

Modification n°2 du Plan local d'urbanisme

de la commune de Corcoué-sur-Logne

Enquête publique du 22 octobre au 24 novembre 2020

RAPPORT ET CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE-ENQUETEUR

REFERENCES :

Décision n° E 20000099/44 du 07 août 2020 du Tribunal administratif de Nantes portant désignation d'un commissaire enquêteur ;

Arrêté municipal du 30 septembre du 2020 prescrivant l'ouverture d'une enquête publique relative à la modification n°2 du PLU de la commune de Corcoué-sur-Logne.

I. L'ENQUETE PUBLIQUE

1. Objet de l'enquête.

La commune de Corcoué-sur-Logne dispose d'un Plan local d'urbanisme (PLU), approuvé le 13 mars 2014. Ce document a fait l'objet d'une modification simplifiée, en mars 2018.

Comme les zones urbanisées de cette commune sont presque totalement construites, celle-ci souhaite actualiser son potentiel d'urbanisation à l'horizon de 5 ans. En ce sens, elle projette d'ouvrir à l'urbanisation trois secteurs classés en « zone d'urbanisation future différée à vocation d'habitat » (2 AU), représentant une surface de 4 hectares. Ces zones sont situées dans l'enveloppe urbaine.

En outre la commune profite de cette modification de PLU, pour procéder aux adaptations suivantes du PLU:

- modification du Règlement pour ce qui concerne les extensions et les annexes aux habitations en zones agricoles et en zones naturelles ;
- modification du Règlement pour ce qui porte sur le logement de fonction des exploitants agricoles ;
- renforcement de la protection de la trame bocagère ;
- classement en zone agricole d'une portion de zone militaire.

Pour cela, par délibération du 19 décembre 2019, le Conseil municipal de Corcoué-sur-Logne a approuvé ces projets de modification et a autorisé Monsieur le Maire à entamer la procédure de modification n° 2 du PLU.

C'est ainsi que, par arrêté du 30 septembre 2020, le Maire de Corcoué-sur-Logne a décidé l'ouverture d'une enquête publique, du jeudi 22 octobre au mardi 24 novembre 2020.

2. Organisation de l'enquête.

Le 15 septembre 2020, en présence du Maire de Corcoué et de l'Adjoint à l'aménagement et au patrimoine communal, la Directrice générale des services a organisé une réunion en mairie de Corcoué-sur-Logne, afin que me soit présentée la commune, ainsi que le projet de modification du PLU.

Puis, nous avons fixé les dates des permanences, les lieux d'affichage de l'Avis d'enquête, ainsi que les modalités de consultation et de téléchargement du dossier, à partir du site internet de la commune et, enfin, les modalités du recueil des observations du public (registre, courriel).

A l'issue de la réunion, un exemplaire du dossier d'enquête m'a été remis.

Ensuite, j'ai procédé, seul, à la visite des secteurs urbains concernés par la modification du PLU.

3. Textes régissant l'enquête.

Cette enquête est régie, notamment, par les textes suivants :

Code de l'Urbanisme : Art. L 151-1 à L 153-53 et Art R 151-1 à R 153-22 ;

Code de l'Environnement : Art. L 123-1 à L 123-19 et Art R 123-1 à R 123-21.

4. Publicité.

Information légale dans la presse

Un avis d'enquête publique a été publié dans deux journaux d'annonces légales, «*Ouest France - édition Loire-Atlantique*» (09 et 22 octobre 2020) et «*le Courrier du pays de Retz* » (09 octobre et 23 octobre 2020).

Affichage de l'avis d'enquête

Pendant la durée de l'enquête, l'Avis d'enquête publique relatif à la modification du PLU a été affiché en douze endroits (cf. annexe 2 jointe) du territoire de la commune de Corcoué-sur-Logne. Lors de mes permanences, j'ai vérifié, de façon aléatoire, que l'affichage était en place.

De plus, le public a également eu la possibilité de consulter l'Avis d'enquête publique, sur le site internet de la commune de Corcoué-sur-Logne, [http:// www.corcoue-sur-logne.fr](http://www.corcoue-sur-logne.fr) , rubrique urbanisme, PLU.

Avis du commissaire-enquêteur :

J'estime que la publicité de cette enquête a été réalisée de manière suffisante au regard de l'enjeu et conformément à la réglementation en ce domaine.

5. Composition du dossier d'enquête.

Le dossier présenté à l'enquête était composé comme suit :

- Pièce 1 : Note de Présentation ;
- Pièce 2 : Rapport diagnostic bocager ;
- Pièce 3 : Orientations d'aménagement et de programmation (OAP) de Corcoué-sur-Logne ;
- Pièce 4 : Règlement écrit ;
- Pièce 5 : Règlement graphique : zonages « Bourg », « Ouest », « Centre » et « Est », après modification n°2 du PLU ;

- Pièce 6 : Schéma directeur d'assainissement de la commune.

