



DEPARTEMENT DE LA LOIRE-ATLANTIQUE

Commune de Corcoué sur Logne

Vu pour être annexé à la délibération du conseil municipal en date du 17 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 supérieure 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

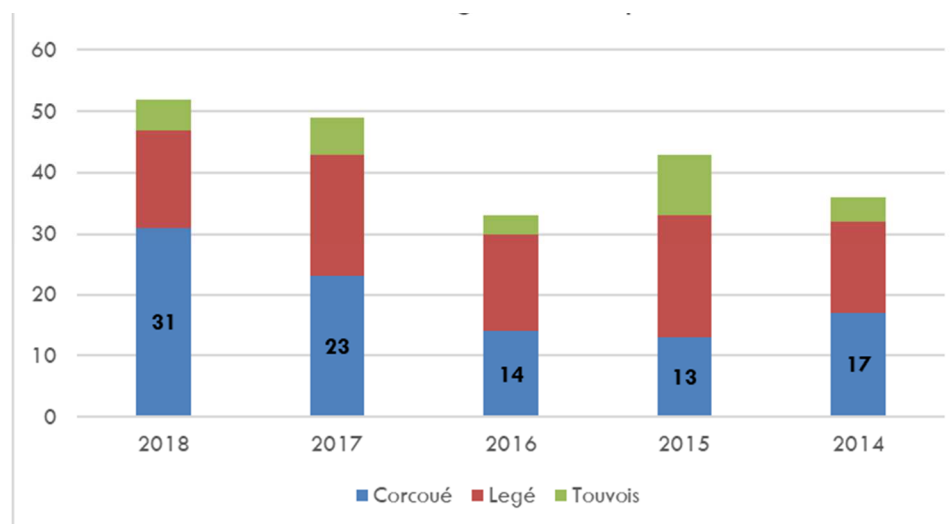
Auran

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.

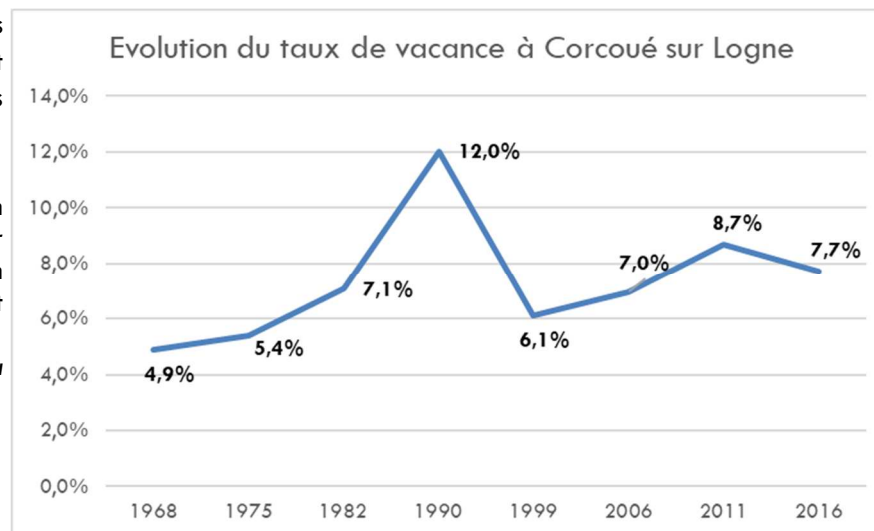
Pour rappel, le SCOT du Pays de Retz privilégie le renouvellement urbain et la densification des espaces urbanisés sur le développement en extension.

A) Les potentialités du parc de logements vacants

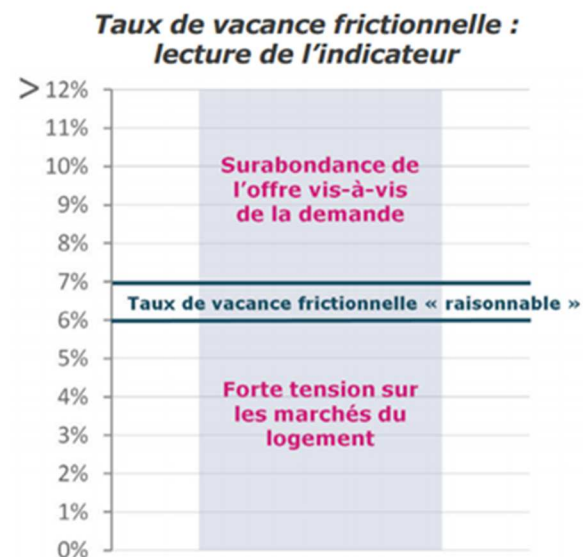
Sur Corcoué sur Logne, le taux de vacance a diminué durant les 5 dernières années pour atteindre 7,7% en 2016, le nombre de logements vacants restant relativement stable en valeur absolue entre les 2 périodes (95 logements vacants en 2011, 94 en 2016).

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 Bête, St-Jean – St-Etienne).

