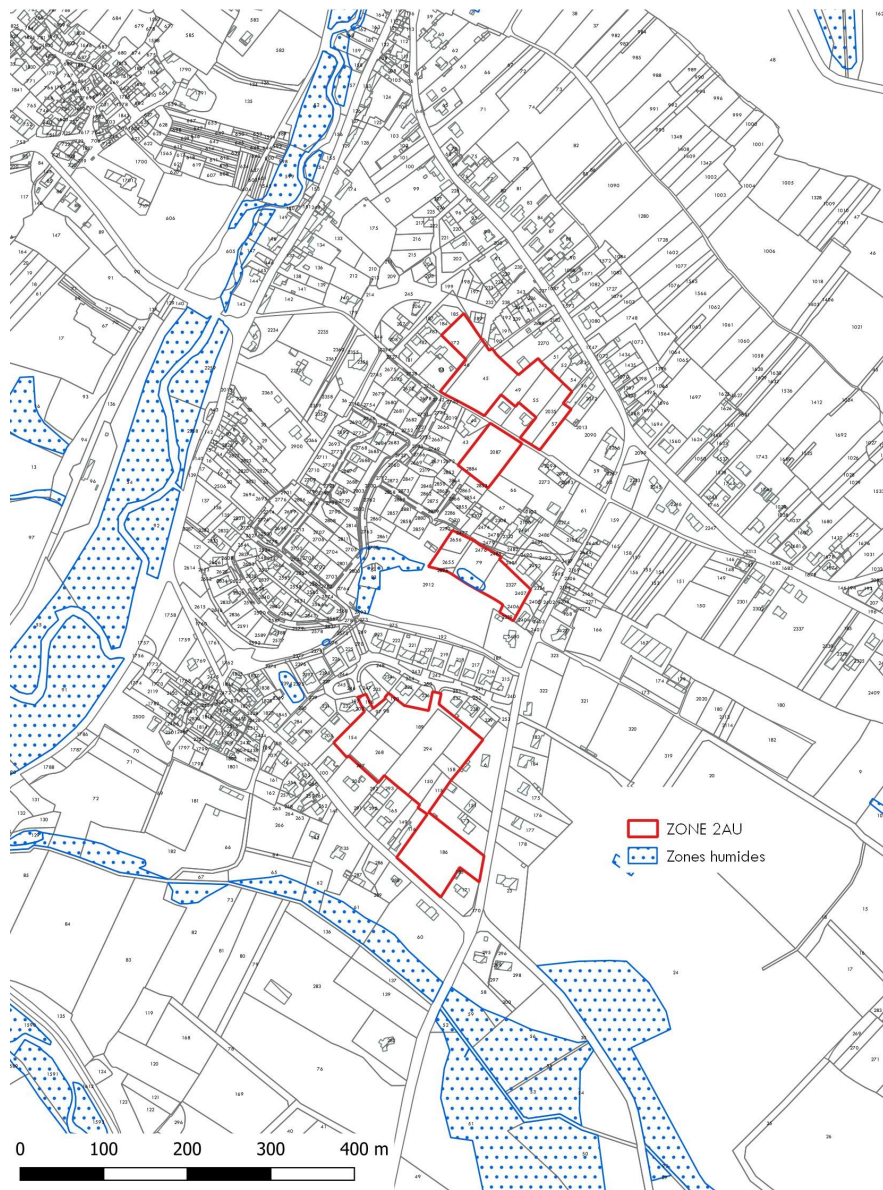
Les périmètres patrimoniaux les plus proches sont localisés sur la commune voisine de Rocheservière, qui comprend un site inscrit (le site de Rocheservière) et un monument historique (le pont sur la Boulogne). *Cf. carte en page suivante*

Il convient de noter que le secteur de Magenta/Chemin rouge est localisé à proximité de 2 ensembles bâtis intéressants : le moulin à l'ouest et le manoir de Favet à l'est. Ces deux ensembles ont été intégrés dans un zonage spécifique destiné à assurer leur préservation (zone Np).

Localisation des sites d'urbanisation vis-à-vis des périmètres environnementaux et patrimoniaux les plus proches



Inventaire des zones humides



Source : SBV Grand-Lieu

MODIFICATION N°2 - P.L.U. CORCOUÉ SUR LOGNE

9- Synthèse du diagnostic et enjeux de chaque site

♦ Zone 2AU Magenta/Chemin Rouge

Thématiques	Diagnostic	Enjeux
Localisation	Secteur situé dans l'enveloppe urbaine de Corcoué sur Logne dans la continuité des opérations urbaines récentes des Terrasses du Moulin et de Favet 1	Urbaniser une enclave non bâtie du bourg hors de tout milieu naturel sensible ou espace agricole valorisé
Occupation des sols	Parcelles de prairie et jardin cultivé Présence d'une végétation d'intérêt identifiée au niveau du parc du Moulin	Prendre en compte l'existence du parc du Moulin dans les choix d'aménagement de la zone
Relief	Une pente quasi nulle	-
Desserte et accès	Accès automobile possible : <ul style="list-style-type: none"> ♦ depuis le Chemin rouge, ♦ depuis des accroches de voirie préservées au niveau du lotissement des Terrasses du Moulin au nord et de Favet au sud. 	S'appuyer sur les possibilités d'accès existantes pour organiser la desserte et la perméabilité automobile et piétonne du secteur
Paysage	Une sensibilité paysagère faible du fait de l'insertion du site dans la trame urbaine du bourg	-
Risques	Des risques naturels (tempête, sismique, radon et retrait-gonflement des argiles) sans impact	-
Milieux naturels	Pas de sensibilité écologique particulière Pas de zone humide identifiée	-
Patrimoine	Pas de sensibilité patrimoniale particulière sur le secteur Proximité de deux ensembles bâtis intéressants (hors périmètre 2AU)	Prendre en compte les ensembles bâtis proches dans l'aménagement du quartier.

♦ **Zone 2AU de Favet**

Thématiques	Diagnostic	Enjeux
Localisation	Secteur situé dans l'enveloppe urbaine de Corcoué sur Logne dans la continuité de l'opération urbaine récente (et en cours de finalisation) de Favet 2	Urbaniser une enclave non bâtie du bourg hors de tout milieu naturel sensible ou espace agricole valorisé
Occupation des sols	Parcelles d'usage privatif Présence d'une végétation haute sur une partie du secteur et notamment en bordure du chemin de Favet	Permettre la préservation de la végétation existante notamment en bordure du chemin de Favet
Relief	Une pente faible orientée vers le sud - sud-ouest	-
Desserte et accès	Accès possible uniquement depuis le chemin de Favet	Permettre la desserte du secteur depuis le chemin de Favet
Paysage	Une sensibilité paysagère nulle du fait de l'insertion de la zone dans la trame bâtie du bourg et de la présence d'une végétation en bordure du chemin de Favet	-
Risques	Des risques naturels (tempête, sismique, radon et retrait-gonflement des argiles) sans impact	-
Milieus naturels	Pas de sensibilité écologique particulière	-
Patrimoine	Pas de sensibilité patrimoniale particulière	-

♦ **Zone 2AU de la Normandière**















Thématiques	Diagnostic	Enjeux
Localisation	Secteur situé dans l'enveloppe urbaine de Corcoué sur Logne dans la continuité de l'opération récente de la Normandière	Urbaniser une enclave non bâtie du bourg hors de tout milieu naturel sensible ou espace agricole valorisé
Occupation des sols	Parcelle de prairie ne faisant plus l'objet d'une valorisation agricole à l'heure actuelle Présence de haies en bordure de la rue du Stade et de la rue de la Normandière Présence d'une végétation d'arbustes et arbres au sein de la zone ainsi que d'un point d'eau.	S'appuyer sur les éléments naturels (trame végétale, point d'eau) existants dans le cadre de l'aménagement du quartier
Relief	Un relief assez marqué (pente de l'ordre de 4%)	Prendre en compte et exploiter la topographie dans l'aménagement du quartier
Desserte et accès	Desserte possible depuis le lotissement de la Normandière pour la portion nord (2 accroches de voirie) Existence d'un accès à la portion sud depuis la rue de la Normandière Emprise limitée pour une connexion entre les 2 portions de la zone	Organiser une desserte automobile sécurisée indépendante pour chaque portion de la zone en prévoyant une connexion douce entre les 2 portions du secteur 2AU
Paysage	Une sensibilité paysagère faible du fait de l'insertion du site dans la trame urbaine du bourg et de la présence de haies en bordure des rues de la Normandière et du Stade	-
Risques	Des risques naturels (tempête, sismique, radon et retrait-gonflement des argiles) sans impact	-
Milieus naturels	Pas de sensibilité écologique particulière	-
Patrimoine	Pas de sensibilité patrimoniale particulière	-

3 – ADAPTATIONS APPORTÉES AUX DOCUMENTS RÉGLEMENTAIRES

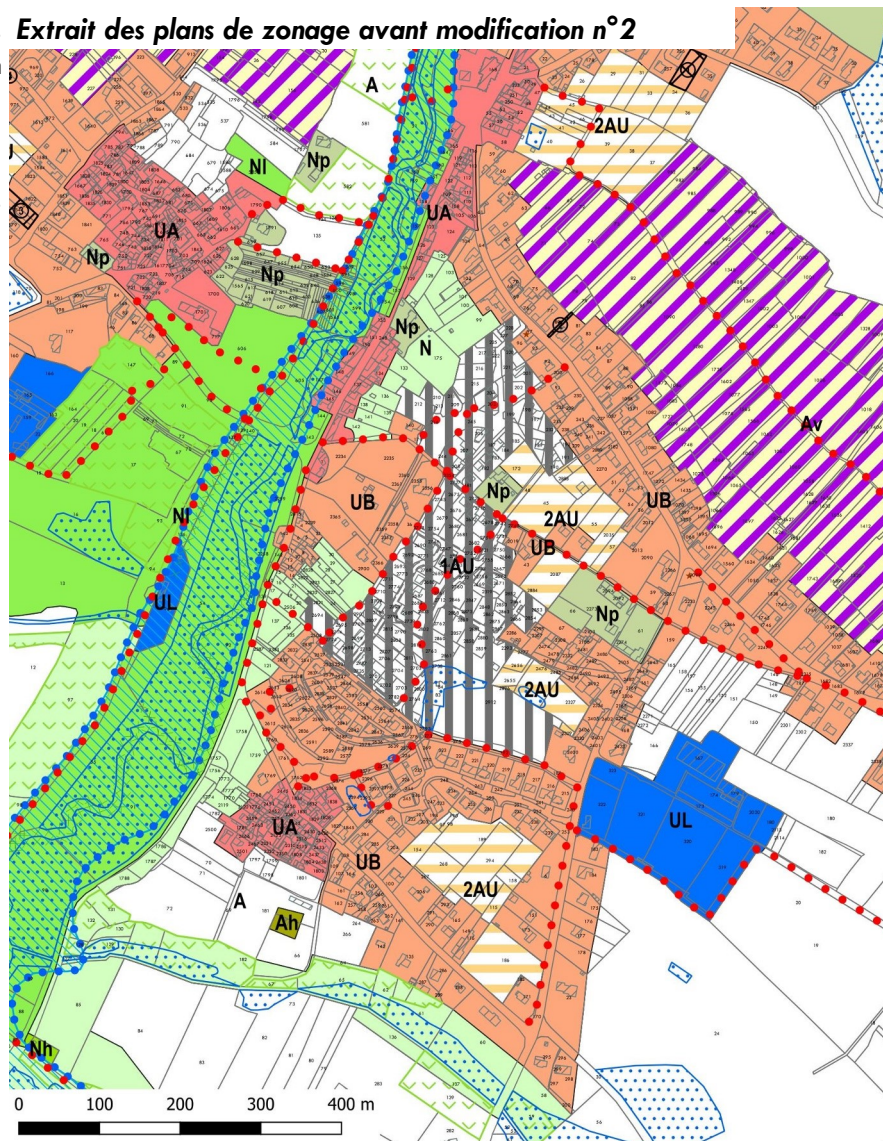
Les adaptations apportées aux documents règlementaires doivent permettre de prendre en compte les différents enjeux exposés ci-avant quant à l'urbanisation des trois sites de Magenta/Chemin Rouge, de Favet et de la Normandière.

1- Modifications apportées aux plans de zonage

Les documents graphique du PLU sont modifiés pour permettre la constructibilité des 3 zones 2AU localisées dans les espaces urbanisés de la commune.

-  UA - Zone urbaine des centre-bourgs anciens
-  UB - Zone urbaine d'extension des centre-bourgs
-  UL - Secteur correspondant aux zones d'activités sportives et de loisirs
-  1AU - Zone d'urbanisation future prioritaire à vocation principale d'habitat
-  2AU - Zone d'urbanisation future différée à vocation principale d'habitat
-  A - Zone agricole
-  Av - Secteur agricole de protection de vignoble
-  Ah - Secteur agricole de hameau (bâti de tiers non agricole)
-  N - Zone naturelle de protection stricte
-  Nh - Secteur naturel de hameau (bâti de tiers non agricole)
-  NI - Secteur naturel de loisirs
-  Np - Secteur naturel de protection du patrimoine naturel et bâti
-  Zone humide
-  Emplacements réservés
-  Boisements à protéger au titre de l'article L.123-1-5,7° du CU
-  Zone inondable (AZI Grand Lieu)
-  Cheminements doux à conserver au titre de l'article L.123-1-5,6° du CU
-  Haies à protéger au titre de l'article L.123-1-5,7° du CU
-  Patrimoine à protéger au titre de l'article L.123-1-5,7° du CU

Extrait des plans de zonage avant modification n°2

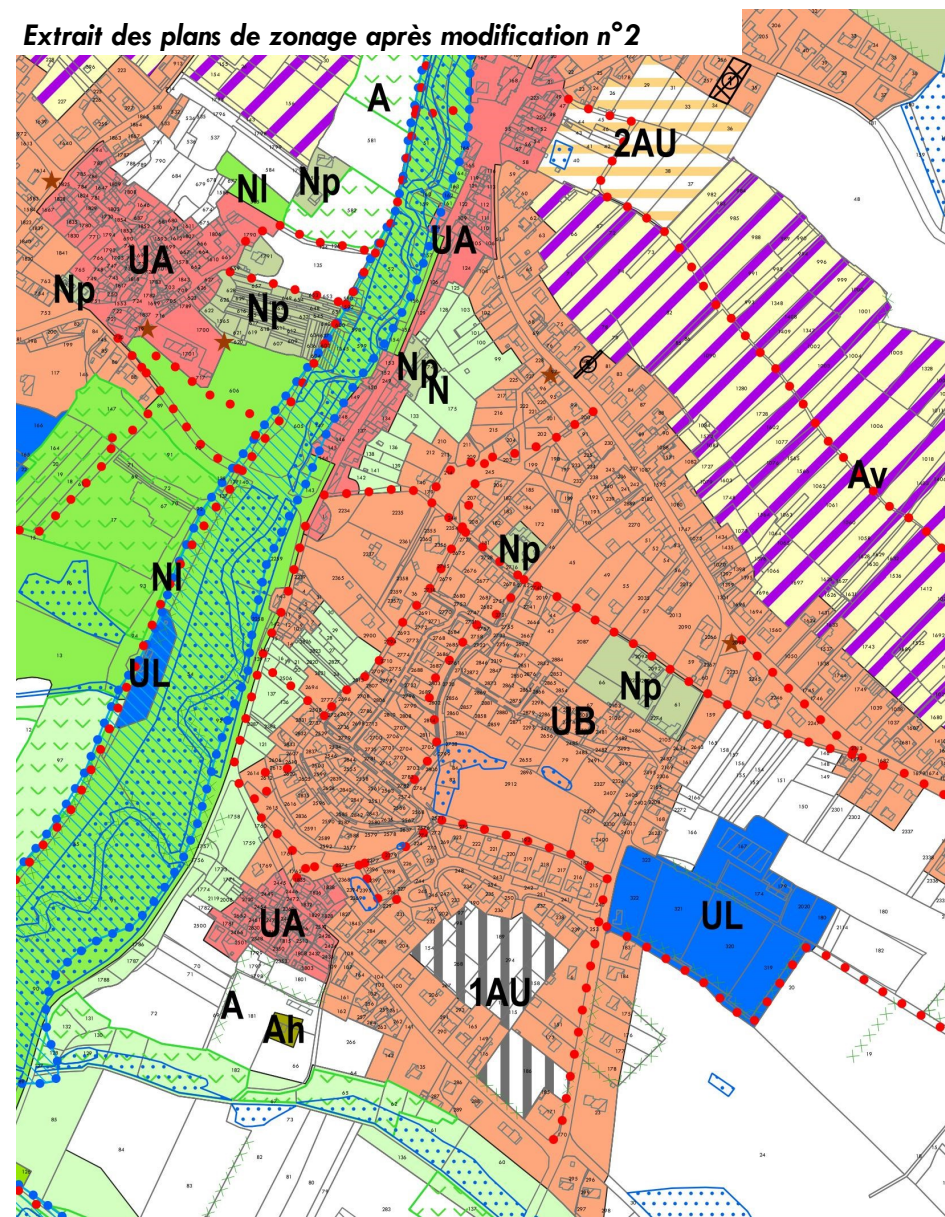


Synthèse des adaptations apportées aux plans de zonage

- ◆ Les zones 2AU de Magenta/Chemin Rouge et de Favet sont reclassées en zone UB considérant leur emprise limitée et/ou fortement imbriquée dans l'urbanisation existante du bourg. Cette modification (zonage UB au lieu de 1AU) fait suite à l'enquête publique et aux observations du public.
- ◆ La zone 2AU de la Normandière est classée en zone 1AU afin de permettre son ouverture à l'urbanisation.
- ◆ Considérant la viabilisation et la construction des zones 1AU créées lors de l'élaboration du PLU en 2013, les élus souhaitent profiter de la présente procédure pour procéder à leur intégration dans la zone urbanisée UB couvrant les secteurs d'extension récente des bourgs.

	UA - Zone urbaine des centre-bourgs anciens
	UB - Zone urbaine d'extension des centre-bourgs
	UL - Secteur correspondant aux zones d'activités sportives et de loisirs
	1AU - Zone d'urbanisation future prioritaire à vocation principale d'habitat
	2AU - Zone d'urbanisation future différée à vocation principale d'habitat
	A - Zone agricole
	Av - Secteur agricole de protection de vignoble
	Ah - Secteur agricole de hameau (bâti de tiers non agricole)
	N - Zone naturelle de protection stricte
	Nh - Secteur naturel de hameau (bâti de tiers non agricole)
	NI - Secteur naturel de loisirs
	Np - Secteur naturel de protection du patrimoine naturel et bâti
	Zone humide
	Emplacements réservés
	Boisements à protéger au titre de l'article L.123-1-5,7° du CU
	Zone inondable (AZI Grand Lieu)
	Chemins doux à conserver au titre de l'article L.123-1-5,6° du CU
	Haies à protéger au titre de l'article L.123-1-5,7° du CU
	Patrimoine à protéger au titre de l'article L.123-1-5,7° du CU

Extrait des plans de zonage après modification n°2



2- Modifications apportées au règlement

Le P.L.U. de Corcoué sur Logne dispose d'ores et déjà d'un règlement pour la zone UB et la zone 1AU.

Ceux-ci s'appliqueront sur les 3 zones à urbaniser ouvertes à l'urbanisation dans le cadre de la présente procédure. Le maintien de ces règles permettra d'assurer une continuité harmonieuse des nouvelles opérations urbaines avec les opérations voisines des Terrasses du Moulin et de Favet 1 et 2.

Une simple adaptation est toutefois apportée au règlement comme exposée et justifiée ci-dessous.

PLU après modification n°2	Justifications des règles définies
<p><u>Caractère de la zone</u> La zone 1AU comprend des espaces naturels actuellement non équipés mais situés à proximité des zones desservies par les réseaux. Elle est destinée à recevoir les extensions de l'urbanisation à vocation principale d'habitat à court terme. Les occupations et utilisations des sols, qui la rendraient ultérieurement impropres à l'urbanisation, sont proscrites.</p> <p>Elle correspond aux quartiers d'habitat futur des Terrasses du Moulin et de Favet. Elle correspond au quartier d'habitat futur de la Normandière.</p> <p>Des orientations d'aménagement ont été définies pour cette zone. La mise en œuvre de l'urbanisation doit en respecter les principes.</p>	<p>Les généralités de la zone 1AU faisait expressément référence aux opérations des Terrasses du Moulin et de Favet, qui étaient couvertes par ce zonage. Considérant le reclassement de ces 2 opérations en zone UB (cf. ci-avant) et le classement en zone 1AU de la zone 2AU de la Normandière, les références sont modifiées pour correspondre à la nouvelle réalité du zonage.</p> <p>Suite à l'enquête publique et en réponse aux observations du public, il a été décidé du classement des secteurs de Favet et Magenta/Chemin Rouge en zone UB pour tenir compte de leur emprise réduite et/ou fortement imbriquée dans l'urbanisation existante. Le paragraphe est donc revu afin de correspondre à la réalité du zonage dans sa version approuvée. La zone 1AU ne concerne désormais que la zone de la Normandière.</p>

3- Modifications apportées aux orientations d'aménagement et de programmation

En cohérence avec les Orientations Générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durable, les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) exposent la manière dont la collectivité souhaite mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager des quartiers ou des secteurs de son territoire.

Les actions et orientations ainsi édictées se superposent avec les règles édictées au règlement sur les mêmes quartiers ou secteurs.

Extrait de l'article L. 151-6 du code de l'urbanisme

« Les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports, les déplacements et, en zone de montagne, sur les unités touristiques nouvelles. (...) »

Extrait de l'article L. 151-7 du code de l'urbanisme

« Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :

- 1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain, favoriser la densification et assurer le développement de la commune ;*
- 2° Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;*
- 3° Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;*
- 4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;*
- 5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;*
- 6° Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L. 151-35 et L. 151-36. (...) »*

Dans le Plan Local d'Urbanisme approuvé en 2013, cet outil avait été utilisé pour cadrer l'aménagement des différents secteurs d'urbanisation future de la commune y compris pour les zones 2AU fermées à l'urbanisation. Ainsi, les 3 zones 2AU ouvertes à l'urbanisation dans le cadre de la présente procédure disposent d'ores et déjà d'orientations d'aménagement et de programmation.

Les orientations d'aménagement et de programmation définies pour chaque secteur sont exposées ci-après. Quelques adaptations sont apportées pour tenir compte de nouveaux éléments de contexte.

Il est précisé ici que les principes de programmation des différents quartiers ne sont pas modifiés.

OAP Favet avant modification n°2



OAP Favet après modification n°2



Sur l'OAP de Favet, plusieurs adaptations sont apportées :

- l'OAP initiale envisageait la création d'une voie de liaison entre le chemin de Favet au nord et le lotissement de Favet au sud.

Il apparaît aujourd'hui que le lotissement de Favet aménagé et construit n'a pas prévu d'accroche de voirie permettant un prolongement de la voie vers la zone de Favet ouverte à l'urbanisation.

Sur la base de ce nouvel élément, la création de la voie tertiaire envisagée dans l'OAP initiale n'est plus possible et il convient en conséquence de supprimer le principe de voie affichée.

La desserte des constructions à réaliser s'organisera donc exclusivement depuis le chemin de Favet.

- l'OAP initiale envisageait la création d'un front bâti en bordure du chemin de Favet en imposant l'implantation des constructions entre 0 et 3 mètres par rapport à la limite de rue.

Les élus souhaitent profiter de la présente modification pour supprimer ce principe :

- ♦ afin d'offrir plus de souplesse dans l'aménagement et permettre l'urbanisation d'une dent creuse du bourg,
- ♦ afin de maintenir la possibilité d'une préservation (même partielle) de la végétation présente en bordure du chemin de Favet.

Le texte de l'OAP est adapté en conséquence.

Pour rappel, suite à l'enquête publique, le secteur classé initialement en 1AU dans le projet de modification, fait l'objet d'un classement en zone UB dans la version approuvée.

OAP Magenta/Chemin Rouge avant modification n°2



OAP Magenta/Chemin Rouge après modification n°2

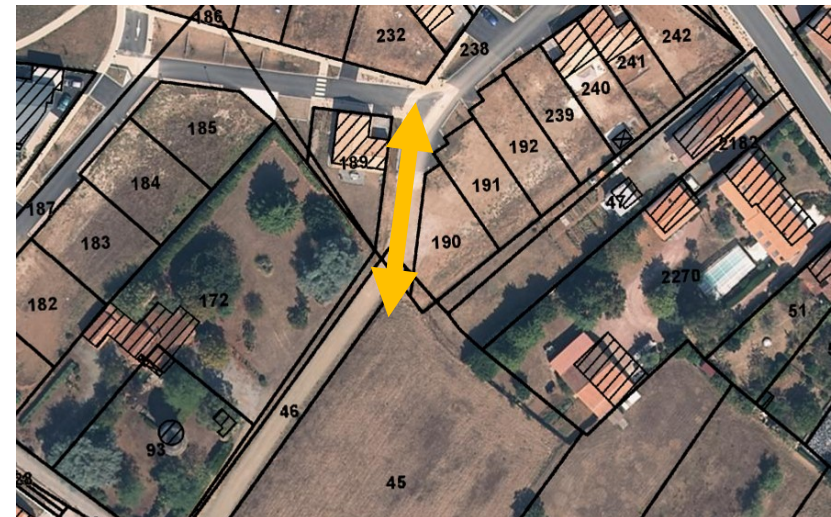


Pour rappel, suite à l'enquête publique, le secteur initialement classé en zone 1AU dans le projet de modification, fait l'objet d'un classement en zone UB dans la version approuvée.

Suite à l'enquête publique, plusieurs adaptations sont apportées à l'OAP afin de replacer l'OAP dans le cadre légal défini par le code de l'urbanisme et de prendre en compte les observations du public et les avis joints au dossier :

- ♦ Au nord-ouest, le principe de voirie secondaire est modifié pour être connecté à une accroche de voie maintenue dans le quartier voisin des Terrasses du Moulin comme exposée sur la photo aérienne ci-dessous.

Accroche de voirie dans le quartier des Terrasses du Moulin

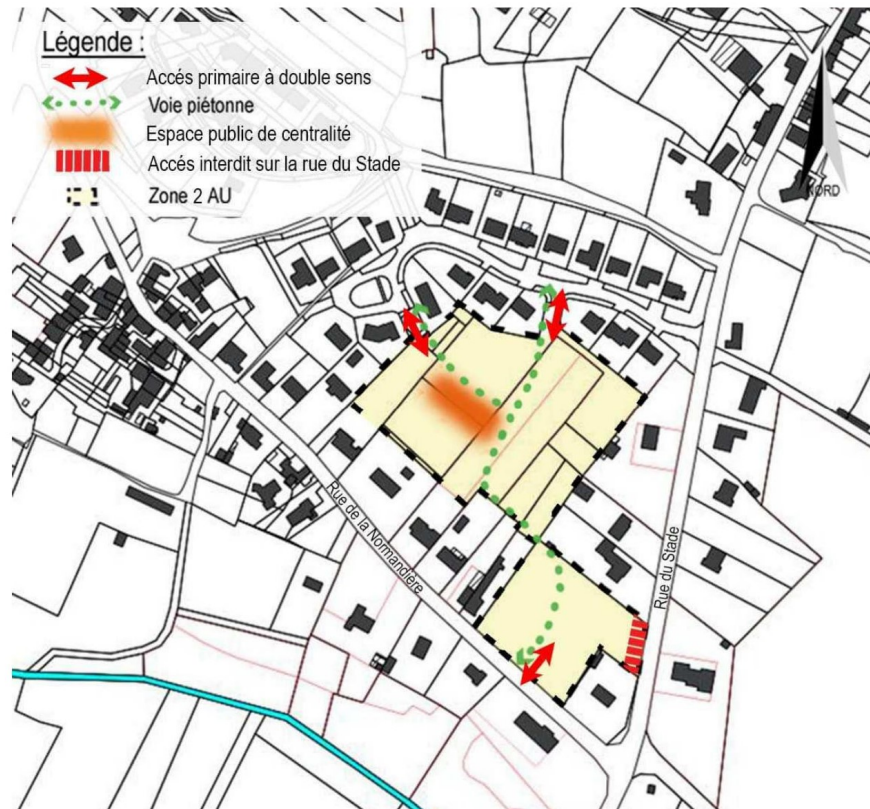


- ♦ Au sud-est, le principe de voirie reliant la voie secondaire de desserte du quartier au Chemin rouge est repositionné pour trouver une position plus centrale permettant une optimisation foncière et financière de l'opération.

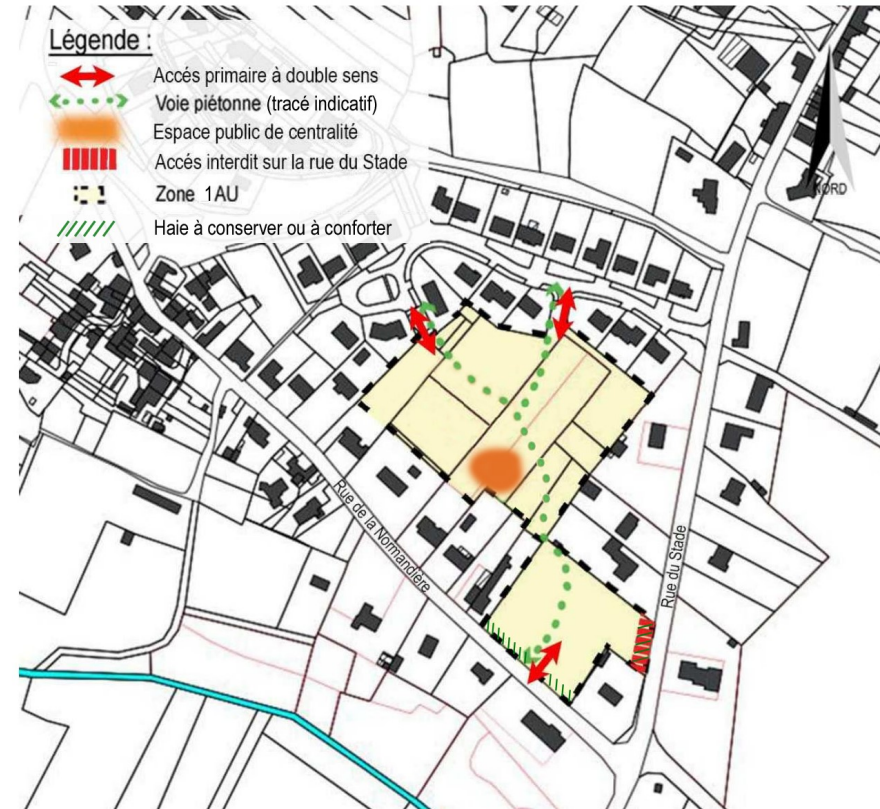
- ◆ Sur la portion sud, le principe de création d'une voie secondaire vers le sud est supprimée tout comme l'obligation d'implantation à 3 mètres de la limite de rue pour offrir toute souplesse dans l'aménagement de ce secteur et favoriser la densification d'une dent creuse du bourg.
- ◆ Le principe d'interdiction de sortie sur la rue Lejeune est supprimé, l'OAP n'ayant pas une valeur juridique suffisante pour imposer cette interdiction stricte (principe de compatibilité). Par ailleurs, la création de cet accès pourrait permettre de mieux fluidifier les flux automobiles sur le quartier dès lors que toute garantie sera apportée quant à l'accessibilité sur la rue Lejeune en phase opérationnelle.
- ◆ Les principes de voie piétonne sont supprimés. La création et le tracé de ces connexions sera étudiée en phase opérationnelle suivant le choix d'aménagement défini. La jurisprudence a par ailleurs eu la possibilité de se prononcer sur l'inopposabilité d'une OAP à une autorisation du sol en raison de principes de cheminements doux en l'absence de disposition sur ce sujet dans le règlement.
- ◆ Il est décidé de supprimer sur le schéma le principe de création d'une opération plus dense en bordure de la rue Lejeune, ce principe n'étant pas conforme aux dispositions du code de l'urbanisme, dont l'article L.151-7 dispose que « les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :
 (...) 5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics.
 Le principe de création d'un habitat plus dense en bordure de la rue Lejeune ne relevant pas de la définition des « principales caractéristiques des voies et espaces publics », sa localisation précise, au sein de la seule OAP, est contestable comme en atteste la jurisprudence (CAA Lyon, 13 février 2018, Commune de Vourles, n°16LY00375).
- ◆ En bordure de la rue Lejeune, la protection est conservé sur le seul cèdre d'intérêt subsistant afin que celui-ci soit intégré dans la réflexion d'aménagement de la zone.
- ◆ L'emprise du cône de vue depuis la rue Lejeune sur le manoir de Favet est redéfinie pour se positionner dans l'axe du manoir, visible exclusivement à travers le portail de la propriété. Cette nouvelle délimitation doit permettre de mettre en cohérence l'OAP avec la réalité des vues sur le manoir.

NB : il est rappelé, qu'en 2018, une procédure de modification simplifiée du PLU a été approuvée afin de réintégrer la parcelle 2090 (4390 m²) initialement dans la zone 2AU en zone UB suite à un jugement du Tribunal Administratif de Nantes.

OAP Normandière avant modification n°2



OAP Normandière après modification n°2



Sur l'OAP de la Normandière, les adaptations apportées portent :

- sur la localisation de l'espace public de centralité qui est déplacé vers le sud afin de prendre appui sur le point d'eau existant et identifié, qui sera conservé dans le cadre du projet. Les liaisons piétonnes (pour lesquelles il est précisé que leur tracé est indicatif) sont adaptées en conséquence.
- les haies existantes en bordure de la rue de la Normandière et de la rue du Stade au sud sont protégées. Cette protection est d'ailleurs reprise sur les plans de zonage au titre de l'article L. 123-1-5 7° (désormais L. 151-23) du code de l'urbanisme, cette protection étant étendue à de nouveaux linéaires de haies dans le cadre de la présente modification (cf. ci-après).

Le texte de l'OAP est adapté en conséquence.

4 – INCIDENCES DE L'OUVERTURE A L'URBANISATION SUR L'ENVIRONNEMENT

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

1- Rappel de l'objet de la modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme

La modification vise à ouvrir à l'urbanisation trois zones d'urbanisation future à long terme (2AU) à hauteur d'environ 4 ha, en vue de poursuivre le développement de la commune. Pour cela, les documents règlementaires du P.L.U. sont adaptés pour transformer ces trois zones 2AU en zone UB ou 1AU. L'aménagement de ces 3 zones devrait, suivant les principes de programmation définis dans les OAP, permettre la création de 78 logements soit une densité moyenne de 17,7 logements/ha.

2- Analyse des incidences sur l'environnement et mesures pour assurer sa préservation et sa mise en valeur

- **Incidences sur la qualité de l'air et le climat**

Les principales origines des pollutions atmosphériques sur le territoire communal ont a priori pour source la circulation automobile. Cette pollution reste toutefois modérée eu égard au caractère rural de ce territoire (absence de problématiques trafic sur le territoire, diffusion des polluants du fait du caractère ouvert du site...). Le poids des pollutions d'origine routière, source d'émission de gaz à effet de serre, est toutefois, dans une certaine mesure, susceptible de se renforcer avec l'augmentation des flux liés à l'accueil d'une nouvelle population dans le cadre de la création des nouveaux quartiers. Certaines orientations d'aménagement et de programmation prévoient des principes de liaisons douces, qui tendent à favoriser les déplacements doux et à limiter les déplacements automobiles.

Le traitement des parcelles viticoles notamment en pourtour des agglomérations de Corcoué sur Logne peut également avoir des incidences sur la qualité de l'air communal. Les zones ouvertes à l'urbanisation sont toutefois localisées à l'intérieur des espaces urbanisés, sans contact direct avec les parcelles de vigne et ne sont donc pas directement affectées par les traitements effectués.

- **Incidences sur la topographie**

Les 3 secteurs présentent des topographies plus ou moins fortes même si le relief reste globalement peu marqué et sans conséquence majeure pour l'aménagement des 3 zones. Les conséquences sur la topographie communale d'un aménagement de ces 3 secteurs resteront donc faibles.

- **Incidences sur l'hydrologie**

En l'absence de mesures, les incidences de projets d'urbanisation et/ou d'aménagements sur les milieux récepteurs des eaux pluviales sont négatives et d'ordre quantitatifs et qualitatifs :

- l'imperméabilisation de surfaces induit une augmentation des débits générés par un événement pluvieux donné et un raccourcissement du temps de réponse (apport " anticipé " des eaux pluviales au milieu récepteur ou au réseau pluvial). Les conséquences se font alors sentir sur la partie aval des émissaires et/ou des cours d'eau où les phénomènes de débordement peuvent s'amplifier.
- la qualité des eaux des milieux récepteurs peut-être altérée par trois types de pollution (chronique, saisonnière, accidentelle), par les rejets d'eaux pluviales ou d'eaux usées.

L'aménagement des 3 secteurs induira obligatoirement une augmentation des surfaces imperméabilisées de la commune et une augmentation des débits d'eaux pluviales en période de fortes précipitations. Pour limiter ces débits, les choix d'aménagement sont déterminants. Le règlement de la zone 1AU pose un principe de limitation des surfaces imperméabilisées dans le règlement de la zone 1AU, l'article 4 prévoyant que « *un taux maximum de surface imperméabilisée de 20% supérieur à l'emprise construite de l'habitation et ses annexes sera appliqué* ». Ceci permettra de modérer les surfaces imperméabilisées de chaque parcelle construite et de faciliter l'infiltration des eaux pluviales dans le sol. Les eaux pluviales résiduelles seront gérées soit à la parcelle soit via le réseau public si celui-ci est suffisant et dessert la parcelle.

Par ailleurs, la création de 75 à 80 nouveaux logements va induire une augmentation des rejets d'eaux usées. Celles-ci seront dirigées vers la station d'épuration du Bois Bonnin localisée au nord-ouest du bourg via le réseau d'assainissement collectif qui longe les 3 zones à urbaniser.

Cette station d'épuration de type « jardins filtrants » a fait l'objet de travaux récents permettant de porter sa capacité d'épuration à 1900 équivalents-habitants (au lieu de 1600 initialement). Des travaux ont par ailleurs été réalisés ces dernières années afin de limiter les apports d'eaux parasites à la station. Fin 2018, la charge maximale en entrée de la station représentait 1021 équivalents-habitants soit 54% de la capacité de traitement de la station.

Les 3 nouveaux quartiers permettront la création d'environ 75-80 logements. A raison de 2,5 personnes par logement, les nouveaux apports à la station devraient représenter environ 200 équivalents-habitants. L'ouverture à l'urbanisation des 3 secteurs est donc compatible avec les capacités actuelles de l'équipement épuratoire communal.

- **Incidences sur la ressource en eau potable**

L'augmentation de la population en raison de l'aménagement de nouveaux logements au niveau des secteurs ouverts à l'urbanisation va entraîner une augmentation progressive des consommations d'eau potable. Le potentiel d'accueil lié à l'aménagement des 3 nouveaux quartiers est susceptible de représenter 200 nouveaux habitants. La commune de Corcoué sur Logne est membre d'Atlantic'Eau, syndicat qui assure la gestion et la distribution de l'eau potable sur 159 communes de Loire-Atlantique. Sur la commune, la ressource provient principalement de l'usine de production de Basse Goulaine (exploitation de la nappe alluviale). L'usine a fait récemment l'objet d'une modernisation destinée à améliorer et à augmenter sa capacité de production pour gérer la croissance de la population des communes desservies (70000m³/jour).

La croissance de population envisagée dans le cadre de l'ouverture à l'urbanisation des 3 zones 2AU (200 habitants) paraît gérable à l'échelle de cette ressource renforcée.

Par ailleurs, le choix d'une urbanisation au sein des espaces urbanisés actuels de la commune permettra d'optimiser le réseau d'adduction existant, de limiter la création de nouveaux réseaux, les pertes liées aux fuites et les coûts de mise en service.

- **Incidences sur les milieux naturels et la biodiversité**

Les incidences négatives du PLU sont liées à la disparition de surfaces non urbanisées/non imperméabilisées dans le cadre de l'aménagement des 3 zones.

L'analyse des incidences des projets d'ouverture à l'urbanisation ou des secteurs concernés par des aménagements ne montre pas d'effets négatifs notables sur les milieux naturels, ces projets se positionnant sur des espaces dépourvus de sensibilités écologiques fortes (aucun milieu naturel sensible inventorié, hors Trame Verte et Bleue) et étant inscrits au sein d'espaces urbanisés préexistants.

Seule une zone humide a été identifiée au niveau du secteur de Favet. Elle correspond à une mare protégée dans le cadre de l'OAP mise en place sur le secteur.

Situation du projet par rapport aux zones revêtant une importance particulière pour l'environnement

Le périmètre des projets 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).

Il n'est pas non plus concerné par un site du réseau Natura 2000. Le site Natura 2000 le plus proche se trouve à environ 11 km au nord. Il s'agit de la ZPS et de la ZSC « Lac de Grandlieu » (cf. carte ci-après). La ZSC et la ZPS « Marais breton, baie de Bourgneuf, ile de Noirmoutier et forêt de Monts » est quant à elle localisée à environ 20km à l'ouest des secteurs aménagés.

Etant donné l'éloignement des ZPS et des ZSC « Marais de Goulaine » (8,5 km) et « Marais breton, baie de Bourgneuf, ile de Noirmoutier et forêt de Monts » (10 km), aucune incidence directe de destruction ou de dégradation n'est attendue sur les habitats naturels, les habitats d'espèces et les espèces d'intérêt communautaire situés dans le périmètre des sites Natura 2000.

Un impact indirect à travers le rejet des eaux pluviales est à prendre en compte, les 3 secteurs étant situés dans le bassin de la Logne, affluent de la Boulogne qui se jette dans le lac de Grand Lieu. Ces eaux pluviales feront l'objet d'une prise en compte dans le cadre des aménagements opérationnels de chaque zone conformément aux dispositions de la loi sur l'eau suivant les surfaces à aménager. Par ailleurs, les dispositions du règlement tendent à limiter les rejets d'eaux pluviales au réseau public et de ce fait dans le milieu récepteur.

Les autres impacts indirects sont liés à la destruction d'habitats susceptibles d'être fréquentés par des espèces d'intérêt communautaire en dehors des sites Natura 2000. Les sites d'implantation des projets sont occupés pour l'essentiel par des prairies mésophiles, qui ne constituent pas un habitat favorable aux oiseaux fréquentant la ZPS qui fréquentent préférentiellement les prairies humides. De plus, il s'agit de secteurs limités en surface et qui sont localisés à proximité immédiate de secteurs d'activités humaines (habitations), ce qui constitue un facteur de dérangement pour ces espèces discrètes.

Aucun risque de dégradation indirecte des habitats du site Natura 2000 n'est identifié (ampleur des travaux non susceptible de porter atteinte).

La réalisation du projet n'est donc pas susceptible d'avoir des incidences significatives sur les sites Natura 2000 (ZSC et ZPS) du lac de Grand Lieu.

Les projets se positionnent par ailleurs à quelques centaines de mètres de la ZNIEFF de type 1 « Forêt de Touvois et de Rocheservière, vallée de la Logne et de ses affluents » (cf. carte en page 20).

Les projets ne sont pas susceptibles de remettre en cause directement les habitats déterminants situés dans le périmètre de la ZNIEFF (forêts, fourrés, forêt de frênes et d'aulnes, lits des rivières). Ces habitats n'ont pas été identifiés sur les sites destinés à être ouverts à l'urbanisation. Les incidences indirectes potentielles seront liées au rejet des eaux pluviales, qui, comme mentionné ci-avant, devront être maîtrisées dans le cadre des aménagements conformément à la loi sur l'eau et en lien avec le règlement de la zone 1AU qui tend à imposer la préservation de surfaces non imperméabilisées favorisant l'infiltration de l'eau dans le sol.

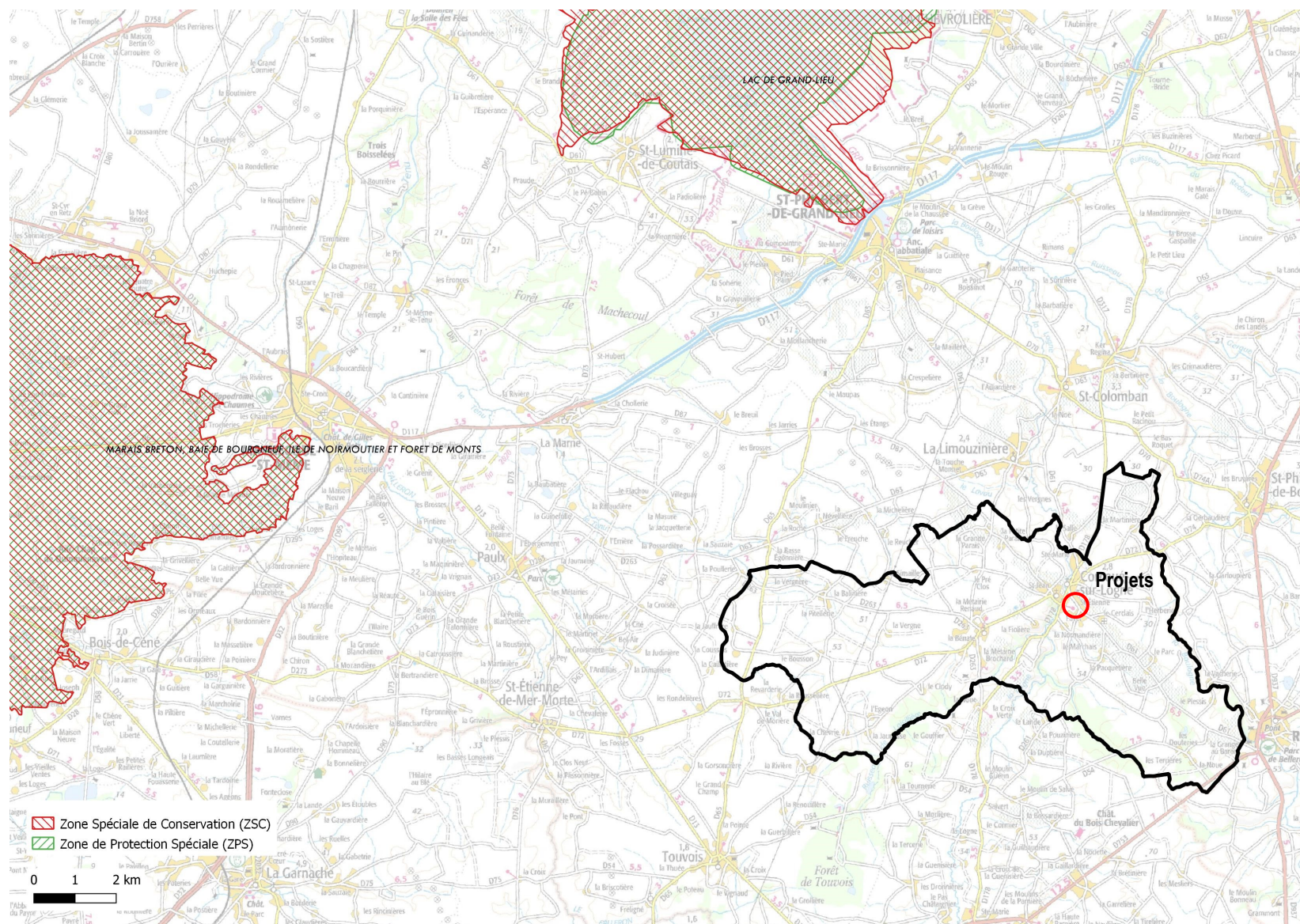
La réalisation du projet n'est pas susceptible d'avoir des incidences significatives sur la ZNIEFF de type 1 « Forêt de Touvois et de Rocheservière, vallée de la Logne et de ses affluents »

- **Incidences sur le cadre paysager et patrimonial**

Les impacts sur le paysage de l'aménagement des 3 secteurs peuvent être considérés comme faibles au regard de leur situation géographique au cœur de la trame urbaine de Corcoué sur Logne.

Aucune incidence sur le grand paysage de la commune n'est à envisager. Seule une modification du paysage urbain est prévisible. Il reste toutefois cohérent avec l'urbanisation de 3 enclaves non bâties du bourg et permettront en évitant un développement en extension d'éviter toute incidence sur la

Situation des projets par rapport aux sites du réseau Natura 2000 (source : SIG LOIRE)



qualité du paysage rural communal. Les projets d'aménagement pourront par ailleurs utilement intégrer la végétation existante sur chaque secteur.

L'urbanisation des trois secteurs n'est par ailleurs pas susceptible de remettre en cause le cadre patrimonial communal, ceux-ci étant situés à l'écart de tout site archéologique et hors de tout périmètre de protection patrimonial (périmètres de protection de monuments historiques SPR, site classé ou inscrit, etc.). Le secteur de Magenta/Chemin Rouge est localisé à proximité de 2 ensembles bâtis intéressants :

- ◇ pour le manoir de Favet, l'OAP prévoit la préservation d'un cône de vue non construit sur le manoir permettant sa valorisation,
- ◇ pour le moulin, l'OAP a été modifié pour éviter l'aménagement d'une voie dans le parc marqué par la présence de beaux arbres.

- **Incidences sur l'activité agricole**

Les 3 secteurs concernés par l'urbanisation ne font actuellement l'objet d'aucune valorisation par l'activité agricole et les projets n'auront donc a priori pas d'impact sur le fonctionnement des exploitations agricoles du territoire ou leurs surfaces exploitables. Ils ne sont pas non plus concernés par des parcelles viticole en appellation d'origine contrôlée (AOC).

Leur localisation au cœur de l'urbanisation induit par ailleurs un potentiel d'exploitation faible.

Enfin, en faisant le choix de favoriser le développement de l'habitat au sein des espaces urbanisés, la commune réduit ses besoins de développement en extension et modère de ce fait son impact sur des surfaces susceptibles de présenter un potentiel pour l'agriculture.

- **Incidences sur les risques**

Les trois secteurs sont concernés par le risque sismique, le risque « tempête », le risque « radon » et le risque de retrait-gonflement des argiles, 4 risques qui ne sont pas susceptibles de remettre en cause la constructibilité du terrain mais qui peuvent conduire à la mise en place de mesures constructives spécifiques.

L'urbanisation des trois secteurs n'est en revanche pas susceptible d'accroître les risques.

- **Incidences sur les équipements communaux**

En permettant l'accueil d'une nouvelle population, l'urbanisation des trois secteurs a un impact positif sur le renouvellement démographique et incidemment, sur les équipements publics communaux notamment les équipements scolaires et périscolaires.

- **Incidences sur les déplacements**

L'aménagement des nouveaux quartiers induisant une augmentation de la population va également conduire à une augmentation du trafic routier sur le réseau de voies communales et départementales. A raison d'environ 80 constructions et de 2 véhicules par habitation en moyenne, les nouveaux flux automobiles pourraient représenter approximativement 160 voitures supplémentaires sur ces voies.

L'opération de Magenta/Chemin rouge sera connectée à la rue Lejeune (notamment via l'opération des Terrasses du Moulin) et à la rue du Stade (via le chemin rouge). L'opération de Favet sera reliée à la rue du Stade via le chemin de Favet. Enfin l'opération de la Normandière sera reliée à la rue du Stade.

La rue Lejeune et la rue du Stade sont calibrées (emprise et aménagement) pour recevoir les afflux supplémentaires d'automobiles.

En parallèle, le renforcement des cheminements doux en accompagnement de la desserte routière ou via des liaisons dédiées dans les nouveaux quartiers pourra permettre de favoriser les déplacements doux et de réduire de ce fait la circulation automobile.

- **Incidences sur les nuisances**

La création de trois nouveaux quartiers d'habitat est susceptible de générer de nouvelles nuisances pour les habitations existantes sans que ces nuisances puissent toutefois être considérées comme incompatibles avec l'habitat.

Elles seront principalement liées à l'augmentation du trafic routier sur le réseau existant et aux activités humaines pratiquées sur les espaces privatifs (jeux, entretien du jardin, etc.)

PARTIE 2

AUTRES ADAPTATIONS APPORTEES AU P.L.U.

1 – EXTENSION ET ANNEXES AUX HABITATIONS EN ZONE A ET N

Les plans de zonage du Plan Local d'Urbanisme approuvé ont été établis conformément à la législation en vigueur lors de l'approbation du P.L.U. (ancien article L. 123-1-5 du code de l'urbanisme) en établissant une distinction entre :

- les espaces dédiés à l'activité agricole, classés en zone A

La zone A intègre ainsi les espaces à protéger en raison de leur potentiel agronomique, biologique et économique et l'ensemble des sièges et sites d'exploitation agricole recensés sur le territoire communal.

Au sein de cette zone, seules les nouvelles constructions ou installations nécessaires à l'activité agricole ou à un service public ou un établissement d'intérêt collectif sont admises par le règlement.

- les espaces naturels à protéger, classés en zone N

La zone N couvre les espaces, équipés ou non, à protéger en raison :

- 1° Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;
- 2° Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;
- 3° Soit de leur caractère d'espaces naturels ;
- 4° Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;
- 5° Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

Au sein de cette zone, seules les nouvelles constructions ou installations nécessaires à un service public ou un établissement d'intérêt collectif sont admises par le règlement.

- les secteurs bâtis n'ayant plus de lien avec l'activité agricole, classés en zone Ah (lorsqu'ils sont situés en zone A) ou Nh (lorsqu'ils sont situés en zone N).

L'identification de ces secteurs devait permettre de prendre en compte la situation de ces espaces bâtis occupés par des tiers à l'activité agricole. A l'inverse du règlement des zones A et N, le règlement des zones Ah et Nh permet une évolution encadrée des habitations existantes non agricoles, dans des conditions précisément définies par le règlement.

Toutefois, il apparaît aujourd'hui que certains espaces bâtis ou rattachés à des habitations n'ayant aucun lien avec l'activité agricole ont été maintenus par inadvertance au sein des zones A et N, sans donner lieu à l'application d'un micro-zonage Ah ou Nh.

De ce fait, les habitants de ces secteurs se trouvent dans l'impossibilité de faire évoluer leur habitation ou de réaliser des annexes, le règlement des zones A et N ne permettant pas l'extension ou les annexes d'habitations sans lien avec l'activité agricole.

Dans un souci d'égalité de traitement de l'ensemble des administrés résidant en campagne, les élus souhaitent pouvoir, au travers de la présente procédure, offrir des possibilités d'extension et de création d'annexes aux habitations dans les hameaux concernés.

Pour cela, il est proposé d'utiliser les nouvelles dispositions du code de l'urbanisme, entrées en vigueur au 1er janvier 2016, et notamment l'article L.151-12 qui précise que :

« Dans les zones agricoles, naturelles ou forestières et en dehors des secteurs mentionnés à l'article L. 151-13, les bâtiments d'habitation existants peuvent

faire l'objet d'extensions ou d'annexes, dès lors que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le règlement précise la zone d'implantation et les conditions de hauteur, d'emprise et de densité de ces extensions ou annexes permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone. Les dispositions du règlement prévues au présent article sont soumises à l'avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime. »

Sur la base de ces dispositions, il est décidé :

- de maintenir les habitations en question au sein de la zone agricole A ou de la zone naturelle N (la loi n'impose désormais plus la création d'un micro-zonage spécifique type Ah),
- d'intégrer dans le règlement des zones A et N un paragraphe destinée à permettre l'extension des habitations existantes et la création d'annexes, dans des conditions similaires à celles en vigueur dans les micro-secteurs Ah et Nh.

Le règlement des zones A et N est donc complété de la manière suivante (en rouge), dans leur article 2 :

Pour la zone A

« Sont autorisés au sein de la zone A strictement (hors sous-secteurs)

Les constructions ou installations nécessaires et liées à l'exploitation agricole,
(...)

- ◆ L'aménagement, la remise en état et l'extension (en neuf ou sous forme de changement de destination d'un bâtiment existant en continuité) des habitations existantes dans la mesure où :
 - l'extension en neuf n'excède pas 50 % de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du P.L.U.,
 - l'extension ainsi créée ne conduise pas à la création d'un deuxième foyer dans le bâtiment et n'entrave pas le développement des activités agricoles existantes. Ainsi, si la construction est située à moins de 100 mètres d'un bâtiment agricole en activité ou à moins de 50 mètres d'un chais et générant des nuisances, l'extension devra être réalisée de manière à ne pas réduire les interdistances avec le bâtiment agricole concerné,
- ◆ La réalisation d'annexes aux habitations existantes dans la mesure où elles sont situées à 30 mètres maximum des habitations auxquelles elles se rattachent et leur emprise totale pour l'unité foncière ne dépasse pas 50m² sur un niveau,
- ◆ Les piscines situées à moins de 30 mètres de l'habitation à laquelle elles se rattachent.

Pour la zone N

« Sont autorisés au sein de la zone N strictement (hors sous-secteurs)

- ◆ L'aménagement, la remise en état et l'extension (en neuf ou sous forme de changement de destination d'un bâtiment existant en continuité) des habitations existantes dans la mesure où :
 - l'extension en neuf n'excède pas 50 % de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du P.L.U.,
 - l'extension ainsi créée ne conduise pas à la création d'un deuxième foyer dans le bâtiment et n'entrave pas le développement des activités agricoles existantes. Ainsi, si la construction est située à moins de 100 mètres d'un bâtiment agricole en activité ou à moins de 50 mètres d'un chais et générant des nuisances, l'extension devra être réalisée de manière à ne pas réduire les interdistances avec le bâtiment agricole concerné,
- ◆ La réalisation d'annexes aux habitations existantes dans la mesure où elles sont situées à 30 mètres maximum des habitations auxquelles elles se rattachent et leur emprise totale pour l'unité foncière ne dépasse pas 50m² sur un niveau,

- ♦ Les piscines situées à moins de 30 mètres de l'habitation à laquelle elles se rattachent.

Précisions :

- conformément à l'article L. 151-12 du code de l'urbanisme, les nouvelles dispositions introduites dans le règlement des zones A et N concernant les extensions et annexes des habitations existantes sont soumises à l'avis de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF).
- les dispositions nouvelles présentées ci-avant précisent, conformément à l'article L. 151-12 du code de l'urbanisme, les conditions d'implantation, d'emprise et de densité des extensions et des annexes. Les conditions de hauteur sont quant à elles d'ores et déjà précisées à l'article 10 du règlement des zones A et N (3 mètres à l'égout du toit).

2 – LOGEMENT DE FONCTION DES EXPLOITANTS AGRICOLES

Le règlement actuel du Plan local d'Urbanisme approuvé autorise :

« Les constructions destinées à l'habitation, réalisées en neuf ou par changement de destination, dès lors :

- qu'elles sont destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire au fonctionnement de l'exploitation agricole,
- qu'elles sont implantées à une distance maximale de 50 mètres comptée à partir du bâtiment le plus proche constitutif d'un siège d'activité ou d'un bâtiment isolé nécessitant une présence permanente sur place. Une distance plus importante (dans la limite de 300 mètres) peut être admise si l'opération est en continuité d'un groupement bâti proche (type hameau ou village). »

Il est apparu que cette disposition n'était pas totalement conforme avec la charte pour la prise en compte de l'agriculture dans l'aménagement du territoire adoptée sur le département de la Loire-Atlantique en 2012, qui ne fait pas référence à la distance de 300 mètres mentionnée dans l'article actuellement en vigueur dans le PLU de Corcoué sur Logne.

En conséquence, la commune souhaite supprimer la référence à cette distance dans le règlement de la zone A.

Le nouveau paragraphe introduit dans l'article 2 de la zone A est donc rédigé ainsi :

« Les constructions destinées à l'habitation, réalisées en neuf ou par changement de destination, dès lors :

- qu'elles sont destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire au fonctionnement de l'exploitation agricole,
- qu'elles sont implantées à une distance maximale de 50 mètres comptée à partir du bâtiment le plus proche constitutif d'un siège d'activité ou d'un bâtiment isolé nécessitant une présence permanente sur place. Une distance plus importante peut être admise si l'opération est en continuité d'un groupement bâti proche (type hameau ou village). »

3 – PROTECTION DE LA TRAME BOCAGERE

Dans le cadre de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme en 2013, un inventaire bocager avait été mené par la Chambre d'Agriculture de Loire-Atlantique en appui de l'identification de la Trame Verte et Bleue du territoire. Il avait permis d'identifier et de qualifier suivant une méthodologie précise (cf. rapport « Restitution du diagnostic des haies bocagères et des bosquets » joint à la présente note) les linéaires de haies bocagères présents sur le territoire communal. La cartographie présentée en page suivante classe ainsi les haies du territoire suivant 3 catégories :

- ♦ Les haies prioritaires à protéger pour un linéaire d'environ 22,4 km
- ♦ Les haies prioritaires à renforcer pour un linéaire d'environ 76,5 km
- ♦ Les haies ayant un rôle secondaire pour un linéaire d'environ 84,8 km.

soit un linéaire global identifié d'environ 184 km.

Pour autant, il apparaît que seuls 3,92 km de haies ont été protégés dans le cadre du Plan Local d'Urbanisme approuvé en 2013, une longueur insuffisante pour prendre pleinement en compte les enjeux liés aux haies sur le territoire communal.

Il est rappelé ici les différents intérêts et rôles joués par la haie sur un territoire :

1- Intérêts agricoles :

- Délimitation du parcellaire
- Clôture naturelle pour le bétail,
- Incidence positive sur les rendements
- Protection des cultures (par la faune auxiliaire éliminant les parasites des cultures et l'effet brise-vent protégeant les cultures, le bétail et les bâtiments)

2- Intérêts paysagers :

- Fixation du paysage (réduction de l'érosion des sols, fixation des berges des cours d'eau, etc.)
- Dynamique du paysage (alternance de paysages fermés et ouverts suivant la densité bocagère)

3- Intérêts économiques :

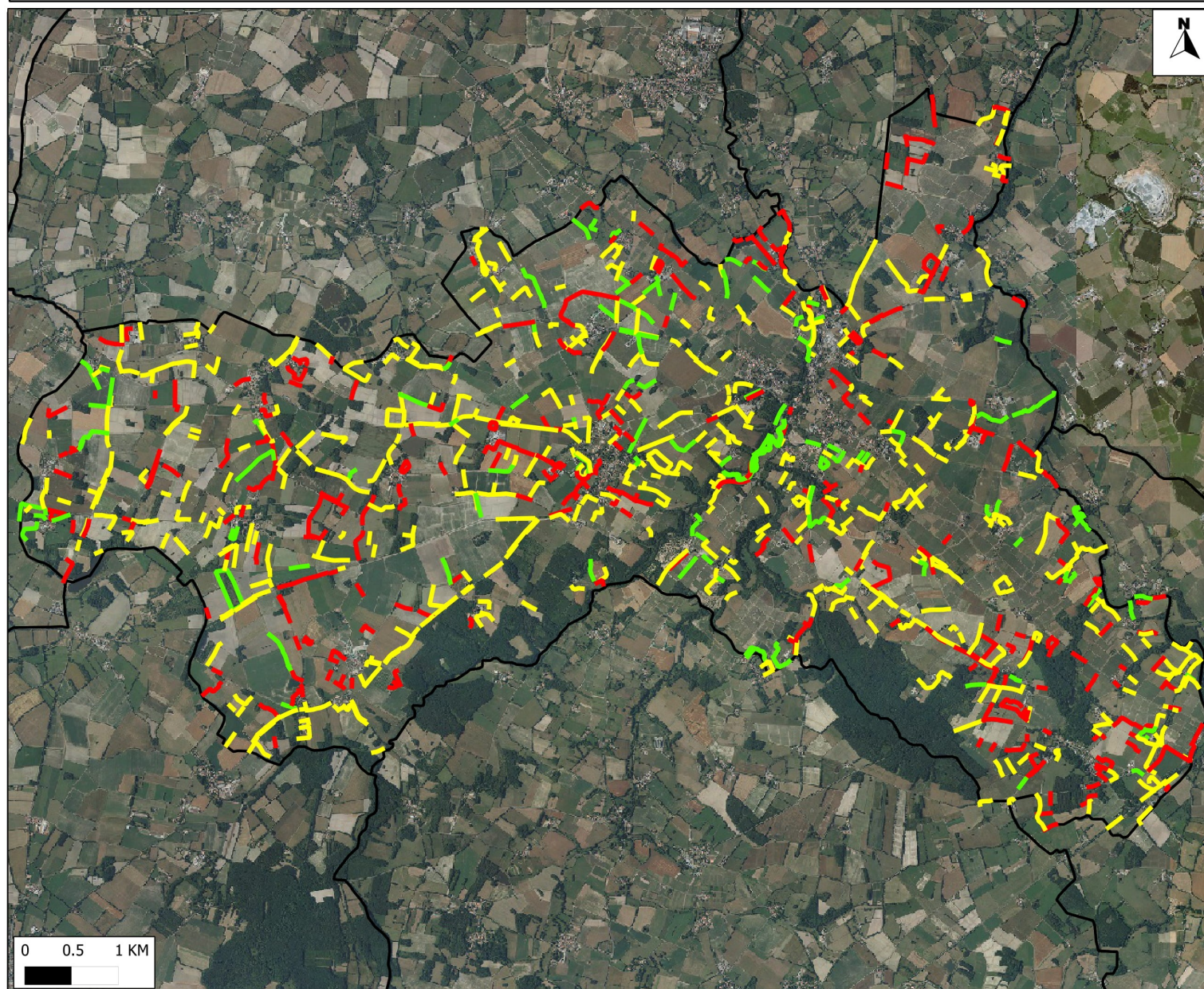
- Source de bois d'œuvre et bois de chauffage (bûches, copeaux pour chaudière, planches, etc.)
- Production de baies et fruits

4- Intérêts environnementaux :

- Maintien de la biodiversité animale et végétale
- Protection de la qualité de l'eau (captages des excès de matière organique et fixation des polluants)
- Limitation du ruissellement des eaux de pluie

En l'absence de protection, la commune ne dispose d'aucun outil de maîtrise de l'évolution de sa trame bocagère, qui est susceptible de disparaître et de ne plus jouer son rôle hydraulique, écologique ou d'animation du paysage communal.

Inventaire des Haies - Corcoué sur Logne



Carte 7 :
Carte de synthèse

Légende

Synthese

- Haie prioritaire à protéger
- Haie prioritaire à consolider
- Haie ayant un rôle secondaire

Source : Extrait BD ORTHO IGN 2009 - Données CA44
Réalisation : SIG/CA44
Date : 10/06/2013



En conséquence, les élus font le choix de renforcer les mesures de protection des haies au sein du document d'urbanisme.

Ils décident pour cela d'étendre la protection existante dans le PLU à toutes les haies définies comme prioritaires au sein de l'inventaire établie en 2013 (haie prioritaire à protéger et haie prioritaire à consolider). Celles-ci (correspondant aux haies vertes et jaunes sur la cartographie précédente) sont identifiées à ce titre sur les plans de zonage du P.L.U. et représentent un linéaire d'environ 99 km.

Pour rappel, les haies du PLU sont actuellement protégées au titre de l'article L.123-1-5 7° du code de l'urbanisme (devenu article L.151-23 du code de l'urbanisme). Les dispositions du règlement des zones concernées (article 13) prévoit ainsi que « *tout arrachage d'éléments végétaux repérés au titre de l'article L. 123.1.5, 7° du Code de l'urbanisme et figurant sur les documents graphiques est subordonné à déclaration préalable en vertu de l'article R.421-23 du code de l'urbanisme. En cas de suppression de toute ou partie d'une haie ou d'un boisement, une replantation d'un linéaire ou d'une surface équivalent est imposée.* »

Ces dispositions sont maintenues pour la protection des nouvelles haies identifiées.

La modification apportée au zonage contribuera ainsi à offrir un droit de regard à la commune sur l'évolution de sa trame de haies, permettra, par le biais de l'obligation de replantation, de maintenir le linéaire de haies prioritaires de la commune et aura ainsi :

- des incidences positives sur la préservation de la Trame Verte et Bleue communale en assurant une protection des haies contribuant aux continuités écologiques du territoire,
- des incidences positives sur la gestion des eaux pluviales et du risque d'inondation et la protection de la ressource en eau en préservant le rôle hydraulique des haies et notamment celles localisées perpendiculairement à la pente
- des incidences positives sur le paysage en maintenant des éléments structurants du paysage communal.

4 – CLASSEMENT EN ZONE A D'UNE PORTION DE LA ZONE NM

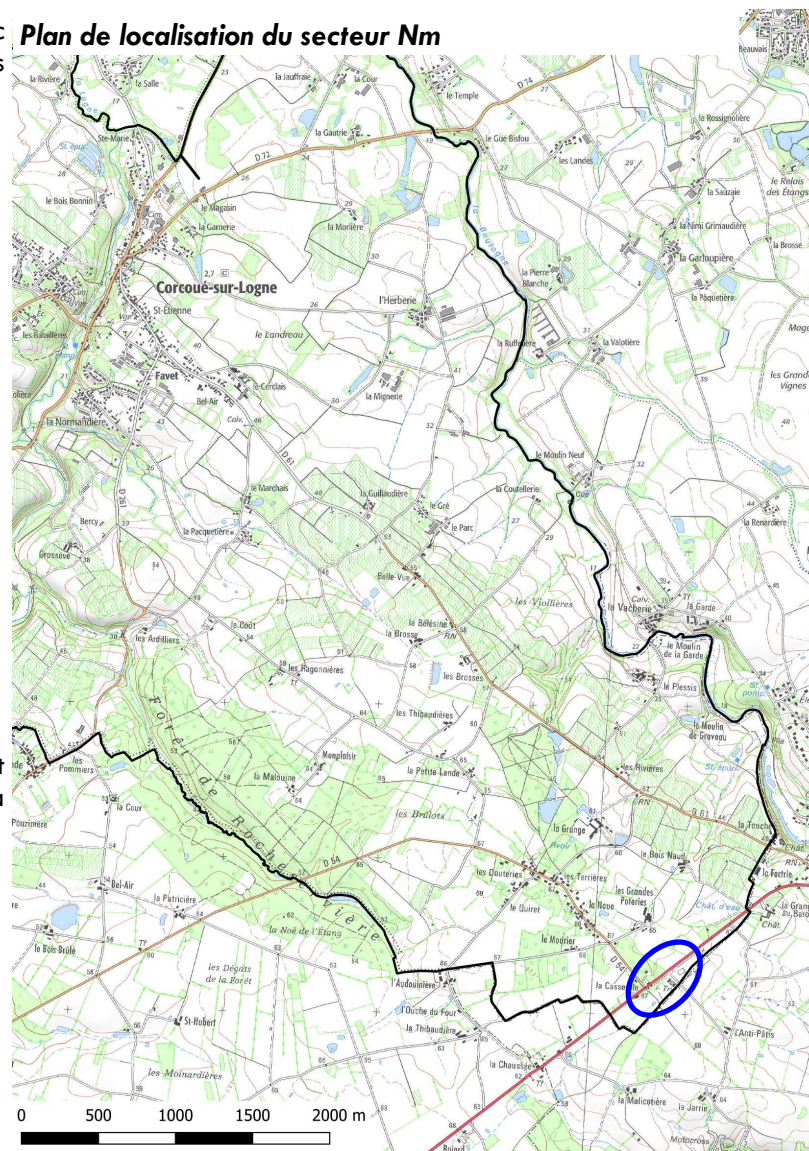
Au sud du territoire communal, en bordure de la RD753 et en limite de commune avec Rochservière, une zone Nm avait été mise en place sur les installations militaires existantes (centre de relais radio de la base aérienne de Tours).

Centre de relais radio



Dans le cadre de la présente modification, les élus souhaitent procéder au déclassement d'une portion de la zone Nm en vue de permettre sa réaffectation vers un projet à vocation agricole.

Plan de localisation du secteur Nm



La portion de la zone concernée comprend des installations désaffectées invisibles depuis la RD753 du fait d'une végétation abondante présente en pourtour de la zone et masquant complètement les bâtiments existants. Le site est localisé à l'écart de toute habitation, le hameau de la Casserole le plus proche étant situé à plus de 100 mètres.

Afin de permettre de mener à bien le projet, il est proposé de reclasser la parcelle n°121 (environ 7000m²) au sein de la zone agricole A. (cf. extraits en page suivante).

La modification du zonage :

- aura des incidences positives sur les activités agricoles de la commune en permettant l'émergence d'un nouveau projet sur le territoire,
- a des incidences positives sur la consommation d'espaces en permettant la réaffectation de constructions et installations existantes et en évitant ainsi une artificialisation supplémentaire des espaces ruraux de la commune,
- sera sans incidence sur le paysage du fait de la végétation présente en bordure de la zone,
- sera sans incidence sur les milieux naturels ou le patrimoine, le site étant localisé à l'écart de tout périmètre environnemental ou patrimonial.
- n'induirait pas de nuisances significatives pour les habitations les plus proches considérant son éloignement (plus de 100 mètres de l'habitation la plus proche).

Vue aérienne de la portion concernée par le projet à vocation agricole



Extrait des plans de zonage avant modification n°2



Extrait des plans de zonage après modification n°2



PARTIE 3

TABLEAU D'EVOLUTION DES ZONES

5 – TABLEAU D'ÉVOLUTION DES SUPERFICIES DES ZONES

Zones du PLU	Surfaces avant modification n°2 (en ha)	Surfaces après modification n°2 (en ha)	Evolution (en ha)
UA	13,4	13,4	-
UB	70,8	80,7	+9,9
UE	9	9	-
UEa	11,6	11,6	-
UEt	0,5	0,5	-
UH	5,8	5,8	-
UL	7	7	-
TOTAL ZONES URBAINES	118,1	125,9	+9,9
1AU	7,8	1,9	-5,9
2AU	7,1	3,1	-4
2AUL	1,4	1,4	-
TOTAL ZONES A URBANISER	16,3	8,5	-9,9
A	3175,8	3176,5	+0,7
Ae	475,5	475,5	-
Ah	107,1	107,1	-
An	91,2	91,2	-
Av	442,8	442,8	-
TOTAL ZONE AGRICOLE	4292,4	4293,1	+0,7

Zones du PLU	Surfaces avant modification n°1 (en ha)	Surfaces après modification n°1 (en ha)	Evolution (en ha)
N	384,7	384,7	-
Nep	8	8	-
Nf	25	25	-
NI	4,9	4,9	-
Nm	4,4	3,7	-0,7
Np	8,4	8,4	-
Nh	8,8	8,8	-
Nsm	3,4	3,4	-
Nt	4,5	4,5	-
TOTAL ZONE NATURELLES	452,1	451,4	-0,7



DEPARTEMENT DE LOIRE-ATLANTIQUE

COMMUNE DE CORCOUE SUR LOGNE

PLAN LOCAL D'URBANISME

Modification simplifiée n°1

Note de présentation

Dossier d'approbation

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal de Corcoué sur Logne en date du 15 mars 2018 approuvant la modification simplifiée n°1 du P.L.U.



PREAMBULE

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

La présente procédure a pour objectif de :

- prendre en compte le jugement du Tribunal administratif de Nantes en date du 13 décembre 2016 concernant le classement de la parcelle M2090 à intégrer dans la zone UB,
- procéder au reclassement en zone UE d'une petite emprise de la zone UB,
- procéder à quelques compléments et corrections du règlement.

Les adaptations envisagées n'entrant pas dans les cas nécessitant d'engager une procédure de révision (éventuellement sous forme « allégée ») et fixés à l'article L. 153-31 du code de l'urbanisme, il est possible de recourir à une procédure de modification.

Cette procédure peut prendre une forme simplifiée dans la mesure où elle n'a pas pour objet, conformément à l'article L. 153-41 :

- 1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, 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.

Ainsi, après notification de la notification aux Personnes Publiques Associées, la présente note de présentation et les documents réglementaires modifiés (plans de zonage, règlement) font l'objet d'une mise à disposition du public pendant une durée d'un mois.

A l'issue de cette mise à disposition, le Conseil Municipal approuve la modification simplifiée éventuellement amendée pour tenir compte des avis des Personnes Publiques Associées et des observations du public.

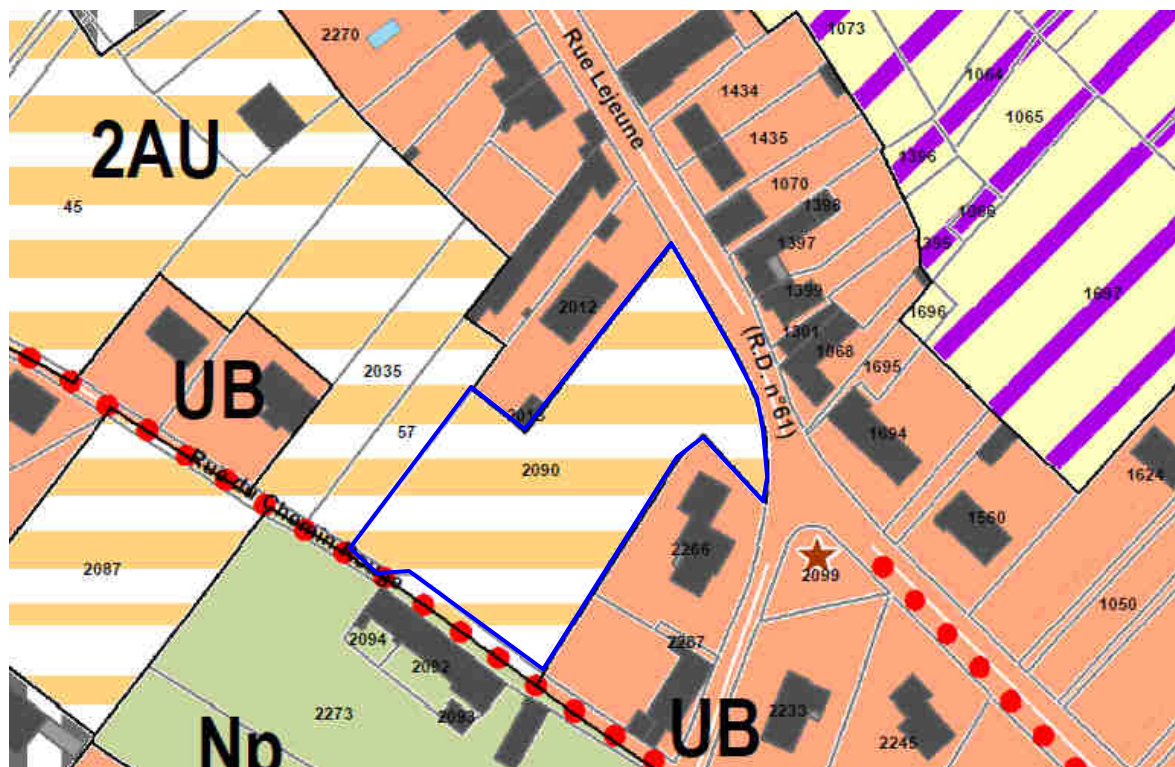
Précisions relatives à la présente procédure :

- ◆ Conformément à l'article R.151-5 du code de l'urbanisme, la présente note de présentation et son exposé des motifs des changements apportés sont intégrés au rapport de présentation du Plan Local d'Urbanisme.

1- CLASSEMENT DE LA PARCELLE M2090 EN ZONE UB

Le Plan Local d'Urbanisme approuvé classait la parcelle cadastrée M2090 au sein de la zone 2AU, qui se définit comme une « zone d'urbanisation future différée à vocation principale d'habitat ».

Extrait du plans de zonage - P.L.U. de Corcoué sur Logne avant modification simplifiée n°1



La mise en place de ce zonage d'urbanisation différée avait pour objectif de prendre en compte le potentiel urbanisable conséquent offert par les zones d'urbanisation prioritaires 1AU délimitées sur les plans de zonage et qui correspondaient à des opérations en cours de réalisation au moment de l'approbation du PLU (opérations « Le Domaine de Favet » et « les Terrasses du moulin »).

Afin de permettre un échelonnement dans le temps de l'urbanisation du bourg de Corcoué sur Logne et limiter les risques d'une saturation des équipements publics communaux, le choix avait été fait de différer la constructibilité des autres secteurs constructibles définis dans le PLU et de les classer en conséquence en zone 2AU.

En s'appuyant sur le règlement de la zone 2AU, M. le maire de Corcoué sur Logne a, par arrêté du 31 octobre 2014, délivré un certificat d'urbanisme déclarant non-réalisable l'opération de construction d'un logement sur la parcelle M2090.

Cet arrêté a fait l'objet d'un recours devant le Tribunal administratif de Nantes. Celui-ci a annulé l'arrêté litigieux estimant que **le classement en zone 2AU de la parcelle litigieuse** et ayant justifié le certificat d'urbanisme déclarant l'opération non-réalisable **était entaché d'une erreur manifeste d'appréciation** car :

- « *la parcelle d'assiette de l'opération de construction projetée, qui était auparavant classée en zone UB du plan d'occupation des sols, est entourée de parcelles construites et s'insère au sein d'une zone urbanisée, qui s'étend notamment, sans discontinuité, le long de la rue Lejeune, du centre-bourg de la commune jusqu'au quartier dit du « Favet », lequel prolonge celui dit de « Magenta/chemin rouge,*
- *il est constant que cette parcelle est desservie par les réseaux publics d'eau potable, d'assainissement et de distribution d'électricité et dispose, en outre, d'un accès à la voie publique,*
- *il ne ressort pas des pièces du dossier [...] que la desserte de l'opération projetée, compte tenu de sa localisation au sein d'une zone urbanisée, nécessiterait une modification de la consistance de ces réseaux. »*

Ce jugement doit conduire à considérer le classement de la parcelle M2090 en zone 2AU comme illégal par voie d'exception et doit donc conduire la collectivité à reconsidérer le zonage applicable sur cette parcelle.

Au regard des éléments mentionnés par le juge administratif dans son jugement et notamment ceux portant sur l'insertion de la parcelle dans une zone urbanisée, sur la desserte de la parcelle par les réseaux publics d'eau potable, d'assainissement et de distribution d'électricité et sur l'accès de la parcelle à une voie publique, il y a lieu de procéder au reclassement de la dite parcelle au sein de la zone urbaine conformément aux dispositions de l'article R. 151-18 du code de l'urbanisme.

