

# MODIFICATION N° 1 DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DE COUFFÉ (LOIRE-ATLANTIQUE)



## RAPPORT D'ENQUÊTE PUBLIQUE du 26 septembre 2022 au 28 octobre 2022

# SOMMAIRE

## A - RAPPORT D'ENQUETE PUBLIQUE

### I. Préambule

### II. Modalités de l'enquête publique

21. Organisation

22. Permanences

### III. Travaux préparatoires avant l'ouverture de l'enquête

31. Etude du dossier d'enquête

32. Entretiens avec la municipalité de COUFFE

33. Visite du territoire communal

34. Contrôles divers avant l'enquête

341. les locaux réservés à l'enquête

342. le dossier d'enquête

343. les avis dans la Presse

344. l'affichage en mairie

345. l'affichage sur le territoire communal

346. la publicité par voie électronique

### IV. Déroulement de l'enquête

41. Les permanences

42. Synthèse des observations, courriers et courriels recueillis

43. Bilan de l'enquête et des observations, courriers et courriels recueillis

44. Notification à la municipalité de COUFFE du bilan de l'enquête et des observations recueillies

45. Mémoire en réponses de la municipalité de COUFFE

V. Clôture

**B - AVIS ET CONCLUSIONS SUR LE PROJET DE MODIFICATION DU P.L.U**

1. Rappel du projet présenté par la municipalité de COUFFE
2. Mon avis sur le projet de modification n° 1 du PLU de COUFFE (hors observations, courriers et courriels),
3. Mon avis sur les remarques des P.P.A,
4. Mon avis sur les observations, courriers et courriels recueillis durant l'enquête,
5. Mon avis sur les réponses apportées par la municipalité de COUFFE dans son mémoire en réponses,
6. Mes conclusions motivées, prenant en compte les 4 avis ci-dessus

**- ANNEXES**

1. Articles de presse
2. Certificat d'affichage du Maire de COUFFE attestant l'affichage en mairie, sur le site Internet de la commune et sur le territoire communal de COUFFE
3. Publicité par voie électronique (site Internet de COUFFE et de Publilegal (registre numérique)

# A. RAPPORT D'ENQUETE PUBLIQUE

DEPARTEMENT DE LOIRE - ATLANTIQUE

-----§-----

Commune de COUFFE

-----§-----

Le 19 mai 2022, nous sommes contacté par mail par Mme MARTINEAU, du Tribunal Administratif de NANTES, aux fins de :

- s'assurer de notre disponibilité pour conduire une enquête publique sur le projet de modification n° 1 du plan local d'urbanisme (P.L.U) concernant la commune de COUFFE (Loire-Atlantique),
- recevoir notre accord éventuel,
- nous communiquer les coordonnées de la personne en charge du dossier à la mairie de COUFFE.

Par décision n° E22000093 / 44 en date du 24 mai 2022, Mme la Première Vice-présidente du Tribunal Administratif de NANTES désigne Monsieur **HEMERY Jean-Pierre**, demeurant 7 allée des Camélias à PLESSE (44630) aux fins de conduire la présente enquête publique.

Après réception de la décision de désignation précitée et contact téléphonique avec Monsieur GERARD, en charge de l'urbanisme et du dossier à la mairie de COUFFE, une date est arrêtée pour un premier entretien en vue de

recueillir les premiers renseignements sur le projet de modification n° 1 du P.L.U communal. L'entretien est fixé au 7 juillet 2022, en mairie de COUFFE.

Le 7 juillet 2022 à 14H30, nous nous transportons en mairie de COUFFE afin d'y rencontrer Monsieur PAGEAU, Maire de la commune et Monsieur GERARD du service urbanisme, en charge de ce dossier. Une présentation complète du dossier de modification du P.L.U est réalisée par les intéressés et de nombreuses informations complémentaires nous sont apportées concernant ce projet. De surcroît, nos interlocuteurs répondent avec clarté à toutes les interrogations du rapporteur. A l'issue de cette présentation, un exemplaire du dossier PLU non finalisé nous est remis par Monsieur GERARD et les modalités de l'enquête sont arrêtées d'un commun accord. Il nous est précisé que l'arrêté municipal définissant les modalités de l'enquête et les documents manquants nous seront transmis dans les meilleurs délais.

**Par arrêté municipal n° 2022/63 en date du 25 août 2022,** Monsieur le Maire de COUFFE précise les conditions d'organisation et de déroulement de la présente enquête publique, relative au projet de modification n° 1 du PLU communal.

