PRÉFET DE LA LOIRE-ATLANTIQUE

Liberté
Égalité
Fraternité

COUFFÉ — Arrivé le : 23 AOUT 2022

X	Daniel PAGEAU		Accueil		POUR INFO
	Suzanne LELAURE		Comptabilité		POUR SUITE A DONNER
	Frédéric DELANOUE	X	DGS		POUR SIGNATURE
X	Leila THOMINIAUX		Secrétariat		EN RETOUR
	Yves TERRIEN		P. méridienne		POUR ETUDE
	Roseline VALEAU	X	Urbanisme		
	Joseph BRULE		Service Techn		
	Laurent GOURET		Rest Scolaire		
	Audrey FABERT				
	Bruno MICHEL				1022

Direction départementale des territoires et de la mer

Affaire suivie par Michaël LOSIEWICZ n°113.
Catherine AUCLAIR (secrétariat de la CDPENAF)

Nantes, le 17 AOUT 2022

Monsieur le Maire
Hôtel de Ville
44 521 COUFFE

Objet : Avis de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) sur le projet de modification n°1 du PLU de COUFFE

Monsieur le Maire,

La Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers s'est réunie sous ma présidence, le 06 juillet 2022.

Après examen du projet de modification n°1 du PLU de COUFFE, la commission a formulé l'avis joint à ce courrier.

Il vous appartient de joindre cet avis au dossier du projet de modification qui sera soumis à l'enquête publique.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de ma considération distinguée.

Le directeur départemental des territoires et de la mer

Thierry LATAPIE-BAYROO

Service Conseil, Accompagnement et Urbanisme Durable
Secrétariat de la CDPENAF
10 boulevard Gaston Serpette
BP 53 606 – 44 036 NANTES Cedex 01
Tél : 02 40 67 24 67
Mél : ddtm-cdpenaf@loire-atlantique.gouv.fr

PRÉFET
DE LA LOIRE-
ATLANTIQUE

Liberté
Égalité
Fraternité

Direction
départementale
des territoires et de la mer

Affaire suivie par Michaël LOSIEWICZ
Catherine AUCLAIR (secrétariat de la CDPENAF)
Réf :

Nantes, le 17 AOUT 2022

Objet : Avis de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) sur le projet de modification n°1 du PLU de COUFFE

La Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers s'est réunie le 06 juillet 2022 sous la présidence de M. Pierre BARBÉRA, directeur départemental adjoint des territoires et de la mer de la Loire-Atlantique.

Après examen du projet de modification n°1 du PLU de COUFFE, la commission émet à l'unanimité de ses membres **un avis favorable** sur la modification proposée à savoir :

- 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 mètres carrés.

Cet avis doit être joint au dossier mis à l'enquête publique.

Le directeur départemental des territoires
et de la mer

Thierry LATAPIE-BAYROO

Service Conseil, Accompagnement et Urbanisme Durable
Secrétariat de la CDPENAF
10 boulevard Gaston Serpette
BP 53 606 – 44 036 NANTES Cedex 01
Tél : 02 40 67 24 67
Mél : ddtm-cdpenaf@loire-atlantique.gouv.fr

MÉSANGER

COMMUNE MEMBRE

compa

Mésanger, le 21 juillet 2022

Mairie de COUFFÉ
Service Urbanisme
25 rue du Général Charrette de la Contrie
44522 COUFFÉ

SERVICE URBANISME
Affaire suivie par Jessica DUBILLOT
Tél. : 02.40.96.68.00
secretariatut@mairiemesanger.fr

BORDEREAU D'ENVOI

Objet :
Modification n° 1 du PLU de COUFFÉ

Veuillez trouver ci-joint :

Nombre d'exemplaire	Désignation des pièces
1	Délibération du 11 juillet 2022

Vous en souhaitant bonne réception,

COUFFE 926 Arrivé le 22 JUIL. 2022
Daniel PAGEAU
Accueil
Comptabilité
DGS
Secrétariat
Urbanisme
Service Techn
Rest Scolaire
POUR INFO
POUR SUITE A DONNER
POUR SIGNATURE
EN RETOUR
POUR ETUDE

Jessica DUBILLLOT
Secrétariat Technique et Urbanisme

DÉLIBÉRATION

du 11 juillet 2022

Présents : 23 Excusés : 4 4 pouvoirs Absents : / Votants : 27 En exercice : 27 --- Délibération certifiée exécutoire par le Maire, compte tenu de sa télétransmission en PRÉFECTURE de Nantes et de l'accusé de réception reçu, Le 13 JUIL. 2022 Publiée, le 15 JUIL. 2022 Notifiée, le	**L'an deux mille vingt-deux, le onze juillet, à dix-neuf heures, les membres du Conseil Municipal se sont réunis à Mésanger, à la Mairie, salle du Conseil Municipal, en séance publique, sous la présidence de Mme Nadine YOU, Maire.** *Étaient présents* : M. Antony AURILLON, M. Bruno BENOIT, Mme Laurence BERNARD TANGUY, Mme Noëlle BICHON, Mme Sandrine BRANCHEREAU, Mme Laura BRETAUD, M. Bruno CHICOISNE, Mme Maria COURTAY, Mme Florence DRAKE DEL CASTILLO, Mme Estelle GOIMBAUD, M. Cédric DOTTOR, Mme Isabelle LÉAUTÉ, M. Jérôme LECERF, M. Ludovic LEDUC, M. Frédéric LEGRAS, Mme Agnès LEMARIÉ, Mme Marina LUCAS, M. Fabrice PAYEN, Mme Türkan RENZO, Mme Adeline ROUSSEAU, Mme Sandrine SUTEAU, M. Philippe THIBAUDEAU, Mme Nadine YOU. *Étaient absents excusés* : Mme Anne-Marie HENRY (ayant donné pouvoir à M. Jérôme LECERF), M. Damien GUILLON (ayant donné pouvoir à M. Ludovic LEDUC), M. Philippe JAHAN (ayant donné pouvoir à Mme Nadine YOU), Mme Rosalie OUTIN (ayant donné pouvoir à Mme Laura BRETAUD) *Assistait également au titre des services* : Philippe RENAUD, DGS *Secrétaire de séance* : Mme Laura BRETAUD *Date de la convocation* : 05 juillet 2022
Délibération n°22.4.10	***URBANISME - BÂTIMENTS*** *Avis sur le projet de modification du PLU de la Commune de COUFFÉ*

