



Commune de Couffé

Révision du Plan Local d'Urbanisme

③ Phase 1 - Diagnostic socio-démographique et territorial

III. CARACTÈRES ET IDENTITÉS DE COUFFÉ : LES ASPECTS DU DEVELOPPEMENT

Quel développement urbain ?

Le développement urbain soulève beaucoup de questions, il requiert des choix :

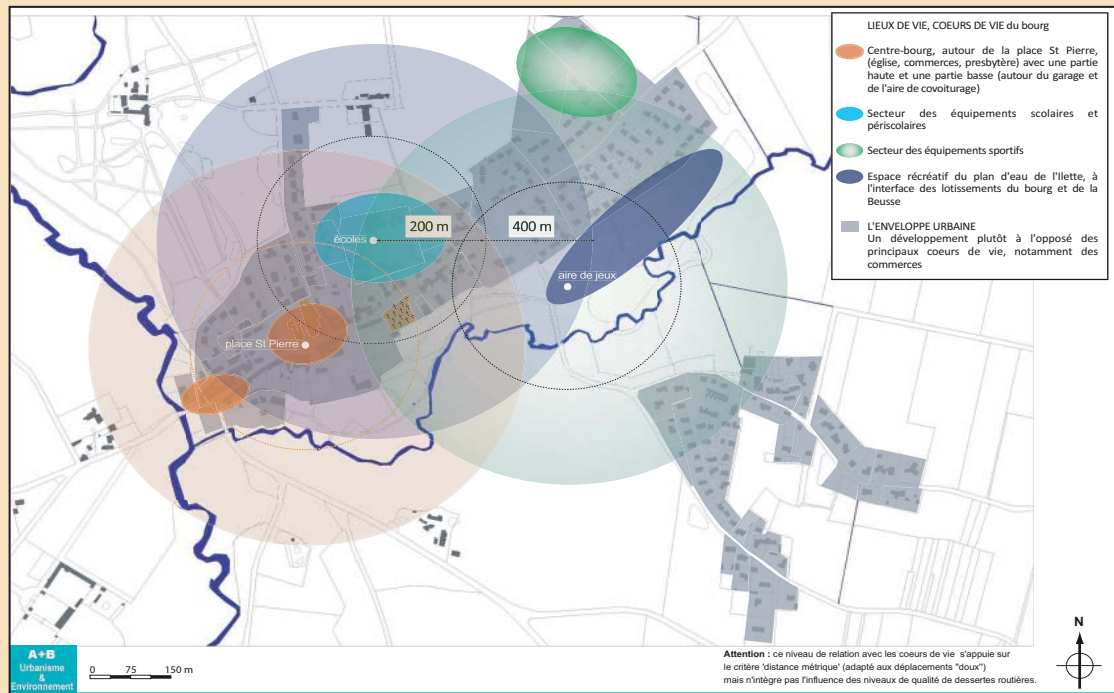
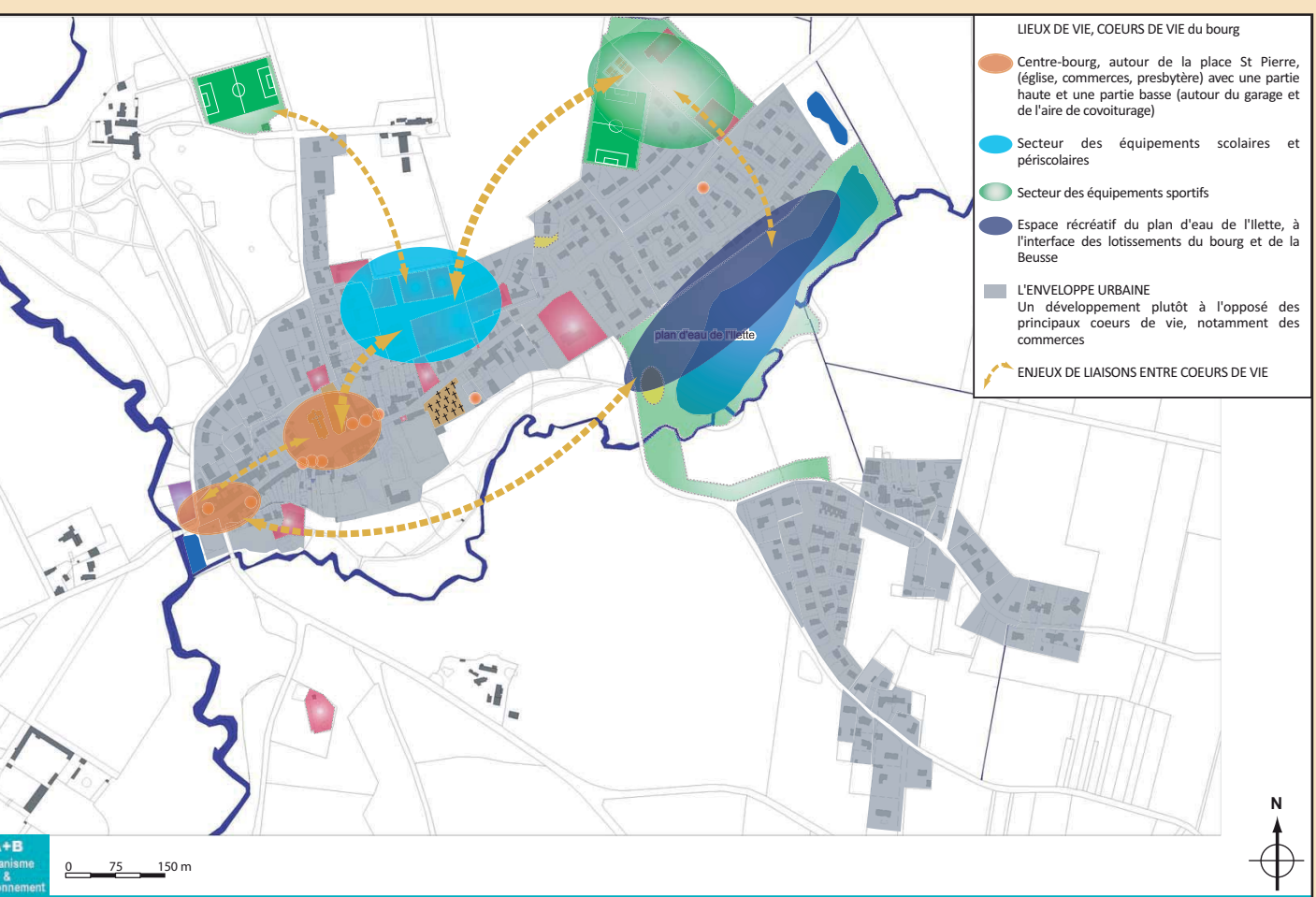
Où pouvons-nous admettre de nouvelles constructions sur la commune? Pourquoi ici et non pas ailleurs ? Comment accueillir de nouveaux habitants ? Comment soutenir les activités et les commerces ? Faut-il et peut-on implanter de nouveaux équipements publics ? Comment animer la vie locale ? Comment préserver ou peut-être valoriser tel ou tel espace ou encore le patrimoine communal ? etc.

