

**Modification n°2 du Plan local d'urbanisme
de la commune de Corcoué-sur-Logne
Enquête publique du 22 octobre au 24 novembre 2020**

**Mémoire en réponse de la commune au procès-verbal de synthèse
du commissaire-enquêteur**

Mémoire en réponse de la commune de Corcoué sur Logne

Les réponses apportées par la commune de Corcoué sur Logne aux questions du commissaire-enquêteur apparaissent en rouge ci-après dans le corps du document.

1. Préambule.

L'enquête publique portant sur le projet de modification n°2 du plan local d'urbanisme de la commune de Corcoué-sur-Logne s'est tenue du jeudi 22 octobre au mardi 24 novembre 2020 (17h00).

Ce projet de modification porte, principalement, sur l'ouverture à l'urbanisation de trois zones classées actuellement en « zone d'urbanisation future différée, à vocation d'habitat » (2 AU),. Il s'agit des zones de Magenta/Chemin Rouge, de Favet et de la Normandière, situées dans l'enveloppe urbaine, pour une surface totale de 4 ha.

De plus, la commune profite de cette modification, pour procéder aux adaptations suivantes du PLU :

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

2. Déroulement de l'enquête.

Les dispositions relatives:

- à l'affichage, ainsi qu'à la publication, des « Avis d'enquête » dans la presse,
- à la mise à disposition du public du Dossier d'enquête et d'un Registre d'observation en mairie de Corcoué-sur-Logne,
- aux permanences du commissaire-enquêteur, aux jours et heures prescrits,

ont été exécutées conformément à la réglementation.

Pendant la durée de l'enquête, le public a également eu la possibilité de consulter et de télécharger le dossier par voie électronique, à partir du site internet de la commune de

Corcoué-sur-Logne, <http://www.corcoue-sur-logne.fr>.

Il a pu faire parvenir ses observations par courrier, à la mairie de cette commune, ou par courriel, à l'adresse électronique prévue à cet effet : enquetepublique@mairiecorcoue.fr.

J'ai tenu quatre permanences, au cours desquelles j'ai reçu douze personnes à qui j'ai présenté l'enquête. Pour quelques-unes, j'ai précisé le rôle du commissaire enquêteur.

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

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

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

Les échanges avec le public ont porté, soit sur les généralités du PLU, soit sur des interrogations relatives à la constructibilité éventuelle à venir de parcelles non concernées par l'enquête.

Au final, à une exception près, cette enquête n'a suscité qu'une mobilisation relativement faible du public, probablement en raison de l'objet circonscrit de l'enquête.

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

1. OBSERVATIONS ET COURRIER DU PUBLIC.

Les observations du public, matérialisées par deux lettres et un courriel sont reprises, en substance, dans le tableau ci-après :

	Auteur	Observations
Observations recueillies par lettre		
L01	MMme Thierry Cussonneau 44650 Corcoué sur Logne 22/10/ 2020	MMme Cussonneau sont propriétaires 17 rue Jean-Marie Brossard à St Jean de quatre parcelles. Ils s'interrogent sur la constructibilité de leur parcelle cadastrée 322. En effet, ils relèvent que la parcelle cadastrée 395, appartenant à des voisins et contigüe à la leur, a été construite bien que partiellement située en zone humide.
	Réponse de la commune :	L'observation formulée n'est pas en lien avec l'objet de la modification. La commune souhaite toutefois préciser que la parcelle 322 est pour partie en zone constructible (zone UB) au sein du PLU (environ 450 m ²). Le reste de la parcelle est concerné par une zone humide identifiée par le syndicat du bassin versant de Grand-Lieu ce qui a justifié son intégration dans une zone inconstructible (zone Av). Concernant l'habitation présente sur la parcelle 395, elle a été réalisée antérieurement à l'entrée en vigueur du PLU en 2014 et à la prise en compte des zones humides dans le document d'urbanisme communal : arrêté de permis de construire du 09/09/2011, date d'achèvement des travaux : 23/06/2012.
L02	MMme Claude Peaudeau 44650 Corcoué sur Logne Dépôt en mairie Enregistré le 23/11/2020	Propriétaires d'une parcelle de 2472 m ² , cadastrée XA7, classée en zone agricole, MMme Peaudeau demandent à ce que cette parcelle ne soit plus classée en zone agricole. En effet, cette parcelle « <i>serait très difficile à travailler en agriculture pour des raisons évidentes</i> ».
	Réponse de la commune :	L'observation formulée n'est pas en lien avec l'objet de la modification. Il n'est pas envisageable à ce jour d'intégrer de nouvelles parcelles au sein des zones constructibles du PLU, la commune disposant d'un potentiel suffisant pour répondre à ses besoins en logements durant les années à venir et notamment au sein des espaces urbanisés sans porter atteinte aux espaces agricoles et naturels du territoire. L'observation pourrait être réétudiée lors de la prochaine révision générale du PLU ou dans le cadre de l'élaboration d'un PLU intercommunal si les élus de la Communauté de communes Sud-Retz Atlantique se prononçaient en faveur de la mise en place d'un tel document.

