



Commune de Couffé

REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

## 2. Projet d'Aménagement et de Développement Durables

**Orientations générales**

A+B

Urbanisme  
&  
Environnement

**A+B Urbanisme & Environnement**

Bel Air - Route du Temple - 44270 Saint-Même-le-Tenu  
Tel: 02 40 78 56 65 / Fax: 02 40 02 29 85

Décembre 2019



# Préambule

---

Le projet d'aménagement et de développement durables (P.A.D.D.) est le résultat d'une initiative et d'une volonté politiques. Il se traduit par l'émergence de lignes directrices qui orientent le développement de la commune, prenant par ailleurs en compte :

- les dispositions réglementaires concernant le développement durable et l'aménagement du territoire en particulier la *loi Solidarité et Renouvellement Urbains*, la *loi Urbanisme & Habitat*, la *loi d'orientation agricole*, la *loi sur l'eau*, la *loi Paysage*, les "*Grenelles de l'Environnement (1 et 2)*", la *loi ALUR* et les dispositions réglementaires locales que sont le Schéma de Cohérence Territoriale du Pays d'Ancenis.
- les principales attentes, observations et aspirations qui ont émergé de la concertation auprès des habitants et des acteurs locaux.

Ce projet est celui du développement de la commune, à l'horizon d'une dizaine d'années, mais s'inscrit dans une logique de conservation des potentialités de développement à plus long terme : il ménage ainsi le caractère durable de son développement.

Depuis la loi n° 2003-590 du 2 juillet 2003 dite loi Urbanisme et Habitat, le projet d'aménagement et de développement durables n'est plus directement opposable aux autorisations d'urbanisme.

Le projet de territoire qui est défini sur la commune de Couffé répond aux enjeux soulevés par le diagnostic (cf. *rapport de présentation* du P.L.U.) et rappelés en préambule de chacun des quatre grands axes développés par le P.A.D.D.

## ORIENTATIONS GÉNÉRALES D'AMÉNAGEMENT ÉCRITES, ILLUSTRATIONS GRAPHIQUES ET ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (O.A.P.)

Les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (P.A.D.D.) reposent sur des dispositions écrites, exposées ci-après.

Certaines de ces orientations, sont illustrées par des documents graphiques contenus dans le présent P.A.D.D. à caractère strictement indicatif n'ayant pas valeur d'orientations générales.

Ces éléments cartographiques ont pour fonction d'aider à la compréhension et à l'illustration des principales orientations du P.A.D.D.

Certaines des orientations générales d'aménagement et de développement définies par le présent P.A.D.D., peuvent aussi être précisées par des orientations d'aménagement et de programmation (O.A.P.), référencées en pièce n° 3 du P.L.U.

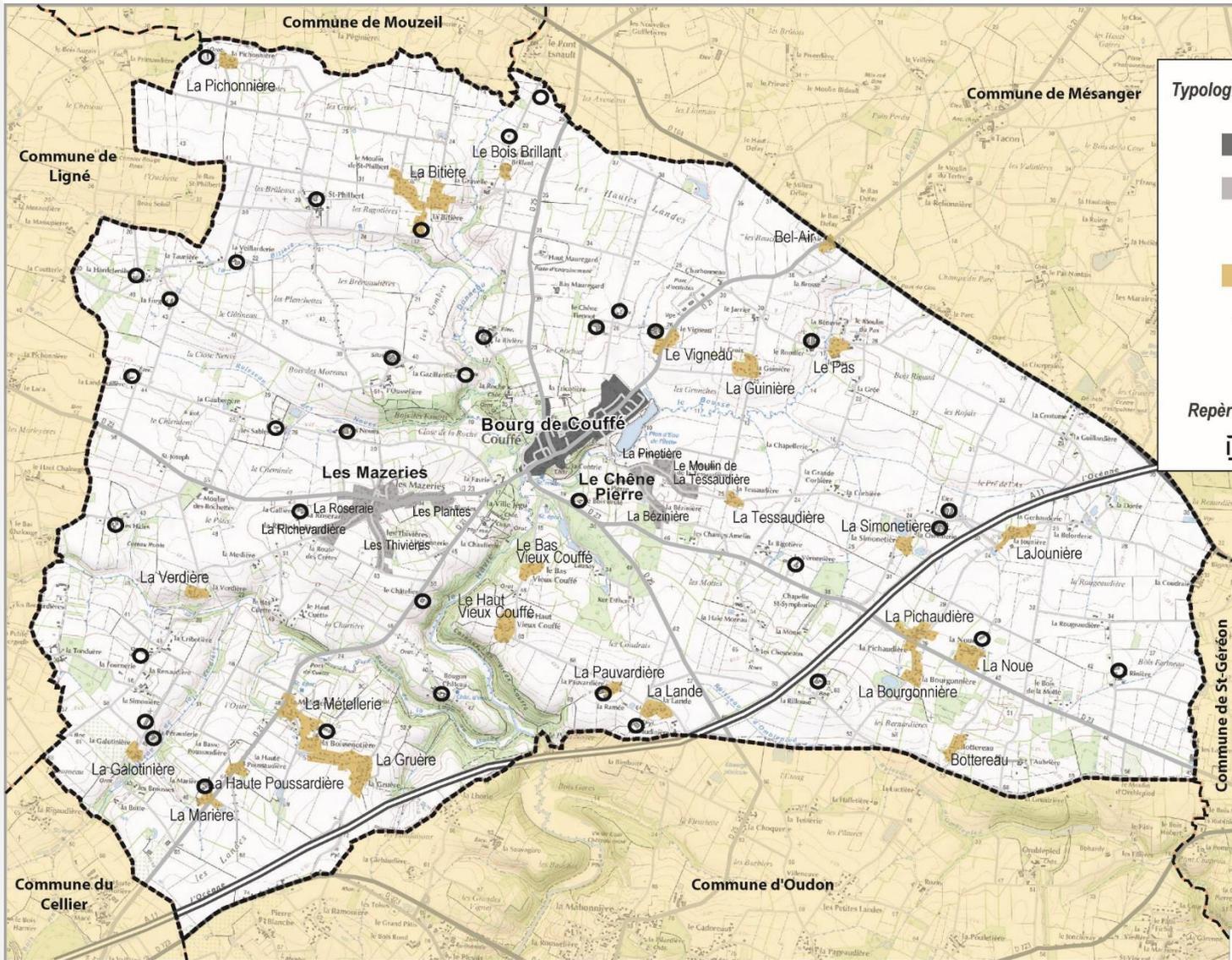
Si le cas se présente, le symbole **cf. O.A.P.** accompagne l'orientation générale.

