

MODIFICATION N°5 DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Notice de Présentation



Table des matières

Table des matières.....	2
1. INTRODUCTION.....	3
I. Historique de l'évolution du document d'urbanisme	3
II. Objet de la modification	3
III. Nature et déroulement de la procédure.....	3
2. CONTEXTE ET JUSTIFICATIONS DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE.....	5
I. La parcelle YD 11	5
II. Contexte, historique et enjeux fonciers liés à la parcelle YD 11.....	5
III. Les orientations du SCoT en matière de protection des activités agricoles.....	5
3. PROPOSITION DE MODIFICATION	8
I. Adaptations apportées au plan de zonage	8
1. Extrait du plan de zonage avant modification simplifiée.....	8
2. Extrait du plan de zonage après modification simplifiée	11

1. INTRODUCTION

Ce rapport a pour objet de présenter les raisons ayant conduit à la procédure de modification simplifiée n°5 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 3 procédures de modification simplifiée, approuvées par le Conseil Municipal, la 1^{ère} le 15 mars 2018, la deuxième le 17 mai 2021, la troisième le 29 janvier 2024 et la quatrième est en cours de procédure lancée depuis le 07 juillet 2025.

II. Objet de la modification

L'objectif de cette procédure de modification simplifiée est, comme l'indique la délibération 2025_11_103 en date du 17 novembre 2025 :

- La modification du zonage

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.

La modification simplifiée n°5 envisagée, ayant pour objet une modification de zonage 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 du 15 janvier 2026 au 15 février 2026 inclus en mairie aux jours et horaires habituels d'ouverture : lundis, mercredis et vendredis de 9h à 12h et de 14h à 17h ; mardis, jeudis et samedis de 9h à 12h ;
- 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 parcelle YD 11

Surface cadastrale : 17 870 m²

Propriétaire de la parcelle : Madame GIRAUDET Marie

PLU : 4 975 m² en A et 12 876 m² en 2AUL

II- Contexte, historique et enjeux fonciers liés à la parcelle YD 11

Lors de l'élaboration du PLU en 2013, le conseil municipal avait souhaité réserver un espace destiné à l'accueil d'installations périscolaires à proximité du site scolaire. Depuis, les équipements nécessaires ont été réalisés directement sur le site, permettant ainsi de répondre aux besoins des élèves et des familles. Par ailleurs, la commune est propriétaire, à l'arrière de l'école Odysée, d'une parcelle offrant la possibilité d'accueillir d'éventuelles extensions ou constructions futures liées au fonctionnement scolaire ou périscolaire, sans nécessiter l'ouverture d'un nouvel espace dédié. Dans ce contexte, et compte tenu de la qualité agronomique des sols de la parcelle YD11, il apparaît opportun de reconsidérer son classement afin de préserver ce terrain à vocation agricole et d'éviter une consommation foncière non justifiée en zone naturelle. Ainsi, la modification n°5 du PLU prévoit le classement en zone A de la totalité de la parcelle YD 11, d'une superficie de 17 870 m², ce qui implique le reclassement en zone A de la partie actuellement inscrite en zonage 2AUL (12 876 m²).

III- Les orientations du SCoT en matière de protection des activités agricoles

Le SCoT (Schéma de Cohérence Territoriale) du Pays de Retz permet aux communes de protéger les activités agricoles dans leur PLU :

Les orientations en matière de préservation des espaces et de l'activité agricole sont directement liées à celles sur la maîtrise de l'urbanisation. Il s'agit d'un objectif majeur du SCoT. La traduction dans les PLU est à la fois graphique (PADD et plan de zonage) et réglementaire. La justification quantitative du respect des seuils d'espaces agricoles pérennes, ainsi que la destination finale des espaces agricoles dont la pérennité n'est pas garantie par le SCoT, doivent apparaître dans le rapport de présentation.

