

B. AVIS ET CONCLUSIONS

O B J E T : Enquête publique relative au projet de modification n° 1 du PLU de COUFFE (Loire-Atlantique).

REFERENCES : - Décision de désignation n° E22000093 / 44 en date du 24/05/2022 de Mme La Première Vice-présidente du Tribunal Administratif de NANTES.
- Arrêté municipal n° 2022/63 REG en date du 25/08/2022 de Monsieur le Maire de COUFFE (Loire-Atlantique).

- § -

L'enquête publique relative au projet de modification n° 1 du PLU de la commune de COUFFE s'est déroulée dans de bonnes conditions, sans aucun incident à signaler, avec une participation peu importante du public.

Cette seconde partie du rapport d'enquête comprend les chapitres suivants :

1 - rappel du projet de modification présenté à l'enquête et synthèse de son déroulement,

2 - mon avis sur le projet de modification du PLU (hors prise en compte des observations du public),

3 - la synthèse des remarques des personnes publiques associées (P.P.A),

4 - mon avis sur les observations enregistrées sur les registres d'enquête (papier et dématérialisé) ou déposées par courriers ou courriels,

5 - mon avis sur les réponses apportées par la municipalité de COUFFE dans son mémoire en réponses,

6 - mes conclusions, prenant en compte le dossier de modification du PLU, la visite du territoire communal et des principaux lieux concernés par l'enquête, les avis PPA, les observations du public, les renseignements et précisions complémentaires apportés par la municipalité de COUFFE dans son mémoire en réponses, le tout aboutissant à un avis motivé sur le projet de modification n° 1 du PLU de COUFFE.

1 - RAPPEL DU PROJET PRESENTE PAR LA MUNICIPALITE DE COUFFE ET SYNTHESE DU DEROULEMENT DE L'ENQUETE PUBLIQUE

La commune de COUFFE est dotée d'un Plan Local d'urbanisme (PLU) approuvé le 5 décembre 2019. En avril 2021, la municipalité a décidé d'apporter certaines modifications à son document d'urbanisme concernant plus particulièrement :

- la création d'une nouvelle O.A.P sur le secteur de la rue de la Sucrerie et d'assouplir certaines dispositions de l'OAP de la Roseraie,
- des modifications et adaptations mineures du règlement écrit,
- admettre de nouvelles possibilités de changement de destination,
- de procéder à des compléments de sentiers de promenade et de randonnée à préserver au titre de l'article L.151-38 du Code de l'Urbanisme sur le secteur de " La Loge aux Moines "
- prendre en compte les conclusions de l'étude paysagère menée sur la partie Nord-Ouest du territoire avec plusieurs compléments apportés aux secteurs Ap.

Le projet indique en conclusion que les diverses modifications envisagées pour le PLU communal n'entraîneront aucune ou très peu d'incidences sur l'environnement et que celles-ci ne remettent pas en cause les orientations générales du PADD.

Par arrêté municipal n° 2022/63 REG en date du 25 août 2022, Monsieur le Maire de la commune de COUFFE a défini les modalités de la présente enquête.

L'enquête publique diligentée s'est déroulée sur 33 jours consécutifs, du lundi 26 septembre 2022 à 09H00 au vendredi 28 octobre 2022 à 17H00, dans les conditions définies par l'arrêté précité de Monsieur le Maire de COUFFE.

L'information légale, par insertion dans la presse, (Ouest-France et Presse-Océan, éditions des 06/09/2022 et 27/09/2022) et par affichage à la mairie de COUFFE et en divers points du territoire communal a été réalisée dans les délais réglementaires et contrôlée par le rédacteur le 13 septembre 2022. De surcroît, afin de compléter l'information du public et conformément à la législation en vigueur, cette publicité a été complétée :

- Par une mise en ligne, à compter du **08/09/2022**, sur le site Internet de COUFFE (<https://www.couffe.fr/avis-denquete-publique-pour-la-modification-n1-du-plan-local-durbanisme/>) de l'avis d'ouverture d'enquête définissant les modalités de l'enquête publique et par une mise en ligne le 1^{er} jour de l'enquête, le **26/09/2022**, de l'ensemble des pièces constituant le dossier d'enquête,
- Par une mise en ligne sur le site **Publilégal**, également le **08/09/2022**, de l'avis d'enquête puis le **26/09/2022**, de l'ensemble des pièces constituant le dossier d'enquête suivant l'adresse :

<https://www.registre-numerique.fr/modification-plu-Couffe/>

Le dossier d'enquête et les différentes pièces le composant ont été tenus à la disposition du public, en mairie de COUFFE durant les heures d'ouverture des bureaux, pendant toute la durée de l'enquête.

Le rapporteur a tenu 5 permanences en mairie de la commune (3 en matinée et 2 l'après midi). L'une de ces permanences a eu lieu un samedi matin afin de pouvoir recevoir toute personne travaillant durant les jours de semaine. Durant l'enquête publique, **8 observations** (3 sur le registre papier et 5 sur le registre dématérialisé) **et 4 courriers ou notes écrites** ont été déposés par le public.

Dans les huit jours après clôture de l'enquête, notification de son déroulement et des observations reçues a été faite à Monsieur PAGEAUD, Maire de la commune de COUFFE (02/11/2022). Le mémoire en réponses a été réceptionné le 15 novembre 2022.

2 - MON AVIS SUR LE PROJET DE MODIFICATION N° 1 DU PLU DE COUFFE (HORS OBSERVATIONS DU PUBLIC)

La modification "classique" (aussi appelée "modification de droit commun") est une procédure d'évolution rapide du plan local d'urbanisme (PLU, PLUi). Conduite par la commune ou l'établissement compétent en matière de PLU(i), elle repose principalement sur la réalisation d'une enquête publique "environnementale". Cette modification de droit commun permet de faire évoluer le règlement (écrit et graphique), les orientations d'aménagement et de programmation (OAP).

La commune de COUFFE a approuvé son PLU actuel le 5 décembre 2019 mais souhaite engager une procédure de modification visant à apporter certaines évolutions à son document d'urbanisme. Les modifications sollicitées par la municipalité sont les suivantes :

21. - La création d'une nouvelle O.A.P sur le secteur de la rue de la Sucrierie et assouplir certaines dispositions de l'OAP de la Roseaie

La commune souhaite créer une nouvelle OAP identifiée sous le n° 6 sur le secteur de la rue de la Sucrierie localisée en cœur de bourg de COUFFE. Le site envisagé se situe sur plusieurs parcelles cadastrées 1712 - 3 - 1521 - 1711 - 4 et 1302 représentant un total de 1389 m². L'ensemble du projet de l'OAP n° 6 représente une superficie globale d'environ 1600 m². Sur le secteur retenu se trouvent :

- Deux bâtiments en pierre (anciens bâtiments d'exploitation) fortement dégradés, dont l'un abrite des anciens pressoirs et l'autre est d'intérêt patrimonial (ancienne sucrierie),
- Un hangar en parpaing non enduit sur presque deux niveaux abritant du matériel d'artisan (encore en activité)

Il est à noter que le CAUE de Loire-Atlantique a mené une réflexion préalable sur le devenir de cet îlot, notamment sur les potentialités de réhabilitation des bâtiments existants et la commune de COUFFE a décidé

d'encadrer sur le site de la Sucrerie, les futurs aménagements (construction éventuelles, réhabilitation, rénovation ...) par la création d'une nouvelle OAP.