Madame le Maire expose au Conseil que, conformément aux dispositions de l'article L. 153-40 du Code de l'urbanisme, le Maire de COUFFÉ nous informe de sa décision d'engager une modification de son Plan Local d'Urbanisme et nous fait parvenir la notice de présentation du projet.

Cette demande d'avis se fait dans le cadre réglementé de consultation des Personnes Publiques Associées, la Commune de MÉSANGER partageant des limites territoriales avec la Commune de COUFFÉ.

Considérant que la révision du PLU de COUFFÉ n'emporte pas d'enjeux directs concernant le territoire limitrophe de MÉSANGER, la commission urbanisme propose au Conseil de donner un Avis FAVORABLE, sans formuler d'observations.

Après avoir entendu cet exposé,

Sur proposition du Maire,
Vu l'article L.2121-29 du Code général des collectivités territoriales ;
Vu l'article L.152-16 du Code de l'urbanisme ;
Vu le projet de PLU arrêté de la Commune de COUFFÉ ;
Vu l'avis de la Commission urbanisme du 27 juin 2022 ;

Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré,
à l'unanimité :

▶ **EMET** un avis favorable sur le projet arrêté de PLU de COUFFÉ

Pour extrait conforme au registre »

Nadine YOU,
Maire

MAIRIE DE MÉSANGER

Accusé de réception en préfecture 044-214400962-20220711-22410-DE Reçu le 13/07/2022

COUFFÉ 909 Arrivé le : 18 JUIL. 2022

Ancenis-Saint-Géréon, le 12 JUIL. 2022

Monsieur Daniel PAGEAU
Maire de Couffé
Hôtel de Ville
25 rue du Général Charrette de la Contrie
44521 COUFFE

Pôle Aménagement du Territoire
Dossier suivi par Emilie CALVEZ
☎ : 02.40.96.44.52. – fax : 02.40.89.82.90

Nos réf : EC/ED/22.AT.127
Objet : Avis sur le projet de modification n°1 du PLU de Couffé

Lettre recommandée avec A/R n° 1A 198 335 9843 9

Monsieur le Maire,

Par courrier en date du 17 mai 2022, vous m'avez notifié le projet de modification n°1 de votre PLU.

Votre projet de modification vise notamment à :
- créer une nouvelle orientation d'aménagement et de programmation (OAP) sur le secteur de la rue de la Sucrerie 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.

Dans les orientations relatives aux déplacements sur l'OAP du secteur de la Sucrerie, le terme « perméabilité » peut prêter à confusion (terme surtout utilisé en gestion des eaux pluviales), il est proposé le terme de continuité, plus adapté aux mobilités.

Les autres modifications n'appellent pas de remarques particulières et j'émets un avis favorable sur cette procédure de modification.

Dans le cadre de cette procédure, ou dans le cadre d'une procédure ultérieure, je vous invite par ailleurs à :
- revoir l'annexe 5 concernant les caractéristiques des conditions de desserte des terrains par les services publics de collecte afin de tenir compte de l'évolution des prescriptions de voiries en cours par la COMPA (renseignement directement auprès du service gestion des déchets – économie circulaire),
- revoir la réglementation en zone urbaine résidentielle concernant le stationnement de caravanes ou de résidences mobiles isolées afin de ne pas discriminer certains modes d'habitat en autorisant les résidences mobiles constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.

Quand la procédure sera finalisée, je vous remercie de transmettre à la COMPA, la délibération d'approbation ainsi que l'ensemble des pièces modifiées (zonage et règlement complet) pour l'instruction des Autorisations du droit des sols et le PLU modifié numérisé pour son intégration dans le SIG intercommunal.

Mes services restent à votre disposition pour toute précision ou complément d'information.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de ma considération distinguée.

Le Président,

Maurice PERRION

Loire Atlantique

Direction générale territoires
Délégation Ancenis
Service développement local
Référence S2022-06-5920
Affaire suivie par :
Benjamin TURCAUD
Tél. 02 44 42 12 10

Nantes, le 8 juillet 2022

Monsieur Daniel PAGEAU
Maire de Couffé
Hôtel de Ville
25 rue du Général Charette de la Contrie
44521 COUFFE

Objet : Avis départemental sur la modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme de Couffé

Monsieur Le Maire,

Par courrier en date du 17 mai 2022, vous avez consulté le Département sur le projet de modification n° 1 du Plan Local d'Urbanisme de Couffé. Ce dossier concerne plusieurs modifications.