Article R.151-18 du code de l'urbanisme

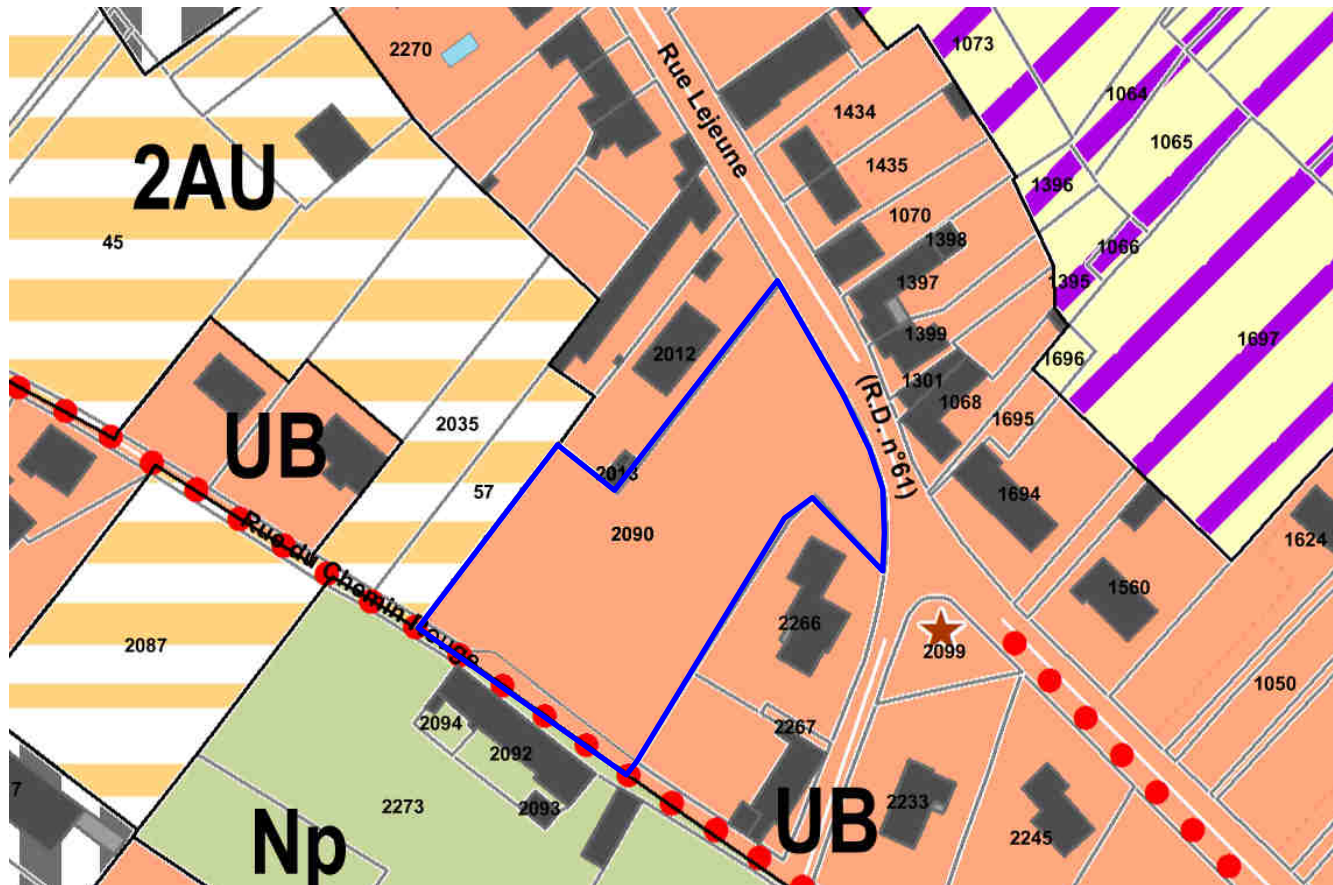
« Les zones urbaines sont dites " zones U ". Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. »

La parcelle M2090 est donc reclassée au sein de la zone UB du Plan Local d'Urbanisme, cette zone longeant la parcelle en question se définissant comme « zone urbaine d'extension des centre-bourgs ».

La cartographie présente en page suivante le nouveau zonage mis en place.

NB : la zone 2AU au sein de laquelle était intégrée la parcelle M2090 est soumise à une orientation d'aménagement et de programmation « Secteur 2AU Magenta/Chemin rouge ». Les principes édictés dans cette orientation d'aménagement et de programmation restent applicables nonobstant la modification de zonage effectuée.

Extrait du plans de zonage - P.L.U. de Corcoué sur Logne après modification simplifiée n°1

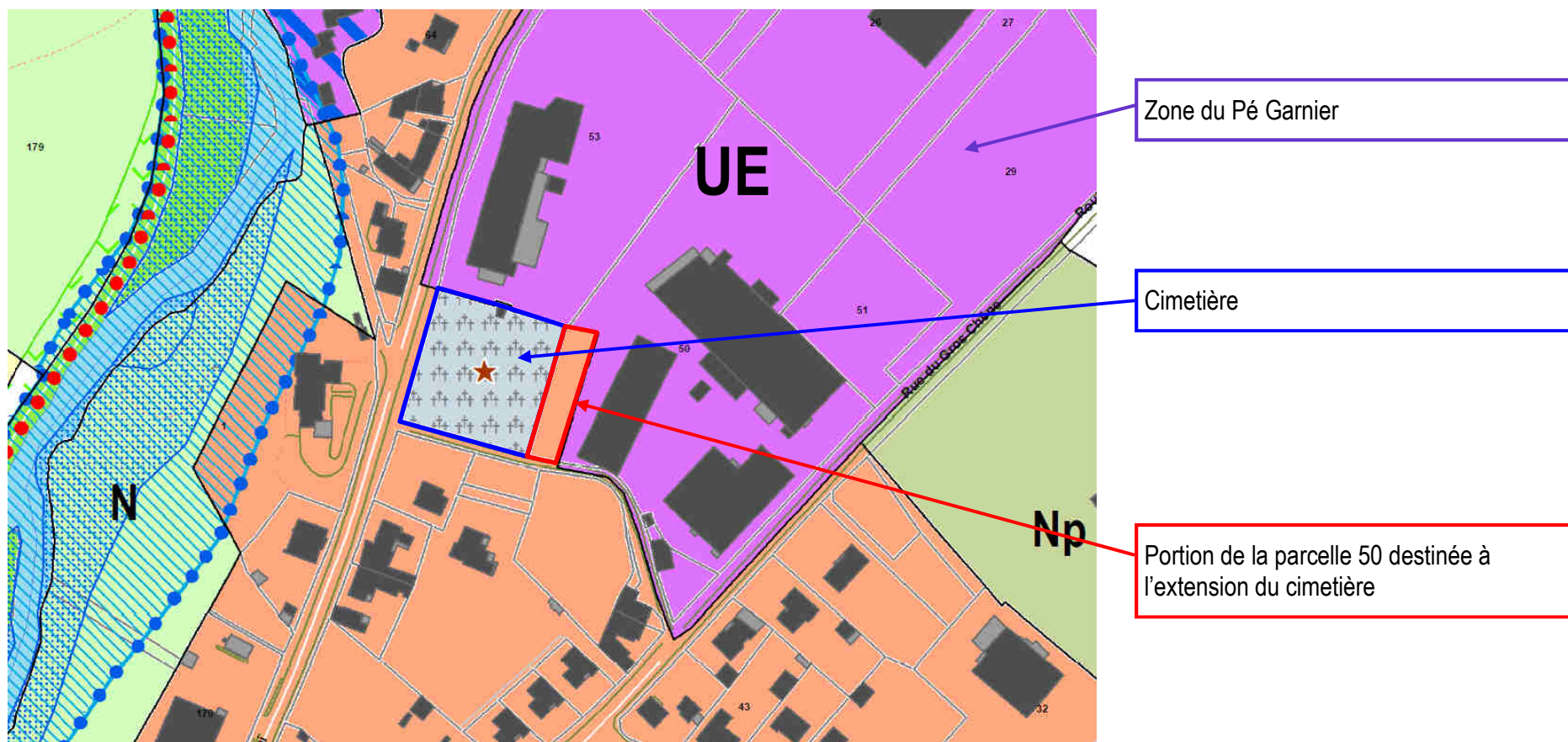


2- RECLASSEMENT D'UNE PARTIE DE LA ZONE UB EN ZONE UE

Au nord du bourg de Corcoué sur Logne, la zone d'activités du Pé Garnier a fait l'objet d'un classement en zone UE, « destinée à l'accueil des activités industrielles, artisanales, de commerces de gros et de services ».

A proximité, le cimetière a quant à lui été intégré dans la zone urbaine mixte UB. Afin de préserver les possibilités d'une extension, une portion de la parcelle voisine n°50 avait été également classée en zone UB.

Extrait du plans de zonage - P.L.U. de Corcoué sur Logne avant modification simplifiée n°1

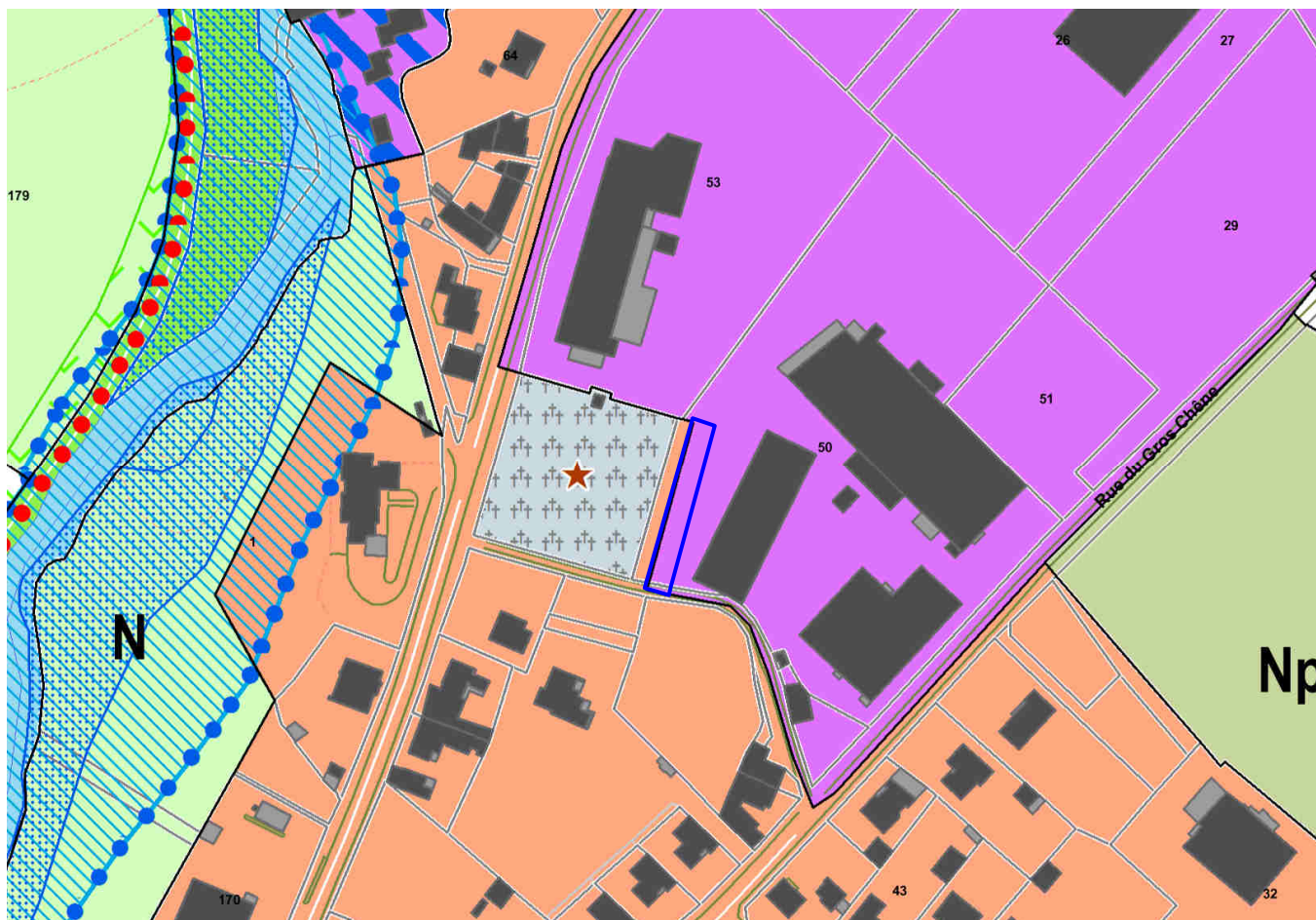


La portion de la parcelle n°50 classée en zone UB est actuellement utilisée (comme le reste de la parcelle 50) par l'entreprise voisine dans le cadre de son activité.

Dans le cadre de la présente procédure, la commune souhaite **procéder au reclassement d'une partie de la bande destinée à l'extension du cimetière, en zone UE, afin de prendre en compte les besoins de développement de l'entreprise.**

Le nouveau zonage applicable sur le secteur est présenté sur l'extrait ci-dessous.

Extrait du plans de zonage - P.L.U. de Corcoué sur Logne après modification simplifiée n°1



2 – COMPLÉMENTS ET CORRECTIONS APPORTÉS AU RÈGLEMENT

Les élus souhaitent également profiter de la présente procédure pour apporter différents compléments et corrections au règlement écrit du Plan Local d'Urbanisme.

1– Introduction des définitions issues du lexique national d'urbanisme

Le règlement du Plan Local d'Urbanisme fait référence à plusieurs termes qu'il convient de définir avec précision pour limiter tout risque d'interprétation.

Les notes liminaires du règlement apportaient un certain nombre de définitions pour ces termes.

Dans un souci de cohérence avec la réglementation nationale, il est désormais proposé de faire référence, dans les notes liminaires, au lexique national d'urbanisme institué par le décret n°2015-1738 du 28 décembre 2015 et qui précise les termes suivants :

- ◆ Annexe
Une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage. Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale.
- ◆ Construction
Une construction est un ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable par l'homme en sous-sol ou en surface.
- ◆ Construction existante
Une construction est considérée comme existante si elle est reconnue comme légalement construite et si la majorité des fondations ou des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage remplissent leurs fonctions. Une ruine ne peut pas être considérée comme une construction existante.
- ◆ Emprise au sol
L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.
- ◆ Extension
L'extension consiste en un agrandissement de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement), et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante.
- ◆ Façade
Les façades d'un bâtiment ou d'une construction correspondent à l'ensemble de ses parois extérieures hors toiture. Elles intègrent tous les éléments structurels, tels que les baies, les bardages, les ouvertures, l'isolation extérieure et les éléments de modénature.

- ◆ Limites séparatives

Les limites séparatives correspondent aux limites entre le terrain d'assiette de la construction, constitué d'une ou plusieurs unités foncières, et le ou les terrains contigus. Elles peuvent être distinguées en deux types : les limites latérales et les limites de fond de terrain. En sont exclues les limites de l'unité foncière par rapport aux voies et emprises publiques.

- ◆ Voies ou emprises publiques

La voie publique s'entend comme l'espace ouvert à la circulation publique, qui comprend la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules motorisés, les itinéraires cyclables, l'emprise réservée au passage des piétons, et les fossés et talus la bordant.

L'emprise publique correspond aux espaces extérieurs ouverts au public qui ne répondent pas à la notion de voie ni 'équipement public.

NB : le lexique national d'urbanisme définit la hauteur de la construction comme étant la différence de niveau entre son point le plus haut (faitage ou acrotère) et son point le plus bas situé à sa verticale. Dans son règlement, le PLU de Corcoué sur Logne prend comme référence la hauteur à l'égout du toit et non celle au faitage. Afin de ne pas remettre en cause les règles de hauteur actuellement définies dans le PLU de Corcoué sur Logné, il est décidé de ne pas intégrer à ce stade la définition de la hauteur telle que définie par le lexique national d'urbanisme.

Par ailleurs, le règlement fait parfois référence à des notions différentes de celles mentionnées ci-dessus alors qu'il entend se référer à la même définition. Par exemple, concernant les extensions des constructions existantes, le règlement des zones A et N, dans leurs articles 2 et 9, fait référence à la « surface au sol », terminologie différente de l'« emprise au sol » alors même que ces deux notions recouvrent le même objet.

Il est donc proposé de modifier dans le règlement un certain nombre de termes et de faire mention de ceux issus du lexique national d'urbanisme.

2- Admission de l'habitat léger démontable de type yourte dans les zones urbaines et à urbaniser

La commune de Corcoué sur Logné est confrontée à des demandes d'implantation d'habitat léger démontable de type yourte sur son territoire.

Ce type d'habitat était, jusqu'à une période récente, situé hors de tout cadre juridique. Un décret adopté le 27 avril 2015 et pris en application de la loi ALUR de 2014 a permis de prendre en compte ce type d'habitat rattaché à la notion de « résidence démontable constituant l'habitat permanent de leur utilisateur » et d'en apporter une définition. Il s'agit des « installations sans fondation disposant d'équipements intérieurs ou extérieurs et pouvant être autonomes vis-à-vis des réseaux publics. Elles sont destinées à l'habitation et occupées à titre de résidence principale au moins huit mois par an. Ces résidences ainsi que leurs équipements extérieurs sont, à tout moment, facilement et rapidement démontables. »

Considérant leur vocation d'habitat, ces résidences démontables sont théoriquement autorisées dans l'ensemble des zones urbaines et à urbaniser à vocation principale d'habitat (UA, UB et 1AU). Toutefois, il paraît préférable, dans un souci de clarté, de mentionner explicitement ces nouvelles typologies d'habitat parmi les constructions autorisées dans les zones précitées.

Par ailleurs, il apparaît que certaines dispositions relatives à l'aspect extérieur des constructions contenues dans les articles 11 des zones précitées conduisent à exclure de fait ce type de constructions.

Les élus souhaitant pouvoir admettre ce type d'habitat dans les zones urbaines et à urbaniser, il convient en conséquence d'adapter, dans les zones UA, UB

et 1AU, certaines règles relatives à l'aspect extérieur des constructions et notamment les règles relatives aux toitures.
Cette disposition permet d'introduire une exception spécifique aux résidences démontables constituant l'habitat permanent de leur utilisateur au même titre que les exceptions admises dans le cadre d'habitations s'inscrivant dans une démarche de développement durable.
Les adaptations apportées aux règlements des zones UA, UB et 1AU sont présentées dans le tableau ci-après.

Article	Règles avant la modification simplifiée	Règles après la modification simplifiée
Article UA2, UB2 et 1AU2	<p>Sont admis sous conditions particulières:</p> <ul style="list-style-type: none"> ◆ Les affouillements et exhaussements du sol à condition d'être liés ou nécessaires à la réalisation d'une opération ou d'une construction autorisée dans la zone, ◆ Les constructions à usage artisanal, commercial ou de services à condition : <ul style="list-style-type: none"> - qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone (boulangerie, pressing, chaufferie,...) - qu'elles ne présentent pas de risques pour le voisinage, - qu'elles ne génèrent pas de nuisances (bruit, odeur...), d'accès suffisant et de stationnement sur la parcelle correspondant aux besoins de l'activité. 	<p>Sont admis sous conditions particulières:</p> <ul style="list-style-type: none"> ◆ Les affouillements et exhaussements du sol à condition d'être liés ou nécessaires à la réalisation d'une opération ou d'une construction autorisée dans la zone, ◆ Les constructions à usage artisanal, commercial ou de services à condition : <ul style="list-style-type: none"> - qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone (boulangerie, pressing, chaufferie,...) - qu'elles ne présentent pas de risques pour le voisinage, - qu'elles ne génèrent pas de nuisances (bruit, odeur...), d'accès suffisant et de stationnement sur la parcelle correspondant aux besoins de l'activité. ◆ Les habitations démontables qui constituent l'habitat permanent de leur utilisateur.
Articles UA11, UB11 et 1AU11	<p>(...)</p> <p>11.3 Toitures</p> <p>Les toitures des constructions doivent avoir les caractéristiques de celles de l'architecture traditionnelle de la région : faible pente (30° maximum), couverture en tuiles demi-rondes ou en matériaux d'aspect identique.</p> <p>Les ardoises naturelles ou les matériaux d'aspect identique sont autorisés en fonction de l'environnement existant ou de la nature de la construction (maisons de maître, principaux bâtiments publics, ...).</p> <p>D'autres formes et matériaux peuvent être autorisés lorsque les choix architecturaux s'inscrivent dans une démarche de développement durable (économie d'énergie, constructions bioclimatiques...) : toitures terrasses, toitures végétalisées, ...</p> <p>L'utilisation de matériaux brillants de toute nature est interdite.</p> <p>(...)</p>	<p>(...)</p> <p>11.3 Toitures</p> <p>Les toitures des constructions doivent avoir les caractéristiques de celles de l'architecture traditionnelle de la région : faible pente (30° maximum), couverture en tuiles demi-rondes ou en matériaux d'aspect identique.</p> <p>Les ardoises naturelles ou les matériaux d'aspect identique sont autorisés en fonction de l'environnement existant ou de la nature de la construction (maisons de maître, principaux bâtiments publics, ...).</p> <p>D'autres formes et matériaux peuvent être autorisés lorsque les choix architecturaux s'inscrivent dans une démarche de développement durable (économie d'énergie, constructions bioclimatiques...) : toitures terrasses, toitures végétalisées, ... ou dans le cadre de résidences démontables constituant l'habitat permanent de leur utilisateur.</p> <p>L'utilisation de matériaux brillants de toute nature est interdite.</p> <p>(...)</p>

3- Précisions concernant les règles relatives aux constructions existantes en zone Ah et Nh

Les zones Ah et Nh ont été spécifiquement créées et délimitées sur les plans de zonage afin de permettre l'évolution du bâti non agricole, implanté en campagne.

Parmi les possibilités d'évolution de ce bâti, le règlement de ces zones prévoit :

« L'aménagement, la remise en état, l'extension (en neuf ou sous forme de changement de destination d'un bâtiment existant en continuité) et le changement de destination des constructions existantes dans la mesure où :

- l'extension en neuf n'excède pas 50 % de la surface au sol existante à la date d'approbation du P.L.U.,*
- l'extension ainsi créée ne conduise pas à la création d'un deuxième foyer dans le bâtiment et n'entrave pas le développement des activités agricoles existantes. Ainsi, si la construction est située à moins de 100 mètres d'un bâtiment agricole en activité ou à moins de 50 mètres d'un chais et générant des nuisances, l'extension devra être réalisée de manière à ne pas réduire les interdistances avec le bâtiment agricole concerné,*
- 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, avec l'organisation et la vie du village et avec l'environnement,*
- pour les habitations, le bâtiment présente une architecture traditionnelle de qualité (bâtiments en pierre, ouvertures typique de la région, ...) et que l'aménagement prévu en permette la mise en valeur, »*

Sans modifier substantiellement cet article, les élus souhaitent y apporter quelques modifications afin d'en faciliter la lecture et la mise en application.

La nouvelle rédaction proposée est précisée ci-après. Elle conduit à distinguer pour des raisons de lisibilité l'hypothèse de l'aménagement, la remise en état et l'extension d'une construction existante d'une part et le changement de destination, d'autre part.

Article	Rédaction proposée	Justifications
Articles 2 des zones Ah et Nh	<ul style="list-style-type: none"> ◆ <i>L'aménagement, la remise en état et l'extension (en neuf ou sous forme de changement de destination d'un bâtiment existant en continuité) des constructions existantes dans la mesure où :</i> <ul style="list-style-type: none"> - <i>l'extension en neuf n'excède pas 50 % de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du P.L.U.,</i> - <i>l'extension ainsi créée ne conduise pas à la création d'un deuxième foyer dans le bâtiment et n'entrave pas le développement des activités agricoles existantes. Ainsi, si la construction est située à moins de 100 mètres d'un bâtiment agricole en activité ou à moins de 50 mètres d'un chais et générant des nuisances, l'extension devra être réalisée de manière à ne pas réduire les interdistances avec le bâtiment agricole concerné,</i> ◆ <i>le changement de destination des constructions existantes dans la mesure où :</i> <ul style="list-style-type: none"> - <i>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, avec l'organisation et la vie du village et avec l'environnement.</i> - <i>lorsque la nouvelle affectation est l'habitation, l'hébergement touristique ou les loisirs, le bâtiment doit présenter une architecture traditionnelle de qualité (bâtiments en pierre, ouvertures typiques de la région, ...) et l'aménagement prévu doit en permettre la mise en valeur.</i> - <i>que l'essentiel des murs porteurs existe (c'est-à-dire dans une proportion équivalente à 3 sur 4 et que leur hauteur ne soit pas inférieure à 2,5 m), ne présente aucun défaut majeur (fissures, défaut d'aplomb) et soit conservé,</i> - <i>les bâtiments dont la nouvelle affectation est l'artisanat ne sont pas concernés par les dispositions des deux alinéas précédents.</i> 	<p>Le premier alinéa porte sur l'aménagement, la remise en état et l'extension des constructions existantes.</p> <p>La modification proposée (en rouge) a pour objectif, conformément aux principes exposés ci-avant, de faire référence à la seule « emprise au sol » dans l'ensemble du règlement du PLU.</p> <p>Un second alinéa traite spécifiquement du changement de destination des constructions existantes.</p> <p>La rédaction du PLU actuel tendait à créer une ambiguïté en laissant penser que, pour qu'une habitation puisse faire l'objet d'une extension, il fallait qu'elle présente une architecture traditionnelle de qualité alors même que de nombreuses habitations en bon état et ne présentant pas les caractéristiques d'une architecture traditionnelle sont présentes en campagne. Cet alinéa était en réalité spécifiquement destiné à encadrer les possibilités de changement de destination et à s'assurer que seuls les bâtiments de qualité pouvait faire l'objet d'une nouvelle affectation. Les extensions doivent en revanche restées possibles pour toutes les habitations. La condition de cette architecture traditionnelle de qualité est étendue à l'ensemble des nouvelles affectations à l'exception de l'artisanat (qui peut être amené à s'installer dans des bâtiments sans caractère patrimonial marqué). Cette condition s'appliquera donc désormais aux habitations mais également aux bâtiments à vocation de tourisme ou de loisirs. Par ailleurs, le nouvel alinéa apporte des précisions concernant l'état de la construction afin d'éviter la transformation de bâtiment en état de délabrement avancé.</p>

DÉPARTEMENT DE LOIRE-ATLANTIQUE
COMMUNE DE CORCOUÉ-SUR-LOGNE



Révision du Plan Local d'Urbanisme

1

RAPPORT DE PRÉSENTATION



Révision du P.L.U. prescrite le 20 mai 2010
P.L.U. arrêté le 18 juillet 2013
P.L.U. mis à l'enquête publique le 18 novembre 2013
P.L.U. approuvé le 13 mars 2014

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil
municipal en date du 13 mars 2014



SOMMAIRE

Le présent rapport de présentation est construit conformément aux dispositions de l'article R.123-2 du code de l'urbanisme.

PRÉAMBULE	p. 5
<u>Contexte normatif supra-communal</u>	p. 5
<u>Contexte normatif communal</u>	p. 13
<u>Analyse de la consommation d'espace</u>	p. 16
VOLET 1 - DIAGNOSTIC STRUCTUREL	p. 17
<u>1.1- Situation historique, géographique et administrative</u>	p. 19
<u>1.2- Analyse démographique</u>	p. 25
<u>1.3- Situation du logement</u>	p. 31
<u>1.4- Analyse socio-économique</u>	p. 39
<u>1.5- Équipements et vie locale</u>	p. 57
VOLET 2 - ANALYSE DE L'ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT	p. 63
<u>2.1- Environnement physique</u>	p. 65
<u>2.2- Risques, contraintes et nuisances</u>	p. 73
<u>2.3- Transports et déplacements</u>	p. 77
<u>2.4 - Analyse paysagère</u>	p. 81
<u>2.5 - Analyse urbaine</u>	p. 93
<u>2.6 - Patrimoine architectural, archéologique et paysager</u>	p. 107

VOLET 3 - JUSTIFICATIONS DES ORIENTATIONS DU PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLE ET DES DOCUMENTS RÉGLEMENTAIRES.....	p.111
<u>3.1– Explications des choix retenus pour établir le Projet d'Aménagement et de Développement Durable.....</u>	<u>p.113</u>
<u>3.2– Justifications de la délimitation des zones, des règles qui y sont applicables et des orientations d'aménagement.....</u>	<u>p.171</u>
<u>3.3– Exposé des motifs des changements apportés par rapport au POS.....</u>	<u>p.203</u>
VOLET 4 - EVALUATION DES INCIDENCES DES ORIENTATIONS DU PLAN SUR L'ENVIRONNEMENT.....	p.223
VOLET 5 - INDICATEURS À ÉLABORER POUR LA RÉALISATION DU BILAN DE SATISFACTION DES BESOINS EN LOGEMENTS.....	p.251

PRÉAMBULE

LE CONTEXTE NORMATIF SUPRA-COMMUNAL

LES OBJECTIFS DE LA LOI « SOLIDARITÉ ET RENOUVELLEMENT URBAINS »

LA LOI « SOLIDARITÉ ET RENOUVELLEMENT URBAINS »...

La loi « Solidarité et Renouvellement Urbains » (dite loi SRU) n°2000-1208 du 13 décembre 2000 est l'aboutissement d'un débat national lancé en 1999 ayant pour thème « Habiter, se déplacer...vivre la Ville » qui a fait ressortir la nécessité d'assurer une plus grande cohérence entre les politiques d'urbanisme et les politiques de déplacements dans une perspective de développement durable.

La loi trouve sa source dans le fait que la ville d'aujourd'hui n'est plus celle d'il y a 50 ans. Elle cherche à prendre toute la mesure des enjeux de la ville actuelle : lutter contre la périurbanisation et le gaspillage de l'espace en favorisant le renouvellement urbain, inciter –voire contraindre parfois– à la mixité urbaine et sociale, mettre en œuvre une politique de déplacements au service du développement durable.

L'objectif de la loi SRU consiste à offrir aux décideurs publics un cadre juridique rénové ainsi que des alternatives permettant d'envisager un développement autre que celui proposé et mis en œuvre ces dernières années.

Il s'agit ainsi de rénover la politique urbaine en alliant pour la première fois les questions d'urbanisme, d'habitat et de déplacements, enjeux étroitement liés.

...AJUSTÉE PAR LA LOI « URBANISME ET HABITAT »...

Considérée comme représentant, en matière d'urbanisme, le texte le plus important depuis la loi de répartition de compétences du 7 janvier 1983, la loi « Solidarité et Renouvellement Urbains » connaît ses premiers ajustements deux ans et demi après sa promulgation.

Sans remettre en cause les principes fondateurs de la loi SRU, la loi n°2003-590 du 2 juillet 2003 dite loi « Urbanisme et Habitat » procède à des assouplissements ayant pour objectifs de corriger des effets bloquants ou d'éviter le développement de contentieux fondés sur le régime juridique du Projet d'Aménagement et de Développement Durable.

...COMPLÉTÉE PAR LES LOIS « GRENELLE »

La loi de programmation relative à la mise en œuvre du Grenelle de l'Environnement dite « Grenelle 1 » a été adoptée le 3 août 2009. Elle définit les grands objectifs nationaux de lutte contre le changement climatique et accorde aux collectivités locales un rôle primordial dans l'action nationale notamment au travers de leur politique en matière d'urbanisme et de transports. Ces objectifs ont été concrétisés et déclinés thème par thème par la loi portant engagement national pour l'environnement, dite « Grenelle 2 », qui définit les actions et mesures à mettre en œuvre pour atteindre les objectifs fixés.

LES GRANDS PRINCIPES RÉGISSANT LE PLAN LOCAL D'URBANISME

Les principes d'aménagement énoncés par les articles L.110 et L.121-1 du code de l'urbanisme s'appliquent sur tout le territoire.

LE PRINCIPE D'HARMONISATION DES PRÉVISIONS D'UTILISATION DE L'ESPACE

A l'origine purement déclaratoire, l'article L. 110 a été rendu opposable aux plans locaux d'urbanisme par l'article L. 123-12 du code de l'urbanisme.

Cet article énumère les impératifs que les collectivités publiques compétentes doivent prendre en compte après avoir harmonisé leurs prévisions d'utilisation de l'espace.

Cet article a été complété par la loi « Grenelle 1 » afin d'y inclure certains objectifs supplémentaires de lutte contre le changement climatique et de protection.

Impératifs d'aménagement	Impératifs de protection
<ul style="list-style-type: none">• Assurer l'habitat, l'emploi, les services et les transports aux populations actuelles et futures, sans discrimination et en tenant compte de la diversité des besoins et des ressources• Promouvoir l'équilibre entre les populations résidant dans les zones urbaines et rurales• Rationaliser la demande de déplacement	<ul style="list-style-type: none">• Gérer le sol de façon économe• Réduire les émissions de gaz à effet de serre• Réduire la consommation d'énergie• Économiser les ressources fossiles• Protéger les milieux naturels et le paysage• Prendre en compte la salubrité et la sécurité• Protéger la biodiversité par la conservation de continuités écologiques

EQUILIBRE, DIVERSITÉ ET RÉDUCTION DES ÉMISSIONS DE GAZ À EFFET DE SERRE

L'article L.121-1 du Code de l'Urbanisme est ainsi rédigé :

« Les schémas de cohérence territoriale, les plans locaux d'urbanisme et les cartes communales déterminent les conditions permettant d'assurer, dans le respect des objectifs du développement durable :

1° L'équilibre entre :

- a) **Le renouvellement urbain**, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux, la mise en valeur des entrées de ville et le développement rural ;
- b) **L'utilisation économe des espaces naturels**, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières, et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;
- c) **La sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables** ;

2° **La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat**, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements et de développement des transports collectifs ;

3° **La réduction des émissions de gaz à effet de serre, la maîtrise de l'énergie** et la production énergétique à partir de sources renouvelables, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques, et la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ».

LES DOCUMENTS DE PORTÉE SUPÉRIEURE AU PLAN LOCAL D'URBANISME

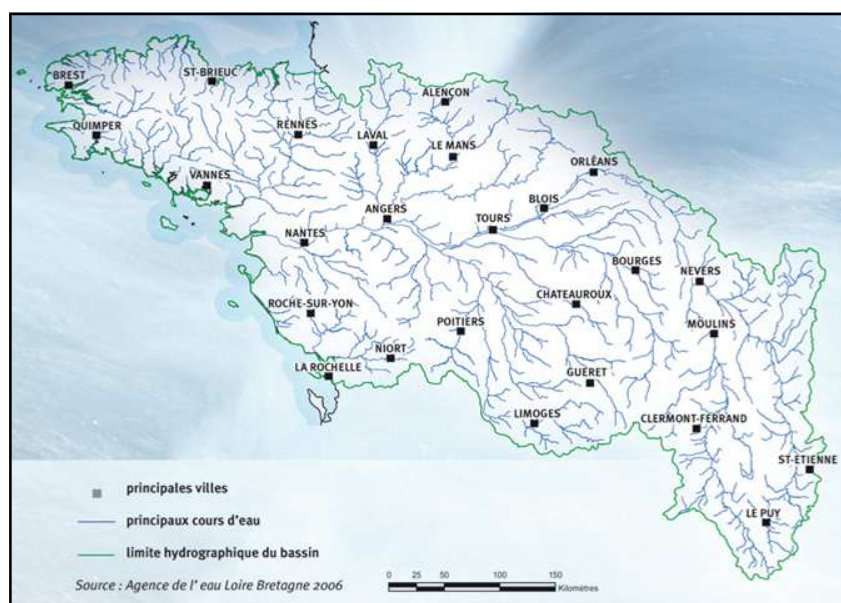
Conformément aux dispositions de l'article L.123-1 du Code de l'Urbanisme et aux articles L.212-1 et L.212-3 du Code de l'Environnement, le Plan Local d'urbanisme de CORCOUE-SUR-LOGNE doit être compatible avec les documents de portée supérieure suivant:

LE SDAGE DU BASSIN LOIRE-BRETAGNE

Le schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux est un document de planification dans le domaine de l'eau qui couvre la période 2010-2015. Il a été élaboré par le comité de bassin puis approuvé par le préfet coordonnateur de bassin, par arrêté du 18 novembre 2009. ce document remplace le SDAGE de 1996 et sera mis à jour en 2015.

Les nouvelles orientations et les dispositions prises sont les suivantes:

- Repenser les aménagements de cours d'eau
- Réduire la pollution par les nitrates
- Réduire la pollution organique
- Maitriser la pollution par les pesticides
- Maitriser les pollutions dues aux substances dangereuses
- Protéger la santé en protégeant l'environnement
- Maitriser les prélèvements d'eau
- Préserver les zones humides et la biodiversité
- Rouvrir les rivières aux poissons migrateurs
- Préserver le littoral
- Préserver les têtes de bassin versant
- Réduire le risque d'inondations par les cours d'eau
- Renforcer la cohérence des territoires et des politiques publiques
- Mettre en place des outils réglementaires et financiers
- Informer, sensibiliser, favoriser les échanges.



Source: <http://www.eau-loire-bretagne.fr>

LES SAGE « ESTUAIRE DE LA LOIRE » ET « LOGNE, BOULOGNE, OGNON, GRAND-LIEU »

La commune est située dans les périmètres des Schémas d'aménagement et de gestion des eaux des bassins Estuaire de La Loire, approuvé le 9 septembre 2009 et Logne, Boulogne, Ognon, Grand-Lieu, approuvé le 5 mars 2002.

Ces deux SAGE prescrivent la protection des zones humides.

Source: Porter à la connaissance de l'État

Voir également partie 2.1 Environnement physique, partie Hydrographie.

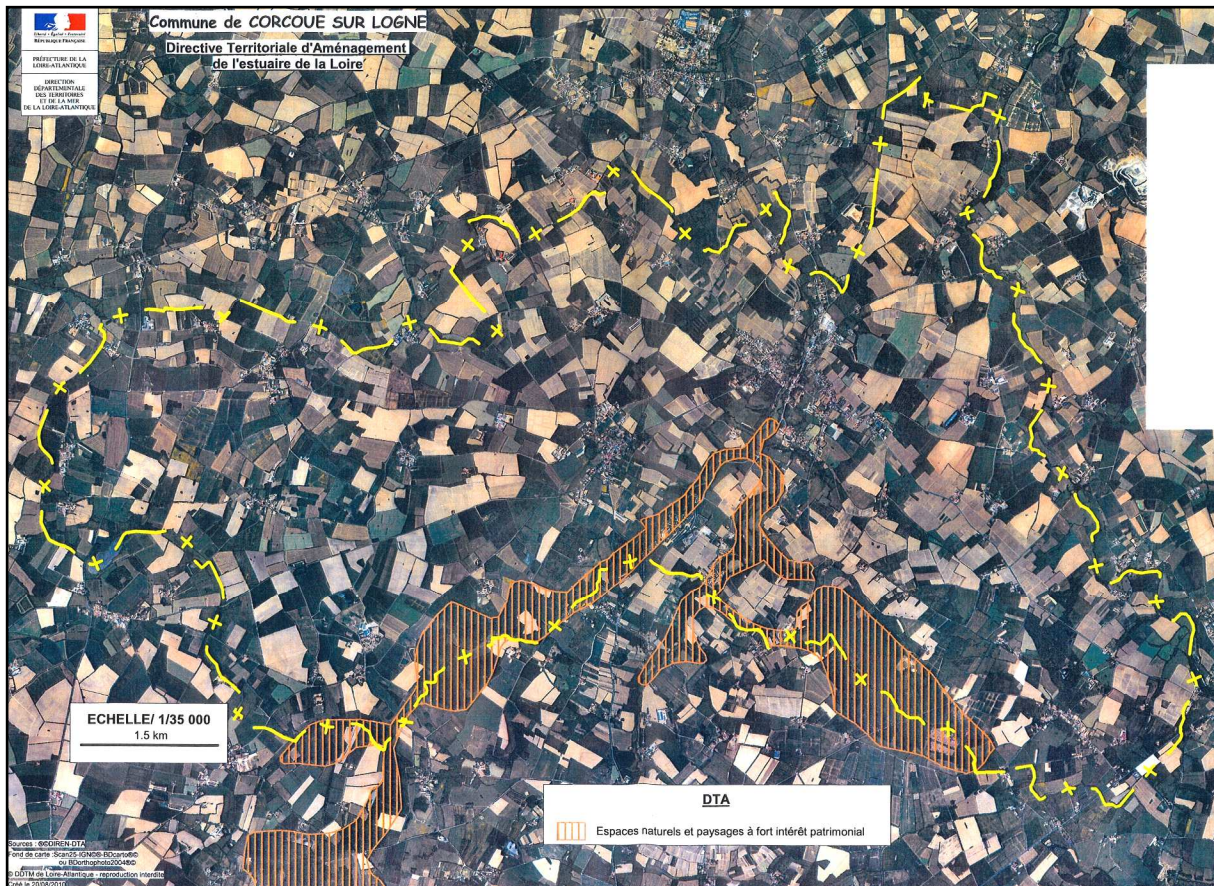
LA DTA DE L'ESTUAIRE DE LA LOIRE

Plusieurs orientations de la Directive territoriale d'aménagement de l'estuaire de La Loire s'applique au territoire de la commune:

- les espaces naturels, sites et paysages « à fort intérêt patrimonial » sont, selon le cas, reportés ou délimités dans les PLU à une échelle pertinente. Dans l'ensemble des espaces ainsi définis, l'extension de l'urbanisation, pour autant qu'elle soit permise, sera limitée et s'effectuera en continuité du bâti existant, à l'exception des bâtiments nécessaires à l'activité agricole dans la partie de ces espaces où s'exerce une telle activité.
- L'orientation relative au développement équilibré des territoires, s'appuyant sur la maîtrise de l'étalement urbain et la protection des espaces agricoles et des paysages, concerne la commune,
- La hiérarchisation des communes permettant un développement harmonieux du territoire est également une orientation opposable à l'ensemble des communes, Corcoué sur Logne n'a pas été retenue en tant que pôle d'équilibre, appellation réservée aux communes dont l'équipement économique, administratif et scolaire est d'ampleur supérieure aux seules limites de la commune.

Source: Porter à connaissance de l'Etat.

Périmètre de la DTA sur le territoire de Corcoué sur Logne



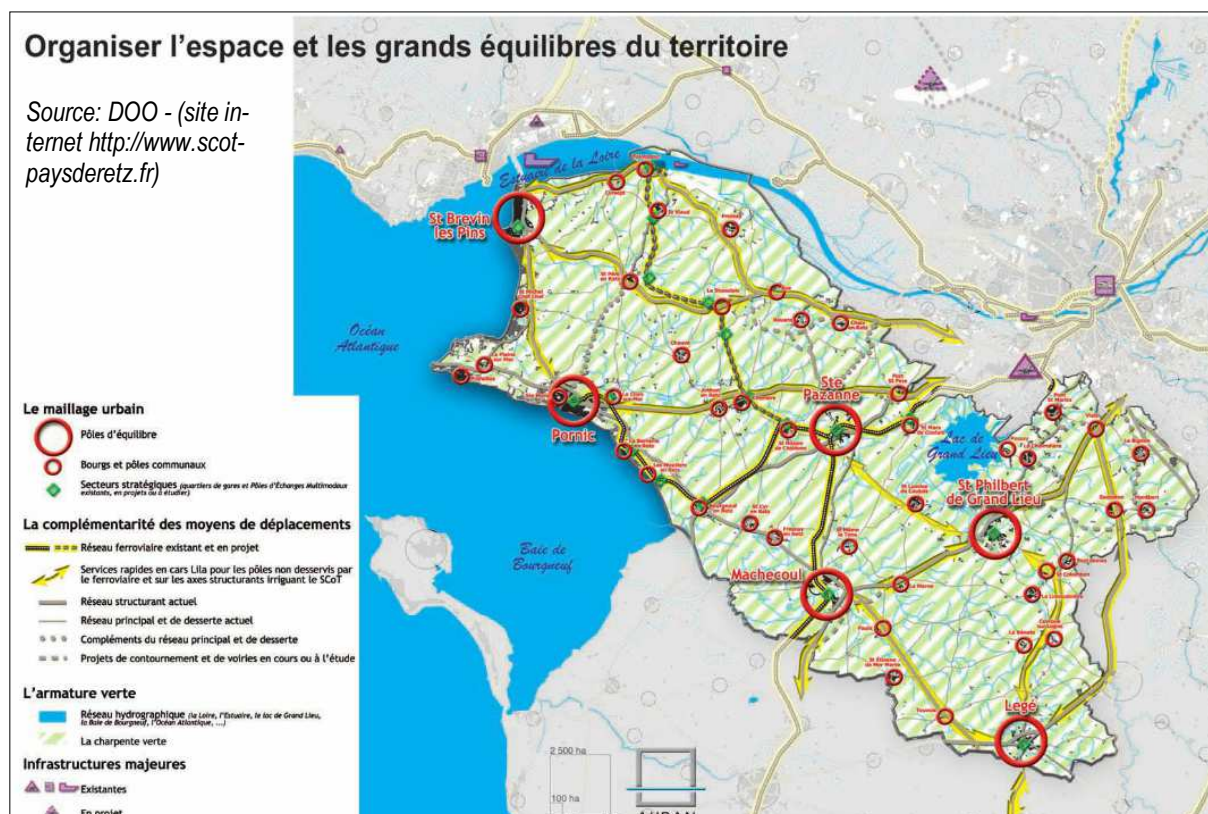
LE SCOT DU PAYS DE RETZ

Les principaux enjeux qui se dégagent du PADD du SCoT sont les suivants:

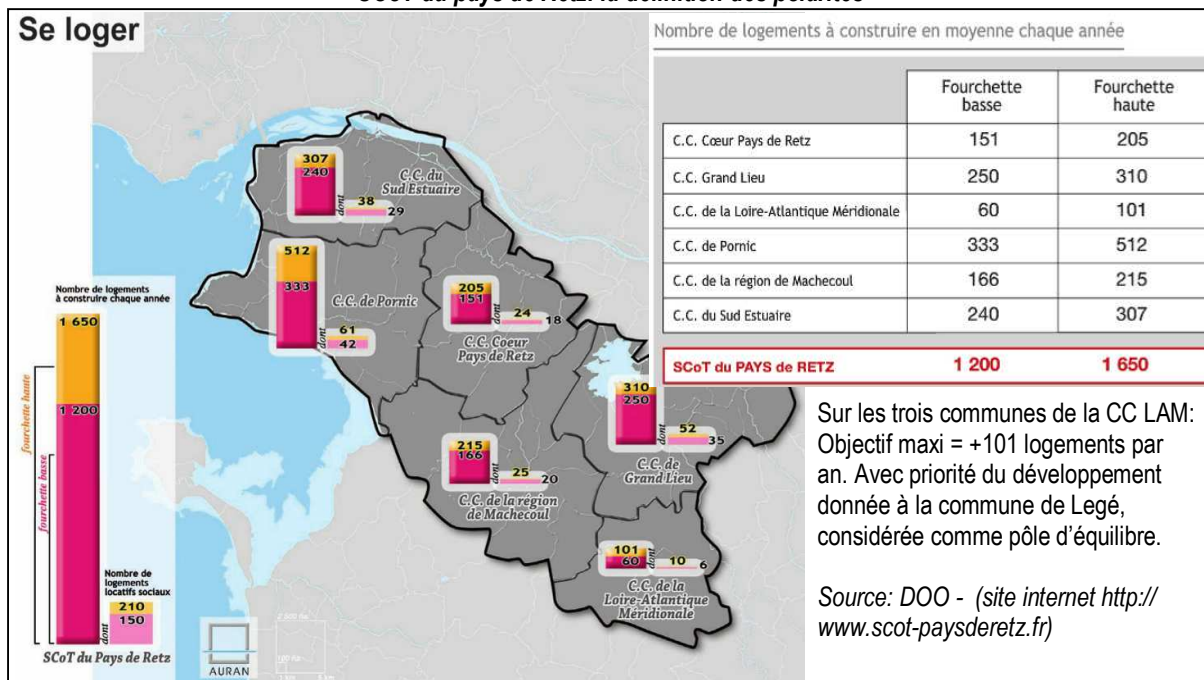
Se préparer pour accueillir et loger 42 200 à 56 500 nouveaux habitants à l'horizon 2030,

- Répondre aux besoins en logements
- Organiser le territoire autour de six pôles (dont Legé et Machecoul, les plus proches de Corcoué sur Logne),
- Maîtriser le développement de l'urbanisation,
- Établir un équilibre entre développement et protection sur le littoral,
- Assurer le développement économique pour obtenir un meilleur équilibre emploi-actifs
- Préserver le territoire agricole comme un outil économique et d'aménagement du territoire,
- S'appuyer sur la complémentarité des modes de déplacement (maillage ferroviaire, pôles d'échanges des gares, réseau Lila, axes nord-sud, modes doux, ...) pour faciliter la mobilité de tous,
- Participer à la réduction de la production des gaz à effet de serre en favorisant un Pays de Retz économe en énergie,
- Préserver les grands équilibres du territoire et les paysages,
- Protéger l'environnement (espaces naturels, biodiversité, ressource en eau, ...)

Source: Porter à la connaissance de l'État



SCoT du pays de Retz: la définition des polarités



LE CONTEXTE NORMATIF COMMUNAL

OBJECTIFS ET MODALITÉS DE LA RÉVISION DU PLU

La commune de CORCOUE SUR LOGNE est dotée d'un POS approuvé le 25 octobre 2001.

Ce document a fait l'objet des procédures suivantes:

- révision simplifiée n°1: extension de la zone NC sur le secteur La Mignerie/ Le Gré, approuvée le 24 mars 2005
- Révision simplifiée n°2: implantation d'éoliennes, approuvée le 26 juin 2008,
- Modification n°1 sur le règlement des toitures (matériaux et toits terrasses), approuvé le 26 juin 2008,
- Modification n°2 sur le zonage de l'impasse Sainte Marie, approuvée le 18 décembre 2008,
- Révision simplifiée n°3: zonage du Pé Garnier, approuvée le 18 décembre 2008.

Ce document ne correspond plus aux exigences qui résultent de la loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la Solidarité et au Renouvellement urbain (SRU) et de la loi n°2003-590 du 2 juillet 2003 « Urbanisme et Habitat », qui imposent la mise en place d'un nouvel instrument de planification urbain: le Plan local d'urbanisme.

Par **délibération en date du 20 mai 2010**, la commune a décidé de prescrire la révision du POS en vue de son passage en PLU sur l'ensemble du territoire communal. Les **objectifs poursuivis** sont les suivants:

- mettre en compatibilité le projet d'aménagement et de développement durable communal en regard des directives actuelles (loi Grenelle Environnement, ...)
- Protéger l'environnement, notamment les espaces naturels, forestiers ainsi que les paysages,
- Assurer l'équilibre entre renouvellement et développement urbain,
- Établir un PADD (Projet d'Aménagement et de Développement Durable) pour les années futures,
- Intégrer les nouvelles politiques communautaires définies dans le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT), le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux de Grand Lieu (SDAGE),
- Une mise à jour et une synthèse des différentes révisions et modifications déjà approuvées,
- L'annexion officielle des plans de prévention des risques inondations et technologiques à la liste des servitudes d'utilité publique s'imposant au POS en intégrant une traduction réglementaire de ces contraintes,
- Trouver un équilibre entre la densification de l'habitat dans les centres bourgs et la pérennisation des services existants, à créer ou à développer, afin d'offrir à la population des lieux de

vie de qualité, et notamment en assurant:

- La possibilité à la commune de pérenniser et développer ses équipements publics au gré de son évolution démographique,
- Un développement de l'habitat en centres bourgs axé sur la rénovation du bâti existant ou la réalisation de constructions neuves tout en préservant l'identité rurale et patrimoniale du village (ex: aménagement de zones aérées « vertes » en centre village),
- Un développement et un renforcement des centralités de la commune, particulièrement des centres bourgs, en favorisant la diffusion des différents principes de mixité (fonctionnelle, sociale), typologie de l'habitat (intergénérationnelle), créateurs de vie dans les quartiers,
- Un usage raisonné de l'automobile en proposant des solutions alternatives favorisant le développement des déplacements doux (marche à pieds, vélo),
- La mise en place d'emplacements réservés permettant à la commune d'assurer la gestion des stationnements et les élargissements de voirie nécessaires, d'encourager l'activité associative, sociale, sportive et culturelle, de développer et protéger le commerce de proximité, de protéger et valoriser le patrimoine bâti et non bâti, ...
- Développement économique de la commune en inscrivant d'une manière volontariste la zone d'activités artisanales du Pé-Garnier tout en assurant le maintien des qualités environnementales requises,
- Développement de l'offre de loisirs et tourisme de proximité,
- Pérenniser les zones rurales et notamment l'agriculture sur la commune, tout en offrant à la population des lieux de vie de qualité en:
 - Organisant l'utilisation de l'espace pour préserver la vocation agricole,
 - Identifiant les zones naturelles à protéger (ZNIEFF, ENS, ...),
 - Protégeant les bâtiments ayant un intérêt patrimonial ou architectural.

Les **modalités de la concertation** publique prévues à l'article L.123-6 du Code de l'urbanisme sont fixées dans cette même délibération:

- Presse locale,
- Bulletin communal,
- Site internet de la commune
- Tenue d'un registre destiné aux observations de toutes personnes intéressées mis à la disposition du public en mairie aux heures et jours habituels d'ouverture,
- La possibilité d'écrire au Maire,
- Un dossier du projet en cours d'étude disponible et consultable en mairie aux heures et jours habituels d'ouverture.

INTÉGRATION D'UNE DÉMARCHE A.E.U.

Il est également intégrée dans l'étude du PLU, une **Approche Environnementale de l'Urbanisme**. L'intégration de la démarche AEU au sein du programme de révision du PLU a pour but d'avoir une réflexion sur l'intégration des thématiques environnementales dans les projets d'aménagement.

Conformément à l'esprit de l'AEU, la commune de CORCOUE SUR LOGNE souhaite réussir l'aménagement de son territoire de façon durable, afin de préserver sa valeur patrimoniale, environnementale et économique.

ANALYSE DE LA CONSOMMATION D'ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS (ART. L.123-1-2 CU)

L'analyse de la consommation d'espaces sur le territoire de Corcoué-sur-Logne a été réalisée sur la base du recensement des permis de construire autorisés sur les 10 dernières années (2002 à 2012) à vocation d'habitation sur les bourgs (St Jean, St Etienne, La Benête) ou dans les villages et hameaux (ex: La Jaunasse, La Simaille, La Martinière, ...).

Le tableau suivant fait état du nombre de permis autorisés par années et des surfaces consommées.

Année	Nombre de PC accordés	Surface moyenne des terrains (en m ²)
2002	3	1644
2003	11	2783
2004	22	1817
2005	45	1124
2006	26	3734
2007	18	1167
2008	25	1906
2009	24	3023
2010	32	853
2011	17	1377
2012	26	1884

Sur les 11 années étudiées (du 1er janvier 2002 au 31 décembre 2012), on compte **249 permis de construire délivrés** pour réalisation d'une construction nouvelle à usage d'habitation, soit une moyenne de 23 par an.

Ces 249 PC accordés représentent une **surface totale de 46,4 hectares**.

La densité de construction globale observée est donc très faible, de l'ordre de 5,4 logements à l'hectare, la superficie moyenne des terrains étant de 1864 m².

VOLET N° 1

DIAGNOSTIC STRUCTUREL

1.1 - SITUATION HISTORIQUE, GÉOGRAPHIQUE ET ADMINISTRATIVE	PAGE 19
1.2 - ANALYSE DÉMOGRAPHIQUE	PAGE 25
1.3 - SITUATION DU LOGEMENT	PAGE 31
1.4 - ANALYSE SOCIO-ÉCONOMIQUE	PAGE 39
1.5 - EQUIPEMENTS ET VIE LOCALE	PAGE 57

1.1 - SITUATION HISTORIQUE, GÉOGRAPHIQUE ET ADMINISTRATIVE

CONTEXTE HISTORIQUE

Source: rapport de présentation du POS- 2001- ARCHIDEE, p. 10 et s.

■ Repères historiques

Quelques vestiges et notamment le menhir de la « pierre folle » permettent de situer la première collectivité humaine installée dans la région de Corcoué aux environs de 3500 avant JC.

La mention « Ville de Benate » fréquemment citée dans les textes anciens, donne à penser qu'une maison romaine y était installée (la mention ville viendrait du latin « villa » = maison).

Un fait reste certain. Des voies romaines traversaient la commune. L'une d'elles venait de Déas (ancien nom de Saint Philbert de Grand Lieu) et traversait la Benate en direction de Touvois.

Etymologiquement, le nom de Corcoué est d'origine celtique « KOUR COËT ». De plus les vestiges retrouvés dans un ancien cimetière attestent de la présence de Mérovingiens sur la commune. Tout laisse à croire que ce lieu fut autrefois un haut lieu de pèlerinage. Ce coin de terre porte en effet encore le nom de « Sainte Radegonde » signe certain du passage, sinon de la fondation d'un monastère (521-587).

Les registres de l'état civil de Saint Etienne datant de 1497 et faisant mention de Corcoué sont parfaitement conservés. Ils comptent parmi les plus vieux du département. Ils constituent une véritable richesse, car on y retrouve dans les temps les plus éloignés les noms de vieilles familles du pays qui existent encore.

Comme tout l'ouest chrétien, Corcoué fut assez tôt parcouru par les évangélistes. C'est Saint Philbert qui, à partir de Déas, établit la religion catholique autour de Corcoué (9ème siècle).

C'est vers le milieu du 12ème siècle qu'il est fait mention pour la première fois de La Benate, qui apparaît dans l'histoire comme paroisse et comme seigneurie. En 1153, le premier curé, Jordanis, procéda à la consécration solennelle de l'église. Catherine de Machecoul épouse Pierre de Craon et de cette union naquit le fameux Gilles de Rais, seigneur de Benate, plus connu sous le nom de Barbe-bleue. Gilles de Rais, compagnon fidèle de Jeanne d'Arc, fut nommé Maréchal de France par Charles VII.

Vers 1445, la châtelainie de la Benate, propriété du Sire de Coëtivy, devint la plus importante des « marches de Bretagne ». Elle couvrait un territoire considérable et s'étendait sur 36 paroisses. La Château de la Besnate, à l'ouest de la ville, proche du village « les Vieilles maisons », remonte probablement fort loin, sa forme ronde étant, au dire des archéologues, une preuve de son antiquité. Certains prétendent qu'il fut une des citadelles construites par les pirates normands lorsqu'ils dévastèrent l'embouchure de la Loire et tout le Pays nantais.

Au 15^{ème} siècle, on signale l'existence de plusieurs hôpitaux dans le pays de Corcoué où l'on soignait les lépreux. Dans le village des Ardilliers à Saint Etienne de Corcoué, il reste encore les ruines d'un lazaret où tout laisse à croire que l'on soignait les malades atteints du mal des « Ardents »; la Maladrerie à la Benate était sans nul doute une léproserie qui se trouvait sur le territoire de la Lardière.

D'autres ruines laissent à penser que la région de Corcoué connut autrefois une vie active et florissante: prieuré de Saint Etienne de Corcoué, Manoir des Templiers au village de la Guillaudière, Château fort de Goulaine dont il reste encore des vestiges (des fondations en deux tours d'angles), ancien manoir du « Logis des Coins), ...

Le siècle de La Rochelle (1628) fut le motif du passage de Louis XIII dans la région et près du village de la Lardière en Saint Jean de Corcoué, existe un pont sur le ruisseau de l'Oisellière dit le « Pont au Roy ». Plus tard, Napoléon 1^{er} dut traverser le bourg de Saint Etienne de Corcoué. Un décret impérial interdit toute construction sur la rive gauche de la Logne de façon à ne pas masquer la visibilité vers le coteau de Saint Jean et éviter ainsi toute surprise de la part des ennemis.

La Révolution française affecta le pays de Corcoué. Les registres de Saint Etienne de Corcoué témoignent de massacres qui eurent lieu à cette époque. Le pays fut longtemps divisé et connut les horreurs de la guerre civile. Témoin de ces temps héroïques, il reste au chevet de l'église Saint Jean, sur l'éperon rocheux dominant la vallée de la Logne et le cimetière mérovingien, une chapelle fort ancienne dédiée à Notre Dame La Blanche et un vieil orme plusieurs fois centenaire qui, malgré son grand âge, continue à défier les temps. Cette chapelle fut restaurée il y a quelques années par les soins de son ancien curé, qui lui rendit en partie son aspect intérieur primitif.

En 1796 la Benate qui est alors de 256 âmes (il y en a 80 à Saint Jean) prend le statut de commune indépendante.

Au 19^{ème} siècle, la commune de la Bente connut rapidement des difficultés pour se diriger elle-même. Avec le rétablissement des mairies par napoléon, on se heurte à la difficulté de trouver un maire suffisamment lettré. Cette situation aboutit au décret du 24 février 1830 par lequel Charles X réunissait la Benate à Saint Jean

pour ne plus faire qu'une seule et même commune.
Pendant ce temps s'achève la réfection de l'église de la Benate.
Mais la rivalité entre Saint Jean et la Benate, quant au maintien d'une seule ou de deux églises pour la nouvelle commune, repousse au 23 aout 1837 la consécration de la nouvelle église.

À l'aube du 20ème siècle, les deux communes de Corcoué sont assez florissantes. Reliées à Nantes par le train qui va jusqu'à Legé le long d'une voie pittoresque (elle sera fermée en 1935), dotées d'un nouvel hôpital à Saint Etienne, elles présentent toutes les qualités des petites communes de campagne vivantes. A cette époque encore (vers 1910) les habitants de la Benate désiraient retrouver leur autonomie mais après quelques troubles légers, tout rentrera dans l'ordre.

■ La fusion de Saint Jean et de Saint Etienne de Corcoué

Lorsque le 16 février 1971, par arrêté préfectoral, les deux communes se réunissent officiellement, Saint Etienne compte 1029 habitants pour 931 habitants à Saint Jean.

Saint Jean présente un profil légèrement plus agricole que sa voisine avec de grandes surfaces dédiées à l'élevage. La présence de deux bourgs de petite importance (128 habitants à Saint Jean et 199 à La Benate et respectivement 5 et 1 commerce), et de nombreux hameaux agricoles, est propice à un réseau de voirie rural assez développé et bien entretenu.

Saint Etienne est un bourg davantage orienté vers le vignoble. Le bourg est plus conséquent (11 commerces) et rassemble 325 habitants.

Suite aux élections municipales de mars 1971, le premier conseil municipal fut parfaitement équilibré avec 8 conseillers municipaux de Saint Jean et 8 de Saint Etienne.

Avec le temps, le regroupement des enfants au sein d'une même école et l'action convergente des élus et associations locales, il commence à se créer une véritable unité communale.

Dans le domaine de la gestion communale, la fusion a été bénéfique en permettant un gain de temps et le regroupement de services.

■ Une ligne de chemin de fer à Corcoué

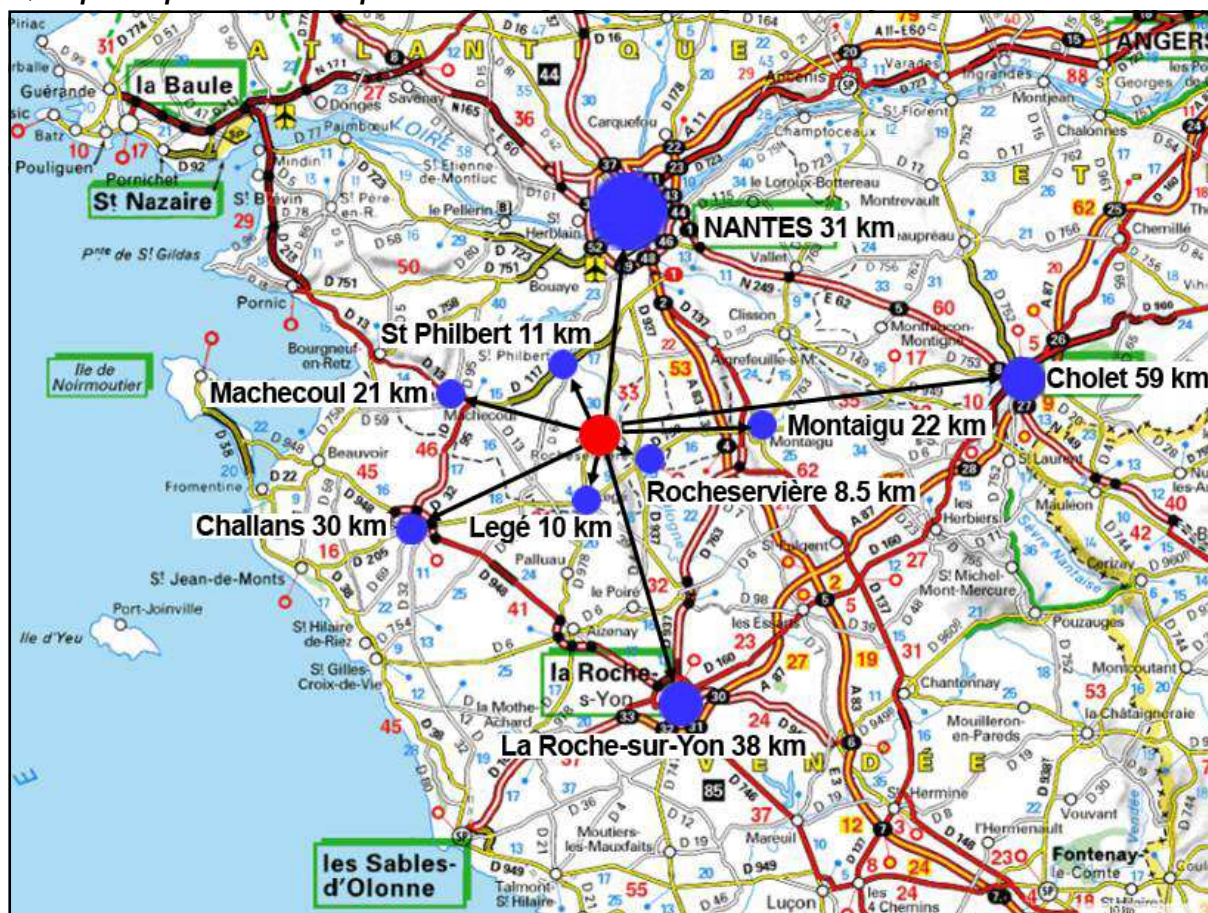
Inaugurée en 1893 sur la ligne de chemin de fer Nantes-Lagé, elle a été fermée en 1935. Il reste de son passage sur la commune de Corcoué, un chemin utilisé comme sentier pédestre et appelé « La Ligne ».

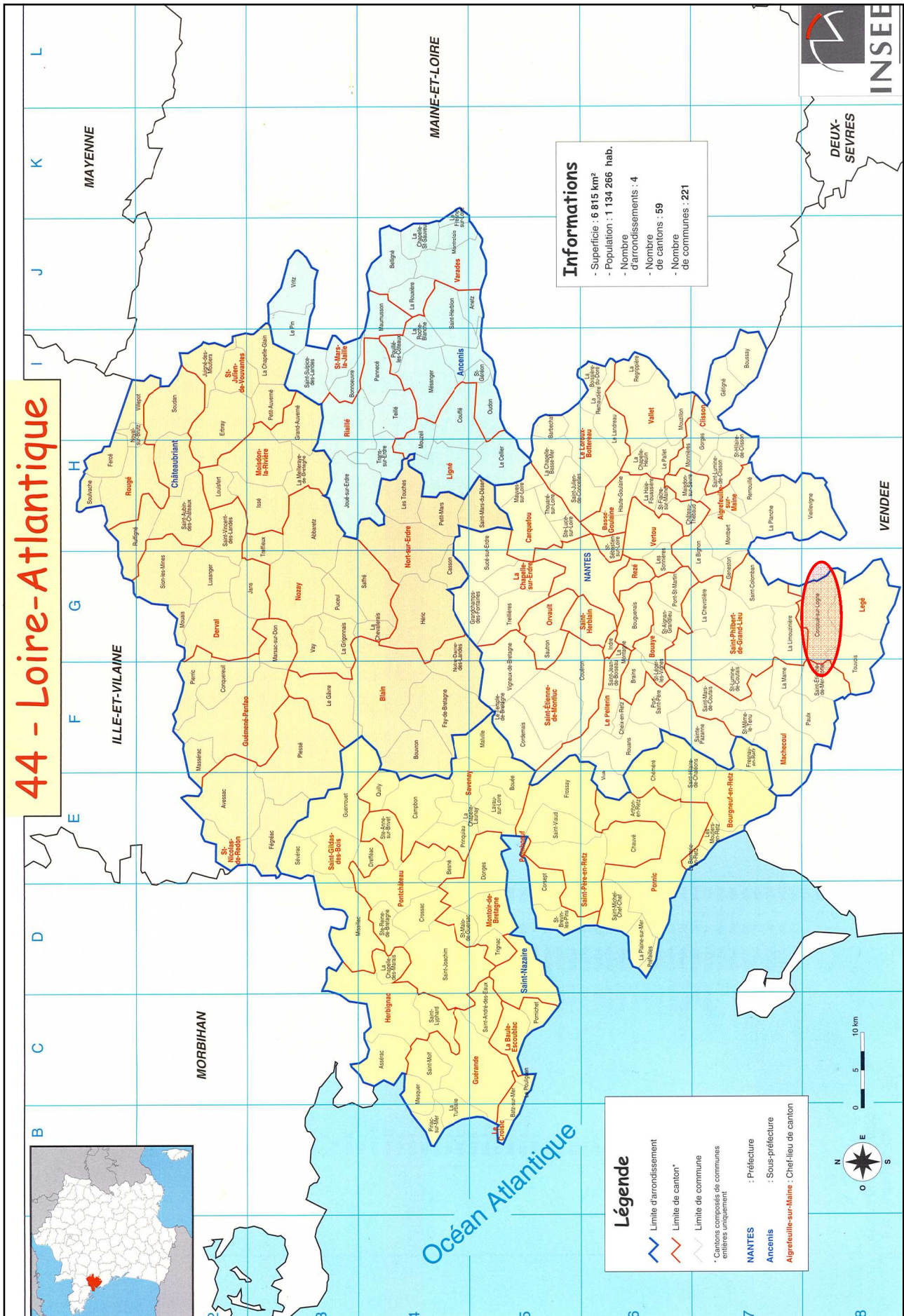


CONTEXTE GÉOGRAPHIQUE ET ADMINISTRATIF

DONNÉES DE CADRAGE	Superficie communale	5039 hectares
	Population INSEE 2009	2480 habitants
	Population légale en 2010 (entrée en vigueur au 1er janvier 2013)	2 553 habitants
	Communes limitrophes	<ul style="list-style-type: none"> • Saint Philbert de Bouaine et Rocheservière à l'est, • Saint Colomban et La Limouzinière au nord, • Saint Etienne de Mer Morte et Touvois, • Legé au sud
	Canton	Canton de Legé
	Arrondissement	Nantes
	Communauté de communes	CC de la Loire Atlantique méridionale
Habitants	Corcouéens	

Quelques repères kilométriques...





**COMMUNAUTÉ DE
COMMUNES DE LA
LOIRE ATLANTIQUE
MÉRIDIONALE**

Elle regroupe les **trois communes de Legé, Touvois et Corcoué-sur-Logne.**

Création par arrêté préfectoral du 6 décembre 2001, autorisant la transformation du district de la région de Legé en Communauté de communes de la région de Legé, devenue communauté de communes de la Loire Atlantique méridionale.

Ces compétences obligatoires sont les suivantes:

- Aménagement de l'espace communautaire,
- Développement économique,
- Protection et mise en valeur de l'environnement,
- Logement social d'intérêt communautaire,
- Création aménagement et entretien de la voirie d'intérêt communautaire,
- Équipements sportifs et culturels d'intérêt communautaire (piscine, salle de musique et de conférence à Legé).

Autres compétences:

- Sport, culture et actions sociales,
- Sécurité, secours incendie.

1.2 - ANALYSE DÉMOGRAPHIQUE

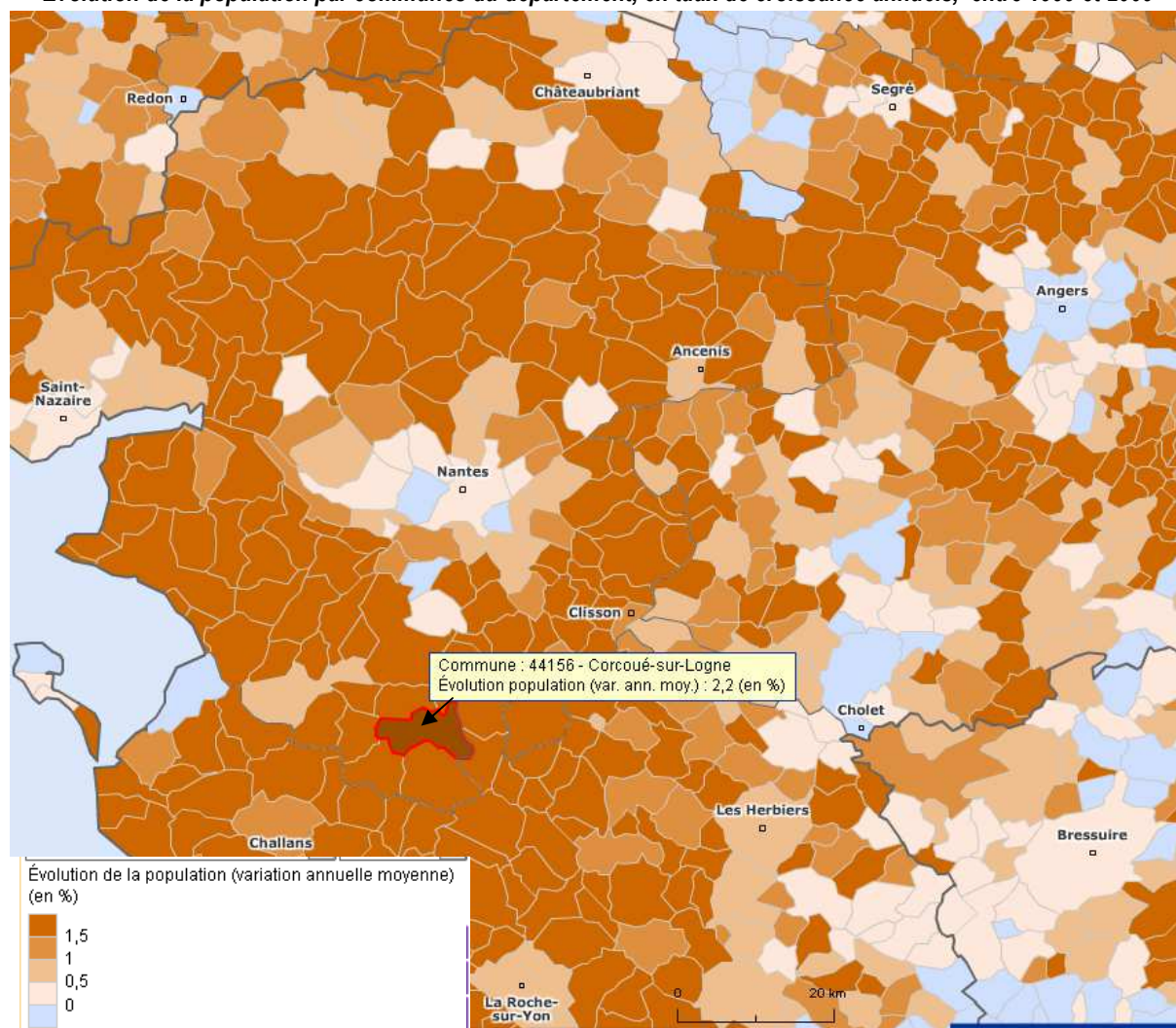
LE CONTEXTE DÉMOGRAPHIQUE TERRITORIAL

La carte ci-après présente les évolutions de population par communes du département de Loire-Atlantique, entre 1999 et 2009, dates des deux derniers recensements de la population.

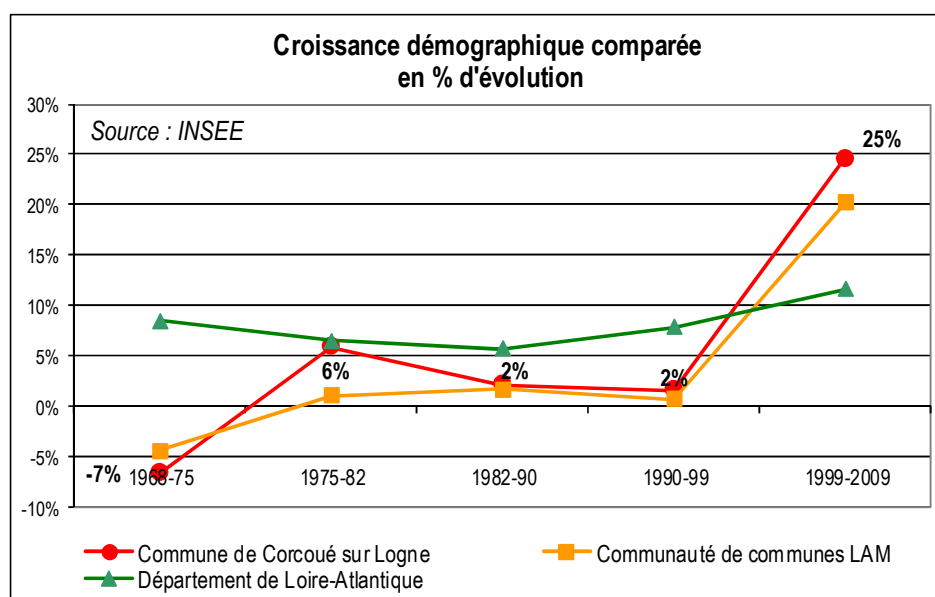
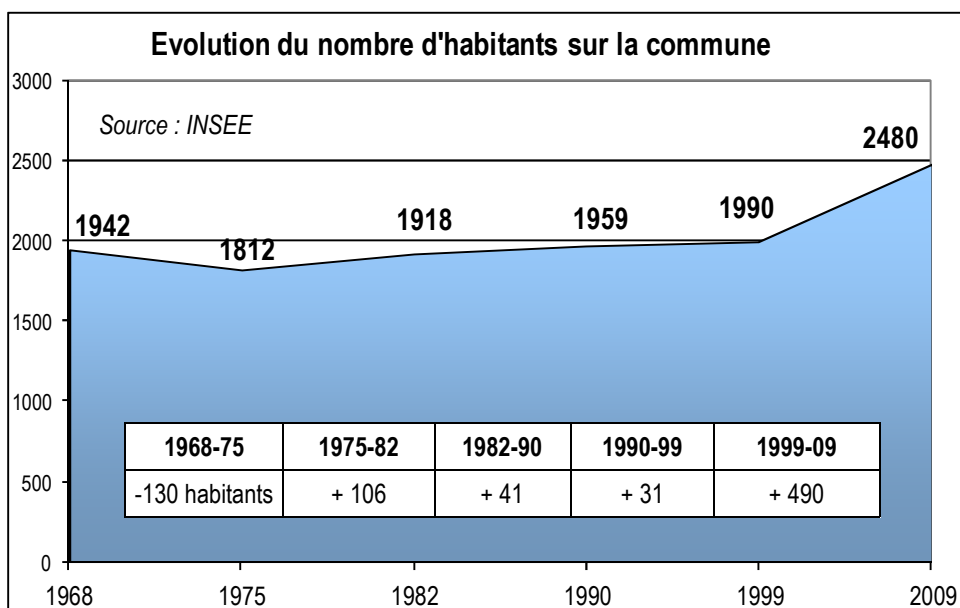
CORCOUE SUR LOGNE, située à égale distance de Nantes et La Roche sur Yon (environ 30 km), est totalement intégrée au dynamisme périurbain de ces pôles urbains des départements de Loire Atlantique et de Vendée.

Entre 1999 et 2009, la commune enregistre un taux de croissance de sa population de l'ordre de 2,2% en moyenne par an. Parallèlement ce chiffre est de 1,9% sur la CC de Loire Atlantique méridionale et de 1,1% pour le département 44.

Évolution de la population par communes du département, en taux de croissance annuels, entre 1999 et 2009



L'évolution du nombre d'habitants et la comparaison des rythmes de croissance démographique depuis 1968 permettent de mettre à jour les grandes évolutions territoriales en terme de distribution de la population et d'y situer la commune.



Les années 1970 marquent l'entrée de la commune de Corcoué sur Logne dans la zone d'influence périurbaine de l'agglomération nantaise. Alors que sur la période 1968-75, la commune perd 130 habitants, conséquence d'une déprise rurale* du territoire, la période suivante 1975-82 enregistre une hausse démographique de l'ordre de + 106 habitants, soit 6% d'augmentation de population.

La dernière période 1999-2009 est marquée par une accélération du rythme de la croissance démographique avec une hausse de 490 habitants, soit +25% d'augmentation.

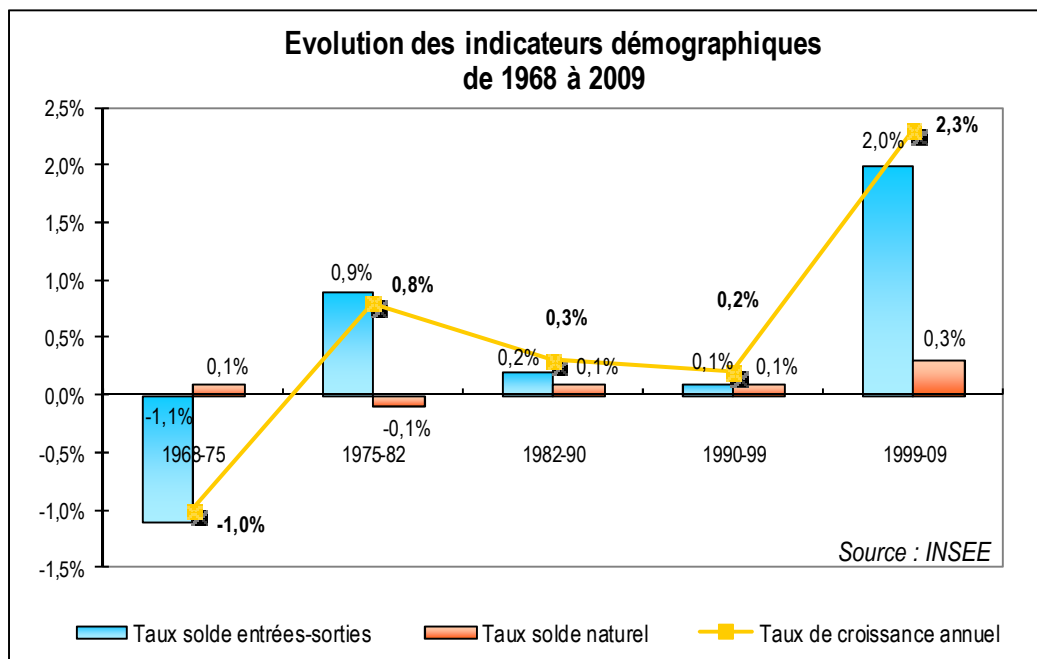
Cette croissance de type périurbain se retrouve également sur l'ensemble de la communauté de communes de la Loire Atlantique méridionale. Les courbes d'évolution de population suivent les mêmes schémas. La croissance entre 1999 et 2009 sur la CC LAM est de +20%.

Déprise rurale: départ des habitants des campagnes vers les pôles urbains, pourvoyeurs d'emplois.

Périurbanisation: installations des actifs citadins dans les communes rurales périphériques des villes pôles.

LES COMPOSANTS DE LA CROISSANCE DÉMOGRAPHIQUE

Le passé démographique de la commune trouve son explication dans l'analyse simultanée du solde naturel* et du solde entrées-sorties*. Ce dernier constitue un bon indicateur de l'attractivité d'une commune.



Le solde entrées-sorties constitue le facteur déterminant pour expliquer l'évolution démographique communale.

Ainsi entre 1968 et 1975, le solde migratoire négatif est en cohérence avec la période de déprise rurale constatée sur la commune. Il est de -1% .

Les périodes 1975-82 et 1999-2009, de fortes augmentations de population, sont marquées par des soldes migratoires largement positifs sur la commune (taux soldes entrées sorties respectifs de $0,9\%$ et $2,3\%$). Entre 1999 et 2009, l'arrivée importante de jeunes ménages sur la commune est annonciatrice d'une hausse du solde naturel dans les années à venir.

En parallèle, les soldes naturels sont positifs sur toutes les périodes (sauf entre 1975 et 1982, conséquence du vieillissement de la population sur la période précédente). Ces excédents de naissances sur les décès mettent en évidence un bon renouvellement interne de la population communale et la présence de jeunes ménages. Mais le rôle du solde naturel reste moindre dans les évolutions du nombre d'habitants.

