

Remarques et observations appelant à des précisions, justifications de point de vue ou engagements de la municipalité de COUFFE :

### **1. Les remarques ou observations de la MR Ae**

*Quelle est la position de la commune de COUFFE sur les divers points relevés par la MR Ae :*

11. Concernant l'OAP n° 6 créée sur le secteur de la Sucrierie, 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 cet 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 sur 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 la tableau au cas par cas, faisant apparaitre 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.*

---

## 2. Les remarques ou observations des PPA

### 21. La Préfecture de Loire-Atlantique

Concernant le CAUE qui suggère la démolition du pressoir et le réemploi des pierres contraire à ce qu'indique l'OAP n° 6

### Réponse de la commune de Couffé:

*Le bâtiment du pressoir n'a pas vocation à être démolit. Cette bâtisse sera réhabilitée en habitation, en conservant les pierres existantes.*

---

### 22. Le Conseil départemental

221. Concernant les nouvelles zones Ap, pourquoi le Nord des Mazeris n'a pas été zoné

### Réponse de la commune de Couffé:

*Le secteur Nord des Mazeris n'a pas été retenu comme secteur à enjeu paysager, car il se situe dans une cuvette, avec la présence d'une exploitation maraichère avec des tunnels en plastiques.*

---

222. Concernant l'interdiction de nouvelles constructions d'intérêt général dans la zone Ap qui parait très stricte

**Réponse de la commune de Couffé:**

*Les secteurs à fort intérêt paysager sont malheureusement de plus en plus rares. De ce fait la municipalité souhaite que ceux qui ont été identifiés sur la commune soient préservé au maximum.*

---

23. La Chambre d'Agriculture

231. Concernant la suppression de la limitation de l'emprise au sol pour les habitations en zone A et le risque de création de logements supplémentaires

**Réponse de la commune de Couffé:**

*Le règlement autorise les extensions limitées des habitations existantes, toutefois sans création de logements supplémentaires.*

---

232. Concernant les changements de destination et des distances à respecter pour les nouveaux logements (100 m des exploitations), notamment à la Rillouse

**Réponse de la commune de Couffé:**

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

---

233. Concernant les nouveaux secteurs Ap qui pourraient limiter le développement des exploitations, notamment au Nord de la route de l'Ousselière

**Réponse de la commune de Couffé:**

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



### 3. Les remarques ou observations du commissaire-enquêteur

31. Concernant deux changements de destination proposés qui 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)

#### 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.*

---

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

#### Réponse de la commune de Couffé:

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

---

### 4. Remarques ou observations du public

#### 41. Registre papier

| N° | SIGNATAIRES     | SYNTHESE OBSERVATION   | THEMES    |
|----|-----------------|--|-----------|
| 2  | Mr. PIAU Didier | Propriétaire de la parcelle cadastrée n° 8 au lieudit " La Grée " sur laquelle se trouve une piste d'entrainement 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'entrainement, un bâtiment pouvant servir de box et manège. En conséquence, je demande le maintien de la zone située à l'intérieur de cette piste d'entrainement en A afin de réaliser ce projet | Zonage Ap |

---

#### Réponse de la commune de Couffé:

*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.*

---



#### 42. Registre dématérialisé

| N° | SIGNATAIRES  | SYNTHESE OBSERVATION  | THEMES    |
|----|--|---|-----------|
| E5 | Déposée le<br>24/10/2022<br>à 16:19<br>Nom : <b>Thierry MAHE</b><br>(Clerc d'avocat) pour le<br>compte de <b>M. et Mme</b><br><b>Patrick JICQUEL</b> | 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.<br>L'observation porte sur le projet d'extension du zonage Ap pouvant pénaliser un grand nombre d'exploitations agricoles. | Zonage Ap |

#### Réponse de la commune de Couffé:

*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 autes 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.*

### **43. Courriers**

| N°  | SIGNATAIRES                          | SYNTHESE OBSERVATION   | THEMES                    |
|-----|--------------------------------------|--|---------------------------|
| L.1 | 05/10/22<br>Nom : Consorts<br>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 |

### **Réponse de la commune de Couffé:**

*Il est décidé d'inclure la 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.*

Il est à noter que les autres observations déposées par le public ne concernent pas les modifications faisant l'objet de la présente enquête publique. Elles sont donc considérées comme " hors enquête " et n'appellent pas de réponses particulières.

Vu en commission urbanisme le 08.11.2022

A Couffé le 15.11.2022

Le Maire

Daniel Pageau