Ces interrogations touchent directement le cadre de vie de chacun d'entre nous. La révision du Plan Local d'Urbanisme doit nous amener à y répondre.

➤ L'accessibilité aux coeurs de vie et l'équilibre du développement urbain enjeu de cohésion urbaine et de participation des ménages à la vie communale

L'animation du bourg à travers ses coeurs de vie

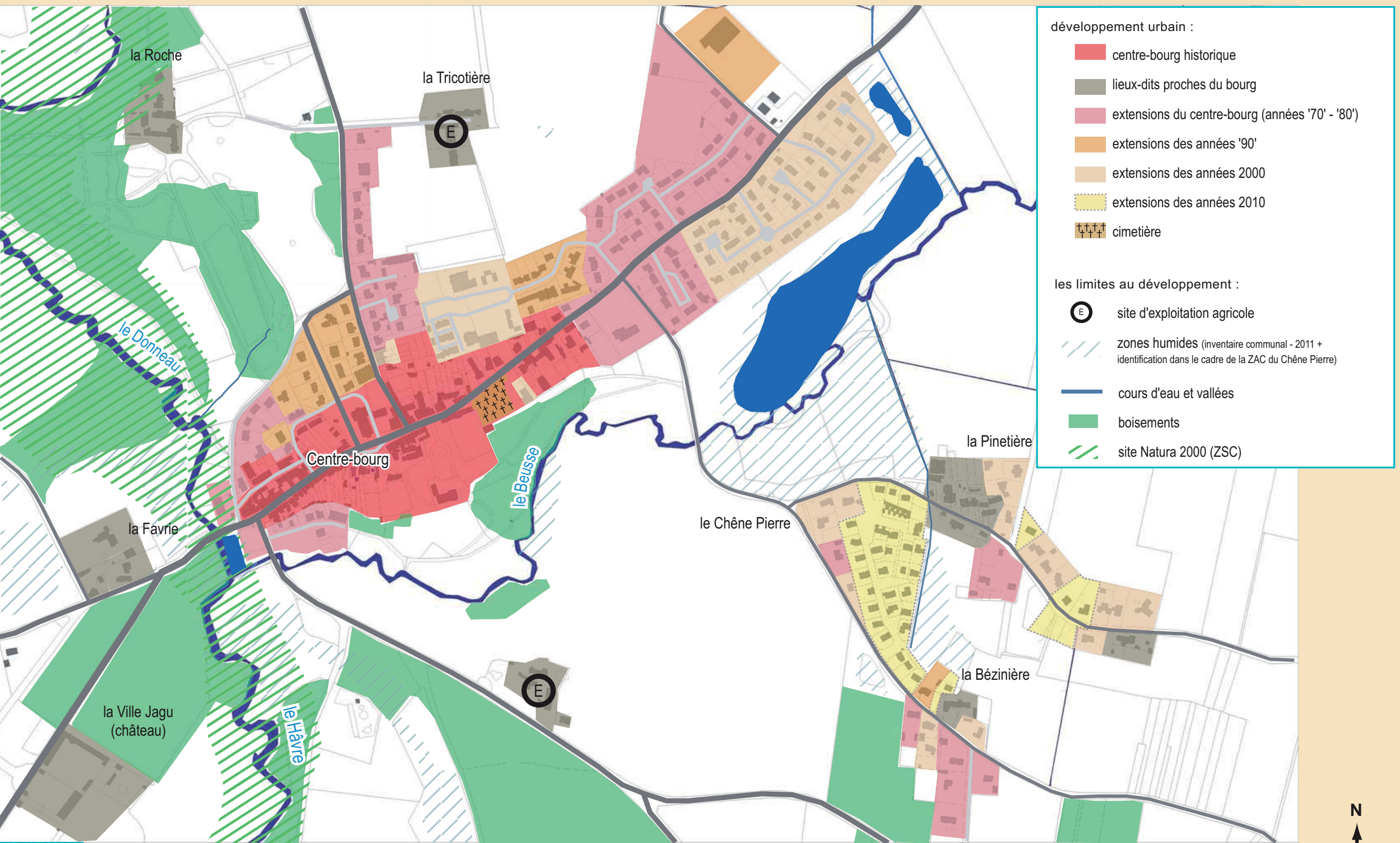
Quelles stratégies menées pour améliorer leur accessibilité ?



Un développement urbain contraint sur le bourg, favorisant la dispersion de l'habitat en campagne

La commune présente une **armature urbaine héritée de la tradition agricole** avec **un habitat dispersé** sur l'ensemble du territoire (environ 110 villages, hameaux et lieux-dits regroupant environ 2/3 de la population totale).