Le dossier d'enquête apporte de nombreux renseignements complémentaires sur le site de la rue de la Sucrerie en y décrivant les caractéristiques de trois bâtiments qui y sont édifiés. Cette description du site retenu a été confirmée lors de notre visite sur site le 13/09/2022.

Le projet envisagé prévoit la réalisation d'au moins **4 logements** sur le site représentant une densité minimale de 25 logements/ha. Cet habitat pourra être accompagné d'activités commerciales ou de service ou d'intérêt collectif, notamment sur le bâtiment de la Sucrerie. Un espace à dominante végétale sera à créer en cœur d'îlot. Une liaison douce permettant une perméabilité de l'îlot devra être maintenue.

L'OAP n° 6 créée sur le secteur de la Sucrerie est de nature à favoriser incontestablement la densification du bâti et le renouvellement de bâtiments existants au sein de zones urbaines du PLU. Elle se trouve également en dehors de tout périmètre d'inventaire ou de protection réglementaires au titre du patrimoine naturel ou paysager. Il est également à souligner que l'OAP n° 6 sur le secteur de la Sucrerie est située en dehors de tout périmètre de protection d'un captage d'eau potable et n'est pas située dans le périmètre de protection d'un site classé ou inscrit.

De l'avis du rédacteur, le bâtiment de la Sucrerie déjà protégé au PLU actuel au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme pour sa valeur patrimoniale mérite d'être conservé et valorisé

En complément de la création de cette nouvelle OAP n° 6, il est proposé d'ajuster le périmètre de la zone Ua du secteur sur le périmètre de l'OAP créée.

De cette manière, l'ensemble du périmètre de l'OAP n° 6 serait classé en zone Ua. Par voie de conséquence, les parcelles E 1518 et E 1712 seront entièrement intégrées dans le secteur Ua et non plus partiellement Ua/Ub.

La modification proposée entraîne de fait, le changement des surfaces des deux zones concernées, à savoir :

- Zone Ua : + 0,04 ha = 9,01 ha
- Zone Ub : - 0,04 ha = 46,23 ha

Les éléments contenus dans le dossier d'enquête sur la création de l'OAP n° 6 et l'ajustement du périmètre de la zone Ua sur le périmètre de l'OAP n'appellent pas de remarque particulière du rédacteur. Les indications sur le secteur de l'OAP figurant au dossier ont été confirmées lors de la visite sur site.

La création de cette nouvelle OAP répond au souhait de la municipalité et s'inscrit pleinement au sein de l'orientation 2.2 du PADD en optimisant et privilégiant la production de logements pour rénover, réhabiliter ou créer des logements dans une économie foncière et de limitation de prélèvement d'espaces agricoles ou d'espace de qualité naturelle. Le PADD précise aussi que les potentialités de renouvellement urbain devront être conçues de telle manière qu'elles respectent la qualité patrimoniale et paysagère des sites. De l'avis du rédacteur, l'OAP n° 6 répond totalement à ces prescriptions.

S'agissant de la modification concernant l'OAP n° 4 située sur le secteur de La Roseraie, les modalités actuelles prévoient une surface minimale de 75% de l'assiette foncière minimum pour pouvoir urbaniser une première tranche. Au vu de cette disposition, de nombreux propriétaires ne peuvent faire évoluer le secteur concerné au vu de ce seuil relativement haut. La commune souhaite donc abaisser ce seuil à 25% de manière à permettre la construction d'environ 3 à 4 logements à court terme. **L'aménagement du secteur de La Roseraie et plus particulièrement de l'îlot B semble rencontrer certaines difficultés qui peuvent effectivement être causées par une surface minimale couverte par la 1ère tranche fixée à 75% et la modification proposée abaissant ce seuil à 25% pourrait effectivement débloquer cette situation.**

21. - Admettre de nouvelles possibilités de changement de destination

La commune souhaite compléter l'identification des possibilités de changement de destination en zone A par l'ajout de 20 bâtiments d'intérêt architectural ou patrimonial. Il est cependant à souligner que depuis l'approbation du PLU actuel seulement 1 logement a été réalisé.

Ces vingt bâtiments supplémentaires identifiés comme pouvant changer de destination se trouvent en dehors de tout périmètre d'inventaire ou de protection réglementaire au titre du patrimoine naturel ou paysager.

Il est rappelé qu'une distance de 100 mètres minimum doit être respectée entre le bâtiment identifié et toute construction et installation

agricole. S'agissant de leur localisation la présence proche d'une route départementale doit être prise en considération.

Après étude des changements de destination proposés et des éléments complémentaires fournis par la municipalité, **deux d'entre eux méritent une attention particulière :**

- La grange en pierres située au Vieux Mauregard (n° 52 au règlement)

Le bâtiment concerné est en bon état, de volume et de taille suffisants pour évoluer en habitation. **Accessible par un chemin privé desservi depuis la RD 25. Il est situé à 50 mètres de la chaussée RD 25, classée RDL2, avec des marges de recul de 35 m au SRD** (Schéma routier départemental). Les visibilitées en sortie de propriété riveraine sont bonnes au regard de l'infrastructure routière.

De l'avis du rédacteur, si le changement de destination devenait effectif, la sortie conjointe avec l'habitation existante devra être prescrite.

Réponse de la commune de Couffé : Pas de nouvelle sortie sur RD 25. Il faudra utiliser la sortie existante. Le tableau au cas par cas sera complété dans ce sens.

- Ancienne annexe agricole située à " La Rillouse " (n° 42 au règlement)

Le bâtiment est en assez bon état, de volume et de taille suffisante pour évoluer en habitation. Il est accessible par une voie communale. Le respect de la distance de 100 mètres minimum entre le bâtiment concerné et toute construction et installation agricole doit être la règle.

Le changement de destination du bâtiment concerné mérite attention, notamment par la présence à une distance de 70 mètres seulement de silos d'ensilage de l'exploitation d'élevage bovin voisine.

Réponse de la commune de Couffé : Il est décidé de retirer la bâtisse de la Rillouse compte tenu qu'elle se trouve à 85 m des silos de l'exploitation agricole voisine.

L'identification de l'ensemble de ces nouveaux bâtiments permet d'accroître les potentialités de création de logements par le biais de la rénovation. Cette modification s'inscrit dans les orientations 2.2 du PADD. La création de logements par le biais de reprise de bâtiments permet de limiter la consommation d'espace agricole.

23. - Compléments apportés aux secteurs Ap

Les secteurs Ap correspondent à des secteurs à enjeux paysagers, à préserver de toute construction. Dans le cadre de la procédure de modification du PLU, la commune de COUFFE a souhaité réaliser une étude paysagère sur la partie Nord-Ouest de son territoire (entre la vallée des Noues et la vallée de la Péginière) de manière à mettre en évidence et préciser ses enjeux paysagers et dégager les zones susceptibles de présenter une sensibilité particulière.

Plusieurs secteurs présentant une sensibilité particulière ressortent de l'étude réalisée et plus spécifiquement :

- Les vallées du Donneau et partie aval du sillon des Noues : enjeux très fort
- Vallon de la Bitière, vallon de la Péginière et vallon des Noues (hors partie aval) : enjeu fort
- Secteur localisé entre l'Ousselière et le ruisseau de la Bitière : enjeu fort
- Secteur du coteau Sud du vallon des Noues, le long de la RD 23, notamment au niveau de la Landrouillère (ouverture visuelle depuis la RD 23) : enjeu fort
- Secteur au Sud-Est de la Pichonnière : enjeu fort

La modification proposée prend en compte les conclusions de l'étude réalisée et encadre les possibilités de construction sur les zones présentant une sensibilité particulière en rajoutant environ 352 ha de nouveaux secteurs Ap au PLU actuel dans lesquels toute nouvelle construction sera interdite. Elle contribue incontestablement à une meilleure prise en compte de protection des enjeux paysagers et patrimoine du territoire. Cela étant, la municipalité doit porter une attention particulière sur le nombre relativement important des nouveaux secteurs proposés en Ap (+352 ha) qui ne doivent pas porter atteinte aux capacités de développement des exploitations agricoles voisines et plus particulièrement, comme l'ont noté certains PPA, le site de l'Ousselière.