Il comprenait aussi :

- La délibération du conseil municipal relative à la modification n°2 du PLU ;
- L'arrêté municipal d'ouverture d'enquête publique;
- L'avis d'enquête publique ;
- Les annonces légales dans la presse;
- Les avis des Personnes publiques associées.

Ce dossier, ainsi que le registre d'enquête, ont été consultables pendant 34 jours consécutifs, aux jours et heures habituels d'ouverture de la mairie de Corcoué-sur-Logne.

En outre, pendant la durée de l'enquête, le public a également eu la possibilité de consulter et de télécharger le dossier de modification du PLU, par voie électronique, sur le site de la commune de Corcoué-sur-Logne.

Par le même moyen, le public a eu la possibilité de rapprocher la modification envisagée du PLU avec le PLU actuellement en vigueur qui était, lui aussi, consultable en ligne.

Avis du commissaire-enquêteur :

J'estime que la composition du dossier présenté était conforme à la réglementation et suffisamment complet pour appréhender la portée de la modification du PLU.

Je note cependant que, si le « Sommaire » des pièces présentées mentionnait bien « Modification n°2 du PLU », en revanche les pièces jointes indiquaient « Modification n° 1 ».

Cette erreur de frappe viendrait du fait qu'il y a eu, auparavant, la « modification n° 1 simplifiée du PLU ». Bien qu'évoquée dans la « Note de présentation », celle-ci n'aurait pas été enregistrée comme telle, par l'agence URBICUBE chargée de la préparation du dossier de modification n°2 du PLU.

Néanmoins, j'estime, d'une part, que cette anomalie n'était pas de nature à entacher la compréhension du dossier et, d'autre part, que le public a été en mesure de s'informer complètement sur ce projet de modification du PLU de Corcoué-sur-Logne, en consultant le dossier, en mairie, comme sur le site internet de la commune.

6. Déroulement de l'enquête.

J'ai tenu quatre permanences en mairie de Corcoué-sur-Logne:

- jeudi 22 octobre 2020 de 9 h à 12 h ;
- jeudi 19 octobre 2020 de 14 h à 17 h ;
- samedi 14 novembre 2020 de 9 h à 12 h ;
- mardi 24 novembre 2020 de 14 h à 17 h.

Au cours de ces permanences, j'ai reçu douze personnes.

Le nombre de consultations du dossier « papier », en dehors des heures de permanence, ne m'a pas été communiqué, de même que le nombre de téléchargements du dossier « électronique », à partir du portail internet de la commune.

En ce qui concerne les observations formelles du public, deux lettres et un courriel m'ont été communiqués. Aucune observation n'a été inscrite sur le Registre papier ouvert à cet effet.

Outre la modification du PLU, les échanges avec le public ont porté, soit sur les généralités du PLU, soit sur des interrogations relatives à la constructibilité éventuelle de parcelles qui n'étaient pas concernées par l'enquête.

Deux des quatre permanences ont eu lieu durant le deuxième confinement lié à la COVID 19 prescrit par le Gouvernement, en respectant les directives relatives aux « gestes barrières ».

Avis du commissaire-enquêteur :

L'enquête s'est déroulée dans de bonnes conditions matérielles.

Le fait que deux permanences aient eu lieu durant le deuxième confinement, lié à la pandémie de la **COVID 19**, ne me paraît pas avoir eu d'incidence sur la participation du public. En effet, c'est lors d'une de ces deux permanences, le samedi 14 novembre, que j'ai reçu près de la moitié des visiteurs.

La faible mobilisation du public peut s'expliquer par l'objet circonscrit de la modification et par le fait que l'ouverture à l'urbanisation des zones visées s'inscrit dans le processus de l'urbanisation de la commune de Corcoué-sur-Logne, prévu au PLU en vigueur.

Enfin, je n'ai pas noté de confusion de la part du public entre cette enquête et la Concertation préalable relative au projet de méthanisation sur le territoire de la commune qui avait lieu simultanément.¹

7. Consultation des personnes publiques associées.

Le dossier présenté à l'enquête était accompagné des avis de 6 personnes publiques associées (PPA), ainsi que d'une décision de la MRAE (procédure d'examen au cas par cas).

Avis du commissaire-enquêteur :

J'estime que le choix des PPA consultées a été pertinent, compte tenu de l'objet de la modification du PLU. Cette consultation a été réalisée dans des délais appropriés pour que les PPA soient en mesure de donner un avis avant l'ouverture de l'enquête. Tous les avis parvenus étaient joints au dossier d'enquête à l'exception de ceux de la Communauté de communes Sud Retz Atlantique et du Pôle d'équilibre territorial et rural (PETR) du Pays de Retz. Ces deux avis sont parvenus après la clôture de l'enquête.

8. Observations du Public

¹ Avis de concertation préalable du 14 septembre au 22 novembre 2020 relatif au projet de méthanisation « Métha – Herbauges-Corcoué » présenté par les sociétés « Coopérative d'Herbauges » et « Nature Energy ».

