commune de COUFFE

révision du PLU-projet de SDAP

RAPPORT

enquête publique : 6 mai -12 juin 2019

sommaire

1) l'objet de l’enquête : ***pages 3 à 6***

2) la liste de l'ensemble des pièces figurant dans le dossier d'enquête ***pages 7 à 9***

3) présentation de l’axe 2 du PADD et ses conséquences sur la répartition des droits à construire sur le Bourg, les villages , les hameaux : ***pages 10 à 16***

4) les conditions de tenue de l’enquête : ***pages 17 à 18***

5) la synthèse des observations du public : ***pages 19 à 38***

annexe : PV de synthèse : les réponses du maître d’ouvrage du projet de la révision du PLU et de l’approbation du SDAP, aux observations du public et aux questions du commissaire enquêteur.

1) <u>l'objet de l'enquête</u> :

L'enquête publique ***unique*** organisée du 6 mai au 12 juin 2019 porte à la fois sur le projet de révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de COUFFE et le projet de Schéma Directeur d'Assainissement des eaux Pluviales (SDAP).

La décision susceptible d'intervenir à l'issue de la procédure d'enquête, après remise du rapport commun et des conclusions séparées du commissaire enquêteur, est l'approbation de la révision du PLU et du SDAP par le conseil municipal de COUFFE .

1-1 : <u>Justification de la mise à enquête publique :</u>

A- le **PLU** en vigueur, datant du 20 avril 2007 , n'est plus compatible avec les dispositions législatives et réglementaires du code de l'urbanisme ou de l'Environnement , ni avec le Schéma de Cohérence Territorial (SCOT) du pays d'Ancenis , ni avec le Programme Local d'habitat (PLH) approuvés le 28 février 2014 par le conseil communautaire de la communauté de communes du pays d'Ancenis (COMPA) .

Par ailleurs, il s'agit de prendre en compte plus précisément les préconisations d'étude comme celle menée en 2015 sur l'évolution de la commune par le Conseil d'Architecture d' Urbanisme et d'Environnement de la Loire -Atlantique (CAUE) , de mieux préserver et valoriser l'Environnement (dimension Paysagère, trames vertes et bleues, zones humides ….) , de réexaminer les priorités de localisation de l'urbanisation et de s'assurer d'une production suffisante de logements , avec l'objectif d'une moindre consommation des terres agricoles et des espaces naturels.

B-il n'existe pas sur la commune de Couffe de document cadre, tant au niveau des études que des préconisations, qui s'applique à la gestion des eaux pluviales ; le projet de **SDAP**, réalisé après une phase d'études approfondies, vise à une prise ne charge globale du paramètre hydraulique notamment au regard de l'urbanisation existante comme projetée , dans un contexte d'enjeux environnementaux avec la présence sur le territoire communal en particulier d'une zone Natura 2000 SIC et ZPS de la vallée de la Loire de Nantes jusqu'au ponts de Cé et de ZNIEFF 1 ET 2 sur le Havre et ses environs .

Le territoire de Couffé est très marqué par les rivières et ruisseaux et leurs vallées soit environ 55,42 km de linéaires répertoriés en 2011.

1-2 : cadre et acteurs institutionnels de l'enquête :

- Le tribunal administratif de Nantes par sa décision du 5 avril 2019 n° E19000052 / 44 a désigné Mr Métayer JF, en tant que commissaire enquêteur.

- **L'autorité organisatrice** de l'enquête est la Commune de Couffe qui dispose de la compétence sur le plan local d'urbanisme(PLU) et en matière de traitement des eaux pluviales ; à ce titre, l'arrêté de Mme le Maire du 10 avril 2019 a fixé les modalités de l'enquête ; le contenu des dossiers, mis à enquête, ont été réalisés , sous la responsabilité de la commune de COUFFE **maître d'ouvrage,** par la société A+B Urbanisme et Environnement.

- Les **Personnes Publiques Associées (**PPA) et les personnes publiques consultées dont l'avis a été requis préalablement à l'enquête et mis à disposition du public ; parmi les personnes publiques associées, certaines jouent un rôle déterminant :

- la communauté de communes du pays d'Ancenis (**COMPA**), dont le territoire comprend la commune de Couffe ; parmi les compétences de la COMPA, on notera plus particulièrement celles qui s'exercent sur le document d'Urbanisme intercommunal, le Schéma de Cohérence Territorial (SCOT), ainsi que sur le document de planification de la production de logements (PLH) ; *le PLU en cours de révision doit traduire sur le territoire de Couffe, dans un rapport de compatibilité, les objectifs et orientations communautaires du SCOT comme du PLH.*

- les services de l'**État (**DDTM) : sont associés à chaque étape de la procédure notamment en fournissant au maître d'ouvrage les données réglementaires et techniques applicables au territoire de Couffé « porter à connaissance « , en donnant un avis sur le projet de PLU arrêté , en exerçant sur le PLU approuvé un contrôle de légalité.

- la MRAE (mission régionale d'autorité environnementale) des Pays de la Loire et le émet un avis sur les impacts d'un projet au regard de l'Environnement.

1-3 : les documents de référence en matière d'Urbanisme et d'Habitat :

Le territoire de la commune de Couffe est couvert par des directives et des documents d'urbanisme à vocation supra communale ; le projet de révision *du PLU doit d'être* ***compatible*** *avec les directives, Documents d'Orientations et d'Objectifs suivants* :

-le SCOT couvrant le périmètre de la COMPA , approuvé le 28 février 2014, fixe notamment des objectifs, en matière de production de logements, et en matière de limitation des espaces urbanisés au regard des espaces Naturels ou agricoles, applicables à la commune de Couffe .

- le Programme Local de l'Habitat 2 de la COMPA , approuvé le 28 février 2014, fixe des objectifs chiffrés en matière de production de logements pour chacune des communes membres sur la période 2015-2021, soit **15** lgts neufs par an en moyenne concernant la commune de Couffe.

1-3 : les schémas et dispositifs relatifs à la gestion équilibrée de la ressource en Eau:

La présente modification du PLU doit être ***compatible*** avec les dispositions des Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux mises en œuvre au travers des Schémas d'Aménagement et de Gestion des Eaux.

Le territoire de la commune de Couffe est couvert par :

- le SDAGE Loire Bretagne (2016-2021) approuvé le 18 novembre 2015 définit 14 enjeux pour atteindre le bon état des eaux dont l'un concerne la sauvegarde et la mise ne valeur des zones humides.

- Le SAGE Estuaire de la Loire , approuvé le 9 septembre 2009, en cours de révision, fixe par bassins versants, dont celui du Havre-Donneau-marais de Grée, des objectifs précis quant à la gestion et préservation des zones humides, l'entretien des cours d'eau ……...

conclusion : les dossiers de révision du PLU et du projet de SDAP apportent les justifications quant à la compatibilité avec les dispositifs ci-désignés. (s*e référer au rapport de présentation du projet de révision PLU pages 229 et suivantes)*

****

le projet de PLU doit également ***prendre en compte*** les dispositions du Schéma Régional de Cohérence Ecologique approuvé le 30 octobre 2015 ; ainsi le SRCE a identifié un réservoir de bio diversité sur la vallée du Havre et du Donneau, des corridors écologiques (Trame Verte et Bleue), sur cette même vallée mais également sur le vallon du ruisseau de la Loge au Moine .

1-4 : l'information préalables du public :

la procédure de révision d'un document d'Urbanisme a la particularité de prévoir et d'organiser de manière obligatoire des étapes préalables à la mise à l'enquête d'un projet de révision de PLU ; *bénéficiant de la publicité en particulier des délibérations du conseil municipal, et des mesures de concertation décidées par le conseil , le public est donc censé connaître les principaux objectifs et enjeux du projet même s'il lui faut attendre l'accès au document formalisé, le PLU arrêté mis à enquête, pour appréhender complètement les règles d'urbanisme du règlement écrit et graphique qui s'appliqueront aux propriétés privées* .

Ainsi concernant Couffé, sont à prendre en compte au titre de l'information préalable du public :

- la délibération de prescription de la révision du 16 juillet 2015 et de définition des modalités *à minima* de la concertation à savoir , pendant toute la durée des études , une information » suivi PLU » des comptes rendus des séances du conseil municipal, dans le bulletin et sur le site internet, une mise à disposition du projet de PLU en mairie avec un registre, et l'organisation de réunion publique.

- la délibération du 20 avril 2017 relative au débat sur le Projet d'Aménagement et de Développement Durable

- la délibération du 6 décembre 2018, approuvant l' arrêt du PLU et tirant le bilan de la concertation, détaille le processus d'information des habitants , sur le site internet de la commune , par affichages, publications dans le bulletin municipal …….. ; à noter l'organisation de 2 réunions publiques , l'une le 16 mai 2017 consacrée au PADD, l'autre le 4 juillet 2018 pour présenter la traduction réglementaire envisagée et d'ateliers sur la thémtique de la trame verte et Bleue.

l'expression des habitants a été rendue possible outre l'envoi de courriers, par la mise à disposition d'un registre à partir du 27 avril 2016 .

à noter qu'à la fin de la phase de concertation, la délibération indique que les demandes de classement en terrain constructible pour l'Habitat déposées par des propriétaires n'ont pas reçues un avis favorable de la commune quand elles ne respectaient pas les orientations du PADD .

Conclusion : si la commune de Couffe a mis en œuvre un important processus de concertation préalable à l'enquête publique, qu'il convient de reconnaître , certains propriétaires ont continué à exprimer leurs désaccords lors l'enquête publique sur le projet de reclassement de leurs terrains dans les villages et hameaux, en zone Agricole .

2) la liste de l'ensemble des pièces figurant dans le dossier d'enquête

2-1 : le dossier de révision du PLU , comprend :

2-1-1 : le PADD

A-les principaux enjeux de la révision du PLU, décrits dans ce document de présentation d'objectifs , sont :

1) la préservation et la mise en valeur des Paysages, du Patrimoine et de l'Environnement de Couffé.

2) l'affirmation et le renforcement de la vitalité du bourg de Couffé par la concentration des droits à construire sur cet espace , dans le cadre d'un développement urbain économe et durable.

3) l'accompagnement du développement par l'anticipation des besoins en équipements publics y compris le numérique, et l'amélioration de déplacements.