Il est cependant à souligner que la modification proposée ne remet pas en cause les orientations générales du PADD et s'inscrit pleinement dans l'orientation 1.1 " Préserver la qualité des paysages liée à l'environnement naturel et agricole, garant de l'identité du territoire ". Le PADD cite notamment la protection des grands espaces naturels et agricoles reconnus pour leur intérêt naturel, écologique et paysager ou encore la prise en compte de certains panoramas et cônes de vue sur des points de repère forts du paysage.

Cette modification a pour conséquence un changement des surfaces concernées :

- Zone A : - 352,25 ha = 2752,05 ha
- Zone Ap : + 352,25 ha = 573,88 ha

Il est à noter une incompréhension du rédacteur s'agissant du règlement du secteur Ap. En effet en page 92, ce document indique pour le secteur " Ap " : *secteur couvrant des espaces agricoles à enjeux environnementaux à préserver de toutes constructions, installations ou types de travaux.*

En page 93 de ce même document, il est indiqué à l'article A - 2.1 - Destinations et sous-destinations des constructions - **DANS LA ZONE A ET LES SECTEURS INDICES** " Sont admis dès lors qu'ils ne compromettent pas le caractère agricole de la zone les constructions et installations nécessaires à des équipements d'intérêt collectif ou à des services publics à conditions qu'ils soient liés à la réalisation d'infrastructures et des réseaux ou qu'il s'agisse d'ouvrages ponctuels dont éoliennes, antennes de télécommunications, relais hertzien, etc..."

Il semble, sauf erreur du rédacteur, que cette partie du règlement devra être, à l'avenir, mieux définie, pour éviter toute problématique en cas de nouveau projet dans la zone concernée. Cette difficulté d'interprétation du règlement remonte à l'approbation du PLU en 2019. Cette partie du règlement n'étant pas concernée par les modifications proposées dans le cadre de l'enquête est simplement portée à la connaissance de la municipalité à titre d'information.

23. - Compléter le réseau de sentier de promenade et de randonnée

L'étude rappelée précédemment fait ressortir que le territoire est traversé par un réseau assez dense de voies communales et de chemins agricoles

permettant une desserte fine des parcelles et des champs. Les sentiers et voies communales sont empruntés en partie par des sentiers de randonnée (circuits du patrimoine de pays). Ils permettent de découvrir le territoire, en étant valorisés par les nombreux panoramas existants sur la campagne coufféenne.

Dans le cadre de la procédure de modification, la commune propose un projet de sentier PDIPR avec 4 circuits différents, partant du Pont Noyer pour arriver à La Lhorie et dont les distances vont de 2840 m à 5960 m. Le sentier concerné sera intégré sur les plans de zonage en tant que " Sentier à préserver au titre de l'article L.151-38 du Code de l'Urbanisme ".

La modification proposée s'inscrit dans l'orientation 3.2 " Poursuivre le développement du réseau de liaisons piétonnes et cyclables " et notamment " Compléter le réseau de circuits de randonnée en campagne". Ce sentier en longeant la vallée de la Loge aux Moines, assure une fonction de découverte du patrimoine naturel et s'inscrit de ce fait dans l'orientation 1.3 visant la valorisation des continuités écologiques par la mise en place de sentiers de découverte du patrimoine naturel.

24. - Adapter certaines dispositions du règlement écrit

La commune souhaite limiter l'emprise au sol des annexes aux maisons d'habitation situées en secteurs Ua et Ub. Il est proposé de limiter à 50 m² l'emprise au sol des annexes.

La limitation proposée a pour but de limiter le développement des annexes dont certaines ne peuvent plus être qualifiées " annexes " et constituent parfois de véritables ateliers professionnels. Il est à souligner que cette règle s'applique déjà pour les habitations situées en zone A et, de l'avis du rédacteur, semble cohérente car elle permettra d'avoir une règle commune sur l'ensemble de la commune, quelque soit la taille de l'unité foncière.

Parallèlement, la commune souhaite assouplir les conditions d'implantation des annexes en zone Ub en acceptant désormais l'implantation des annexes sur l'ensemble du terrain d'assiette avec un recul de 5 m par rapport à l'alignement des voies, à l'identique de ce qui se pratique déjà en zone A. Il est à noter qu'il sera possible d'admettre une implantation à l'alignement pour les annexes situées en zone Ub, sous certaines conditions.

Enfin la commune souhaite supprimer la limitation de l'emprise au sol maximale d'une habitation en zone A (200 m²) car l'emprise au sol des

extensions est déjà limitée à 50 m², ce qui permet d'avoir une règle unique pour toutes les habitations situées en zone A.

Les modifications proposées pour le règlement sont cohérentes et n'appellent pas de remarques particulières du rédacteur.

S'agissant de la procédure d'enquête publique, la commune de COUFFE a respecté la législation en vigueur. Les mesures de publicité dans la presse, l'affichage en mairie et sur le territoire communal, la composition du dossier d'enquête, les mises en ligne sur les sites Internet concernés (commune et PubliLégal) ont été appliquées avec rigueur et ne donnent lieu à aucune remarque particulière du rédacteur.

-§-

En conclusion, de l'avis du rédacteur, le projet de modification n° 1 du PLU de la commune de COUFFE ne remet pas en cause les orientations définies dans le PADD ou l'économie générale du document. La commune de COUFFE, en proposant les modifications ci-dessus :

- Favorise la densification du bâti au sein de la zone urbaine en densifiant son centre-bourg (OAP),
- Encourage par le biais des changements de destination proposés, les potentialités de création de logements, gîtes, chambres d'hôtes ou de locatif saisonnier en zone A de son territoire,
- Contribue à une meilleure prise en compte de protection des enjeux paysagers et patrimoniaux de son territoire (zonage Ap)
- Assure une fonction de découverte du patrimoine naturel par la création d'un sentier de promenade et de randonnée
- Harmonise et simplifie certaines règles du règlement écrit

Cela étant, de l'avis du rédacteur, certains points particuliers du projet méritent une attention particulière de la part de la commune :

- le changement de destination n° 52 (la grange en pierres située au " Vieux Mauregard ", proche de la RD 25)
- le changement de destination n° 42 (l'ancienne annexe agricole à " La Rillouse), proche de l'exploitation agricole voisine
- l'extension du zonage Ap

Ces divers points particuliers seront repris dans le cadre de notre P.V de synthèse pour éléments de réponse de la municipalité de COUFFE.

3. - SYNTHÈSE DES REMARQUES DE LA MRAe ET DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIÉES (PPA)

Conformément aux dispositions de l'article R.104-21 du Code de l'urbanisme, le projet de modification n° 1 du PLU de COUFFE a été transmis à l'Autorité Environnementale (MRAe). La conclusion de l'avis indique que le projet de modification du PLU de COUFFE n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et sur la santé humaine. Par voie de conséquence, ce projet n'est pas soumis à évaluation environnementale.