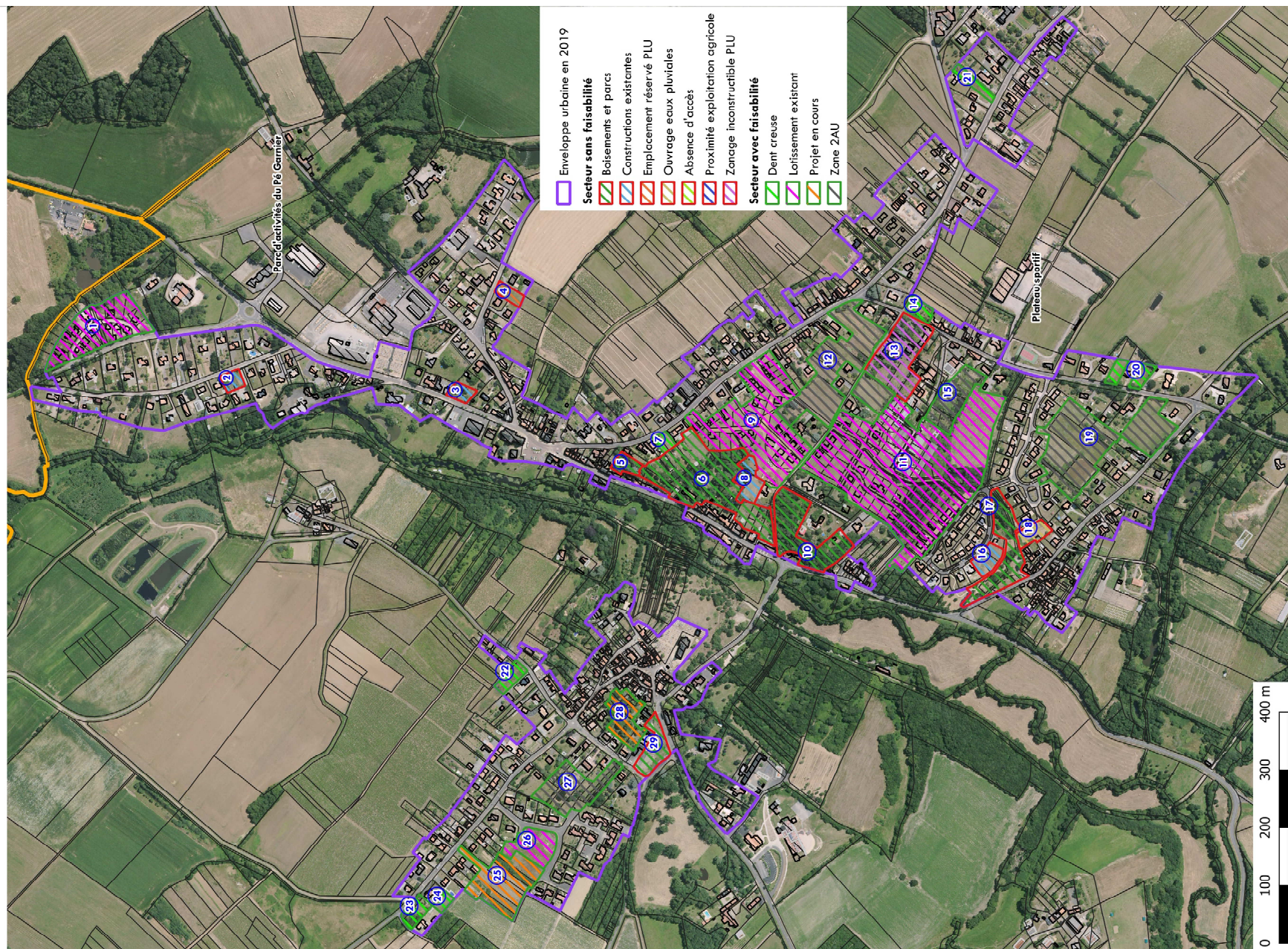
Elle recense les différents secteurs non construits du bourg en précisant les raisons pour lesquelles une opération urbaine est faisable ou non dans ces secteurs. Un tableau synthétise ensuite le potentiel estimé d'accueil de nouveaux logements à l'intérieur de l'enveloppe urbaine.

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.

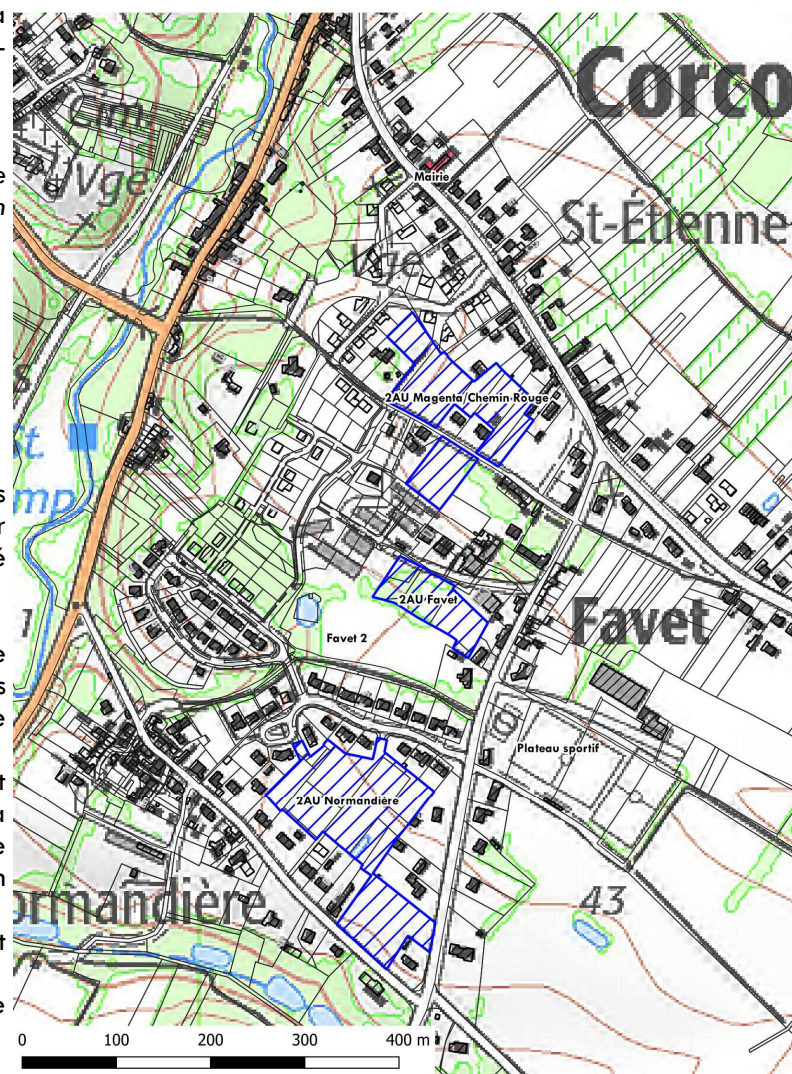
La zone 2AU est constituée de 2 portions localisées de part et d'autre du Chemin Rouge :

