

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



Révision du Plan Local d'Urbanisme

2

**P.A.D.D**

PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE  
DÉVELOPPEMENT DURABLES



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 ...  
P.L.U. approuvé le ...

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil  
municipal en date du 18 juillet 2013





# PRÉAMBULE

**Le P.A.D.D. est l'élément essentiel du Plan Local d'Urbanisme. Il pose les fondements du projet de la commune en matière de planification urbaine.**

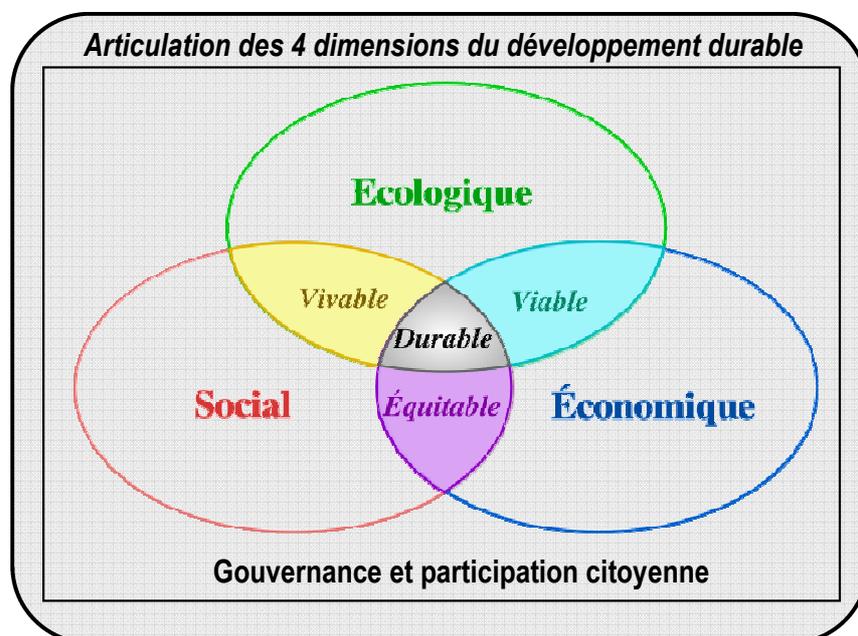
Véritable pivot du document d'urbanisme communal, le P.A.D.D. assure la liaison entre le diagnostic, qui met en exergue les points forts et les points faibles de la commune et les documents réglementaires (plans de zonage, orientations particulières d'aménagement, règlement) qui apportent des réponses précises et techniques aux orientations générales définies.

**Les orientations générales** retenues dans le PADD pour l'ensemble de la commune articulent et assurent un arbitrage entre les différentes politiques sectorielles de l'action communale : l'habitat, le développement économique, les équipements, les déplacements, l'environnement et le patrimoine, ... à un horizon d'une dizaine d'années.

Il est élaboré dans le respect des **grands principes du développement durable** :

- un développement économique efficace, satisfaisant les besoins de tous et limitant les coûts et les nuisances,
- une cohésion sociale offrant à tous un accès aux droits fondamentaux (emploi, santé, logement, éducation, culture, déplacements) et une bonne qualité de vie,
- la préservation de l'environnement et des ressources naturelles ainsi que l'amélioration du cadre de vie.

Il est également élaboré dans un souci de gouvernance et de participation citoyenne. La population est ainsi intégrée, au travers d'une concertation (réunion publique, exposition en mairie, ...), au processus d'élaboration du projet.