### NOTA

---

\* Les illustrations cartographiques sont présentées à l'échelle communale et le cas échéant à l'échelle de l'agglomération\*\*.

\*\* Pour la bonne compréhension du PADD, la carte exposée ci-après précise la définition du bourg, des villages et des hameaux.



**Typologie urbaine au sens du SCoT du Pays d'Ancenis**

- Bourg de Couffé
- Secteurs urbanisés pouvant être assimilés à des 'villages' au sens du SCoT
- Hameau (au sens du SCoT)
- Autres lieux-dits ou maisons isolées
- Site d'exploitation agricole

**Repères**

- Limite communale

0 500 1000 m

N

A+B  
Urbanisme  
&  
Environnement

Source : IGN Scan25 - copyright  
mise à disposition par le Conseil Général de Loire-Antoine  
IGN, licence n°2015-DNC-144-0030

# ASSURER LE DÉVELOPPEMENT DE COUFFÉ TOUT EN PRÉSERVANT SON IDENTITÉ

1

## PRÉSERVER ET METTRE EN VALEUR LE CADRE DE VIE COUFFÉEN : LES PAYSAGES, LE PATRIMOINE, L'ENVIRONNEMENT

- 1/ Préserver la qualité des paysages liée à l'environnement naturel et agricole
- 2/ Préserver et valoriser les qualités patrimoniales du territoire
- 3/ Préserver l'environnement, mettre en valeur les continuités écologiques
- 4/ Modérer la consommation de l'espace agricole par le développement urbain

2

## AFFIRMER ET RENFORCER LA VITALITÉ DU BOURG DE COUFFÉ PAR UN DÉVELOPPEMENT ÉQUILIBRÉ DE L'HABITAT

- 1/ Concentrer l'essentiel de l'urbanisation sur le bourg pour en renforcer sa centralité et sa vitalité
- 2/ Assurer un mode de développement urbain économe et durable (en cohérence avec le Grenelle de l'environnement et l'identité coufféenne)
- 3/ Favoriser une offre en logements diversifiée et adaptée au territoire

3

## ACCOMPAGNER LE DÉVELOPPEMENT POUR EN PÉRENNISER LA QUALITÉ

- 1/ Anticiper d'éventuels besoins en équipements ou en services d'intérêt collectif
- 2/ Améliorer les conditions de déplacement et d'accessibilité aux cœurs de vie du bourg (assurer la cohésion du développement)
- 3/ Optimiser la desserte du territoire par les communications numériques

4

## SOUTENIR LES ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES DE PROXIMITÉ ET LA VITALITÉ DU TERRITOIRE

- 1/ Soutenir la vitalité du territoire: ses commerces et services de proximité, ses activités artisanales
- 2/ Préserver les conditions de maintien et de développement des exploitations agricoles
- 3/ Encadrer et soutenir les initiatives de valorisation touristique

COMMUNE DE  
**COUFFÉ**

**P.A.D.D.**

Synthèse des  
orientations  
générales

1

## PRÉSERVER ET METTRE EN VALEUR LE CADRE DE VIE COUFFÉEN

LES PAYSAGES, LE PATRIMOINE, L'ENVIRONNEMENT

## Rappel de diagnostic et des enjeux liés au développement local : un développement en accord avec son environnement

La qualité du cadre de vie coufféen est étroitement liée à celle des paysages et du patrimoine bâti et végétal, à la prise en compte de l'environnement naturel et agricole.

La commune dispose de richesses naturelles et paysagères importantes avec notamment la vallée du Havre, vallée affluente de la Loire, qui traverse le territoire du Nord au Sud. Cette vallée présente des versants boisés, des prairies humides, des coteaux rocheux, un cours d'eau lent et des rives plus ou moins boisées. Les vallonnements liés aux différents cours d'eau participent à la définition et à la qualité des sites et des paysages coufféens, tant au niveau du bourg que des écarts.

La prise en compte de l'environnement s'impose comme un enjeu à la fois écologique et économique pour la collectivité, à travers la capacité de celle-ci aussi bien à le respecter et le préserver qu'à pouvoir le cas échéant le valoriser (à des fins récréatives voire touristiques).

## 1. Préserver la qualité des paysages liée à l'environnement naturel et agricole garant de l'identité du territoire

Préserver et mettre en valeur les espaces naturels et agricoles de la vallée du Hâvre et de ses affluents :

- Protéger les grands espaces naturels et agricoles reconnus pour leur intérêt naturel, écologique et paysager, et notamment la vallée du Hâvre (*inscrite dans le réseau Natura 2000*),
- Exclure toute possibilité de construction et d'installation au sein de ces secteurs, au regard des qualités naturelles et paysagères de ces espaces, à l'exception de celles (agricoles) liées et nécessaires à l'entretien et à la valorisation de ces espaces,
- Préserver les éléments arborés les plus remarquables ou caractéristiques du paysage ligérien (frêne têtard, ...) ; entretenir et savoir renouveler le patrimoine boisé
- Prendre en compte certains panoramas et cônes de vue sur des points de repère forts du paysage, notamment les relations visuelles d'un site (en particulier de sites à urbaniser) avec le clocher de l'église marquant la 'centralité' communale

Préserver la dominante boisée conférant une grande qualité paysagère aux parcs des châteaux

Réfléchir aux opérations d'aménagement en favorisant leur greffe aux quartiers urbains ou aux paysages naturels ou agricoles qui les environnent

Préserver, entretenir les sentiers de randonnée de la commune, les chemins ruraux de qualité

## 2. Préserver et valoriser les qualités patrimoniales du territoire (participant à la qualité paysagère et à l'identité de Couffé)

Préserver et mettre en valeur les éléments du patrimoine bâti et du 'petit patrimoine', témoins du caractère rural de Couffé, en particulier :

- Préserver, entretenir et favoriser la mise en valeur des éléments de patrimoine bâti (en particulier les châteaux mais également les éléments du patrimoine rural), identifiés pour leur intérêt patrimonial et/ou architectural, sur les documents réglementaires du P.L.U. *(cf. éléments d'intérêt paysager et patrimonial)*,
- Préserver les éléments du 'petit patrimoine' local (murs et murets en pierre, anciens moulins, anciens fours ou anciens puits en pierres, croix, calvaires...), identifiés pour leur intérêt patrimonial et/ou architectural, sur les documents réglementaires du P.L.U. *(cf. éléments d'intérêt paysager et patrimonial)*.