Les observations du public, au nombre de trois, font l'objet du Procès verbal de synthèse des observations, en annexe 1, complété des réponses de la commune.

II. PRESENTATION SUCCINCTE DE LA COMMUNE

La commune de Corcoué-sur-Logne a été constituée en 1971, de la fusion des communes de Saint-Etienne de Corcoué et de Saint-Jean de Corcoué. Elle est située au sud du département de Loire-Atlantique à environ 30 kms de Nantes et contigüe avec la Vendée.

La commune fait partie de la Communauté de communes (CC) de Sud Retz Atlantique (SRA) depuis le 1^{er} janvier 2017 qui se compose de huit communes². Cette communauté de communes qui est la plus méridionale de Loire-Atlantique, s'étend sur 35 132 hectares. Sa population, en augmentation, s'élève à environ 25 000 habitants.

Au plan géographique, Corcoué-sur-Logne est traversée par la rivière la Logne qui coule en fond de vallée et coupe l'agglomération centrale de Corcoué en deux bourgs.

A ce titre, la commune est membre du Syndicat du bassin versant de Grand-Lieu.

La commune offre une grande diversité de paysages composés de bocages, de vignes et de forêts sillonnés de cours d'eau

L'économie de la commune repose sur des entreprises artisanales (PME), des sociétés de services et des exploitations agricoles qui sont majoritaires.

III. EXAMENS DES OBSERVATIONS

1. Observations des Personnes publiques associées (PPA).

La commune de Corcoué-sur-Logne a sollicité les PPA suivantes :

- Préfet de Loire-Atlantique (CDPENAF - DDTM)³ ,
 - Conseil régional des Pays de la Loire ,
 - Conseil départemental de Loire-Atlantique ,
 - Chambre d'agriculture de Loire-Atlantique ,
 - Chambre de commerce et d'industrie ,
 - Chambre de métiers ,
 - CC Sud-Retz-Atlantique ,
 - PETR du Pays de Retz,
- ainsi que la Mission régionale d'autorité environnementale (MRAE).

Les avis reçus sont soit « sans observation », soit « favorable », dont trois d'entre eux sont assortis de réserves ou de remarques. Il n'y a aucun avis défavorable.

A ces avis, il convient d'ajouter la décision⁴ de la Mission Régionale d'autorité environnementale (MRAE) des Pays de Loire qui considère que cette modification de PLU n'a pas à être soumise à

2 Touvois, Corcoué sur Logne, Saint-Mars de Coutais, Saint Etienne de Mer morte, Marne, Machecoul -Saint Même, Legé, Paulx.

3 CDPENAF : Commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers ; DDTM : Direction départementale des territoires et de la mer.

4 Procédure d'examen au cas par cas.

évaluation environnementale.

Avis du commissaire-enquêteur :

D'une manière générale, je n'ai relevé aucun avis de PPA qui soit de nature à remettre en cause ou à modifier profondément le projet de modification n°2 du PLU de la commune de Corcoué-sur-Logne.

Les quelques réserves formulées me paraissent pouvoir être prises en compte, pour la plupart⁵, dans le projet de modification.

S'agissant des observations exprimées par la Chambre départementale d'agriculture, en août 2020, celles-ci ont été évoquées et tranchées ultérieurement lors de la CDPENAF qui s'est tenue au cours du mois suivant.

1. Observations du public.

Aucune observation du public n'a été inscrite sur le Registre « papier » ouvert à cet effet.

De plus, lors des quatre permanences tenues en « présentiel », je n'ai eu aucune observation orale de la part des visiteurs.

Quant aux observations formelles reçues, elles se déclinent ainsi :

1. Deux lettres de deux propriétaires, MMme Cussonneau, d'une part, et M Peaudeau, d'autre part, qui posent des questions sur la constructibilité de parcelles situées hors du périmètre du projet de modification n°2 du PLU.

2. Un courriel adressé par Maître Martin Guérin, avocat et conseil de M Laurent Leinberger, propriétaire de quatre parcelles situées à Corcoué-sur-Logne. Celles-ci, d'un total de 11 527 m², sont concernées par la modification n° 2 du PLU (ouvertures à l'urbanisation de zones).

A cet égard, ce propriétaire présente des observations récapitulées ci-après :

- **sur l'organisation et le déroulement de l'enquête publique.**

M Leinberger estime que la durée de l'enquête était insuffisante pour « garantir une satisfaisante participation du public » et que la période était mal choisie, en raison du confinement lié à la COVID 19. Il conclut que la commune aurait dû suspendre ou reporter l'enquête publique.

- **sur le Zonage envisagé.**

Après un rappel historique des évolutions du « Règlement graphique » et du « Règlement écrit », depuis le POS, jusqu'à la Modification simplifiée n°1 du PLU de mars 2018, M Leinberger propose d'harmoniser le zonage du secteur « Magenta/Chemin rouge », « *en étendant la zone UB* ».

