

Martin GUERIN

Avocat au Barreau des Hauts-de-Seine  
2, rue Ancelle – 92522 Neuilly-sur-Seine Cedex



Monsieur le commissaire-enquêteur  
M. BACHELLERIE  
Mairie de CORCOUE-SUR-LOGNE  
11, rue LEJEUNE  
44650 CORCOUE-SUR-LOGNE

Paris, le 20 novembre 2020

**Par courrier électronique ([enquetepublique@mairiecorcoue.fr](mailto:enquetepublique@mairiecorcoue.fr)) et courrier**

AFF. : LEINBERGER – PLU CORCOUE-SUR-LOGNE  
N/REF. : 201112

V/Réf: Enquête publique relative à la modification n°2 du Plan local d'urbanisme

**Objet : Observations de M. Laurent LEINBERGER – propriétaire des parcelles n°2090, n°2087, n°45 et n°46 lors de l'enquête publique (article R. 123-13 du code de l'environnement)**

1

Monsieur le commissaire-enquêteur,

Je me permets de vous adresser ce mémoire en observations, pour le compte de mon client, M. Laurent LEINBERGER (7, rue du Cottage – 93470 COUBRON, ci-après « le **Propriétaire** »), dans le cadre de l'enquête publique, initialement prévue pour une durée de 34 jours consécutifs, en cours depuis le jeudi 22 octobre (9h) jusqu'au mardi 24 novembre inclus (17h), dans le cadre de la modification n°2 du Plan local d'urbanisme (ci-après « le **PLU** ») de la commune de CORCOUE-SUR-LOGNE (ci-après « la **Commune** »).

Par la présente, le Propriétaire souhaite vous présenter les arguments juridiques qui fondent la recevabilité de ses demandes, en vue de modifier le zonage, ainsi qu'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (ci-après « l'OAP ») qui grèvent irrégulièrement ses terrains et obèrent toute éventuel projet constructif de manière disproportionnée.

Après avoir rappelé précisément le contexte de la situation (1.) et apporter quelques observations sur le déroulement de l'enquête et la période choisie (2.), il apparaîtra opportun de rappeler l'évolution des contraintes réglementaires opposables à ses terrains pour démontrer leur incohérence et conclure aux fins de modification du zonage (3.), puis préciser en quoi l'OAP en question doit être modifiée (4.).

Téléphone : 01.47.38.57.75 – Télécopie : 01.47.38.57.70 – Portable : 06.50.83.87.20  
Adresse mail : [martinguerin@gmail.com](mailto:martinguerin@gmail.com)  
N° Siren : 539017087

# Martin GUERIN

Avocat au Barreau des Hauts-de-Seine  
2, rue Ancelle – 92522 Neuilly-sur-Seine Cedex

En conséquence, le Propriétaire vous présente ses observations, propositions et contre-propositions, en application des dispositions de l'article R. 123-13 du Code de l'environnement, dans le cadre de l'enquête publique dont vous avez la responsabilité.

## 1.- PRESENTATION DES FAITS ET DU CONTEXTE

1.1.- Le Propriétaire détient depuis 1998 (n°2087) et 2004 (n°2090, n°45 et n°46) plusieurs de terrains sur le territoire de la Commune, cadastrés (ensemble « **la Propriété** ») :

- Parcelle n°2090 (surface de 4.380 m<sup>2</sup>) ;
- Parcelle n°2087 (surface de 2.935 m<sup>2</sup>) ;
- Parcelle n°45 (surface de 3.685 m<sup>2</sup>) ;
- Parcelle n°46 (surface de 527 m<sup>2</sup>), sur laquelle une servitude de passage conventionnelle avait été consentie avec la Commune en 2012 pour une durée de 6 ans (**Production n°1**).



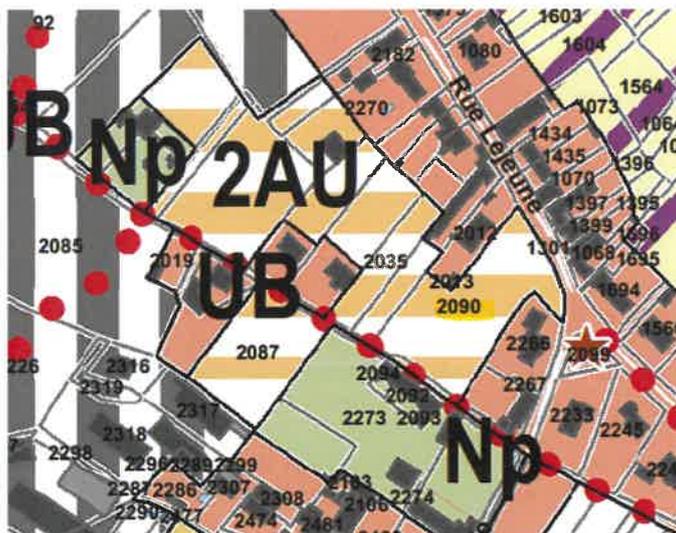
# Martin GUERIN

Avocat au Barreau des Hauts-de-Seine  
2, rue Ancelle – 92522 Neuilly-sur-Seine Cedex

1.2.- En particulier, il est propriétaire d'un terrain d'une superficie de 4.380 m<sup>2</sup> et cadastré M 2090, sis Rue du chemin rouge et desservi par la rue Lejeune.

Il en a fait l'acquisition le 24 mai 2004. Elle était alors classée, selon le Plan d'Occupation des Sols (POS) en vigueur, en zone urbaine (zone UB), constructible et entièrement desservie par les réseaux.

1.3.- A la suite de la délibération en date du 20 mai 2010 prescrivant la révision du PLU, un nouveau PLU a été approuvé le 13 mars 2014 et la parcelle M 2090 a été classée en zone 2AU, ce qui obérait son potentiel de constructibilité.



## CHAPITRE I – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2 AU

### GENERALITES

#### ■ Caractère de la zone

La zone 2AU comprend des espaces naturels actuellement non équipés et destinés à constituer des réserves foncières pour les extensions de l'urbanisation à long terme.

Elle suppose, pour être ouverte à l'urbanisation, une procédure de modification ou de révision du P.L.U.

Des orientations d'aménagement ont été définies pour cette zone. La mise en œuvre de l'urbanisation doit en respecter les principes.

Elle correspond aux quartiers d'habitat projetés :

- A Saint Etienne : le Gros Chêne, Magenta/Chemin rouge, Favet, La Normandière
- A Saint Jean : Anne de Bretagne.

Ce classement en plein centre urbain obérait tout potentiel de constructibilité, au moins jusqu'à une éventuelle évolution du document d'urbanisme, dès lors que l'article 2AU 2 du règlement précisé qu'étaient seuls autorisés « les installations équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou des établissements d'intérêt collectif ».

Téléphone : 01.47.38.57.75 – Télécopie : 01.47.38.57.70 – Portable : 06.50.83.87.20

Adresse mail : martinguerin@gmail.com

N° Siren : 539017087

## Martin GUERIN

*Avocat au Barreau des Hauts-de-Seine  
2, rue Ancelle – 92522 Neuilly-sur-Seine Cedex*

1.4.- Le Propriétaire a ensuite mandaté la SAS de Géomètres-Experts Fonciers, CDC Conseils, en vue de déposer pour son compte une demande de certificat d'urbanisme CUB 04415614B054 à la Mairie.

Cette demande, enregistrée par la mairie le 05 septembre 2014, portait sur un projet de construction de 160 m<sup>2</sup> de plancher, à usage d'habitation sur ledit terrain.

Un certificat d'urbanisme a été délivré le 31 octobre 2014 déclarant, sur le fondement du PLU approuvé le 13 mars 2014, l'opération non réalisable au motif notamment que l'article 2AU2 « n'autorise que les installations et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou des établissements d'intérêt collectif » (**Production n°2**).

1.5.- Cette décision a été contestée devant le Tribunal administratif de NANTES, par une requête en date du 24 décembre 2014.

Par un jugement n°1410946 en date du 13 décembre 2016 (**Production n°3**), le Tribunal administratif de NANTES a annulé le certificat d'urbanisme négatif, au motif notamment :

4

5. Considérant qu'il ressort des pièces du dossier, et notamment du règlement graphique du plan local d'urbanisme de la commune de Corcoué-sur-Logne, que la parcelle d'assiette de l'opération de construction projetée, qui était auparavant classée en zone UB du plan d'occupation des sols, est entourée de parcelles construites et s'insère au sein d'une zone urbanisée, qui s'étend notamment, sans discontinuité, le long de la rue Lejeune, du centre-bourg de la commune jusqu'au quartier dit du « Favet », lequel prolonge celui dit de « Magenta / Chemin rouge » ; qu'il est, par ailleurs, constant que cette parcelle est desservie par les réseaux publics d'eau potable, d'assainissement et de distribution d'électricité et dispose, en outre, d'un accès à la voie publique, ainsi qu'en attestent les mentions du certificat d'urbanisme litigieux ; qu'enfin, et alors même que la commune de Corcoué-sur-Logne se borne à affirmer que la capacité des réseaux publics existants serait insuffisante au droit de ladite parcelle, sans verser au dossier aucun élément technique de nature à l'établir, il ne ressort pas des pièces du dossier, et notamment pas du certificat d'urbanisme litigieux, lequel est silencieux sur ce point, que la desserte de l'opération projetée, compte tenu de sa localisation au sein d'une zone urbanisée, nécessiterait une modification de la consistance de ces réseaux ; que, dans ces conditions, les auteurs du plan local d'urbanisme de la commune de Corcoué-sur-Logne ont commis une erreur manifeste d'appréciation en classant la parcelle litigieuse en zone 2AU du plan local d'urbanisme ; qu'ainsi, le maire de Corcoué-sur-Logne ne pouvait pas légalement se fonder sur le classement de ladite parcelle en zone 2AU du plan local d'urbanisme pour déclarer non-réalisable l'opération projetée ; que, par suite, M. Leinberger est fondé à demander, pour ce motif, l'annulation de la décision attaquée ;

Ce jugement n'ayant fait l'objet d'aucun appel par la commune, il est devenu définitif.

1.6.- En conséquence, une procédure de modification simplifiée n°1 du PLU a été approuvée en 2018 en vue de transposer le classement de la parcelle 2090 en zone UB, les autres parcelles du Propriétaire restant classées en zone 2AU.

Néanmoins, la Commune maintient que le secteur reste soumis aux principes de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) de Magenta/Chemin Rouge :

# Martin GUERIN

Avocat au Barreau des Hauts-de-Seine  
2, rue Ancelle – 92522 Neuilly-sur-Seine Cedex

## OAP Magenta/Chemin Rouge après modification n°1



- 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.

NB : il est rappelé, qu'en 2018, une procédure de modification simplifiée du PLU a été approuvée afin de réintégrer la parcelle 2090 (4390 m<sup>2</sup>) initialement dans la zone 2AU en zone UB suite à un jugement du Tribunal Administratif de Nantes. Ce secteur reste malgré tout soumis aux principes édictés dans l'OAP de Magenta/Chemin rouge.

Cette contrainte maintient un frein en principe pour la réalisation du projet que le Propriétaire souhaite y développer.

1.7.- Par une délibération n°2019\_12\_103 en date du 19 décembre 2019, le Conseil municipal de la commune a autorisé l'ouverture à l'urbanisation de 3 zones 2AU (Favet, Magenta/Chemin Rouge et Normandière) et engagé en ce sens une procédure de modification n°2 de son PLU.

1.8.- Par un arrêté en date du 30 septembre 2020, le Maire (Claude NAUD) a notamment prescrit l'organisation d'une enquête publique, sous votre responsabilité, en qualité de commissaire-enquêteur suivant une décision du 7 août 2020 du Tribunal administratif de NANTES.

5

Cette enquête publique est actuellement organisée entre le 22 octobre 2020 et le 24 novembre 2020 inclus, avec la possibilité pour le public de vous transmettre ses observations :

### Article 6 – Modalités selon lesquelles le public pourra présenter ses observations et propositions

Pendant toute la durée de l'enquête, le public pourra formuler ses observations et propositions :

- par courrier électronique, à l'adresse de messagerie créée spécifiquement pour l'enquête publique : [enquetepublique@mairiecorcoue.fr](mailto:enquetepublique@mairiecorcoue.fr)  
Les contributions adressées par mail seront mises à disposition du public sur le site internet de la mairie et sur le registre papier au fur et à mesure de leur réception.
- sur le registre papier mis à disposition du public en mairie aux jours et heures d'ouverture de celles-ci au public,
- par voie postale, par courrier adressé au commissaire-enquêteur, au siège de l'enquête publique :  
Monsieur le commissaire-enquêteur  
11 rue Lejeune  
44650 CORCOUE SUR LOGNE

Tels sont, à ce stade et en cet état résumé, les éléments portés à votre connaissance.

Téléphone : 01.47.38.57.75 – Télécopie : 01.47.38.57.70 – Portable : 06.50.83.87.20  
Adresse mail : [martinguerin@gmail.com](mailto:martinguerin@gmail.com)  
N° Siren : 539017087

## Martin GUERIN

*Avocat au Barreau des Hauts-de-Seine  
2, rue Ancelle – 92522 Neuilly-sur-Seine Cedex*

Dans ce contexte, et en se prévalant de fondements juridiques objectifs, le Propriétaire souhaite vous présenter des observations en vue de proposer la modification du zonage de ses terrains, pour un zonage urbain cohérent pour l'ensemble des terrains, d'une part, ainsi que la modification de l'OAP grevant sa propriété, d'autre part.

Ces observations argumentées, incluant des propositions, devraient vous conduire *a minima* à assortir votre éventuel avis favorable de réserves, en application des dispositions de l'article R. 123-19 du code de l'environnement.

### 2.- SUR L'ORGANISATION ET LE DEROULEMENT DE L'ENQUETE PUBLIQUE

Averti en fin d'enquête public de son organisation, le Propriétaire tient à présenter quelques observations sur son déroulement.

**En premier lieu**, il estime que le délai minimal retenu pour l'enquête publique, prévu par les dispositions de l'article L. 123-9 du code de l'environnement, ne peut suffire à garantir une satisfaisante participation du public, et cela d'autant plus au regard de la période maladroitement retenue.

En ce sens, organisée en plein confinement national à nouveau établi au regard de la situation sanitaire, la présente enquête ne peut satisfaire à son premier objectif : la mise à disposition et la participation la plus massive du public.

6

Rappelons à cet égard que l'article 12 de l'ordonnance n°2020-306 du 25 mars 2020 relative à la prorogation des délais échus pendant la période d'urgence sanitaire et à l'adaptation des procédures pendant cette même période avait introduit, en ces circonstances toutes particulières de crise sanitaire, des règles pour les enquêtes publiques en cours ou devant être organisées pendant une date qui serait précisée ultérieurement.

L'article disposait ainsi que, lorsque le retard résultant d'une interruption de l'enquête publique ou de l'impossibilité de l'accomplir entraînerait des conséquences « difficilement réparables » dans la réalisation de projets présentant un intérêt national et un caractère urgent, l'autorité compétente pour organiser l'enquête publique pouvait adapter les modalités de l'enquête en prévoyant la poursuite de l'enquête ou l'introduction de l'enquête de manière dématérialisée avec des adaptations temporelles au besoin.

Néanmoins, l'objectif en pareilles circonstances était de suspendre ou reporter toutes les procédures de participation du public.

Il n'existe pas de raison pour que la situation diverge en cet automne.

Ainsi, au même titre que la période de congés estivaux pour organiser une enquête publique est critiquable, les circonstances postérieures à l'arrêté municipal du 30 septembre 2020 auraient dû conduire à la prolongation ou au report de cette enquête publique.

En définitive, la Mairie ne peut donc organiser une enquête publique satisfaisante tout en donnant consigne, de ne pas se déplacer en cette période d'urgence sanitaire (prolongé jusqu'au 16 février 2020, aux termes de la loi n°2020-1379 du 14 novembre 2020 autorisant

*Téléphone : 01.47.38.57.75 – Télécopie : 01.47.38.57.70 – Portable : 06.50.83.87.20  
Adresse mail : martinguerin@gmail.com  
N° Siren : 539017087*

## Martin GUERIN

*Avocat au Barreau des Hauts-de-Seine  
2, rue Ancelle – 92522 Neuilly-sur-Seine Cedex*

la prorogation de l'état d'urgence sanitaire et portant diverses mesures de gestion de la crise sanitaire).

**En second lieu**, si l'article 8 de l'arrêté précité du 30 septembre 2020 prévoyait la publication es observations du public sur le site internet, un simple constat à date – en fin d'enquête publique – suffit à relever qu'aucune observation n'a été exprimée ou, si elles existent, elles n'auraient pas été publiées à ce stade.

Cela confirme que la période retenue n'a pu remplir l'objectif prioritaire d'une participation satisfaisante du public.

En conséquence, ces arguments de bon sens auraient dû impliquer une prolongation et/ou report de l'enquête.

Nul doute que ces circonstances pourraient justifier que soit retenu par le juge administratif, le cas échéant saisi, un vice de procédure entachant l'éventuelle délibération approuvant la modification n°2 du PLU.

### **3.- SUR L'EVOLUTION DU ZONAGE DE LA PROPRIETE ET SA NECESSAIRE MODIFICATION**

#### **3.1.- Synthèse de l'évolution du zonage**

En vue de vous illustrer précisément les enjeux, nous vous présentons ci-dessous une synthèse du classement successivement opéré, sans apparente cohérence, entre les terrains constituant la Propriété (parcelles n°2090, n°2087, n°45 et n°46).

