

Approbation du PLU

0 - Procédure

Modification n°2

Vu pour être annexé à la délibération
du Conseil Municipal en date du

0. Pièces administratives



AGENCE CITTE CLAES

6, rue Gustave Eiffel case 4005 – 44806 Saint Herblain Cedex
Tel : 02.51.78.67.97 E-mail : agence.citte-claes@citte.biz

**Département de Loire-Atlantique
COMMUNE DE COUFFÉ**

EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

SÉANCE DU 24 AVRIL 2025

L'an deux mille vingt-cinq le vingt-quatre avril à vingt heures, le Conseil Municipal de la Commune de COUFFÉ, dûment convoqué, s'est réuni en session ordinaire à la salle des Chênes – 2, Avenue des Chênes 44521 COUFFÉ, sous la présidence de M. Daniel PAGEAU, Maire.

Conformément à l'article L 2121-18 du Code Général des Collectivités Territoriales (CGCT), la séance a été publique.

Date de convocation du Conseil Municipal : 18 avril 2025

Nombre de conseillers municipaux en exercice : 23

PRÉSENT(E)S : M. BLANDIN Fabrice, M. BRULÉ Joseph, M. CAPPAL Antoine, M. CHEVALIER Charles ; Mme COTTINEAU Cécile, M. DELANOUE Frédéric, Mme FEILLARD Sylvie, Mme GUYONNET Émilie, M. JOUNEAU Daniel ; Mme Le MOAL Sylvie ; Mme MBILEMBI BOMODO Eugénie, M. PAGEAU Daniel, M. RICHARD Thierry, Mme SALOMON Florence ; M. TERRIEN Yves, Mme VALEAU Roseline,

ABSENT(E)S-EXCUSÉ(E)S : M. GOURET Laurent ; Mme LELAURE Suzanne ; Mme. THOMINIAUX Leïla ; M. SOULARD Éric ;

ABSENTS : M. BARTHELEMY Fabrice ; M. BOUCHEREAU Félix ; Mme VIGNOLET Céline

POUVOIRS : GOURET Laurent à Mme COTTINEAU Cécile ; Mme LELAURE Suzanne à Mme VALEAU Roseline ; M. SOULARD Éric à Mme Le MOAL Sylvie ; Mme. THOMINIAUX Leïla à M. DELANOUE Frédéric

SECRÉTAIRE SÉANCE : Mme MBILEMBI BOMODO Eugénie a été désignée secrétaire de séance.

2025-04-33 modification PLU et modification périmètre OAP

Présentation : M PAGEAU Daniel

Annexe : *Extrait cadastral illustrant l'emprise prévisionnelle de la parcelle E1724 amenée à muter en zone Ub.*

Le Maire rappelle à l'assemblée que le Plan Local d'Urbanisme (PLU) actuellement en vigueur nécessite une modification afin de faire évoluer le zonage d'une parcelle jouxtant le restaurant scolaire, au sud du site de la Tricotière. Plus précisément, une majeure partie de la parcelle E1724, actuellement en zone UI, devra être modifiée et pour être reclassée en zone Ub (zones urbaines à dominante d'habitat, avec une mixité des fonctions), permettant ainsi l'implantation d'un programme de 14 logements adaptés à une population sénior.

Le Maire précise également que cette modification devra s'accompagner de l'actualisation de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation spécifique au secteur de la Tricotière (OAP n°5), afin de permettre une cohérence entre les objectifs de planification et le projet envisagé.

Après avoir présenté les objectifs poursuivis dans le cadre de cette modification, le Maire invite les membres du Conseil municipal à se prononcer sur l'engagement de cette procédure.

Considérant :

- Que l'évolution du PLU est nécessaire pour assurer une meilleure adéquation entre les orientations d'aménagement et le développement territorial de la commune ;
- Que la modification du zonage d'une partie de la parcelle E1724 permettra la mise en œuvre d'un programme de logements séniors, répondant ainsi aux besoins de la population en matière d'habitat adapté ;
- Que l'actualisation de l'OAP n°5 du secteur de la Tricotière, y compris l'ajustement de son périmètre, est indispensable pour encadrer le développement du projet de manière cohérente et conforme aux orientations communales ;

- Que la modification projetée respecte les principes généraux fixés par le Code de l'urbanisme, notamment ceux relatifs au développement durable (article L.101-2) et à la protection de l'environnement (article L.110) ;
- Que la procédure de modification du PLU sera conduite conformément aux articles L.153-36 et suivants du Code de l'urbanisme.

Considérant l'exposé ci-dessus,

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

- **DÉCIDE** d'engager une procédure de modification du Plan Local d'Urbanisme (PLU) conformément aux dispositions du Code de l'urbanisme ;
- **AUTORISE** le Maire à entreprendre toutes les démarches nécessaires à la mise en œuvre de cette procédure, y compris la saisine des services de l'État, des personnes publiques associées et un bureau d'études compétent ;
- **PRÉCISE** que cette modification portera sur le reclassement d'une majeure partie de la parcelle E1724 de la zone UI vers la zone Ub en vue de l'implantation d'un programme de logements seniors
- **PRÉCISE** qu'elle comprendra également l'actualisation de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation spécifique au secteur de la Tricotière (OAP n°5), en lien avec le projet précité ;
- **PRÉCISE** que cette modification fera l'objet d'une concertation avec la population conformément aux dispositions en vigueur ;
- **AUTORISE** le Maire à prendre toutes les dispositions nécessaires à l'application de la présente délibération

Fait et délibéré à Couffé, le 24 avril 2025

Pour extrait conforme au registre

Le Maire certifie sous sa responsabilité le caractère exécutoire de cet acte informe que la présente délibération peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal Administratif de Nantes dans un délai de deux mois à compter des formalités de publication et de transmission en Préfecture Conformément aux articles L 2121-17 du Code des Communes,
Envoi de la convocation de la séance du Conseil municipal le 18 avril 2025
Un extrait du PV de la séance été affiché à la Mairie le 29 avril 2025
Transmis au contrôle de légalité 13 juin 2025

Le Maire,
Daniel PAGEAU





Mission régionale d'autorité environnementale

PAYS DE LA LOIRE

**Information de la mission régionale
d'autorité environnementale (MRAe) Pays de la Loire
sur la modification n°2 du plan local d'urbanisme
de Couffé (44)**

n° PDL 4423 / KK AC PLU

Au regard de la demande d'avis conforme reçue le 18 juillet 2025, en l'absence de réponse prévue à l'article R 104-35 du code de l'urbanisme au terme du délai de deux mois, la MRAe Pays de la Loire est réputée avoir un avis favorable sur l'absence de nécessité de réaliser une évaluation environnementale.

La présente information, notifiée à la personne publique responsable, sera :

- jointe au dossier soumis à enquête publique ou mis à la disposition du public, avec le formulaire visé à l'article R104-34 du code de l'urbanisme ;
- mise en ligne sur le site internet de la MRAe (www.mrae.developpement-durable.gouv.fr).

Fait à Nantes, le 16 septembre 2025

Pour la MRAe Pays de la Loire,
le président

Signé

Daniel FAUVRE

TRIBUNAL ADMINISTRATIF DE NANTES

Le président du tribunal administratif

Décision désignation commissaire enquêteur

Par une lettre, enregistrée le 31 juillet 2025, le maire de la commune de Couffé demande la désignation d'un commissaire enquêteur en vue de procéder à une enquête publique ayant pour objet : « *La modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Couffé* ».

Vu :

- le code de l'environnement et notamment ses articles L. 123-1 et suivants ;
- le code de l'urbanisme ;
- les listes départementales d'aptitude aux fonctions de commissaire enquêteur établies au titre de l'année 2025.

DÉCIDE :

Article 1^{er} : Monsieur Louis-Marie MUEL, cadre territorial du département de Maine-et-Loire retraité, demeurant à Remouillé (44140), est désigné en qualité de commissaire enquêteur pour l'enquête publique mentionnée ci-dessus.

Article 2 : Monsieur Bernard Valy, chef pôle territorial DDTM Ille et Vilaine, demeurant à Nantes (44000), est désigné en qualité de commissaire enquêteur suppléant pour l'enquête publique mentionnée ci-dessus.

Article 3 : Pour les besoins de l'enquête publique, le commissaire enquêteur est autorisé à utiliser son véhicule, sous réserve de satisfaire aux conditions prévues en matière d'assurance, par la législation en vigueur. La présente décision vaut pour autant que l'enquête débute effectivement dans un délai de six mois suivant sa notification.

Article 4 : La présente décision sera notifiée au maire de la commune de Couffé, à Monsieur Louis-Marie MUEL, et à Monsieur Bernard Valy.

Fait à Nantes, le 4 août 2025.

Par délégation, pour le président,
La Première Vice-présidente,



Frédérique Specht-Chazottes



Mission régionale d'autorité environnementale

PAYS DE LA LOIRE

**Information de la mission régionale
d'autorité environnementale (MRAe) Pays de la Loire
sur la modification n°2 du plan local d'urbanisme
de Couffé (44)**

n° PDL 4423 / KK AC PLU

Au regard de la demande d'avis conforme reçue le 18 juillet 2025, en l'absence de réponse prévue à l'article R 104-35 du code de l'urbanisme au terme du délai de deux mois, la MRAe Pays de la Loire est réputée avoir un avis favorable sur l'absence de nécessité de réaliser une évaluation environnementale.

La présente information, notifiée à la personne publique responsable, sera :

- jointe au dossier soumis à enquête publique ou mis à la disposition du public, avec le formulaire visé à l'article R104-34 du code de l'urbanisme ;
- mise en ligne sur le site internet de la MRAe (www.mrae.developpement-durable.gouv.fr).

Fait à Nantes, le 16 septembre 2025

Pour la MRAe Pays de la Loire,
le président

Signé

Daniel FAUVRE

COUFFÉ 997		Arrivé le 31 OCT. 2025	
☒ Daniel PAGEAU	☐ Accueil	☐ POUR INFO	
☐ Suzanne LELAURE	☐ Comptabilité	☐ POUR SUITE A DONNER	
☐ Frédéric DELANQUE	☐ DGS	☐ POUR SIGNATURE	
☐ Lella THOMINIAUX	☐ Secrétariat	☐ EN RETOUR	
☐ Yves TERRIEN	☐ P. méridienne	☐ POUR ETUDE	
☐ Roseline VALEAU	☒ Urbanisme		
☐ Joseph BRULE	☐ Service Techn		
☐ Laurent GOURET	☐ Rest Scolaire		
☐ Audrey FASERT			
☐ Bruno MICHEL			

MAIRIE DE COUFFÉ

25 rue du Général Charette de la Contrie
44521 COUFFÉ

Dossier suivi par
Stéphane LEURS
Consultant
Territoire Pays d'Ancenis
06 26 64 30 36
stephane.leurs@pl.chambagri.fr

Nantes, le 29 octobre 2025

Objet : Modification n°2
PLU de Couffé
Réf. PC/STL/PG/421M25058

Monsieur le Maire,

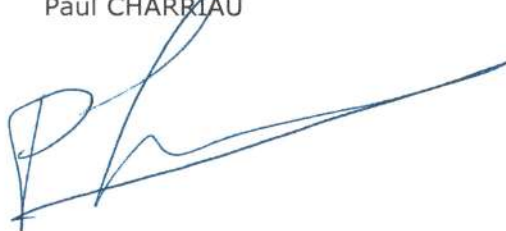
Vous nous avez adressé, le 2 octobre 2025, le dossier relatif à l'affaire citée en objet et nous vous en remercions.

Après son examen, **nous n'avons pas d'observation particulière à formuler sur ce dossier.**

Vous en souhaitant bonne réception,

Nous vous prions d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de nos sentiments distingués.

Par délégation de la Présidente de la Chambre d'agriculture
Paul CHARRIAU



Emmanuel GERARD

De: Urbanisme <urbanisme@ligne.fr>
Envoyé: mercredi 8 octobre 2025 11:21
À: Emmanuel GERARD
Cc: Pascaline COCHET
Objet: RE: Modification n°2 du PLU de la commune de Couffé - notification Personnes Publiques Associées

Bonjour Emmanuel,

Je t'informe que la Commune de Ligné représentée par Monsieur le Maire émet un avis favorable à la modification du PLU de la Commune de Couffé.
Bien cordialement,

Estelle BLIN

Responsable du service Urbanisme
Cadastre & Affaires foncières



www.ligne.fr

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

De : Emmanuel GERARD <emmanuel.gerard@couffe.fr>

Envoyé : jeudi 2 octobre 2025 16:52

À : timothee.joubert@loire-atlantique.gouv.fr; marlene.jeannes@loire-atlantique.gouv.fr; DIK Nadia - DDTM 44/RTE <nadia.dik@loire-atlantique.gouv.fr>; carole.alfon@loire-atlantique.gouv.fr; Nadia.BOURRAUD@pays-ancenis.com; Helene.CHALAIN@pays-ancenis.com; stephane.leurs@pl.chambagri.fr; florence.gobeaut@loire-atlantique.fr; sylvie.brochard@loire-atlantique.fr; contact44@artisanatpaysdelaloire.fr; Urbanisme <urbanisme@ligne.fr>; urbanisme@oudon.fr; Urba-vielocale <urba-vielocale@mairiemesanger.fr>; mairie@ancenis-saint-gereon.fr; mairie@lecellier.fr; mairie@mouzeil.fr

Cc : Daniel PAGEAU <daniel.pageau@couffe.fr>; Leïla THOMINIAUX <Leila.THOMINIAUX@couffe.fr>

Objet : Modification n°2 du PLU de la commune de Couffé - notification Personnes Publiques Associées

Importance : Haute

Madame, Monsieur,

En application des articles L.153-34 et R.153-12 du Code de l'Urbanisme, je vous prie de trouver, en téléchargement ci-après (disponible pendant 14 jours), pour notification, le dossier de modification n°2 du PLU de la commune de Couffé :

www.grosfichiers.com/ifDyP7ftHpC

Je vous serais reconnaissant de bien vouloir m'adresser votre avis sur ce projet.

Je vous prie de croire, Madame, Monsieur, en l'expression de ma considération distinguée.

Le Maire

Emmanuel GERARD

De: Urbanisme <urbanisme@mouzeil.fr>
Envoyé: mercredi 15 octobre 2025 10:01
À: Emmanuel GERARD
Cc: Secretariat General
Objet: RE: Modification n°2 du PLU de la commune de Couffé - notification Personnes Publiques Associées

Bonjour Emmanuel,

La Commune de MOUZEIL n'a pas d'observation particulière quant au projet de modification n° 2 de votre PLU.