Sur le volet des Routes départementales

Les évolutions du PLU envisagées portent sur des ajustements règlementaires écrits et graphiques. Dix-neuf nouveaux bâtis ont été recensés pour permettre leur changement de destination. Certains sont limitrophes de routes départementales et situés dans l'emprise des marges de recul.

À ce sujet, il nous semble important de disposer d'éléments complémentaires détaillant les bâtiments concernés (photos, localisation sur cadastre...) par ces changements potentiels de destination. En effet, sans ces éléments complémentaires le Département ne peut donner d'avis favorable sur ces évolutions réglementaires au regard des impacts que ceux-ci pourront avoir sur les routes départementales, notamment la création de zones de danger nouvelles du fait de la création d'accès individuels nouveaux (Des compléments ont été sollicités par mail à ce sujet, qui n'ont pour le moment pas été transmis). Toujours dans le cadre de l'évolution potentielle de ces bâtis, le Département souhaite aussi rappeler qu'aucune suite ne sera donnée aux éventuelles requêtes des futurs riverains relatives aux nuisances sonores du fait de la proximité de la route.

Sur le volet de l'Agriculture, du Climat, et de l'Energie

La modification prend en compte les conclusions de l'étude paysagère menée sur la partie Nord-Ouest du territoire coufféen, et en déduit l'extension des zones « A-p », avec l'ajout de 352 ha aux 222 déjà existants, dans lesquels toute nouvelle construction sera interdite.

Cette interdiction portera notamment sur des installations à vocation de production d'énergie, comme des éoliennes, des 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. » (Cf. rédaction du

COUFFÉ 906 Arrivé le : 15 JUIL. 2022
X Daniel PAGEAU
Suzanne LELAURE
Frédéric DELANOUE
X Leila THOMINEAUX
Yves TERRIEN
Roseline VALEAU
Joseph BRULE
Laurent GOURET
Audrey FABERT
Bruno MICHEL
Accueil
Comptabilité
X DGS
Secrétariat
P. méridienne
X Urbanisme
Service Techn
Rest Scolaire
POUR INFO
POUR SUITE A DONNER
POUR SIGNATURE
EN RETOUR
POUR ETUDE

Adresse postale :
Hôtel du département
3 quai Ceineray - CS 94109
44041 NANTES CEDEX 1
Tél. 02 40 99 10 00
contact@loire-atlantique.fr
www.loire-atlantique.fr

règlement écrit du PLU concernant les réserves pour l'implantation des équipements d'intérêt collectif en toutes zones A)

L'analyse paysagère menée est intéressante, et de nature à être valorisée dans le PLU. Pour autant, nous nous interrogeons sur sa modalité de transcription dans le PLU. En effet, il nous semble que l'interdiction de toute nouvelle construction d'installations à vocation de production d'énergie est un peu stricte. Par ailleurs, le passage de la carte des sensibilité paysagère (page 20 de la notice) au zonage cartographique précis de la nouvelle zone A-p (page 21) n'est pas totalement compréhensible. En effet, certaines zones de forte sensibilité ne sont pas classées en zones A-p (exemples la zone au nord des Mazeries qui est dans un cône de vue mais n'est pas zonée A-p, ou au contraire la zone entre la Bittière et la Pichonnière, qui est classée A-p alors qu'elle ne revêt à priori pas un enjeu paysager majeur)

Plutôt que de faire le choix d'une interdiction stricte sur un zonage figé par des limites parcellaires, il nous paraitrait intéressant que le PLU retienne plus simplement de reprendre la carte des sensibilités paysagères, et prescrive une étude d'intégration paysagère particulièrement poussée pour les projets de construction s'implantant dans ce périmètre global.

Par ailleurs, nous tenons à signaler une erreur dans la notice de présentation : page 27, il est indiqué « la commune dispose d'ores et déjà d'un parc éolien sur le secteur des Hautes-Landes (24 MW). »

Or ce parc éolien ne compte que 5 éoliennes de 2 MW, soit une puissance totale de 10 MW, dont seulement 3 éoliennes (6 MW) sont implantées sur la commune de Couffé (les 2 autres sont sur Mésanger). Ces 6 MW ont un potentiel de production d'environ 13 000 MWh par an.

En l'état, et sans compléments d'informations, le Département émet un avis réservé sur les changements de destination de certains bâtis. Le service développement local de la délégation Ancenis reste à votre disposition pour tout renseignement complémentaire

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, ma considération distinguée.