7

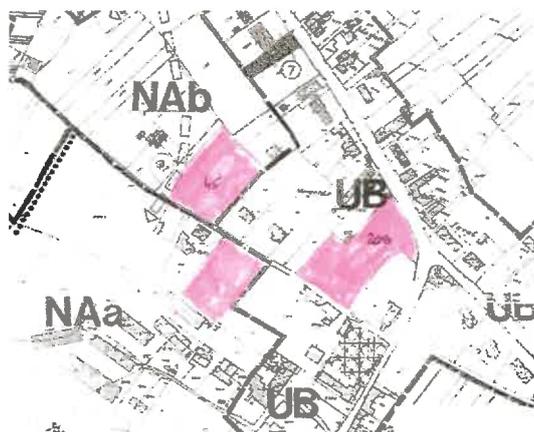


Téléphone : 01.47.38.57.75 – Télécopie : 01.47.38.57.70 – Portable : 06.50.83.87.20  
Adresse mail : [martinguerin@gmail.com](mailto:martinguerin@gmail.com)  
N° Siren : 539017087

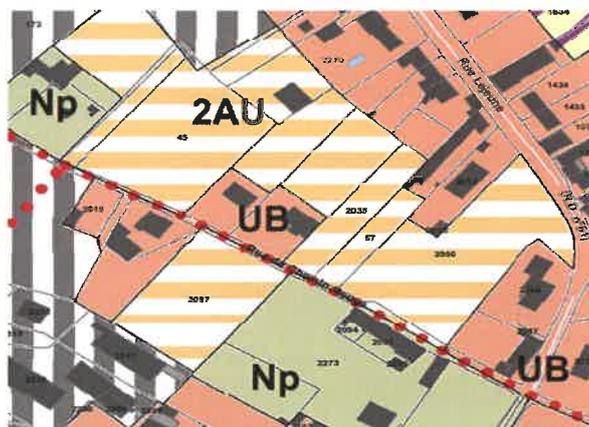
Martin GUERIN

Avocat au Barreau des Hauts-de-Seine  
2, rue Ancelle – 92522 Neuilly-sur-Seine Cedex

**(i) Plans de zonage**

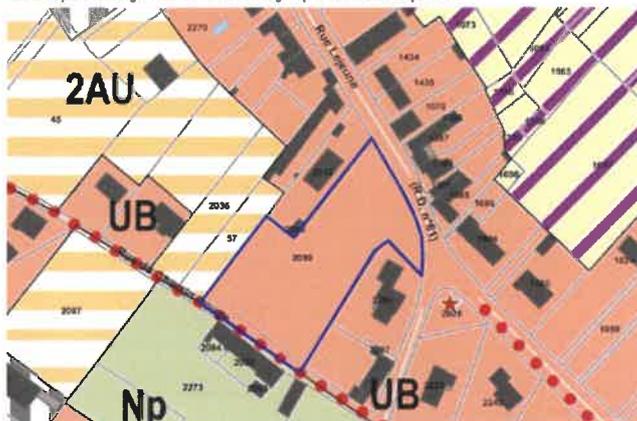


Plan de zonage du POS



Plan de zonage du PLU de 2014

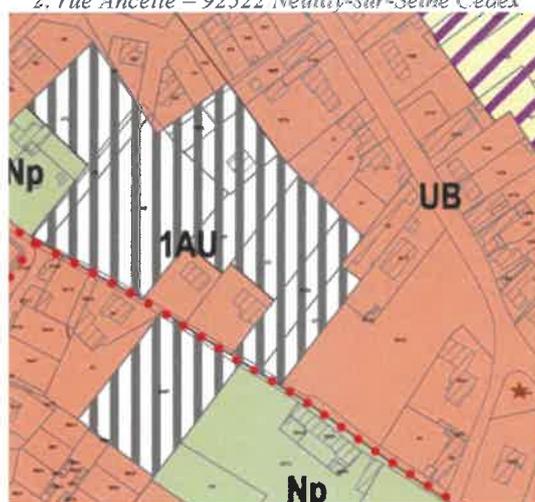
Extrait du plans de zonage - P.L.U. de Corcoeur sur Lognonne après modification simplifiée n°1



Plan de zonage du PLU après modification simplifiée n°1 (2018)

## Martin GUERIN

Avocat au Barreau des Hauts-de-Seine  
2, rue Ancelle – 92522 Neuilly-sur-Seine Cedex



Plan de zonage du PLU après modification n°2 (dossier soumis à enquête publique)

### (ii) Règlements de zone

Terrain	Parcelle n°2090	Parcelle n°2087	Parcelle n°45	Parcelle n°46
<b>Règlements</b>				
<b>Ancien POS</b>	<b>Zone UB :</b> Constructible et entièrement desservi par les réseaux.	<b>Zone NAa :</b> Secteur réservé à l'urbanisation future et comprenait, à l'époque de la vigueur du POS, des terrains peu ou non-équipés sur laquelle développement urbain devait s'effectuer à long ou moyen terme, les terrains ne pourront être livrés qu'à l'occasion d'une modification ou révision du POS.  Et sont <u>interdites toute autre occupation ou utilisation du sol.</u>  Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte (incendie, protection civile, commodité de la circulation).	<b>Zone Nab :</b> Zone destinée à des ensembles immobiliers à vocation essentiellement résidentielle accompagnés des éléments nécessaires à cette urbanisation. Par exemple, les constructions à usage d'habitation y sont autorisées sous conditions.  Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée proportionnée à l'occupation du sol envisagée.  Les caractéristiques minimales de dessertes doivent être assurées en matière d'incendie, de protection civile, de commodité de la circulation.	
<b>PLU modifié Approuvé le 13 mars 2014</b>	<b>Zone 2AU :</b> Zone comprenant des espaces naturels non-équipés et destinés à constituer des réserves foncières pour les extensions de l'urbanisation à long terme. Potentiel de constructibilité limité aux seuls installations et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou des établissements d'intérêt collectif.  NB : Obstacle à la constructibilité : Un <u>Cheminement doux</u> à conserver au titre de l'article L.123-1-5,6° du code de l'urbanisme longe la parcelle au sud (pour les parcelles n°2090, n°45 et n°46) et au nord (pour la parcelle n°2087).			

Téléphone : 01.47.38.57.75 – Télécopie : 01.47.38.57.70 – Portable : 06.50.83.87.20  
Adresse mail : martinguerin@gmail.com  
N° Siren : 539017087

## Martin GUERIN

*Avocat au Barreau des Hauts-de-Seine  
2, rue Ancelle – 92522 Neuilly-sur-Seine Cedex*

Terrain Règlements	Parcelle n°2090	Parcelle n°2087	Parcelle n°45	Parcelle n°46
<b>Modification simplifiée du PLU (n°1) 2018</b>	<p><b>Zone UB :</b> principe de constructibilité. Zone d'extension des centres-bourgs, notamment au regard de la desserte de la parcelle par les réseaux publics et par son accès à une voie publique.</p> <p>Obstacle à la constructibilité : Un Cheminement doux à conserver au titre de l'article L.123-1-5,6° du CU longe la parcelle au sud.</p>	<p><b>Zone 2AU :</b> Zone comprenant des espaces naturels non-équipés et destinés à constituer des réserves foncières pour les extensions de l'urbanisation à long terme.</p> <p>Potentiel de constructibilité limité aux seuls Installations et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou des établissements d'intérêt collectif.</p>		
<b>Règlement du PLU dans le cadre de la modification n°2 (dossier enquête publique)</b>	<p><b>Zone UB :</b> principe de constructibilité. Correspond aux extensions à dominante d'habitat pavillonnaire.</p> <p>Entièrement desservie par les réseaux (eau potable, électricité, eaux usées).</p> <p>Destinée à accueillir de l'habitat et activités commerciales ou de services, équipements, activités artisanales non nuisantes (bruit, odeurs, fumées, poussières...)</p> <p>Conditions d'accès précises : règles minimales de desserte, les nouveaux accès devront respecter une largeur minimum de 3m d'emprise. Voirie : voies nouvelles (largeur minimum de 4 m d'emprise).</p> <p>Les voies de circulation douce identifiées et repérées sur les documents graphiques doivent être conservées ou créées au titre des articles L.123-1-5, 6° du code de l'urbanisme.</p>	<p><b>Zone 1AU :</b> Zone comprenant 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.</p> <p>Les occupations et utilisations des sols, qui la rendraient ultérieurement impropres à l'urbanisation sont proscrites.</p> <p>La mise en œuvre de l'urbanisation doit respecter les principes des Orientations d'aménagement définies pour cette zone.</p> <p>Cheminements piétonniers à conserver : les voies de circulation douce identifiées au sein des OAP devront être créées lors de l'aménagement.</p>		

## Martin GUERIN

*Avocat au Barreau des Hauts-de-Seine  
2, rue Ancelle – 92522 Neuilly-sur-Seine Cedex*

### **3.2.- Proposition de modification du zonage rendue nécessaire**

Il ressort des éléments transmis qu'il apparaît opportun, sans préjudicier gravement aux partis pris d'urbanisme relevant de la compétence de la Commune, d'harmoniser dans ce secteur le zonage en étendant la zone UB.

En effet, **en droit**, les zones à urbaniser, dites « zones AU », remplacent les anciennes zones NA d'urbanisation future. Elles comprennent les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation, urbanisation qui peut être immédiate (article R. 151-20 du code de l'urbanisme).

Le classement de tout un secteur en zone AU sans distinguer les différents compartiments de terrain encourt l'annulation, alors même que l'ouverture à l'urbanisation nécessite une modification ou une révision du PLU.

Par exemple :

- Commet ainsi une erreur manifeste d'appréciation une commune qui classe en zone AU l'intégralité d'une zone de 54 hectares, sans distinguer les différents compartiments de terrain qu'elle comporte. Le juge a considéré que le classement opéré actait d'ores et déjà le principe de la possibilité d'urbaniser l'ensemble de la zone (CAA LYON, 18 novembre 2008, n°07LY00802) ;
- De même, constitue une erreur manifeste d'appréciation la constitution d'une seule zone 1 AU présentant un caractère artificiel, dès lors qu'elle regroupe deux entités distinctes qui ne sont reliées que par une étroite bande de terrain chacune pouvant recevoir des constructions sans que cela implique la réalisation d'une opération portant sur la totalité de la zone (CE, 30 décembre 2011, n°345900).

Au sujet de la notion d'ouverture à l'urbanisation, n'en constitue pas une le classement en zone urbaine de parcelles précédemment incluses dans une zone NA d'urbanisation future définie dans le rapport de présentation du POS comme une zone comprenant « l'extension de l'urbanisation sous forme de tissu urbain lâche », une zone urbanisable seulement « sous la forme d'opération d'une certaine importance ».

Le Conseil d'État précise également que la commune pouvait légalement, en l'espèce, procéder à une simple modification du POS sans recourir à la procédure de révision. Le changement de zonage effectué ne comportait pas de graves risques de nuisances et ne portait pas atteinte à l'économie générale du POS. En effet, la nouvelle zone U admettait les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration sous réserve qu'elles soient nécessaires à la vie des habitants du quartier et à condition que toute disposition utile soit mise en œuvre pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et pour éviter les pollutions, des nuisances ou dangers non maîtrisables (CE, 14 novembre 2007, n°290147 : BJDU n° 5/2007, p. 355 et concl.).

## Martin GUERIN

*Avocat au Barreau des Hauts-de-Seine  
2, rue Ancelle – 92522 Neuilly-sur-Seine Cedex*

En définitive, il est logique de classer en zone U des terrains classés en zone AU, surtout lorsque les auteurs du règlement ont entendu ouvrir à l'urbanisation la zone, en centre urbain, à « court terme ».

**En l'espèce**, il serait cohérent de classer tous les terrains constituant la Propriété en zone UB, dès lors que trois d'entre eux seraient classés en zone 1AU, laquelle a vocation à « *recevoir les extensions de l'urbanisation à vocation principale d'habitat à court terme* » :

### ■ Caractère de la zone

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 prosrites.

Elle correspond aux quartiers d'habitat futur de Magenta/Chemin Rouge, de Favet et 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.

En tout état de cause, il est évident que le Maire pourra tout à fait à l'avenir contrôler les éventuels projets qui seraient portés, à raison de son pouvoir d'appréciation circonstancié, en apportant son contrôle sur :

12

- La **conformité** de tout projet aux dispositions réglementaires de la zone UB ainsi qu'aux dispositions d'ordre public du Règlement National d'Urbanisme (RNU), en particulier les articles R. 111-2, R. 111-26 et R. 111-27 du code de l'urbanisme ;
- Et sa **compatibilité** avec l'OAP Magenta/Chemin rouge.

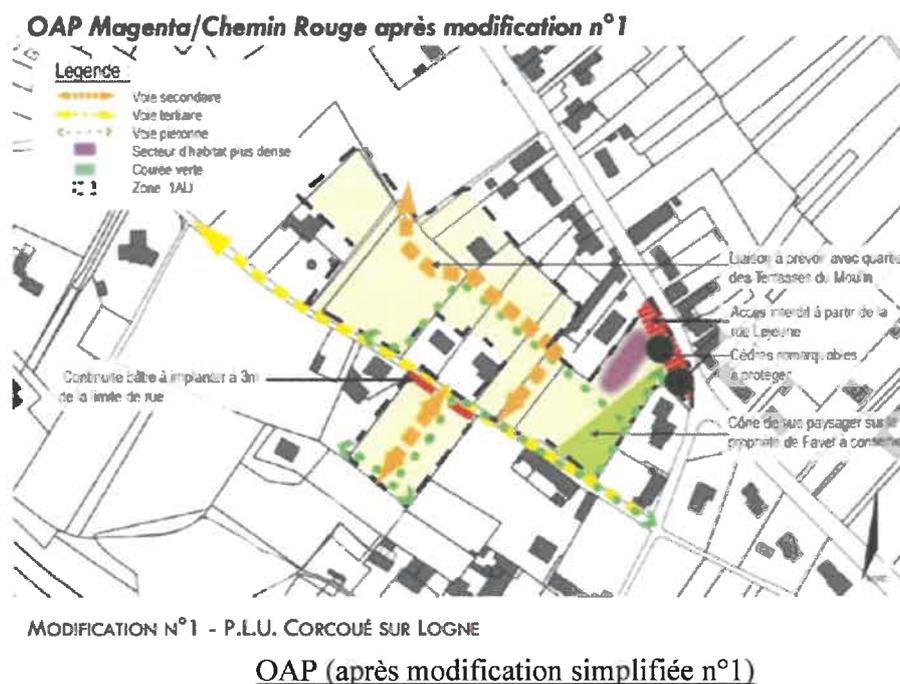
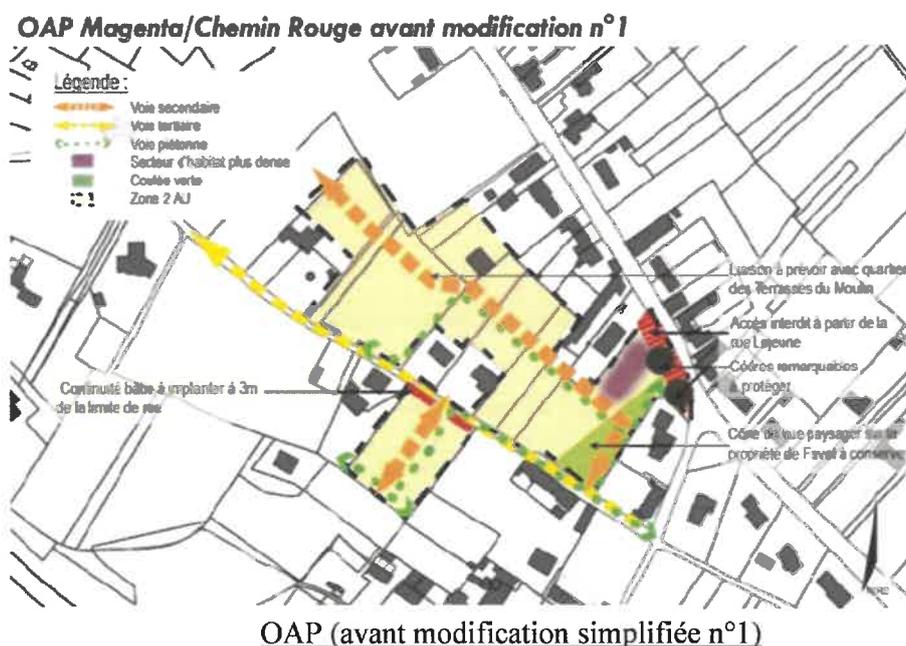
En conséquence, en classant – notamment – les parcelles n°2087, n°45 et n°46 en zone UB, le règlement issu de la modification n°2 ne contreviendrait aucunement aux objectifs portés par l'équipe municipale d'ouvrir cette zone à l'urbanisation à court terme (depuis 2018), tout en maîtrisant son caractère.

Notre proposition apparaît fondée, aussi bien en fait qu'en droit.