- 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





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



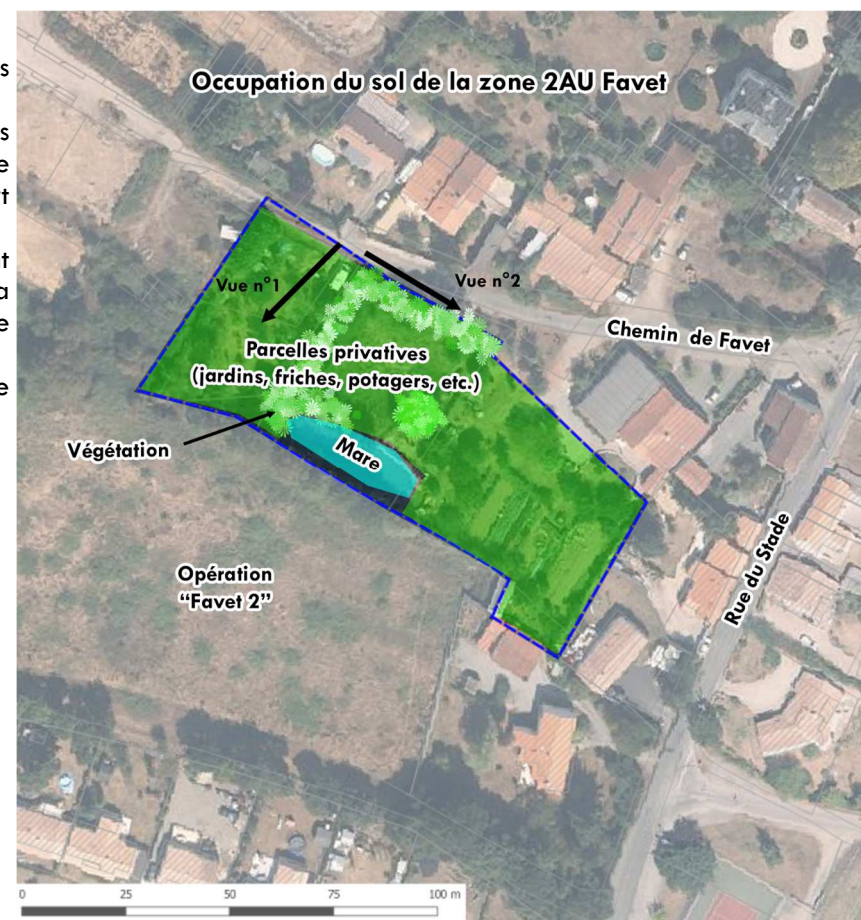
♦ Zone de Favet

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.

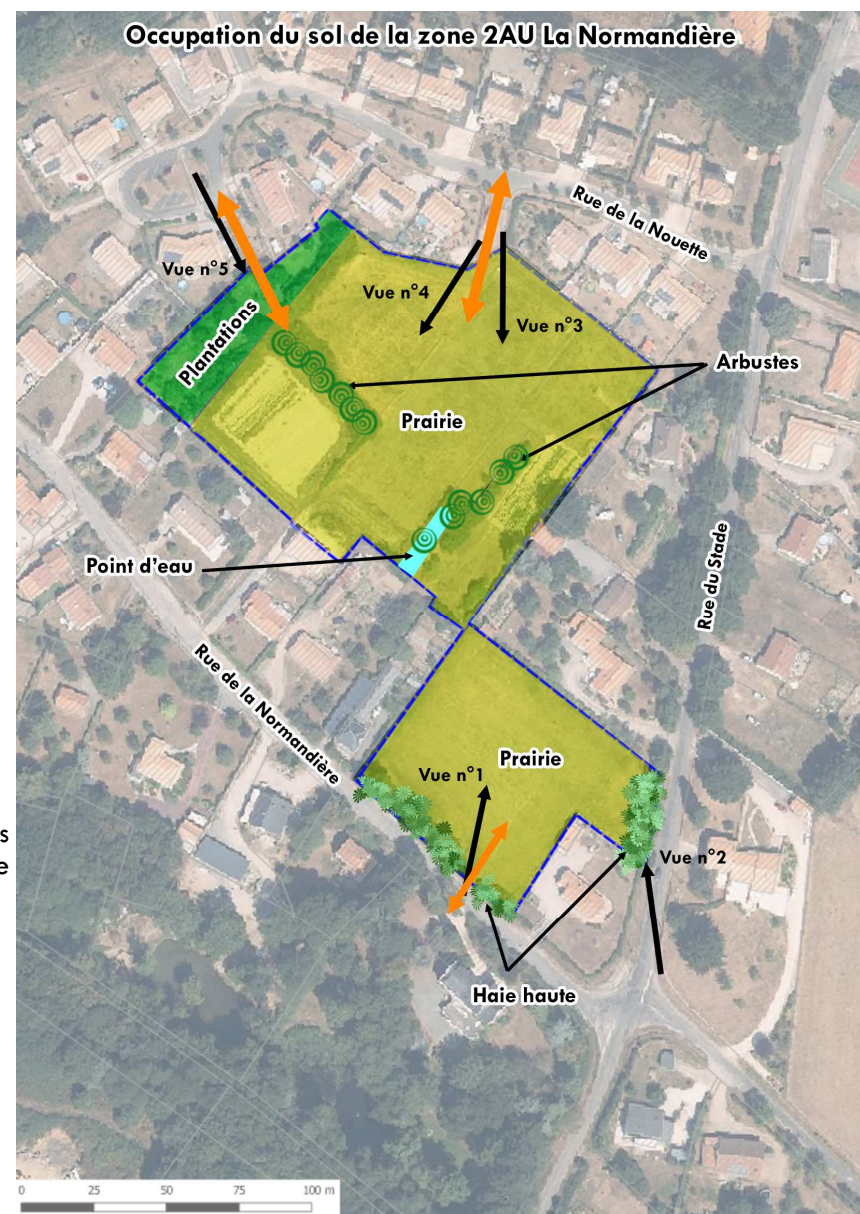
Le secteur est lui-même divisé en 2 portions :

- 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.

