



DEPARTEMENT DE LOIRE-ATLANTIQUE

COMMUNE DE CORCOUE SUR LOGNONNE

PLAN LOCAL D'URBANISME

Modification simplifiée n°1

Note de présentation



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.

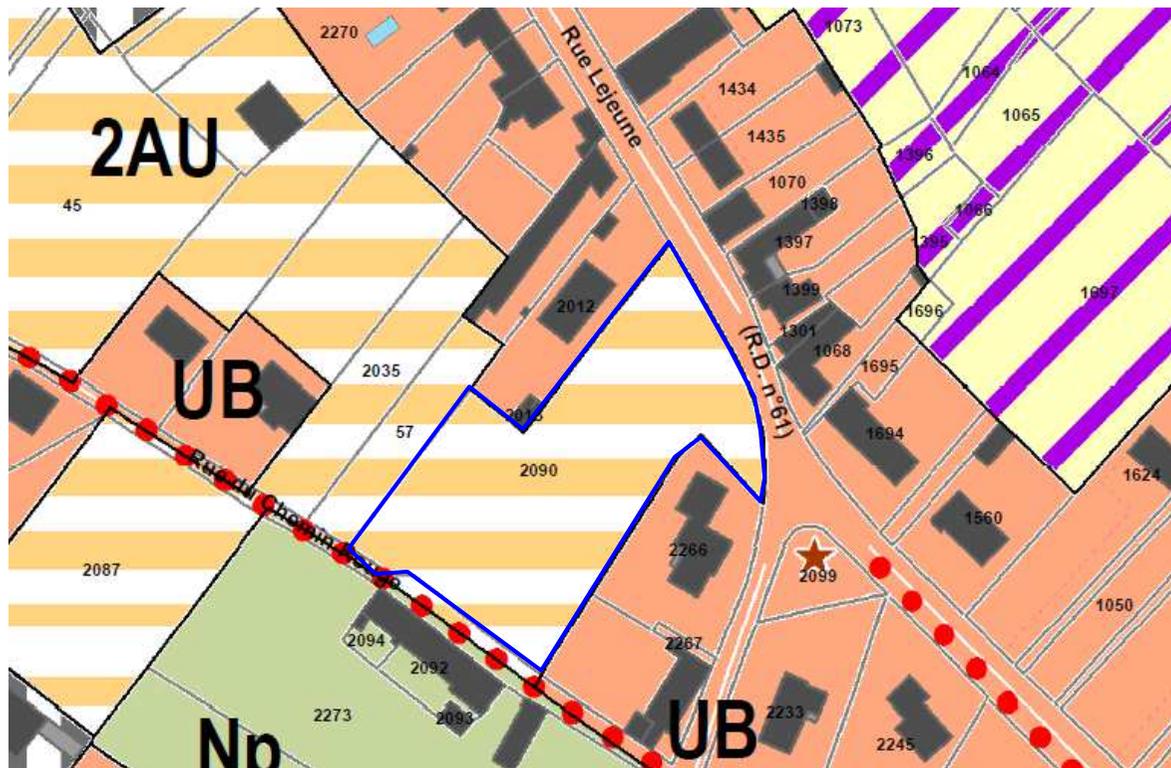
Précisions relatives à la présente procédure :