4) le soutien aux activités économiques dont les activités agricoles et de valorisation touristique.

2-1-2 : le rapport de présentation

2-1-3 : les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) sur le Bourg et les Mazeries

2-1-4 : le règlement écrit et graphique

2-1-5 : les annexes comprenant en particulier l'inventaire des zones humides

2-2 : le projet de SDAP comprend :

un SDAP est un document opérationnel qui après avoir dressé l'état des lieux (réseaux et ouvrages) , procède à l'examen par secteurs des problèmes récurrents liés aux inondations, réalise le plan des réseaux EP , établit une cohérence entre les projets d'urbanisation , et identifie les ouvrage à réaliser .

Sa traduction réglementaire passe par l'établissement d'un règlement et de zonages pluvial par secteurs .

Ainsi le projet pour Couffe présente les études préalables , un règlement écrit et ses traductions graphiques sur 5 secteurs.

Quelques secteurs urbains ont fait l'objet d'études , ainsi que l'ensemble des secteurs de développement ou de restructuration urbaine (OAP et zones 1AU) du point de vue de l'estimation des volumes d'eau à stocker , l'identification des ouvrages à réaliser , le choix de réaliser, selon la situation, un bassin de rétention par zone, ou commun à plusieurs secteurs.

Le règlement impose ainsi de ne pas aggraver la situation existante par les projets d'urbanisation en limitant le débit de fuite maximum calculé en litre/seconde par ha.

Les études estiment le coût des travaux ainsi qu'une programmation de réalisation dans le temps.

Conclusion : la commune disposera avec le SDAP d'un outil de pilotage des eaux pluviales à l'échelle communale et programmatique en lien avec les échéanciers de l'urbanisation .

2-3 : les avis des PPA et des communes concernées :

*1-la DDTM **a** émis un **avis FAVORABLE** assorti cependant de nombreuses remarques techniques visant à améliorer les documents du projet de PLU.*

2-la commission départementale de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENDAF) a émis un **avis favorable sous réserve** sur les STECAL(secteurs de taille et d'accueil limités)

3- la mission régionale d'autorité environnementale des Pays de la Loire, a considéré que le projet de SDAP n'était pas soumis à évaluation environnementale

4-la COMPA (CC du pays d'Ancenis) *a émis un **avis FAVORABLE***

5- le département de Loire Atlantique *a émis un **avis FAVORABLE***

6- la chambre d'Agriculture *a émis un **avis FAVORABLE** assorti de quelques observations*

7 -la Métropole de Nantes émis **un avis favorable** en tant qu'autorité organisatrice de transports

8-l'INAO a émis un avis favorable concernant les secteurs classés en AOC

9- la commune limitrophe de Mesanger a émis **un avis favorabl**e sans observations

2-4 :) les autres pièces administratives liées à l'organisation de l'enquête

- l'arrêté d'ouverture de l'enquête du 10 avril 2019

- l'avis d'enquête publique

- les attestations de parution de l'avis d'enquête publique dans les annonces légales des journaux Ouest France et Presse Océan le 13 avril et le 6 mai 2019 .

3 : présentation détaillée de l'axe 2 du PADD du PLU :

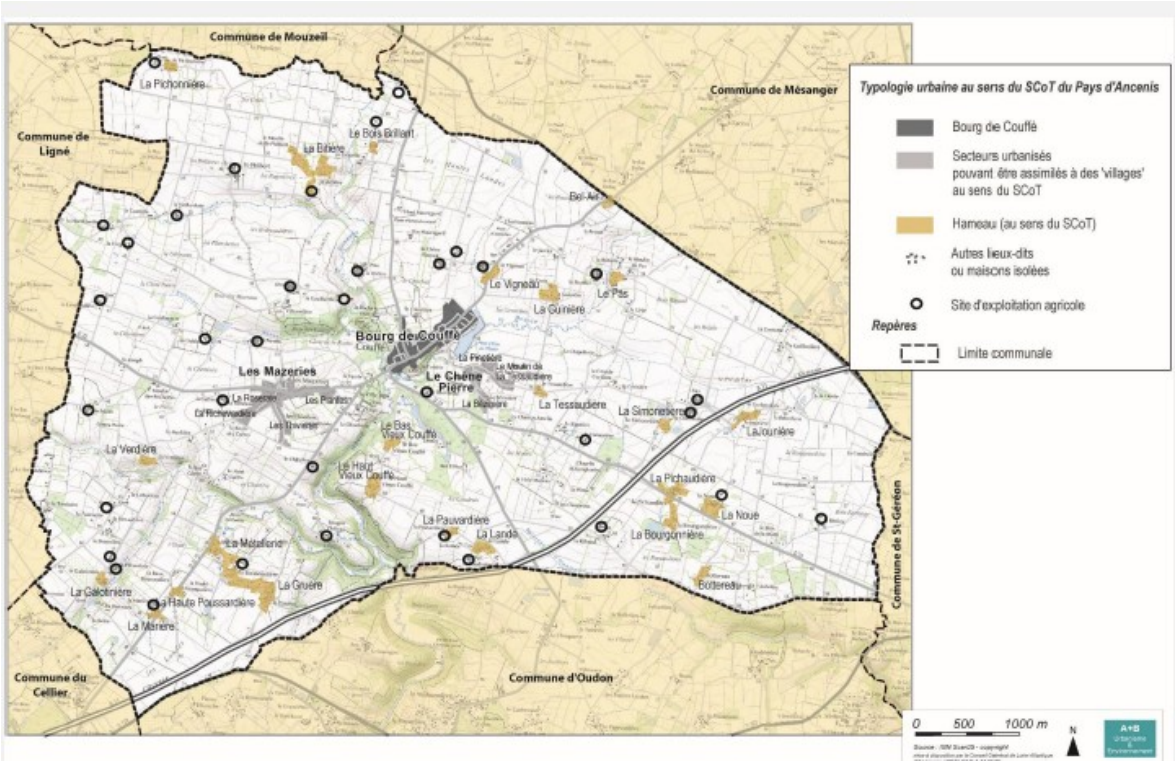
la quasi totalité des remarques des habitants (*se référer à la partie 5 du présent rapport*) se sont portées sur des points qui relèvent des choix faits par la municipalité de Couffe en matière d'urbanisation et d'habitat, il est nécessaire de détailler l'ensemble des dispositions et d'en effectuer l' analyse :

3-1: les localisations prioritaires pour construire :

le DOO (document d'orientations et d'objectifs) du SCOT, définit, page 11, une classification des ensembles bâtis, entre les bourgs , les villages, les hameaux, l'habitat isolé , en hiérarchisant l'attribution des droits à construire prioritairement sur les bourgs, de façon plus réduite sur les villages et de manière très limitée sur les hameaux .

Ce type approche apparaît nécessaire pour disposer d'une grille de lecture applicable à toutes les communes couvertes par le SCOT ; on observe toutefois que si les critères adoptés pour identifier les Bourgs sont clairs et ne souffrent pas de discussion , il n'en n'est pas de même pour distinguer les villages et les hameaux ; ainsi l'organisation spatiale de certains hameaux , comme le nombre de logements existants , leur antériorité historique, se révèlent parfois proches de celles des villages.

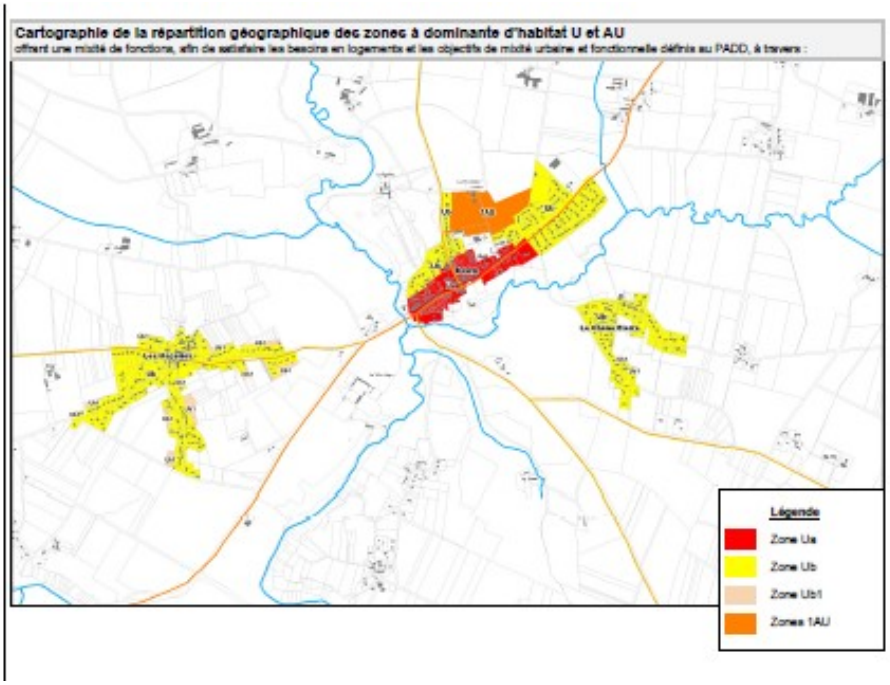
Le projet de PADD (carte page 5) du PLU de Couffe traduit ainsi la classification :



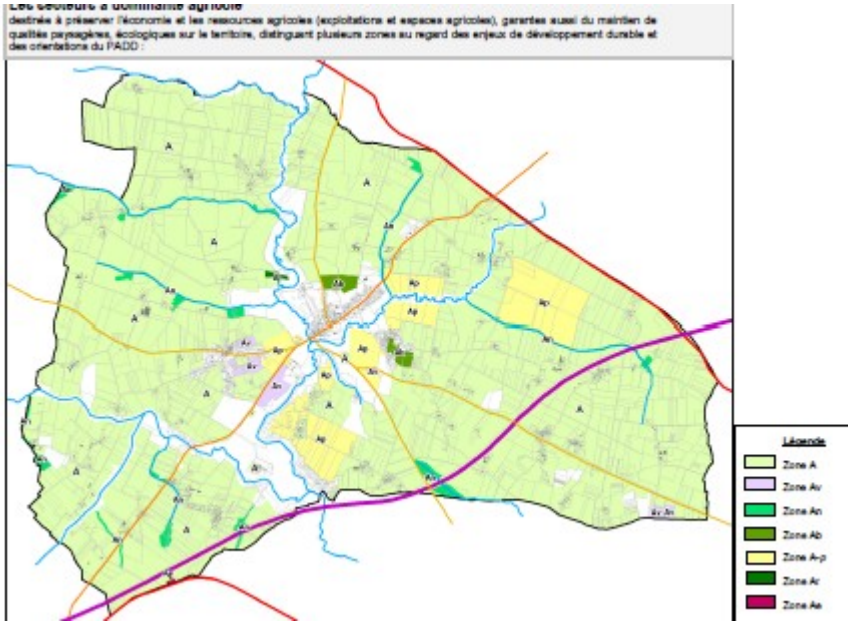
Cette classification se traduit par les zonages suivants:

Secteurs bâtis	zonages-PLU existant	zonages - révision
Le Bourg	UA	UA
Les villages	UB ou UC	UB
Les hameaux	Uc ou Nh	A
Habitat isolé	Nh	A

Seuls le Bourg et les villages du Chêne St Pierre conservent un règlement de zone urbaine (ci-contre carte page 200 du rapport de présentation)



les autres groupements de bâtis sont classés en zone Agricole (RP carte page 214)



Le déclassement des hameaux de UC en A : si la classification apparaît globalement cohérente sur le territoire coufféen, sa traduction réglementaire affectée aux hameaux interroge d'autant lorsque le projet revient sur le classement existant en U de plusieurs hameaux .

