

Révision du PLU de COUFFE

conclusions

enquête publique : 6 mai – 12 juin 2019

La commune de Couffe a décidé d'engager la révision de son PLU par délibération du conseil municipal du 16 juillet 2015.

Après avoir débattu du Projet d'Aménagement et de Développement Durable le 20 avril 2017, le conseil municipal a arrêté le projet de révision du PLU lors de sa séance du 8 décembre 2018.

Le projet de PLU arrêté a été soumis à enquête publique entre le 6 mai et le 12 juin 2019

L'autorité organisatrice de l'enquête est la commune de Couffe qui dispose de la compétence en matière de documents d'Urbanisme.

L'enquête s'est déroulée de manière normale, sans incident particulier ; le public a disposé des éléments d'information nécessaires et a pu le cas échéant remettre observations et remarques.

Ces observations relatent pour l'essentiel, des demandes de constructibilité de parcelles dans les villages et hameaux et portent également des contestations contre l'inclusion de parcelles à l'intérieur de périmètres de projet (OAP).

Ainsi, les observations enregistrées sont pour l'essentiel celles de propriétaires.

Après examen du dossier,

Au vu, de la cohérence global du projet révision du PLU de Couffe, compatible avec les dispositions du Schéma de COhérence Territoriale et du PLH de la communauté de communes du pays d'Ancenis, approuvés en 2014,

Au vu des quatre objectifs principaux du Projet d'Aménagement et de Développement Durable et notamment celui qui vise à redynamiser prioritairement le bourg et à produire un nombre suffisant de logements neufs par an,

considérant que les remarques formulées lors de l'enquête publique, qui ne remettent pas en cause les objectifs et l'équilibre global du PADD portent sur des ajustements limités,

je donne un **avis favorable** au projet de révision du PLU de la commune de Couffe, tel que soumis à enquête publique du 6 mai au 12 juin 2019.

avec les **réserves** suivantes :

1) Si le projet de révision a prévu de baisser le rythme de consommation des terres agricoles, en reclassant en zone A des secteurs programmés antérieurement pour l'urbanisation, parce que trop étendus et trop éloignés des équipements publics, en définissant les priorités d'urbanisation sur le Bourg, de manière plus restreinte sur les villages des Mazeries et du Chêne Pierre, et de manière très limitée sur les hameaux, , ce projet n'est pas fondé à revenir sur le classement existant en zone Urbaine des hameaux disposant de la viabilisation telle que définie par le code de l'Urbanisme.

Sous réserve de la présence de la desserte routière et des réseaux d'Eau , d'électricité , de l'assainissement collectif ou individuel , je demande à ce que les hameaux classés dans le PLU en vigueur en zone Urbaine, à savoir vieux et bas Couffé , Gruère, Pichaudière, Moulin de St Philbert conservent ce classement , avec un périmètre resserré , et un règlement restrictif de type Uc , qui intègre toutes dispositions interdisant les constructions neuves à l'exception des parcelles en « dents creuses » situées à l'intérieur des périmètres desdites zones urbaines ;

ce reclassement, conforme aux définitions des zones du code de l'Urbanisme, n'est pas contradictoire avec le PADD puisque les hameaux ne disposeront de droits à construire que très limités , inférieurs à ceux des villages et plus encore à ceux localisés dans le Bourg.

Dans ce sens , les demandes suivantes sont à classer en totalité ou en partie en U suivant les configurations des lieux , examinées dans mon rapport :

C23 les Thivières, **C13** vieux et bas Couffé, **C15** Moulin de St Philbert , **C16** à la Gruère pour les parcelles 182 et 183, **C27** à la Pichaudière.

2) le classement U est également à appliquer à la Metellerie **C7** en continuité urbaine de la Gruère et à la Pinetière en continuité du Chêne Pierre, *ci-contre* :

- la Pinetière : **C17 et M2, C28, R3** : ce secteur à usage de jardins est bien positionné , pour recevoir une urbanisation restreinte, encadrée par une Orientation d'Aménagement et de Programmation ; après une étude complémentaire, la commune de Couffe précisera le périmètre de l'OAP sur un zonage UB et supprimera le classement Agricole qui ne correspond pas aux limites des terres exploitées.

Cet ajout au projet est possible, avant approbation du projet de révision, car il n'est pas contradictoire avec les objectifs du PADD qui a classé la Pinetière avec le Chêne St Pierre en « village » .

3) - Tricotière : **R4** : afin de préserver l'usage du jardin, comprenant une annexe, de la propriété privée située en marge nord Ouest de l'OAP, la commune de Couffe veillera à reclasser la totalité de la propriété en Ub, ce reclassement ponctuel se révélant sans incidences sur la réalisation future de l'opération d'aménagement.

4) Par ailleurs, la commune évitera de classer des unités foncières sous plusieurs zonages , avec un classement en zone A qui porte sur des jardins privatifs séparés matériellement des espaces agricoles exploités et rétablira le zonage U en vigueur sur l'intégralité des surfaces des propriétés privées : **R1** à la Bézinière ; **C20** aux Mazeries .

avec les **recommandations** suivantes :

a) la commune de Couffe ajustera le programme, le phasage et les modalités des Orientations d'Aménagement et de Programmation de la Roseraie et des Marronniers, en lien avec les propriétaires concernés, afin de favoriser la construction de logements sur la base d'un périmètre et de délais de sortie réalistes .

b) la commune de Couffe réexaminera le programme et s'assurera des conditions de la maîtrise foncière de la zone d'urbanisation future de la Tricotière avant de confirmer le classement en zone agricole de la deuxième tranche de l'opération du Chêne Pierre.

c) la commune de Couffe engagera une concertation avec l'association vélo Couffe Loisirs afin d'établir un schéma directeur des liaisons piétonnes et cyclables prioritaires , qui pourra justifier éventuellement l'inscription d'emplacements réservés dans une procédure de modification ultérieure du document d'urbanisme .

d) Bassin d'orage des Mazeries : avant l'approbation du projet de PLU révisé, la commune réalisera une étude complémentaire afin de vérifier la nécessité , la localisation et l'emprise de l'ouvrage hydraulique.

Le 11 juillet 2019
le commissaire enquêteur