Bonne journée et à bientôt

Cordialement,

Sylvie MENTEL
Secrétariat-Accueil
Mairie de MOUZEIL

Tél. : 02 40 97 23 61

Courriel : sylvie.mentel@mouzeil.fr

<https://pays-ancenis.pu.sirap.com/044107/connexion>



Signaler ce message comme :

Spam

Menace/virus

PUB

News

Vip

Perso

De : Emmanuel GERARD <emmanuel.gerard@couffe.fr>

Envoyé : jeudi 2 octobre 2025 16:52

À : timothee.joubert@loire-atlantique.gouv.fr; marlene.jeannes@loire-atlantique.gouv.fr; DIK Nadia - DDTM 44/RTE <nadia.dik@loire-atlantique.gouv.fr>; carole.alfon@loire-atlantique.gouv.fr; Nadia.BOURRAUD@pays-ancenis.com; Helene.CHALAIN@pays-ancenis.com; stephane.leurs@pl.chambagri.fr; florence.gobeaut@loire-atlantique.fr; sylvie.brochard@loire-atlantique.fr; contact44@artisanatpaysdelaloire.fr; urbanisme@ligne.fr; urbanisme@oudon.fr; [Urba-vielocale <Urba-vielocale@mairiemesanger.fr>](mailto:Urba-vielocale@mairiemesanger.fr); mairie@ancenis-saint-gereon.fr; mairie@lecellier.fr; Mairie <mairie@mouzeil.fr>

Cc : Daniel PAGEAU <daniel.pageau@couffe.fr>; Leïla THOMINIAUX <Leila.THOMINIAUX@couffe.fr>

Objet : Modification n°2 du PLU de la commune de Couffé - notification Personnes Publiques Associées

Importance : Haute

Madame, Monsieur,

TRIBUNAL ADMINISTRATIF DE NANTES

Le président du tribunal administratif

Décision désignation commissaire enquêteur

Par une lettre, enregistrée le 31 juillet 2025, le maire de la commune de Couffé demande la désignation d'un commissaire enquêteur en vue de procéder à une enquête publique ayant pour objet : « *La modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Couffé* ».

Vu :

- le code de l'environnement et notamment ses articles L. 123-1 et suivants ;
- le code de l'urbanisme ;
- les listes départementales d'aptitude aux fonctions de commissaire enquêteur établies au titre de l'année 2025.

DÉCIDE :

Article 1^{er} : Monsieur Louis-Marie MUEL, cadre territorial du département de Maine-et-Loire retraité, demeurant à Remouillé (44140), est désigné en qualité de commissaire enquêteur pour l'enquête publique mentionnée ci-dessus.

Article 2 : Monsieur Bernard Valy, chef pôle territorial DDTM Ille et Vilaine, demeurant à Nantes (44000), est désigné en qualité de commissaire enquêteur suppléant pour l'enquête publique mentionnée ci-dessus.

Article 3 : Pour les besoins de l'enquête publique, le commissaire enquêteur est autorisé à utiliser son véhicule, sous réserve de satisfaire aux conditions prévues en matière d'assurance, par la législation en vigueur. La présente décision vaut pour autant que l'enquête débute effectivement dans un délai de six mois suivant sa notification.

Article 4 : La présente décision sera notifiée au maire de la commune de Couffé, à Monsieur Louis-Marie MUEL, et à Monsieur Bernard Valy.

Fait à Nantes, le 4 août 2025.

Par délégation, pour le président,
La Première Vice-présidente,



Frédérique Specht-Chazottes



COMMUNE DE COUFFE

Enquête Publique relative à la
Modification n° 2 du Plan Local d'Urbanisme

25 septembre / 27 octobre 2023

PARTIE 1
RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR



Louis-Marie MUEL
Commissaire enquêteur

SOMMAIRE

1. <u>GENERALITES CONCERNANT LE CADRE JURIDIQUE ET LE CONTEXTE DU PROJET.....</u>	P 3
11. Désignation et mission du commissaire enquêteur.....	P 3
12. Cadre juridique et réglementaire.....	P 3
13. La commune de Couffé, son contexte territorial et les grandes orientations du PLU.....	P 4
14. l'objet de l'enquête publique.....	P 5
15. La composition du dossier	P 6
2. <u>PRESENTATION DU PROJET DE MODIFICATION N° 2</u>	P 7
3. <u>AVIS DE PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES (PPA) ET DE LA MRAe, ET EVALUATION DU DOSSIER PAR LE COMMISSAIRE ENQUETEUR.....</u>	P 10
4. <u>ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUÊTE.....</u>	P 12
41. Préparation de l'Enquête Publique et échanges avec la collectivité.....	P 12
42. Les mesures de publicité.....	P 13
43. L'accès du public au dossier et dépôt des observations.....	P 13
44. Permanences et accueil du public	P 14
45. Clôture de l'enquête et bilan général.....	P 15
46. Procès-verbal de synthèse et mémoire en réponse	P 15
5. <u>ANALYSE DES OBSERVATIONS FORMULEES PAR LE PUBLIC</u>	P 16
6. <u>QUESTIONS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR ET REPONSES DE LA COLLECTIVITE (extrait du mémoire en réponse)</u>	P 17
 <u>ANNEXES</u>	
Annexe n° 1 : décision du Président du Tribunal Administratif de Nantes n° E23000137/44 désignant Monsieur Louis Marie Muel comme commissaire enquêteur	P 20
Annexe n° 2 : arrêté du maire de la commune de Couffé prescrivant l'enquête publique de la modification n°2 du PLU	P 21
Annexe n° 3 : parutions dans la presse et publicité et certificats d'affichage	P 24
Annexe n° 4 : procès-verbal de synthèse de fin d'enquête et mémoire en réponse	P 27
Annexe n° 5 : registre d'enquête déposé en mairie de Couffé et ses annexes	P 35

1. GENERALITES CONCERNANT LE CADRE JURIDIQUE, LE PROJET ET SON CONTEXTE

11. Désignation et mission du commissaire enquêteur

Par décision n°E25000171/44 du 4 août 2025, M. le Président du Tribunal Administratif de Nantes a désigné M. Louis-Marie MUEL, cadre territorial en retraite, en qualité de commissaire enquêteur pour l'enquête publique ayant pour objet la modification n° 2 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Couffé.

Le présent rapport rend compte de la mission qui m'a été confiée et que j'ai accomplie conformément

- à la décision susvisée de M. le Président du Tribunal Administratif de Nantes ;
- à l'arrêté municipal n°2025/112 REG du 22 septembre 2025 de Monsieur Daniel Pageau, maire de la commune de Couffé, organisant l'enquête publique relative à la modification n°2 du PLU de la commune.

L'enquête publique s'est déroulée du mercredi 29 octobre 2025 au vendredi 14 novembre 2025 inclus soit pendant 17 jours consécutifs.

Le commissaire enquêteur accomplit une mission occasionnelle de service public et d'utilité collective, pour permettre à l'autorité ayant le pouvoir de décision, de disposer préalablement de tous les éléments nécessaires à son information.

C'est une personne indépendante et compétente qui a été désignée par le président du Tribunal Administratif, ce qui garantit son indépendance totale vis-à-vis, tant de l'autorité organisatrice, que de l'administration ou du public.

A l'issue de l'enquête publique, il rédige un rapport qui relate le déroulement de l'enquête et examine les observations recueillies, et dans un document séparé, il fait part de ses conclusions motivées, en précisant si elles sont favorables, favorables sous réserves ou défavorables au projet. Il convient de préciser que l'avis émis dans les conclusions est un avis personnel.

12. Cadre juridique et réglementaire

La présente enquête relève, pour la partie organisation et conduite, **du code de l'environnement (articles L.123-1 et suivants et R.123-1 et suivants).**

Pour les dispositions spécifiques à l'urbanisme, **elle relève du nouveau code de l'urbanisme** et notamment des articles L.153-36 et suivants ainsi que des articles R.153-8 et suivants.

Le choix de la procédure : Il est encadré par le Code de l'Urbanisme.

C'est sur la base des articles précédemment cités que le choix de la modification a été retenu.

L'article L 153-31 du Code de l'Urbanisme dispose qu'un PLU doit faire l'objet d'une révision lorsque la commune envisage :

- soit de changer les orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (le PADD) ;

- soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- soit de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.

Dans les autres cas, le Plan Local d'Urbanisme fait l'objet d'une procédure de modification en application des dispositions de l'article L. 153-36 lorsque la commune envisage seulement de modifier le règlement (écrit ou graphique) ou les orientations d'aménagement et de programmation (OAP). Ce qui est le cas de la présente modification.

La présente modification n°2 du PLU de la commune de Couffé est conduite directement par la municipalité, celle-ci n'ayant pas délégué sa compétence urbanisme au niveau de l'intercommunalité.

Quant au document de norme supérieure, le **Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) du Pays d'Ancenis**, il fait l'objet d'une révision engagée depuis 2019 et en est au stade de la concertation, sur la base d'une nouvelle écriture du PADD et du DOO.

13. La commune de Couffé, son contexte territorial et les grandes orientations du PLU ;

La commune de Couffé appartient à la **COMPA**, communauté de communes du Pays d'Ancenis constituée de 20 communes, dont Couffé est la 11ème commune en poids de population avec 2578 habitants et la 7ème en superficie avec 40 km².



La commune de Couffé, dans le cadre de la révision générale de son PLU, en 2015, s'est fixé un certain nombre d'enjeux pour l'aménagement et la gestion de son territoire : une gestion économe de l'espace et un développement territorial équilibré en mettant l'accent sur la maîtrise de l'urbanisation à moyen terme, la valorisation des trames vertes et bleues, et la protection du cadre de vie ainsi que des espaces naturels et agricoles. Elle souhaite concentrer l'ouverture à l'urbanisation autour du

centre-bourg. L'importance de la mixité sociale, du maintien des activités économiques et de la proximité des services est également soulignée. Enfin, le document insiste sur la promotion des mobilités douces, le développement des énergies renouvelables et la gestion raisonnée des ressources naturelles et des eaux pluviales.

Pour répondre à ces enjeux, la commune de Couffé s'est fixé une politique d'aménagement du territoire dans le cadre de l'élaboration de son **Plan Local d'Urbanisme dont elle a approuvé la révision en fin 2019** et qu'elle met rigoureusement en œuvre depuis 6 ans à travers son **Plan d'Aménagement et de Développement Durable**. Celui-ci constitue le projet politique de la municipalité et définit quatre grandes orientations stratégiques et 12 pistes d'actions :

- **Préserver et mettre en valeur le cadre de vie coufféen**
 - Protéger les paysages naturels et agricoles, notamment la vallée du Hâvre.
 - Préserver le patrimoine bâti et le petit patrimoine local.
 - Valoriser les continuités écologiques et améliorer la gestion des eaux pluviales.
- **Affirmer et renforcer la vitalité du bourg de Couffé**
 - Concentrer l'urbanisation sur le bourg pour renforcer sa centralité.
 - Produire environ 15 à 17 logements par an pour atteindre 2900 habitants d'ici 2030.
 - Favoriser une offre de logements diversifiée et adaptée aux besoins des habitants.
- **Accompagner le développement pour en pérenniser la qualité**
 - Anticiper les besoins en équipements et services d'intérêt collectif.
 - Améliorer les conditions de déplacement et d'accessibilité au bourg.
 - Optimiser la desserte numérique pour les habitations et les activités économiques.
- **Soutenir les activités économiques de proximité**
 - Renforcer le tissu commercial et artisanal du bourg.
 - Préserver les conditions de développement des exploitations agricoles.
 - Diversifier les initiatives de valorisation touristique tout en respectant l'environnement.

Il est utile de rappeler les grandes lignes du PADD dans la mesure où la modification objet de cette enquête doit conserver un lien de compatibilité avec le PADD .

14. L'objet de l'enquête publique

Le Plan Local d'Urbanisme est un document de planification qui peut et doit évoluer au fil du temps pour tenir compte soit d'événements nouveaux qui affectent le territoire, soit de nouvelles stratégies d'aménagement de la collectivité compétente, soit de l'évolution du contexte législatif et réglementaire.

Pour faire évoluer un tel document, la collectivité peut recourir à trois procédures : la révision complète, la modification simplifiée (c'est-à-dire sans enquête publique), la déclaration de projet emportant mise en compatibilité (DP EMC) et la modification. C'est cette dernière procédure qui a été retenue.

Le PLU de Couffé a été approuvé par délibération du conseil municipal le 5 décembre 2019. La municipalité a procédé à quelques ajustements du document à travers une modification n° 1 en mars 2023 .

Conformément aux dispositions du code de l'urbanisme, le Conseil municipal de Couffé a prescrit la modification n° 2 de PLU par délibération n° 2025-04-33 en date du 24 avril 2025. Monsieur le Maire, **par arrêté n° 2025/112 REG en date du 22 septembre 2025**, a défini les modalités d'ouverture et d'organisation de l'enquête publique de cette modification, et qui rappelle, dans son article 1^{er} les deux objets de cette procédure :

- ✓ Modifier le zonage de l'emprise du projet de la maison sénior (*de 1AU et UL à UB*).
- ✓ Adapter le règlement, à savoir le nombre de place de stationnement autorisé pour les logements collectifs et intermédiaires.

15. Composition du dossier d'enquête

Le dossier soumis à l'enquête, visé et paraphé par mes soins, est composé des pièces suivantes :

- ✓ *Pièce n°1 : Rapport de présentation de la modification n°2* de 12 pages qui expose en 5 chapitres les objectifs de la municipalité, les évolutions du PLU actuel , leur compatibilité avec le SCOT et le PADD du PLU, et les impacts du projet de modification sur l'environnement.
- ✓ *Pièce n°2 : Règlement écrit* qui comprend 2 éléments : le règlement actuel présenté intégralement et le règlement après modification
- ✓ *Pièce n°3 : Extraits de zonage* comprenant le zonage du PLU en cours et le zonage du PLU après modification n°2
- ✓ *Pièce n°4 : Les OAP* comprenant également 2 éléments : les OAP du PLU approuvé et les OAP après modification n°2
- ✓ *Pièce n°5 : Les annexes* . Elles sont au nombre de 3 :
 - *Annexe 5.1* : Auto-évaluation au titre de la rubrique 6 du formulaire de demande d'avis conforme à l'autorité environnementale
 - *Annexe 5.2* : Information de la MRAe en réponse à la demande d'examen au cas par cas
 - *Annexe 5.3 : Eléments de procédure* : Cette annexe comprend trois documents : l'arrêté de désignation du commissaire enquêteur, l'arrêté municipal de mise à l'enquête publique et la délibération du conseil municipal prescrivant la modification n°2 du PLU

En complément du dossier, le registre d'enquête comprenant 32 pages, coté et paraphé

2. PRESENTATION DU PROJET DE MODIFICATION N°2

Les objectifs poursuivis par la municipalité

Le PLU de Couffé approuvé en 2019 prévoit un développement urbain sur le **secteur de la Tricotière** situé au nord du centre bourg. Ce secteur constitue un **enjeu majeur de développement** pour la commune. Le projet d'aménagement s'inscrit dans la continuité des réflexions engagées avec le Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement de Loire-Atlantique (CAUE 44) sur le devenir du site. À la suite d'un diagnostic complet portant sur le paysage, le bâti et l'organisation urbaine, la commune, désormais propriétaire du terrain, a confié en 2022 à Loire-Atlantique Développement – Société Publique Locale (LAD-SPL) la mission de conduire les études préalables à l'aménagement.