Commentaire du commissaire-enquêteur :		
<p>Bien que légitimes, ces deux observations ne me paraissent pas s'inscrire dans l'objet de la modification n° 2 du PLU de Corcoué-sur-Logne.</p> <p>S'agissant du cas évoqué par MMme Cussonneau, on pourrait inviter ces propriétaires à déposer une demande de Certificat d'urbanisme afin de répondre à leurs interrogations.</p>		
Observations recueillies par courriel		
C01	<p>Maître Martin Guerin Avocat 92522 Neuilly sur Seine</p> <p>Conseil de M Laurent Leinberger 93470 Coubron</p>	<p>M Leinberger est propriétaire de quatre parcelles réparties dans la zone de Magenta/Chemin rouge, à savoir les parcelles : n°2090 (4.380 m2), n°2087 (2935 m2), n°45 (3685 m2) et n°46 (527 m2).</p> <p>Maître Guérin, conseil de M Leinberger, adresse un mémoire qui présente les observations de son client, relatives au projet de modification du PLU de Corcoué-sur-Logne.</p> <p>Celles-ci, documentées, visent à obtenir la modification du zonage ainsi que de l'OAP Magenta/Chemin rouge qui, selon le propriétaire, « <i>grèvent irrégulièrement ses terrains et obèrent tout éventuel projet constructif de manière disproportionné</i> ».</p> <p>1. Au préalable, le mémoire rappelle le contentieux clos, contestant un certificat d'urbanisme défavorable, délivré en octobre 2014, par la commune de Corcoué-sur-Logne, à propos de la parcelle n°2090.</p> <p>En décembre 2016, le Tribunal administratif de Nantes annule ce certificat d'urbanisme, pour « <i>erreur manifeste d'appréciation</i> ».</p> <p>En 2018, la commune profite de la modification n°1 simplifiée du PLU pour classer la parcelle n° 2090 en zone UB (zone urbaine d'extension des centre-bourgs) suite à ce jugement.</p> <p>Le classement des autres parcelles, non concernées par le certificat d'urbanisme et non évoquées à l'instance, restent inchangé.</p> <p>2. Puis, M Leinberger présente ses observations sur l'organisation et le déroulement de l'enquête publique.</p> <p>Ce propriétaire estime que la durée minimale retenue pour l'enquête était insuffisante pour « garantir une satisfaisante participation du public ». Au surplus, il estime la période mal choisie, en raison des directives de confinement liées à la COVID 19.</p> <p>En se fondant sur l'ordonnance n°2020-306 du 2 mars 2020, M Leinberger conclut que la commune aurait dû suspendre ou reporter l'enquête publique.</p> <p>Par ailleurs, il note qu'aucune observation du public n'a été exprimée ou n'a été publiée sur le site internet.</p>