On note ainsi que le projet de révision aboutit à une réduction de la superficie des zones U par la disparition des zones UC , soit environ 60 ha reclassées en zone A !

A cet égard, on rappellera que le code de l'Urbanisme définit sur l'ensemble du territoire national et en conséquence sur tous les PLU, les critères de classement des zones suivant :

zone A *(article R151-22)* **:** Les zones agricoles sont dites " **zones A** » Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Zones U : *Article R151-18 :* Les zones urbaines sont dites " **zones U** ". Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Il apparaît ainsi que si les PLU assurent un rôle essentiel de protection des terres agricoles et des conditions de leur exploitation par le classement de secteurs en zone A, ce classement n' a pas vocation à assurer la gestion dans le temps de l'évolution d'unités urbaines constituées mais seulement celle à la marge d'un habitat isolé de faible importance au travers du dispositif des Secteurs Taille Et de Capacité Limitées(STECAL) ;

Si l'objectif environnemental accru en faveur de la protection des espaces agricoles et naturels se traduit désormais , dans tous les documents d'urbanisme, notamment par une diminution des zones d'urbanisation future , cet objectif ne peut, de manière artificielle intégrer l'urbanisation ancienne et importante des villages et des hameaux dans un classement agricole ;

il y a donc lieu de s'interroger sur le choix de l'outil réglementaire qui a été choisi pour répondre à l'objectif fixé de réduction de la consommation des terres agricoles et des espaces naturelles sur les hameaux ; un règlement de zone U spécifique , basé sur un périmètre de zonage resserré , interdisant de nouvelles constructions en extension le long des voies ou au profondeur, encadrant la confortation du bâti existant et autorisant la construction seulement sur les « dents creuses » à l'intérieur du zonage, serait un outil plus adéquat .

Sauf à considérer que tous les logements construits dans les hameaux depuis plusieurs décennies sur la commune de Couffe sont des constructions illégales, soit en l'absence de demandes d'autorisations , soit en présence d'autorisations délivrées en méconnaissance des équipements à prendre en compte pour autoriser une construction , à savoir la desserte par une voie publique, la présence des réseaux d'eau et d'électricité auxquels on ajoute l'assainissement collectif ou individuel, ***on ne peut que rester circonspect sur la déclassification de U en A des hameaux les plus anciens et les plus étendus.***

En outre, cette déclassification pose d'autres interrogations , celle de l'impact sur la valeur foncière de propriétés classées de longue date en zone U ; les nouvelles contraintes notamment environnementales sur les zones A vont dans le sens d'une restriction accrue des usages pur les propriétés bâties concernées et donc diminuent de fait leur valeur.

par ailleurs les propriétaires et même la commune peuvent se trouver en difficulté pour traiter les demandes d'extension ou de renforcement de nouveaux réseaux (ex : Telecoms) dans ces nouvelles zones A , interdits par principe .

En cas de contentieux, le moyen tiré de l'erreur manifeste d'appréciation pourrait être retenu par le juge administratif .

Conclusion : il me paraît tout à fait envisageable d'opérer, à l'issue de l'enquête, le reclassement en zone Urbaine des hameaux qui disposaient d'un zonage de type en Uc ; le règlement correspondant doit être très restrictif pour l'habitat , plus restrictif que celui attribué aux villages .

ainsi ce reclassement qui ne remet pas en cause les objectifs du PADD , à savoir la hiérarchie établie pour l'attribution des droits à construire entre le Bourg, les villages et les hameaux , permettrait également d'éviter de fragiliser le projet de révision sur le plan juridique .

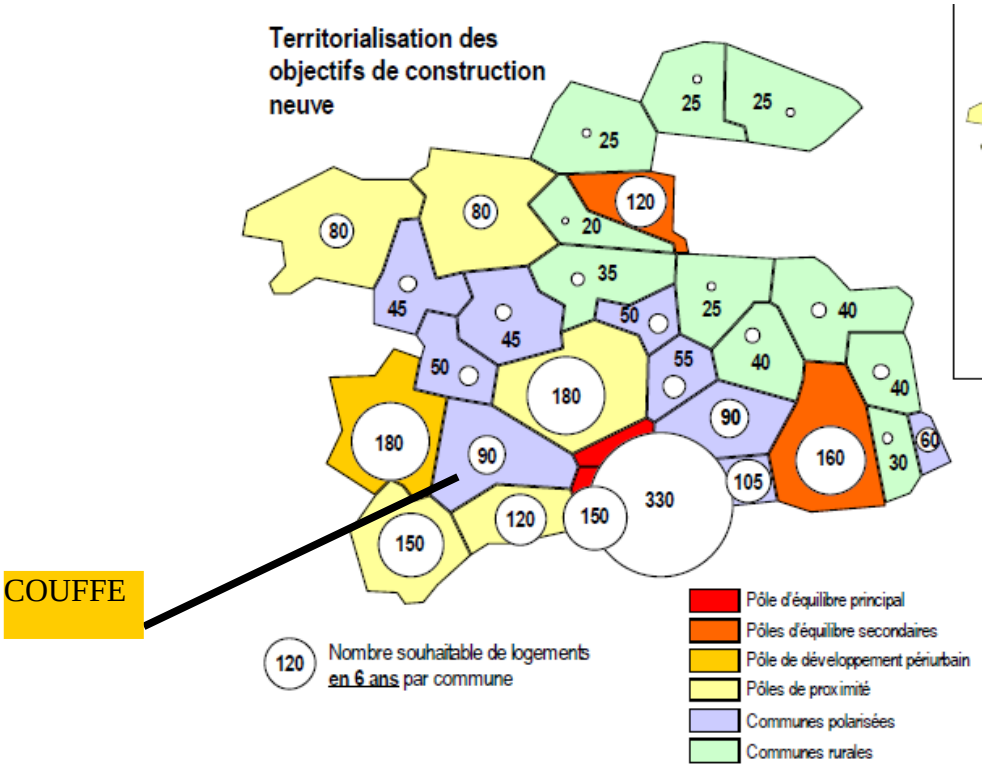
Proposition de répartition des zonages :

Secteurs bâtis	**zonages-PLU existant**	**zonages - révision**
Le Bourg	UA	UA
Les villages	UB ou UC	Ub et Ub1
Les hameaux	Uc ou Nh	Uc et Uc1
Habitat isolé	Nh	STECAL

3-2 : le nombre de logements à construire :

La commune de Couffe a exprimé son souhait d'une reprise plus soutenue du rythme de construction en particulier pour garantir le dynamisme de son Bourg .

les objectifs du PLH fixent le nombre de logements à construire à 170 logements sur la période 2014-2020 soit environ 15 à 17 logements par an en moyenne, avec une répartition prioritaire sur le Bourg .



sur Couffe, le dispositif réglementaire prévoit :

A- le maintien d'une seule zone d'urbanisation future disposant de droits à construire pour l'habitat (1AU), encadrés par une Orientation d'aménagement et de programmation (OAP) au nord du Bourg à la Tricotière, et la suppression de toutes les réserves existantes pour de l'habitat (2AU) notamment la deuxième tranche du Chêne Pierre et les 3 zones des Mazeries.

B-d'autres OAP sur le bourg et sur les Mazeries :

le programme soit 90 logements issus de la Tricotière est déterminant pour atteindre les prévisions à comparer au total de 55 logements sur l'ensemble des autres OAP

Analyse : On observera que la réalisation de ces prévisions peut paraître assez optimiste à ce stade, car l'aménagement futur dépend d'une maîtrise foncière préalable , publique ou privée, d'autant plus difficile lorsque le nombre de propriétaires est important comme dans le cas des OAP des Marronniers et de la Roseraie ; *ainsi des remarques nombreuses ont été déposées à la présente enquête* .

La réussite de la reprise d'un volume suffisant de construction sur Couffe dépend principalement de l'opération à la Tricotière ; or la densité affichée sur ce secteur, soit 15lgts/ ha, apparaît faible au regard de sa localisation exceptionnelle et au regard de la décision de reclassement en zone A de la 2ème tranche du Chêne Pierre, qui constituait une réserve importante pour l'avenir . (*une remarque à l'enquête*)

De ce point de vue, une densité un peu plus forte tout en restant modérée , par exemple de 20 lgts/ha, pourrait assurer la production d'un volume suffisant de logements en palliant aux difficultés à réaliser le nombre prévisionnel de logements en provenance des OAP .

Cet ajustement du programme de l'OAP de la Tricotière pourrait être entériné à l'issue de l'enquête, sans remise en cause des orientations du PADD car concourant au renforcement de la centralité du Bourg .