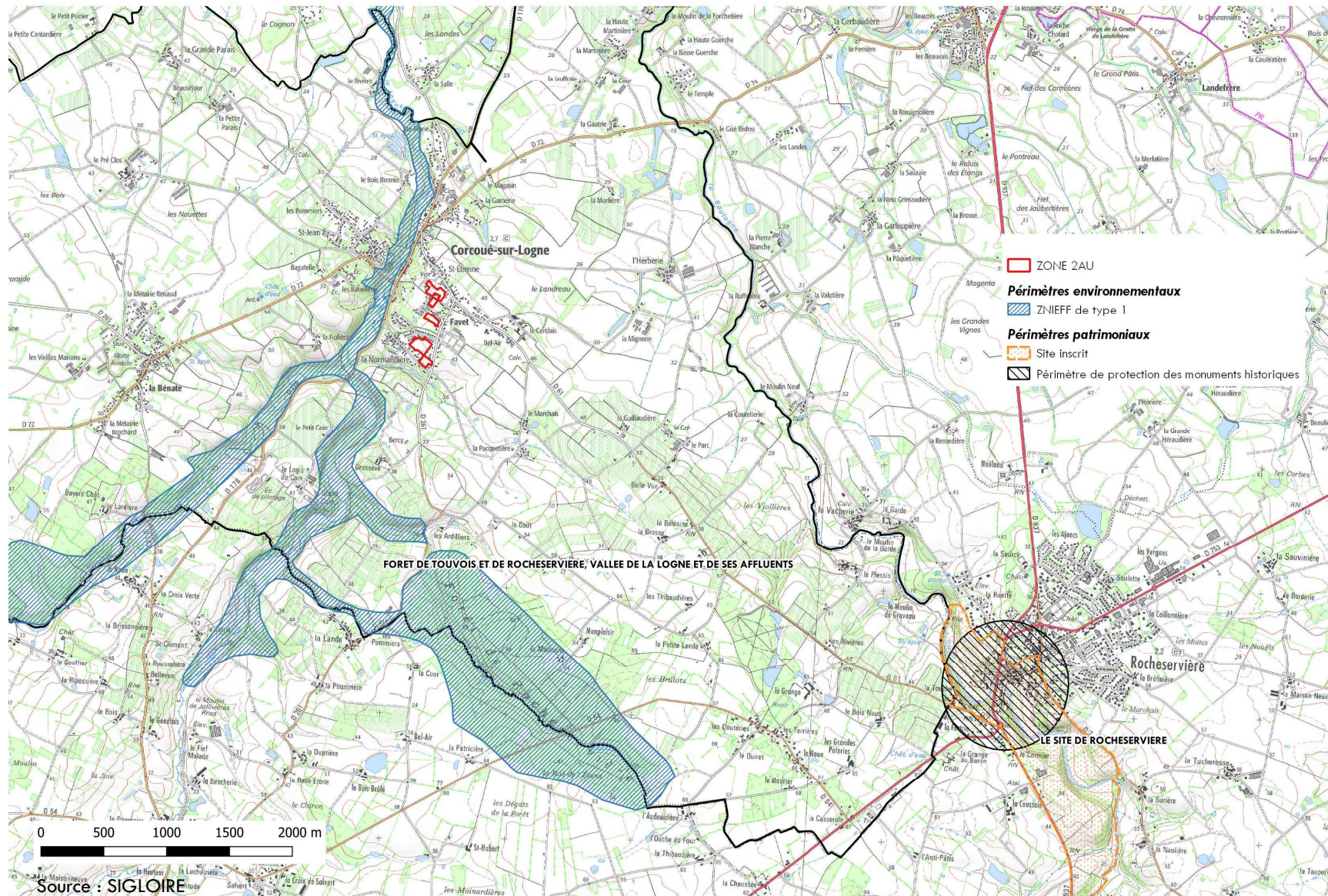
8- Patrimoine

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).

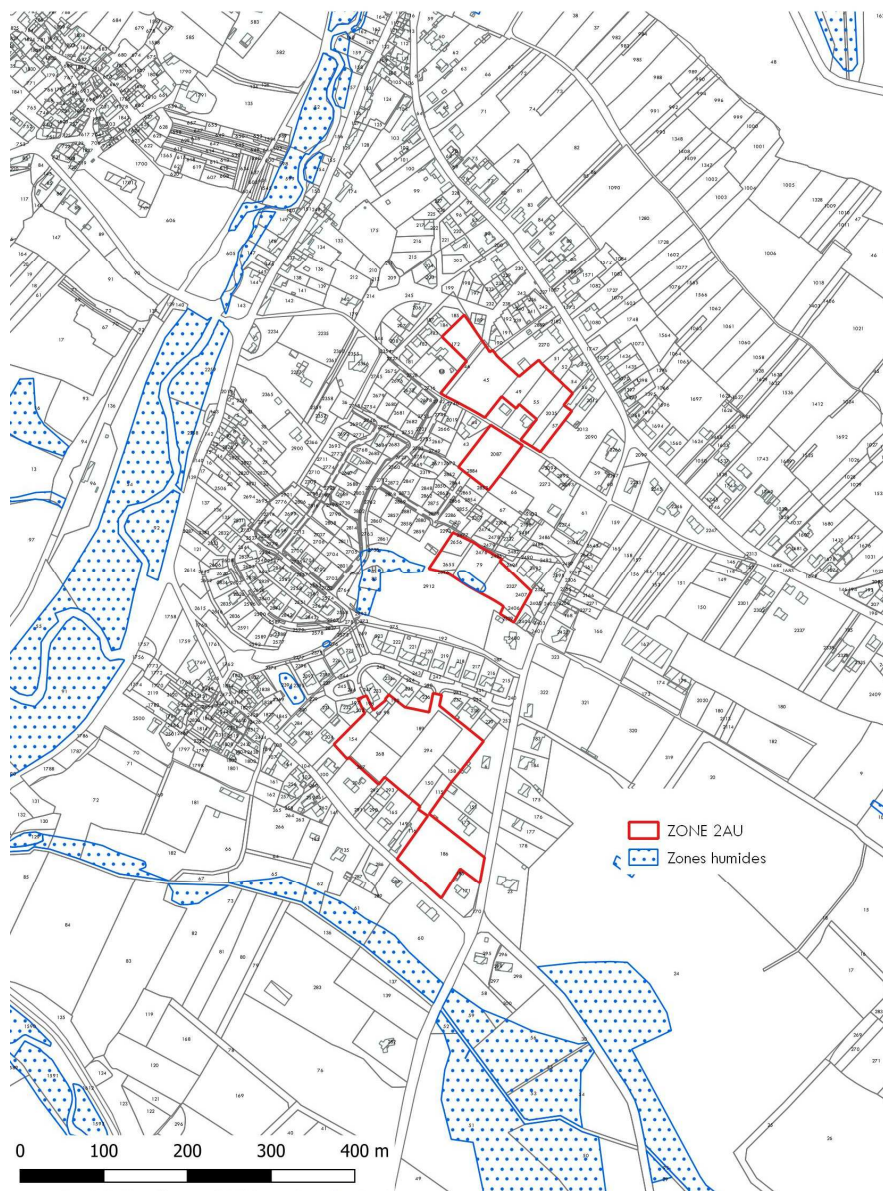
Les périmètres patrimoniaux les plus proches sont localisés sur la commune voisine de Rocheservière, qui comprend un site inscrit (le site de Rocheservière) et un monument historique (le pont sur la Boulogne). *Cf. carte en page suivante*

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 : ♦ 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	-
Milieux naturels	Pas de sensibilité écologique particulière	-
Patrimoine	Pas de sensibilité patrimoniale particulière	-