Le projet intègre, conformément à l'article L.123-1 du code de l'urbanisme, les orientations des documents de portée supérieure au P.L.U. :

- Le SDAGE du bassin Loire Bretagne,
- Les SAGE « Estuaire de La Loire » et « Logne, Boulogne, Ognon, Grand-Lieu »
- La DTA de l'Estuaire de La Loire
- Le SCoT du Pays de Retz

**Le présent Projet d'Aménagement et de Développement Durable a été réfléchi et élaboré suivant une Approche Environnementale de l'Urbanisme.**

L'Analyse Environnementale de l'Urbanisme (AEU) est une démarche d'accompagnement de la démarche du PLU de CORCOUE SUR LOGNE. Elle vise à identifier les enjeux majeurs en terme d'environnement autant dans leur composante sociale, économique, qu'environnementale, de manière à anticiper les incidences des actions de développement de la commune sur son environnement physique, social, paysager et urbain. L'AEU propose ainsi de corriger les actions susceptibles d'être les plus pénalisantes, d'envisager les mesures à mettre en œuvre pour les réduire ou les compenser, infléchir certains axes d'actions voire définir les mesures compensatoires à mettre en œuvre.

Au delà de ça, c'est une démarche pédagogique et participative avec les différents acteurs du territoire pour parvenir à une vision partagée du développement qui anticipe les évolutions des modes de vivre et d'habiter le territoire, soit imposées par les nouvelles ou futures réglementations, soit issues des impacts économiques divers (ex. : hausse du coût des carburants sur le budget déplacement des ménages.etc...).

Le nouvel article L. 123-1-3 du code de l'urbanisme définit les thématiques qui doivent être traitées dans le cadre du Projet d'Aménagement et de Développement Durable d'un P.L.U. « Grenelle 2 » :

*« Le projet d'aménagement et de développement durables définit les orientations générales des politiques **d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques.***

*Le projet d'aménagement et de développement durables arrête les orientations générales concernant **l'habitat, les transports et les déplacements, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs,** retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.*

*Il fixe des **objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain** ».*

# SOMMAIRE

<b>ORIENTATIONS GÉNÉRALES DES POLITIQUES D'AMÉNAGEMENT, D'ÉQUIPEMENT ET D'URBANISME</b>	<b>P.7</b>
➤ Aménagement et urbanisme	
➤ Equipements	
➤ Valorisation du patrimoine bâti et paysager	
<b>ORIENTATIONS GÉNÉRALES CONCERNANT L'HABITAT</b>	<b>P. 13</b>
<b>ORIENTATIONS GÉNÉRALES CONCERNANT LES TRANSPORTS ET LES DÉPLACEMENTS</b>	<b>P. 14</b>
<b>ORIENTATIONS GÉNÉRALES CONCERNANT LE DÉVELOPPEMENT DES COMMUNICATIONS NUMÉRIQUES, L'ÉQUIPEMENT COMMERCIAL ET LES LOISIRS</b>	<b>P. 15</b>
<b>ORIENTATIONS GÉNÉRALES DES POLITIQUES DE PROTECTION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS ET DE PRÉSERVATION OU DE REMISE EN BON ÉTAT DES CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES</b>	<b>P. 16</b>
➤ La protection des espaces agricoles	
➤ La protection des espaces naturels et forestiers et la préservation et la remise en état des continuités écologiques	
➤ Retrouver le cycle naturel de l'eau	
<b>ORIENTATIONS GÉNÉRALES CONCERNANT LE DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE</b>	<b>P. 19</b>
<b>OBJECTIFS DE MODÉRATION DE LA CONSOMMATION D'ESPACES ET DE LUTTE CONTRE L'ÉTALEMENT URBAIN</b>	<b>P. 20</b>



# ORIENTATIONS GÉNÉRALES DES POLITIQUES D'AMÉNAGEMENT, D'ÉQUIPEMENT ET D'URBANISME

## AMÉNAGEMENT ET URBANISME

### 1. Une volonté de croissance démographique ambitieuse mais maîtrisée

La municipalité souhaite mettre en œuvre les réponses nécessaires à une croissance importante de la population communale, dans un objectif de redynamiser l'ensemble de la vie locale.

L'objectif à l'horizon des dix prochaines années est de:

- 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**.