Il se fonde pour cela sur la jurisprudence administrative en ce domaine dont il joint des extraits.

⁵ Notamment les observations relatives à la mention de logements sociaux, ainsi que celles relatives aux OAP pour ce qui concerne la voirie (voies vertes larges, sens uniques, mutualisation de parking..).

In fine, il conclut en demandant que ses parcelles n°2087, n°45 et n°46 soient classées en zone UB, comme sa parcelle n°2090.

- sur l'**O**rientation d'aménagement et de Programmation (OAP) Magenta/Chemin Rouge.

M Leinberger demande à ce que celle-ci soit corrigée en présentant, jurisprudence à l'appui, un argumentaire détaillé.

Enfin, ce propriétaire conteste les orientations suivantes du document graphique de l'OAP, qui pèsent principalement sur sa parcelle n°2090 (cf. PV de synthèse des observations).

Avis du commissaire-enquêteur :

1. S'agissant des observations **par lettres de** MMme Cussonneau et M Peaudeau, celles-ci n'ont pas de lien avec l'objet de la présente enquête.

Bien qu'en elles-mêmes recevables, ces demandes ne peuvent donc être prises en considération dans le cadre de cette enquête. Néanmoins, la commune a tenu à apporter des réponses aux questions posées par ces propriétaires (cf. pj.1).

Je n'ai pas de commentaire à formuler sur ces réponses.

2. S'agissant des observations **par courriel** de M Leinberger :

En premier lieu, pour ce qui concerne la remarque relative à l'organisation et au déroulement de l'enquête, j'estime que le risque d'annulation pour « vice de forme » de la future décision administrative approuvant la modification du PLU est infime.

Ce point est traité ci-après (Partie IV - §2 Information du public et déroulement de l'enquête).

En second lieu, pour ce qui relève des observations sur le fond, à savoir le classement des parcelles appartenant à M Leinberger, le sujet est plus complexe.

En préambule, ce propriétaire rappelle qu'il a eu gain de cause contre la commune de Corcoué-sur-Logne, en contestant un certificat d'urbanisme défavorable, qui portait sur la parcelle n°2090⁶. C'est à la suite du jugement du Tribunal administratif de Nantes, que cette parcelle a été reclassée en zone UB (zone urbaine d'extension des centre-bourgs), lors de la modification n°1 simplifiée du PLU.

En se fondant sur ce jugement, M Leinberger demande à ce que ses autres parcelles, situées dans le secteur Magenta/Chemin Rouge⁷, soient classées en zone UB et que les OAP de la zone soient corrigées en conséquence afin de lever les contraintes qui, selon ce propriétaire, « *grèvent irrégulièrement ses terrains et obèrent tout éventuel projet constructif de manière disproportionnée* ».

⁶ En décembre 2016, le Tribunal administratif de Nantes a annulé, pour « *erreur manifeste d'appréciation* » le certificat d'urbanisme délivré en octobre 2014.

⁷ Parcelles n°2087, n°45 et n°46

Enfin, il relève que l'OAP Magenta/Chemin Rouge n'a pas été modifiée, pour ce qui concerne la parcelle n°2090 reclassée en zone UB.

M Leinberger peut bien sûr évoquer le contentieux de 2016. Toutefois ce dernier ne vaut que pour la parcelle n°2090 qui avait été classée en zone 2AU du PLU, à la suite d'une « erreur manifeste d'appréciation », sanctionnée par le juge administratif.

Le certificat d'urbanisme négatif, émis par la commune et à l'origine du contentieux, se fondait, sans le justifier, sur l'insuffisance des réseaux.

Toutefois, il n'est pas certain que le bénéfice du reclassement en zone UB puisse être étendu aux trois autres parcelles classées en 2AU, pour les mêmes raisons que la parcelle n° 2090, en procédant par analogie comme semble le suggérer M Leinberger.

Ces parcelles, bien que toutes situées dans le secteur de Magenta/Chemin Rouge, n'ont pas un positionnement cadastral analogue, ni le même historique de classement de zone⁸.

Cependant, en l'état de ma connaissance du dossier, je ne peux formuler un avis sur le niveau de desserte (ou non) par réseaux de ces trois parcelles.

Par voie de conséquence, je ne suis pas en mesure de faire un commentaire sur l'*irrégularité* éventuelle et le *caractère disproportionné* des contraintes qui grèveraient les terrains de ce propriétaire.

En revanche, s'agissant de l'OAP Magenta/Chemin Rouge, comme le relève M Leinberger, il me paraît nécessaire de la mettre à jour et de retirer de son périmètre, la parcelle n°2090, classée aujourd'hui en zone UB, suite au jugement du Tribunal administratif de Nantes.

8 Dans l'ancien POS la parcelle n°2090 était classée en zone UB, la parcelle n°2087 en zone NAa, les parcelles n° 45 et 46 en zone NAb. Puis elles ont toutes été classées zone 2AU au PLU du 13 mars 2014, ce qui constituait une sorte de déclassement de la parcelle n°2090 au regard de ses capacités constructives.