♦ **Zone 2AU de la Normandière**

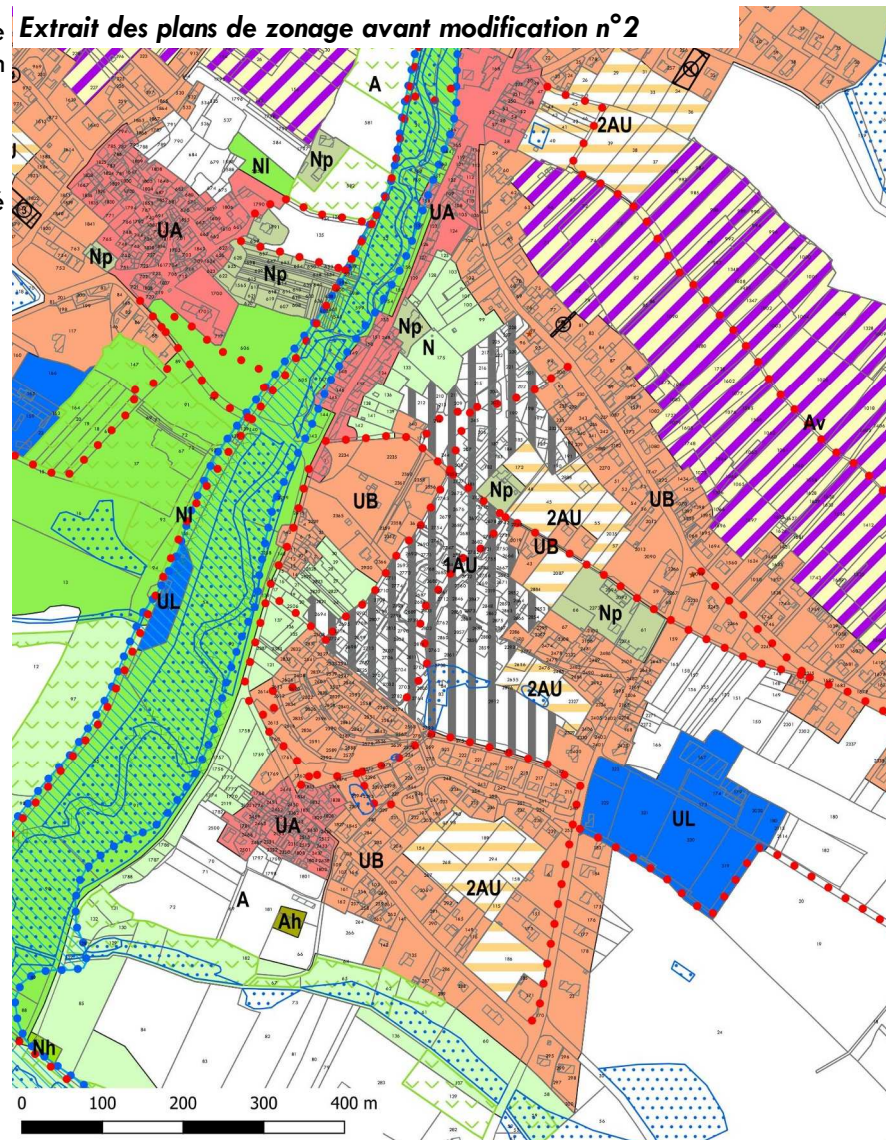
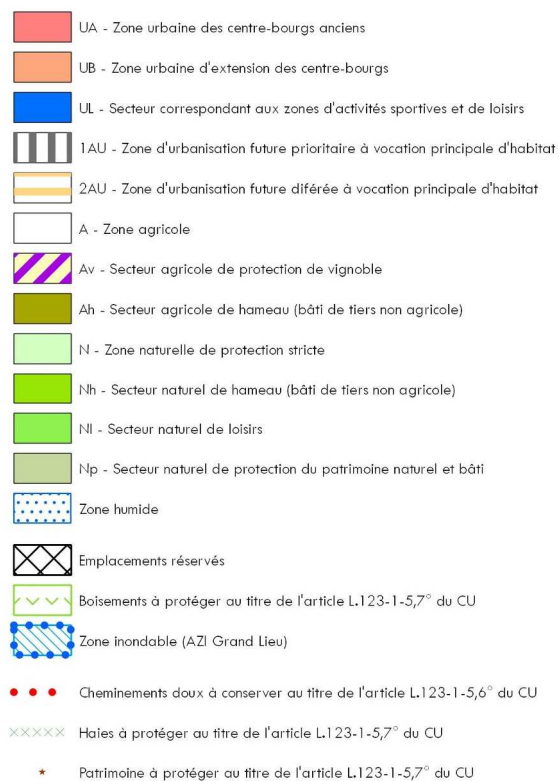
Thématiques	Diagnostic	Enjeux
Localisation	Secteur situé dans l'enveloppe urbaine de Corcoué sur Logne dans la continuité de l'opération récente de la Normandière	Urbaniser une enclave non bâtie du bourg hors de tout milieu naturel sensible ou espace agricole valorisé
Occupation des sols	Parcelle de 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	-
Milieux naturels	Pas de sensibilité écologique particulière	-
Patrimoine	Pas de sensibilité patrimoniale particulière	-

3 – ADAPTATIONS APPORTÉES AUX DOCUMENTS RÉGLEMENTAIRES

Les adaptations apportées aux documents réglementaires 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 graphiques du PLU sont modifiés pour permettre la constructibilité des 3 zones 2AU localisées dans les espaces urbanisés de la commune.