Avis du commissaire-enquêteur : *Pas de commentaires particuliers sur cet avis*

Cela étant, certaines précisions sont apportées à la MRAe dans le cadre du mémoire en réponses de la municipalité :

11. Concernant l'OAP n° 6 créée sur le secteur de la Sucrerie, le projet finalisé de modification n°1 devra mieux justifier des dispositions de préservation des arbres et des haies présents dans le périmètre de l'OAP et de l'absence d'effets indirects de ses aménagements à proximité de la zone Natura 2000 "Vallée de la Loire de Nantes aux Ponts de Cé et ses annexes", de la ZNIEFF de type 1 "Vallée du Havre et zones voisines" et de la ZNIEFF de type 2 « Vallée de la Loire de Nantes au bec de Vienne »

Réponse de la commune de Couffé : Sur cette OAP, il sera spécifié que sur la partie nord, il faudra maintenir un espace végétal de qualité paysagère sur la poche verte existante et avoir un soin particulier sur les arbres et haies.

Le projet urbain, concerne la réhabilitation des bâtiments existants sans extension de la zone Natura 2000.

12. Concernant les 20 bâtiments supplémentaires identifiés comme pouvant changer de destination, le projet finalisé de modification n°1 devra cependant démontrer qu'ils ne sont pas concernés par un réservoir de biodiversité ni un corridor écologique identifié dans la trame verte et bleue du PLU ;

Réponse de la commune de Couffé : La commune rajoutera une ligne dans le tableau au cas par cas, faisant apparaître si le bâtiment est concerné ou pas, par le périmètre Trame verte et bleue

13. Concernant l'assouplissement des conditions d'aménager une première tranche de l'OAP n° 4 sur le secteur de la Roseraie, le projet finalisé de modification n°1 devra toutefois justifier que l'aménagement d'une première tranche à partir de 25 % de l'assiette foncière du secteur peut répondre aux dispositions réglementaires du PLU relatives au traitement des eaux pluviales et de ruissellements (article Ub 8-2 et annexe 4 du règlement) au regard de la sensibilité identifiée du secteur Ub des Mazeriers sur la gestion des eaux pluviales

Réponse de la commune de Couffé : Dans le tableau page 5, la commune rajoutera à la colonne « autres conditions » : Prise en compte de la gestion des eaux pluviales

14. Concernant la modification du règlement sur les zones urbaines Ua et Ub et A, le projet finalisé de modification n°1 devra mieux justifier des motivations de ce choix au regard des enjeux de limitation des constructions et de l'artificialisation des sols en terres agricoles

Réponse de la commune de Couffé : Les modifications ne concernent que des extensions de bâtiments existants. Ces projets potentiels sont donc inclus dans des espaces urbanisés et artificialisés mais ne concernent pas les terres agricoles

Dans le cadre du présent dossier et conformément aux prescriptions des articles L.153-16 et L.153-17 du Code de l'Urbanisme, le projet de modification n° 1 du P.L.U. de COUFFE a été transmis, pour avis, aux Personnes Publiques Associées (PPA).

S'agissant des P.P.A, un **Avis favorable**, sans remarques particulières, a été donné par la **CCI Nantes-Saint Nazaire**, la **CDPENAF**, la **Communauté de Communes du Pays d'Ancenis (COMPA)**, la commune de **MESANGER**, la commune de **LIGNE**.

S'agissant des autres PPA ayant donné un avis :

- La Préfecture de Loire-Atlantique (DDTM) indique que, dans le cadre de la création de la future OAP n° 6, la CAUE suggère la démolition du pressoir et le réemploi des pierres le composant afin de renforcer la structure

du bâtiment de la sucrerie. L'OAP créée n'entérine pas cette proposition. Cet avis précise que les réflexions à conduire pourraient, à l'appui d'un diagnostic fin sur l'état du pressoir, privilégier sa réhabilitation et concentrer les constructions neuves à l'emplacement du hangar en parpaing.

Avis du commissaire-enquêteur : Les remarques de la DDTM seront reprises dans le cadre du P.V de synthèse des observations et feront l'objet de précisions de la part de la municipalité. Cela étant, le bâtiment de la sucrerie d'intérêt patrimonial mérite d'être conservé pour être valorisé.

Réponse de la municipalité de COUFFE : Le bâtiment du pressoir n'a pas vocation à être démoli. Cette bâtisse sera réhabilitée en habitation, en conservant les pierres existantes.

- Le Conseil départemental après un complément d'information sur les changements de destination proposés n'a pas d'observation particulière à formuler.

Sur le volet de l'agriculture, du climat et de l'énergie, l'avis précise que l'extension des zones Ap entraînera notamment l'interdiction des installations à vocation de production d'énergie (éoliennes, unités de méthanisation, installations solaires). Cette interdiction avec un zonage figé semble un peu stricte et il paraîtrait intéressant que le PLU retienne plus simplement de reprendre la carte des sensibilités paysagères et prescrire une étude d'intégration paysagère particulièrement poussée pour les projets de construction s'implantant dans ce périmètre global.

Avis du commissaire-enquêteur : Les remarques du Conseil départemental méritent attention. Cela étant la commune de COUFFE est sollicitée très souvent pour l'implantation de nouveaux parcs éoliens sur son territoire et veut encadrer très fermement tout projet en ce sens. Cela étant, la proposition du Conseil départemental s'agissant d'intégrer au cas par cas une étude d'intégration paysagère pourrait être étudiée avec attention par la municipalité.

Réponse de la municipalité de COUFFE : Le secteur Nord des Mazeries n'a pas été retenu comme secteur à enjeu paysager, car il se situe dans une cuvette, avec la présence d'une exploitation maraîchère avec des tunnels en plastique. Les secteurs à fort intérêts paysagers sont malheureusement de plus en plus rares. De ce fait la municipalité souhaite que ceux qui ont été identifiés sur la commune soient préservés au maximum.

• La Chambre d'Agriculture souligne :

- le risque de voir une création de logement du fait de la suppression de la limitation d'emprise au sol maximale en zone A (200 m²) et demande de préciser que " l'extension projetée n'entraînera pas la création d'un logement supplémentaire ".

- L'obligation pour les bâtiments susceptibles de changer de destination que la règle de distance de 100 mètres minimum soit bien appliquée respectée entre le bâtiment identifié et toute construction et installation agricole, notamment au lieudit " La Rilhouse "

- Le zonage Ap venant border le site de l'Ousselière peut poser problème car il est important de préserver les capacités de développement de ce site, compte tenu de la présence de tiers au sud-ouest de celui-ci. Un espace maintenu en zone A au nord de la route de la Veillarderie et de la Gazillardière répondrait à cet objectif.

Avis du commissaire-enquêteur : Les remarques du Conseil départemental seront reprises dans le P.V de synthèse pour éléments de réponse de la municipalité.

Réponse de la municipalité de COUFFE : Le règlement autorise les extensions limitées des habitations existantes, toutefois sans création de logements supplémentaires.

Il est décidé de retirer la bâtisse de la Rillouse, compte tenu qu'elle se trouve à 85 m des silos de l'exploitation voisine.