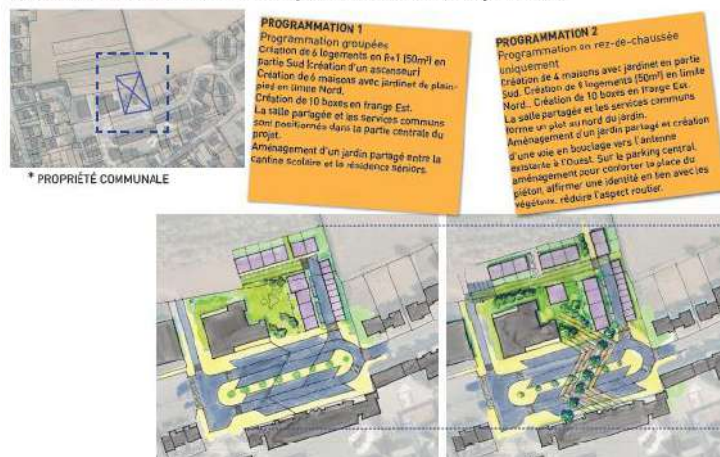
Parallèlement, la commune souhaite engager rapidement la réalisation d'un **programme de logements pour seniors**, porté par **Habitat 44**, comprenant **14 logements adaptés** : huit maisons individuelles de plain-pied (T2 ou T3) et six logements collectifs en R+1. Afin de permettre la concrétisation de ce projet, une **modification du Plan Local d'Urbanisme** est envisagée pour reclasser une partie de la parcelle **E1724**, actuellement en zone UI, en **zone Ub**, plus favorable à la construction d'habitations. Cette évolution s'accompagnera de l'**actualisation de l'Orientations d'Aménagement et de Programmation n° 5 (OAP)**, de manière à exclure la portion concernée et à faciliter le dépôt du permis de construire prévu pour **début 2026**.

Plusieurs études d'urbanisme ont été réalisées pour définir les modalités d'aménagement et d'intégration d'une résidence seniors et devant répondre à 4 objectifs environnementaux :

- ✓ Offrir un cadre de vie qualitatif,
- ✓ Favoriser le lien intergénérationnel
- ✓ Insérer l'opération dans la trame viaire du bourg
- ✓ Proposer un projet résilient



// BIEN S'ÉQUIPER// Les Séniors - premiers scénarios // janvier 2023



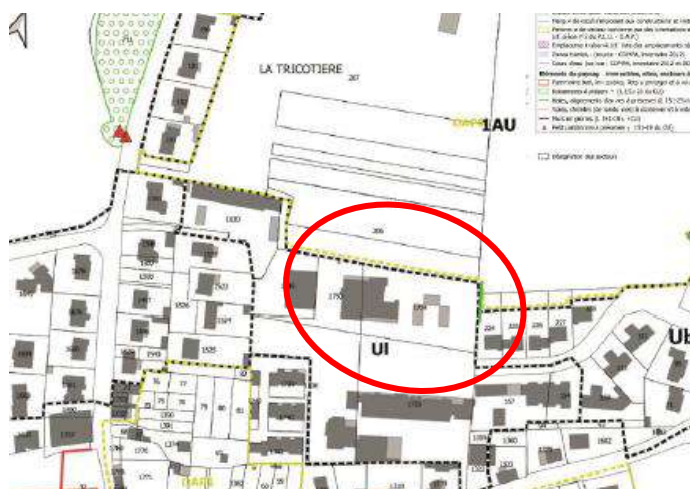
Le projet de modification du PLU

Il porte sur 3 aspects spécifiques du dossier de PLU approuvé :

a) Evolution du règlement graphique (zonage)

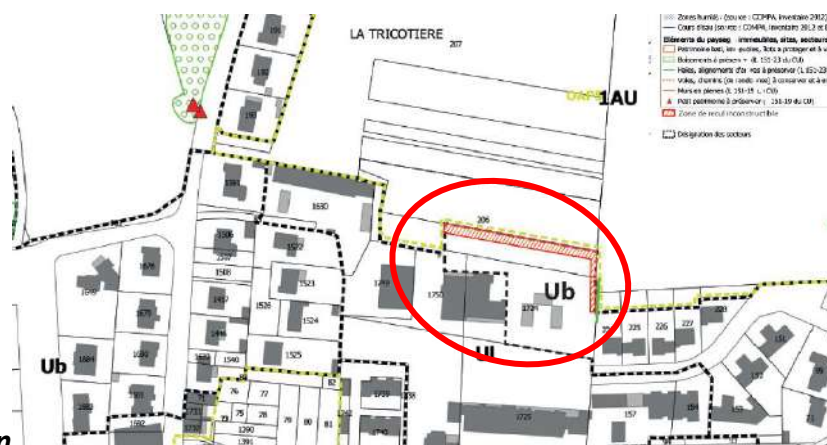
Le projet de PLU fait évoluer le zonage pour passer une portion de zone UL et 1AU en zone Ub.

Afin de tenir compte de la sensibilité environnementale de limite Nord et Est de la nouvelle zone Ub, une zone inconstructible de 5 et 3 m est positionnée



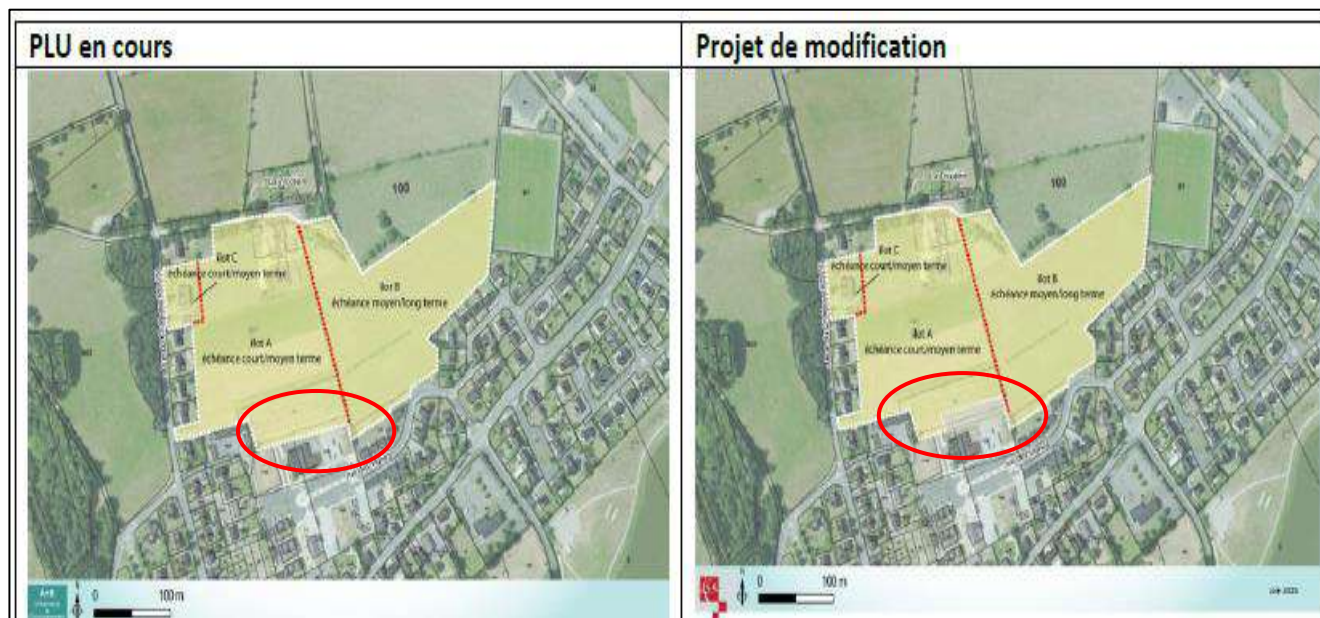
Zonage actuel

Zonage après modification



b) Evolution de l'OAP de la Tricotière

Afin d'être en cohérence avec le zonage, le périmètre de l'OAP n°5 évolue pour exclure le secteur du projet de logements seniors. Aucun autre éléments de l'OAP n'est modifié .



c) évolution du règlement écrit

Le règlement est ponctuellement adapté pour n'exiger qu' 1,5 places de stationnement par logement et non 2 en logement collectif et intermédiaire. En effet, ceci est suffisant car ces logements sont souvent plus petits qu'en maison et nécessitent moins de place.

Le tableau ci-après expose l'évolution du règlement (stabiloté jaune) :

Sous-destinations de la construction	Nombre de places minimum requis
Habitation	1 place par logement individuel ou groupé en zone Ua 2 places par logement individuel ou groupé en zones Ub et 1AU Dans toutes les zones : 1,5 place par logement en logements collectifs et intermédiaires
Règles spécifiques pour : - les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat	En revanche, il est exigé une place supplémentaire en stationnement commun pour 3 logements dans le cadre d'opérations d'aménagement générant au moins 3 logements. 1 place par logement

La compatibilité du projet de modification avec le SCOT et le PADD du PLU

Au regard des objectifs affichés dans le PADD du PLU de Couffé approuvé le 5 décembre 2019, le projet de modification n°2 soumis à la présente enquête publique, est compatible avec le PADD dans la mesure où les 2 principaux points de la modification contribuent à la limitation de la consommation foncière, à savoir le réinvestissement d'une zone en déprise (celle de l'ancien foyer de jeunes) et l'abaissement des contraintes en matière de stationnement.

Bien évidemment, le projet de modification n°2 ne portant pas atteinte à l'économie générale du PADD, est donc, par voie de conséquence, compatible avec le SCOT du Pays d'Ancenis.

Les impacts du projet sur l'environnement

Dans le cadre de l'étude d'autoévaluation environnementale engagée à l'occasion de cette modification, une analyse exhaustive a été réalisée au regard des contraintes environnementales identifiées au PLU approuvé. Sur la vingtaine de points recensés, seule une haie est impactée sur une partie de la limite Est de la zone d'étude.

Une analyse a également été faite des enjeux environnementaux identifiées dans la base de données de l'Etat sur la zone d'étude ou à proximité. Il en ressort un enjeu relatif aux milieux naturels relativement très faible, particulièrement l'enjeu faune/flore, notamment au travers des études naturalistes menées par Théma Environnement sur la zone d'étude et aux alentours.

On notera toutefois que la limite Nord du site est proche de lisières en friche favorables à des reptiles (enjeu modéré au niveau des vignes en friche plus au Nord de la zone d'étude).

L'étude conclut plutôt à des incidences résiduelles nulles voire positives.

En effet, le fait de réduire le nombre de places de stationnement véhicules sur les logements collectifs et intermédiaires permet indirectement de générer dans une mesure limitée les incidences positives suivantes :

- ✓ Réduire la place de la voiture en ville, réduisant d'autant les émissions atmosphériques et favorisant le report sur les modes doux/actifs
- ✓ Réduire les emprises aménagées sur les espaces éventuellement naturels ou pseudo-naturel, permettant de favoriser les espaces de pleine terre et la végétalisation
- ✓ Améliorer l'insertion urbaine des zones de stationnement des projets et réduire les nuisances liées à la circulation automobile Réduire l'imperméabilisation des sols et donc réduire l'augmentation des débits d'eaux pluviales

Cette modification est donc plutôt profitable dans l'absolu même si son impact positif reste limité à l'échelle communale de Couffé.

3. AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES (PPA) ET DE LA MRAe , ET EVALUATION DU DOSSIER PAR LE COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

➤ Avis des Personnes Publiques Associées

En application des dispositions des articles L.153-37 et suivants du code de l'urbanisme et plus particulièrement l'article L.153-40, la commune de COUFFE a notifié la procédure de modification n°2 du PLU, le jeudi 2 octobre 2025 aux personnes publiques associées (PPA et aux communes limitrophes) Les personnes publiques à qui le dossier a été notifié, ont été 3 à avoir formulé un avis dans les délais légaux de réponse à savoir avant la clôture de l'enquête ; il s'agit de :

- la **Chambre d'Agriculture de Loire-Atlantique** (29 octobre) qui n'a pas d'observation particulière,
- la **commune de Ligné** (8 octobre) qui formule un avis favorable
- la **commune de Mouzeil** qui n'a pas d'observations.

On notera le très faible nombre de réponses de PPA , ce qui est significatif du niveau d'enjeux de cette procédure.

➤ Information de la Mission Régionale de l'Autorité Environnementale (MRAe)

Il est opportun de rappeler le cadre règlementaire en matière d'évaluation environnementale et de consultation de la MRAe.

Le Code de l'urbanisme tel que modifié par le décret 2021-1345 du 13 octobre 2021 distingue 3 cas :

- les documents d'urbanisme soumis à un examen au cas par cas réalisé par l'autorité environnementale (cas par cas de droit commun)
- les documents d'urbanisme soumis à un examen au cas par cas réalisé par la personne publique responsable (cas par cas ad'hoc)
- les documents d'urbanisme soumis à évaluation environnementale de manière systématique.

La commune de Couffé a considéré que la modification n°2 de son PLU relevait de la procédure d'examen au cas par cas « *ad hoc* »

Le cas par cas « ad hoc » a vocation à être mis en œuvre lorsque la personne publique responsable est à l'initiative de l'évolution du document d'urbanisme et qu'elle conclut à l'absence de nécessité de réaliser l'évaluation environnementale.

La saisine de l'autorité environnementale par la personne publique responsable (en l'occurrence la commune de Couffé) est accompagnée d'un dossier présenté en annexe 1 du dossier d'enquête publique et intitulé « *Auto-évaluation au titre de la rubrique 6 du formulaire de demande d'avis conforme à l'autorité environnementale* ». Il comprend une description du document transmis et un exposé dont la liste détaillée des informations doit répondre aux exigences de l'arrêté ministériel du 26 avril 2022 qui fixe le contenu du formulaire de demande d'avis conforme à l'autorité environnementale sur l'absence de nécessité de réaliser une évaluation environnementale.

