

Direction des territoires et de la ruralité
Dossier suivi par Anne-Laure FORGET
Tél : 02 28 20 51 38
Stephanie.FILALDEAU@paysdelaloire.fr

DTR/NLBY/ALF/SF/2020-08-6043

Monsieur Claude NAUD
Maire de Corcoué-sur-Logne
11, rue Lejeune
44650 CORCOUE-SUR-LOGNE

Nantes, le 27 août 2020

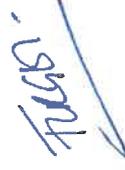
Monsieur le Maire,

Par votre correspondance du 20 juillet 2020, vous avez bien voulu m'adresser le dossier relatif au projet de modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme de votre Commune, et je vous en remercie.

Je vous précise en retour que la Région des Pays de la Loire n'a pas d'observation particulière à formuler sur ce dossier.

Je vous prie de croire, Monsieur le Maire, à l'assurance de ma considération distinguée.

Pour la Présidente du Conseil régional
et par délégation
La Chef de service relations aux
collectivités



Anne-Laure FORGET



MAIRIE DE CORCOUE SUR LOGNE
A l'attention de Monsieur Claude NAUD
11 rue Lejeune

44650 CORCOUE SUR LOGNE

**Dossier suivi par
Janine PILARD**
Chargée de mission Aménagement
& Urbanisme
02 53 46 62 10
06 45 70 21 50
janine.pilard@pl.chambagri.fr

Nantes, le 17 août 2020

Objet : Modification n°2 du PLU
de Corcoué sur Logne
Réf. PC/JPI/PP/421M20019

Siège Social
Rue Pierre-Adolphe-Bobierre
La Géraudière
44939 NANTES Cedex 9
Tél. +33 (0)2 53 46 60 00
accueil@loire-atlantique.chambagri.fr

Monsieur le Maire,

Vous nous avez adressé, pour avis, le dossier relatif à l'affaire citée en objet. Nous vous en remercions.

Le projet porte sur :

- L'ouverture à l'urbanisation de 3 zones 2AU d'une surface globale de 4 ha,
- La modification du règlement d'urbanisme,
- Le reclassement en zone A d'une partie de la zone Nm.

Après examen du projet, nous formulons les observations suivantes.

Il est prévu de modifier le règlement en zone A et N pour permettre l'extension des habitations existantes et de réaliser des annexes.

Pour limiter l'impact des annexes sur l'espace rural, nous demandons de limiter leur surface à 40 m² au lieu de 50 m² et de préciser que ces annexes ne pourront pas faire l'objet d'un changement de destination en habitation.

S'agissant des logements de fonction des exploitants agricoles, il est prévu de reprendre les préconisations de la charte pour la prise en compte de l'agriculture dans l'aménagement du territoire.

Nous apprécions cette démarche qui contribuera à une plus grande homogénéité des autorisations d'urbanisme sur le département.

Toutefois, il ne nous semble pas opportun d'autoriser également le logement de fonction proche d'un bâtiment isolé. Cette disposition risque de créer des situations de mitage de l'espace agricole.

.../...

Nous demandons que le logement soit implanté soit sur le siège de l'exploitation, soit en continuité d'un groupement bâti proche de type village ou hameau.

Pour rappel, la charte précise que « le logement de fonction, s'il est vraiment nécessaire, ne peut s'implanter n'importe où sur l'exploitation... lorsqu'il est implanté sur le **siège de l'exploitation**, il doit être situé à moins de 50 m d'un autre bâtiment d'exploitation afin de limiter la dispersion et donc l'emprise des parties bâties sur l'espace productif et pour favoriser le maintien du logement dans le bâti agricole».

S'agissant des autres points, nous n'avons pas noté de remarque particulière.

Aussi, nous émettons un avis favorable sur ce dossier sous réserve de la prise en compte de nos observations.

Vous en souhaitant bonne réception,

Nous vous prions d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de nos sentiments distingués.

