

Révision du plan local d'urbanisme de la commune de Corsept

Enquête publique

du 5 mars au 6 avril 2018

RAPPORT ET CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE-ENQUETEUR

REFERENCES :

Arrêté du Président de la communauté de communes du Sud-Estuaire n° 2018-001 du 8 février 2018 prescrivant l'ouverture d'une enquête publique, relative à la révision du plan local d'urbanisme de la commune de Corsept.

Décision n° E17000292/44 du 16 janvier 2018 du Tribunal administratif de Nantes portant désignation d'un commissaire enquêteur.

RAPPORT D'ENQUETE

SOMMAIRE

I. L'enquête publique

1. Objet de l'enquête
2. Organisation de l'enquête
3. Textes régissant l'enquête
4. Publicité
5. Composition du dossier d'enquête
6. Déroulement de l'enquête
7. Consultation des personnes publiques associées et des commissions

II. Présentation générale de la commune de Corsept

III. Examen des observations

1. Observations des personnes publiques associées
2. Observations du public

IV. Avis du commissaire-enquêteur

1. Préambule
2. Concertation et consultations préalables
3. Information du public
4. Economie générale du projet de révision du PLU de Corsept
5. Points particuliers

Annexe

Liste des lieux d'affichage.

I. L'ENQUETE PUBLIQUE

1. Objet de l'enquête

La commune de Corsept est dotée d'un plan local d'urbanisme (PLU) qui a été approuvé le 14 novembre 2011, puis modifié le 5 juin 2013.

Par délibération n°104-2015 du 21 septembre 2015, le conseil municipal de la commune de Corsept a prescrit la révision du PLU communal.

Cette décision était l'aboutissement d'un processus de réflexions visant à « *favoriser le renouvellement urbain, préserver la qualité architecturale, le développement de l'agriculture et de l'environnement, tout en maintenant les capacités de développement de la commune* ».

Puis, le 25 janvier 2016, le conseil municipal a autorisé la Communauté de Communes Sud-Estuaire (CCSE) à poursuivre la révision de ce document d'urbanisme.

En effet, à compter du 1^{er} février 2016, la CCSE est devenue compétente pour l'élaboration des documents d'urbanisme.¹

Dans la perspective de la révision du PLU, le conseil communautaire a débattu sur le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) de Corsept autour des cinq axes suivants :

- Renforcer la polarité du bourg ;
- Favoriser le renouvellement de la population et conserver une mixité sociale et générationnelle ;
- Assurer le vivre ensemble à travers des espaces publics agréables et l'optimisation des équipements et services ;
- Accompagner les circulations alternatives au tout voiture ;
- Valoriser les composantes de l'espace rural et préserver la biodiversité.

A l'issue de ces débats, ainsi que des réunions de concertations publiques, le conseil communautaire a adopté le projet de révision du PLU le 21 septembre 2017. Puis, comme le prévoit la réglementation, il a sollicité l'avis des personnes publiques.

Enfin, par arrêté 2018-001 du 8 février 2018, le conseil a décidé de soumettre le projet à l'enquête publique.

2. Organisation de l'enquête

Le 05 février 2018, la Cheffe du service de l'urbanisme CCSE et son adjoint ont organisé une réunion à la mairie de Corsept, afin de me présenter et de me commenter le projet de PLU, en présence de Madame le Maire de Corsept et du 1^{er} Adjoint chargé de l'urbanisme.

Au cours de cette séance de travail, les actions d'informations et de concertation, préalablement réalisées, ont été évoquées.

C'est ainsi que la CCSE a organisé les réunions publiques suivantes:

- 6 octobre 2016 : présentation du territoire et du PADD (avec présentation par la DDTM des problématiques liées au risque de submersion marine) ;
- 18 avril 2016 : présentation de l'enquête agricole ;
- 6 mars 2017 : présentation du diagnostic agricole ;
- 19 septembre 2017 : présentation du projet de PLU.

} Réunions destinées aux
professionnels du monde agricole

¹ Arrêté préfectoral du 25 janvier 2016.

En outre, la CCSE a convié, le 28 juin 2017, les Personnes publiques associées pour une présentation du projet.

Puis, nous avons fixé les dates des permanences, les lieux d'affichage de l'avis d'enquête, ainsi que les modalités du recueil des observations du public.

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

Ensuite, j'ai procédé, seul, à une visite du bourg de Corsept et du site de la Maison verte, situé au nord du bourg.

3. Textes régissant l'enquête

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

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

Code de l'Environnement : Art R 123-1 à R 123-21

4. Publicité

Information légale dans la presse

Un avis d'enquête publique a été publié dans deux journaux d'audience locale, « *Ouest France - édition Loire-Atlantique* » et « *Presse Océan* », le lundi 12 février 2018 et le 7 mars 2018.

Affichage de l'avis d'enquête

Pendant la durée de l'enquête, l'avis d'enquête a été affiché à 17 endroits répartis sur le territoire de la commune de Corsept, ainsi qu'au siège de la CCSE et à la mairie de Corsept.

La liste des lieux d'affichage est annexée au présent rapport.

De plus, le public a également eu la possibilité de consulter l'avis d'enquête, d'une part, sur le site de la Communauté de Communes Sud-Estuaire, maître d'ouvrage et, d'autre part, sur le site de la mairie de Corsept.

Avis du commissaire-enquêteur :

Je n'ai pas de remarque à formuler sur la publicité de l'enquête qui a été réalisée conformément à la réglementation.

5. Composition du dossier d'enquête

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

Sous-dossier : 0 – Pièces préalables (*comprenant, notamment, les délibérations et les arrêtés, les copies des publications dans la presse, les avis des personnes publiques parvenus à la date de l'enquête publique, les servitudes d'utilité publique du réseau de gaz et du réseau électrique*)

Sous-dossier : I - Rapport de présentation

Pièce I.1 - Diagnostic territorial

Pièce I.2 - Etat initial de l'environnement

Pièce I.3 - Notice explicative des choix retenus et évaluation environnementale

Sous-dossier : II - Projet d'aménagement et de développement durable

Sous-dossier : III - Orientations d'aménagement et de programmation

Sous - dossier : IV – Pièces règlementaires

Pièce IV.1 – Règlement graphique comprenant 7 plans :

- 1– Secteur bourg
- 2– Secteur Nord-Ouest
- 3– Secteur Nord-Est
- 4– Secteur Sud-Ouest
- 5– Sud-Est
- 6– Carte Xynthia + 60
- 7– Carte Xynthia + 20

Pièce IV.2 – Règlement écrit

Sous-dossier : V Annexes :

- Pièce V.0 – Pièces administratives
- Pièce V.1 – Liste des annexes
- Pièce V.2 – Servitudes d'utilité publique
- Pièce V.3 – Annexe sanitaire
- Pièce V.4 – Autres annexes
- Pièce V.5 – PPRT de Donges

Avis du commissaire-enquêteur :

Le dossier, ainsi que le registre d'enquête, ont été consultables pendant 33 jours consécutifs, aux jours et heures habituels d'ouverture de la mairie de Corsept.

Le dossier était exhaustif, bien présenté et d'un accès facile.

Toutefois, comme le public, j'ai eu des difficultés pour localiser les parcelles sur les cartes, car les noms des hameaux et des lieux-dits, étaient illisibles, même avec une loupe.²

En outre, pendant la durée de l'enquête, le public a également eu la possibilité de consulter et de télécharger le dossier par voie électronique, d'une part, sur le site de la Communauté de Communes Sud-Estuaire (www.cc-sudestuaire.fr), maître d'ouvrage et, d'autre part, sur le site de la mairie de Corsept (www.corsept.fr).

A cet égard, lors de la première permanence, une personne a signalé l'absence de visas et de dates sur les documents mis en ligne. Cette anomalie a été rectifiée aussitôt par la CCSE.

Enfin, en début et au cours de l'enquête, j'ai testé avec succès, d'une part, la consultation et le téléchargement du dossier et, d'autre part, l'envoi d'observations par courriel.

En conclusion, à l'exception de ces deux imperfections signalées, je n'ai pas de remarques à formuler sur le dossier d'enquête et sur ses modes d'accès.

6. Déroulement de l'enquête

J'ai tenu cinq permanences à la mairie de Corsept :

- le lundi 5 mars 2018 de 9h à 12h ;
- le vendredi 16 mars 2018 de 9h à 12h ;
- le samedi 24 mars 2018 de 9h à 12h00 ;
- le mercredi 28 mars 2018 de 14h à 17h ;
- le vendredi 6 avril 2018 de 14h à 17h.

² Ce point de détail a été relevé par la MRAE des Pays de la Loire, dans son avis du 2 janvier 2018.

Ces permanences ont été programmées avec la CCSE et la commune de Corsept, à des jours et des heures différenciées, de manière à faciliter la venue du public. On notera qu'il n'y a pas de jour de marché à Corsept.

Au cours de ces permanences, j'ai reçu 71 personnes, dont deux professionnels de l'immobilier agissant pour le compte de leurs clients. La fréquentation a été équivalente entre les permanences.

En dehors des heures de permanence, il y a eu 8 consultations du dossier, en mairie.

Cette enquête qui a suscité une bonne mobilisation du public, a donné lieu à 13 inscriptions sur le registre d'enquête, à 15 lettres ou notes et à 16 courriels enquetepublique@cc-sudestuaire.fr, soit un total de 44 observations, dont certaines, à caractère multiple. Ces observations assorties des réponses font l'objet du paragraphe III, 2.

Avis du commissaire-enquêteur :

L'enquête s'est déroulée dans de bonnes conditions matérielles et dans la sérénité, même si, compte tenu de la sensibilité du dossier, quelques observations orales ont parfois pu être exprimées avec un ton passionné.

L'envoi et la réception d'observations par courriel n'appelle pas de remarque. Cette procédure est bien acceptée du public, en raison de sa souplesse. Un seul courriel est parvenu après clôture de l'enquête.

Enfin, la retransmission vers le commissaire-enquêteur des observations du public (lettres et courriels) parvenues à la CCSE ou à la mairie de Corsept, entre deux permanences, a été réalisée de manière diligente par ces collectivités.

7. Consultation des personnes publiques associées et des commissions

La Communauté de Communes Sud Estuaire a saisi dix-neuf personnes publiques associées (PPA) qui, au préalable, avaient été conviées à une réunion organisée à leur intention le 28 juin 2017.

A la date de l'enquête, huit PPA avaient répondu. Toutefois, on notera que parmi celles qui n'ont pas donné d'avis, figurent trois communes voisines qui sont représentées dans les instances communautaires de la CCSE et deux communes de la rive droite de la Loire³.