3-3 : comparaison entre les PLU existant et futur :

Le rapport de présentation ne présente pas une comparaison développée entre le PLU en vigueur et celui en projet , ce qui est regrettable pour une lecture complète des enjeux notamment pour que les propriétaires privés , même sans projet à court terme, afin qu'il puissent appréhender le traitement réglementaire les concernant ;

certes un tableau comparatif des superficies de zones est produit (page 225) mais il mériterait d'être corrigé car il comporte des imprécisions ; pour le PLU existant , la superficie des zones NH est inscrite à la fois en zone A et N, ; le total de la superficie des zones U existantes, soit 94,7, n'est pas présenté en comparaison du total du PLU révisé soit 67,51 ha .

ce tableau ne permet pas en l'état une comparaison aisée des superficies respectives des zones U, 1AU A et N entre le PLU existant et futur, mais il confirme cependant les tendances observées à savoir : une forte diminution des superficies des zones Urbaines , une réduction des superficies zones 1AU , une forte augmentation en conséquence des superficies de la zone Agricole , et enfin une réduction des superficies des zones naturelles , ce qui peut paraître étonnant .

Or du fait du recours à des outils réglementaires inadéquats, le projet de révision diminue artificiellement les zones urbaines, et augmente par conséquence la superficie des zones Agricoles alors que les surfaces correspondantes dans les hameaux sont aujourd'hui totalement artificialisées et inexploitables pour les agriculteurs ; par ailleurs le zonage Nh du PLU existant, qui couvre de l'habitat isolé, est certes judicieusement supprimé puisqu'il ne correspond pas à la définition des zones naturelles dans le code de l'Urbanisme , mais conduit à une diminution des surfaces protégées au titre de l'Environnement !

4 : les conditions de tenue de l'enquête :

4-2 : information du public

4-1-1 : informations réglementaires :

- affichage : un certificat a été signé le 20 juin 2019 par le Maire afin de certifier les dates et la durée des affichages de l'avis d'enquête aux formats requis.

-insertion presse :

-1ère insertion dans la rubrique annonces légales de Ouest France et Presse Océan, le 13 avril 2019

- la 2ème insertion dans ces journaux diffusés sur le département , le 6 mai 2019

4-1-2 : autres moyens d'informations :

- l'avis d'enquête publique a été accessible sur le site Couffe.fr /vie municipale/urbanisme à partir du 5 avril 2019, et les informations sur l'enquête à partir de la page d'accueil « infos flash » dès le 14 avril 2019.

- *à ma demande*, l'avis d'enquête publique a été également mis en ligne sur le site de la COMPA dès le 26 avril 2019.

4-1-3 : conditions de mise à disposition du dossier pour le public :

- compte tenu des caractéristiques du territoire de Couffe, l'hôtel de ville a été le siège de l'enquête unique ; la salle du conseil municipal, mise à disposition pour les permanences, a permis de disposer de l'espace et des conditions d'accueil appropriés à une enquête publique.

- le dossier complet a été mis en ligne sur le site Couffe.fr avant et pendant toute la durée de l'enquête .

conclusion- Je considère que le public, déjà sensibilisé par la phase préalable de concertation, a disposé du **niveau d'information adéquat** pour appréhender notamment l'objet, la durée, les dates de permanence de l'enquête unique , le contenu du dossier, ainsi que les conditions de remise des éventuelles remarques et observations.

- J’ai disposé, comme commissaire enquêteur , de moyens matériels suffisants avec la mise à disposition, d’un poste informatique et d’un photocopieur, lors des permanences, ce qui a facilité l’accès aux sites d’informations géographiques, le repérage des secteurs questionnés par les habitants, ainsi que la conservation par les administrés , moins familiarisés avec la pratique des outils informatiques , des extraits des plans de zonage.

- J’ai pu recueillir, sans difficultés , auprès du responsable communal du service de l’Urbanisme, les compléments d’information nécessaires et la fourniture de tous les éléments matériels indispensables .

5) synthèse et analyse des observations du public :

5-1 : fréquentation de l'enquête :

Si le temps réparti sur 6 permanences s'est révélé suffisant pour recevoir les habitants, ces permanences ont été très fréquentées .

Les habitants ont préféré plutôt être reçus d'abord par mes soins afin d'identifier clairement le projet de PLU les concernant et de pouvoir discuter de la formulation de leurs demandes ; ainsi la majorité des observations a été remises sous forme de courriers, remis en Mairie ou par la poste, de préférence au courrier électronique .

Le nombre d' observations, soit, 5 mails, 5 remarques sur le registre, et 27 courriers représentant 29 demandes, dont quelques demandes en doublon, correspond à un niveau attendu pour une révision de PLU.

Les observations sont numérotées dans le PV de synthèse joint en annexe au présent rapport avec une lettre identifiant le mode de support des remarques à savoir : **R** pour registre**, C** pour courrier, **M** pour mail.

5-2 : nature des observations du public :

remarque préalable : c'est l'objectif 2 du PADD qui précise les localisations prioritaires et les densités pour construire du logement qui est principalement questionné ; en effet, à l'exception de l'association vélo marche loisirs Couffe , et d'une remarque sur le positionnement d'un bassin d'orage, les autres thématiques, Paysagère et Patrimoniale, économique, des équipements publics, et des déplacements n'ont pas été abordées par les habitants ;

ce sont donc des remarques de propriétaires demandant, soit un classement de leur propriété en zone constructible, soit un retour à un classement en zone Urbaine, qui constituent l'essentiel des points de discussion du présent rapport .

Le projet de SDAP n'a pas fait l'objet en tant que tel d'observations ; la remarque C n°1 relève d'une contestation de la localisation du bassin d'orage plus que d'une contestation de la nécessité de disposer d'un tel ouvrage sur le secteur considéré .

I- <u>remarques sur l'OAP du secteur de la Roseraie au village des Mazeries</u>

le périmètre de l'OAP comprend des jardins et des parcelles sans usage dans le village des Mazeries qui seront à regrouper et à organiser pour produire des logements ; l'inscription de cette OAP traduit une intention de remembrement et exprime un certain nombre d'intentions comme un phasage possible en 2 tranches, mais à ce stade ne précise pas qui sera l'aménageur, le prix du foncier, le calendrier...des éléments que souhaitent appréhender d'ores et déjà les propriétaires.

les courriers n° C8 / *C9/* /C14 / C19 expriment les désaccords des propriétaires dont les jardins privatifs sont situés au nord du projet d'aménagement ; compte tenu de la configuration des lieux, on comprend bien que des propriétaires qui souhaitent conserver une maison et ses commodités pour leur propre usage ou qui souhaitent conserver la possibilité de vendre leur bien avec sa superficie initiale , n'aient aucun intérêt au projet .

A contrario, le mail n° 3 et le courrier C12 annoncent une possibilité de négociation de la part de propriétaires qui se trouvent dans des situations différentes des opposants, tant au niveau de leur situation personnelle, projet de vente pour l'un , que du positionnement de leurs biens.

discussion : ; le futur aménageur devra en tout état de cause s'assurer de la maîtrise foncière qui sera très compliquée sur les parcelles des propriétaires opposants ; dans ces conditions, on perçoit l'impossibilité à ce que le nombre de logements théoriquement prévus dans cette OA soit réalisé ;

deux solutions :

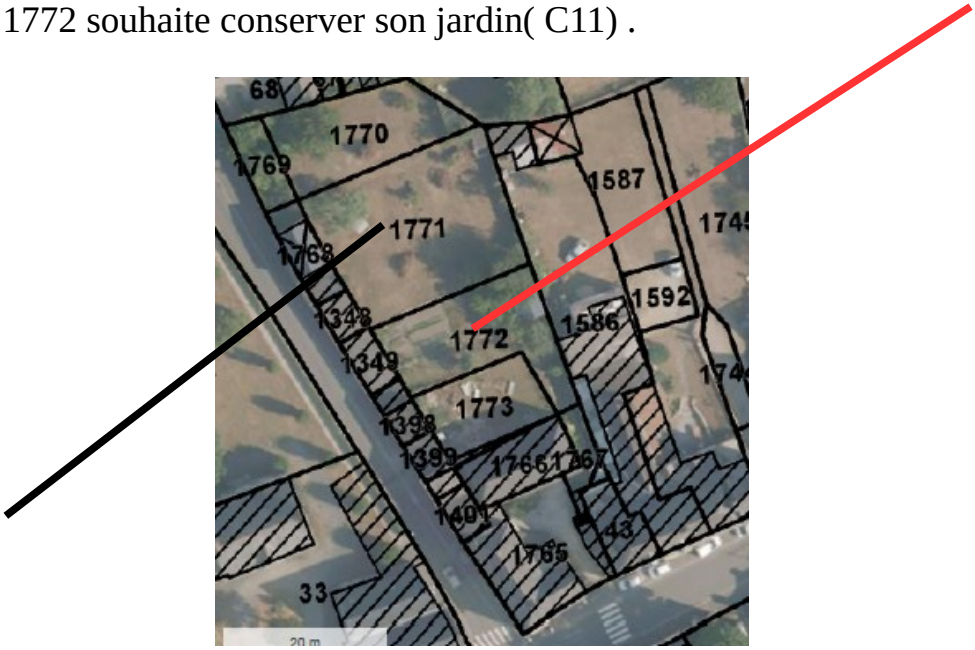
-soit la commune réduit le périmètre de l'OA avant de favoriser une sortie d' opération sur le seul foncier <u>réellement</u> mobilisable permettant de répondre ainsi plus rapidement à ses objectifs ;

- soit la commune maintient toutes les parcelles d'origine dans le périmètre proposé en espérant un changement ultérieur de position des propriétaires opposants ce dont il est permis de douter.