Au vu des informations qui lui ont été transmises, **la MRAe rappelle**, dans son courrier daté du 16 septembre 2025, **qu'en l'absence de réponse prévue à l'article R 104-35 du code de l'urbanisme, au terme du délai de 2 mois, la MRAe est réputée avoir donné un avis favorable sur l'absence de nécessité de réaliser une évaluation environnementale.**

➤ Constitution et Evaluation du dossier par le Commissaire Enquêteur

Avant l'ouverture de l'enquête et à l'occasion des échanges que j'ai eus avec le service urbanisme de la commune, le projet de dossier d'enquête m'a été soumis pour avis.

J'ai pu constater que les principales pièces qui constituaient le dossier étaient celles qui avaient été envoyées à la MRAe dans le cadre de la saisine d'examen au cas par cas « ad hoc » relatif à la nécessité ou non d'une évaluation environnementale.

L'ensemble des pièces présentées était conforme aux exigences réglementaires en matière de composition de dossier d'enquête. Seule a été écartée du dossier une annexe dite volontaire intitulée « diagnostic écologique et des zones humides » du projet de lotissement de la Tricotière et d'une résidence seniors, réalisé en mars 2025. Ce document très exhaustif de 246 pages a servi de base à l'autoévaluation précédemment évoquée.

J'ai souhaité que la composition du dossier s'articule selon le sommaire tel qu'il est présenté au chapitre 1.5 page 6 du présent rapport.

J'ai pu constater sur l'ensemble des pièces du dossier faisait preuve de clarté et lisibilité permettant une bonne compréhension du projet :

La note de présentation qui représente une pièce essentielle du dossier, me semble bien construite et très argumentée, et répondre ainsi aux finalités qui sont les siennes, à savoir la présentation du projet, bien sûr, mais surtout, la justification du projet et ses effets sur l'environnement.

Pour alléger le dossier, j'avais demandé, au cours de la réunion préparatoire, que ne soit pas mis l'intégralité du règlement écrit, vu que la modification ne portait que sur une mesure très ponctuelle concernant les règles de stationnement. Sur conseil de son bureau d'étude, la commune n'a pas suivi ma recommandation.

4. ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUÊTE

4.1 - Préparation de l'Enquête Publique

➤ Réunion d'échanges avec la collectivité

Dès ma nomination par le Tribunal Administratif, et après avoir parcouru le site WEB de la commune de Couffé pour une meilleure connaissance du contexte territorial, j'ai contacté la mairie pour envisager une première réunion d'échange.

Celle-ci s'est déroulée le lundi 22 septembre 2025 avec Monsieur Daniel PAGEAU, maire de Couffé et Madame Leïla THOMINIAUX, adjointe à l'urbanisme et en présence de Monsieur Emmanuel GERARD, responsable du service Urbanisme/Affaires foncières. L'objet de cette rencontre était triple : faire connaissance, présentation du projet de modification du PLU, et organisation pratique de l'enquête. C'est au cours de cet échange que nous avons défini le calendrier de l'enquête, le nombre de permanences et les modalités de publicité de l'enquête (voir ci-après).

Compte-tenu de la nature des modifications et du faible enjeu qu'elles représentaient, j'ai proposé à la municipalité de conduire l'enquête sur une période de 15 jours, dans la mesure où le 2^{ème} alinéa de l'article L 123-9 du code de l'environnement nous y autorise :

L 123-9 du code de l'Environnement :

« La durée de l'enquête publique est fixée par l'autorité compétente chargée de l'ouvrir et de l'organiser. Elle ne peut être inférieure à trente jours pour les projets, plans et programmes faisant l'objet d'une évaluation environnementale. La durée de l'enquête peut être réduite à quinze jours pour un projet, plan ou programme ne faisant pas l'objet d'une évaluation environnementale. »

En effet, comme je l'indique au chapitre 3 du présent rapport, la MRAe a bien validé la non nécessité d'une évaluation environnementale

Également, nous avons réduit les permanences au nombre de 3, compte-tenu du faible enjeu de la modification.

➤ **Visite du terrain concerné par la modification du PLU**

Après la 1^{ère} réunion d'échange, je me suis rendu sur le site du projet de modification en présence de Mr Gérard, responsable de l'urbanisme, ce qui m'a permis d'apprécier le contexte urbain et naturel du projet.

➤ **Paraphe du dossier d'enquête, vérification des conditions d'accès du public et visite de terrain**

Le mercredi 29 octobre, jour d'ouverture de l'enquête, je me suis rendu en mairie de Couffé, ½ heure avant le début de ma 1^{ère} permanence pour parapher l'ensemble des pièces du dossier regroupées dans un chemise ainsi que le registre « papier » d'enquête publique.

4.2 - Les mesures de publicité et certificat d'affichage

Les dispositions prévues par la législation, en pareil cas, ont été strictement respectées.

- *Publicité dans les journaux*, dans la rubrique « annonces légales » (voir annexe 3)
 - 15 jours minimum avant le début de l'enquête
 - Ouest France du 01/10/2025
 - Presse Océan du 01/10/2025
 - Dans les 8 jours qui ont suivi l'ouverture de l'enquête
 - Ouest France du 03/11/2025
 - Presse Océan du 03/11/2025
- *Par voie d'affichage réglementaire de l'arrêté d'ouverture d'enquête* dans la mairie de Couffé, siège de l'enquête,
- *Publicité par affichage et panneautage sur le terrain* (voir annexe 3)

Compte-tenu de la nature et de l'objet très ciblé de la modification, il a été convenu que l'affichage de l'avis de publicité concernerait un seul lieu, celui de l'implantation du projet de résidence seniors particulièrement fréquentés par le public car proche de la mairie et du centre-ville. Le panneau est de format A2 de couleur jaune fluorescent, conformément aux prescriptions réglementaires.

Les justificatifs (copies des journaux, certificat d'affichage des mairies, photos du lieu d'affichage et plan de localisation du panneau) de ces mesures de publicité figurent dans la pièce jointe n° 3 au présent rapport.

Parmi les mesures de publicité optionnelles retenues par la municipalité, il convient de noter la mention de l'enquête publique dans la gazette de la commune parue en octobre 2025. Il a été convenu également que l'annonce de l'enquête paraîtrait sur le réseau social de la commune « Intra Muros ».

4.3 – L'accès du public au dossier et dépôt des observations

Pendant toute la durée de l'enquête, le dossier pouvait être consulté selon plusieurs modalités :

➤ **Consultation du dossier d'enquête sur « support papier » :**

Le dossier sur support « papier » était consultable au siège de la mairie de Couffé, dans la salle du Conseil Municipal de la Mairie, aux jours et heures d'ouverture des services au public, à savoir : le lundi de 09 h à 12 h et 14 h à 16 h – le mardi de 9 h à 12 h 30 – le mercredi de 9 h à 12 h 30 – le jeudi de 9 h à 12 h 30 – le vendredi de 9 h à 12 h et 14 h à 17 h et le samedi de 9 h à 12 h,

Toute personne pouvait, sur sa demande et à ses frais, obtenir communication du dossier d'enquête publique auprès de la mairie, dès l'ouverture de l'enquête.

Les conditions d'accueil ont été jugées satisfaisantes et conforme aux exigences d'accessibilité aux PMR

➤ **Consultation à partir d'un poste informatique** mis gratuitement à disposition du public par la mairie de Couffé, à côté du dossier « papier »

➤ **Consultation par voie dématérialisée :**

- Consultation et téléchargement à partir du site WEB de la mairie de Couffé à partir de la page d'accueil, <https://www.couffe.fr> vers la rubrique urbanisme
- Il est précisé que d'un commun accord, la mairie de Couffé et le commissaire enquêteur, n'ont pas jugé utile de mettre en place un registre dématérialisé.

➤ **Dépôt des observations du public**

Pendant toute la durée de l'enquête, le public pouvait présenter ses observations et propositions selon 3 modes :

- En les consignant sur le registre d'enquête format papier, établi sur feuillets non mobiles, coté et paraphé par le commissaire enquêteur et tenu à la disposition du public en mairie de Couffé aux jours et heures d'ouverture au public
- En les transmettant par voie postale au commissaire enquêteur en mairie, et qui les met à la disposition du public dans les meilleurs délais
- En les formulant par courrier électronique à l'adresse suivante : plu.couffe@gmail.com

4.4 – Les permanences du commissaire enquêteur et accueil du public

Je me suis tenu à la disposition du public pour l'informer sur le projet de modification du PLU et plus particulièrement le changement de zonage réglementaire de la parcelle susceptible d'accueillir le projet de résidence sénior et pour répondre à ses questionnements, recevoir ses doléances au cours de 3 permanences réparties sur les 17 jours de durée de l'enquête au siège de la mairie de Couffé aux dates suivantes :

- *Mercredi 29 octobre de 9h à 12h30 :*

Dès l'ouverture, le dossier, le registre et l'ordinateur permettant la lecture numérique du dossier sont en place ; et la consultation du dossier sur le site WEB de la mairie est opérationnelle.

Je n'ai reçu aucune visite.

- *Samedi 8 novembre de 9h à 12h :*

Visite de Mme Anne Françoise Boucherie qui a déposé une observation sur le registre et avec qui j'ai pu avoir un échange constructif

- *Vendredi 14 novembre de 14h à 17h :*

Visite de Mr. Loïc Pichot, venu déposer une revendication et remettre au commissaire enquêteur un courrier

4.5 – Clôture de l'enquête et bilan général

L'enquête a pris fin au terme de la date de fin d'enquête fixée par l'arrêté de monsieur le Maire de la Couffé. Le registre a été clôturé par mes soins le jour même, le vendredi 14 novembre 2025, à l'heure de fermeture de la Mairie (17h). J'ai récupéré, le jour de la clôture, le registre et la totalité du dossier mis à disposition du public.

- **Les visites du public durant les 3 permanences du commissaire** enquêteur (voir ci-dessus)
Au total, ce sont 2 personnes qui ont rencontré le commissaire enquêteur :
 - Aucune personne durant la 1^{ère} permanence du 29 octobre, jour d'ouverture de l'enquête
 - 1 personne le samedi 8 novembre
 - 1 personne le vendredi 14 novembre, jour de clôture de l'enquête

- **Les modes d'enregistrement des observations**

- Le registre papier de la mairie de Couffé : les 2 personnes reçues au cours de mes permanences ont été enregistrées sur le registre et ont déposé chacune une observation.
- La boîte mail dédiée: plu.couffe@gmail.com : aucun courriel
- un courrier papier déposé en mairie à l'attention du commissaire enquêteur, par la personne venue à ma permanence du vendredi 14 novembre. Ce courrier a été agrafé au registre d'enquête.

Au total, c'est deux requêtes qui ont été formulées,

On notera qu'aucune observation manuscrite n'a été formulée sur le registre, en dehors des jours de permanence du commissaire enquêteur.

- **Le climat général de l'enquête**

L'enquête publique s'est déroulée dans un climat de sérénité. Compte-tenu de l'objet de l'enquête ciblée sur une modification très partielle du PLU, il n'y a rien d'étonnant à constater une très faible fréquentation du public.

Je tiens à souligner la bonne collaboration avec Monsieur le Maire et les services de la mairie, tant le personnel administratif de l'accueil que le responsable du service urbanisme de la commune de Couffé faisant preuve d'une grande disponibilité.

4.6 – Procès-Verbal de Synthèse (PVS) et Mémoire en réponse

Le *Procès-Verbal de synthèse* a été remis en main propre à Monsieur Emmanuel Gérard, responsable du service urbanisme de la commune de Couffé, 7 jours après la fin de l'enquête, soit le **jeudi 20 novembre 2025**. Cette remise a permis d'avoir un échange rapide sur le déroulement de l'enquête, les deux requêtes déposées par le public et sur les deux questions complémentaires que j'ai posées à la municipalité. Le PV de synthèse est joint en annexe 6 au présent rapport.

Le mémoire en réponse de la municipalité de Couffé m'a été adressé par courrier électronique le mercredi 26 novembre 2025. La municipalité a répondu directement dans le PVS, dans le tableau dédié à cet effet. PVE et mémoire en réponse ne font donc qu'un seul document.

5. ANALYSE DES OBSERVATIONS DU PUBLIC

Les deux observations formulées au cours de l'enquête publique sont recensées ci-après ; dans le cadre des échanges que j'ai eus en direct avec les deux personnes, j'ai pu apporter des commentaires .

		Observations du requérant	Commentaire du commissaire enquêteur
Samedi 8 novembre	Madame Anne-Françoise BOUCHERIE	Domiciliée au 9, rue des Vignes, en limite directe du projet, souhaite que la résidence sénior ne dépasse pas la hauteur de R+1	J'ai parcouru avec Mme Boucherie le règlement écrit de la zone Ub dans laquelle se situera le projet de résidence sénior et notamment l'article Ub 3.1.2 qui précise que la hauteur maximale des constructions ne peut excéder 6 m à l'égout du toit ou 7 m au sommet de l'acrotère. En outre, il est bien précisé à la page 3 du rapport de présentation du dossier de modification que le projet prévoit bien « 8 maisons individuelles en RdC et 6 logements collectifs en R+1. » Mme Boucherie est repartie rassurée.
Vendredi 14 novembre	Monsieur Loïc PICHOT	Propriétaire de terrains situés dans le village des Thivières,, classés en zone agricole A mais constituant une dent creuse dans l'enveloppe urbaine, souhaite que les dits terrains deviennent constructibles car possédant tous les équipements ; Il a déposé un courrier avec des plans qui ont été agrafés au registre.	J'ai tout de suite informé le pétitionnaire que sa demande ne pourra être traitée dans le cadre de cette enquête et de cette modification n°2 car hors sujet. Vu la situation juridique de ces terrains, je lui ai expliqué que cette demande ne pourra obtenir une suite favorable que dans le cadre d'une procédure de révision du PLU.

La nature même des deux observations ci-dessus et les commentaires du commissaire enquêteur ne nécessitaient ni réponse ni commentaire de la collectivité.

6. QUESTIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR ET REPONSE DE LA COMMUNE DE COUFFE (extrait du PVS et Mémoire en réponse)

Au vu de la très faible participation du public, de l'absence d'avis des personnes publiques associées et du faible enjeu que représente cette modification, je n'ai pas de questions importantes à soulever. Il s'agit en effet d'une modification mineure de périmètre de zones 1AU et U et reclassement de parcelles entre les zones urbaines et à urbaniser.