Les observations des personnes publiques, avec les réponses de la CCSE font l'objet du paragraphe III, 1.

Avis du commissaire-enquêteur :

J'estime que la consultation des personnes publiques associées a été accomplie de manière exhaustive, selon les modalités prévues par la réglementation et dans des délais suffisants pour qu'elles soient en mesure de donner un avis avant l'ouverture de l'enquête.

³ Donges et Montoir-de-Bretagne.

II. PRESENTATION GENERALE

Corsept est une commune rurale du département de la Loire-Atlantique, située sur la rive gauche de l'estuaire de la Loire, en aval de Paimboeuf. Elle occupe une superficie de 23,62 Km². Elle est à environ 51km de Nantes et surtout à 17km de Saint Nazaire qui constitue un bassin d'emploi proche pour les corseptins.

Corsept fait partie de la Communauté de Communes Sud-Estuaire (CCSE) avec les communes de Paimboeuf, Saint Brévin-les-Pins, Frossay, Saint-Père en Retz , Saint-Viaud.

D'un point de vue historique, Corsept est la commune la plus septentrionale du Pays de Retz, territoire couvrant la partie Sud-Loire de l'estuaire du fleuve, jusqu'à Legé au Sud, aux frontières de la Vendée.

Après une augmentation de près de 60% entre 1990 et 2006 (*de 1.633 à 2.603 habitants*), la population de Corsept connaît, désormais, un accroissement modéré. En 2008, la population était de 2.681 habitants et en 2013 de 2.710 habitants.

Bordée au nord par la Loire maritime, la commune de Corsept est concernée par la « Loi Littoral ». Par conséquent, l'extension de l'urbanisation doit être en continuité, d'une part, avec les agglomérations (le seul bourg de Corsept) et les villages existants et, d'autre part, avec les hameaux nouveaux, intégrés à l'environnement. Les zones d'urbanisation diffuses et les secteurs non urbanisés ne peuvent accueillir aucune construction, même en « dent creuse ».

Par ailleurs, le territoire de la commune de Corsept, d'une altimétrie faible, comprise entre 0 et 26 m NGF, figure dans l'Atlas des submersions marines (2014) de l'estuaire de la Loire. La commune est donc identifiée comme une zone de vigilance (présence d'une digue de protection), mais elle n'est pas concernée, pour l'instant, par un Plan de prévention des risques littoraux (PPRL).

Dans le domaine environnemental, du fait de la proximité de la Loire, la commune est concernée par deux zones d'intérêt écologique, floristique et faunistique (ZNIEFF) de type 1 (*vasières*) et de type 2 (*Loire aval*), ainsi que par deux zones « Natura 2000 » de l'estuaire (*ZSC, au titre de la directive habitats, faune, flore ; ZPS, au titre de la directive oiseaux.*)

L'agriculture représente une part importante de l'activité de la commune et constitue un acteur majeur dans le maintien de la qualité paysagère du territoire communal.

Actuellement, elle occupe environ 45% du territoire, soit 1100 ha, pour 10 exploitations agricoles tournées principalement vers l'élevage mixte (bovins, porcins).

Ainsi, le rapport de diagnostic territorial note que « *la surface utile ne baisse plus depuis les années 2000. Par contre, les bâtiments agricoles associés aux terres ne seront pas forcément repris, posant ainsi la question de leur devenir et des friches agricoles* ».

Par ailleurs, profitant du dynamisme du tourisme le long de la Loire, Corsept s'attache à mettre en valeur son patrimoine (tourisme vert, mégalithes..). Bien que saisonnière, cette activité favorise le développement des activités liées à l'hébergement touristique.

Enfin, la commune possède les équipements nécessaires à la vie quotidienne des corseptins, qui ont aussi la faculté d'accéder aux nombreux équipements et services des communes limitrophes (Paimboeuf, Saint-Brévin) qui relèvent aussi de la CCSE, voire de Saint-Nazaire.

De ce point de vue, la localisation favorable de Corsept offre de bonnes possibilités.

III. EXAMENS DES OBSERVATIONS

1. OBSERVATIONS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES

Rappel :

La Communauté de Communes Sud Estuaire a saisi dix-neuf personnes publiques associées (PPA). A la date de l'enquête huit PPA avaient répondu.

Extraits des avis des PPAAvis de l'Etat (DDTM) :

La DDTM donne un avis favorable sous réserve :

- de reclasser en zone « Uh » les quatre « Secteurs de taille et de capacités limitées » (STECAL) qui sont actuellement classés en « Ah » ; ceci afin de renforcer la sécurité juridique du classement, à la lumière de la jurisprudence récente.
Cette remarque sera prise en compte par la CCSE.
- de réintégrer le secteur au nord du bourg dans les espaces remarquables.
La CCSE estime, comme Mme le Maire de Corsept, que ce secteur remblayé ne justifie pas son classement comme espace remarquable.
Nota : Après visite des lieux, le commissaire-enquêteur appuie la position de la CCSE et de la commune, le classement comme espace remarquable ne paraît pas nécessaire.

Les autres observations, de portée moindre, ont été prises en compte par la CCSE.

Avis de la Région Pays de Loire :

La Région Pays de Loire ne formule pas d'observation.

Avis de la Mission régionale d'autorité environnementale (MRAE) des Pays de Loire :

Globalement, la MRAE relève la qualité du dossier présenté (*appréhension aisée, bonne description globale des enjeux environnementaux, présentation détaillée*).

Elle recommande, notamment, d'apporter des justifications complémentaires concernant :

- les possibilités d'accueil de construction au sein des quatre STECAL » (*cf. observations de la DDTM supra*).
- Le déclassement de deux espaces remarquables (dont le secteur nord du bourg)
- La capacité des équipements d'assainissement à accueillir de nouvelles constructions.

Avis de la Commission départementale de la protection des espaces naturels, agricole et forestiers (CDPENAF) de Loire-Atlantique :

La CDPENAF souligne le caractère vertueux du projet de PLU vis-à-vis de la consommation d'espaces agricoles.

Elle émet un avis favorable pour le STECAL « L'espérance », en zone « N », mais un avis défavorable pour les quatre STECAL en zone « A ».

La CDPENAF considère que ces STECAL sont « assimilables à la typologie « de forme moderne complexe » » figurant au SCOT. Toutefois la commission, sous réserve de justifications complémentaires, « suggère de privilégier un classement en zone « U » de ces secteurs dans le cadre d'un périmètre limité à l'enveloppe bâtie ».

Avis de la chambre d'agriculture de Loire-Atlantique

La chambre d'agriculture indique partager les constats et les objectifs communaux de préservation de l'activité agricole et les choix, en terme de développement urbain, qui en découlent. Néanmoins, elle formule les observations suivantes :

Celles relatives au zonage :

- Classer en zone « U » les quatre STECAL (cf supra) ;
- Compléter le PLU d'une carte des espaces agricoles pérennes ;
- Classer en zone « A » inconstructible les zones « N » de la partie sud de la commune

Ces observations seront prises en compte par la CCSE, notamment « *la carte du SCOT relative aux espaces agricoles pérennes sera inscrite dans le rapport de présentation..* ». En revanche la CCSE souhaite maintenir les zones N car elles sont en cohérence avec les enjeux environnementaux, permettant néanmoins le maintien de l'activité agricole.

Nota : Le commissaire enquêteur appuie cette réponse de la CCSE.

Celles relatives au fonctionnement des exploitations :

- Règlement des logements de fonction (suppression de la limite d'un seul logement par exploitation avec emprise au sol de 30m²);
- Extension des bâtiments d'exploitation (remplacer « *la limitation à 30%* » par « *extension mesurée* »);
- Changement de destination pour les logements de fonction des exploitants;

La CCSE maintient la règle relative aux logements de fonctions car, par le passé, ces logements ont participé au mitage du territoire, car ils ont été transformés en maisons individuelles.

S'agissant des extensions, la loi Littorale évoque « l'extension limitée de l'urbanisation ». Selon la CCSE, « *il n'y a pas d'opposition technique à une modification de la règle* » tel que proposé par la Chambre d'agriculture.

Nota : Le commissaire enquêteur souscrit à ces analyses.

Avis du conseil départemental de Loire-Atlantique

Le conseil départemental note que le projet prend en compte le Schéma routier départemental. Toutefois, pour ce qui concerne les marges de recul, il préconise un ajustement du projet pour les RD 77 et 277, sur la portion entre Paimboeuf et le lieu-dit Le Tertre.

S'agissant du Projet d'aménagement et de développement durable (PADD), le conseil en approuve les orientations notamment pour ce qui concerne l'arrêt « du mitage du territoire » et les solutions alternatives « au tout voiture », mais précise que la RD 77 doit rester accessible aux convois exceptionnels. Les éventuels aménagements doivent être faits en conséquence.

S'agissant des Orientations d'aménagement et de programmation (OAP), les remarques formulées sont pour la plupart déjà reprises dans le projet.

Une remarque concernant les clôtures mérite l'attention. Il s'agit des clôtures qui bordent les routes départementales. Le conseil rappelle que, pour ne pas dégrader la visibilité, notamment aux accès, la hauteur des clôtures et des haies pourra être limitée et certains matériaux ou végétaux interdits.

Avis du Pôle d'équilibre territorial et rural (PETR) du Pays deRetz

Avis favorable.

Avis de la Commission départementale de la nature, des paysages et des sites (CDNPS) de Loire-Atlantique

Cette commission a émis un avis favorable au classement des espaces boisés prévus au projet de PLU. Elle assortit cet avis de la réserve suivante : la CDNPS demande à ce que la DDTM et la mairie de Corsept conduisent une étude sur la situation de la colonie d'oiseaux, sur l'espace boisé classé « Le Petit Greix ».

Nota : Le commissaire enquêteur souscrit à cette demande complémentaire pour améliorer les connaissances scientifiques et aussi pour d'éventuelles retombées favorables sur le tourisme « vert » (circuit ornithologique).

Avis du commissaire-enquêteur :

Je n'ai relevé aucune observation des PPA qui soit de nature à modifier de manière importante, voire à remettre en cause, ce projet de PLU dont la qualité, sur le fond comme sur la forme, est soulignée par plusieurs PPA.

Je note que la quasi-totalité des observations, remarques, suggestions... ont été ou seront suivies d'une modification du PLU.

Je rappelle que la saisine formelle des PPA avait été précédée d'une réunion en juin 2017, au cours de laquelle le projet de PLU avait été présenté.