**4.- SUR LA NECESSITE DE MODIFIER L'OAP MAGENTA/CHEMIN ROUGE**

**4.1.- Synthèse des évolutions de l'OAP Magenta/Chemin Rouge**

**(i) Documents graphiques**



## Martin GUERIN

*Avocat au Barreau des Hauts-de-Seine  
2, rue Ancelle – 92522 Neuilly-sur-Seine Cedex*

### (ii) Conséquences

Terrain	Parcelle n°2090	Parcelle n°2087	Parcelle n°45	Parcelle n°46
<b>OAP Magenta / Chemin Rouge avant modification n°1</b>	<b>Parcelles incluses dans la zone 2 AU</b>			
	<b>Contraintes issues de l'OAP</b>			
	Voie secondaire traversant les parcelles (liaison à prévoir - quartier des Terrasses du Moulin)			
	Voie tertiaire longeant les parcelles			
	Voie piétonne traversant les parcelles		<i>Absence de cette contrainte</i>	
	<i>Absence de cette contrainte</i>		Voie piétonne longeant la parcelle	<i>Absence de cette contrainte</i>
	Secteur d'habitat plus dense inclus dans la parcelle	<i>Absence de cette contrainte</i>		
	Cône de vue paysager sur la propriété de Favet à conserver	<i>Absence de cette contrainte</i>		
	Accès interdit de la parcelle à partir de la rue Lejeune	<i>Absence de cette contrainte</i>		
	Cèdres remarquables à protéger	<i>Absence de cette contrainte</i>		
<i>Absence de cette contrainte</i>	Continuité bâtie à implanter à 3m de la limite de rue	<i>Absence de cette contrainte</i>		
<b>OAP Magenta / Chemin Rouge après modification n°1 – non modifiée à ce stade de la procédure de modification n°2</b>	<b>Parcelles incluses dans la zone UB</b>	<b>Parcelles incluses dans la zone 1AU</b>		
	<b>Contraintes issues de l'OAP (seule modification en jaune)</b>			
	<b>Voie secondaire ne traversant plus la parcelle n°2090 (liaison à prévoir - quartier des Terrasses du Moulin)</b>	Voie secondaire traversant les parcelles (liaison à prévoir - quartier des Terrasses du Moulin)		
	Voie tertiaire longeant les parcelles			
	Voie piétonne traversant les parcelles		<i>Absence de cette contrainte</i>	
	<i>Absence de cette contrainte</i>		Voie piétonne longeant la parcelle	<i>Absence de cette contrainte</i>
	Secteur d'habitat plus dense inclus dans la parcelle	<i>Absence de cette contrainte</i>		
	Cône de vue paysager sur la propriété de Favet à conserver	<i>Absence de cette contrainte</i>		
	Accès interdit de la parcelle à partir de la rue Lejeune	<i>Absence de cette contrainte</i>		
	Cèdres remarquables à protéger	<i>Absence de cette contrainte</i>		
<i>Absence de cette contrainte</i>	Continuité bâtie à implanter à 3m de la limite de rue	<i>Absence de cette contrainte</i>		

## Martin GUERIN

Avocat au Barreau des Hauts-de-Seine  
2, rue Ancelle – 92522 Neuilly-sur-Seine Cedex

### 4.2.- Proposition de modification de l'OAP rendue nécessaire

En droit, rappelons à titre liminaire que les OAP peuvent, aux termes des dispositions de l'article L. 151-7 du code de l'urbanisme :

« 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. »

15

Il existe, aux termes des dispositions de l'article L. 152-1 du code de l'urbanisme, un **rapport de compatibilité** entre les travaux de construction et les OAP :

« L'exécution par toute personne publique ou privée de tous travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, et ouverture d'installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan sont conformes au règlement et à ses documents graphiques.

Ces travaux ou opérations sont, en outre, **compatibles, lorsqu'elles existent, avec les orientations d'aménagement et de programmation.** »

Le Conseil d'Etat a eu l'occasion de rappeler ce rapport de compatibilité **et non de conformité** :

« Considérant qu'il résulte de ces dernières dispositions que les travaux ou opérations d'urbanisme **doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation** ; que si de telles orientations, dans cette mesure **opposables aux demandes d'autorisations d'urbanisme**, sont, en principe, susceptibles d'être contestées par la voie du recours pour excès de pouvoir à l'occasion d'un recours dirigé contre la délibération qui approuve le plan local d'urbanisme, **il en va différemment dans le cas où les orientations adoptées, par leur teneur même, ne sauraient justifier légalement un refus d'autorisation d'urbanisme** ; » (CE, 8 novembre 2017, n°402511).

## Martin GUERIN

*Avocat au Barreau des Hauts-de-Seine  
2, rue Ancelle – 92522 Neuilly-sur-Seine Cedex*

Par cette décision, le Conseil d'État apporte une nuance importante en distinguant la portée des OAP selon leur incidence (ou absence d'incidence) sur la délivrance des autorisations d'urbanisme.

Il précise que les orientations, opposables aux demandes d'autorisations d'urbanisme, sont, en principe, susceptibles d'être contestées par la voie du recours pour excès de pouvoir à l'occasion d'un recours dirigé contre la délibération qui approuve le PLU.

Mais, il en va différemment dans le cas où les orientations adoptées, par leur teneur même, ne sauraient justifier légalement un refus d'autorisation d'urbanisme.

**Autrement dit, dès lors qu'une orientation permet de justifier un refus d'autorisation, elle est susceptible de recours pour excès de pouvoir dans le cadre d'un recours contre la délibération approuvant le PLU, alors qu'une OAP imprécise ne créant pas d'obligation ne peut pas être attaquée.**

Dans cette affaire, il s'agissait d'une OAP prévoyant une **liaison ultérieure sur la propriété des requérants**, qui, selon la Cour d'appel, ne pouvait être assimilée à un emplacement réservé, qu'elle n'était pas reportée sur les documents graphiques et était ainsi insusceptible de créer des obligations pour les propriétaires des parcelles concernées, ne leur faisant pas grief :

« 5. Considérant, en l'espèce, que pour juger irrecevables les conclusions de M. et Mme B...tendant à l'annulation de l'orientation d'aménagement et de programmation relative au secteur " rue de Concrez / rue de Rigauderie " en ce qu'elle prévoit une liaison empiétant sur leur propriété, la cour administrative d'appel a retenu que la délimitation de cette liaison ne pouvait être assimilée à la création d'un emplacement réservé, relevé qu'elle n'était pas reportée sur les documents graphiques du plan local d'urbanisme et estimé qu'elle était insusceptible de créer par elle-même des obligations pour les propriétaires des parcelles concernées, pour en déduire que cette orientation ne constituait qu'une prévision ne faisant pas grief aux requérants ; »

16

A titre complémentaire, le Conseil d'Etat avait déjà eu l'occasion de **faire prévaloir les dispositions du règlement sur les orientations d'aménagement** présentées sous forme graphique, en censurant l'erreur de droit commise par le juge d'appel qui avait retenu l'inconstructibilité d'une zone sur le fondement d'une OAP présentée sous forme graphique :

« Considérant que la délimitation, dans les documents graphiques d'un plan local d'urbanisme, au titre des orientations d'aménagement, d'une zone verte au sein d'une zone à urbaniser, qui ne peut être assimilée ni à la définition, en application de l'article L. 123-1 du code de l'urbanisme, d'une zone naturelle à protéger, ni à la fixation d'un emplacement réservé aux espaces verts en application du 8° du même article de ce code, ni au classement en espace boisé, au sens de l'article L. 130-1 précité du même code, ne suffit pas, par elle-même, à conférer à cette zone un caractère inconstructible ; »  
(CE, 26 mai 2010, n°320780).

Il n'appartient qu'au règlement de définir les servitudes et notamment de rendre les terrains inconstructibles. Si les orientations peuvent faire des choix qui aboutissent à réduire la

## Martin GUERIN

Avocat au Barreau des Hauts-de-Seine  
2, rue Ancelle – 92522 Neuilly-sur-Seine Cedex

constructibilité des terrains ou à la supprimer, elles doivent être relayées par le règlement.

Ainsi, règlement et OAP n'ont pas la même force contraignante. Le règlement et les documents graphiques impliquent un rapport de conformité, qui se déduit de l'article L. 421-6 du code de l'urbanisme selon lequel « *le permis de construire ou d'aménager ne peut être accordé que si les travaux projetés sont conformes aux dispositions législatives et réglementaires relatives à l'utilisation des sols* ». Par conséquent, il ne peut y avoir aucune différence entre le projet et la règle, seules des adaptations mineures sont tolérées.

En revanche, les OAP induisent un rapport de compatibilité, leur application est plus souple.

S'agissant du **contenu** des OAP, le juge administratif a récemment relevé qu'elles doivent être **ni trop précises, ni pas assez.**

Ainsi, la Cour administrative d'appel de LYON indique qu'en matière d'aménagement, une OAP :

*« implique un ensemble d'orientations définissant des actions ou opérations visant, dans un souci de cohérence à l'échelle du périmètre qu'elle couvre, à mettre en valeur des éléments de l'environnement naturel ou urbain ou à réhabiliter, restructurer ou aménager un quartier ou un secteur »* (CAA LYON, 13 février 2018, Commune de Vourles, n°16LY00375).

17

Il est toutefois relevé qu'une OAP « *ne peut se limiter à prévoir, sur l'essentiel de son périmètre, la conservation de l'état actuel de l'occupation du sol en se bornant à définir des préconisations pour une partie très résiduelle de ce périmètre sans qu'apparaisse, par ailleurs, un lien avec une orientation générale d'aménagement définie à l'échelle du secteur couvert* ».

Ainsi, « *si les OAP peuvent, en vertu de l'article L. 123-1-4 du code de l'urbanisme, prendre la forme de schémas d'aménagement, ces dispositions n'ont ni pour objet ni pour effet de permettre aux auteurs du PLU, qui peuvent préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics, de fixer précisément, au sein de telles orientations, les caractéristiques des constructions susceptibles d'être réalisées, dont la définition relève du règlement* ».

Cela signifie qu'une OAP **ne peut pas davantage fixer les caractéristiques d'une construction déterminée**. Dans cette affaire, l'OAP n°5 délimitait sur la partie sud d'une parcelle « *un emplacement destiné à l'implantation d'un bâtiment de type logements collectifs ou intermédiaires en R + 1 d'une douzaine de logements* ». Des précisions qui relèvent du règlement, mais qui n'ont pas à figurer dans les OAP. En effet, si les OAP peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement, ces dispositions n'ont ni pour objet ni pour effet de permettre aux auteurs du PLU, qui peuvent préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics, de fixer précisément, au sein de telles orientations, les caractéristiques des constructions susceptibles d'être réalisées.

## Martin GUERIN

Avocat au Barreau des Hauts-de-Seine  
2, rue Ancelle – 92522 Neuilly-sur-Seine Cedex

Par ailleurs, la **procédure de modification d'une OAP** a été rappelée par une réponse ministérielle du 11 octobre 2018 (Rép. Min., Ministère de la cohésion des territoires, JO Sénat du 11 octobre 2018, p. 5162) :

*« En application de l'article L. 153-36 du code de l'urbanisme, la modification des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) nécessite, dans la plupart des cas, la mise en œuvre d'une procédure de modification du plan local d'urbanisme (PLU). Cependant, selon l'impact de l'évolution des Orientations d'aménagement et de programmation (OAP) sur leur environnement et sur le projet d'aménagement et de développement durable, les collectivités peuvent être amenées, dans les cas déclinés aux articles L. 153-31, L. 153-34 et L. 153-45, à recourir soit à une procédure de modification simplifiée, soit à une procédure de révision. La modification de droit commun s'impose lorsque l'évolution du PLU aboutit à majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan, à diminuer les possibilités de construire, à réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser. La procédure de modification simplifiée peut, en application de l'article L. 153-45 du code de l'urbanisme, être adoptée pour faire évoluer des orientations d'aménagement et de programmation en dehors des cas imposant la modification de droit commun. La procédure de révision doit, quant à elle, être mise en œuvre quand l'évolution des OAP porte une atteinte substantielle aux orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durable ou consiste à ouvrir une zone à urbaniser de plus de neuf ans. Enfin, si l'évolution des OAP s'accompagne de la réduction d'un espace boisé classé, d'une zone agricole ou d'une zone naturelle et forestière, d'une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou est de nature à induire de graves risques de nuisance, sans qu'il soit porté atteinte aux orientations définies par le plan d'aménagement et de développement durables, une procédure de révision simplifiée peut être adoptée en application de l'article L. 153-34 du code de l'urbanisme. »*

18

Ainsi, il résulte des dispositions de l'article L. 153-36 du code de l'urbanisme que des OAP peuvent être modifiées à l'occasion de la modification du PLU :

*« Sous réserve des cas où une révision s'impose en application de l'article L. 153-31, le plan local d'urbanisme est modifié lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions. »*

**En l'espèce**, il convient de relever que, s'agissant de la parcelle n°2090 qui « concentre » le plus grand nombre d'orientations fixées au document graphique de l'OAP, celles-ci sont les suivantes :

- Une voie tertiaire longeant la parcelle au sud
- Une voie piétonne traversant la parcelle
- Un secteur d'habitat plus dense inclus dans la partie nord de la parcelle.
- Une coulée verte : cône de vue paysager sur la propriété à conserver
- Un accès interdit de la parcelle à partir de la rue LEJEUNE
- Des cèdres remarquables à protéger.

Téléphone : 01.47.38.57.75 – Télécopie : 01.47.38.57.70 – Portable : 06.50.83.87.20  
Adresse mail : [martinguerin@gmail.com](mailto:martinguerin@gmail.com)  
N° Siren : 539017087

## Martin GUERIN

Avocat au Barreau des Hauts-de-Seine  
2, rue Ancelle – 92522 Neuilly-sur-Seine Cedex

**En premier lieu**, s'agissant des OAP relatives aux voies piétonnes, le juge administratif a déjà eu l'occasion de préciser que la seule orientation d'aménagement et de programmation relative aux chemins piétonniers n'est pas opposable à une déclaration de travaux (TA MELUN, 10 février 2017, n°1407193).

Dans cette affaire, un syndicat de copropriétaires avait déposé une déclaration préalable aux fins d'édification d'une clôture, et le maire s'y était opposé au motif que les travaux envisagés étaient incompatibles avec les OAP concernant les chemins piétonniers.

Le Tribunal Administratif de MELUN a alors jugé que :

*« Considérant que la délimitation, dans les documents graphiques d'un plan local d'urbanisme, au titre d'une orientation d'aménagement et de programmation, d'un « cheminement piéton sur parcelle privée à créer ou à rendre accessible au public » ne peut être assimilée à la définition du tracé d'un sentier piétonnier en application du 6° de l'article L. 123-1-5 du code de l'urbanisme ou à la fixation d'un emplacement réservé aux voies publiques en application du 8° du même article L. 123-1-5 »*

Or, le règlement du plan local d'urbanisme ne comportait aucune disposition relative au tracé et aux caractéristiques des voies de circulation à conserver, à modifier ou à créer, et ne définissait aucun emplacement réservé pour la création d'un cheminement piétonnier sur les parcelles concernées.

Les travaux litigieux, qui consistaient seulement en la création d'une clôture et la pose de portail pour les véhicules et les piétons ne compromettaient pas la création du cheminement piétonnier prévue par l'orientation d'aménagement et de programmation. C'est ainsi que le Tribunal a jugé que le Maire d'Ivry-sur-Seine avait commis une erreur de droit en se fondant sur la seule orientation d'aménagement et de programmation relative aux cheminements piétonniers.

Par ailleurs, rappelons que le Conseil d'Etat avait jugé qu'une OAP prévoyant la délimitation d'une liaison empiétant sur une propriété ne pouvait être assimilée à la création d'un emplacement réservé, d'autant qu'elle n'était pas reportée sur les documents graphiques du plan local d'urbanisme, était insusceptible de créer par elle-même des obligations pour les propriétaires des parcelles concernées (CE, 8 novembre 2017, n°402511).

Dès lors, **en l'espèce**, la délimitation des chemins piétonniers ne saurait être assimilée à la création d'un emplacement réservé, et ne saurait avoir pour effet de créer des obligations pour les propriétaires des parcelles concernées.

**En deuxième lieu**, s'agissant des OAP prévoyant une coulée verte et identifiant des cèdres remarquables à protéger, le Conseil d'Etat avait jugé qu'une OAP délimitant une zone verte au sein d'une zone à urbaniser ne suffisait pas, par elle-même à conférer un caractère inconstructible à la zone :

*« Considérant que la délimitation, dans les documents graphiques d'un plan local d'urbanisme, au titre des orientations d'aménagement, d'une zone verte au sein d'une zone à urbaniser, qui ne peut être assimilée ni à la définition, en application de l'article L. 123-1 du code de l'urbanisme, d'une zone naturelle à protéger, ni à la fixation d'un emplacement*

Téléphone : 01.47.38.57.75 – Télécopie : 01.47.38.57.70 – Portable : 06.50.83.87.20

Adresse mail : [martinguerin@gmail.com](mailto:martinguerin@gmail.com)

N° Siren : 539017087

## Martin GUERIN

Avocat au Barreau des Hauts-de-Seine

2, rue Ancelle – 92522 Neuilly-sur-Seine Cedex

*réservé aux espaces verts en application du 8° du même article de ce code, ni au classement en espace boisé, au sens de l'article L. 130-1 précité du même code, **ne suffit pas, par elle-même, à conférer à cette zone un caractère inconstructible** ; » (CE, 26 mai 2010, n°320780).*

En l'espèce, le cône de vue Paysager et les cèdres remarquables à protéger, définis au titre de l'OAP Magenta/Chemin Rouge, ne sauraient avoir pour effet de conférer un caractère inconstructible à ladite parcelle, d'autant plus que ces éléments paysagers ne sont pas répertoriés au document graphique.