Pour le Président du conseil départemental
Le Vice-président solidarité et cohésion des territoires

Jean CHARRIER

aGRICULTURES
& TERRITOIRES
CHAMBRE D'AGRICULTURE
LOIRE-ATLANTIQUE

COUFFE 904 Arrivée 15 JUIL. 2022
X Daniel PAGEAU
Suzanne LELAURE
Françoise DELANOUE
X Gilla TROUVILLIER
Roseline VALEAU
Joël-H. BRULE
Laurent GOURET
Audrey FADERT
Bruno MICHEL
Accueil
Comptabilité
X DGS
Secrétariat
P. méridienne
X Urbanisme
Service Techn
Rest Scolaire
POUR INFO
POUR SUITE A DONNER
POUR SIGNATURE
EN RETOUR
POUR ETUDE

Monsieur le Maire
Mairie de Couffé
25 rue du Général Charrette de la Contrie
44521 COUFFE

Dossier suivi par
Stéphane LEURS
Chargé de mission
02 53 46 63 23
stephane.leurs@pl.chambagri.fr

Nantes, le 11 juillet 2022

Objet : Modification n°1 PLU de Couffé
Réf. : PC/STL/PP/421M22023

Chambre d'agriculture
Pays de la Loire
Territoire Pays d'Ancenis
6 Place Hélène Boucher
44150 ANCENIS SAINT GEREON
Tél. +33 (0)2 53 46 60 01
www.pays-de-la-loire.chambres-agriculture.fr
www.pays-de-la-loire.services-proagri.fr
www.la-terre-mon-avenir.fr

Monsieur le Maire,

Vous nous avez adressé le projet de modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme de votre commune et nous vous en remercions.

L'analyse du dossier transmis appelle de notre part les observations suivantes :

- **Suppression de la limitation d'emprise au sol maximale d'une habitation en zone A**

La commune souhaite supprimer cette disposition fixée dans le PLU en vigueur à 200 m² d'emprise au sol. La limitation de l'emprise au sol des extensions est maintenue à 50 m². Nous étions favorables à ce double encadrement de l'évolution des habitations en zone A favorable aux habitations de tailles réduites tout en évitant de dépasser des emprises au sol significatives dans une zone à la constructibilité limitée. Plus l'emprise au sol maximum sera élevée plus le risque de multiplication de logements dans le même bâtiment sera fort. L'assouplissement envisagé supprime un levier de maîtrise utile.

Si cette modification était maintenue, il serait pour le moins nécessaire d'ajouter la condition suivante :

« L'extension projetée n'entraine pas la création d'un logement supplémentaire ».

- **Sentier de randonnée de « La Loge aux Moines »**

Nous prenons acte de ce nouveau sentier de randonnée qui, en l'espèce, s'appuie essentiellement sur des chemins existants. Nous rappelons l'importance de sensibiliser les usagers sur le respect des espaces et activités agricoles environnantes notamment en gardant les chiens en laisse en présence d'animaux, fermant les éventuelles barrières, proscrivant tout dépôt de déchets etc…

Siège social
Chambre d'agriculture
des Pays de la Loire
9 rue André-Brouard – CS 70510
49105 ANGERS Cedex 02 - FRANCE
Tél. +33 (0)2 41 18 60 00
accueil@pl.chambagri.fr
Siret 184 401 354 00057 / NAF 9411Z

- **Ajouts de changement de destination**

19 nouveaux bâtiments ont été identifiés afin de permettre leur éventuel changement de destination. Chaque bâtiment doit respecter les critères d'éligibilité définis dans le cadre de la révision du PLU. Parmi ceux-ci, une distance de 100 mètres minimum doit être respectée entre le bâtiment identifié et toute construction et installation agricole.

Il nous semble nécessaire 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.

- **Ajouts de secteurs AP**

La commune souhaite ajouter de nouveaux secteurs Ap en complément de ceux déjà institués dans le PLU opposable. Cette modification s'appuie sur les conclusions d'une étude paysagère.

La préservation de cônes de vue est un exercice complexe tant on pourrait, notamment sur des communes au relief vallonné, les multiplier selon le point de vue retenu et celui du prescripteur. En zone agricole, l'exercice est d'autant plus sensible que les restrictions de constructions sont de nature à impacter les exploitations agricoles qui par leur action restent les principales gestionnaires des paysages.

Il nous semble donc raisonnable de limiter ce type de zonage aux cônes les plus emblématiques et les plus partagés. Dans tous les cas, 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.

A cet effet, nous attirons votre attention en particulier 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 des capacités de développement de ce site qui éviteraient les interfaces entre constructions agricoles et tiers. Un espace maintenu en zone A au nord de la route de la « Veillarderie et de la Gazillardière » répondrait à cet objectif. Sa juste délimitation entre les besoins de l'exploitation agricole et les objectifs de préservation paysagère sera utilement réalisée dans la concertation si cela n'a déjà été entrepris.

Restant à votre disposition, je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de mes sentiments distingués.

Par délégation du Président de la Chambre d'agriculture
Paul CHARRIAU

aGRICULTURES
& TERRITOIRES
CHAMBRE D'AGRICULTURE
LOIRE-ATLANTIQUE

S04 15 JUIL. 2022

Monsieur le Maire
Mairie de Couffé
25 rue du Général Charrette de la Contrie
44521 COUFFE

Dossier suivi par
Stéphane LEURS
Chargé de mission
02 53 46 63 23
stephane.leurs@pl.chambagri.fr

Nantes, le 11 juillet 2022

Objet : Modification n°1 PLU de Couffé
Réf. : PC/STL/PP/421M22023

Chambre d'agriculture
Pays de la Loire
Territoire Pays d'Ancenis
6 Place Hélène Boucher
44150 ANCENIS SAINT GEREON
Tél. +33 (0)2 53 46 60 01
www.pays-de-la-loire.chambres-agriculture.fr
www.pays-de-la-loire.services-proagri.fr
www.la-terre-mon-avenir.fr

Monsieur le Maire,

Vous nous avez adressé le projet de modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme de votre commune et nous vous en remercions.