### 2. Une politique d'urbanisme durable: freiner l'étalement urbain et la consommation d'espace

#### Développer des formes d'habitat plus denses

L'objectif majeur du projet communal est de concevoir des formes urbaines économes en espace, en faveur d'un urbanisme durable. Il s'agit de 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

Les surfaces nécessaires à l'extension de l'habitat seront recentrées sur les trois bourgs de Saint Etienne, Saint Jean et La Benâte. Afin d'éviter une surconsommation de l'espace, ces surfaces sont d'abord recherchées dans les secteurs de vides urbains existants, à l'intérieur même de l'enveloppe bâtie. Cette démarche permet de combler les espaces interstitiels pour une urbanisation intégrée.

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.

## Stopper le mitage résidentiel de l'espace rural tout en maintenant une vitalité dans les hameaux

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. 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.

Cependant, justifiée par l'enquête réalisée par la commune sur chaque hameau, 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.

## Intégrer la problématique environnementale au cœur des quartiers

- 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.

## Limiter la capacité résidentielle aux stricts besoins en logements

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).

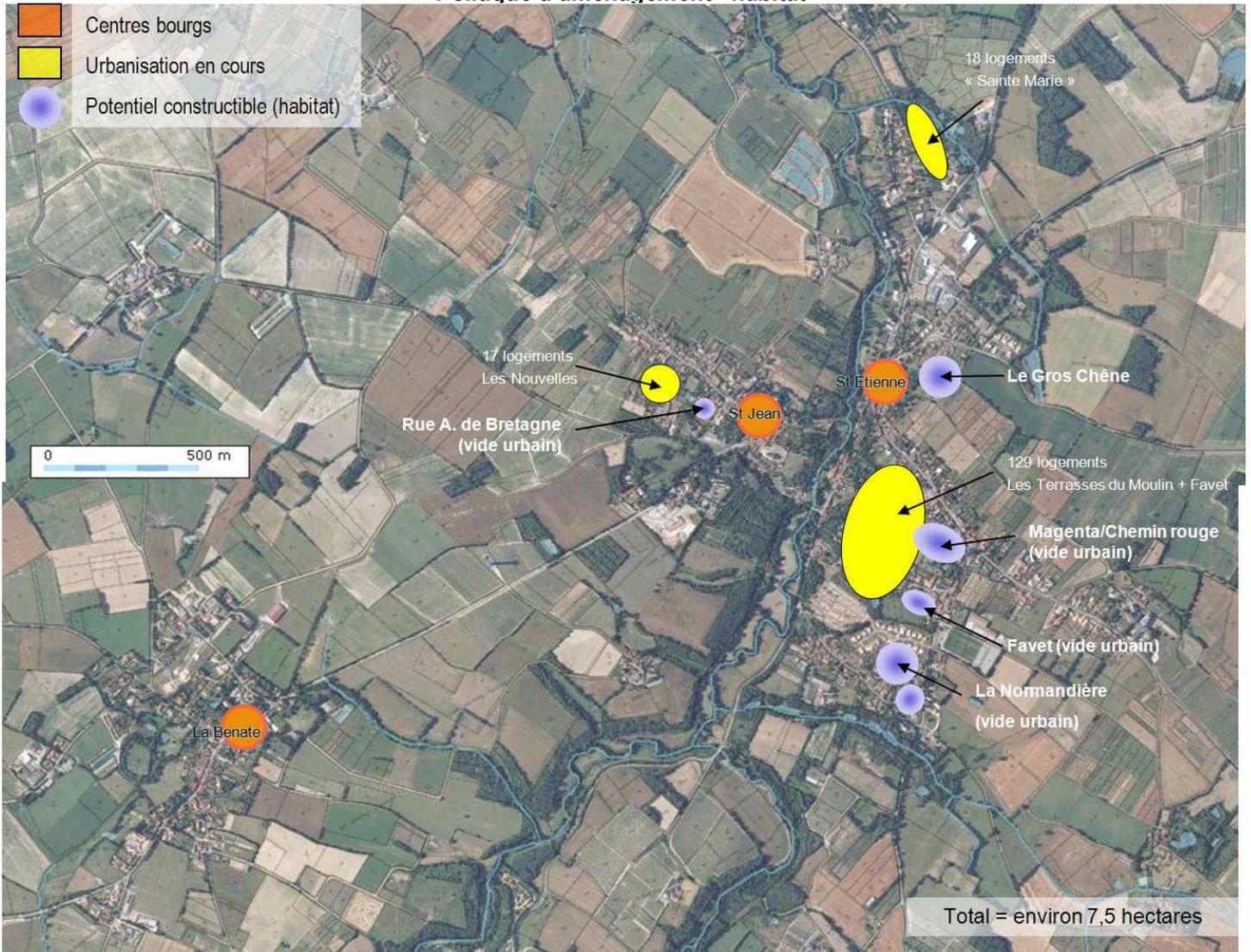
Les besoins en surfaces d'urbanisation future à inscrire au PLU prennent en compte:

- le point d'équilibre prospectif (dessalement 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.

Ainsi, les besoins à moyen et long termes, en logements et en zones à urbaniser 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.

### Politique d'aménagement - habitat



## EQUIPEMENTS

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...)

### 1. Un projet urbain en cohérence avec la capacité des équipements sanitaires

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.

### 2. Les équipements sportifs et de loisirs

Il s'agit d'adapter le niveau des équipements à l'augmentation de population projetée. Pour ce faire, le pôle scolaire de Bagatelle pourra être conforté et complété par des équipements destinés à l'enfance et à la jeunesse.

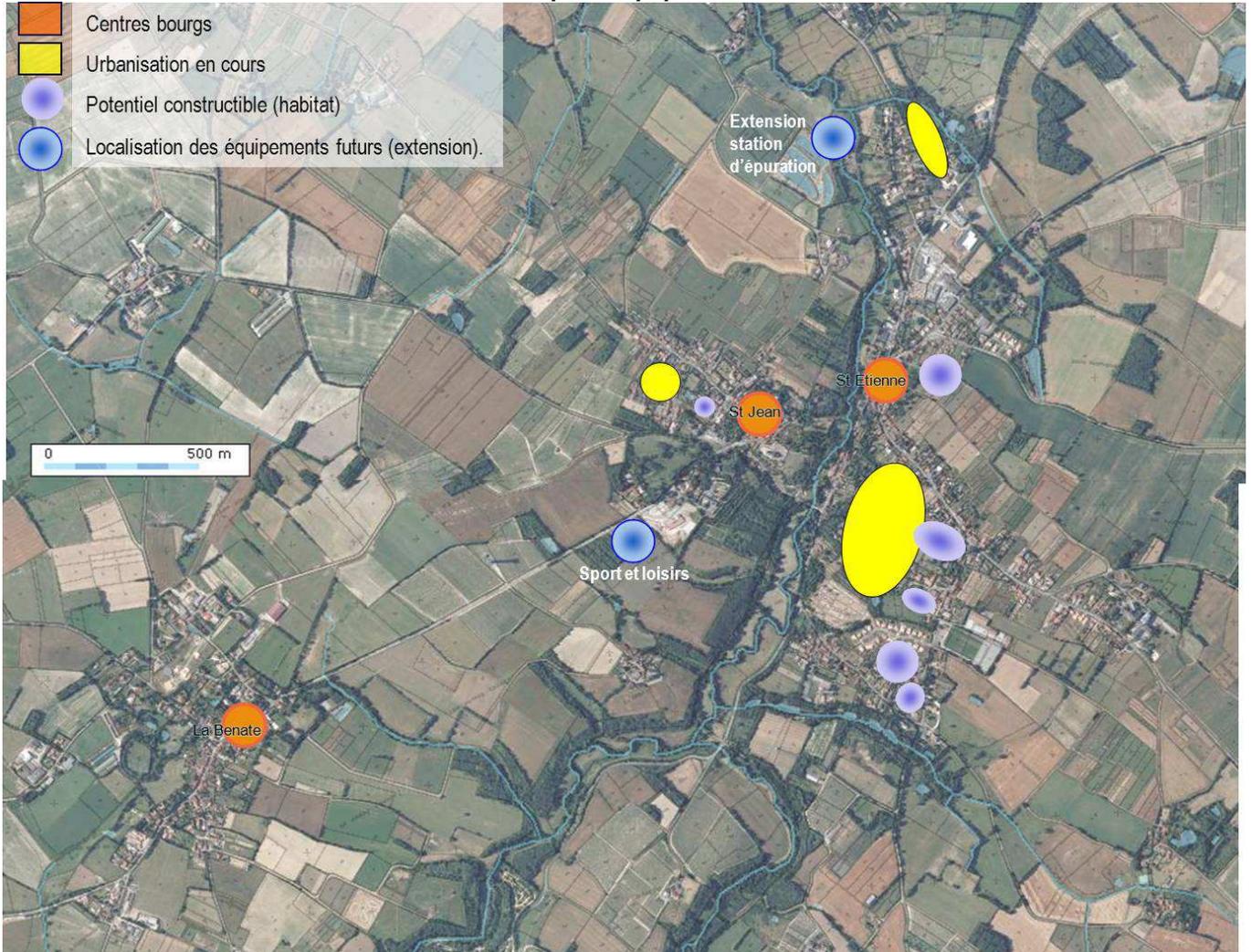
Les élus affirment également la volonté de favoriser les rencontres intergénérationnelles en créant un espace multi-âges dans chaque bourg (espaces jeux et détente).