Encadrer les possibilités d'évolution des secteurs à forte valeur patrimonial (châteaux ou manoirs de La Ville Jégu, La Roche, La Contrie, La Loge au Moine et Launay)

- Préserver ces secteurs de construction nouvelle contemporaine ;
- Encadrer les possibilités de démolition (instigation du permis de démolir),
- Permettre sur certaines dépendances la rénovation et le changement de destination à des fins d'accueil de loisirs ou touristiques, à condition de préserver leur intérêt architectural et patrimonial

### 3. Préserver l'environnement, mettre en valeur les continuités écologiques

Préserver et entretenir les éléments du patrimoine naturel, notamment ceux présentant un intérêt écologique ou hydraulique.

Préserver et valoriser les continuités écologiques, liées aux trames "verte" et "bleue" :

- Protéger les espaces naturels à forte valeur écologique faisant office de réservoirs de biodiversité (notamment en vallée du Hâvre, vallée du Donneau, du Beusse, vallon du ruisseau des Noues et de la Loge au Moine),
- Préserver et entretenir les continuités hydrauliques, préserver les cours d'eau, les secteurs humides de la commune et de manière générale les milieux récepteurs d'eau pluviale.
- Préserver et entretenir les boisements et les haies les plus intéressantes pour leur intérêt écologique, paysager voire économique (filière 'bois- énergie');
- Valoriser les continuités écologiques par la mise en place de sentiers de découverte du patrimoine naturel.

Améliorer en particulier la gestion et le traitement des eaux pluviales (en lien avec le projet de SDAP)

Limiter les pollutions des sols et des sous-sols, de la ressource en eau, en assurant une bonne gestion des eaux pluviales et des eaux usées (cf. **zonages d'assainissement des eaux usées et des eaux pluviales**).

Inciter à une limitation des flux de véhicules et au recours aux déplacements "doux" (cf. § Déplacements - 3.2.) en vue de diminuer les émissions de gaz à effet de serre et maintenir la qualité de l'air.

Favoriser la valorisation des énergies renouvelables, dans le respect de l'environnement et du patrimoine communal ; Encourager des opérations d'aménagement et des constructions favorables aux économies d'énergie et adoptant une démarche respectueuse de l'environnement.

#### 4. Modérer la consommation de l'espace agricole liée au développement urbain

Gérer l'espace de façon économe de manière à :

- favoriser le maintien et la pérennisation des activités agricoles et viticoles,
- préserver les continuités écologiques.

Réduire le prélèvement d'espace agricole (et naturel) destiné au développement urbain :

- . Limiter d'au moins **20 %** la consommation d'espace à vocation d'habitat\* en :
  - privilégiant le renouvellement urbain et la densification urbaine
  - concentrant les extensions urbaines uniquement en continuité directe du bourg
  - prenant en compte les objectifs de préservation des espaces agricoles pérennes et les orientations émises au **chapitre 4 - 2**.
- . Favoriser une utilisation rationnelle des espaces encore disponibles au sein de la zone d'activités du Charbonneau

---

\* *l'objectif de limitation de la consommation d'espace par extension urbaine sur des espaces agricoles ou naturels est défini pour les dix années à venir par rapport à l'estimation des surfaces prélevées ces dix dernières années pour répondre au développement urbain.*

2

AFFIRMER ET RENFORCER  
LA VITALITÉ DU BOURG DE COUFFÉ

PAR UN DÉVELOPPEMENT ÉQUILIBRÉ DE L'HABITAT

## Rappel des enjeux liés au développement de l'habitat : réaffirmer la centralité urbaine du bourg de Couffé

Située entre la métropole nantaise et le pôle ancien, le territoire de Couffé jouit d'une certaine attractivité liée à la proximité de l'agglomération nantaise et à un cadre de vie de qualité, en témoigne l'accroissement démographique observé depuis 1999 conjugué au dynamisme de la construction.

Entre 1999 et 2011, la commune a accueilli en moyenne près de 22 logements nouveaux par an (*source : mairie*), lui permettant de soutenir son accroissement démographique. Depuis 2012, la baisse de l'offre en terrains constructibles, corrélée à la baisse de la demande liée à la crise économique a fait chuter le rythme de la construction (seulement 8 logements/an en moyenne).

### **1<sup>er</sup> enjeu : maintenir et pérenniser la vitalité communale**

La nouvelle dynamique démographique perçue depuis 1999 soutient la vie des écoles, des commerces, la vie associative, ... celle qui anime le bourg et assure la vitalité communale.

Le rythme plus soutenu de la construction dans les années 2000 tend aujourd'hui à s'estomper, se rapprochant même de celui connu dans les années '90'. Cette atténuation de la construction traduit aussi la fragilité de la vitalité communale. Elle met en exergue la nécessité de soutenir le développement du bourg, face à laquelle le projet d'aménagement et de développement de Couffé, doit apporter des orientations pour pérenniser la vitalité communale.

### **2<sup>nd</sup> enjeu : renforcer la place du bourg de Couffé au sein de la commune**

La majeure partie du développement de l'habitat réalisé depuis l'application du PLU approuvé en 2007 s'est opérée en campagne, sur les principaux villages et hameaux. Or, la vitalité de la commune passe par celle de son bourg. Il regroupe l'essentiel des commerces, services et équipements d'intérêt collectif du territoire. Le fonctionnement et la pérennité de cette vie sociale et économique qui nourrit l'identité coufféenne, imposent que soient poursuivis des objectifs de renforcement de la structure démographique et urbaine du bourg.

Cet enjeu doit prendre en compte d'une part, les récentes évolutions réglementaires (Grenelles de l'environnement, loi ALUR) - invitant à renforcer les centralités urbaines et à réduire les prélèvements d'espace agricole ou naturel – d'autre part, l'armature urbaine communale, s'appuyant en premier lieu sur le bourg, bien centré sur le territoire.