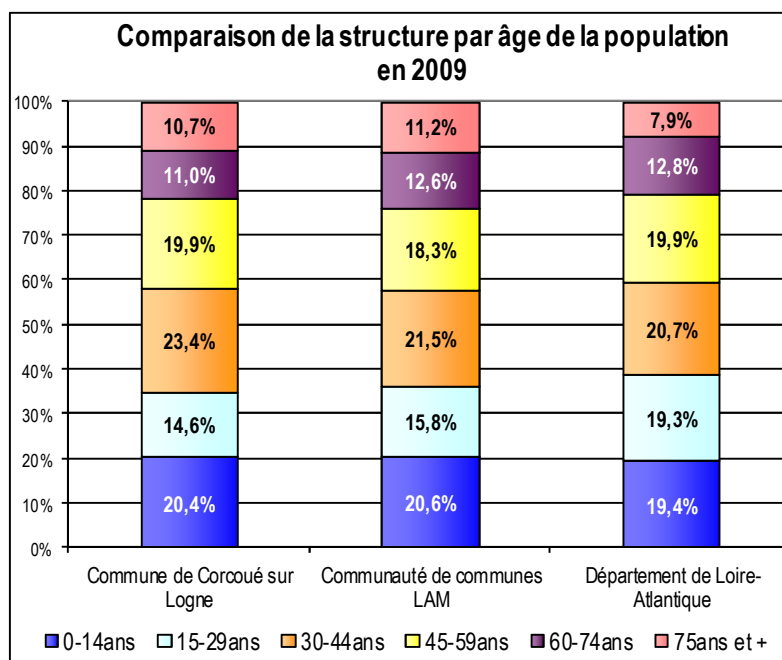
Solde naturel : excédent des naissances sur les décès dans la commune

Solde entrées-sorties (ou solde migratoire) : excédents des installations sur les départs de population de la commune.

LES RÉPERCUSSIONS DE LA CROISSANCE DÉMOGRAPHIQUE

ÂGE DE LA POPULATION

L'analyse des effectifs des différentes classes d'âge sur la commune par la comparaison avec les tendances au niveau communautaire et départemental permettent de dégager les mouvements démographiques structurels de la commune.



Source : INSEE

Les spécificités communales sont les suivantes:

- **Une population jeune**, avec une proportion importante de population de moins de 14 ans: 20,4%.
- Une présence importante de ménages entre 30 et 44 ans, confirmant la vocation marquée de Corcoué **d'accueil de familles** (cf. ci-après: 2,4 personnes par ménages en moyenne sur la commune).
- Par contre une part moindre des jeunes entre 15 et 29 ans (étudiants ou jeunes actifs) qui d'une part met en évidence un certain **desserrement familial***, et d'autre part pose la question du besoin en offre de logements pour les ménages en début de parcours résidentiel (locatifs sociaux, petits logements par exemple).

Desserrement familial: départ des jeunes de plus de 15 ans du foyer familial au moment de l'entrée dans la vie estudiantine ou de jeunes actifs, vers les pôles urbains répondant à leurs besoins.

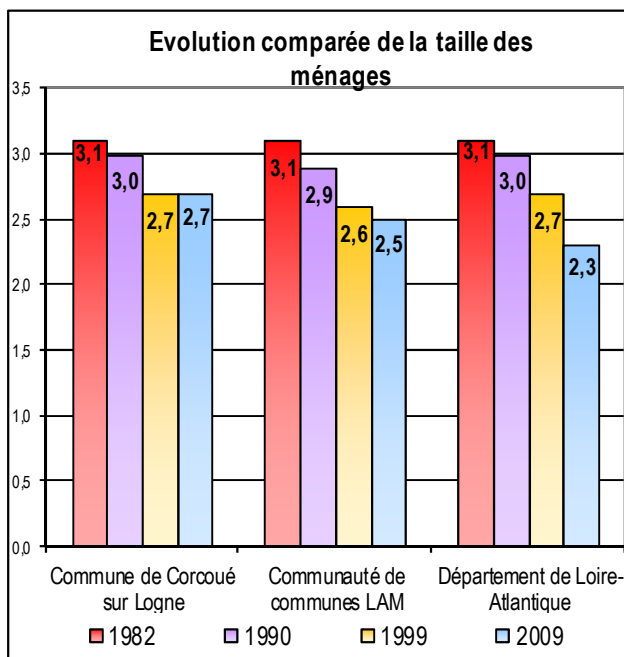
TAILLE ET STRUCTURE DES MÉNAGES

L'évolution démographique de la commune a également des répercussions sur la taille des ménages.

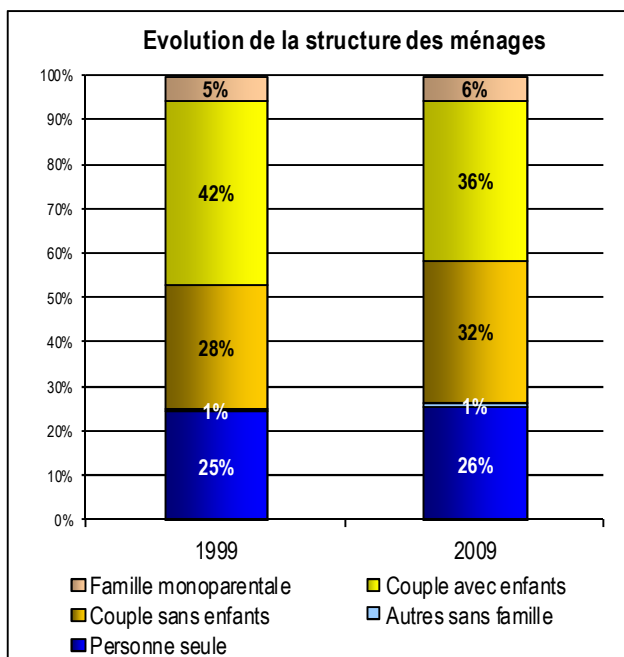
Au niveau national, la tendance structurelle enregistre une baisse du nombre moyen de personnes par logement.

Différents phénomènes permettent d'expliquer une telle évolution :

- la croissance du nombre de familles monoparentales,
- le phénomène de desserrement familial (départ des jeunes du foyer familial notamment lors de l'entrée dans la vie étudiante ou dans la vie active),
- le vieillissement de la population.



Corcoué sur Logne a suivi ce schéma de diminution de la taille des ménages entre 1982 et 1999. Toutefois, sur la dernière période 1999-2009, l'arrivée importante de population nouvelle a permis de maintenir la taille moyenne des ménages à **2,7 personnes, mettant en exergue un accueil privilégié de familles.**



La vocation d'accueil de familles se confirme à travers le graphique ci-contre, la part des couples avec enfants atteignant 36% des ménages.

Toutefois la part des ménages de taille réduite: personnes seules, familles monoparentales et couples sans enfants a augmenté entre 1999 et 2009.

Ceci au détriment du modèle « couple avec enfants » qui est passé de 42% de la population en 1999 à 36% en 2009.

Source : INSEE

1.3 - SITUATION DU LOGEMENT

EVOLUTION DU PARC DE LOGEMENTS

RÉPARTITION DU PARC DES LOGEMENTS

	1999	2009
Ensemble des logements	853	1054
Résidences principales	732	929
Logements vacants	54	71
Résidences secondaires (dont logements occasionnels)	67	53

Source : INSEE

COMPARAISON AVEC LA CROISSANCE DÉMOGRAPHIQUE

L'analyse du parc de logements et de son évolution permet de connaître la manière dont celui-ci répond à la croissance démographique communale.

	1968-75	1975-82	1982-90	1990-99	1999-09
Croissance de la population (valeur absolue)	-130	106	41	31	490
Croissance de la population (%)	-6,7%	5,8%	2,1%	1,6%	24,6%
Croissance du parc de RP (valeur absolue)	-1	79	34	77	197
Croissance du parc de RP (%)	-0,2%	14,6%	5,5%	11,8%	26,9%
Croissance du parc de RP en moyenne par an	-0,1	11,3	4,3	8,6	21,9
Gain d'habitant pour un logement	-	1,3	1,2	0,4	2,5

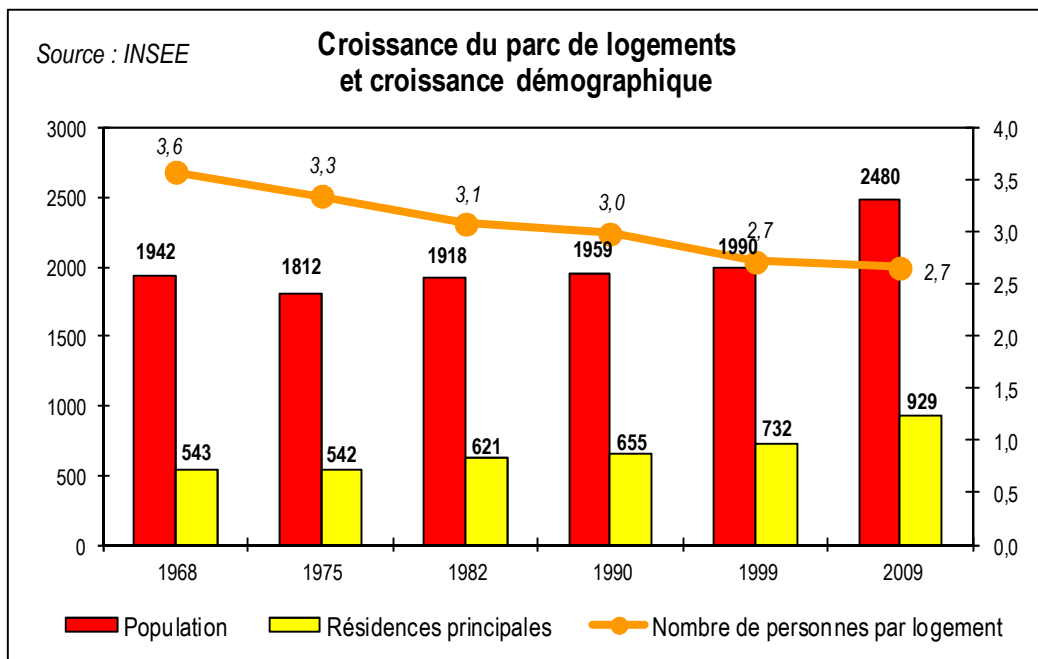
RP: résidences principales

Source : INSEE

Le tableau ci-dessus montre que les corrélations entre les rythmes de la construction et ceux de la croissance démographique ne sont pas systématiques (notion de gain d'habitant pour un logement). Un exemple: la période 1990-99 au cours de laquelle, malgré 77 résidences principales supplémentaires, la population totale n'a augmenté que de 31 habitants. Soit un gain d'habitant par logement largement inférieur à 1, de l'ordre de 0,4.

Les autres périodes, et notamment la dernière période 1999-2009 enregistre à l'inverse une hausse de population plus que proportionnelle à la construction de logements nouveaux: +2,5 habitants pour un logement entre 1999 et 2009.

* Gain d'habitant pour un logement:: représente le nombre d'habitants supplémentaires pour un logement supplémentaire. Cette donnée prend en compte les effets des soldes naturels et migratoires. Elle se distingue du nombre moyen de personnes par ménages.



Comme vu précédemment, l'absence de corrélation directe entre logement et population s'explique par les évolutions du nombre moyen de personnes par foyer. Ainsi, la baisse de la taille moyenne des ménages nécessite un besoin en logements proportionnellement plus élevé que le rythme de la croissance démographique.

ETUDE DU POINT D'ÉQUILIBRE *

	1999-2009
Variation résidences secondaires et logements occasionnels	-14
Variation logements vacants	+17
Renouvellement	- 4
Desserrement	+5
Point mort	+4
Logements effectivement construits (uniquement les constructions nouvelles, hors restauration/ réhabilitation - données mairie)	185
Effet démographique	181

Sur la période 1999-2009, le calcul du point d'équilibre* permet d'appréhender l'effet de la construction de logements sur l'évolution démographique. Il correspond en effet au nombre de logements construits qui ont permis un maintien de la population sur la période. Les autres logements construits au-delà de ce point mort ont eu un impact effectif sur la hausse de population communale.

Le détail de chaque indice de calcul du point mort fait état de:

- la variation du parc de résidences secondaires : -14, transformées au profit de résidences principales sous le poids de la pression foncière,
- la variation du parc de logements vacants: +17, ce qui peut renvoyer à une vétusté des logements. (attention, le recensement étant réalisé à un temps t précis, peuvent être comptabilisées des constructions neuves non encore habitées).

- le renouvellement : - 4 logements. Ce chiffre tend à supposer que des logements ont été divisés au profit de plusieurs locatifs par exemple, ou que des commerces ou bureaux ont été transformés en logements.

- le desserrement de la population: +5 logements pour faire face au phénomène de desserrement familial. Le desserrement est faible du fait du maintien d'une moyenne de 2,7 personnes par foyer entre 1999 et 2009.

Pour conclure, entre 1999 et 2009, il aura fallu 4 logements supplémentaires pour maintenir la population à son niveau initial.

En réalité, entre 1999 et 2009, 185 logements ont été réalisés, soit un différentiel de 181 logements (effet démographique).

Ce sont ces 181 logements qui ont contribué à la hausse de population de la commune entre 1999 et 2009, à savoir 490 personnes (soit un nombre moyen de 2,7 personnes par nouveau logement).

Sous l'effet d'un point d'équilibre positif, il faut construire proportionnellement plus de logements que la hausse démographique souhaitée.

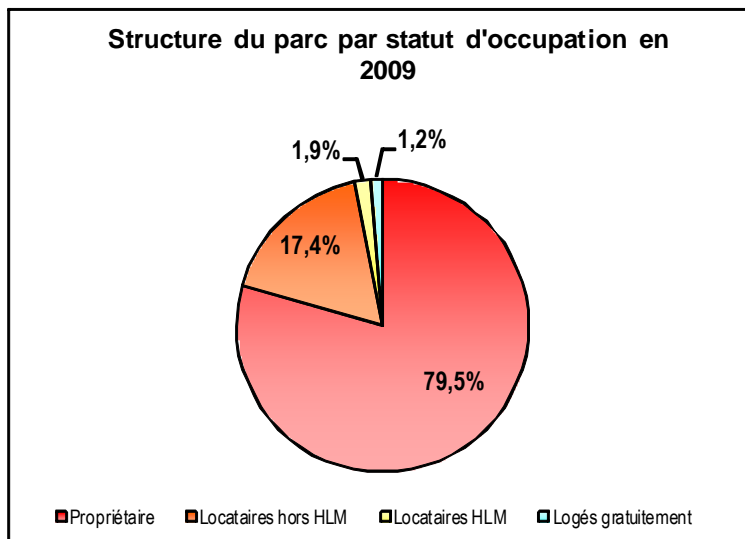
**Point d'équilibre: seuil minimal de logements à réaliser pour maintenir le niveau démographique communal sur une période donnée, c'est-à-dire pour ne pas perdre de la population. Cet indice prend en compte :*

- le desserrement de la population, correspondant aux décohabitations (divorces, départs des jeunes du foyer familial....)
- le renouvellement du parc, correspondant aux logements abandonnés, détruits ou transformés,
- ainsi que les variations du nombre de résidences secondaires et de logements vacants.

TYPLOGIE DU PARC DE LOGEMENTS

STATUT D'OCCUPATION DES RÉSIDENCES PRINCIPALES

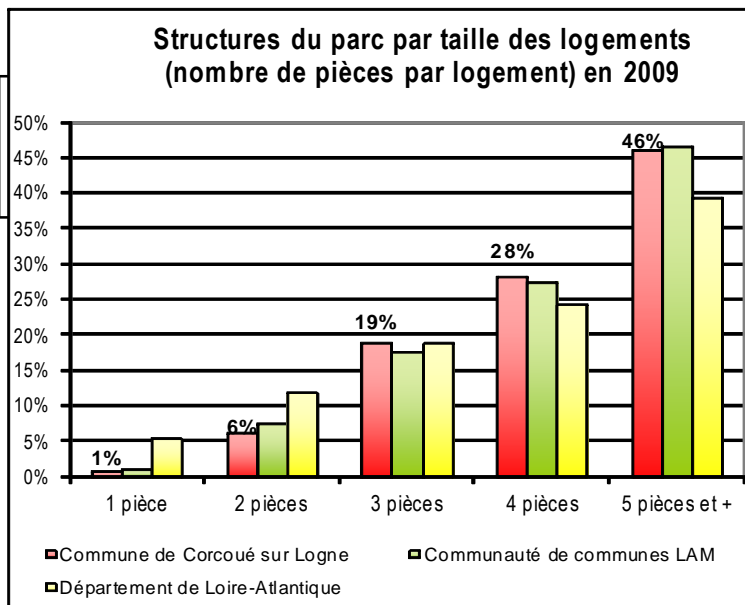
La structuration du parc de logements par statuts d'occupation permet de visualiser à quel niveau de diversité se situe l'offre communale.



Source : INSEE

➤ **Un défaut de l'offre locative, notamment sociale** → très forte proportion de propriétaires occupants: 79,5%, contre une part minimale de logements locatifs sociaux: 1,9% du parc.

Le Conseil général, dans son Porter à connaissance (mars 2011), fait état de la situation suivante: Corcoué sur Logne « comporte seulement 16 logements locatifs sociaux en 2009, soit 1,5% de son parc total de logements. Pourtant, 75% des ménages (534) résidants sur le territoire seraient éligibles à ce type de logements ».



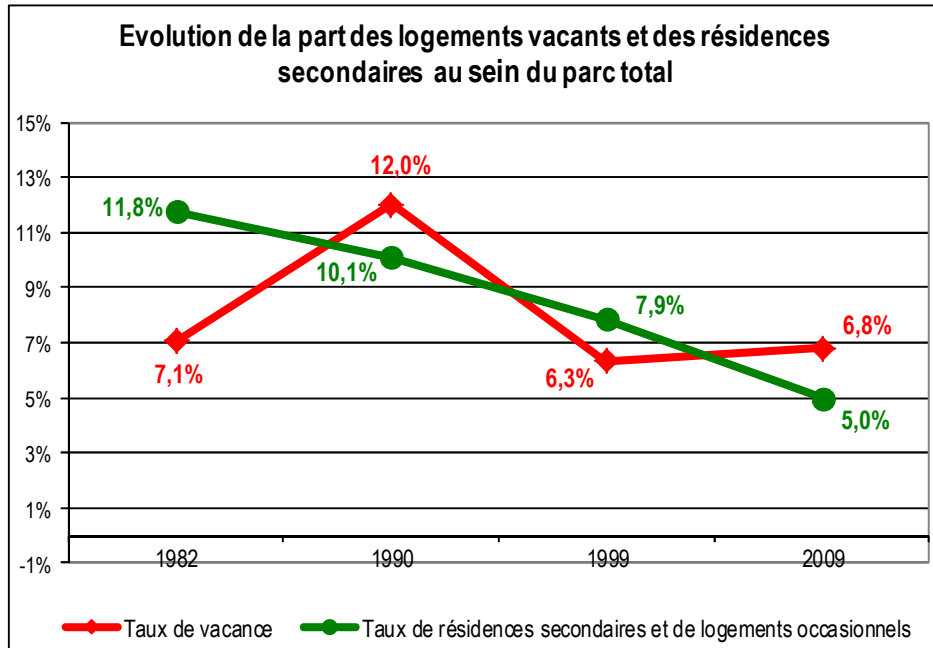
Source : INSEE

➤ **Des logements de grande taille:** 46% disposent de 5 pièces ou + en lien avec la vocation d'accueil de familles.

ANALYSE DU MARCHÉ DU LOGEMENT

LA PRESSION FONCIÈRE

La comparaison de l'évolution simultanée de la proportion de logements vacants et de résidences secondaires dans le parc permet de déterminer dans quelle situation économique se trouve le marché du logement.



Source : INSEE

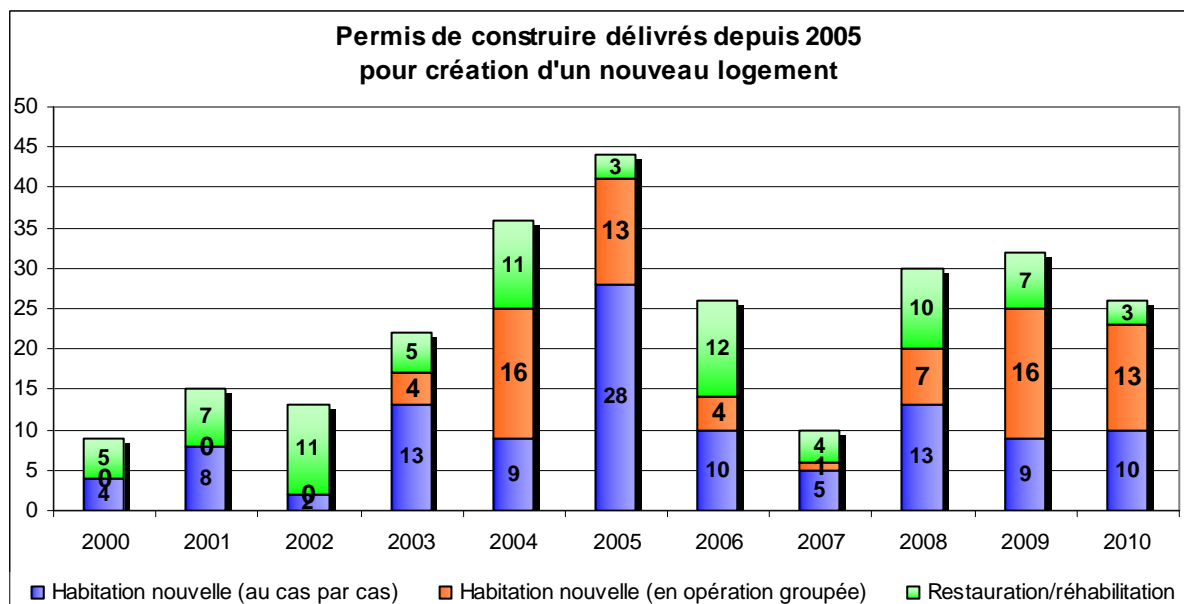
- Une proportion de résidences secondaires en baisse depuis 1982, signe d'une tension croissante du marché du logement.
- Toutefois un taux de logement vacants juste au-dessus du niveau d'équilibre (entre 4 et 6%) qui peut mettre en évidence, non pas un manque d'attractivité de la commune, mais un manque de reprise du parc ancien (reconquête des centres bourg : La Normandière, La Benate, ...).

* Il est communément admis qu'un taux de vacance compris entre 4% et 6% du parc de logements assure une rotation (achat/vente) équilibrée du parc de logements. Un taux de vacance inférieur à 4% traduit une tension du parc de logement. Un taux de vacance supérieur à 6% traduit un manque de reprise du parc, souvent dû à une inadaptation qualitative de ces logements (nécessité de rénovation par manque de confort).

LES PERMIS DE CONSTRUIRE RÉCENTS

Le graphique ci-dessous distingue 3 types de création de logements. Elle peuvent être issues:

- soit d'une opération groupée (schéma d'aménagement d'ensemble)
- soit réalisées individuellement, au cas par cas,
- soit suite à une réhabilitation/restauration d'un bâtiment existant sans fonction d'habitation initialement.



Source : chiffres mairie

- entre 2000 et 2010: + 267 logements, soit une moyenne de +24 logements par an
- des périodes qui alternent entre pics de croissance (2005 par exemple) et faible demande: enjeu de l'équilibre du rythme de la construction
- 42% des logements issus de permis « isolés » : urbanisation au cas par cas au gré des opportunités foncières = induit une forte consommation d'espace. Contre seulement 28% en opération d'ensemble
- 29% des logements nouveaux issus de restauration / réhabilitation de constructions existantes = à valoriser, sous réserve de ne pas générer de nuisances supplémentaires pour le monde agricole

* SHON: surface hors œuvre nette. Correspond à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau, à laquelle sont soustraites les parties non habitables telles que combles ou sous-sol non aménageables, toits terrasses, balcons, loggias, garages, ...

TABLEAU DES LOTISSEMENTS

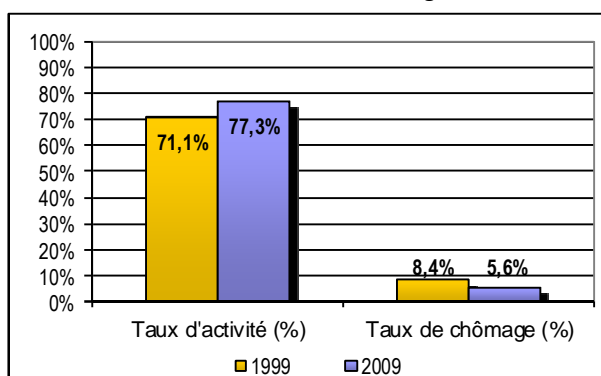
Lieu	Réalisation	Date d'autorisation	Nombre de lots
La Jaunasse	ACANTHE Nantes	2002	4
Rue des Morinières	Commune de CORCOUE	2003	9
Les Hauts de la Normandière	CILAOS Rezé	2004	22
Bel-Air	AL CONSEILS Nantes	2006	4
Impasse Sainte Marie	LE FRANCOIS / AUBIN	2007	9
La Métairie Renaud	SAS GOLFIMMO Orvault	2008	20
Les Jardins de la Normandière	CILAOS Rezé	2008	23
Rue Sainte Marie	DE LA ROBRIE	2010	18

Source : mairie

1.4 - ANALYSE SOCIO-ÉCONOMIQUE

LA STRUCTURE DE LA POPULATION ACTIVE *

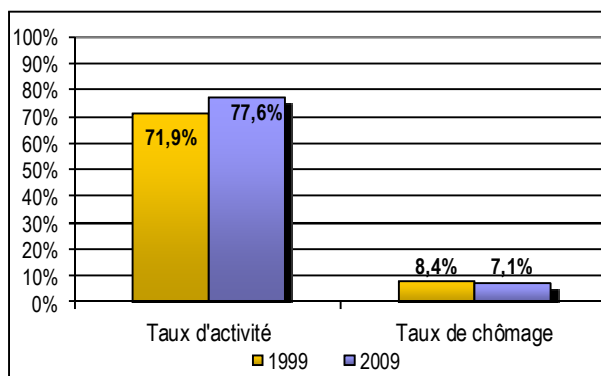
Population de 15 à 64 ans par type d'activité... ... sur Corcoué sur Logne



Les graphiques ci-contre permettent de comparer la situation des actifs et inactifs sur la commune par rapport à la communauté de communes et au département.

Corcoué-sur-Logne bénéficie d'une part importante de population active (77,3% en 2009) confirmant le fonctionnement économique privilégié de la commune entre les agglomérations nantaise et de la Roche-sur-Yon, pourvoyeuses d'emplois.

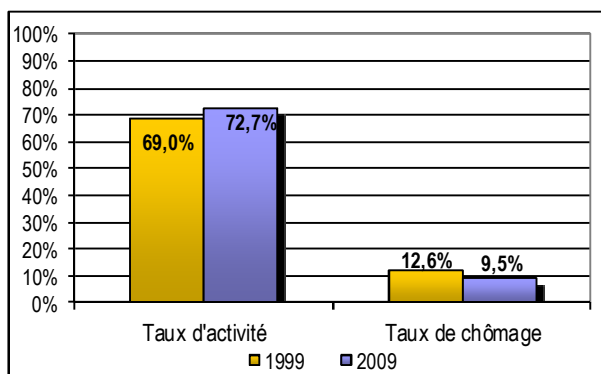
... sur la CC de la Loire Atlantique méridionale



Ce taux est sensiblement identique à celui de la communauté de communes (77,6%).

En parallèle en 2009, le taux de chômage est faible sur Corcoué-sur-Logne (5,6%), comparativement à la CCLAM (7,1%) et au département (9,5%). Sur toutes les zones géographiques, on note toutefois une baisse des taux de chômage par rapport à 1999.

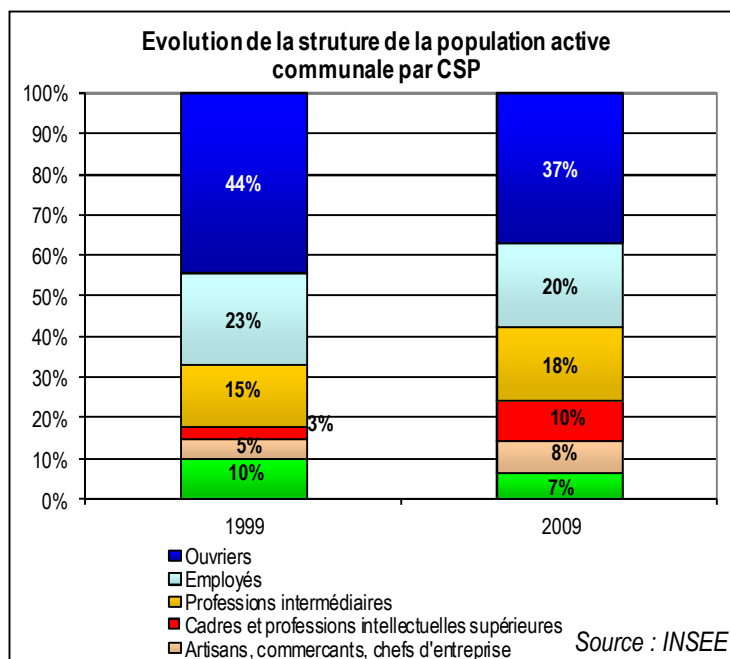
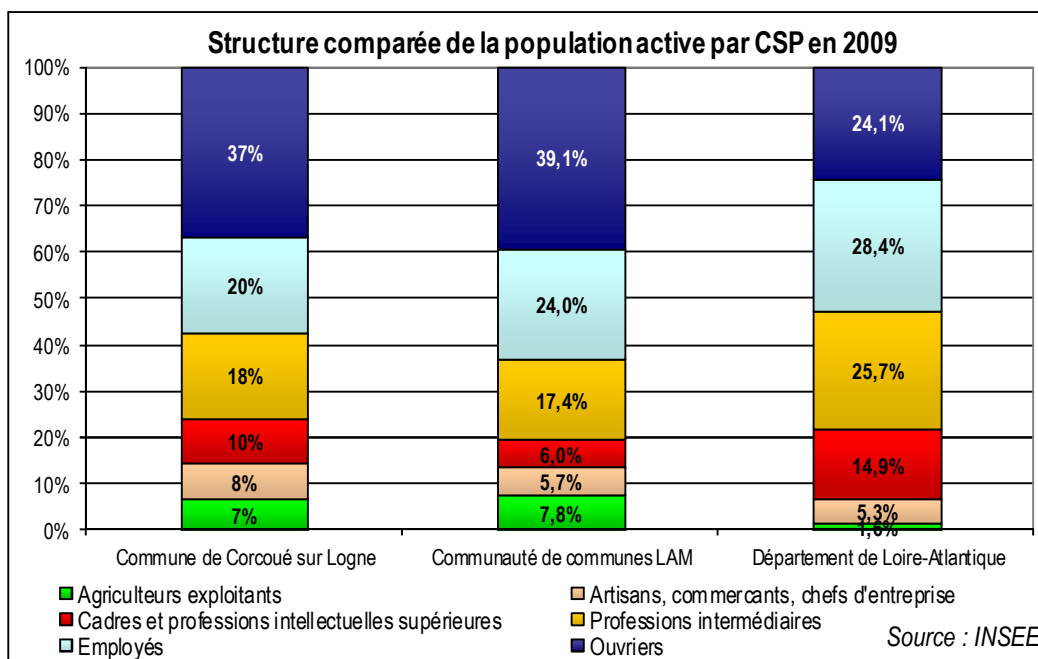
... sur le département 44



Source : INSEE

* La population active comprend la population ayant un emploi, les chômeurs et depuis le recensement de 1990, les militaires du contingent.

* Le taux d'activité correspond au rapport de la population active d'une commune sur sa population âgée de 15 à 64 ans.

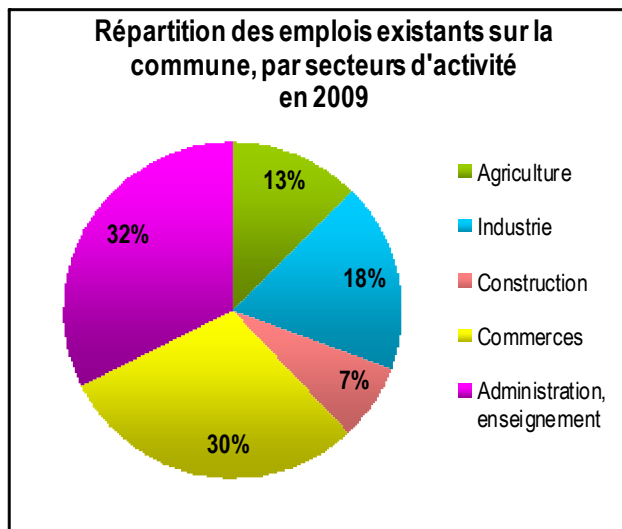


Le profil de la population active de Corcoué-sur-Logne se caractérise par :

- Une hausse des actifs « cols blancs » mettant en exergue le fonctionnement étroit du territoire communal avec les agglomérations nantaise et yonnaise, pourvoyeuses d'emplois dans le secteur tertiaire. En effet la proportion des cadres dans la population s'accroît (passage de 3% à 10% des actifs entre 1999 et 2009). De plus, malgré un recul par rapport à l'année 1999, la commune compte une part importante d'ouvriers (37% en 2009) et d'employés (20% en 2009 contre 23% en 1999).
- Parallèlement la part des employés est largement inférieure en 2009 comparativement au département et à la CCPL.

TYPOLOGIE DU BASSIN D'EMPLOI PAR SECTEURS D'ACTIVITÉ

L'analyse du bassin d'emploi communal permet de déterminer la situation économique de la commune dans le fonctionnement des territoires auxquels elle est intégrée.



En 2009, on recense 693 emplois sur le territoire communal. Parmi ces emplois, les plus représentés sont ceux des secteurs:

- de l'administration publique, enseignement, santé et action sociale: 32,3%
- du commerce: 29,7%,

Source : INSEE

UNE VOCATION MIXTE (COMMUNE RÉSIDENNELLE ET PÔLE D'EMPLOI LOCAL)

L'analyse des entrées et sorties des actifs occupés sur un territoire permet de distinguer la vocation résidentielle, de pôle d'emplois ou mixte d'une commune.

Nombre d'emplois	693
Population active occupée	1133
Taux de couverture	61,1%
Actifs travaillant et résidant	285
Actifs entrant	408
Actifs sortant	846
Part des emplois occupés par des actifs résidant hors de la commune	59%

Sur Corcoué-sur-Logne, le ratio entre le nombre d'emplois existants sur la commune et la population active occupée induit un taux de couverture majoritaire (61,1%).

Le nombre d'emplois tertiaires, la présence de la zone d'activité mais surtout du pôle hospitalier (qui représente plus de 30% des emplois sur la commune - environ 200 emplois y compris la structure Lejeune) permettent à Corcoué-sur-Logne de drainer 408 actifs qui viennent travailler sur le territoire. Ils occupent 59% des emplois de Corcoué. La commune bénéficie donc d'une **vocation de petit pôle d'emploi à l'échelle locale**.

Toutefois, 846 actifs, soit 75% des actifs occupés de Coulans vont travailler à l'extérieur. La commune a donc une **vocation résidentielle qui reste majoritaire**.

Source : INSEE

LES ACTIVITÉS AGRICOLES

LES SITES D'ACTIVITÉS ET LES PRODUCTIONS

L'agriculture et la viticulture AOC (Appellation d'origine contrôlée) sont très dynamiques sur la commune.

Les vignes sont présentes essentiellement dans la partie est de la commune, et plusieurs parcelles AOC se situent en périphérie immédiate du bourg.

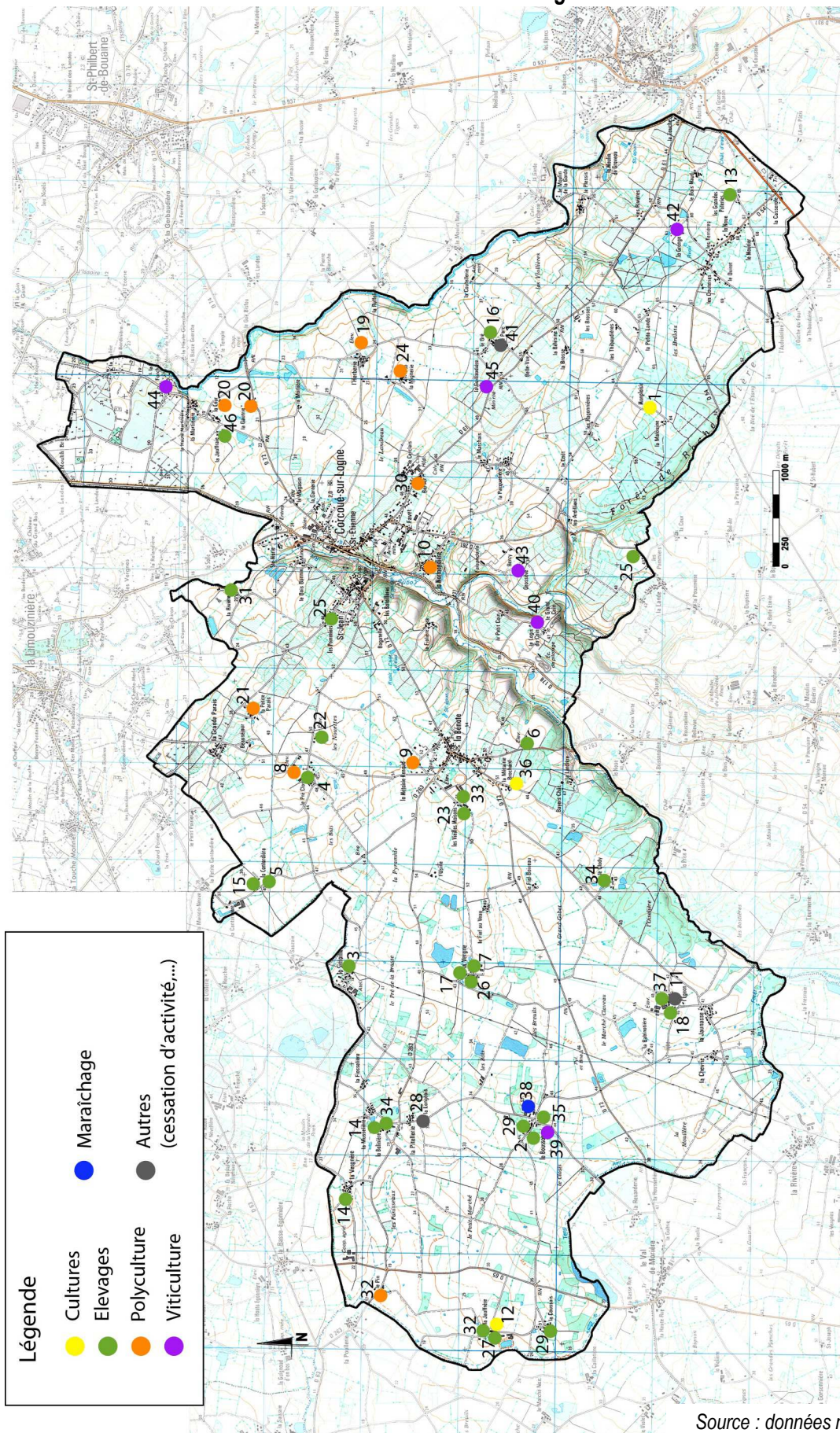
Cf. carte à suivre.

Le tableau ci-dessous dresse la liste des sites d'activités agricoles recensés sur le territoire communal, en indiquant le type de production principale et/ou secondaire ainsi que la surface exploitée, sur et hors commune.

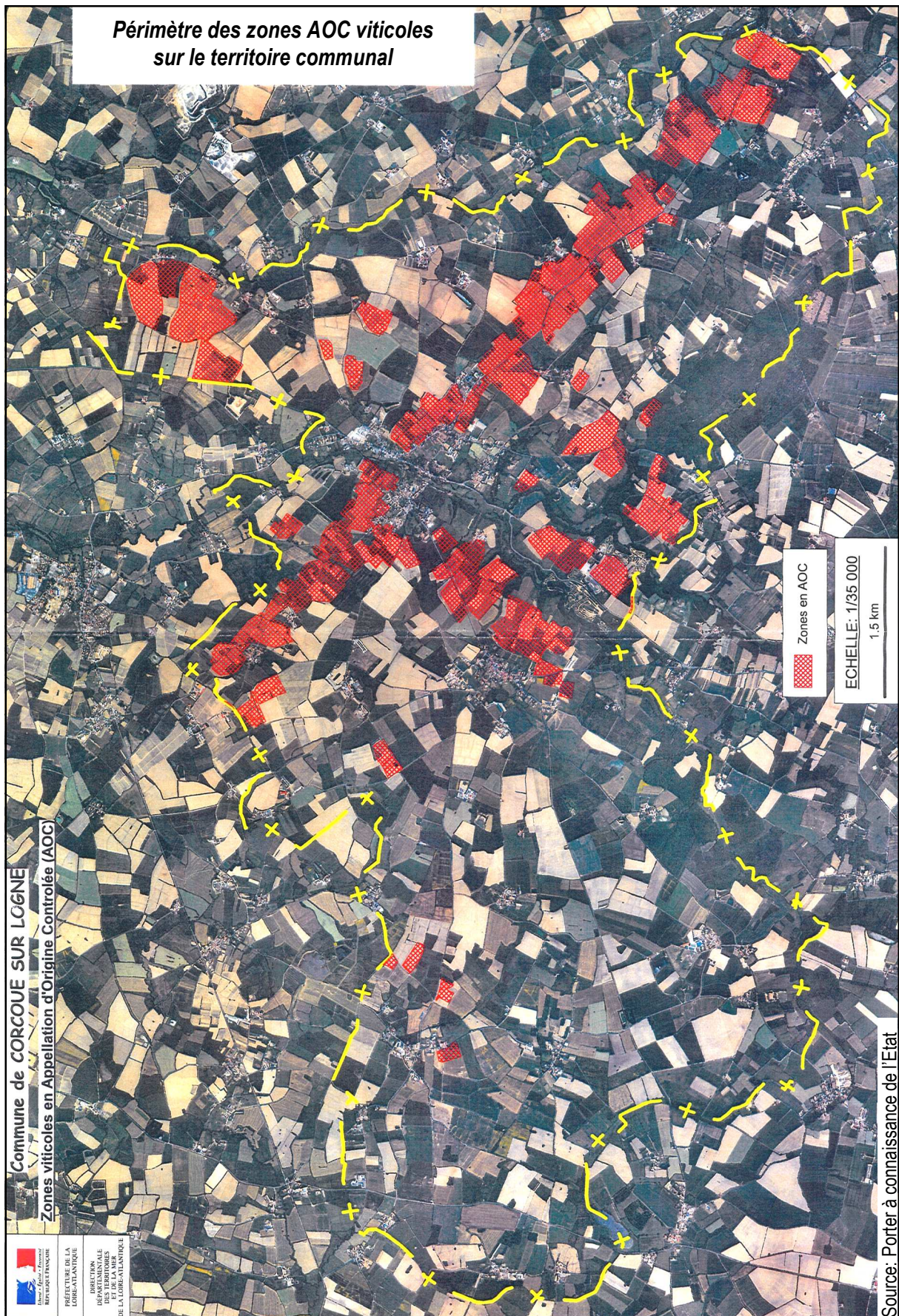
N° de l'exploitation (report sur plan)	Nom de l'exploitation / nom du lieu-dit	Production principale / productions secondaires	Surface exploitée totale (en ha)	Surface exploitée sur la commune (en ha)	Exercice d'une activité complémentaire à l'agriculture? (gîte, ferme auberge, vente de produits à la ferme, ...) - (oui/non, précisez l'activité).
1	Monplaisir	Cultures	49 ha 25	49 ha 25	-
2	Le Bousson	Lait/Viande	-	-	-
3	La Simaille	Canards	60 a 69 ca	60 a 69 ca	-
4	EARL du Prés clos	Viande	155 ha	145 ha	-
5	GAEC Le Beau Chêne La Cantardière	Lait/ Viande/ Volailles	-	-	-
6	SCEA Filavol Pont au Roi	Volailles	-	-	-
7	La Vergne	Lapins angora/ poulets	0,5 ha	0,5 ha	vente directe, marché
8	Le Prés Clos	Volailles/ Cultures	92 ha	80 ha	-
9	EARL Bois Joli Métairie Renaud	Viandes/ Cultures	127 ha	127 ha	vente directe viande
10	EARL de la Faisanderie La Normandière	Volailles/ gibiers/ cultures	-	-	-
11	GAEC A.M.B	Plus d'activité, il reste seulement les bâtiments			
12	EARL des Gîtes La Jauffrère	Cultures	88 ha	55 ha	-
13	EARL Les Grandes Poterie	Lait/ Viande	62 ha	41 ha	vente directe viande
14	EARL des Noes La Vergnière	Lait/ Viande	97 ha	77 ha	-
15	GAEC des Prés verts / La Cantardière	Lait	106 ha	52 ha	-
16	EARL du vieux châtaigner Le Gré/ Le Parc	Canards	72 ha	68 ha	-
17	EARL des Petites Vergnes La Vergne	Gibiers	-	-	-
18	GAEC de la Plaine L'Egeon	Lait	114 ha	111 ha	-

19	GAEC des deux cours d'eau L'Herberie	Lait/ Cultures/ Volailles	180 ha	147 ha	-
20	GAEC Des Eaux calmes La Cour/La Gautrie	Lait/ Cultures/ Viande	150 ha	-	-
21	GAEC Licrone La Petite Parais	Lait/ Cultures/ Viande	260 ha	130 ha	-
22	EARL Avi-Papin le Prés Clos	Volailles	260 ha	130 ha	-
23	GAEC des Vieilles Maisons Les Vieilles Maisons	Lait/porcs	122 ha	84 ha	-
24	GAEC La Mignerie La Mignerie	Lait/ Cultures	-	-	-
25	Le Pommier	Lait	-	-	-
26	La Vergne	Lait	-	-	-
27	La Jauffrère	Porcs	7 ha	3 ha	Gîte pour enfants
28	La Pitellerie	Cessation d'activité	Cessation d'activité	Cessation d'activité	Cessation d'activité
29	Le Bousson	Lait /Viande	156 ha	147 ha	-
30	Bel Air	Lait /Viande/ Vigne	21 ha	21 ha	-
31	La Rivière	Lait	65 ha	42 ha	-
32	Les Vieilles Maisons	Volailles/ Cultures	-	-	-
33	GAEC La Balinière La Balinière	Lait/ Viande	183 ha	159 ha	vente directe viande
34	EARL du Bousson Le Bousson	Canards	-	-	-
35	GAEC Rambaud Frères La Mérairie Brochard	Viande	-	-	-
36	EARL La Tucheresse L'Egeon	Cultures	155 ha	147 ha	-
37	L'Egeon	Canards	6 ha	6 ha	-
38	EARL Le Bousson	Maraîcher	-	-	-
39	EARL Fiolleau Le Logis du coin	Vignes	-	-	-
40	EARL Daheron - Le Parc	Vignes	-	-	-
41	EARL Rineau Bel Air	Cessation d'activité	Cessation d'activité	Cessation d'activité	Cessation d'activité
42	EARL B. de Goulaine La Grange	Vignes	55 ha	55 ha	-
43	EARL JC&D Malidain Grossève	Vignes	60 ha	60 ha	-
44	La Forchetière	Vignes	-	-	-
45	La Guillaudière	Vignes	-	-	-

Localisation des sites d'activités agricoles



Source : données mairie



LA CONCERTATION AGRICOLE

L'activité agricole occupe une place majeure dans l'économie locale et la formation des paysages de la commune, cette activité nécessite une appréhension particulière. A cet effet, une réunion spécifique a été organisée avec les exploitants agricoles de la commune le 13 décembre 2010.

Cette réunion avait pour objectif de présenter aux exploitants les principaux tenants et aboutissants de l'élaboration d'un P.L.U. sur l'activité agricole.

Dans le cadre de cette réunion, les principaux points de discussion ont portés sur :

- le logement de fonction de l'exploitant.

Le bureau d'étude a expliqué que la création d'un logement de fonction reste possible dans le cadre d'un P.L.U. mais que celui-ci est soumis à certaines conditions notamment de distance maximale vis-à-vis des bâtiments formant le siège ou tout bâtiment nécessitant une présence et qu'il doit également être justifié par la nécessité d'une présence permanente sur place. Cette nécessité peut se justifier notamment dans les élevages pour permettre une intervention rapide auprès des animaux.

Le logement de fonction n'est donc plus automatique pour chaque exploitant. Dans les GAEC par exemple, lorsqu'il existe 1 ou plusieurs habitations déjà sur place, certaines demandes de création d'une habitation pour un nouvel associé ont été refusées compte tenu du fait que le gardiennage était déjà assuré.

La discussion a également fait ressortir qu'il serait intéressant de permettre un éloignement plus important du logement de fonction de l'exploitant par rapport au bâtiment d'activité auquel il se rattache dans le cas d'un possible rattachement à un hameau ou village existant à proximité. A prévoir au règlement écrit de la zone Agricole.

- les possibilités de constructions non liées à l'activité agricole en zone A.

La zone A est définie comme une zone réservée à l'activité agricole et à son développement. En conséquence, le code de l'urbanisme interdit, en zone A, toute construction sans lien avec les besoins de cette activité (habitations non agricoles, activités artisanales...).

Certains exploitants regrettent ces règles strictes en arguant que l'installation de nouvelles populations dans les hameaux permet de maintenir le dynamisme actuel et la vie en campagne et que la possibilité de création d'autres activités y compris par des exploitants agricoles peut favoriser la diversification et assurer la survie de certaines exploitations.

Le bureau d'étude a toutefois précisé que le P.L.U. peut prendre en compte certaines situations particulières et définir

des zonages adaptés à certains projets en étant toutefois vigilant au risque que ces projets peuvent susciter sur l'exercice de l'activité agricole.

- **Une certaine « concurrence »** qui s'exerce sur le territoire entre les différentes activités agricoles. La commission met l'accent sur la pression importante des activités maraichères sur la commune, conséquence de la vente de terrains pour la construction en périphérie immédiate de Nantes et de Machecoul, et recul de l'activité en 2^{ème} couronne.

L'AGRICULTURE DE CORCOUÉ EN CHIFFRES

Les données du recensement agricole 2010 montrent que l'activité agricole est fortement présente sur le territoire de Corcoué-sur-Logne qui compte **46 exploitations agricoles (professionnelles) ayant leur siège sur la commune.**

Toutefois, par rapport aux RGA de 2000 et de 1988, on constate une nette **diminution du nombre d'exploitations agricoles**, avec une superficie agricole utilisée des exploitations qui globalement se stabilise autour de 3100 hectares.

**SAU des exploitations = 3118 ha (RGA 2010)
Dont 323 ha pour la viticulture.**

L'agriculture de Corcoué-sur-Logne se tourne essentiellement vers la polyculture et l'élevage, ainsi que vers la viticulture.

Exploitations agricoles ayant leur siège dans la commune			Travail dans les exploitations agricoles en unité de travail annuel			Superficie agricole utilisée en hectare		
2010	2000	1988	2010	2000	1988	2010	2000	1988
46	75	141	104	129	182	3118	3210	3061

Superficie en terres labourables en hectare			Superficie en cultures permanentes en hectare			Superficie toujours en herbe en hectare		
2010	2000	1988	2010	2000	1988	2010	2000	1988
2736	2593	2450	289	389	320	70	223	28

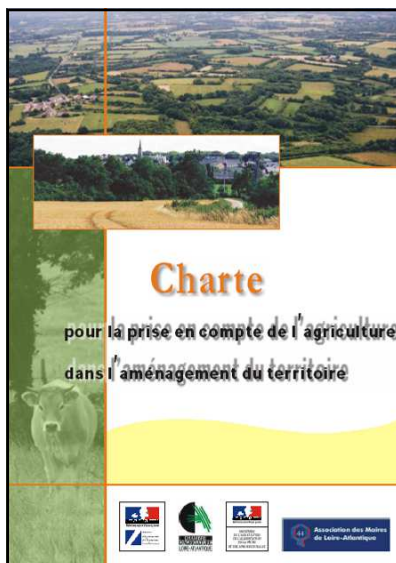
LA CHARTE AGRICULTURE ET AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE

Le 4 décembre 2004, le Préfet, le président de l'association fédérative des maires et la Chambre d'Agriculture ont signé une **Charte pour la prise en compte de l'agriculture dans l'aménagement du territoire et ses développements et son volet viticole** au sein du département de Loire-Atlantique.

Cette charte a depuis été révisée et signée le 13 février 2012 par le préfet de la Loire-Atlantique et les présidents de la Chambre d'Agriculture, du Conseil Général et de l'Association Fédérative des Maires.

Bien qu'elle n'ait pas de valeur réglementaire, cette charte doit permettre de définir un cadre général d'intervention et de prise en compte de l'activité agricole dans les documents d'urbanisme locaux en vue de rechercher un équilibre entre développement urbain et protection des espaces agricoles et naturels.

Elle définit les principes favorisant une maîtrise de l'urbanisation et les mesures à mettre en œuvre pour assurer la pérennité de l'activité agricole



Site internet: http://www.loire-atlantique.gouv.fr/content/download/11602/64563/file/charte_agriculture_fevrier_2012_web.pdf

LA SYLVICULTURE ET LA GESTION DES BOISEMENTS

Source: Porter à connaissance de l'Etat

Sur la commune de Corcoué sur Logne, on recense des boisements ayant fait l'objet de reboisements subventionnés (5,3ha) ainsi que des boisements faisant l'objet de plans simples de gestion agréés en vigueur (241 ha).

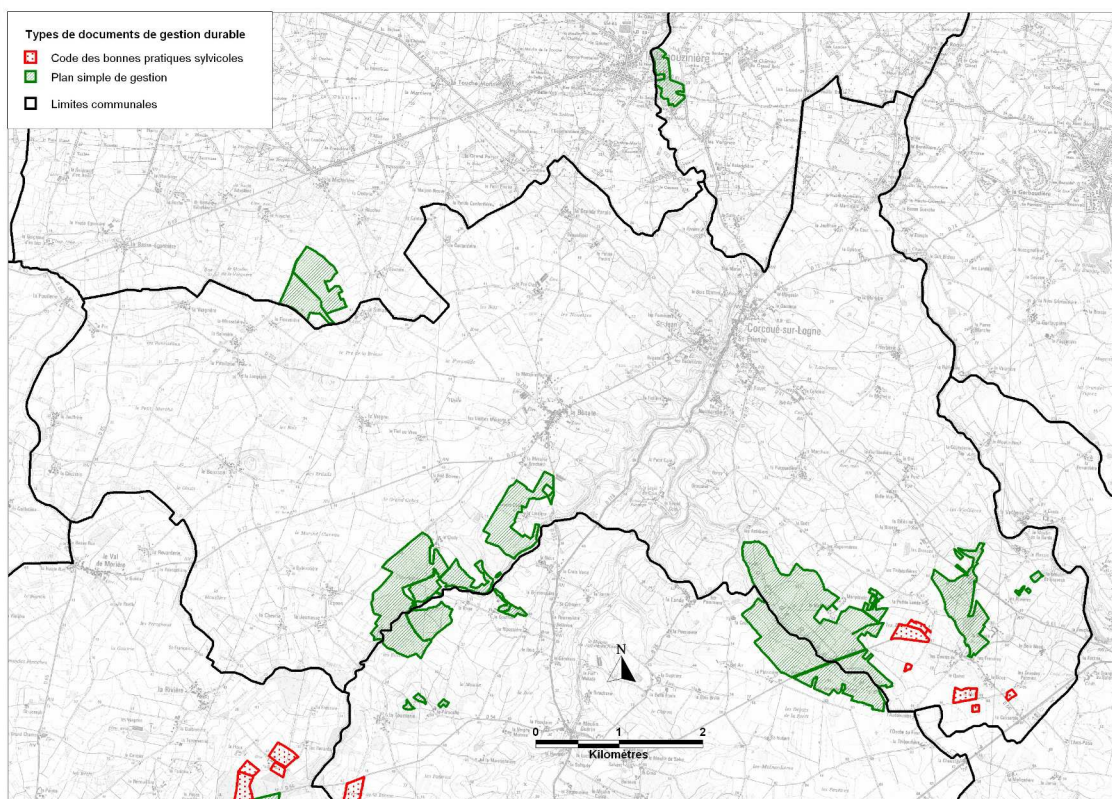
Cf. carte ci-dessous.

Ces boisements présentent des garanties de gestion durable reconnues par la loi. Le Code forestier encadre leurs règles de gestion, tout en prévoyant la possibilité de créer à l'intérieur les équipements indispensables à leur mise en valeur et à leur protection.

Périmètres des boisements soumis à un plan simple de gestion sur Corcoué

PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DE CORCOUÉ-SUR-LOGNE
- LOIRE-ATLANTIQUE -

LOCALISATION DES FORÊTS PRIVÉES DISPOSANT D'UNE GARANTIE DE GESTION FORESTIÈRE DURABLE



Source : IGN SCAN25® ©IGN BDCartho, CRPF PDL (2013).
Réalisation : CRPF PDL, Juillet 2013.

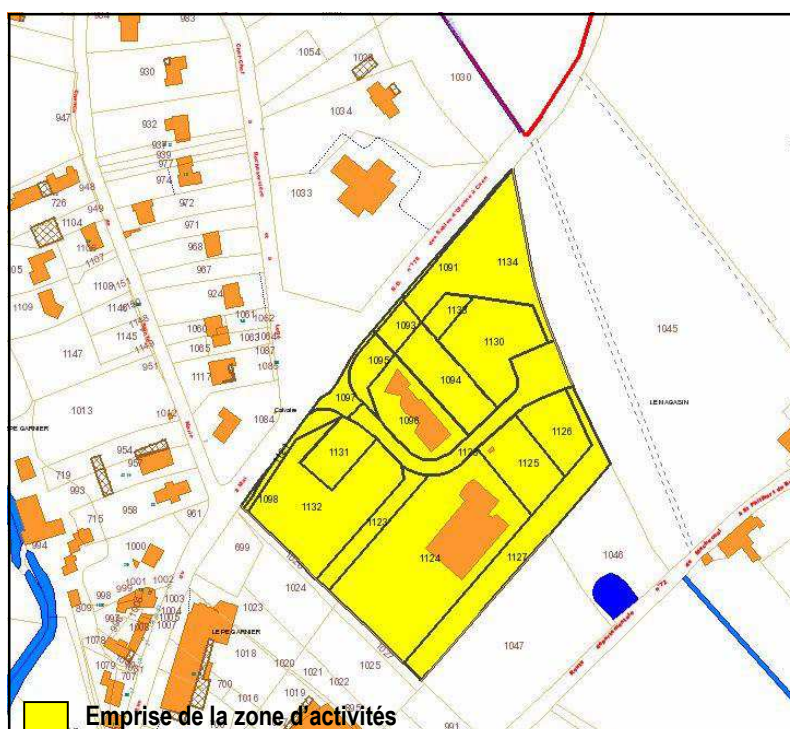
Source: CRPF

LES ACTIVITÉS INDUSTRIELLES, ARTISANALES, COMMERCIALES ET DE SERVICES

Zone d'activités du Pé Garnier

Il s'agit de la principale zone d'activités de la commune, de par sa surface et le nombre d'entreprises implantées.

- Date de création : 2006
- Superficie totale de la zone : 28 111 m²
- Superficie cessible : 21 527 m²
- Superficie occupée : 12 163 m²
- Surface disponible : 9 364 m²
- Entreprises installées : SARL BM Agencement, MICHAUD



La commune compte également deux secteurs d'activités de moindre importance :

La Vergnière

Située à l'Est du territoire, elle accueille la coopérative agricole

L'Usine

Présence d'une casse automobile.

LES ARTISANS (HORS ZONE D'ACTIVITÉS)

La commune de Corcoué sur Logne présente un dense réseau de petits artisans (en dehors des entreprises implantées au sein de la zone d'activités). Leur répartition n'est cependant pas homogène.

On peut recenser:

- Sur Saint Etienne: une entreprise de ravalement de façades, un plâtrier, un maçon, une entreprise de réseaux haut débit, une menuiserie cuisine/négociant bois, un peintre décorateur.
- Sur Saint Jean: un plombier-chauffagiste-électricité, un peintre décorateur, un menuisier-charpentier, une entreprise d'entretien espaces verts, une société de motorisation de volets roulants.
- Sur La Benate: peintures écologiques/éclairages LED
- Sur le reste du territoire communal (dans les écarts ruraux et lieux dits): une entreprise espace loisirs mécanique, un plombier-électricien à La Pltellerie, une agence de bâtiments concept dessin, une société de vente de cosmétique bio à La Grande Parais, une entreprise de chauffage plomberie maintenance à La Martinière, un maçon-couvreur à La Balinière, un plaquiste aux Douteries.

LES COMMERCES ET SERVICES

Au niveau de l'animation commerciale, le bourg de Saint Etienne prédomine du fait entre autre du passage de la RD 178 qui génère une clientèle de passage dont peuvent bénéficier tous les petits commerces.

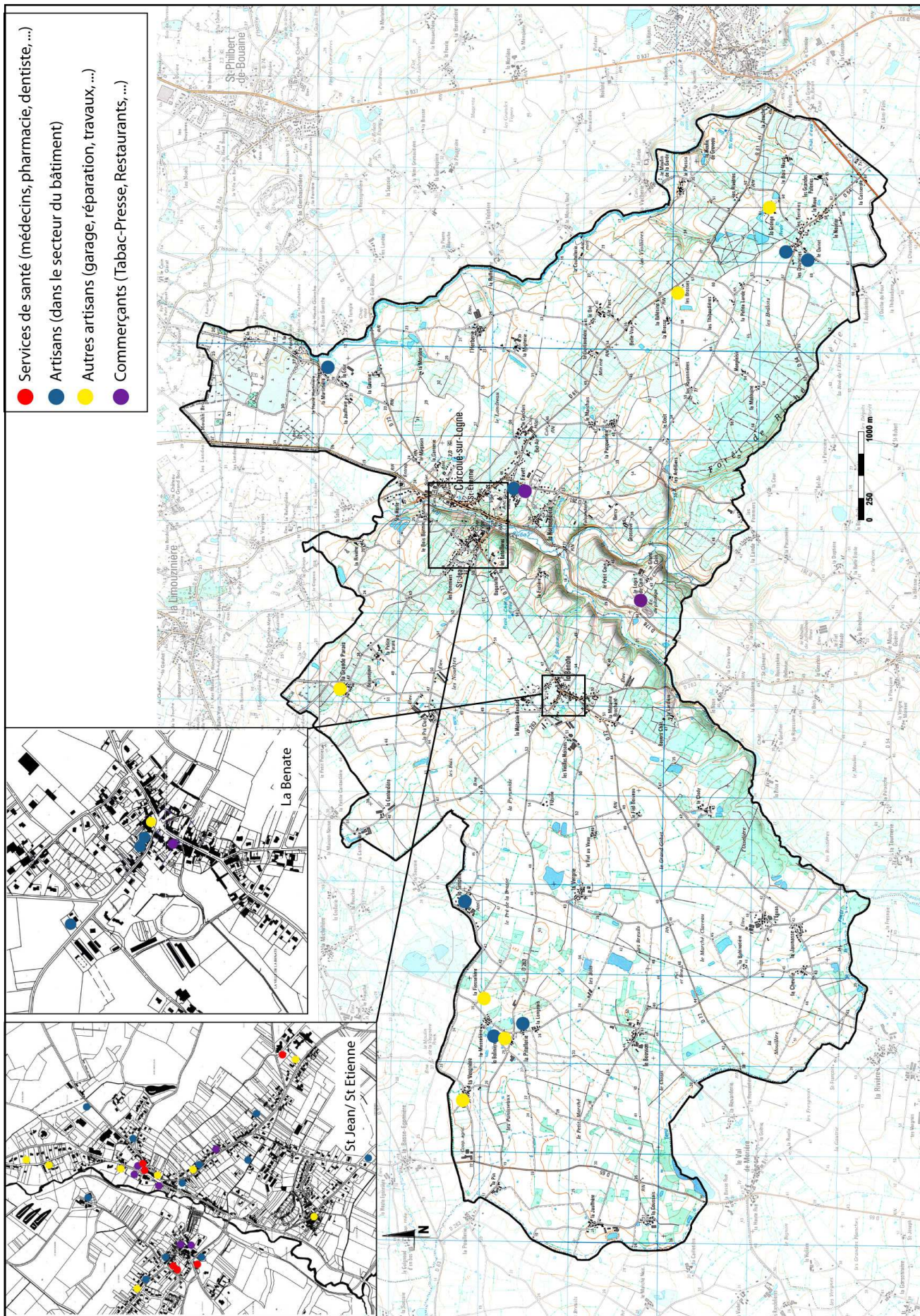
On liste:

- Sur Saint Etienne: un salon de coiffure, un restaurant bar La Forge, une boulangerie pâtisserie, un tabac-presse-loto, une supérette avec station service, une pharmacie, un dentiste.
- Sur Saint Jean: un taxi-ambulance, deux médecins, deux kinésithérapeutes, une société de conseils et coaching, un notaire, une coiffeuse esthéticienne à domicile.
- Sur La Benate: une crêperie-pub
- Sur le reste du territoire, on recense également une coopérative agricole à La Verrière.

Les trois bourg ont des fonctions que l'on peut distinguer:

- Saint Etienne: tourné vers les commerces, sous influence de la route départementale,
- Saint Jean: à vocation éducative et culturelle (CPIE, bibliothèque, école)
- La Benate: fonction résidentielle.

Carte de localisation des artisans, commerces et services sur Corcoué-sur-Logne



UNE CHARTE COMMERCIALE

Source: Porter à connaissance Conseil général de Loire Atlantique

Depuis 2008, à travers une charte de partenariat économique, le Conseil général travaille en collaboration avec la Chambre de Commerce et d'Industrie (CCI) de Nantes - Saint Nazaire afin de maintenir les équilibres commerciaux des territoires de Loire-Atlantique, de préserver leur rôle en matière de cohésion sociale et d'attractivité et de les aider à dynamiser et à valoriser le commerce de proximité.

Pour parvenir à cet objectif, la CCI propose à chaque intercommunalité de réaliser le diagnostic de l'appareil commercial de son territoire. La CC Loire Atlantique Méridionale a réalisé ce diagnostic économique qui a conduit à l'élaboration d'une charte d'orientation commerciale qui a été signée en mars 2012.

L'ACTIVITÉ TOURISTIQUE

L'action de promotion touristique tient un rôle important à Corcoué sur Logne. Elle est coordonnée par l'office de tourisme du canton de Legé.

Avec sa situation d'arrière-pays côtier, le pays d'accueil de Machecoul et Logne est depuis plusieurs décennies fréquenté par une clientèle saisonnière assez large (campeurs, locataires de gîtes, ...) attirée par la pêche, la randonnée, le patrimoine (château de Legé, édifices religieux, ...) et à un degré moindre par l'océan (Beauvoir sur Mer est éloignée de 38 km et Saint Jean de Monts de 45km), mais aussi par une clientèle de proximité à l'année provenant principalement de l'agglomération nantaise.

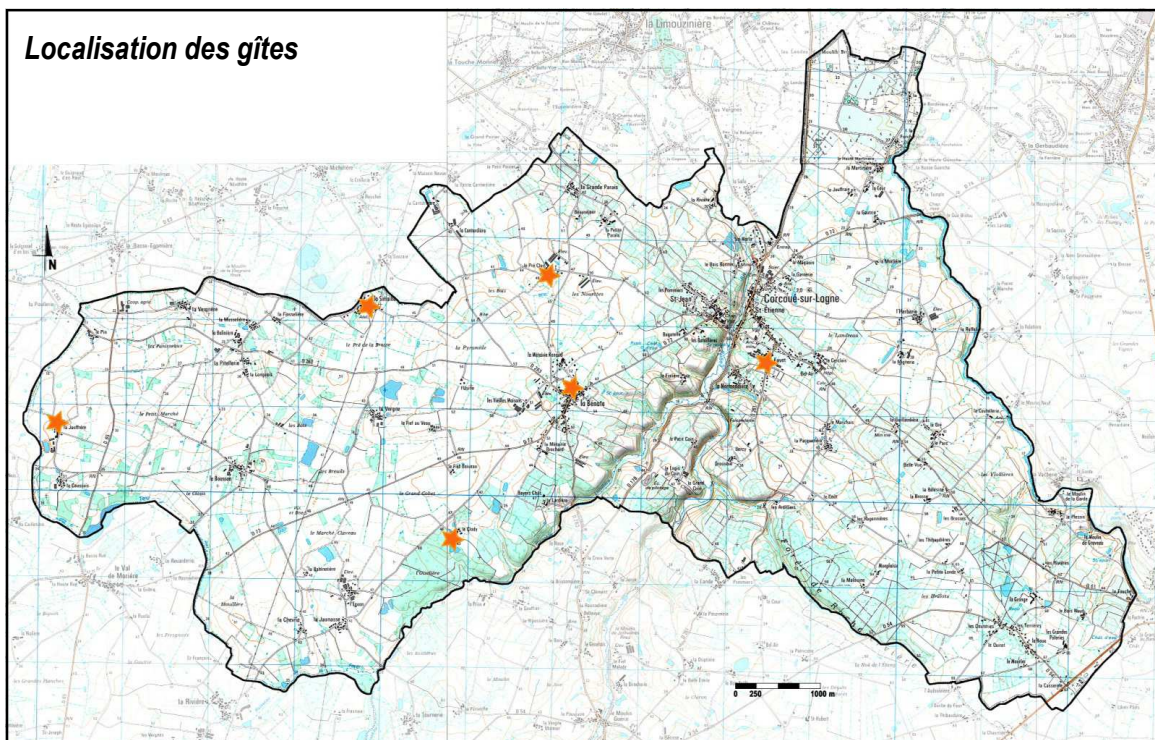
Source: rapport de présentation POS 2001, ARCHIDEE, p. 35

STRUCTURES D'ACCUEIL

Corcoué sur Logne bénéficie des structures d'accueil touristique suivantes:

- Accueil des campings cars dans un site boisé en bord de Logne. Vidanges et eau potable à proximité
- 6 gîtes ruraux au Clody, à La Jauffrère (gîte pour enfants), rue du Bois Joly, rue du Stade, au Pré Clos et à la Simaille (Cf page suivante, pour la carte de localisation des gîtes).

On peut également noter l'existence d'un centre de loisirs de sports mécaniques situé au lieu-dit Le Grand Coin.



SENTIERS DE RANDONNÉE

Sur le territoire communal, plusieurs sentiers de randonnée pédestres sont aménagés:

- Le sentier de l'Oisillière, 7km
- Le sentier de la Vallée de la Logne, 15km
- Le sentier des Hauts de Saint Etienne, 13km.

Voir également partie 2.3 Transports et déplacements sur le réseau PDIPR.

Circuits de randonnée sur Corcoué sur Logne



LA MAISON DE L'EAU ET DES PAYSAGES

La Maison de l'Eau et des Paysages à Corcoué sur Logne est un espace original à partir duquel sont proposées des activités de découvertes de l'environnement.

Elément principal de ce lieu, la reconstitution d'une vallée à échelle réduite permet de dominer le monde mais surtout de mieux comprendre le fonctionnement global d'un territoire où interagissent de multiples acteurs. Cet aménagement est complété par un parcours découverte, un site d'interprétation des paysages et deux salles pédagogiques.

Enrichi par les nombreux sites économiques, historiques ou culturels proches, la Maison de l'Eau et des Paysages offre la possibilité de découvrir un territoire sous toutes ses formes.

1.5 - EQUIPEMENTS ET VIE LOCALE

EQUIPEMENTS ET SERVICES PUBLICS

LISTE DES EQUIPEMENTS ET SERVICES PUBLICS

CORCOUE SUR LOGNE dispose d'un bon niveau d'équipements et de services publics, en cohérence avec le nombre d'habitants:

▪ Equipements scolaires:

Deux écoles élémentaires dont une publique

Les collèges les plus proches sont localisés sur la commune de Legé.

▪ Equipements culturels, de sport et loisirs:

Bibliothèque municipale

Salle des fêtes (salle bagatelle)

Salle des sports

Maison de l'eau et des paysages

CPIE (Centre Permanent d'Initiatives pour l'Environnement)

Accueil périscolaire

Accueil de loisirs

Foyer pour les jeunes

▪ Services publics:

La Poste,

Mairie

Hôpital Local

▪ Services religieux:

Eglises,

cimetières.

▪ Services à la personne et foyers:

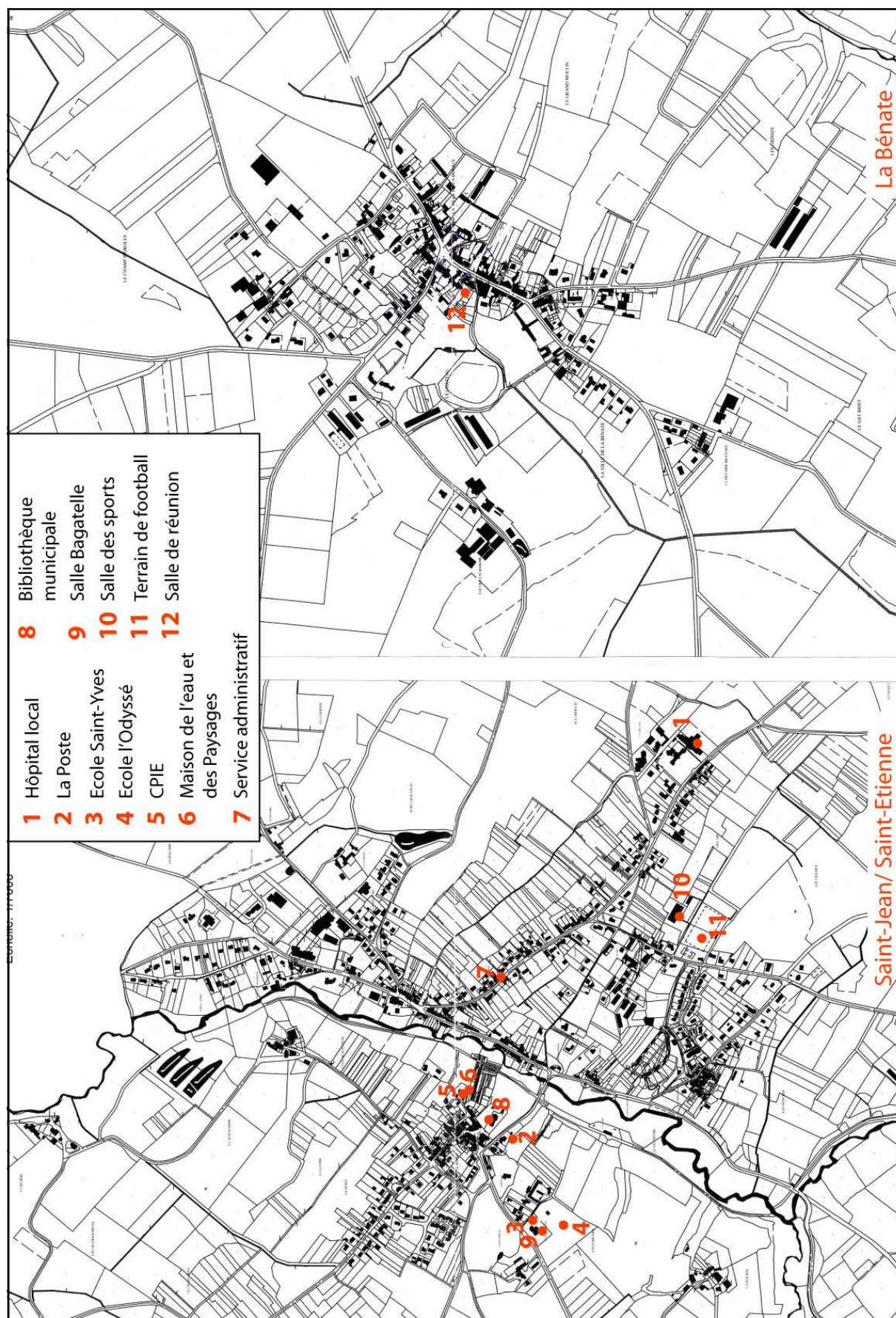
Médecins, Masseur-Kinésithérapeute, Podologue-pédicure

Dentiste

Ambulance

Système de garde d'appoint (association nid d'appoint)

Localisation des équipements et services publics sur Corcoué sur Logne



EQUIPEMENTS SANITAIRES

ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Délégataire : SAUR

Un nouveau marché sera signé prochainement.

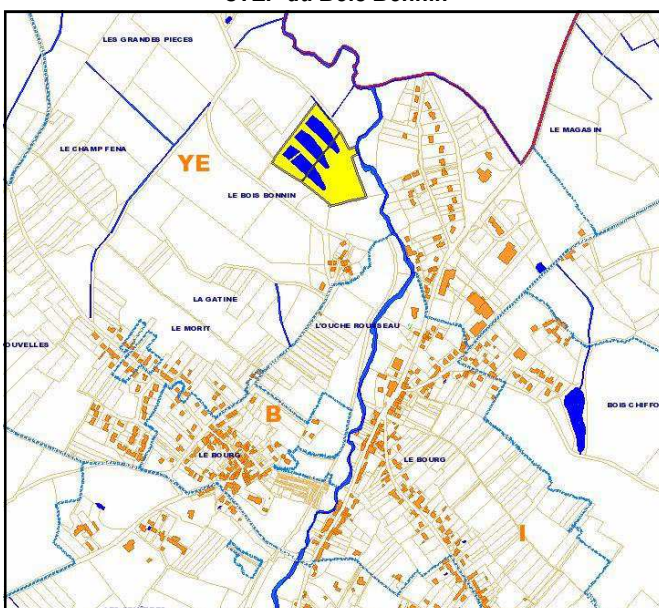
ASSAINISSEMENT ET EAUX USÉES

Source: Porter à connaissance du Conseil général de Loire Atlantique.

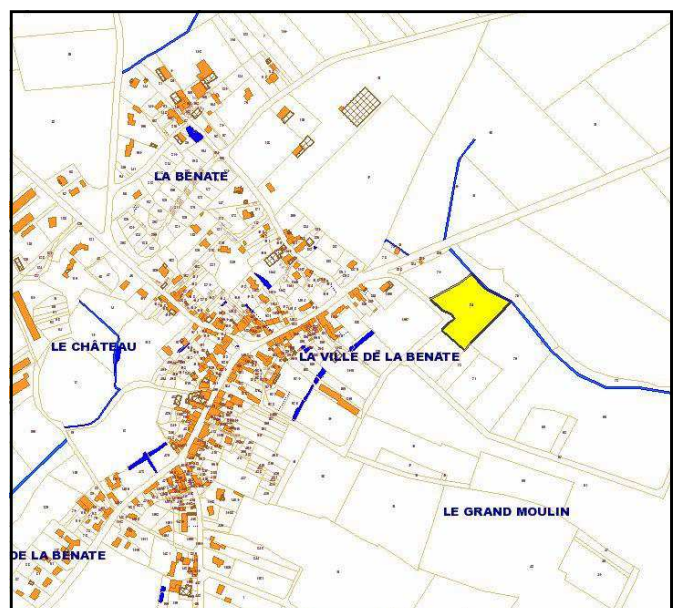
Le territoire communal compte deux stations d'épuration:

- **La station du Bois Bonnin:** dimensionnée pour 1600 équivalents habitants (E.H.). Elle recueille actuellement la pollution de 1000 EH, soit 60 kg DBO5/jour. Les rendements de cette station sont faibles au regard des exigences de l'arrêté préfectoral de 2001. Le traitement des nitrates et du phosphore ne sont pas satisfaisants. Elle dessert les bourgs de St Etienne et St Jean.
- **La station de La Benate:** dimensionnée pour 310 EH. Elle est actuellement chargée à 80% de sa capacité. Seules quelques habitations supplémentaires peuvent encore se raccorder. Des études récentes ont mis en évidence des insuffisances au niveau de la collecte (pénétration significative d'eaux parasites) et le non respect des exigences épuratoires lors de certaines périodes de l'année. Elle dessert le bourg de La Benate.

STEP du Bois Bonnin



STEP de La Benate



LE TRAITEMENT DES DÉCHETS

Les ordures ménagères produites sont dirigées vers Couéron.
La collecte et le traitement des déchets ménagers relèvent de la compétence de la CC de la Loire-Atlantique Méridionale (CLAM).

Le tri sélectif peut se faire sur 5 points communaux d'apport volontaire :

- Parking de la la supérette,
- Place du Champ de Foire,
- Terrain de sports,
- Entrée du bourg de la Benâte,
- Village des Poteries.

La déchetterie se situe à Legé.

▪ **Le Plan Départemental d'Élimination des Déchets Ménagers et Assimilés**

Source: Porter à connaissance du Conseil général de Loire Atlantique.

Le département s'est vu confier l'élaboration du PDEDMA depuis la loi du 13 août 2004. Ce plan a été révisé et approuvé définitivement le 22 juin 2009.

Ses priorités fondamentales sont:

- la réduction à la source et la prévention des déchets,
- La non délocalisation du traitement des déchets produits.

Les autres enjeux majeurs sont:

- l'amélioration des performances des collectes séparatives et de la valorisation des déchets,
- La maîtrise des couts et des impacts sur l'environnement.

VIE ASSOCIATIVE

La commune de CORCOUE SUR LOGNE recense plusieurs associations qui participent fortement au dynamisme de la vie locale ainsi qu'au renforcement de la cohésion sociale communale:

- @iR Animation Informatique et Réseaux: cours et perfectionnement informatique;
- Accueil entre Loire et Océan: Accueillir ou organiser des activités ;
- ADMR LEGE CORCOUE: aides ménagères, services de proximité, service à la personne;
- Amicale et Compagnie Organisations de loisirs à objectifs multiples, comité des fêtes ;
- AR SUD LAC Clubs, associations et fédérations sportives JOGGING TRAIL COURSE HORS STADE...
- Ca Roule A Corcoué: Circuits de randonnée balisés et sécurisés ;
- Comité des Fêtes: Fêtes locales - Location de stands;
- Cotis l'Egail: Loisirs autour Sentiers pédestres ;
- DEMO Défis Espoirs: pour les Maladies Orphelines;
- ES CORCOUEENNE: association de tennis de table;
- FLBé: Fêtes et Loisirs Benâtais Animations locales ;
- La Ligne - Corcoué: Histoire ancienne de la commune;
- La Lyre Corcouéenne: Harmonie fanfare;
- OGEC Saint Yves: Organisme de Gestion de l'École Catholique Saint Yves.

AMÉNAGEMENT NUMÉRIQUE

Le Schéma Départemental d'Aménagement Numérique de Loire-Atlantique a été approuvé en mars 2012.

Afin de contribuer à un développement équilibré des territoires, les priorités fondamentales de ce document cadre sont les suivantes :

- assurer la montée en débit dans les zones actuellement non desservies en 2 Mégabits par seconde d'ici 2015
- préparer le passage au très haut débit par le déploiement de quelques plaques très haut débit en fibre optique
- Assurer le raccordement progressif en fibre optique dans les sites identifiés comme prioritaires, les zones d'activités économiques et les services publics.

CONCLUSION DU VOLET 1 - DIAGNOSTIC STRUCTUREL

Corcoué-sur-Logne, située à égale distance entre Nantes et La Roche sur Yon (environ 30 km), bénéficie du desserrement urbain de ces deux agglomérations et connaît, depuis les années 1970, une croissance périurbaine marquée. La commune bénéficie d'une population de jeunes ménages et d'un accueil important de familles avec enfants. Elle possède un bon niveau d'équipements qui lui permet de répondre aux besoins de sa population actuelle et permet d'envisager un accueil de nouveaux habitants.

Corcoué-sur-Logne est une commune à caractère résidentiel dominant, mais qui a su toutefois conserver un dynamisme économique grâce à un bassin d'emploi de rayonnement local (agriculture, tertiaire). Le maintien et le développement de la dynamique économique, des commerces, services et équipements dans les années à venir, sera une composante importante de l'attractivité du territoire communal.