En troisième lieu, s'agissant des OAP prescrivant un secteur d'habitat plus dense, rappelons que dans l'affaire déjà évoquée, la Cour administrative d'appel de LYON indiquait qu'une OAP :

*« ne peut se limiter à prévoir, sur l'essentiel de son périmètre, la conservation de l'état actuel de l'occupation du sol en se bornant à définir des préconisations pour une partie très résiduelle de ce périmètre sans qu'apparaisse, par ailleurs, un lien avec une orientation générale d'aménagement définie à l'échelle du secteur couvert ».*

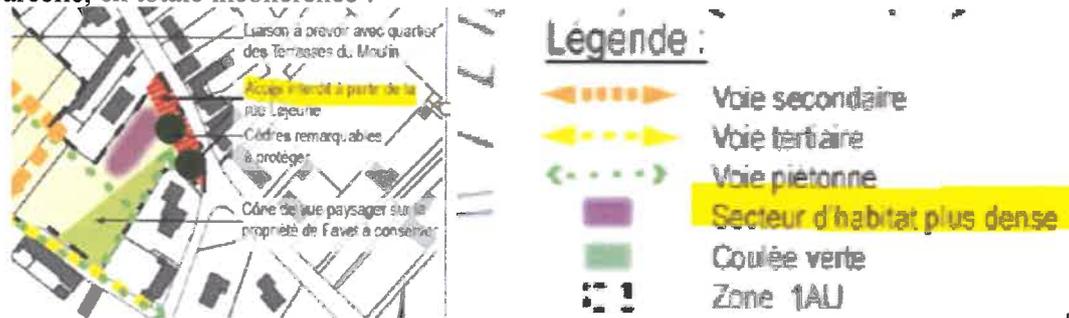
Ainsi, « si les OAP peuvent, en vertu de l'article L. 123-1-4 du code de l'urbanisme, prendre la forme de schémas d'aménagement, ces dispositions n'ont ni pour objet ni pour effet de permettre aux auteurs du PLU, qui peuvent préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics, de fixer précisément, au sein de telles orientations, les caractéristiques des constructions susceptibles d'être réalisées, dont la définition relève du règlement ». (CAA LYON, 13 février 2018, Commune de Vourles, n°16LY00375).

20

Cela signifie qu'une OAP **ne peut pas fixer les caractéristiques d'une construction déterminée**. Dans cette affaire, l'OAP n°5 délimitait sur la partie sud d'une parcelle « un emplacement destiné à l'implantation d'un bâtiment de type logements collectifs ou intermédiaires en R + 1 d'une douzaine de logements ». Des précisions qui relèvent du règlement, mais qui n'ont pas à figurer dans les OAP.

En effet, si les OAP peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement, ces dispositions n'ont ni pour objet ni pour effet de permettre aux auteurs du PLU, qui peuvent préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics, de fixer précisément, au sein de telles orientations, les caractéristiques des constructions susceptibles d'être réalisées.

En l'espèce, l'OAP Magenta/Chemin Rouge prévoit un secteur d'habitat plus dense sur la parcelle n°2090, alors même qu'elle interdit l'accès à la rue LEJEUNE à ce niveau de la parcelle, en totale incohérence :



Téléphone : 01.47.38.57.75 – Télécopie : 01.47.38.57.70 – Portable : 06.50.83.87.20

Adresse mail : [martinguerin@gmail.com](mailto:martinguerin@gmail.com)

N° Siren : 539017087

## Martin GUERIN

Avocat au Barreau des Hauts-de-Seine  
2, rue Ancelle – 92522 Neuilly-sur-Seine Cedex

Ainsi, **en quatrième lieu**, s'agissant de l'OAP prévoyant un accès interdit à partir de la rue LEJEUNE, relevons qu'au regard du PLU applicable à la parcelle n°2090, pour être constructible, le terrain doit être desservi par une voie publique ou privée proportionnée à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation projetée.

En l'espèce, cette OAP empêche la desserte du terrain par une voie, tandis qu'une voie tertiaire longe le terrain au sud, ce qui ne semble pas poser de problème de constructibilité, mais pourrait constituer un risque de refus d'autorisation d'urbanisme en tant que tel.

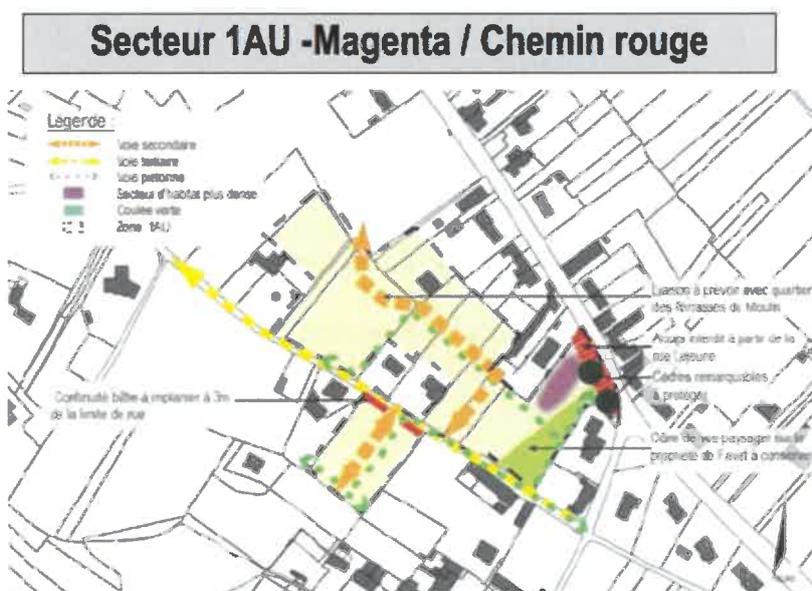
S'agissant de cette OAP, en plus de son incohérence et des difficultés opérationnelles qu'elle pose sur un terrain classé en zone UB – sans justification précise – elle serait évidemment annulée en contentieux, si le juge administratif devait être saisi, eu égard à :

- son degré de précision,
- ne s'appliquant que sur une parcelle, ce qui pourrait s'apparenter à un détournement de pouvoir au sens de la jurisprudence administrative ;
- et pouvant sans fondement faire grief au Propriétaire en rendant opérationnellement impossible le projet pour lequel il avait sollicité un certificat d'urbanisme en 2014, il y a plus de 6 ans (**Production n°1**).

En l'occurrence, le projet de modification n°2 du PLU concerne l'OAP Magenta/Chemin Rouge à trois égards :

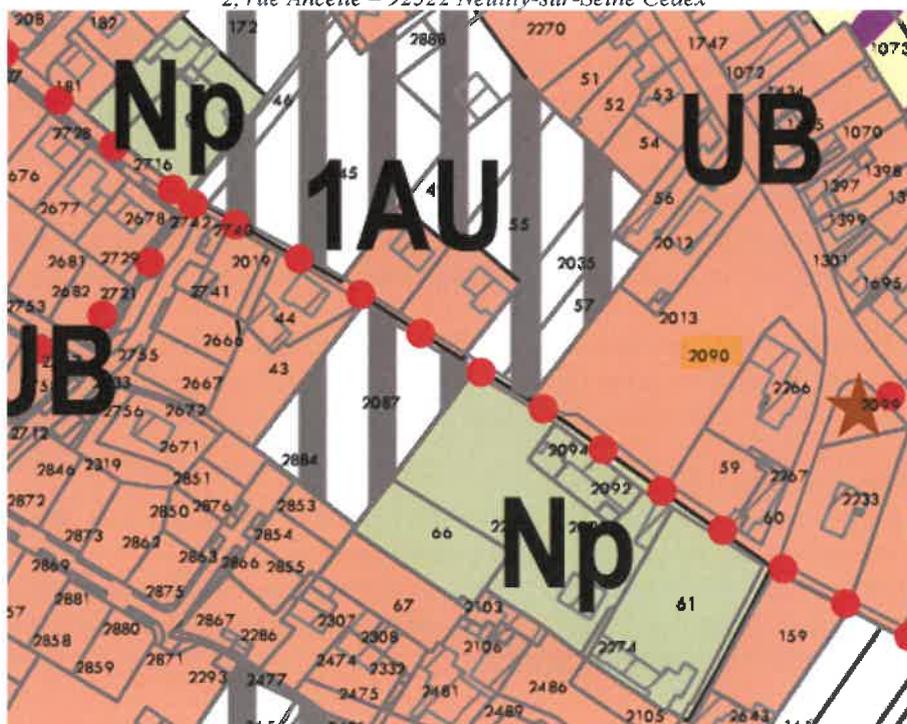
- Modification du tracé de la voie secondaire sur la parcelle n°2090 ;
- Changement de zonage (Zone 2AU à Zone 1AU pour les parcelles n°2087, n°45 et n°46) ;
- Par ailleurs, l'OAP indique de manière erronée que la parcelle n°2090 est incluse au sein du zonage 1AU, alors qu'elle est classée en zone UB au titre du plan de zonage :

21



Martin GUERIN

Avocat au Barreau des Hauts-de-Seine  
2, rue Ancelle – 92522 Neuilly-sur-Seine Cedex



22

Il résulte de ce qui précède que les OAP s'appliquant sur la parcelle, ne sauraient faire grief au propriétaire de la parcelle (chemins d'accès...) ou n'auraient pas pour effet de conférer un caractère inconstructible à la zone (coulée verte et arbres remarquables).

En conséquence, il y a lieu de faire application des dispositions de l'article L. 153-36 du code de l'urbanisme pour modifier l'OAP Magenta/Chemin rouge en retirant les mentions incohérentes qui grèvent l'ensemble de la Propriété.

\*  
\* \*

En conséquence, en raison des arguments précités, nous vous sollicitons en vue d'assortir votre éventuel avis favorable et votre rapport à intervenir de réserves enjoignant le Conseil municipal de CORCOUE-SUR-LOGNE d'approuver la modification n°2 du Plan local d'urbanisme, uniquement après avoir :

- modifié le classement de l'ensemble de la Propriété (zone UB) ;
- et modifié l'OAP Magenta/Chemin rouge dans les conditions précitées.

\*\*\*

Telles sont les informations que je tenais à vous communiquer.

En vue de l'organisation d'une solution amiable dont l'opportunité est ici démontrée, par une modification du zonage et de l'OAP précitée, je me permets de tenir également destinataire de

Téléphone : 01.47.38.57.75 – Télécopie : 01.47.38.57.70 – Portable : 06.50.83.87.20  
Adresse mail : [martinguerin@gmail.com](mailto:martinguerin@gmail.com)  
N° Siren : 539017087

## Martin GUERIN

*Avocat au Barreau des Hauts-de-Seine  
2, rue Ancelle – 92522 Neuilly-sur-Seine Cedex*

la présente Monsieur le Maire et reste à son entière disposition pour échanger sur ce dossier, étant entendu qu'une issue amiable est logiquement privilégiée à ce stade.

Je vous remercie par avance pour l'attention que vous voudrez bien porter à la présente,

Restant à votre disposition pour toute précision ou complément,

Je vous prie de croire, Monsieur le commissaire-enquêteur, à l'assurance de ma considération respectueuse et distinguée.

**Maître Martin GUERIN**

**Martin Guérin**  
Avocat à la Cour



**Copie : Monsieur le Maire**

23

### Productions

- 1.- Servitude de passage (parcelle n°46)
- 2.- Certificats d'urbanisme négatifs – 2014
- 3.- Jugement du Tribunal administratif de NANTES en date du 13 décembre 2016





①

Le Maire

A

Monsieur Laurent LEINBERGER  
39 Avenue de Chanzy  
93320 Les Pavillons sous Bois.

Corcoué sur Logne, le 9 Août 2012

**OBJET : Aménagement du quartier Les Terrasses  
Du Moulin - Convention de servitude.**

*Monsieur,*

Je vous remercie encore pour votre aimable collaboration et vous prie de trouver ci-joint la convention de servitude signée par les deux parties.

Veillez agréer, Monsieur, l'expression de mes salutations distinguées.

Claude Naud,  
Maire,



## CONSTITUTION DE SERVITUDE

### EXPOSE

#### Le contexte :

L'entreprise d'élevage POUVREAU a décidé de transférer son activité sur un autre site. Cette décision privée n'est pas contestée par la Commune de CORCOUE SUR LOGNE, qui, à l'instar des riverains, considère que cet élevage occasionne de fréquentes nuisances olfactives et la circulation intempestive d'engins agricoles au cœur de l'espace habité.

Le propriétaire a trouvé acquéreur auprès d'un aménageur, la Société CILAOS. Un projet d'aménagement a ainsi été porté à la connaissance de la Mairie par cette Société. Il est compatible avec le Plan d'Occupation des Sols de la Commune. Cependant, la Municipalité a tenu à présenter ce projet aux habitants de Favet et de la Normandière avant toute décision.

Globalement, les riverains ont acquiescé, mais ont souhaité que l'accès à cet espace par les véhicules de chantier occasionne le moins de nuisances possible.

Pour être le moins perturbant, l'accès devrait se faire par le nord, à partir de la rue Lejeune, en traversant une parcelle communale (ancien terrain de l'école privée de Saint Etienne aujourd'hui propriété de la Commune) et en longeant le moulin Delabrosse par l'est sur 80 mètres environ, pour atteindre le Chemin Rouge en face l'ancienne maréchalerie.

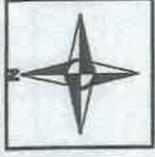
Ce passage coïncide approximativement avec la parcelle M 46 appartenant à Monsieur Laurent LEINBERGER et historiquement utilisée comme passage par les riverains et exploitants agricoles (Voir photos aériennes et extrait cadastral joints).

#### La demande de la Commune de CORCOUE SUR LOGNE :

Pour minimiser les nuisances occasionnées par le passage des véhicules à une majorité de riverains, la municipalité souhaiterait pouvoir créer un accès de 80 mètres de longueur sur une largeur de 10 mètres, ce qui correspond à peu près à la parcelle M 46 actuellement utilisée comme passage.

CECI EXPOSE, il est convenu ce qui suit, entre, savoir :

- 1) La Commune de CORCOUE SUR LOGNE, représentée par Monsieur Claude NAUD, en vertu d'une délibération du Conseil Municipal en date du 12 juillet 2012
- 2) Et Monsieur Laurent LEINBERGER, demeurant 39 avenue de Chanzy 93320 LES PAVILLONS SOUS BOIS,  
Né à CORCOUE SUR LOGNE le 1<sup>er</sup> février 1972



*Projet de lotissement des parcelles*

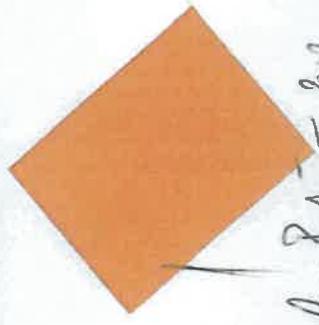
*CESSION DE CSL*

47

2270

172

46



*Cession de CSL le 8 Août 2012*

**INFO**  
I.G.T.P.

Echelle : 1 / 400

0 10 m 20 m

## **CONSTITUTION DE SERVITUDE DE PASSAGE**

### **FONDS SERVANT**

#### **Désignation du fonds servant**

L'immeuble cadastré Section M numéro 46 pour une contenance de 5 ares 42 centiares, désigné par la suite « FONDS SERVANT »

#### **Origine de propriété du fonds servant**

L'immeuble cadastré M 46 appartient à Monsieur Laurent LEINBERGER sus dénommé, savoir :

- Partie, soit 1/3 : en vertu d'un acte de donation reçu par Maître LE BOUFFO, Notaire à PARIS, le 15 septembre 2003, publié au Bureau des Hypothèques de NANTES II le 13 novembre 2003, volume 2003 P numéro 14532.
- Le surplus, soit 2/3 : en vertu d'un acte de licitation faisant cesser l'indivision, reçu par Maître LE BOUFFO, Notaire à PARIS, le 24 mai 2004, publié au Bureau des Hypothèques de NANTES II le 15 juillet 2004, volume 2004 P numéro 9320.

### **FONDS DOMINANT**

#### **Désignation du fonds dominant**

L'immeuble cadastré Section AA numéro 92 pour une contenance de 1 hectare 73 ares 44 centiares, désigné par la suite « FONDS DOMINANT »

#### **Origine de propriété du fonds dominant**

L'immeuble cadastré AA 92 appartient à la Commune de CORCOUE SUR LOGNE, pour avoir été acquis de l'Ecole privée de Saint Etienne.

### **ASSIETTE DE LA SERVITUDE**

Cette servitude s'exercera sur l'assiette, sur toute la longueur de la parcelle M 46, légèrement élargie à 10 mètres pour des raisons de sécurité, et figurant sous teinte sur un plan cadastral visé et approuvé par les parties, qui demeurera annexé aux présentes.

### **CONDITIONS D'EXERCICE DE LA SERVITUDE**

Le droit de passage pourra être exercé en tout temps et à toute heure, pendant une durée de SIX (6) ANNEES.

Ce droit de passage pourra s'exercer avec ou sans véhicules à moteur ou non, sans aucune limitation, et pour tous les besoins actuels et futurs, quels qu'ils soient, du fonds.

La Commune de CORCOUE SUR LOGNE prendra à sa charge les travaux de stabilisation de cette voie temporaire, pour éviter d'en altérer le fond.