A mon sens, cette démarche a permis un dialogue constructif entre, d'une part, la CCSE et la commune de Corsept et, d'autre part, les autres administrations.

2. OBSERVATIONS DU PUBLIC

Rappel :

Non comprises les remarques et les commentaires du public formulés oralement, j'ai reçu, formellement, 44 observations, durant cette enquête qui a duré 33 jours consécutifs.

Celles-ci me sont parvenues selon trois modes :

Inscription au Registre d'observations (13) ; Lettres (15) ; Courriels (16), sur l'adresse ouverte à cet effet par la CCSE, enquetepublique@cc-sudestuaire.fr.

Certaines observations recouvrent des sujets multiples. Des observations me sont parvenues parfois de façon redondante, par exemple par lettre et par courriel.



Les observations qu'elles soient issues du registre (R) ou formulées par lettre (L) ou par courriel (C), sont résumées et classées dans les tableaux des pages suivantes. Elles sont classées par thèmes selon la liste ci-dessous.

- T1 – Opérations d'aménagement programmé
- T2 – Bâtiments agricoles susceptibles de changer de destination
- T3 – Préservation de bâtiments patrimoniaux
- T4 – Création d'un emplacement réservé
- T5 – Zones Naturelles Loisirs (NL)
- T6 – Zones Naturelles (N)
- T7 – Règlement écrit
- T8 – Modifications de zonage (zones A et AH)
- T9 – Observations sur la méthodologie et/ou le contenu et/ou la cohérence du futur PLU
- T10 – Constructions en zones inondables
- T11 – Remarques concernant le dossier d'enquête
- T12 – Autres observations
- T13 – Observations hors du cadre de l'enquête publique (pour mémoire)

Les observations du public sont accompagnées des réponses de la Communauté de communes Sud Estuaire.

	Auteur	Observations	
Thème 1 Opération d'aménagement programmé.			
L14	Mairie de Corsept Adjoint à l'urbanisme 05/04	<p><u>Secteurs de développement de l'espace rural</u> : Délimitation des OAP et secteurs pour nouvelles constructions. Modifier la délimitation des OAP à la parcelle, car certaines limites sont si proches des habitations qu'elles interdisent toute annexe.</p> <p>Nouvelles constructions : En secteur 7 (La Pitardais/Baie de Loire/ Ruaud Trouillard) la parcelle YB 103 a fait l'objet d'un permis de construire. Par ailleurs, « la parcelle YB 20 dans le périmètre de l'OAP n'est pas référencée en secteur d'implantation ».</p> <p>On a considéré qu'il y a rupture d'urbanisation, alors que ce n'est pas le cas.</p>	
<p><u>Réponse de la communauté de communes CCSE:</u></p> <p><i>La délimitation des zones AH dans la version d'arrêt du PLU sera requestionnée sur certains secteurs dans l'optique de ne pas empêcher les extensions des bâtiments existants, sans pour autant remettre en question l'essence du projet à savoir limiter l'arrivée de nouveaux habitants dans l'espace rural par rapport au bourg.</i></p> <p><i>Les secteurs ayant fait l'objet d'un permis récent seront éventuellement intégrés dans les zones les plus appropriées.</i></p>			

Thème 2 Bâtiments agricoles susceptibles de changer de destination (Art L151-11-2 du code de l'urbanisme).		Réponses de la CCSE	
L14	Mairie de Corsept Adjoint à l'urbanisme 05/04	<u>Liste des bâtiments agricoles susceptibles de changer de destination</u> : Il s'agit de procéder à des correctifs. (annexe 2 du règlement écrit) En n° 4 au Petit Greix un des deux bâtiments, situé au nord, semble avoir été oublié. En n° 8 au Plessis, le bâtiment au nord n'est pas identifié dans son ensemble. En n° 15 à la Callonière le bâtiment plus au nord n'est pas numéroté. Au hameau de Bois ronds, deux bâtiments ont été repérés mais ne sont pas répertoriés en Annexe 2.	<i>Sera modifié/précisé dans le dossier pour approbation</i>
L13	M François Douaud Le Plessis 44560 Corsept 05/04	M Douaud est propriétaire des parcelles 108 et 127, section ZL01, au Plessis. Sur ces parcelles sont construit quatre bâtiments agricoles. Trois de ces bâtiments sont identifiés comme susceptibles de faire l'objet d'un changement de destination. Le quatrième bâtiment, le plus grand, qui fait partie de l'ensemble du corps de ferme, semble avoir été oublié dans l'inventaire. M Douaud demande que ce bâtiment puisse faire l'objet d'un changement de destination.	<i>La demande sera étudiée en commission PLU avant l'approbation du PLU révisé de Corsept.</i>
L08	Mme Nicole Burgeaudeau 06210 Mandelieu La Napoule pour Mme Clavier 29/03	Mme Clavier est propriétaire de la parcelle 0153 de 1363 m2 située au Petit Greix, à Corsept. Sur ce terrain est construit un bâtiment agricole. Mme Burgeaudeau, pour le compte de Mme Clavier, solliciterait un changement de destination du bâtiment.	<i>Le bâtiment est déjà identifié comme tel sur le document graphique et en annexe du règlement (n°4).</i>
L05	Serge Picot Les Moineries 44320 Saint Père en Retz 26/03	Propriétaire d'une parcelle située à la Gagnerie, sur laquelle est édifié un bâtiment agricole, M Picot souhaiterait demander un changement de destination en vue de créer un logement touristique.	<i>La demande sera étudiée en commission PLU avant l'approbation du PLU révisé de Corsept.</i>

Thème 2 Bâtiments agricoles susceptibles de changer de destination (Art L151-11-2 du code de l'urbanisme).			Réponses de la CCSE
L 03	Dominique Berteaud Christian Berteaud Chemin des vignes Le haut fief 44 190 Gorges 24/03	M Berteaud demande un changement de destination pour un bâtiment agricole sur la parcelle ZR 188 à La Noelle en vue d'en faire une maison d'habitation (ref: art 151-11 du code de l'urbanisme). M Berteaud précise qu'il est propriétaire d'une exploitation forestière sur la parcelle ZR 55 à La Noelle.	<i>Les choix des critères retenus pour autoriser le changement de destination des bâtiments dans l'espace agricole est l'aspect patrimonial du bâtiment en question. Ici il s'agit d'un bâtiment en tôle qui ne revêt pas de caractère patrimonial.</i> 
R 01	Robert DENION La Moustrie 05/03	Demande le changement de destination d'un bâtiment professionnel en « aménagement locatif ». La parcelle (700m2 env.) est en zone A, mais ne porte pas de préjudice à l'agriculture car il y a des constructions autour de ce bâtiment.	<i>Les choix des critères retenus pour autoriser le changement de destination des bâtiments dans l'espace agricole est l'aspect patrimonial du bâtiment en question. Ici il s'agit d'un bâtiment de type hangar moderne qui ne revêt pas de caractère patrimonial.</i> 
R05	Denis MORISSEAU St Père en Retz 24/03	M Morisseau souhaiterait que le bâtiment (ancienne ferme avec habitation), situé sur la parcelle 93 à La Bonnelais, soit inscrit sur la liste des bâtiments susceptibles de changer de destination au titre de l'article L151-11-2 du code de l'urbanisme.	<i>La demande sera étudiée en commission PLU avant l'approbation du PLU révisé de Corsept.</i>

Thème 2 Bâtiments agricoles susceptibles de changer de destination (Art L151-11-2 du code de l'urbanisme).		Réponses de la CCSE
C13	<p>Consorts Lecureux – Moreau La Bionnerie 30/03</p> <p>Demandent le changement de destination d'un bâtiment situé sur la parcelle ZV 60 à la Bionnerie. Cette parcelle sera en partie, en zone constructible (actuellement Nh1) et en partie, en zone agricole. Sur la partie en zone agricole, est construit un garage récent, dont le changement de destination en bâtiment d'habitation est demandé.</p>	<p><i>Les choix des critères retenus pour autoriser le changement de destination des bâtiments dans l'espace agricole est l'aspect patrimonial du bâtiment en question. Ici il s'agit d'un garage récent qui ne revêt pas de caractère patrimonial.</i></p> <p><u><i>Néanmoins, le passage d'un garage en habitation ne nécessite pas un « changement de destination » puisqu'il s'agit de la même destination.</i></u></p>

Thème 3 Préservation de bâtiments patrimoniaux

C09	<p>Pierre-André Créte La Prégaudrie 22/03</p> <p>M Créte note: "Le projet PLU liste dans une annexe, les bâtiments emblématiques de la commune; notre longère peut-elle faire partie de ces exceptions? Ce qui nous permettrait à moindre mesure de continuer nos projets."</p>
-----	---

Réponse de la Communauté de communes CCSE :

La demande sera étudiée en commission PLU avant l'approbation du PLU révisé de Corsept.

Thème 4 Création d'un emplacement réservé		
C10	Madame le Maire de Corsept 23/03	Au titre des orientations du PADD et notamment de l'accent mis sur les mobilités douces, il apparait important, tel qu'identifié sur la carte de synthèse du PADD, d'accompagner le cheminement doux, reliant la rue de la Maison verte au secteur du Moulin Perret. (ancien chemin communal) Un emplacement réservé pourrait donc être ajouté sur ce chemin. Cet emplacement réservé viendrait en complément de celui relatif aux circulations cyclistes à l'ouest du Moulin Perret.
<u>Réponse de la Communauté de communes CCSE :</u>		
<i>Un emplacement réservé sera ajouté au dossier d'approbation sur le cheminement reliant la rue de la Maison verte au secteur du Moulin Perret.</i>		

Thème 5 : Zones NL – Naturelles Loisirs			Réponses de la CCSE
C08	François Bisciglia Le Marais 20/03	M Bisciglia possède la parcelle YC 275, lieu-dit Le Marais, anciennement YC 59 partagée en 275 et 274, la 274 appartenant maintenant à son vendeur, Monsieur Pereira. Une dalle béton provenant d'une bâtisse existe sur la parcelle de M Bisciglia antérieurement à son achat le 3/09/2015. Sur les conseils de la Mairie de Corsept, M Bisciglia demande de classer le terrain actuellement terre agricole, en terrain de loisir (NL?)	<i>La demande n'étant pas associée d'explication ou justification sur le caractère ludique d'un projet spécifique, il n'y a pas lieu de modifier le classement.</i>
C10	Madame le Maire de Corsept 23/03	Demande le classement en zone NL, au lieu du classement en zone N, de la parcelle de 17 a, située au nord de la rue de la Maison verte, dans le secteur du port. Cette parcelle a fait l'objet de remblaiements et d'artificialisation. Elle n'a donc pas de caractère remarquable. Le but est de permettre l'aménagement d'installations légères, nécessaires à la gestion touristique et environnementale du secteur	<i>Un classement en NL de la parcelle AA 17A sera proposé en commission PLU.</i>