VOLET N° 2

ANALYSE DE L'ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

2.1 - ENVIRONNEMENT PHYSIQUE	PAGE 65
2.2 - RISQUES, CONTRAINTES ET NUISANCES	PAGE 73
2.3 - TRANSPORTS ET DÉPLACEMENTS	PAGE 77
2.4 - ANALYSE PAYSAGÈRE	PAGE 81
2.5 - ANALYSE URBAINE	PAGE 93
2.6 - PATRIMOINE ARCHITECTURAL, ARCHÉOLOGIQUE ET PAYSAGER	PAGE 107

2.1 - ENVIRONNEMENT PHYSIQUE

CONTEXTE GÉOLOGIQUE ET PÉDOLOGIQUE

Source: rapport de présentation POS, ARCHIDEE, 2001, p. 36

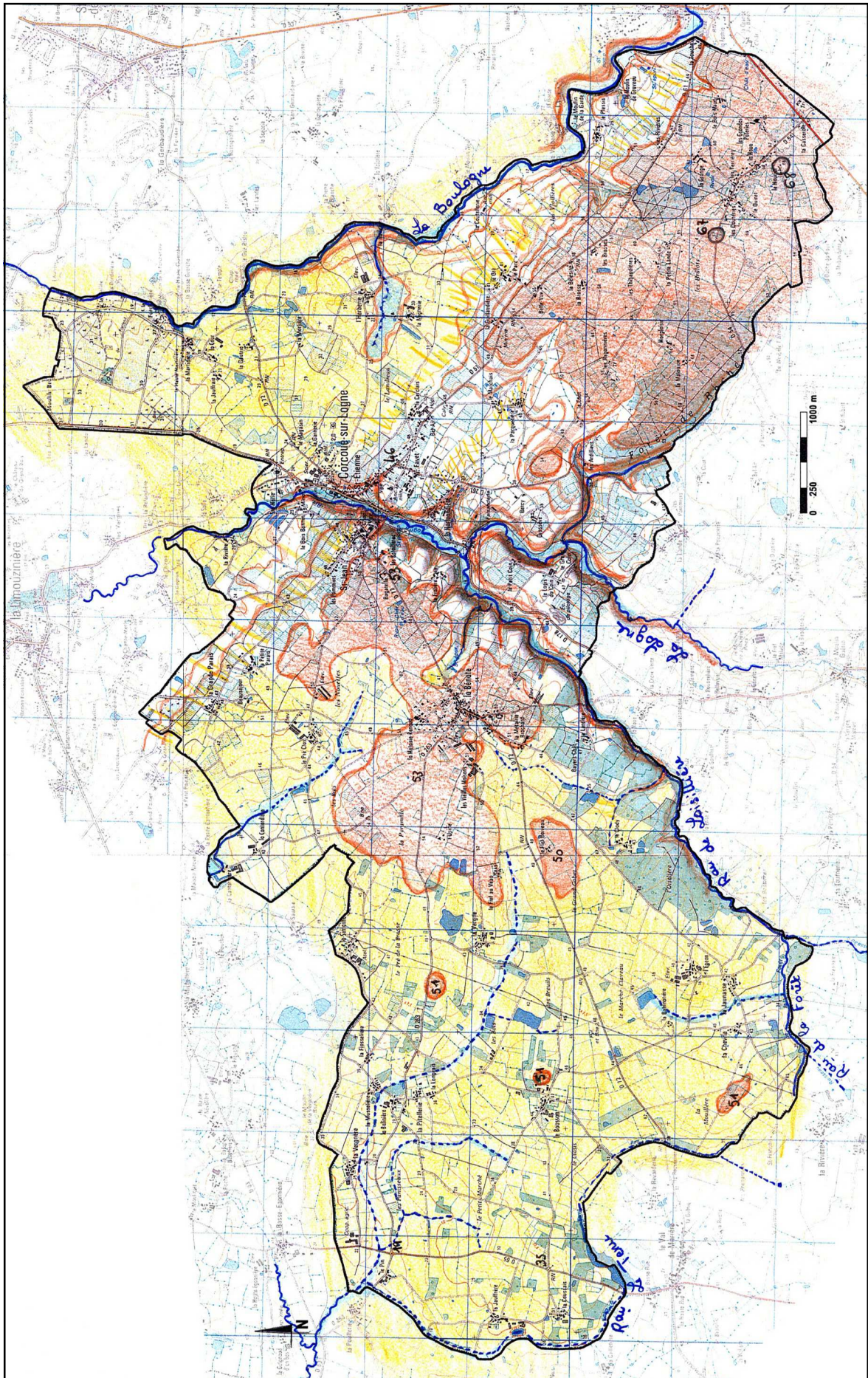
Le pays de Retz s'intègre au point de vue géologique au bassin armoricain: le sol est formé principalement de roches de l'ère primaire, les unes cristallines (gneiss micaschistes), les autres sédimentaires (schiste, grès). Les schistes (gris ou verts, plus ou moins foncés, spécifiques ou micacés) forment les 3/4 du sous-sol de la région. A l'ère tertiaire, lors du plissement alpin, tout le sol a été faillé et les couches de l'ère primaire ont pris une position sensiblement verticale.

La mer a alors laissé des dépôts calcaires dans les bassins d'Arthon, Cheméré et Machecoul. Ce calcaire, dur dans sa partie profonde, devient sableux dans sa partie superficielle. Des alluvions modernes, colmatant la baie de Bourgneuf (sur le littoral) ont donné naissance aux marais littoraux, de même la cuvette du lac de Grand Lieu: le lit des rivières, les rives de la Loire, ont reçu des alluvions sableuses ou argileuses.

Le relevé pédologique des sols de Loire Atlantique indique la présence des sols bruns (lessivés ou acides) à Corcoué. Les sols lessivés sont assez fréquents. L'importance du lessivage est conditionnée par l'eau de gravité qui circule dans le sol. Le mouvement de cette eau est très dépendant du climat: il est important en Loire Atlantique. Les éléments lessivés se retrouvent dans l'horizon d'accumulation, à 20 ou 40 cm en moyenne de surface. Ces sols sont peu riches mais utilisables pour les prairies.

Les sols siliceux de la région conviennent bien à la vigne.

Hydrographie et relief



RELIEF ET HYDROGRAPHIE

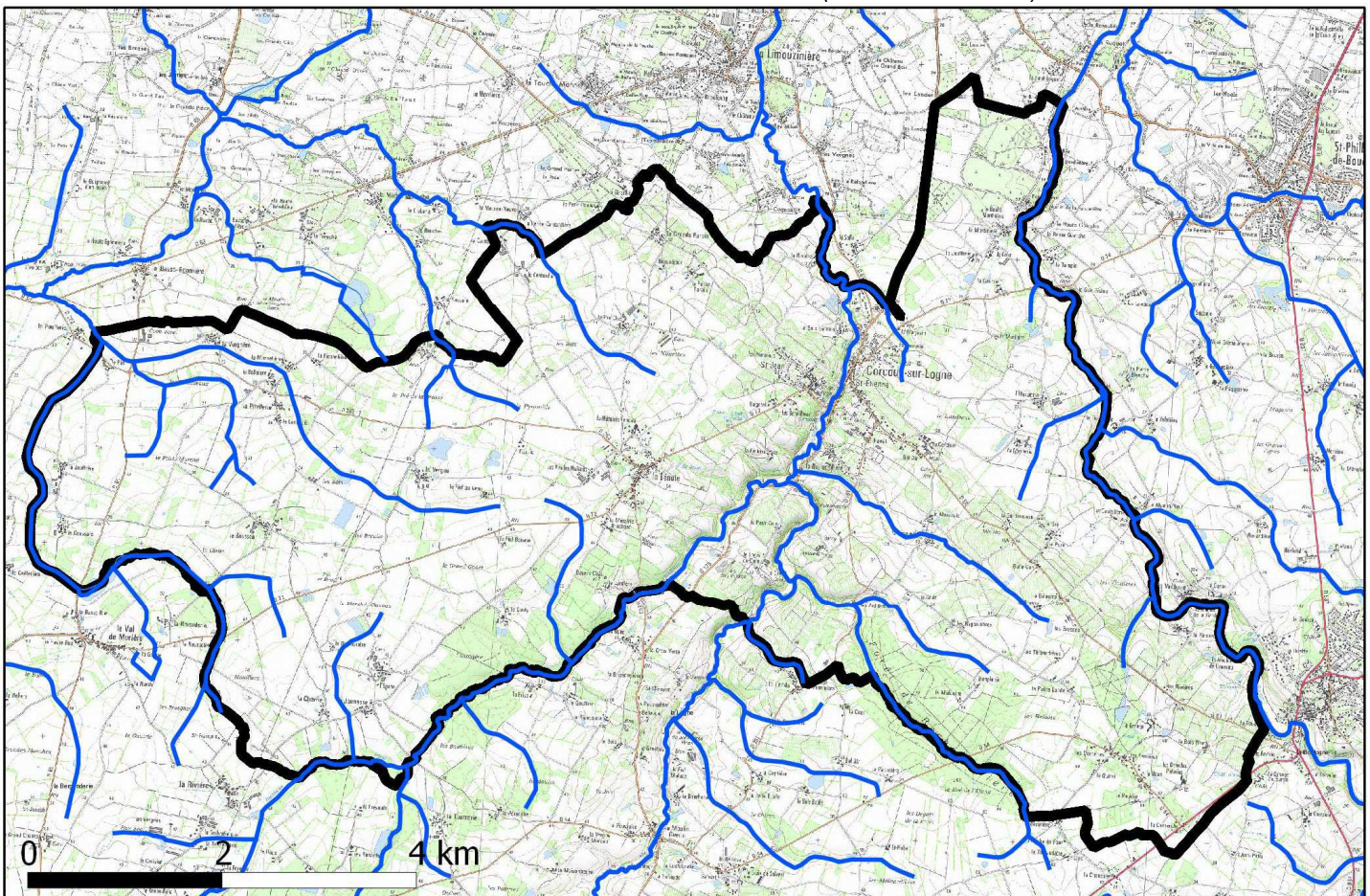
Source: rapport de présentation POS, ARCHIDEE, 2001, p. 37

Le territoire communal se présente sous la forme d'un vaste plateau entaillé dans sa partie médiane par la vallée de la Logne et son affluent direct l'Oisillère. Ces deux rivières génèrent des coteaux assez pentus d'une amplitude variant de 15 à 25 mètres selon les endroits sur lesquels se sont implantés les bourgs de Saint Jean et de Saint Etienne, respectivement sur la rive gauche et sur la rive droite de la Logne. Le bourg de la Benate quant à lui s'est implanté sur le plateau sur l'une des hauteurs de la commune (cote 54m NGF).

La Logne appartient au bassin versant du lac de Grand Lieu. En traversant Corcoué, la Logne recueille les eaux de plusieurs petits cours d'eau: l'Oisillère est le principal, il prend sa source dans la forêt de Touvois.

La Logne prend sa source sur la commune des Lucs sur Boulogne à une quinzaine de kilomètres de Corcoué. Elle se jette dans la Boulogne (qui longe le territoire communale à l'ouest) à Saint Philbert de Grand Lieu.

Carte des cours d'eau de la commune (source : SANDRE)

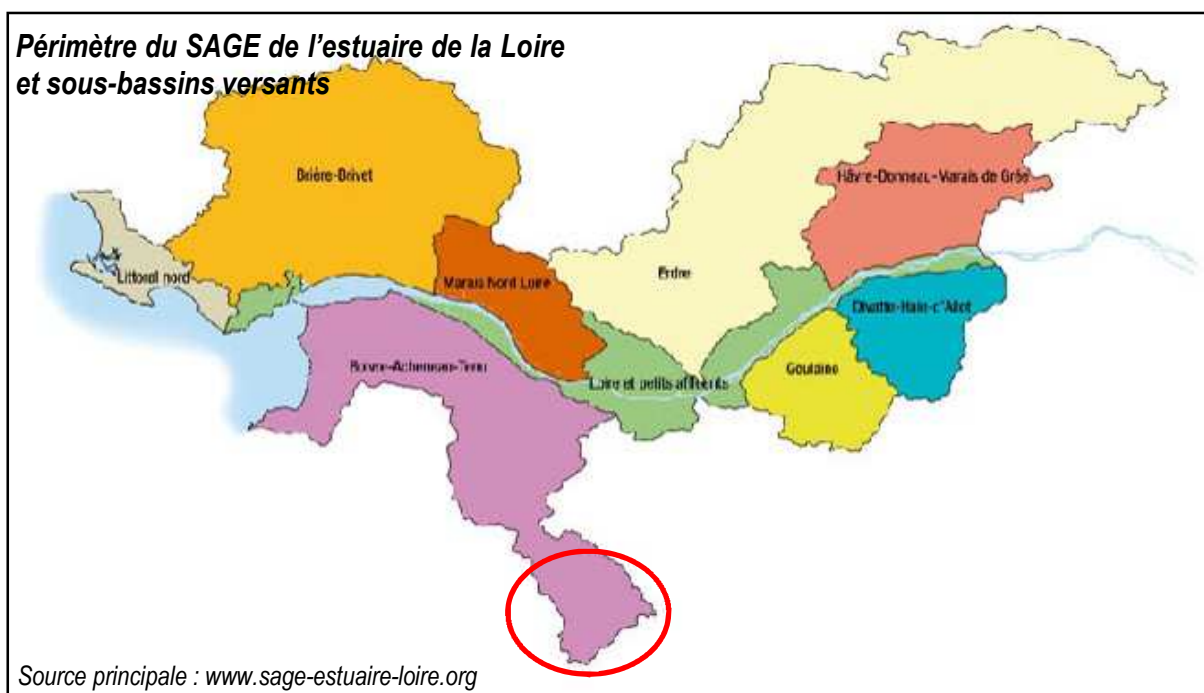


LES SCHÉMAS D'AMÉNAGEMENT ET DE GESTION DES EAUX

Avec le SDAGE, le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) est le deuxième outil réglementaire de planification mis en place par la loi sur l'eau de 1992 pour traduire les principes de gestion équilibrée et décentralisée de la ressource en eau. Élaboré par une Commission Locale de l'Eau (CLE), le SAGE fixe les objectifs communs d'utilisation, de mise en valeur et de protection qualitative et quantitative de la ressource en eau et des milieux aquatiques sur une unité hydrographique cohérente : le bassin versant.

La commune de Corcoué sur Logne est concernée par deux de ces schémas.

LE SAGE DE L'ESTUAIRE DE LA LOIRE



La superficie totale du SAGE de l'estuaire de la Loire est de 3844km².

Son périmètre comprend pour partie les départements de la Loire-Atlantique (44), du Maine et Loire (49) et du Morbihan (56). Le département de la Loire-Atlantique représente à lui seul 89,5% de la superficie totale du SAGE tandis que les départements du Maine-et-Loire et du Morbihan ne participent respectivement que pour 10 et 0,5%

L'axe du fleuve Loire pris en compte dans le périmètre du SAGE débute dans sa partie amont à Anetz, limite de la marée dynamique. La zone côtière incluse dans le périmètre du SAGE, s'étend de part et d'autre de l'embouchure. Elle est limitée

au nord par la pointe du Catselli (commune Piriac-sur-Mer) et au sud par la pointe de St-Gildas (commune de Préfailles).

La limite septentrionale du SAGE est située pour sa partie nord-est sur la commune de la Poueze (département du Maine-et-Loire) et pour sa partie nord-ouest sur la commune de Férel (département du Morbihan). La partie méridionale est limitée par la commune de Touvois (département de la Loire-Atlantique).

Le sous-bassin versant de Boivre-Acheneau-Tenu

Si le lac de Grand-Lieu ne fait pas partie du territoire du SAGE, ce dernier intègre l'Acheneau qui sert d'exutoire à cet espace exceptionnel. Avec le Tenu et le canal de la Martinière, l'Acheneau constitue un intéressant système hydraulique autour des marais du Pays de Retz. Cette rivière présente, du fait de sa très faible déclivité, l'étonnante caractéristique de couler dans les deux sens : elle est d'ailleurs la seule en France.

Sur ce territoire complexe et méconnu, les grands enjeux se situent autour de la qualité des eaux et des milieux :

- Définir les modalités de gestion des milieux humides, en intégrant les impératifs agricoles.
- Pérenniser les activités agricoles sur les marais.
- Assurer la transparence migratoire des ouvrages.
- Surveiller et réduire les phénomènes d'eutrophisation.

LE SAGE LOGNE, BOULOGNE, OGNON, GRAND-LIEU

Le SAGE Logne, Boulogne, Ognon et Grand-Lieu a pour ambition de compléter les outils existants (réglementaires, S.D.A.G.E. Loire-Bretagne, et contractuels) par des actions en partie basées sur le volontariat des acteurs de l'eau concernés.

Ces actions ont fait l'objet d'une large concertation à travers les différentes structures et lors des nombreuses réunions.

Le SAGE Logne, Boulogne, Ognon et Grand-Lieu est un projet collectif de gestion de l'eau et des milieux associés, décidé en commun et surtout qui doit être mis en œuvre par les acteurs locaux.

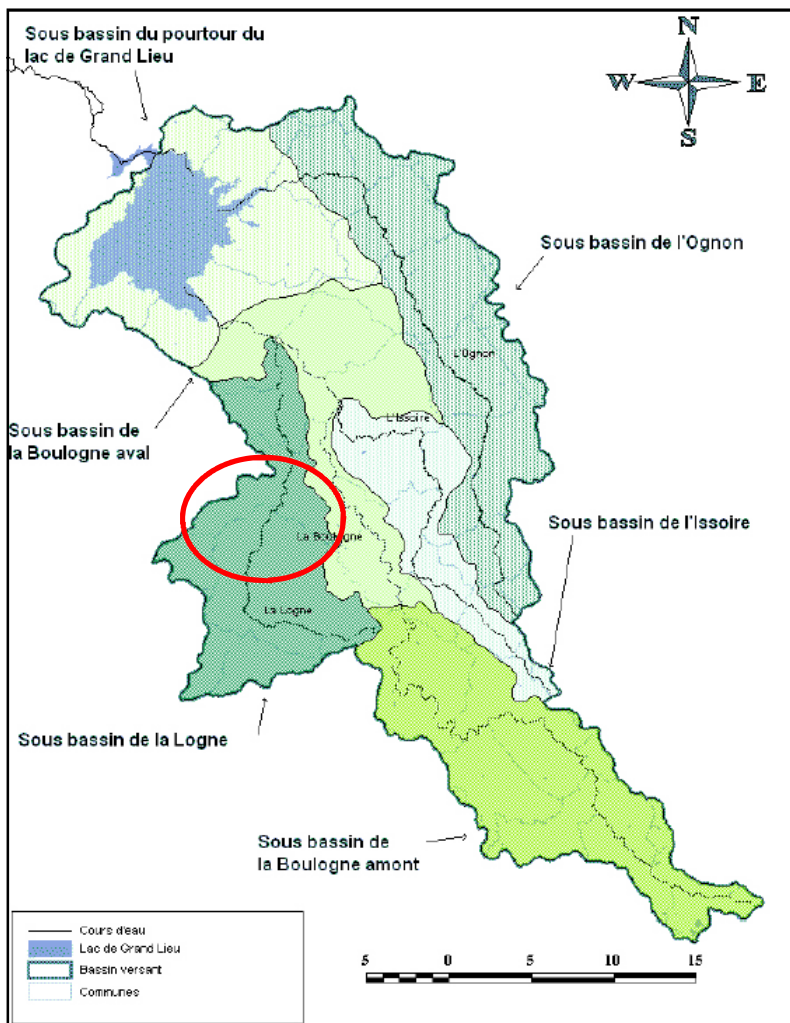
Les actions prévues dans le S.A.G.E. se déclinent selon les 5 grands enjeux et sont prévues pour un délai de 10 ans.

La qualité des eaux est dégradée

En étiage, la qualité des eaux des trois rivières est très altérée. Les matières organiques et oxydables, les produits azotés et les produits phosphorés présentent des concentrations très élevées dans ces cours d'eau. L'objectif de qualité réglementaire (classe 2-qualité moyenne) n'est pas atteint. L'eutrophisation (développement

de micro algues) varie selon les secteurs et est observée sur le lac de Grand Lieu.

**Périmètre du SAGE de Logne
Boulogne Ognon Grand Lieu**



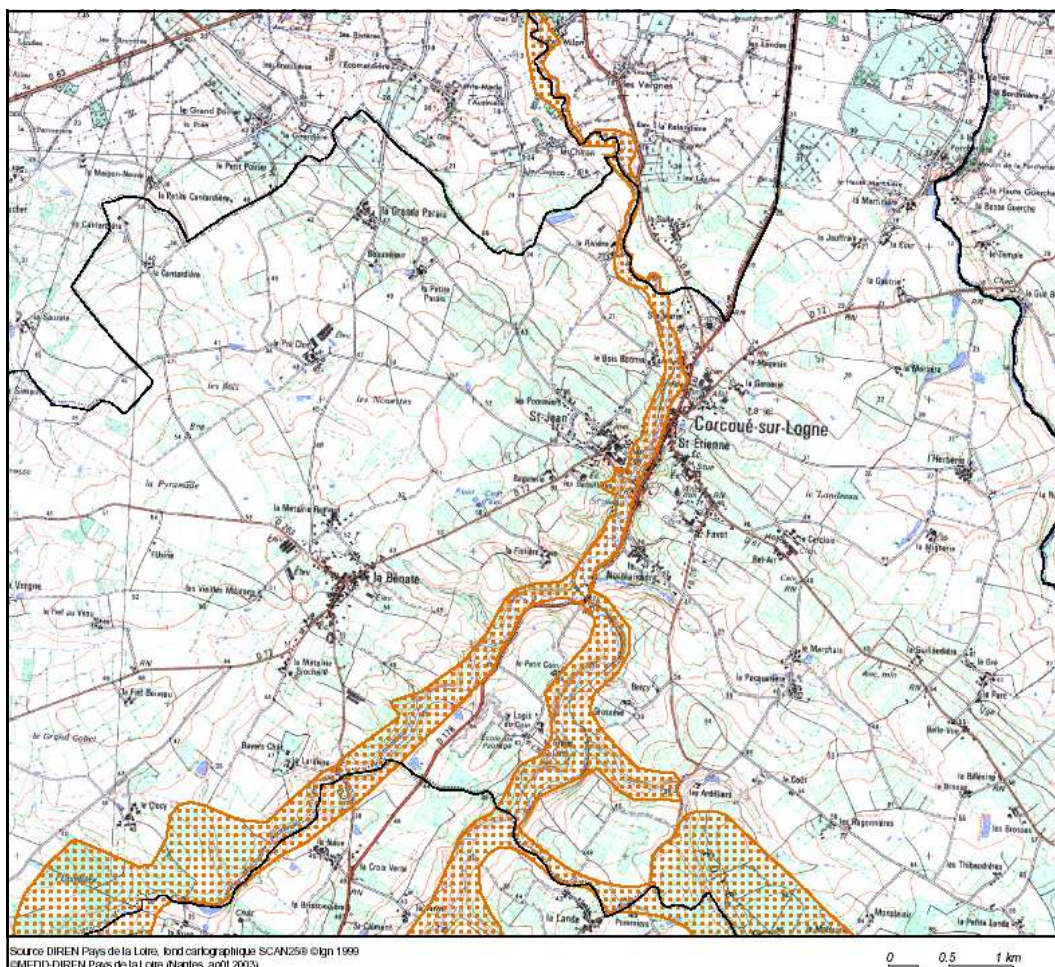
Source principale : www.sage-grandlieu.fr

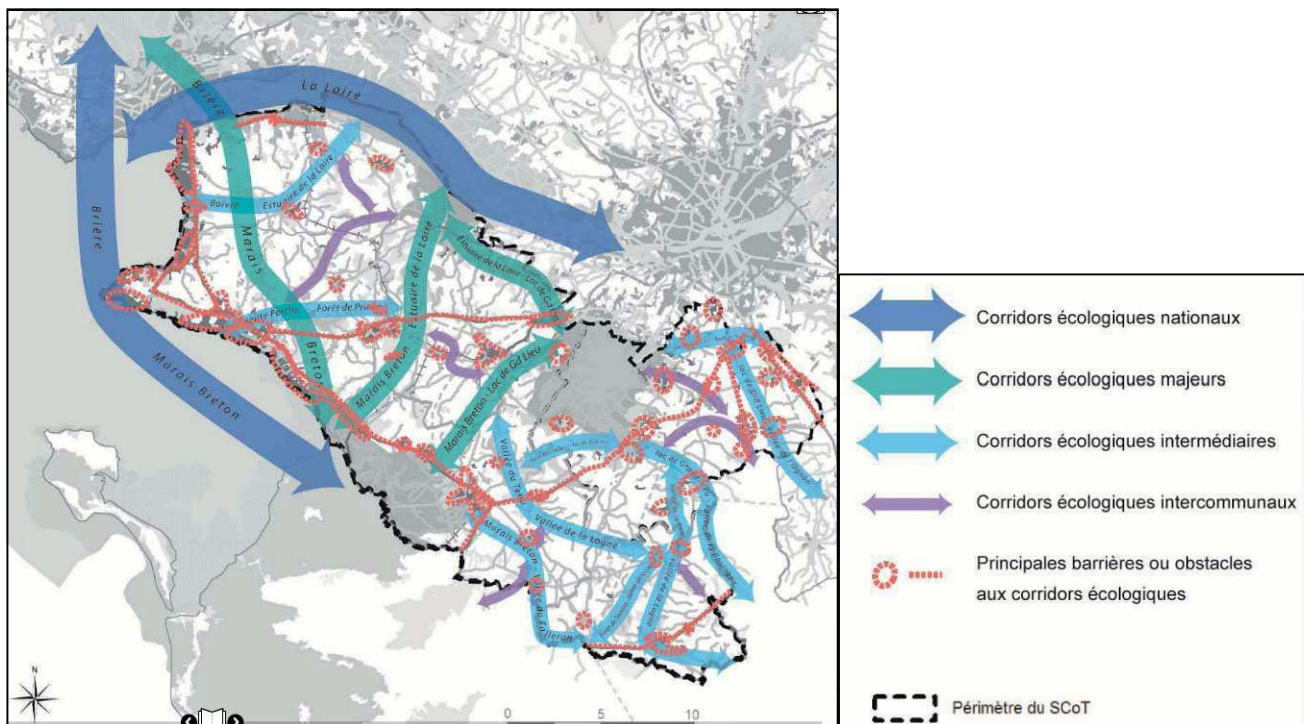
La forêt de Rocheservière et la vallée de la Logne et ses affluents sont inventoriés comme Zone naturelle d'intérêt écologique faunistique et floristique (ZNIEFF) de type 1 (intérêt biologique remarquable).

La vallée de la Logne très encaissée, est divisée en trois branches, celle de l'ouest aboutissant à la forêt de Touvois (en dehors des limites communales), celle de l'est à la forêt de Rocheservière (en partie sur le territoire communal). On y rencontre des séries du chêne pédonculé et du chêne sessile, des faciès à charmes ainsi que des séries végétales des eaux douces et du bord des eaux, quelques hêtres, des secteurs d'aulnaie à Carex Pendula et des petites étendues de Landes.

La vallée de la Logne et la forêt de Rocheservière présentent également un intérêt ornithologique avec la présence du Busard Saint Martin, de l'Engoulevent d'Europe ainsi qu'un intérêt mammologique avec la présence de la Loutre sur le cours de la Logne.

ZNIEFF Forêt de Touvois et de Rocheservière, vallée de la Logne et de ses affluents

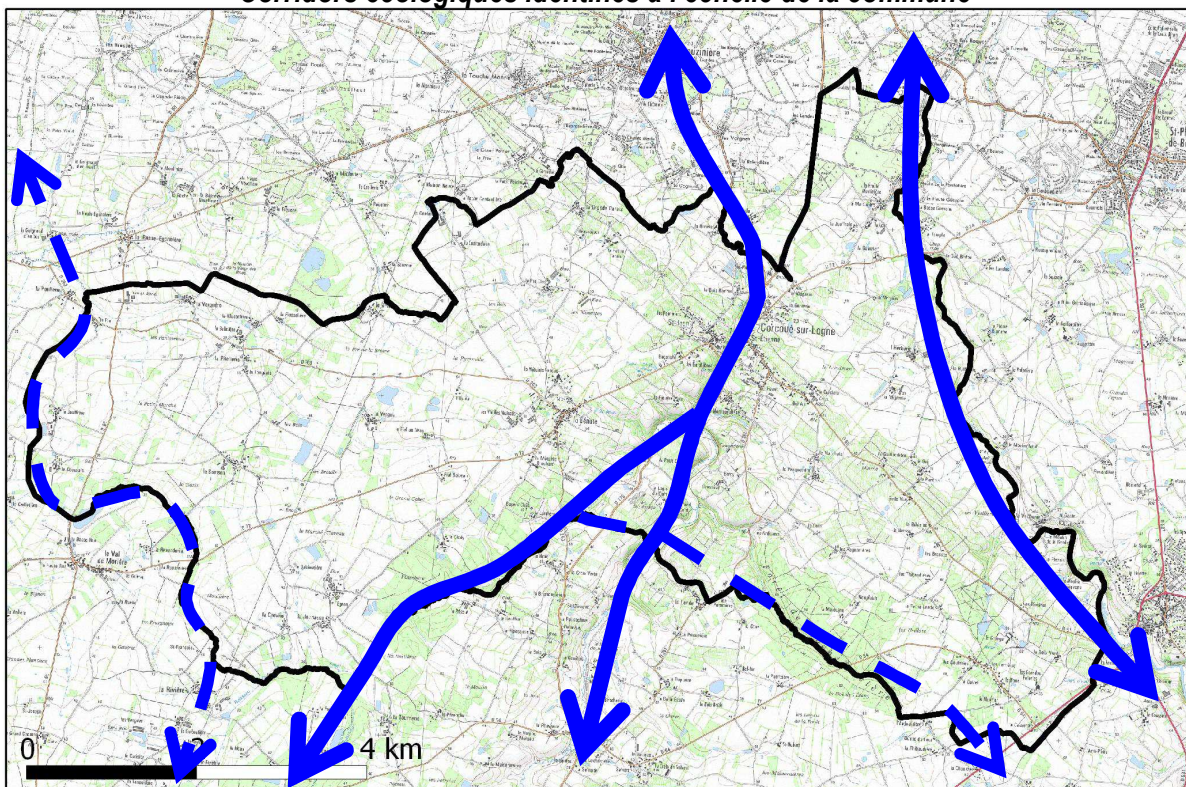




Corridors écologiques identifiés dans le SCoT du Pays de Retz

Le SCoT du Pays de Retz a identifié les corridors écologiques à l'échelle de son périmètre. Ces corridors sont repris localement à l'échelle de la commune et complétés par des corridors d'importance secondaire, en vue de relier les espaces sensibles de la commune (cours d'eau, zones humides, boisements).

Corridors écologiques identifiés à l'échelle de la commune



2.2 - RISQUES, CONTRAINTES ET NUISANCES

Source: Porter à la connaissance de l'État.

RISQUE INONDATION

Le territoire communal est fortement marqué par la présence de l'eau, trois cours d'eau qui traversent ou bordent la commune orientés nord-sud sont concernés par l'**Atlas des zones inondables du Bassin versant du Lac de Grand-Lieu et de ses affluents**, notifié le 23 janvier 2009:

- ⇒ le Tenu, borde la commune à l'ouest,
- ⇒ La Logne, traverse la commune au niveau du bourg,
- ⇒ La Boulogne, borde la commune à l'est.

Les zones inondables de ces trois rivières ont été déterminées dans le cadre de cet atlas. Sauf exception (moulins notamment), il n'y a aucune construction dans les zones inondables répertoriées.

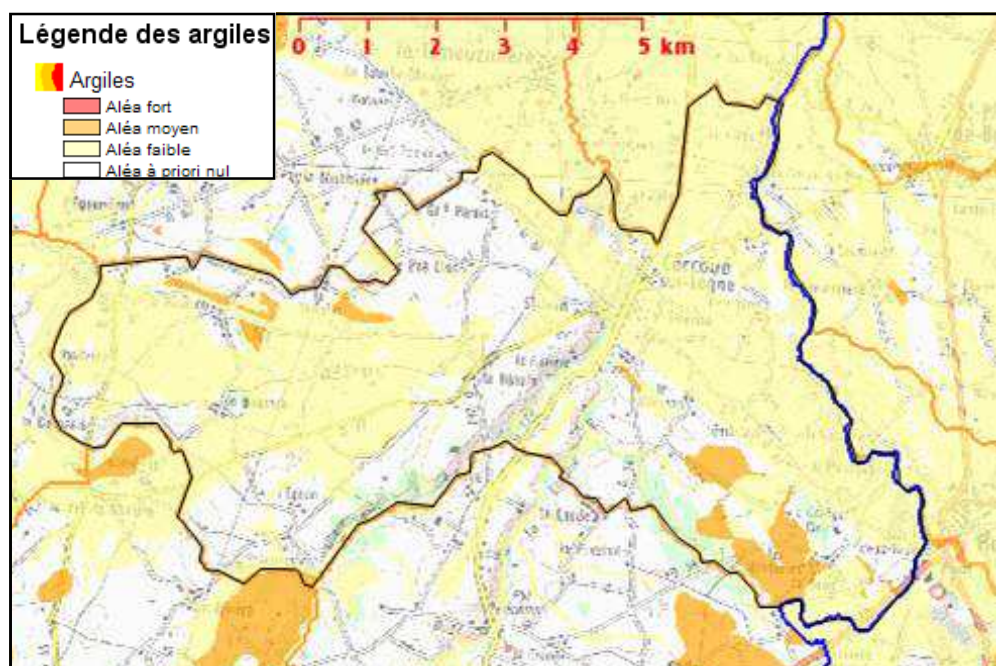
Cf. carte page suivante.

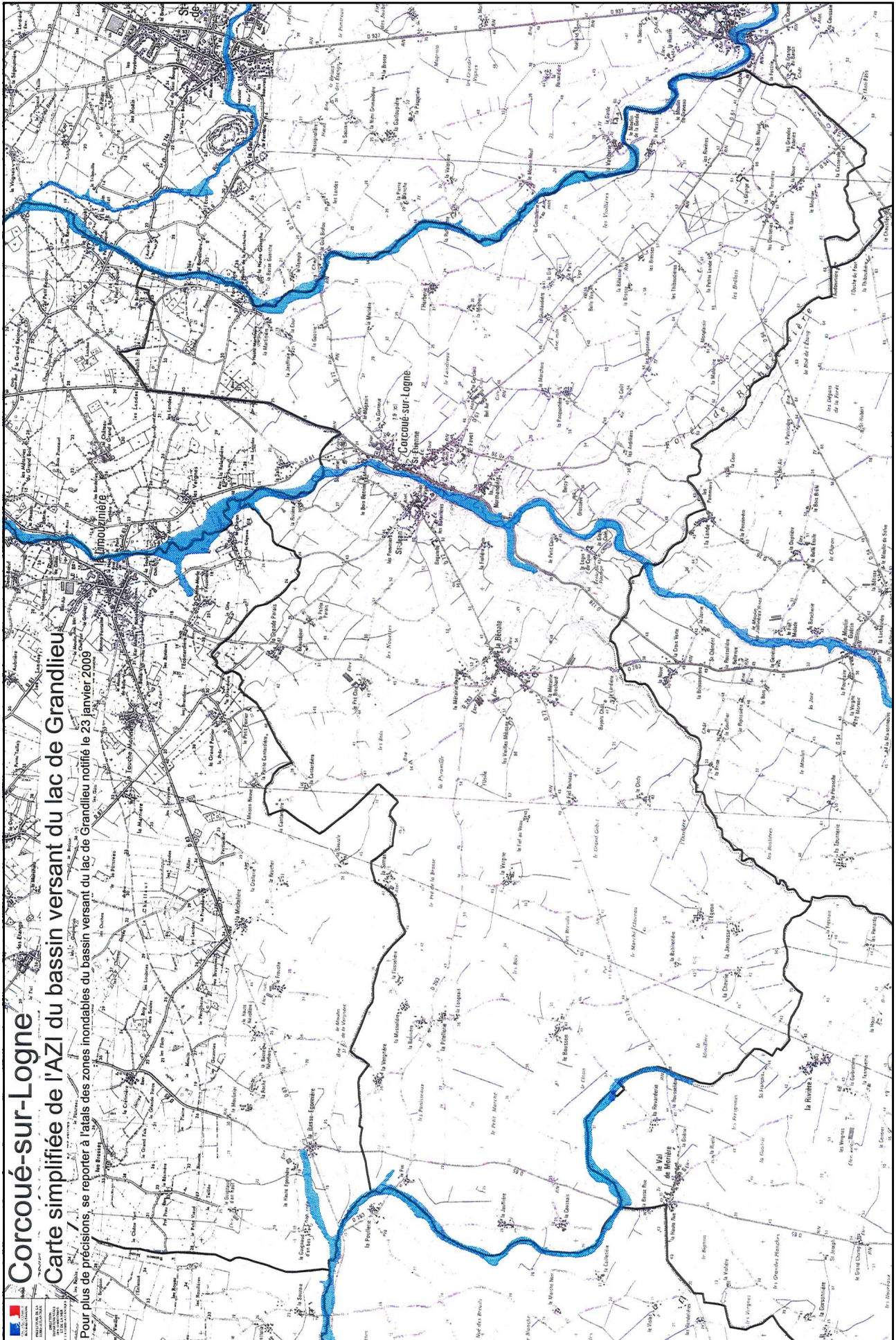
RETRAIT ET GONFLEMENT DES ARGILES

Les variations de la quantité d'eau dans certains terrains argileux produisent des gonflements et des tassements (suivants les périodes humides et sèches) et peuvent avoir des conséquences importantes sur les bâtiments à fondations superficielles.

La commune est concernée par cet aléa.

Cf. carte ci-dessous.





ALÉA SISMIQUE

Toutes les communes de Loire-Atlantique sont concernées par le risque d'aléa sismique. La commune de Corcoué sur Logne est située en zone d'aléa « modéré ».

TRANSPORT DE MATIÈRES DANGEREUSES

Un recensement des canalisations de transport de matières dangereuses relevant du champ d'application de l'arrêté ministériel du 4 août 2006, dit arrêté multifluides, vient d'être fait par la DREAL.

ANCIENS SITES INDUSTRIELS

Sur la commune de CORCOUE SUR LOGNE, plusieurs sites sont recensés par l'inventaire BASIAS. Ces sites ne sont généralement plus une source de risque mais ils peuvent le devenir si des constructions ou des travaux sont effectués sans précaution particulière. Il s'agit des sites suivants:

Identifiant	Raison(s) sociale(s) de(s) l'entreprise(s) connue(s)	Nom(s) usuel(s)	Adresse (ancien format)	Dernière adresse	Commune principale	Code activité	Etat d'occupation du site	Etat de connaissance
PAL4400586	FLEURY, DLI, NEGOCIANT EN FUEL		15 RUE DU 19 MARS	15 Rue 19 MARS (du)	CORCOUE-SUR-LOGNE (44156)	v89.03z	Activité terminée	Inventorié
PAL4400587	GAILLARD René, DGCL		33 RUE DES COTEAUX	33 Rue COTEAUX (des)	CORCOUE-SUR-LOGNE (44156)	v89.07z	Activité terminée	Inventorié
PAL4402073	BIDET, STATION SERVICE/ AVANT BIZET Pierre, STATION SERVICE		34, RUE DES COTEAUX	34 Rue COTEAUX (des)	CORCOUE-SUR-LOGNE (44156)	g47.30z	Activité terminée	Inventorié
PAL4400588	MERCEREAU Arsene, DLI		3 PLACE DU MARCHÉ	3 Place MARCHÉ (du)	CORCOUE-SUR-LOGNE (44156)	v89.03z	Activité terminée	Inventorié
PAL4400584	CHARRIER Jean, DGCL		9 RUE DU CHATEAU	9 Rue CHATEAU (du)	CORCOUE-SUR-LOGNE (44156)	v89.07z	Activité terminée	Inventorié
PAL4400183	CORCOUE/LOGNE (COMMUNE DE), DECHETTERIE, ANCIENNE DECHARGE BRUTE		GROSEVE	GROSEVE	CORCOUE-SUR-LOGNE (44156)	e38.42z, e38.11z	En activité	Inventorié
PAL4402066	DUGAST R., STATION SERVICE		LA BENATE, COMMUNE DE SAINT JEAN DE CORCOUE	BENATE (la)	CORCOUE-SUR-LOGNE (44156)	g47.30z	Activité terminée	Inventorié
PAL4400585	? /AVANT CHARRON FRERES, DLI		LE PE GARNIER	PE GARNIER (le)	CORCOUE-SUR-LOGNE (44156)	v89.03z	En activité	Inventorié
PAL4400095	SERGA (SA), STATION SERVICE		RUE DU 8 MAI	Rue 8 MAI (du)	CORCOUE-SUR-LOGNE (44156)	g47.30z	En activité	Inventorié
PAL4400582	GRELLIER Yves, DEPOT D' AUTOMOBILE/ AVANT DAC, DEPOT D'AUTOMOBILES				CORCOUE-SUR-LOGNE (44156)	e38.31z	En activité	Inventorié

Source: <http://basias.brgm.fr>

NUISANCES SONORES

Au titre de la lutte contre le bruit, des marges de recul sont prévues autour des principaux axes de circulation.

La RD 753 est classée en voie bruyante de catégorie 3 par arrêté préfectoral du 19 mai 1999.

Cet arrêté impose des mesures constructives particulières pour les nouvelles constructions situées à moins de 100 mètres de l'axe de cette voie.

SERVITUDES D'UTILITÉ PUBLIQUE

La commune est concernée par les servitudes d'utilité publique suivante :

A5 - Servitudes relatives aux canalisations d'eau et d'assainissement

I4 - Servitudes relatives aux ouvrages de transport de l'électricité

- Ligne électrique à 1 circuit 90 kV Palluau - Piquage à Saint Philbert de Bouaine

PT1 - Servitudes relatives aux transmissions radioélectriques concernant la protection des centres de réception contre les perturbations électromagnétiques

- Centre de réception Nantes - Corcoué sur Logne, créé par décret du 21 juin 2010
- Centre de réception Nantes - Corcoué sur Logne - La Maison Neuve créé par décret du 16 novembre 1998

PT2 - Servitudes relatives aux transmissions radioélectriques concernant la protection contre les obstacles des centres d'émission et de réception exploités par l'Etat

- Centre radioélectrique de Nantes - Corcoué sur Logne - La Grange, créée par décret du 17 août 1983
- Liaison troposphère de la station Nantes - Corcoué sur Logne - La Grange à la station Lahn Bihoué, créée par décret du 6 octobre 1994
- Centre d'émission de Nantes - Corcoué sur Logne - La Grange, créée par décret du 23 juillet 1998
- Centre d'émission de Nantes - Corcoué sur Logne - La Grange, créée par décret du 21 octobre 1998
- Liaison hertzienne Legé - Nantes Tour Bretagne

PT3 - Servitudes relatives aux communications téléphoniques et télégraphiques concernant l'établissement, l'entretien et le fonctionnement des lignes et installations de télécommunication

- Câble du réseau national de liaison à grande distance LGD n° 485 de Nantes à Challans

2.3 - TRANSPORTS ET DÉPLACEMENTS

LE RÉSEAU ROUTIER

▪ Un maillage dense de voiries

Le territoire communal est traversé par les routes départementales 54, 61, 65, 72, 178, 261, 263 et 753.

La RD 178, classée voie à grande circulation, constitue un axe structurant pour le territoire communal. Elle traverse le bourg de Saint Etienne et relie la commune à l'agglomération nantaise au nord, et à Legé au sud.

Les autres routes départementales irriguent l'ensemble du territoire communal et assurent les liaisons avec les territoires adjacents tels que Saint Philbert de Grand Lieu et Touvois (RD 65 à l'ouest), Machecoul (RD 72 au sud-ouest), La Limouzinière (RD 61 au nord), Saint Philbert de Bouaine (RD 72 au nord est), ou Rocheservière (RD 61 au sud est).

Le reste du territoire communal est desservi par 110 km de voies communales, en plus des chemins ruraux et des chemins d'exploitation. Sur le territoire, le réseau de voirie s'organise en bouclage, grâce à la présence de voies transversales par rapport au maillage arborescent des RD et voies communales principales.

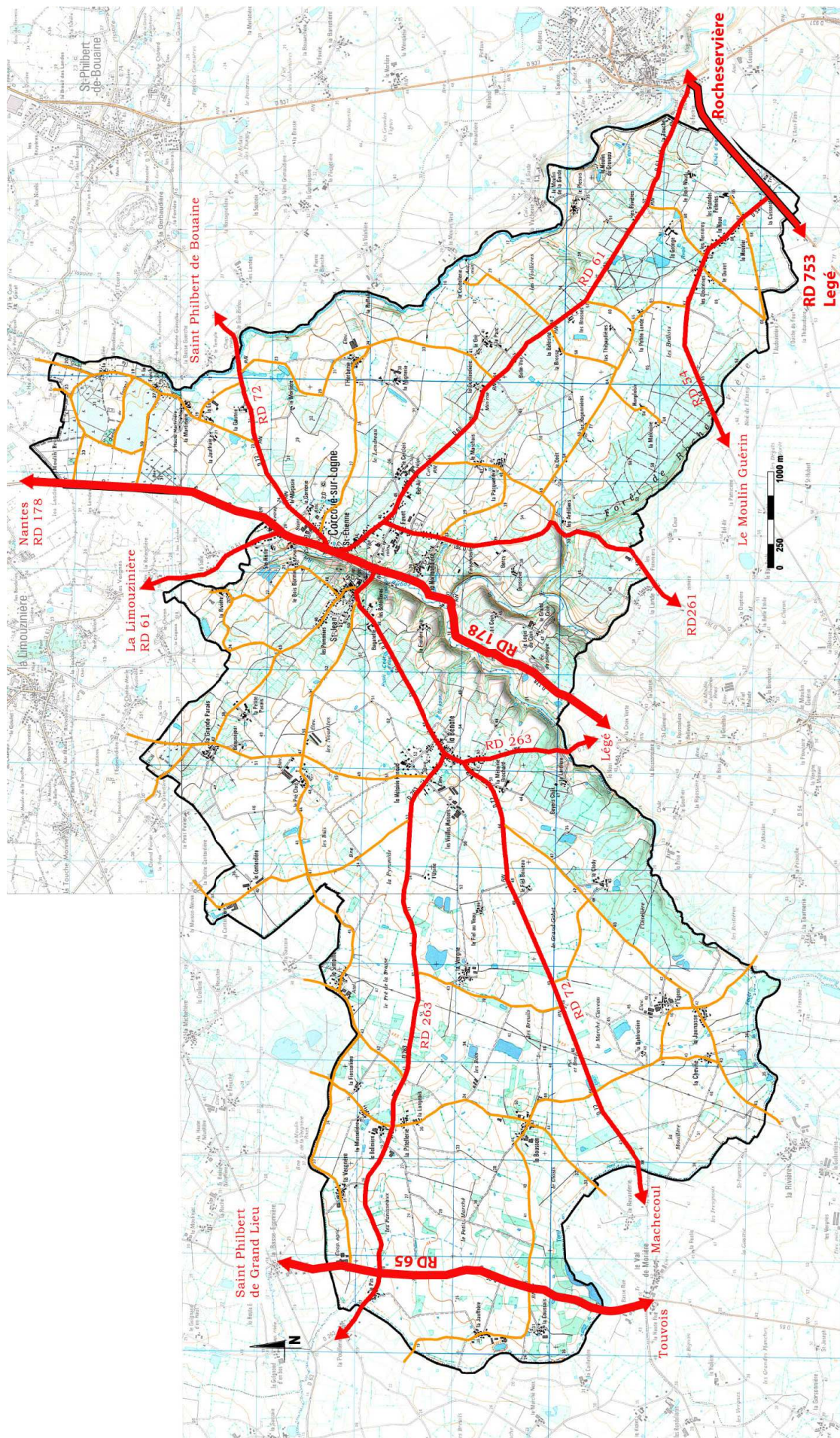
La configuration du territoire communal, de grande superficie, comprenant une répartition des habitants sur 3 pôles urbains et de nombreux écarts, et traversé au centre par La Logne, peut compliquer les déplacements. Entre autre, le franchissement de La Logne, pour lequel on ne compte qu'un seul passage au carrefour des RD 178 et 72.

▪ Classement des voies au Schéma Routier

Source: Porter à connaissance Conseil général de Loire Atlantique

« Face au constat de croissance du trafic routier et à l'émergence de nouvelles préoccupations (diversification des modes de déplacements, environnement, cadre de vie, préservation des ressources, ...), le Conseil général de Loire-Atlantique a souhaité réviser son Schéma routier pour les routes départementales, afin d'orienter, pour les 20 à 25 années à venir, l'ensemble de la politique routière, tant en matière d'investissement qu'en matière d'entretien et d'exploitation.

Les axes de communication



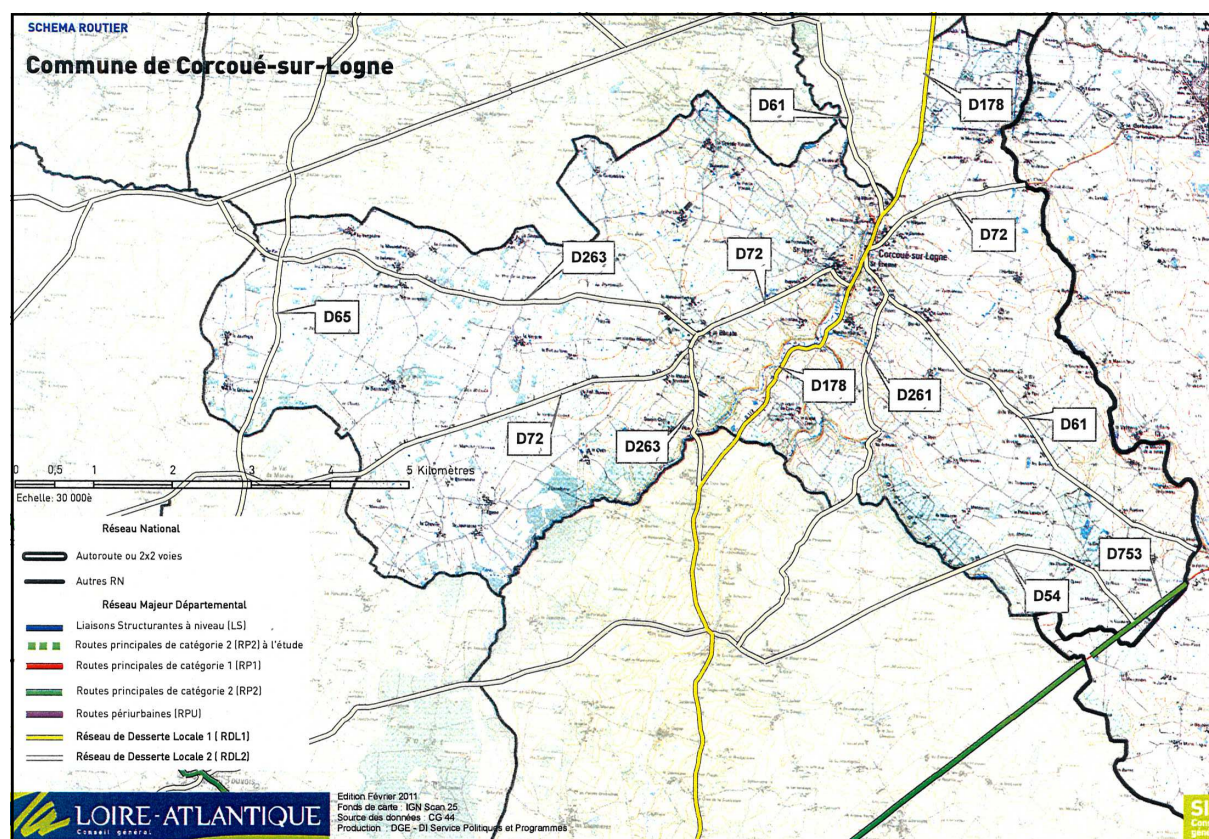
Celui-ci a été adopté le 21 mars 2006 et répond à des attentes bien identifiées des différents acteurs du territoire, telles que:

- assurer la desserte des grands équipements,
- Assurer le développement équilibré du territoire avec la desserte des zones économiques et le désenclavement du nord du département,
- Favoriser l'irrigation du territoire avec la continuité de la Route des Estuaires et de la réalisation d'axes Est-Ouest,
- Maîtriser l'étalement urbain,
- S'inscrire dans une offre de transports diversifiée avec le souci de préserver des espaces naturels, le cadre de vie et de garantir un développement durable,
- Inscrire le développement du réseau routier dans une cohérence régionale et interrégionale en prenant en compte le transfert des routes nationales d'intérêt local ».

La RD 753, classée voie à grande circulation, traverse sur une courte section le sud-est du territoire de Corcoué sur Logne. Elle est classée en route principale de catégorie 2. Ce classement concerne les routes qui assurent le transit de moyenne et courte distances.

Tous les autres axes départementaux du territoire sont classés en routes de desserte locale, dont la RD 178 est RDL de niveau 1. Les RDL assurent une desserte locale à partir du réseau majeur.

Schéma routier



▪ Projets routiers

La commune de Corcoué sur Logne est concernée à l'extrême sud-est du territoire par une courte section **du projet de déviation de Rocheservière.**

Lorsque ce projet aura été déclaré d'utilité publique, il conviendra de faire évoluer le document d'urbanisme en tenant compte des éléments du dossier de mise en compatibilité du PLU.

▪ Points de vigilance pour la sécurité routière

Source: Porter à connaissance Conseil général de Loire Atlantique

Pour limiter le trafic routier au niveau des carrefours dont la visibilité est peu satisfaisante, « *toute urbanisation supplémentaire (construction de nouveaux logements et changements de destination) soit proscrite au niveau des lieux-dits concernés suivants: La Vergnière, La Balinière, La Pitellerie, La Simaille, La Lardière, Le Petit Coin, Le Logis des coins, La Morlière, Les Ardilliers. Par ailleurs, le RD 72 étant sinueuse en traversée du lieu-dit La Gautrie, il serait préférable de ne pas y développer davantage l'urbanisation* ».

LES TRANSPORTS EN COMMUN

La ligne 12 du réseau Lila, géré par le Conseil Général de la Loire Atlantique relie la commune au centre de Nantes.

Cette ligne entre Touvois et Nantes permet de rejoindre la métropole en

Les trajets sont réguliers puisque trois départs le matin et un l'après-midi vers Nantes sont disponibles. Le tarif est accessible et attractif puisqu'il est de 2€ pour un trajet. Enfin, trois arrêts sont présents sur le territoire communal, un dans chaque « village » un à St-Jean, un à la Benate et un dans le centre de Corcoué.

LES CHEMINS DE RANDONNÉE

Source: Porter à connaissance Conseil général de Loire Atlantique

Par délibération du 23 avril 2009, la commune de Corcoué sur Logne a inscrit ses circuits de randonnée au Plan Départemental d'itinéraire de Promenade et de Randonnée.

Voir partie 1.4 concernant l'activité touristique.

2.4 - ANALYSE PAYSAGÈRE

L'ANALYSE PAYSAGÈRE À L'ÉCHELLE DU TERRITOIRE COMMUNAL

Corcoué-sur-Logne présente plusieurs ambiances paysagères dues à la morphologie du territoire :

- Des paysages offrant de larges panoramas vers l'extérieur ou vers des points d'appels remarquables permettant des repères caractérisant le territoire.
- Des paysages fermés d'ambiance intimiste au fond des vallées ou au cœur des bois
- Des paysages particuliers rythmés par l'alignement des rangs de vigne
- Des paysages agricoles ponctués de bosquets ou de villages.

1 - LE PAYSAGE FERMÉ DES VALLEES

Les vallées de la Logne et de l'Oisillière, coupant le territoire communal selon une ligne nord-sud sont très encaissées.

Les rivières ont profondément entaillé le plateau schisteux et ont formé les coteaux abrupts couverts de taillis ou même sans végétation, révélant la roche (photo 2)



*Sillon végétal marquant la vallée de la Logne
(Vue de Saint Jean vers Saint Etienne)- ph 1*

Depuis le plateau agricole, cette vallée forme un sillon végétal repérable par le haut des frondaisons. Ce relief très marqué permet des covisibilité de plateau à plateau par-dessus les frondaisons des arbres (Voir photo 1).

La vallée de la Boulogne, en limite est du territoire communal, montre la même structure: les villages implantés en haut du coteau (La Cour, la Martinière, la Forchière) bénéficient de vues particulièrement intéressantes sur la vallée de la Boulogne et sur le territoire de Saint-Philbert de Bouaine.

En fond de vallée, les vues sont cadrées latéralement et orientées dans l'axe de celle-ci (photo 3): ce sont des paysages intimistes à protéger et à découvrir : vallée de l'Oisillière, vallée de la Boulogne vers Rocheservière.

Vers le sud, avant la confluence, la Logne et l'Oisillière forment une presqu'île, accessible à partir de la RD 178 qui longe l'Oisillière. Cette presqu'île est occupée par des vignes, végétation basse qui permet d'offrir des vues sur les plateaux agricoles : l'hôpital de St Etienne, la Benâte. Elle abrite aussi une école de pilotage automobile utilisant les pentes pour des circuits en lacets.

La plus sûre façon de découvrir la vallée de la Logne (et la plus agréable) est de suivre le sentier pédestre « sentier de la vallée de la Logne) empruntant le tracé de l'ancienne voie ferrée et reliant Corcoué à Legé.



*Rocher affleurant
Rive gauche de la Logne - ph 2*
Plan Local d'Urbanisme de CORCOUE-SUR-LOGNE



Paysage fermé de la vallée de la Logne - Ph 3
Agence ECCE TERRA

Insertion page A3

Carte analyse paysagère

Insertion page A3

Carte analyse paysagère

⇒ **La traversée de Corcoué-sur-Logne**

La Logne sépare et relie à la fois les villages de Saint Jean et de Saint Etienne formant le bourg de Corcoué-sur-Logne. Elle marque et identifie le bourg.

La commune a profité de cet attrait au sein du bourg pour réaliser des aménagements publics : aire de rencontre avec tables et bancs, descente vers la rivière, passerelle piétonne reliant les 2 pôles urbains et chemins de promenade (Ph 4). Ces aménagements valorisent les rives de la Logne. Ils se prolongent au sud du bourg par un sentier aménagé le long de l'ancienne voie ferrée dénommée « la Ligne » (Ph 6 et 7).

La végétation de rives à feuillage caduc permet une grande variabilité de la perception du site selon les saisons. En hiver, on aperçoit par transparence les arrières de Saint Etienne le long de la rue des Coteaux. En été, les feuillages forment un écran vert refermant le paysage sur la vallée (Ph 5)



Descente vers la rivière - Ph 4



Vue par transparence des arrières de la rue des Coteaux - Ph 5



Méandre de la Logne - Ph 6



Sentier aménagé le long de l'ancienne voie ferrée - Ph 7

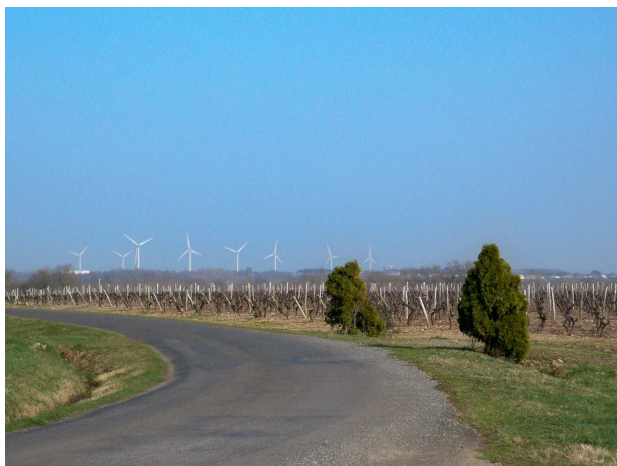
2 - LE PAYSAGE DU PLATEAU AGRICOLE

De part et d'autre de ce sillon formé par la Logne, s'étendent les plateaux agricoles.

⇒ **A l'est de la Logne: une crête entre Logne et Boulogne:**

Ce plateau culmine à environ 60m. La route départementale 61 suit presque la ligne de crête et permet de découvrir l'ensemble de ce paysage particulier.

- **un paysage de vigne:** du fait de l'exposition et de la nature des sols, la culture de la vigne s'est développée. Les pieds de vigne très alignés offrent des paysages rythmés et dynamiques, variant d'ambiances selon les saisons. D'échelle humaine, ce paysage représente le travail de l'homme construisant un territoire très particulier. Ce sont des paysages marquants très ouverts. Ce paysage de vigne se prolonge au nord-ouest de Corcoué-sur-Logne, offrant de larges vues vers le nord et la Limouzinière.
- **De nombreuses vues sur le grand paysage:** du fait de la position dominante de ce plateau, de la faible hauteur des rangs de vigne, des larges vues peuvent se dégager vers le nord sur la vallée de la Boulogne et le plateau de Saint Philbert de Bouaine comme vers le sud et la forêt de Rocheservière.



Structure et architecture des rangs de vigne - Ph 8



Vues sur le grand paysage, au-delà des rangs de vigne - Ph 9

⇒ **A l'ouest de la Logne: un large plateau agricole**

Le plateau ouest culmine à environ 50 mètres. Il est caractérisé par une **occupation agricole de polyculture-élevage**: larges champs céréaliers et prairies. Cependant ce plateau est ponctué de bosquets d'arbres ou cloisonné par de grandes haies bocagères, restes d'un territoire bocager. Ces éléments végétaux offrent un **paysage à échelle humaine** où les découvertes paysagères de panoramas, de villages ou d'autres éléments sont encore possibles. Le regard ne se perd pas jusqu'à l'horizon, il est toujours accroché par un arbre, un bosquet, une haie ou un village.

Les feuillages caduques de la végétation offrent des paysages tout à fait différents selon les saisons: transparence des haies et bosquets en hiver permettant d'apercevoir un clocher ou une ferme derrière le rideau d'arbres, rideau opaque en été cloisonnant le paysage, couleurs variées des feuillages de printemps et surtout d'automne.

Ce plateau agricole présente des variations dans les ambiances dues à la densité des bosquets. A l'ouest du territoire, la RD 263 traverse un ensemble de petits bosquets, paysage plus fermé donnant presque une ambiance forestière.



Les grandes lignes des haies cloisonnent le paysage - Ph 10



Plateau agricole ponctué de bosquets - Ph 11



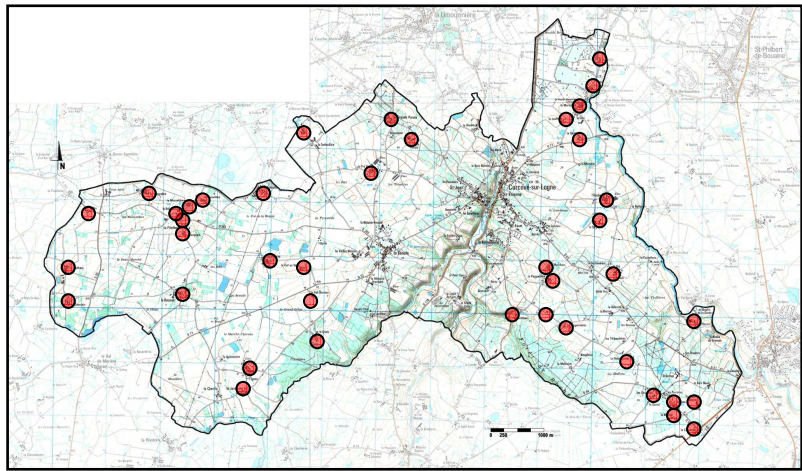
Large panorama vers La Limouzinière - Ph 12



Densification des bosquets - Ph 13

Ce plateau agricole est ponctué de villages: de nombreuses fermes en ont permis la culture. Elles étaient dispersées sur l'ensemble du plateau et ont pris plusieurs formes:

- habitat groupé, hameau ou villages bien constitués: La Vergnère, La Simaille, La Grande Parais, La Vergne, L'Egeon, La Jaunasse, ... pour ne citer que les plus importantes.
- Hameau plus réduit, seulement quelques habitations: Le Pré Clos, la Balinière, Le Pin, ...
- Écarts, fermes isolées: Les Ardillers, Monplaisir, la Malouine, la Jauffraie...

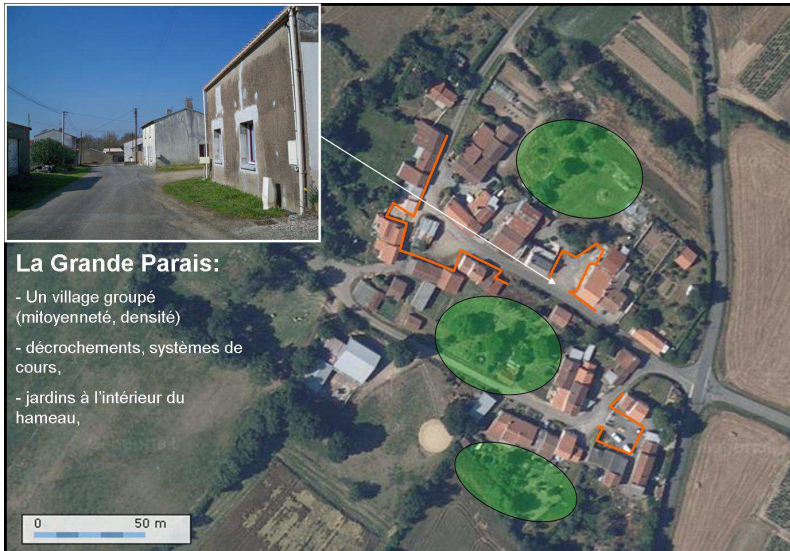


Un grand territoire

De nombreux villages, hameaux et écarts ruraux (environ 90) = habitat dispersé

Le développement de ces villages et donc leur configuration actuelle dépend de 2 facteurs:

- le développement de l'exploitation agricole avec la construction de hangars volumineux ou de bâtiments d'élevage hors sol. La position des bâtiments d'exploitation par rapport aux constructions traditionnelles introduit parfois des conflits visuels
- La localisation géographique du hameau sur une voie de circulation, et de ce fait la construction de pavillons résidentiels, sans référence à l'architecture locale. Ainsi les villages de « Les terrières- La Noue, non loin de la RD 753 ou de Jaunasse, sur la route de Touvois ont vu leur organisation et leur image se transformer profondément.



La Grande Parais:

- Un village groupé (mitoyenneté, densité)
- décrochements, systèmes de cours,
- jardins à l'intérieur du hameau,

Un village traditionnel bien constitué. La position des habitations par rapport aux bâtiments d'exploitation a permis de créer des voies et des cours, ménageant ainsi l'intimité de chaque famille. Les jardins, en cœur d'îlots peuvent être des lieux de rencontre.

La végétation intérieure sous forme d'arbres (souvent des pins) et les haies en périphérie forment un écran de verdure et adoucissent les lignes des constructions.

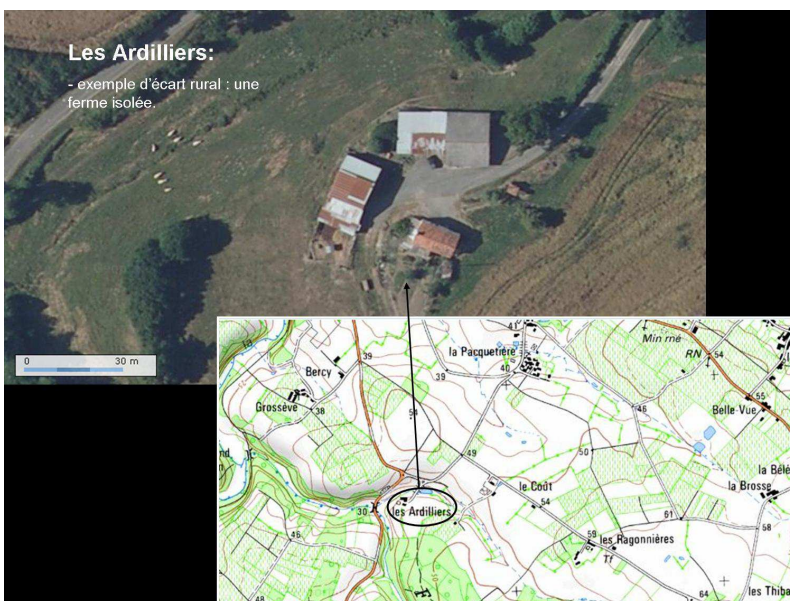


Le Pré Clos

- Un hameau qui se limite à une bande d'habitation qui forme une rue (mitoyenneté + alignement)
- des pavillons déconnectés

Le village directement dépendant de l'activité agricole: des hangars volumineux ont été construits autour du hameau, parfois intégrés dans la végétation existante (maintien de haies bocagères), parfois posés sur le terrain et visible de loin.

L'habitat traditionnel paraît dans ce cas « rétréci » et dévalorisé d'autant plus que l'agriculteur a construit souvent un pavillon neuf et confortable, déconnecté de l'organisation du hameau initial



Les Ardilliers:

- exemple d'écart rural : une ferme isolée.



La Balinière: village traditionnel - Ph 12



La Vergnère: le Pin donne l'identité au village- Ph 13



Les bâtiments hors sol, posés sur le terrain - Ph 14



Les hangars et silos font disparaître les constructions traditionnelles; des bosquets et quelques arbres permettent en partie une intégration paysagère - Ph 15 et 16

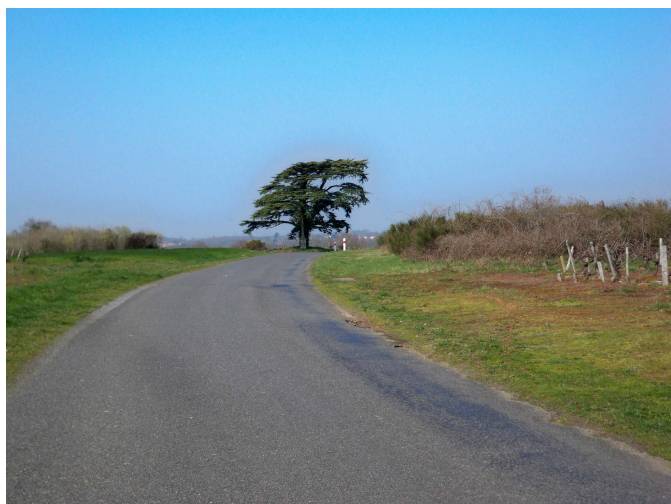
3 - LES ÉLÉMENTS REMARQUABLES DU PAYSAGE

Le territoire de Corcoué sur Logne présente une grande richesse et une grande variété de paysages.

Un des éléments remarquables sont les vues d'un plateau agricole à un village, d'un clocher à un autre; ces vues se répondent et qualifient les paysages.

Les entités paysagères décrites précédemment sont renforcées par des éléments dits « remarquables » qui caractérisent et identifient le territoire paysagé de Corcoué.

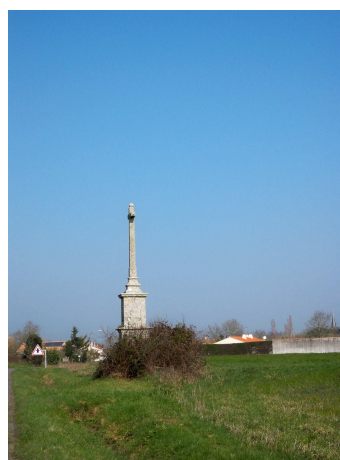
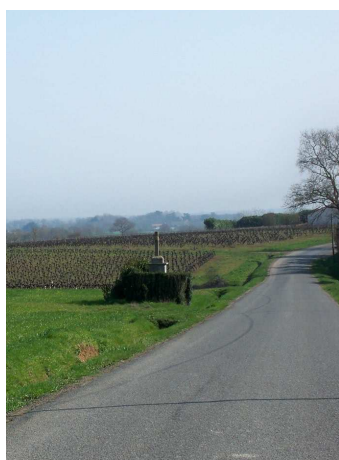
Certains éléments qualifient le paysage (le Pin au milieu des vignes, des calvaires à la croisée des chemins...) et seront à recenser et à protéger; d'autres éléments marquent le paysage et donnent des repères sans pour autant renforcer la qualité paysagère du territoire concerné (ex: silos agricoles, coopérative de la Vergnière, éoliennes...)



Le pin: élément identitaire du paysage de Corcoué - Ph 17

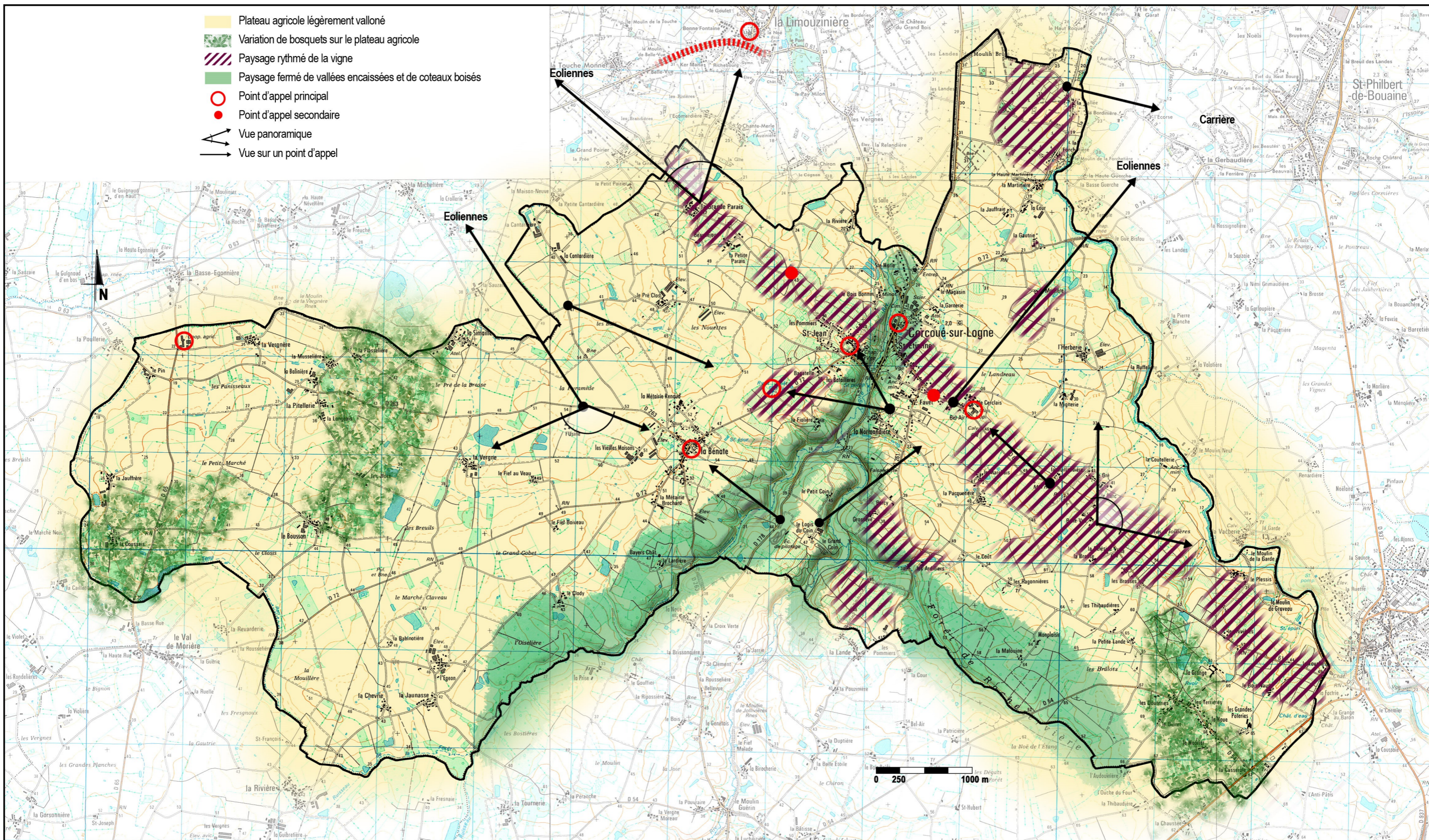


La coopérative agricole émergeant du paysage - Ph 18



Les calvaires et autre petit patrimoine

Analyse paysagère du territoire de CORCOUE-SUR-LOGNE



2.5 - ANALYSE URBAINE

L'analyse urbaine de la commune de Corcoué sur Logne se décline en trois parties, présentant chacune les bourgs de Saint Etienne, Saint Jean et La Benate.

LE BOURG DE SAINT JEAN

LE CENTRE BOURG ANCIEN

- Le bourg de Saint Jean se localise dans un site de choix à l'ouest de la Logne dans une situation de promontoire. Il est à l'origine du nom de Corcoué. Il est aussi le bourg qui a conservé le plus son caractère d'origine.

Le centre bourg ancien s'organise essentiellement autour de la Place du Marché et des rues du Beau Soleil et du 19 mars 1962.

Les constructions sont implantées sous forme de petits îlots, formant autant de rues étroites ou ruelles. Les constructions sont construites en mitoyenneté, assurant une impression de densité et de cohérence d'ensemble.

Un fait particulier et intéressant sur le bourg de Saint Jean: ce sont les décrochements et les retraits du bâti par rapport à l'alignement

de la voie, formant autant de petits espaces à la limite entre espace privé et espace public. Cette délimitation non systématique de l'espace public confère aux lieux une ambiance particulière et intime qui, couplée avec la largeur étroite des rues, donne au piéton toute sa place.



Exemple de décrochements des constructions, allée des Roses...



... rue Saint Jean. Une sensation d'espace semi-privé qui prévaut dans les rues du bourg de Saint Jean



Rue Sainte Radegonde: une trame interne à l'échelle du piéton



Maisons de bourg, Place du Marché

- Le bâti est relativement modeste et de composition simple. La hauteur générale est de type rez-de-chaussée + 1 étage. Les façades sont enduites, la brique est largement utilisée pour les entourages d'ouverture et les chainages d'angle. Le matériau de toiture le plus souvent rencontré est la tuile. Quelques maisons de maître au volume plus important sont présentes dans le bourg en périphérie. L'architecture se distingue des maisons de bourg par des hauteurs plus importantes (2 ou 3 niveaux + combles) et des toitures en ardoises, parfois à 4 pans.



Maison de maître ru Sainte Radegonde



Vue sur l'entrée du bourg depuis la Place du Champs de Foire

- Le secteur du Champ de Foire se distingue du reste du bourg de par son échelle moins intime et sa position en surplomb. Il a fait l'objet d'un réaménagement récent avec stationnement et aménagement paysagers. Il est en covisibilité directe avec le parc du Domaine de la Bagatelle.



Stationnement face au parc de la Bagatelle



Aménagements de la Place du Champ de Foire

- Le bourg de Saint Jean est également fortement marqué par la présence de son église, au cloche en pointe couvert d'ardoises. L'église et son cimetière forment l'extrémité est du village. Sa mise en scène et sa situation de promontoire met en valeur l'ensemble du bourg. De larges panoramiques sont visibles vers le bourg voisin de Saint Etienne et sur la vallée de La Logne.



L'église de Saint Jean en situation de promontoire



Vues sur Saint Etienne



LES EXTENSIONS PAVILLONAIRES DE SAINT JEAN

Au-delà de la rue Anne de Bretagne, le bourg de Saint-Jean s'est largement étendu sous la forme d'un habitat exclusivement pavillonnaire, en rupture avec l'organisation du centre bourg ancien.

La plupart de ces constructions pavillonnaires se sont faites au coup par coup, au fur et à mesure des opportunités foncières et des ventes de terrain. Des opérations d'ensemble ont été réalisées (rue des Hirondelles, rue des Mésanges, ...), présentant une densité plus importante, mais sans toutefois se raccrocher au bourg. Cette urbanisation pavillonnaire s'étend aujourd'hui sur trois axes majeurs: la rue de Plaisance, la rue JM Brossard, et la rue Anne de Bretagne. La consommation d'espaces y est importante et le développement linéaire de l'urbanisation multiplie les interfaces avec les terres agricoles.

Extrait cadastral du bourg de Saint Jean



Insertion page A3

Carte analyse urbaine

Insertion page A3

Carte analyse urbaine

LE BOURG DE SAINT ETIENNE

LE CENTRE BOURG ANCIEN

■ Le bourg de Saint Etienne se localise sur la rive opposée de La Logne, face au bourg de Saint Jean. L'urbanisation s'est développée sur le route royale de Nantes aux Sables d'Olonnes. Cette voie, par son tracé et son nivellement en rive de la Logne a donné sa configuration au bourg. L'urbanisation s'est développée sur un jeu de terrasse et d'étagement du bâti sur le coteau. La rue du 8 mai 1945, prolongée par la rue des Coteaux (RD 178) suit la rive de La Logne, tandis que la rue Lejeune remonte sur le coteau. Les constructions du bourg ancien se sont implantées le long de ses voies, en alignement. Le rapport à la route ainsi que l'adaptation au relief sont des éléments constitutifs du caractère et du développement de Saint Etienne.

■ Le secteur le plus ancien s'est développé aux alentours de l'église, au carrefour des routes de Rocheservière et de Saint Philbert de Bouaine. C'est le secteur au profil le plus urbain, présentant une bonne densité bâtie et une bonne tenue malgré des constructions relativement modestes, type maisons de bourg: un étage, façades enduites, utilisation de la brique en entourage d'ouverture et chaînage d'angle, toiture en tuile. La mitoyenneté n'est pas systématique mais l'alignement par rapport à la voie permet de créer une ambiance de bourg sur les abords de la place St Etienne. C'est aussi dans ce secteur que se localisent la plupart des commerces et services de proximité (superette, tabac, presse, ...)



▪ Ce secteur est également impacté fort positivement par les abords immédiats de La Logne. Cet espace de respiration, aménagé de manière simple en respectant la caractère naturel du site, joue un rôle essentiel dans le bourg et marque l'identité de Saint Etienne.



▪ La rue Lejeune présente un profil assez hétérogène avec une alternance entre le bâti ancien plus ou moins bien constitué (maisons de bourg et bâti au caractère plus rural) et l'urbanisation pavillonnaire. La mairie est un point de repère dans ce secteur, ouverte sur le grand paysage côté « Maison rouge ».