II- <u>remarques sur l'OAP Des Marronniers au Bourg</u> :

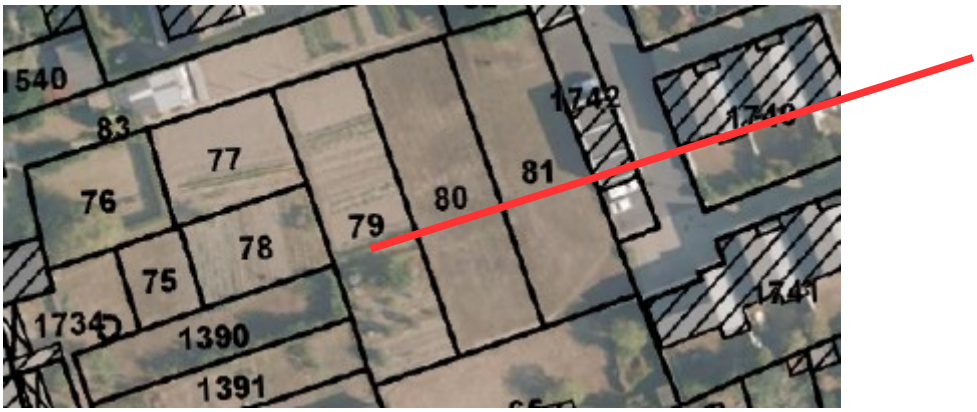
l'OAP propose un remembrement urbain aux fins de construction de logements sur un secteur, idéalement positionné près du centre historique de la commune, aujourd'hui occupé majoritairement par des jardins et du bâti de médiocre qualité à usage de dépendances .

- Les courriers C11/C 21/ C29 (+mail 4 identique au courrier 29 + le mail 5 identique au courrier 21) en provenance d'une famille qui possèdent plusieurs parcelles en façade de la rue des marronniers ; ces propriétaires ne sont pas décidés à vendre mais à réaliser par eux mêmes une opération de construction ; la propriétaire de la parcelle 1772 souhaite conserver son jardin(C11) .



discussion : cette position est recevable car la priorité est bien de parvenir à ce que l'OAP des Marronniers produise, dans un délai raisonnable, des logements ; rien n'interdit par ailleurs à ce que des propriétaires valorisent directement leurs biens à condition de respecter le programme , l'organisation spatiale de l'OAP ainsi que les règles d'urbanisme du secteur considéré ; à cet effet, il serait judicieux que la commune optimise l'OAP afin de pouvoir dégager une première tranche opérationnelle, au minimum sur les parcelles 1768-69-70-71, voire sur la parcelle 1772 avec l'accord de sa propriétaire, sans compromettre l'urbanisation ultérieure des autres tranches .

- Le courrier C5 portant sur la parcelle 79 , en cœur du périmètre, exprime le souhait de retrouver une parcelle constructible équivalente dans la future opération.



Discussion : cette demande est à traiter dans le cadre des études préalables à l'aménagement ; s'il s'avérait que ce propriétaire pouvait construire, après échange foncier, il devra être informé en tout état de cause du respect des règles d'urbanisme

- Par le courrier C18 le propriétaire demande à ce que le périmètre de l'OAP soit réduit afin de conserver son annexe ;

discussion : cette demande est recevable dans la mesure ou la réduction du périmètre opérationnel sur la parcelle 83 en limite nord de la future opération ne compromet nullement l'aménagement souhaité.

III-<u>secteur du Chêne Pierre</u> : courrier C3

le courrier aborde la questionnement posé par la suppression de la deuxième tranche de l'ancienne opération dite « ZAC le Chêne Pierre « , le zonage précédent N et 2AU étant remplacé par un zonage Ab, et les craintes que le volume de logements prévisionnel dépende de la réalisation effective de l'opération de la Tricotière sur le Bourg ; la demande porte reclassement en zone 1AU .

Discussion : si la priorité à urbaniser sur la commune de Couffé est incontestablement sur la Tricotière, en vue d' une urbanisation d'ensemble à court terme, encadrée par le règlement 1AU et organisée spatialement par l'OAP correspondante, l'intérêt à maintenir un potentiel à construire, après réalisation de l'opération Tricotière, sur le village du Chêne Pierre pour du moyen ou long terme , reste posé .

Conformément à la hiérarchie du PADD sur les localisations prioritaires en matière de construction d'habitat , ce village a vocation à recevoir de nouveaux logements ; la distance d'environ 1 km et la présence de liaisons douces en site propre vers le Bourg constituent des éléments plus favorables en comparaison qu'avec les Mazeries ; un classement en 2AU , sans droits à construire, d'une partie du site respecterait la hiérarchie des priorités d'urbanisation en faveur de la Tricotière.

Avant de prendre la décision de maintenir le classement Ab, il est recommandé que la commune s'assure, de la production en nombre et dans le temps des logements issus de la Tricotière ainsi que des différentes OAP.

Par ailleurs, lors de ce réexamen, il pourrait s'avérer judicieux de classer le secteur central du Chêne Pierre entouré de pavillons en zone N .

IV- <u>l'inscription d'emplacements réservés le long des ruisseaux</u> : courriers C2 et C4

l'association Vélo Marche Loisirs Coufféen propose de nouveaux tracés, dessinés sur les extraits des plans de zonage, le long du Havre et du Beusse , qui auraient vocation à être inscrits comme emplacements réservés avec en bénéficiaire la commune de Couffe.

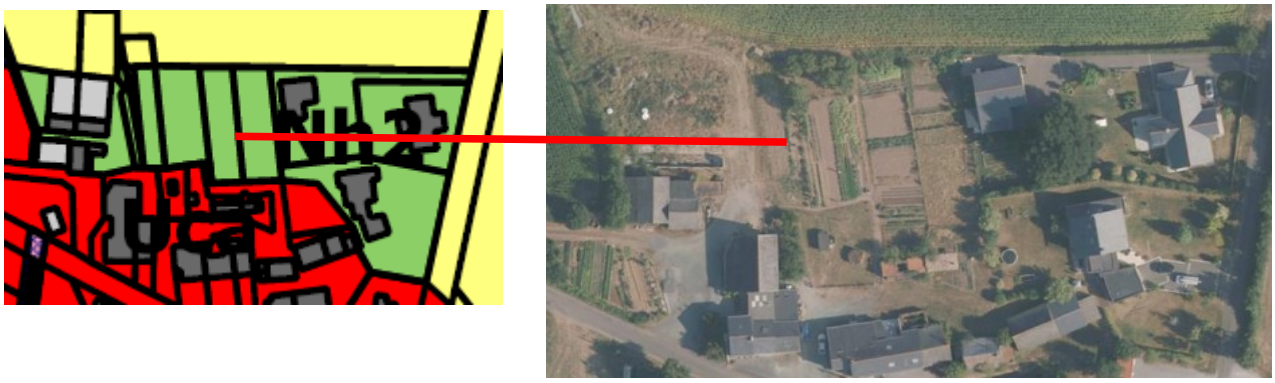
Discussion : ces demandes apparaissent intéressantes car elles correspondent à une aspiration des habitants à la fois pour les loisirs mais aussi pour des pratiques quotidiennes de déplacement doux à l'écart des voies routières très empruntées en particulier celle qui traverse le Bourg .

Toutefois, il ne semble pas que la commune de Couffe dispose d'un schéma directeur des liaisons douces qui justifieraient l'inscription d'emplacements réservés après enquête, compte tenu que les propriétaires concernés n'ont pu être informés.

On ne peut qu'engager la commune à entreprendre la démarche d'élaboration du schéma directeur en lien avec l'association citée pour éventuellement inscrire ultérieurement des emplacements réservés ou conclure des conventions d'autorisation de passage avec les propriétaires concernés .

V : <u>hameau de la Pinetière : demandes de reclassement en zone constructible</u> ; mail 2 et courrier C17 identiques ; C 28 ; R3 correspondent à 3 demandes sur le même site .

les parcelles concernées, respectivement 25 et 26 et 204 à usage de jardins, sont situées en prolongement de l'ancien hameau ; le projet propose un classement en zone agricole ; le classement au PLU existant , NH2 , limite fortement les possibilités de construire ;



discussion : l'espace considéré est à usage de jardins, séparé physiquement des terres agricoles avec la présence de haies et d'une voie d'exploitation , ainsi, en tout état de cause le classement Agricole proposé n'est pas adéquat ;

la Pinetière situé à environ 700 mètres du Bourg fait partie intégrante du village du Chêne Pierre et peut recevoir en conséquence une urbanisation modérée selon les termes du PADD (page 15) ; on notera que la Pinetière est nettement plus proche du Bourg que par exemple l'OAP ds la Roseraie aux Mazeries.

Ces jardins forment une enclave entourée d'habitats ; compte tenu de l'imbrication des parcelles , il n'est pas souhaitable d'autoriser des constructions en ordre dispersé mais dans le cadre d'une opération d'ensemble encadrée par une Orientation d'Aménagement et de Programmation , avec un classement Ub, qui traite les interfaces avec les exploitations agricoles et l'habitat existant .

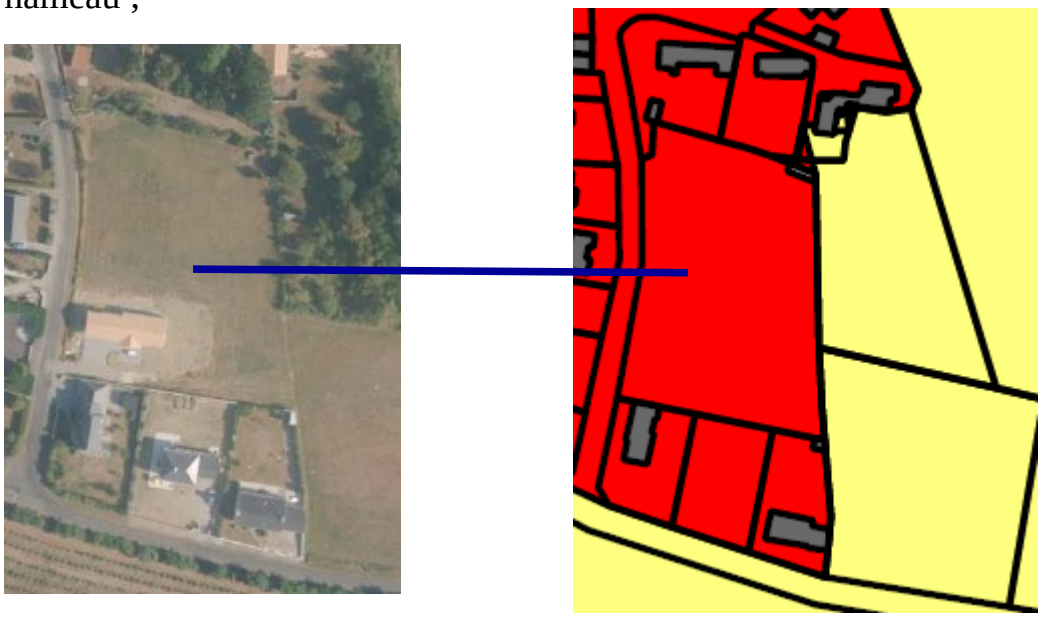
<u>VI : les Thivières : demande de reclassement en totalité de la propriété 155 en zone</u> UB . Registre n°2

au-delà de la maison existante, classé en zone Ub , le classement UB1 sur le jardin, limite la construction pour des annexes et interdit des nouvelles habitations ;

discussion : ce classement appliqué à l'ensemble des unités foncières placées dans une situation identique, apparaît cohérent au regard de la volonté affichée par la commune de ne pas étendre les hameaux.