## 1. Concentrer l'essentiel de l'urbanisation sur le bourg pour en renforcer sa centralité et sa vitalité

Tabler sur la production d'environ 15 à 17 logements\* par an en compatibilité avec les dispositions du SCoT et PLH du Pays d'Ancenis, permettant de :

- pérenniser la vitalité démographique et d'escompter un apport d'environ 400 habitants entre 2015 et 2030 (à savoir, atteindre voire dépasser les 2900 habitants à l'horizon 2030) ;
- garantir le maintien, voire la création d'équipements de proximité, de commerces et de services ;
- garantir en particulier la pérennité des équipements scolaires.

Echelonner dans le temps cette croissance démographique et urbaine pour :

- l'adapter à un équilibre de fonctionnement des équipements d'intérêt collectif et maîtriser les coûts du développement pour la collectivité,
- favoriser la mixité sociale de la commune,
- atténuer les impacts du développement urbain sur l'agriculture, sur les paysages et l'environnement.

Concentrer l'essentiel de l'urbanisation sur l'agglomération du bourg pour :

- renforcer sa consistance urbaine, son poids démographique,
- affirmer sa place centrale au sein de la commune,
- conforter et renforcer la vitalité du bourg, notamment de ses équipements et commerces, tout en préservant l'image et l'identité de la commune.

Ménager quelques possibilités de création de logements en dehors du bourg, qui puissent participer à la vitalité du territoire, notamment à celle du bourg :

- en confortement du secteur urbanisé du Chêne Pierre (comprenant Le Chêne Pierre, La Pinetière, Le Moulin de la Tessaudière, et La Bézinière), situé à proximité immédiate du bourg, en lien avec la mise en valeur de l'espace collectif de l'Ilette
- au sein du village des Mazeries (comprenant Les Plantes, Les Mazeries, La Roseraie, La Richevardière et les Thivières).

\*

Le besoin estimé en logements, *en compatibilité avec le SCOT*, prend notamment en compte le desserrement des ménages, la part de logements pouvant être destinée à des résidences secondaires ou à contrario de résidences secondaires ou de logements vacants pouvant être reprises à titre de logements principaux.

## 2. Assurer un mode de développement urbain économe et durable

Optimiser et privilégier la production de logements par 'renouvellement urbain', à savoir par :

- des possibilités de densification urbaine et de complément d'urbanisation au sein de l'enveloppe urbaine du bourg,
- des possibilités de complément limité du parc de logements au sein de l'enveloppe des villages
- des possibilités de requalification de sites (par exemple ancienne école, terrains sportifs, ancienne sucrerie, ...),
- des possibilités de reprise de bâtiments (y compris de logements vacants) pour rénover, réhabiliter ou créer des logements

dans une optique d'économie foncière et de limitation de prélèvement d'espace agricole ou d'espace de qualité naturelle.

### **NOTA.**

Les potentialités de densification urbaine et de renouvellement urbain devront être conçues de telle manière qu'elles respectent la qualité patrimoniale et paysagère des sites. Elles sont en tout état de cause conditionnées le cas échéant par leur compatibilité avec les O.A.P. pouvant être définies sur certains secteurs.

cf. O.A.P.

Satisfaire une offre complémentaire en logements par extension maîtrisée du bourg

(cf. illustration cartographique page 17)

Adapter les densités et les formes urbaines en rapport avec leur environnement

- Respecter une densité minimale moyenne de **15** logements / ha pour les nouvelles opérations d'urbanisation
- Favoriser des densités urbaines supérieures en centre-bourg

cf. O.A.P.

\* Hameaux constructibles constituant des secteurs de taille et de capacités d'accueil limités situés en zone agricole ou naturelle

### 3. Maintenir une offre de logements diversifiée et adaptée au territoire

*Objectif : Favoriser une offre de logements diversifiée et adaptée notamment :*

- aux personnes âgées,
  - aux jeunes ménages
- permettant :*
- d'assurer le parcours résidentiel,
  - de favoriser la mixité sociale.

Favoriser la diversité de la typologie de nouveaux logements : logements individuels, intermédiaires\*, semi-collectifs voire collectifs, logements en accession et en location.

Cette mixité de typologie de logements implique que soit développée une diversité de formes urbaines et d'habitat et de terrains à bâtir (tailles de parcelles variées).

cf. O.A.P.

Favoriser une production de logements locatifs sociaux en cohérence avec les objectifs du P.L.H. et selon les opérateurs mobilisables

Favoriser la reprise et la réhabilitation de logements anciens ou de logements vacants, en particulier les travaux concourant à améliorer les performances énergétiques des constructions ;

Permettre la création de logements par changement de destination d'anciens bâtiments : en zone agricole ou naturelle, *le changement de destination est circonscrit à d'anciens bâtiments présentant un intérêt architectural ou patrimonial, sous réserve qu'il ne gêne pas les activités agricoles*

\* **Logements intermédiaires** (dans le cadre du présent PADD) : forme de logement entre la maison individuelle et le logement collectif. Ils se caractérisent par l'absence de parties communes (hall, cage d'escalier, ...), la présence d'un accès individuel et d'un espace extérieur privatif pour chaque logement, ainsi que par une hauteur maximale de R+3