- ◆ 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

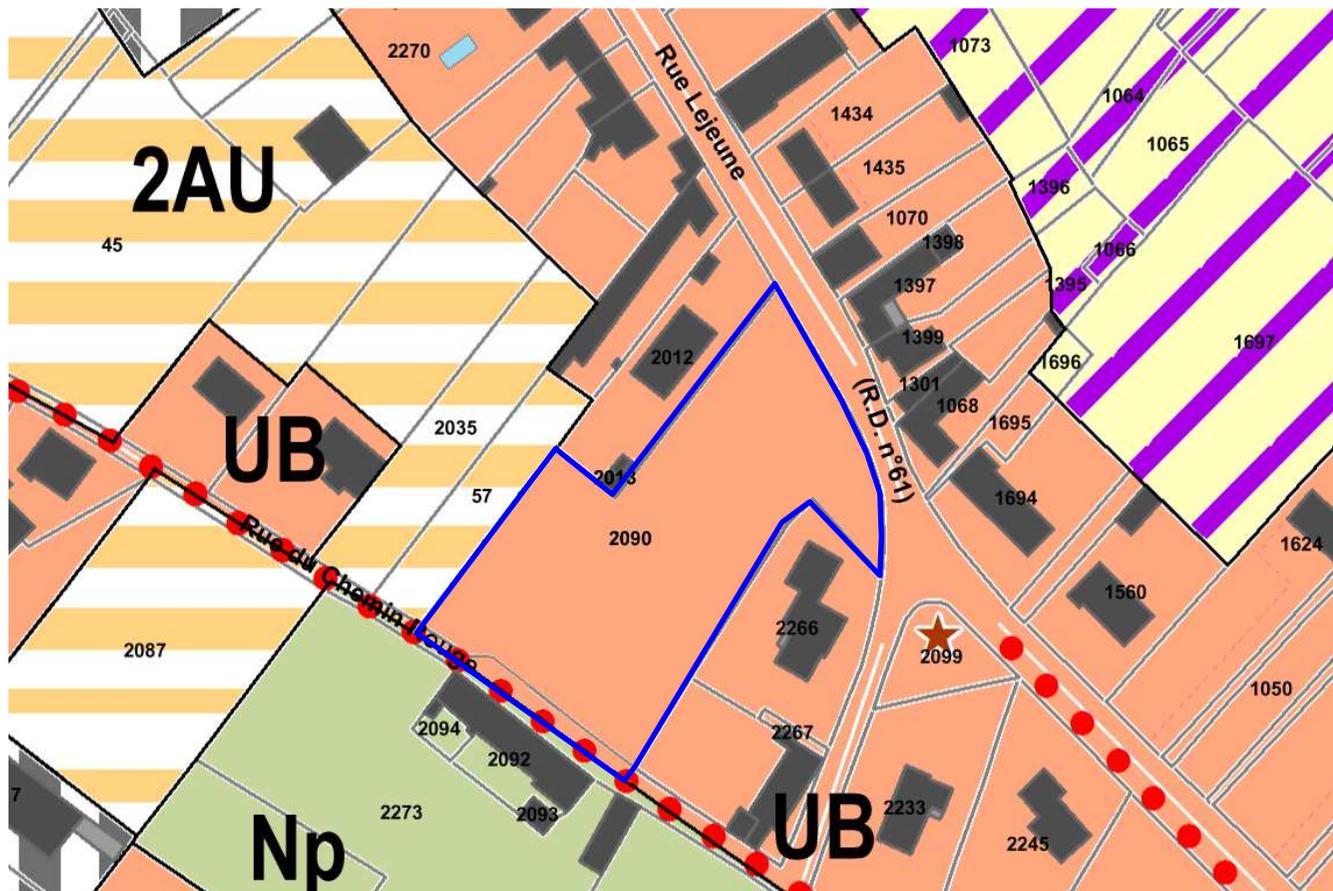
« Les zones urbaines sont dites " zones U ". Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. »