Le développement urbain du bourg, essentiellement porté par la réalisation d'opérations groupées, s'est rapidement **confronté à de nombreuses contraintes** (contexte topographique, zones humides, exploitation agricole, présence de châteaux et de leurs parcs associés, ...). La construction récente s'est alors davantage opérée en campagne, notamment sur les secteurs des Mazeries et du Chêne Pierre qui forment désormais **de véritables entités agglomérées**.



La nécessaire modération de la consommation d'espaces agricoles et naturels pour préserver au mieux les atouts de l'attractivité de la commune

■ Depuis 2004, 1,4 hectare d'espaces agricoles est consommé en moyenne chaque année en extension pour le développement de l'habitat.

■ Le développement récent de la construction, à dominante pavillonnaire est beaucoup plus aéré en campagne, sur les villages et hameaux, que sur le bourg. Il participe au caractère résidentiel et rural mais s'avère beaucoup plus consommateur d'espace. La taille moyenne de surface consommée par logement est d'environ 1085 m².



Commune de Couffé

Révision du Plan Local d'Urbanisme

④ Phase 1 - Diagnostic socio-démographique et territorial

IV. UN DÉVELOPPEMENT QUI DOIT S'INSCRIRE

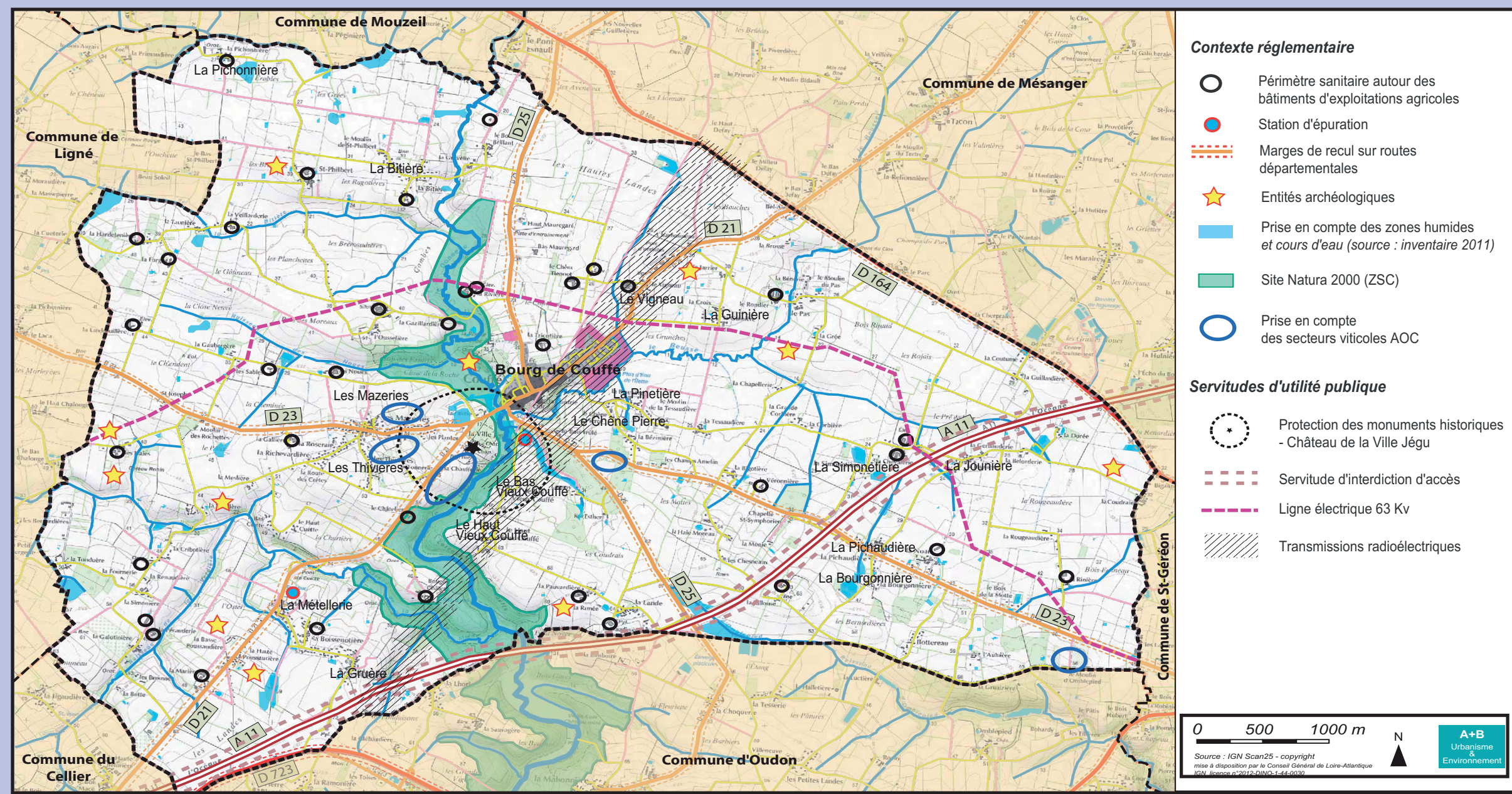
DANS UN NOUVEAU CONTEXTE REGLEMENTAIRE ET TECHNIQUE

La loi ALUR et le Grenelle de l'environnement : une prépondérance renforcée du développement durable

Depuis son élaboration en 2007, de **nouvelles dispositions réglementaires** sont apparues et doivent être prises en compte dans le projet de révision du PLU. Il s'agit notamment de la loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové - **loi ALUR** et des **lois Grenelle**, qui veillent notamment à s'assurer d'une limitation de la consommation d'espace et la prise en compte des 'trames verte et bleue'. En outre, le PLU doit aussi s'assurer de sa compatibilité avec de **nouveaux documents supracommunaux**.