Il est décidé d'exclure la parcelle située au Nord de l'exploitation de l'Ousselière, cadastrée YN n° 8 de la zone Ap. Cette parcelle est donc maintenue en zone A

- § -

En conclusions, les P.P.A consultées émettent quelques observations légitimes ayant pour seul objectif d'apporter une clarté et les précisions nécessaires sur le projet de modification du PLU communal. Il est souhaitable que la commune de COUFFE les prennent en compte et les examine avec attention. Certains de ces avis ont été repris dans le cadre du P.V de synthèse des observations et les réponses de la municipalité

concernée reportées dans le présent document afin que le public, disposant des avis PPA dans le dossier d'enquête, puisse également avoir connaissance de la position et du sentiment de la commune de COUFFE à travers les réponses qu'elle apportera dans son mémoire en réponses et qui seront commentées par le rédacteur dans le paragraphe 5 ci-après.

4. - MON AVIS SUR LES OBSERVATIONS DU PUBLIC

Au total, durant l'enquête publique, **8 observations** ont été enregistrées par le public sur les registres d'enquête papier et dématérialisé. Corrélativement **4 courriers ou notes écrites** ont été annexés au registre papier durant cette enquête.

Les observations inscrites sur le registre d'enquête papier

N°	SIGNATAIRES	SYNTHESE OBSERVATION	THEMES
1	Mr. BRIAND Jean 10 rue Coluche 44521 COUFFE	Après avoir pris connaissance des modifications du PLU proposées à l'enquête, il constate que sa demande pour un changement de destination concernant un bâtiment dont il est propriétaire au lieudit " La Pichonnière " est bien pris en compte dans le projet présenté. Il n'a pas d'autres remarques particulières à formuler sur les diverses modifications du PLU proposées par la municipalité.	Changement de destination
Avis du C.E : Simple consultation du dossier pour s'assurer de la prise en compte de sa demande de changement de destination pour un bâtiment dont il est propriétaire en zone A. Pas de remarque particulière du rédacteur. Cela étant, le changement de destination sollicité doit répondre aux prescriptions mentionnées à l'annexe 3 du règlement			
2	Mr. PIAU Didier	Propriétaire de la parcelle cadastrée n° 8 au lieudit " La Grée " sur laquelle se trouve une piste d'entraînement pour chevaux, parcelle actuellement zonée en A. Dans le projet de modification de ce document cette parcelle est susceptible de se voir zonée en Ap. Je vous informe que j'ai l'intention de construire à l'intérieur de cette piste d'entraînement, un bâtiment pouvant servir de box et manège. En,	Zonage Ap

		conséquence, je demande le maintien de la zone située à l'intérieur de cette piste d'entraînement en A afin de réaliser ce projet	
Avis du C.E : Demande qui doit être examinée avec attention par la municipalité. L'intéressé exerce la profession d'agriculteur et sollicite un zonage lui permettant la réalisation d'un bâtiment pour y aménager des box pour chevaux et un manège. De l'avis du rédacteur ce projet est conforme aux possibilités du règlement en zone A mais ne le sera plus avec un zonage Ap. De surcroît, ce projet n'aura aucun impact sur l'agriculture et sur les parcelles voisines après réalisation. Une suite favorable pourrait être donnée à la demande présentée.			
Avis de la municipalité de COUFFE : La municipalité propose de retirer les parcelles cadastrées section ZD n°8 et 9 de la zone Ap et de les laisser en zone A afin que le projet de M. PIAU soit réalisable			
3	Mme RETIERE Liliane	Fille de PENOUIN Alexandre, DCD, propriétaire de la parcelle cadastrée XL 87 au lieudit " Les Bitières " à COUFFE, vient se renseigner sur les possibilités d'un changement de zonage de cette parcelle en terrain constructible puisqu'il est zoné actuellement en terrain agricole.	Hors enquête
Avis du C.E : Demande qui ne peut être prise en considération car se situe hors enquête			

Les observations inscrites sur le registre dématérialisé

Le groupe Publilégal a été privilégié par la commune de COUFFE et la partie dématérialisée de l'enquête lui a été confiée. Pendant la durée de l'enquête publique, un registre numérique identifié sous le n° 984 " Modification du PLU de la commune de Couffé " a été ouvert le 26/09/2022 à 09H00 et clôturé le 28/10/2022 à 17H00.

L'utilisation de ce document par le public se résume comme suit :

DATE	VISITEURS	TELECHARGEMENT	VISUALISATION	CONTRIBUTIONS
26.09.22	6	1	7	1
27.09.22	4	0	1	0
28.09.22	2	0	0	0
29.09.22	0	0	8	0
30.09.22	2	2	14	0
01.10.22	0	0	3	0
02.10.22	0	0	4	0
03.10.22	1	15	7	0
04.10.22	2	5	0	0
05.10.22	4	10	1	0
06.10.22	1	0	1	0
07.10.22	0	0	1	0
08.10.22	0	0	1	0
09.10.22	0	0	0	0
10.10.22	1	5	0	0
11.10.22	1	0	0	0
12.10.22	0	0	0	0
13.10.22	0	0	1	0
14.10.22	1	7	7	0
15.10.22	0	0	0	0
16.10.22	0	0	0	0
17.10.22	0	0	0	0
18.10.22	0	0	0	0
19.10.22	0	0	0	0
20.10.22	1	0	16	0
21.10.22	1	0	2	0
22 et 23.10.22	2	0	3	0
24.10.22	3	0	5	2
25.10.22	2	7	7	0
26.10.22	3	0	0	0
27.10.22	2	1	16	0
28.10.22	2	0	11	0
TOTAL	41	63	114	3

Les contributions écrites se répartissent comme suit et appellent les commentaires suivants :

N°	SIGNATAIRES	SYNTHESE OBSERVATION	THEMES
E1	Déposé le 23/09/2022 à 11:57 Nom : PICHOT Loïc	Monsieur le Commissaire Enquêteur, nous revenons vers vous au sujet de la révision du PLU sur la commune de Couffé. Suite à cette révision, nos terrains constructibles alors sur le village des Thivières sont passées en non-constructibles. Ils sont pourtant entourés d'habitations. Le tout à l'égoût, le téléphone et l'électricité passent aux pieds. Nous aimerions une révision du PLU, ces terrains n'étant qu'à 2,5 kms du Centre Ville. Vous trouverez ci-joint, le plan de nos lots (LOTS B & C). Par avance, je vous remercie d'apporter une attention toute particulière à notre requête. Dans l'attente de votre réponse, Cordialement Catherine & Loïc PICHOT	hors dates d'enquête et hors sujet
Avis du C.E : Observation hors enquête. Ne peut être prise en considération			
E2	Déposé le 19/09/2022 à 10:04 Nom : Sabine Mouraëff	Bonjour, Nous sommes Mme et Mr Lambert, Nous habitons chemin de la galotiniere, les brousses à Couffé. Nous sommes propriétaires d'une parcelle (qui jouxte notre jardin) qui n'est jusqu'à présent pas constructible. Nous aimerions savoir s'il est possible que ce terrain devienne constructible. En effet, si c'était le cas, nous ferions construire une maison pour un de nos enfants. Merci de l'attention que vous vous apporterez à notre demande. Bien cordialement Sabine et Rodolphe Lambert	hors dates d'enquête et hors sujet
Avis du C.E : Observation hors enquête. Ne peut être prise en considération			
E3	Déposé le 26/09/2022 à 11:39 Nom : Sabine Mouraëff	Bonjour, Nous sommes Mme et Mr Lambert, Nous habitons chemin de la galotiniere, les brousses à Couffé. Nous sommes propriétaires d'une parcelle (qui jouxte notre jardin) qui n'est jusqu'à présent pas constructible. Nous aimerions savoir s'il est possible que ce	hors sujet