Rue Lejeune



La mairie



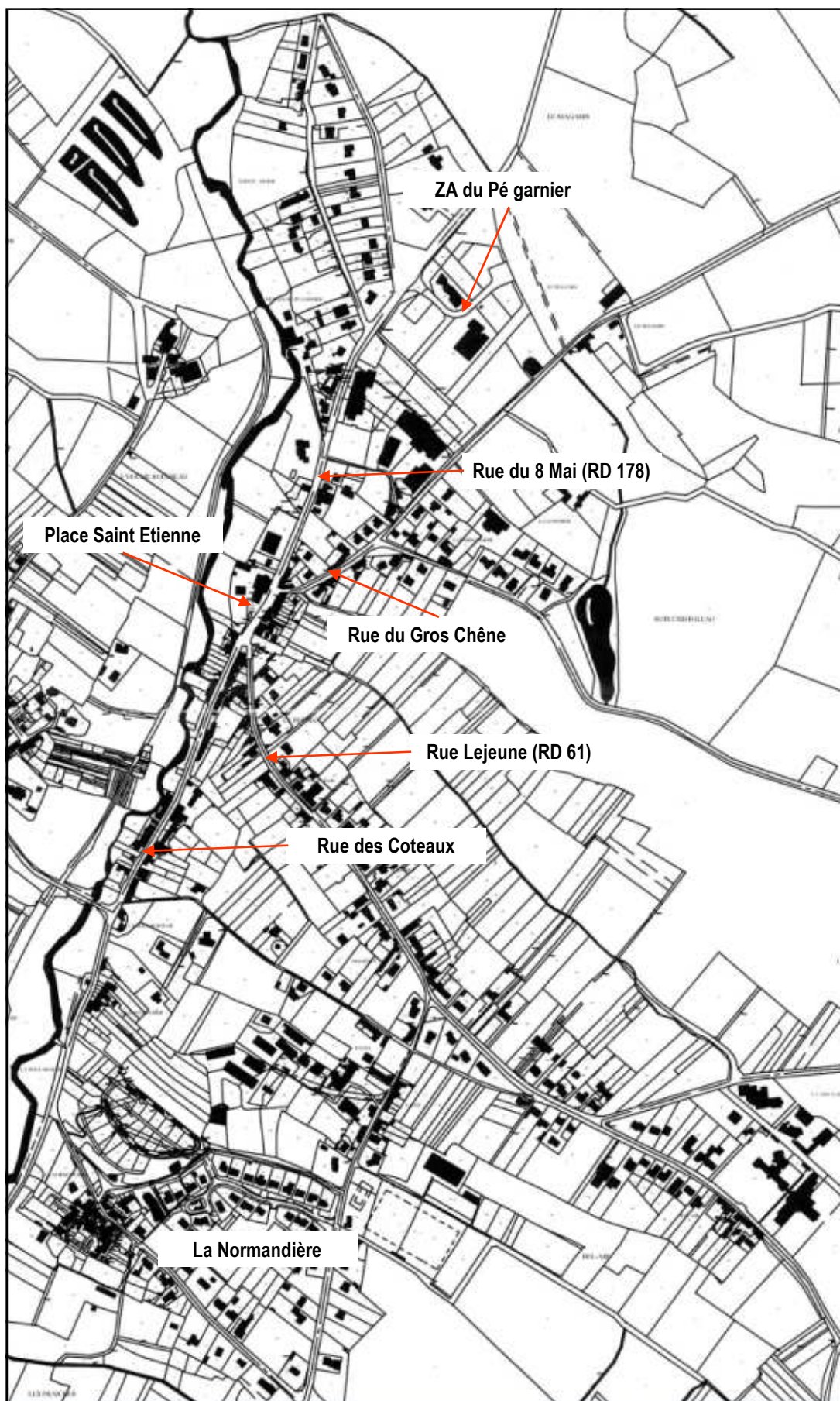
Exemple de maisons de bourg



- La rue des Coteaux en surplomb de la Logne présente un profil plus modeste avec des petites maisons plus ou moins bien entretenues. L'impression de délaissement est assez marquée dans ce secteur. Les covisibilités et les liens avec le bourg de Saint Jean sont nombreuses. C'est dans ce secteur que se localise le pont reliant les deux bourgs, ouvrant une image fort qualitative aux lieux.



Extrait cadastral du bourg de Saint Etienne



LE BOURG DE LA BENATE

LE CENTRE BOURG ANCIEN

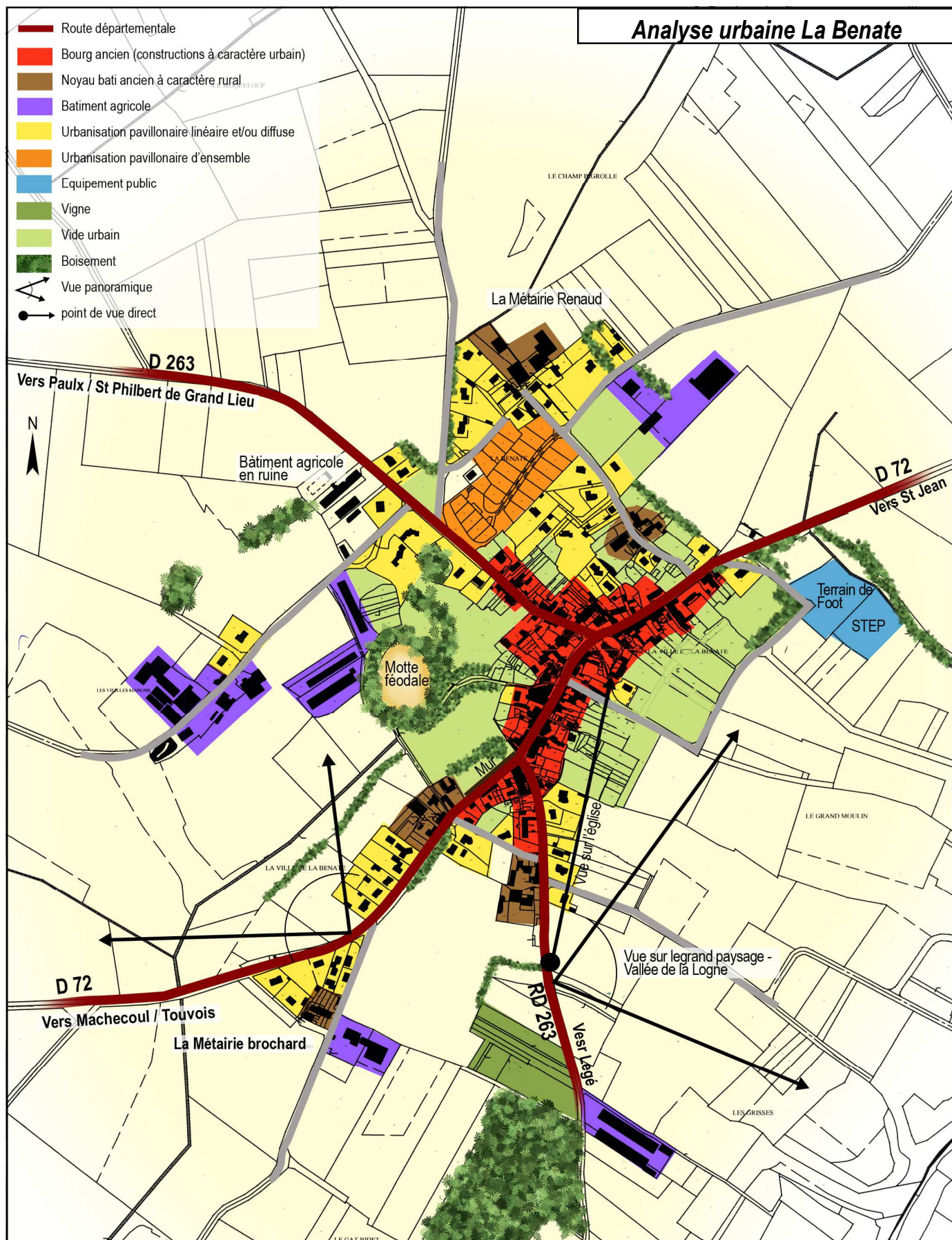
Le bourg de La Benate se localise sur la RD 72. Il est le centre géographique et historique de la commune, même si aujourd'hui il se situe plus à l'écart des équipements, commerces et services plus présents au sein des bourgs de Saint Jean et Saint Etienne.

Le cœur ancien s'organise de part et d'autre de la route départementale, avec un habitat assez modeste de type maisons de bourg: façades en enduits (teintes claires), toitures en tuiles, maisons basses avec 2 niveaux maximum, peu de modénatures.

L'usage de la brique en entourage d'ouverture ou chaînage d'angle est fréquente.



Analyse urbaine La Benate



Le bâti s'organise de manière linéaire le long de la voie. Une densité intéressante est perceptible grâce à la juxtaposition des habitations, formant des groupes ou îlots bâtis.

Une particularité sur ce bourg est la présence de maisons à pans coupés.



La place Emile Babin au niveau de l'église offre une aération en cœur de bourg. Elle ne présente pas d'aménagement très qualitatif (stationnement en enrobé), mais l'organisation du bâti en retrait de la voie formant les limites de la place est intéressante.



L'entrée de bourg en venant de Saint Jean est de qualité grâce au maillage bocager existant qui fait que l'on découvre les premières constructions du village au dernier moment, avec une vue de l'église en fond de perspective.



LES EXTENSIONS PAVILLONNAIRES

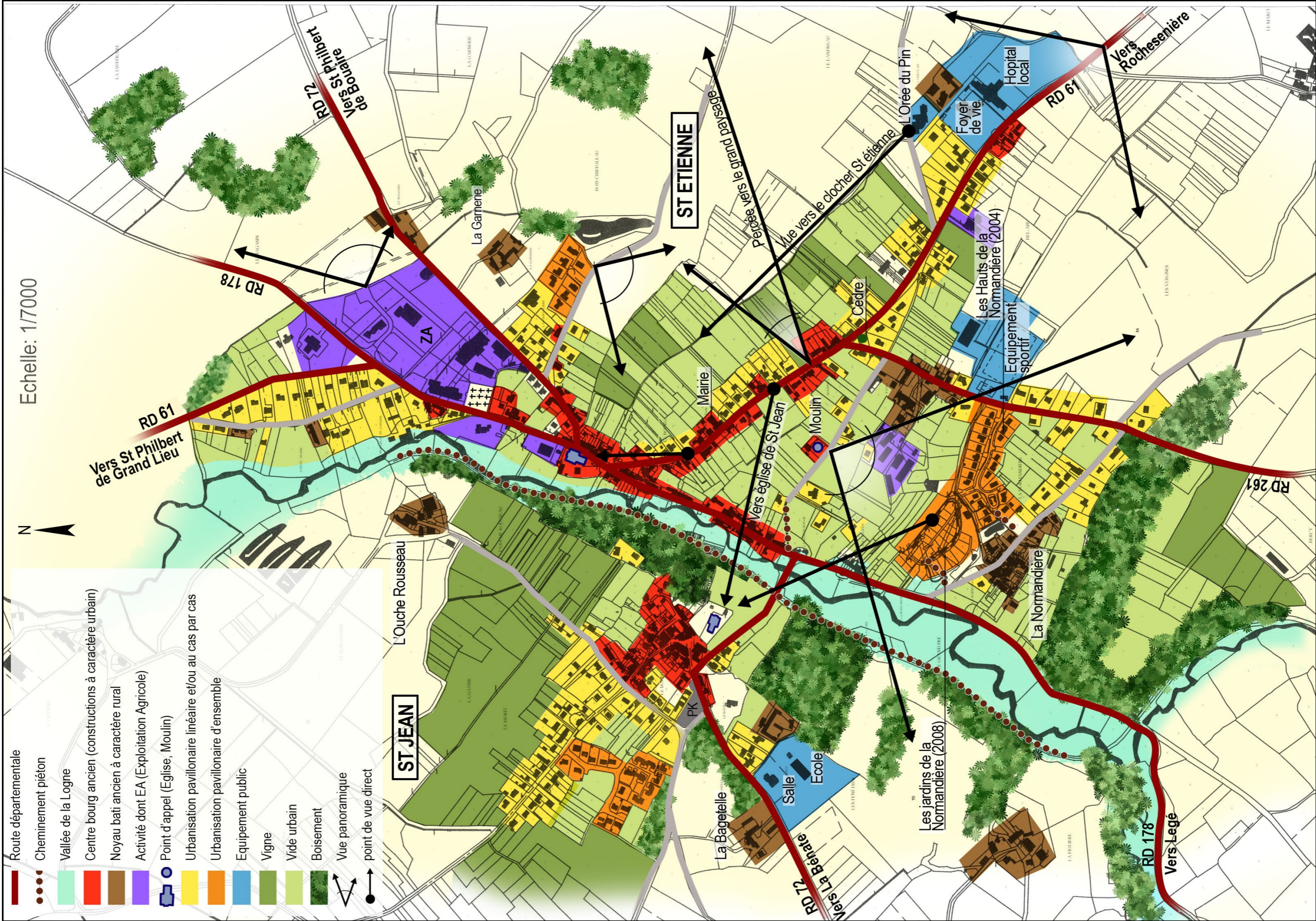
Le bourg de La Benate a connu des extensions de type pavillonnaire importantes. Elles se sont dans un premier temps développées sous forme de constructions au coup par coup en linéaire le long des voies existantes. On retrouve ce type d'urbanisation essentiellement au nord-ouest du village, entre la rue du Château (RD263) et la rue du Bois Joli, ainsi qu'en entrée sud du village, le long des RD72 et RD263.

L'impact de ces constructions pavillonnaires en entrée sud du village est d'autant plus important et peu qualitatif que l'on se situe dans un paysage ouvert.



La dernière opération d'ensemble de La Métairie Renaud offre 20 lots à la construction, et permet de refermer l'urbanisation au nord du village dans le secteur du même nom.





- Route départementale
- Cheminement piéton
- Vallée de la Logne
- Centre bourg ancien (constructions à caractère urbain)
- Noyau bâti ancien à caractère rural
- Activité dont EA (Exploitation Agricole)
- Point d'appel (Eglise, Moulin)
- Urbanisation pavillonnaire linéaire et/ou au cas par cas
- Urbanisation pavillonnaire d'ensemble
- Equipement public
- Vigne
- Vide urbain
- Boisement
- Vue panoramique
- point de vue direct

Echelle: 17000



2.6 - PATRIMOINE ARCHITECTURAL, ARCHÉOLOGIQUE ET PAYSAGER

LES MONUMENTS HISTORIQUES

La commune de Corcoué-sur-Logne ne recense aucun bâtiment protégé au titre des monuments historiques.

PATRIMOINE BÂTI NON PROTÉGÉ

Le petit patrimoine de la commune de Corcoué est relativement riche. Par exemple:

- **Château de la Grange**

Au sud est du territoire communal, au nord du village des Terrières, vaste propriété bordée d'importantes pièces d'eau dont les annexes en forme de U referment complètement la cour intérieure face au logis principal.

- **Château de La Garnerie**

Au nord du bourg de Saint Etienne.

- **Château de Bayers**

À moins d'un kilomètre au sud de la Benate, tourné vers la vallée de l'Oisillière.

- **Motte féodale de la Benate**

Elle date du 11ème siècle et a appartenu au célèbre Gilles de Rais. Un château fort fut ensuite érigé dont il ne reste aujourd'hui que les douves, il fut démoli au 15ème siècle. Il subsiste toutefois à la sortie du bourg un corps de bâtiments appelé le Pavillon où les vassaux apportaient les rentes et autres redevances.

- **Chapelle Notre Dame de la Blanche à Saint Jean**

La chapelle fut bâtie au 15ème siècle sur le site d'un vaste cimetière mérovingien, dont d'anciens sarcophages ont été extraits et sont conservés à Nantes. Profanée en 1793, elle a été restaurée et agrandie en 1855 grâce à l'abbé Beaudineau. Il y plaça la statue de Sainte Radegonde,



La Garnerie



Vue aérienne de la motte

autrefois très vénérée et fit bénir sa cloche.

Dans le vitrail du cœur, on peut voir une représentation du moulin du Chemin de Maison rouge qui fut également témoins de massacres révolutionnaires. Sa dernière restauration date de 1962.



Hospice Lejeune

▪ **L'Hospice Lejeune**

En 1881, François Constant Lejeune, notable local, légua sa fortune à la commune de St Etienne de Corcoué pour la construction d'un Hospice Civil qui fut ouvert officiellement le 26 octobre 1892.

Hôpital militaire de 1914 à 1919, on y pratiqua longtemps des interventions chirurgicales. L'Hospice a continué à se développer, il est aujourd'hui Etablissement Public Social.

- À signaler également, le menhir de la « Pierre Folle », située à proximité du Clody en forêt de l'Oisillière.
- Les églises de Saint Jean, de la Benate (qui brûla en 1794) et de Saint Etienne (construite en 1878).



Eglise de St Etienne



Eglise de St Jean

- Les autres éléments du petit patrimoine: croix et calvaires, témoin du fort passé religieux de la commune, lavoirs, moulins, ...

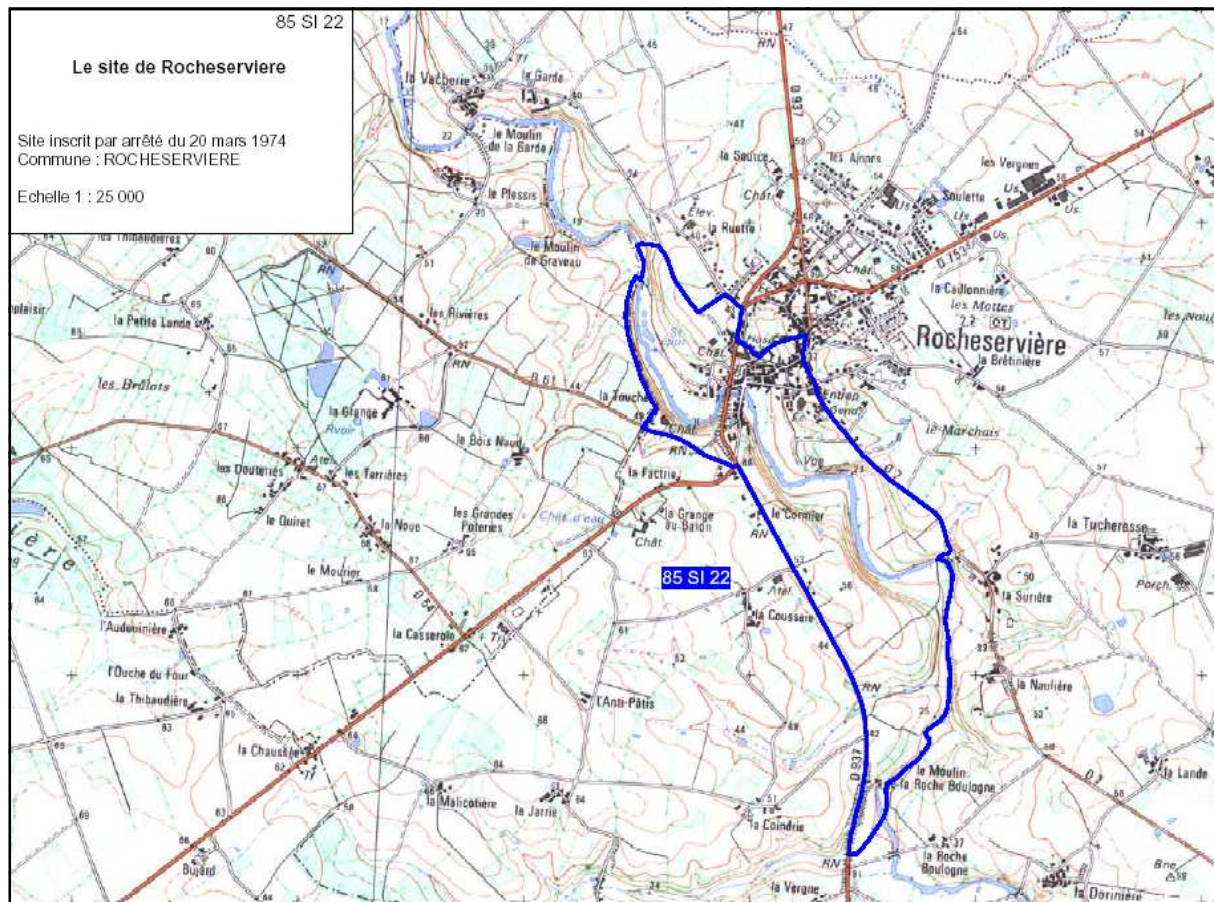
Lavoir construit au bord de la Logne en 1911, à la demande de l'Hospice Lejeune



SITE INSCRIT DE ROCHESERVIÈRE

Ce site est localisé à l'extrémité est de la commune de Corcoué sur Logne, mais concerne essentiellement la commune limitrophe de Rocheservière en Vendée.

Source: Porter à la connaissance de l'État.



LES ENTITÉS ARCHÉOLOGIQUES

Sur la commune de CORCOUE SUR LOGNE, aucun zonage archéologique n'a été arrêté à ce jour par le préfet de région.

Source: Porter à la connaissance de l'État.

CONCLUSION DU VOLET 2 - ANALYSE DE L'ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

Corcoué-sur-Logne, à la frontière entre Bretagne et Poitou et historiquement lié à la fusion des deux communes de Saint Jean et Saint Etienne, dispose d'un grand territoire et d'une diversité de paysages. Les nombreux villages et hameaux de tailles et de profils variés (villages groupés, hameaux, fermes isolées, ...) s'inscrivent alors dans des entités paysagères de qualité et relativement bien délimitées:

- plateau agricole bocager,
- fonds de vallées (vallée de La Logne et de l'Oisillière, vallée de La Boulogne) et boisements (bois de Rocheservière),
- Le paysage de vignoble avec ses vues lointaines.

La configuration urbaine éclatée en trois bourgs (Saint Jean, Saint Etienne et La Benâte), bien distincts les uns des autres et avec leur identité propre (histoire, implantation, patrimoine architectural et paysager, organisation urbaine, ...) offre un charme certain à la commune de Corcoué-sur-Logne mais pose en parallèle des difficultés de déplacements, en allongeant les distances, qui plus est, rarement directes.

En effet, le relief assez marqué, la présence de la rivière et le foncier bâti, sont autant d'obstacles à une bonne articulation des relations (y compris des liaisons douces) entre les différents bourgs, leur quartier d'habitat et leurs équipements, commerces et services.

VOLET N° 3

JUSTIFICATIONS DES ORIENTATIONS DU PADD ET DES DOCUMENTS RÈGLEMENTAIRES

- | | |
|--|----------|
| 3.1 - EXPLICATIONS DES CHOIX RETENUS
POUR ÉTABLIR LE P.A.D.D | PAGE 113 |
| 3.2 - EXPOSÉ DES MOTIFS DE LA DÉLIMITATION
DES ZONES, DES RÈGLES ET
DES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT | PAGE 171 |
| 3.3 - EXPOSÉ DES MOTIFS DES CHANGEMENTS
APPORTÉS PAR RAPPORT AU POS | PAGE 203 |

Introduction

Article R. 123-2 du Code de l'urbanisme :

" Le rapport de présentation : [...]

3° Explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durable, expose les motifs de la délimitation des zones, des règles qui y sont applicables et des orientations d'aménagement. Il justifie l'institution des secteurs des zones urbaines où les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement sont interdites en application de l'article L. 123-2..

En cas de modification ou de révision, le rapport de présentation est complété par l'exposé des motifs des changements apportés."

Le PADD porte les ambitions des collectivités locales pour une meilleure organisation des conditions de vie sur le périmètre couvert par le P.L.U.

Définies au travers d'une démarche analytique et prospective du territoire, les orientations générales du PADD, bien que non opposables, constituent la "clef de voûte" du P.L.U. en ce que les parties du P.L.U. qui ont une valeur juridique (orientations d'aménagement, documents graphiques, règlement) doivent être cohérentes avec elles.

Afin d'assurer et de justifier la cohérence entre les différents éléments du P.L.U., la présente partie expose, dans le cadre d'une démarche didactique :

- les explications des choix retenus pour établir les orientations générales du PADD sur la base des conclusions du diagnostic communal,
- l'exposé des motifs de la délimitation des zones, des règles qui y sont applicables et des orientations d'aménagement et de programmation,
- l'exposé des motifs des changements apportés par rapport au Plan d'Occupation des Sols révisé.

3.1 **E**XPLICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LE P.A.D.D.

Les orientations générales du P.A.D.D. de la commune de CORCOUE-SUR-LOGNE répondent à plusieurs objectifs définis conformément aux thématiques de l'article L.123-1-3 du Code de l'urbanisme, qui intègrent les grandes dimensions liées à l'aménagement du territoire communal, à l'urbanisme et à l'environnement.

Structurée autour de ces différentes thématiques, la partie suivante a pour objectif d'explicitier les choix opérés par la collectivité pour déterminer les orientations retenues au sein du projet communal, au regard des conclusions du diagnostic.

POLITIQUES D'AMÉNAGEMENT, D'ÉQUIPEMENT ET D'URBANISME

1- AMÉNAGEMENT ET URBANISME

**UNE VOLONTÉ DE
CROISSANCE
DÉMOGRAPHIQUE
AMBITIEUSE MAIS
MAÎTRISÉE**

▪ Constat:

Corcoué-sur-Logne, située à égale distance entre Nantes et La Roche sur Yon (environ 30 km), bénéficie du desserrement urbain de ces deux agglomérations et connaît, depuis les années 1970, une croissance périurbaine marquée.

Les derniers chiffres du recensement INSEE de la population montrent que la commune a enregistré une **croissance annuelle moyenne de +2,2% sur la période 1999-2009**. En 2009, la population était de 2480 habitants. Cette tendance à la hausse semble se confirmer puisque la population légale 2010 (entrée en vigueur au 1er janvier 2013) est de 2553 habitants.

La commune bénéficie d'une population de jeunes ménages et d'un accueil important de familles avec enfants. Elle possède un **bon niveau d'équipements** qui lui permet de répondre aux besoins de sa population actuelle et permet d'envisager un accueil de nouveaux habitants.

Corcoué-sur-Logne est une commune à caractère résidentiel dominant, mais qui a su toutefois conserver un dynamisme économique grâce à un **bassin d'emploi de rayonnement local** (agriculture, tertiaire, zone d'activités du Pé Garnier et pôle hospitalier). Le maintien et le développement de la dynamique économique, des commerces, services et équipements dans les années à venir est une composante importante de l'attractivité du territoire communal.

▪ Orientations:

- Tenir une croissance annuelle moyenne comprise **entre +1,5% et +2% par an**.
- Tenir compte d'une croissance ambitieuse sur la première période, en ayant connaissance des opérations en projet ou en cours de réalisation, pour ralentir cette croissance sur la deuxième période et atteindre une population maximale d'**environ 3200 habitants**.

- **Explications:**

Les élus sont conscients que la forte hausse de population que la commune a connu sur les 10 dernières années (période intercensitaire 1999-2009) constitue une accélération majeure par rapport aux périodes précédentes. Une telle croissance nécessite en parallèle de pouvoir répondre aux besoins des habitants futurs en termes d'équipements scolaires, périscolaires, sanitaires, ... (capacité des écoles, de la cantine, capacité épuratoire, ...).

C'est pour cette raison que les élus ont considéré le taux de croissance annuel moyen de +2% comme un seuil de croissance, et souhaiteraient, à l'horizon des 10 prochaines années (échéance du PLU), maintenir une croissance démographique comprise entre 1,5% et 2% par an en moyenne. L'objectif de population maximale est alors de 3200 habitants environ.

Le tableau ci-dessous est une simulation de la croissance de population selon des rythmes moyens de 1,5% ou 2% par an.

	2009 (Chiffres INSEE)	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
1,50%	2480	2517	2555	2593	2632	2672	2712	2752	2794	2836	2878	2921	2965	3010	3055
2%	2480	2530	2580	2632	2684	2738	2793	2849	2906	2964	3023	3084	3145	3208	3272

Voir pages suivantes pour la compatibilité avec le SCoT du Pays de Retz approuvé le 28 juin 2013.

**UNE POLITIQUE
D'URBANISME DURABLE:
DENSIFICATION ET
OPTIMISATION DU TISSU
URBAIN EXISTANT**

▪ **Orientations:**

➤ **Développer des formes d'habitat plus denses**

- Concevoir des formes urbaines économes en espace, en faveur d'un urbanisme durable.
- Limiter l'emprise des zones d'urbanisation future (à court, moyen et long termes) en fonction des besoins en espace naturel et agricole et suivant une projection sociodémographique pour les 10 prochaines années, sur la base d'un objectif d'une **densité moyenne de 17 logements à l'hectare** pour les futurs quartiers d'habitat.

➤ **Optimiser le tissu urbain existant**

- Recentrer les surfaces nécessaires à l'extension de l'habitat sur les trois bourgs de Saint Etienne, Saint Jean et La Benâte.
- Rechercher d'abord ces surfaces dans les secteurs de vides urbains existants, à l'intérieur même de l'enveloppe bâtie pour combler les espaces interstitiels pour une urbanisation intégrée.

▪ **Constats et explications:**

L'étalement urbain constitue l'un des enjeux principaux de l'aménagement du territoire dans les années à venir. Depuis les dernières décennies, il a contribué à l'artificialisation croissante de terres agricoles ou naturelles. Il convient donc de mener et de renforcer les politiques garantissant une préservation accrue des espaces à vocation agricole (préservation du potentiel d'exploitation) et à vocation naturelle (préservation des réservoirs de biodiversité et des corridors écologiques).

Pour cela, le P.L.U. de Corcoué-sur-Logne porte les ambitions nationales en définissant des actions pour limiter l'impact de l'urbanisation sur les territoires ruraux.

Ainsi, le parti urbain de développement d'une commune économe en espaces naturel et agricole plaide pour la compacité urbaine de l'habitat, notamment dans les centre-bourgs, dont la proximité des équipements et des services favorise les modes de déplacement alternatifs (déplacements doux) et la relation sociale et de voisinage entre les habitants.

▪ **Compatibilité de l'objectif de densification avec les orientations du SCoT du Pays de Retz:**

Au sein de son Document d'Orientation et d'Objectifs, le SCoT du pays de Retz approuvé le 28 juin 2013 fixe des règles de densité:

L'objectif de densité moyenne minimale par commune est de :

- 18 à 20 logements à l'hectare pour les 6 communes pôles d'équilibre (*Pornic, Saint-Brevin-les-Pins, Saint-Philbert-de-Grand-Lieu, Machecoul, Sainte-Pazanne, Legé*),
- 15 logements à l'hectare dans les autres communes.

La densité moyenne résulte du rapport entre :

- l'ensemble des logements produits,
- et les espaces consommés par l'urbanisation sur la commune pendant la même période.

Corcoué-sur-Logne, qui appartient aux communes hors pôles d'équilibre du SCoT, fixe au sein de son PLU un objectif de densité supérieur au minimum inscrit dans le SCoT: 15 logements à l'hectare minimum au sein du SCoT contre une densité moyenne de 17 logements à l'hectare au sein du PLU.

En outre, le tableau de programmation de l'habitat figurant dans les OAP respecte les orientations du SCoT, la densité des opérations les moins denses étant fixée à un minimum de 15 logements à l'hectare (2AU Favet et 2AU Anne de Bretagne au regard de leur surface restreinte, limitant les possibilités de mixités au sein des aménagements).

**LIMITER LA CAPACITÉ
RÉSIDENTIELLE AUX
STRICTS BESOINS EN
LOGEMENTS**

▪ **Orientations:**

Pour atteindre l'objectif de 3200 habitants sur 10 ans, le **besoin total en logements supplémentaires à prévoir est d'environ 290 logements** (en s'appuyant sur une taille moyenne des ménages estimée à 2,5 sur les 10 années à venir).

Les besoins à court terme, sur les 5 prochaines années, sont garantis par les opérations d'habitat en cours, notamment Les Terrasses du Moulin et Favet.

Les besoins en logements à moyen et long termes (au-delà des 5 ans) sont estimés à :

- Environ 130 nouveaux logements,
- traduit par un besoin d'environ 7,5 hectares de surfaces d'urbanisation future à vocation d'habitat (densité moyenne retenue de 17 logements à l'hectare) pour la deuxième période du P.L.U.

▪ **Constats et explications:**

Afin de répondre aux exigences réglementaires de développement durable de l'urbanisation, et notamment pour limiter la consommation d'espaces agricoles ou naturels en périphérie immédiate des bourgs, le projet se base sur la **définition de besoins futurs en logement répondant à la volonté de croissance démographique affichée.**

Ainsi, les besoins exprimés au projet en surfaces d'urbanisation future à inscrire au PLU prennent en compte:

- le point d'équilibre prospectif (desserrement des ménages + évolution du nombre de logements vacants et de résidences secondaires),
- les opérations d'habitat en cours, à savoir « Les Terrasses du Moulin » et « Favet », le projet « Les Nouvelles » à Saint Jean et l'opération « Sainte Marie », route de La Limouzinière. Ces opérations doivent s'échelonner sur 5 ans environ et couvrir les besoins d'habitat futur à court terme.
- le potentiel constructible au cas par cas au sein des vides urbains restreints (« dents creuses ») sur les trois bourgs.

Ces trois éléments sont détaillés ci-après:

Calcul prospectif du point d'équilibre 2009-2023

Le calcul d'un point d'équilibre prospectif constitue la première étape de détermination des besoins en logements futurs. Le point d'équilibre correspond, sur une période donnée, au seuil de logements à partir duquel l'accueil d'une population nouvelle est possible.

Le calcul d'un point d'équilibre prospectif entre 2009 (derniers chiffres officiels de l'INSEE disponibles) et 2023 constitue un élément fondamental à prendre en compte pour déterminer les besoins futurs en logements, car il va permettre de déterminer le nombre de logements à construire sur cette période pour assurer dans un premier temps le maintien du nombre d'habitants du recensement 2009.

Le point d'équilibre prospectif tient compte des facteurs suivants :

- desserrement des ménages : tous les facteurs liés à la décohabitation (familles monoparentales et divorces, départs des jeunes de la commune au moment des études ou de l'entrée dans la vie active...),
- variation du nombre de résidences secondaires (et logements occasionnels) et de logements vacants (la variation du nombre de résidences principales peut provenir, non pas d'une nouvelle construction, mais du passage d'un logement vacant ou d'une résidence secondaire en résidence principale).

$$\text{Point d'équilibre} = \text{desserrement} + \text{variation LV} + \text{variation RS}$$

➤ **Le desserrement des ménages**

= (population 2009 / estimation du nombre moyen de personnes par ménages en 2023) – nombre de résidences principales 2009

= (2480 / 2,5) – 929

= 63 logements (seront nécessaires pour faire face au desserrement des ménages)

➤ **Variation du nombre de logements vacants**

En 2009: 6,8% du parc, soit supérieur au taux d'équilibre (maxi 6%).

En valeur absolue: représente 71 LV en 2009

Calcul sur la base d'une volonté de réhabilitation du parc existant (logements vacants dans les bourgs / villages), soit environ un potentiel de 10 logements à réhabiliter.

➤ **Variation du nombre de résidences secondaires**

En 2009: 5,0% du parc, taux peu élevé.

Calcul sur la base d'une stabilisation du nombre de résidences secondaires au sein du parc. Pas de conséquence pour le point d'équilibre.

Conclusion:

Point d'équilibre = 63 - 10 = théoriquement, 53 logements à réaliser sur la période 2009-2023 pour maintenir la population à son niveau du recensement de 2009

Point d'équilibre prospectif = 53 logements à l'horizon 2023

Déduction des opérations d'habitat en cours

Afin d'ajuster les simulations faites sur la base des derniers chiffres du recensement de 2009 à la réalité actuelle de 2013, le calcul des besoins en logements prend en compte les opérations d'habitat en cours.

OPÉRATIONS EN COURS

- **Les Terrasses du Moulin + Favet:** 129 logements (permis d'aménager acceptés - conformément à la modification n°3 du POS), opérations réalisées sur 5 ans
- **Route de La Limouzinière:** 18 logements
- **Saint Jean « les Nouvelles »:** 17 logements

TOTAL: 164 logements en cours, à déduire des besoins

Déduction du potentiel constructible au sein des dents creuses dans les 3 bourg

Le comptage du potentiel constructible en dents creuses prend en compte les parcelles non construites incluses au sein de l'enveloppe bâtie existante de chacun des bourgs, parcelles de taille réduite ne pouvant accueillir qu'une voire deux constructions maximum. Un terrain en dent creuse est donc compris entre deux parcelles déjà bâties. Cette notion est à distinguer de celle de vide urbain dont la surface plus grande permet une urbanisation sous forme d'une opération d'ensemble.

Repérage sur plan des possibilités de constructions en dents creuses au sein des bourgs.

SAINT ETIENNE

Sainte Marie côté impasse (PA en cours + potentiel par divisions parcellaires)	20
Route de Saint Philbert	1
Rue Lejeune	3
Rue du Stade	4
Rue de La Normandière	2
Cœur d'îlot rue du 8 mai	2
TOTAL = 32 constructions potentielles en dents creuses sur le bourg de Saint Etienne	

SAINT JEAN

Rue JM Brossard	2
Rue de Plaisance	1
TOTAL = 3 constructions potentielles en dents creuses sur le bourg de Saint Jean	

LA BENATE

La Métairie Brochard	1
Sud de La Benâte - Secteur Fontaine	5
Nord de La Benâte	6
Cœur d'îlot	3

TOTAL = 15 constructions potentielles en dents creuses sur le bourg de La Benâte.

NB: en cœur d'îlot, après visite de terrain par les bureaux d'études, il y a plusieurs constructions nouvelles (non inscrites sur le cadastre), qui empêchent la réalisation d'un projet d'ensemble pour l'habitat futur (d'où 3 dents creuses supplémentaires en cœur d'îlot).

TOTAL dents creuses dans les bourgs = 50 logements.

Conclusion: besoins en logements futurs

Objectif de population 3200 habitants à l'horizon + 10 ans
= +720 habitants (par rapport au recensement de 2009 - 2480 habitants)

Sur la base de 2,5 personnes par nouveaux foyers (en considérant une diminution de la taille moyenne des ménages sur les futures années, se rapprochant de la moyenne enregistrée sur la communauté de communes en 2009)
= besoin de 288 logements au total (appelé *effet démographique*), traduit par environ 290 au PADD.

Prise en compte du point d'équilibre = + 53 logements
Soustraire les opérations en cours = - 164 logements (habitat à court terme)
Soustraire les dents creuses dans les 3 bourgs = - 50 logements

= besoin de 127 logements dans les futurs quartiers d'habitat à moyen et long termes, traduit par environ 130 nouveaux logements au PADD.

Sur la base de 17 logements à l'hectare = 7,5 hectares de surfaces d'urbanisation future à moyen et long termes à prévoir.

Explications des choix de localisation de l'habitat futur

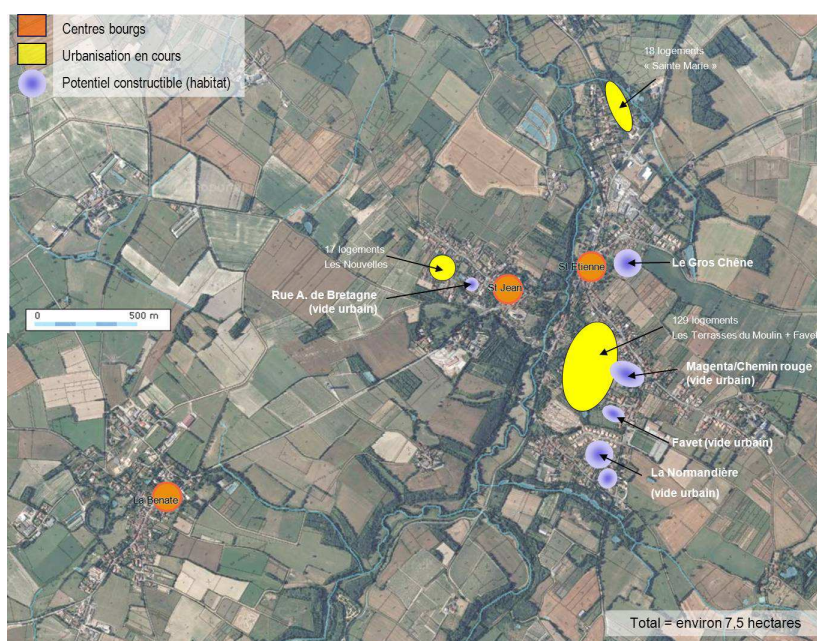
En parallèle de l'étude de comptabilisation des terrains en dents creuses, des secteurs de vides urbains ont été mis en évidence sur les bourgs de Saint Etienne et Saint Jean. Il s'agit des secteurs suivants:

- Magenta / Chemin rouge
- Favet (terrains non inclus dans le périmètre du permis d'aménager)
- La Normandière
- Anne de Bretagne

Ces vides urbains constituent un enjeu important en pouvant apporter une réponse pour un développement de l'habitat sans extension de l'enveloppe urbaine existante.

Sur le bourg de la Benâte, aucun secteur de vide urbain n'a été identifié. Seuls quelques terrains en dents creuses ont été recensés.

Un seul secteur en extension de la trame bâtie existante a été identifié au plan, afin de répondre aux besoins de nouveaux logements. Il s'agit du secteur du Gros Chêne, dont la localisation en cœur de bourg de Saint Etienne est stratégique.



▪ **Justification par rapport aux orientations du SCoT du Pays de Retz:**

Le comité syndical a approuvé le SCoT à l'unanimité le 28 juin 2013.

Au sein du Document d'Orientation et d'Objectifs (DOO), le SCoT retient les répartitions suivantes entre les intercommunalités, en terme de production de logements:

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

Auran

Corcoué-sur-Logne fait partie de la communauté de communes de Loire-Atlantique Méridionale comprenant également les communes de Legé et Touvois. Pour ces trois communes, la production de logements est fixée entre 60 et 101 par an.

Le SCoT ne fixe pas d'objectifs de production de logements par commune.

Au sein du PLU, la commune de Corcoué-sur-Logne prévoit un besoin total d'environ 290 logements sur 10 ans, soit 29 logements par an en moyenne.

Cette production représente entre 30% (fourchette haute du SCoT) et 50% (fourchette basse du SCoT) de la production projetée par le SCoT.

En 2010, la communauté de communes comptait 8470 habitants, dont:

- 2553 habitants sur Corcoué-sur-Logne, soit 30% de la population intercommunale
- 4290 habitants sur Legé, soit 51% de la population intercommunale
- 1627 habitants sur Touvois, soit 19% de la population intercommunale.

La programmation de logements inscrite au sein du PLU de Corcoué-sur-Logne apparaît donc en cohérence avec l'estimation de fourchette haute inscrite dans le SCoT au regard de la répartition démographique entre les 3 communes de la communauté de communes de Loire-Atlantique Méridionale.

Par ailleurs, la communauté de communes Loire-Atlantique Méridionale a lancé fin 2013 l'élaboration d'un Programme Local de l'Habitat qui déclinera de manière plus fine les objectifs en matière de logement sur son territoire.

**STOPPER LE MITAGE
RÉSIDENTIEL
DE L'ESPACE RURAL
TOUT EN MAINTENANT
UNE VITALITÉ DANS LES
HAMEAUX**

▪ **Constats:**

Le territoire communal est vaste et parsemé de nombreux hameaux et villages plus ou moins importants, comme l'ont montré les diagnostics urbain et paysager. Ils s'inscrivent dans des entités paysagères de qualité et relativement bien délimitées:

- la partie ouest de la commune qui s'apparente à un vaste plateau bocager,
- La partie médiane profondément marquée par les dénivelés de La Logne et de l'Oisillière,
- La partie est avec la présence forte du vignoble, caractérisée par un paysage très ouvert et sensible.

Dans la plupart des cas, les ensembles bâtis restent regroupés, respectant la typologie traditionnelle. Pourtant, le développement d'une urbanisation nouvelle pavillonnaire sur des terrains isolés entraîne ponctuellement l'apparition d'un mitage (habitat diffus) de l'espace rural et la perte d'identité des villages. Ces constructions ne sont en effet plus en logique avec l'architecture rurale, mais s'apparentent à l'habitat des lotissements des dernières années. Outre des problèmes liés à la gestion des réseaux et des infrastructures, ce type d'urbanisation génère des impacts négatifs sur le paysage (volumétrie et/ou couleur de matériaux nuisant à l'harmonie d'ensemble) et sur l'activité agricole (conflits d'usage entre agriculteurs et non agriculteurs, réduction des surfaces agricoles, ...).

▪ **Orientations:**

Le projet interdit toute urbanisation résidentielle nouvelle (sauf nécessaire à l'activité agricole) en dehors des bourgs de St Jean, St Etienne et la Benâte.

Cependant, la vitalité des hameaux sera conservée à travers des possibilités de restaurations, de changements de destination d'anciens bâtiments agricoles de qualité ou d'extensions mesurées du bâti existant.

▪ **Explications:**

Au regard du contexte réglementaire actuel et pour répondre aux exigences de développement durable, le projet s'appuie sur un arrêt de l'urbanisation résidentielle en campagne (en dehors des besoins de logements de fonction pour l'agriculture). Ce type d'urbanisation serait génératrice de déplacements et de mitages, préjudiciables à la conservation des espaces naturels et agricoles et à la qualité des paysages identitaires de la commune. Il s'agit entre autre de réduire au maximum l'utilisation de la voiture pour les trajets de courte distance à l'intérieur de l'agglomération dans

son ensemble (vers les équipements, les écoles, les commerces et services). Cette volonté de réduire la place de la voiture dans la vie des ménages et dans les quartiers est pour la commune, une des portes d'entrée vers un urbanisme plus vertueux et durable.

En ce qui concerne le maintien de la vie dans les hameaux, une enquête réalisée en 2011 par la commune sur chacun d'eux a permis de rendre compte de leur vitalité, d'un bon renouvellement de la population et de la création de liens sociaux de qualité. Une réflexion importante et de nombreux débats se sont tenus au sein du groupe de travail, mais aussi au cours des ateliers participatifs ou des tables rondes avec la population, concernant l'opportunité de permettre une urbanisation en dent creuse (sans augmentation de l'enveloppe bâtie existante) dans les villages. Quatre d'entre eux ont été étudiés plus particulièrement. Il s'agit des villages inscrits en secteur UCa au sein du POS révisé, constructibles. Il en ressort les conclusions suivantes:

- Les Douteries/ Les Poteries : problèmes de sécurité routière avec multiplication des accès sur la RD + difficultés d'assainissement.
- La Martinière : possibilité d'urbanisation avec un schéma d'ensemble pour les terrains compris entre la voie communale et le chemin rural, mais cela se ferait au détriment d'une priorité de développement dans les bourgs.
- La Jaunasse : route de Touvois, problématique de sécurité routière.
- La Simaille : présence d'un site d'activité agricole (élevage de canards).

Considérant l'éloignement de ces villages par rapport aux bourgs, et des contraintes diverses, la réflexion a mené à l'absence d'intérêt général pour la commune de conserver la constructibilité de ces hameaux dans le PLU.

**INTÉGRER LA
PROBLÉMATIQUE
ENVIRONNEMENTALE AU
CŒUR DES QUARTIERS**

▪ **Orientations:**

- Poursuivre et développer une gestion « différenciée » des espaces publics sur la commune et notamment dans les nouveaux quartiers ou les éco-quartiers, c'est-à-dire promouvoir une gestion des espaces publics qui favorise la biodiversité (en limitant fortement voire en interdisant le recours aux produits phytosanitaires)
- Traiter les lisières urbaines des nouveaux quartiers de façon à les intégrer dans le grand paysage et l'espace agricole.
- Développer les concepts d'éco-quartiers ruraux, basés sur les thématiques environnementales et sur l'économie de consommation d'espace privé au bénéfice d'espaces publics de voisinage et de biodiversité.

▪ **Constats et explications:**

Une Approche environnementale de l'urbanisme (AEU) a été conduite en parallèle de l'étude du PLU. Elle a permis d'approfondir la réflexion sur les thématiques environnementales dans les projets d'aménagement.

A travers l'organisation d'ateliers associant habitants, acteurs locaux, élus, ... des débats et discussions ont permis d'avancer dans la prise en compte d'enjeux de biodiversité dans les pratiques de gestion des espaces verts publics et dans l'organisation des futurs quartiers (lisières urbaines, économie d'espaces,...). L'approche s'est voulue transversale, combinant divers enjeux: climat, énergie, eau, déchets, environnement sonore, ...

LES ÉQUIPEMENTS DE SPORTS ET LOISIRS

LES ÉQUIPEMENTS SANITAIRES

▪ Constats:

Le diagnostic communal a permis de faire un état des lieux de l'existence et de la capacité des équipements de la commune de Corcoué-sur-Logne.

Les équipements et services publics sont d'un bon niveau eu égard à la population communale. La croissance démographique doit en premier lieu contribuer à optimiser leur utilisation et leur fréquentation. Les extensions et aménagements de nouvelles infrastructures qui pourraient intervenir en second lieu doivent préférentiellement s'envisager en continuité du nouveau site de Bagatelle qui présente d'ores et déjà des critères satisfaisants en terme de superficie, de relief et de localisation, le rendant facilement accessible.

Concernant les équipements sanitaires, le diagnostic rappelle que la commune dispose de deux stations d'épuration au Bois Bonnin (pour St Jean et St Etienne) et à la Benâte, présentant chacune des capacités épuratoires proches de la saturation ainsi que des dysfonctionnement de réseaux.

▪ Orientations:

L'objectif global du projet est de développer des spécificités complémentaires d'activités sociales et culturelles sur les trois bourgs de façon à amener des habitudes de vie interquartiers (ex : vocation culturelle à Saint-Jean avec la bibliothèque...).

- La municipalité a anticipé l'extension de la station d'épuration de St Jean/St Etienne, afin d'être en cohérence avec la politique démographique. En parallèle, le schéma d'assainissement est réactualisé. Un schéma « eaux pluviales » sera mis en œuvre.
- Le niveau des équipements sportifs et de loisirs est adapté à l'augmentation de population projetée. Le pôle scolaire de Bagatelle pourra être conforté et complété par des équipements destinés à l'enfance et à la jeunesse. Les élus affirment également la volonté de favoriser les rencontres intergénérationnelles en créant un espace multi-âges dans chaque bourg (espaces jeux et détente).

- **Explications du choix de localisation des futurs équipements sportifs, culturels et de loisirs:**

La localisation des futurs équipements périscolaires, de sport et loisirs a été privilégiée sur le secteur de Bagatelle. L'objectif à long terme est de délocaliser les équipements existants rue du Stade vers Bagatelle, afin de faciliter leur accessibilité, notamment par les scolaires. En effet, l'éloignement actuel des deux pôles rend difficile l'utilisation des équipements sportifs par les écoles (temps de trajet à pied important).

- **Adaptation de la capacité épuratoire:**

Cf. annexes sanitaires et schéma d'assainissement réactualisé (EF Etudes).

LA ZONE DE DÉVELOPPEMENT ÉOLIEN

▪ Orientation:

Il s'agit de conserver la capacité d'accueil d'éoliennes sur le territoire de Corcoué-sur-Logne, dans le cadre de la ZDE (zone de développement éolien Corcoué-Touvois).

Le site concerné est localisé à l'extrémité ouest du territoire communal de Corcoué, de part et d'autre de la RD 72 et en bordure est de la RD 65.

▪ Explication:

Le projet éolien « Corcoué-Touvois » fait partie du projet éolien de « Loire Atlantique méridionale » sur le territoire de la communauté de communes du même nom, pour lequel une Zone de développement éolien (ZDE) a été élaborée, et plus largement de la quarantaine de projets menés dans le département de Loire Atlantique. Ces opérations s'inscrivent dans le cadre de la politique de maîtrise de l'énergie et de développement des énergies renouvelables mise en œuvre pour atteindre les objectifs fixés par l'Europe.

La société VALOREM, par son agence de Nantes, est le développeur de ce projet dont l'origine remonte à l'année 2002. Après plusieurs années de recherches et de concertation tant avec le public qu'avec les collectivités locales et territoriales et les services de l'Etat, le projet a fait l'objet d'une étude d'impact réglementaire. Les installations feront l'objet d'une demande de permis de construire et d'une enquête publique.

Le site concerné est localisé à l'extrémité ouest de la commune de Corcoué-sur-Logne, de part et d'autre de la RD72 et en bordure de la RD65. Il est pour la plus grande part occupé par des champs cultivés ouverts au sein d'un maillage bocager plus lâche, avec quelques petits boisements en « timbre poste ». Le relief général est celui d'un plateau formant promontoire en pente douce vers les ruisseaux ou talwegs qui le bordent au nord, à l'ouest et au sud (ruisseaux de L'Oisillière et du Tenu et fossés affluents, au cours intermittent).

Source: révision simplifiée n°2 du POS approuvée le 17 décembre 2009.

Bien que le projet éolien n'est pas encore abouti à ce jour, les élus communaux ont souhaité conservé cette capacité d'accueil d'énergies renouvelables sur le territoire, en maintenant les dispositions de la révision simplifiée n°2 du POS dans le PLU.

- **Cohérence avec le SCoT du Pays de Retz:**

Au sein de son PADD, le SCoT du Pays de Retz affirme sa volonté de « **Développer la filière éolienne de façon raisonnée** »

Ainsi, « le SCoT entend promouvoir le développement de l'éolien en s'appuyant sur le potentiel existant tout en veillant à la protection des paysages, des monuments historiques, des sites remarquables et protégés, et à l'optimisation des espaces artificialisés, en concertation avec les collectivités et les partenaires concernés pour l'identification de zones de développement éolien ».

Cette orientation est reprise au niveau du Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO): « *Le SCoT soutient le développement des parcs éoliens en relation avec les schémas de développement éolien* ».

**PRÉSERVER ET
RENFORCER L'IDENTITÉ
PAYSAGÈRE**

▪ **Constats et explications:**

Le diagnostic paysager du territoire a permis de mettre en évidence la grande richesse et la diversité des paysages de la commune. Corcoué-sur-Logne présente plusieurs ambiances paysagères dues à la morphologie du territoire:

- Des paysages offrant de larges panoramas vers l'extérieur ou vers des points d'appels remarquables permettant des repères caractérisant le territoire.
- Des paysages fermés d'ambiance intimiste au fond des vallées ou au cœur des bois
- Des paysages particuliers rythmés par l'alignement des rangs de vigne
- Des paysages agricoles ponctués de bosquets ou de villages.

▪ **Orientations :**

C'est pourquoi le projet définit les orientations suivantes, en faveur d'une valorisation du paysage naturel et de l'économie agricole:

- Préserver les grandes continuités paysagères et écologiques des vallées et rivières
- Préserver les cônes de vues (non bâtis) vers les perspectives remarquables
- Préserver la diversité paysagère en tout lieu du territoire communal.

VALORISER LE PATRIMOINE BÂTI

▪ Constats:

Le territoire de Corcoué-sur-Logne ne compte aucun bâtiment classé au titre des Monuments historiques. Pour autant, la richesse patrimoniale et architecturale est largement représentée, notamment au travers d'ensembles bâtis accompagnés de parcs paysagers: Bagatelle, Favet, La Garnerie, constituant d'anciens manoirs ou demeures. La motte féodale de La Benâte constitue en outre la mémoire de l'histoire ancienne de Corcoué-sur-Logne.

De plus, l'analyse urbaine a permis de mettre en évidence les caractéristiques architecturales et organisationnelles des centres-bourg anciens de Saint Jean, Saint Etienne et La Benâte (alignement, mitoyenneté, utilisation de la brique, façades enduites et toitures majoritairement en tuiles).

Enfin, le territoire communal compte quelques éléments de petit patrimoine tel que croix et calvaires, témoins du fort passé religieux de la commune.

▪ Orientations et explications:

Le projet intègre des orientations en faveur d'une préservation et d'une valorisation du patrimoine bâti de la commune:

- Préserver le patrimoine bâti et permettre sa restauration dans le respect de l'architecture traditionnelle
- Identifier et préserver les parcs paysagers associés aux châteaux, demeures ou manoirs de la commune. Exemple: Bagatelle, Favet...
- Identifier et valoriser le petit patrimoine bâti (croix, calvaires)

▪ **Inventaire du petit patrimoine bâti:**

Croix à BLIT à SAINT-JEAN

<p>Calvaire existant Cadastre 2005 :section B 1614</p>	<p>Matériaux : Croix en fer Sur socle et colonne en pierre de granit</p>
<p>Historique : Erigée en 1835 par les familles L.et P.LEFORT Cette croix a longtemps servi pour un reposoir des processions de la Fête Dieu. C'est l'une des plus anciennes croix existant à Corcoué. Propriétaire : Renaat de WIT Sources : divers témoins</p>	



*Vue de l'angle des rues
Anne de Bretagne et JM
Brossard (NE)*

Croix GODARD

<p>Calvaire existant Cadastre 2005 :section ZN 26 Date de construction : 1924</p>	<p>Matériaux :Croix en fer Sur socle en maçonnerie</p>
<p>Historique : Situé sur la route de St-Etienne de Mer Morte, face à la route de la Vergne. Croix érigée par la famille GODARD. Propriétaire : GFA TESSIER</p>	



Vue de l'est, (bordure de la RD 72)

Croix de Fer à LA BENATE

Calvaire existant	Matériaux : Croix en fer Sur socle en pierre et maçonnerie
Historique : Enfouie dans la végétation de lauriers palme, elle se remarque difficilement.	
Propriétaire en 2008 : M.COSSAIS	



Vue de la RD72 à l'est (sortie de la Benâte vers St Jean)

Croix à LA GUILLAUDIÈRE

Calvaire existant Cadastre 2005 :section M 362 , feuille 3 Date de construction : 1875	Matériaux : Croix en fer Socle en pierres de granit et maçonnerie. Une niche, côté nord
Historique : Située sur la route de Rocheservière, elle a été érigée en 1875, par les époux GIRAUDINEAU du bourg, pour faire suite au décès de leur fils Pierre, âgé de 20ans, le 18janvier 1869 à Saint-Martin d'Estreaux dans la Loire. Bénie le 2 mai 1875 , restaurée lors de l'année sainte 1950.	
Propriétaire en 2008 : GFA Régnier, CHAULNES (80) Sources : archives paroissiales de St Etienne	



Vue de la RD 61 au nord (Corcoué-Rocheservière)

Croix de LA CHEVRIE, à l'entrée de la route du village

Calvaire existant Cadastre 2005 :section ZM 43 Date de construction : après la guerre 14-18	Matériaux : Croix en fer. Les briques qui ont servi à la construction du socle ont été trouvées et proviendraient d'une briqueterie qui existait au Val de Morière. La croix est aussi une croix de récupération.
Historique : Erigée par Rosalie Chiffoleau. Propriétaire en 2008 : Association Foncière (AFR) Sources : Alberte Chiffoleau (La Vergne)	



Vue de la route de Touvois au sud

Croix BRENON, LES BROSSES

Calvaire existant Cadastre 2005 :section YO 124 Date de construction :1857	Matériaux .Croix en fer
Historique : Erigée par Alexis BRENON , en remplacement d'une croix en bois tombée par vétusté au lieu-dit « pré de la croix ». Elle fut bénie le 15 novembre 1857 et réédifiée en 1919 par la famille Victor GIRAUDINEAU comme l'indique le cartouche métallique en forme de cœur. M.BRENON était maire de St André Treize Voix et a eu une fille mariée à M.GUILLON. Propriétaire en 2008 : Jean RECOQUILLE Sources : archives paroissiales de St Etienne	



Vue de la RD 61

Croix du PLESSIS

Calvaire existant Cadastre 2005 :section YO 119 Date de construction : 1858	Matériaux : Croix en pierre taillée
Historique : Erigée par la famille THIBAUD, restaurée en 1895 Selon les écrits du curé de la paroisse, « cette croix domine le village, semblant attester la foi de ses habitants ».	
Propriétaire en 2008 : Tiphaine RALLIER Sources : archives paroissiales de St Etienne	



La vieille croix, à SAINT JEAN

Calvaire existant Cadastre 2005 :section B 1701	Matériaux : Croix en pierre taillée
Historique : Cette croix est probablement ancienne. Il n'est pas certain qu'elle soit à son emplacement d'origine. On peut noter sa situation dans l'axe de la nef de l'église face à la grande porte.	
Propriétaire en 2008 : Commune de Corcoué sur Logne	



Vue de la place de St Jean au nord

Croix de BAGATELLE, à SAINT-JEAN

Calvaire existant Cadastre 2005 :section YD 122	Matériaux : Croix en pierre taillée
Historique : Propriétaire en 2008 : M.BROSSARD Jean Christophe, BAGATELLE Sources : cadastre	



Vue de l'est : route de St Jean à La Benâte

Croix du CHAMP FENAT

Calvaire existant Cadastre 2005 :section YA 83 Date de construction : 1885	Matériaux : Croix en pierre taillée
Historique : Erigée en 1885 par Jean-Baptiste CHIFFOLEAU de la Rivière. Son fils Jean-Marie né en 1862, a été appelé au service militaire (à l'époque, par tirage au sort), alors que ses frères furent exemptés. Jean-Baptiste CHIFFOLEAU comptait sur son fils Jean-Marie pour prendre sa succession sur l'exploitation et craignait que l'armée ne le retint définitivement. Cependant, il revint et son père, dont les prières avaient été exaucées, fit ériger cette croix en signe d'action de grâce. Propriétaire en 2008 : Marie YVRENOGÉAU. Sources : Jean CHIFFOLEAU, St Jean, petit neveu	



Vue de l'est , route de St Jean à la
Limouzinière

Croix CAFFINE de LA PITELLERIE

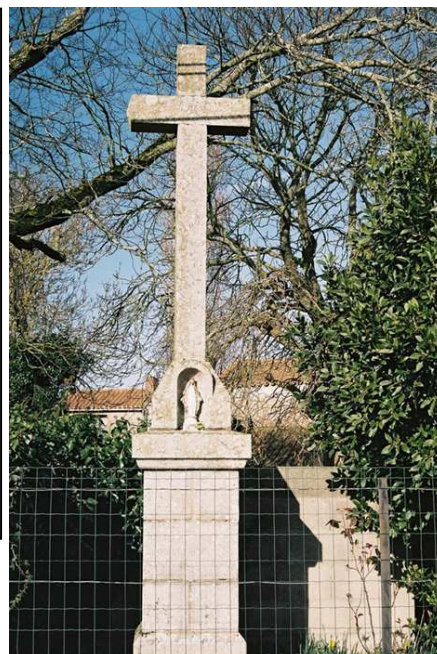
Calvaire existant Cadastre 2005 :section ZI 63b Date de construction : 1870	Matériaux : Croix en pierre taillée
Historique : Sur la route en direction de la Benâte. Erigée en 1870 par Madeleine CAFFIN Gravée dans la pierre, on peut lire la mention suivante « Vraix croix » Propriétaire en 2008 : Marie RELANDEAU Sources : Alberte CHIFFOLEAU, La Vergne	



Vue du sud

Croix à LA GRANDE PARIIS, sur le bord de la route de la Benâte

Calvaire existant Cadastre 2005 :section A 1258 Date de construction : 1913	Matériaux : Croix en pierre taillée
Historique : Erigée en 1913 par Julien MERCEREAU et Modeste POULIN, son épouse. Beaucoup d'hommes du village ayant été mobilisés, ils décidèrent de construire cette croix. Tous les soirs pendant la guerre qui a suivi (1914-1918), le village venait y prier. Propriétaire en 2008 : Sébastien BARILLE Sources : Maryvonne PIPEAU (†), La Grande Parais	



Vue de l'est, route de La Limouzinière à La Benâte

Croix à LA GRANDE PARRAIS, à l'entrée du village

Calvaire existant Cadastre 2005 :section A 1252 Date de construction : 1894	Matériaux : Croix en pierre taillée
Historique : Erigée en 1894 par les familles BAUD, BAUDRY et JAUNET. Propriétaire en 2008 : M. François POINOT Sources : Maryvonne PIPEAU (†)	



Vue du sud, rue du village

Croix à LA GRANDE PARRAIS, route de Saint-Jean

Calvaire existant Cadastre 2005 :section Date de construction : 1879	Matériaux : socle en pierre taillée la croix a été refaite en ciment
Historique : Erigée en 1879 par Jean MERCEREAU et Marie PADIOLEAU et leurs enfants. Restaurée dans les années 1990 Propriétaire en 2008 : Clément MERCEREAU ?	



Vue du sud, route de St Jean

Croix à LA GAILLARDE, à la Vergne

Calvaire existant Cadastre 2005 :section ZW 36 Date de construction : 1872	Matériaux : Croix en pierre taillée ; seul le socle demeure
Historique : Erigée en 1872 par Angèle DUPONT alors qu'elle avait 14 ans. Mariée ensuite à François GAILLARD, ils édifièrent une autre croix à la Maisonnette, ayant eu plusieurs enfants morts-nés et l'une de leurs filles étant décédée accidentellement. Croix tombée Propriétaire en 2008 : Christiane COIFFARD Sources : Alberte CHIFFOLEAU, la Vergne	



Vue du sud (route de Paulx)

Croix aux FORT, à LA DAU

Calvaire existant Date de construction : 1881	Matériaux : Croix en pierre taillée
Historique : Erigée en 1881, par les époux Pierre LE-FORT et Jeanne GRASSET de la Balinière Propriétaire en 2008 : Martial LEFORT, la Brissonnière à Legé Sources : Alberte CHIFFOLEAU, La Vergne	



Vue du sud (route de Paulx)

Croix du BOUSSON, à l'entrée du village

Calvaire existant Cadastre 2005 : voie communale n°12 Date de construction : 1872	Matériaux : Croix en pierre taillée
Historique : Erigée en 1925, par la famille FOLLEAU- GIRAudeau Propriétaire en 2008 : Commune de Corcoué sur Logne	



Vue du sud (entrée sud du village)

Croix aux morts, dans le cimetière de la Benête

Calvaire existant Cadastre 2005 :section C 363	Matériaux : Croix en pierre taillée
Historique : Propriétaire en 2008 : Commune de Corcoué	



Vue de l'intérieur du cimetière, côté nord

Croix LES GRANDS PLIS, à la Coussais, au carrefour de la route de Touvois

Calvaire existant Cadastre 2005 :section ZC 6 Date de construction : 1924 ?	Matériaux : Croix en pierre taillée
Historique : Erigée (ou restaurée) en 1924 par la famille Louis LOIRAT . Le fils est mort à la guerre et n'a pas été retrouvé. Propriétaire en 2008 : Norbert BRISSON , la Coussais Sources : Alberte CHIFFOLEAU, La Vergne	



Vue du côté sud, au carrefour de la route de Touvois à St Philbert de GL et de la route du Bousson

Croix du PE GARNIER

Calvaire existant Cadastre 2005 :section H 1084, feuille 3 Date de construction : 1858	Matériaux : Croix en pierre taillée
Historique : Erigée en 1858 par Marie GAILLARD, veuve Jean GRIS du Bourg, sur un ancien clos de vigne appelé « fief du Pé Garnier ». Le curé de l'époque la décrivait ainsi : « Cette croix en pierre de granit à mi-côte s'aperçoit de loin et produit un bel effet ». Propriétaire en 2008 : Francisca-Maria FLORES Sources : archives paroissiales de St Etienne et Henri MICHEAU	



Vue du côté sud, au rond-point de la sortie du bourg vers Nantes

Croix MARIANNE, au Marchais, au carrefour de la route de Rocheservière

Calvaire existant Cadastre 2005 :section M 220 , feuille 2 Date de construction : 1903	Matériaux : Croix en pierre taillée
Historique : Erigée en 1903 par la famille MENU, du Marchais. La procession de la Saint Marc eut lieu cette année là au nouveau calvaire et réunit 150 paroissiens. Propriétaire en 2008 : Denise RAVELAU Sources : archives paroissiales de St Etienne	



Vue du carrefour de la route de Rocheservière et de la route du Marchais

Croix de BAYERS, route du Pont-au-Roi

Calvaire existant Cadastre 2005 :section ZR 31a Date de construction : 1864	Matériaux : Croix en pierre taillée
Historique : Erigée en 1864, elle a été construite après la Révolution en mémoire des sœurs PINEAU, massacrées par les colonnes infernales. La croix était tombée, elle a été restaurée en 2002, par son propriétaire. Propriétaire en 2008 : Gilles de LONGEAU Sources : Alberte CHIFFOLEAU, M. DE LONGEAU	



Vue du côté ouest, proche de la route D263 vers Legé

Croix GAILLARD, à la Maisonnette

Calvaire existant Cadastre 2005 :section XA 88 Date de construction : 1890	Matériaux : Croix en pierre taillée
Historique : Erigée en 1890 par François GAILLARD et Angèle DUPONT, à la mémoire de leurs enfants dont plusieurs sont morts-nés et une fille décédée accidentellement. Propriétaire en 2008 : Commune de CORCOUE Sources : Alberte CHIFFOLEAU, Jean-Yves CHARRON	



Vue du côté sud, proche de l'aire de pique-nique sur la RD 178 vers Legé

Croix dite « LA POINTE DE LA CROIX », à Favet

Calvaire existant Cadastre 2005 :section M 2099 , feuille 2 Date de construction : 1851	Matériaux : Croix en pierre taillée
Historique : Erigée en 1851, réédifiée en 1891 par les familles BOUANCHEAU et GARREAU Propriétaire en 2008 : Association Diocésaine Sources : archives paroissiales de St Etienne	



Vue du côté est, au carrefour de la rue Lejeune et de la rue du stade

Croix du « PAS DES LANDES », aux Thibaudières

Calvaire existant Cadastre 2005 :section Date de construction : 1881	Matériaux : Croix en pierre taillée
Historique : Erigée en 1881 par Louis TOURNEREAU et Marie AIRIAU. Elle fut bénie le dimanche 21 octobre après les Vêpres. Les fidèles se sont rendus aux Grandes Thibaudières en procession pour assister à la bénédiction par M. le Prieur. Propriétaire en 2008 : La famille TOURNEREAU Sources : archives paroissiales de St Etienne	



Vue côté sud , proche du carrefour entre la Petite Lande et les Thibaudières

Croix du FIEF AU VEAU, au carrefour de la route de Saint-Etienne de Mer-Morte

Calvaire existant Cadastre 2005 :section ZV 26 Date de construction : ?	Matériaux : Croix en pierre taillée sculptée
Historique : Un cœur est gravé sur la croix. Propriétaire en 2008 : Jeannine POINGT, la Cailletière, St-Christophe du Ligneron	



Vue du sud (RD72)

Croix à LA BRISSONNIERE, route du Pont au Roi

Calvaire existant Date de construction : 1886	Matériaux : Croix en pierre taillée sculptée
Historique : Erigée en 1886, par la famille MERCEREAU Grande et belle croix aux lignes élégantes et travaillées. Propriétaire en 2008 : ?	



Vue du côté ouest (route du Pont-au-Roi (D 263))

Croix au carrefour de LA JAUNASSE

Calvaire existant Cadastre 2005 :section ZN 114 Date de construction : 1889	Matériaux : Croix en pierre taillée sculptée
Historique : Erigée en 1889, par la famille MERCEREAU Travaux de restauration en 1981. Propriétaire en 2008 : Marie-Arsène MERCEREAU Sources : Marie-Arsène MERCEREAU	



Vue du sud (carrefour route de Touvois –route de la Tournerie)

Croix sur la route du GRE

Calvaire existant Cadastre 2005 :section YV 14 Date de construction : 1888	Matériaux : Croix en pierre taillée sculptée
Historique : Erigée en 1888 , à l'occasion du jubilé. Sur la face avant de la croix, est sculptée un cœur vendéen et sur la face arrière, une hermine. Propriétaire en 2008 : Sources : archives paroissiales de St Etienne	



Croix dans le village de LA PAQUETIERE

Calvaire existant Cadastre 2005 :section M 641 , feuille 3 Date de construction : 1855	Matériaux : Croix en pierre taillée sculptée
Historique : Erigée en 1855 par Alexis BONNET ; Cette croix fut bénie le 16 mai 1855, le mardi des Rogations. Elle était à l'origine entourée d'un petit mur ; Un cœur est sculpté sur le granite de la croix. Propriétaire en 2008 : Marc PACAUD, le Roncerais, Château-Thébaud Sources : archives paroissiales de St Etienne	



Vue : dans le village de la Paquetière

Croix PASCAL au village de LA GAUTRIE, au carrefour de la route de la Cour

Calvaire existant Cadastre 2005 :section YI 33 Date de construction : 1861	Matériaux : Croix en pierre taillée sculptée
Historique : Ancienne croix des morts de Saint-Etienne, elle a remplacé en 1886 une croix ancienne érigée par M.Pascal MORNET, du Temple. Propriétaire en 2008 : Jean-Yves NOIREAU Sources : archives paroissiales de St Etienne	



Vue côté sud-ouest (carrefour route de St Philbert de
Bouaine-route de la Martinière)

Croix du CIMETIERE de SAINT-ETIENNE

Calvaire existant Cadastre 2005 :section H 705, feuille 3 Date de construction : 1857	Matériaux : Croix en ciment
Historique : Elle est située au milieu du « champ des morts ».Sur les quatre faces du piédestal, sont gravées des phrases liturgiques. On dispose d'une lettre de PIE IX faisant référence à cette croix. Propriétaire en 2008 : Commune de CORCOUE Sources : archives paroissiales de St Etienne	



Vue côté nord, dans le cimetière de St Etienne

Calvaire de la Mairie, à Saint-Etienne

Calvaire existant Cadastre 2005 :section I1232, feuille 3 Date de construction : 1861	Matériaux : Croix en ciment Socle en pierre
Historique : Erigée en 1861, à l'occasion d'une mission. Le terrain a été donné par Pierre GIRAUDINEAU de Favet et Joseph MAINGUET de la Salle. Reconstruit lors d'une mission en 1921. La croix a été faite plus récemment. Propriétaire en 2008 : Commune de CORCOUE Sources : archives paroissiales de St Etienne	



Vue de la mairie

Grand Calvaire de LA BENATE

Calvaire existant Cadastre 2005 :section C 514 Date de construction : ?	Matériaux : Croix en ciment
Historique : Plusieurs fois déplacé d'un bord ou l'autre de la place. Il semble qu'il était construit en 1911 à l'endroit où il se trouve actuellement. Puis il a été déplacé de l'autre côté de la route de Paulx sur la place pour revenir ensuite à son emplacement actuel. Propriétaire en 2008 : Xavier BOLLENGIER Sources : diverses cartes postales anciennes	



Vue de la place Babin

Calvaire du CHAMP DE FOIRE, à Saint-Jean

Calvaire existant Cadastre 2005 :section B 987 Date de construction :avant 1839	Matériaux : Croix en ciment
Historique : Erigé par la famille GRASSINEAU. Sa présence est mentionnée sur le cadastre napoléonien Restauré lors de la mission de 1947. Le Christ a disparu récemment. Propriétaire en 2008 : descendants CHARRON Sources : Marie-Thérèse GRASSINEAU	



Vue du Champ de Foire

Calvaire du CIMETIERE de SAINT JEAN

Calvaire existant Cadastre 2005 :section B 1700 Date de construction : ?	Matériaux : Croix en ciment
Historique : Restauré en 1918 : la croix est en bois. A nouveau restauré lors de la mission de 1947, la croix est refaite en bois. Le crucifix est transporté à travers le bourg de Saint-Jean et jusqu'au Bois Bonnin porté par 4 hommes et précédé des paroissiens. La dernière restauration, dans les années 1960, a vu la croix en bois remplacée par une croix en ciment. A cette occasion, le Christ a été retiré : il aurait été utilisé ultérieurement à la réalisation d'un calvaire sur la commune de Touvois. Propriétaire en 2008 : Commune de CORCOUE Sources : divers témoins et photos de missions	



Vue du cimetière

Croix de la PITELLERIE, au carrefour, près de la mare du Noh

Calvaire existant Cadastre 2005 :section ZD 62 Date de construction : 1956	Matériaux : Croix en ciment
Historique : Erigée en 1956 par Marie GRIS et Joseph PADIOLEAU, maçon Propriétaire en 2008 : Habitants de la Pitellerie (selon cadastre) Joseph PADIOLEAU, la Benâte (selon D. Padioleau) Sources :Dominique PADIOLEAU	

Vue du carrefour de la RD 263 et de la route de la Longeais



Croix du BOIS BONNIN

Calvaire existant Cadastre 2005 :section YE 233 Date de construction : 1947	Matériaux : Croix en ciment
Historique : Erigée en 1947 par la famille LEFORT-GOBIN, à l'occasion d'une mission au cours de laquelle ont été également bénis la croix du Champ de Foire et le calvaire du cimetière de Saint-Jean Propriétaire en 2008 : Thierry LEFORT Sources : photos de missions, cadastre	

Vue du côté est (village du Bois-Bonnin)



Croix de la JAUFFRERE

Calvaire existant Cadastre 2005 :section ZB 111	Matériaux : Croix en ciment
Historique : Erigée par la famille GOBIN Propriétaire en 2008 : Claude GALLAIS Sources : Claude GALLAIS	



Vue : entrée du village de la Jauffrère de St Jean

Croix du PRECLOS

Calvaire existant Cadastre 2005 :section A 468 Date de construction : ?	Matériaux : Croix en ciment
Historique : Croix reconstruite en 1934 par la famille MALE-MUSSEAU Propriétaire en 2008 : Michel DOUX (cadastre) La famille DANIEL-PAUVERS (selon A. CHIFFOLEAU)	



Vue : entrée du village du Préclos côté est

Croix du PRECLOS, à la sortie du village

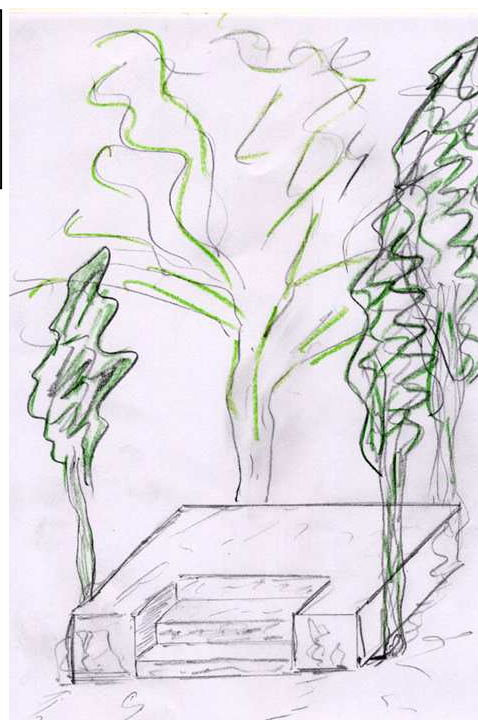
Calvaire existant Cadastre 2005 :section A 1228 Date de construction : 1934	Matériaux : Croix en bois
Historique : Erigée en 1934 par Pierre MOINARD, il avait acheté sa ferme et avait le vœu de construire une croix quand il aurait fini de la payer. Restaurée en 1997 Propriétaire en 2008 : Damien CHOBLET	



Vue : entrée village du Préclos, côté ouest

Vers la COUSSAIS - Calvaire disparu

Calvaire disparu - en ruine	Matériaux : Soubassement en pierre de grande dimension avec quelques marches
-----------------------------	--



Vue : dessin du soubassement envahi par la végétation en bordure de la RD65

ORIENTATIONS GÉNÉRALES CONCERNANT L'HABITAT

**VERS UN HABITAT
DURABLE: DIVERSIFIÉ,
COMPACT ET ÉCONOME
EN ÉNERGIE**

▪ Constats :

Le diagnostic urbain a permis de mettre en évidence une constante dans les formes urbaines des quartiers d'habitat récents des bourgs: c'est la forme pavillonnaire. En effet, au-delà de l'urbanisation ancienne des bourgs, l'habitat est quasi exclusivement individuel, sous forme de pavillons, avec un développement majoritairement au coup par coup de manière linéaire. La consommation d'espaces y est importante. Les maisons sont implantées pour la plupart en milieu de parcelles, générant des espaces résiduels en façade et sur les côtés. En outre, le développement linéaire de l'urbanisation a multiplié les interfaces avec les terres agricoles.

En parallèle, le diagnostic sur la situation du parc de logements a mis en évidence une prépondérance des grands logements (5 pièces et plus), majoritairement occupés par leur propriétaire, au détriment des logements locatifs sociaux ou des petits logements, et d'une mixité urbaine et sociale.

▪ Orientations et explications:

➤ Un habitat diversifié et compact

Le projet prévoit de diversifier les formes urbaines pour se réorienter vers un urbanisme de bourg moderne, extrapolant les formes urbaines traditionnelles, mais pour lesquelles la compacité permet d'apporter une plus faible consommation foncière, de nouvelles relations de voisinage, une meilleure intimité des jardins privés et une optimisation du coût des voiries.

La mixité urbaine, sociale et générationnelle sera recherchée à travers une diversité des formes urbaines et des modes d'habiter. Elle pourra se traduire par la combinaison d'offres telles que des lots libres, des logements intermédiaires voire collectifs, du logement individuel en bande, de l'habitat coopératif... La diversité se traduira également dans la taille et le coût des parcelles.

➤ Un habitat économe en énergie

Les lois Grenelle I et II ont traduit la volonté d'orientation énergétique de la France. Elles servent désormais de socle pour l'élaboration de l'ensemble des mesures nécessaires à la mise en place de la politique énergétique de la France, et notamment les principes de la RT 2012. Encouragés par la démarche d'Approche environnementale de l'urbanisme conduite en parallèle du PLU, les élus ont souhaité inscrire des orientations en faveur d'un habitat économe en énergie au sein du projet communal:

- Rechercher de manière prioritaire la densité urbaine sur les versants sud, favorables à l'exposition solaire passive des habitations, ainsi qu'à proximité des arrêts de transports en commun.
- Mettre en place des expériences de suivis et d'accompagnement des ménages en matière d'énergie.
- Communiquer sur l'existence des espaces « info énergie », des conseillers territoriaux, des incitations et aides financières aux travaux d'économies d'énergies (Eco PTZ+, crédits d'impôts).

ORIENTATIONS GÉNÉRALES CONCERNANT LES TRANSPORTS ET LES DÉPLACEMENTS

▪ **Constat:**

En matière de déplacements, le diagnostic a montré les difficultés liées à l'organisation urbaine particulière de Corcoué-sur-Logne divisé en trois bourgs et au franchissement de La Logne entre Saint Jean et Saint Etienne. Cette situation allonge les distances qui sont en outre rarement directes.

Les transports collectifs sont présents mais peu développés et n'offrent pas une alternative suffisante à l'utilisation de la voiture.

▪ **Orientations**

L'objectif global est d'offrir d'autres alternatives de déplacement et de stationnements dans notre quotidien en s'inscrivant dans l'anticipation des changements de modes de vie imposés par l'incidence du coût de l'énergie sur le budget des ménages.

➤ Favoriser le covoiturage

Le covoiturage est de plus en plus pratiqué, et devra être encouragé par la création d'aires adaptées de stationnement-relais.

➤ Faire le choix de la compacité urbaine

Localiser les secteurs d'habitat, notamment les plus denses, à proximité des trajets de transport en commun (ligne 12 régulière et ligne à la demande) et des arrêts (existants ou futurs).

➤ Valoriser et renforcer le maillage de liaisons douces sur le bourg

- Compléter le réseau de liaisons douces sur la commune et notamment à l'intérieur des trois bourgs et des quartiers.
- Renforcer et favoriser l'utilisation des liaisons existantes entre les trois bourgs de La Benâte, St Jean et St Etienne.

➤ Limiter la place de la voiture dans les centre-bourgs et les nouveaux quartiers à travers une gestion maîtrisée du stationnement

- Aménager le centre et les espaces publics des trois bourgs avec des zones de sécurité piétonne (zone 30, voire zone 15).
- Généraliser le principe des quartiers (nouveaux) à circulation pacifiée et priorité piétonne.

➤ Développer la multi-modalité

- En participant à la réflexion intercommunale sur le développement et la multimodalité dans les transports.
- En encourageant et renforçant le développement des TAD (transport à la demande) ou « LILA à la demande ».

- **Explications:**

Les besoins de déplacements vers l'extérieur persisteront dans les années à venir et le renforcement des transports collectifs, s'il est susceptible d'intervenir, ne sera pas à même de modifier les habitudes de la population dans ses déplacements.

Pour autant, à l'échelle locale, des solutions sont envisageables. Ainsi pour Corcoué-sur-Logne, il s'agit notamment de définir un projet permettant d'assurer une proximité entre l'ensemble des composantes de la vie de la commune (habitat, équipements, commerces, activités, loisirs) de manière à induire des distances raisonnables incitant aux déplacements doux.

L'accent mis sur un développement exclusivement au niveau des bourgs permettra d'assurer cette proximité.

Le projet communal s'inscrit donc dans le sens d'une réduction de l'usage individuel de la voiture au profit de circulations douces (piétons / vélos) en rapprochant les futures opérations d'habitat des équipements et services et en interdisant les constructions résidentielles nouvelles dans les villages.

