

Département de Loire-Atlantique
COMMUNE DE COUFFÉ

EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

SÉANCE DU 18 DECEMBRE 2025

L'an deux mille vingt-cinq le dix-huit décembre 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 : 12 décembre 2025

Nombre de conseillers municipaux en exercice : 23

PRÉSENTS : M. BLANDIN Fabrice, M. BRULE Joseph, M. CAPPAL Antoine, M. CHEVALIER Charles, Mme COTTINEAU Cécile, M. DELANOUE Frédéric, Mme FEILLARD Sylvie, Mme GUYONNET Emilie, M. JOUNEAU Daniel, Mme LE MOAL Sylvie, Mme LELAURE Suzanne, Mme MBILEMBI BOMODO Eugénie (arrivée à 20h10 au point 3), PAGEAU Daniel, RICHARD Thierry, Mme SALOMON Florence, M. SOULARD Eric, M. TERRIEN Yves, Mme THOMINIAUX Leïla (arrivée à 20h32 au point 7), Mme VALEAU Roseline, Mme VIGNOLET Céline.

ABSENT-EXCUSÉ : M. GOURET Laurent

ABSENTS : M. BARTHELEMY Fabrice, M. BOUCHERAU Félix,

POUVOIR : M. GOURET Laurent donne pouvoir à Mme Leïla THOMINIAUX

SECRÉTAIRE DE SÉANCE : Mme VIGNOLET Céline a été désignée secrétaire de séance.

2025-12-107 Approbation de la modification n°2 du PLU de la commune de Couffé

Présentation : Leïla THOMINIAUX

Vu le code général des collectivités territoriales, notamment son article L.2121-29 ;

Vu le code de l'urbanisme, notamment ses articles L.151-36 et suivants

Vu le Plan Local d'Urbanisme révisé et approuvé par la délibération n° 2019-12-103 du Conseil Municipal en date du 5 décembre 2019 ;

Vu le Schéma de Cohérence Territoriale du Pays d'Ancenis ;

Vu le Programme Local de l'habitat du Pays d'Ancenis ;

Vu la délibération du Conseil Municipal du 24 avril 2025 engageant la modification du Plan Local de l'Urbanisme ;

Vu l'arrêté municipal n° 2025/112 REG du 22 septembre 2025 de mise à l'enquête publique du projet de modification du Plan Local de l'Urbanisme ;

Vu l'avis des Personnes Publiques Associées ;

Vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 19 octobre au 14 novembre 2025 inclus ;

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 ;

Considérant l'avis conforme de la MRAe du 16 septembre 2025, exonérant la modification d'évaluation environnementale

Considérant l'avis favorable de la Chambre d'Agriculture reçu le 29 octobre 2025,

Considérant l'avis favorable de la Commune de Ligné reçu le 8 octobre 2025,

Considérant l'avis favorable de la Commune de Mouzeil reçu le 15 octobre 2025,

Considérant le rapport et les conclusions du Commissaire Enquêteur du 28 novembre 2025 et son avis favorable

Considérant qu'il convient d'apporter une correction suite aux remarques du Commissaire Enquêteur, qui est de rajouter dans l'OAP n°5 de la Tricotière une flèche indiquant une continuité douce en limite sud du périmètre de l'OAP, le long de la future résidence seniors ;

Considérant que doivent être modifiés ponctuellement le rapport de présentation et l'OAP n°5 et que ces modifications ne remettent pas en cause la présente procédure de modification du PLU ;

Après avoir entendu l'exposé ci-dessus,

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

- **APPROUVE** la modification du Plan Local d'Urbanisme en l'état, tel qu'elle est annexée à la présente délibération.

La présente délibération sera notifiée au Préfet et affichée pendant 1 mois en mairie. Mention de cet affichage sera insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le Département.