Par délégation du Président de la Chambre d'agriculture
Paul CHARRIAU





Mairie de CORCOUE sur LOGNE
Monsieur Claude NAUD
11 Rue Lejeune

44650 CORCOUE-sur-LOGNE

Nantes,
Le 25 AOUT 2020

Nos réf. : 202008

Objet : Modification n°2 du PLU

Dossier suivi par Anne-Cécile BERNARD a.bernard@nantesstnazaire.cci.fr

Monsieur le Maire,

Je vous remercie de m'avoir soumis pour avis le projet de modification n° 2 du PLU de votre commune.

Les modifications que vous proposez n'appellent pas de remarque de ma part.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de mes salutations distinguées.

Yann TRICHARD
Président



Mission régionale d'autorité environnementale

Pays de la Loire

**Décision de la Mission Régionale d'Autorité environnementale
Pays de la Loire
après examen au cas par cas
du projet de modification du PLU
de la commune de CORCOUÉ-SUR-LOGNE (44)**

n° : PDL-2020-4694

Décision après examen au cas par cas
en application de l'article R. 104-28 du code de l'urbanisme

La mission régionale d'autorité environnementale du Conseil général de l'environnement et du développement durable (CGEDD) Pays de la Loire ;

- Vu** la directive n°2001/42/CE du Parlement Européen et du Conseil du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement et notamment son annexe II ;
- Vu** le code de l'urbanisme, notamment ses articles L. 104-1 à L. 104-8 et R. 104-1 et suivants ;
- Vu** le décret n°2016-519 du 28 avril 2016 portant réforme de l'autorité environnementale ;
- Vu** le décret n° 2015-1229 du 2 octobre 2015 modifié relatif au Conseil général de l'environnement et du développement durable ;
- Vu** l'arrêté de la ministre de l'environnement, de l'énergie et de la mer du 12 mai 2016 portant approbation du règlement intérieur du Conseil général de l'environnement et du développement durable ;
- Vu** les arrêtés du ministre chargé de l'environnement, portant nomination des membres de la Mission régionale d'autorité environnementale Pays de la Loire ;
- Vu** la décision de la MRAe Pays de la Loire du 7 octobre 2019 portant exercice de la délégation prévue à l'article 17 du décret n°2015-1229 du 2 octobre 2015 modifié relatif au Conseil général de l'environnement et du développement durable ;
- Vu** le plan local d'urbanisme (PLU) de Corcoué-sur-Logne approuvé le 13 mars 2014 ;
- Vu** la demande d'examen au cas par cas (y compris ses annexes) relative à la modification du PLU de la commune de Corcoué-sur-Logne, présentée par la commune, l'ensemble des pièces constitutives du dossier ayant été reçues le 15 mai 2020, complétées le 20 mai 2020 ;
- Vu** la consultation de l'agence régionale de santé en date du 25 mai 2020 et sa contribution en date du 5 juin 2020 ;
- Vu** la consultation des membres de la MRAe Pays de la Loire faite par son président le 03 juillet 2020 ;

Considérant les caractéristiques du projet de modification du PLU :

- qui prévoit de construire environ 29 logements par an en moyenne pour les 4 à 5 prochaines années, dans la continuité de la dynamique démographique actuelle ; pour cela, en compléments d'un potentiel de 51 logements à construire dans le PLU, le projet de modification prévoit d'ouvrir à l'urbanisation 4 ha, classés en zone à urbaniser à long terme 2AU et répartis en trois secteurs :
 - la zone de Magenta/chemin rouge, pour environ 1,5 ha ;
 - la zone de Favet, pour environ 0,5 ha ;
 - la zone de la Normandière, pour environ 1,9 ha ;et d'adapter les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) correspondant à ces trois secteurs ;
- qui prévoit de reclasser en zone urbaine UB les secteurs actuellement classés en zone à urbaniser 1AU et récemment aménagés et construits ou en cours de construction à hauteur de 7,8 ha ;
- qui prévoit quelques adaptations du règlement écrit des zones agricoles (A) et naturelle (N) concernant les extensions et annexes aux bâtiments d'habitation ainsi que les logements de fonction agricoles ;
- qui prévoit un déclassement partiel de la zone naturelle Nm au profit de la zone agricole A à hauteur de 0,7 ha pour permettre la réalisation d'un projet agricole ;
- qui prévoit des mesures de protection de la trame bocagère communale, les haies protégées au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme passant de 4 à 99 km ;