A cet effet, et pour faire suite aux textes précités, nous soussigné, **HEMERY Jean-Pierre**, commissaire-enquêteur inscrit sur la liste d'aptitude 2022, rapportons les opérations suivantes que nous avons effectuées, conformément aux textes ci-après :

- ✓ Art. L.123-1 à L.123-19 et R.123-1 à R.123-33 du Code de l'Environnement,
- ✓ Art. L.151-1 à L.153-60 et R.153-1 à R.153-22 du Code de l'Urbanisme,

## **I) PREAMBULE**

La commune de COUFFE est située dans le département de Loire-Atlantique, à 9 km au nord-ouest d'Ancenis (commune nouvelle d'Ancenis-Saint-Géréon) et à 35 km au nord-est de Nantes. Commune rurale, COUFFE fait partie des communes peu ou très peu denses. En 2022, le nombre d'habitants est de 2604. L'occupation des sols de la commune est marquée par l'importance des territoires agricoles (98%)

Le PLU en vigueur a été approuvé le 5 décembre 2019 mais au cours de l'année 2021, la municipalité a décidé d'engager une procédure de modification afin de faire évoluer ce document d'urbanisme.

Par arrêté en date du 28 avril 2021 de Monsieur le Maire de COUFFE, il a été décidé d'engager la procédure de modification n° 1 du Plan Local d'Urbanisme de la commune visant notamment à :

- Créer une nouvelle orientation d'aménagement et de programmation (OAP) sur le secteur de la rue de la Sucrierie et assouplir certaines dispositions de l'OAP de la Roseraie,
- Admettre de nouvelles possibilités de changement de destination,
- Adapter certaines dispositions du règlement écrit,
- Compléter le réseau de sentiers de promenade et de randonnée à préserver au titre de l'article L.151-38 du Code de l'Urbanisme,
- Prendre en compte les conclusions de l'étude paysagère menée sur la partie Nord-Ouest du territoire coufféen.

La présente enquête publique, relative au projet de modification n° 1 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de COUFFE, vise à informer la population sur les différentes modifications envisagées par la municipalité et à recevoir, dans le cadre de l'enquête publique diligentée, les observations et contre-propositions éventuelles de la part des habitants de la commune. Le public intéressé par ce projet, après avoir pris connaissance du dossier d'enquête, pourra formuler ses observations et contre-propositions éventuelles sur le registre d'enquête ouvert à cet effet en mairie de COUFFE et sur le registre dématérialisé, ainsi que par courrier ou courriel, dans les conditions définies par l'arrêté précisant les modalités de l'enquête publique.

## **II) MODALITES DE L'ENQUETE PUBLIQUE**

Elles sont définies par l'arrêté n° 2022/63 REG en date du 25 août 2022, de Monsieur le Maire de COUFFE, à savoir :

### **21 - organisation de l'enquête**

Elle se déroulera du lundi 26 septembre 2022 au vendredi 28 octobre 2022 à 17H00 inclus, soit sur une durée totale de **33** jours consécutifs. Le public pourra consulter le dossier d'enquête et présenter ses observations pendant la durée de l'enquête :

- ✓ sur le registre papier, ouvert à cet effet à la mairie de COUFFE, pendant les heures d'ouverture des bureaux,
- ✓ sur le registre dématérialisé accessible à l'adresse suivante:  
<https://www.registre-numerique.fr/modification-plu-couffe>

Le public pourra également adresser ses observations par correspondance à l'adresse du commissaire-enquêteur, au siège de l'enquête :

- ✓ Monsieur le Commissaire-Enquêteur, Mairie, 25 rue du Général Charrette de la Contrie - 44521 COUFFE

ou par voie électronique, à l'adresse suivante :

- ✓ [modification-plu-couffe@mail.registre-numerique.fr](mailto:modification-plu-couffe@mail.registre-numerique.fr)

### **22 - Permanences du commissaire-enquêteur**

Celles-ci se dérouleront en mairie de COUFFE selon les modalités définies à l'article 4 de l'arrêté d'organisation, à savoir :

- ❖ lundi 26 septembre 2022, de 09H00 à 12H00 (ouverture de l'enquête)
- ❖ vendredi 7 octobre 2022, de 14H00 à 17H00,
- ❖ samedi 15 octobre 2022, de 09H00 à 12H00,
- ❖ mercredi 19 octobre 2022, de 09H00 à 12H00,
- ❖ vendredi 28 octobre 2022 de 14H00 à 17H00 (fermeture de l'enquête)

## **III) TRAVAUX PREPARATOIRES AVANT L'OUVERTURE DE L'ENQUETE**

### **31 - Le projet de modification du PLU**

Le Plan Local d'Urbanisme (P.L.U) de la commune de COUFFE (Loire-Atlantique), bien que récent car approuvé en décembre 2019, fait l'objet d'un projet de modification afin de le faire évoluer. Cette procédure vise plus particulièrement :