Thème 6 Zones N - Naturelles		Réponses de la CCSE
L 03	<p>Dominique Bertebaud; Christian Bertebaud; Christian Bertebaud; Chemin des vignes; Le haut fief 44 190; Gorges 24/03</p> <p>Demande de classement en zone N ou NF et non pas en "espace boisé classé" des parcelles suivantes: Christian Bertebaud; La Gautrie- La Barillais: ZP116, ZR7, ZS 16,17,22 et 86. Dominique Bertebaud: La Noelle: ZR55.</p> <p>Ces parcelles font l'objet d'un plan simple de gestion depuis 2007 jusqu'en 2221. Cela nécessite de pratiquer des élagages et des éclaircies, en fonction de la pousse des arbres et selon les essences. MM Bertebaud craignent que le futur PLU soit trop contraignant et interfère sur le plan de gestion.</p>	<p><i>Le classement de ces parcelles résulte de la stricte application de la loi littoral qui implique de classer en EBC les boisements significatifs de la commune.</i></p> <p><u>Néanmoins, il n'est pas souhaité ajouter des contraintes à ces exploitations et la mise en œuvre du plan de gestion, incluant élagage et éclaircies, demeure tout à fait possible.</u></p>

Thème 7 Règlement écrit			Réponses de la CCSE
L14	Mairie de Corsept Adjoint à l'urbanisme 05/04	<u>Zones A : Piscine et annexes.</u> A lecture du règlement, en zone AH (art AH2), il semble possible, sous conditions, de construire des piscines privées et leurs annexes. Or, dans le silence du texte, en zone A cette possibilité n'existe pas. Pour assouplir la rigueur de la loi Littorale qui s'applique aux habitants de la zone A, pourrait-on autoriser l'implantation de ces installations mais dans un cadre strict (ex : à moins de 10 m de l'habitation) ?	<i>Le PLU précisera la possibilité de construction de piscine dans la zone A, en accord avec les règles de la loi littoral.</i>
L14	Mairie de Corsept Adjoint à l'urbanisme 05/04	<u>Zone A et AH : Clôtures</u> Préciser que la hauteur des clôtures ne doit pas dépasser 2 mètres (art A5 et AH5).	<i>La précision sur la hauteur des clôtures sera proposée en commission PLU avant l'approbation du PLU révisé de Corsept.</i>
L14	Mairie de Corsept Adjoint à l'urbanisme 05/04	<u>Zone AH</u> : En secteur AH des bâtiments susceptibles de changer de destination ont été identifiés. Or, dans le Règlement écrit, si le cas des changements de destination est prévu en zone A (art A 2), ce n'est pas le cas pour la zone AH. L'article AH 2, indique « sans objet ». « Ne devrions nous pas connaître l'identification de chacun des bâtiments susceptibles de changer de destination au même titre que les secteurs d'implantation autorisés pour les nouvelles constructions » ?	<i>Le changement de destination est autorisé pour l'ensemble des bâtiments en zone AH. Sauf erreur sur les plans de zonage, il n'y a pas de bâtiment identifié pour changement de destination en AH. La précision d'une hauteur maximale de clôture identique au bourg (1,50m) sera proposée en commission PLU avant l'approbation du PLU révisé de Corsept.</i>
L10	Laurent Piau 15 La Prégaudrie 44560 Corsept 04/04	M Piau estime, en substance, que le règlement écrit pour la zone A (p 35 et 36) conduit à l'interdiction d'aménagement de l'habitat ce qui contrevient à la "loi Macron" du 6 août 2015 qui assouplit la loi ALUR Enfin, s'agissant des extensions limitées à 50 m2 pour une emprise totale au sol de 150 m2, M Piau considère que ces règles sont sévères et discriminatoires. A cet égard, il rappelle la jurisprudence du Conseil d'Etat qui considère comme mesurée une extension de 30% de la surface plancher existante (CE du 18 nov 2009 Suzanne Quillaud n° 326479). M Piau conclut, par des exemples, sur les effets néfastes de ces nouvelles règles envisagées pour le PLU de Corsept.	<i>Les « annexes » autorisées par la loi « Macron » ne concernent pas les communes littorales, où celles-ci sont interdites en dehors des agglomérations et village. La règle sur les capacités d'extension des constructions sera étudiée en commission PLU.</i>

Thème 8 Modification du zonage (Zones A et Zones AH)			Réponses de la CCSE
R03	Odette DURAND Legreix 24/03	Propriétaire d'un ancien corps de ferme situé au lieu-dit « Legreix » actuellement classé en zone Nh2, Mme Durand sollicite le passage de la parcelle en zone Nh1, en vue d'un projet de vente ou de réhabilitation.	<i>Le classement en Nh n'est pas possible au regard de la loi littoral. Néanmoins, le classement en A n'interdit pas une vente ou une réhabilitation.</i>
R04	Brendan MERRIEN Les Moisans – Corsept 24/03	M Merrien est propriétaire de la parcelle ZE 01119 qui était constructible. Elle a été classée en zone Na2 en 2015. Elle sera classée en zone A. M Merrien demande si cette parcelle pourrait rester constructible, en la maintenant en Nh2 et quel est le classement le plus favorable pour la constructibilité du terrain adjacent à la maison ?	<i>Le classement en Nh n'est pas possible au regard de la loi littoral. La constructibilité de la parcelle ZE119 n'est en outre pas possible étant dans la bande d'inconstructibilité de la route départementale.</i>
R07	M Rio La Haute Mulotais Corsept 05/04	M Rio déclare « On découpe ma parcelle qui était constructible et on découpe ma piscine déclarée. On me prélève donc une parcelle de terre que j'ai achetée constructible. Qui me donnera la différence financière ? ». Mr Rio demande donc que la ligne qui coupe en deux sa piscine soit décalée.	<i>Dans un souci de cohérence, il apparaîtrait effectivement pertinent de ne pas séparer la piscine en deux zonages. La limite sera étudiée en commission PLU avant l'approbation du PLU révisé de Corsept.</i>
R08	M Paul Cheneau 63 Ruaud Trouillard 44560 Corsept 05/04	M Cheneau est propriétaire de la parcelle YA 69 au Ruaud Trouillard. En substance, M Cheneau considère qu'avec le PLU en vigueur, il est possible de détacher une partie de cette parcelle comme terrain constructible. En revanche, le nouveau PLU classe la partie construite en zone AH et le reste en zone A, sur laquelle on ne pourra construire. M Cheneau demande à conserver le classement en terrain constructible car il va subir un préjudice. Il rappelle que le réseau d'assainissement collectif passe au droit de sa parcelle. Il considère que ce changement de zonage est en contradiction avec les objectifs du PADD et notamment de la densification du Ruaud Trouillard.	<i>Le PADD précise qu'en premier lieu le développement communal doit s'effectuer en renouvellement du bourg. En second lieu, c'est bien la densification et non l'extension des villages identifiés qui est souhaitée. En outre, il n'est pas souhaitable d'accentuer le développement linéaire du village, qui viendrait rejoindre le secteur de la Vallée à Saint-Brévin.</i>
L15	M Donatien Beziers 24 La Pitardais 44 560 Corsept	Mr Beziers est propriétaire à La Pitardais d'une parcelle qui sera située pour partie en Zone AH et pour partie en zone A. Comme sa propriété est entièrement entourée par un mur, il ne comprend pas que son fond de jardin soit classé en zone A. M Béziers demande à ce que la limite de zone A soit déplacée en limite de parcelle (mur).	<i>Le développement des constructions en « second-rideau » n'étant pas souhaité, le zonage ne permet pas une telle possibilité. Néanmoins, les extensions des constructions existantes sont possibles.</i>

Thème 8 Modification du zonage (Zones A et Zones AH)		Réponses de la CCSE	
L11	M Marciano Arnal – Marti 9 rue Antoine Noisette 44300 Nantes 04/04	M Arnal-Mati a hérité de 4 parcelles situées en section ZR (17,21,84,86). Il demande à ce que la parcelle 17 devienne constructible.	<i>La constructibilité des parcelles en question n'est pas possible, au titre de la loi Littoral.</i>
L09	Mme Odile Créton Les petits bois ronds 44560 Corsept 30/03	Mme Créton est propriétaire aux Petits Bois Ronds de la parcelle n° ZT 65, avec un garage en fond de terrain. Elle demande à ce que cette parcelle redevienne constructible dans sa totalité.	<i>La constructibilité de cette parcelle n'est pas possible, au titre de la loi Littoral.</i>
L06	/Annick Morantin Marie Claire Mellerin 44560 Corsept 28/03	Propriétaires: d'une parcelle cadastrée YB 1119 de 5197 m2 qui était en zone constructible. Souhaitent que cette parcelle redevienne constructible dans le nouveau PLU.	<i>Le développement des constructions en « second-rideau » n'étant pas souhaité, le zonage ne permet pas une telle possibilité.</i>
L07	Annick Morantin Marie Claire Mellerin 44560 Corsept 28/03	Propriétaires: d'une parcelle cadastrée YB 150 de 761 m2 en zone constructible et desservie par le réseau d'assainissement collectif et le réseau d'eau potable. Souhaitent que cette parcelle redevienne constructible dans le nouveau PLU.	<i>Le PADD précise qu'en premier lieu le développement communal doit s'effectuer en renouvellement du bourg. En second lieu, c'est bien la densification et non l'extension des villages identifiés qui est souhaitée.</i>
L04	Joel Cheneau 12 rue du marronnier Tréauray 56440 Languidic 26/03	Demande le maintien en zone constructible (Ah) de la parcelle YA 01, située au Ruaud Trouillard (61 m2). Cette demande s'inscrit dans le cadre de la cession de terrains en vue de l'installation d'une entreprise agricole sur les parcelles YA 02,03 07 08. La zone YA 01 est constructible sur 618 m2 mais ne dispose pas de 15 m de façades pour respecter l'article NH-11.2. (habitation sur l'exploitation impossible).	<i>Le PADD précise qu'en premier lieu le développement communal doit s'effectuer en renouvellement du bourg. En second lieu, c'est bien la densification et non l'extension des villages identifiés qui est souhaitée.</i>
L02	MMme Carlos Martin	M Martin renouvelle sa demande de voir une partie de sa parcelle classée en zone constructible. (parcelle ZP 152 à La Barillais).	<i>La constructibilité de cette parcelle n'est pas possible, au titre de la loi Littoral.</i>