L'analyse du dossier transmis appelle de notre part les observations suivantes :

- **Suppression de la limitation d'emprise au sol maximale d'une habitation en zone A**

La commune souhaite supprimer cette disposition fixée dans le PLU en vigueur à 200 m² d'emprise au sol. La limitation de l'emprise au sol des extensions est maintenue à 50 m². Nous étions favorables à ce double encadrement de l'évolution des habitations en zone A favorable aux habitations de tailles réduites tout en évitant de dépasser des emprises au sol significatives dans une zone à la constructibilité limitée. Plus l'emprise au sol maximum sera élevée plus le risque de multiplication de logements dans le même bâtiment sera fort. L'assouplissement envisagé supprime un levier de maîtrise utile.

Si cette modification était maintenue, il serait pour le moins nécessaire d'ajouter la condition suivante :

« L'extension projetée n'entraine pas la création d'un logement supplémentaire ».

- **Sentier de randonnée de « La Loge aux Moines »**

Nous prenons acte de ce nouveau sentier de randonnée qui, en l'espèce, s'appuie essentiellement sur des chemins existants. Nous rappelons l'importance de sensibiliser les usagers sur le respect des espaces et activités agricoles environnantes notamment en gardant les chiens en laisse en présence d'animaux, fermant les éventuelles barrières, proscrivant tout dépôt de déchets etc...

Siège social
Chambre d'agriculture
des Pays de la Loire
9 rue André-Brouard - CS 70510
49105 ANGERS Cedex 02 - FRANCE
Tél. +33 (0)2 41 18 60 00
accueil@pl.chambagri.fr
Siret 184 401 354 00057 / NAF 9411Z

- **Ajouts de changement de destination**

19 nouveaux bâtiments ont été identifiés afin de permettre leur éventuel changement de destination. Chaque bâtiment doit respecter les critères d'éligibilité définis dans le cadre de la révision du PLU. Parmi ceux-ci, une distance de 100 mètres minimum doit être respectée entre le bâtiment identifié et toute construction et installation agricole.

Il nous semble nécessaire 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.

- **Ajouts de secteurs AP**

La commune souhaite ajouter de nouveaux secteurs Ap en complément de ceux déjà institués dans le PLU opposable. Cette modification s'appuie sur les conclusions d'une étude paysagère.

La préservation de cônes de vue est un exercice complexe tant on pourrait, notamment sur des communes au relief vallonné, les multiplier selon le point de vue retenu et celui du prescripteur. En zone agricole, l'exercice est d'autant plus sensible que les restrictions de constructions sont de nature à impacter les exploitations agricoles qui par leur action restent les principales gestionnaires des paysages.

Il nous semble donc raisonnable de limiter ce type de zonage aux cônes les plus emblématiques et les plus partagés. Dans tous les cas, 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.

A cet effet, nous attirons votre attention en particulier 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 des capacités de développement de ce site qui éviteraient les interfaces entre constructions agricoles et tiers. Un espace maintenu en zone A au nord de la route de la « Veillarderie et de la Gazillardière » répondrait à cet objectif. Sa juste délimitation entre les besoins de l'exploitation agricole et les objectifs de préservation paysagère sera utilement réalisée dans la concertation si cela n'a déjà été entrepris.

Restant à votre disposition, je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de mes sentiments distingués.

Par délégation du Président de la Chambre d'agriculture
Paul CHARRIAU

Direction générale territoires
Délégation Ancenis
Service développement local
Reference S2022-06-5920
Affaire suivie par :
Benjamin TURCAUD
Tél. 02 44 42 12 10

Nantes, le 8 juillet 2022

Monsieur Daniel PAGEAU
Maire de Couffé
Hôtel de Ville
25 rue du Général Charette de la Contrie
44521 COUFFE

Objet : Avis départemental sur la modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme de Couffé

Monsieur Le Maire,

Par courrier en date du 17 mai 2022, vous avez consulté le Département sur le projet de modification n° 1 du Plan Local d'Urbanisme de Couffé. Ce dossier concerne plusieurs modifications.

Sur le volet des Routes départementales

Les évolutions du PLU envisagées portent sur des ajustements règlementaires écrits et graphiques. Dix-neuf nouveaux bâtis ont été recensés pour permettre leur changement de destination. Certains sont limitrophes de routes départementales et situés dans l'emprise des marges de recul.

À ce sujet, il nous semble important de disposer d'éléments complémentaires détaillant les bâtiments concernés (photos, localisation sur cadastre...) par ces changements potentiels de destination. En effet, sans ces éléments complémentaires le Département ne peut donner d'avis favorable sur ces évolutions réglementaires au regard des impacts que ceux-ci pourront avoir sur les routes départementales, notamment la création de zones de danger nouvelles du fait de la création d'accès individuels nouveaux (Des compléments ont été sollicités par mail à ce sujet, qui n'ont pour le moment pas été transmis). Toujours dans le cadre de l'évolution potentielle de ces bâtis, le Département souhaite aussi rappeler qu'aucune suite ne sera donnée aux éventuelles requêtes des futurs riverains relatives aux nuisances sonores du fait de la proximité de la route.

Sur le volet de l'Agriculture, du Climat, et de l'Energie

La modification prend en compte les conclusions de l'étude paysagère menée sur la partie Nord-Ouest du territoire coufféen, et en déduit l'extension des zones « A-p », avec l'ajout de 352 ha aux 222 déjà existants, dans lesquels toute nouvelle construction sera interdite.