	<p>Enfin il conclut que, dans ces circonstances, la non prolongation et/ou le non report de l'enquête pourraient constituer un vice de procédure, entachant la décision d'approbation de la modification n°2 du PLU.</p> <p>3. Ensuite, pour ce qui concerne les observations relatives au Zonage, le mémoire fait un rappel détaillé des évolutions du « Règlement graphique » et du « Règlement écrit » concernant les parcelles en cause, depuis le POS, puis le PLU, jusqu'à la Modification simplifiée n°1 du PLU de mars 2018. Sans nuire à l'économie générale du processus d'urbanisation, M Leinberger propose alors d'harmoniser le zonage du secteur « Magenta/Chemin rouge », « <i>en étendant la zone UB</i> ». Il se fonde pour cela sur la jurisprudence administrative en ce domaine dont il joint des extraits. In fine, il conclut à ce que les parcelles n°2087, n°45 et n°46 soient classées en zone UB.</p> <p>4. En dernier lieu, M Leinberger demande à ce que l'Orientation d'aménagement et de Programmation (OAP) Magenta/Chemin Rouge soit corrigée. En ce sens, jurisprudence à l'appui, il présente un argumentaire détaillé.</p> <p>Dans ses développements, M Leinberger évoque notamment :</p> <ul style="list-style-type: none">- le distinguo entre « rapport de compatibilité » et « conformité » et rappelle la jurisprudence du conseil d'Etat quant à la portée des OAP par rapport aux autorisations d'urbanisme ;- la prééminence du Règlement d'urbanisme (écrit et graphique) sur les OAP dont les dispositions sont moins contraignantes ;- le contenu des OAP qui ne « <i>doivent être ni trop précises, ni pas assez</i> », sous peine d'être sanctionnées par le juge administratif ; <p>Enfin, ce propriétaire conteste les orientations suivantes du document graphique de l'OAP, qui pèsent principalement sur sa parcelle n°2090, à savoir :</p> <ul style="list-style-type: none">• voie tertiaire longeant la parcelle au sud ;• voie piétonne traversant la parcelle ;• coulée verte ;• accès interdit de la parcelle à partir de la rue Lejeune ;• cèdres remarquables à protéger. <p>En conclusion, M Leinberger demande que l'ensemble des parcelles dont il est propriétaire, situées dans le secteur Magenta/Chemin Rouge, soient classées en zone UB et que l'OAP de ce secteur soit modifié dans le sens de ses propositions qui visent à lever les contraintes « <i>qui grèvent irrégulièrement ses terrains et obèrent tout éventuel projet constructif de manière disproportionnée</i> ».</p>
--	---

<p>Commentaire du commissaire-enquêteur :</p> <p>Pour ce qui concerne les observations sur l'organisation et le déroulement de l'enquête, il n'est pas flagrant que les arguments avancés soient de nature à fragiliser la décision d'approbation de la modification n°2 du PLU de Corcoué-sur-Logne.</p> <p>D'une part la durée de l'enquête est conforme à la réglementation et aux usages en la matière, eu égard à l'étendue de l'enquête.</p> <p>D'autre part, les conditions du second confinement étaient différentes du premier, car le public avait la possibilité de se rendre en mairie. A cet égard, c'est lors d'une permanence, tenue pendant le confinement, que le public est venu le plus nombreux.</p> <p>Quant aux observations portant sur le fond, tant pour ce qui porte sur le changement de zonage des parcelles du secteur Magenta/Chemin rouge, que pour ce qui concerne l'OAP de ce secteur, en raison de l'argumentaire présenté, ces sujets pourraient être re-examinés, et le cas échéant à la lumière des propositions de la DDTM (cf §2 infra).</p> <p>S'agissant plus particulièrement des observations portant sur l'OAP, du point de vue formel, effectivement il me paraît nécessaire, <i>a minima</i>, de corriger l'OAP secteur Magenta/Chemin rouge et d'en extraire la parcelle n°2090, classée en UB (mise à jour).</p>
<p>Réponse de la commune :</p> <p>Concernant le déroulement de l'enquête publique, la commune considère également que la durée prévue était suffisante pour permettre à chacun d'émettre ses observations au regard de l'objet limité de la modification</p> <p>Il est par ailleurs précisé que l'article L.123-9 du code de l'environnement régissant la durée des enquêtes publiques dispose que « la durée de l'enquête peut être réduite à quinze jours pour un projet, plan ou programme ne faisant pas l'objet d'une évaluation environnementale ». La modification du PLU n'étant pas soumise à évaluation environnementale (décision n°2020-4694 de la MRAe des Pays de la Loire), la commune aurait théoriquement pu prévoir une enquête publique de 15 jours. Le choix a toutefois été fait d'organiser une enquête publique d'un mois pour permettre à la population de prendre pleinement connaissance du projet et de formuler ses observations.</p> <p>Par ailleurs et comme le relève le commissaire-enquêteur, le public s'est déplacé lors des permanences y compris pendant la période de confinement, les mesures mises en place par la commune permettant de respecter les consignes sanitaires du gouvernement.</p> <p>Concernant les observations formulées sur le fond, la commune a procédé à une lecture attentive des demandes formulées et des arguments présentés. Elle souhaite y apporter autant que possible une réponse favorable dans la mesure où cela ne contribue pas à modifier substantiellement le parti d'aménagement de la commune. Ainsi le reclassement en zone UB pourrait s'envisager tout commune une modification de certains principes d'aménagement au sein de l'OAP applicable sur le secteur (cône de vue inconstructible, protection des cèdres, interdiction de sortie sur la rue Lejeune, obligation de création d'un secteur plus dense d'habitat).</p>