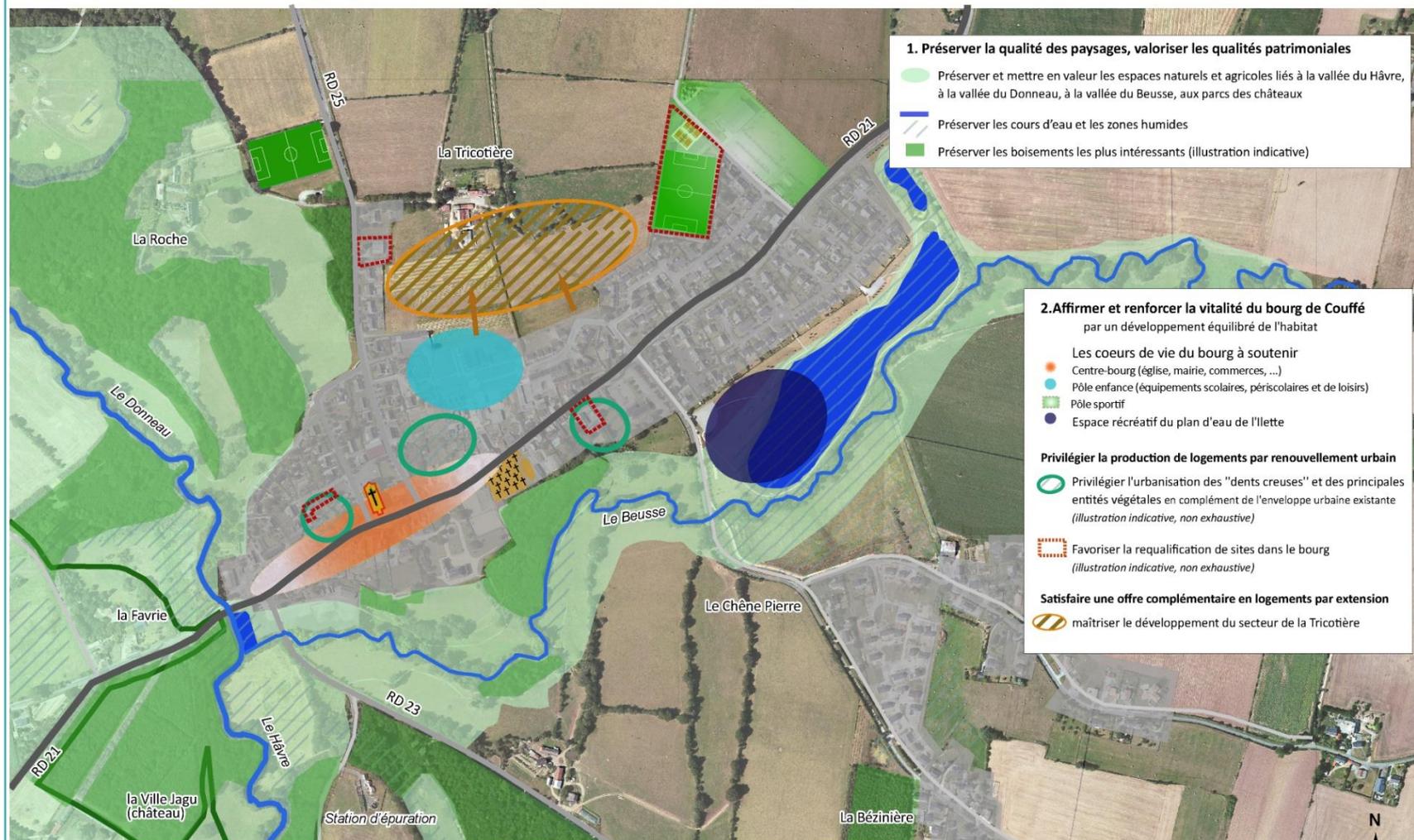


Commune de **Couffé**  
Révision du P.L.U.

Illustration graphique et indicative à l'échelle de l'agglomération

(n'ayant pas de valeur d'orientations générales du P.A.D.D.)

P.A.D.D.



A+B  
Urbanisme  
&  
Environnement

0 75 150 m

enveloppe urbaine du bourg de Couffé et du secteur urbanisé du Chêne Pierre



3

ACCOMPAGNER LE DÉVELOPPEMENT  
POUR EN PÉRENNISER LA QUALITÉ

### **Rappel des enjeux liés au développement local : la qualité de vie entourant le développement de l'habitat**

La pérennité et la réussite du renforcement de la vitalité du bourg supposent du projet, qu'il offre de la qualité à travers le développement préconisé de l'habitat et l'invitation à s'installer et à s'ancrer sur Couffé.

Plus qu'habiter à Couffé, le développement communal doit susciter l'envie d'apprécier le territoire et de participer à la vie locale. En cela, le projet doit offrir une qualité de cadre de vie aux habitants à travers la mise à disposition de cœurs de vie et des moyens mis en œuvre pour susciter l'envie de les fréquenter.

La qualité du développement de Couffé soulève donc des enjeux forts relatifs à la participation de la population à la vie locale et à la mise en adéquation des conditions d'accès aux cœurs de vie de la commune.

## 1. Anticiper d'éventuels besoins en équipements ou en services d'intérêt collectif

Préserver des possibilités d'évolution, d'adaptation et d'extension de différents équipements/espaces publics ou d'intérêt collectif existants

- . des équipements scolaires et périscolaires,
- . des équipements culturels (salles associatives, salles communales),
- . du cimetière,
- . des équipements sportifs et de loisirs,
- . des ouvrages de traitement des eaux usées.

Permettre l'extension ou le transfert de la mairie

Soutenir la mise en place d'un pôle médical

Engager une réflexion sur le devenir de l'ancien presbytère et la valorisation de son parc

Envisager un regroupement des terrains de sports sur un site adapté, limitant les risques de conflit de voisinage, et facilement accessible.

Préserver et conforter l'espace de l'Ilette, faisant office de lieu de vie d'interface entre le bourg et le secteur du Chêne Pierre / La Pinetière.

## 2. Améliorer les conditions de déplacement, en particulier les conditions d'accessibilité aux cœurs de vie du bourg (assurer la cohésion du développement)

Maintenir une bonne cohabitation entre les différents modes de déplacements au sein de l'agglomération, tout en privilégiant les cycles et les piétons

- Prévoir le retraitement de la traversée d'agglomération (RD 21), pour y sécuriser les traversées et les déplacements notamment piétonniers et cyclables
- Assurer l'accessibilité au cœur de vie du centre-bourg, aux différents espaces et équipements d'intérêt collectif (pôle scolaire et péri-scolaire, équipements sportifs, plan d'eau de l'Ilette, etc.) en particulier depuis les quartiers Est du bourg et les villages ou hameaux les plus proches du bourg (Le Chêne Pierre / La Pinetière, Les Mazeries, Le Vigneau)
- Conforter les 'espaces partagés' existants au sein du bourg (parvis de l'église, site des écoles) et du Chêne Pierre, en préservant une bonne cohabitation entre les différents modes de déplacements (piétons, vélos, véhicules...)
- Repenser le traitement de l'espace de stationnement des équipements scolaires, devant être perçu comme une centralité à l'échelle du bourg, en vue notamment d'y assurer davantage de convivialité, et en tenant compte du développement urbain projeté sur sa frange Nord (secteur de la Tricotière)
- Connecter les cheminements 'doux' aux aires de stationnement et de covoiturage et aux arrêts de transport collectif
- Desservir les futures opérations d'aménagement par le réseau de cheminements "doux"
- Favoriser l'usage du covoiturage, en s'appuyant notamment sur l'aire aménagée sur le parking du Pont Taillis, en entrée Ouest de bourg

Poursuivre le développement du réseau de liaisons piétonnes et cyclables de l'agglomération à la campagne