Au terme de la mise à disposition du terrain, la Commune de CORCOUE SUR LOGNE s'engage à le remettre dans l'état actuel.

Tout aménagement de cette servitude, ne pourra intervenir que d'un commun accord entre les propriétaires des deux fonds concernés.

**ABSENCE D'INDEMNITE**

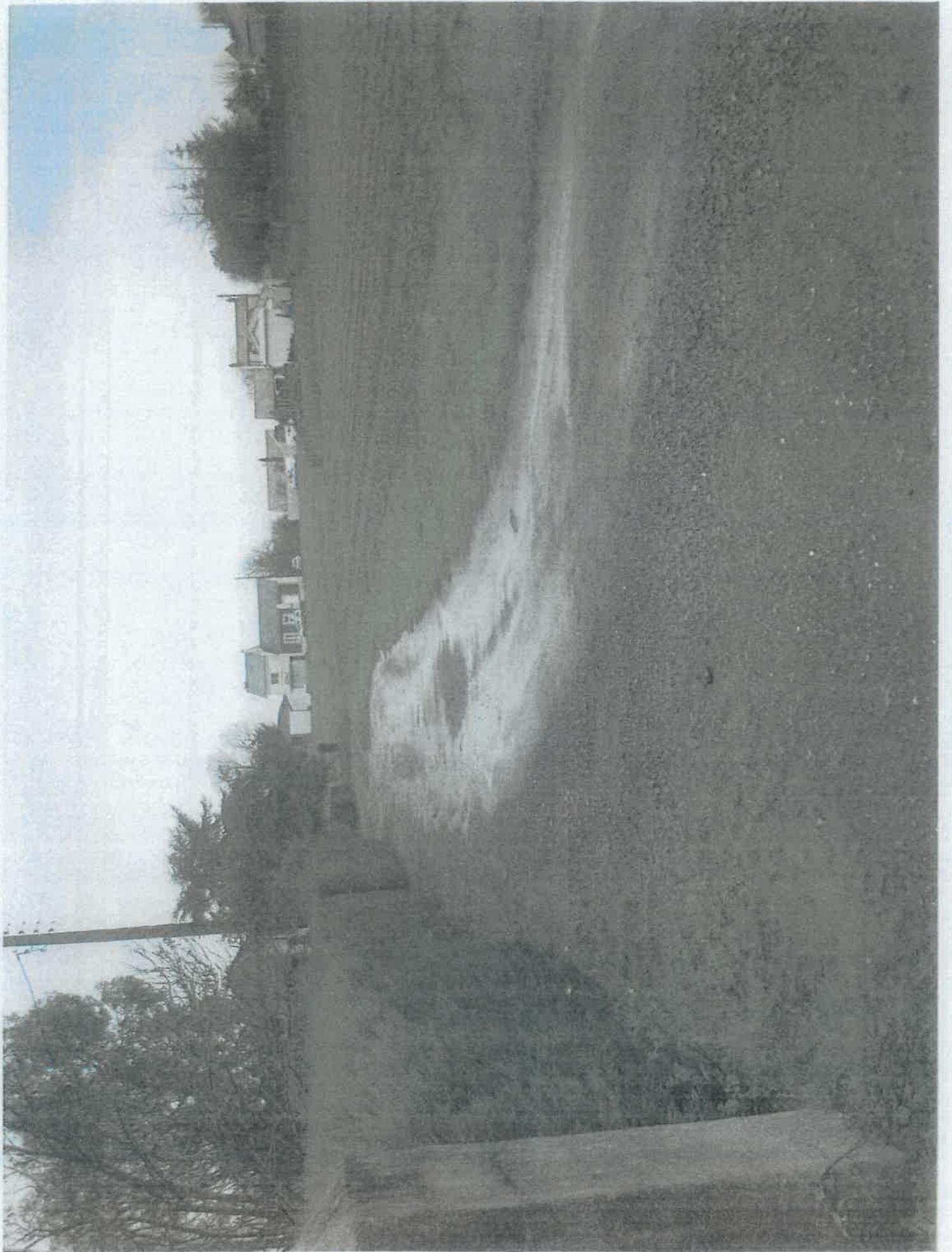
La présente constitution de servitude est consentie à titre purement gratuit.

Fait à Corcoué / Logne  
Le 14/07/2012

Fait à Corcoué sur Logne  
le 8 Août 2012  
NAND CLAUDE  
MAIRE.











chelle : 1 : 2000

Longitude : 01° 34' 34.2" O / Latitude : 46° 57' 42.1" N

© IGN 2012 - [www.geoportail.fr/mentionslegales/](http://www.geoportail.fr/mentionslegales/)



dossier n° CUB 044 156 14 B4055

date de dépôt : 05 septembre 2014  
 demandeur : CDC CONSEILS, représenté par  
 RIVIERE Jean-David  
 pour : la création d'un logement d'une surface  
 de plancher de 160 m²  
 adresse terrain : Rue du chemin rouge, à  
 Corcoué-sur-Lognon (44650)

COPIE

**CERTIFICAT d'URBANISME**  
 délivré au nom de la commune  
 Opération non réalisable

Le Maire de Corcoué-sur-Lognon,

Vu la demande présentée le 05 septembre 2014 par CDC CONSEILS, représenté par RIVIERE Jean-David demeurant ZI clement Ader lieu-dit la Seiglerie, Machecoul (44270), excluse d'obtenir un certificat d'urbanisme ;

indiquant en application de l'article L.410-1 b) du code de l'urbanisme, les dispositions d'urbanisme, les limitations administratives au droit de propriété et la liste des taxes et participations d'urbanisme applicables à un terrain :

- cadastré M-2087
- situé Rue du chemin rouge  
44650 Corcoué-sur-Lognon

et précisant si ce terrain peut être utilisé pour la réalisation d'une opération consistant en la création d'un logement d'une surface de plancher de 160 m² :

Vu le code de l'urbanisme et notamment ses articles L.410-1, R.410-1 et suivants ;  
 Vu le plan local d'urbanisme approuvé le 13/03/2014 ;

Considérant que le projet consiste en la création d'un logement d'une surface d'environ 160 m²;

Considérant que la parcelle de terrain sur laquelle les travaux sont projetés est située en zone 2AU du PLU

Considérant que l'article 2AU 1 du PLU précise que toute occupation du sol est interdite, à l'exception de celles visées à l'article 2AU 2.

Considérant que l'article 2AU 2 autorise uniquement les installations et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou des établissements d'intérêt collectif.

Considérant que le projet n'entre pas dans les occupations du sol autorisées à l'article 2AU 2 du PLU

**CERTIFIÉ**

**Article 1**

Le terrain objet de la demande ne peut pas être utilisé pour la réalisation de l'opération envisagée.

**Article 2**

Le terrain est situé dans une commune dotée d'un plan local d'urbanisme susvisé.  
 Les articles suivants du code de l'urbanisme sont notamment applicables :

- art. L.111-1-4, art. R111-2, R.111-4, R.111-15 et R.111-21.

Zone(s) et coefficient(s) d'occupation des sols :

- zone 2AU

Le terrain n'est grevé d'aucune servitude d'utilité publique.

**Article 3**

L'état des équipements publics existants ou prévus est le suivant :

Équipement	Terrain desservi	Capacité suffisante	Gestionnaire du réseau	Date de desserte
Eau potable	Oui	A vérifier		
Électricité	Oui	A vérifier		
Assainissement	Oui	A vérifier		
Voie	Oui			

Fait le 31 OCT. 2014

Pour le Maire  
 L'Adjoint  
 M. Maréchal



Notifié au demandeur le :

Transmis au contrôle de légalité le :



# Demande de Certificat d'urbanisme

N° 13410\*02

Information : Selon le décret n°2010-1255 du 22 octobre 2010 portant sur la délimitation des zones de sensibilité du territoire Français, le terrain se situe en zone de sensibilité 3 (aléa modéré).  
La présente décision est transmise au représentant de l'Etat dans les conditions prévues à l'article L.2131-2 du code général des collectivités territoriales

Le (ou les) demandeur(s) peut contester la légalité de la décision dans les deux mois qui suivent la date de sa notification. A cet effet il peut saisir le tribunal administratif territorialement compétent d'un recours contentieux. Il peut également saisir d'un recours gracieux l'auteur de la décision ou d'un recours hiérarchique le Ministre chargé de l'urbanisme ou le Préfet pour les arrêtés délivrés au nom de l'Etat. Cette démarche prolonge le délai de recours contentieux qui doit alors être introduit dans les deux mois suivant la réponse (l'absence de réponse au terme de deux mois vaut réjet implicite).

**Vous pouvez obtenir ce formulaire pour :**

- Connaître le droit de l'urbanisme applicable sur un terrain
- Savoir si l'opération que vous projetez est réalisable

**C U 0 4 4 J S E A 4 B 1 0 5 5**

La présente demande a été reçue à la mairie le 05 03 2014

Mairie de Corcoue sur Logne

a) Certificat d'urbanisme d'information  
Indique les dispositions d'urbanisme, les limitations administratives au droit de propriété et la liste des taxes et participations d'urbanisme applicables au terrain

b) Certificat d'urbanisme opérationnel  
Indique en outre si le terrain peut être utilisé pour la réalisation de l'opération projetée

**Vous êtes un particulier** Madame  Monsieur

Nom : **Prignon**

**Vous êtes une personne morale**

Dénomination : **CDC CONSEILS** Raison sociale : **SAS de Géomètres - Experts Fonciers**

N° SIRET : **4 4 1 0 8 2 1 3 9 01 0 01 5 2** Catégorie juridique : **11**

Représentant de la personne morale : Madame  Monsieur

Nom : **RIVIERE** Prénom : **Jean-David**

**Adresse : Numéro :** **4** **Voie :** **Rue Clément Ader - ZI de la Seiglerie II**

**Lieu-dit :** **2** **Localité :** **MACHECOUL**

**Code postal :** **4 2 21 0 0** **Cedex :** **1** **Division territoriale :**

J'accepte de recevoir par courrier électronique les documents transmis en cours d'instruction par l'administration à l'adresse suivante : **cdccconseils@cdccconseils.com**

*J'ai pris bonne note que, dans un tel cas, la date de notification sera celle de la consultation du courrier électronique ou, au plus tard, celle de l'envoi de ce courrier électronique augmentée de huit jours.*

**Localisation du (ou des) terrain(s)**

Les informations ci-dessous (voir liste des pièces à joindre) que vous fournissez doivent permettre à l'administration de localiser précisément le (ou les) terrain(s) concerné(s) par votre projet.

**Localité :** **CORCOUE SUR LOGNE**

**Adresse du (ou des) terrain(s) :** **Rue du Chemin Rouge**

**Numéro :** **44850** **Code postal :** **44850**

**Lieu-dit :** **BP** **Cedex :** **1**

**Localité :** **CORCOUE SUR LOGNE**

**Code postal :** **44850** **BP :** **1** **Cedex :** **1**

**Localité :** **CORCOUE SUR LOGNE**

**Références cadastrales : section et numéro (sa votre projet porte sur plusieurs parcelles cadastrales, veuillez indiquer les parcelles ci-dessous et les suivre sur une feuille séparée) :** **M 2087**

**Superficie du (ou des) terrain(s) (en m²) :** **2835**

1 En cas de besoin, vous pouvez vous renseigner auprès de la mairie

Ebauche uniquement

Le terrain est-il déjà desservi ?

Equipements :

Voirie : Oui  Non

Eau potable : Oui  Non

Assainissement : Oui  Non

Electricité : Oui  Non

Observations :

Etat des équipements publics prévus

La collectivité a-t-elle un projet de réalisation d'équipements publics desservant le terrain ?

Par quel service ou concessionnaire? Avant le

Equipements	Oui <input type="checkbox"/> Non <input type="checkbox"/>	Par quel service ou concessionnaire?	Avant le
Voirie	Oui <input type="checkbox"/> Non <input type="checkbox"/>		
Eau potable	Oui <input type="checkbox"/> Non <input type="checkbox"/>		
Assainissement	Oui <input type="checkbox"/> Non <input type="checkbox"/>		
Electricité	Oui <input type="checkbox"/> Non <input type="checkbox"/>		

Observations :

Je certifie exactes les informations mentionnées ci-dessus.

A MACHECOUL

Le 03/09/14

Votre demande doit être établie en deux exemplaires pour un certificat d'urbanisme d'information ou quatre exemplaires pour un certificat d'urbanisme opérationnel. Elle doit être déposée à la mairie du lieu du projet.

Vous devez fournir :

- un exemplaire supplémentaire, si votre projet se situe en périmètre protégé ou titre des monuments historiques ;
- deux exemplaires supplémentaires, si votre projet se situe dans un cœur de parc national.

S.A.S. de Gestion d'Urbanisme  
150 Chemin de la Vallée  
44570 MACHÉCOUL  
Tél. 02 40 73 60 25  
www.machecoulois.com

Signature du (des) demandeur(s)

Si vous êtes un particulier : la loi n° 78-17 du 6 janvier 1978 relative à l'information, aux fichiers et aux libertés s'applique aux réponses contenues dans ce formulaire pour les personnes physiques. Elle garantit un droit d'accès aux données nominatives les concernant et la possibilité de rectification. Ces droits peuvent être exercés à la mairie. Les données recueillies seront transmises aux services compétents pour l'instruction de votre demande. Si vous souhaitez vous opposer à ce que les informations nominatives compilées dans ce formulaire soient utilisées à des fins commerciales, cochez la case ci-contre :



## Comment constituer le dossier de demande de certificat d'urbanisme

Article L.410-1 et suivants ; R.410-1 et suivants de code de l'urbanisme

certifa  
N° 51191-02

Il existe deux types de certificat d'urbanisme

a) Le premier est un certificat d'urbanisme d'information. Il permet de connaître le droit de l'urbanisme applicable au terrain et renseigne sur :

- les dispositions d'urbanisme (par exemple les règles d'un plan local d'urbanisme),
- les limitations administratives au droit de propriété (par exemple une zone de protection de monuments historiques),
- les taxes et des participations d'urbanisme.

b) Le second est un certificat d'urbanisme opérationnel. Il indique, en plus des informations données par le certificat d'urbanisme d'information, si le terrain peut être utilisé pour la réalisation d'un projet et l'état des équipements publics (voies de réseaux) existants ou prévus qui desservent ou desserviront ce terrain.

• Combien de temps le certificat d'urbanisme (qu'il s'agisse d'un « certificat d'urbanisme d'information » ou d'un « certificat d'urbanisme opérationnel ») est de 18 mois à compter de sa délivrance.

• La validité du certificat d'urbanisme peut-elle être prolongée ?

Le certificat d'urbanisme peut être prorogé par périodes d'une année aussi longtemps que les prescriptions d'urbanisme, les servitudes d'utilité publique, le régime des taxes et des participations d'urbanisme applicables au terrain n'ont pas changé. Vous devez faire votre demande par lettre sur papier libre en double exemplaire, accompagnée du certificat à proroger, et l'adresser au maire de la commune où se situe le terrain. Vous devez présenter votre demande au moins 2 mois avant l'expiration du délai de validité du certificat d'urbanisme à proroger.

Quelle garantie apportez-vous ?

Lorsqu'une demande de permis ou une déclaration préalable est déposée, il y a un délai de validité d'un certificat d'urbanisme, les dispositions d'urbanisme, les taxes et participations d'urbanisme et les limitations administratives au droit de propriété existant à la date du certificat seront applicables au projet de permis de construire ou d'aménager ou à la déclaration préalable, sauf si des modifications sont plus favorables au demandeur. Toutefois, les dispositions relatives à la préservation de la sécurité ou de la salubrité publique seront applicables, même si elles sont intervenues après la date du certificat d'urbanisme.

Comment constituer le dossier de demande ?

Pour que votre dossier soit complet, joignez les pièces dont la liste vous est fournie dans le tableau ci-dessus. S'il manque des informations ou des pièces justificatives, cela ralentira l'instruction de votre dossier.

- Combien d'exemplaires faut-il fournir ?
- Vous devez fournir deux exemplaires pour les demandes de certificat d'urbanisme de simple information et quatre exemplaires pour les demandes de certificat d'urbanisme opérationnel.
- Où déposer la demande de certificat d'urbanisme ?
- La demande doit être adressée à la mairie de la commune où se situe le terrain. L'envoi en recommandé avec avis de réception est conseillé, afin de disposer d'une date précise de dépôt. Vous pouvez également déposer directement votre demande à la mairie.
- Quand sont reçues les réponses ?
- Le délai d'instruction est de :
  - 1 mois pour les demandes de certificat d'urbanisme d'information ;
  - 2 mois pour les demandes de certificat d'urbanisme opérationnel.

Si aucune réponse ne vous est notifiée dans ce délai, vous serez titulaire d'un certificat d'urbanisme tacite.

Attention : ce certificat d'urbanisme ne porte pas sur la réalisation d'un projet mais uniquement sur les garanties du certificat d'urbanisme (liste des taxes et participations d'urbanisme et limitations administratives au droit de propriété).

SI vous souhaitez obtenir un certificat d'urbanisme d'information, vous devez fournir la pièce CU1. SI vous souhaitez obtenir un certificat d'urbanisme opérationnel, vous devez fournir les pièces CU1 et CU2. La pièce CU3 ne doit être jointe que s'il existe des constructions sur le terrain.