Considérant les caractéristiques des zones susceptibles d'être touchées et les incidences potentielles du plan sur l'environnement et la santé humaine, en particulier :

- que la capacité constructive des trois secteurs à ouvrir à l'urbanisation est basée sur une densité de 17 logements par hectare, dans le respect du SCoT du pays de Retz approuvé le 28 juin 2013 ;
- que les trois secteurs à ouvrir à l'urbanisation ne sont concernés directement par aucun zonage environnemental ou paysager d'inventaire ou de protection réglementaire ;
- que les trois secteurs à ouvrir à l'urbanisation sont situés à l'intérieur des espaces actuellement urbanisés de la commune ;
- que les trois secteurs à ouvrir à l'urbanisation sont situés à quelques centaines de mètres de la zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique (ZNIEFF) de type 1 « forêt de Touvois et de Rocheservière, vallée de la Logne et de ses affluents » ; que les habitats caractéristiques de la ZNIEFF n'ont pas été identifiés parmi les trois secteurs ; que les rejets d'eaux pluviales susceptibles d'impacter la ZNIEFF seront maîtrisés, notamment via le règlement de la zone 1AU qui prévoit de limiter le taux de surfaces imperméabilisées de chaque parcelle à 120 % de l'emprise construite et via une gestion des eaux pluviales à la parcelle si le réseau public est insuffisant ou ne dessert pas la parcelle ;
- que le secteur Magenta / chemin rouge est proche de deux ensemble bâtis intéressants, qui devront être pris en compte dans l'aménagement du secteur ; qu'à ce titre, dans l'OAP de ce secteur, un cône de vue non construit est préservé pour mettre en valeur le manoir de Favet et la voie de desserte est décalée pour préserver le parc arboré limitrophe du moulin ;
- que le secteur de Favet comprend une mare qui reste repérée et protégée comme zone humide par le PLU ; qu'il comprend une végétation haute ayant vocation à être préservée, notamment en bordure du chemin du Favet ;
- que le secteur de la Normandière comprend un point d'eau ainsi que qu'une végétation d'arbustes et d'arbres sur lesquels l'aménagement du secteur peut s'appuyer ;
- que les systèmes d'alimentation en eau potable et d'assainissement seront en capacité d'accueillir la population envisagée (environ 200 habitants au total) ;
- que le secteur actuellement classé en zone Nm à reclasser en zone A correspond à un centre de relais radio de la base aérienne de Tours ; que son reclassement en zone A permettra une réutilisation des constructions et installations existantes au bénéfice d'une exploitation agricole en évitant une nouvelle artificialisation des sols ;
- que la protection envisagée de la trame bocagère communale contribuera à préserver la trame verte et bleue communale, la qualité paysagère, la protection de la ressource en eau et la gestion du risque d'inondation ;

Concluant que

- au vu de l'ensemble des informations fournies par la personne publique responsable, des éléments évoqués ci-avant et des autres informations et contributions portées à la connaissance de la MRAE à la date de la présente décision,

le projet de modification du PLU de Courcoué-sur-Logne n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et sur la santé humaine au sens de l'annexe II de la directive 2001/42/CE du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement susvisée ;

DÉCIDE :

Article 1er

En application des dispositions du chapitre IV du Livre Premier du code de l'urbanisme, et sur la base des informations fournies par la personne publique responsable, le projet de modification du PLU de Courcoué-sur-Logne n'est pas soumis à évaluation environnementale.

Article 2

La présente décision, délivrée en application de l'article R.104-28 du code de l'urbanisme, ne dispense pas des obligations auxquelles le projet présenté peut être soumis par ailleurs.

Elle ne dispense pas les projets, éventuellement permis par ce plan, des autorisations administratives ou procédures auxquelles ils sont soumis.

Une nouvelle demande d'examen au cas par cas du projet de modification du PLU est exigible si celui-ci, postérieurement à la présente décision, fait l'objet de modifications susceptibles de générer un effet notable sur l'environnement.

Article 3

La présente décision sera publiée sur le site Internet de la MRAe et de la DREAL Pays de la Loire. En outre, en application de l'article R.104-33 du code de l'urbanisme, la présente décision doit être jointe au dossier d'enquête publique.