Thème 8 Modification du zonage (Zones A et Zones AH)			Réponses de la CCSE
	Rue de Loech 20 CH 1950 Sion 22/03	Soit 1000 m2 en bordure du chemin communal. Par ailleurs, il demande ce qu'il en est de l'extension du hameau de La Moustrie, à proximité de La Barillais.	<i>Les nouvelles constructions en continuité du hameau de la Moustrie ne sont pas possibles, au titre de la loi Littoral.</i>
L 01 et C01	M Mme Jean François Michaud Saint-Brévin les Pins 13/03	“Demande de modification sur le projet de zonage sur la parcelle cadastrée section Y'A n° 118 au Ruaud Trouillard à Corsept. Nous vous exprimons notre profond désaccord sur le projet de modification de zonage. En effet, cette parcelle est à ce jour classée entièrement constructible, or la nouvelle affectation du PLU ne correspond plus à notre attente, elle devient zone agricole. Nous y avons fait installer le tout à l'égout, l'électricité et l'eau”.	<i>Le PADD précise qu'en premier lieu le développement communal doit s'effectuer en renouvellement du bourg. En second lieu, c'est bien la densification et non l'extension des villages identifiés qui est souhaitée.</i>
C05	Didier BRIX 17 Baie de Loire Corsept 19/03	“Je suis surpris de constater sur les cartes page 58/290 et 268/290 que le découpage de zone constructible ne suit pas le bornage du terrain sur lequel est édifiée ma maison, mais coupe en biais ce terrain. Je vous demande donc de modifier cette anomalie.”	<i>La constructibilité des terrains n'est pas liée à la délimitation des parcelles. Le développement des constructions en « second-rideau » n'étant pas souhaité, le zonage sépare effectivement une partie des parcelles.</i>
C06	Charlely MARSAC Le Marais 19/03	“Je vous sollicite pour une modification de zone. Propriétaire de la parcelle n°YB190, située au lieu-dit Le Marais à Corsept, j'émet le souhait que cette parcelle passe en zone AH. En vous remerciant pour l'attention que vous porterez à ma demande”.	<i>La constructibilité de cette parcelle n'est pas possible, au titre de la loi Littoral.</i>
C09	Pierre-André Crété La Prégaudrie 22/03	Extraits : “Ce projet de PLU ne nous convient pas que sur un point en particulier : Nous avons comme projet de nous installer pour longtemps et d'y fonder notre famille. Avec l'application de ce PLU dans ce projet tel quel, nous ne pourrions plus construire (170 m ² au sol donc pas d'agrandissement possible si la zone de notre parcelle passe en A et comme c'est une longère, nous n'avons pas comme souhait de créer un étage pour ne pas dénaturer le bâtiment) de pièce supplémentaire dès que notre famille s'agrandira. Nous ne pourrions pas non plus construire un garage, ni autre infrastructure à notre projet.” “Proposition : Je souhaite proposer un ajustement à ce PLU afin de concilier notre projet (et je ressens les mêmes préoccupations chez mes concitoyens de petit Hameau) Passer les parcelles déjà construites en Zone moins restrictive qui nous permettrait aussi de	<i>La règle sur les capacités d'extension des constructions sera étudiée en commission PLU avant l'approbation du PLU révisé de Corsept. Les annexes ne sont pas possibles en dehors des villages et agglomération, au titre de la loi Littoral.</i>

Thème 8 Modification du zonage (Zones A et Zones AH)		Réponses de la CCSE
	nous développer Agrandissement possible avec des normes plus souples tout en restreignant les nouvelles constructions (<i>tout à fait en accord sur ce point : donc pour cela interdire la séparation des parcelles dans ces zones par exemple</i>)”	
C12	Jean- Gérard Patillon Saint Brévin les Pins 27/03 M Patillon possède un terrain situé au village de la Pitardais. Plan <u>YB 38</u> . Ce lot lui à été attribué suite au remembrement de 1990. Depuis cette date, ce terrain n'a jamais été utilisé en culture agricole, étant donné sa petite surface et de plus un blokhaus se trouve en son centre, le rendant inutilisable pour l’agriculture. M Patillon demande le classement de la parcelle en zone constructible. Ce terrain est situé à quelques mètres de la route qui traverse le village, et est desservi par un petit chemin en cul de sac.	<i>Le PADD précise qu’en premier lieu le développement communal doit s’effectuer en renouvellement du bourg. En second lieu, c’est bien la densification et non l’extension des villages identifiés qui est souhaitée.</i>
C14	Consorts Baconnais Saint Brévin les Pins Corsept 03/04 Ces propriétaires de la parcelle N° ZX52 à la Haute Mulotais, d’une surface de 2250 m ² , souhaitent que celle-ci devienne constructible étant voisine d’un terrain déjà construit.	<i>La constructibilité de cette parcelle n’est pas possible, au titre de la loi Littoral.</i>
Commentaire du commissaire-enquêteur: Ces demandes de modification de zonage concernent essentiellement les parcelles situées en zones A et celles situées en zones AH. Elles portent soit sur la totalité d’une parcelle, soit sur une partie (“fonds de parcelles”). Notamment pour les parcelles “à cheval” sur ces zones, les propriétaires ne comprennent pas les règles qui ont prévalu pour positionner la limite interzones.		

Thème 09 Observations portant sur la méthodologie et/ou le contenu et/ou la cohérence du futur PLU		Réponses de la CCSE
C09	<p>Pierre-André Crété La Prégaudrie 22/03</p> <p>Extraits: “Je vous écris afin de partager mon avis sur le projet de PLU de la commune de Corsept lors de cette période d’enquête publique. Je suis en accord sur ce projet mais je pense qu’il faudrait le modérer sur certains points. Je comprends bien et suis en accord sur le fait de ne pas étendre les petits hameaux de la commune, en changeant les zones constructibles par des zones agricoles afin de préserver le caractère de la commune. Cependant pourquoi restreindre les parcelles déjà construites? Je lis dans le rapport que le but est de recentrer la population dans le bourg et les plus gros hameaux afin de pouvoir développer plus facilement la commune en terme d’infrastructure avec comme objectifs principaux : Développement de pistes cyclables et d’arrêter le tout-voiture Développement des réseaux d’infrastructure plus recentré afin de limiter les coûts Centraliser les services de la commune et les moyens au plus proche des citoyens de la commune Préserver le charme de la commune (en maîtrisant les extensions de construction) Attirer et développer la commune (démographie stable et population de la commune vieillissante) “Je suis en accord avec ces axes de développement pour la commune, mais je vois dans le PLU un certain nombre d’incohérences : Les gros hameaux et le bourg qui resteraient constructibles sont pour 3 d’entre eux très proches de zones inondables, je souligne ici une incohérence environnementale et sécuritaire. Arrêter le tout voiture alors que l’étude montre que 70% de flux de voitures est pour aller travailler à Saint Nazaire, le pont est très dangereux pour les cyclistes et ce moyen n’est pas le bon. Le charme de la commune est selon moi, justement cet éparpillement de petits hameaux (qui ne doivent cependant pas s’agrandir) et contraindre les agrandissements aussi drastiquement, risque de laisser à l’abandon une partie importante des citoyens de Corsept. Attirer démographiquement dans la commune ; j’ai été attiré par cette commune justement pour cet éparpillement et le charme de cette commune à taille humaine.” “Autres idées hors PLU: les pistes cyclables sont une bonne idée notamment pour le tourisme, pour les citoyens, je réfléchirais à une solution avec les navettes entre les bourgs et Saint Nazaire (le plus gros flux) ou développer le covoiturage avec la création d’une zone de Covoiturage comme dans la commune de Vue par exemple. Pour les pistes cyclables, il y a de la place au niveau des fossés (qu’il faudrait boucher) ; cela a un coût, mais améliorer la sécurité et inciterait les gens à faire du vélo</p>	<p><i>La question de l’inondabilité a effectivement fait l’objet d’une approche spécifique au regard des enjeux associés. Le fait que le bourg et plusieurs villages soient situés à proximités de secteurs inondables a été pleinement intégré dans la réflexion. Les règles associées aux possibilités de construire sur ces secteurs intègrent la prise en compte du risque à l’image d’une zone de repli pour les habitants dans le bourg.</i></p> <p><i>Les orientations du PLU ne vont pas dans le sens d’imaginer un fonctionnement sans voiture mais bien d’« accompagner les circulations alternatives au tout voiture ». Pour la question spécifique du Pont de Saint-Nazaire, il peut s’agir d’aller en vélo jusqu’au pont de Saint-Nazaire et d’utiliser ensuite le covoiturage, un transport en commun ou une navette à l’image de celle qui est en place sur la période estivale en ayant à l’esprit que le PLU se projette sur le long terme.</i></p>

Thème 09 Observations portant sur la méthodologie et/ou le contenu et/ou la cohérence du futur PLU		Réponses de la CCSE
	(coût d'investissement amorti par l'entretien des fossés en moins) ; il faudrait alors équiper les axes principaux dans un premier temps (Saint Brévin via la Croix à Corsept par exemple”.	<i>La règle sur les capacités d'extension des constructions sera étudiée en commission PLU avant l'approbation du PLU révisé de Corsept.</i>
C15	<p>Bernard Bagaud Le petit Greix Corsept 05/04</p> <p>Concernant les zones AH, M Bagaud conteste la limitation trop stricte du nombre de constructions neuves pouvant être autorisées dans ces zones, pour des principes compréhensifs et légaux mais dans la situation de la commune de Corsept totalement dénués de bon sens . ”En effet, le nombre de dents creuses est considérable et bien souvent constitués de terrain qui ont perdu toute vocation agricole et qui ne peuvent pas le redevenir” . M Bagaud évoque son cas de propriétaire d'une parcelle 2000 M2 trop grande pour lui dont il aurait souhaité vendre une partie. M Bagaud rappelle en substance que la population de LOIRE ATLANTIQUE augmente chaque année de 15000 habitants qui viennent chercher du travail ou bien un lieu de retraite agréable. Cet afflux de demandes entraîne une spéculation immobilière galopante sur la côte et qui rejaillit forcément sur les communes de l'arrière pays. Toutes les communes y compris celle de Corsept ont le devoir de tenir compte de cette situation et ne pas l'entretenir.</p>	<p><i>Le PLU prévoit la production de logements mais souhaitent qu'ils s'inscrivent dans une logique d'animation du bourg et de ses équipements et services et souhaite donc limiter les nouveaux habitants dans l'espace rural.</i> <i>En outre, l'espace rural offre des logements complémentaires à ceux du bourg et il n'est pas souhaitable d'avoir une surdensification de ces secteurs.</i></p>
R09	<p>Daniel Cercleron 15 La Chaussée 44560 Corsept 06/04</p> <p>En substance, M Cercleron est surpris que la Zone A soit étendue aux zones déjà urbanisées ou à quelques espaces non construits inventoriés « dents creuses » qui ne pourront jamais servir à l'agriculture et deviendront sans valeur. Les acheteurs de bonne foi, comme ceux qui ont attendu pour construire peuvent s'estimer lésés. On passe d'un excès à l'autre, alors qu'auparavant personne n'a pu ou voulu empêcher l'urbanisation. Pour M Cecleron, il serait raisonnable d'assumer l'héritage et de pouvoir construire dans les dents creuses et parcelles les entourant. Ceci à plus forte raison quand l'assainissement collectif est en place.</p>	<p><i>La constructibilité des parcelles en zone A, même dans les espaces déjà bâtis, n'est pas possible pour de nouvelles constructions, au titre de la loi Littoral.</i></p>