	<p>Toutefois, afin de permettre au conseil municipal de prendre une décision éclairée, la commune s'est rapprochée de la DDTM afin de savoir si l'intégration de ces adaptations au stade de l'approbation étaient susceptibles de faire l'objet d'un retour de la part du contrôle de légalité de la Préfecture. La commune est toujours en attente de la réponse. La délibération d'approbation précisera dans tous les cas les modifications précises qui seront apportées pour tenir compte de l'observation formulée.</p>
--	--

2. OBSERVATIONS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES

Les personnes publiques associées (PPA) ont été consultées en temps utile, pour que celles-ci soient en mesure de formuler un avis avant l'ouverture de l'enquête publique.

Ces avis, au nombre de six, étaient joints au dossier d'enquête et pouvaient être consultés par le public (dossier « papier » et dossier « électronique »).

A ces avis, il convient d'ajouter la décision¹ de la Mission Régionale d'autorité environnementale (MRAE) des Pays de Loire qui considère que cette modification de PLU n'a pas à être soumise à *évaluation environnementale*.

Commentaires du commissaire-enquêteur :

D'une manière générale, je ne relève aucun avis de PPA de nature, soit à remettre en cause, soit à modifier profondément le projet de modification n°2 du plan local d'urbanisme de la commune de Corcoué-sur-Logne.

A contrario, de mon point de vue et au stade de ma connaissance du dossier, je n'ai pas relevé d'observations ou de réserves qui soient injustifiées.

1. Les PPA ont émis des avis soit « sans observation », soit « favorable » dont trois d'entre eux assortis de « réserves », parmi lesquelles certaines ont retenu mon attention.

1.1. La Préfecture² et le Conseil départemental³ de Loire-Atlantique, ne sont pas opposés à l'ouverture à l'urbanisation des zones du Favet, Magenta/Chemin rouge, Normandière.

Cependant, soucieuses, d'une part, de l'impact environnemental lié à la production de logements et, d'autre part, de la nécessité de viser l'objectif « Zéro artificialisation nette », ces entités formulent, notamment, des réserves relatives :

- A la concurrence de cette production future de logements avec les programmes des communes voisines, principalement de Legé et à ses conséquences économiques ;
- Aux capacités d'urbanisation à exploiter, dans l'enveloppe urbaine⁴ ;
- Au taux de vacance des logements, relativement élevé, dans la commune⁵ ;
- A la nécessité de prévoir une ouverture programmée à l'urbanisation.

En outre, la DDTM complète son avis avec un compte rendu de l'architecte et du paysagiste conseils de l'Etat.

¹ Procédure d'examen au cas par cas.

² P 44 : Direction départementale des territoires et de la mer (DDTM) - Service Conseil, Accompagnement et Urbanisme Durable.

³ CD 44 : Direction générale territoire- Délégation du Pays de Retz.

⁴ Soit 120 logements, cf. Note de présentation de la modification n°2 du PLU.

⁵ Soit 7,7%, (92 logements), supérieur à la moyenne constatée en Loire-Atlantique (5,7%).

Eu égard, d'une part, aux capacités d'urbanisation inexploitées et aux logements vacants (cf supra) sur le territoire de la commune et, d'autre part, à la qualité paysagère des lieux, ces experts proposent « *un regroupement des constructions sur le site de Magenta* », accompagné d'une augmentation de la densification (20 logements à l'ha au lieu de 18,75).