		terrain devienne constructible? En effet, si c'était le cas, nous ferions construire une maison pour un de nos enfants. Merci de l'attention que vous vous apporterez à notre demande. Bien cordialement Sabine et Rodolphe Lambert	
Avis du C.E : <i>Observation hors enquête. Ne peut être prise en considération</i>			
E4	Déposée le 24/10/2022 à 11:03 Nom : Alain BIGET	Actuellement propriétaire des parcelles 1557, 1558 et 1462/1463/24, je constate que celles-ci sont concernées par l'AOP2 d'aménagement du bourg. Je suis aussi propriétaire et résident du 10 rue de la Vallée du Havre, parcelle 19. Il ne me sera pas possible de rester dans cette maison et nous envisageons de construire une maison de plein pied sur nos parcelles concernées par l'OAP2. Cela nous sera t'il possible ? J'envisage de venir en mairie ce vendredi après-midi pour plus d'explications.	Hors sujet
Avis du C.E : <i>Observation hors enquête. Ne peut être prise en considération</i>			
E5	Déposée le 24/10/2022 à 16:19 Nom : Thierry MAHE (Clerc d'avocat) pour le compte de M. et Mme Patrick JICQUEL	Observations écrites pour le compte de M. et Mme Patrick JICQUEL et de la SCEA Jicquel à l'attention de M. Jean-Pierre HEMERY, commissaire-enquêteur, dans le cadre de l'enquête publique sur le projet de modification n° 1 du PLU de la commune de Couffé. L'observation porte sur le projet d'extension du zonage Ap pouvant pénaliser un grand nombre d'exploitations agricoles	Zonage Ap
Avis du C.E : <i>Les observations faites au nom de Monsieur JICQUEL appellent une attention particulière de la municipalité de COUFFE. Les remarques émises rejoignent le sentiment du rédacteur tel que décrit dans le paragraphe 22 précédent. Ces points du règlement de la zone Ap peuvent apparaître divergents et méritent attention de la part de la municipalité. Cela étant, les diverses modifications proposées dans le cadre de la procédure engagée de modification n°1 n'ont aucune incidence sur le règlement de la zone A par rapport à l'existant si ce n'est la suppression de l'emprise au sol n'excédant pas 200 m² concernant les extensions des bâtiments d'habitation (page 94 du règlement). En zone A, aucune autre modification du règlement n'est proposée par la municipalité et les autres prescriptions ou règles applicables au secteur A et Ap</i>			

restent inchangées par rapport au PLU approuvé en 2019.

S'agissant des nouveaux secteurs Ap proposés dans le cadre de la modification n° 1 du document d'urbanisme et faisant suite à l'étude paysagère du secteur Nord-Ouest de la commune, environ 350 ha de la zone A sont proposés en secteur Ap. Il est rappelé que la surface Ap est actuellement de 221 ha **et pourrait atteindre avec la modification sollicitée 574 ha, ce qui représente une augmentation supplémentaire de + 352 ha, soit 160%.**

L'étude paysagère entreprise par le cabinet " A+B urbanisme et environnement " indique que le secteur localisé entre l'Ousselière et le ruisseau de la Bitière présente un niveau d'enjeu paysager FORT avec :

- Une forte exposition visuelle du site (absence de végétation)
- Perception du site depuis la RD 25 et la RD 164 (axe de découverte du territoire)
- Secteur emprunté par les randonneurs
- Perception du clocher de l'église St Pierre et du bois des Essarts
- Proximité de secteurs habités (Les Mazeriers) : covisibilités importantes

Le secteur de l'Ousselière est qualifié de " fortement exposé " du fait de la topographie et de l'absence de végétation.

Cela étant la modification proposée aboutirait à une surface de 574 ha en zone Ap **représentant ainsi 16,66% de la surface totale de la zone agricole (3445 ha), ce qui peut paraître important.**

L'alternative proposée dans l'observation de Monsieur JICQUEL et également dans l'avis du Conseil départemental selon laquelle en lieu et place d'une interdiction pure et simple il pourrait être préférable de prescrire une étude d'intégration paysagère pour les projets de construction s'implantant dans les secteurs, mérite d'être étudiée par la municipalité.

De l'avis du rédacteur, une zone A a été conservée pour une éventuelle extension de l'exploitation de Monsieur JICQUEL, à l'Ouest du site, sans pour autant traverser la route **mais la présence de tiers est à prendre en compte.**

La municipalité devra être attentive sur le nombre relativement important des nouveaux secteurs proposés en Ap (+352 ha) qui ne devront pas porter atteinte aux capacités de développement des exploitations agricoles voisines.

A cet effet, une attention particulière doit être portée sur le zonage Ap venant border le site de l'Ousselière, remarque également relevée par la Chambre d'Agriculture et le Département et une concertation entre la municipalité et les exploitants concernés pourrait permettre d'aboutir à un compromis satisfaisant sur les limites envisagées de la zone Ap.

Avis de la municipalité de COUFFE : A titre préalable, il convient de rappeler que le secteur Ap est un secteur couvrant, au sein de la zone A, des espaces agricoles à enjeux paysagers à préserver de toutes constructions, installations ou types de travaux.

Avant le projet de modification n° 1, ce secteur couvrait 221,63 ha du territoire communal. Il doit être porté à 573,88 ha après la modification, soit une augmentation de 352,25 ha.

Ce total pour le secteur Ap est à mettre en rapport avec la surface de 3.444,95 ha correspondant à la zone A, tous secteurs confondus.

Cet accroissement de la zone Ap vise à prendre en compte les conclusions de l'étude paysagère menée sur la partie Nord-Ouest du territoire coufféen, dans la poursuite des réflexions issues du PLU approuvé en 2009. Cette étude visait à mettre en évidence et préciser les enjeux paysagers de cette partie du territoire et dégager les zones susceptibles de présenter une sensibilité particulière.

En premier lieu, les dispositions des articles L. 151-8 et suivants et R. 151-17 et suivants du code de l'urbanisme ne font pas obstacle à la faculté ouverte aux auteurs du document d'urbanisme de délimiter, à l'intérieur de la zone A, des sous-secteurs où certaines constructions, notamment liées à l'agriculture, sont soit soumises à des conditions restrictives, soit interdites.

Par conséquent, rien ne fait obstacle à ce que les constructions soient interdites en zone Ap, à l'exception par exemple de certaines constructions et installations nécessaires à des « équipements d'intérêt collectif ou à des services publics », sous conditions.

Le projet de modification, par la mise en place de nouveaux secteurs Ap au sein de la zone A, permet de mieux encadrer les possibilités de construction au sein de secteurs à sensibilité paysagère.

Aussi, le règlement qui le prévoit n'est entaché d'aucune contradiction.

S'agissant de la puissance du parc éolien des autres Landes, celle-ci sera corrigée

En deuxième lieu, le zonage et règlement écrit de la zone Ap se trouvent en parfaite cohérence avec le PADD, en particulier avec son orientation 1.1 « Préserver la qualité des paysages liée à l'environnement naturel et agricole, garant de l'identité du territoire ».

Le PADD prévoit notamment la protection des grands espaces naturels et agricoles reconnus pour leur intérêt naturel, écologique et paysager ou encore la prise en compte de certains panoramas et cônes de vue sur des points de repère forts du paysage.

En outre la modification permet de « Préserver et valoriser les espaces agricoles pérennes pour l'agriculture » et notamment d' « apporter une lisibilité aux conditions de développement des exploitations agricoles ou viticoles en préservant durablement des espaces dédiés aux activités agricoles/viticoles et en maîtrisant le développement urbain » (orientation 4.2).