Thème 09 Observations portant sur la méthodologie et/ou le contenu et/ou la cohérence du futur PLU			Réponses de la CCSE
R10	Alain Beziers Baie de Loire Corsept 06/04	Propriétaire de la parcelle YC 0165, M Béziers note que sa parcelle n'est plus constructible, même pour faire un garage. Il écrit : « Il semblerait que Corsept ne fait plus partie des communes ambitieuses alors que les communes voisines sont en pleine expansion démographique. Donc Corsept régresse. Veux-t-on faire de Corsept une réserve ?	<i>Le PADD précise qu'en premier lieu le développement communal doit s'effectuer en renouvellement du bourg. En second lieu, c'est bien la densification et non l'extension des villages identifiés qui est souhaitée. En maîtrisant le développement de l'urbanisation, le projet de Corsept est ambitieux du point de vue cohérence du territoire et équilibre environnemental.</i>
R11	Mme Pitard La Mabilais 44560Corsept 06/04	Propriétaire de la parcelle 179, Mme Pitard construira des logements locatifs dans les limites constructibles de sa parcelle. Elle appelle l'attention sur la forte demande de logements surtout de la part des jeunes.	<i>N'appelle pas de réponse.</i>
R12	M Pierre Clavier 2 La Fossiais Corsept 06/04	M Clavier note la non constructibilité de ses parcelles (81, 83) qui auparavant étaient en zone NH1. Il évoque les délaissés communaux vendus par la commune au prix du terrain constructible et qui seront en zone non constructible. Enfin, il estime que le projet d'extension du réseau d'assainissement collectif (Moulin de Greix, La Fossiais, Le Tertre, La Moisenais, La Mulotais...) s'éloigne. En effet, la réduction des capacités de construction entrainera la perte de ressources pour la commune.	<i>La constructibilité des parcelles ZM 81, 83, 184 et 186, pour de nouvelles constructions, n'est pas possible, au titre de la loi Littoral. Les extensions des bâtiments existants sont possibles, dans le respect des règles édictées. Il n'y a pas de projet d'extension du réseau d'assainissement collectif pour l'instant. La règle sur les capacités d'extension des constructions sera étudiée en commission PLU avant l'approbation du PLU révisé de Corsept.</i>

Thème 09 Observations portant sur la méthodologie et/ou le contenu et/ou la cohérence du futur PLU		Réponses de la CCSE
R13	M Bernard Bagault 8 Le petit Greix Corsept 06/04	M Bagault estime que la possibilité de construire dans les dents creuses aurait dû être étendue au Greix et au Petit Greix comme à La Mulotais. Ceci pourrait permettre de réaliser l'assainissement collectif dans une zone qui n'est pas inondable au contraire, de certaines constructions du bourg. M Bagault évoque la suite des agriculteurs retraités.
L12	Indivision Baconnais-Bichon 11 La Gagnerie 44560 Corsept 05/04	Ayants droits de la succession de M Joseph Baconnais , 23 La Pilais. (78 ares). Une partie de cette parcelle est en bordure de route et enclavée entre une lignée de maisons (dents creuses). Les ayants-droits ne comprennent pas pourquoi ce terrain ne pourrait pas devenir constructible.

Le non classement du Greix et petit Greix en tant que village constructible résulte uniquement d'une stricte application de la loi Littoral et notamment des jurisprudences les plus récentes. Ce point a notamment fait l'objet de plusieurs réunions de travail avec la DDTM de Loire Atlantique.

La constructibilité de la parcelle, pour de nouvelles constructions, n'est pas possible, au titre de la loi Littoral.

Les extensions des bâtiments existants sont possibles, dans le respect des règles édictées.

La règle sur les capacités d'extension des constructions sera étudiée en commission PLU avant l'approbation du PLU révisé de Corsept.

Thème 10 Constructions en zones inondables		Réponses de la CCSE
C03	<p>Arnaud OLLIER 1 impasse des Salicornes Corsept 18/03</p>	<p>Mon adresse est 01 impasse des salicornes 44560 CORSEPT. A la lecture du PLU, je suis situé en zone inondable. Je souhaite savoir s'il me sera possible de faire un agrandissement et/ou modification de ma maison ou suis-je classé en non constructible ? Ce qui serait problématique en cas de revente de la maison (moins value).</p>

Le 1 impasse des salicornes est effectivement situé en zone inondable. La tempête Xynthia a inondé ce secteur en 2010.

Le terrain étant en zone urbanisé et situé à une altimétrie comprise entre 3,40m et 4,40mNGF-IGN69, n'est pas inconstructible mais devra respecter les prescriptions édictées dans le règlement écrit du PLU :

« Secteurs urbanisés en aléa faible à modéré (moins d'un mètre d'eau) :

Ils concernent les espaces dont l'altimétrie est comprise entre 3,40m et 4,40mNGF-IGN69.

Dans ces espaces, les autorisations d'urbanisme peuvent être admises sous réserve de tenir compte des prescriptions suivantes :

- la surélévation du plancher du premier niveau fonctionnel au-dessus de la cote du niveau de 4,80 m NGF-IGN69 ;*
- la mise en place de dispositifs d'ouverture manuelle sur les ouvrants permettant l'évacuation en cas de submersion ;*
- l'utilisation de matériaux et de revêtements hydrofuges ou peu sensibles à l'eau pour les sols et les parties des murs en dessous de la cote de référence ;*
- l'installation du réseau électrique au-dessus de 4,80 m NGF-IGN69 ;*
- la surélévation des équipements sensibles ou polluants (chaudière, cuve à fuel, compteurs électriques, compteurs gaz...) au-dessus de 4,80 m NGF-IGN69 ;*
- l'installation de dispositifs de fermeture temporaire (clapet anti-retour) sur les différentes pénétrations de conduits dans les bâtiments. »*

Thème 10 Constructions en zones inondables		Réponses de la CCSE	
C09	Pierre-André Crété La Prégaudrie 22/03	<p>“Je suis en accord avec ces axes de développement pour la commune mais je vois dans le PLU un certain nombre d'incohérences : Les gros hameaux et le bourg qui resteraient constructibles sont pour trois d'entre eux très proches de zones inondables, je souligne ici une incohérence environnementale et sécuritaire...” (cf observation theme 09).</p>	<i>Voir réponse thème 09.</i>
C16 et R06	Mr CLAVIER Benoit 4 La Fossiais 44560 CORSEPT 05/04	<p>M Clavier note par ailleurs que le bourg de Corsept, la Basse Gédelière, La Marguinerie sont en partie inondables (Etude Xynthia +60cm). Pourtant elles seront en zone AH donc libres de construction, alors que La Fossiais, Le Greix ne sont pas en zone inondable et vont passer en zone A, donc non libres de construction</p>	<p><i>La question de l'inondabilité a effectivement fait l'objet d'une approche spécifique au regard des enjeux associés. Le fait que le bourg et plusieurs villages soient situés à proximités de secteurs inondables a été pleinement intégré dans la réflexion. Les règles associées aux possibilités de construire sur ces secteurs intègrent la prise en compte du risque à l'image d'une zone de repli pour les habitants dans le bourg.</i></p> <p><i>Le non classement du Greix ou de la Fossiais en tant que village constructible résulte d'une stricte application de la loi Littoral et notamment des jurisprudences les plus récentes.</i></p> <p><i>Ce point a notamment fait l'objet de plusieurs réunions de travail avec la DDTM de Loire Atlantique.</i></p>
<p>Commentaire du commissaire-enquêteur: Lors des permanences, le public m'a fait part de son incompréhension en constatant que les droits à construire peuvent être limités dans des zones non inondables, alors que la densification des constructions est autorisée dans certaines zones inondables (ex le bourg de Corsept).</p>			

Thème 11 Remarques concernant le dossier d'enquête		Réponses de la CCSE
L10	<p>Laurent Piau 15 La Prégaudrie 44560 Corsept 04/04</p> <p><u>Au plan de la forme</u>, M Piau note que les documents électroniques en ligne ne sont pas strictement identiques à ceux du dossier « papier » consultable en Mairie. Notamment, sur la couverture de chaque sous-dossier, aucun cartouche n'est renseigné (date, visa et cachet de validation de la CCSE).</p> <p><u>Sur le fond</u>, M Piau relève que le rapport de présentation (p,5) ne fait pas référence à la loi 86-2 du 3 janvier 1986, relative à l'aménagement, à la protection et la mise en valeur du littoral.</p> <p>Par ailleurs, il observe que 92 ha classés en zone NH2 de l'actuel PLU (superficie qui se compose majoritairement par l'ensemble des villages de la commune non référencés), passent en zone AH dans le futur PLU, en zone agricole référencé A.</p>	<p><i>Le PLU fait référence à la loi 86-2 du 3 janvier 1986 dite loi « Littoral » à de nombreuses reprises : Notice explicative dont Evaluation Environnementale (p45 à 57) Diagnostic territorial (p53 à 57)</i></p> <p><i>En revanche il n'est pas fait référence à la loi « Littoral » dans les références aux articles de loi qui encadre <u>la procédure de révision du PLU</u>, car ce n'est pas l'objet de cette partie.</i></p> <p><i>Le non classement des zones en tant que villages constructibles des zones NH2 résulte d'une stricte application de la loi Littoral et notamment des jurisprudences les plus récentes.</i></p>
<p>Commentaire du commissaire-enquêteur: L'observation sur la forme a été exprimée oralement par M Piau lors de sa venue et pendant la permanence du 17 mars, puis reprise dans ce courrier. L'anomalie a été corrigée par la CCSE dès le lundi 19 mars.</p> <p><u>Réponse de la communauté de communes CCSE:</u></p> <p><i>La correction de l'anomalie a été réalisée par la CCSE dans les plus brefs délais aussitôt celle-ci remontée et constatée.</i></p>		