IV. AVIS DU COMMISSAIRE-ENQUETEUR

1. Rappel du contexte.

A titre principal, le projet de modification du PLU porte sur l'actualisation du potentiel d'urbanisation de la commune de Corcoué-sur-Logne, à horizon de 5 ans, jusqu'à la prochaine révision du PLU.

En effet, la commune a connu une augmentation régulière de sa population depuis 20 ans. La population estimée en 2020 est de 3.100 habitants environ et devrait atteindre 3.500 habitants en 2025, selon les projections réalisées. De plus, cette population est jeune.

C'est pourquoi, la commune envisage de procéder à l'ouverture à l'urbanisation de trois zones classées actuellement en « zone d'urbanisation future différée à vocation d'habitat » (2 AU), représentant une surface de 4 ha, environ.

Ces zones qui sont situées dans l'enveloppe urbaine, sont donc déjà destinées à accueillir de nouvelles constructions en majorité individuelles.

Il s'agit des zones :

- du Favet (0,54 ha);
- de Magenta/Chemin rouge (1,52 ha);
- de la Normandière (1,9 ha).

A titre secondaire, la commune profite de cette modification de PLU, pour procéder aux adaptations suivantes :

- modification du Règlement écrit pour ce qui concerne les extensions et les annexes aux habitations en zones agricoles et en zones naturelles et pour ce qui porte sur le logement de fonction des exploitants agricoles ;
- renforcement de la protection de la trame bocagère ;
- classement en zone agricole d'une portion de zone militaire.

Pour cela, le conseil municipal par délibération du 19 décembre 2020⁹ a autorisé le maire de Corcoué-sur-Logne à lancer une procédure de modification du PLU.

Par arrêté du 30 septembre 2020, celui-ci a prescrit l'ouverture d'une enquête publique relative à la modification n°2 du PLU de la commune, au titre de l'article L153-41 du Code de l'urbanisme.¹⁰

Avis du commissaire-enquêteur :

Il apparaît que, dans son principe, l'ouverture à l'urbanisation de ces trois zones relève d'une démarche cohérente d'urbanisation maîtrisée et au sein de l'enveloppe urbaine. Elle me paraît de nature à satisfaire l'intérêt général.

En ce qui concerne les autres modifications envisagées, celles-ci, s'inscrivent aussi dans le souci de l'intérêt général et tout particulièrement la modification qui porte sur le renforcement de la protection de la trame bocagère.

9 Délibération n°2019_12_103 sur la base de l'article L153-38 du Code de l'urbanisme (notamment ouverture à l'urbanisation d'une zone).

10 Cas de majoration de plus de 20% des possibilités de construction.

1. Information du public et déroulement de l'enquête.

Le dossier du projet de modification n°2 du PLU de la commune de Corcoué-sur-Logne, mis à la disposition du public, est exhaustif et suffisamment détaillé.

La « Notice de présentation » présente de manière claire les raisons de cette modification et les domaines concernés..

S'agissant plus particulièrement de l'ouverture de zones à l'urbanisation, cette démarche me paraît suffisamment justifiée. Par ailleurs, l'impact sur les autres documents règlementaires, ainsi que sur l'environnement, sont traités de manière exhaustive.

Quant à l'erreur de numérotation d'enquête sur certains documents¹¹, évoquée plus haut, j'estime que celle-ci n'a pas pu créer de confusion dans l'esprit du public.

En ce qui concerne la remarque du public relative à **l'organisation et au déroulement de l'enquête** ¹², dont la durée minimale aurait été insuffisante pour « garantir une satisfaisante participation du public » eu égard, au surplus, à la période de confinement liée à la COVID 19, je formulerais les observations suivantes :

- le niveau de participation du public a été analogue à celui que je constate, habituellement, lors des enquêtes que je conduis en pareil domaine (*modification circonscrites du PLU, communes rurales*) ;
- la durée de l'enquête est conforme à la réglementation et, de surcroît, en rapport avec l'enjeu de cette modification. Ce point a été évoqué lors de la réunion préparatoire à l'enquête.

En outre, comme le rappelle la commune dans sa réponse (cf pj. 1), l'article L.123-9 du Code de l'environnement dispose que « la durée de l'enquête peut être réduite à quinze jours pour un projet, plan ou programme ne faisant pas l'objet d'une évaluation environnementale ». Cette modification du PLU n'étant pas soumise à évaluation environnementale, la commune avait donc la possibilité d'opter pour une enquête publique de quinze jours. Ce qu'elle n'a pas fait, afin de laisser du temps au public pour faire part de ses observations.