Cette interdiction portera notamment sur des installations à vocation de production d'énergie, comme des éoliennes, des 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. » (Cf. rédaction du

COUFFE 906 Arrivé le 15 JUIL. 2022
Daniel PAGEAU
Suzanne LELAURE
Bernard
POUR INFO
POUR SUITE A DONNER
POUR SIGNATURE
EN RETOUR
POUR ETUDE

Adresse postale :
Hôtel du département
3 quai Ceineray - CS 94109
44041 NANTES CEDEX 1
Tél 02 40 99 10 00
contact@loire-atlantique.fr
www.loire-atlantique.fr

règlement écrit du PLU concernant les réserves pour l'implantation des équipements d'intérêt collectif en toutes zones A)

L'analyse paysagère menée est intéressante, et de nature à être valorisée dans le PLU. Pour autant, nous nous interrogeons sur sa modalité de transcription dans le PLU. En effet, il nous semble que l'interdiction de toute nouvelle construction d'installations à vocation de production d'énergie est un peu stricte. Par ailleurs, le passage de la carte des sensibilité paysagère (page 20 de la notice) au zonage cartographique précis de la nouvelle zone A-p (page 21) n'est pas totalement compréhensible. En effet, certaines zones de forte sensibilité ne sont pas classées en zones A-p (exemples la zone au nord des Mazeries qui est dans un cône de vue mais n'est pas zonée A-p, ou au contraire la zone entre la Bittière et la Pichonnière, qui est classée A-p alors qu'elle ne revêt à priori pas un enjeu paysager majeur)

Plutôt que de faire le choix d'une interdiction stricte sur un zonage figé par des limites parcellaires, il nous paraitrait intéressant que le PLU retienne plus simplement de reprendre la carte des sensibilités paysagères, et prescrive une étude d'intégration paysagère particulièrement poussée pour les projets de construction s'implantant dans ce périmètre global.

Par ailleurs, nous tenons à signaler une erreur dans la notice de présentation : page 27, il est indiqué « la commune dispose d'ores et déjà d'un parc éolien sur le secteur des Hautes-Landes (24 MW). »

Or ce parc éolien ne compte que 5 éoliennes de 2 MW, soit une puissance totale de 10 MW, dont seulement 3 éoliennes (6 MW) sont implantées sur la commune de Couffé (les 2 autres sont sur Mésanger). Ces 6 MW ont un potentiel de production d'environ 13 000 MWh par an.

En l'état, et sans compléments d'informations, le Département émet un avis réservé sur les changements de destination de certains bâtis. Le service développement local de la délégation Ancenis reste à votre disposition pour tout renseignement complémentaire

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, ma considération distinguée.

Pour le Président du conseil départemental
Le Vice-président solidarité et cohésion des territoires

Jean CHARRIER

Emmanuel GERARD

De: Urbanisme <urbanisme@ligne.fr>
Envoyé: vendredi 5 août 2022 16:36
À: Emmanuel GERARD
Objet: Modification n° 1 PLU - COUFFE

Bonjour,

J'ai vous informe que la commune de Ligné n'a pas d'observation ni remarque sur la modification n°1 de la commune de Couffé.
Cordialement,

Estelle BLIN
Responsable du service Urbanisme
Cadastre & Affaires foncières

www.ligné.fr

Mairie de Ligné - 3 place de la Perretterie - BP 23 - 44850 Ligné
TEL. 02 40 77 00 08 EMAIL mairie@ligne.fr

PRÉFET
DE LA LOIRE-ATLANTIQUE
Liberté
Égalité
Fraternité

COUFFÉ 876 Arrivé le 11 JUIL. 2022
X Daniel PAGEAU
Suzanne LELAURE
Frédéric DELAMOUDE
Lelle THORIN-FAUX
Yvon TERRIEN
Roselyne VALEAU
Joseph BRIAULE
Laurent GOURET
Audrey FAUERT
Bruno MICHEL
Accueil
Comptabilité
X DGS
Secrétariat
P. méridienne
X Urbanisme
Service Techn
Rest Scolaire
POUR INFO
POUR SUITE A DONNER
POUR SIGNATURE
EN RETOUR
POUR ETUDE
LRAR

Direction départementale des territoires et de la mer

Affaire suivie par Johann Péneau
Service Conseil, Accompagnement et Urbanisme Durable
Bureau Planification & Commissions

Nantes, le 7 juillet 2022

Le Préfet de la Loire-Atlantique

à

Monsieur le Maire
Mairie
44521 Couffé

Objet : modification n°1 du plan local d'urbanisme (PLU) de Couffé

Par courrier du 17 mai 2022, vous m'avez notifié le dossier portant modification de votre PLU en vue notamment de créer une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) correspondant à un îlot bâti d'environ 1 600 m² situé en cœur de bourg, à 200 mètres de l'église Saint-Pierre. Le terrain d'assiette du projet est composé de deux bâtiments à l'architecture vernaculaire, le pressoir et la sucrerie, témoins de l'activité passée du site.