Toutefois, avant de formuler mes conclusions et mon avis définitif, j'attends de la collectivité des éclaircissements sur les deux points suivants :

- ✓ **Concernant les enjeux environnementaux**, et les réflexions liées à la démarche « Eviter, Réduire, Compenser (ERC) dont les conclusions étaient envisagées fin 2025 pour tout le secteur de la Tricotière, considérez-vous que les informations actuellement en votre possession risquent de conduire à une redéfinition en profondeur des principes d'aménagement de l'OAP de la Tricotière, et donc par voie de conséquence à une nouvelle modification du PLU avant d'engager une phase opérationnelle d'urbanisation de ce secteur ?

- ✓ **Concernant le projet de résidence seniors**, au vu des pièces du dossier de modification et au vu des documents qui m'ont été transmis en parallèle par la mairie notamment concernant la « Fiche Ilot A résidence seniors » (en date du 13 mars 2025), je suis interrogatif sur les orientations d'aménagement de l'OAP de la Tricotière, particulièrement celles relatives aux déplacements.

En effet, la seule modification concernant l'OAP de la Tricotière proposée par la présente procédure est une modification de périmètre de l'OAP.

Ma question est tout simplement pourquoi ne pas avoir intégré une évolution des principes de déplacements liés au projet d'implantation de la résidence seniors ? Ces principes sont assez clairement affichés dans le document ci-dessus mentionné (Ilot A) qui semble avoir un caractère pré opérationnel. Il aurait été aisé de recourir à la sémiologie (flèches bleues et tiretés bleus) déjà présente dans l'OAP et signifiant « *les principes d'accès ou de liaisons à réaliser pour les déplacements doux (piétons, cycles)* ».

Je formule cette interrogation car il me semble important de montrer dans ce type de document que le projet de résidence senior ne sera pas un projet enclavé et fermé sur lui-même mais au contraire faisant partie intégrante du cœur de quartier futur situé autour du bâtiment dédié à la restauration scolaire, conformément aux « *orientations relatives à l'aménagement et à l'habitat* » telles qu'elles figurent dans l'OAP.

Réponse de la commune de Couffé

Question 1:

L'Orientation d'Aménagement Programmée exprime de manière qualitative, les ambitions et la stratégie en termes d'aménagement. Elle définit clairement les intentions que la collectivité souhaite imposer au porteur de projet.

Dans le cas de la Tricotière, la commune (via l'Etablissement Public Foncier 44) possède la maîtrise foncière et souhaite porter le projet accompagné de Loire-Atlantique Développement en tant que maîtrise d'ouvrage déléguée.

De ce fait, une nouvelle modification du PLU ne semble pas nécessaire.

Question 2 :

En effet, il est prévu une liaison douce au nord de la résidence sénior.

Un fléchage (flèches bleues) pourra être rajouté sur le plan de l'OAP.

Le Maire. Daniel PAGEAU



Conformément à la réglementation, mes conclusions motivées et mon avis font l'objet d'un document séparé en partie 2 du présent rapport

A REMOUILLE

Le jeudi 27 novembre 2025

A handwritten signature in blue ink, which appears to be 'L. Muel'.

Louis-Marie MUEL

Commissaire Enquêteur

ANNEXES

Annexe n° 1 : décision du Président du Tribunal Administratif de Nantes n° E25000171/44 désignant Louis Marie Muel comme commissaire enquêteur

Annexe n° 2 : arrêté du maire de la commune de Couffé prescrivant l'enquête publique de la modification n°2 du PLU

Annexe n° 3 : parutions dans la presse et publicité et certificats d'affichage

Annexe n° 5 : procès-verbal de synthèse de fin d'enquête et mémoire en réponse de la commune de Couffé

Annexe n° 6 : copie du registre d'enquête déposé en mairie de Couffé et ses annexes

Annexe n° 1

Décision du Président du Tribunal Administratif de Nantes n° E23000137/44 désignant Monsieur Louis Marie Muel comme commissaire enquêteur

N° E25000171 /44

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

TRIBUNAL ADMINISTRATIF DE NANTES

Le président du tribunal administratif

Décision désignation commissaire enquêteur

Par une lettre, enregistrée le 31 juillet 2025, le maire de la commune de Couffé demande la désignation d'un commissaire enquêteur en vue de procéder à une enquête publique ayant pour objet : « *La modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Couffé* ».

Vu :

- le code de l'environnement et notamment ses articles L. 123-1 et suivants ;
- le code de l'urbanisme ;
- les listes départementales d'aptitude aux fonctions de commissaire enquêteur établies au titre de l'année 2025.

DÉCIDE :

Article 1^{er} : Monsieur Louis-Marie MUEL, cadre territorial du département de Maine-et-Loire retraité, demeurant à Remouillé (44140), est désigné en qualité de commissaire enquêteur pour l'enquête publique mentionnée ci-dessus.

Article 2 : Monsieur Bernard Valy, chef pôle territorial DDTM Ille et Vilaine, demeurant à Nantes (44000), est désigné en qualité de commissaire enquêteur suppléant pour l'enquête publique mentionnée ci-dessus.

Article 3 : Pour les besoins de l'enquête publique, le commissaire enquêteur est autorisé à utiliser son véhicule, sous réserve de satisfaire aux conditions prévues en matière d'assurance, par la législation en vigueur. La présente décision vaut pour autant que l'enquête débute effectivement dans un délai de six mois suivant sa notification.

Article 4 : La présente décision sera notifiée au maire de la commune de Couffé, à Monsieur Louis-Marie MUEL, et à Monsieur Bernard Valy.

Fait à Nantes, le 4 août 2025.

Par délégation, pour le président,
La Première Vice-présidente,



Frédérique Specht-Chazottes

Annexe n° 2

Arrêté du maire de la commune de Couffé prescrivant l'enquête publique de la modification n°2 du PLU

COMMUNE DE COUFFÉ
- Département de Loire-Atlantique -

ARRÊTÉ N° 2025/112 REG

Ordonnant l'ouverture d'une enquête publique sur le projet de modification n°2 du PLU de la
Commune de Couffé

Le Maire de la Commune de Couffé

Vu le code général des collectivités territoriales et notamment son l'article L. 2224-10,

Vu le code de l'urbanisme et notamment les articles L 153-41 et suivants,

Vu le code de l'environnement et notamment les articles L 123-1 et suivants,

Vu la loi SRU n°2000-1208 du 13 décembre 2000 modifiée par la loi Urbanisme et Habitat n°2003-590 du 2 juillet 2003 ;

Vu la délibération du conseil municipal n° 2019-12-103 en date du 05 décembre 2019 approuvant son Plan Local d'Urbanisme et la modification n°1 approuvée en date du 16 mars 2023 ;

Vu la délibération du conseil municipal n°2025-04-33 du 24 avril 2025 prescrivant la modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme ;

Vu la notification du projet aux personnes publiques associées ;

Vu l'avis conforme de la MRAe en date du 16 septembre 2025,

Vu l'ordonnance de Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Nantes n°E25000171/44 du 04 Août 2025, désignant Monsieur Louis-Marie MUEL en qualité de commissaire enquêteur ;

Vu l'ensemble des pièces constituant le dossier soumis à l'enquête publique ;

ARRÊTE

Article 1* – Objet et dates et durée de l'enquête publique

Il sera procédé à une enquête publique portant sur le projet de modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Couffé en ce qui concerne :

- Modifier le zonage de l'emprise du projet de la maison sénior (de l'AU et UL à UB),
- Adapter le règlement, à savoir le nombre de place de stationnement autorisé pour les logements collectifs et intermédiaires.

Conformément aux dispositions des articles L.153-31 et 36 du Code de l'Urbanisme, la procédure de modification ne remet pas en cause les orientations définies par le plan d'aménagement et de développement durables ou l'économie générale du document.

Elle n'a pas pour effet de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière, une protection édictée en raison, des risques de nuisance, de la qualité des sites des paysages ou des milieux naturels et elle ne comporte pas de graves risques de nuisance.

Cette enquête publique se déroulera en mairie de Couffé du mercredi 29 octobre 2025 à partir de 09 h 00 au vendredi 14 novembre 2025, 17 h 00, pour une durée de 17 jours consécutifs.

Article 2 – Désignation du commissaire enquêteur

Monsieur Louis-Marie MUEL, cadre territorial en retraite, a été désigné en qualité de commissaire enquêteur par le président du Tribunal Administratif de Nantes, par décision n°E25000171/44, et Monsieur Bernard Vally comme suppléant.

Monsieur Louis-Marie MUEL, siégera à la Mairie de Couffé où toutes les observations et propositions pourront lui être adressées.

Article 3 – Modalités de mise à disposition des dossiers au public

Les pièces du dossier, seront à disposition du public :

- en mairie aux jours et heures habituels d'ouverture lundi de 09 à 12h et 14 h à 16 h - mardi de 9h à 12h30 - mercredi de 9h à 12h30 - jeudi de 9h à 12h30 - vendredi de 9h à 12h et 14h à 17h - samedi de 9h à 12h), au format papier ainsi que sur un poste informatique tenu à la disposition du public ;
- sur le site internet de la commune : <https://www.couffe.fr> durant toute la durée de l'enquête.

Un registre d'enquête publique, registre à feuillets non mobiles, cotés et paraphés par le commissaire enquêteur, sera tenu à la disposition du public, à la Mairie, aux jours et heures habituels d'ouverture.

Article 4 – Permanences et recueil des observations du public

Le commissaire enquêteur sera présent en Mairie de Couffé, dans une salle dédiée, pendant la durée de l'enquête pour recevoir les observations et propositions écrites et orales du public, lors des permanences suivantes :

- ⇒ Mercredi 29 octobre 2025 de 9h00 à 12h30
- ⇒ samedi 08 novembre 2025 de 9h00 à 12h00
- ⇒ vendredi 14 novembre 2025 de 14h00 à 17h00

Pendant toute la durée de l'enquête, le public pourra consigner ses observations et propositions écrites :

- ✓ Soit sur le registre d'enquête publique en format papier mis à la disposition du public en mairie
- ✓ Soit auprès du commissaire enquêteur :
 - par courrier (dépôt ou voie postale) à l'attention de M. Louis-Marie MUEL - commissaire enquêteur, à l'adresse suivante : Mairie de Couffé – 25 rue du Général Charette de la Contrie – 44521 Couffé.
 - par courriel, à l'adresse de messagerie suivante : plu.couffe@gmail.com

Les observations et propositions du public formulées par courrier et courriel seront versées au registre d'enquête.

Article 5 – Mesures de publicité

Un avis au public faisant connaître l'ouverture de l'enquête fera l'objet d'une publication par voie de presse, quinze jours au moins avant le début de celle-ci, et rappelé dans les huit premiers jours de l'enquête, dans les deux quotidiens OUEST FRANCE et PRESSE OCEAN.

Un exemplaire de l'annonce publiée dans ces journaux sera annexé au dossier d'enquête.

Un avis au public faisant connaître l'ouverture de l'enquête sera également diffusé par voie d'affichage, quinze jours au moins avant le début de l'enquête publique et pendant toute la durée de celle-ci, à la Mairie de Couffé (intérieur et extérieur) ainsi que sur le site du projet de maison seniors rue des Vignes 44521 Couffé.

L'avis de l'enquête publique sera parallèlement diffusé sur le site internet de la commune.

L'accomplissement de cette mesure de publicité fera l'objet d'un certificat en mairie.

Article 6 – Clôture de l'enquête publique

A l'expiration de l'enquête, le registre sera clos et signé par le commissaire enquêteur. Le commissaire enquêteur rencontrera le Maire, dans un délai de 8 jours, pour lui communiquer les observations écrites et orales consignées dans un procès-verbal de synthèse. Le Maire disposera d'un délai de 15 jours pour produire ses observations. Le commissaire enquêteur disposera d'un délai de 30 jours à compter de la date de clôture de l'enquête, pour transmettre au Maire les dossiers, le registre ainsi qu'un rapport relatant le déroulement de l'enquête et examinant les observations recueillies, et, dans une présentation séparée, ses conclusions motivées. Une copie du rapport et des conclusions motivées seront transmises par le commissaire enquêteur au Président du Tribunal Administratif de Nantes et par le maire à la préfecture de Loire-Atlantique.

Article 7 – Décision au terme de l'enquête publique

A l'issue de la présente enquête, le dossier de modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme, éventuellement modifié pour tenir compte des conclusions de l'enquête, sera soumis à l'approbation du Conseil Municipal.

Article 8 – Consultation du rapport et des conclusions du commissaire enquêteur

Le rapport et les conclusions motivées du commissaire enquêteur seront tenues à la disposition du public et consultables, pendant une durée d'un an à compter de la clôture de l'enquête à la Mairie de Couffé, aux jours et heures d'ouverture de la mairie au public et en version numérique sur le site internet de la commune <https://www.couffe.fr>

Article 9 – Recours

Le présent arrêté peut faire l'objet, dans un délai de deux mois à compter de sa publication et/ou notification, d'un recours devant le Tribunal Administratif de NANTES – 6, allée de l'île Gloriette – BP 24111 – 44041 Nantes Cedex.

Article 10 – Notification

Une copie du présent arrêté sera adressée à :

Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Nantes
Monsieur le Préfet du département de Loire-Atlantique
Monsieur le commissaire enquêteur.

*Le Maire,
Certifie sous sa responsabilité le caractère exécutoire de cet acte,
- informe que le présent arrêté peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir,
dans un délai de deux mois à compter de sa transmission au Représentant de l'Etat et de
son affichage, par courrier adressé au Tribunal Administratif de Nantes ou par
l'application Télérecours citoyens accessible à partir du site www.telerecours.fr.*

Fait à Couffé, le 22 septembre 2025
Le Maire,
M. Daniel PAGEAU



Annexe n° 3

Parutions dans la presse et publicité et certificats d'affichage

MEDIALEX 10, Rue de bretel - CS 56324 - 35063 RENNES CEDEX SAS au capital de 400.000 € - SIREN 353 403 074 RCS RENNES - APE 7312Z CS 56324 - Téléphone : 02 99 26 42 00 - Télécopie : 0 820 309 009 annonces-legales@medialex.fr https://www.medialex.fr	
De la part de : Julie LEFEUVRE	DESTINATAIRE : COMMUNE DE COUFFE
Date et heure d'envoi : 25/09/2025 16:26:47	Votre référence : MAMADOU GUEYE
Nombre de pages transmises : 1 (dont celle-ci)	Numéro d'ordre : 74237396

ATTESTATION DE PARUTION (sous réserve d'incidents techniques)							
Nous soussignés, Médialex Agence d'annonces légales et judiciaires, SAS au capital 400 000€, représentée par son représentant permanent David CANTARERO , déclarons avoir reçu ce jour le texte d'une annonce légale concernant : ENQUETE PUBLIQUE 1ER AVIS MODIFICATION N°2 PLU							
Cette annonce paraîtra sur le(s) support(s) et à la date(s) indiquée(s) ci-dessous : <table style="width: 100%; margin-top: 10px;"> <tr> <td style="width: 33%;">OUEST-FRANCE</td> <td style="width: 33%;">LOIRE ATLANTIQUE</td> <td style="width: 33%;">Le 01/10/2025</td> </tr> <tr> <td>PRESSE-OCEAN</td> <td>LOIRE ATLANTIQUE</td> <td>Le 01/10/2025</td> </tr> </table>		OUEST-FRANCE	LOIRE ATLANTIQUE	Le 01/10/2025	PRESSE-OCEAN	LOIRE ATLANTIQUE	Le 01/10/2025
OUEST-FRANCE	LOIRE ATLANTIQUE	Le 01/10/2025					
PRESSE-OCEAN	LOIRE ATLANTIQUE	Le 01/10/2025					
David CANTARERO Représentant permanent de Médialex 							
Cette attestation doit être accompagnée du texte de l'annonce légale que vous nous avez envoyé.							