- la poursuite de l'enquête dans le contexte de la COVID 19 n'appelle pas de remarque. C'est après échanges commissaire-enquêteur/commune, que le Maire de Corcoué-sur-Logne a décidé, conformément à ses attributions, de ne pas interrompre l'enquête. En ce sens, il a suivi les recommandations préfectorales en la matière, applicables pendant ce deuxième confinement et dans le respect de l'ordonnance n°2020-306 du 2 mars 2020.
- les observations du public ont été mises en ligne sur le portail internet de la commune et insérées au dossier « papier », dans les meilleurs délais possibles¹³.

Avis du commissaire-enquêteur :

J'estime que le public a été en mesure de s'informer pleinement sur ce projet de la modification n°2 du PLU de la commune de Corcoué-sur-Logne.

De plus, les conditions du déroulement de l'enquête qui s'est déroulée, en partie pendant le deuxième confinement ordonné par le Gouvernement en raison de la COVID 19, n'appellent pas de remarques de ma part.

11 « Modification n° 1 » au lieu de « Modification n°2 » du PLU.

12 Observations de M Leinberger (cf. le PV de synthèse des observations)

13 Notamment, l'observation de M Leinberger, parvenue le vendredi 20 novembre dans la journée, a été mise en ligne le lundi 23 novembre.

Enfin, s'agissant de la future décision administrative d'approbation de la modification n°2 du PLU, celle-ci ne me paraît guère attaquable pour « vice de forme », comme l'affirme un propriétaire.

Si une irrégularité de forme venait à être décelée, encore faudrait-il qu'elle ait été suffisante pour avoir influé sur la décision¹⁴.

1. Economie générale du projet de modification du PLU.

3.1. Les ouvertures à l'urbanisation.

La commune souhaite actualiser son potentiel d'urbanisation à l'horizon de cinq ans. En ce sens, elle veut procéder à l'ouverture à l'urbanisation de trois zones classées actuellement en « zone d'urbanisation future différée à vocation d'habitat » (2 AU), représentant une surface de 4 ha. Ces zones sont situées dans l'enveloppe urbaine.

Sur ce sujet, les points suivants ont retenu mon attention.

3.1.1. L'environnement.

En préambule, on rappellera que, après étude du dossier, la MRAE a estimé que le projet n'avait pas à être soumis à « évaluation environnementale ».

Les secteurs à ouvrir à l'urbanisation sont situés non loin de la vallée de la Logne et par conséquent à proximité d'une ZNIEFF de type 1¹⁵ qui, potentiellement, peut être impactée.

S'agissant plus particulièrement de l'hydrologie, je note :

- que les rejets d'eaux pluviales de ces secteurs, susceptibles de se déverser vers la ZNIEFF sont pris en compte dans le règlement de zone. Celui-ci prévoit notamment une gestion des eaux pluviales à la parcelle, si le réseau public est insuffisant ou absent ;
- que les réseaux d'alimentation en eau potable seront capables de supporter une augmentation de la population estimée à 200 équivalents-habitants ;
- que le réseau d'assainissement et la station d'épuration du Bois Bonnin dont la capacité a été augmentée, sont suffisamment dimensionnés pour remplir leur mission dans le futur.

En ce qui concerne les incidences sur la biodiversité, l'analyse ne fait pas apparaître d'incidence défavorable sur ces secteurs peu sensibles au plan écologique, à l'exception d'une zone humide identifiée dans le secteur de Favet.

Avis du commissaire-enquêteur :

J'estime que l'impact environnemental de l'ouverture à l'urbanisation des zones de Magenta/Chemin rouge, de la Normandière et du Favet est faible.

¹⁴ Conseil d'Etat : arrêt n°335033 du 23 décembre 2011, jurisprudence « Danthony ».

¹⁵ ZNIEFF : zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique « Forêt de Touvois et de Rocheservières, vallée de la Logne et de ses affluents ».

3.1.2. Les justifications de l'ouverture à l'urbanisation des zones 2AU.

Reconduit en juin 2019, le SCoT du Pays de Retz de juin 2013 prévoit, pour la commune de Corcoué-sur-Logne, un objectif de production de logements compris entre 18 et 30 logements par an.

Sur la période 2014-2024, le Plan d'aménagement et de développement durable (PADD) de la commune fixe, pour sa part, un objectif de 29 logements par an en moyenne. D'ici 2025, le dossier présenté estime le besoin de création de logements entre 116 et 145.

S'agissant des capacités d'urbanisation inexploitées en zones urbaines (logements vacants, dents creuses, densification) celles-ci sont estimées à environ 120 logements selon la note de présentation du projet de modification de PLU.

Enfin, principal objectif de la modification du PLU, il est prévu d'accueillir 75 logements sur les trois secteurs à ouvrir à l'urbanisation, soit une densité moyenne de 18,75 logements/ha, supérieur au taux fixé par le SCoT.

Avis du commissaire-enquêteur :

Comme le note le préfet de Loire-Atlantique la commune aurait pu chercher, en priorité, à mobiliser les capacités d'urbanisations inexploitées (dents creuses) et les logements vacants sur la commune. Pour cela, l'Agence foncière de Loire-Atlantique peut accompagner la commune lors du choix parmi les différents leviers d'action.