VII : les Thivières : demande de classement en zone constructible : C23

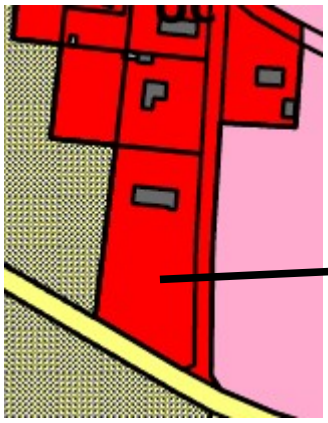
les parcelles 370-71-72, classées au PLU existant en UC, sont reclassées en zone agricole ; ces parcelles sont situées le long de la voie principale qui traverse le hameau ;



discussion : la configuration des lieux montrent que ces parcelles forment une dent creuse entourée et en vis à vis d'autres maisons ; sous réserve de la présence du niveau de viabilisation requis par le code de l'urbanisme permettant de délivrer des certificats d'urbanisme positifs , ces parcelles doivent être reclassées en zone Uc ; afin de limiter le nombre de constructions, celles ci seraient seulement admissibles dans une bande constructible d'une profondeur maximum de 30 mètres comptée à partir des limites du domaine public et avec une longueur de façade minimum ; au-delà des 30 mètres, le règlement adopté (Uc1 ? N ?) devrait permettre d'assurer l'interface avec les activités agricoles .

VIII : La Bézinière ; demande de reclassement en totalité de l'unité foncière en zone UB ; Registre n° 1

l'unité foncière 86 est entièrement classée en zone Urbaine au PLU existant ; le projet classe le jardin au-delà de la piscine en zone agricole . Le propriétaire demande à réaliser 2 lots ;



discussion : la configuration des lieux montre une séparation matérielle indiscutable entre la propriété habitée et le secteur agricole avec la présence de la voie de desserte et des haies ; le classement agricole n'est manifestement pas adéquat et entraînerait de fait une diminution de la valeur vénale de cette propriété ; s'il s'agit d'interdire l'extension à l'extrémité de la Bézinière , un classement de type UB 1 et ou assorti d'une protection des espaces boisés serait cohérent. .

IX ; la Bezinière : demande de classement de la totalité de la propriété en zone UB

mail n° 1

le projet propose de classer la partie arrière de la propriété en zone UB1 avec une norme maxi d'emprise au sol limitant la construction d'annexes ;

à noter que le PLU existant classe l'unité foncière en U et 2AU.

compte tenu de l'existant ce propriétaire a un projet d'annexe qui excède le seuil fixé de 50 m² maxi d'emprise .

Discussion : *il est difficile de modifier la norme pour ce cas particulier : le règlement UB1 trouve sa justification en visant vise à empêcher la construction de nouveaux logements en extension ici du village mais il doit être appliqué à tous les cas similaires.*

X : La Tricotière : demande de reclassement en totalité de l'unité foncière en UB

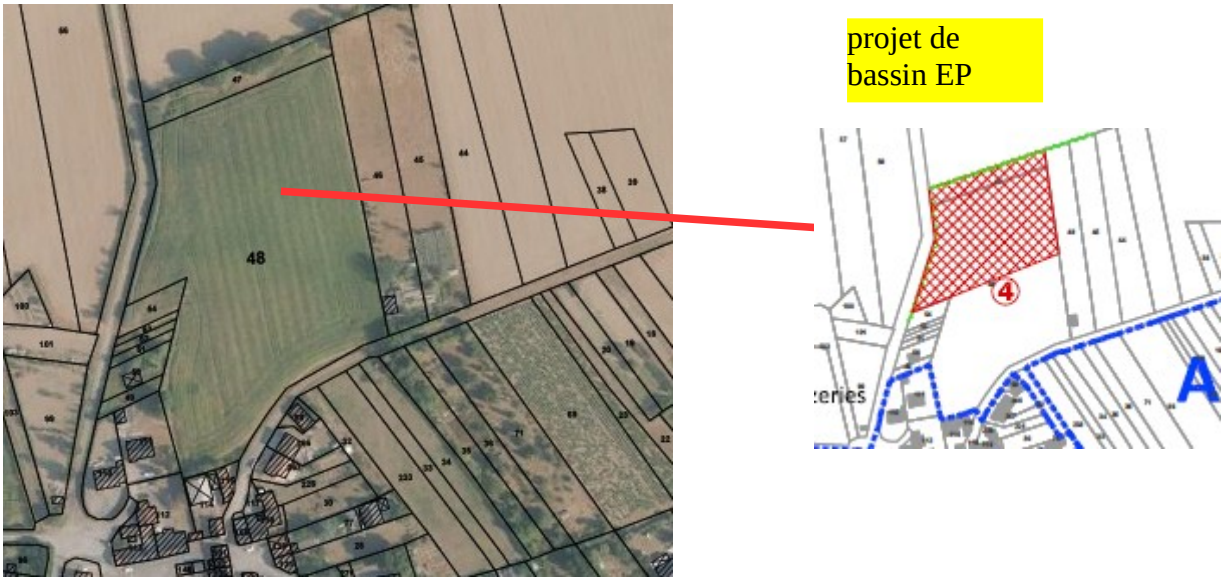
Registre n °4

le jardin de la parcelle cadastrale 188 est comprise dans le périmètre de la zone d'aménagement de la Tricotière contrairement au classement du PLU existant.

Discussion : l'intérêt à inclure le jardin privatif dans le périmètre de la future opération d'aménagement, en prolongement des limites de la parcelle voisine 189, n'apparaît pas comme indispensable à la réussite de l'opération d'ensemble ; compte tenu de la configuration des lieux et des usages , la limite de la zone 1AUb est à déplacer sinon sur la limite parcellaire à tout le moins sans inclure l' annexe .

XI : inscription d'un ER n° 4 aux Mazeries pour la réalisation d'un bassin d'orage : désaccord des propriétaires ; courrier n° 1

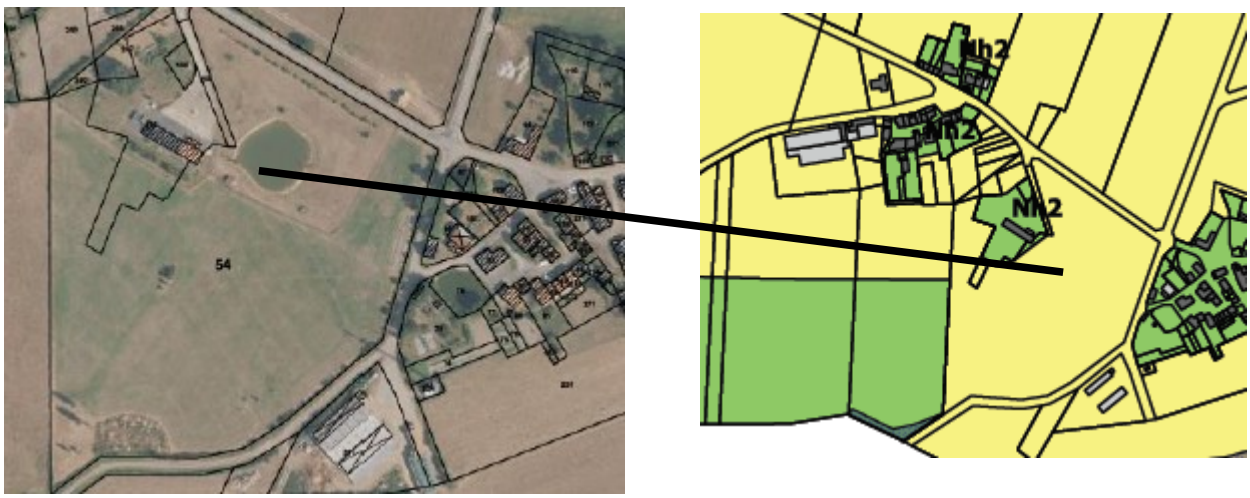
l'emprise en zone Agricole exploitée représente environ 5114 m² ; les propriétaires ne comprennent pas pourquoi le bassin n'est pas positionné plus ua nord sur un point plus bas ce qui semble correspondre au profil altimétrique .



Discussion : cette remarque concerne à la fois le projet de révision du PLU au titre de l'emplacement réservé mais également le SDAP ; avant l'approbation du projet de révision , une étude complémentaire sera fournie par la commune afin de confirmer, la nécessité de créer un bassin et, de le positionner sur la parcelle 47 et 48 pour partie.