Cocher les cases correspondant aux pièces jointes à votre demande

PIÈCE À JOINDRE	A QUOI SERT-ELLE ?	COMMENT ?
<input checked="" type="checkbox"/> CU1. Un plan de situation [Art. R. 410-1 et 1 du code de l'urbanisme]	Il permet de voir la situation du terrain à l'intérieur de la commune et de connaître les règles d'urbanisme qui s'appliquent dans la zone où il se trouve. Il permet également de voir s'il existe des servitudes et si le terrain est desservi par des voies et des réseaux.	Pour une meilleure lisibilité du plan de situation, vous pouvez : - Rapporter l'adresse du terrain - Représenter les voies d'accès au terrain ; - Représenter des points de repère.  L'échelle et le niveau de précision du plan de situation dépendent de la localisation du projet.  Ainsi, une échelle de 1/25000 (ce qui correspond par exemple à une carte de randonnée) peut être retenue pour un terrain situé en zone rurale ;  Une échelle comprise entre 1/2000 et 1/5000 (ce qui correspond par exemple au plan local d'urbanisme ou à un plan cadastral) peut être adaptée pour un terrain situé en ville.
<input checked="" type="checkbox"/> CU2. Une note descriptive succincte	Elle permet d'apprécier la nature et l'importance de l'opération. Elle peut comprendre des plans, des croquis, des photos.	Elle précise selon les cas : - la description sommaire de l'opération projetée (construction, lotissement, camping, golf, aires de sport...) - la destination et la localisation approximative des bâtiments projetés dans l'unité foncière, s'il y a lieu ; - la destination des bâtiments à conserver ou à démolir, s'il en existe.
<input type="checkbox"/> CU3. Un plan du terrain, s'il existe des constructions.	Il est nécessaire lorsque des constructions existent déjà sur le terrain. Il permet de donner une vue d'ensemble.	Il doit seulement indiquer l'emplacement des bâtiments existants.

Si il existe des constructions sur le terrain :

## Note descriptive succincte du projet

Vous pouvez vous aider de cette feuille pour rédiger la note descriptive succincte de votre projet lorsque la demande porte sur un certificat d'urbanisme indiquant, en application de l'article L. 410-1 b), si le terrain peut être utilisé pour la réalisation de l'opération projetée.



MINISTÈRE CHARGÉ  
DE LA PÊCHE, DE L'AQUACULTURE  
ET DE LA PÊCHERIE

Description sommaire de l'opération projetée (construction, lotissement, camping, golf, aires de sport...)

Création d'un logement d'une surface plancher d'environ 160m<sup>2</sup>.

Ce terrain est desservi par la rue du chemin Rouge.

SI votre projet concerne un ou plusieurs bâtiments

indiquez la destination et la localisation approximative des bâtiments projetés dans l'unité foncière :

Indiquez la destination des bâtiments à conserver ou à démolir

Vous pouvez compléter cette note par des feuilles supplémentaires, des plans, des croquis, des photos. Dans ce cas, précisez clairement la nature et le nombre des pièces fournies.





dossier n° CUB 044 156 14 BA054

date de dépôt : 05 septembre 2014  
demandeur : CDC CONSEIL S, représenté par RIVIERE Jean-David  
pour : la création d'un logement d'une surface de plancher d'environ 160 m²  
adresse terrain : Rue du chemin rouge, à Corcoué-sur-Lognon (44650)

COPIE

**CERTIFICAT D'URBANISME**  
délivré au nom de la commune  
**Opération non réalisable**

Le Maire de Corcoué-sur-Lognon,

Vu la demande présentée le 05 septembre 2014 par CDC CONSEIL S, représenté par RIVIERE Jean-David demeurant ZI clément Ader lieu-dit la Seignère, Machecoul (44210), en vue d'obtenir un certificat d'urbanisme ;

indiquant, en application de l'article L.410-1 b) du code de l'urbanisme, les dispositions d'urbanisme, les limitations administratives au droit de propriété et la liste des taxes et participations d'urbanisme applicables à un terrain :

- cadastre M-2090
- situé Rue du chemin rouge 44650 Corcoué-sur-Lognon

et précisant si ce terrain peut être utilisé pour la réalisation d'une opération consistant en la création d'un logement d'une surface de plancher d'environ 160 m² ;

Vu le plan local d'urbanisme et notamment ses articles L.410-1, R.410-1 et suivants ;  
Vu le plan local d'urbanisme approuvé le 13/03/2014 ;

Considérant que le projet consiste en la création d'un logement d'une surface d'environ 160 m² ;

Considérant que la parcelle de terrain sur laquelle les travaux sont projetés est située en zone ZAU du PLU ;

Considérant que l'article 2AU 1 du PLU précise que toute occupation du sol est interdite, à l'exception de celles visées à l'article 2AU 2 ;

Considérant que l'article 2AU 2 autorise uniquement les installations et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou des établissements d'intérêt collectif ;

Considérant que le projet n'entre pas dans les occupations du sol autorisées à l'article 2AU 2 du PLU

**CERTIFIE**

**Article 1**

Le terrain objet de la demande ne peut pas être utilisé pour la réalisation de l'opération envisagée.

**Article 2**

Le terrain est situé dans une commune dotée d'un plan local d'urbanisme susvisé. Les articles suivants du code de l'urbanisme sont notamment applicables :

- art. L.111-1-4, art. R111-2, R.111-4, R.111-15 et R.111-21.

Zone(s) et coefficient(s) d'occupation des sols :

- zone ZAU

Le terrain n'est grevé d'aucune servitude d'utilité publique.

**Article 3**

L'état des équipements publics existants ou prévus est le suivant :

Équipement	Terrain desservi	Capacité suffisante	Gestionnaire du réseau	Date de desserte
Eau potable	Oui	A vérifier		
Électricité	Oui	A vérifier		
Assainissement	Oui	A vérifier		
Voirie	Oui			

Fait, le 31 OCT. 2014

Pour le Maire,  
L'Adjoint délégué,  
M. Marie



Notifié au demandeur le :

Transmis au contrôle de légalité le :



# Demande de Certificat d'urbanisme

1/4  
N° 13410'02

**Information :**

Le (ou les) demandeur(s) peut (peuvent) saisir le tribunal administratif territorialement compétent d'un recours contentieux. Il peut également saisir d'un recours gracieux l'auteur de la décision ou d'un recours hiérarchique le Ministre chargé de l'urbanisme ou le Préfet pour les arrêtés délivrés au nom de l'Etat. Cette démarche prolonge le délai de recours contentieux qui doit alors être introduit dans les deux mois suivant la réponse (l'absence de réponse au terme de deux mois vaut rejet implicite).

La présente décision est transmise au représentant de l'Etat dans les conditions prévues à l'article L.2713-2 du code général des collectivités territoriales

Vous pouvez utiliser ce formulaire pour :

- Constatir le droit de l'urbanisme applicable sur un terrain
- Savoir si l'opération que vous projetez est réalisable

La présente demande a été reçue à la mairie le 05 03 2014

C U L U S E M 4 3 4 0 5 4

Code de la commune

a) Certificat d'urbanisme d'information

Indique les dispositions d'urbanisme, les limitations administratives au droit de propriété et la liste des taxes et participations d'urbanisme applicables au terrain

b) Certificat d'urbanisme opérationnel

Indique en outre si le terrain peut être utilisé pour la réalisation de l'opération projetée

Vous êtes un particulier

Nom : \_\_\_\_\_ Prénom : \_\_\_\_\_

Madame  Monsieur

Vous êtes une personne morale

Dénomination : CDC CONSEILS

N° SIRET : 4 4 0 8 2 1 1 3 9 0 1 0 0 1 6 2

Représentant de la personne morale : Madame  Monsieur

Nom : RIVIERE Prénom : Jean-David

Adresse : Numéro : \_\_\_\_\_ Voie : Rue Clément Ader - ZI de la Seiglerie II

Lieu-dit : \_\_\_\_\_ Localité : MACHECOUL

Code postal : 4 4 2 7 1 0 BP \_\_\_\_\_ Cedex : \_\_\_\_\_

Si le demandeur habite à l'étranger : Pays : \_\_\_\_\_ Division territoriale : \_\_\_\_\_

J'accepte de recevoir par courrier électronique les documents transmis en cours d'instruction par l'administration à l'adresse suivante : [cdcconseils@cdcconseils.com](mailto:cdcconseils@cdcconseils.com)

J'ai pris bonne note que, dans un tel cas, la date de notification sera celle de la consultation du courrier électronique ou, au plus tard, celle de l'envoi de ce courrier électronique augmentée de huit jours.

Localisation du (ou des) terrain(s)

Les informations et plans (voir liste des pièces à joindre) que vous fournissez doivent permettre à l'administration de localiser précisément le (ou les) terrain(s) concerné(s) par votre projet.

Le terrain est constitué de l'ensemble des parcelles cadastrales d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire

Adresse du (ou des) terrain(s) : \_\_\_\_\_

Nom : \_\_\_\_\_ Voie : Rue du Chemin Rouge

Lieu-dit : \_\_\_\_\_ Localité : CORCOUE SUR LOGNE

Code postal : 44650 BP : \_\_\_\_\_ Cedex : \_\_\_\_\_

Références cadastrales : section et numéro (si votre projet porte sur plusieurs parcelles cadastrales, veuillez indiquer les premières ci-dessous et les suivantes sur une feuille séparée) : M 2090

Superficie du (ou des) terrain(s) (en m²) : 4380

1 En cas de besoin, vous pouvez vous renseigner auprès de la mairie

Ébauche uniquement



Si vous souhaitez obtenir un certificat d'urbanisme d'information, vous devez fournir la pièce CU1.  
 Si vous souhaitez obtenir un certificat d'urbanisme opérationnel, vous devez fournir les pièces CU1 et CU2. La pièce CU3 ne doit être jointe que si le cas des constructions sur le terrain.

*Cacher les cases correspondant aux pièces jointes à votre demande*

Régime d'usage	A quoi sert-elle ?	Contenu
<input checked="" type="checkbox"/> CU1. Un plan de situation [Art. R. 410-1 al. 1 du code de l'urbanisme]	Il permet de voir la situation du terrain à l'intérieur de la commune et de connaître les règles d'urbanisme qui s'appliquent dans la zone où il se trouve. Il permet également de voir si il existe des servitudes et si le terrain est desservi par des voies et des réseaux.	Pour une meilleure lisibilité du plan de situation, vous pouvez : - Rappeler l'adresse du terrain. - Représenter les voies d'accès au terrain. L'échelle et le niveau de précision du plan de situation dépendent de la localisation du projet. Ainsi, une échelle de 1/25000 (ce qui correspond par exemple à une carte de randonnée) peut être retenue pour un terrain situé en zone rurale. Une échelle comprise entre 1/2000 et 1/5000 (ce qui correspond par exemple au plan local d'urbanisme ou à un plan cadastral) peut être adaptée pour un terrain situé en ville.
<input checked="" type="checkbox"/> CU2. Une note descriptive succincte	Elle permet d'apprécier la nature et l'importance de l'opération. Elle peut comprendre des plans, des croquis, des photos.	Elle précède selon les cas : - la description sommaire de l'opération projetée (construction, lotissement, camping, golf, aires de sport...), - la destination et la localisation approximative des bâtiments projetés dans l'unité foncière, s'il y a lieu ; - la destination des bâtiments à conserver ou à démolir, s'il en existe.
<input type="checkbox"/> CU3. Un plan du terrain, s'il existe des constructions.	Il est nécessaire lorsque des constructions existent déjà sur le terrain. Il permet de donner une vue d'ensemble.	Il doit seulement indiquer l'emplacement des bâtiments existants.

### Note descriptive succincte du projet

Vous pouvez vous aider de cette feuille pour rédiger la note descriptive succincte de votre projet lorsque la demande porte sur un certificat d'urbanisme indiquant, en application de l'article L. 410-1 b), si le terrain peut être utilisé pour la réalisation de l'opération projetée.



Description sommaire de l'opération projetée (construction, lotissement, camping, golf, aires de sport...)

Création d'un logement d'une surface plancher d'environ 160m²

Ce terrain est desservi par la rue du chemin Rouge.

Si votre projet concerne un ou plusieurs bâtiments

indiquez la destination et la localisation approximative des bâtiments projetés dans l'unité foncière :

Indiquez la destination des bâtiments à conserver ou à démolir

Vous pouvez compléter cette note par des feuilles supplémentaires, des plans, des croquis, des photos. Dans ce cas, précisez brièvement la nature et le contenu des pièces jointes.

# DOSSIER DE CERTIFICAT D'URBANISME

PROPRIETE SISE : COMMUNE CORCOUE SUR LOGNE

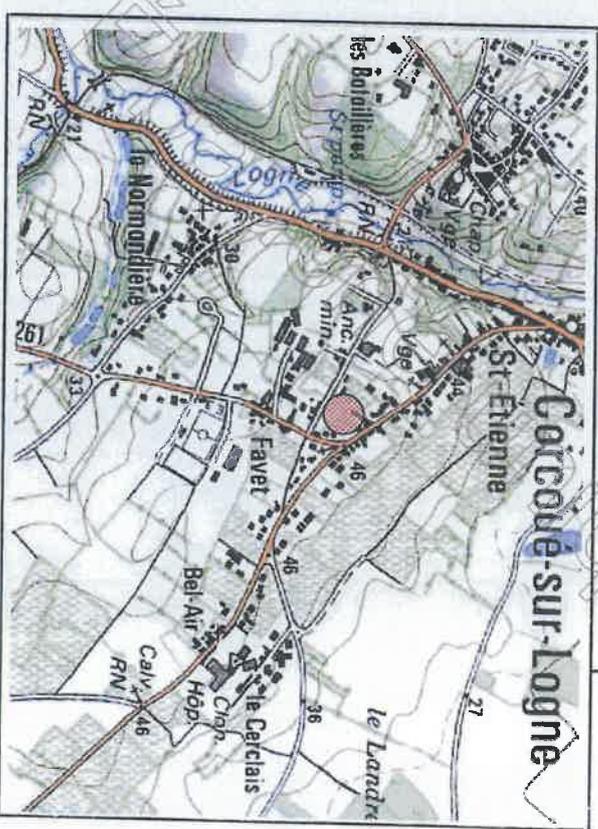
Cadastrée Section M N° 2090  
Lieu dit Rue du Chemin Rouge  
Superficie en m<sup>2</sup> 4380

- La superficie indiquée est conforme aux documents cadastraux
- La superficie indiquée est conforme à un arpentage effectué par le demandeur

Propriétaire

Monsieur LEINBERGER Laurent  
7 Rue Cottage des Coutroumes  
93470 COUBRON

PLAN DE SITUATION  
Echelle 1/ 125000

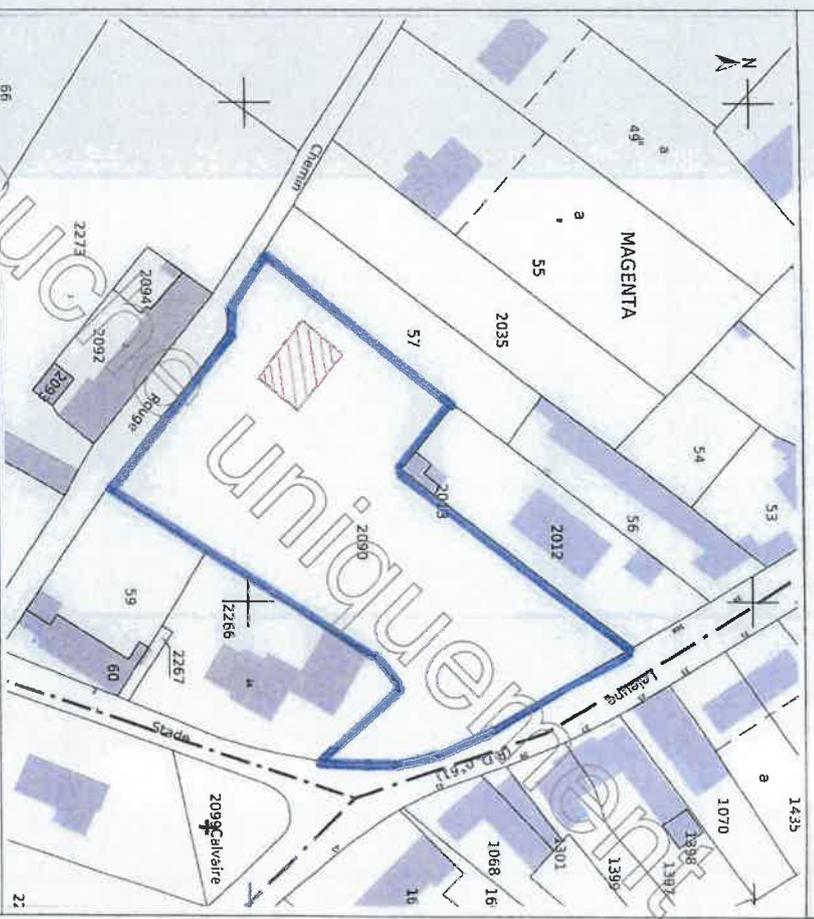


Bureau Social : Rue Clement Ader - 21 La Belgique II - 44270  
MACHÉCOUL  
Bureau Aménager : 6 Bis Place Georges Clémenceau - 44140 DENERTON  
Tél : 02 40 78 80 30 - Fax : 02 40 78 80 29  
Tél : 02 40 31 02 32  
- 2, rue du Parc - 44350 BOULAYE

Dossier n°  
18982

# PLAN PARCELLAIRE

Echelle : 1/ 1000



BATIMENTS EXISTANTS

- A conserver
- A détruire
- Néant

LIMITES

Limites de la propriété  
Partie à détacher

Note : Les cotés et contenances figurées sur ce plan n'ont pas fait l'objet d'une délimitation contractuelle ; elles ne sont donc pas opposables aux tiers et n'engagent pas la responsabilité du Géomètre-Expert.