### **1. la modification du règlement écrit**

La municipalité souhaite l'évolution des dispositions réglementaires du PLU relatives à l'emprise au sol et à l'implantation des constructions annexes en zone urbaine, ainsi qu'à l'emprise au sol des constructions principales en zone agricole, ce qui se traduit au règlement écrit du PLU :

- à l'article 3.1.1 du règlement des zones urbaines Ua et Ub (initialement non réglementé), par la limitation à 50 m<sup>2</sup> de l'emprise au sol des annexes (extensions comprises) des bâtiments à destination d'habitation ;

- à l'article 3.2.1 du règlement de zone urbaine Ub, par l'obligation d'implantation des annexes à une distance minimale de 5 m de l'alignement ou, sous certaines conditions, à l'alignement des voies (publiques ou privées, existantes ou projetées, ouvertes à la circulation automobile) ;

- à l'article 2.1 du règlement de zone A, par la suppression de la limitation à 200 m<sup>2</sup> de l'emprise au sol du bâtiment principal (pour les seuls bâtiments d'habitation existants)

### **2. la modification des O.A.P**

La municipalité souhaite créer une nouvelle OAP et faire évoluer les conditions d'aménagement des OAP par tranches, ce qui se traduit par :

- la création d'une nouvelle OAP (n°6), à destination de logements, sur le " secteur de la Sucrierie ", en centre-bourg, pour une surface d'environ 1 600 m<sup>2</sup> ;

- le changement, au plan de zonage, d'une surface de 400 m<sup>2</sup> de zone Ub en zone Ua, permettant de classer en Ua l'intégralité du périmètre de l'OAP n°6 créée ;

- au tableau des modalités d'aménagement applicables aux secteurs concernés par des OAP à vocation principale d'habitat, l'assouplissement des conditions d'aménager une première tranche de l'OAP n°4 ("secteur de la Roseraie" - îlot B) à une surface minimale couverte de 25 % de l'assiette foncière totale de l'OAP, contre 75 % initialement retenus

### **3. la modification des documents graphiques (zonage)**

- l'intégration, au plan de zonage, de nouveaux secteurs Ap (secteurs couvrant des espaces agricoles à enjeux paysagers) initialement



classés en zone A, pour une surface totale d'environ 352,25 ha, afin de proposer une traduction réglementaire aux conclusions de l'étude paysagère spécifique menée sur le territoire de la vallée des Noues à la vallée de la Péginière ;

- l'ajout, au plan de zonage et à l'annexe 3 du règlement écrit, de vingt bâtiments d'intérêt architectural ou patrimonial pouvant changer de destination au titre de l'article L.151-11 2° du code de l'urbanisme, et l'inscription de ces mêmes bâtiments au règlement graphique comme " patrimoine bâti, immeubles, îlots à protéger et à valoriser au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme " ;

- l'insertion, au plan de zonage, du projet de sentier PDIPR " la Loge aux Moines " en tant que " voies, chemins (de randonnée) à conserver et à entretenir (au titre de l'article L.151-38 du Code de l'urbanisme) " ;

- l'enregistrement, au tableau des surfaces du rapport de présentation du PLU, des évolutions portées sur les zones urbaines (0,04 ha déduit de la zone Ub au profit des zones Ua) et sur les zones agricoles (352,25ha déduits de la zone A au profit des zones Ap) ;

Dans le cadre de la procédure engagée, conformément à la législation en vigueur, le projet de modification n° 1 du PLU de COUFFE a été transmis pour avis à la Mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) et aux diverses personnes publiques associées (PPA).

### **32 - L'avis de la MRAe et des Services de l'Etat (PPA)**

- La MRAe

Par courrier en date du 15 juin 2022, la MRAe des Pays de la Loire, considérant que le projet de modification n° 1 du PLU de COUFFE n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et sur la santé humaine au sens de l'annexe II de la directive 2001/42/CE du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement susvisée, décide que le projet présenté n'est pas soumis à évaluation environnementale.

- Les Personnes Publiques Associées

Conformément aux prescriptions de l'article L.153-16 du Code de l'Urbanisme, le projet d'élaboration du P.L.U de La Chapelle Launay a été transmis, aux fins de notification, aux Personnes Publiques Associées (PPA).