L'intérêt de cette démarche est, au final, d'éviter l'artificialisation de nouveaux terrains et de lutter contre l'étalement urbain¹⁶.

En ce qui concerne Corcoué-sur-Logne, s'agissant des trois secteurs concernés, j'estime que le bénéfice de cette démarche est atténué car ces secteurs sont situés au cœur de la zone urbaine. Il n'y a plus guère de risque d'étalement urbain.

Il n'en demeure pas moins que, pour l'avenir, la commune a intérêt à privilégier la mobilisation des capacités d'urbanisation inexploitées, ne serait-ce que pour conserver la qualité du cadre de vie sur son territoire.

Par ailleurs, en raison des programmes d'urbanisation « concurrents » des communes voisines, je recommande d'être attentif au rythme de réalisation des aménagements.

Il convient, en effet, de parer aux difficultés de commercialisation du fait d'une offre de logements trop abondante, comme le signale le Conseil départemental.

A cet égard, sans pour autant pouvoir fixer des priorités, car les secteurs concernés sont sous maîtrise foncière privée, j'ai bien noté que la commune veillera à « *l'échelonnement dans le temps* » de l'aménagement des secteurs.

Néanmoins, j'estime que le projet d'urbanisation présenté est cohérent avec les objectifs du SCoT du Pays de Retz et du PADD communal.

Il est de nature à satisfaire, de manière mesurée, les besoins en matière de logement de Corcoué-sur-Logne. Enfin, je considère que les OAP prévoient une articulation pertinente des futurs projets avec l'urbanisation existante.

¹⁶ Recherche de l'objectif ZAN (zéro artificialisation nette).

3.1.3. L'accueil du projet par le public. Le cas particulier du secteur de Magenta/Chemin rouge.

Au cours de l'enquête, à l'exception d'un propriétaire, le public de Corcoué sur Logne ne m'a pas exprimé de désaccord sur le projet d'ouverture à l'urbanisation des zones de Magenta/Chemin rouge, de la Normandière et du Favet.

Au cours des échanges lors des permanences, j'ai pu constater que le public était plutôt favorable à cette évolution, déjà annoncée par le PLU, notamment dans la mesure où elle devrait augmenter la vitalité du centre bourg.

En ce qui concerne le propriétaire opposé à l'ouverture à l'urbanisation du secteur de Magenta/Chemin rouge dans sa définition actuelle (*classement des parcelles en zone IAU au lieu de UB*), je note :

- que déduction faite de la parcelle n°2090, classée en UB, suite au jugement de décembre 2016, M Leinberger est propriétaire 7 147 m², arrondi à 0,71 ha. Cela représente plus de 46% du secteur de Magenta/Chemin rouge (1,52 ha) ;
- que *a contrario* la commune n'a pas la maîtrise directe ou indirecte du foncier sur la zone ;
- qu'accéder à l'intégralité des demandes de ce propriétaire risquerait, par contamination, de mettre en cause les autres ouvertures à l'urbanisation et, par voie de conséquence, la politique d'urbanisme de la commune;
- que lui opposer un refus, sans aménagement, pourrait rallumer un conflit, probablement nourri par d'abondants arguments juridiques.

Avis du commissaire-enquêteur :

A une exception près, je n'ai pas décelé de réticence du public envers le projet d'ouverture à l'urbanisation des zones de Magenta/Chemin rouge, de la Normandière et du Favet. Celui-ci a compris qu'il en allait de l'intérêt général.

S'agissant de l'opposition développée par M Leinberger, du point de vue du propriétaire, celle-ci est compréhensible. Elle illustre la problématique sensible de la limitation de l'exercice du droit de propriété, notamment par le Code de l'urbanisme.

Les questions soulevées m'apparaissent complexes, au plan juridique, et susceptibles d'avoir un impact, au plan de la politique d'urbanisme de la commune.

A ce stade, je ne peux donc formuler un avis.

Pour ces raisons, je préconise de recourir à une expertise complémentaire, afin de garantir la solidité juridique de la décision d'approbation de cette modification du PLU et des autres décisions administratives à venir. Il convient en effet de prévenir un éventuel contentieux.

A cet égard, dans sa réponse au PV de synthèse des observations du public, j'ai noté que la commune a bien pris la mesure des enjeux en cause.

Je souscris donc à la démarche de la commune qui, dès qu'elle a pris connaissance des observations de ce propriétaire:

- a étudié des adaptations envisageables au zonage et aux OAP, en vue d'apporter des réponses favorables à M Leinberger, dès lors que ces modifications ne remettent pas en cause l'économie générale de l'aménagement de la commune,
- a sollicité l'expertise des services de l'Etat (Préfecture (contrôle de la légalité) et DDTM).