Bureau Social : Rue Clement Ader - 21 La Belgique II -  
44270 MACHÉCOUL  
Bureau Aménager : 6 Bis Place Georges Clémenceau - 44140 DENERTON  
Tél : 02 40 78 80 30 - Fax : 02 40 78 80 29  
Tél : 02 40 31 02 32  
- 2, rue du Parc - 44350 BOULAYE

Dossier n°  
18982

dossier n° CUB 044 156 14 B4053

date de dépôt : 05 septembre 2014  
 demandeur : CDC CONSEILS, représenté par  
 RIVIERE Jean-David  
 pour : la création d'un logement d'une surface  
 de plancher de 160 m²  
 adresse terrain : Rue du chemin rouge, à  
 Corcoué-sur-Lognon (44650)

**CERTIFICAT d'URBANISME**  
 délivré au nom de la commune  
**Opération non réalisable**

Le maire de Corcoué-sur-Lognon,

Vu la demande présentée le 05 septembre 2014 par CDC CONSEILS, représenté par RIVIERE Jean-David demeurant ZI clément, Ader lieu-dit la Seiglerie, Machecoul (44270), en vue d'obtenir un certificat d'urbanisme :

indiquant, en application de l'article L.410-1 b) du code de l'urbanisme, les dispositions d'urbanisme, les limitations administratives au droit de propriété et la liste des taxes et participations d'urbanisme applicables à un terrain :

- cadastre M-46, M-45
- situé Rue du chemin rouge  
44650 Corcoué-sur-Lognon

et précisant si ce terrain peut être utilisé pour la réalisation d'une opération consistant en la création d'un logement d'une surface de plancher de 160 m² ;

Vu le code de l'urbanisme et notamment ses articles L.410-1, R.410-1 et suivants ;  
 Vu le plan local d'urbanisme approuvé le 13/03/2014 ;

Considérant que le projet consiste en la création d'un logement d'une surface d'environ 160 m².

Considérant que la parcelle de terrain sur laquelle les travaux sont projetés est située en zone ZAU du PLU.

Considérant que l'article 2AU 1 du PLU précise que toute occupation du sol est interdite, à l'exception de celles visées à l'article 2AU 2.

Considérant que l'article 2AU 2 autorise uniquement les installations et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou des établissements d'intérêt collectif.

Considérant que le projet n'entre pas dans les occupations du sol autorisées à l'article 2AU 2 du PLU

**CERTIFIE**

**Article 1**

Le terrain objet de la demande ne peut pas être utilisé pour la réalisation de l'opération envisagée.

**Article 2**

Le terrain est situé dans une commune dotée d'un plan local d'urbanisme susvisé.  
 Les articles suivants du code de l'urbanisme sont notamment applicables :

- art. L.111-1-4, art. R111-2, R.111-4, R.111-15 et R.111-21.

Zone(s) et coefficient(s) d'occupation des sols :

- zone ZAU

Le terrain n'est grevé d'aucune servitude d'utilité publique.

**Article 3**

L'état des équipements publics existants ou prévus est le suivant

Équipement	Terrain desservi	Capacité suffisante	Gestionnaire du réseau	Date de desserte
Eau potable	Oui	A vérifier	SAUR	
Électricité	Oui	A vérifier	ERDF	
Assainissement	Oui	A vérifier	VEOLIA	
Voie	Oui			

Fait le 31 OCT. 2014

Pour le Maire  
 L'Adjoint délégué  
 M. M...



Notifié au demandeur le :

Transmis au contrôle de légalité le :

Information :

Selon le décret n°2010-1255 du 22 octobre 2010 portant sur la délimitation des zones de sismicité du territoire Français, le terrain se situe en zone de sismicité 3 (aléa modéré).

La présente décision est transmise au représentant de l'Etat dans les conditions prévues à l'article L.2131-2 du code général des collectivités territoriales

Le (ou les) demandeur(s) peut contester la légalité de la décision dans les deux mois qui suivent la date de sa notification. A cet effet il peut saisir le tribunal administratif territorialement compétent d'un recours contentieux. Il peut également saisir d'un recours gracieux l'auteur de la décision ou d'un recours hiérarchique le Ministre chargé de l'urbanisme ou le Préfet pour les arrêtés délivrés au nom de l'Etat. Cette démarche prolonge le délai de recours contentieux qui doit alors être introduit dans les deux mois suivant la réponse (l'absence de réponse au terme de deux mois vaut rejet implicite).

Ébauche uniquement

**Etat des équipements publics existants**

Observations :

Le terrain est-il déjà desservi ?

- Equipements :
- Voirie : Oui  Non
- Eau potable : Oui  Non
- Assainissement : Oui  Non
- Electricité : Oui  Non

**Etat des équipements publics prévus**

Le collectivité a-t-elle un projet de réalisation d'équipements publics desservant le terrain ?

Equipements	Par quel service ou concessionnaire ?	Avant le
Voirie	Oui <input type="checkbox"/> Non <input type="checkbox"/>	
Eau potable	Oui <input type="checkbox"/> Non <input type="checkbox"/>	
Assainissement	Oui <input type="checkbox"/> Non <input type="checkbox"/>	
Electricité	Oui <input type="checkbox"/> Non <input type="checkbox"/>	

Observations :

Je certifie exactes les informations mentionnées ci-dessus

A MACHÉCOU  
Le : 03/09/14

S.A.S de G.  
rue de la République - Les Forêts  
44171 Machécou - La Bretagne  
Tel. 02 40 78 80 80 Fax 02 40 78 80 82  
www.cccp-velles.fr  
Signature du (ou) des demandeur(s)

Vous devez produire :  
- un exemplaire supplémentaire, si votre projet se situe en périmètre protégé au titre des monuments historiques ;  
- deux exemplaires supplémentaires, si votre projet se situe dans un cœur de parc national.

Si vous êtes un particulier : la loi n° 78-17 du 6 janvier 1978 relative à l'information, aux fichiers et aux libertés s'applique aux réponses contenues dans ce formulaire pour les personnes physiques. Elle garantit un droit d'accès aux données nominatives les concernant et la possibilité de rectification. Ces droits peuvent être exercés à la mairie. Les données recueillies seront transmises aux services compétents pour l'instruction de votre demande. Si vous souhaitez vous opposer à ce que les informations nominatives comprises dans ce formulaire soient utilisées à des fins commerciales, cochez la case ci-contre :

Ébauche uniquement



## Demande de Certificat d'urbanisme

N° 13410 02

1/4

**Vous pouvez remplir ce formulaire, indiquer :**

- Constaté le droit de l'urbanisme applicable sur un terrain
- Savoir si l'opération que vous projetez est réalisable

C U O 4 4 A S C A 4 B L O S 3

La présente demande a été reçue à la mairie le 0 5 . 0 3 . 2 0 1 4

Mairie de Blois

a) Certificat d'urbanisme d'information  
Indique les dispositions d'urbanisme, les limitations administratives au droit de propriété et la liste des taxes et participations d'urbanisme applicables au terrain

b) Certificat d'urbanisme opérationnel  
Indique en outre si le terrain peut être utilisé pour la réalisation de l'opération projetée

**Vous êtes un particulier**      Madame  Monsieur

Nom : \_\_\_\_\_ Prénom : \_\_\_\_\_

**Vous êtes une personne morale**

Dénomination : **GCC CONSEILS**      Raison sociale : **SAS de Géométries - Experts Fonciers**

N° SIRET : **3 4 1 0 8 2 1 1 3 9 0 0 1 6 2**      Catégorie juridique : **1 1 1**

Représentant de la personne morale : Madame  Monsieur

Nom : **RIVIERE**      Prénom : **Jean-David**

Adresse - Numéro : \_\_\_\_\_      Voie : **Rue Clement Adler - ZI de la Seiglerie II**

Lieu-dit : \_\_\_\_\_      Localité : **MAACHECOUR**

Code postal : **4 1 2 1 0**      BP : \_\_\_\_\_      Cedex : \_\_\_\_\_

Division territoriale : \_\_\_\_\_

J'accepte de recevoir par courrier électronique les documents transmis en cours d'instruction par l'administration à l'adresse suivante : **cdccconseils @ cdccconseils.com**

*J'ai pris bonne note que, dans un tel cas, la date de notification sera celle de la consultation du courrier électronique ou, au plus tard, celle de l'envoi de ce courrier électronique augmentée de huit jours.*

**Localisation du (ou des) terrain(s)**  
Les informations et plans (voir liste des pièces à joindre) que vous fournissez doivent permettre à l'administration de localiser précisément le (ou les) terrain(s) concerné(s) par votre projet.  
*Le terrain est constitué de l'ensemble des parcelles cadastrales d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire*

Adresse du (ou des) terrain(s) : \_\_\_\_\_

Numéro : \_\_\_\_\_      Voie : **Rue du Chemin Rouge**      Localité : **CORCOU SUR LOGNE**

Lieu-dit : \_\_\_\_\_      BP : \_\_\_\_\_      Cedex : \_\_\_\_\_

Code postal : **4 1 6 5 0**

Références cadastrales : section et numéro (sa votre projet porte sur plusieurs parcelles cadastrales, veuillez indiquer les premières ci-dessous et les suivantes sur une feuille séparée) : **M 45, 46**

Superficie du (ou des) terrain(s) (en m²) : **4 2 2 7**

1 En cas de besoin, vous pouvez vous renseigner auprès de la mairie



## Comment constituer le dossier de demande de certificat d'urbanisme

N° 51181 #02

3/4

Article L40-1 et suivants ; R 40-1 et suivants de code de l'urbanisme

**Il existe deux types de certificat d'urbanisme**

a) Le premier est un certificat d'urbanisme d'information. Il permet de connaître le droit de l'urbanisme applicable au terrain et renseigner sur :

- les dispositions administratives au droit de propriété (par exemple une zone de protection de monuments historiques),
- les limitations administratives d'urbanisme,
- la liste des taxes et des participations d'urbanisme.

b) Le second est un certificat d'urbanisme opérationnel. Il indique, en plus des informations données par le certificat d'urbanisme d'information, si le terrain peut être utilisé pour la réalisation d'un projet et l'état des équipements publics (voies et réseaux) existants ou prévus qui devraient ou desserviront ce terrain.

- Combien de temps le certificat d'urbanisme est-il valide ?
- La durée de validité d'un certificat d'urbanisme (qu'il s'agisse d'un « certificat d'urbanisme d'information » ou d'un « certificat d'urbanisme opérationnel ») est de 16 mois à compter de sa délivrance.
- La validité du certificat d'urbanisme peut-elle être prolongée ?
- Le certificat d'urbanisme peut être prorogé par périodes d'une année jusqu'à long terme que les dispositions d'urbanisme, les servitudes d'utilité publique, le régime des taxes et des participations d'urbanisme applicables au terrain n'ont pas changé.
- Vous devez faire votre demande par lettre sur papier libre en double exemplaire accompagnés du certificat à prorroger, et l'adresser au maire de la commune où se situe le terrain. Vous devez présenter votre demande au moins 2 mois avant l'expiration du délai de validité du certificat d'urbanisme à prorroger.
- Quelle garantie apporte-t-il ?
- Lorsque une demande de permis ou une déclaration préalable est déposée, chaque délai de validité d'un certificat d'urbanisme, les dispositions d'urbanisme, la liste des taxes et participations d'urbanisme et les limitations administratives au droit de propriété existant à la date du certificat seront applicables au projet de permis de construire ou de déclarer ou à la déclaration préalable, sauf si les modifications sont plus favorables au demandeur.
- Toutefois, les dispositions relatives à la préservation de la sécurité ou de la salubrité publique seront applicables, même si elles sont intervenues après la date du certificat d'urbanisme.

- Comment constituer le dossier de demande ?  
Pour que votre dossier soit complet, joignez les pièces dont la liste vous est fournie dans le tableau ci-dessus. S'il manque des informations ou des pièces justificatives, nous réitérerons l'instruction de votre dossier.
- Combien d'exemplaires faut-il fournir ?  
Vous devez fournir deux exemplaires pour les demandes de certificat d'urbanisme de simple information et quatre exemplaires pour les demandes de certificat d'urbanisme opérationnel.
- Où déposer le dossier de demande de certificat d'urbanisme ?  
La demande doit être adressée à la mairie de la commune où se situe le terrain. L'envoi en recommandé avec avis de réception est conseillé afin de disposer d'une date précise de dépôt. Vous pouvez également déposer directement votre demande à la mairie.
- Quand sera donnée la réponse ?  
Le délai d'instruction est de :  
- 1 mois pour les demandes de certificat d'urbanisme d'information ;  
- 2 mois pour les demandes de certificat d'urbanisme opérationnel.

Si aucune réponse ne vous est notifiée dans ce délai, vous serez titulaire d'un certificat d'urbanisme tacite.

Attention : ce certificat d'urbanisme ne porte pas sur la réalisation d'un projet mais uniquement sur les garanties du certificat d'urbanisme d'information (liste des taxes et participations d'urbanisme et limitations administratives au droit de propriété).

Si vous souhaitez obtenir un certificat d'urbanisme d'information, vous devez fournir la pièce CU1.  
Si vous souhaitez obtenir un certificat d'urbanisme opérationnel, vous devez fournir les pièces CU1 et CU2. La pièce CU3 ne doit être jointe que s'il existe des constructions sur le terrain.

*Cocher les cases correspondant aux pièces jointes à votre demande*

Pièce à joindre	À quel(s) effet(s) ?	Contenu
<input checked="" type="checkbox"/> CU1. Un plan de situation	Il permet de voir la situation du terrain à l'intérieur de la commune et de connaître les règles d'urbanisme qui s'appliquent dans la zone où il se trouve.	Pour une meilleure lisibilité du plan de situation, vous pouvez : - Rappeler l'adresse du terrain - Représenter les voies d'accès au terrain ; - Représenter des points de repère. L'échelle et le niveau de précision du plan de situation dépendent de la localisation du projet. Ainsi, une échelle de 1/20000 (ce qui correspond par exemple à une carte de randonnée) peut être retenue pour un terrain situé en zone rurale ; Une échelle comprise entre 1/2000 et 1/5000 (ce qui correspond par exemple au plan local d'urbanisme ou à un plan cadastral) peut être adaptée pour un terrain situé en ville.
<input checked="" type="checkbox"/> CU2. Une note descriptive succincte	Elle permet d'apprécier la nature et l'importance de l'opération. Elle peut comporter des plans, des croquis, des photos.	Elle précise selon les cas : - la description sommaire de l'opération projetée (construction, lotissement, camping, golf, aire de sport...), - la destination et la localisation approximative des bâtiments projetés dans l'unité foncière, pièce à pièce ; - la destination des bâtiments à conserver ou à démolir, s'il en existe.
<input type="checkbox"/> CU3. Un plan du terrain, s'il existe des constructions.	Il est nécessaire lorsque des constructions existent déjà sur le terrain. Il permet de donner une vue d'ensemble.	Il doit seulement indiquer l'emplacement des bâtiments existants.

## Note descriptive succincte du projet

Vous pouvez vous aider de cette feuille pour rédiger la note descriptive succincte de votre projet lorsque la demande porte sur un certificat d'urbanisme indiquant, en application de l'article L. 410-1 b), si le terrain peut être utilisé pour la réalisation de l'opération projetée.



LE DÉPARTEMENT DES ARDENNES  
DIRECTION DÉPARTEMENTALE  
DE L'URBANISME

Description sommaire de l'opération projetée (construction, lotissement, camping, golf, aire de sport...)

Création d'un logement d'une surface plancher d'environ 160m<sup>2</sup>.

Ce terrain est desservi par la rue du chemin Rouge.

Si votre projet concerne un ou plusieurs bâtiments

Indiquez la destination et la localisation approximative des bâtiments projetés dans l'unité foncière

Indiquez la destination des bâtiments à conserver ou à démolir

Vous pouvez compléter cette note par des feuilles supplémentaires, des plans, des croquis, des photos. Dans ce cas, précisez en-dessous la nature et le nombre des pièces jointes.