A la date de l'ouverture de l'enquête le 26 septembre 2022, il avait été reçu les avis suivants joints au dossier d'enquête :

- **La Préfecture de Loire-Atlantique (DDTM)**

Par courrier en date du 7 juillet 2022, la préfecture de Loire-Atlantique indique que le projet de modification n° 1 du PLU de COUFFE et plus particulièrement la création de la nouvelle OAP sur le secteur de " La Sucrierie ", démontre la volonté d'encadrer l'aménagement futur du site en conservant le bâtiment de l'ancienne sucrierie d'intérêt patrimonial. Il est également noté que les réflexions à conduire en phase opérationnelle pourraient, à l'appui d'un diagnostic fin sur l'état sanitaire du pressoir, privilégier sa réhabilitation et concentrer les constructions neuves à l'emplacement du hangar en parpaing. L'identité patrimoniale de cet îlot inclus en partie dans le périmètre des abords du château de la Villejégu, inscrit à l'inventaire des monuments historiques serait ainsi davantage prise en compte et s'inscrirait dans un dialogue architectural plus équilibré entre les composantes vernaculaires du lieu et les nouvelles formes d'habitat appelées à s'y greffer.

- **La CDPENAF**

Par courrier en date du 17 août 2022, La Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) émet une **AVIS FAVORABLE** sur le projet de modification n° 1 du PLU de COUFFE et plus particulièrement sur l'évolution du règlement de la zone A, consistant à supprimer la condition selon laquelle les possibilités d'extension sont autorisées pour les bâtiments d'habitation dont l'emprise au sol n'excède pas 200 m<sup>2</sup>.

- **Le Conseil Départemental**

Par courrier en date du 8 juillet 2022, le Conseil Départemental indique que sur le volet des routes départementales il ne dispose pas d'éléments suffisants lui permettant de se prononcer sur les changements de destinations de plusieurs bâtis recensés. Des éléments complémentaires ont été sollicités au regard des impacts que ces bâtiments pourraient avoir sur les routes départementales.

S'agissant du volet agriculture, climat et énergie, le Département constate l'ajout de 352 ha en zone Ap dans lesquels toute nouvelle construction sera interdite. Cette interdiction portera notamment sur des installations à vocation de production d'énergie, type éoliennes, unités de méthanisation ou des installations solaires photovoltaïques qui revêtent un

caractère d'intérêt collectif mais seront néanmoins interdites puisque " portant atteinte à la sauvegarde des paysages ". De l'avis du Département, au lieu d'une interdiction stricte par le zonage figé sur des limites parcellaires, il serait plus intéressant que le PLU retienne plus simplement de reprendre la carte des sensibilités paysagères et prescrive une étude d'intégration paysagère particulièrement poussées pour les projets de constructions s'implantant dans ce périmètre global.

En conclusion et sans les compléments d'informations sollicitées, le Département émet un **AVIS RESERVE** sur les changements de destination de certains bâtis.

- **La Chambre d'Agriculture de Loire-Atlantique**

Par courrier en date du 11 juillet 2022, la Chambre d'Agriculture de Loire-Atlantique est favorable à la suppression des 200 m<sup>2</sup> de la limite d'emprise au sol d'une habitation en zone A avec des extensions maintenues à 50 m<sup>2</sup>. Il serait nécessaire de préciser que " l'extension projetée n'entraîne pas la création d'un logement supplémentaire "

La Chambre d'Agriculture prend acte de la proposition du nouveau sentier de randonnée qui s'appuie sur des chemins existants.

S'agissant des nouveaux changements de destination, il est rappelé qu'une distance de 100 mètres minimum doit être respectée entre le bâtiment identifié et toute construction et installation agricole. Il est souhaitable de vérifier le respect de cette condition pour le bâtiment identifié à la Rilhouse, en particulier vis-à-vis des silos d'ensilage de l'exploitation d'élevage bovin voisine.

Concernant l'ajout de secteur AP, la Chambre d'Agriculture précise qu'il lui semble raisonnable de limiter ce type de zonage aux cônes de vue les plus emblématiques et les plus partagés. Il est important de prendre en compte les exploitations agricoles voisines afin que les zonages inconstructibles délimités ne portent pas atteinte à leurs capacités de développement. Une attention particulière est attirée sur le zonage Ap venant border le site de l'Ousselière. Compte tenu de la présence de tiers au sud-ouest de ce site, il est important de préserver les capacités de développement de ce site qui éviteraient les interfaces entre constructions agricoles et tiers. Un espace maintenu en zone A au bord de la route de la " Veillarderie et de la Gazillardière " répondrait à cet objectif.

- **La Communauté de Communes du Pays d'Ancenis (COMPA)**

Par courrier en date du 12 juillet 2022, la Communauté de Communes du Pays d'Ancenis indique que le projet de modification n° 1 de la commune de COUFFE n'appelle pas de remarques particulières et émet un **AVIS FAVORABLE** sur le projet présenté.

- **La CCI Nantes - Saint Nazaire**

Par courrier en date du 8 juin 2022, la CCI Nantes - Saint Nazaire indique que le projet de modification n° 1 de la commune de COUFFE n'appelle **aucune remarque particulière** de la part de la CCI

- **La municipalité de MESANGER**

Par délibération en date du 11 juillet 2022, le Conseil municipal de Mésanger a délibéré sur le projet de modification n° 1 de la commune de COUFFE et a émis un **AVIS FAVORABLE** sur celui-ci.