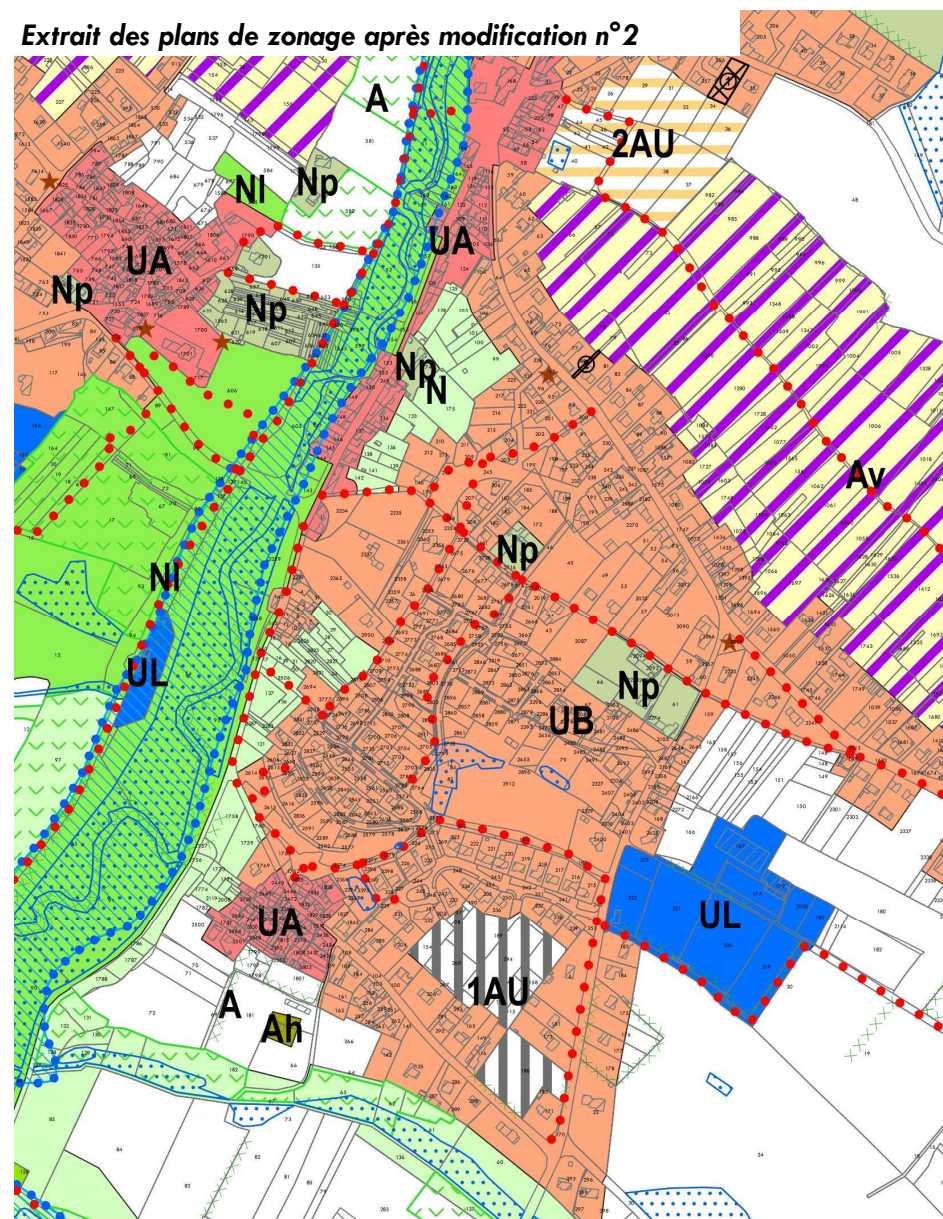


Synthèse des adaptations apportées aux plans de zonage

- ♦ 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 Normandie 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.



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
<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. Elle correspond aux quartiers d'habitat futur des Terrasses du Moulin et de Favet. Elle correspond au quartier d'habitat futur de la Normandière. Des orientations d'aménagement ont été définies pour cette zone. La mise en œuvre de l'urbanisation doit en respecter les principes.	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. 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.

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

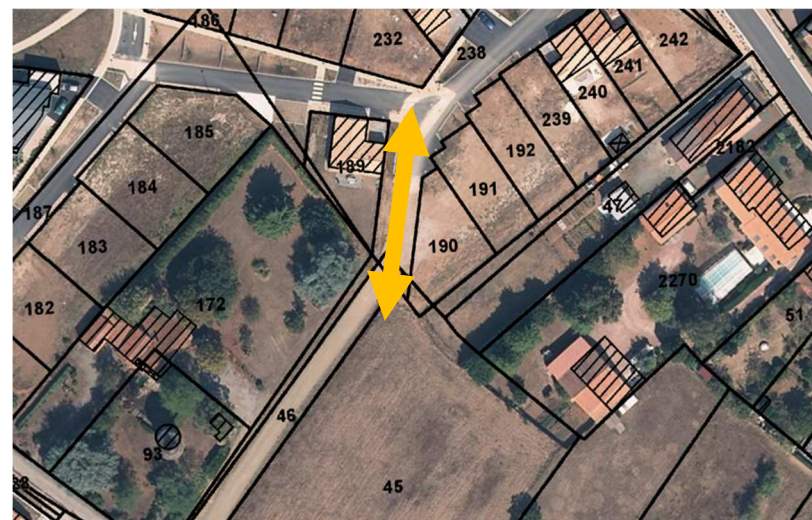


Pour rappel, suite à l'enquête publique, le secteur initialement classé en zone 1AU dans le projet de modification, fait l'objet d'un classement en zone UB dans la version approuvée.

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

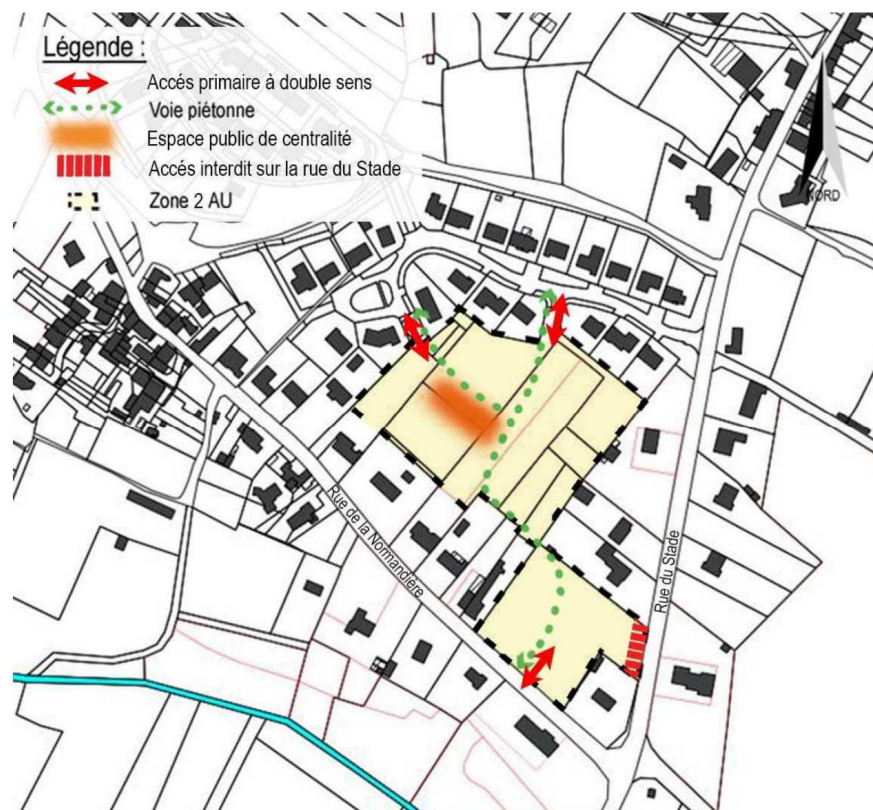


- ♦ Au sud-est, le principe de voirie reliant la voie secondaire de desserte du quartier au Chemin rouge est repositionné pour trouver une position plus centrale permettant une optimisation foncière et financière de l'opération.