# DOSSIER DE CERTIFICAT D'URBANISME

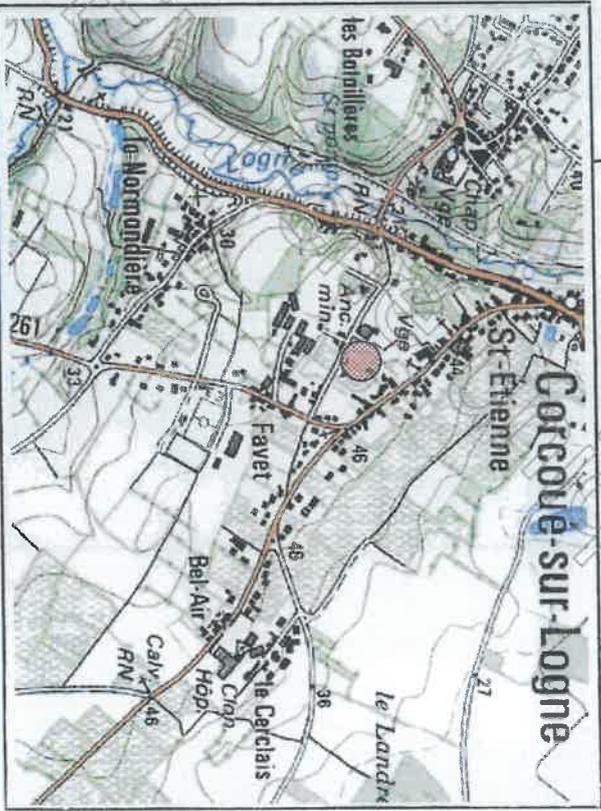
PROPRIETE SISE : COMMUNE CORCOUE SUR LOGNE

Cadastrée  
 Section M N° 45 et 46  
 Lieu-dit Rue du Chemin Rouve  
 Superficie en m<sup>2</sup> 4227

- La superficie indiquée est conforme aux documents cadastraux
- La superficie indiquée est conforme à un pourcentage effectué par le demandeur

Propriétaire  
 Monsieur LEINBERGER Laurent  
 7 Rue Cottage des Courroumes  
 93470 COUBRON

PLAN DE SITUATION  
 Echelle 1 / 12500



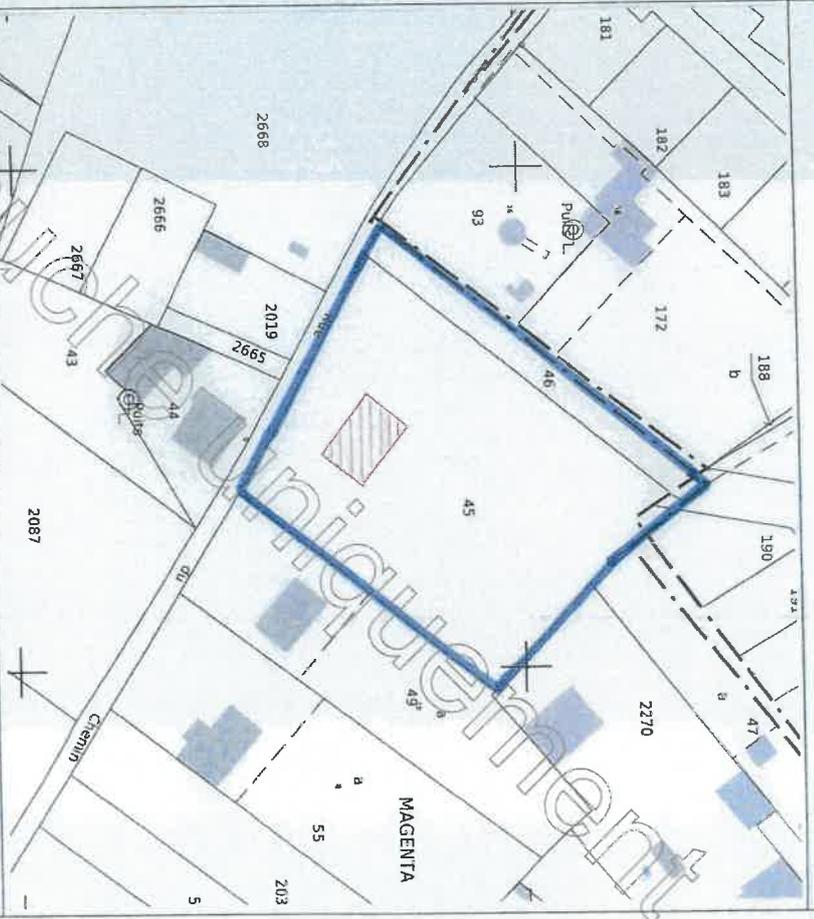
**CDC CONSELLS**

Siège Social : Rue Clément Ader - 21 La Sapeyrie II - 44370  
 44370 MACHÉCOUL  
 Tél : 02 40 78 60 20 - Fax : 02 40 78 60 20  
 Bureau de proximité : 8 Rue Place Georges Gaudet - 44140 ORIENTATION  
 Tél : 02 40 78 60 20  
 \* 2, rue du Lac - 44800 BOLAIVE

Dossier n° 18982

# PLAN PARCELLAIRE

Echelle : 1 / 1000



**BATIMENTS EXISTANTS**

- A conserver
- A détruire
- Néant

**LIMITES**

Limites de la propriété

Partie à détacher

*Nota : Les cotés et contenances figurées sur ce plan n'ont pas fait l'objet d'une délimitation contradictoire : elles ne sont donc pas opposables aux tiers et n'engagent pas la responsabilité du Géomètre-Expert.*

**CDC CONSELLS**

Siège Social : Rue Clément Ader - 21 La Sapeyrie II -  
 44370 MACHÉCOUL  
 Tél : 02 40 78 60 20 - Fax : 02 40 78 60 20  
 Bureau de proximité : 8 Rue Place Georges Gaudet - 44140 ORIENTATION  
 Tél : 02 40 78 60 20  
 \* 2, rue du Lac - 44800 BOLAIVE

Dossier n° 18982



**TRIBUNAL ADMINISTRATIF  
DE NANTES**

3

N° 1410946

**RÉPUBLIQUE FRANÇAISE**

M. LEINBERGER

**AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS**

M. Le Brun  
Rapporteur

Le tribunal administratif de Nantes

Mme Ferrand  
Rapporteur public

(1<sup>ère</sup> chambre)

Audience du 15 novembre 2016

Lecture du 13 décembre 2016

68-025

C

Vu la procédure suivante :

Par une requête et des mémoires, enregistrés le 24 décembre 2014, le 7 septembre 2015 et le 1er juillet 2016, M. Laurent Leinberger, représenté par Me Cloche-Dubois, demande au tribunal, dans le dernier état de ses écritures :

1°) d'annuler, pour excès de pouvoir, l'arrêté du 31 octobre 2014 par lequel le maire de Corcoué-sur-Logne a délivré à la société CDC Conseils un certificat d'urbanisme déclarant non-réalisable l'opération de construction d'un logement, d'une surface de plancher de 160 m<sup>2</sup>, sur la parcelle cadastrée section M n° 2090, sise rue du chemin rouge à Corcoué-sur-Logne, dont il est propriétaire ;

2°) d'enjoindre au maire de Corcoué-sur-Logne de classer en zone UB du plan local d'urbanisme de la commune la parcelle d'assiette de l'opération projetée, puis de lui délivrer un certificat d'urbanisme déclarant cette opération réalisable, sous astreinte de 150 euros par jour de retard ;

3°) de mettre à la charge de la commune de Corcoué-sur-Logne la somme de 2 000 euros au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative, ainsi que les entiers dépens.

Il soutient que :

- le classement de la parcelle d'assiette de l'opération projetée en zone 2AU du plan local d'urbanisme est entaché d'une erreur manifeste d'appréciation au regard de l'article R. 123-6 du code de l'urbanisme dès lors qu'elle est desservie par les réseaux

publics, dispose d'un accès à la voie publique et se situe au sein d'une zone déjà urbanisée ;

- la circonstance que sa parcelle soit la seule parmi celles longeant la RD n° 61 à être déclassée caractérise une erreur de droit, voire un détournement de pouvoir.

Par des mémoires en défense, enregistrés le 6 juillet 2015, le 7 juin 2016 et le 27 octobre 2016, la commune de Corcoué-sur-Logne, représentée par la SELARL Publi-juris, conclut au rejet de la requête et à ce qu'une somme de 3 000 euros soit mise à la charge du requérant sur le fondement de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Elle soutient que les moyens invoqués par le requérant ne sont pas fondés.

Vu les autres pièces du dossier.

Vu :

- le code de l'urbanisme ;
- le code de justice administrative.

Les parties ont été régulièrement averties du jour de l'audience.

Ont été entendus au cours de l'audience publique :

- le rapport de M. Le Brun,
- les conclusions de Mme Ferrand, rapporteur public,
- et les observations de Me Plateau, représentant la commune de Corcoué-sur-Logne.

1. Considérant que, par un arrêté du 31 octobre 2014, le maire de Corcoué-sur-Logne a délivré, sur le fondement du b) de l'article L. 410-1 du code de l'urbanisme, à la société CDC Conseils un certificat d'urbanisme négatif au projet de construction d'un logement, d'une surface de plancher de 160 m<sup>2</sup> sur la parcelle cadastrée section M n° 2090, sise rue du chemin rouge à Corcoué-sur-Logne, au motif que « *le projet n'entre pas dans les occupations du sol autorisées à l'article 2AU 2 du PLU* » ; que, par la présente requête, M. Leinberger, propriétaire de ladite parcelle, demande notamment l'annulation de cet arrêté ;

---

Sur les conclusions d'annulation :

2. Considérant que pour déclarer non-réalisable l'opération de construction projetée par M. Leinberger, le maire de Corcoué-sur-Logne s'est fondé sur la circonstance que l'article 1<sup>er</sup> du règlement applicable à la zone 2AU du plan local d'urbanisme de la commune interdit toute occupation ou utilisation du sol, à l'exception des installations et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou des établissements d'intérêt collectif ; que M. Leinberger invoque, par la voie de l'exception, l'illégalité du classement de la parcelle d'assiette de l'opération de construction projetée en zone 2AU, laquelle est, ainsi, définie par le règlement du plan local d'urbanisme de la commune : « *La zone 2AU comprend des espaces naturels actuellement non équipés et destinés à constituer des réserves foncières pour les extensions de l'urbanisation à long terme. / Elle suppose, pour être ouverte à l'urbanisation, une procédure de modification ou de révision du PLU. / Des orientations d'aménagement ont été définies pour cette zone. La mise en œuvre de l'urbanisation doit en respecter les principes.* » ;

3. Considérant que si un certificat d'urbanisme ne constitue pas un acte d'application de la réglementation d'urbanisme en vigueur et si, par suite, un requérant demandant son annulation ne saurait utilement se borner à soutenir, pour l'obtenir, qu'il a été délivré sous l'empire d'un document d'urbanisme illégal, mais doit faire valoir, en outre, que ce certificat méconnaît les dispositions d'urbanisme pertinentes remises en vigueur en application de l'article L. 121-8 du code de l'urbanisme, cette règle ne s'applique pas aux certificats d'urbanisme négatifs, lorsqu'ils

trouvent leur fondement dans un document d'urbanisme ; que, dans ce cas, l'annulation ou l'illégalité de ce document d'urbanisme entraîne l'annulation du certificat d'urbanisme négatif pris sur son fondement, sauf au juge à procéder, le cas échéant, à une substitution de base légale ou de motifs dans les conditions de droit commun ;

4. Considérant qu'aux termes de l'article R. 123-6 du code de l'urbanisme, alors en vigueur : *« Les zones à urbaniser sont dites « zones AU ». Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation. / Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement. / Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme. »* ;

5. Considérant qu'il ressort des pièces du dossier, et notamment du règlement graphique du plan local d'urbanisme de la commune de Corcoué-sur-Logne, que la parcelle d'assiette de l'opération de construction projetée, qui était auparavant classée en zone UB du plan d'occupation des sols, est entourée de parcelles construites et s'insère au sein d'une zone urbanisée, qui s'étend notamment, sans discontinuité, le long de la rue Lejeune, du centre-bourg de la commune jusqu'au quartier dit du « Favet », lequel prolonge celui dit de « Magenta / Chemin rouge » ; qu'il est, par ailleurs, constant que cette parcelle est desservie par les réseaux publics d'eau potable, d'assainissement et de distribution d'électricité et dispose, en outre, d'un accès à la voie publique, ainsi qu'en attestent les mentions du certificat d'urbanisme litigieux ; qu'enfin, et alors même que la commune de Corcoué-sur-Logne se borne à affirmer que la capacité des réseaux publics existants serait insuffisante au droit de ladite parcelle, sans verser au dossier aucun élément technique de nature à l'établir, il ne ressort pas des pièces du dossier, et notamment pas du certificat d'urbanisme litigieux, lequel est silencieux sur ce point, que la desserte de l'opération projetée, compte tenu de sa localisation au sein d'une zone urbanisée, nécessiterait une modification de la consistance de ces réseaux ; que, dans ces conditions, les auteurs du plan local d'urbanisme de la commune de Corcoué-sur-Logne ont commis une erreur manifeste d'appréciation en classant la parcelle litigieuse en zone 2AU du plan local d'urbanisme ; qu'ainsi, le maire de Corcoué-sur-Logne ne pouvait pas légalement se fonder sur le classement de ladite parcelle en zone 2AU du plan local d'urbanisme pour déclarer non-réalisable l'opération projetée ; que, par suite, M. Leinberger est fondé à demander, pour ce motif, l'annulation de la décision attaquée ;

6. Considérant pour l'application des dispositions de l'article L. 600-4-1 du code de l'urbanisme, qu'aucun autre moyen de la requête n'est susceptible, en l'état du dossier soumis au tribunal, de fonder l'annulation de la décision attaquée ;

Sur les conclusions d'injonction et d'astreinte :

7. Considérant qu'aux termes de l'article L. 911-2 du code de justice administrative : *« Lorsque sa décision implique nécessairement qu'une personne morale de droit public ou un organisme de droit privé chargé de la gestion d'un service public prenne à nouveau une décision après une instruction, la juridiction, saisie de conclusions en ce sens, prescrit, par la même décision juridictionnelle, que cette nouvelle décision doit intervenir dans un délai déterminé »* ;

qu'aux termes de l'article L. 911-3 du même code : « *Saisie de conclusions en ce sens, la juridiction peut assortir, dans la même décision l'injonction prescrite en application des articles L. 911-1 et L. 911-2 d'une astreinte qu'elle prononce, dans les conditions prévues au présent livre et dont elle fixe la date d'effet* » ;

8. Considérant que l'exécution du présent jugement implique seulement que la demande de certificat d'urbanisme soit réexaminée par le maire de Corcoué-sur-Logne ; qu'il y a lieu de lui enjoindre d'y procéder dans un délai de deux mois à compter de la notification du présent jugement ; qu'il n'y a pas lieu d'assortir cette injonction d'une astreinte ;

Sur les dépens :

9. Considérant qu'aux termes de l'article R. 761-1 du code de justice administrative : « *Les dépens comprennent les frais d'expertise, d'enquête et de toute autre mesure d'instruction dont les frais ne sont pas à la charge de l'Etat. / Sous réserve de dispositions particulières, ils sont mis à la charge de toute partie perdante sauf si les circonstances particulières de l'affaire justifient qu'ils soient mis à la charge d'une autre partie ou partagés entre les parties. (...)* » ;

10. Considérant que la présente instance n'a donné lieu à aucun dépens ; que, par suite, les conclusions présentées par M. Leinberger à ce titre ne peuvent qu'être rejetées ;

Sur les conclusions tendant à l'application de l'article L. 761-1 du code de justice administrative :

11. Considérant qu'aux termes de l'article L. 761-1 du code de justice administrative : « *Dans toutes les instances, le juge condamne la partie tenue aux dépens ou, à défaut, la partie perdante, à payer à l'autre partie la somme qu'il détermine, au titre des frais exposés et non compris dans les dépens. Le juge tient compte de l'équité ou de la situation économique de la partie condamnée. Il peut, même d'office, pour des raisons tirées des mêmes considérations, dire qu'il n'y a pas lieu à cette condamnation.* » ;

12. Considérant que ces dispositions font obstacle à ce que soit mise à la charge de M. Leinberger, qui n'est pas la partie perdante dans la présente instance, la somme que la ~~commune de Corcoué-sur-Logne demande au titre des frais exposés par elle et non compris dans~~ les dépens ; qu'en revanche, il y a lieu, dans les circonstances de l'espèce, de mettre à la charge de cette dernière une somme de 1 500 euros au titre des frais exposés par M. Leinberger et non compris dans les dépens ;

**D É C I D E :**

Article 1<sup>er</sup> : L'arrêté du 31 octobre 2014 par lequel le maire de Corcoué-sur-Logne a délivré à la société CDC Conseils un certificat d'urbanisme déclarant non-réalisable l'opération de construction d'un logement, d'une surface de plancher de 160 m<sup>2</sup>, sur la parcelle cadastrée section M n° 2090, sise rue du chemin rouge à Corcoué-sur-Logne, est annulé.

Article 2 : Il est enjoint au maire de Corcoué-sur-Logne de réexaminer, dans un délai de deux mois à compter de la notification du présent jugement, la demande de certificat d'urbanisme de la société CDC Conseils.

Article 3 : La commune de Corcoué-sur-Logne versera une somme de 1 500 euros à M. Leinberger au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Article 4 : Le surplus des conclusions de la requête de M. Leinberger est rejeté.

Article 5 : Les conclusions présentées par la commune de Corcoué-sur-Logne sur le fondement de l'article L. 761-1 du code de justice administrative sont rejetées.

Article 6 : Le présent jugement sera notifié à M. Laurent Leinberger et à la commune de Corcoué-sur-Logne.

Délibéré après l'audience du 15 novembre 2016, à laquelle siégeaient :

M. Ragil, président,  
M. Martin, premier conseiller,  
M. Le Brun, conseiller,

Lu en audience publique le 13 décembre 2016.

Le rapporteur,

Le président,

Y. LE BRUN

R. RAGIL

La greffière,

L. LECUYER

---

La République mande et ordonne au préfet de la Loire-Atlantique en ce qui le concerne ou à tous huissiers de justice à ce requis en ce qui concerne les voies de droit commun contre les parties privées, de pourvoir à l'exécution de la présente décision.

Pour expédition conforme,

La greffière,