Fait à Nantes, le 8 juillet 2020

Pour la MRAe Pays de la Loire, par délégation

Sa membre permanente,

A blue ink signature, appearing to be 'Thérèse PERRIN', written in a cursive style.

Thérèse PERRIN

Voies et délais de recours

La présente décision peut faire l'objet d'un recours gracieux formé dans un délai de deux mois à compter de sa notification ou de sa mise en ligne sur Internet.

La présente décision peut également faire l'objet d'un recours contentieux formé dans les mêmes conditions. Le recours contentieux doit être formé dans un délai de deux mois à compter de la notification ou de la publication de la décision, ou dans un délai de deux mois à compter du rejet du recours gracieux.

La décision dispensant d'une évaluation environnementale rendue au titre de l'examen au cas par cas ne constitue pas une décision faisant grief, mais un acte préparatoire ; elle ne peut faire l'objet d'un recours contentieux direct, qu'il soit administratif, préalable au contentieux et suspensif du délai de recours contentieux, ou contentieux. Comme tout acte préparatoire, elle est susceptible d'être contestée à l'occasion d'un recours dirigé contre la décision ou l'acte autorisation, approuvant ou adoptant le plan, schéma, programme ou document de planification.

Où adresser votre recours :

- Recours gracieux

Madame la Présidente de la MRAe
DREAL Pays de la Loire
SCTE/DEE
5, rue Françoise GIROUD
CS 16326
44 263 NANTES Cedex 2

- Recours contentieux

Monsieur le Président du Tribunal administratif de Nantes
6, allée de l'Île Gloriette
B.P. 24111
44 041 NANTES Cedex

La juridiction administrative compétente peut aussi être saisie par l'application Télérecours citoyens à partir du site www.telerecours.fr



Affaire suivie par Thomas GONNORD
Catherine AUCLAIR (secrétariat de la CDPENAF)

Nantes, le **11 SEP. 2020**

77

Monsieur le Maire
Hôtel de Ville
44 650 CORCOUE-SUR-LOGNE

Objet : Avis de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) sur le projet de modification n°1 du PLU de CORCOUE-SUR-LOGNE

Monsieur le Maire,

La Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers s'est réunie sous ma présidence, le 02 septembre 2020.

Après examen du projet de modification n°1 du PLU de CORCOUE-SUR-LOGNE, la commission a formulé l'avis joint à ce courrier.

Il vous appartient de joindre cet avis au dossier du projet de modification qui sera soumis à l'enquête publique.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de ma considération distinguée.

Le directeur départemental adjoint


Pierre BARBÉRA



**PRÉFET
DE LA LOIRE-
ATLANTIQUE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

**Direction
départementale
des territoires et de la mer**

Affaire suivie par Thomas GONNORD
Catherine AUCLAIR (secrétariat de la CDPENAF)
Réf :

Nantes, le

11 SEP. 2020

Objet : Avis de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) sur le projet de modification n°1 du PLU de CORCOUE-SUR-LOGNE

La Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers s'est réunie le 02 septembre 2020 sous la présidence de M. Pierre BARBÉRA, directeur départemental adjoint des territoires et de la mer de la Loire-Atlantique.

Après examen du projet de modification n°1 du PLU de CORCOUE-SUR-LOGNE, la commission émet à l'unanimité de ses membres **un avis favorable** sur :

- l'évolution du règlement des zones A et N afin d'introduire la possibilité d'extensions et d'annexes aux bâtiments d'habitation existants

- la réduction de 0,7 ha du périmètre du STECAL Nm correspondant au centre de relais radio de la base aérienne de Tours, au profit de la zone A

Cet avis doit être joint au dossier mis à l'enquête publique.

Le directeur départemental adjoint


Pierre BARBÉRA



Nantes, le 16 octobre 2020

Direction générale territoires

Délégation pays de Retz

Service développement local

Référence : S2020-10-0808

Affaire suivie par :
Celine FORGET

Tél. 02.44.48.11.08

Mairie de Corcoué-sur-Logne
Hôtel de Ville
11 rue Lejeune
44650 CORCOUE SUR LOGNE

Objet : Avis sur la modification du Plan Local d'Urbanisation

Monsieur le Maire,

Par courrier du 20 juillet 2020, vous avez consulté le Département sur le projet de modification n°2 du PLU, portant sur plusieurs points :

- l'ouverture à l'urbanisation de trois zones 2AU,
- des adaptations du zonage et du règlement,
- l'intégration de mesures de protection de la trame bocagère,
- le déclassement d'une zone Nm.