- Assurer et renforcer les liaisons entre les cheminements 'doux' du bourg et les circuits de promenade et de randonnée développés en campagne ;
- Compléter le réseau de circuits de randonnée en campagne (cf. illustration graphique indicative page 23) ;

Engager une réflexion sur les conditions d'évitement du bourg par les engins agricoles

## 2. Améliorer les conditions de déplacement, en particulier les conditions d'accessibilité aux cœurs de vie du bourg (assurer la cohésion du développement)

### Améliorer les conditions de desserte du secteur du Chêne Pierre et sa relation avec l'agglomération :

- . sécuriser le raccordement du secteur à la RD 23 (carrefour de la Bézinière)
- . sécuriser la liaison entre la Bézinière et le bourg (route de La Bézinière)

### Sécuriser les déplacements en traversée du secteur urbanisé des 'Mazeries'

- . Conforter et sécuriser la liaison douce entre les Mazeries et le bourg
- . Sécuriser les traversées piétonnes le long de la RD 23

Prendre en compte le projet de retraitement de la RD 164 porté par le Conseil Départemental de Loire-Atlantique et sécuriser notamment le carrefour de 'Bel-Air' (intersection RD 21 / RD 164)

### 3. Optimiser la desserte du territoire par les communications numériques

Assurer la desserte par les communications numériques de l'ensemble des constructions à usage d'habitat

- . Poursuivre le déploiement du réseau d'accès à l'Internet très haut débit, en lien avec le Schéma Directeur d'Aménagement Numérique du Conseil Départemental de Loire-Atlantique
- . Privilégier le développement de la fibre optique pour les secteurs d'habitat du bourg : prévoir en conséquence la mise en place des fourreaux pour les nouveaux secteurs d'habitat.

Prévoir une desserte prioritaire et performante des espaces d'activités économiques par les communications numériques

- . Favoriser la desserte en très haut débit du parc d'activités du Charbonneau
- . Assurer la desserte par les communications numériques de l'ensemble des sites et constructions abritant des activités économiques (artisanat, services, commerces).

Assurer la desserte qualitative des secteurs accueillant des équipements d'intérêt collectif (notamment des équipements culturels, scolaires et sportifs) par les communications numériques

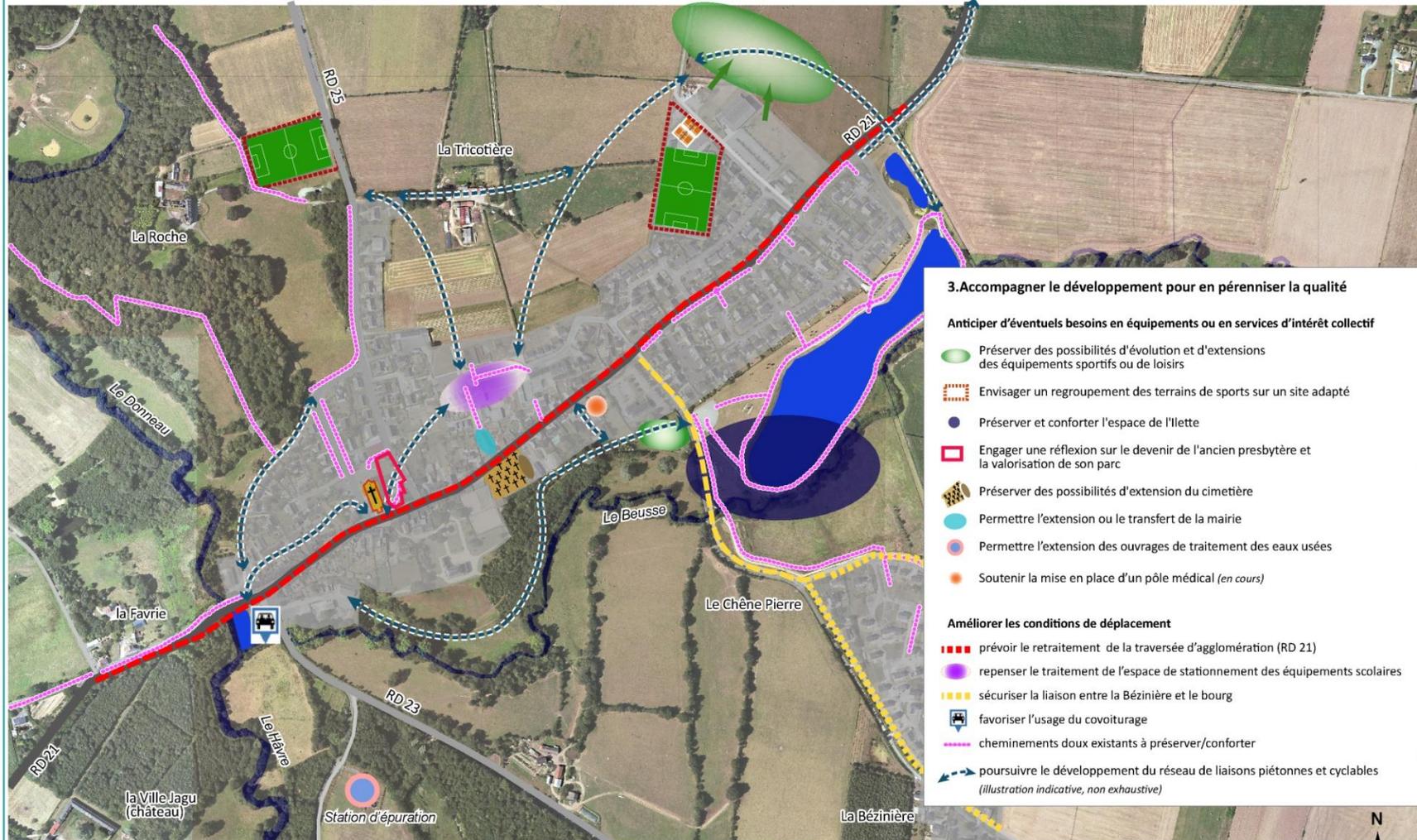


Commune de **Couffé**  
Révision du P.L.U.

## Illustration graphique et indicative à l'échelle de l'agglomération

(n'ayant pas de valeur d'orientations générales du P.A.D.D.)

P.A.D.D.