MEDIALEX

10, Rue de breil - CS 56324 - 35063 RENNES CEDEX
SAS au capital de 480.000 € - SIREN 353 403 074 RCS RENNES - APE 7312Z

CS 56324 - Téléphone : 02 99 25 42 00 - Télécopie : 0 520 309 009

annonces legales@medialex.fr

<https://www.medialex.fr>

De la part de : Julie LEFEUVRE

DESTINATAIRE : COMMUNE DE COUFFE

Date et heure d'envoi : 25/09/2025 16:28:46

Votre référence :

MAMADOU GUEYE

Nombre de pages transmises : 1 (dont celle-ci)

Numéro d'ordre : 74237413

ATTESTATION DE PARUTION

(sous réserve d'incidents techniques)

Nous soussigné, Médialex Agence d'annonces légales et judiciaires
représentant permanent David CANTARERO

SAS au capital 480 000€, représentée par son
déclarons avoir reçu ce jour le texte d'une annonce légale concernant :

**ENQUETE PUBLIQUE RAPPEL
MODIFICATION N°2 DU PLU**

Cette annonce paraîtra sur le(s) support(s) et à(ux) la date(s) indiquée(s) ci-dessous :

**QUEST-FRANCE
PRESSE-OCEAN**

**LOIRE ATLANTIQUE
LOIRE ATLANTIQUE**

**Le 30/10/2025
Le 30/10/2025**

David CANTARERO
Représentant permanent de Médialex



Cette attestation doit être accompagnée du texte de l'annonce légale que vous nous avez envoyé.



Affichage de la publicité sur site

A Couffé, le 26 novembre 2025

COMMUNE DE COUFFÉ
- Département de Loire-Atlantique -

CERTIFICAT D'AFFICHAGE

Le Maire de la Commune de COUFFÉ,

CERTIFIE que l'avis d'enquête publique pour la modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme a été affiché à l'intérieur et à l'extérieur de la mairie, ainsi que sur le portail du site internet de la commune de Couffé et sur site, du 23 septembre 2025 au 17 novembre 2025.

Fait à Couffé, le 26 novembre 2025.

Le Maire,
Daniel PAGEAU

Annexe n° 4

COMMUNE DE COUFFE

Enquête Publique relative à la Modification n° 2 du Plan Local d'Urbanisme

29 octobre / 14 novembre 2025

PROCES-VERBAL DE SYNTHESE et MEMOIRE EN REPONSE



Louis-Marie MUEL
Commissaire enquêteur

SOMMAIRE

- 1) Objet de l'enquête et rappel du contexte législatif et réglementaire
- 2) Rappel des grandes lignes du projet et la justification des choix
- 3) Déroulement et bilan de l'enquête
- 4) Analyse des observations du public
- 5) Questions complémentaires du Commissaire enquêteur sur le projet

1. Objet de l'enquête et rappel du contexte législatif et réglementaire

Le PLU de Couffé a été approuvé par délibération du conseil municipal le 5 décembre 2019. La municipalité a procédé à une 1^{ère} modification en mars 2023.

Conformément aux dispositions du code de l'urbanisme, Monsieur le Maire a décidé, **par arrêté n° 2025/112 REG en date du 22 septembre 2025**, d'engager la modification n°2 du PLU de Couffé sur les points suivants :

- ✓ Modifier le zonage de l'emprise du projet de résidence seniors (*de 1AU et UL à Ub*).
- ✓ Adapter le règlement, à savoir le nombre de place de stationnement autorisé pour les logements collectifs et intermédiaires.

La présente enquête relève, pour la partie organisation et conduite, **du code de l'environnement (articles L.123-1 et suivants et R.123-1 et suivants)**.

Pour les dispositions spécifiques à l'urbanisme, **elle relève du nouveau code de l'urbanisme** et notamment des articles L.153-36 et suivants ainsi que des articles R.153-8 et suivants.

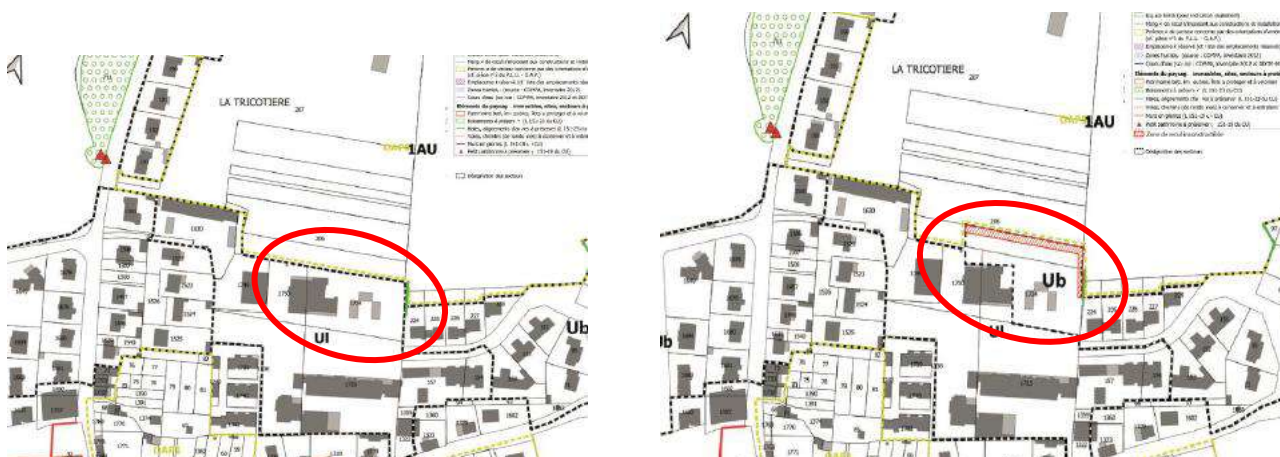
2. Rappel des grandes lignes du projet et la justification des choix

Le projet de modification du PLU porte sur 3 aspects spécifiques du dossier de PLU approuvé :

a) Evolution du règlement graphique (zonage)

Le projet de PLU fait évoluer le zonage pour passer une portion de zone UL et 1AU en zone Ub.

Afin de tenir compte de la sensibilité environnementale de limite Nord et Est de la nouvelle zone Ub, une zone inconstructible de 5 et 3 m est positionnée



b) Evolution de l'OAP de la Tricotière

Afin d'être en cohérence avec le zonage, le périmètre de l'OAP n°5 évolue pour exclure le secteur du projet de logements seniors. Aucun autre éléments de l'OAP n'est modifié.

c) Evolution du règlement écrit

Le règlement est ponctuellement adapté pour n'exiger qu' 1,5 places de stationnement par logement et non 2 en logement collectif et intermédiaire. En effet, ceci est suffisant car ces logements sont souvent plus petits qu'en maison et nécessitent moins de place.

3. Déroulement et bilan de l'enquête

Conformément à l'arrêté de Monsieur le Maire de Couffé susvisé, l'enquête publique s'est déroulée du 29 octobre 2025 au 14 novembre 2025 soit 17 jours consécutifs en mairie de Couffé

✓ La publicité

Les dispositions prévues par la législation, en pareil cas, ont été strictement respectées.

- *Publicité dans les journaux*, dans la rubrique « annonces légales » (voir annexe 3)
 - 15 jours minimum avant le début de l'enquête
 - Ouest France du 01/10/2025
 - Presse Océan du 01/10/2025
 - Dans les 8 jours qui ont suivi l'ouverture de l'enquête
 - Ouest France du 03/11/2025
 - Presse Océan du 03/11/2025
- *Par voie d'affichage réglementaire de l'arrêté d'ouverture d'enquête* dans la mairie de Couffé, siège de l'enquête,
- *Publicité par affichage et panneautage sur le terrain* (voir annexe 3)
Compte-tenu de la nature et de l'objet très ciblé de la modification, il a été convenu que l'affichage de l'avis de publicité concernerait un seul lieu, celui de l'implantation du projet de résidence seniors particulièrement fréquentés par le public car proche de la mairie et du centre-ville. Le panneau est de format A2 de couleur jaune fluorescent, conformément aux prescriptions réglementaires.

Les justificatifs (copies des journaux, certificat d'affichage des mairies, photos du lieu d'affichage et plan de localisation du panneau) de ces mesures de publicité figurent dans la pièce jointe n° 3 au présent rapport.

Parmi les mesures de publicité optionnelles retenues par la municipalité, il convient de noter la mention de l'enquête publique dans la gazette de la commune parue en octobre 2025. Il a été convenu également que l'annonce de l'enquête paraîtrait sur le réseau social de la commune « Intra Muros ».

✓ Les permanences

Durant toute la durée de l'enquête, le commissaire enquêteur s'est tenu à la disposition du public pendant 3 permanences d'une durée de 3 heures ou 3h30 pour l'une d'entre elles.

- *Mercredi 29 octobre de 9h à 12h30 :*
- *Samedi 8 novembre de 9h à 12h :*
- *Vendredi 14 novembre de 14h à 17h :*

✓ Accueil et participation du public

Le public pouvait également venir consulter le dossier et faire part de ses observations selon deux formes :

- Consultation du dossier « papier » pendant les heures d'ouverture de la mairie et accès au registre « papier » pour déposer des observations.
- Consultation par « voie dématérialisée » :
 - en accédant au dossier ou en le téléchargeant à partir d'un poste informatique permettant l'accès au site web de la mairie de Couffé, à domicile, ou en mairie.
 - en adressant des observations sur l'adresse électronique dédiée
 - Par ailleurs le public pouvait s'adresser par courrier postal au commissaire enquêteur au siège de l'enquête.

✓ Bilan général de l'enquête

- **Les visites du public durant les 3 permanences du commissaire enquêteur**

Au total, ce sont 2 personnes qui ont rencontré le commissaire enquêteur :

- Aucune personne durant la 1^{ère} permanence du 29 octobre, jour d'ouverture de l'enquête
- 1 personne le samedi 8 novembre
- 1 personne le vendredi 14 novembre, jour de clôture de l'enquête

- **Les modes d'enregistrement des observations**

- Le registre papier de la mairie de Couffé : les 2 personnes reçues au cours de mes permanences ont été enregistrées sur le registre et ont déposé chacune une observation.
- La boîte mail dédiée: plu.couffe@gmail.com : aucun courriel
- un courrier papier déposé en mairie à l'attention du commissaire enquêteur, par la personne venue à ma permanence du vendredi 14 novembre. Ce courrier a été agrafé au registre d'enquête.

Au total, c'est deux requêtes qui ont été formulées,

On notera qu'aucune observation manuscrite n'a été formulée sur le registre, en dehors des jours de permanence du commissaire enquêteur.

- **Le climat général de l'enquête**

L'enquête publique s'est déroulée dans un climat de sérénité. Compte-tenu de l'objet de l'enquête ciblée sur une modification très partielle du PLU, il n'y a rien d'étonnant à constater une très faible fréquentation du public.

Je tiens à souligner la bonne collaboration avec Monsieur le Maire et les services de la mairie, tant le personnel administratif de l'accueil que le responsable du service urbanisme de la commune de Couffé faisant preuve d'une grande disponibilité.

4. Analyse des observations du public

Les deux observations formulées au cours de l'enquête publique sont recensées ci-après ; J'y ai apporté des commentaires et la municipalité peut préciser la suite qu'elle souhaite leur donner..

		Observations du requérant	Commentaire du commissaire enquêteur
Samedi 8 novembre	Madame Anne-Françoise BOUCHERIE	Domiciliée au 9, rue des Vignes, en limite directe du projet, souhaite que la résidence sénior ne dépasse pas la hauteur de R+1	J'ai parcouru avec Mme Boucherie le règlement écrit de la zone Ub dans laquelle se situera le projet de résidence sénior et notamment l'article Ub 3.1.2 qui précise que la hauteur maximale des constructions ne peut excéder 6 m à l'égout du toit ou 7 m au sommet de l'acrotère. En outre, il est bien précisé à la page 3 du rapport de présentation du dossier de modification que le projet prévoit bien « 8 maisons individuelles en RdC et 6 logements collectifs en R+1. » Mme Boucherie est repartie rassurée.
Vendredi 14 novembre	Monsieur Loïc PICHOT	Propriétaire de terrains situés dans le village des Thivières,, classés en zone agricole A mais constituant une dent creuse dans l'enveloppe urbaine, souhaite que les dits terrains deviennent constructibles car possédant tous les équipements ; Il a déposé un courrier avec des plans qui ont été agrafés au registre.	J'ai tout de suite informé le pétitionnaire que sa demande ne pourra être traitée dans le cadre de cette enquête et de cette modification n°2 car hors sujet. Vu la situation juridique de ces terrains, je lui ai expliqué que cette demande ne pourra obtenir une suite favorable que dans le cadre d'une procédure de révision du PLU.

5. Questions complémentaires du commissaire enquêteur

Au vu de la très faible participation du public, de l'absence d'avis des personnes publiques associées et du faible enjeu que représente cette modification, je n'ai pas de questions importantes à soulever. Il s'agit en effet d'une modification mineure de périmètre de zones 1AU et U et reclassement de parcelles entre les zones urbaines et à urbaniser.

Toutefois, avant de formuler mes conclusions et mon avis définitif, j'attends de la collectivité des éclaircissements sur les deux points suivants :

- ✓ **Concernant les enjeux environnementaux**, et les réflexions liées à la démarche « Eviter, Réduire, Compenser (ERC) dont les conclusions étaient envisagées fin 2025 pour tout le secteur de la Tricotière, considérez-vous que les informations actuellement en votre possession

risquent de conduire à une redéfinition en profondeur des principes d'aménagement de l'OAP de la Tricotière, et donc par voie de conséquence à une nouvelle modification du PLU avant d'engager une phase opérationnelle d'urbanisation de ce secteur ?