Je note tout d'abord votre volonté d'encadrer l'aménagement futur du site et d'y relever le défi d'une densification en centre-bourg compatible avec la valorisation des composantes patrimoniales de l'îlot. La confirmation de la conservation très souhaitable du bâtiment de la sucrerie, déjà protégé au PLU en vigueur au titre de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme pour sa valeur patrimoniale, constitue un signal positif inspiré de l'analyse paysagère, urbaine et architecturale menée par le Conseil d'architecture, d'urbanisme et de l'environnement (CAUE) dans le cadre de la réflexion préalable à l'élaboration d'un plan-guide sur les perspectives d'évolution du bourg.

Le 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 ; elle conserve une souplesse propice à la poursuite des réflexions sur le devenir de ce bâtiment à la volumétrie singulière se fondant de manière harmonieuse dans la silhouette du bourg et de son tissu ancien.

.../...

Direction départementale des territoires et de la mer de la Loire-Atlantique
10 boulevard Gaston Serpette
BP 53 606 – 44 036 NANTES Cedex 01
Tél : 02 40 67 24 68
Mél : johann.peneau@loire-atlantique.gouv.fr
Site Internet : www.loire-atlantique.gouv.fr
Horaires d'ouverture : 9h00 - 12h00 / 14h00 - 16h30

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 le 27 décembre 1984, 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.

Dans la perspective de l'enquête publique, vous voudrez bien joindre cet avis au dossier d'enquête afin d'être porté à la connaissance du public.

Mes services et ceux de la Direction départementale des territoires et de la mer restent à votre disposition pour vous apporter toutes précisions utiles.

Je reste à votre disposition si ce point pose une difficulté majeure pour votre projet

Bien cordiales

Le Préfet,
Pour le préfet et par délégation,
Le sous-préfet de l'arrondissement
de CHATEAUBRIANT-ANCENIS

Pierre CHAULEUR

CCI NANTES ST-NAZAIRE

Mairie de COUFFE
Monsieur Daniel PAGEAU
Maire
25 rue du Général Charrette de la Contrie

44521 COUFFE

Nantes,
Le 8 Juin 2022

14 JUIN 2022

COUFFE — Arrivé le :
Daniel PAGEAU — Accueil — POUR INFO
Suzanne LELAURE — Comptabilité — POUR SUITE A DONNER
Frédéric DELANOUE — DGS — POUR SIGNATURE
Leila THOMINIAUX — Secrétariat — EN RETOUR
Yves TERRIEN — P. méridienne — POUR ETUDE
Roseline VALEAU — Urbanisme
Joseph BRULE — Service Techn.
Laurent GOURET — Rest. Scolaire
Audrey FABERT
Bruno MICHEL
748

Nos réf. : 22013

Objet : Modification n° 1 du PLU

Dossier suivi par Cédric BERIDOT cedric.beridot@44.cci.fr

Monsieur le Maire,

Nous vous remercions de nous avoir soumis pour avis le projet de modification n° 1 du PLU de votre commune.

Les modifications que vous proposez n'appellent pas de remarque de ma part.

Nous vous prions d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de nos salutations distinguées.

Yann TRICHARD
Président

Mission régionale d'autorité environnementale

Pays de la Loire

Décision après examen au cas par cas
Modification n°1 du plan local d'urbanisme (PLU)
de la commune de Couffé (44)

n° : PDL- 2022-6096

Décision après examen au cas par cas

en application de l'article R. 104-28 du code de l'urbanisme

La mission régionale d'autorité environnementale du Conseil général de l'environnement et du développement durable (CGEDD) Pays de la Loire ;

Vu la directive n°2001/42/CE du Parlement Européen et du Conseil du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement et notamment son annexe II ;

Vu le Code de l'urbanisme, notamment ses articles L. 104-1 à L. 104-8 et R. 104-1 et suivants ;

Vu le décret n°2020-844 du 3 juillet 2020 relatif à l'autorité environnementale et à l'autorité chargée de l'examen au cas par cas ;

Vu le décret n° 2015-1229 du 2 octobre 2015 modifié relatif au Conseil général de l'environnement et du développement durable ;

Vu les arrêtés du 11 août 2020 et du 6 avril 2021 de la ministre de la transition écologique, portant nomination des membres de la Mission régionale d'autorité environnementale Pays de la Loire et de son président ;

Vu le règlement intérieur de la Mission régionale d'autorité environnementale Pays de la Loire adopté le 10 septembre 2020 ;

Vu la décision de la MRAe Pays de la Loire du 17 septembre 2020 portant exercice de la délégation prévue à l'article 17 du décret n°2015-1229 du 2 octobre 2015 modifié relatif au Conseil général de l'environnement et du développement durable ;

Vu la demande d'examen au cas par cas (y compris ses annexes) relative à la modification n°1 du plan local d'urbanisme (PLU) de Couffé, présentée par la commune de Couffé, l'ensemble des pièces constitutives du dossier ayant été reçues le 20 avril 2022 ;

Vu la consultation de l'agence régionale de santé en date du 21 avril 2022 ;

Vu la consultation des membres de la MRAe Pays de la Loire faite par son président le 10 juin 2022 ;

Considérant les caractéristiques du projet de modification n°1 du PLU de la commune de Couffé, approuvé le 5 décembre 2019, lequel prévoit :

- la création d'une nouvelle orientation d'aménagement et de programmation (OAP) et l'évolution des 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 Sucrerie », en centre-bourg, pour une surface d'environ 1 600 m² ;
  - le changement, au plan de zonage, d'une surface de 400 m² 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" - ilôt B) à une surface minimale couverte de 25 % de l'assiette foncière totale de l'OAP, contre 75 % initialement retenus ;
- 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'évolution de 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 m² 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 m² de l'emprise au sol du bâtiment principal (pour les seuls bâtiments d'habitation existants) ;
- 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) ;