La modification ne remet pas en cause les orientations du PADD et notamment pas

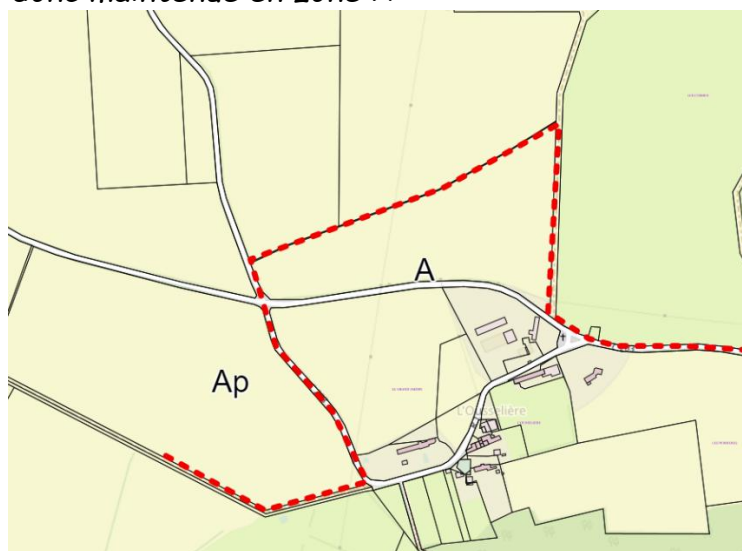
celles visant à « préserver les conditions de maintien et de développement des exploitations agricoles » (4.2), qu'il s'agisse de « favoriser les conditions d'implantation, de reprise et de développement des exploitations agricoles ou viticoles », de « préserver les conditions de développement des exploitations agricoles ou viticoles (notamment d'implantation de nouveaux bâtiments agricoles) par l'interdiction de construction de nouvelles habitations pour des tiers non agricoles à proximité des principaux bâtiments de l'exploitation agricole/viticole » ou d'« admettre les actions de diversification des activités agricoles, qui permettent de soutenir le développement des exploitations concernées, à condition que ces actions de diversification restent accessoires par rapport à l'activité agricole ».

A supposer que l'augmentation dédiée au secteur Ap concerne effectivement 136 ha appartenant aux consorts JICQUEL et exploitées par la SCEA du même nom, ils admettent toutefois dans leurs observations que 47 % de leurs terres continueront de demeurer en zone A. Aucun élément n'établit, au regard de la superficie restante, que celle-ci ne permettrait alors plus le développement de l'exploitation existante y compris par l'édification de nouvelles constructions.

A cet égard, il peut être relevé que la création de nouveaux bâtiments agricoles reste cantonnée autour de sites d'exploitation déjà existants, la tendance étant plutôt à la disparition de sites d'exploitation et à la désaffectation de bâtiments agricoles.

Concernant le développement de l'exploitation agricole vers le Nord, la municipalité décide d'exclure la parcelle cadastrée YN n° 8 de la zone Ap, afin de pouvoir réaliser ce projet d'extension de l'exploitation (voir carte paragraphe 2.3.3).

Cette parcelle est donc maintenue en zone A



Enfin, l'allégation de détournement de pouvoir est parfaitement injustifiée et inexacte, la réflexion de la commune intervenant exclusivement dans le cadre de l'intérêt général au regard de son projet de territoire.

En effet, il appartient aux auteurs d'un plan local d'urbanisme de déterminer le parti

d'aménagement à retenir pour le territoire concerné par ce plan, en tenant compte de la situation existante et des perspectives d'avenir mais sans être lié par les modalités existantes d'utilisation des sols, dont ils peuvent prévoir la modification dans l'intérêt de l'urbanisme, et de fixer en conséquence le zonage et les possibilités de construction.

La vocation de la zone A n'est en rien compromise par l'instauration de secteurs Ap complémentaires.

En troisième lieu, le projet de modification n'est en rien contraire aux objectifs de développement durable du gouvernement ou à la volonté de celui-ci.

Le développement des énergies renouvelables sur le territoire de la commune de Couffé intervient et interviendra dans le cadre des lois et règlements qui l'organisent.

Les observations déposées par courrier

N°	SIGNATAIRES	SYNTHESE OBSERVATION	THEMES
L.1	05/10/22 Nom : Consorts GUERIN	Demande de changement de destination en habitation pour une bâtisse en pierres située sur les parcelles XC 135 et XC 218	Changement de destination

Avis du C.E : Cette demande peut être recevable sous réserve que le bâtiment concerné réponde à divers critères et plus particulièrement :

- Pour les changements de destination admettant la création de nouveaux logements, respect des distances par rapport aux exploitations agricoles
- Bon état du bâtiment (existence des murs porteurs)
- Bâtiment présentant une emprise au sol de 40 m² minimum,
- Raccordement possible à l'eau potable et l'électricité
- Possibilité de réaliser un assainissement non collectif
- Desserte par un accès et une voie sécurisée,
- Bâtiment dont le changement de destination ne crée pas une forme de mitage d'espace agricole ou naturel,
- Prise en compte d'autres bâtiments d'habitation à proximité, en évitant de générer un risque de gêne pour les habitants présents (vis-à-vis)

AVIS FAVORABLE si ces conditions sont respectées

Avis de la municipalité de COUFFE : Il est décidé d'inclure le bâtiment en pierre situé sur les parcelles XC 135 et 218 dans la liste des bâtiments autorisés au changement de destination, compte tenu qu'ils répondent aux critères de sélection.

L.2	20/10/22 Mme CHAUVÉAU Raymonde	Concerne un changement de zonage de la parcelle ZW 25 située à La Pinetière afin de la rendre constructible.	Hors enquête
Avis du C.E : Observation hors enquête publique. Ne peut être prise en considération			
L.3	24/10/22 Mme GICQUEAU Josette pour les Consorts VINCENT	Demande concernant la constructibilité des parcelles 204 et 232 à La Pinetière	Hors enquête
Avis du C.E : Observation hors enquête publique. Ne peut être prise en considération			
L.4	27/10/22 M. et Mme BRILLET Paul	Demande changement de zonage pour constructibilité de parcelles	Hors enquête
Avis du C.E : Observation hors enquête publique. Ne peut être prise en considération			

Les remarques des quelques habitants de COUFFE ayant déposé sur les registres d'enquête (papier et dématérialisé) et pouvant être prises en compte dans le cadre de l'enquête concernent les deux thèmes suivants :

Les changements de destination

Un changement de destination supplémentaire est sollicité par les Consorts GUERIN (courrier L.1)

AVIS FAVORABLE du rédacteur et confirmé par la **municipalité** (voir L.1 ci-dessus)

L'extension du zonage Ap

2 observations concernent le zonage Ap, l'une émane de Monsieur PIAU (observation n° 2) et l'autre déposée par le Cabinet d'avocats de Maître Frédéric RAIMBAULT pour Monsieur JICQUEL.

De l'avis du rédacteur, la demande présentée par Monsieur PIAU peut recevoir **une suite favorable. Accord de la municipalité**

S'agissant de la demande de Monsieur JICQUEL, elle doit faire l'objet d'une étude particulière par la municipalité, notamment sur les possibilités de développement de l'exploitation à l'Ouest du site de l'Ousselière du fait de la présence de tiers. Comme le préconise la Chambre d'Agriculture, un espace maintenu en zone A au nord de la route pourrait être la solution. En tout état de cause, les limites de la zone Ap sur le secteur de l'Ousselière mériterait d'être le fruit d'une concertation utilement réalisée entre la municipalité de COUFFE et Monsieur JICQUEL.