- ✓ **Concernant le projet de résidence seniors**, au vu des pièces du dossier de modification et au vu des documents qui m'ont été transmis en parallèle par la mairie notamment concernant la « Fiche Ilot A résidence seniors » (en date du 13 mars 2025), je suis interrogatif sur les orientations d'aménagement de l'OAP de la Tricotière, particulièrement celles relatives aux déplacements.

En effet, la seule modification concernant l'OAP de la Tricotière proposée par la présente procédure est une modification de périmètre de l'OAP.

Ma question est tout simplement pourquoi ne pas avoir intégré une évolution des principes de déplacements liés au projet d'implantation de la résidence seniors ? Ces principes sont assez clairement affichés dans le document ci-dessus mentionné (Ilot A) qui semble avoir un caractère pré opérationnel. Il aurait été aisé de recourir à la sémiologie (flèches bleues et tirets bleus) déjà présente dans l'OAP et signifiant « *les principes d'accès ou de liaisons à réaliser pour les déplacements doux (piétons, cycles)* ».

Je formule cette interrogation car il me semble important de montrer dans ce type de document que le projet de résidence senior ne sera pas un projet enclavé et fermé sur lui-même mais au contraire faisant partie intégrante du cœur de quartier futur situé autour du bâtiment dédié à la restauration scolaire, conformément aux « *orientations relatives à l'aménagement et à l'habitat* » telles qu'elles figurent dans l'OAP.

Réponse de la commune de Couffé

Question 1:

L'Orientaion d'Aménagement Programmée exprime de manière qualitative, les ambitions et la stratégie en termes d'aménagement. Elle définit clairement les intentions que la collectivité souhaite imposer au porteur de projet.

Dans le cas de la Tricotière, la commune (via l'Etablissement Public Foncier 44) possède la maitrise foncière et souhaite porter le projet accompagné de Loire-Atlantique Développement en tant que maitrise d'ouvrage déléguée.

De ce fait, une nouvelle modification du PLU ne semble pas nécessaire.

Question 2 :

En effet, il est prévu une liaison douce au nord de la résidence senior.

Un fléchage (flèches bleues) pourra être rajouté sur le plan de l'OAP.

Le Maire. Daniel PAGEAU



Ce procès-verbal a été remis le jeudi 20 novembre 2025 en mains propres à Monsieur Emmanuel Gérard, responsable du service Urbanisme de la commune de Couffé.

Conformément à l'article R123-18 du Code de l'Environnement, le maître d'ouvrage du projet dispose d'un délai de quinze jours pour remettre au commissaire enquêteur un mémoire en réponse aux questions posées, soit au plus tard le jeudi 4 décembre 2025.

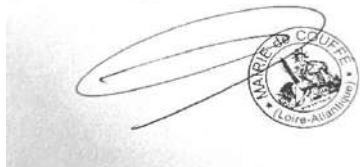
Ce Procès-Verbal et le mémoire en réponse seront intégrés au rapport d'enquête du commissaire enquêteur. Conformément à la législation, ces documents seront rendus publics.

Fait à REMOUILLE, le 20 novembre 2025 (en trois exemplaires)

Le Commissaire Enquêteur

Je, soussigné Emmanuel GERARD
accuse réception du présent procès-verbal de synthèse

le jeudi 20 novembre 2025



Louis-Marie MUEL

Annexe 5

Copie du registre d'enquête

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Vu le 29/10/25

Le commissaire enquêteur

Louis-Marie MULLER

REGISTRE D'ENQUÊTE PUBLIQUE

pour (1) :

- ☐ SCHÉMA DE COHÉRENCE TERRITORIALE (S.C.O.T.)
- ☒ PLAN LOCAL D'URBANISME (P.L.U.)
- ☐ CARTE COMMUNALE
- ☐ INSTALLATIONS CLASSÉES POUR LA PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT
- ☐ DÉLIMITATION DES ZONES D'ASSAINISSEMENT (COLLECTIF OU NON COLLECTIF), DES ZONES NÉCESSITANT DES MESURES DE MAÎTRISE DU DÉBIT, DE L'ÉCOULEMENT, DE LA COLLECTE OU DU STOCKAGE DES EAUX PLUVIALES.
- ☐ ALIÉNATION
- ☐ SCHÉMA RÉGIONAL D'AMÉNAGEMENT, DE DÉVELOPPEMENT DURABLE ET D'ÉGALITÉ DES TERRITOIRES - SRADDET.
- ☐ AUTRES :

relatif à : la Modification n°2 du
Plan Local d'Urbanisme de la
Commune de COUFFE

OBJET DE L'ENQUÊTE
Modification n°2 des PLU de la Commune de Couffé

ARRÊTÉ D'OUVERTURE D'ENQUÊTE
Arrêté n° 2025/112 REG en date du 22 septembre 2025
du 29 octobre 2025 au 14 novembre 2025
de M le Maire de COUFFÉ

COMMISSAIRE ENQUÊTEUR
M Louis Marie MUEL Ingénieur Territorial en chef, retraite

Président de la commission d'enquête : M qualité
Membres titulaires : M qualité
M qualité
M qualité
M qualité
Membres suppléants : M qualité
M qualité
M qualité
M qualité

Durée de l'enquête :
Date d'ouverture : 29 octobre 2025 9h Date de clôture : 14 novembre 2025 17h
Siège de l'enquête : Mairie de Couffé
Lieux, jours et heures de consultation du dossier d'enquête :
Tous les jours et heures d'ouverture de la Mairie

CE REGISTRE D'ENQUÊTE (art. R123-13 du code de l'environnement)
comportant : 28 dat 21 feuillets non mobiles est coté et paraphé par le Commissaire enquêteur ou un membre de la commission d'enquête est destiné à recevoir les observations du public ; ces dernières peuvent aussi être adressées par correspondance au nom du Commissaire enquêteur ou du Président de la commission d'enquête à :

RÉCEPTION DU PUBLIC (art. R123-13 du code de l'environnement)
- Le Commissaire enquêteur ou un membre de la commission d'enquête recevra le public :
le Mercredi 29 octobre 25 de 9 heure à 12h³⁰ heure
le Samedi 08 novembre 25 de 9 heure à 12h³⁰ heure
le Vendredi 14 novembre 25 de 14 heure à 17h³⁰ heure
le de heure à heure
le de heure à heure
- Le Commissaire enquêteur ou un membre de la commission d'enquête recevra le public à (2)
le de heure à heure
le de heure à heure
le de heure à heure
le de heure à heure
le de heure à heure
- Une réunion publique a été, n'a pas été (3) organisée par le Commissaire enquêteur ou un membre de la commission d'enquête.

OBSERVATIONS DU PUBLIC

① Samedi 8 Novembre 2025.
Je suis située à la limite du projet. Les constructions situées près de ma propriété, je souhaiterais que la hauteur ne dépasse pas le R+1.
Anne-Françoise Boucherie.
à 10h.

② Vendredi 14 Novembre 2025
M^r Pichot Loïc a déposé une demande pour un terrain situé à Couffé au lieu-dit les Thiviers (terrain en dent creuse) afin de le rendre constructible prochainement et par rapport au "plan" Prochain.
(document ci joint courriel ainsi que 2 plans)
M^r le commissaire m'a laissé entendre qu'il y avait des possibilités de construire suite au prochain "PLU" de la Commune de Couffé, dans le cadre d'une révision de celui-ci.
A Couffé le 14 Novembre 2025.
Edf PICHOT Loïc.

OBJET :
Demande de requalification d'un terrain en zone constructible :
"Terrain en dent creuse"

Monsieur,

Je me permet de vous adresser la présente en tant que propriétaire du lot de terrain situé à Couffé (voir document joint terrain) je souhaite formuler une demande pour que ce bien soit reclassé en zone constructible au sein de votre plan local d'urbanisme (PLU) dans la mesure où il est actuellement catégorisé comme non constructible (zone agricole).

Il est donc primordial de considérer les récents développements socio-économiques de notre commune qui nécessitent une adaptation des espaces disponibles. Pour répondre aux besoins croissant de la population, la transformation de ce terrain en une zone constructible pourrait contribuer à l'enrichissement de notre tissu urbain et répondre efficacement à la prise en compte des priorités d'aménagement du territoire.

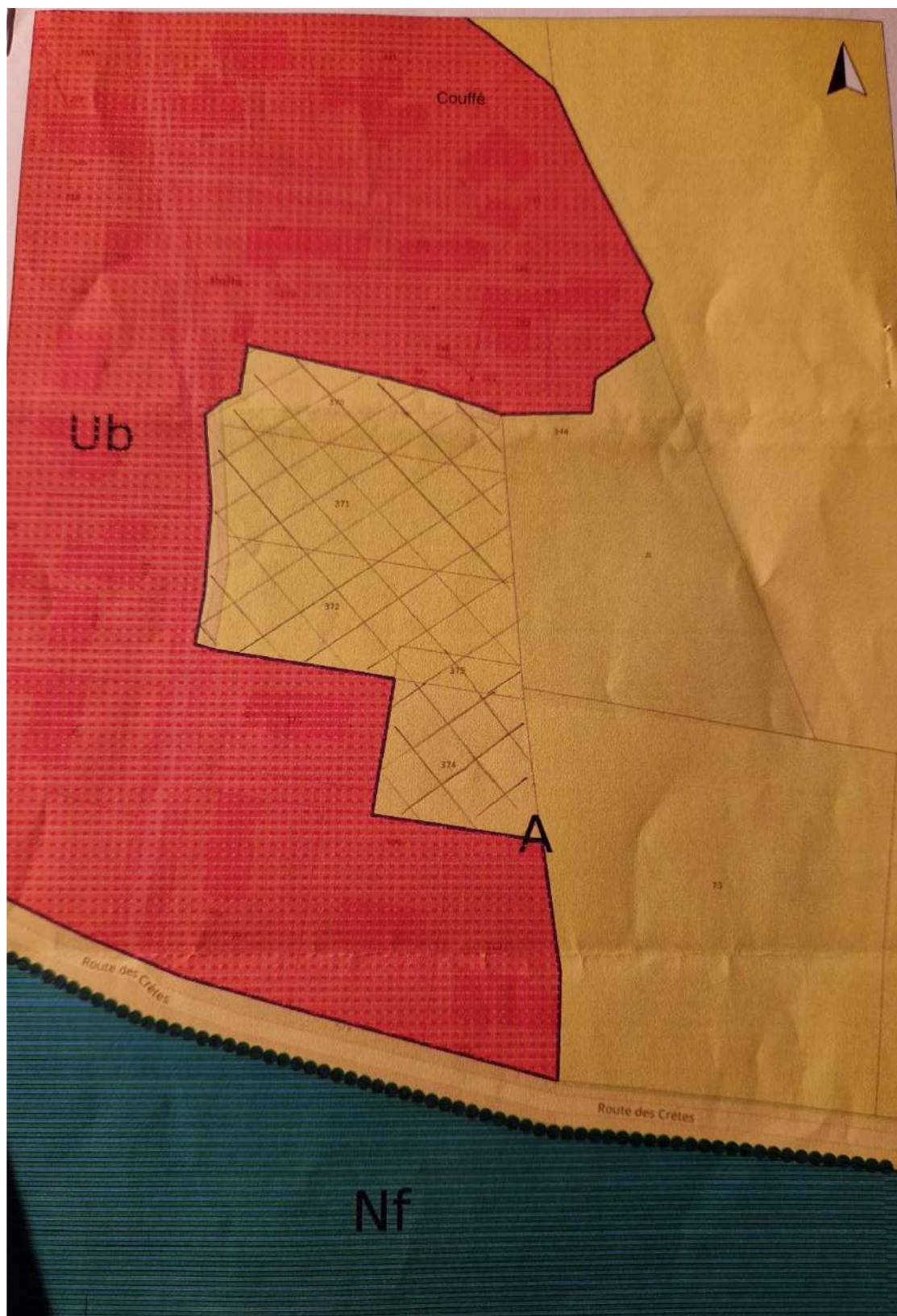
Aussi, je vous serais reconnaissant de bien vouloir prendre en considération ma requête et de m'indiquer les démarches à entreprendre pour faciliter cette requalification ; la viabilisation du terrain étant possible, tout à l'égout, électricité, téléphone, fibre jouxtent le terrain par la route.

Votre soutien dans le processus serait grandement apprécié.

Je vous remercie par avance pour l'attention
portée à ma demande et reste à votre disposition
pour toutes informations complémentaires.
Très cordialement.

A Couffé M^r et M^{me} Pichot Loïc
les Trivières 44521
Couffé





Le délai d'enquête étant expiré,
 Je soussigné(e) Louis-Maria MUEL, Commissaire Enquêteur déclare clos
 les présent(s) registre(s) qui a (ont) été mis à la disposition du public du 29 octobre 2025 à 9h
 au 14 Novembre 2025 à 12h
 Les observations consignées au(x) registre(s) sont au nombre de 2
 de la page n° 2 à la page n° 2
 En outre, j'ai reçu 1 lettres, notes écrites ou courriels qui sont annexés au(x) présent(s) registre(s).
 Le(s) présent(s) registre(s) ainsi que les pièces qui y sont annexées et le dossier
 d'enquête ont été remis ou ont été adressés par mes soins le lundi 1er décembre 2025
 à M² le Maire de COUFFÉ
 A COUFFÉ, le 1er décembre 2025
 Signature
 Le commissaire enquêteur
Louis-Maria MUEL
 4



COMMUNE DE COUFFE

Enquête Publique relative à la Modification n° 2 du Plan Local d'Urbanisme

29 octobre / 14 novembre 2025

PARTIE 2

CONCLUSIONS MOTIVEES ET AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR



Louis-Marie MUEL
Commissaire enquêteur

SOMMAIRE

Préambule

- 1) Rappel de l'objet de l'enquête et des grandes lignes du projet
- 2) Les considérations du Commissaire enquêteur et les enseignements tirés de l'enquête
- 3) Les conclusions motivées et l'avis du Commissaire enquêteur

Préambule

Désignation

Je, soussigné, Louis-Marie MUEL, a été désigné, par décision de Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Nantes, en date du 4 août 2025, pour conduire l'enquête publique relative à la modification n° 2 du PLU de Couffé.

Déclaration sur l'honneur

Conformément à ce qui m'a été demandé par le Tribunal Administratif de Nantes, je précise que j'ai déclaré, le 5 août 2025, *« sur l'honneur, ne pas être intéressé à l'opération à titre personnel ou en raison de mes fonctions, notamment au sein de la collectivité, de l'organisme ou du service qui assure la maîtrise d'œuvre ou le contrôle de l'opération soumise à l'enquête au sens des dispositions de l'article L123-5 du Code de l'Environnement »*.