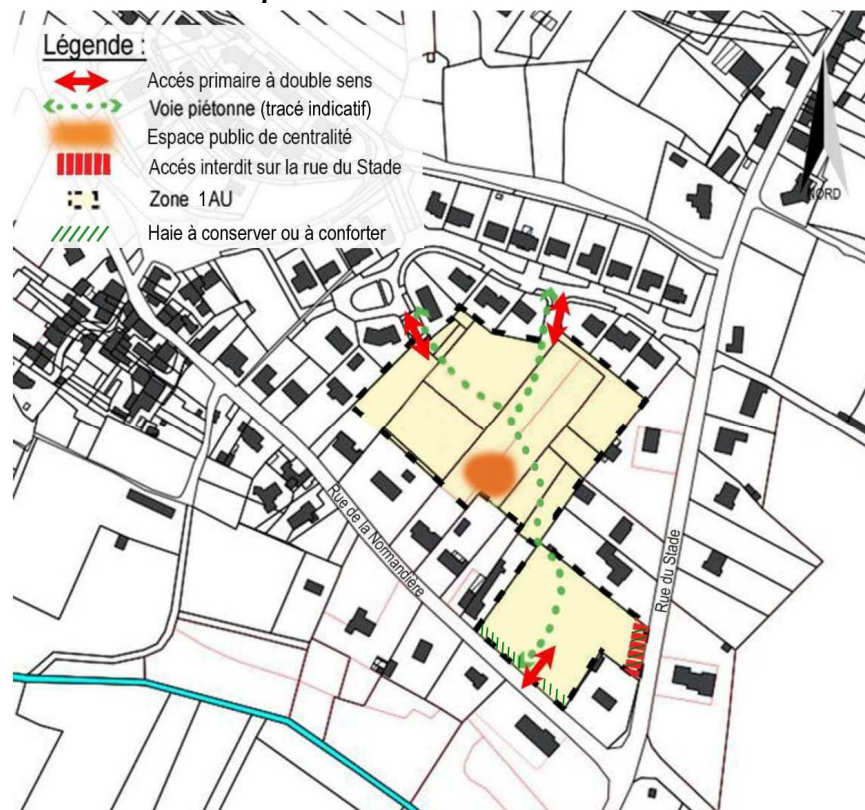
- ♦ Sur la portion sud, le principe de création d'une voie secondaire vers le sud est supprimée tout comme l'obligation d'implantation à 3 mètres de la limite de rue pour offrir toute souplesse dans l'aménagement de ce secteur et favoriser la densification d'une dent creuse du bourg.
- ♦ Le principe 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 conservée 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 majeur 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.

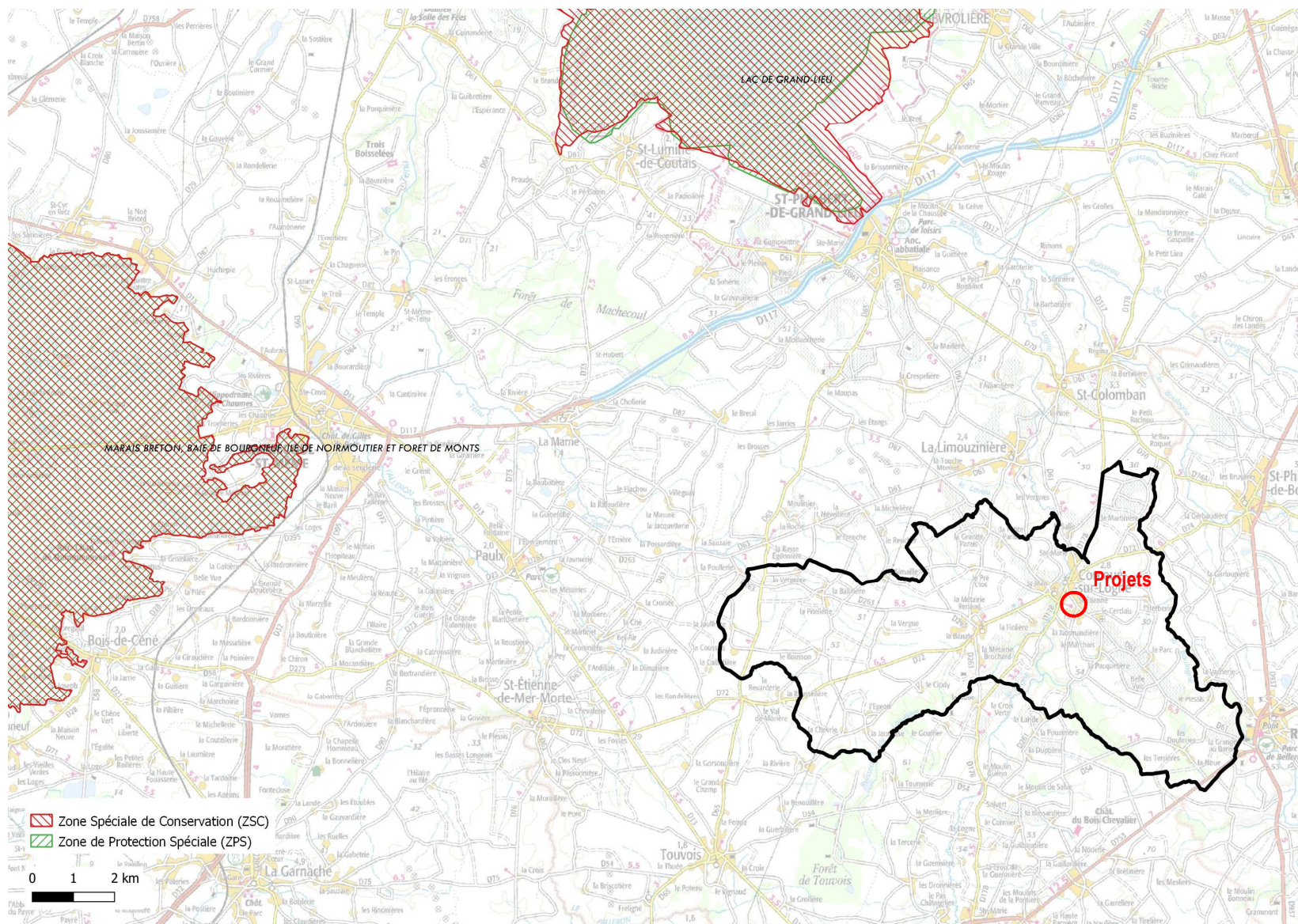
La réalisation du projet n'est pas susceptible d'avoir des incidences significatives sur la ZNIEFF de type 1 « Forêt de Touvois et de Rocheservière, vallée de la Logne et de ses affluents »

- **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 :