### 3. La zone de développement éolien: un projet qui s'inscrit dans le cadre d'une politique de maîtrise de l'énergie et de développement des énergies renouvelables.

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.

### Politique d'équipements



## VALORISATION DU PATRIMOINE BATI ET PAYSAGER

### 1. Préserver et renforcer l'identité paysagère par la 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.

### 2. Valoriser le patrimoine bâti

- 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)

# ORIENTATIONS GÉNÉRALES CONCERNANT L'HABITAT

## 1. Une valorisation de l'habitat existant

Concernant l'habitat existant, le projet favorisera la réhabilitation ou l'acquisition-réhabilitation des constructions existantes pour préserver l'identité architecturale de Corcoué et son patrimoine, ainsi que l'animation urbaine et sociale.

## 2. Un habitat durable

### 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

- 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

## DES ORIENTATIONS EN FAVEUR D'UNE ANTICIPATION DES CHANGEMENTS DE MODES DE DÉPLACEMENTS

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.

### 1. Favoriser le covoiturage

Le covoiturage est de plus en plus pratiqué, et devra être encouragé par la création d'aires adaptées de stationnement-relais.

### 2. 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).

### 3. 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.

### 4. 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.

### 5. 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 ».

# ORIENTATIONS GÉNÉRALES CONCERNANT LE DÉVELOPPEMENT DES COMMUNICATIONS NUMÉRIQUES, L'ÉQUIPEMENT COMMERCIAL ET LES LOISIRS

A terme, le potentiel urbanisable défini doit permettre d'assurer le développement démographique de la commune sans toutefois remettre en cause la qualité du cadre de vie. Pour cela, la commune doit assurer l'adaptation de ses équipements à la volonté de hausse démographique affichée au sein du projet.

## COMMUNICATIONS NUMÉRIQUES

La technologie numérique haut débit couvre les 3 bourgs.

Il s'agit d'améliorer la couverture numérique sur le territoire communal et le rendre accessible aux zones mal desservies (ouest de la commune notamment).

En outre, le projet envisage le raccordement des futurs quartiers par le passage des réseaux dès la phase d'aménagement des terrains.