XII : demande d'emprises constructibles à la Ramée ; registre -remarque n° 5

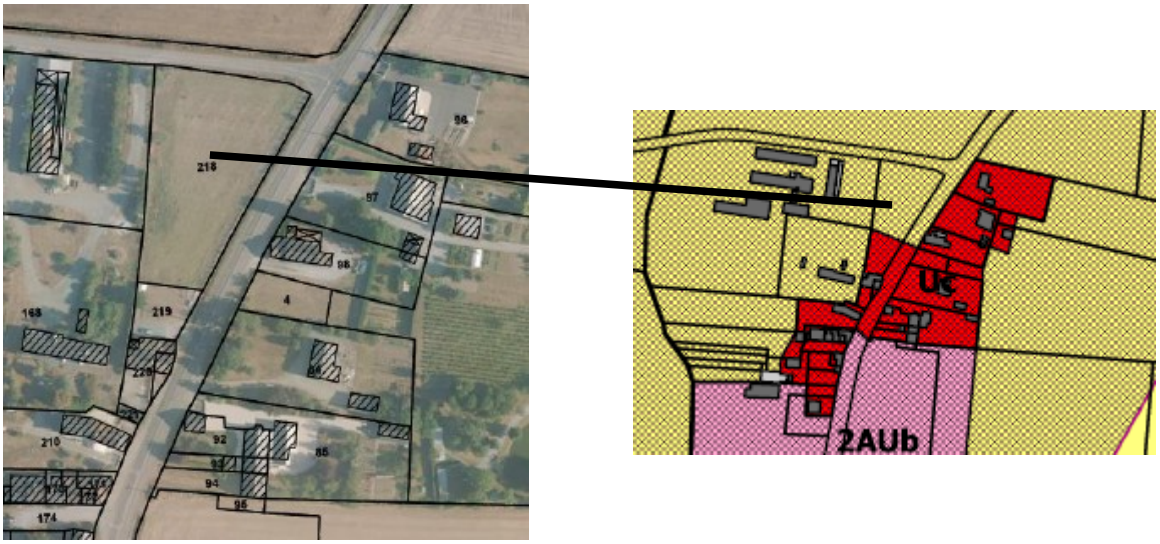
la demande vise à obtenir 1000 m² constructibles sur le secteur d'habitat isolé de la Pauvardière- La Ramée ; classement en zone A au PLU existant et projeté



<u>discussion</u> : au vu des objectifs de la commune de Couffe et de la configuration des lieux, il ne serait pas cohérent d'augmenter les possibilités de construire sur le site Pauvardière-La Ramée.

<u>XIII : demande de constructibilité au Vigneau ; courrier, C6</u>

la demande porte sur un terrain classé en zone A tant au PLU existant *ci-contre* que projeté



<u>discussion</u> : au vu des objectifs de la commune de Couffe et de la configuration des lieux, il ne serait pas cohérent d'augmenter les possibilités de construire sur le site du Vigneau à l'interface des activités agricoles.

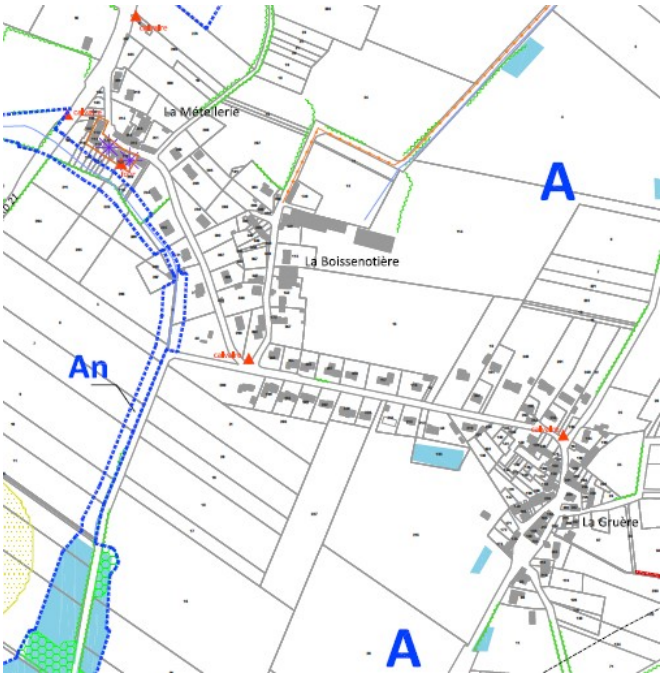
XIV : demande de constructibilité à la Mettellerie ; courrier C7

la parcelle 314 concernée est desservie directement par une voie publique ; elle est entourée de constructions . La révision du PLU classe le hameau en zone Agricole hameau ; le PLU existant classe ce secteur en zone Nh2.

Discussion : au vu de la configuration des lieux, la parcelle ci-visée constitue de fait une « dent creuse » dont l'urbanisation ne constituerait pas une extension du hameau de la Metellerie , et qui n'entraînerait pas d'impact négatif sur les activités agricoles ; sous réserve de l'existence des réseaux, il convient de reconnaître la constructibilité de la parcelle dans le cadre du classement du hameau en zone urbaine avec un règlement restrictif interdisant toute construction nouvelle à l'exception des « dents creuses » .

On observe que le développement urbain a relié progressivement Métellerie et Gruère pour former une continuité importante d'une bonne cinquantaine d'habitations .

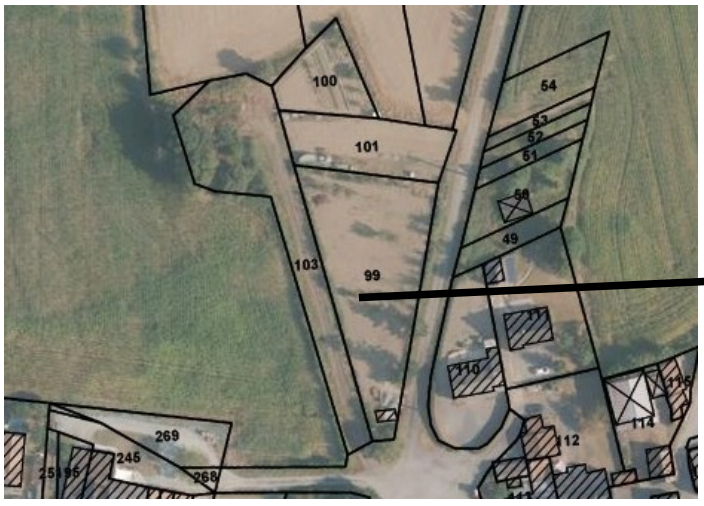
PLU existant **et futur :**

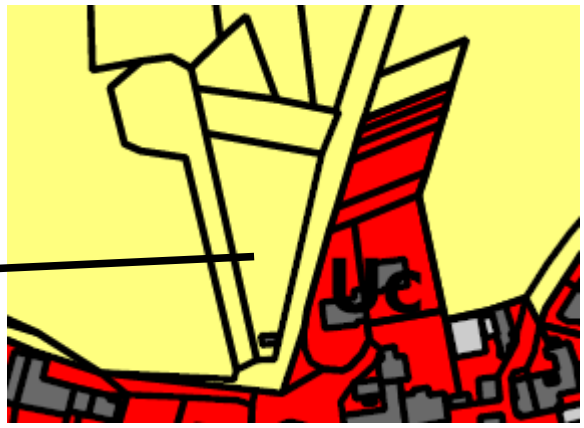


si on comprend que la qualification de « hameau » est recevable pour ne pas augmenter le nombre de constructions neuves sur ce site , la gestion de cette continuité urbaine par un classement agricole n'apparaît pas d'une grande cohérence au regard de la possibilité d'utiliser d'autres outils réglementaires .

<u>XV : demande de constructibilité aux Mazeries ;</u> courrier C10

la parcelle 99 se situe au nord du village des Mazeries ; le classement au PLU existant comme futur est Agricole





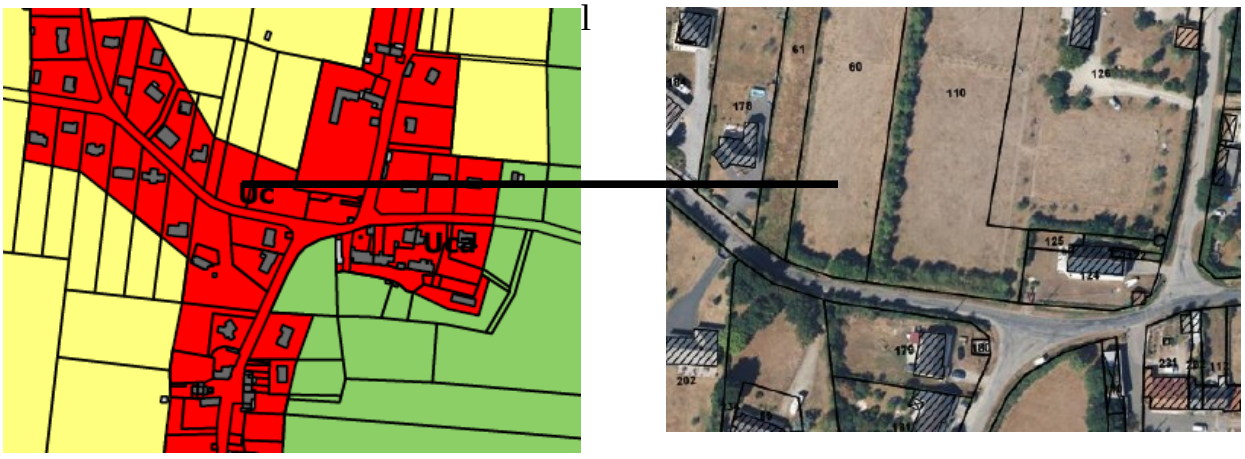
discussion : compte tenu de la configuration des lieux, la constructibilité de cette parcelle constituerait une extension du village au détriment des activités agricoles , aussi cette demande n'apparaît pas recevable au regard des objectifs du PLU en cours de révision .

XVI : demande de constructibilité au vieux Bas Couffe : courrier C13

la demande conteste le projet de classement de la parcelle 150 en zone Agricole alors que le PLU existant la classe en zone UC (extrait ci-contre)

Discussion : au vu de la configuration des lieux, la parcelle ci-visée constitue de fait une « dent creuse » dont l'urbanisation ne constituerait pas une extension du hameau du Vieux Bas Couffé , et qui n'entraînerait pas d'impact négatif sur les activités agricoles ; sous réserve de l'existence des réseaux, il convient de reconnaître la constructibilité de la parcelle dans le cadre du classement du hameau en zone urbaine avec un règlement restrictif interdisant toute construction nouvelle à l'exception des « dents creuses » .

XVI : demande de constructibilité -moulin de St Philbert : courrier C15



la parcelle 60 est classée par le projet de révision en zone Agricole alors qu'elle est partiellement classée en zone UC au PLU existant.

Discussion : au vu de la configuration des lieux, la parcelle ci-visée constitue de fait une « dent creuse » dont l'urbanisation ne constituerait pas une extension du hameau du Moulin de Saint Philbert , et qui n'entraînerait pas d'impact négatif sur les activités agricoles ; sous réserve de l'existence des réseaux, il convient de reconnaître la constructibilité de la parcelle dans le cadre du classement du hameau en zone urbaine de type Uc avec un règlement restrictif interdisant toute construction nouvelle à l'exception des « dents creuses » . Compte tenu de la profondeur de la parcelle , une zone constructible d'un maximum de 30 à 35 mètres comptés à partir de la limite du domaine public circulé pourrait être imposée à la parcelle 60 mais également à la parcelle voisine 110.