ORIENTATIONS GÉNÉRALES CONCERNANT LE DÉVELOPPEMENT DES COMMUNICATIONS NUMÉRIQUES, L'ÉQUIPEMENT COMMERCIAL ET LES LOISIRS

COMMUNICATIONS NUMÉRIQUES

▪ Constats:

La technologie numérique à haut débit couvre les trois bourgs de Saint Jean, Saint Etienne et La Benâte. Certains secteurs du territoire communal sont mal desservis, notamment à l'ouest de la commune.

▪ Orientation:

Le projet envisage le raccordement des futurs quartiers par le passage des réseaux dès la phase d'aménagement des terrains.

▪ Explications:

Les élus souhaitent pouvoir anticiper sur les besoins futurs en prévoyant en amont le passage des infrastructures et réseaux de télécommunications électroniques au sein des futures opérations d'habitat.

Cette orientation est en cohérence avec celles définies au sein du PADD du SCoT du Pays de Retz: « *En lien avec le Schéma directeur d'aménagement numérique du territoire de la Loire-Atlantique mis en place par le Conseil Général, le SCoT considère l'aménagement numérique de son territoire comme une priorité.*

Il affirme l'ambition de prioriser les zones actuellement mal desservies en haut débit afin d'assurer une égalité de services à l'ensemble de la population.

Il s'agira également d'apporter à moyen terme le très haut débit aux principales zones d'activités, pôles d'équilibres et pôles urbains. L'objectif est la desserte à très haut débit de l'ensemble du territoire à l'horizon 2030 ».

ÉQUIPEMENT COMMERCIAL

- **Constat:**

La structure commerciale et de services à la personne est relativement d'un bon niveau eu égard à la taille démographique de la commune. Une croissance organisée du développement urbain, et donc du nombre d'habitants, pourra être un facteur de pérennité, sinon de développement du tissu commercial de base, fortement concurrencé par les agglomérations voisines de Legé et de Saint Philbert de Grand-Lieu.

- **Orientations:**

Créer une dynamique commerciale en favorisant le regroupement des commerces dans les centres bourgs.

- **Explications:**

Les élus ont souhaité ne pas faire obstacle à la création de commerces et services à proximité des pôles d'habitat. L'offre restreinte de commerces sur la commune induit une forte dépendance et évasion commerciale de la part de la population vers les pôles proches.

Sans pouvoir influencer sur l'installation d'un commerce sur le territoire, les élus souhaitent que le P.L.U. ne fasse pas obstacle à cette possibilité dans la mesure où l'implantation de commerces est cohérente au regard du territoire.

Les élus souhaitent ainsi que cette installation se fasse dans des secteurs proches des zones habitées les plus importantes et notamment dans les centre-bourgs pour limiter les besoins de déplacements automobiles vers le ou les commerces créés.

LOISIRS

▪ Constat :

Le diagnostic a permis de faire l'état des lieux de l'offre en loisirs sur le territoire de Corcoué-sur-Logne. Elle est de plusieurs ordres:

- Une offre de loisirs liée à la présence de nombreux chemins de randonnées, permettant la découverte des vallées de La Logne et de l'Oisillière et le secteur de vignoble côté Saint Etienne,
- La présence d'un centre de loisirs de sports mécaniques Grissaud-Land localisé entre les vallées de La Logne et de l'Oisillière,
- La présence de la Maison de l'Eau et des Paysages à Saint Jean, proposant des activités de découvertes de l'environnement.

▪ Orientations :

- Conforter et permettre le développement des loisirs mécaniques sur le secteur de Grissaud-land, notamment en permettant la création d'une structure d'accueil pour une école de formation, tout en préservant les vallées de la Logne et de l'Oisillière.
- Conserver les espaces naturels de loisirs existants, notamment le site des Vieilles Rues,
- Développer le réseau de chemins de randonnées: création de nouveaux sentiers et extension de sentiers existants, raccordement avec le réseau des communes limitrophes,
- Favoriser toutes les actions en faveur de l'éducation à l'environnement, et préserver les sites qui le permettent.

▪ Explications concernant le site des Vieilles Rues :

La modification n°2 du POS approuvée le 24 mars 2011 concernait la réalisation d'un projet spécifique de centre de loisirs avec piscine naturelle, cabanes dans les arbres et activité d'accrobranche sur le site des Vieilles Rues.

Ce projet n'a pas abouti mais les élus ont souhaité maintenir la possibilité de créer une zone de loisirs sur ce secteur.

Le site est isolé, hors agglomération, à plus de 100m de tout hameau. Un seul hameau est proche, La Morlière, et aucun hameau n'est traversé pour accéder au site. L'accès existant s'effectue par la RD72 et une voie communale. La localisation du site est stratégique, à 30 minutes de l'agglomération nantaise située entre deux axes majeurs d'accès au littoral. Le site est préférentiellement accessible vers le Nord (Nantes) ou vers le Sud (route de la Mer).

Source: modification n°2 du POS - SOGREAH et Paysages de l'Ouest.

POLITIQUES DE PROTECTION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS ET DE PRÉSERVATION OU DE REMISE EN BON ÉTAT DES CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES

LA PROTECTION DES ESPACES AGRICOLES

▪ Constats :

Le territoire de Corcoué-sur-Logne est vaste (plus de 5000 hectares) et recense 46 exploitations agricoles, réparties sur l'ensemble du territoire. L'agriculture et la viticulture sont très dynamiques sur la commune. Les vignes sont présentes essentiellement dans la partie est du territoire.

L'agriculture, et notamment le secteur viticole, constitue un élément identitaire majeur et le fondement même de l'utilisation des espaces. De ce secteur d'activité dépend, non seulement l'utilisation des sols, mais aussi l'entretien d'un paysage rural façonné par le travail de la terre. La présence de nombreuses exploitations, localisées au sein des villages, constitue le gage d'une bonne protection des terroirs agricoles.

▪ Enjeux :

Le maintien d'un territoire réservé devient de plus en plus nécessaire afin d'éviter les débordements liés à la pression du marché foncier et celui des conflits inhérents à des usages contradictoires du sol. En ce sens, le développement urbain devra être particulièrement cadré pour éviter tous excès préjudiciables aux activités agricoles.

Les dispositions du PLU tendront à pérenniser l'activité agricole et à lui permettre les adaptations rendues nécessaires pour son développement. Toutefois, de façon à promouvoir l'image et le patrimoine paysager caractéristiques de la commune, le PLU met en place une mesure de protection des zones particulièrement sensibles à d'éventuelles constructions diffuses de bâtiments agricoles. Cette mesure pourra être un facteur de vitalité notamment vis-à-vis de l'activité viticole en garantissant une image de marque communale.

Enfin, des secteurs spécifiques devront être ménagés autour des exploitations présentes dans les grands espaces naturels du territoire, pour garantir leur pérennité.

▪ **Orientations :**

Le projet communal appuie l'objectif de protection des espaces et activités agricoles, notamment pour des activités spécifiques (par exemple la viticulture) . Le projet communal décline cette orientation à travers:

- La protection du potentiel agronomique des sols en délimitant une zone spécifiquement réservée au développement de ces activités. Cette orientation s'inscrit dans la définition d'un contexte réglementaire qui garantisse aux exploitations les conditions les plus favorables pour l'exercice de leurs activités (zone A), avec la possibilité de délimiter un secteur spécifique très protecteur, notamment vis-à-vis d'enjeux paysagers forts sur les coteaux viticoles, au sein duquel toute construction nouvelle, y compris à des fins agricoles, sera interdite.
- La lutte contre le mitage afin d'économiser l'espace,
- La stricte limitation des constructions résidentielles à la rénovation du bâti existant dans l'enveloppe des hameaux existants et dans le respect des distances de recul imposées par rapport aux sites d'exploitation agricole.
- La maîtrise de l'étalement des bourgs.

Le projet encourage les pratiques durables dans l'agriculture, par exemple par le développement de projets de méthanisation ou de biomasse à partir des déchets de production agricole avec les agriculteurs locaux ou encore le développement de la filière bois (production de bois déchiqueté, réseau de chaleur ...).

▪ **Explications:**

La préservation de l'agriculture dans le PLU, passe par un examen approfondi des possibilités de développement et des besoins ou projets des exploitations en place. Une concertation spécifique avec les exploitants et un diagnostic approfondi ont permis de concilier les besoins de la profession avec le double souci d'une protection accrue de l'environnement et d'une harmonisation avec l'espace urbain ou urbanisable.

La définition des politiques d'aménagement et d'urbanisme a également joué en faveur du maintien et du développement des activités agricoles, en assurant un développement de l'habitat futur prioritairement à l'intérieur de la trame bâtie existante, pour limiter au maximum l'extension sur les terres agricoles ou naturelles et en maîtrisant également les besoins pour les zones d'activités.

**LA PROTECTION DES
ESPACES NATURELS ET
FORESTIERS ET LA
PRÉSERVATION ET LA
REMISE EN BON ÉTAT DES
CONTINUITÉS
ÉCOLOGIQUES**

▪ **Constats :**

A travers « l'analyse de l'état initial de l'environnement », le diagnostic a permis de mettre en évidence les caractéristiques du territoire en termes de richesse des espaces naturels et forestiers.

La Forêt de Rocheservière et la vallée de La Logne et ses affluents sont inventoriés comme Zone naturelle d'intérêt écologique faunistique et floristique (ZNIEFF) de type 1 (intérêt biologique remarquable). Ils occupent, avec la forêt de l'Oisillière, la partie centrale du territoire d'où leur rôle majeur dans le cadre de vie des habitants. Les boisements forment en outre une vaste unité jouant un rôle important dans la composition et la lecture paysagère.

La limite est du territoire communal est marquée par la vallée de La Boulogne.

▪ **Enjeux de préservation et de remise en bon état des continuités écologiques:**

La Trame verte et bleue est une mesure phare du Grenelle Environnement qui porte l'ambition d'enrayer le déclin de la biodiversité au travers de la préservation et de la restauration des continuités écologiques. Cet outil d'aménagement du territoire vise à (re)constituer un réseau écologique cohérent, à l'échelle du territoire national, qui permette aux espèces animales et végétales, de circuler, de s'alimenter, de se reproduire, de se reposer,... En d'autres termes, d'assurer leur survie, et permettre aux écosystèmes de continuer à rendre à l'homme leurs services.

L'ensemble des zones humides (talwegs, ruisseaux, mares,) assure un maillage écologique à préserver et à conforter.

Le maintien de la trame verte sur le territoire assure la conservation de la biodiversité et la préservation des paysages.

Les continuités écologiques correspondent à l'ensemble des zones vitales (réservoirs de biodiversité) et des éléments qui permettent à une population d'espèces de circuler et d'accéder aux zones vitales (corridors écologiques). La Trame verte et bleue est ainsi constituée des réservoirs de biodiversité et des corridors qui les relie.

▪ **Orientations :**

Fort de ces constats, le projet décline des orientations visant d'une part à conforter le maillage bocager en vue de faciliter la circulation des espèces et d'autre part à assurer la préservation des zones humides garantes de biodiversité.

- Valoriser les sites naturels et forestiers (fond de vallon, ruisseau, boisements, talwegs et continuités écologiques) par une interdiction de constructions nouvelles.
- Conserver le chevelu des ruisseaux et continuités de fossés, mares, zones humides d'intérêt naturel et écologique,
- Identifier les haies du territoire communal et préserver en particulier celles ayant un intérêt de retenue des eaux pluviales, de continuités écologiques (localisation entre bois et haies, par exemple), ou de rôle paysager.

▪ **Explications de la méthode de recensement des haies:**

Un inventaire bocager a été mené par la Chambre d'agriculture au cours de l'année 2013.

Dans un premier temps, une pré-localisation du maillage bocager et des haies structurantes du tissu urbain a été réalisée par photo-interprétation à partir des données de la FRC. Cette première phase a permis de relever 183 858 ml de haies sur la commune.

Le groupe de travail communal, constitué des différents acteurs locaux (agriculteurs, particuliers, représentants d'associations locales, environnementalistes, chasseurs, membres du Conseil municipal, représentants des propriétaires...) a été réuni pour une présentation de la démarche et une approbation de la méthode :

- Objectifs et enjeux de l'inventaire,
- Sensibilisation sur les rôles du bocage,
- Présentation du maillage de haies potentiel.

Une visite sur le terrain a alors été organisée pour présenter la grille de lecture de haies : qualification et reconnaissance des différentes formes de haies.

La phase suivante, réalisée au mois d'avril 2013, a été essentiellement consacrée aux relevés de terrain.

Le PLU ne retient que le maillage de haies « très importantes » en vue de leur identification et de leur préservation. Trois typologies ont été retenues pour la protection de la haie:

- présence zone humide + cours d'eau + continuité de la haie
- présence zone humide + cours d'eau, mais pas de continuité de la haie
- haies pluristrates ou arborées + présence de talus + présence d'arbres isolés.

Le rapport de restitution du diagnostic bocager ainsi qu'un atlas cartographique sont joints en annexe du présent rapport de présentation.

- **Explications de la méthode de recensement des zones humides:**

Le SDAGE préconise notamment que les SAGE établissent l'inventaire et la cartographie des zones humides en tenant compte de leur valeur biologique et de leur intérêt pour la ressource en eau. A cet égard, le projet de SAGE « Logne, Boulogne, Ognon, Grand Lieu » préconise la préservation et la restauration des zones humides intéressantes.

Le recensement des zones humides a été réalisé par le Syndicat du bassin versant de Grand Lieu. Les résultats ont été validés en comité de pilotage le 4 septembre 2012.

La carte d'inventaire des zones humides est jointe en annexe du présent rapport de présentation.

RETROUVER LE CYCLE NATUREL DE L'EAU

▪ Constats et explications :

La réalisation d'ateliers participatifs intégrés à la démarche d'Approche environnementale de l'urbanisme menée en parallèle de l'élaboration du PLU a permis de sensibiliser élus, associations, habitants et acteurs locaux aux enjeux de préservation de la ressource en eau.

Face aux constats généraux suivants:

- Augmentation des rejets d'eaux usées liée à l'explosion urbaine et dégradation des milieux récepteurs,
- Augmentation de l'imperméabilisation liée à l'urbanisation qui accroît et modifie les débits de pointe,
- Augmentation de la vulnérabilité aux inondations liée à la difficulté des réseaux à évacuer les débits de pointe, ou à une évacuation trop rapide,

Le projet préconise le respect du cycle naturel de l'eau pour maintenir le stockage des nappes phréatiques et réduire la vulnérabilité des territoires aux inondations et aux pollutions en privilégiant l'infiltration et le recyclage.

▪ Orientations :

Le projet s'appuie sur un certain nombre d'actions permettant de retrouver le cycle naturel de l'eau. Cette problématique est intégrée dans tous les projets d'urbanisme et de construction, pour favoriser le climat local, la régénération des nappes phréatiques et la biodiversité locale, en :

- prenant en compte le Plan Climat Energie Territorial du Pays de Grand Lieu, Machecoul, Logne.
- identifiant et prenant en compte les zones à risques, actuelles ou futures, d'inondabilité, en contrebas des zones urbanisées et/ou urbanisables
- Intégrant les études et travaux du Syndicat de bassin pour une meilleure gestion qualitative et quantitative des eaux de surface et souterraines de la Logne, l'Oisillière et la Boulogne.
- participant à la mise en place de la trame verte et bleue du SCOT du Pays de Retz.
- Ayant une gestion raisonnée dans la création de plans d'eau, qui pourra être limitée dans certaines zones.
- limitant les zones constructibles aux secteurs desservis par le réseau public d'assainissement.

- Envisageant une gestion partielle des eaux à la parcelle.
- renforçant la gestion différenciée des espaces publics aménagés (publics et lotissements privés) et une sensibilisation des particuliers au choix des essences peu consommatrices en eau.
- privilégiant l'utilisation des produits locaux (circuit court, agriculture biologique ...) dans la préparation des menus de la restauration scolaire.

ORIENTATIONS GÉNÉRALES CONCERNANT LE DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE

MAINTENIR ET FAVORISER LE DÉVELOPPEMENT DES ACTIVITÉS AGRICOLES

- **Constats:**

Cf. précédemment « protection des espaces agricoles »

- **Orientations et explications:**

- Pérenniser les sites d'activités agricoles existants sur le territoire communal et permettre l'installation de nouveaux exploitants.
- Veiller au maintien d'une diversité des activités agricoles.

ACTIVITÉS INDUSTRIELLES ET ARTISANALES

- **Constats et explications:**

La commune de Corcoué-sur-Logne dispose d'une zone d'activités, Le Pé Garnier, située à l'entrée du bourg de Saint Etienne, le long de la RD 178. Cette zone d'activités a été créée en 2006 pour une surface totale d'environ 2,8 hectares. L'ancien site de production de l'entreprise ST Bois, dont les bâtiments sont aujourd'hui désaffectés, a été récemment racheté par la Communauté de communes, dans une optique de développement-renouvellement des activités. En outre, d'autres terrains restent disponibles sur la zone.

Deux autres sites d'activités importants sont implantés sur le territoire communal. Il s'agit d'une coopérative agricole à La Vergnère et d'une entreprise de casse-automobile à l'Usine.

En outre, des petits artisans sont installés sur le reste du territoire, soit dans les bourgs, soit au sein des villages, hameaux ou écarts ruraux. Leur présence participe au dynamisme économique local. C'est pourquoi la Chambre des Métiers et de l'Artisanat souhaite que le PLU garantisse les conditions de développement des entreprises artisanales sur le territoire communal à travers des dispositions réglementaires qui permettent l'aménagement et l'extension des activités artisanales existantes à condition que les travaux ne soient pas source de gênes ou de nuisances supplémentaires. En effet le tissu artisanal se distingue par une certaine dispersion géographique des activités à la fois dans les zones d'habitat et dans l'espace

agricole. Les sites d'accueil économiques tels que les zones artisanales, a fortiori industrielles, ne correspondent pas nécessairement aux besoins d'entreprises en phase de démarrage (moyens financiers réduits). En revanche elles conviennent à des entreprises plus solides dans une dynamique de croissance.

- **Orientations :**

- Conserver le potentiel de la zone d'activités du Pé Garnier, de La Vergnère (Coopérative agricole) et de l'Usine (casse de voitures)
- Sur le reste du territoire, maintenir les activités artisanales existantes et permettre les changements de destination d'anciens bâtiments agricoles en faveur de l'artisanat compatible avec l'organisation et la vie du village.

OBJECTIFS DE MODÉRATION DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE ET DE LUTTE CONTRE L'ÉTALEMENT URBAIN

▪ Constats et explications:

Si la lutte contre l'étalement urbain était déjà un objectif de la loi SRU du 13 décembre 2000 à travers le principe du renouvellement urbain et avait permis une nouvelle réflexion sur la question de la densification, la loi Grenelle II du 12 juillet 2010 reprend à son compte cette problématique en en faisant une contrainte centrale de la politique de l'urbanisme au regard des objectifs de réduction des émissions de gaz à effet de serre, de maîtrise de l'énergie et de préservation de la biodiversité. Ainsi, le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) doit fixer «des objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain» (nouvel article L. 123-1-3 du code de l'urbanisme).

Les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme du projet ainsi que les orientations générales de protection des espaces agricoles, ont permis de définir des objectifs assurant une gestion économe du territoire à travers une modération de la consommation de l'espace et la lutte contre l'étalement urbain.

▪ Orientations:

- La définition de surfaces d'extension de l'habitat:
 - qui se limite au strict besoin en logements en cohérence avec la politique démographique définie,
 - recherchée prioritairement dans les vides urbains, au cœur de l'enveloppe bâtie existante.
- Un effort de densification des futurs quartiers d'habitat, avec une moyenne de 17 logements à l'hectare, en cohérence avec le SCoT du Pays de Retz.
- L'identification des dents creuses dans les bourgs et leur comptabilisation en potentiel constructible.
- Un arrêt des constructions nouvelles dans les hameaux et villages (hors nécessaire à l'activité agricole).

En outre, l'analyse de la consommation d'espaces au titre de l'article L.123-1-2 du code de l'urbanisme fait état d'une très faible densité constatée sur les 10 dernières années, de l'ordre d'environ 5 logements à l'hectare. L'objectif des élus de Corcoué-sur-Logne dans le cadre du présent PLU va au-delà des ambitions nationales, puisque la densité des futures opérations d'habitat est fixée à 17 logements/ha en moyenne soit **une réduction par plus de trois de la consommation d'espaces** proportionnellement au nombre de constructions envisagées.

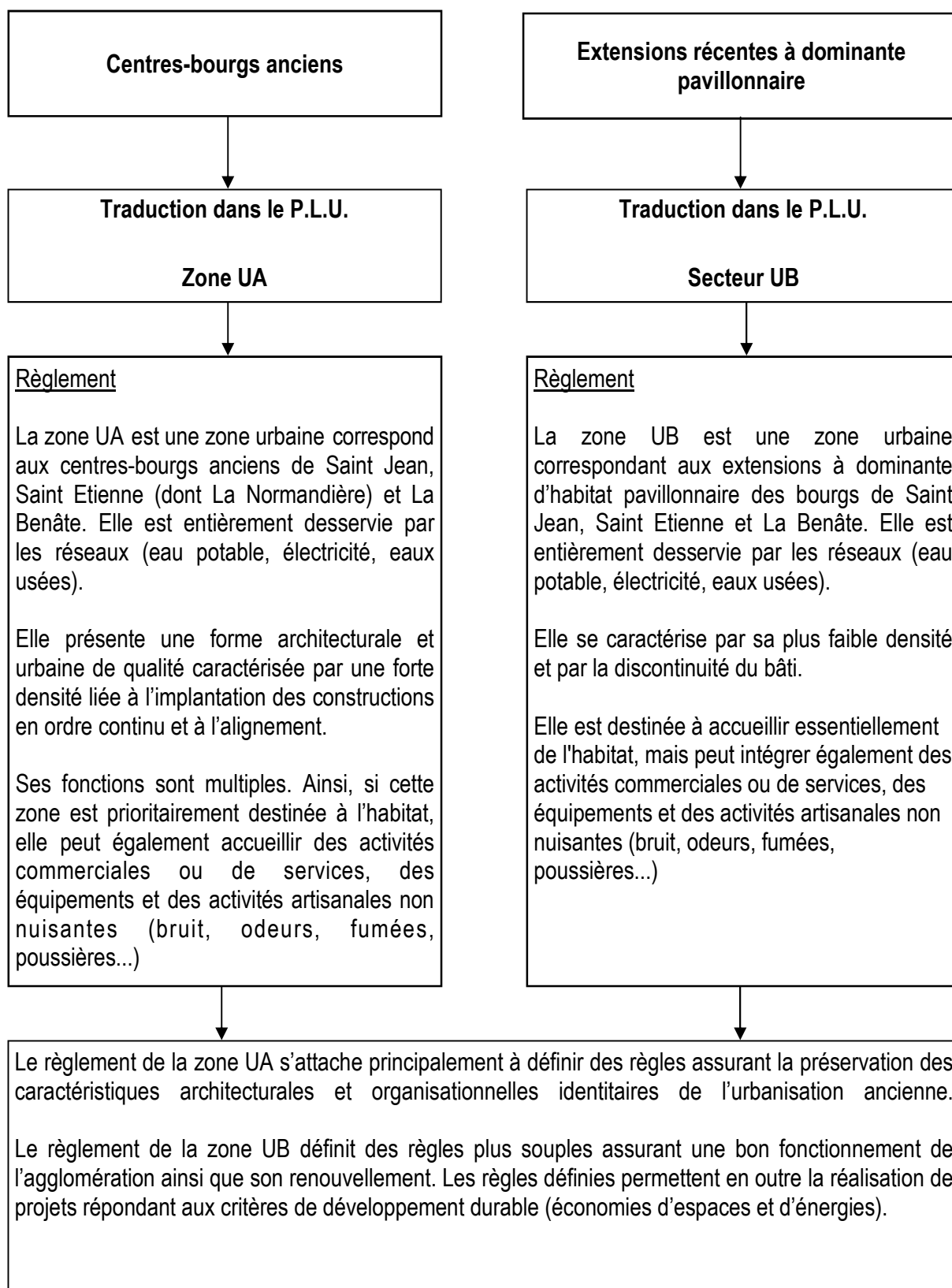
3.2 EXPOSÉ DES MOTIFS DE LA DÉLIMITATION DES ZONES, DES RÈGLES ET DES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT

Si le P.A.D.D. permet de définir les grands principes qui vont régir l'urbanisation et l'aménagement du territoire communal, seules leurs traductions concrètes dans les documents réglementaires du P.L.U. (documents graphiques/plans de zonage, règlement, orientations d'aménagement et de programmation ...) peuvent permettre de les rendre opposables aux administrés de la commune.

Afin d'assurer et de justifier la cohérence entre les différents éléments du P.L.U., ce volet explicite de quelle manière les documents réglementaires traduisent les orientations et objectifs définis au sein du Projet d'Aménagement et de Développement Durables.

PRISE EN COMPTE DES BESOINS EN MATIÈRE D'HABITAT

1- PRISE EN COMPTE DE L'URBANISATION EXISTANTE SUR LE BOURG



PRÉCISIONS CONCERNANT LE RÈGLEMENT DES ZONES UA ET UB

Les articles 1 et 2 précisent respectivement:

- les constructions et installations interdites qui seraient incompatibles avec le caractère de la zone ou qui seraient susceptibles de porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique,
- Les constructions autorisées sous conditions afin de ne pas apporter de risques ou nuisances supplémentaires pour les habitants.

L'article 3 concernant les accès et la voirie se base sur des règles générales garantissant la défense contre l'incendie, la protection civile, la commodité de circulation. Pour cela, des largeurs minimales sont fixées (3m d'emprise pour les accès et 4m d'emprise pour les voies nouvelles).

L'article 4 concernant la desserte par les réseaux rappelle les obligations en matière d'alimentation en eau potable et de rejet des eaux usées. Les règles concernant les eaux pluviales garantissent la limitation de l'imperméabilisation des sols notamment en appliquant « *un taux maximum de surface imperméabilisée de 20% supérieur à l'emprise construite de l'habitation et ses annexes* ». Les autres réseaux devront être réalisés en souterrain.

L'article 5 n'est pas règlementé, pour permettre une densification de l'agglomération.

L'article 6 sur l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprise publiques se distingue entre les zones UA et UB;

En zone UA, la règle générale est l'édification à l'alignement afin de respecter l'organisation urbaine des bourgs anciens. Des dérogations à la règle sont possibles, sous réserve de maintenir une continuité minérale sur rue.

En zone UB, la règle a été rédigée de manière à apporter une large souplesse aux possibilités d'implantation des constructions, notamment pour permettre des implantations au plus près de la voie, dans une volonté d'économie d'espaces.

L'article 7 sur l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives se distingue également entre les zones UA et UB;

En zone UA, la règle est définie de manière à garantir le maintien de la continuité bâtie des constructions, en imposant l'implantation sur au moins une limite séparative. Une distance d'1,40m minimum devra être laissée en cas d'implantation en recul d'une ou plusieurs limites séparatives, ceci afin de laisser une distance suffisante pour la plantation d'une haie ou le passage de matériel. Dans le cas de façades avec ouverture, le règlement du PLU impose une mise en cohérence avec la réglementation du Code civil par le respect d'un recul minimum d'1,90m.

En zone UB, les mêmes distances sont appliquées, mais la règle est plus souple, permettant une implantation en limites séparatives ou en retrait.

Les articles 8 et 9 ne sont pas règlementés par volonté de souplesse et de simplification.

L'article 10 concernant les hauteurs des constructions, fixe la hauteur maximale des constructions nouvelles à 6 m à l'égout des toitures, pour permettre des constructions de type rez-de-chaussée + 1 étage + combles. Cette hauteur est en cohérence avec les hauteurs constatées pour l'existant. Elle permet une densification du bourg et notamment la réalisation de petits collectifs ou d'habitat intermédiaire, sans nuire à l'ensoleillement des parcelles voisines. Le règlement impose en outre que les hauteurs de constructions devront être compatibles avec les conditions d'ensoleillement respectives des constructions entre elles, afin de garantir un droit au soleil pour chaque habitation.

L'article 11 sur l'aspect extérieur des constructions fixe des règles concernant les types de matériaux, les toitures, le traitement des abords et les clôtures afin de garantir une homogénéité et une qualité architecturale d'ensemble des bourgs.

Pour les toitures, le règlement introduit des possibilités de formes et matériaux différents lorsque les choix architecturaux s'inscrivent dans une démarche de développement durable (économie d'énergie, constructions bioclimatiques...) : toitures terrasses, toitures végétalisées, ...

Les sous-sols et les panneaux solaires sont autorisés sous réserve de respect de certaines conditions: évacuation des eaux pluviales pour le premier, intégration à la construction pour le second. Il en est de même pour le traitement des abords concernant les buttes de terres au pied des constructions qui doivent rester conformes au caractère de l'environnement local et les récupérateurs d'eau pluviales qui .

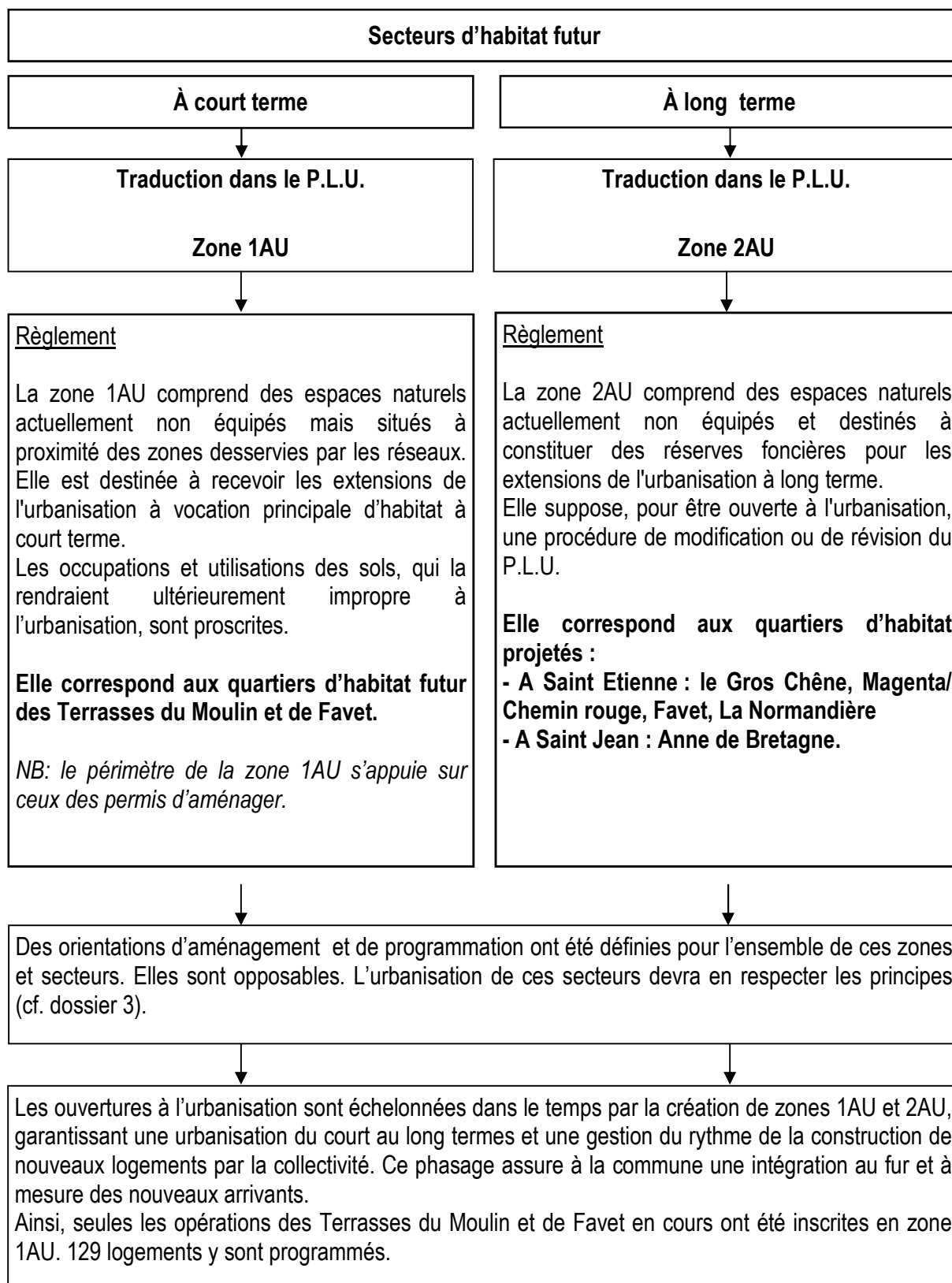
L'article 12 sur le stationnement pose des règles de base garantissant un bon fonctionnement du stationnement en agglomération. Un minimum de 2 places de stationnement par logement est exigé afin de ne pas apporter de nuisances supplémentaires au bon fonctionnement de la circulation sur les voies et espaces publics.

L'article 13 interdit la plantation de haies mono-spécifiques de persistants tels que thuyas ou lauriers palmes. Ces essences ne sont pas locales et s'intègrent difficilement dans le paysage communal.

L'article 14 ne fixe pas de coefficient d'occupation du sol pour garantir les possibilités de densification du bourg.

PRISE EN COMPTE DES BESOINS EN MATIÈRE D'HABITAT

2- PRISE EN COMPTE DES SECTEURS D'HABITAT FUTUR



PRÉCISIONS CONCERNANT LES SURFACES D'HABITAT FUTUR ET LA COHÉRENCE AVEC LES BESOINS EXPRIMÉS AU PADD

Le tableau suivant récapitule l'ensemble des zones et secteurs à vocation d'accueil de l'habitat futur inscrits au plan et les surfaces correspondantes.

Secteurs d'habitat futur	Surface	Densité minimale par opération	Nombre de logements minimum
1AU Les Terrasses du Moulin / Favet	7,8 ha	16,5 logements /ha sur l'ensemble des deux opérations (en cours)	49 logts + 80 logts
Récapitulatif zones 1AU	7,8 ha	16,5 logements /ha	129 logts
2AU Favet	0,5 ha	15 logements/ha	8 logts
2AU Magenta / Chemin rouge	2,0 ha	19logements/ha	38 logts
2AU La Normandière	1,9 ha	17 logements/ha	32 logts
2AU Le Gros Chêne	2,5 ha	19logements/ha	48 logts
2AU Anne de Bretagne (St Jean)	0,6 ha	15 logements/ha	9 logts
Récapitulatif zones 2AU	7,5 ha	18 logements /ha	135 logts
TOTAL des zones 1AU et 2AU	15,3 ha	Soit densité moyenne minimale de 17,25 logements/ha	264 logements

Les orientations du PADD définissent:

- ⇒ une densité moyenne globale de 17 logements à l'hectare,
- ⇒ pour les besoins à moyen et long termes (zone 2AU)
- environ 130 nouveaux logements,
- traduit par un besoin d'environ **7,5 hectares** de surfaces d'urbanisation future à vocation d'habitat.

La cohérence entre les besoins affichés au projet et les surfaces d'habitat futur inscrites au plan est respectée.

PRÉCISIONS CONCERNANT LE RÈGLEMENT DE LA ZONE 1AU

D'une manière générale, les règles de la zone 1AU à vocation d'habitat sont identiques à celles de la zone UB offrant une certaine souplesse, de manière à assurer une cohérence sur l'ensemble des secteurs d'habitat. Les articles suivants ont toutefois fait l'objet de règles plus précises ou particulières:

Article 3: afin de limiter l'imperméabilisation des sols et le tout-voirie dans les futurs quartiers, le règlement impose une hiérarchisation des voies d'une largeur maximum de 5.50 m en voie primaire et 5.00 m en voie secondaire.

Article 5: le respect de la densité moyenne inscrite dans le projet et décliné par opérations au sein des OAP est renforcé au règlement l'interdiction du regroupement de 2 parcelles pour construire une seule habitation.

Article 6: il rappelle qu'en tout état de cause les constructions devront respecter les principes d'alignement inscrits dans les OAP. L'implantation des constructions devra prendre en compte la course du soleil dans un objectif d'optimiser l'ensoleillement solaire passif et l'exposition au sud des pièces de vie.

Article 10: une simulation solaire sera exigée par le maître d'ouvrage pour optimiser la compacité urbaine tout en préservant une durée minimum d'ensoleillement de 2h00 par jour pour toute construction, en toute saison et toute orientation.

Article 12: les règles sur le stationnement sont précisées dans les futurs quartiers d'habitat afin de mieux intégrer et gérer la place de la voiture dans les nouvelles opérations. Ainsi le stationnement public sera organisé en poches de stationnement mutualisé. Le stationnement linéaire le long des voies devra être réduit au maximum (25% maximum du nombre total des stationnements publics de l'opération). Pour une optimisation de la gestion des eaux pluviales, les aires de stationnement public seront réalisées en matériau drainant.

Article 13: le règlement introduit des obligations en terme de plantations à réaliser sur les aires de stationnement de plus de 10 places, afin de mieux les intégrer au paysage.

Article 15: il fixe des règles de performances énergétiques et environnementales, en privilégiant une orientation des constructions au sud.

Article 16: afin de garantir le raccordement des futurs quartiers au réseau numérique, le règlement impose l'installation de fourreaux lors des travaux de voirie et réseaux au sein des aménagements futurs.

L'ensemble des articles, y compris les articles 15 et 16, sont définis conformément à l'article R.123-9 du code de l'urbanisme.

PRÉCISIONS CONCERNANT LE RÈGLEMENT DE LA ZONE 2AU

La zone 2AU suppose, pour être ouverte à l'urbanisation, une procédure de modification ou de révision du P.L.U. Les règles applicables seront définies lors de ces procédures. C'est pourquoi seuls les articles obligatoires 6 et 7 sont règlementés.

PRÉCISIONS CONCERNANT LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Le PLU met en place des « Orientations d'aménagement et de programmation » (cf. dossier n°3). Ce document a pour finalité d'expliquer:

- d'une part la programmation de la construction de logements sur l'ensemble des secteurs constructibles à court et long termes (zones 1AU et 2AU habitat) définis pour la commune,
- d'autre part, définir des principes d'aménagement en termes d'accès, de stationnement, de liaisons douces, de formes urbaines, Ces orientations sont opposables. Le futur aménageur devra respecter les principes minimaux d'organisation définis.

Le tableau de programmation présenté dans le dossier n°3 assure:

- **une diversité des formes urbaines et de l'offre en logements** à travers les différentes typologies de logements définies par secteurs: opération groupée d'habitat groupé, individuel et/ou intermédiaire, habitat individuel sous forme de lots libres,...
- **une gradation de la densité** en fonction des caractéristiques des secteurs: surface aménageable, végétation à protéger, topographie, La densité d'un secteur comprend les surfaces commercialisables (parcelles et ilots) et les emprises des espaces publics destinés aux dessertes, places ou placettes publiques, zones de gestion des eaux pluviales, etc.
- **une mixité sociale** en imposant un nombre minimum de logements sociaux à réaliser par secteurs, avec un objectif global de 17% sur la totalité soit 44 logements sociaux au minimum à terme.

Pour toutes les zones, les orientations d'aménagement mettent en place des principes généraux concernant:

- ⇒ l'intégration urbaine,
- ⇒ la qualité des espaces extérieurs publics et privés et leur confort climatique,
- ⇒ le paysage et la biodiversité,
- ⇒ la gestion des eaux pluviales
- ⇒ les déplacements, la place de la voiture et le stationnement
- ⇒ la gestion des déchets
- ⇒ les mesures favorables à une faible consommation énergétique et une qualité de vie dans le logement.

Ces principes garantissent des projets de qualité environnementale (paysagère, biodiversité...) urbaine et de programmation (mixité sociale et diversité des opérateurs).

Des principes sont ensuite déclinés, propres à chaque zone et adaptés en fonction de leurs caractéristiques: accès, trame viaire, espaces publics, coulées vertes, ... Des schémas de principes aident à la compréhension du principe général d'aménagement à respecter.

PRÉCISIONS CONCERNANT LES OBJECTIFS DE MIXITÉ SOCIALE ET COMPATIBILITÉ AVEC LE SCOT DU PAYS DE RETZ

Au sein des Orientations d'Aménagement et de Programmation, le PLU de Corcoué-sur-Logne fixe un objectif global de 17% de logements sociaux (locatifs ou accession sociale), représentant 44 logements sociaux à réaliser sur 10 ans.

Au sein de son Document d'Orientation et d'Objectifs, le SCoT du Pays de Retz, approuvé le 28 juin 2013, prévoit de renforcer la production de logements locatifs sociaux sur l'ensemble de l'intercommunalité, avec la répartition et les objectifs chiffrés suivants:

Objectifs moyens annuels de production de logements locatifs sociaux

	Fourchette basse	Fourchette haute
C.C. Cœur Pays de Retz	18	24
C.C. de Grand-Lieu	35	52
C.C. Loire-Atlantique Méridionale	6	10
C.C. de Pornic	42	61
C.C. de la région de Machecoul	20	25
C.C. Sud Estuaire	29	38
SCoT du PAYS de RETZ	150	210

Auran

Le SCoT détermine une part minimum de 15% à 20% de logements locatifs sociaux dans les objectifs de construction neuve dans les 6 pôles (*Legé, Machecoul, Pornic, Saint-Brevin-les-Pins, Sainte-Pazanne, Saint-Philbert-de-Grand-Lieu*).

Pour les autres communes, la part recherchée des logements locatifs sociaux dans les objectifs de construction neuve de logements sera supérieure à 10%. Ce taux pourra être réévalué, en accord avec le bureau du SCoT, pour les communes ayant un taux de logements locatifs sociaux supérieur à 15% du parc de résidences principales, afin notamment de développer une offre d'habitat locatif intermédiaire. Pour les intercommunalités ayant plus de 25 % de résidences secondaires dans le parc de logements, le PLH précisera le pourcentage de logements locatifs sociaux par rapport aux résidences principales. L'objectif de production de logements locatifs sociaux ne pourra pas être inférieur aux objectifs quantitatifs moyens définis par le SCoT.

Ces objectifs seront évalués sur une période de 3 ans.

En conclusion, les objectifs de production de logements sociaux définis au sein du PLU de Corcoué-sur-Logne sont supérieurs aux objectifs minimaux prévus dans le SCoT.

PRISE EN COMPTE DES BESOINS EN MATIÈRE D'HABITAT

3- PRISE EN COMPTE DES SECTEURS D'HABITAT EN CAMPAGNE

**Stopper le mitage résidentiel de l'espace rural,
tout en assurant le maintien de la vie dans les villages**

Traduction dans le P.L.U.

Secteurs Ah et Nh

Règlement

Afin de prendre en compte le bâti existant hors agglomération, présent sur le territoire rural, sans lien avec l'activité agricole, le projet met en application l'article R.123-9 du Code de l'urbanisme (faisant référence aux secteurs délimités en application du deuxième alinéa du 14° de l'article L. 123-1-5), en créant des sous-secteurs Ah en zone A et Nh en zone N, secteurs de hameaux non constructibles, où seul le bâti existant peut évoluer sous conditions.

Extrait de l'article L.123-1-5, 14° CU

« [...] Dans les zones naturelles, agricoles ou forestières, le règlement peut délimiter des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées dans lesquels des constructions peuvent être autorisées à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages. Le règlement précise les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone ».

La création de secteurs Ah et Nh constitue une forme de « pastillage » des zones A et N permettant de prendre en compte le bâti existant non agricole, afin de ne pas figer son évolution.

Le découpage de ses sous-secteurs a été réalisé très finement par la commission communale, en concertation avec la profession agricole.

Le périmètre de ces sous-secteurs a été délimité relativement proche des constructions existantes, pour ne pas conduire à des mauvaises interprétations quant aux possibilités de constructions, mais en laissant une marge de recul suffisante pour permettre la réalisation d'extensions ou annexes éventuelles autorisées.

PRÉCISIONS CONCERNANT LE RÈGLEMENT

Les secteurs Ah et Nh sont inconstructibles. Seul le bâti existant peut évoluer sous forme d'aménagement, de remise en état, d'extension ou de changements de destination, sous conditions définies au règlement. Les annexes aux constructions existantes sont également autorisées sous conditions (y compris les piscines).

Les bâtiments agricoles ou viticoles qui sont inclus dans un zonage Ah ou Nh peuvent s'étendre ou se mettre aux normes, dans le respect de l'application de règles de distances par rapport aux tiers (100m pour les bâtiments agricoles, 50m pour les bâtiments viticoles).

Extrait des articles Ah et Nh 2 (règlement identique):

Sont autorisés:

« L'extension et la mise aux normes des bâtiments agricoles existants, dans le respect des dispositions réglementaires en vigueur (respect de la règle de réciprocité de 100m pour les bâtiments agricoles et 50m pour les chais viticoles).

L'aménagement, la remise en état, l'extension (en neuf ou sous forme de changement de destination d'un bâtiment existant en continuité) et le changement de destination des constructions existantes dans la mesure où :

- l'extension en neuf n'excède pas 50 % de la surface au sol existante à la date d'approbation du P.L.U.,*
- l'extension ainsi créée ne conduise pas à la création d'un deuxième foyer dans le bâtiment et n'entrave pas le développement des activités agricoles existantes. Ainsi, si la construction est située à moins de 100 mètres d'un bâtiment agricole en activité et générant des nuisances, l'extension devra être réalisée de manière à ne pas réduire les interdistances avec le bâtiment agricole concerné,*
- 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, avec l'organisation et la vie du village et avec l'environnement,*
- pour les habitations, le bâtiment présente une architecture traditionnelle de qualité (bâtiments en pierre, ouvertures typique de la région, ...) et que l'aménagement prévu en permette la mise en valeur,*

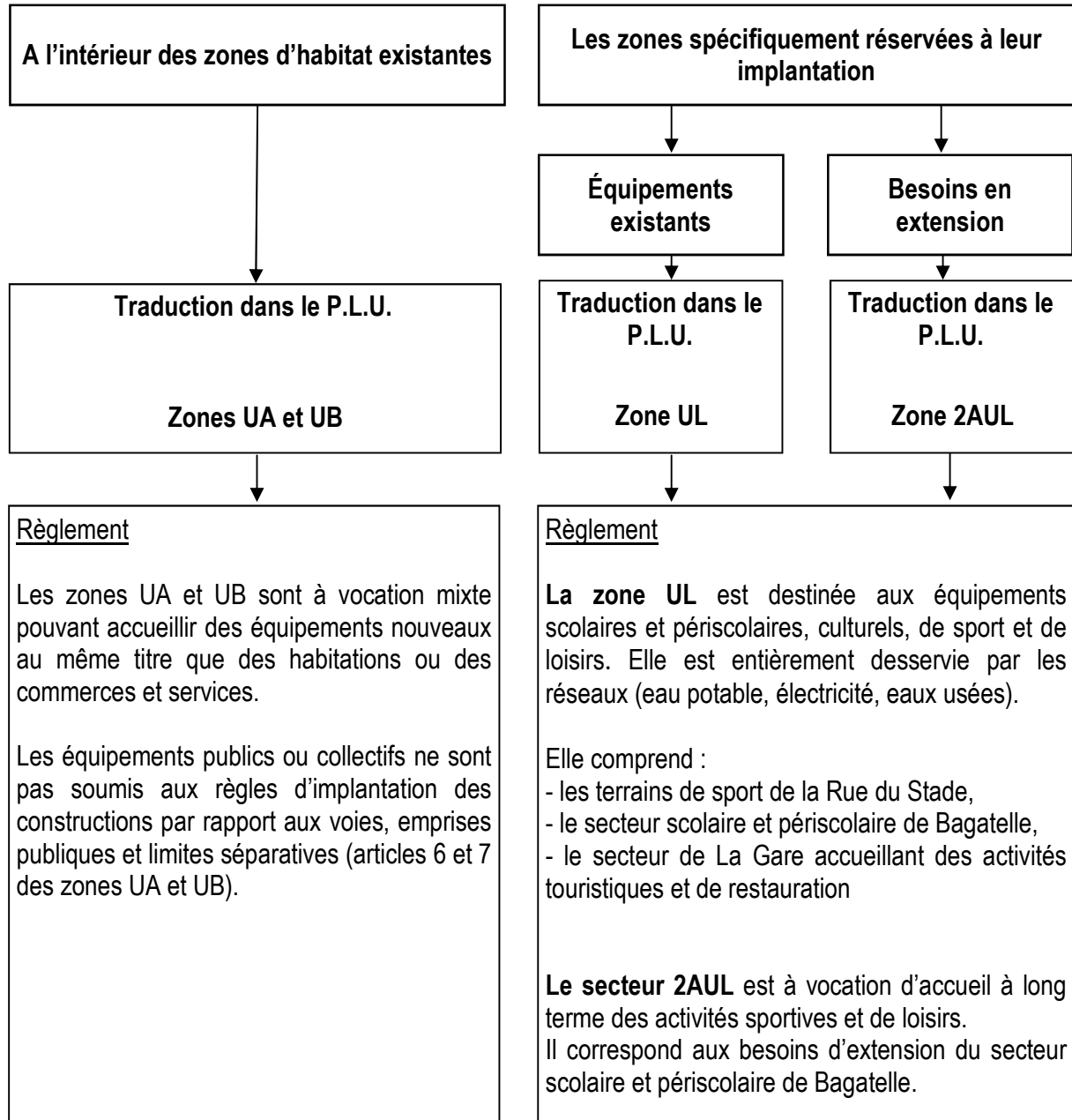
La réalisation d'annexes aux habitations existantes dans la mesure où elles sont situées à 30 mètres maximum des habitations auxquelles elles se rattachent et leur emprise totale pour l'unité foncière ne dépasse pas 50m² sur un niveau,

Les piscines situées à moins de 30 mètres de l'habitation à laquelle elles se rattachent ».

L'article 2 ci-dessus, ainsi que les articles 6, 7, 9 et 10 du règlement des zones A et N, précisant respectivement l'implantation des constructions, la densité et la hauteur des constructions autorisées, ont été réglementés, conformément à l'article L.123-1-5, 14° CU cité précédemment.

PRISE EN COMPTE DES BESOINS EN MATIÈRE D'ÉQUIPEMENTS

1- EN MATIÈRE D'ÉQUIPEMENTS PUBLICS, DE SPORT ET LOISIRS



PRÉCISIONS CONCERNANT LE RÈGLEMENT DE LA ZONE UL

Le règlement de cette zone, de maîtrise communale et/ou intercommunale, a été élaboré selon un principe de simplicité et de souplesse.

Quelques précisions:

L'article 2 autorise la réalisation de logements de fonction seulement s'ils sont nécessaires pour assurer une fonction de direction, de gardiennage ou de surveillance et à condition qu'il soient inclus dans le volume du bâtiment d'activité. Ils devront en outre être réalisés préalablement à la réception de la ou des constructions nécessaires à l'activité, afin d'éviter les dérives inhérentes à la présence de constructions résidentielles dans des zones non définies pour cette fonction (problématique de conflits d'usage entre autre).

Les articles 6, 7 et 8 sont règlementés pour garantir le respect des conditions de sécurité (incendie, protection civile, ...) adaptés à des bâtiments de grand volume, inhérents aux secteurs d'équipements. Ainsi les constructions devront être implantées à 10m des routes départementales et 3m des autres voies publiques. Par rapport aux limites séparatives, une distance minimale de 4m devra être respectée, sauf à mettre en place des dispositifs coupe-feu. Dans ce cas, une implantation en limite séparative sera autorisée.

L'article 10 limite la hauteur des constructions nouvelles à 12m afin d'assurer l'intégration des futures constructions à l'environnement tout en répondant aux besoins de grand volume des bâtiments d'équipements de sports et loisirs (gymnase, ...). Le règlement prévoit une dérogation chaque fois que des impératifs techniques l'exigeront.

L'article 11 définit essentiellement des règles concernant les façades, afin d'assurer une intégration des bâtiments à l'environnement. Des règles concernant la gestion des abords sont également mises en place.

PRÉCISIONS CONCERNANT LE RÈGLEMENT DU SECTEUR 2AUL

Au même titre que la zone 2AU, le secteur 2AUL suppose, pour être ouvert à l'urbanisation, une procédure de modification ou de révision du P.L.U. Les règles applicables seront définies lors de ces procédures. C'est pourquoi seuls les articles obligatoires 6 et 7 sont règlementés.

PRISE EN COMPTE DES BESOINS EN MATIÈRE D'ÉQUIPEMENTS

2- EN MATIÈRE D'ÉQUIPEMENTS SANITAIRES

Traduction dans le P.L.U.

Secteur Nep

Règlement

Il s'agit d'un secteur correspondant aux équipements d'assainissement collectif correspondant aux stations d'épuration de Bois Bonnin et de La Benâte, et leur besoin en extension.

Seules y sont autorisées les constructions et installations nécessaires aux équipements d'assainissement collectif (station d'épuration) - (article Nep 2).

3- EN MATIÈRE D'ÉNERGIES RENOUVELABLES (DÉVELOPPEMENT ÉOLIEN)

Traduction dans le P.L.U.

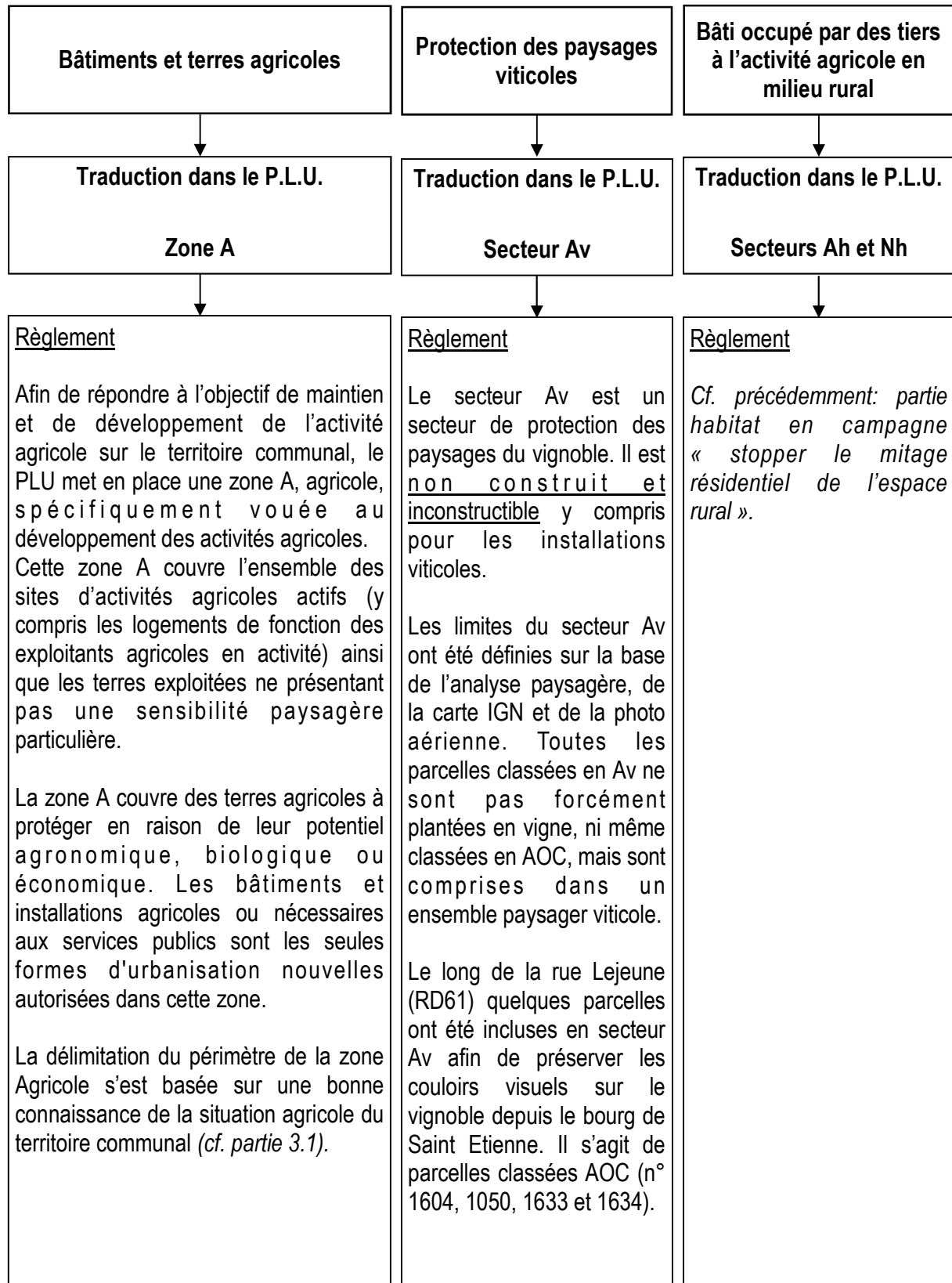
Secteur Ae

Règlement

Il s'agit d'un secteur de production d'énergies renouvelables (éoliennes) correspond au potentiel éolien défini dans le cadre de la ZDE.

Seules y sont autorisées les éoliennes, ainsi que les constructions et équipements techniques nécessaires à leur fonctionnement - (article Ae 2).

PRISE EN COMPTE DES ESPACES AGRICOLES



PRÉCISIONS CONCERNANT LE RÈGLEMENT DE LA ZONE A

Le classement de terres en zone A engendre un principe strict d'inconstructibilité au sein de cette zone agricole, exception faite de toute construction qui concourt à favoriser l'activité agricole ou qui lui est nécessaire.

Sont ainsi autorisés en zone A (sous conditions) :

- L'ensemble des constructions nécessaires à l'exercice de l'activité agricole (bâtiments agricoles : construction nouvelle, restauration et extension de l'existant),
- Les installations accessoires à l'exploitation agricole (bureaux, ateliers de transformation ou de vente de produits de la ferme, gîtes, fermes-auberges, ...)
- Le logement de fonction de l'exploitant agricole (construction nouvelle, rénovation et extension mais aussi par changement de destination) dès lors qu'il est clairement justifié de la nécessité de sa présence permanente à proximité des bâtiments agricoles.

Extrait du règlement A 1:

« [...]

Les constructions ou installations nécessaires et liées à l'exploitation agricole,

Les unités de valorisation de la biomasse ou de méthanisation,

Les constructions liées ou utiles à la transformation, au conditionnement et à la vente de produits de l'activité agricole, dès lors :

- *que cette activité de transformation ou commercialisation est considérée comme un simple accessoire de l'exploitation,*
- *que ces constructions sont implantées à une distance maximale de 50 mètres comptée à partir de l'extrémité des bâtiments formant le siège d'exploitation (principal ou secondaire),*

Les constructions destinées à l'habitation, réalisées en neuf ou par changement de destination, dès lors :

- *qu'elles sont destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire au fonctionnement de l'exploitation agricole,*
- *qu'elles sont implantées à une distance maximale de 50 mètres comptée à partir du bâtiment le plus proche constitutif d'un siège d'activité ou d'un bâtiment isolé nécessitant une présence permanente sur place. Une distance plus importante (dans la limite de 300 mètres) peut être admise si l'opération est en continuité d'un groupement bâti proche (type hameau ou village).*

La réalisation d'annexes du logement de fonction de l'exploitant dans la mesure où elles sont situées à 30 mètres maximum des habitations auxquelles elles se rattachent et leur emprise totale pour l'unité foncière ne dépasse pas 50m² sur un niveau,

Les constructions destinées à des activités touristiques et de loisirs dès lors :

- *que ces activités peuvent être considérées comme le prolongement de l'activité agricole au sens de l'article L.331-1 du code rural (gîte, ferme-auberge...),*

- que ces activités s'exercent en complément d'une activité agricole existante dont elle reste l'accessoire.
- pour les bâtiments principaux, qu'elles sont réalisées par changement de destination d'un bâtiment présentant une architecture traditionnelle de qualité (bâtiments en pierre, ouvertures typique de la région, ...) et que l'aménagement prévu en permette la mise en valeur,
- pour les annexes (sanitaires...), qu'elles sont réalisées en neuf ou par changement de destination, dans la mesure où elles sont situées à 30 mètres maximum des bâtiments auxquelles elles se rattachent et leur emprise totale pour l'unité foncière ne dépasse pas 50m² sur un niveau,

Les piscines situées à moins de 30 mètres de l'habitation à laquelle elles se rattachent ».

Ainsi le changement de destination est strictement encadré au sein de la zone A. Il est envisagé à titre exceptionnel seulement pour les besoins du logement de fonction de l'exploitant.

Les constructions résidentielles nouvelles sans lien et non nécessaires à l'activité agricole sont de fait interdites au sein de la zone A, ce qui permet de limiter les conflits d'usage entre agriculteurs et résidents non agriculteurs (bruit, poussière...) et ainsi de permettre un développement de l'agriculture dans les meilleures conditions au sein de cette zone agricole.

Concernant les autres aspects du règlement de la zone A:

L'article 3.1 interdit la création de nouveaux accès sur les RD 178 et 753 est interdite. Sur le reste du réseau routier départemental, la création de nouveaux accès devra assurer la sécurité compte tenu, notamment, de l'opération projetée, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature ou de l'intensité du trafic.

L'article 4.1 pour l'alimentation en eau potable précise les conditions à respecter en cas de double alimentation "adduction publique/puits privé", afin de prévenir tout risque de pollution du réseau public par le puits privé. En outre, tout bâtiment accueillant du public doit être raccordé au réseau public de distribution. Enfin, les autres besoins en eau pour usage agricole ou pour la défense incendie notamment, lorsque le réseau n'existe pas ou qu'il est insuffisant, sont à couvrir par la mise en place de réserves appropriées.

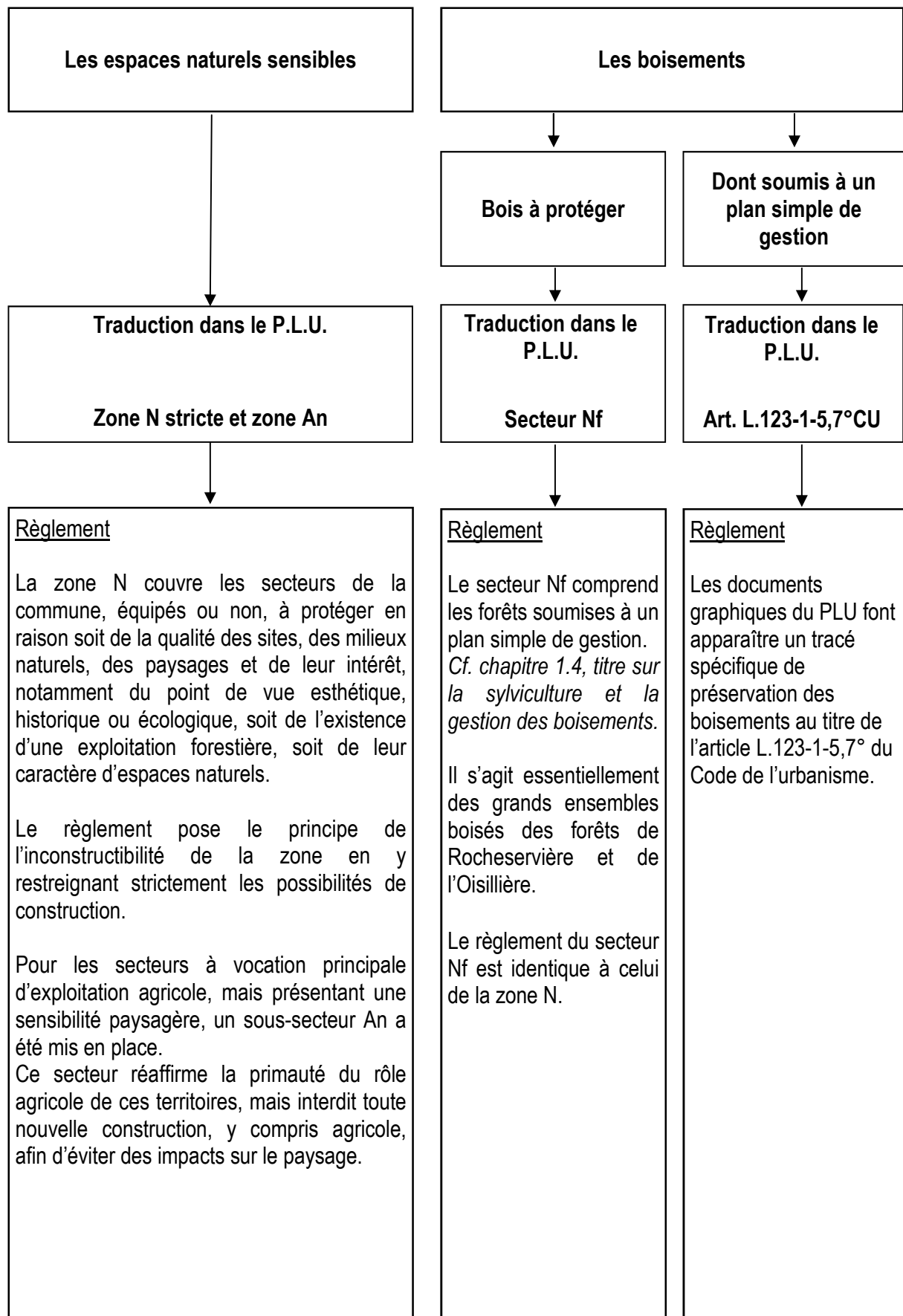
L'article 6 respecte les dispositions du règlement de voirie départementale du Conseil général.

L'article 10: pour les constructions et installations agricoles, le règlement n'impose pas de hauteur maximale, afin de ne pas nuire au développement des activités agricoles, en fonction des besoins

L'article 11 interdit les teintes vives et le blanc pur en façade des bâtiments agricoles pour assurer leur bonne intégration dans le paysage.

L'article 13 prescrit un accompagnement végétal lorsque les bâtiments agricoles poseront des problèmes d'intégration.

PRISE EN COMPTE DES ESPACES NATURELS ET FORESTIERS



PRÉCISIONS CONCERNANT LE RÈGLEMENT DE LA ZONE N

L'article 2 du règlement précise les constructions et installations strictement autorisées au sein de la zone N:

« Les constructions, installations, travaux et ouvrages techniques liés ou nécessaires, soit à la réalisation d'infrastructures, soit à des équipements et des services publics, collectifs ou d'intérêt général (réseaux, pylônes, station de pompage, transformateur d'électricité ...) qui ne sauraient être implantés en d'autres lieux, pour autant qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages »

PRÉCISIONS CONCERNANT LA DÉLIMITATION DU PÉRIMÈTRE DE LA ZONE N ET DU SECTEUR Nf

La zone N comprend l'ensemble des espaces naturels sensibles du territoire communal:

- ⇒ Périmètre DTA Estuaire de La Loire : « espaces naturels et paysages à fort intérêt patrimonial »
- ⇒ Périmètre ZNIEFF – Forêt de Touvois et de Rocheservièrre, Vallée de la Logne
- ⇒ Site inscrit de Rocheservièrre
- ⇒ Vallée de La Boulogne en limite est du territoire communal
- ⇒ Secteur à forte sensibilité écologique à l'ouest du territoire communal (abondance de boisements, haies et zones humides).

Un secteur Nf est créé pour les espaces boisés soumis à un plan simple de gestion, comme mentionné au sein du Porter à la Connaissance des Services de l'Etat.

La zone N et le secteur Nf délimités sur les plans excluent toute construction.

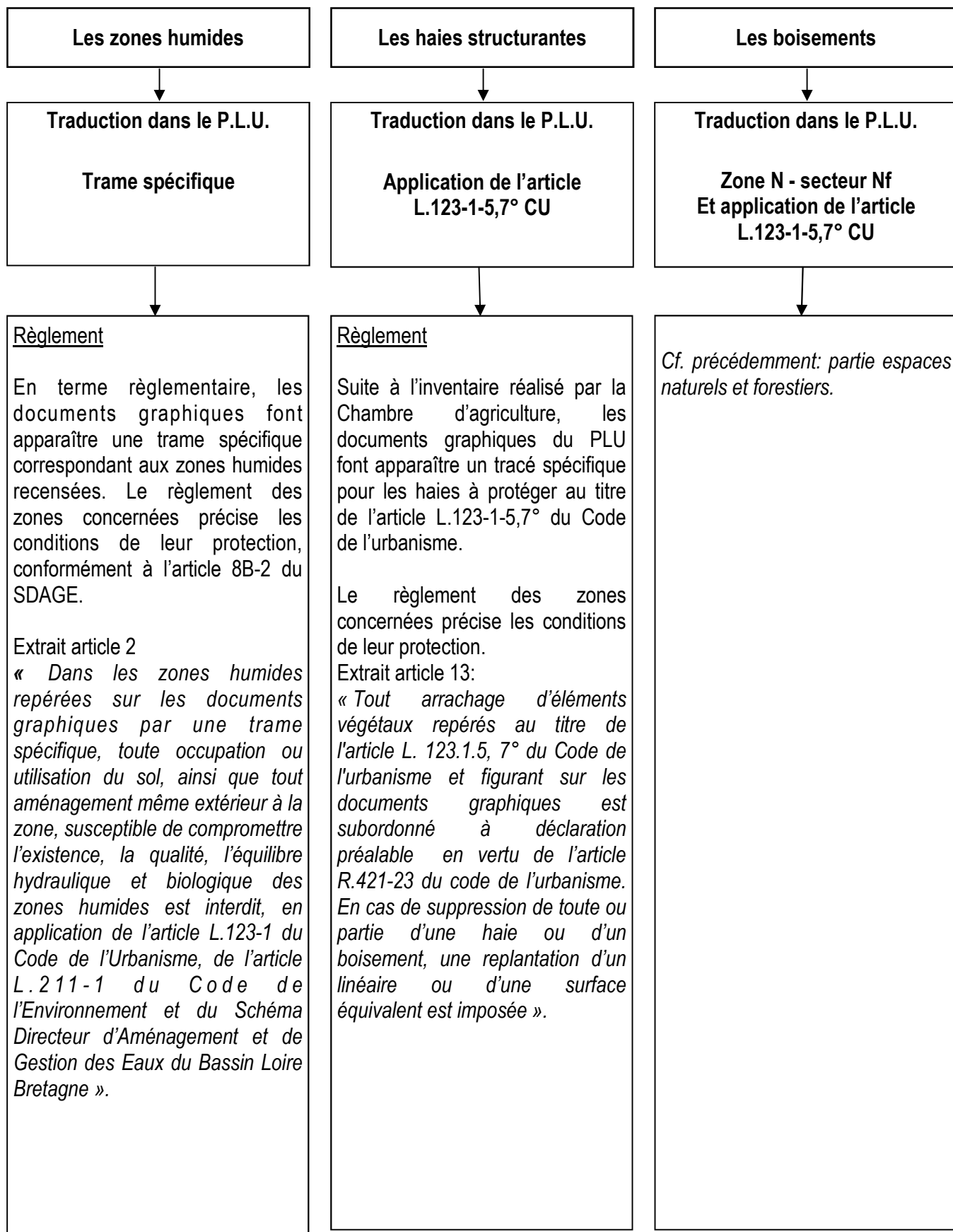
PRÉCISIONS CONCERNANT LES BOIS À PROTÉGER ET JUSTIFICATION DE L'APPLICATION DE L'ARTICLE L.123-1-5,7° DU CODE DE L'URBANISME

Le choix des élus s'est porté sur un système de protection des boisements relativement souple, afin de privilégier et d'encourager une gestion dynamique de la forêt. Ainsi, la protection en Espaces Boisés Classés, trop rigide, a été délaissée au profit d'une protection au titre de l'article L.123-1-5, 7° du code de l'urbanisme, soumettant à déclaration préalable tout arrachage et à conditions de replantation en cas d'autorisation accordée. Les bois à protéger ont été repérés sur la base de la photo aérienne et de la carte IGN (site Géoportail).

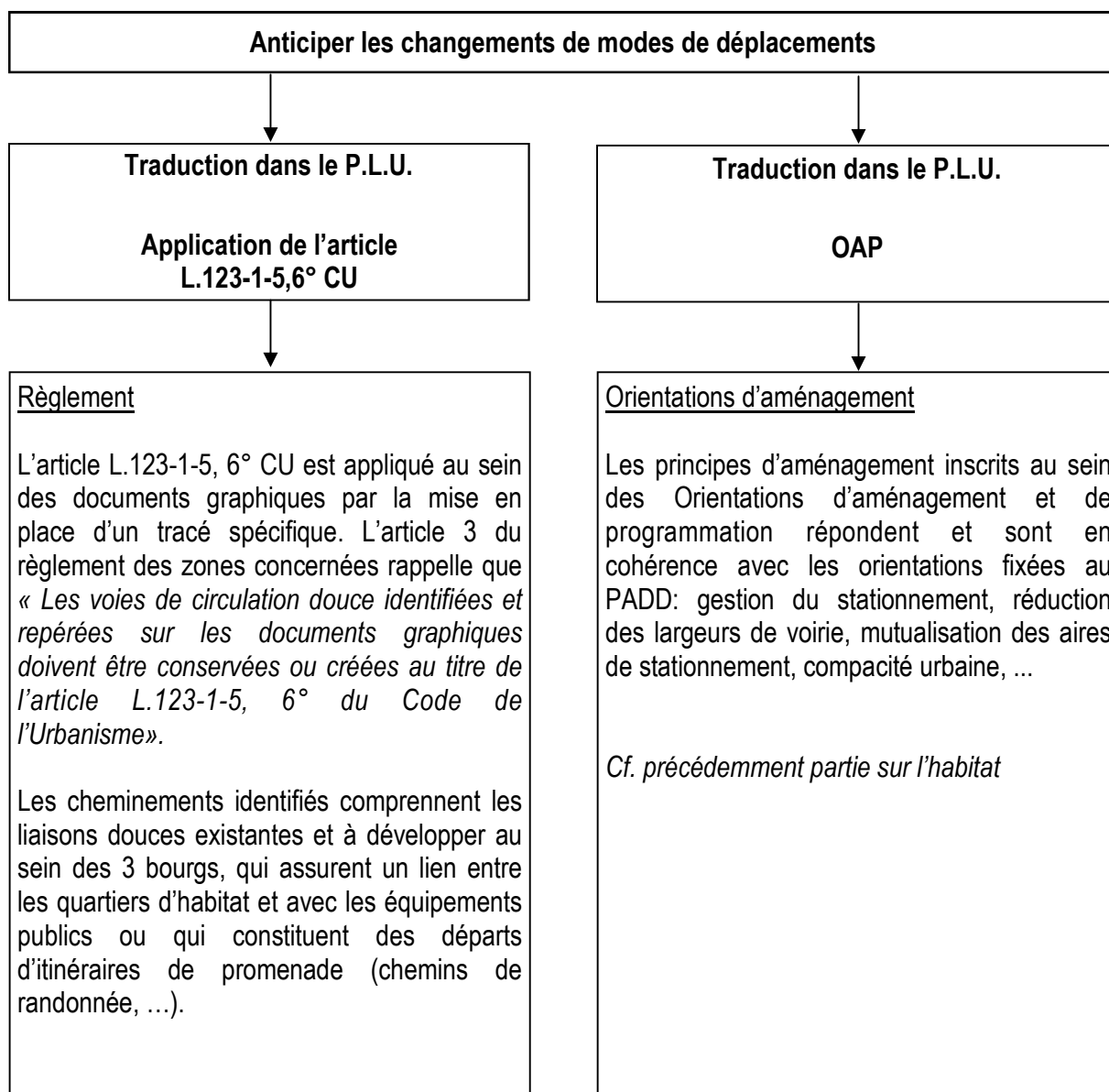
L'article 13 du règlement des zones concernées définit les dispositions applicables:

« Tout arrachage d'éléments végétaux repérés au titre de l'article L. 123.1.5, 7° du Code de l'urbanisme et figurant sur les documents graphiques est subordonné à déclaration préalable en vertu de l'article R.421-23 du code de l'urbanisme. En cas de suppression de toute ou partie d'une haie ou d'un boisement, une replantation d'un linéaire ou d'une surface équivalent est imposée ».

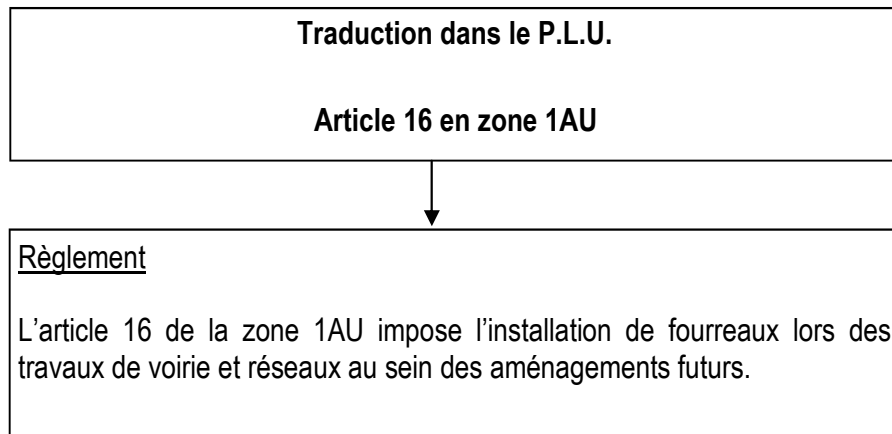
PRISE EN COMPTE DES CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES



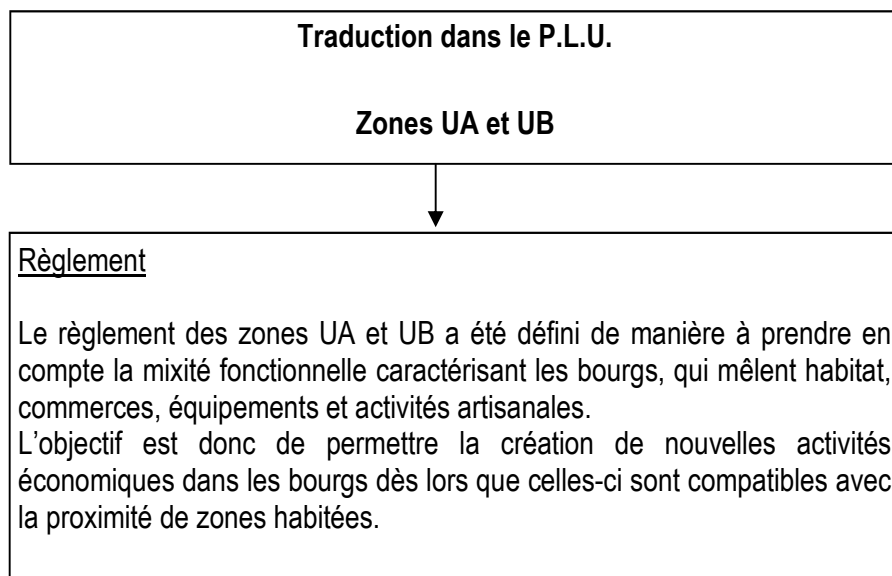
PRISE EN COMPTE DES BESOINS EN MATIÈRE DE DÉPLACEMENTS



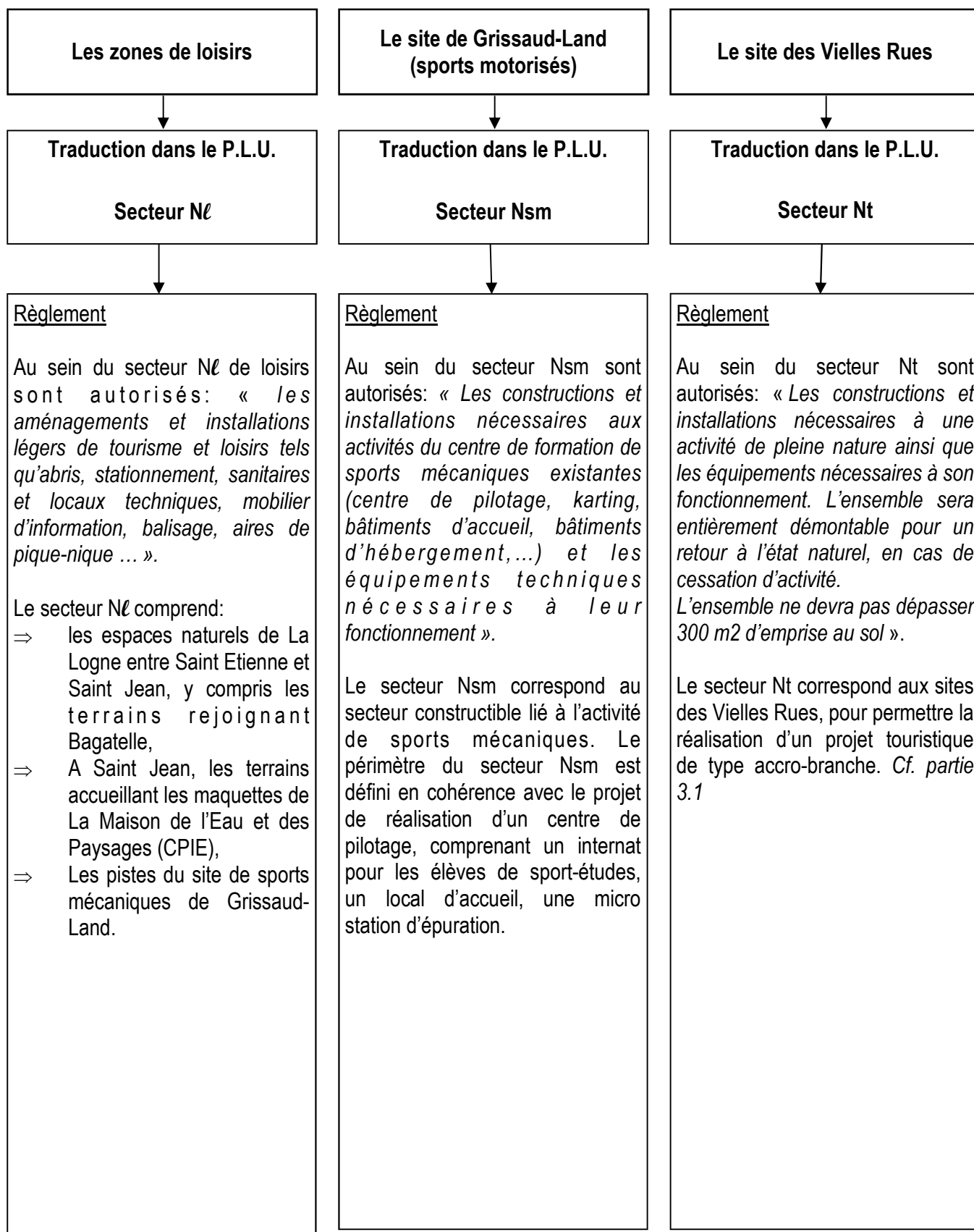
PRISE EN COMPTE DES BESOINS EN MATIÈRE DE COMMUNICATIONS NUMÉRIQUES



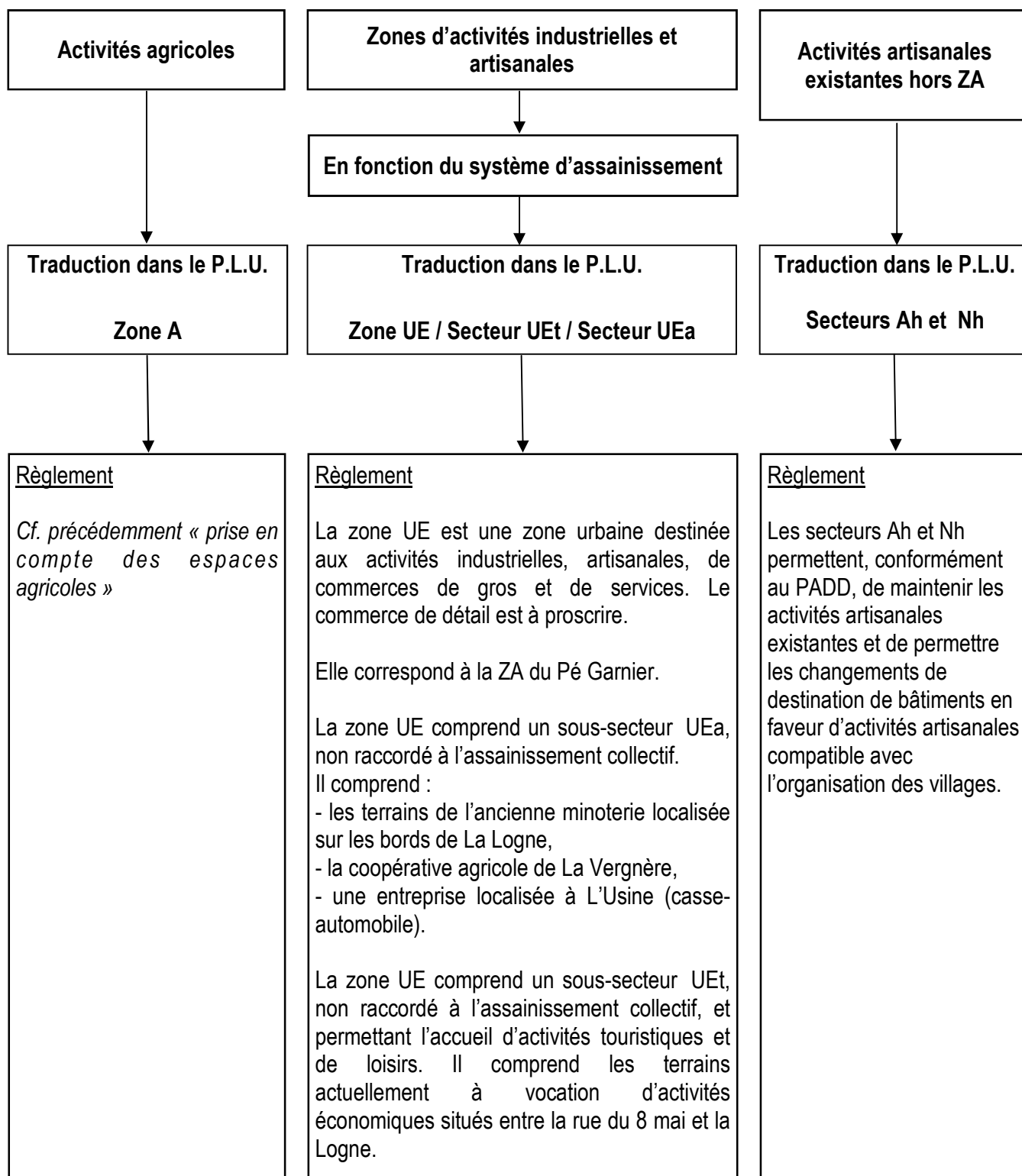
PRISE EN COMPTE DES BESOINS EN MATIÈRE D'ÉQUIPEMENT COMMERCIAL



PRISE EN COMPTE DES BESOINS EN MATIÈRE DE LOISIRS



PRISE EN COMPTE DES BESOINS DE DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE



PRÉCISIONS CONCERNANT LE RÈGLEMENT DE LA ZONE UE / UEA / UET

Les règles définies pour la zone UE (et ses sous-secteurs) assurent un bon fonctionnement de la zone et recherchent une bonne intégration des constructions dans l'environnement.