Thème 12 Autres observations		Réponses de la CCSE	
R 02	Denis MORISSEAU Saint Père en Retz 16/03	<p>« Est-ce qu'il est possible de rénover une ruine couverte située à La Bonnelais, parcelle 93 ? Est-ce que la construction d'un chemin piétonnier crée des contraintes pour les accès aux parcelles agricoles ? »</p>	<p><i>La rénovation d'une ruine en dehors d'une agglomération ou d'un village n'est pas possible au titre de la loi Littoral.</i></p> <p><i>Néanmoins, si le bâtiment n'est pas considéré comme ruine et qu'il revêt un caractère patrimonial, son changement de destination pourrait être étudié en commission PLU avant l'approbation du PLU révisé de Corsept.</i></p> <p><i>Dans le cadre de l'aménagement des chemins piétonniers, les accès aux parcelles agricoles seront maintenus lorsqu'il n'y a pas d'alternative viable pour la desserte des parcelles en question.</i></p>
C 01	Audray CLAUDE Tristan ALLAIN La Moustrie 05/03 (16h20)	<p>“Nous souhaitons faire l'acquisition d'une maison à Corsept, dans laquelle nous sommes locataires. L'adresse de la maison: 15 la Moustrie 44560 CORSEPT Y-a-t-il des projets de construction dans les années à venir autour de la maison ? Peut-on acheter, compte tenu de l'environnement futur, si la maison est amenée à être détruite? Est-il possible d'agrandir la maison ?”</p>	<p><i>Le secteur de la Moustrie n'est pas un village au titre de la loi Littoral et ne peut donc pas disposer de nouvelles constructions.</i></p> <p><i>Si telle est la question, la reconstruction après sinistre est possible en revanche la démolition/reconstruction n'est pas autorisée au titre de la loi Littoral.</i></p> <p><i>Les extensions des bâtiments existants sont possibles, dans le respect des règles édictées. La règle sur les capacités d'extension des constructions sera étudiée en commission PLU avant l'approbation du PLU révisé de Corsept.</i></p>
C11	Edouard Lardière La Pilais 23/03	<p>“Je me permets de vous adresser ce mail car nous sommes intéressés par un terrain sur cette commune, sur lequel est construit une maison en préfabriqué. Ce terrain, situé à la Pilais, correspond aux parcelles 149 et 150 (la copie du relevé cadastral est jointe)</p>	<p><i>Le secteur de la Pilais n'est pas un village au titre de la loi Littoral et ne peut donc pas disposer de nouvelles constructions. Elles n'ont a priori pas vocation à le devenir dans les années à venir.</i></p>

		<p>Je souhaitais avoir quelques renseignements sur ce terrain à savoir:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Quelle est le règlement pour cette zone? - Peut-on envisager des modifications, des extensions si oui de quel type ? - Les parcelles autour sont-elles à vocation agricole où risquent-elles de subir un changement de zone - Les parcelles 149-150 peuvent-elles passer constructibles dans les années à venir? - Dans cette zone, des infrastructures, des constructions (type route) sont-elles prévues?" 	<p><i>Les modifications (façades, toitures...) sont autorisées. Les extensions des bâtiments existants sont possibles, dans le respect des règles édictées en zone A (voir règlement). La règle sur les capacités d'extension des constructions sera étudiée en commission PLU avant l'approbation du PLU révisé de Corsept.</i></p> <p><i>Les parcelles situées autour n'ont pas vocation à un zonage autre que l'agriculture. Il n'y a pas aujourd'hui de projet d'infrastructure sur ce secteur.</i></p>
Thème 13 Observations susceptibles de dépasser le cadre strict de cette enquête publique			Réponses de la CCSE
C16	Mr CLAVIER Benoit 4 La Fossiais 44560 CORSEPT 05/04	M Clavier, propriétaire de la parcelle ZM 184, demande le changement de zone A en zone AH ou au minimum remboursement de la parcelle ZM186 (234m2) contigüe. Selon M Clavier cette parcelle ZM 186 provient d'un délaissé communal cédé, en 2015, par la mairie comme libre à la construction au prix de 3000€. Or depuis, M Clavier a appris que France Domaines avait estimé ce terrain, situé en zone agricole, en 2014, à 33 euros.	<i>Hors cadre PLU.</i>
L11	M Marciano Arnal - Marti 9 rue Antoine Noisette 44300 Nantes 04/04	Evoque des questions de nettoyage et de déplacement de parcelles, (parcelles 17, 84,86) et dénonce un conflit d'intérêt.	<i>Hors cadre PLU.</i>
R06	Mr CLAVIER Benoit 4 La Fossiais 44560 CORSEPT 05/04	<i>Nota : M Benoît Clavier a adressé par ailleurs un courriel (cf supra)</i> M Clavier, propriétaire de la parcelle ZM 184, demande le changement de zone NH1 (<i>actuelle</i>) en zone AH ou au minimum remboursement de la parcelle ZM186. Selon M Clavier cette parcelle ZM 186 (<i>ex délaissé communal</i>) a été acquise 4000€ plus frais de notaires en stipulant qu'elle serait libre à la construction. Ce terrain aurait été estimé par France Domaines à 37 € comme terre agricole. M Clavier demande donc réparation du préjudice.	<i>Hors cadre PLU.</i>

Avis du commissaire-enquêteur :

Il me paraît utile de rappeler que cette révision du PLU de Corsept est conduite dans un contexte foncier très contraint, sous différents aspects (géographique, environnemental, juridique...).

Cette révision vise à préserver et à améliorer le cadre de vie des corseptins (arrêt du mitage pavillonnaire), tout en cherchant à dynamiser la commune, en attirant des populations jeunes et en veillant, enfin, que la raréfaction du foncier ne provoque une envolée des prix.

A cet égard, les fortes limites portées à la consommation de foncier ne sont pas approuvées par les propriétaires de parcelles non construites et, tout particulièrement, par ceux qui espéraient pouvoir y ériger une construction dans le futur.

Cette opposition compréhensible, illustre une résistance, plus générale, aux contraintes de la loi Littoral, notamment.

Je note que les réponses apportées par la CCSE aux observations, comme aux demandes formulées par le public sont précises et documentées (ex : photos) et que les références fréquentes à la loi littorale, dans les réponses, sont pertinentes.

De plus, l'évocation de la jurisprudence administrative récente, en ce domaine, me paraît aller dans le sens de la sécurisation juridique du futur PLU.

Je relève que plusieurs observations seront examinées, au cas par cas, en Commission du PLU avant l'approbation du PLU lui-même, par le Conseil de la CCSE. En fonction des éléments complémentaires recueillis, cette démarche devrait permettre d'ajuster le zonage prévu au PLU, notamment pour les STECAL, voire d'en atténuer la rigueur.

A cet égard, le « Règlement écrit »⁴, prévoit utilement la possibilité « *d'adaptations mineures (des règles) rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes* ».

⁴ I Dispositions générales, § 7 adaptations mineures, p 15

IV. AVIS DU COMMISSAIRE-ENQUETEUR

1. Préambule

Située à l'extrémité de l'embouchure de la Loire, la commune de Corsept est caractérisée par la forte présence de la Loire. En effet, le nord de la commune qui borde ce fleuve, est constitué de marais et est exposé au risque de submersions marines, contre lesquelles une digue a été élevée.

En outre, le territoire communal, d'une altimétrie faible comprise entre 0 et 26 m NGF, est sillonné par des petits cours d'eaux (étiers, canaux) et se compose, pour partie, de zones humides, destinées à l'élevage, et pour partie de « terres hautes », sur lesquelles sont implantées des hameaux.

Enfin, au plan environnemental, du fait de la proximité de la Loire, cette commune dont 45% du territoire est dédié aux activités agricoles, est concernée par deux ZNIEFF et par deux zones « Natura 2000 ».

A ces contraintes géographiques et environnementales avec lesquelles la commune doit composer, s'ajoutent les contraintes juridiques de la loi Littorale qui limitent considérablement les possibilités d'extension de l'urbanisation, en dehors du bourg de Corsept et de quelques zones dédiées (4).

L'équipe municipale actuelle qui a intégré toutes ces contraintes, souhaite réduire la consommation d'espace et rompre avec la politique passée, favorable au développement de l'habitat pavillonnaire moderne, préjudiciable notamment à la qualité paysagère et au caractère pittoresque des hameaux.

Or, si les corseptins sont attentifs à la préservation de la qualité environnementale de leur cadre de vie et approuvent les projets qui visent à revitaliser Corsept, en revanche, ils sont réticents face aux limitations apportées à leur droit de propriété. C'est principalement le cas pour l'inconstructibilité de certaines parcelles, en raison du nouveau zonage.

On l'aura compris, dans ce contexte multi-contraint, l'élaboration du nouveau PLU de Corsept, présenté dans l'enquête, aura nécessité concertation et échanges ainsi que du temps.

2. Concertation et consultations préalables

Je note que deux réunions publiques ont été organisées à Corsept :

- le 6 octobre 2016 pour présenter le territoire de la commune, le Plan d'aménagement et de développement durable (PADD) et les problématiques liées au risque de submersion marine (intervention : DDTM) ;
- 19 septembre 2017 pour présenter le projet de PLU de Corsept.

L'annonce de ces réunions ainsi que les comptes rendus ont fait l'objet d'articles parus dans la presse locale. Les copies de ces articles, de même que la copie des lettres adressées à la mairie, par les corseptins, à la suite de ces réunions, ont été annexées au dossier d'enquête.

En outre, en raison du caractère agricole du territoire de la commune, deux réunions ont été organisées à destination des professionnels du monde agricole :

- le 18 avril 2016 pour présenter le diagnostic agricole devant être réalisé et pour remettre les questionnaires d'enquête;
- le 6 mars 2017 pour présenter les résultats du diagnostic agricole.

Le questionnaire a été distribué aux exploitants agricoles de Corsept et de Saint-Père en Retz, car certaines exploitations sont implantées sur ces deux communes.