À la suite de la production de son rapport circonstancié relatant le déroulement de l'enquête, le Commissaire Enquêteur formule ses conclusions motivées dans le présent document, séparé du rapport, conformément à la réglementation.

1) Rappel de l'objet de l'enquête et des grandes lignes du projet

L'objet de la présente enquête concerne la modification n° 2 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Couffé. Ce PLU a été approuvé par délibération du conseil municipal le 5 décembre 2019. La municipalité a procédé à une modification n° 1 en mars 2023 .

Conformément aux dispositions du code de l'urbanisme , Monsieur le Maire a décidé, **par arrêté n° 2025/112 REG en date du 22 septembre 2025**, d'engager la modification n°2 du PLU de Couffé sur les points suivants :

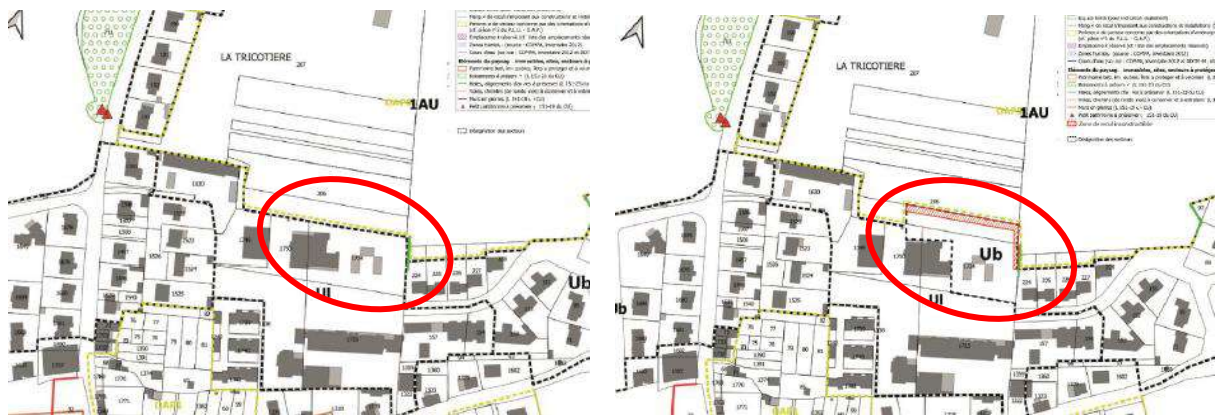
- ✓ Modifier le zonage de l'emprise du projet de la maison sénior (de 1AU et UL à UB).
- ✓ Adapter le règlement, à savoir le nombre de place de stationnement autorisé pour les logements collectifs et intermédiaires.

Le projet de modification n°2 concerne les 3 points suivants :

✓ Evolution du règlement graphique (zonage)

Le projet de PLU fait évoluer le zonage pour passer une portion de zone UL et 1AU en zone Ub.

Afin de tenir compte de la sensibilité environnementale de limite Nord et Est de la nouvelle zone Ub, une zone inconstructible de 5 et 3 m est positionnée



✓ Evolution de l'OAP de la Tricotière

Afin d'être en cohérence avec le zonage, le périmètre de l'OAP n°5 évolue pour exclure le secteur du projet de logements seniors. Aucun autre éléments de l'OAP n'est modifié .

✓ Evolution du règlement écrit

Le règlement est ponctuellement adapté pour n'exiger qu' 1,5 places de stationnement par logement et non 2 en logement collectif et intermédiaire. En effet, ceci est suffisant car ces logements sont souvent plus petits qu'en maison et nécessitent moins de place.

2) Les considérations du Commissaire enquêteur et les enseignements tirés de l'enquête

Quelques semaines après ma désignation officielle comme commissaire enquêteur par le Tribunal Administratif, j'ai reçu les premiers éléments du dossier au début du mois de septembre. La lecture du dossier m'ont permis de me faire une première appréciation des enjeux de cette procédure.

La rencontre que j'ai eue avec Monsieur le Maire, son adjointe à l'urbanisme et ses services le 22 septembre 2025 a été l'occasion de connaître plus précisément le contenu de ce projet de modification, son contexte et les raisons qui ont justifié sa mise en œuvre.

En conséquence, je suis en mesure de formuler les considérations suivantes :

❖ Concernant le contenu du dossier d'enquête

Le dossier soumis à l'enquête, élaboré conjointement par le bureau d'études Agence CITTE CLAES et les services de la commune, est conforme aux exigences de la réglementation. Toutes les pièces administratives requises étaient présentes.

L'ensemble des pièces du dossier est rédigé de manière claire, précise et bien illustrée facilitant ainsi la bonne compréhension du projet, même si je regrette que la commune n'ait pas donné suite à ma recommandation de simplification du dossier concernant d'une part le règlement écrit et d'autre part les OAP. En effet, il ne m'apparaissait pas nécessaire de présenter deux fois la totalité du règlement (avant et après) ni même la totalité des OAP sachant qu'il n'y avait que celle de la Tricotière qui faisait l'objet de la modification.

Il convient de souligner que le volet environnemental du projet, évoqué dans la note de présentation, est particulièrement traité dans l'annexe n° 5.1.

En outre, la note de présentation répond bien à l'obligation qui lui est faite de justification du projet mais j'y reviendrai ci-après.

➤ *Je considère donc que le contenu du dossier répond bien aux exigences de la réglementation, tant par son contenu que par sa forme*

❖ Concernant le déroulement de l'enquête et la participation du public

Mon rapport, dans sa partie 1, détaille les modalités de déroulement de l'enquête. Je me contenterai ici d'en rappeler les traits marquants :

- L'enquête publique conduite par la mairie de Couffé s'est déroulée du 29 octobre au 14 novembre 2025, dans le strict respect des dispositions réglementaires en vigueur.

- La durée de l'enquête a été réduite à 17 jours conformément aux dispositions du 2^{ème} alinéa de l'article L 123-9 du code de l'Environnement, dans la mesure où cette procédure de modification n° 2 n'était pas soumise à « *évaluation environnementale* ».
- La publicité faite sur l'enquête sous forme d'annonces de presse et d'affichage sur le terrain a été faite dans les délais prescrits et conformément aux dispositions légales
- Le dossier d'enquête et le registre papier sont restés à disposition du public en permanence à la mairie,
- La très faible participation du public était prévisible, eu égard aux faibles enjeux de la modification. Elle s'est principalement manifestée pendant mes permanences puisque j'ai reçu la visite de seulement 2 personnes, toutes deux ayant formulé des requêtes dans le registre d'enquête. Seule, une d'entre elle correspondait à l'objet de la modification.. Aucune consultation, aucune observation n'a été déposée sur le registre en dehors des permanences, aucun courriel adressé sur la boîte mail dédiée. Je souligne ce fait constaté à chacune de mes enquêtes, qui illustre une fois de plus l'importance de la présence d'un commissaire enquêteur et les limites que représenterait une totale dématérialisation de la procédure d'enquête publique. .
- Le climat serein et cordial dans lequel s'est déroulé l'enquête est à souligner.

➤ *Je considère donc que toutes les conditions étaient réunies pour que la présente enquête se déroule de manière satisfaisante, avec le regret seulement d'une très faible participation du public mais à la hauteur des enjeux de la modification,*

❖ Concernant la justification du projet de modification du zonage règlementaire

La note de présentation (pièce n°1 du dossier d'enquête) rappelle toutes les étapes de la démarche de planification engagée par la collectivité et qui a conduit à considérer le secteur de la Tricotière comme le secteur par excellence à fort enjeu pour un développement harmonieux de la commune : étude de préfiguration de l'organisation urbaine du site conduite par le CAUE, puis mandat d'études confié à une société d'économie mixte (la LAD-SPL) pour assurer le pilotage d'études préalables et enfin réalisation d'un plan guide proposant des scénarii d'aménagement et de programmation.

Parmi l'ensemble des problématiques soulevées par ces démarches, il convient de souligner deux d'entre-elles :

- la mise en évidence d'une forte sensibilité environnementale de certaines zones de la Tricotière nécessitant des investigations complémentaires dans le cadre d'une démarche ERC (Eviter, Réduire, Compenser)
- la nécessité de réaliser dans un court terme un programme de résidence seniors de 14 logements sur les terrains situés le proche du centre bourg et à proximité immédiate du bâtiment de restauration scolaire. Le classement juridique actuel des terrains concernés par ce projet, (majoritairement en zone UI non dédiée à l'habitat et pour une parcelle, en zone 1AU) ne permet pas leur mise en œuvre immédiate.

- *C'est donc bien le calendrier des opérations d'aménagement de ce secteur qui a motivé la mise en œuvre de cette modification. Le choix de la simple procédure de modification est cohérent car, ni l'économie générale du PLU, ni le PADD, ni les espaces protégés ne sont remis en cause.*

❖ Concernant la prise en compte des enjeux environnementaux

Comme cela a été précisé précédemment, les études préalables à la réalisation du lotissement de la Tricotière ont mis en exergue une réelle problématique environnementale avec de forts enjeux de milieux naturels au cœur de la zone et plus particulièrement sur la vigne en friche située immédiatement au nord du projet de résidence seniors. Ce qui explique la mise en œuvre de la démarche ERC dont les conclusions sont prévues pour décembre 2025.

Compte-tenu de cette situation et de la proximité du projet de résidence seniors, la commune de Couffé s'est appuyée sur les possibilités offerte par la loi ASAP (accélération et simplification de l'action publique) du 7 décembre 2020 pour soumettre son projet de modification de son PLU à un examen au cas par cas dit « *cas par cas ad hoc* » en réalisant une auto-évaluation environnementale dans le cadre d'une demande d'avis conforme à l'autorité environnementale. Les conclusions de cette auto-évaluation consistent en l'instauration d'une zone non-aedificandi de respectivement 5 et 3 ml sur les limites nord et Est du projet de manière à accroître la protection des haies et lisières riches en espèces protégées.

- *Je considère donc que, d'une part l'information de la MRAe confirmant la non nécessité d'une « évaluation environnementale » et d'autre part les mesures réglementaires proposées dans cette auto-évaluation, sont des éléments positifs qui démontrent une réelle volonté de la collectivité de tenir compte de l'enjeu environnemental du secteur. En outre, la modification du règlement écrit proposant la diminution du nombre de place de stationnement exigé par logement va dans le sens d'une meilleure maîtrise de l'artificialisation*

❖ Concernant les orientations d'aménagement de l'OAP de la Tricotière

Le projet de modification objet de la présente enquête ne modifie rien de l'OAP autre qu'une petite partie de son périmètre sud. Or, en consultant la fiche de l'ilot A « résidence seniors » qui m'a été transmise par la municipalité à titre d'information, je constate que le plan de composition du projet fait apparaître des « principes de continuités piétonnes obligatoires » en transversale Est/Ouest de la résidence, en direction de l'OAP (flèches pointillées bleues sur le plan ci-après).



Bien que ce document n'ait pas de portée réglementaire, il a toutefois une dimension pré-opérationnelle. Et cette mesure proposée sur les déplacements doux me semble particulièrement pertinente pour faire de ce projet, non pas une opération enclavée et fermée sur elle-même mais au contraire faisant partie intégrante du cœur du quartier futur situé autour du bâtiment dédié à la restauration scolaire, conformément aux « orientations relatives à l'aménagement et à l'habitat » telles qu'elles figurent dans l'OAP.

- *Conscient que la municipalité, en tant que propriétaire du foncier, garde bien la maîtrise des décisions en phase opérationnelle, je considère toutefois que l'écriture réglementaire du PLU devrait traduire de manière plus explicite certaines dispositions relatives aux déplacements par souci de transparence et d'information.*
- ***Je formule donc la recommandation suivante : Profiter de cette modification du PLU pour compléter les dispositions graphiques de l'OAP de la Tricotière par des flèches à l'Est et à l'Ouest du projet de résidence seniors, en recourant à la sémiologie (flèches bleues et tirets bleus) déjà présente dans l'OAP et signifiant « les principes d'accès ou de liaisons à réaliser pour les déplacements doux (piétons, cycles) ».***

3) Les conclusions motivées et l'avis du Commissaire enquêteur

Au vu des éléments suivants :

- La délibération du Conseil Municipal en date du 24 avril 2025 justifiant et prescrivant la modification du PLU
- L'arrêté municipal n° 2025/112/REG en date du 22 septembre 2025 prescrivant l'enquête publique relative à la modification n°2 du PLU de Couffé
- un dossier d'enquête publique particulièrement complet et conforme à la réglementation
- de l'information de la Mission Régionale de l'Autorité environnementale (MRAe) concluant à la non-obligation de soumettre le dossier à l'évaluation environnementale

Compte-tenu

- des bonnes conditions de déroulement de l'enquête publique
- des mesures de publicité de l'enquête qui sont conformes à la réglementation
- des visites de terrain que j'ai effectuées avant et pendant la durée de l'enquête
- des échanges que j'ai pu avoir avec les élus de Couffé avant l'ouverture de l'enquête et avec ses services à l'occasion de chacune de mes permanences
- de la faible participation du public,
- du mémoire en réponse de la Collectivité

Je déclare, en tant que Commissaire enquêteur, que le projet de modification n° 2 du Plan local d'Urbanisme de la commune de Couffé

- est l'aboutissement d'une réflexion approfondie d'organisation et de programmation de l'aménagement des quartiers nord de la partie agglomérée du bourg de Couffé
- permet la réalisation à court terme d'un élément fort du programme d'aménagement du secteur de la Tricotière que constitue la résidence seniors, sans compromettre la cohérence d'ensemble du quartier, contribuant ainsi amorcer une véritable greffe sur le tissu urbain ancien
- ne va pas à l'encontre de l'économie générale du PLU, est compatible avec les orientations du PADD et au contraire permettra la mise en œuvre rapide d'un projet répondant à tous les critères de l'intérêt général et à un calendrier exigeant
- a bien pris la mesure des enjeux environnementaux du secteur de la Tricotière, même si le projet n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement, en adoptant des mesures conservatoires de protection des lisières de la zone de projet.

En conséquence...

....après avoir étudié l'ensemble du dossier d'enquête, rédigé mon rapport circonstancié, et développé mes conclusions motivées concernant
le projet de Modification du PLU n°2 de Couffé..

... c'est en toute impartialité et objectivité que

J'émet un avis favorable

Fait à REMOUILLE, le 28 novembre 2025

Le Commissaire Enquêteur



Louis-Marie MUEL