- **La municipalité de LIGNE**

Par courriel en date du 5 août 2022, la commune de Ligné indique qu'elle n'a **pas d'observation ou de remarque** sur le projet de modification n° 1 de la commune de COUFFE.

### **32 - Entretiens avec la municipalité de COUFFE**

Préalablement à l'ouverture de l'enquête, nous avons rencontré à diverses reprises, Monsieur PAGEAU, Maire de la commune et Monsieur GERARD, responsable de l'urbanisme, en charge du dossier à la mairie de COUFFE. Ces divers entretiens ont eu lieu :

- ✓ **le 7 juillet 2022**, pour une première prise de contact, une présentation du projet de modification du PLU, la remise d'un exemplaire papier du dossier PLU non finalisé et élaborer les modalités de l'enquête publique.
- ✓ **le 13 septembre 2022**, lors du contrôle et visa du dossier d'enquête, du contrôle de l'affichage en mairie et de la visite du territoire communal, avec Monsieur GERARD, pour contrôle de l'affichage et visite des principaux points faisant l'objet d'un projet de modification au PLU communal,

- ✓ les 26/09, 07/10, 15/10, 19/10 et 28/10/2022, lors de nos permanences en mairie de COUFFE,
- ✓ le 2 novembre 2022, lors de la remise de notre P.V de synthèse des observations au Maire de la commune,
- ✓ le 18 novembre 2022, lors de la remise de notre procédure d'enquête publique à Monsieur PAGEAU, Maire de la commune et à Monsieur GERARD, en charge de l'urbanisme.

### **33 - Visite des lieux**

Le 13 septembre 2022, accompagné de Monsieur GERARD, en charge de ce dossier, nous avons procédé à une visite du territoire communal et plus particulièrement des divers secteurs pouvant faire l'objet de modifications dans le cadre du projet présenté ou de remarques particulières de la part de la population.

Lors de la visite du territoire communal, de nombreuses explications complémentaires nous ont été fournies par notre accompagnateur, qui a répondu avec précisions aux diverses questions posées par le rapporteur.

Ce déplacement nous a été très utile et nous a permis de visualiser plus particulièrement :

- Les secteurs de la Sucrierie et de la Roseraie concernés par les O.A.P,
- Plusieurs nouveaux secteurs Ap correspondant à des secteurs à enjeux paysagers, à préserver de toute construction
- Certains projets concernant les changements de destination et plus particulièrement le projet situé au " Vieux Mauregard " dont l'accès est prévu par le chemin privé desservi depuis la RD 25
- Les secteurs où l'affichage a été réalisé,

### **34 - Contrôles divers avant l'enquête**

#### **341. Les locaux réservés à la consultation du dossier**

La salle du Conseil municipal a été mise à notre disposition par la mairie de COUFFE dans le cadre de l'enquête diligentée. Elle permet de recevoir le public dans d'excellentes conditions. S'agissant du dossier de modification du PLU, les plans du PLU en vigueur seront laissés à notre disposition permettant d'être visualisés aisément par le public reçu. Ils faciliteront la localisation des modifications projetées et des parcelles concernées, la connaissance du nouveau zonage attribué et les possibilités données par le règlement.

### **342. Le dossier d'enquête**

Le dossier d'enquête du projet de modification n° 1 du PLU de COUFFE qui sera mis à la disposition du public est contrôlé, pièce par pièce, le 13 septembre 2022, lors de notre transport en mairie de COUFFE. Les différentes pièces le composant sont visées par le rapporteur et le registre d'enquête est côté et paraphé.

S'agissant du dossier de modification du PLU, celui-ci comprend les pièces suivantes :

- Décision du T.A de Nantes portant désignation du commissaire-enquêteur,
- Arrêté municipal n° 2022/63 en date du 25 août 2022 de Monsieur le Maire de COUFFE, indiquant les modalités de l'enquête publique,
- 1. Notice de présentation du projet de modification du PLU, comprenant en annexe l'étude paysagère du secteur Nord-Ouest de la commune de COUFFE
- 2. Extraits du zonage
- 3. Règlement écrit
- 4. Pages modifiées des OAP
- 5. Décision de la MRAe
- 6. Avis des Services de l'Etat (P.P.A)
- un registre d'enquête publique

En conclusion, après contrôle du dossier d'enquête publique présenté par la municipalité de COUFFE, celui-ci n'appelle aucune remarque particulière de la part du rédacteur sur sa composition et répond parfaitement aux diverses prescriptions des législations en vigueur (Code de l'Environnement et Code de l'Urbanisme).