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

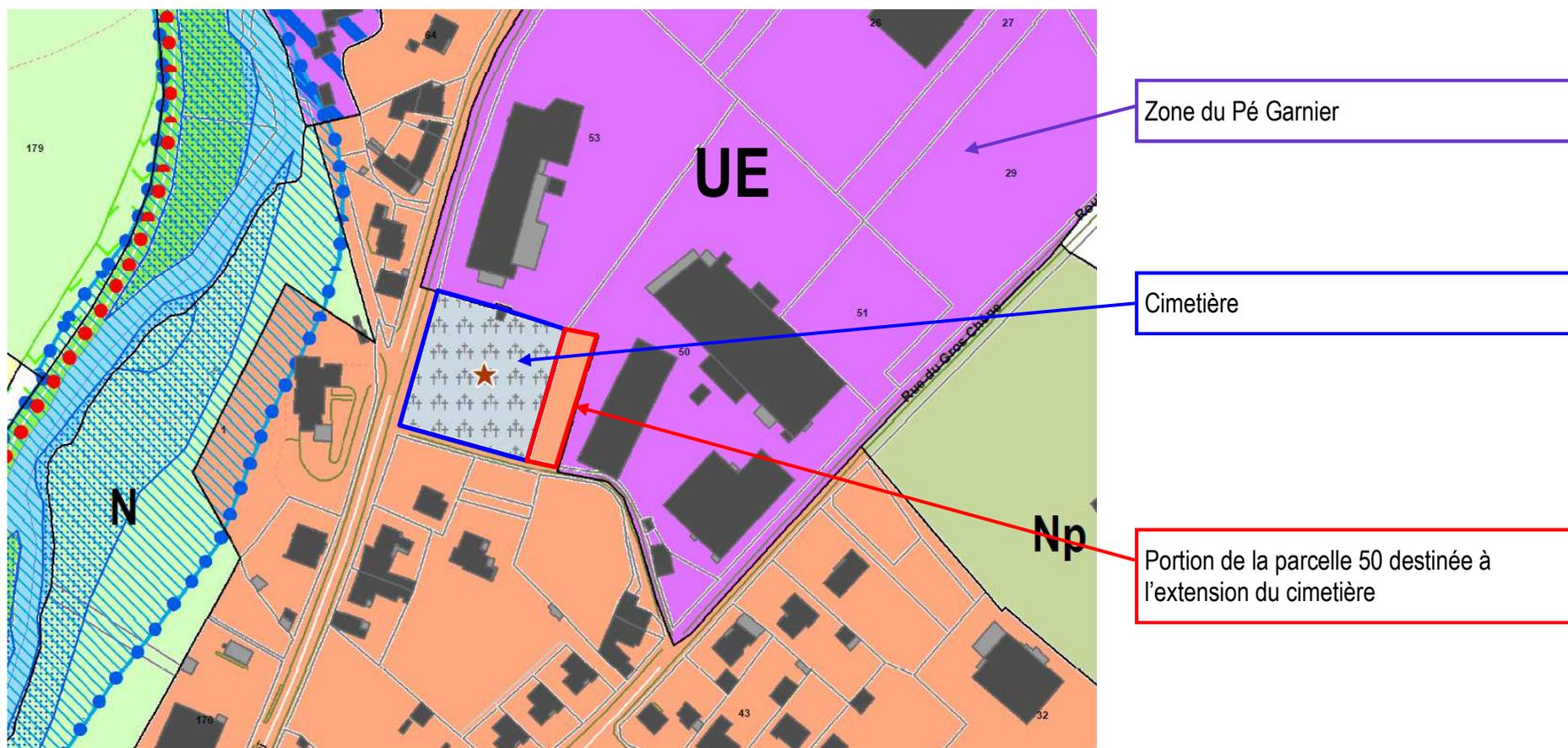


2- RECLASSEMENT D'UNE PARTIE DE LA ZONE UB EN ZONE UE

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

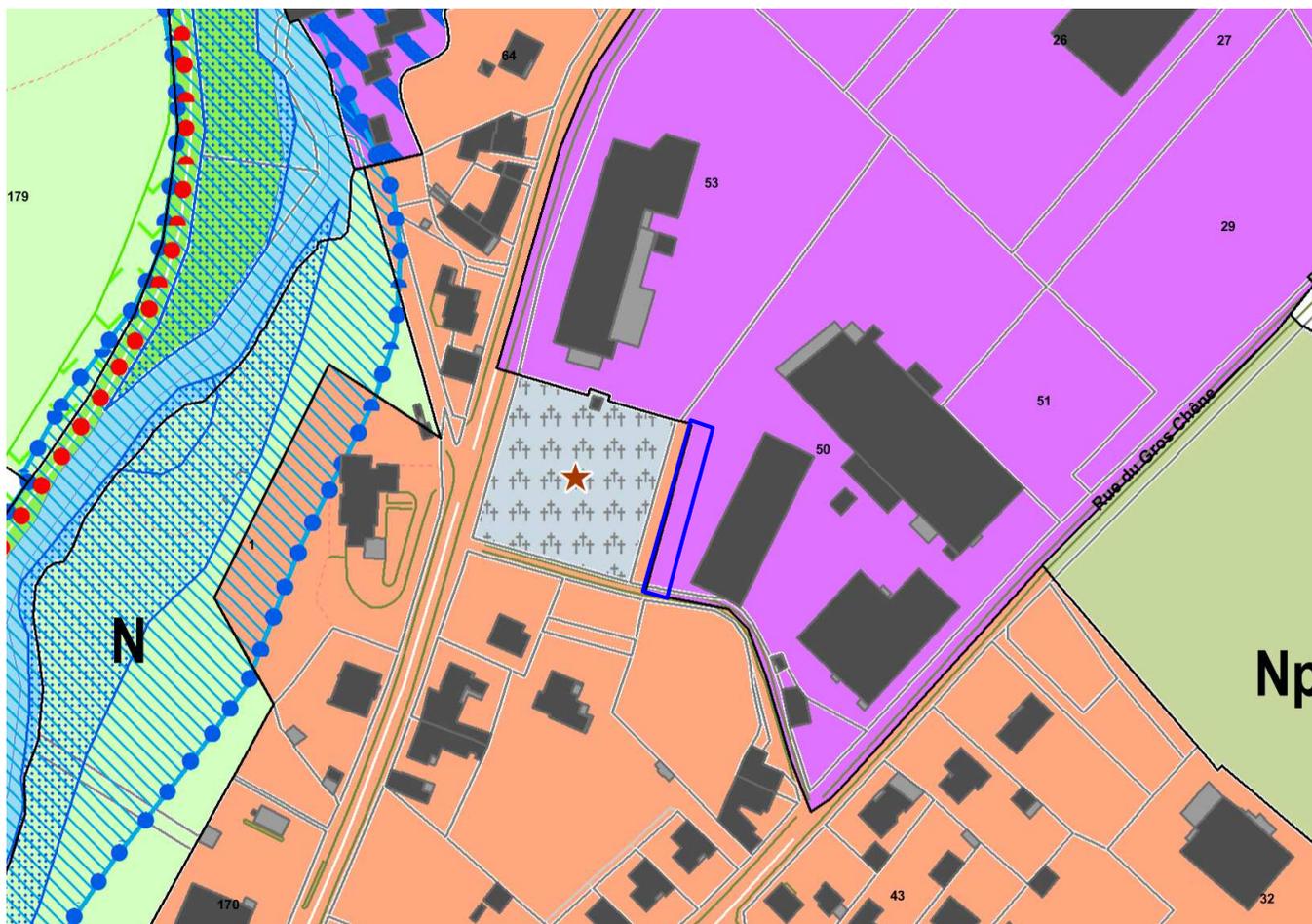


La portion de la parcelle n°50 classée en zone UB est actuellement utilisée (comme le reste de la parcelle 50) par l'entreprise voisine dans le cadre de son activité.

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>