Le rédacteur proposait de réexaminer les limites du secteur Ap sur le site de l'Ousselière. La municipalité s'engage à exclure la parcelle cadastrée YN n° 8 de la zone Ap afin de permettre à Monsieur JICQUEL de réaliser son projet d'extension de son exploitation.

Les observations précitées ont été examinées avec une grande attention par le rédacteur et font l'objet d'un avis particulier. Elles ont été portées à la connaissance de la commune de COUFFE pour " avis " dans le cadre du P.V de synthèse des observations recueillies et les réponses de la municipalité sont également intégrées au présent document.

5. - MON AVIS SUR LE MEMOIRE EN REPONSES DE LA COMMUNE DE COUFFE

Les observations et remarques recueillies lors de l'enquête publique font ressortir non seulement la position du rédacteur mais également celle de la municipalité de COUFFE qui ne devrait apparaître que dans son mémoire en réponses et non pas dans le présent document. **Dans un souci de transparence vis-à-vis du public, le rédacteur a souhaité que les deux avis figurent dans le cadre du rapport.**

Les réponses apportées par la commune de COUFFE suite à la remise du P.V de synthèse des observations recueillies au cours de l'enquête nous ont été communiquées dans le délai imparti par la législation en vigueur, soit le 15 novembre 2022. Les précisions et compléments d'information sollicités auprès de la commune faisaient suite à l'analyse détaillée du dossier d'enquête par le rédacteur et aux diverses observations recueillies sur les registres d'enquête, par courriers ou par Mails durant l'enquête. Ces points particuliers sont les suivants :

51. Les remarques de la MRAe et des P.P.A

Ces éléments de réponses sont insérés dans le présent rapport aux paragraphes 3 ci- dessus.

Pour la majorité des remarques émises, la municipalité de COUFFE s'engage dans ses différentes réponses à prendre en compte les remarques émises par la MRAe et les PPA et à apporter certaines modifications dans son projet sur les divers points signalés.

52. Les remarques ou observations du public

Ces éléments de réponses sont insérés dans le présent rapport et dans les différents tableaux du paragraphe 4 ci- dessus.

A la lecture du celui-ci, il est indéniable que les avis et points de vue du rédacteur et de la commune sont concordants et se rejoignent sur la totalité des observations émises par le public.

53. Les questions diverses soulevées par le rédacteur

- le changement de destination n° 52 (la grange en pierres située au " Vieux Mauregard ", proche de la RD 25)

Avis de la municipalité de COUFFE : Pas de nouvelle sortie sur RD 25. Il faudra utiliser la sortie existante. Le tableau au cas par cas sera complété dans ce sens.
Avis concordant avec celui du rédacteur

- le changement de destination n° 42 (l'ancienne annexe agricole à " La Rillouse), proche de l'exploitation agricole voisine

Avis de la municipalité de COUFFE : Il est décidé de retirer la bâtisse de la Rillouse compte tenu qu'elle se trouve à 85 m des silos de l'exploitation agricole voisine. **Avis concordant avec celui du rédacteur**

La municipalité de COUFFE a répondu aux diverses interrogations du rédacteur et aux remarques de la MRAe, des PPA et du public. Les réponses apportées par la municipalité de COUFFE et les différents avis du rédacteur sont totalement concordants. Le mémoire en réponses de la municipalité de COUFFE n'appelle pas d'autres remarques particulières du rédacteur.

En résumé, l'analyse du dossier d'enquête, la visite du territoire communal, la prise en compte des observations recueillies et du mémoire en réponses de la municipalité de COUFFE permettent d'aboutir aux conclusions du rédacteur, telles qu'indiquées dans le paragraphe ci-après.

6 - MES CONCLUSIONS :

Durant l'enquête publique, **8 observations et 4 courriers** ont été enregistrés. Outre le nombre limité de personnes s'étant déplacées en mairie durant l'enquête, celle-ci n'a pas posé de problème particulier. La plus grande interrogation du public s'est rapportée à la constructibilité de leur terrain, celui-ci n'étant actuellement pas constructible au document d'urbanisme actuellement en vigueur. Par voie de conséquence, plusieurs observations déposées ont été classées " hors enquête ".

Deux modifications du PLU sollicitées par la municipalité de COUFFE ont motivé les quelques observations déposées par le public et sont décrits dans les paragraphes précédents. Le rédacteur ainsi que la municipalité de COUFFE ont pris position sur ces points particuliers. Dans leur quasi-totalité, les réponses sont concordantes.

Aux termes de l'analyse du dossier d'enquête, des différents avis PPA, des observations et courriers déposés au cours de l'enquête par le public, des réponses complémentaires de la commune de COUFFE dans son mémoire en réponses et des différents avis détaillés tels que décrits aux paragraphes 2, 3, 4 et 5 ci-dessus, le rédacteur tire les conclusions suivantes :

- le projet de modification n° 1 du PLU de la commune de COUFFE a suscité peu d'intérêt pour la population qui ne s'est pas sentie vraiment concernée par les modifications proposées,
- les quelques interrogations du public s'étant manifesté trouvent une réponse dans chaque analyse du rédacteur ainsi

que dans l'avis de la commune de COUFFE. Ces deux avis sont concordants et confortent les conclusions ci-dessous,

➤ la municipalité de COUFFE s'engage, au vu des réponses figurant dans son mémoire, à prendre en compte, les remarques des PPA et de la MRAe et de procéder à certaines corrections dans les modifications du PLU, suite à l'enquête publique,

En conséquence :

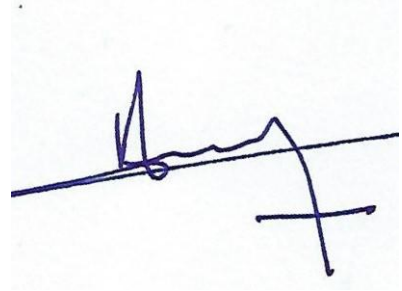
- considérant le dossier de modification n° 1 du PLU de La commune de COUFFE,
- considérant les observations et courriers déposés par le public durant l'enquête,
-
- considérant les réponses complémentaires et les engagements pris par la commune de COUFFE dans son mémoire en réponses,
-
- considérant mon analyse et mes avis sur le dossier d'enquête, sur les remarques des PPA, sur les observations et courriers déposés par le public, tels que décrits aux paragraphes 2, 3, 4 et 5 ci-dessus,
-
- considérant que la municipalité de COUFFE s'engage à apporter les corrections ou modifications demandées dans le projet de modification n° 1 du PLU proposé,
-
- considérant que l'ensemble de la procédure d'enquête publique s'est déroulée conformément aux différentes législations en vigueur et aux orientations des divers documents cadres,

J'émet un AVIS FAVORABLE sur le projet de modification n° 1 du PLU de la commune de COUFFE avec les réserves suivantes :

- **respecter les engagements pris dans son mémoire en réponses et plus particulièrement sur les observations de Monsieur PIAU (2), de Maître MAHE pour M. JICQUEL (E5) et des consorts GUERIN (L.1)**
- **retirer la bâtisse de La Rillouse dans les changements de destination.**

Fait et clos à PLESSE, le 18 novembre 202

Le Commissaire - Enquêteur
J.P HEMERY

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'J.P. Hemery', written over a horizontal line. The signature is stylized with a large initial 'J' and a long horizontal stroke.