### **343. Les avis dans la presse**

Conformément aux prescriptions de l'art. R.123-11 du Code de l'Environnement, un avis d'enquête a été inséré, quinze jours au moins avant le début de l'enquête et rappelé dans les huit premiers jours de celle-ci, dans deux journaux locaux, à savoir :

- ✓ **1<sup>ère</sup> parution** : - Ouest France, édition du 06.09.2022
- ✓ Presse-Océan, édition du 06.09.2022
- ✓ **2<sup>ème</sup> parution** : - Ouest France, édition du 27.09.2022
- ✓ Presse-Océan, édition du 27.09.2022

Copies de ces articles de presse sont jointes en annexe 1 du présent rapport.

### **344. La publicité par affichage à la mairie de COUFFE**

Le 13 septembre 2022, nous nous sommes transporté en mairie de COUFFE afin de constater si l'affichage de l'avis d'enquête avait été correctement réalisé, conformément aux prescriptions de l'art. R.123-11 du Code de l'Environnement.

Nous avons constaté lors de ce contrôle, l'apposition sur le panneau d'affichage situé à l'extérieur de la mairie ainsi que dans le couloir d'entrée, d'une affiche règlementaire (taille et couleur) indiquant les modalités de la présente enquête publique.

### **345. L'affichage sur le territoire communal**

A l'issue de notre contrôle de l'affichage en mairie de COUFFE, accompagné de Monsieur GERARD, nous nous sommes transportés en divers points du territoire communal et avons effectivement constaté que l'affichage avait été correctement réalisé dans la commune et plus particulièrement sur les lieux suivants :

- ✓ Aux entrées de l'agglomération (rue de la Vallée du havre, rue de l'Europe, rue du Château)
- ✓ Rue de la Sucrierie, au niveau de l'OAP
- ✓ Panneaux d'affichage du Plan d'eau de l'Ilette

Il est à noter que ces affiches répondent parfaitement aux prescriptions de l'arrêté du 24 avril 2012 (taille et couleur) applicable à l'affichage " sur place ", c'est-à-dire à l'affiche qui, en vertu du III de l'article R.123-11 du Code de l'Environnement doit être apposée par le responsable du projet sur le lieu où doit être réalisée l'opération pour laquelle l'enquête publique est requise.

Le certificat d'affichage du Maire de COUFFE nous a été remis en fin d'enquête et figure en annexe 2 du présent rapport.

### **346. La publicité par Internet**

Conformément aux prescriptions des articles L.123-10 et R.123-11 du Code de l'Environnement, la commune de COUFFE disposant d'un site Internet, l'avis d'enquête définissant les modalités de l'enquête a été mis en ligne sur le site Internet <http://www.couffe.fr/avis-denquete-publique-pour-la-modification-n1-du-plan-local-durbanisme/> à compter du **08/09/2022**. De surcroît, il est à noter que sur le site Internet de PUBLILEGAL une publicité par voie dématérialisée a également été réalisée <https://www.registre-numerique.fr/modification-plu-Couffe/>.

L'ensemble des pièces composant le dossier d'enquête ont été également mis en ligne sur ces deux sites Internet et contrôlés par nos soins à compter du **26/09/2022 à 09H00**, premier jour et début de l'enquête publique. Copies des pages Internet concernées sont jointes en annexe 3 du présent rapport.

### **347. La publicité complémentaire**

Il est à souligner également que pour encore renforcer l'information du public sur le projet présenté, la municipalité de COUFFE a fait insérer en page 5 du bulletin " Couffé INFO " n° 353 - Septembre 2022 ", l'avis d'enquête indiquant les modalités de la présente enquête publique.



De surcroît, une information sur les dates de l'enquête a été également publiée sur le panneau lumineux de la commune situé devant l'entrée de la mairie.

En conclusion, l'attention du public a été parfaitement attirée sur les conditions de déroulement de cette enquête, de telle sorte que chaque habitant résidant sur la commune de COUFFE ne puisse l'ignorer et que toute personne intéressée puisse prendre connaissance du dossier déposé en mairie ou sur les sites de la commune et de Publilégal afin de consigner ses propres observations sur les registres d'enquête mis à sa disposition ainsi que par courrier ou voie électronique dans les conditions définies aux articles 3 et 4 de l'arrêté municipal définissant les modalités de l'enquête

L'enquête publique peut désormais commencer.

#### **IV - DEROULEMENT DE L'ENQUETE PUBLIQUE**

L'enquête publique s'est déroulée sur une durée totale de **33** jours consécutifs, du lundi 26 septembre 2022 à 09H00 au vendredi 28 octobre 2022 à 17H00 inclus.