Tout d'abord, les zones 2AU du Favet, Magenta/Chemin Rouge et Normandière se situent au sein de l'enveloppe urbaine. Le Département n'est donc pas opposé à leur ouverture à l'urbanisation.

Le Département s'inscrit dans un objectif de zéro artificialisation nette et déploie une politique de soutien à la redynamisation des cœurs de bourg en ce sens.

Je vous invite à prendre en compte l'urbanisation future de ces secteurs dans vos réflexions sur l'aménagement du cœur de bourg, au vu de leur emplacement : positionnement des services, des commerces, des lieux de convivialité notamment.

La commune souhaite maintenir une production de 29 logements par an en moyenne, conformément aux objectifs du PLU. Je tiens à vous alerter sur le fait que la commune de Legé prévoit également une production de logements dans la fourchette haute, située autour de 60 logements par an. Cela appelle deux remarques :

- la nécessité de programmer l'ouverture à l'urbanisation des trois secteurs dans le temps, de manière à ce que vous puissiez les lisser sur les prochaines années et que vous en maîtrisiez le rythme,

Adresse postale :
Hôtel du département
3 quai Ceineray - CS 94109
44041 NANTES CEDEX 1
Tél. 02 40 99 10 00
contact@loire-atlantique.fr
www.loire-atlantique.fr

- l'intérêt de croiser vos projets avec celle de la commune de Legé, dans une logique de complémentarité et de manière à ce qu'ils n'entrent pas en concurrence les uns avec les autres.
- Une offre trop importante sur un même secteur et sur une même période peut créer des difficultés de commercialisation qui fragilisent l'équilibre des opérations.

Par ailleurs, vous indiquez la création de 78 logements, mais cet objectif n'est pas traduit dans les orientations d'aménagement et de programmation (OAP). Il conviendrait donc de le faire de manière à assurer le respect de la densité affichée dans votre dossier (17.7 logements à l'hectare).

De même, il n'est pas fait mention de la production de logements locatifs sociaux. Le SCOT impose une production de 10% de logements locatifs sociaux sur l'ensemble des nouveaux logements. L'urbanisation disséminée en dents creuses ne permet pas d'imposer cet objectif, ce qui invite à aller au-delà dans les secteurs soumis à OAP.

En matière de déplacements, les trois OAP prévoient des voies piétonnes. Le Département préconise de prévoir des aménagements de type voie verte suffisamment larges (3 mètres minimum) de manière à intégrer également les circulations des cyclistes.

Sur la zone de Magenta, la rue du Chemin Rouge est étroite. Aussi, il conviendrait de mettre en place un sens unique, la sortie pouvant se faire entre la rue Lejeune et le chemin du Vent et ce, afin de sécuriser les carrefours avec les routes départementales.

Enfin, il est fait mention de deux véhicules par habitation. Il serait intéressant de réfléchir à leur mutualisation de manière à minorer au maximum cette consommation selon la typologie des logements prévus.

Les autres modifications du présent dossier relatives notamment à la protection des haies et à la réaffectation de zones agricoles sont tout à fait vertueuses et n'appellent aucune remarque de la part du Département.

Au regard des différentes observations émises sur les OAP, j'émet un avis favorable sous réserve de la prise en compte de mes remarques en matière de programmation urbaine, de réalisation de logements locatifs sociaux et de mobilités. Le service développement local de la délégation pays de Retz se tient à votre disposition pour tout renseignement complémentaire relatif à cet avis.

Je vous remercie de m'adresser un dossier numérique de votre PLU lorsqu'il sera exécutoire afin de l'intégrer dans la bibliothèque des documents d'urbanisme de l'ensemble des communes du département.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de ma considération distinguée.

Pour le Président du conseil départemental
Le Vice-président développement des territoires



Bernard GAGNET