Le PLU doit désormais présenter une analyse de la consommation d'espace naturels, agricoles et forestiers et justifier les objectifs chiffrés de limitation de cette consommation.

Contexte réglementaire



COMMENT SE DÉROULE LA SUITE DE LA PROCÉDURE DE P.L.U. ?

COMMENT PARTICIPER À LA RÉVISION DU P.L.U. ?

La concertation

Une **exposition** en mairie présente les documents (analyses, cartographie) qui accompagnent le déroulement de la procédure et témoignent de l'évolution de la réflexion et de la révision du P.L.U.

Les habitants sont sollicités pour apporter leur contribution à l'étude et pour faire part de leurs observations, de leurs éventuelles attentes. Ils sont invités à :

- transmettre des observations sur un registre mis à disposition du public en mairie, ou bien par courrier adressé au Maire, les observations devant être relatives au P.A.D.D., aux études menées et exposées au public,
- participer aux réunions publiques auxquelles ils seront conviés par information dans le bulletin municipal, affichage mairie ou par voie de presse lors de la phase d'étude,
- participer à l'enquête publique après le projet de P.L.U. arrêté par la municipalité

Phases de la révision du P.L.U.

Dans le cadre de la révision du PLU, les Personnes Publiques Associées (Services de l'Etat - DDTM, Conseil Régional, Conseil Départemental, Chambres consulaires, SCOT...) sont régulièrement concertées pour recevoir leurs avis sur le projet.

■ 1- Le **diagnostic du territoire** : exposition du diagnostic (provisoire) à compter de décembre 2016

■ 2 - Le **Projet d'Aménagement et de Développement Durables** Exposition du PADD (provisoire) - printemps 2017

■ 3 - le **zonage et règlement** : exposition - fin 2017/début 2018

■ 4 - procédure administrative dont **enquête publique**