Les articles 1 et 2 précisent respectivement:

- les constructions et installations interdites qui seraient incompatibles avec le caractère de la zone ou qui seraient susceptibles de porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique,
- Les constructions autorisées sous conditions.

Au sein de la zone UE, les logements de fonction sont autorisés sous conditions:

*« - qu'ils soient destinés au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, le gardiennage ou la surveillance des constructions et installations autorisées dans la zone,
- qu'ils ne soient en aucun cas réalisés préalablement à la réception de la ou des constructions nécessaires à l'activité,
- qu'ils soient inclus dans le volume du bâtiment d'activité et que leur emprise au sol soit de 30m² maximum »*

L'article 3 définit des dispositions générales concernant les accès et la voirie garantissant la défense contre l'incendie, la protection civile, la commodité de circulation. Pour cela, des largeurs minimales sont fixées (3m d'emprise pour les accès et 4m d'emprise pour les voies nouvelles).

L'article 4 réglemente spécifiquement les rejets des eaux résiduaires industrielles. Des dispositions particulières sont définies pour les secteurs UEA et UET d'assainissement non collectif.

Les articles 5, 9 et 14 ne sont pas réglementés, afin de ne pas compromettre l'utilisation optimale des parcelles, dans une volonté de maîtrise de la consommation d'espaces. Toutefois, pour l'article 5 des dispositions particulières sont définies pour les secteurs UEA et UET d'assainissement non collectif.

L'article 6 impose des marges de recul par rapport au voies et emprises publiques suffisantes et adaptées au bâtiment de gros volume fréquemment rencontrés en zone d'activités. Des dispositions particulières sont prises pour le secteur UEA le long des RD 65 et 263 afin de tenir compte du Schéma routier départemental.

Les articles 7 et 8 sont réglementés afin de permettre un urbanisme de projet, en laissant une souplesse dans le choix d'implantation des constructions. Pour garantir le passage des véhicules incendie, une distance de 4 mètres minimum doit toutefois être respectée en limite séparative (sauf si les bâtiments sont accolés et présentent des parois coupe-feu).

L'article 10 pose un principe de hauteur maximale des constructions à 12 mètres, tout en permettant des dérogations pour des raisons techniques dûment justifiées.

L'article 11 sur l'aspect extérieur des constructions fixe des règles concernant les façades, le traitement des abords, la prise en compte a priori des extensions ultérieures, les clôtures afin de garantir une homogénéité du bâti et une bonne intégration à l'environnement.

L'article 12 pose des principes généraux concernant le stationnement.

L'article 12 pose une interdiction des haies monospécifiques de persistants tels que thuyas ou lauriers palmes qui ne s'intègrent pas ou difficilement à l'environnement local.

PRÉCISIONS CONCERNANT LE RÈGLEMENT DES SECTEURS AH ET NH CONCERNANT LES ACTIVITÉS ARTISANALES

L'article 2 du règlement des secteurs Ah et Nh autorise:

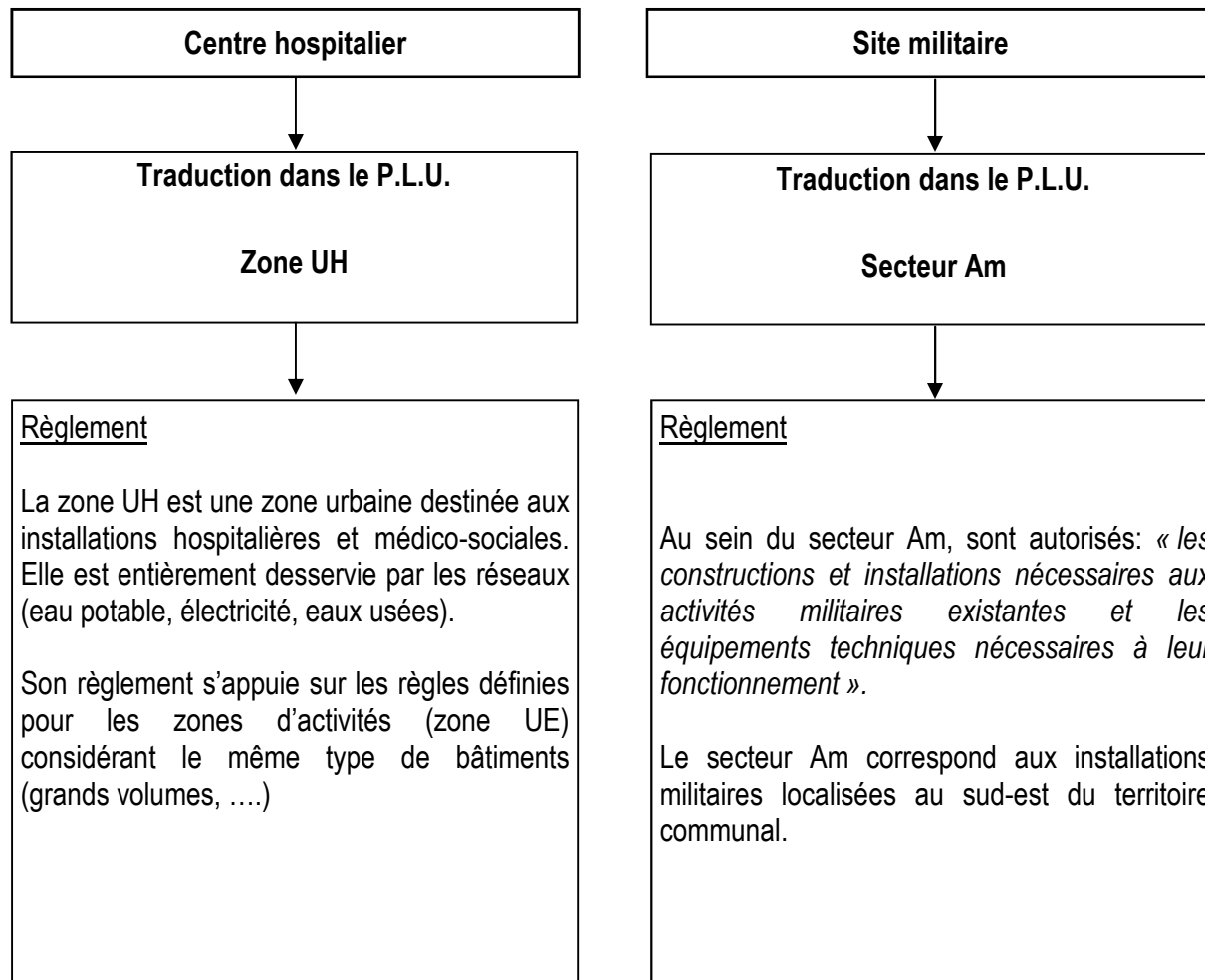
« L'extension et la mise aux normes des bâtiments agricoles existants, dans le respect des dispositions réglementaires en vigueur (respect de la règle de réciprocité de 100m pour les bâtiments agricoles et 50m pour les chais viticoles).

L'aménagement, la remise en état, l'extension (en neuf ou sous forme de changement de destination d'un bâtiment existant en continuité) et le changement de destination des constructions existantes dans la mesure où :

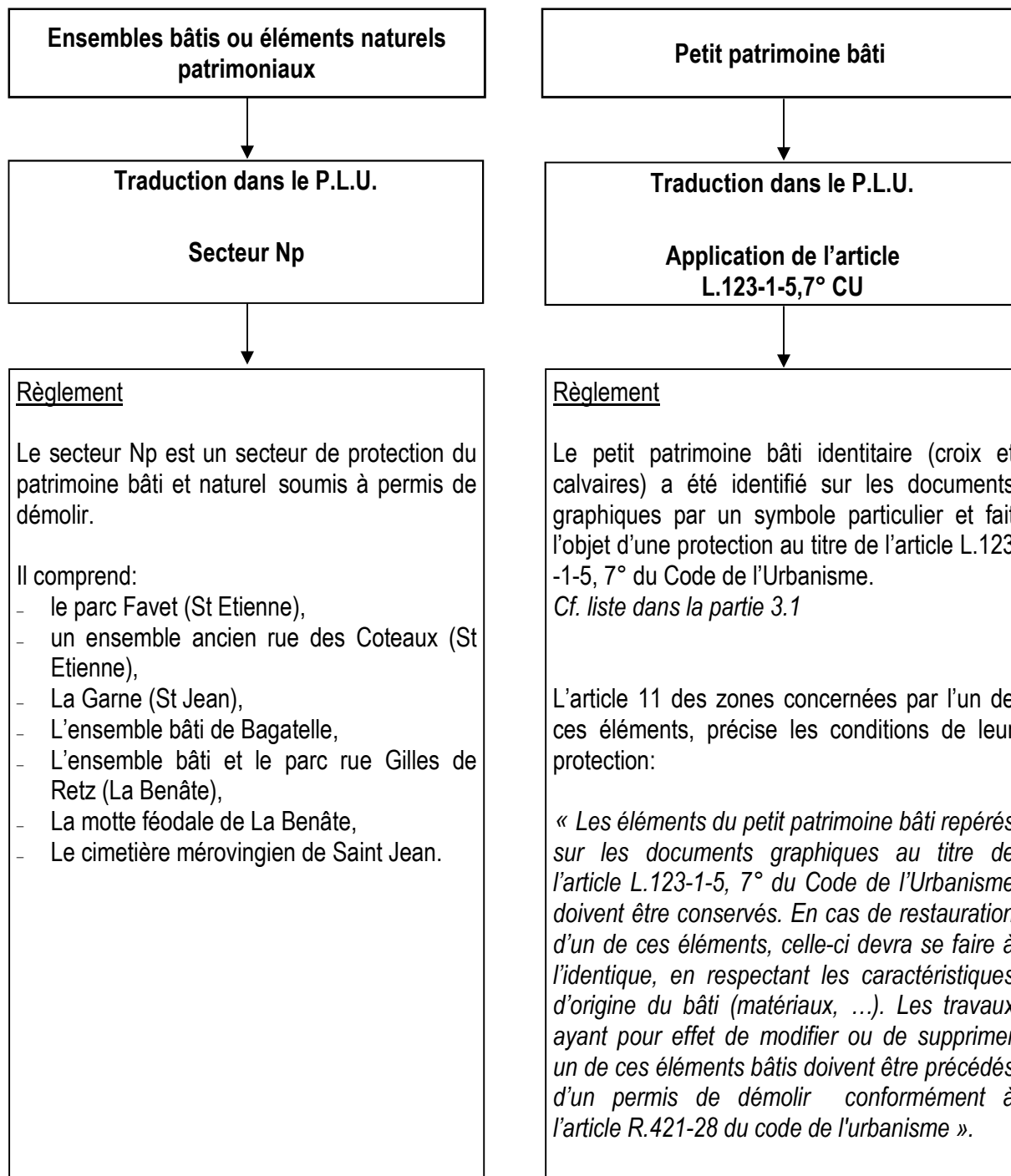
- l'extension en neuf n'excède pas 50 % de la surface au sol existante à la date d'approbation du P.L.U.,*
- l'extension ainsi créée ne conduise pas à la création d'un deuxième foyer dans le bâtiment et n'entrave pas le développement des activités agricoles existantes. Ainsi, si la construction est située à moins de 100 mètres d'un bâtiment agricole en activité et générant des nuisances, l'extension devra être réalisée de manière à ne pas réduire les interdistances avec le bâtiment agricole concerné,*
- 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, avec l'organisation et la vie du village et avec l'environnement,*
 - pour les habitations, le bâtiment présente une architecture traditionnelle de qualité (bâtiments en pierre, ouvertures typique de la région, ...) et que l'aménagement prévu en permette la mise en valeur ».*

PRISE EN COMPTE DES BESOINS DE DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE

AUTRES ZONES ET SECTEURS PARTICULIERS



PRISE EN COMPTE DU PATRIMOINE



PRÉCISIONS CONCERNANT LE RÈGLEMENT DU SECTEUR Np

L'article 2 du règlement définit les occupations et utilisations du sol autorisées dans le 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 surface 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 typique 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 ».

LES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS

Au titre de l'article L.123-1-5, 8° du Code de l'urbanisme, le PLU crée des emplacements réservés:

- ⇒ aux voies et ouvrages publics,
- ⇒ aux installations d'intérêt général,
- ⇒ aux espaces verts.

Les emplacements réservés figurent au plan par une trame particulière. Ils sont au bénéfice de la commune. Ces emplacements traduisent un engagement de la collectivité relatif aux équipements publics projetés sur le territoire de Corcoué-sur-Logne. La technique des emplacements réservés apparaît clairement comme une option sur des terrains que la collectivité publique bénéficiaire envisage d'acquérir pour un usage d'intérêt général futur.

3.3 MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTÉS PAR RAPPORT AU POS RÉVISÉ

Introduction

Article R. 123-2 du Code de l'urbanisme :

" Le rapport de présentation : [...]

En cas de modification ou de révision, le rapport de présentation est complété par l'exposé des motifs des changements apportés."

Depuis l'élaboration du P.O.S. approuvé en 2001, la loi Solidarité et Renouveau Urbain a introduit une réforme des documents d'urbanisme et notamment la transformation des P.O.S. en P.L.U.

Au-delà de ce changement terminologique, la loi SRU a initié une modification plus importante en terme de réflexion sur les espaces ruraux et urbains.

Le chapitre suivant a pour finalité de justifier les changements réglementaires apportés au P.O.S. Certains de ces changements sont issus de la loi, d'autres résultent d'une réflexion ou d'une volonté politique locale.

TABLEAU GÉNÉRAL DE CORRESPONDANCES DES APPELATIONS DE ZONES ENTRE POS ET PLU

Les POS distinguaient deux grands types de zones: les zones urbaines et les zones naturelles (NA, NC et ND).

Les PLU comportent 4 grands types de zones:

- Les zones urbaines: U
- Les zones à urbaniser: AU
- Les zones agricoles: A
- Les zones naturelles: N

Le tableau suivant présente les correspondances possibles entre ces zones depuis l'évolution législative de la Loi SRU.

	POS	PLU	
zones urbaines	UA centres anciens	UA	zones urbaines U
	UB habitat pavillonnaire	UB	
	UC écarts et hameaux (faible densité)	suppression	
	UE activités industrielles, artisanales, dépôt, commerces, services	UE	
	UH usage hospitalier et médico social	UH	
	UL sport, loisirs, tourisme	UL	
zones naturelles	NAa urbanisation à long terme (procédure de modification)	2AU habitat	zones "à urbaniser" AU
	NAb urbanisation à court terme	1AU habitat	
	NAe extension ZA	-	
	NAL extension sport, loisirs, tourisme	AUL équipements	
	Naph protection vestiges historiques (motte féodale, coteau St Jean, jardins de Ste Radegonde)	Np	zones naturelles et forestières N
	NDa protection stricte	N	
	NDc sports mécaniques	Nsm	
	NDf station d'épuration et déchetterie	Nep	
	NDL constructions légères liées au tourisme	Nℓ	
	NC	A + Av + An	zone agricole A
	NCe	Ae	
	-	Ah / Nh « pastillage » mais secteurs non constructibles	

TABLEAU RECAPITULATIF DE L'EVOLUTION DES ZONAGES ET DES SURFACES

Le tableau ci-après montre les évolutions de superficies de chaque zones et secteurs entre P.O.S. et P.L.U. en fonction des différentes terminologies.

POS		PLU	
Zones et secteurs	Surface (ha)	Zones et secteurs	Surface (ha)
UA	8,9	UA	13,4
UB (dont UBa)	66,9	UB	70,2
UC (dont UCa)	22,2	UE	9
UE	1,6	UEa	11,6
		UEt	0,5
UH	5,5	UH	5,8
UL	3,3	UL	7
NAa + NAb	30,3	1AU	7,8
NAe (dont NAer et NAev)	30,6	2AU	7,5
NAL	8,3	2AUL	1,4
TOTAL ZONES U et NA constructibles	177,6 ha	TOTAL ZONES U et AU	134,1
NC	3240,4	A	3069,4
NCE	482	Ae	474,6
NAph	2,5	Ah	106,9
NDa	1078,2	An	91,7
NDc	29,7	Av	442
NDL	21,5	N	383,9
NDf	7,1	Nep	8,0
		Nf	249,9
		Nℓ	48,8
		Nm	4,4
		Np	8,4
		Nh	8,8
		Nsm	3,4
		Nt	4,5
TOTAL ZONES NA (inconstructibles), NC, ND	4861,4	TOTAL ZONES A et N	4905,3
Surface totale	5039 hectares	Surface totale	5039 hectares

Le tableau précédent permet de montrer les évolutions d'emprise des zones entre POS et PLU.

Il en ressort une réduction de 43,8 hectares de zones constructibles (zones U et AU) entre les deux documents d'urbanisme, démontrant l'application d'orientations en faveur d'un urbanisme durable au sein du projet de PLU.

La réduction de zones constructibles s'explique entre autre par la suppression des zones UC du POS d'urbanisation dans les hameaux, ainsi que la réduction du potentiel d'extension des zones d'habitat futur des bourgs par la suppression de certaines zones NAa ou NAb du POS au profit de zones A ou N inconstructibles.

LES CHANGEMENTS APPORTÉS AU NIVEAU DU ZONAGE

Comparativement au POS, le PLU a réalisé d'importantes adaptations et modifications dans la typologie et dans la délimitation des zones et de leur vocation et ce afin :

- de tenir compte des spécificités de la commune,
- de traduire dans les documents règlementaires les orientations générales exprimées dans le P.A.D.D.

LES ADAPTATIONS

LA ZONE UA

Les périmètres des zones UA du POS des bourgs de Saint Jean, Saint Etienne et La Benâte ont été repris au sein du PLU en intégralité.

Seuls quelques ajustements ont été réalisés pour tenir compte de l'état actuel. Les plus importants sont les suivants:

- ⇒ à Saint Jean:
 - inscription en Np au PLU de l'ensemble bâti patrimonial en entrée de bourg, rue de La Poste (RD72),
 - inclusion en zone UA des terrains appartenant à la Maison de l'Eau et des Paysages (CPIE).
- ⇒ A La Benâte:
 - intégration des constructions anciennes en entrée de bourg rue du 11 Novembre au regard de l'organisation du bâti caractéristique des centres-bourgs.
 - déclassement de la parcelle n°976 le long du chemin rural du Grand Moulin: parcelle non construite qui viendrait en extension de l'enveloppe bâtie du bourg.
 - inscription en Np au PLU de l'ensemble bâti patrimonial rue Gilles de Retz (RD72).

En outre, le village ancien de la Normandière (Saint Etienne), initialement en zone UB au POS, a été inclus en zone UA au PLU au regard de l'organisation du bâti caractéristique des centres-bourgs.

LA ZONE UB

Les périmètres des zones UB du POS des bourgs de Saint Jean, Saint Etienne et La Benâte ont été repris au sein du PLU en intégralité.

Seuls quelques ajustements ont été réalisés pour tenir compte de l'état actuel. La zone UB intègre notamment l'ensemble des zones NAa-NAb qui ont été urbanisées dans le cadre de la mise en œuvre du POS. Les modifications les plus importantes sont les suivantes:

- ⇒ À Saint Etienne
 - intégration en zone UB du PLU des constructions existantes rue des Morinières (VC6)
 - Intégration en zone 2AU du PLU de la parcelle n°186 au croisement de la rue de la Normandière et de la rue du Stade, pour densification et aménagement d'ensemble.
 - Intégration en zone UB du PLU des opérations d'habitat réalisées depuis l'approbation du POS: quartier de La Normandière
- ⇒ A Saint Jean
 - Intégration en zone UI au PLU des équipements publics de Bagatelle,
 - Intégration en zone UB du PLU des opérations d'habitat réalisées depuis l'approbation du POS: quartier des Nouvelles.

D'une manière générale sur l'ensemble des bourgs, la zone UB du POS a été rognée au sein du PLU, notamment dans le cas d'urbanisation linéaire le long des voies pour éviter les constructions en second rang ou en extérieur de la trame bâtie existante. Ceci afin de favoriser le développement de l'habitat futur dans le cadre d'aménagements d'ensemble, plus favorables à une gestion économe des espaces.

LA ZONE UE - UEa

⇒ ZA du Pé Garnier:

Au sein du PLU, la zone UE a été étendue uniquement pour intégrer les zones NAe et NAer du POS désormais aménagées et urbanisées. Le périmètre global d'emprise de la zone d'activités reste donc identique.

⇒ Ancienne minoterie:

La zone UEa du PLU correspond à la zone NAe du POS. Elle a été réduite aux abords du chemin de Sainte Marie pour tenir compte des évolutions de vocation des constructions existantes.

⇒ Coopérative agricole de La Vergnère:

Reprise sans modification du périmètre du POS.

⇒ Casse-automobile de l'Usine:

Réduction du périmètre en partie ouest pour limiter le secteur constructible aux besoins.

LA ZONE UH

Le périmètre de la zone UH du POS a été repris en intégralité sans changements au sein du PLU .

LA ZONE UL

⇒ Rue du Stade à Saint Etienne:

Reprise du périmètre du POS.

⇒ Ancienne gare, vallée de la Logne:

Création d'un secteur UL pour permettre les constructions d'équipements culturels ou de loisirs.

⇒ Bagatelle:

Intégration des équipements scolaires, périscolaires, de sports et de loisirs.

LES ZONES D'HABITAT FUTUR - 1AU ET 2AU

⇒ Zone 1AU Les Terrasses du Moulin - Favet:

Adaptation du périmètre de la zone NAb issue de la modification n° 3 du POS du 29.03.2012 afin de se caler avec précision sur les périmètres des permis d'aménager en cours.

⇒ Zones 2AU:

Les zones 2AU de Magenta-Chemin rouge, Favet, La Normandière et rue Anne de Bretagne correspondent à des zones NAa ou NAb du POS dont les périmètres ont pu être toutefois ajusté.

Ainsi, la zone 2AU a été étendu sur des parcelles non construites classées en zone UB au POS afin de favoriser une densification du bourg par la mise en place d'opérations d'ensemble (parcelles n° 49, 55, 57, 2035, 2090).

Pour la zone 2AU de La Normandière, la parcelle n°186 initialement en zone UB au POS a été incluse pour les mêmes raisons.

La zone NAb du Gros Chêne a été maintenu en zone 2AU au PLU.

⇒ Zone 2AUL:

Son emprise correspond à une zones NAev du POS dont la vocation d'activités commerciales, artisanales et de services ne se justifiait plus. Les élus ont souhaité conserver le potentiel constructible de ces terrains, tout en modifiant leur orientation vers des équipements de sports et loisirs, pour permettre une extension à terme du pôle scolaire et périscolaire de Bagatelle.

LES ZONES AGRICOLES ET NATURELLES

Comparativement au P.O.S., les emprises des zones NC-ND du POS ont été entièrement redéfinies au PLU pour tenir compte à la fois des évolutions législatives liées à la vocation même des zones mais aussi des orientations du PADD. Il paraît alors non pertinent de mener une comparaison exhaustive des évolutions entre ces différents zonages.

Quelques précisions peuvent cependant être apportées:

- La zone A du PLU, à l'inverse de la zone NC du POS (qui possédait une vocation assez généraliste), exclut l'ensemble du bâti non rattaché à l'activité agricole et classé désormais au sein de différentes zones de type Ah ou des secteurs de la zone N.
- Le périmètre du secteur Ae d'énergies renouvelables a quant à lui été reconduit à l'identique.

LA SUPPRESSION D'ANCIENNES ZONES

- ⇒ Suppression de zones d'urbanisation future à vocation d'habitat:
- Zone NAa de Bel Air à Saint Etienne (entre la RD61 et le stade): surface = 3,2ha
 - Zone NAa derrière la mairie: surface = 1,5ha
 - Zone NAb de Saint Jean, rue du Pré Clos: surface = 0,9ha
 - Zone NAb de La Benâte, derrière l'église: surface = 1,7ha

Total des surfaces NAa et NAb du POS non reconduites au PLU = 7,3 hectares

- ⇒ La zone UC (dont le secteur UCa) constructible du POS a été supprimée au PLU, au profit de secteurs Ah ou Nh non constructibles, en application des orientations du PADD au sein des documents règlementaires.

La zone UC du POS comprenait les hameaux de:

- La Jaunasse,
- La Simaille,
- Les Douteries,
- La Martinière.

Elle comprenait également le secteur de la Métairie Brochard au sud de La Benâte.

Total des surfaces UC du POS non reconduites au PLU = 22,2 hectares

- ⇒ Suppression du secteur UBa: inclus en zone UB du PLU, les bourgs étant raccordés au système d'assainissement collectif en totalité.

LA CRÉATION DE NOUVELLES ZONES

Comparativement au P.O.S., plusieurs nouvelles zones ont été créées dans le P.L.U. afin de répondre et de traduire dans les documents règlementaires les orientations générales définies en matière d'aménagement et d'urbanisme dans le P.A.D.D. (*cf. ci-avant - partie 3.2*).

LES TRAMES DÉFINIES SUR LES PLANS

Un certain nombre de trames spécifiques a été reconduit ou introduit dans le cadre du nouveau P.L.U. :

⇒ plusieurs **emplacements réservés** ont été supprimés dans le cadre du P.L.U. par rapport au P.O.S., soit parce que la commune a acquis les terrains concernés depuis l'approbation du P.O.S., soit parce qu'il n'ont plus d'intérêt pour la politique adoptée par la commune dans le cadre de son P.A.D.D.

A l'inverse, de nouveaux emplacements réservés ont été mis en place, nécessaires à la mise en œuvre du projet urbain notamment pour la création d'accès aux futurs quartiers d'habitat.

⇒ les **éléments végétaux protégés** en vue de traduire dans les documents réglementaires les objectifs ou souhaits de la municipalité concernant le patrimoine végétal de la commune (protection des boisements et des linéaires de haies)

Ce régime de protection remplace notamment la protection au titre des espaces boisés classés, qui ont constitué une contrainte importante pour la prise en compte de certains projets d'intérêt collectif sur la commune (création de cheminements, de réseaux, etc.). En conséquence, il est décidé de garantir la protection de ces éléments par un régime plus souple à travers une protection au titre de l'article L.123-1-5 7° du code de l'urbanisme permettant de préserver l'intégrité des boisements tout en autorisant ponctuellement des projets susceptibles de répondre aux besoins du territoire (soumis à déclaration préalable).

⇒ les **éléments de petit patrimoine bâti** protégés au titre de l'article L.123-1-5 7° du code de l'urbanisme.

⇒ les **zones humides** identifiées conformément aux orientations du SDAGE Loire-Bretagne.

⇒ la **zone inondable** de l'Atlas des zones inondables du bassin versant du lac de Grandlieu.

LES CHANGEMENTS APPORTÉS AU NIVEAU DU RÈGLEMENT

Les adaptations et évolutions apportées pour chacune des zones dans les dispositions réglementaires entre POS et PLU doivent permettre de tenir des évolutions législatives créées depuis l'adoption du précédent POS et de traduire les orientations générales du P.A.D.D.

La présente partie a pour objectif d'expliquer, pour les zones communes entre les deux documents d'urbanisme, les adaptations apportées au règlement. Les évolutions de rédaction pour une meilleure compréhension de la règle mais sans modifications de fond ne sont pas mentionnées.

Le règlement des zones agricoles A et N du PLU apportent des modifications très substantielles par rapport au règlement des zones NC et ND du POS. La comparaison entre les réglementations de ces différentes zones ne serait pas pertinente et n'apparaît donc pas dans la présente partie.

Zones	Articles	Modifications apportées
UA		La vocation de la zone UA reste identique entre les deux documents et doit contribuer à la préservation des formes urbaines identifiées sur ce secteur de développement historique de la commune. Certaines adaptations sont toutefois apportées.
	1 et 2	<p>⇒ dans le POS et le PLU, les articles 1 et 2 reconnaissent la mixité fonctionnelle du cœur historique des bourgs et admettent l'ensemble des constructions liées au fonctionnement normal d'un bourg en interdisant la création de bâtiments susceptibles de générer des nuisances pour l'habitat.</p> <p>⇒ le PLU ne reprend explicitement que les occupations et utilisation du sol mentionnées dans le cadre de l'urbanisme et soumis à permis de construire ou déclaration préalable.</p> <p>⇒ l'article 2 précise explicitement les constructions autorisées sous conditions au sein de la zone UA notamment pour les constructions en lien avec des activités artisanales.</p>
	3	Maintien des règles générales. Pour les voiries: maintien d'une largeur minimale de 4m. Pour les accès: introduction d'une largeur minimale de 3m. Introduction de dispositions prenant en compte les cheminements doux.
	4	Pour les eaux pluviales: ajout d'une règle limitant l'imperméabilisation des sols. Les autres règles restent inchangées.
	5	Aucune modification (non réglementée)
	6	Pas de changements de fond: maintien de la règle d'implantation garantissant un alignement des constructions sur la voie ou assurant au minimum une continuité minérale.
	7	Modification de la règle afin de garantir la continuité minérale des constructions en imposant une implantation sur au moins une limite séparative. Simplification de la règle par suppression de la distinction de la profondeur d'implantation (+ ou - 20m).
	8	Suppression de la règle pour simplification.
	9	Aucune modification (non réglementée)
	10	Pas de changements de fond: maintien d'une hauteur maximale à 6m à l'égout du toit.
	11	Maintien des règles issues de la modification n°1 du POS (24.09.2009) Ajout d'une règle sur la gestion des sous-sols.
	12	Renforcement de la règle par l'obligation de réaliser au minimum 2 places de stationnement par logement (et non par tranches de 3 logements) ceci afin d'assurer les besoins de stationnement en dehors du domaine public.
	13	Ajout d'une règle interdisant les haies monospécifiques de persistants.
	14	Aucune modification (non réglementée)

Zones	Articles	Modifications apportées
UB		La vocation de la zone UB reste identique entre les deux documents et est destinée à couvrir les secteurs d'extension récente du bourg. Certaines adaptations sont toutefois apportées.
	1 et 2	⇒ le PLU ne reprend explicitement que les occupations et utilisation du sol mentionnées dans le cadre de l'urbanisme et soumis à permis de construire ou déclaration préalable. ⇒ l'article 2 précise explicitement les constructions autorisées sous conditions au sein de la zone UB notamment pour les constructions en lien avec des activités artisanales.
	3	Maintien des règles générales. Pour les voiries: maintien d'une largeur minimale de 4m. Pour les accès: introduction d'une largeur minimale de 3m. Introduction de dispositions prenant en compte les cheminements doux.
	4	Pour les eaux pluviales: ajout d'une règle limitant l'imperméabilisation des sols. Les autres règles restent inchangées.
	5	Aucune modification (non règlementée)
	6	Assouplissement de la règle autorisant les implantations à l'alignement ou 1 mètre minimum. Suppression du recul obligatoire de 5 mètres <i>Explication: favoriser la densification, permettre les isolations par l'extérieur, ...</i>
	7	Simplification de la règle par suppression de la distinction de la profondeur d'implantation (+ ou - 20m). Réduction des marges de recul à 1,40m ou 1,90m (façades ouvertes ou non) . <i>Explication: favoriser la densification, permettre les isolations par l'extérieur, ...</i>
	8	Suppression de la règle pour simplification.
	9	Aucune modification (non règlementée)
	10	Pas de changements de fond: maintien d'une hauteur maximale à 6m à l'égout du toit.
	11	Maintien des règles issues de la modification n°1 du POS (24.09.2009) Ajout d'une règle sur la gestion des sous-sols.
	12	Maintien de la règle concernant les constructions à usage d'habitation (minimum 2 places par logement) Suppression des autres règles pour simplification. <i>Ceci permet également de limiter les surconsommations d'espaces liées aux aires de stationnement surdimensionnées (bureaux, commerces, ...)</i>
	13	Ajout d'une règle interdisant les haies monospécifiques de persistants.
	14	Suppression de la règle <i>Explication: favoriser la densification</i>

Zones	Articles	Modifications apportées
UE		La vocation de la zone UE reste identique entre les deux documents. Elle intègre la ZA du Pé Garnier ainsi que d'autres activités importantes dispersées sur le territoire. Elle doit permettre le développement des activités économiques. Certaines adaptations sont toutefois apportées.
	1 et 2	⇒ le PLU ne reprend explicitement que les occupations et utilisations du sol mentionnées dans le cadre de l'urbanisme et soumis à permis de construire ou déclaration préalable. ⇒ L'article 2 impose désormais que les habitations créées pour la surveillance des bâtiments d'activités soient limitées en surface. Le terme utilisé est d'ailleurs celui de logements de fonction. <i>Explication: limiter les conflits d'usage inhérents à la présence de constructions résidentielles en zone d'activités.</i>
	3	Maintien des règles générales. Pour les accès et voiries: mise en place de largeurs minimales d'emprise. Introduction de dispositions prenant en compte les cheminements doux.
	4	Pas de changements de fond: maintien des règles générales. Intégration de dispositions spécifiques au secteur UEa d'assainissement non collectif.
	5	Pas de changements
	6	Assouplissement de la règle par une réduction des marges de recul. Prise en compte du schéma routier départemental pour les RD 65 et 263. <i>Explication: limiter les surconsommations d'espaces, favoriser l'urbanisme de projet.</i>
	7	Assouplissement de la règle par une réduction des marges de recul. <i>Explication: limiter les surconsommations d'espaces, favoriser l'urbanisme de projet.</i>
	8	Assouplissement de la règle. <i>Explication: limiter les surconsommations d'espaces, favoriser l'urbanisme de projet.</i>
	9	Suppression de la règle <i>Explication: limiter les surconsommations d'espaces, favoriser l'urbanisme de projet.</i>
	10	Augmentation de la hauteur maximale autorisée.
	11	Maintien des règles. Augmentation de la hauteur des clôtures autorisées.
	12	Maintien d'une règle générale. Suppression des autres règles pour simplification. <i>Ceci permet également de limiter les surconsommations d'espaces liées aux aires de stationnement surdimensionnées dans les zones d'activités.</i>
	13	Mise en place d'une règle interdisant les haies monospécifiques de persistants.
	14	Aucune modification (non réglementée)

Zones	Articles	Modifications apportées
UH		La vocation de la zone UH reste identique entre les deux documents et est aux installations hospitalières et médico-sociales. Certaines adaptations sont toutefois apportées.
	1 et 2	⇒ le PLU ne reprend explicitement que les occupations et utilisations du sol mentionnées dans le cadre de l'urbanisme et soumis à permis de construire ou déclaration préalable. ⇒ L'article 2 impose désormais que les habitations créées pour la surveillance des bâtiments d'activités soient limitées en surface et incluses dans le bâtiment d'activités. Le terme utilisé est d'ailleurs celui de logements de fonction. <i>Explication: limiter les conflits d'usage inhérents à la présence de constructions résidentielles en zone d'activités.</i>
	3	Maintien des règles générales. Pour les accès et voiries: réduction des largeurs minimales (pour cohérence avec les autres zones). Introduction de dispositions prenant en compte les cheminements doux.
	4	Pas de changements de fond: maintien des règles générales.
	5	Aucune modification (non réglementée)
	6	Assouplissement de la règle par une réduction des marges de recul. <i>Explication: limiter les surconsommations d'espaces, favoriser l'urbanisme de projet.</i>
	7	Assouplissement de la règle par une réduction des marges de recul. <i>Explication: limiter les surconsommations d'espaces, favoriser l'urbanisme de projet.</i>
	8	Assouplissement de la règle. <i>Explication: limiter les surconsommations d'espaces, favoriser l'urbanisme de projet.</i>
	9	Aucune modification (non réglementée)
	10	Fixation d'une hauteur maximale autorisée (en cohérence avec les autres zones pouvant accueillir des bâtiments de grand volume).
	11	Maintien des règles
	12	Maintien d'une règle générale. Suppression des autres règles pour simplification. <i>Ceci permet également de limiter les surconsommations d'espaces liées aux aires de stationnement surdimensionnées dans les zones d'activités.</i>
	13	Ajout d'une règle interdisant les haies monospécifiques de persistants.
	14	Aucune modification (non réglementée)

Zones	Articles	Modifications apportées
UL		La vocation de la zone UL reste identique entre les deux documents et est destinée aux équipements scolaires et périscolaires, culturels, de sports et de loisirs. Certaines adaptations sont toutefois apportées.
	1 et 2	⇒ le PLU ne reprend explicitement que les occupations et utilisations du sol mentionnées dans le cadre de l'urbanisme et soumis à permis de construire ou déclaration préalable. ⇒ L'article 2 impose désormais que les habitations créées pour la surveillance des bâtiments d'activités soient limitées en surface et incluses dans le bâtiment d'activités. Le terme utilisé est d'ailleurs celui de logements de fonction. <i>Explication: limiter les conflits d'usage inhérents à la présence de constructions résidentielles en zone d'activités.</i>
	3	Maintien des règles générales. Pour les accès et voiries: réduction des largeurs minimales (pour cohérence avec les autres zones). Introduction de dispositions prenant en compte les cheminements doux.
	4	Pas de changements de fond: maintien des règles générales.
	5	Suppression de la règle
	6	Assouplissement de la règle par une réduction des marges de recul. <i>Explication: limiter les surconsommations d'espaces, favoriser l'urbanisme de projet.</i>
	7	Ajustement de la règle pour cohérence avec les autres zones.
	8	Assouplissement de la règle. <i>Explication: limiter les surconsommations d'espaces, favoriser l'urbanisme de projet.</i>
	9	Aucune modification (non réglementée)
	10	Fixation d'une hauteur maximale autorisée (en cohérence avec les autres zones pouvant accueillir des bâtiments de grand volume).
	11	Maintien des règles
	12	Maintien d'une règle générale. Suppression des autres règles pour simplification. <i>Ceci permet également de limiter les surconsommations d'espaces liées aux aires de stationnement surdimensionnées dans les zones d'activités.</i>
	13	Ajout d'une règle interdisant les haies monospécifiques de persistants.
	14	Aucune modification (non réglementée)

Zones	Articles	Modifications apportées
1AU (NAb du POS)		Les dispositions réglementaires ont fortement variées entre celles de la zone NAb et celle de la zone 1AU. La majorité de ces variations est justifiée par la volonté d'assouplissement des règles permettant de favoriser la création de formes urbaines variées, mixées et permettant de favoriser les économies d'énergie.
	1 et 2	⇒ le PLU ne reprend explicitement que les occupations et utilisation du sol mentionnées dans le cadre de l'urbanisme et soumis à permis de construire ou déclaration préalable. ⇒ l'article 2 précise explicitement les constructions autorisées sous conditions au sein de la zone 1AU notamment pour les constructions en lien avec des activités artisanales.
	3	Maintien des règles générales. Suppression des règles de largeurs minimales. Au contraire, ajout d'une règle de hiérarchisation des voiries avec des largeurs maximum en voies primaires et voies secondaires. Introduction de dispositions prenant en compte les cheminements doux. <i>Explication: favoriser la densification, en cohérence avec les orientations d'aménagement mises en place, privilégier l'urbanisme de projet.</i>
	4	Pour les eaux pluviales: ajout d'une règle limitant l'imperméabilisation des sols. Les autres règles restent inchangées.
	5	Ajout d'une interdiction du regroupement de 2 parcelles. <i>Explication: respect de la densité affichée au sein du projet.</i>
	6	Assouplissement de la règle autorisant les implantations à l'alignement ou 1 mètre minimum. Suppression du recul obligatoire de 5 mètres <i>Explication: favoriser la densification, privilégier l'urbanisme de projet.</i>
	7	Simplification de la règle par suppression de la distinction de la profondeur d'implantation (+ ou - 20m). Réduction des marges de recul à 1,40m ou 1,90m (façades ouvertes ou non) . <i>Explication: favoriser la densification, privilégier l'urbanisme de projet.</i>
	8	Suppression de la règle pour simplification.
	9	Aucune modification (non réglementée)
	10	Pas de changements de fond: maintien d'une hauteur maximale à 6m à l'égout du toit. Ajout de règles en faveur d'une garantie d'ensoleillement.
	11	Maintien des règles issues de la modification n°1 du POS (24.09.2009) Ajout d'une règle sur la gestion des sous-sols.
	12	Suppression des règles concernant le nombre minimum de places de stationnement à créer. <i>Ajouts de règles pour limiter la consommation d'espaces et créer une réelle ambiance de quartier (poches de stationnement mutualisé), éviter les nuisances de fonctionnement (limiter le stationnement en linéaire le long des voies) et limiter l'imperméabilisation des sols (matériau drainant).</i>
	13	Ajout d'une règle interdisant les haies monospécifiques de persistants.
	14	Suppression de la règle <i>Explication: favoriser la densification</i>

VOLET N° 4

INCIDENCES DES ORIENTATIONS DU PLAN SUR L'ENVIRONNEMENT

4.1 - PRISE EN COMPTE DU MILIEU PHYSIQUE	PAGE 227
4.2 - PRISE EN COMPTE DU MILIEU NATUREL ET DES ESPACES DE LOISIRS	PAGE 235
4.3 - PRISE EN COMPTE DE L'AGRICULTURE DONT BILAN DE CONSOMMATION DES ESPACES AGRICOLES ET NATURELS	PAGE 243
4.4 PRISE EN COMPTE DES RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES	PAGE 247

PRÉAMBULE

Article R. 123-2 Code de L'urbanisme :

"Le rapport de présentation :[...]"

4° Évalue les incidences des orientations du plan sur l'environnement et expose la manière dont le plan prend en compte le souci de sa préservation et de sa mise en valeur."

Conformément au Code de l'Urbanisme, le P.L.U. affirme une prise en compte globale de l'environnement.

Le diagnostic exposé dans le présent rapport de présentation a permis de dégager les enjeux d'aménagement et de développement du territoire communal ainsi que les points forts et les points faibles de la commune sur le plan environnemental.

Le projet d'aménagement et de développement durables (P.A.D.D.) qui définit un ensemble d'orientations générales et de prescriptions qui représentent la stratégie du P.L.U., se doit quant à lui de répondre à l'exigence croissante d'une meilleure prise en compte de l'environnement et d'un plus grand respect du patrimoine ou de la diversité de nos cultures.

Il est indéniable que les orientations adoptées dans le Plan Local d'Urbanisme auront des incidences notables sur l'environnement rural et naturel du territoire communal.

Certaines d'entre elles seront positives, puisqu'elles découlent d'une volonté de valoriser l'environnement naturel et les paysages. D'autres bénéficieront de mesures permettant de favoriser leur insertion dans leur environnement.

Les incidences environnementales du P.L.U. et les solutions retenues pour éviter, réduire et dans la mesure du possible compenser les conséquences de ces impacts ont été analysées au travers d'une lecture thématique des enjeux.

Ainsi, seront successivement traitées les incidences dans les domaines suivants :

- Le milieu physique (topographie, ressource en eau, hydrographie) ;
- Le milieu naturel, le paysage, le patrimoine culturel, le cadre de vie ;
- L'agriculture ; le chapitre fera entre autre un bilan de la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers par les zones urbaines ou à urbaniser libres de constructions,
- Les risques naturels et technologiques ;
- Les sols pollués.

4.1 PRISE EN COMPTE DU MILIEU PHYSIQUE

LA TOPOGRAPHIE

➤ Incidences des projets

La topographie de Corcoué-sur-Logne est marquée sur l'ensemble la commune, comme l'a montré le diagnostic physique du territoire (partie 2.1) avec la présence d'un vaste plateau entaillé dans sa partie médiane par la vallée de La Logne et son affluent direct l'Oisillière. Ces deux rivières génèrent des coteaux assez pentus sur lesquels se sont implantés les bourgs de Saint Jean et de Saint Etienne. Le bourg de La Benâte quant à lui s'est implanté sur un plateau haut du territoire communal.

Les zones d'urbanisation future (habitat, équipements, activités) sont projetées sur les bourgs de Saint Jean et Saint Etienne. Elles sont donc concernées par la présence de pentes plus ou moins importantes. La topographie aura donc une incidence sur les futures zones à urbaniser ainsi que sur le renouvellement des zones déjà urbanisées.

La réalisation d'affouillement et d'exhaussement pourrait être de nature à modifier l'altimétrie et les mouvements de sols des différents espaces naturels. Ainsi, la topographie communale est de nature à constituer une contrainte importante dans la réalisation des projets envisagés dans le P.L.U. C'est pourquoi, elle est prise en compte dans l'aménagement des zones afin que l'impact dans le paysage ne soit pas négatif.

➤ Mesures pour une meilleure prise en compte de la topographie

Les mesures réglementaires déclinées dans le P.L.U.

Les incidences des projets d'urbanisation sur la topographie étant importantes, des mesures particulières ont été retenues dans le P.L.U. pour une meilleure prise en compte de cette composante physique.

Au sein des Orientations d'aménagement et de programmation:

Les futurs quartiers concernés par la présence de pentes importantes ont fait l'objet de prescriptions spéciales quant à l'adaptation des constructions au terrain, afin que le projet résidentiel compose avec la pente. Ainsi les constructions futures devront être implantées en fonction de la topographie de façon à limiter les mouvements de terres: remblais-déblais, terrassements.

Des préconisations sont également mises en place concernant les bassins de retenue des eaux de pluie, qui devront être implantés judicieusement en fonction de la topographie.

Ces principes sont plus particulièrement rappelés pour l'aménagement du secteur 1AU des Terrasses du Moulin / Favet, sur lequel la topographie est sensible (notamment pente assez forte vers l'ouest en direction de la vallée de La Logne).

Au sein du règlement:

Des dispositions réglementaires concernent l'ensemble des zones.

Pour l'ensemble des zones urbaines et à urbaniser, l'article 2 du règlement autorise « *Les affouillements et exhaussements du sol à condition d'être liés ou nécessaires à la réalisation d'une opération ou d'une construction autorisée dans la zone* ».

L'article 2 de la zone A autorise « *Les affouillements et exhaussements du sol liés et nécessaires à une exploitation agricole* »

Pour les zones urbaines et à urbaniser à vocation principale d'habitat (UA-UB et 1AU), l'article 11 du règlement prend des dispositions spécifiques concernant les sous-sols et le traitement des abords:

« *Les sous-sols sont autorisés à condition que l'évacuation des eaux pluviales se fasse en gravitaire et que le plancher bas du rez-de-chaussée soit au maximum à 0,20m au-dessus du terrain naturel* » (zone UA)

« *Les buttes de terre rapportées au pied d'une construction en vue d'en dissimuler le soubassement sont interdites. Les mouvements de terre nécessaires en raison de la configuration du sol ou du parti d'aménagement doivent rester conformes au caractère de l'environnement local* »

Pour les zones A et N, l'article 11 du règlement prévoit également des dispositions concernant les buttes et mouvements de terre.

Les autres dispositions législatives à prendre en compte.

Au-delà du P.L.U. et de ces dispositions réglementaires, il convient de rappeler que d'autres articles du Code de l'Urbanisme, ou d'autres législations s'appliquent.

Ainsi, l'article L.123-5 indique notamment que « *Le règlement et ses documents graphiques sont opposables à toute personne publique ou privée pour l'exécution de tous travaux, constructions, plantations, affouillements ou exhaussements des sols [...]* ». La gestion des permis de construire permettra également une meilleure prise en compte de cette problématique.

LA PROTECTION DE LA RESSOURCE EN EAU

➤ Incidences des projets

Le projet de P.L.U. envisage une croissance de la population communale, et permet l'ouverture à l'urbanisation de plus de 15 hectares de terrains pour l'habitat futur, dont la moitié en urbanisation différée (2AU).

En outre, 1,4 hectare est prévu pour les besoins d'extension en équipements culturels, de sport et loisirs, à long terme.

Enfin, la zone d'activités du Pé Garnier dispose encore de terrains disponibles et d'un potentiel de renouvellement permettant l'accueil de nouvelles entreprises.

De fait, les besoins en eau potable vont augmenter. La commune est alimentée à partir de ressources, dont la profondeur, les capacités de stockage et le débit apparaissent suffisants pour les besoins futurs (cf. dossier 6.1 Annexes sanitaires).

Le territoire de Corcoué-sur-Logne n'est pas concerné par une servitude de protection de points de captages d'alimentation en eau potable.

Rappelons enfin que la protection et la restauration des ressources fragiles et la diminution des consommations doivent constituer les enjeux des collectivités, des industriels, des agriculteurs et de tout un chacun.

➤ Mesures pour une préservation de la ressource en eau

Les orientations du PADD

Le projet communal définit précisément une orientation sur « *Le cycle naturel de l'eau* ». Le projet s'appuie sur un certain nombre d'actions permettant de retrouver le cycle naturel de l'eau. Cette problématique est intégrée dans tous les projets d'urbanisme et de construction, pour favoriser le climat local, la régénération des nappes phréatiques et la biodiversité locale.

Les mesures réglementaires déclinées dans le P.L.U.

Dans l'article 4 du règlement des différentes zones, des dispositions réglementaires sont prises quant à la gestion des eaux usées et pluviales.

Eaux usées:

Dans les zones raccordées au système collectif d'assainissement:

« Toute construction ou installation nouvelle, nécessitant l'assainissement, doit être raccordée au réseau public d'eaux usées ».

Dans les zones d'assainissement autonome:

« Toute construction ou installation devra être assainie suivant un dispositif d'assainissement ».

non collectif adapté à la nature du sol et conforme aux dispositions législatives et réglementaires.

L'évacuation directe des eaux usées dans le réseau d'eaux pluviales est interdite ».

Eaux pluviales:

« Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur et ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales des parcelles voisines.

En l'absence de réseau, en cas de réseau insuffisant ou si le propriétaire le souhaite, les aménagements nécessaires à la rétention des eaux pluviales à la parcelle seront réalisés par des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain».

En outre au sein des zones d'habitat (UA– UB– 1AU), « *Un taux maximum de surface imperméabilisée de 20% supérieur à l'emprise construite de l'habitation et ses annexes sera appliqué* »

Les autres dispositions législatives à prendre en compte.

Indépendamment de la procédure de révision du P.L.U. et en application de la Loi sur l'Eau, la commune de Corcoué-sur-Logne a pris soin de mettre en cohérence le zonage du PLU avec le zonage d'assainissement. Ceci contribue à la protection de la ressource en eau par une meilleure connaissance de la gestion des rejets d'eaux usées. Ainsi, pour les terrains des zones urbaines non raccordés au système d'assainissement collectif, le PLU crée un indice particulier « a »: ceci vaut pour la zone UE comprenant un secteur UEa.

Il est également important de rappeler qu'un certain nombre d'articles du Code de l'Urbanisme peut être appliqué dans le cadre de l'instruction des permis de construire si les projets venaient à compromettre la ressource en eau.

Les principaux sont l'article L. 421-3 (conformité des constructions aux dispositions législatives et réglementaires concernant notamment l'assainissement), l'article R 111-2 (autorise le refus de permis de construire s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique), l'article R. 111-14-2 (rappelle que le permis de construire est délivré dans le respect des préoccupations d'environnement),...

Par ailleurs, le Code de l'Environnement, par ses articles L 214 et suivants, induit la mise en place de mesures complémentaires à réaliser, dans le cadre d'une procédure dite « Loi sur l'Eau », pour les rejets d'eaux pluviales issues de surfaces aménagées de plus d'1 hectare.

LE RÉSEAU HYDROGRAPHIQUE

➤ Incidences des projets

Les cours d'eau sont maintenant présents dans les préoccupations d'aménagement en terme qualitatif. Ils deviennent un enjeu essentiel du P.L.U. au niveau environnemental à travers une gestion collective et équilibrée du patrimoine commun que constituent l'eau et les milieux aquatiques.

Le territoire de Corcoué-sur-Logne est concerné par la présence de trois ruisseaux majeurs: La Logne et son affluent l'Oisillère au centre du territoire, La Boulogne en limite est du territoire.

➤ Mesures pour une meilleure prise en compte du réseau hydrographique

Les mesures réglementaires déclinées dans le P.L.U.

Dans l'article 4 du règlement des différentes zones, des dispositions réglementaires sont prises quant à la gestion des eaux usées et pluviales. Ces dispositions sont similaires à celles visant à la protection de la ressource en eau (*voir chapitre précédent*).

Les autres dispositions législatives à prendre en compte.

La commune de Corcoué-sur-Logne appartient au SDAGE (Schéma directeur d'aménagement et de gestion de l'eau) du bassin Loire-Bretagne 2010-2015. Il fixe les orientations fondamentales pour une gestion équilibrée de l'eau et avec lequel le PADD est compatible. Il concilie l'exercice des différents usages de l'eau avec la protection des milieux aquatiques.

Corcoué-sur-Logne appartient également aux SAGE Estuaire de La Loire et Logne, Boulogne, Ognon, Grand-Lieu, dont les orientations sont compatibles avec celles du SDAGE Loire-Bretagne.

Au sein du PLU, cela passe notamment par la protection des espaces sensibles de vallées (zone N).

Les orientations et les dispositions prises par le SDAGE sont les suivantes :

- Repenser les aménagements de cours d'eau
- Réduire la pollution par les nitrates
- Réduire la pollution organique
- Maitriser la pollution par les pesticides
- Maitriser les pollutions dues aux substances dangereuses
- Protéger la santé en protégeant l'environnement
- Maitriser les prélèvements d'eau
- Préserver les zones humides et la biodiversité
- Rouvrir les rivières aux poissons migrateurs
- Préserver le littoral

- Préserver les têtes de bassin versant
- Réduire le risque d'inondations par les cours d'eau
- Renforcer la cohérence des territoires et des politiques publiques
- Mettre en place des outils réglementaires et financiers
- Informer, sensibiliser, favoriser les échanges.

Le PLU de Corcoué-sur-Logne est compatible avec les principales orientations du schéma directeur, par l'établissement de zones naturelles -N- de protection stricte dans l'ensemble des vallées (cf. carte ci-après).

LES ZONES HUMIDES

➤ Incidences des projets

Les zones humides font désormais partie des préoccupations de sauvegarde et de mise en valeur dans les PLU.

L'ensemble des zones humides (talwegs, ruisseaux, mares,) assure un maillage écologique à préserver et à conforter. Les zones humides présentent également des fonctions de régulation des écoulements (autoépuration ou amortissement des variations de débit et de niveau d'eau).

Un inventaire des zones humides a été mené sur l'ensemble du territoire communal par la Chambre d'agriculture. Les conclusions de cette étude sont annexées au présent rapport de présentation et les zones humides recensées ont été reportées sur les documents graphiques du PLU.

Au niveau des zones d'urbanisation future, deux d'entre-elles sont concernées par la présence de terrains humides. Il s'agit des zones 1AU et 2AU de Favet.

➤ Mesures pour une meilleure prise en compte du réseau hydrographique

Les principes généraux

La Directive Cadre Européenne sur l'eau de 2000 et le Code de l'environnement précisent que la préservation et la gestion durable des zones humides sont d'intérêt général (article L211-1-1 du code de l'environnement). De façon locale, ces objectifs sont repris dans le SDAGE:

« une zone humide est définie comme étant un terrain exploité ou non, inondé ou gorgé d'eau, au moins une partie de l'année. La végétation, quand elle existe, présente une adaptation aux milieux humides (article L211-1 du code de l'environnement). Les zones humides sont le plus souvent associées à des cours d'eau, à des fonds de vallons ou à des remontées de nappe. Elles abritent une faune caractéristique (grenouilles, tritons, libellules, oiseaux d'eau, ...) ».

Le SDAGE du bassin Loire-Bretagne précise (paragraphe VII.2.14.5) que les documents d'urbanisme doivent prendre en compte les zones humides, en édictant des dispositions appropriées avec des mesures du type:

- ⇒ Interdiction d'affouillements et d'exhaussements du sol,
- ⇒ Interdiction stricte de toute nouvelle construction,
- ⇒ Protection des boisements par classement en espaces boisés.

Les orientations du PADD

Le projet communal définit précisément une orientation de préservation et remise en état des continuités écologiques (conformément à l'article L. 123-1-3 du code de l'urbanisme) dont font partie les zones humides.

Les mesures réglementaires déclinées dans le P.L.U.

Au sein des Orientations d'aménagement et de programmation:

Dans les secteurs d'habitat futur de Favet (zones 1AU et 2AU), les principes d'aménagement considèrent la présence de zones humides sur les terrains et en assurent la préservation: protection des mares existantes, mise en place de coulées vertes.

Au sein du règlement:

Dans l'article 2 du règlement des zones concernées, des dispositions réglementaires sont prises pour la préservation des zones humides :

« Dans les zones humides repérées sur les documents graphiques par une trame spécifique, toute occupation ou utilisation du sol, ainsi que tout aménagement même extérieur à la zone, susceptible de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides est interdit, en application de l'article L.123-1 du Code de l'Urbanisme, de l'article L.211-1 du Code de l'Environnement et du Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux du Bassin Loire Bretagne».

4.2 PRISE EN COMPTE DU MILIEU NATUREL ET DES ESPACES DE LOISIRS

LES ESPACES NATURELS

➤ Incidences des projets

Le territoire de Corcoué-sur-Logne est concerné par plusieurs espaces de valeurs environnementales reconnus:

- ⇒ Périmètre DTA Estuaire de La Loire : « espaces naturels et paysages à fort intérêt patrimonial »
- ⇒ Périmètre ZNIEFF – Forêt de Touvois et de Rocheservière, Vallée de la Logne
- ⇒ Site inscrit de Rocheservière.

En outre, le territoire comporte des éléments végétaux tels que bois et haies, dont les plus structurants sont à préserver en tant que garant des continuités écologiques (trame verte).

➤ Mesures pour une préservation et une valorisation des espaces naturels

Les espaces naturels boisés correspondent sur les documents graphiques du PLU à une double protection:

- ⇒ tout d'abord la mise en place d'une protection au titre de l'article L.123-1-5, 7° du code de l'urbanisme pour les boisements et les haies à préserver,
- ⇒ La mise en place d'un zonage N inconstructible, dont un sous-secteur Nf pour les forêts concernées par un plan simple de gestion.

Ont également été inclus en zone naturelle:

- ⇒ La Vallée de La Boulogne en limite est du territoire communal,
- ⇒ Un secteur à forte sensibilité écologique à l'ouest du territoire communal (abondance de boisements, haies et zones humides).

Ces classements permettent une protection optimale de ces espaces naturels sensibles.

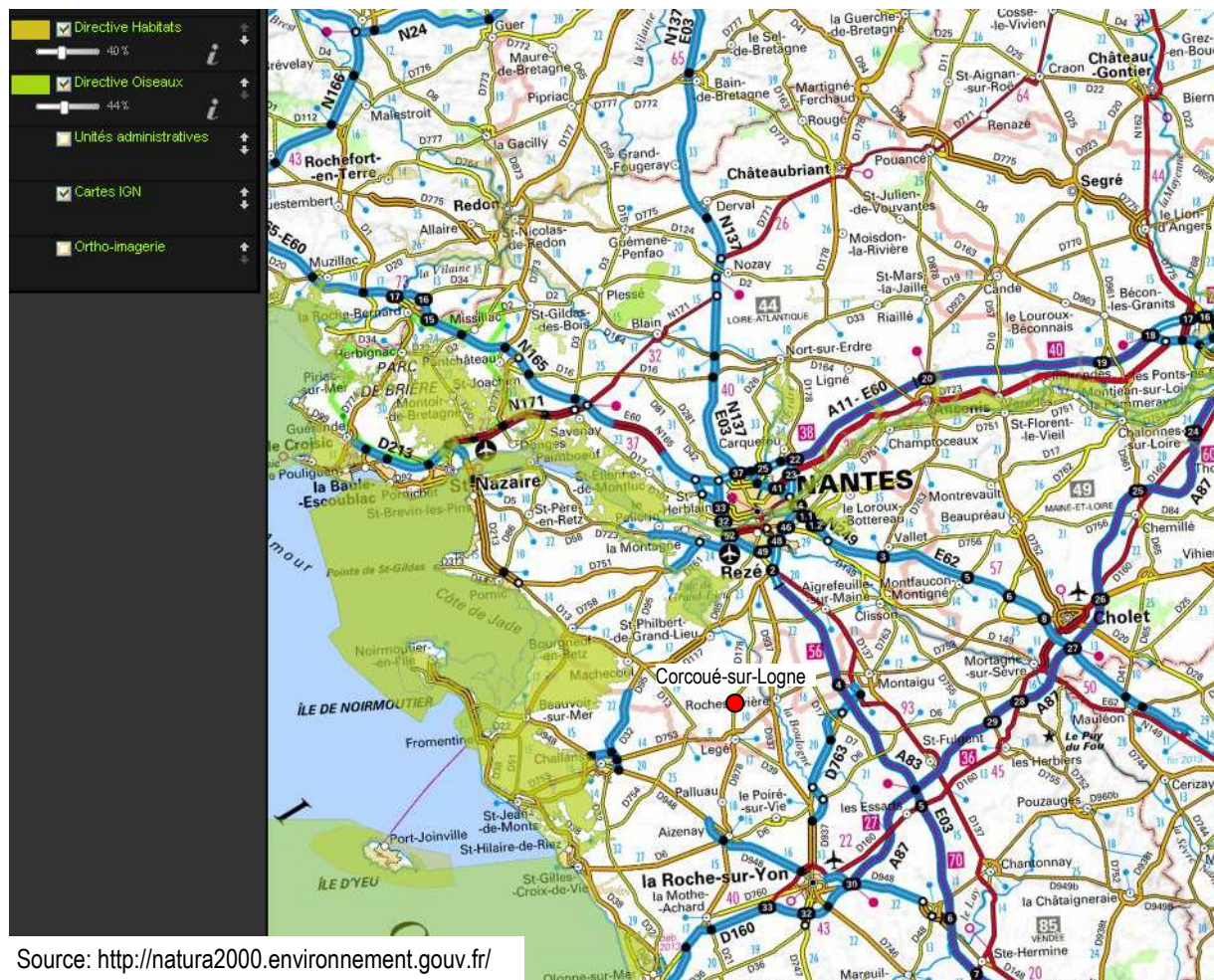
(Cf. partie 3.2).

LES SITES NATURA 2000 LES PLUS PROCHES

En application du décret n°2010-365 du 9 avril 2010 relatif à l'évaluation environnementale des incidences Natura 2000 et selon l'article L.414-4 du Code de l'environnement, il convient de réaliser un examen préliminaire destiné à répondre à la question suivante: le PLU est-il susceptible d'avoir un effet sur un site Natura 2000 ?

La présente carte de situation indique la position de la commune de Corcoué-sur-Logne par rapport aux périmètres Natura 2000 les plus proches.

Sites Natura 2000 - vue d'ensemble



Les sites Natura 2000 les plus proches du territoire communal sont les suivants:

- ⇒ la ZPS et la SIC du Lac de Grand Lieu au nord de Corcoué-sur-Logne
- ⇒ La ZPS et la SIC du Marais breton, baie de Bourgneuf, Ile de Noirmoutier et forêt de Monts à l'est de Corcoué-sur-Logne

Ces sites de protection Natura 2000 sont situés à une distance minimale respective de 7,5 km et 11 km par rapport aux limites communales. Les communes de La Limouzinière et Saint Philbert de Grand Lieu au nord, ainsi que les communes de Saint Etienne de Mer Morte, Paux et Machecoul à l'ouest sont compris entre Corcoué-sur-Logne et les sites Natura 2000 les plus proches.

Au regard de ces éléments, le PLU n'aura pas d'incidences sur ces sites Natura 2000.

Sites Natura 2000 - vue détaillée



Source: <http://carmen.developpement-durable.gouv.fr/>

LE PAYSAGE

➤ Incidences des projets

Le P.L.U. s'attache à minimiser les impacts des projets sur le paysage, comme les mesures développées ci-après – et ci-avant – en témoignent.

Les projets d'urbanisation envisagés dans le P.L.U. (aménagement des zones d'urbanisation future, requalification des zones déjà urbanisées, réalisation d'équipements supplémentaires, ...) auront des incidences sur les paysages naturels et ruraux, mais qui resteront toutefois limitées.

En effet, le projet urbain de Corcoué-sur-Logne s'est attaché à localiser les zones d'urbanisation future en priorité au cœur des bourgs, dans l'enveloppe bâtie existante ou en continuité immédiate de la trame bâtie, avec la mise en place d'orientations d'aménagements opposables, prenant en compte la bonne intégration des futures opérations dans l'environnement à travers une gestion de la transition entre espaces bâtis et espaces cultivés.

Concernant les hameaux ou écarts ruraux dispersés sur l'ensemble du territoire, l'impact sur le paysage sera nul étant donné l'inconstructibilité de ces derniers (sauf constructions liées et nécessaires aux activités agricole).

➤ Mesures pour une préservation et une valorisation du paysage

Les orientations du PADD

Les dispositions qui ont été adoptées pour assurer la préservation et la mise en valeur des paysages dans le P.L.U. sont diverses. Dans le cadre du P.A.D.D., la commission municipale a souhaité inscrire une orientation spécifique pour « *Préserver et renforcer l'identité paysagère par la valorisation du paysage naturel et de l'économie agricole* » : continuités paysagères, cônes de vue ou encore diversité des paysages.

Les mesures réglementaires ou déclinées dans le P.L.U.

L'article 11 du règlement impose des règles pour chaque zone concernant l'aspect extérieur des constructions et des prescriptions architecturales et paysagères. Ces règles concernent les types de matériaux, les toitures et l'intégration des panneaux solaires, le traitement des abords et les types de clôtures.

La zone A intègre une règle spécifique concernant l'aspect extérieur des bâtiments agricoles, pour lesquels les teintes vives et le blanc pur sont interdits.

L'article 13 du règlement concerne les espaces libres et les plantations.

Cet article du règlement, précisé pour chaque zone du PLU, participe à la bonne cohérence avec le paysage urbain existant et à une bonne intégration à l'environnement paysager. Plus particulièrement pour la zone A, il précise que « *lorsque les bâtiments et/ou installations agricoles poseront des problèmes d'intégration dans le paysage, des plantations d'essences régionales devront être réalisées (arbres de haute tige, bosquets, ...)* ».

En zones urbaines ou à urbaniser, « *les haies monospécifiques de persistants tels que thuyas ou lauriers palmés sont interdites* » car ne s'intégrant pas à l'environnement (création de « murs verts »).

Concernant la protection des boisements, le PLU de Corcoué-sur-Logne met en place une protection au titre de l'article L.123-1-5, 7° du code de l'urbanisme, assurant une gestion dynamique du paysage. Les paysages viticoles sont quant à eux protégés à travers la mise en place d'un secteur protecteur Av (cf. partie 3.2).

Les autres dispositions législatives à prendre en compte.

L'article R 111-21 (D .n°77-755 du 7 juillet 1977, art. 14) qui prévoit que le projet peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

LE PATRIMOINE CULTUREL

➤ Incidences des projets

Au regard de la présence d'**éléments de petit patrimoine bâti** (croix archaïques), il a été fait application de l'article L.123-1-5 7° du code de l'urbanisme qui stipule que le PLU peut « *identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection* ».

En outre, le territoire communal n'est concerné par aucun site archéologique, ni par aucune protection au titre des Monuments historiques ou zones de protection afférentes.

➤ Mesures pour une préservation et une valorisation du patrimoine

Les mesures réglementaires déclinées dans le P.L.U.

Les éléments de petit patrimoine bâti à préserver ont été identifiés sur les documents graphiques par une étoile. Le règlement des zones concernées rappelle dans l'article 11 que « *Les éléments du petit patrimoine bâti repérés sur les documents graphiques au titre de l'article L.123-1-5, 7° du Code de l'Urbanisme doivent être conservés. En cas de restauration d'un de ces éléments, celle-ci devra se faire à l'identique, en respectant les caractéristiques d'origine du bâti (matériaux, ...). Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un de ces éléments bâtis doivent être précédés d'un permis de démolir conformément à l'article R.421-28 du code de l'urbanisme*».

Les autres dispositions législatives à prendre en compte.

L'article R 111-21 (D.n°77-755 du 7 juillet 1977, art. 14) qui prévoit que le projet peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

LE CADRE DE VIE

➤ Incidences des projets

Outre le paysage et les espaces naturels, l'incidence des projets sur le cadre de vie est liée essentiellement au contexte sonore et à l'augmentation de trafic générés par les aménagements. Les incidences seront donc dépendantes des modalités de raccordement des zones aménagées aux infrastructures.

Concernant les impacts sonores, l'augmentation du trafic routier induite par les projets d'aménagement est en effet susceptible d'augmenter significativement les niveaux sonores pour les populations riveraines des voies de desserte. Toutefois, compte tenu de la nature des déplacements générés par les aménagements (essentiellement représentés par des circulations douces (piétons, vélos) ou domicile-travail), ces incidences liées au bruit devraient rester limitées.

Le cadre de vie prend également en compte, comme défini au sein du PADD:

- L'adaptation des équipements scolaires, péri scolaires, de sport et loisirs mais aussi d'assainissement et d'alimentation en eau potable par rapport aux besoins de la population actuelle et future,
- L'attention à porter sur l'évolution des éléments identitaires de la commune: petit patrimoine bâti, qualité urbaine et architecturale du bourg, liaisons piétonnes, ...

Les impacts du projet concernant ces éléments seront positifs car le PLU prévoit le maintien et/ou le développement de l'ensemble de ces points participant à la qualité du cadre de vie des habitants.

➤ Mesures pour une préservation du cadre de vie

Traduction dans le projet communal

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables affiche plusieurs orientations qui concourent au maintien et à l'amélioration du cadre de vie des habitants:

- ⇒ un projet urbain en cohérence avec la capacité des équipements,
- ⇒ des orientations de valorisation du patrimoine bâti et paysager,
- ⇒ des orientations en faveur d'une anticipation des changements des modes de déplacements,
- ⇒ des orientations concernant les communications numériques, l'équipement commercial et les loisirs...

Les mesures réglementaires déclinées dans le P.L.U.

Pour les zones urbaines et à urbaniser à vocation d'habitat, le règlement, au sein de l'article 2, interdit les occupations et utilisations du sol qui d'une manière générale sont « *incompatibles avec le caractère spécifique de la zone ou qui seraient susceptibles de porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique* »

L'article 3 qui réglemente les accès et voirie assure la sécurité des usagers en ce qui concerne la défense contre l'incendie, la protection civile, la commodité de circulation.

En outre les documents graphiques identifient les voies de circulation douce au sein des trois bourgs à conserver ou à créer au titre de l'article L.123-1-5, 6° du Code de l'Urbanisme.

Concernant le stationnement, l'article 12 du règlement impose que: « *Le stationnement doit être assuré hors des voies publiques et correspondre à la destination, à l'importance, à la localisation du projet* ». Un minimum de places de stationnement par logement est exigé dans les zones d'habitat existantes (UA et UB).

Enfin le PLU met en place un certain nombre d'emplacements réservés pour accès afin d'assurer de bonnes conditions de fonctionnement aux futurs quartiers.

Les autres dispositions législatives à prendre en compte

Les règles de ce Plan Local d'Urbanisme se substituent à celles des articles R111.1 à R 111.24 du code de l'Urbanisme, à l'exception de certains articles qui restent applicables, dont l'article R 111- 3.1 qui précise que le projet peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de prescriptions spéciales si les constructions sont susceptibles, en raison de leur localisation, d'être exposées à des nuisances graves, dues notamment au bruit.

4.3 PRISE EN COMPTE DE L'AGRICULTURE

➤ Incidences des projets

Afin de répondre aux besoins et aux attentes de la population, tout projet de planification urbaine peut prévoir des capacités de développement et d'extension urbaine, induisant une réduction des espaces dévolus à l'usage agricole.

Pour autant, la définition d'une densité urbaine importante, de 17 logements à l'hectare en moyenne pour les opérations futures, tend vers une moindre consommation d'espaces agricoles et /ou naturels.

Par ailleurs, les renforcements législatifs depuis l'approbation du POS révisé, ont amené à se poser la question d'un développement durable de l'urbanisme, remettant à plat la définition du projet.

La localisation et les surfaces dévolues au développement urbain conduisent globalement à une réduction de l'artificialisation des terres (cf. ci-après « bilan de la consommation d'espaces agricoles»).

➤ Mesures pour une préservation de l'espace agricole

Les orientations du PADD

Afin de garantir et préserver la pérennité des activités agricoles sur le territoire communal, le P.A.D.D. affiche les enjeux suivants :

- « *La protection du potentiel agronomique des sols en délimitant une zone spécifiquement réservée au développement de ces activités. Cette orientation s'inscrit dans la définition d'un contexte réglementaire qui garantisse aux exploitations les conditions les plus favorables pour l'exercice de leurs activités (zone A), avec la possibilité de délimiter un secteur spécifique très protecteur, notamment vis-à-vis d'enjeux paysagers forts sur les coteaux viticoles, au sein duquel toute construction nouvelle, y compris à des fins agricoles, sera interdite.*
- *La lutte contre le mitage afin d'économiser l'espace,*
- *La stricte limitation des constructions résidentielles à la rénovation du bâti existant dans l'enveloppe des hameaux existants et dans le respect des distances de recul imposées par rapport aux sites d'exploitation agricole.*
- *La maîtrise de l'étalement des bourgs ».*

Les mesures réglementaires déclinées dans le P.L.U.

Afin de satisfaire à ces objectifs, le PLU de Corcoué-sur-Logne met en place une zone agricole (zone A) qui couvre les terres exploitées ainsi que les sièges d'exploitations actifs.

Les limites de cette zone ont été déterminées sur la base d'un repérage des exploitations. Le classement de terres en zone A engendre un principe strict d'inconstructibilité au sein de cette zone agricole, exception faite de toute construction qui concoure à favoriser l'activité agricole ou qui lui est nécessaire.

Certaines terres agricoles ont toutefois fait l'objet d'un classement en zone naturelle (N) pour tenir compte de l'existence d'éléments naturels, environnementaux ou paysagers à protéger et pour répondre réglementairement aux autres orientations générales du PADD.

Cependant ce zonage ne fait pas obstacle à l'exploitation des terres ainsi classées. Il empêche uniquement l'implantation de nouvelles constructions qui pourraient entraver cette protection.

De plus l'aménagement des extensions urbaines est prévu prioritairement au sein de l'enveloppe existante, ainsi que à plus long terme et dans une moindre mesure, dans le prolongement et en cohérence avec l'espace bâti existant, privilégiant la continuité urbaine. Le choix stratégique des zones AU ainsi que la politique concernant les hameaux et écarts ruraux permettent également de pallier le mitage.

Parallèlement, cette consommation des terres agricoles doit s'accompagner :

- d'une acquisition par phase, qui aura pour effet de répartir dans le temps la consommation de l'espace agricole ;
- d'échanges entre les agriculteurs concernés et la collectivité locale ;
- d'une juste rémunération lors des acquisitions foncières.

BILAN DE CONSOMMATION D'ESPACES AGRICOLES ET NATURELS

Le tableau ci-après a pour objectif d'expliciter les surfaces constructibles et actuellement non construites du P.L.U. et de définir pour chacune d'entre elles les surfaces consommées sur les espaces exploités par l'agriculture.

Rappelons toutefois que le PLU de Corcoué-sur-Logne n'est pas soumis à l'avis de la Commission Départementale de Consommation de l'Espace Agricole, étant donnée son appartenance au SCoT approuvé du Pays de Retz.

Ce tableau analyse ainsi l'occupation du sol des secteurs de développement de l'urbanisation 1AU et 2AU (habitat et équipements)

Dans la zone U, quelques terrains sont à considérer comme des dents creuses constructibles. Ces terrains ne sont pas intégrés dans le tableau ci-dessous. Il s'agit soit de fonds de parcelle occupés par des espaces privatifs de jardins (possibilités de divisions parcellaires), soit de terrains en friche compris entre des parcelles déjà bâties. En tout état de cause, aucun terrain constructible, inscrit en zone U n'empiète sur les terres agricoles exploitées.

LOCALISATION	SURFACE	OCCUPATION DU SOL ACTUELLE	CLASSEMENT INITIAL AU POS
Secteurs constructibles à vocation d'habitat			
1AU Les Terrasses du Moulin / Favet	7,8 ha	Espace agricole enclavé	NAb
2AU Favet	0,5 ha	Espace agricole enclavé	NAb
2AU Magenta / Chemin rouge	2,0 ha	Espace agricole enclavé + jardins privatifs	NAa - NAb - UB
2AU La Normandière	1,9 ha	Espace agricole enclavé	NAb - UB
2AU Le Gros Chêne	2,5 ha	Espace naturel non exploité + espaces agricoles ouverts	NAb
2AU Anne de Bretagne	0,6 ha	Espace agricole enclavé + jardins privatifs	NAb
Secteurs constructibles à vocation d'équipements			
2AUL Bagatelle	1,4 ha	Espaces agricoles ouverts	NAev

L'analyse du tableau ci-dessus montre une emprise des zones d'urbanisation future quasi-exclusivement sur des terres agricoles enclavées au sein des bourgs. Cette configuration concerne 12,8 hectares de terres (Les Terrasses du Moulin, Favet, Magenta, La Normandière et Anne de Bretagne. Seules les opérations du Gros Chêne (habita) et de Bagatelle (équipements) sont en extension des bourgs, sur des terres agricoles ouvertes, représentant 3,9 hectares.

En tout état de cause, le PLU n'aggrave pas la situation par rapport au POS, toutes les zones concernées étant déjà inscrites en vue d'une urbanisation future au sein du POS. On enregistre à l'inverse une réduction des surfaces prises sur les terres agricoles entre POS et PLU (*cf. partie 3.3 - tableau des surfaces*).

4.4 PRISE EN COMPTE DES RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES

LES RISQUES NATURELS

➤ Incidences des projets

Le territoire communal est concerné par plusieurs types de risques naturels:

- Le risque inondation: Atlas du bassin versant du Lac de Grand Lieu,
- Le risque de mouvements de terrains lié au retrait et gonflement des argiles, de faible à nul sur la quasi-totalité du territoire, y compris sur les zones constructibles.
- Un aléa sismique modéré.

(Cf. partie 2.2)

Il s'agit de ne pas aggraver ces risques, de garantir la sécurité des personnes et des biens, afin de permettre des occupations du sol compatibles avec la nature des risques connus.

➤ Mesures pour une meilleure prise en compte des risques naturels

Les mesures réglementaires déclinées dans le P.L.U.

Les documents graphiques font apparaître une trame spécifique reprenant la zone inondable identifiée au sein de l'Atlas du bassin versant du Lac de Grand Lieu.

LES RISQUES TECHNOLOGIQUES

➤ Incidences des projets

La base de données des anciens sites industriels et activités de service du BRGM (BASIAS) recense plusieurs activités sur la commune de Corcoué-sur-Logne.

(Cf. partie 2.2)

(Consultable sur le site: <http://basias.brgm.fr>)

Les projets d'aménagement prévus sur la commune ne sont pas de nature à générer de nouveaux risques technologiques importants ou à interférer avec les différents risques recensés sur les communes riveraines.

➤ Mesures pour une meilleure prise en compte des risques technologiques

Les mesures réglementaires déclinées dans le P.L.U.

Le règlement des zones à vocation d'habitat prévoit dans son article 1 que:

« D'une manière générale, toutes les constructions ou installations incompatibles avec le caractère de la zone et qui apporteraient des nuisances particulières à l'environnement et aux habitants sont interdites »

LES SOLS POLLUÉS

➤ Incidences des projets

La base de données BASOL sur les sites et sols pollués du Ministère de l'Écologie et du Développement Durable ne recense aucun site présentant un sol pollué sur la commune de Corcoué-sur-Logne.

(Consultable sur le site: <http://basol.ecologie.gouv.fr>)

Les risques liés à la pollution des sols doivent être pris en compte dans tout projet d'aménagement, et ce le plus en amont possible, afin d'en limiter les incidences. Les mesures et les limites mises en œuvre dans le P.L.U. doivent permettre d'atteindre cet objectif.

➤ Mesures pour une meilleure prise en compte des sols pollués

Les mesures réglementaires déclinées dans le P.L.U.

Aucun site présentant un sol pollué n'étant recensé sur la commune, aucune mesure particulière n'a été retenue dans le P.L.U. pour une meilleure prise en compte de cet aspect.

Les autres dispositions législatives à prendre en compte

Le traitement des sites contaminés est issu des législations sur les installations classées pour la protection de l'environnement et sur les déchets (Code de l'Environnement). Cette police spécialisée est entre les mains de l'État. Le préfet dispose de l'essentiel des pouvoirs qu'il exerce avec les services de la DRIRE, notamment pour recenser les sites contaminés, les surveiller, imposer au dernier exploitant la remise en état du site, édicter les mesures d'urgence à prendre le cas échéant, appliquer les sanctions et prescrire des restrictions de l'usage du sol justifiées par des contaminations résiduelles. C'est également cette réglementation qui encadre les risques liés à de nouvelles implantations.