## EQUIPEMENT COMMERCIAL

- Créer une dynamique commerciale en favorisant le regroupement des commerces dans les centres bourgs.

## LOISIRS

- Conforter et permettre le développement des loisirs mécaniques sur le secteur de Grissaudland, 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'Oisillère.
- 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.

# ORIENTATIONS GÉNÉRALES DES POLITIQUES DE PROTECTION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS ET DE PRÉSERVATION OU DE REMISE EN BON ÉTAT DES CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES

L'objectif majeur du projet est de limiter la consommation d'espace à destination de l'urbanisation pour préserver les espaces naturels, agricoles et forestiers tout en favorisant le développement harmonieux des activités humaines, notamment agricoles et forestières.

## LA PROTECTION DES ESPACES AGRICOLES

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 ...).

## LA PROTECTION DES ESPACES NATURELS ET FORESTIERS

### ET LA PRÉSERVATION ET LA REMISE EN ÉTAT DES CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES

Afin de conforter un maillage bocager en vue de faciliter la circulation des espèces,

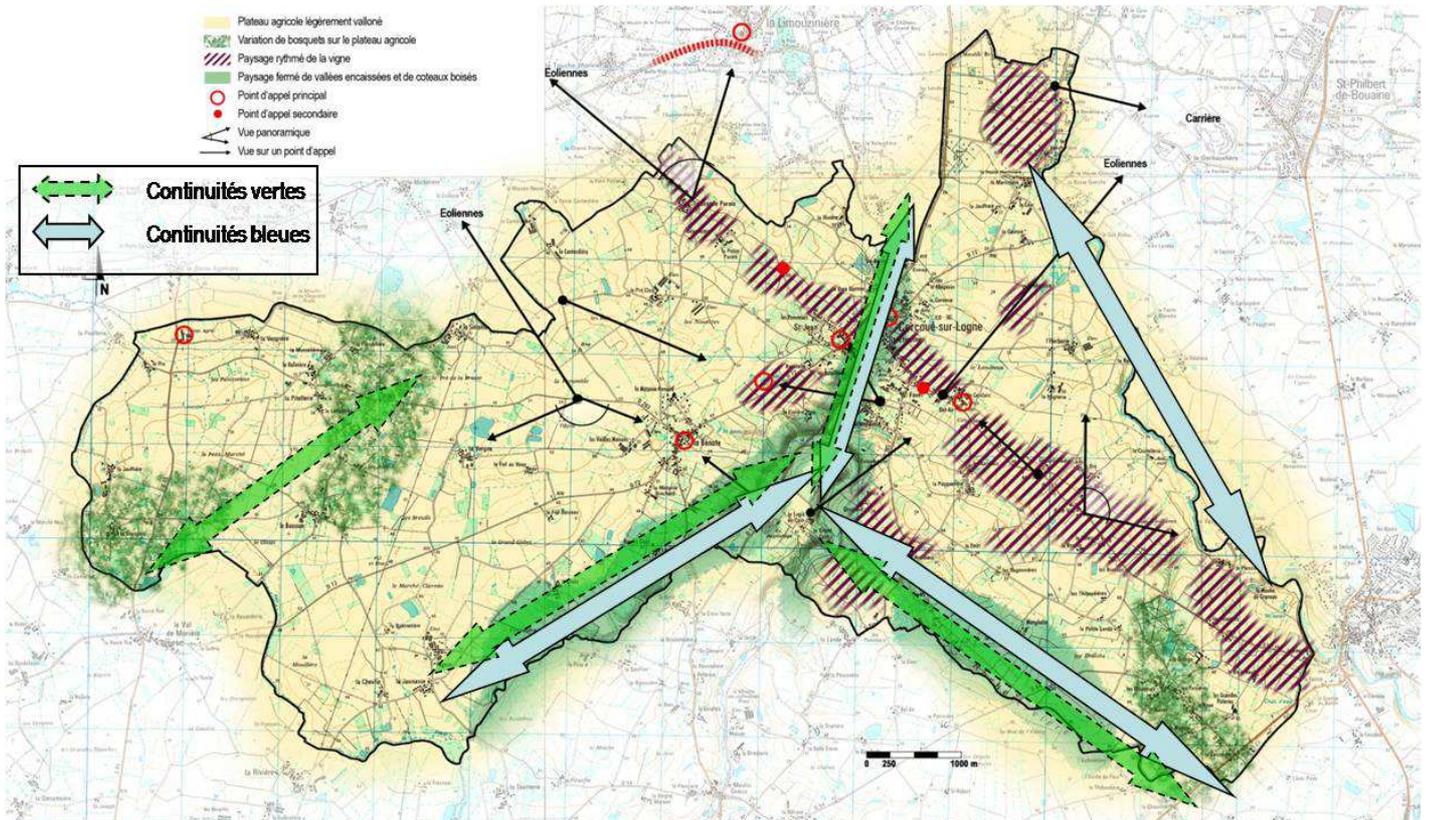
- Valoriser les sites naturels et forestiers (fond de vallon, ruisseau, boisements, talwegs et continuités écologiques) par une interdiction de constructions nouvelles.
- Conserver le chevelu des ruisseaux et continuités de fossés, mares, zones humides d'intérêt naturel et écologique,
- Identifier les 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.