4

## SOUTENIR LES ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES DE PROXIMITÉ ET LA VITALITÉ DU TERRITOIRE

### **Rappel des enjeux liés au développement local : la vitalité économique du territoire**

Commune rurale, Couffé abrite, outre ses exploitants agricoles, une diversité d'acteurs économiques, qu'ils soient liés à l'artisanat, aux commerces ou aux services.

- Les services et les commerces contribuent directement à l'animation et à la vie du bourg par la clientèle drainée. Leur présence est aussi la marque du dynamisme et de la vitalité du territoire.
- Les artisans participent directement à la richesse économique du territoire, assurant le cas échéant une offre en services à la population coufféenne.
- Les agriculteurs représentent des acteurs prédominants de la vie économique en campagne, œuvrant pour le maintien de la qualité du cadre de vie de Couffé. En outre, le territoire est aussi reconnu pour la qualité agronomique de certains secteurs (présence de périmètres d'Appellation d'Origine Contrôlée).

Cette diversité d'acteurs économiques aide à soutenir la vitalité de Couffé, qui s'avère un enjeu relativement fort pour assurer le maintien et la création d'emplois de proximité et renforcer l'attractivité de ce territoire.

## 1. Soutenir la vitalité du territoire : ses commerces et services de proximité, ses activités artisanales

### Conserver et le cas échéant renforcer le tissu de commerces et services de proximité du centre-bourg

- . Soutenir le maintien et l'implantation d'activités commerciales et de services au sein du bourg ;
- . Optimiser les conditions de fréquentation des commerces et des services du bourg (cf. orientations relatives à l'amélioration des conditions de déplacements et au développement de l'habitat privilégié sur le bourg).

### Favoriser le renforcement du tissu économique local et accroître l'offre d'emplois de proximité

- . Favoriser l'implantation (ou le transfert) d'entreprises sur la zone d'activités existante du Charbonneau, adaptée à l'accueil et au développement des activités artisanales ou tertiaires
- . Optimiser les conditions de bon fonctionnement de développement des activités économiques :
  - maintenir des espaces tampons entre des espaces d'habitat et des secteurs recevant des activités susceptibles d'être peu compatibles avec l'habitat, afin de garantir des possibilités d'accueil et de développement d'entreprises sans les exposer à des risques de conflit de voisinage avec des riverains ;
  - Encourager et prévoir la desserte des espaces d'activités économiques par les communications numériques.

## 2. Préserver les conditions de maintien et de développement des exploitations agricoles

Favoriser les conditions d’implantation, de reprise et de développement des exploitations agricoles ou viticoles

Préserver les conditions de développement des exploitations agricoles ou viticoles (notamment d’implantation de nouveaux bâtiments agricoles) par l’interdiction de construction de nouvelles habitations pour des tiers non agricoles à proximité des principaux bâtiments de l’exploitation agricole/viticole, en application des principes de réciprocité imposés par la loi d’orientation agricole et dans le respect de la Charte agricole de Loire-Atlantique.

Préserver et valoriser les espaces agricoles pérennes pour l’agriculture et la viticulture :

- Apporter une lisibilité aux conditions de développement des exploitations agricoles ou viticoles en préservant durablement des espaces dédiés aux activités agricoles/viticoles et en maîtrisant le développement urbain,
- Exclure au sein de ces espaces tout mitage de l’espace par de nouvelles habitations qui ne seraient ni liées, ni nécessaires aux activités agricoles et viticoles
- Limiter sensiblement les possibilités d’implantation de nouvelles constructions à usage d’habitation en dehors du bourg

Préserver le potentiel viticole de la commune en excluant toute forme d’urbanisation sur les secteurs AOC

Admettre les actions de diversification des activités agricoles, qui permettent de soutenir le développement des exploitations concernées, à condition que ces actions de diversification restent accessoires par rapport à l’activité agricole.

Préserver un espace tampon entre les constructions nouvelles d’habitations et les vignes

### 3. Encadrer, soutenir et diversifier les initiatives de valorisation touristique

Favoriser le développement d'une offre diversifiée en structures d'hébergement touristique, en privilégiant notamment la valorisation de bâtiments d'intérêt patrimonial ou architectural (aménagement de chambres d'hôte, de gîtes ruraux...) à condition de respecter l'environnement, les activités agricoles/viticoles et avec le souci d'une bonne intégration dans le paysage.

Favoriser les actions de mise en valeur touristique du patrimoine culturel, viticole, paysager, naturel ou bâti de la commune, dès lors qu'elles sont réalisées dans le respect de l'environnement, des activités agricoles et viticoles.