Au-delà de ces dispositions, certains articles du Code de l'Urbanisme peuvent être appliqués dans le cadre de l'instruction du permis de construire, dans le cas où des risques non identifiés actuellement apparaîtraient, notamment l'article R111-2.

VOLET N° 5

INDICATEURS À ELABORER POUR LA REALISATION DU BILAN DE SATISFACTION DES BESOINS EN LOGEMENTS

Article L.123-12-1 du Code de L'urbanisme :

« Trois ans au plus après la délibération portant approbation du plan local d'urbanisme ou la dernière délibération portant révision de ce plan, un débat est organisé au sein de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou, dans le cas prévu par le deuxième alinéa de l'article L. 123-6 du conseil municipal sur les résultats de l'application de ce plan au regard de la satisfaction des besoins en logements et, le cas échéant, de l'échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants. L'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou, dans le cas prévu par le deuxième alinéa de l'article L. 123-6, le conseil municipal délibère sur l'opportunité d'une application des dispositions prévues au sixième alinéa de l'article L. 123-11, d'une mise en révision ou d'une mise en révision simplifiée de ce plan dans les conditions prévues à l'article L. 123-13. Ce débat est organisé tous les trois ans dès lors que le plan n'a pas été mis en révision. »

Les indicateurs permettant de faciliter la réalisation de ce débat en Conseil Municipal sont explicités ci-après.

Le débat doit être organisé dans les trois ans suivant l'entrée en vigueur du Plan Local d'Urbanisme et doit permettre d'apprécier la manière dont le document d'urbanisme répond aux objectifs et orientations définis notamment dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables en matière d'habitat.

Pour rappel, les objectifs et orientations exprimés dans le P.A.D.D. en matière d'habitat sont les suivantes :

- Besoin total de 290 logements soit une moyenne de 29 logements annuels, avec une progression plus forte sur les premières années,
- Favoriser les aménagements sous forme d'opérations d'ensemble,
- Objectif de densité de 17 logements par hectare en moyenne, espaces publics compris,
- La diversité des formes urbaines et des modes d'habiter,
- Renforcement de la population communale pour atteindre 3200 habitants environ à l'horizon +10 ans.

Les indicateurs suivants peuvent dès lors être mis en place.

Objectifs à atteindre	Indicateurs à mettre en place	Observations
<p><i>Rythme de constructions de 29 logements par an en moyenne, avec une proportion plus importante dans les premières années, sous l'impulsion de l'opération en cours Les Terrasses du Moulin/Favet</i></p>	<p>- Nombre de permis de construire délivrés pour la création d'un logement sur le territoire. Comme l'objectif de rythme de construction est différent selon le terme, deux indicateurs distincts devront être définis. Cet indicateur dissociera deux périodes :</p> <ul style="list-style-type: none"> • au cours des 5 premières années de la mise en œuvre du PLU • Entre la 5ème et la 10ème année de mise en œuvre du PLU 	<p>- Doivent être pris en compte les permis individuels ou groupés pour la réalisation de constructions neuves.</p> <p>- Un nombre moyen moins important doit pousser la collectivité à rechercher les raisons du rythme de construction faible (rétention foncière, marché foncier détendu, perte d'attractivité...)</p> <p>- Un nombre moyen plus important doit conduire les élus à réfléchir aux moyens à mettre en œuvre pour mieux échelonner et réguler l'urbanisation dans le temps (échancier, maintien de zones fermées à l'urbanisation...) et aux impacts de cette croissance sur les équipements de la commune (école, STEP...)</p>

Objectifs à atteindre	Indicateurs à mettre en place	Observations
<i>Favoriser les aménagements sous forme d'opérations d'ensemble</i>	<p>- Analyse comparative entre les nombre de permis de construire délivrés pour un habitat ponctuel et ceux délivrés dans le cadre d'une opération groupée (permis de construire groupé, lotissement...)</p> <p><i>Toutefois, cette objectif devrait être atteint de fait, le PLU ne permettant le développement de l'habitat futur que dans le cadre d'opérations d'ensemble (zones 1AU et 2AU). Seul le potentiel constructible en dent creuse estimé à 50 logements rentrera dans le calcul des PC délivrés au cas par cas.</i></p>	<p>- Doivent être pris en compte les seuls permis de construire pour la création d'une habitation neuve (hors logements de fonction de l'exploitation) afin que la comparaison puisse être pertinente.</p> <p>- si le nombre de permis de construire ponctuels est plus importants que le nombre de permis délivrés dans le cadre d'opération groupées, il convient d'en évaluer les raisons (rétention foncière sur les secteurs d'aménagement d'ensemble, offre inadaptée en logements dans le cadre des opérations urbaines...)</p>
<i>Objectif de densité de 17 logements par hectare en moyenne, espaces publics compris</i>	<p>- Densité moyenne des futurs quartiers d'habitat, en prenant en compte les espaces de voirie, les espaces verts et autres espaces publics.</p> <p>- Comparaison entre les objectifs de programmation minimaux établis dans les orientations d'aménagement et de programmation et le nombre de logements effectivement produits sur chaque zone</p>	<p>Il conviendra de s'assurer que les futures opérations d'habitat respectent les critères de densité affichés au sein des orientations d'aménagement et de programmation (cf. tableau de programmation).</p>
<i>La diversité des formes urbaines et des modes d'habiter</i>	<p>- répartition du nombre de permis de construire délivrés en fonction de la typologie des logements</p> <p>- nombre de permis de construire délivrés pour des logements sociaux (en locatif ou en accession).</p>	<p>Il conviendra de s'assurer que les futures opérations d'habitat respectent les critères de typologie de logements et de nombre minimum de logements sociaux à réaliser affichés au sein des orientations d'aménagement et de programmation (cf. tableau de programmation).</p> <p>Rappel: l'objectif global est de 17% sur la totalité soit 44 logements sociaux minimum.</p>

Objectifs à atteindre	Indicateurs à mettre en place	Observations
<p><i>Renforcement de la population communale pour atteindre 3200 habitants environ à l'horizon +10 ans</i></p>	<ul style="list-style-type: none"> - Suivi de l'évolution de la population communale - rapport entre la croissance de la population et la croissance du parc de logement (nombre d'habitant supplémentaire par nouveau logement) 	<p>Ceci doit permettre de définir de quelle manière l'augmentation de la population répond à l'augmentation du parc de logement.</p> <p>En cas de faible croissance démographique malgré un rythme de construction soutenu, il convient de vérifier si l'offre en logement est adaptée notamment pour l'accueil de ménages avec enfants.</p>

ANNEXES AU RAPPORT DE PRÉSENTATION:

INVENTAIRE BOCAGER - CHAMBRE
D'AGRICULTURE 44

INVENTAIRE DES ZONES HUMIDES -
SYNDICAT DE BASSIN VERSANT DE
GRAND LIEU

Inventaire bocager de la commune de Corcoué-sur-Logne

Restitution du diagnostic des haies bocagères
et des bosquets

Mai 2013

aGRICULTURES
& TERRITOIRES
CHAMBRE D'AGRICULTURE
LOIRE-ATLANTIQUE



SOMMAIRE

La haie : un patrimoine végétal indispensable	3
Contexte de l'étude et objectifs	4
1. Méthode employée et difficultés rencontrées	5
2. Présentation et analyse de l'inventaire global	9
3. Analyse thématique	12
3.1 Continuité et connexion de la trame.....	13
3.2 Hydrologie (cf. carte N°2).....	14
3.3 Biodiversité (cf. carte N°4)	16
3.4 Bords de voiries et de chemins (cf. carte N°5)	17
3.5 Bois énergie	19
4. Préconisations	21
Conclusion.....	23
Annexes	25

La haie : un patrimoine végétal indispensable



Façonné à partir du Moyen-Age par les acteurs du monde rural, le bocage n'a cessé d'évoluer au fil des siècles.

Élément structurant du paysage, il imprime son originalité au terroir. Conçu, à l'origine pour délimiter le parcellaire et produire du bois, il fait l'objet d'une appropriation collective portée par sa dimension sociétale et environnementale.



Les haies sont des éléments constitutifs du bocage. Elles sont incontournables lorsque l'on parle de biodiversité et de corridors écologiques.

Milieu vivant parfois sous-estimé, d'une grande valeur biologique, les haies sont un espace vital pour de nombreuses espèces végétales et animales. Elles ont également des fonctions dans l'agriculture, la production, le paysage, la qualité et l'écoulement des eaux.

Ces différents rôles sont transversaux en matière de développement durable car ils touchent les domaines économiques, environnementaux et sociaux.

Les haies restent pour autant, un ensemble fragile. Il convient de les gérer, les entretenir, les renouveler et pour certaines de les protéger.



Contexte de l'étude et objectifs

Pour la mise en place du PLU, la commune de Corcoue-sur-Logne doit engager un inventaire des haies et petits boisements présents sur le territoire communal.

Afin d'être conformes à la loi Grenelle II sur l'environnement, les nouveaux PLU doivent ainsi affirmer la Trame Verte et Bleue avec pour enjeu d'inscrire l'aménagement du territoire dans une logique de cohérence et de continuité écologique fonctionnelle.

Les haies, formes végétales structurantes du paysage, prises dans leur ensemble, constituent de véritables corridors écologiques. Leur inventaire participera ainsi à la définition de la Trame Verte et Bleue.

A noter également que deux chaufferies bois fonctionnent déjà sur le territoire communal, d'où l'intérêt également de mieux connaître les gisements potentiels de bois-énergie au sein du bocage.

Enfin, les résultats de cet inventaire permettront aux élus, aux différents acteurs locaux et à la population, de prendre conscience de la richesse du patrimoine bocager et naturel. Ainsi, des mesures de protection ou de réhabilitation pourront être prises pour sauvegarder ce patrimoine et le valoriser.



1. Méthode employée et difficultés rencontrées

Dans un premier temps, nous avons procédé à la pré-localisation du maillage bocager et des haies structurantes du tissu urbain par photo-interprétation à partir des données de la FRC.

Cette première phase a permis de relever **183 858 ml de haies** sur la commune.

Le groupe de travail communal, constitué des différents acteurs locaux (agriculteurs, particuliers, représentants d'associations locales, environnementalistes, chasseurs, membres du Conseil municipal, représentants des propriétaires...) a été réuni pour une présentation de la démarche et une approbation de la méthode :

- Objectifs et enjeux de l'inventaire,
- Sensibilisation sur les rôles du bocage,
- Présentation du maillage de haies potentiel.

Une visite sur le terrain a alors été organisée pour présenter la grille de lecture de haies : qualification et reconnaissance des différentes formes de haies.

La phase suivante, réalisée au mois d'avril 2013, a été essentiellement consacrée aux relevés de terrain.

Nous avons pour cela utilisé la grille d'évaluation présentée en annexe. Cet outil est bâti sur une approche à double entrée : continuité de la haie et production de bois énergie.

Cette grille permet de classer les haies en 6 catégories :

- **Type A** : alignement d'arbres
- **Type B** : haie pluristrate
- **Type C** : haie arborée (futaie, têtard, taillis)
- **Type D** : haie basse avec quelques arbres
- **Type E** : haie basse
- **Type F** : haie de colonisation

Les haies récentes (moins de 5 ans) ont été classées en fonction de leur typologie future.



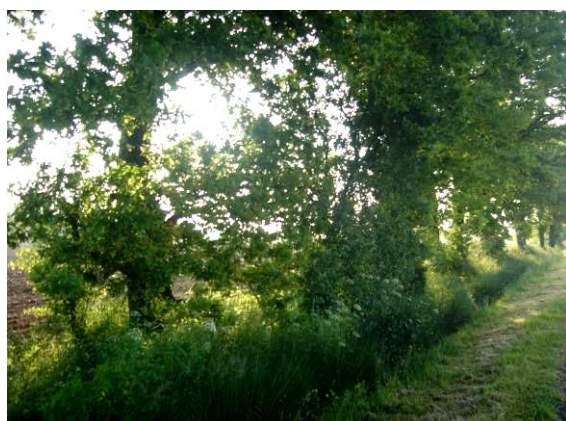
Type A : alignement d'arbres



Type B : haie pluristrate



Type C : haie arborée (futaie, têtard, taillis)



Haie n° 4



Type D : haie basse avec quelques arbres



Type E : haie basse



Type F : haie de colonisation



Pour chacune des haies ainsi identifiées, nous avons relevé les informations complémentaires suivantes (cf. grille détaillée en annexe) :

- Localisation
- Topographie et orientation par rapport à la pente
- Continuité et connexion de la haie
- Etat sanitaire
- Présence d'arbres creux ou d'arbres morts
- Renouvellement de la haie
- Occupation du sol
- Présence, état et continuité d'un talus
- Présence d'un fossé

L'ensemble de ces données de terrain a été cartographié.

L'analyse de cet inventaire permet d'évaluer l'intérêt des haies au regard de la "Trame Verte et Bleue", de la qualité de l'eau et de l'évaluation de la productivité en bois énergie. Ce travail d'analyse s'est fait en collaboration avec le groupe de travail.

Une réunion de restitution globale clôturera cet inventaire.

Difficultés rencontrées :

- Difficultés d'accès sur certains secteurs (milieu urbain, certaines propriétés privées, clôtures avec présence d'animaux)
- Prise en compte de la haie sur des parcelles évoluant vers des friches ou des boisements.



2. Présentation et analyse de l'inventaire global

Longueur et répartition des haies et petits boisements - cf. cartes N° 1 et 1.1

Sur l'ensemble du territoire communal a été inventorié **183 626 ml** de haies, tous types confondus, et **592 ha** de boisement.

Haies

Arbres seuls	Haie arborée	Haie basse	Haie basse avec quelques arbres	Haie de colonisation	Haie pluristrate	Total
13.7	32.4	17.4	16.8		103.3	183.6

La densité moyenne sur l'ensemble du territoire de Corcoué-sur-Logne (5 039 ha de surface totale) est donc de**36,44 ml/ha.**
La densité moyenne sur les zones agricoles (3 162 ha de SAU) est de **58,00 ml/ha.**

Le bocage ne joue pleinement son rôle agro-environnemental que lorsque la densité du maillage est suffisamment dense et que les continuités entre les différents éléments de la trame bocagère sont assurées.

Une densité de 80 à 100 ml/ha correspond à un parcellaire moyen de 4 à 6 ha et se traduit par un maillage assez dense, avec une bonne continuité.

Pour Corcoué-sur-Logne, la densité en zone agricole correspond à un parcellaire beaucoup plus grand, autour de 12 ha en moyenne.

Certaines zones ont peu de haies voir pas du tout du fait de l'urbanisation ou de la présence de cultures ou de la vigne. A contrario, les zones plus humides avec des cours d'eau ont une densité plus importante.

Il faut aussi tenir compte de la présence importante de petits boisements.



Petits boisements

	de 0 à 0,5 ha	de 0,5 à 1 ha	de 1 à 1,5 ha	de 1,5 à 2 ha	de 2 à 2,5 ha	de 2,5 à 3 ha	de 3 à 3,5 ha	de 3,5 à 4 ha	4 ha	Plus de 4 ha	Total
NBRE	159	76	30	15	14	5	8	3	310	25	335
HA	45	55,5	38,2	26,1	31,3	13,4	25,8	10,7	246	346,2	592,2
% NBRE	47,5	22,7	8,9	4,5	4,2	1,5	2,4	0,9	92,5	7,5	
% HA	7,6	9,4	6,5	4,4	5,3	2,3	4,4	1,8	41,5	58,5	

cf. cartes N° 8 et 9

Au total, il y a **592 ha** de boisement sur le territoire communal, avec une très grande disparité sur la superficie : de 0,052 à 93 ha.

Les boisements de moins de 4 ha représentent 41,5 % des surfaces boisées.

La présence de ces petits boisements est un marqueur fort du paysage et très caractéristique de la commune de Corcoué-sur-Logne. Ce sont des réservoirs de biodiversité importants mais aussi un potentiel pour l'énergie bois.

La majorité de ces boisements n'est pas exploitée.



Essences dominantes et diversité floristique

Les essences dominantes sont le chêne pédonculé et le frêne, que l'on trouve sous forme d'arbres de futaie ou de têtards. Les essences d'accompagnement sont le plus souvent : l'aubépine, le prunellier et le saule.

Sur certains secteurs, la diversité des essences est plus grande et on rencontre des châtaigniers, des charmes, des merisiers, des poiriers sauvages.

Les essences d'accompagnement sont du néflier, du houx, du fragon, etc.

Il ressort globalement de cet inventaire une impression de bocage vieillissant avec des haies qui n'ont pas été exploitées depuis plusieurs années.



3. Analyse thématique

Continuité et connexion de la trame bocagère (cf. carte N°3) :

Outil d'aménagement du territoire, la Trame Verte et Bleue doit favoriser la circulation des espèces en préservant et en rétablissant des continuités écologiques entre milieux naturels.

Les haies, éléments structurants du paysage, constituent de véritables corridors écologiques, voies de déplacement empruntées par la faune et la flore reliant les réservoirs de biodiversité entre eux.

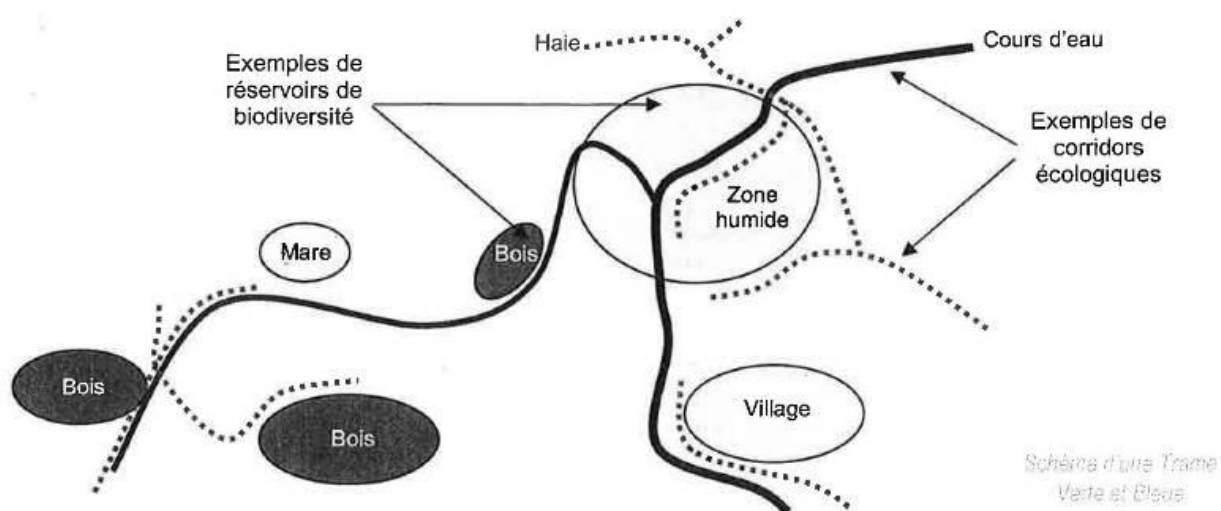


Schéma d'une Trame Verte et Bleue



3.1 Continuité et connexion de la trame

cf. cartes N° 2, 2.1, 2.2 et 3

Afin d'assurer la continuité écologique entre milieux naturels, les haies doivent répondre essentiellement à deux critères :

- La connexion de la haie avec une autre haie ou un boisement
- La continuité même de la haie (existence de « trous » dans la haie)

Sur la base de ces critères d'évaluation, l'ensemble des haies relevées dans l'inventaire ont été classées et cartographiées selon quatre types :

• Type A	haie connectée à une autre haie ou boisement en continue : 106 km soit 57.6% des haies relevées
• Type B	haie connectée à une autre haie ou boisement et non continue : 46 km soit 25 % des haies relevées
• Type C	haie non connectée à une autre haie ou boisement en continue : 16.5 km soit 9% des haies relevées
• Type D	haie non connectée à une autre haie ou boisement et non continue : 15.3 km soit 8.4% des haies relevées.

Les haies de type A constituent de véritables corridors écologiques.

A l'inverse, les haies de type D ne jouent aujourd'hui aucun rôle dans la continuité de la trame.

Haie non continue.
La plantation est une solution
pour assurer la continuité de la haie.



Les enjeux pour la commune

La densité des haies, présentes sur la commune, est faible mais en revanche de bonne qualité.

En effet, 44,2 % des haies sont classées comme étant continues et connectées (type A) et les haies classées en type D ne représentent que 8,4 %.

Toutefois, toutes ces haies n'ont pas le même intérêt en fonction de leur localisation. Ainsi, des haies classées en types B ou C (34%) peuvent jouer un rôle aussi déterminant pour l'environnement que des haies de type A, suivant leur localisation : proximité d'un cours d'eau, d'une zone humide, zone de circulation préférentielle pour la faune, zone de reproduction, zone d'alimentation...

Le critère de la continuité de la trame est donc à recouper avec l'hydrologie et la biodiversité, afin de pouvoir définir des zones d'action prioritaires sur la commune.



3.2 Hydrologie

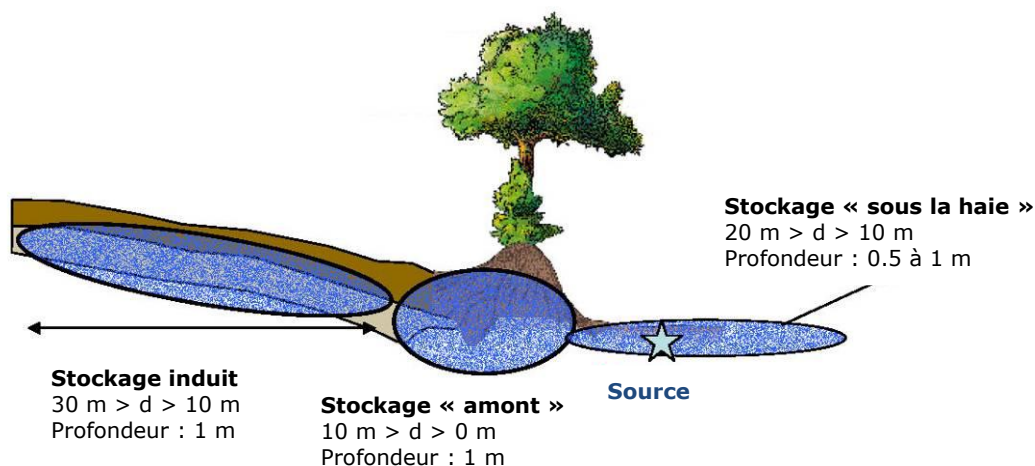
cf. carte N° 4

La présence de haies va permettre de limiter le ruissellement des eaux de pluie, favoriser leur infiltration, permettre le piégeage des éléments polluants (azote, phosphore, produits phytosanitaires), limiter l'érosion de surface des sols.

Les ripisylves (haies de bords de cours d'eau) jouent, quant à elles, d'autres rôles favorables au cours d'eau : les racines des arbres sont de puissants rétenteurs de berges.

Cependant, toutes les haies ne vont pas jouer un rôle essentiel dans la circulation et la qualité de l'eau.

La localisation de la haie (proximité d'un cours d'eau par exemple), son degré d'inclinaison par rapport à la pente, sa continuité, la présence d'un talus, d'un fossé, l'état de la végétation sont autant d'éléments qui vont déterminer son efficacité hydraulique et épuratrice.



Source : Solagro

Critères d'évaluation de l'efficacité de la haie

Les critères retenus pour évaluer l'importance des haies par rapport à leur fonction hydraulique et épuratrice sont les suivants :

- *localisation à proximité d'un cours d'eau et/ou d'une zone humide* : haie ayant une importance fondamentale
- *orientation par rapport à la pente* : une haie va être très efficace si elle est perpendiculaire à la pente, efficace si elle est à 30 ou 40° par rapport à la pente
- *continuité de la haie* : une haie trouée retiendra moins facilement l'eau, l'effet de régulation en sera atténué.



Haie avec alignement d'arbres en bord de cours d'eau



Sur la base de ces critères d'évaluation, 6 types de haies ont été définis et cartographiés :

Type A	haie localisée en bordure de cours d'eau et continue : 4 km
Type B	haie localisée en bordure de cours d'eau et non continue : 8.7 km
Type C	haie éloignée d'un cours d'eau mais perpendiculaire à la pente et continue : 17.4 km
Type D	haie éloignée d'un cours d'eau mais perpendiculaire à la pente et non continue : 7.3 km
Type E	haie éloignée d'un cours d'eau mais inclinée de 30 à 40° par rapport à la pente et continue : 1 km
Type F	haie éloignée d'un cours d'eau mais inclinée de 30 à 40° par rapport à la pente et non continue : 0.6 km

La longueur totale de haies ayant un impact sur la circulation et la qualité de l'eau est donc de **39 Km**, soit 21.2% des haies relevées sur l'ensemble de la commune.

Hydrologie et enjeux sur la commune

L'essentiel des haies cartographiées, soit 67,4%, jouant un rôle important sur la circulation et la qualité de l'eau sont perpendiculaires ou positionnées à 30-40° par rapport à la pente : **26,3 km**

Les autres haies, 32,6 %, ont été localisées en bordure des cours d'eau et ruisseaux qui peuvent, par ailleurs, être bordés par des boisements : **12,7 km**

La continuité des haies est un facteur important à prendre en compte dans leurs intérêts vis-à-vis de la circulation de l'eau. L'effet de régulation, même si elles sont situées près d'un cours d'eau ou perpendiculairement à la pente, en est donc diminué.

42,6% des haies jouant un rôle dans la fonction hydrologique et épuratrice du bocage, sont non continues : **16,6 km**

D'autres critères tels que la présence d'un talus, d'un fossé, l'état de la végétation, l'occupation du sol, ont également un rôle complémentaire dans l'efficacité de la haie sur la circulation et la qualité de l'eau. Ils devront être intégrés dans l'analyse des haies prioritaires à protéger.

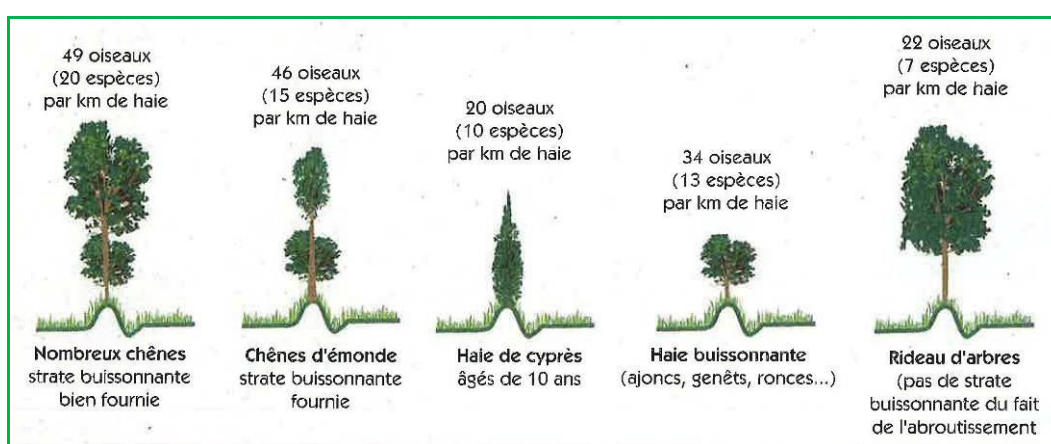


3.3 Biodiversité

cf. carte N° 5

Les haies et talus sont le refuge de nombreuses espèces animales et végétales. Ce sont également des corridors écologiques indispensables, reliant des habitats naturels entre eux et permettant à de nombreuses espèces de se rencontrer, d'étendre leur territoire et leur zones d'alimentation.

Le maintien de cette biodiversité joue aussi un rôle direct sur les productions agricoles en permettant, grâce à la présence de nombreux auxiliaires, des cultures dans les haies, un contrôle des ravageurs de ces mêmes cultures. La haie va aussi attirer des insectes pollinisateurs ce qui améliore la fructification et le rendement.



Critères d'évaluation de l'efficacité de la haie

Les critères retenus pour évaluer l'importance des haies par rapport à la biodiversité sont les suivants :

- *Haies pluristrates ou arborées* : une haie propice à la biodiversité doit être composée de plusieurs strates bien étoffées, chaque strate étant occupée par une faune spécifique.
- *Présence d'un talus et présence d'arbres creux ou d'arbres morts* : il s'agit de refuges indispensables pour de nombreuses espèces qui viennent pour y nicher, s'y reproduire et s'alimenter.

Sur la base de ces critères d'évaluation, quatre types de haies présentant un potentiel intéressant pour la biodiversité ont été identifiés et cartographiés :

Type A	Haie pluristrate ou arborée, avec un talus et au moins un arbre creux ou mort : 20.2 Km
Type B	Haie pluristrate ou arborée, avec un talus, sans arbre creux ou mort : 77.7 Km
Type C	Haie pluristrate ou arborée, sans talus mais avec au moins un arbre creux ou mort : 9.4 Km
Type D	Haie pluristrate ou arborée, sans talus et sans arbre creux ou mort : 135.7 Km



La connexion des haies entre elles ou avec des boisements, et la continuité-même de la haie, sont des éléments essentiels pour évaluer l'impact de la haie dans la biodiversité (rôle de corridors écologiques).

Les haies présentant un potentiel de biodiversité intéressant ne seront réellement déterminantes que si elles sont connectées et continues.

Sur l'ensemble des haies présentant un potentiel intéressant pour la biodiversité, on peut noter la répartition suivante :

Type A	13.3 Km connectées et continues (66%)
Type B	30.8 km connectées et continues (40 %)
Type C	5.0 km connectées et continues (53%)
Type D	90.9 km connectées et continues (67%)

Biodiversité et enjeux sur la commune

Il n'y a pas de répartition géographique spécifique pour ces haies, elles sont présentes sur l'ensemble du territoire.

Selon la position géographique de zones prioritaires déjà existantes (zones humides, zones Natura 2000, Znieff,...), toutes n'auront pas la même importance.



Haie connectée à un boisement



Haie pluristratée sur talus connectée à un boisement



Haie basse assurant la connexion avec une autre haie et un boisement



3.4 Bords de voiries et de chemins

cf. carte N° 6

Les routes et les sentiers sont des moyens de découverte privilégiés des communes. Les haies rythment la promenade révélant progressivement le paysage. Elles offrent un support pédagogique et ludique de connaissance de la faune et de la flore locale.

La haie champêtre participe à la mise en scène des entrées de ville. Elle assure une transition progressive entre ville et campagne.

En bord de route, elle participe également à la réduction de la vitesse des automobilistes.

Une approche sur les haies localisées en bordure des axes de circulation (routes, chemins d'exploitation, chemins de randonnée, anciens chemins creux...) a été réalisée.

Critères d'évaluation et analyse :

Toutes les haies localisées en bordure d'un axe de circulation ont été cartographiées.

- **Bordure de route : 54.9 km** (dont 8.8km, soit 30%, sont situées en milieu urbain)
- **Bordure de chemin : 20.5 km**

Le linéaire total le long des axes de circulation est donc de **75.4 Km** soit 41.2% du linéaire total de la commune.

En bordure de route, la typologie des haies cartographiées se répartit de la façon suivante :

- 77,2% sont des haies arborées et pluristrates, avec une taille latérale (lamier ou épareuse)
- 21,20% sont des haies basses ou avec quelques arbres, souvent taillées sur les 3 faces à l'épareuse.

En bordure de chemins, la répartition est différente :

- 88,8% sont des haies arborées et pluristrates
- 11,2% sont des haies basses avec quelques arbres.

Plus de 40% des haies de la commune se situent le long des routes et des chemins. Leur maintien, leur valorisation (entretien des haies âgées, taille des têtards) est un enjeu important pour l'ensemble de la population.

L'entretien des haies bord de route et chemin est fait de façon systématique et drastique. Il paraît intéressant d'engager un travail de sensibilisation et de formation auprès des élus et des services en charge de l'entretien de la voirie afin d'améliorer la taille : période, outils adaptés.

Un entretien adapté améliore la densité, la continuité, et de ce fait la qualité globale de ses fonctions : biodiversité, brise-vent, paysagère, hydrologique et production de bois.



La création d'itinéraires pédagogiques autour de la haie, son histoire, la biodiversité, peuvent permettre de sensibiliser la population à l'importance du bocage sur le territoire.



Haies pluristrates en bord de chemin



Haies pluristrates en bord de route



Haie basse en bord de route et sous une ligne électrique. Malgré la présence d'essences intéressantes, le passage répété de la débrouailleuse ne permet pas la croissance de la haie.



3.5 Bois énergie

La production de bois de chauffage, sous forme de bûches et de plaquettes de bois déchiqueté, retrouve sa place avec la hausse du coût des énergies fossiles.

En redonnant une valeur productive aux haies, on encourage la gestion durable du bocage et donc de son maintien.

La gestion des haies participe à l'autonomie énergétique. Cela permet une meilleure maîtrise de la facture énergétique et limite le recours aux énergies fossiles.

Une haie est généralement exploitable tous les 15 à 20 ans. 100 mètres linéaires de haies pluristrates denses produisent annuellement environ 25 Mètres cubes Apparent Plaquettes (MAP).

1 MAP sec (25 % humidité) = 0,7 stères = 80 à 100 l de fuel = 88 m ³ de gaz naturel = 800 à 1000 kWh

L'évaluation du potentiel énergétique en bois plaquette est faite à partir de la typologie des haies (cf. carte 1 en annexe) et de la productivité estimée de chaque type de haie.

La répartition est la suivante :

Haies

Typologie	Linéaire (km)	Productivité/an en MAP
Type A alignement d'arbres	13.7	110.4
Type B haies pluristrates	103.3	821
Type C haies arborées	32.4	420
Type D haies basses avec quelques arbres	16.8	101
Type E haies basses	17.4	63

La production annuelle totale estimée pour la commune de Corcoué-sur-Logne est de **1 515 MAP** par an, soit 417 T.

En fonction de l'âge et de la composition de la haie, la production de bois sera différente. Cette estimation prend en compte, toutes les haies. Mais, le bocage est un ensemble parfois fragile interagissant avec le milieu environnant.

L'exploitation d'une haie, qu'elle soit récemment plantée ou vieillissante, est complexe et doit s'envisager au cas par cas.

Pour cela, il existe le plan de gestion durable. Il permet de planifier les actions à court, moyen et long terme tout en étant dans une logique de gestion pérenne du bocage : rotation des haies, coupes différenciées pour le maintien des hauts jets, diversité des modalités d'exploitation, veille à la bonne croissance des repousses.



A cela, il faut rajouter la production des petits boisements qui représente un potentiel très important sur la commune.

Petits boisements

Si l'on prend en compte les boisements de moins de 4 ha, la production annuelle s'élève à **2460 MAP** par an, soit 677 T.

L'exploitation des petits boisements est intéressante pour la rationalisation des chantiers car les déplacements sont limités par rapport à une haie.



4. Préconisations

cf. cartes N° 4 et 7

Pour répondre aux objectifs de la Trame Verte et Bleue et à la notion de corridors écologiques, la priorité est donnée aux haies ayant un rôle sur l'eau et la biodiversité.

Mais la protection d'une haie doit aussi tenir compte de son emplacement géographique pour veiller à une répartition sur l'ensemble du territoire.

Les préconisations découlent du croisement des différentes données relevées sur le terrain et ont valeur que de propositions.

Hydrologie

Au vu des données et des rôles importants des haies sur la circulation de l'eau et l'épuration, il paraît intéressant de protéger les haies situées le long des cours d'eau et perpendiculaires à la pente.

Ce linéaire représente 39 Km dont 1,2 km sur talus (carte 4).

Il faudra améliorer les haies perpendiculaires et non continues (7,9 Km) afin qu'elles puissent retrouver leur fonction dans la régulation de l'eau.

A titre d'exemple, une haie de saules de 20 ans retient 4 fois mieux une berge qu'un enrochement.

Biodiversité

Les haies présentant un potentiel de biodiversité intéressant, connectées et continues sont à protéger soit 13.3 km (Type A carte 7).

Les haies présentant un potentiel de biodiversité intéressant et non connectées et/ou non continues (carte 7) peuvent être améliorées ou réhabilitées si leur situation géographique est déterminante, notamment pour la connexion des milieux urbains avec le milieu rural, ou pour la connexion avec un milieu humide. Dans ces cas, une protection est indispensable.



Bords de voiries et de chemins

La valorisation des axes de communication est intéressante à travailler.

On peut planter des essences bocagères locales pour assurer la continuité des haies déjà présentes le long des routes ou chemins.

La plantation de haies participe à l'amélioration du cadre de vie, assure la continuité entre l'urbain et le rural.

Un travail sur l'entretien des haies bords de route, est aussi à engager avec la collectivité, afin de mieux les tailler et ainsi les préserver.

Le territoire de la commune est vaste (500 ha), il paraît donc plus approprié de réfléchir par secteur, avec des personnes ayant une bonne connaissance du terrain et volontaires pour engager des expériences (plantation, régénération, production de plaquettes).



Jeune haie plantée qui permet la connexion avec une autre haie.
L'approche paysagère en bord de route est également intéressante.

Haie avec des essences bocagères
plantée en 2013.



Conclusion

Le territoire de la commune de Corcoué-sur-Logne est caractérisé par un bocage vieillissant avec une faible densité linéaire mais par la forte présence de petits boisements.

Quatre entités paysagères assez distinctes sont présentes :

- **Les zones de prairie destinée à l'élevage avec maillage bocager dense**, étayé sur la base du chêne pédonculé, chêne sessile.
- **Les zones viticoles** : trame bocagère peu dense avec peu de continuité mais avec une présence notable de bois ou bosquets.
- **Les zones en bord de cours d'eau avec un maillage bocager dense**, étayé sur la base du frêne, saule, aulne.
- **Les zones de cultures avec une trame bocagère peu dense**, mais relevant d'un intérêt hydraulique et paysager. La présence de bois et bosquets y est importante.

Les haies encore présentes sur la commune sont de bonne qualité et de ce fait jouent pleinement leur rôle.

Aujourd'hui, l'inventaire des haies, et les préconisations de gestion doivent aider la commune dans la mise en place de mesures de protection des haies évaluées comme prioritaires.

Aussi, tous les projets d'urbanisation à venir, devront intégrer la protection du bocage existant et prévoir la création de nouvelles haies pour assurer la continuité de la trame.

Un travail avec les différents acteurs du territoire, et notamment les agriculteurs, est également possible pour la plantation, l'entretien et la gestion du bocage. La constitution d'un groupe de travail est la prochaine étape à engager pour mener à bien cette réflexion, faire vivre cet inventaire et redonner à la haie toute sa place.



Paysage d'élevage entre prairies et haies bocagères.





Paysage viticole : quelques arbres
mais peu de haies

Paysage de grandes
cultures sans haies
mais avec la présence
de petits boisements.

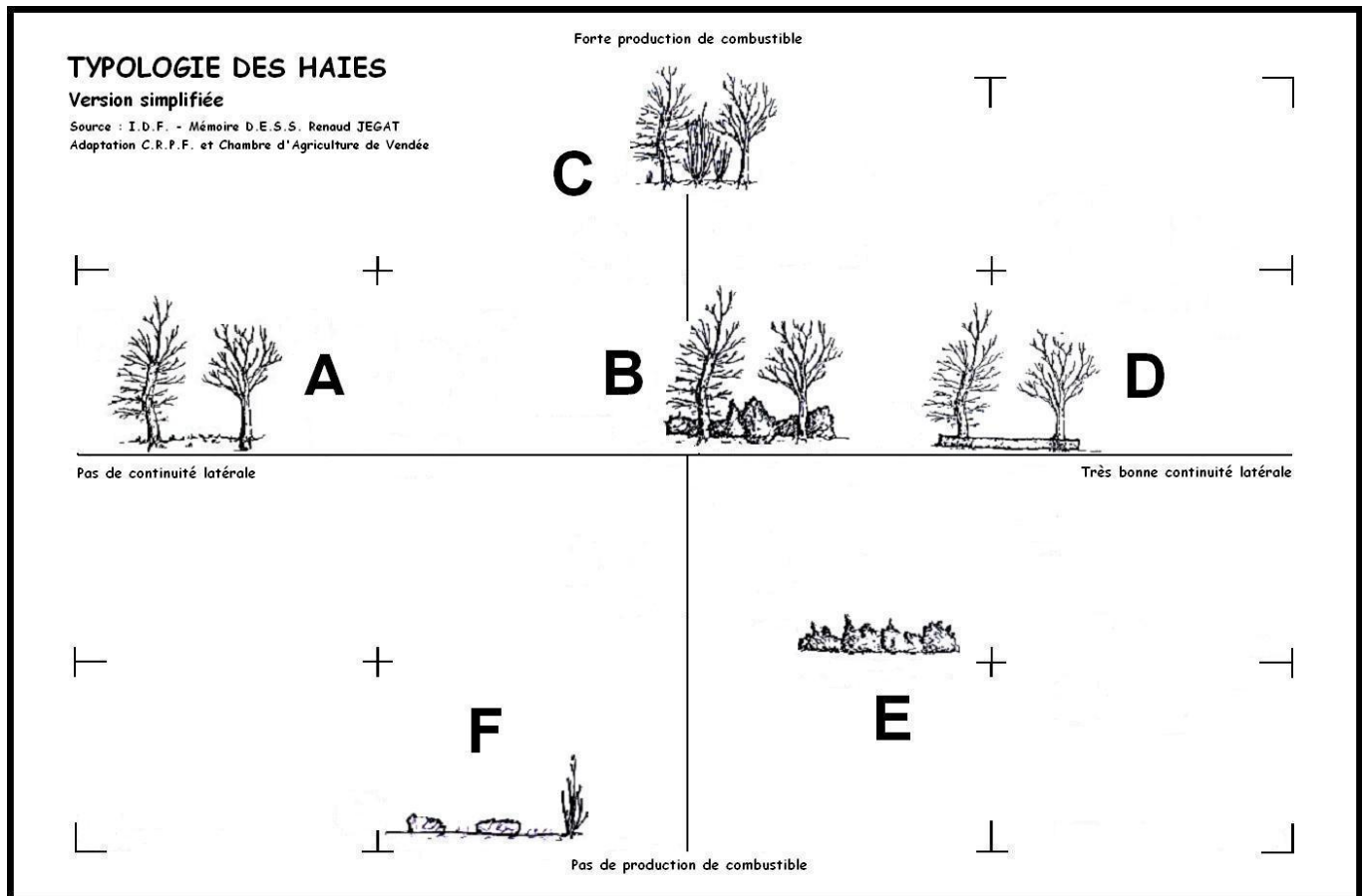


Annexes

1. Grille d'évaluation de la typologie
2. Relevé des informations complémentaires



Annexe 1 - Grille d'évaluation de la typologie



Annexe 2 - Relevé des informations complémentaires

HAIE		OUI	NON
Localisation	Bande enherbée		
	Zone humide		
	Cours d'eau		
	Bâtiment		
	Chemin		
	Route		
Topographie	Plateau		
	Pente		
	Bas de versant		
Orientation	Pas de pente		
	Perpendiculaire à la pente		
	30 à 40° dans la pente		
	Parallèle à la pente		
Continuité			
Connexion	Aucune connexion		
	Connexion avec autre haie		
	Connexion avec un bois		
Etat sanitaire	Bon état		
	Dégradation		
	Dégradé		
Arbre creux/mort			
Renouvellement de la haie			
Occupation du sol à proximité de la haie	Culture		
	Prairie		
	Verger		
	Vigne		
	Maraichage		
	Bois		
	Peupleraie		
	Friche		
Talus	Présence		
	Etat	Bon état	
		Dégradation	
		Dégradé	
Continuité			
Fossé			







Siège Social
Rue Pierre-Adolphe Bobierre
La Géaudière
44939 Nantes cedex 9
Tél. 02 53 46 60 00
Fax : 02 53 46 64 19
accueil@loire-atlantique.chambagri.fr

www.loire-atlantique.chambagri.fr

Réalisation :

Enquêtes terrain, analyses et rédaction : Laurence Deborde

Mise en forme cartographique : Guy Bara

Coordination : Chantal Deniaud

Juin 2013



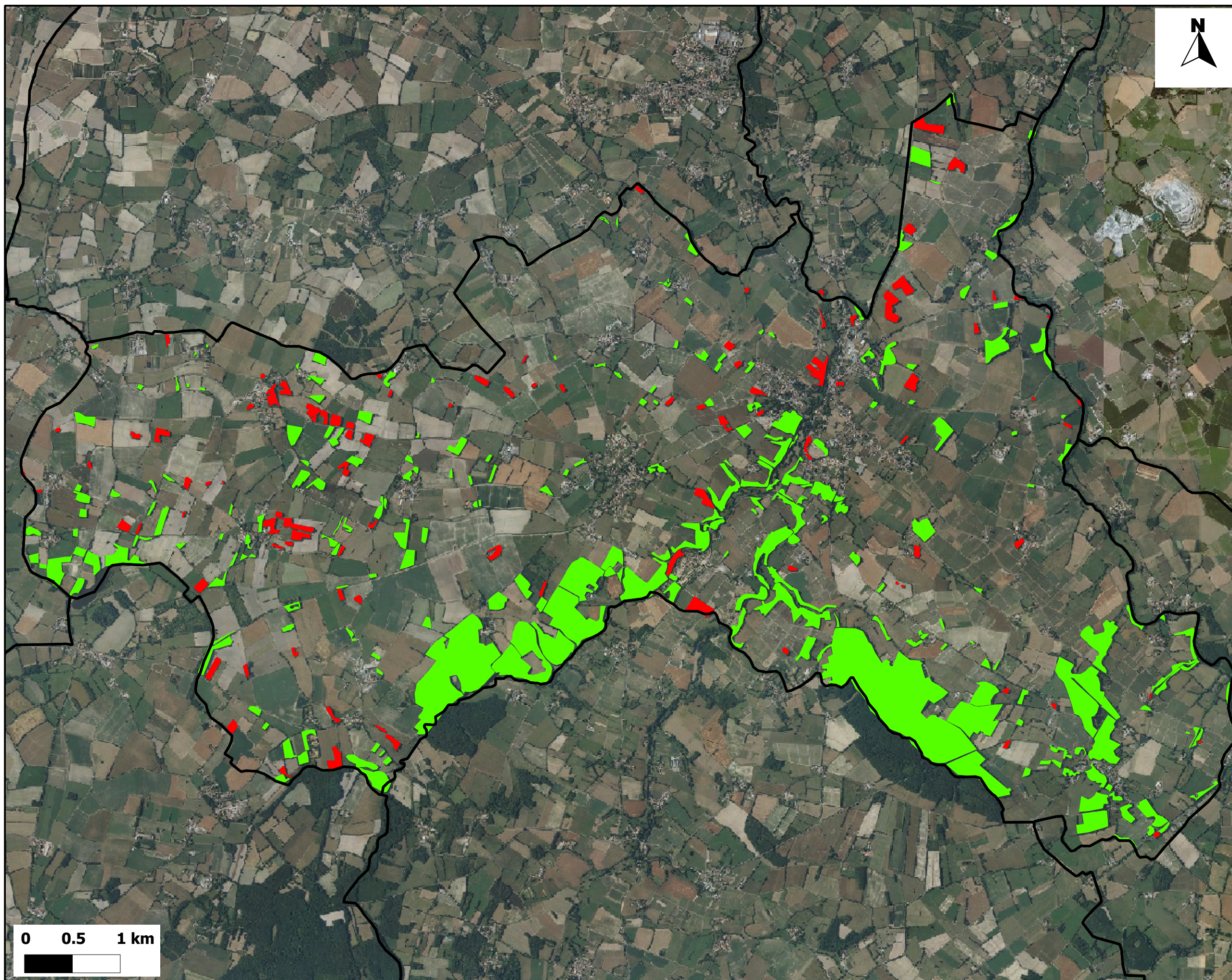
Inventaire bocager de la commune de Corcoué sur Logne

Atlas cartographique

aGRICULTURES
& TERRITOIRES
CHAMBRE D'AGRICULTURE
LOIRE-ATLANTIQUE




Inventaire des Haies - Corcoué sur Logne



Carte 9 :
Connexion des
Boisements

Légende

connexion des boisements

 Non connectée

 Connectée

Source : Extrait BD ORTHO IGN 2009 -
Données CA44
Réalisation : SIG/CA44
Date : 10/06/2013







Inventaire des Haies - Corcoué sur Logne



Carte 1 : Typologie

Légende

1 - Inventaire des haies

-  arbres seuls
-  haie arborée
-  haie basse
-  haie basse taillée avec arbres
-  haie de colonisation
-  haie pluristrate

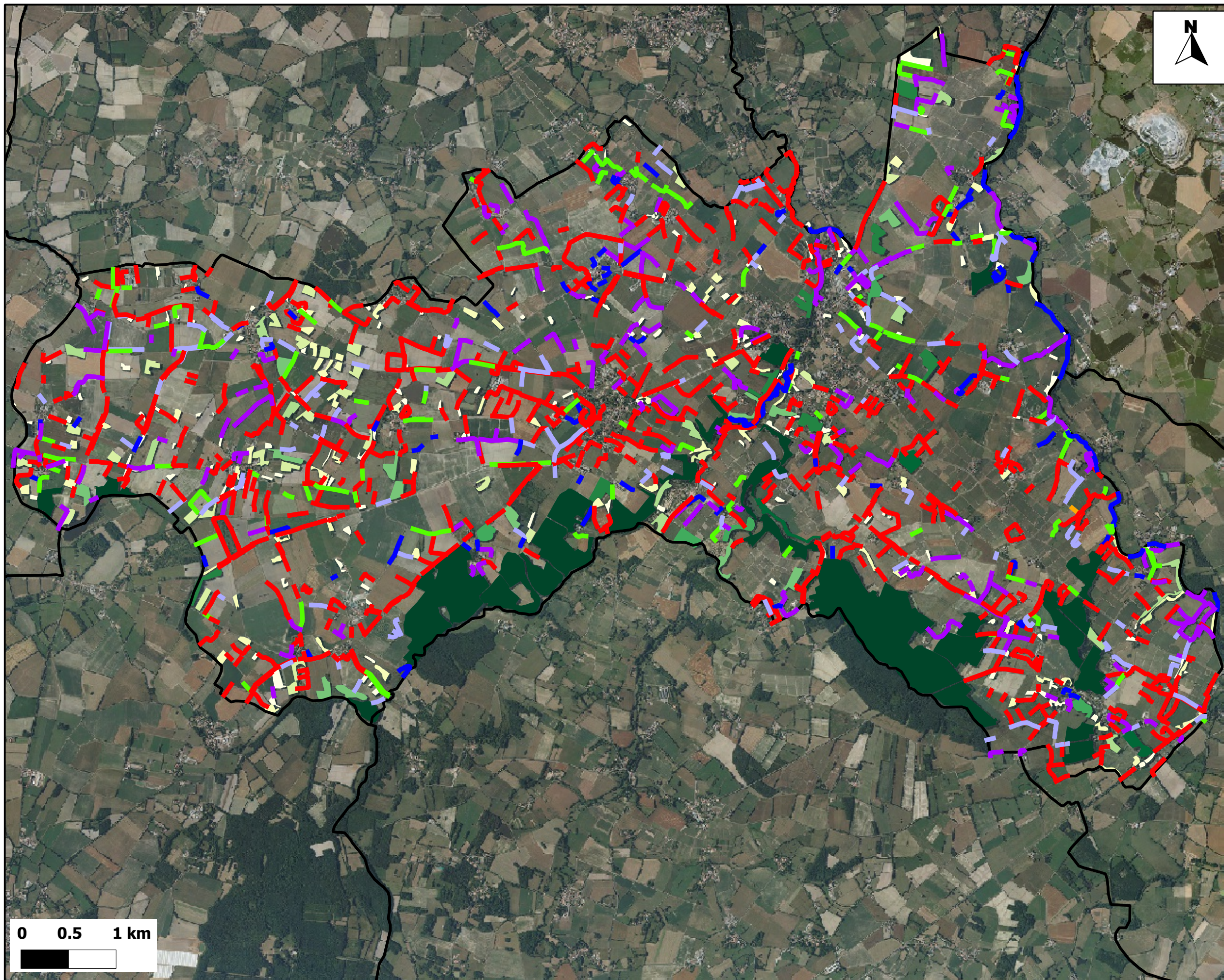
Source : Extrait BD ORTHO IGN 2009 -
Données CA44
Réalisation : SIG/CA44
Date : 09/06/2013



0 0.5 1 km



Inventaire des Haies - Corcoué sur Logne



Carte 1.1 :
Inventaire haies
et boisements

Légende

1 - Inventaire des haies

— arbres seuls

— haie arborée

— haie basse

— haie pluristrate

— haie basse taillée avec arbres

— haie de colonisation

Boisements

— < 0.5 ha

— 0.5 ha à 1 ha

— 1 ha à 1.5 ha

— 1.5 ha à 2 ha

— 2 ha à 2.5 ha

— 2.5 ha à 3 ha

— 3 ha à 3.5 ha

— 3.5 ha à 4 ha

— >4 ha

Source : Extrait BD ORTHO IGN 2009 -
Données CA44
Réalisation : SIG/CA44
Date : 09/06/2013





Inventaire des Haies - Corcoué sur Logne



Carte 2 :
Continuité de la trame

Légende

Continuité de la trame

-  A Continue et connectée
-  B Connectée non continue
-  C Continue non connectée
-  D Non continue non connectée

Source : Extrait BD ORTHO IGN 2009 -
Données CA44
Réalisation : SIG/CA44
Date : 09/06/2013



0 0.5 1 km



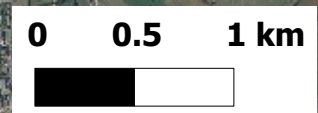
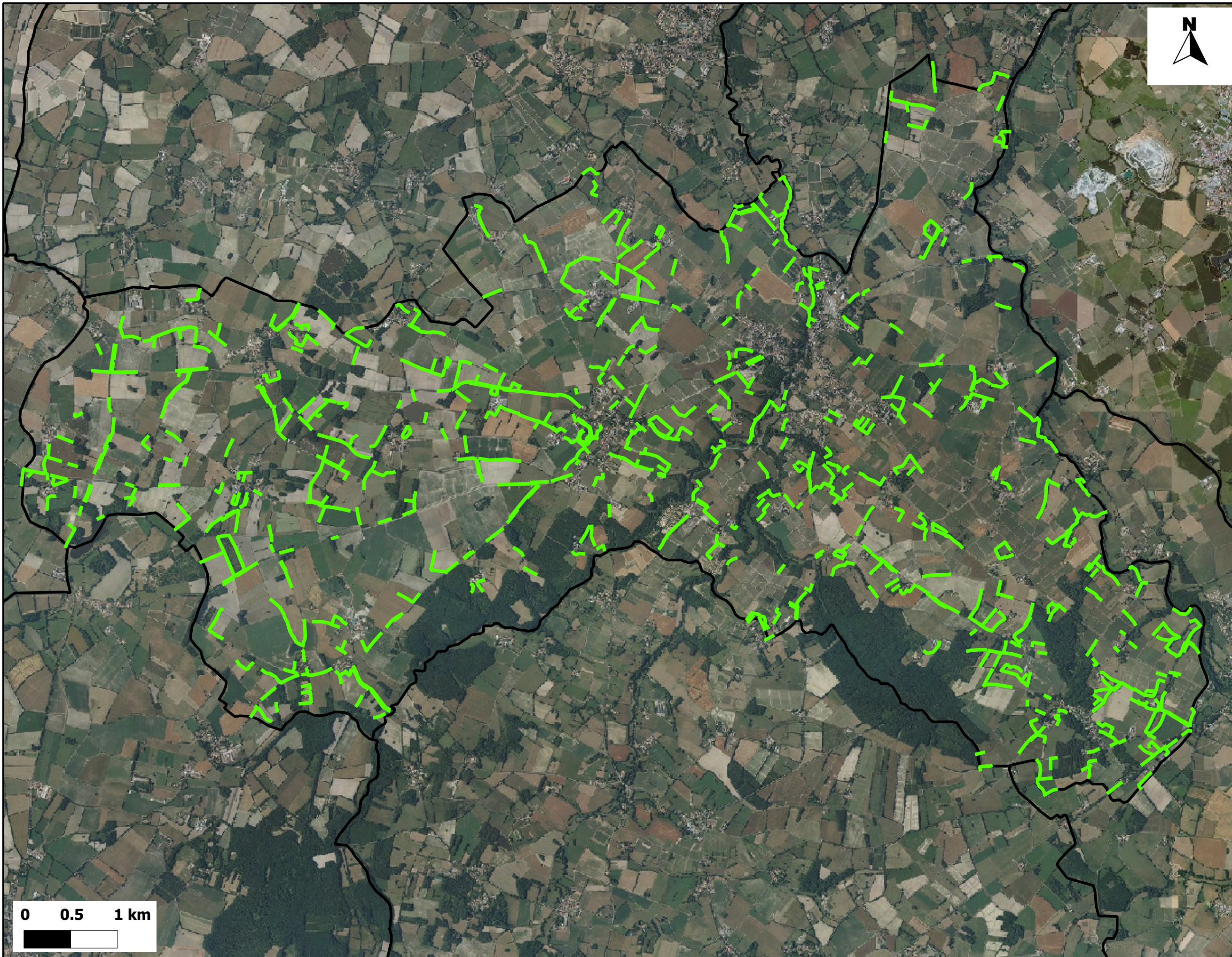
Inventaire des Haies - Corcoué sur Logne



Carte 2.1 :
Bonne continuité
de la trame

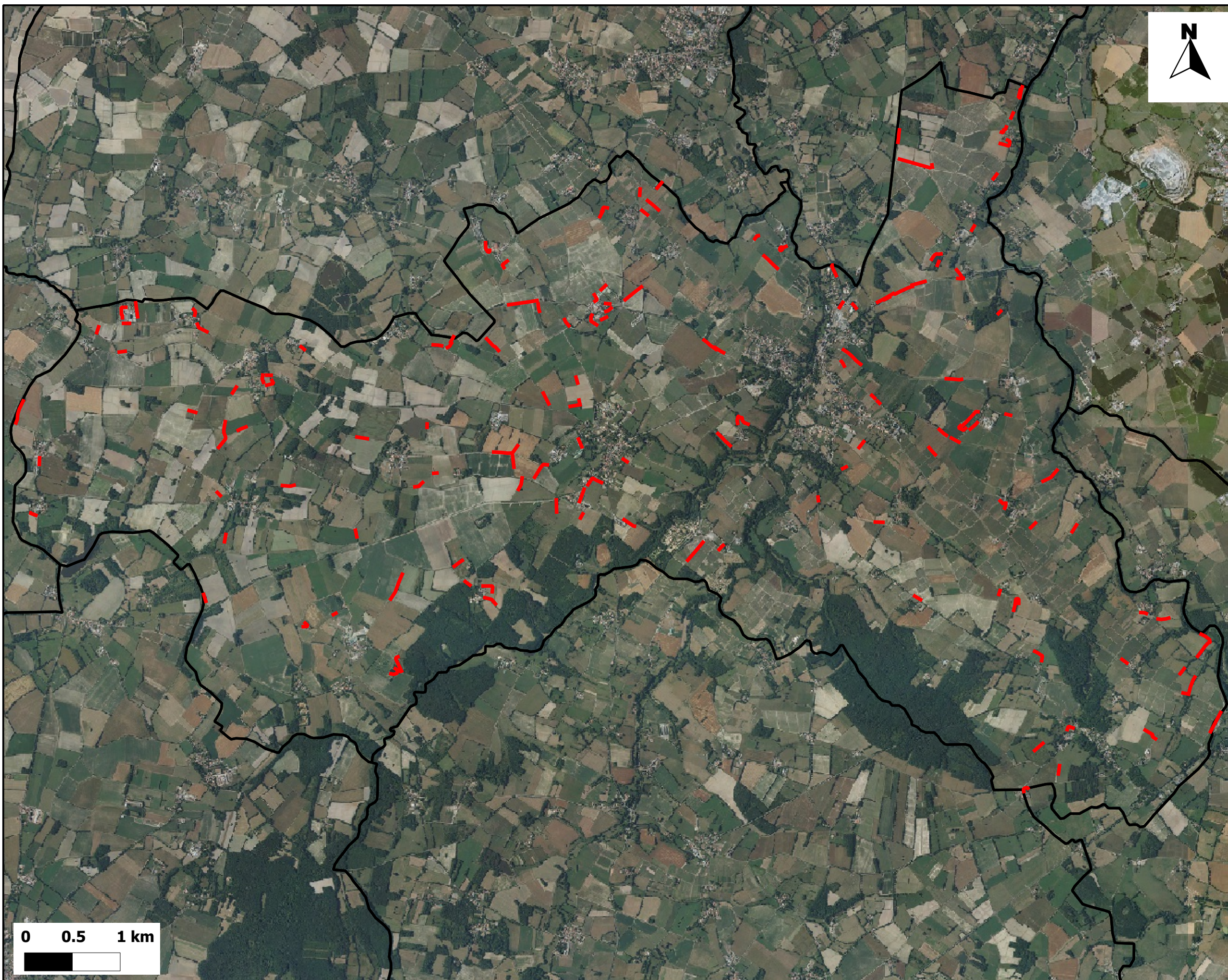
Légende

Continuité de la trame



Source : Extrait BD ORTHO IGN
2009 - Données CA44
Réalisation : SIG/CA44
Date : 09/06/2013

Inventaire des Haies - Corcoué sur Logne



Carte 2.2 :
Absence de continuité
de la trame

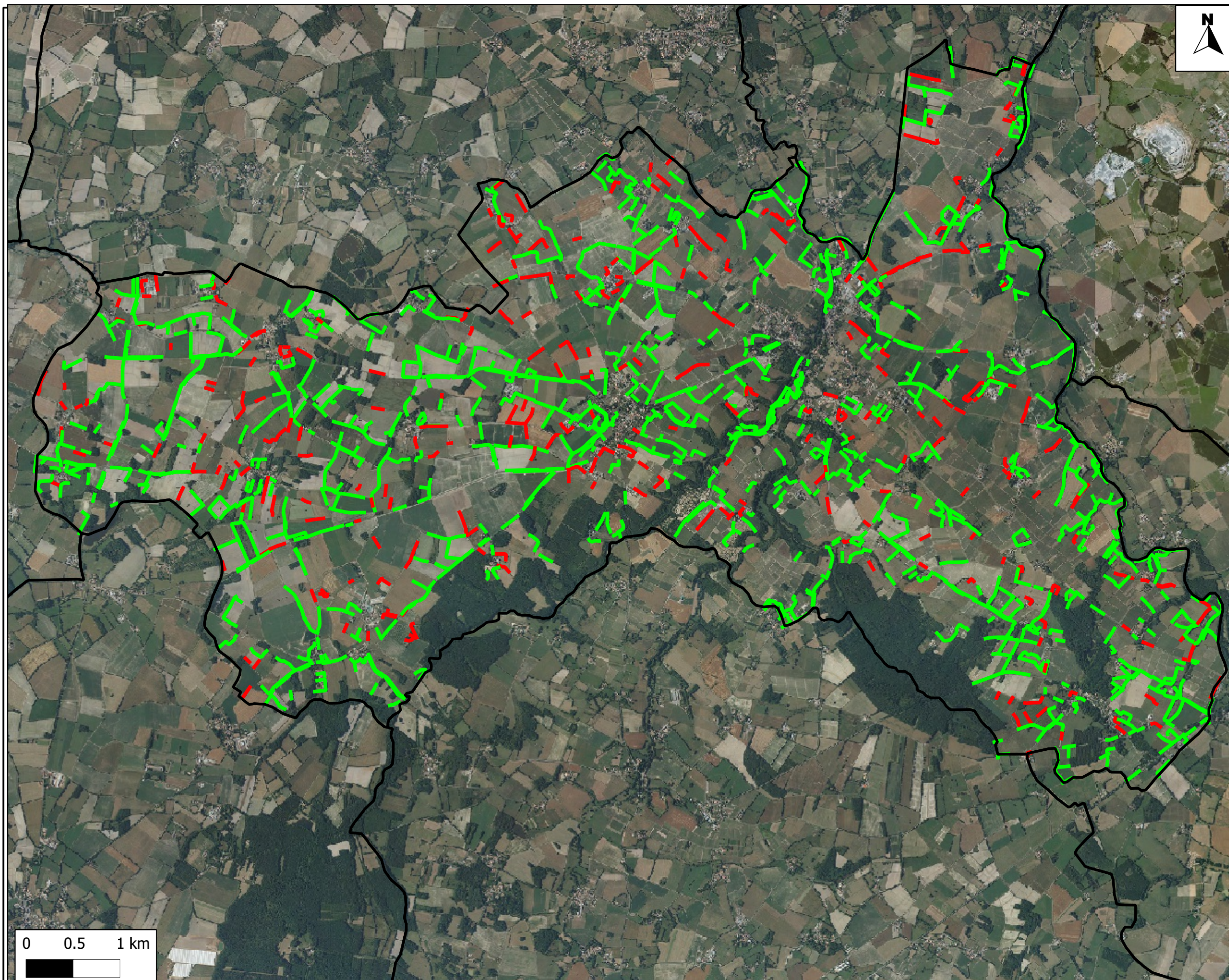
Légende

Continuité de la trame

— Absence de continuité

Source : Extrait BD ORTHO IGN 2009 -
Données CA44
Réalisation : SIG/CA44
Date : 09/06/2013

Inventaire des Haies - Corcoué sur Logne



**Carte 3 :
Connexion**

Légende

Connexion

— Connectée

- - - Non connectée






Source : Extrait BD ORTHO IGN 2009 -
Données CA44
Réalisation : SIG/CA44
Date : 10/06/2013

Inventaire des Haies - Corcoué sur Logne

**Carte 4 :
Hydrologie**

Légende

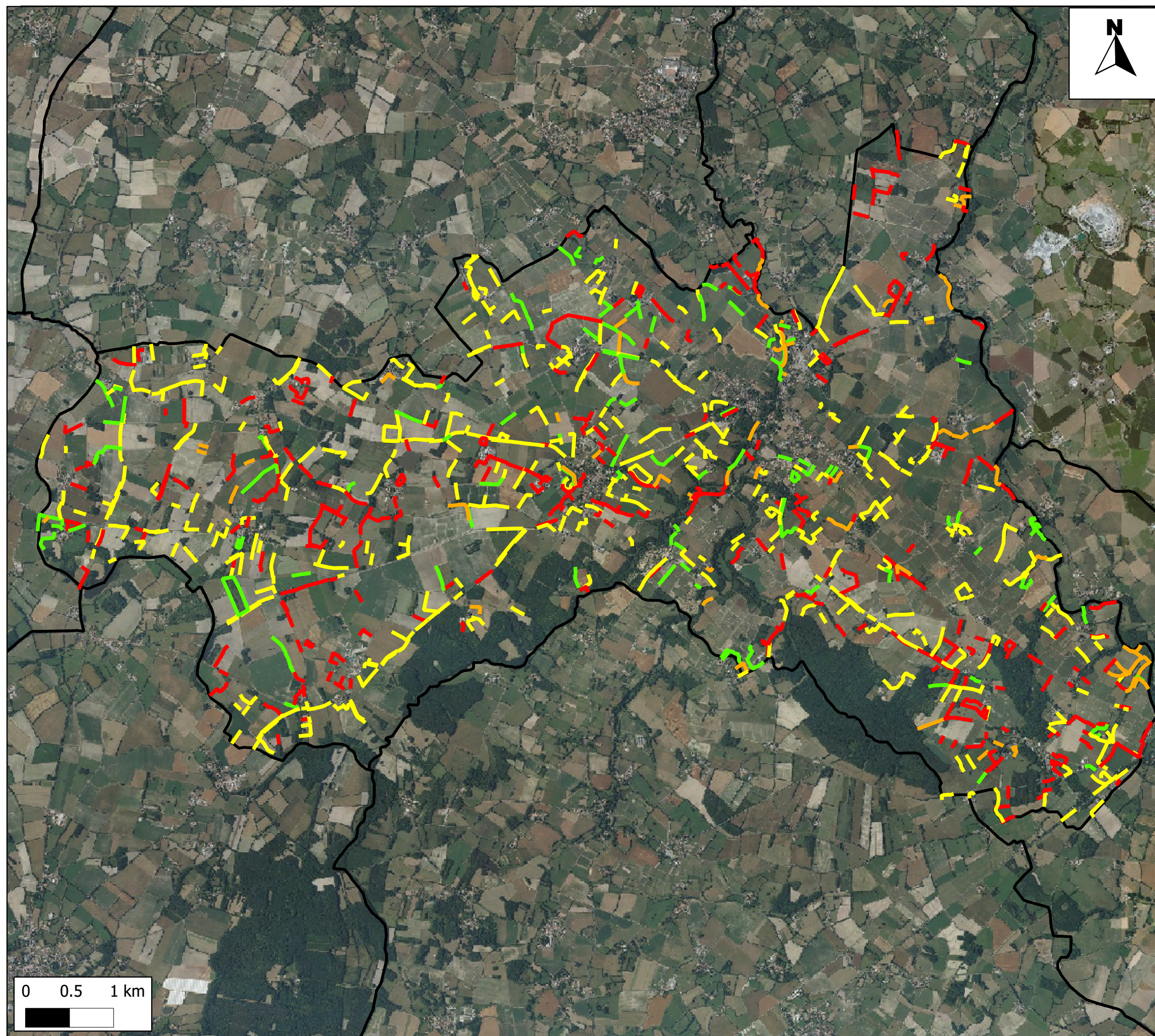
Hydrologie

-  A perpendiculaire à la pente et continue
-  B perpendiculaire à la pente non continue
-  C 30° à 40° continue
-  D 30° à 40° non continue
-  E bordure de cours d'eau

Source : Extrait BD ORTHO IGN 2009 - Données CA44
Réalisation : SIG/CA44
Date : 10/06/2013

0 0.5 1 km

Inventaire des Haies - Corcoué sur Logne



**Carte 5 :
Biodiversité**

Légende

Biodiversité

- A pluristrate ou arborée, avec talus et arbre creux
- B pluristrate ou arborée, talus, sans arbre creux
- C pluristrate ou arborée, sans talus avec arbre creux
- D pluristrate ou arborée

Source : Extrait BD ORTHO IGN 2009 - Données CA44
Réalisation : SIG/CA44
Date : 10/06/2013

Inventaire des Haies - Corcoué sur Logne

Carte 6 :
Chemins

Légende

5 - Chemin

— arbres seuls

— haie arborée

— haie basse

— haie basse taillée avec quelques arbres

— haie de colonisation

— haie pluristrate

Source : Extrait BD ORTHO IGN 2009 - Données CA44
Réalisation : SIG/CA44
Date : 10/06/2013

0 0.5 1 km






Inventaire des Haies - Corcoué sur Logne



Carte 7 : Carte de synthèse

Légende

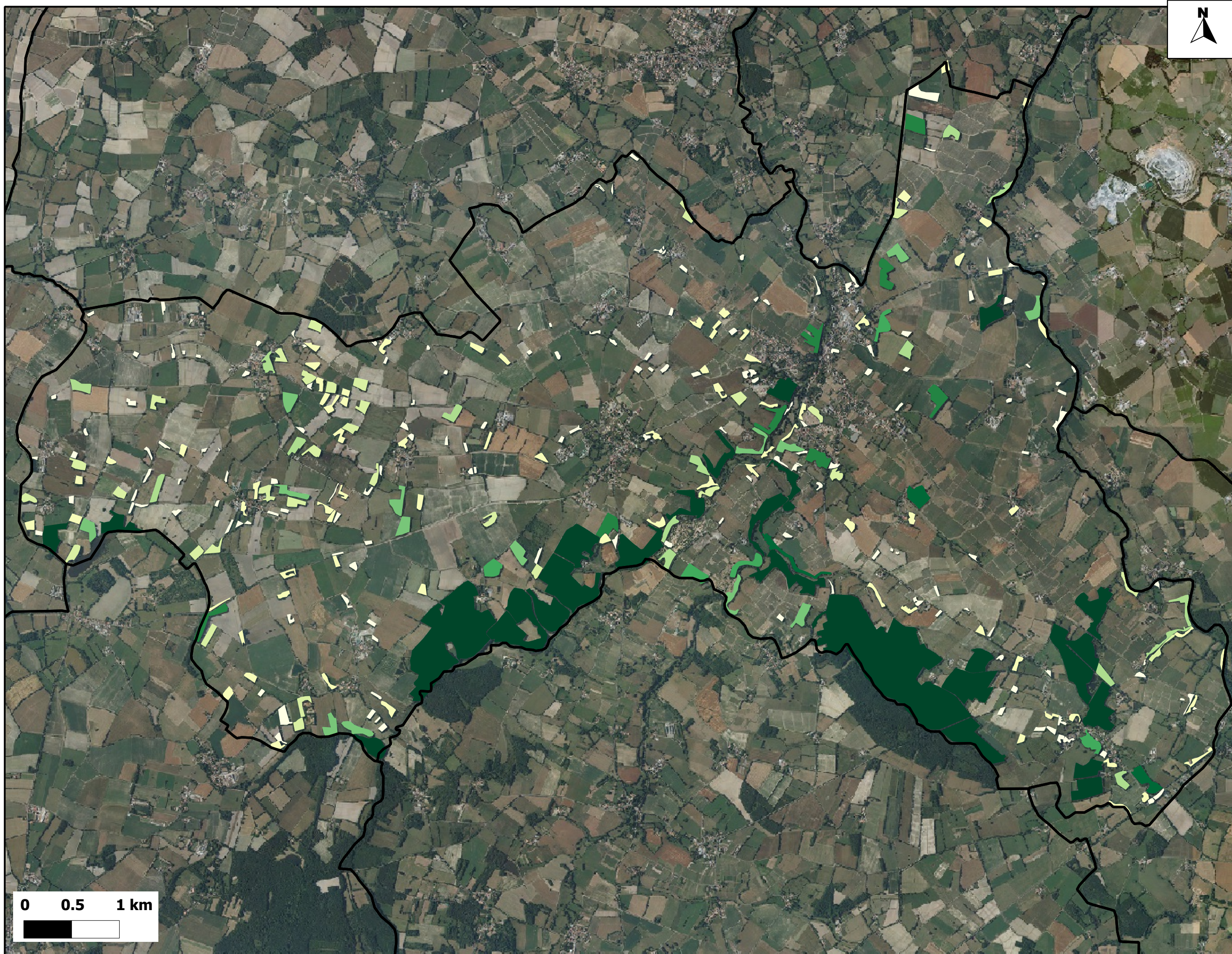
Synthese

-  Haie prioritaire à protéger
-  Haie prioritaire à consolider
-  Haie ayant un rôle secondaire

Source : Extrait BD ORTHO IGN 2009 - Données CA44
Réalisation : SIG/CA44
Date : 10/06/2013

0 0.5 1 KM










Inventaire des Haies - Corcoué sur Logne



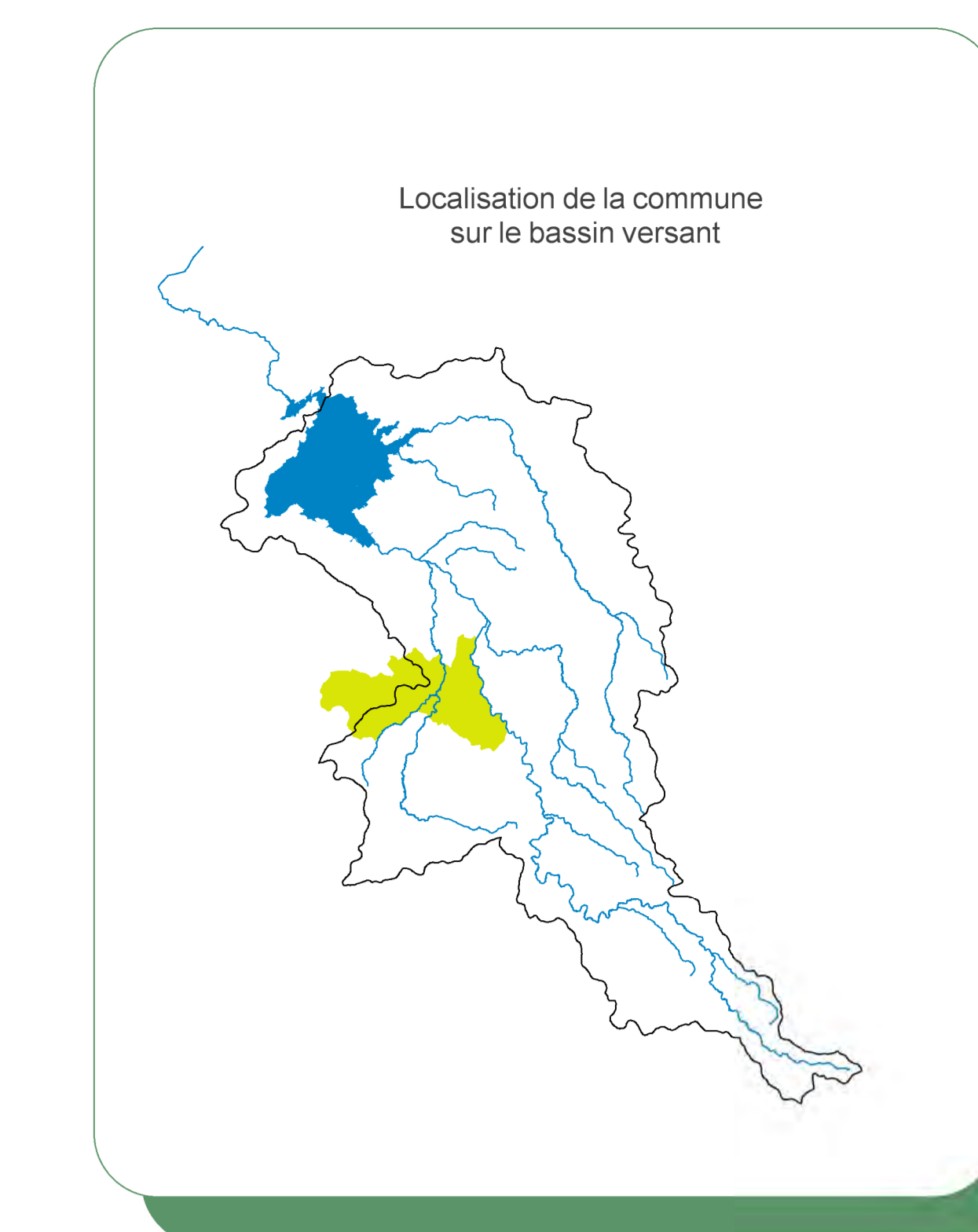
**Carte 8 :
Boisement**

Légende

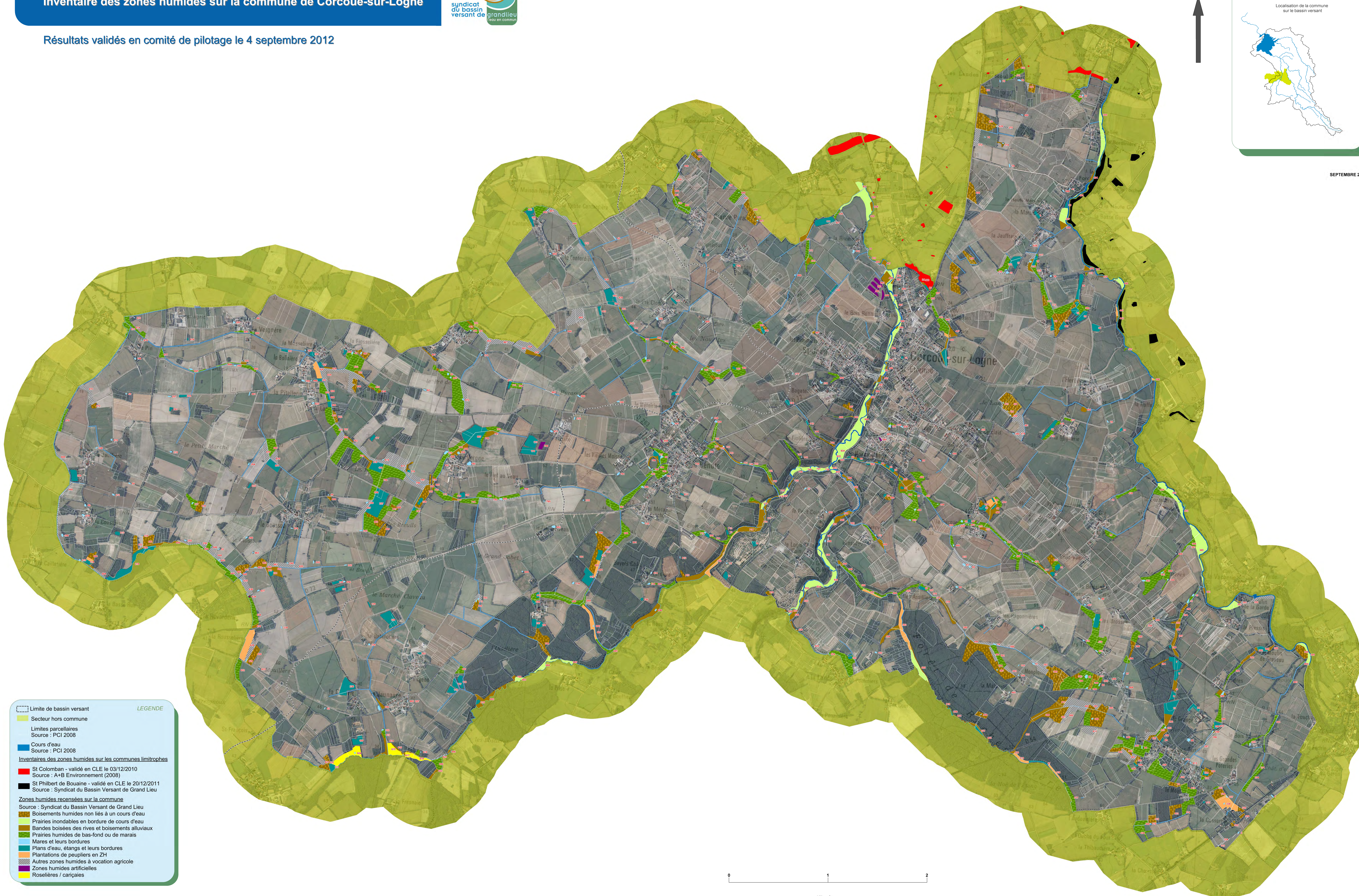
Boisements taille
surface

-  < 0.5 ha
-  0.5 ha à 1 ha
-  1 ha à 1.5 ha
-  1.5 ha à 2 ha
-  2 ha à 2.5 ha
-  2.5 ha à 3 ha
-  3 ha à 3.5 ha
-  3.5 ha à 4 ha
-  >4 ha

Source : Extrait BD ORTHO IGN
2009 - Données CA44
Réalisation : SIG/CA44
Date : 10/06/2013



SEPTEMBRE 2012



LEGENDE

-  Limite de bassin versant
-  Secteur hors commune
-  Limites parcellaires
Source : PCI 2008
-  Cours d'eau
Source : PCI 2008
- Inventaires des zones humides sur les communes limitrophes**
-  St Colomban - validé en CLE le 03/12/2010
Source : A+B Environnement (2008)
-  St Philbert de Bouaine - validé en CLE le 20/12/2011
Source : Syndicat du Bassin Versant de Grand Lieu
- Zones humides recensées sur la commune**
-  Source : Syndicat du Bassin Versant de Grand Lieu
-  Boissements humides non liés à un cours d'eau
-  Prairies inondables en bordure de cours d'eau
-  Bandes boisées des rives et boissements alluviaux
-  Prairies humides de bas-fond ou de marais
-  Mares et leurs bordures
-  Plans d'eau, étangs et leurs bordures
-  Plantations de peupliers en ZH
-  Autres zones humides à vocation agricole
-  Zones humides artificielles
-  Roselières / cariçales