### RETROUVER 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, 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.

**Politiques de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers  
et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques**



# ORIENTATIONS GÉNÉRALES CONCERNANT LE DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE

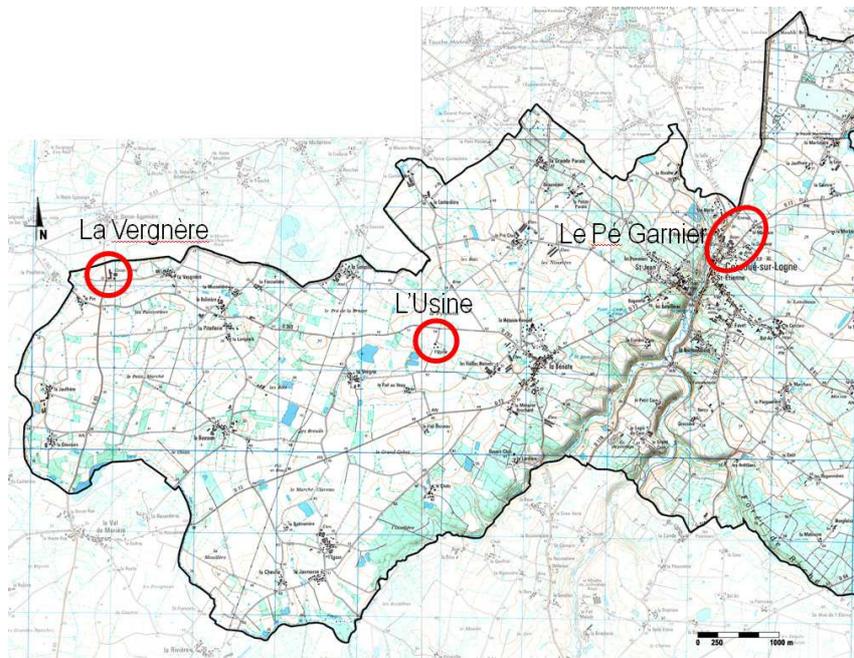
## MAINTENIR ET FAVORISER LE DÉVELOPPEMENT DES ACTIVITÉS AGRICOLES

- 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

- 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.

### *Activités industrielles et artisanales*



# OBJECTIFS DE MODÉRATION DE LA CONSOMMATION D'ESPACES ET DE LUTTE CONTRE L'ÉTALEMENT URBAIN

Les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme du projet ont permis de définir des objectifs généraux assurant une gestion économe du territoire et une lutte contre l'étalement urbain:

- 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.