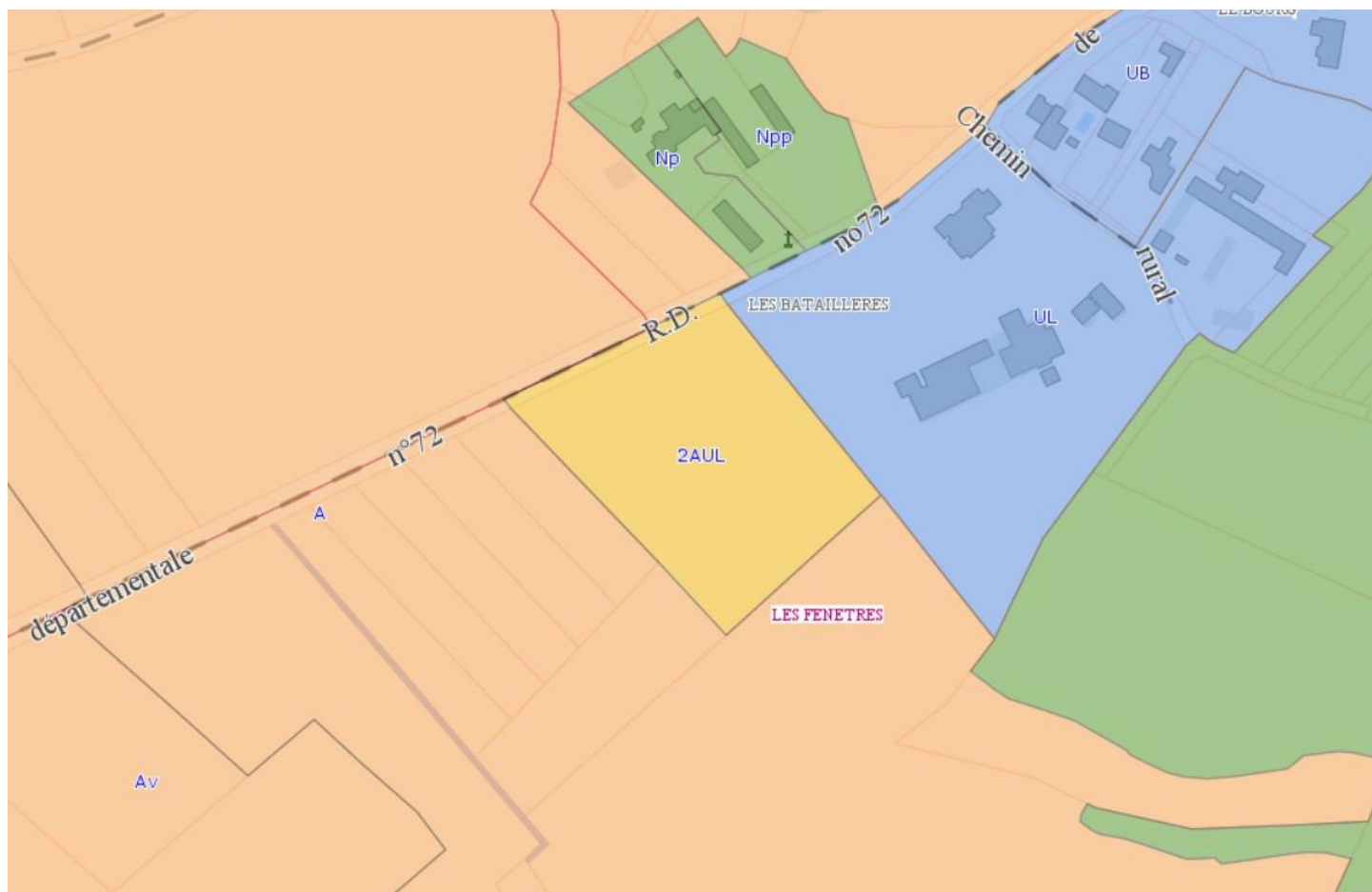
SCoT Les PLU identifient dans ces périmètres, les espaces, ensembles bâtis et équipements dont la préservation et l'évolution sont nécessaires à la pérennité des activités agricoles ou récréatives, des métiers de la mer et de services environnementaux, dans le souci d'une gestion concertée et durable de ces espaces, et de la valorisation du patrimoine existant bâti, paysager, environnemental, historique, culturel et social du territoire.

Capture d'écran du SCoT Pays de Retz

3. PROPOSITION DE MODIFICATION

I. Adaptations apportées au plan de zonage

1. Extrait du plan de zonage **avant** modification simplifiée



1. Extrait du règlement **après** modification simplifiée