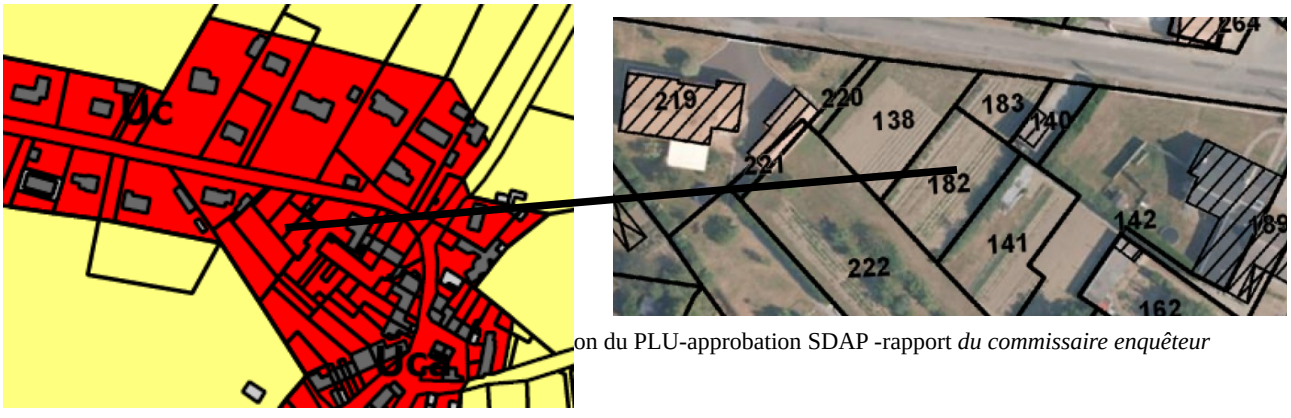
XVII : demande de constructibilité -La Gruère : courrier C16

le courrier contient deux types de demandes sur le même hameau ; compte tenu du positionnement des demandes, l'une en coeur du hameau , l'autre à sa sortie, les réponses à apporter sont différentes :

A-la demande vise à obtenir la constructibilité aux fins de réaliser 3 lots à bâtir en bordure de voie, par détachement sur la parcelle 215 classée en zone A au PLU existant et révisé.

Discussion : la demande de construction constitue une extension du hameau de la Gruère et n'est pas recevable au regard des préconisations du PADD

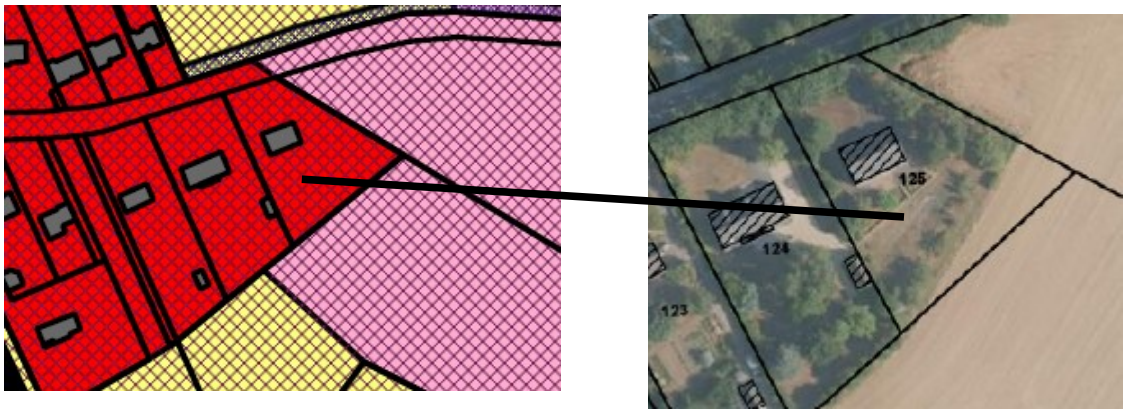
B-la demande vise également à obtenir la constructibilité des parcelles 182 et 183



Discussion : au vu de la configuration des lieux, les parcelles ci-visées constituent de une « dent creuse » en cœur du hameau existant dont l'urbanisation ne constituerait pas une extension du hameau de la Gruère , et n'entraînerait pas d'impact négatif sur les activités agricoles ; sous réserve de l'existence des réseaux, il convient de reconnaître la constructibilité de ces parcelles dans le cadre du classement du hameau de la Gruère en zone urbaine de type Uc avec un règlement restrictif interdisant toute construction nouvelle à l'exception des « dents creuses »

<u>XVIII : demande de reclassement de l'ensemble de la propriété en zone U -les Mazeries</u> : courrier C20

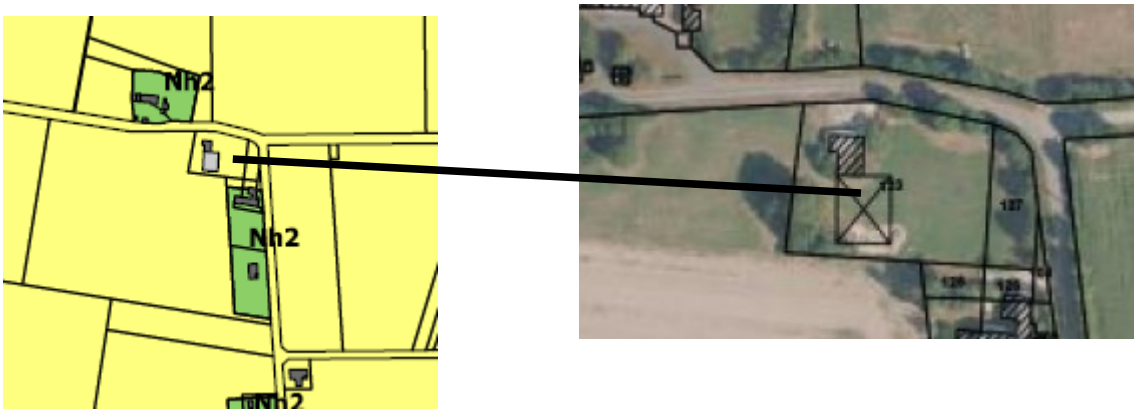
à la différence du PLU en vigueur (extrait ci-contre) qui classe l'intégralité de la parcelle 125, constituant une unité foncière, en zone Urbaine, le projet de révision propose 3 classements différents, UB, UB1 sur le fond de parcelle et Agricole



Discussion : si le classement Ub 1 est recevable afin d'éviter les divisions ultérieures des propriétés pour construire un habitat supplémentaire, le classement en A est totalement incompréhensible ; il convient donc de le supprimer du projet de révision.

XIX : demande de constructibilité-La Rougeaudière – courrier 22

les parcelles 123 et 127 sont classées en zone Agricole comme au PLU existant



discussion : La Rougeaudière est un habitat isolé au delà de l'autoroute au coeur d'un secteur agricole important ; la demande n'apparaît pas recevable au regard des objectifs du PADD de la commune de Couffé et notamment la préservation des terres agricoles exploitées.

XIX : demande de constructibilité aux Mazeries -courrier C24 :

la demande porte sur la constructibilité des parcelles 26, 134 et 43 , classées en zone Agricole par le projet de révision comme le PLU existant.

Discussion : les parcelles sont positionnées au cœur de secteurs agricoles exploités ; leur urbanisation constituerait une extension urbaine non souhaitable des Mazeries ; en conséquence cette demande n'est pas recevable au regard des objectifs du PADD de la commune de Couffe.

XX : demande de constructibilité à la Meslière – courrier C25

la Meslière forme un petit groupement de maisons isolé ; la demande vise à obtenir une constructibilité ; le classement proposé est Agricole . le classement existant en Nh2

Discussion : les parcelles sont positionnées au cœur de secteurs agricoles exploités ; leur urbanisation constituerait une extension urbaine d'un ensemble d'habitat modeste et isolé ; en conséquence cette demande n'est pas recevable au regard des objectifs du PADD de la commune de Couffe.

XXI : demande de constructibilité – les Plantes – courrier C26

la demande porte sur la constructibilité de la parcelle 126 classée en zone 2AUb et proposée en zone agricole

Discussion : la hiérarchie des potentiels constructibles a été établie au niveau de la commune de Couffe par le PADD en affectant une priorité au Bourg ; en conséquence les trois zones d'urbanisation future du village des Mazeries , inscrites au PLU en vigueur, sont supprimées par le projet de révision *; en conséquence cette demande n'est pas recevable* .

XXII : demande de constructibilité – la Pichaudière – courrier C27

la demande porte sur la constructibilité de la parcelle 96 situé dans le hameau important de la Pichaudière ; le classement au PLU existant est Uc , le classement proposé Agricole.

Discussion : en cœur du hameau existant de la Pichaudière, la parcelle est limitrophe d'une habitation et située en vis à vis d'autres habitats ; au vu de la configuration des lieux, son urbanisation n'entraînerait pas d'impact négatif sur les activités agricoles ; sous réserve de l'existence des réseaux, il convient de reconnaître la constructibilité de ces parcelles dans le cadre du classement des hameaux de la Pichaudière et de la Bourgeonnière en zone urbaine de type Uc ; en tout état de cause, ce classement apparaît plus cohérent que le classement agricole inadapté à la gestion d'un hameau d'une telle importance ; ce règlement U écrit et graphique serait alors à rédiger de manière très restrictive, sur un périmètre resserré , interdisant , tant les extensions le long des voies , à l'exception du centre du hameau, que les nouvelles constructions en « deuxième rideau » .

4-2 : PV de synthèse (ci- joint en annexe)

- le PV a été remis le 19 juin 2019,par le commissaire enquêteur, lors d'une réunion réunissant en mairie de Couffe, Madame la Maire de Couffe, l'adjoint à l'Urbanisme, le responsable communal du service de l'urbanisme, une représentante de services de la COMPA, un représentant du bureau d'études .

- la commune de Couffe a complété le PV de synthèse. par ses réponses effectuées le 1er juillet 2019 par mail

Le 11 juillet 2019
le commissaire enquêteur