Le dossier complet et le registre d'enquête du projet de modification n° 1 du P.L.U de COUFFE sont mis à la disposition du public en mairie de COUFFE (44521) pendant toute la durée de l'enquête. Ouvert le premier jour d'enquête par nos soins, le registre est clos le 28 octobre 2022 à 17H00, dernier jour de l'enquête, conformément aux prescriptions de l'art. R.123-18 du Code de l'Environnement et de l'article 6 de l'arrêté municipal définissant les modalités de l'enquête publique.

Les observations peuvent être également adressées :

- Sur le registre dématérialisé accessible à l'adresse suivante :  
<https://www.registre-numerique.fr/modification-plu-couffe>
- Par courrier électronique à l'adresse de messagerie suivante  
[modification-plu-couffe@mail.registre-numerique.fr](mailto:modification-plu-couffe@mail.registre-numerique.fr)
- Par voie postale, par courrier adressé à [Monsieur le Commissaire-Enquêteur, Mairie, 25 rue du Général Charette de la Contrie 44521-COUFFE.](#)

Un poste informatique a été mis à la disposition du public en mairie de COUFFE pendant toute la durée de l'enquête publique.

Au cours de cette enquête, le rapporteur a rencontré auprès du personnel de la mairie de COUFFE et plus particulièrement auprès de Monsieur GERARD, en charge de ce dossier, un excellent accueil. Nous avons obtenu tous les renseignements, précisions et aide matérielle qui nous ont été nécessaires à la bonne exécution de la présente enquête publique.

#### **41 - Permanences du Commissaire-Enquêteur**

S'agissant de nos permanences, telles que définies à l'art. 4 de l'arrêté municipal précisant les modalités de l'enquête, il ressort que :

##### **1 - Permanence du lundi 26 septembre 2022 de 09H00 à 12H00,**

Lors de cette permanence, **une** personne s'est présentée devant nous et a écrit une observation sur le registre d'enquête. Cette observation concernait une demande de changement de destination pour un bâtiment situé en zone A et l'intéressé voulait s'assurer que ce bâtiment avait bien été pris en compte dans le cadre de l'enquête.

##### **2 - Permanence du vendredi 7 octobre 2022 de 14H00 à 17H00**

Lors de cette permanence, **2** personnes se sont présentées devant nous et ont écrit une observation sur le registre d'enquête.

##### **3 - Permanence du samedi 15 octobre 2022 de 09H00 à 12H00**

Aucune personne ne s'est présentée devant nous dans le cadre de cette permanence.

##### **4 - Permanence du mercredi 19 octobre 2022 de 09H00 à 12H00**

Aucune personne ne s'est présentée devant nous dans le cadre de cette permanence.

##### **5 - Permanence du vendredi 28 octobre 2022 de 14H00 à 17H00**

**Deux** personnes se sont présentées devant nous lors de cette permanence. Ces personnes avaient déjà déposé un courrier dans le cadre de

l'enquête (M. et Mme BRILLET - L.4) et Monsieur JICQUEL (E.5). Elles ont confirmé **verbalement** leurs observations.

L'enquête publique étant terminée, conformément aux prescriptions de l'art. R.123-18 du Code de l'Environnement, et de l'art. 6 de l'arrêté définissant les modalités de l'enquête publique, nous avons clos le registre d'enquête le 28 octobre 2022 à 17H00.

A l'issue de cette permanence, un entretien a eu lieu avec Monsieur le Maire de la commune et Monsieur GERARD, responsable de l'urbanisme, en charge du dossier de modification du PLU.

-§-

**42 - Synthèse globale des observations, courriers et courriels enregistrés durant l'enquête :**

**Observations enregistrées au registre d'enquête papier**

N°	SIGNATAIRES	SYNTHESE OBSERVATION	THEMES
1	<b>Mr. BRIAND Jean</b> 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.	Consultation du dossier
2	<b>Mr. PIAU Didier</b>	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 conséquence, je demande le maintien de la zone située à l'intérieur de cette piste d'entraînement en A afin de réaliser ce projet	Zonage Ap
3	<b>Mme RETIERE Liliane</b>	Fille de PENOUIN Alexandre, DCD, propriétaire de la parcelle cadastrée XL 87 au lieudit " Les Bitières " à COUFFE, je suis venue me renseigner sur les possibilités d'un changement de zonage de cette parcelle en terrain constructible puisqu'il est zoné	Hors enquête

	actuellement en terrain agricole. Je suis informée que dans le cadre du projet de modification présenté, ma demande n'est pas recevable.	
--	--	--