Enfin, dix-neuf personnes publiques associées (PPA) ont été saisies dans des délais suffisants pour qu'elles soient en mesure de présenter leurs observations et leurs avis avant l'enquête publique.

Avis du commissaire-enquêteur :

En conclusion, j'estime que la concertation avec le public et les consultations des PPA, préalables à l'élaboration du PLU de la commune de Corsept, ont été réalisées dans des conditions satisfaisantes et à la mesure du projet.

3. L'information du public

Les conditions de l'information du public, ainsi que le déroulement matériel de l'enquête se sont déroulées conformément à la réglementation.

En ce qui concerne plus particulièrement le dossier soumis à l'enquête, celui-ci était exhaustif, clair et accessible.

La « Note de présentation non technique » présentait de manière synthétique le projet de PLU et le processus de révision.

S'agissant du « Rapport de présentation » (*diagnostic territorial, état initial de l'environnement, notice explicative des choix retenus et évaluation environnemental*) celui-ci est très complet et bien illustré pour faciliter sa compréhension.

Cette impression favorable est confortée par l'avis rendu par la MRAE des Pays de Loire.

Les autres documents du dossier étaient de la même qualité, avec un bémol pour le « Règlement graphique » car les noms des hameaux étaient illisibles sur les plans.

Avis du commissaire-enquêteur :

En conclusion, j'estime que le dossier présenté, dont la composition était conforme à la réglementation, était exhaustif, clair dans sa présentation et suffisamment argumenté.

Il était de nature à informer de manière satisfaisante le public, quel que soit le niveau de connaissances en matière d'urbanisme du lecteur du dossier.

4. Economie générale du projet de révision du PLU de Corsept

Le projet communal marque une rupture nette par rapport aux années passées, car le nouveau PLU ne prévoit aucune zone à urbaniser. C'est la concrétisation d'une gestion économe de l'espace et d'une volonté de maîtriser l'urbanisation, à horizon 10 ans/15 ans.

Cependant pour atténuer les effets de ces options drastiques, la commune a prévu, d'une part, de dégager, au cas par cas, du foncier (dents creuse) pour la construction de logements et, d'autre part, de densifier le centre bourg. Celui-ci-ci devrait atteindre une densité de logements de 40 et 50 logements à l'hectare, bien au-delà des 15 logements du SCOT Pays de Retz. Au final, c'est un potentiel de 105 logements qui aurait été identifié sur dix ans.

Sur cette base, la commune envisage un rythme de production annuel moyen de 10,5 logements, un peu inférieur au taux retenu par la CCSE dans le Programme local de l'habitat (PLH) qui est de 12 logements par an.

Simultanément, le projet vise, d'une part, à conforter l'économie agricole et ses espaces et, d'autre part, à préserver et à valoriser le cadre de vie, les espaces naturels ainsi que le patrimoine bâti et le paysage.

Avis du commissaire-enquêteur :

Après examen du dossier d'enquête et après recueil des observations du public, sans avoir à me prononcer sur l'opportunité du choix des options retenues par les élus, j'estime que ce projet, relativement complexe, de révision de PLU est, dans son ensemble, cohérent et mesuré.

Eu égard à la croissance modérée du nombre d'habitants, constatée au cours des dix dernières années, l'objectif fixé de production de logements est réaliste. De plus, la localisation de ces logements, à 80% sur le bourg (en renouvellement ou en densification), est cohérente avec la politique volontariste de rompre avec le mitage du territoire, lié à l'architecture pavillonnaire.

Fondé sur des diagnostics préalables suffisamment détaillés, ce projet de PLU me paraît constituer un compromis pertinent entre, d'une part, les contraintes diverses qui pèsent sur le territoire de la commune de Corsept, d'autre part, l'objectif de valorisation du cadre de vie et, enfin, la nécessité de favoriser le renouvellement de la population, facteur de dynamisme pour la commune.

Toutefois deux préoccupations évoquées par le public, requièrent une attention particulière :

- D'une part, la densification de l'habitat dans le bourg de Corsept dont certaines parties sont identifiées comme inondables (cf. Plan 4.1.6. Xynthia +60) ;
- D'autre part, le devenir des parcelles classées en zone agricole « A », donc inconstructibles, qui ne sont pas utilisées pour l'agriculture et que leurs propriétaires seront tentés de laisser en friche.

5. Points particuliers**1.1. Zonage**

Les quatre « Secteur de taille et de capacité d'accueil limitées » (STECAL) sont classés en zone « Ah ». Plusieurs PPA préconisent de reclasser ces STECAL en zone « Uh ».

Notamment, la DDTM estime qu'une telle modification est nécessaire pour sécuriser le futur PLU et les autorisations d'urbanisme qui en découleront.

En ce sens, la DDTM se réfère à une jurisprudence récente⁵ qui concernait des communes du littoral.

Avis du commissaire-enquêteur :

Je souscris à cette demande des PPA que la CCSE a, d'ores et déjà, prévu de prendre en compte.

1.2. Avifaune

L'Espace Boisé Classé « Le Petit Greix », héberge une colonie d'oiseaux qui serait la seule au Sud Loire.

La CDNPS, dans son avis rendu le 11 janvier 2018, demande à la commune de conduire une étude sur la situation de cette colonie d'oiseaux.

Avis du commissaire-enquêteur :

Pour ma part, je souscris à cette demande. En effet, indépendamment de l'intérêt scientifique d'une telle étude, l'avifaune est une composante importante de la qualité environnementale de la commune et, de surcroît, elle est de nature à renforcer son attractivité dans le domaine du tourisme vert.

⁵ CE n° 392186 du 31 mars 2017, ainsi que CE n° 372531 du 9 novembre 2015 et CAA Marseille n° 16MA01079 du 20 juin 2017.

1.3. Assainissement

Compte tenu de l'existence de nombreuses prairies humides, de la topographie de la commune et de la présence de zones protégées, le traitement des eaux usées mérite une attention particulière.

Sur ce territoire, l'assainissement est réalisé, majoritairement, par des installations individuelles. Or, plus de la moitié de ces installations ne serait plus conforme aux prescriptions de la Loi sur l'eau de 2006.

L'assainissement collectif, quant à lui se limite au bourg de Corsept et aux hameaux de La Pitardais et de la Franquinerie qui sont respectivement raccordées à trois stations d'épuration (STEP).

- La Pitardais est raccordée à la STEP du Bodon (type boue activées) située sur Saint Brévin.
- La Franquinerie est raccordée à la STEP de La Franquinerie (type Filtres Plantés) située sur Corsept
- Le bourg de Corsept ainsi que la Gédelière, sont raccordés à la STEP des Remparts (type lagunage aéré) situé à Paimboeuf, qui dessert aussi Saint-Viaud

Si les deux premières STEP sont loin de leur seuil de saturation, il en va différemment pour la STEP de Paimboeuf qui atteint 90% de sa capacité. Or c'est précisément cette STEP qui est appelée à traiter les eaux usées provenant du bourg alors que le PLU prévoit, à terme, une augmentation de la densité d'habitants.

Avis du commissaire-enquêteur :

Comme le relève la MRAE dans son avis, il me paraît utile que le PLU mentionne clairement les capacités disponibles, actualisées, des trois STEP. Ces informations pourraient être complétées, si elles sont déjà arrêtées⁶, des caractéristiques de la nouvelle STEP qui doit succéder à la STEP des Remparts (boues activées).

1.4. Plantations

Le « Règlement écrit » ne fait pas de recommandations pour ce qui concerne les espèces invasives alors que ce sujet est évoqué dans le « Rapport de présentation »⁷.

Avis du commissaire-enquêteur :

Je suggère de mentionner dans le « Règlement écrit » que la plantation d'espèces invasives est interdite.

A Nantes, le 4 mai 2018,

Pierre Bachellerie, commissaire-enquêteur
Signé : Bachellerie

⁶ Cf Compte rendu du conseil communautaire du 16 février 2007 qui évoque le projet d'une STEP pour 5.700 Equivalents Habitants sur la commune de Saint-Père-en-Retz. Construction décidée le 16 février 2017.

⁷ « Etat initial de l'environnement », p 83.

Annexe

Au rapport d'enquête public relative à la révision du PLU de Corsept

Liste des lieux d'affichage de l'avis d'enquête

L'avis d'enquête publique relatif à la révision du PLU de Corsept a été affiché aux 17 lieux suivants:

- Siège de la CCSE à Paimboeuf
- Hameau de la Baie de Loire
- Hameau de la Pitardais
- Hameau de la Mulotais
- Hameau de la Franquinerie (aubette)
- Hameau de la Gédélière
- Calvaire à la Ville en Bois
- Le Pasquiaud
- ALSH (multi accueil petite enfance)
- Entrée de Ville Ouest (rond-point)
- Entrée de Ville Est (rond-point)
- Salle des fêtes Joseph Clavier
- Mairie (cour)
- Ludothèque/parking
- Ecole Corot
- Place Berthy Bouyer
- Pôle santé

CONCLUSIONS

du

COMMISSAIRE-ENQUÊTEUR

Après rencontre avec les représentants de la Communauté de communes Sud-Estuaire et les élus de la commune de Corsept,

Après visite de lieux concernés par cette enquête publique ;

Vu,

- le dossier de révision du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Corsept, présenté à l'enquête publique,
- les observations et les avis donnés par les personnes publiques associées,
- les observations formulées par le public.

Vu, les réponses apportées à ces observations par le Président de la communauté de communes Sud-Estuaire.

Considérant que ce projet de révision de PLU,

- vise à une gestion économe de l'espace et à une maîtrise de l'urbanisation en arrêtant le développement de l'habitat dispersé;
- tient compte des contraintes géographiques et environnementales spécifiques de cette commune bordée par l'estuaire de la Loire;
- vise à favoriser le dynamisme de Corsept, notamment par le renouvellement de la population et le développement des équipements et du tourisme.

Considérant que les modifications apportées au PLU,

- sont cohérentes et mesurées par rapport aux objectifs recherchés, notamment pour ce qui concerne la production de nouveaux logements;
- préservent les espaces agricoles et la biodiversité ;
- tendent à la valorisation du patrimoine bâti ;
- prennent en compte les plans et programmes supra-communaux en matière d'aménagement.

Considérant,

- que la procédure choisie est adaptée à l'espèce;
- que l'information du public et des personnes publiques associées n'appelle pas de remarque.

En conclusion, j'émet un **avis favorable** au projet de révision du Plan local d'urbanisme de la commune de Corsept.

A Nantes, le 4 mai 2018,

Pierre Bachellerie, commissaire-enquêteur

Signé : Bachellerie