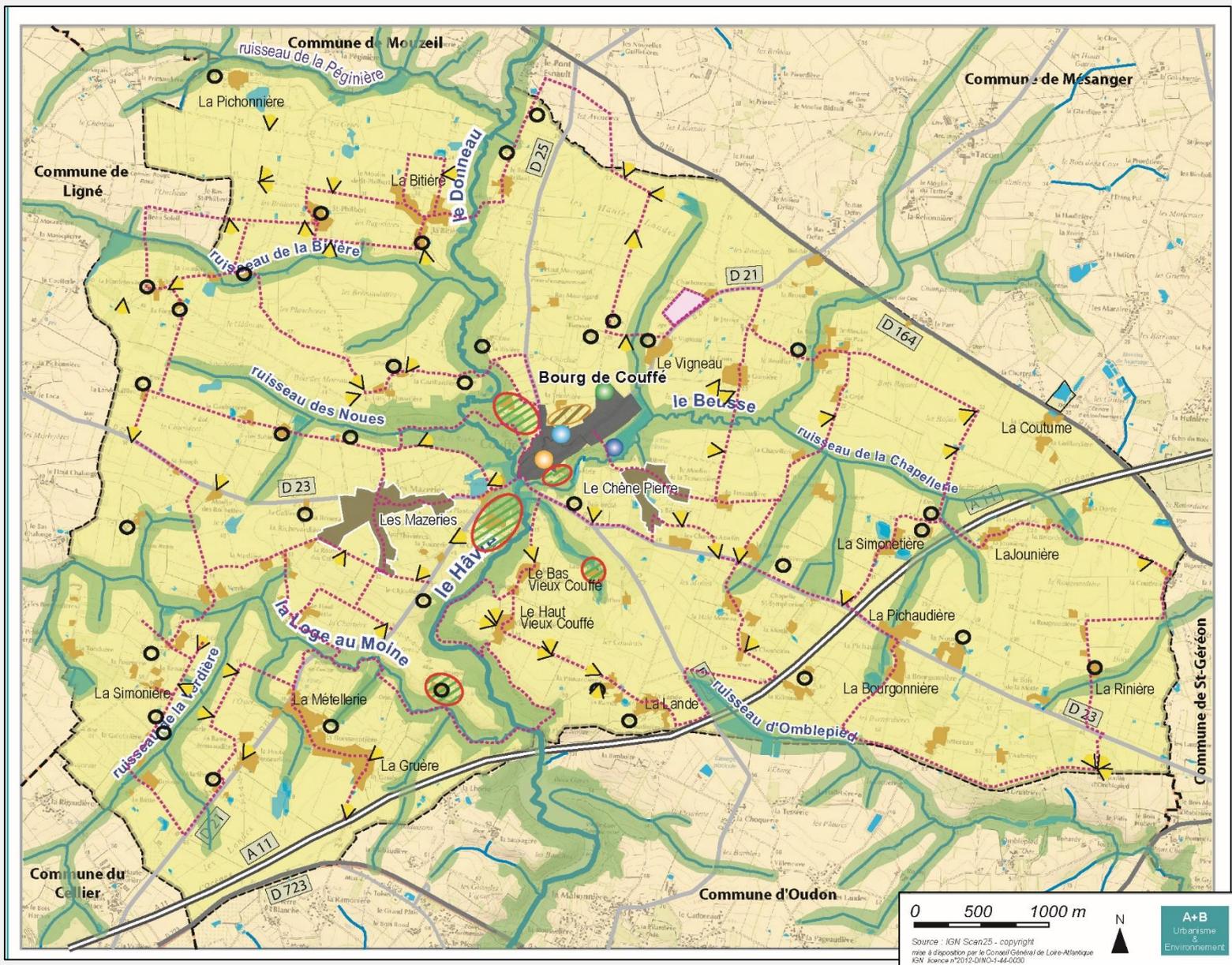
Permettre l'intégration au territoire de projets d'activités récréatives, de loisirs ou de tourisme, sous réserve d'études justifiant de l'opportunité, de la faisabilité de ces projets et à condition de respecter l'environnement (absence d'impact ou impact limité et compensé sur l'environnement) de manière à rester en cohérence avec les orientations définies précédemment (cf. axe 1 du P.A.D.D.).

Compléter le réseau de chemins de randonnées (cf. chapitre n° 3.2.).

# ILLUSTRATIONS GRAPHIQUES À L'ÉCHELLE COMMUNALE

COMMUNE DE  
**COUFFÉ**

P.A.D.D.



## Légende

### 1. Préserver et mettre en valeur le cadre de vie coufféen

#### Préserver la qualité des paysages liée à l'environnement naturel et agricole

-  Préserver et mettre en valeur les espaces naturels et agricoles de la vallée du Hâvre et de ses affluents  
Éléments boisés, talus, haies végétales, alignements d'arbres ou arbres remarquables à préserver  
*(cf. documents graphiques réglementaires du P.L.U.)*
-  Cônes de vue d'intérêt général à préserver ou à mettre en valeur
-  Préserver la dominante boisée des parcs de châteaux ou manoirs

#### Préserver et valoriser les qualités patrimoniales du territoire

Ensembles bâtis, bâtiments d'intérêt patrimonial et/ou architectural à préserver voire à valoriser  
*(cf. documents graphiques réglementaires du P.L.U.)*

'Petit patrimoine' à préserver  
*(cf. documents graphiques réglementaires du P.L.U.)*

-  Encadrer les possibilités d'évolution des secteurs à forte valeur patrimoniale

#### Préserver l'environnement, mettre en valeur les continuités écologiques

Espaces boisés à préserver  
*(cf. documents graphiques réglementaires du P.L.U.)*

-  Cours d'eau et leurs abords à préserver

-  Zones humides à préserver

Continuités écologiques à préserver  
*(cf. documents graphiques réglementaires du P.L.U.)*

### 2. Affirmer et renforcer la vitalité du bourg de Couffé

#### Concentrer l'essentiel de l'urbanisation sur le bourg

-  Privilégier l'urbanisation des dents creuses et des principales entités végétales au sein de l'agglomération *(cf. illustration graphique à l'échelle du bourg)*  
Favoriser la requalification de sites dans le bourg  
*(cf. illustration graphique à l'échelle du bourg)*
-  Ménager quelques possibilités de création de logements au sein des secteurs urbanisés du Chêne Pierre et des Mazeries
-  Programmer les extensions urbaines du bourg  
*(cf. illustration graphique à l'échelle du bourg)*
-  Identifier les possibilités de changement de destination d'anciens bâtiments d'intérêt architectural et patrimonial en zones agricole ou naturelle  
*(cf. documents graphiques réglementaires du P.L.U.)*

### 3. Accompagner le développement en équipements ou en services d'intérêt collectif

#### Anticiper d'éventuels besoins en équipements ou en services d'intérêt collectif

-  secteur du centre-bourg (église, mairie, commerces)
-  secteur des équipements scolaires et périscolaires
-  secteur de l'ilette
-  secteur des équipements sportifs

#### Améliorer les conditions de déplacement

Prévoir le retraitement de traversée du bourg et sécuriser les déplacements *(cf. carte à l'échelle du bourg)*

-  Affirmer et compléter le réseau de liaisons piétonnes et cyclables

## Illustration graphique et indicative à l'échelle de la commune (n'ayant pas de valeur d'orientations générales du P.A.D.D.)

### 4. Soutenir les activités économiques de proximité et la vitalité du territoire

#### Soutenir les commerces et services proximité, les activités artisanales

-  Conserver voire renforcer le tissu de commerces et services du centre-bourg
-  Favoriser l'implantation d'entreprises sur la ZA du Charbonneau

#### Préserver les conditions de maintien et de développement des exploitations agricoles

-  Sites d'exploitation à prendre en compte
-  Préserver l'espace agricole productif, notamment les secteurs AOC
-  Identifier les possibilités de changement de destination d'anciens bâtiments d'intérêt architectural et patrimonial en zones agricole ou naturelle  
*(cf. documents graphiques réglementaires du P.L.U.)*

#### Encadrer, soutenir et diversifier les initiatives de valorisation touristique

-  Entretien voire compléter le réseau de circuits de promenade et de randonnée



COMMUNE DE  
**COUFFÉ**

**P.A.D.D.**