3.2. Les adaptations du Règlement.

Le projet de modification n°2 du PLU prévoit les adaptations suivantes du Règlement écrit:

- modification pour ce qui concerne les extensions et les annexes aux habitations en zone agricole(A) et en zone naturelle (N) ;
- modification pour le logement de fonction des exploitants agricoles qui devra être implanté, soit sur le siège de l'exploitation, soit en continuité d'un groupement bâti.

Avis du commissaire-enquêteur :

J'approuve ces adaptations qui visent à éviter le mitage de l'espace rural et qui ont reçu, de surcroît, l'avis favorable de la Commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF).

3.3. La protection de la trame bocagère.

Afin d'instituer un droit de regard de la commune sur la trame bocagère, le projet de modification du PLU prévoit d'étendre la protection des haies, existante dans le PLU de 2013, à toutes les haies classées « prioritaires » (haies à protéger, haies à consolider). Le linéaire de protection passerait ainsi de 3,92 km à 99 km.

Pour mémoire, tout arrachage est subordonné à une déclaration préalable. En cas de suppression d'une haie ou partie de haie, d'un boisement, la replantation d'une surface ou d'un linéaire équivalent est imposée.

Avis du commissaire-enquêteur :

Je suis tout à fait favorable à cette démarche qui va dans un sens favorable à la protection de l'environnement (trame verte et bleue, biodiversité, gestion des eaux pluviales et prévention des inondations, préservation de la ressource en eau, paysage...).

3.4. La modification d'une portion de zone militaire.

La modification n°2 du PLU prévoit le déclassement partiel de la zone naturelle militaire (NM) en zone agricole (A). Cette modification permettra la réalisation d'un projet à vocation agricole qui sera situé à plus de 100 mètres de l'habitation la plus proche.

Avis du commissaire-enquêteur :

Bien que le projet ne soit pas précisé, j'approuve le principe de cette modification qui vise une optimisation de la consommation d'espace (réaffectation de constructions et d'installations existantes évitant l'artificialisation de terres).

Toutefois, sans un accord formel préalable des services de l'Etat (France Domaine) pour cette modification, il me semble hasardeux de modifier le zonage.

De plus, les servitudes susceptibles de frapper cette parcelle, partiellement requalifiée, ne sont pas évoquées, car je note qu'une antenne radar est installée sur la zone (servitudes radioélectriques).

A Nantes, le 27 décembre 2020,

Signé : Pierre Bachellerie, commissaire-enquêteur

Annexe 1

Procès verbal de synthèse des observations du public

Avec les réponses de la commune de Corcoué-sur-Logne

Voir pièce jointe

Annexe 2

Lieux d’affichage de l’avis d’enquête

L’avis d’enquête publique relatif à la modification n°2 du PLU de Corcoué-sur-Logne a été affiché au format A2 sur les douze emplacements ci-après:

Mairie

Place du marché (St Jean)
Rue du 8 mai (parking superette)
Groupe scolaire
Parking du stade

Rue de la Nouette
Intersection rue du stade et rue de la Normandière
Intersection rue du stade et rue du Chemin rouge
Intersection rue du stade et rue de Favet
Intersection rue du Chemin rouge et rue du Lavoir

Hameau de La casserole
Hameau des Terrières

CONCLUSIONS

du

COMMISSAIRE-ENQUÊTEUR

Après rencontres avec les élus de la commune de Corcoué-sur-Logne ;
Après visite des lieux concernés par cette enquête publique.

Vu,

- le dossier de modification n°2 du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Corcoué-sur-Logne, présenté à l'enquête publique ;
- les observations et les avis des personnes publiques associées ;
- les observations du public sur ce projet de modification du PLU.

Considérant que ce projet de modification du PLU,

- s'inscrit dans le cadre d'une urbanisation mesurée de la commune;
- permettra l'accueil de nouveaux habitants, gage d'attractivité et de dynamisme de Corcoué-sur-Logne;
- correspond bien à un objectif d'intérêt public.

Considérant que la modification envisagée,

- est compatible avec les plans et programmes supra-communaux en matière d'aménagement, notamment le SCoT du pays de Retz ;
- est cohérente avec les objectifs généraux de la commune et notamment son PADD;
- prend en compte les exigences environnementales, notamment la préservation des espaces agricoles et la biodiversité, en renforçant la protection de la trame bocagère.

Considérant

- que la procédure choisie est adaptée à l'espèce ;
- que l'information du public et la consultation des personnes publiques associées ont été réalisées conformément à la réglementation, malgré le contexte lié à la pandémie de la Covid 19.

En conclusion, j'émet un **avis favorable** au projet de modification n°2 du Plan local d'urbanisme de la commune de Corcoué-sur-Logne, sous réserve d'une expertise supplémentaire de la solidité juridique des dispositions envisagées pour l'ouverture à l'urbanisation du secteur de Magenta/Chemin rouge.

Nantes, le 27 décembre 2020

Signé : Pierre Bachellerie, commissaire-enquêteur