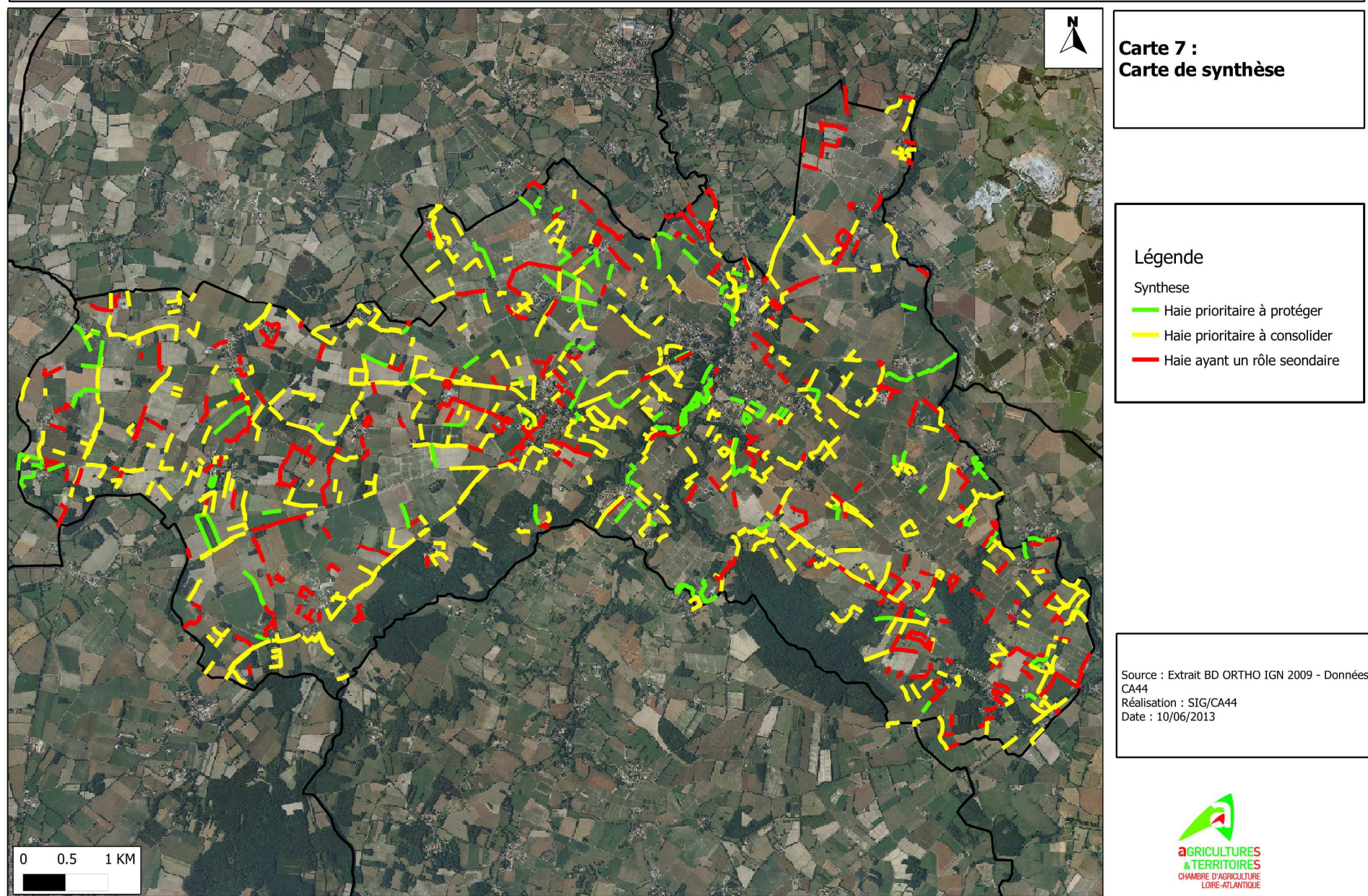
- Source de bois d'œuvre et bois de chauffage (bûches, copeaux pour chaudière, planches, etc.)
- Production de baies et fruits

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



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

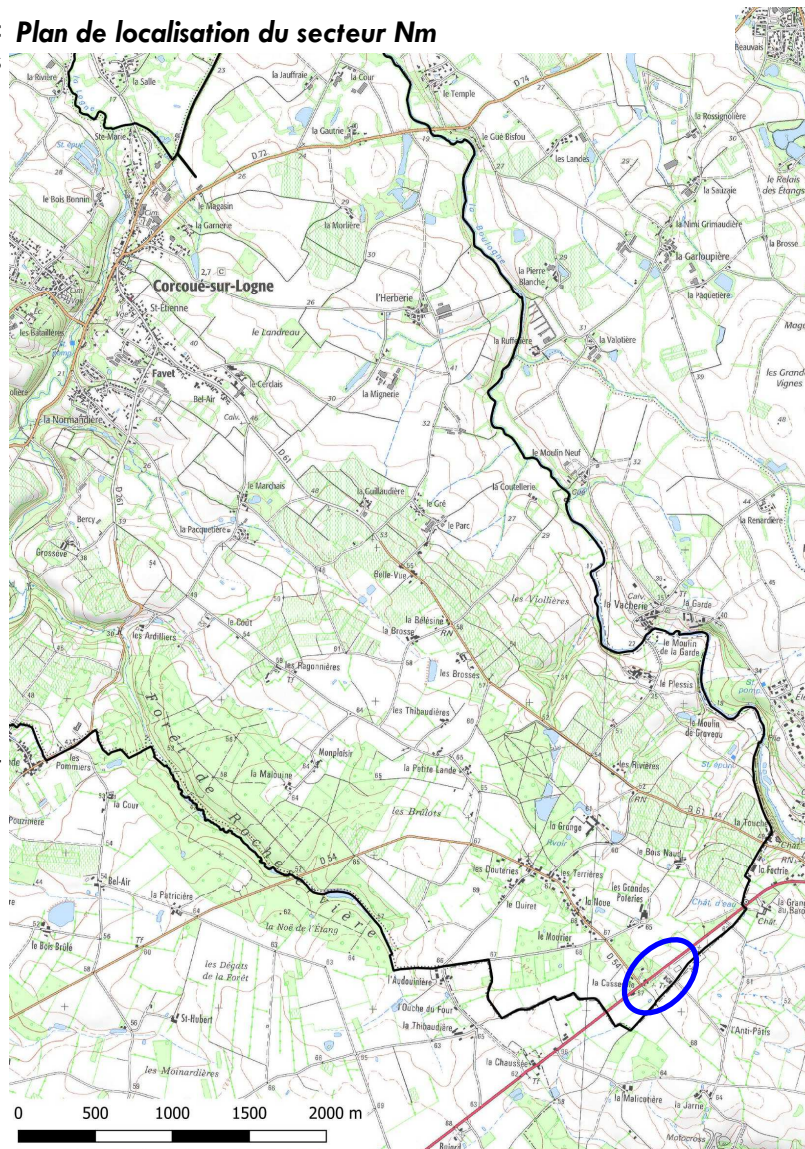
Au sud du territoire communal, en bordure de la RD753 et en limite de commune avec Rochservière, une zone Nm avait été mise en place sur les installations militaires existantes (centre de relais radio de la base aérienne de Tours).

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'induir 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	-
Nl	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