De la sorte, les franges arborées et le caractère végétalisé de la zone de la Normandie seraient préservés, tout comme le caractère arboré de la zone de Favet.

Commentaire :

Les propositions de l'architecte et du paysagiste experts me paraissent relever, au moins en partie, de la prochaine étape de l'urbanisation des zones et plus précisément de l'aménagement.

Néanmoins, elles méritent attention car elles complètent utilement les observations de la DDTM et du Conseil départemental relatives au rythme de production de logements. Il s'agit de prévenir une surproduction d'habitats, de réduire au maximum l'impact environnemental et l'artificialisation des sols et, enfin, de conserver la qualité paysagère des lieux.

Le principe de l'ouverture simultanée à l'urbanisation des trois zones est-il intangible ou bien un phasage est-il envisageable ?

Réponse de la commune :

Les secteurs ouverts à l'urbanisation sont tous sous maîtrise foncière privée. A ce stade, la commune ne souhaite pas prioriser l'urbanisation d'un secteur par rapport à un autre.

L'objectif de l'ouverture à l'urbanisation des 3 secteurs est de répondre aux besoins de la commune jusqu'en 2024. A sa connaissance, l'aménagement de ces 3 secteurs (Magenta, rue de Favet) sera probablement échelonné dans le temps y compris à l'intérieur d'un même secteur. La commune se positionnera dans tous les cas en faveur de cet échelonnement auprès des porteurs de projet.

1.2. La Chambre d'agriculture de Loire-Atlantique, en faisant référence à la « Charte agricole », est plus restrictive que le projet de modification du PLU, dans le souci d'éviter le « mitage » de l'espace rural.

Cela concerne, en zone agricole, l'extension des habitations, la réalisation des annexes et les logements de fonction, à savoir :

- Limiter à 40 m² la surface des annexes qui ne pourront faire l'objet d'un changement de destination ;
- Le logement de fonction devrait être implanté, soit sur le siège de l'exploitation, soit en continuité d'un groupement bâti.

Commentaire :

Est-il envisageable d'amender le projet de modification du règlement du PLU dans le sens de la Charte agricole ?

Réponse de la commune :

Concernant l'emprise des annexes, la commune souhaite maintenir l'emprise de 50m² inscrite dans le projet de modification, emprise qui a par ailleurs obtenue un avis favorable de la part

de la CDPENAF et qui est celle inscrite actuellement pour les habitations existantes situées en zone rurale au sein des zones Ah et Nh, dans un souci d'équité vis-à-vis de tous les habitants situés hors du bourg.

Concernant le logement de fonction agricole, la commune souhaite maintenir la rédaction actuelle qui permet de tenir compte d'éventuels bâtiments agricoles localisés hors du siège d'exploitation (qui pourrait être située sur une autre commune notamment) mais qui nécessiterait, au regard de la nature de la production, une présence permanente sur place.

3. Par ailleurs, j'observe que, bien que sollicitée, la Communauté de communes Sud Retz Atlantique, dont fait partie la commune de Corcoué-sur-Logne, n'a pas donné son avis. Il en est de même pour le Pôle d'équilibre territorial et rural (PETR) du Pays de Retz.

Commentaire :

Est-il possible d'obtenir les avis de ces deux entités ?

Réponse de la commune:

La commune a reçu un courrier arrivé après l'enquête publique de la part du PETR du Pays de Retz. Ce courrier est joint au présent mémoire en réponse.

Aucun courrier n'a été transmis par la Communauté de communes.

4. Enfin, s'agissant du déclassement partiel de la zone naturelle militaire en zone agricole, près du hameau de La Casserole, je n'ai pas trouvé de correspondance avec le ministère des Armées sur ce sujet, dans le dossier présenté à l'enquête.

Commentaire :

S'il existe un document matérialisant l'accord du ministère des Armées sur cette modification de zonage, serait-il possible d'en avoir connaissance ?

Réponse de la commune:

La commune ne dispose d'aucun courrier de France Domaine concernant cette modification de zonage.

A Nantes, le 2 décembre 2020

Signé Pierre Bachellerie,
Commissaire-enquêteur

Fait en deux exemplaires, dont un remis à la commune de Courcoué-sur-Logne 03 décembre 2020