Fait et délibéré à Couffé, le 18 décembre 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



Le Maire,

Daniel PAGEAU

Annexe : modification avec plans et rapport

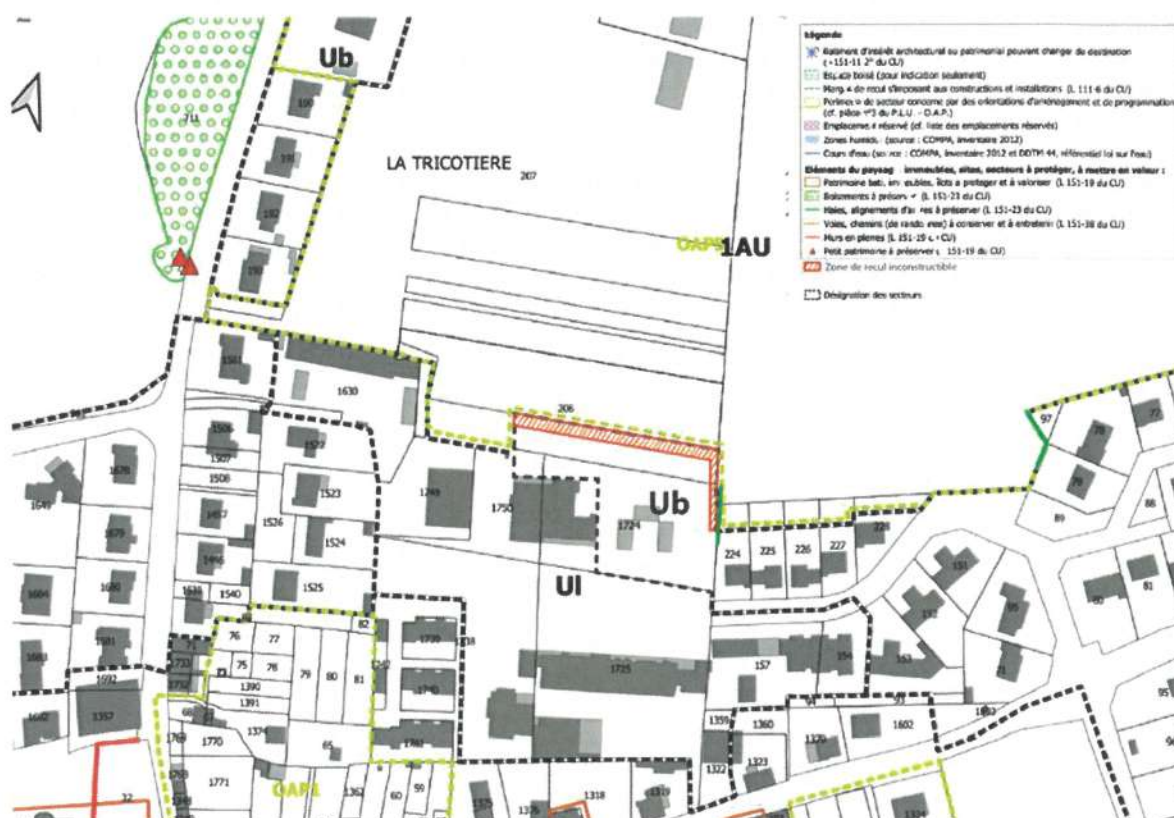
1. Modification N° 2 du PLU

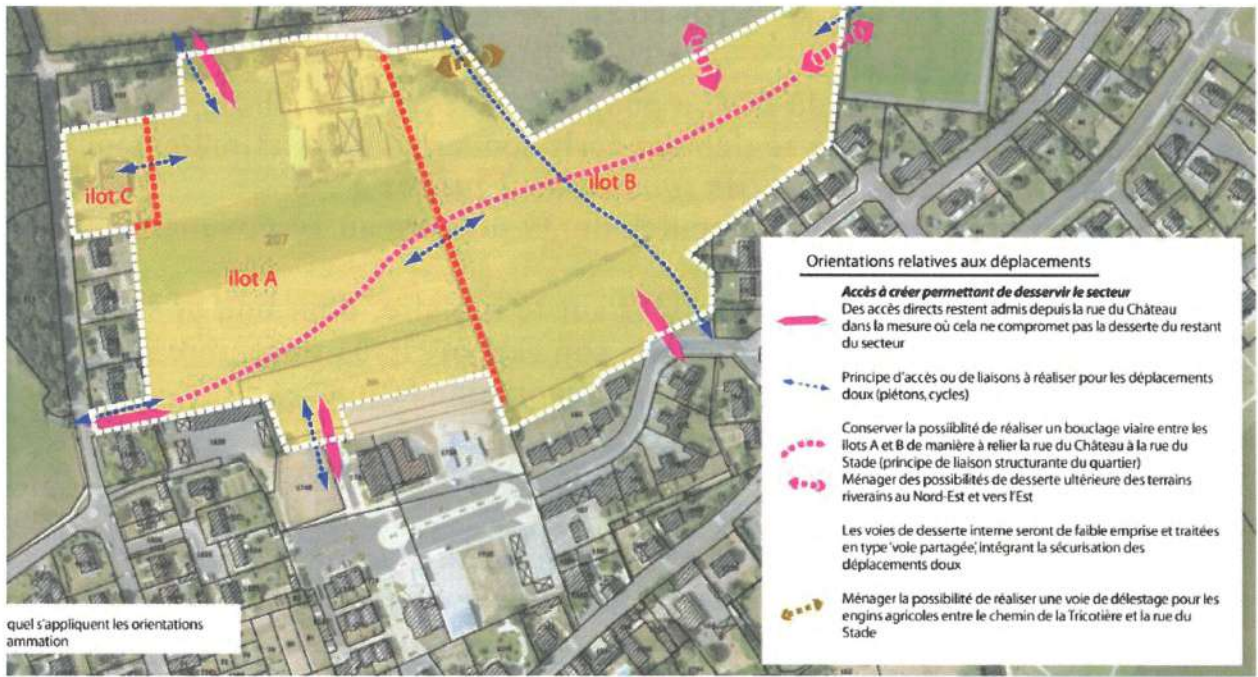
La modification n° 2 du PLU a pour objet l'évolution du règlement graphique, l'OAP et le règlement écrit concernant le stationnement pour les logements collectifs (*passer de 2 places à 1.5*).

L'enquête publique s'est déroulée du 29 octobre au 14 novembre 2025.

Deux remarques ont été formulées sur le registre, dont une or sujet. Le commissaire enquêteur a remis son rapport le 01 décembre 2025, et a émis un Avis Favorable avec une recommandation :