Considérant les caractéristiques des zones susceptibles d'être touchées et les incidences potentielles du plan sur l'environnement et la santé humaine, en particulier :

- l'OAP n°6 créée sur le secteur de la Sucrerie est de nature à favoriser la densification du bâti et le renouvellement de bâtiments existants au sein de zones urbaines du PLU en vigueur ; elle se trouve en dehors de tout périmètre d'inventaire ou de protection réglementaire au titre du patrimoine naturel ou paysager ; le projet finalisé de modification n°1 devra cependant 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 » ;
- les 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 ; 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 ;
- l'OAP n°6 créée sur le secteur de la Sucrerie et les vingt bâtiments supplémentaires identifiés comme pouvant changer de destination sont situés en dehors de tout périmètre de protection d'un captage d'eau potable ; ils ne croisent pas le périmètre de protection d'un site classé ou inscrit ;
- l'assouplissement des conditions d'aménager une première tranche de l'OAP n°4 sur le secteur de la Roseraie (ilôt B), classé au sein de la zone Ub des Mazeries, porte sur une douzaine de logements potentiels au total et une surface limitée (la surface aménageable du secteur de la Roseraie représente environ 1,5 ha, ilôts A et B compris) ; 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 Mazeries sur la gestion des eaux pluviales ;
- la modification des dispositions du règlement écrit du PLU porte sur les zones urbaines (Ua et Ub), au sein desquelles elle vise notamment à restreindre les possibilités d'occupation du sol actuellement en vigueur ; elle porte également sur les zones agricoles (A) au sein desquelles au contraire elle supprime une limitation existante d'emprise au sol pour les bâtiments principaux d'habitation existants (200 m²) ; 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 ;

- l'intégration, au plan de zonage, de 352,25 ha de nouveaux secteurs Ap (secteurs couvrant des espaces agricoles à enjeux paysagers – où la constructibilité est encore plus limitée) et l'inscription du sentier de "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)", contribuent à une meilleure prise en compte de protection des enjeux paysagers et patrimoniaux du territoire ;

Concluant que :

- au vu de l'ensemble des informations fournies par la personne publique responsable, des éléments évoqués ci-avant et des autres informations et contributions portées à la connaissance de la MRAe à la date de la présente décision,

  le projet de modification n°1 du PLU de la commune de Couffé 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 :

Article 1er

En application des dispositions du chapitre IV du Livre Premier du code de l'urbanisme, et sur la base des informations fournies par la personne publique responsable, le projet de modification n°1 du PLU de la commune de Couffé, présenté par la commune de Couffé, n'est pas soumis à évaluation environnementale.

Article 2

La présente décision, délivrée en application de l'article R.104-28 du code de l'urbanisme, ne dispense pas des obligations auxquelles le projet présenté peut être soumis par ailleurs.

Elle ne dispense pas les projets, éventuellement permis par ce plan, des autorisations administratives ou procédures auxquelles ils sont soumis.

Une nouvelle demande d'examen au cas par cas du projet de modification n°1 du PLU de la commune de Couffé est exigible si celui-ci, postérieurement à la présente décision, fait l'objet de modifications susceptibles de générer un effet notable sur l'environnement.

Article 3

La présente décision sera publiée sur le site Internet de la MRAe et de la DREAL Pays de la Loire. En outre, en application de l'article R.104-33 du code de l'urbanisme, la présente décision doit être jointe au dossier de mise à disposition du public.

Fait à Nantes, le 15 juin 2022

Pour la MRAe Pays de la Loire, par délégation

Bernard Abrial

Bernard ABRIAL

Voies et délais de recours

La présente décision peut faire l'objet d'un recours gracieux formé dans un délai de deux mois à compter de sa notification ou de sa mise en ligne sur Internet.

Lorsqu'elle soumet un plan ou un programme à évaluation environnementale, la présente décision peut également faire l'objet d'un recours contentieux formé dans les mêmes conditions. Le recours contentieux doit être formé dans un délai de deux mois à compter de la notification ou de la publication de la décision, ou dans un délai de deux mois à compter du rejet du recours gracieux.

La décision dispensant d'une évaluation environnementale rendue au titre de l'examen au cas par cas ne constitue pas une décision faisant grief, mais un acte préparatoire ; elle ne peut faire l'objet d'un recours contentieux direct, qu'il soit administratif, préalable au contentieux et suspensif du délai de recours contentieux, ou contentieux. Comme tout acte préparatoire, elle est susceptible d'être contestée à l'occasion d'un recours dirigé contre la décision ou l'acte autorisation, approuvant ou adoptant le plan, schéma, programme ou document de planification.

Où adresser votre recours :

- Recours gracieux

Monsieur le Président de la MRAe

DREAL Pays de la Loire

SCTE/DEE

5, rue Françoise GIROUD

CS 16326

44 263 NANTES Cedex 2

- Recours contentieux

Monsieur le Président du Tribunal administratif de Nantes

6, allée de l'Île Gloriette

B.P. 24111

44 041 NANTES Cedex

La juridiction administrative compétente peut aussi être saisie par l'application Télérecours citoyens à partir du site www.telerecours.fr