### **Observations enregistrées au registre d'enquête dématérialisé**

N°°	SIGNATAIRES	SYNTHESE OBSERVATION	THEMES
E.1	Déposé le <b>23/09/2022</b> à 11:57 Nom : <b>PICHOT Loïc</b>	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	Demande constructibilité de parcelles Hors dates d'enquête et hors enquête
E.2	Déposé le <b>19/09/2022</b> à 10:04 Nom : <b>Sabine Mouraëff</b>	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	Demande constructibilité de parcelles Hors dates d'enquête et hors enquête
E.3	Déposée le 26/09/2022 à 11:39 Nom : <b>Sabine Mouraëff</b>	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	Constructibilité de parcelles Hors enquête
E.4	Déposée le 24/10/2022 à 11:03 Nom : <b>Alain BIGET</b>	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	Constructibilité de parcelles Hors enquête

		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.	
E.5	Déposée le 24/10/2022 à 16:19 Nom : <b>Thierry MAHE</b> (Clerc d'avocat) pour le compte de <b>M. et Mme 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 (courrier joint). L'observation porte sur le projet d'extension du zonage Ap pouvant pénaliser un grand nombre d'exploitations agricoles et plus particulièrement sur le site de l'Ousselière	Zonage Ap

**Courriers ou notes écrites reçus par voie postale ou remis directement durant l'enquête publique et annexés au registre d'enquête**

N°	SIGNATAIRES	SYNTHESE OBSERVATION	THEMES
L.1	05/10/22 Nom : <b>Consorts GUERIN</b>	Demande de changement de destination en habitation pour une bâtisse en pierres située sur les parcelles XC 135 et XC 218	Changement de destination
L.2	20/10/22 <b>Mme CHAUVEAU Raymonde</b>	Concerne un changement de zonage de la parcelle ZW 25 située à La Pinetière afin de la rendre constructible.	Constructibilité de parcelles Hors enquête
L.3	24/10/22 <b>Mme GICQUEAU</b> Josette pour les <b>Consorts VINCENT</b>	Demande concernant la constructibilité des parcelles 204 et 232 à La Pinetière	Constructibilité de parcelles Hors enquête
L.4	27/10/22 <b>M. et Mme BRILLET</b> Paul	Demande changement de zonage pour constructibilité de parcelles	Constructibilité de parcelles Hors enquête

**43 - Bilan de l'enquête et des observations recueillies**

Durant l'enquête publique les habitants de COUFFE se sont peu intéressés au projet de modification du document d'urbanisme de leur commune et peu d'observations ont été enregistrées sur les différents registres d'enquête.

Au cours de cette enquête, **8 observations** au total ont été déposées par le public (3 sur le registre papier et 5 sur le registre dématérialisé). Corrélativement **4 courriers** ont été annexés au registre d'enquête papier.

Sur les 12 observations enregistrées, 8 d'entre elles sont considérées " hors enquête " car elles ne se rapportent pas à l'objet des modifications proposées et concernent des demandes pour des changements de zonage en terrains constructibles (observations 3 - E1 - E2 - E3- E4 - L2 - L.3 et L.4). Seules 4 observations sont recevables et concernent :

- les changements de destination (observations 1 et L.1)
- le zonage Ap (observations 2 et E.5)

Les observations déposées par le public durant l'enquête seront examinées une par une par le rédacteur et feront l'objet de commentaires particuliers dans la seconde partie du rapport.

#### **44 - Notification des observations recueillies à Monsieur le Maire de COUFFE**

Conformément aux prescriptions de l'art. R.123-18 du Code de l'Environnement, nous nous sommes transporté le **2 novembre 2022** à 10H30, à la mairie de COUFFE afin de notifier à Monsieur PAGEAU, Maire de la commune, les observations, courriers et courriels déposés par le public dans le cadre de la présente enquête.

Un compte rendu verbal du déroulement de l'enquête a été réalisé et la notification des observations, courriers et courriels ainsi que des divers points particuliers nécessitant un complément d'information, a été effectuée par nos soins.

Un mémoire en réponses, en vue de recueillir les points de vue, justifications ou engagements de la Communauté de communes Estuaire et Sillon, suite aux observations recueillies, a été sollicité dans les 15 jours suivant la notification initiale, soit pour le **16 novembre 2022**.

Le mémoire en réponses de la municipalité de COUFFE nous a été adressé par mail le **15 novembre 2022**. Ce document est aussitôt joint à notre procédure d'enquête publique.

Les réponses apportées par la municipalité de COUFFE seront commentées dans la seconde partie de notre rapport.

## V. - CLOTURE

Nos avis sur le dossier de modification n° 1 du PLU de COUFFE, sur les avis PPA, sur les observations recueillies sur les registres papier et dématérialisé, ainsi que sur les réponses apportées par la municipalité de COUFFE dans son mémoire en réponses, le tout aboutissant à nos conclusions motivées, font l'objet de la seconde partie de notre rapport.

Fait et clos à PLESSE, le 17 novembre 2022

Le Commissaire-Enquêteur  
**JP HEMERY**