« Profiter de cette modification pour compléter les dispositions graphiques de la l'OAP de la Tricotière par un fléchage à l'EST et à l'Ouest du projet de résidence seniors, en recourant à la sémiologie déjà présente dans l'OAP et signifiant les principes de liaisons douces à réaliser. »







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 :

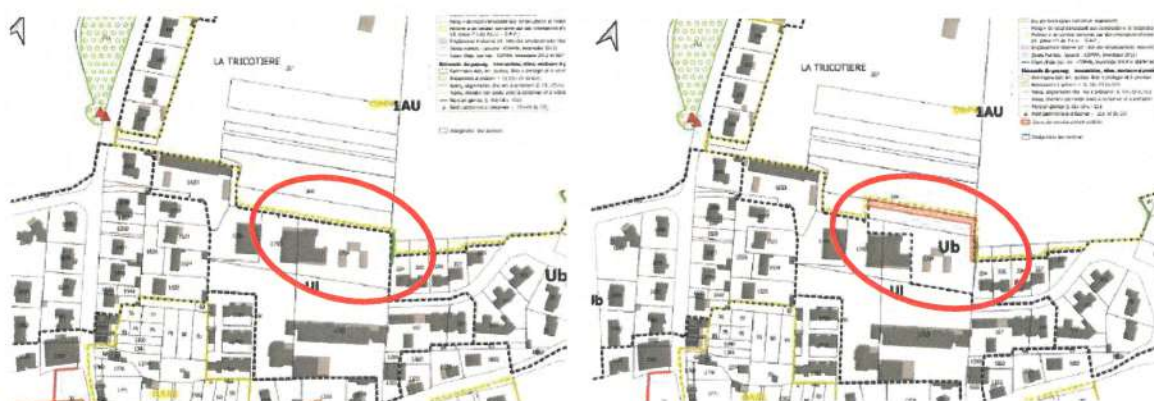
- ✓ Modifier le zonage de l'emprise du projet de la maison sénior (de 1AU et UL à Ub).
- ✓ Adapter le règlement, à savoir le nombre de place de stationnement autorisé pour les logements collectifs et intermédiaires.

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 dédié. 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

