Commune de Couffé

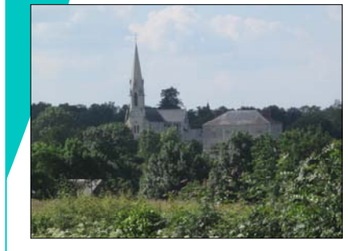
Département de la Loire-Atlantique

Révision du

Plan Local d' Urbanisme

1. *Rapport de présentation*

Dossier d'arrêt du PLU









A+B
Urbanisme
&
Environnement

Décembre 2018

Avant-Propos

D'une superficie de 3 997 ha, Couffé est une commune rurale d'environ 2518 habitants en 2015 (selon l'INSEE) localisée au Nord-Est de la Loire-Atlantique, dans le Pays d'Ancenis, à 25 kilomètres au Nord-Est de Nantes et 9 kilomètres au Nord-Ouest d'Ancenis. Sa densité de population est de 63 habitants / km² environ.

La commune est rattachée au canton d'Ancenis, dans l'arrondissement de Châteaubriant-Ancenis. Elle fait partie de la communauté de communes du Pays d'Ancenis (COMPA), qui regroupe 21 communes.

Territoire majoritairement agricole et naturel, la commune est située dans l'aire urbaine de Nantes et bénéficie de l'aire d'attractivité du bassin d'emplois du secteur d'Ancenis. La croissance démographique est continue depuis 1999, particulièrement soutenue durant les années 2000.

Localisée dans cet environnement intercommunal dynamique à moins de 30 minutes de Nantes et 10 minutes d'Ancenis, la commune de Couffé a trouvé sa place comme commune du Pays d'Ancenis dont l'attractivité est à considérer au regard :

- de la proximité des centres urbains et d'activités,
- d'une véritable vie locale soutenue par les structures intercommunales,
- et d'une qualité et d'un cadre de vie agréable à la campagne.

La commune de Couffé est dotée d'un Plan Local d'Urbanisme, approuvée par délibération du Conseil Municipal le 20 avril 2007, et modifié à trois reprises, en 2009 (révision simplifiée), 2010 et 2011 (modifications).

Il délimite le territoire en différentes zones, à l'intérieur desquelles sont définies les règles d'urbanisme applicables aux diverses autorisations (permis de construire, permis d'aménager, déclaration préalable, …) qui doivent s'y conformer.

Compte tenu des modifications réglementaires résultant notamment des lois Grenelle de l'Environnement, de la loi ALUR, … et eu égard à la nécessité de compatibilité du document d'urbanisme avec le nouveau Schéma de Cohérence Territoriale du Pays d'Ancenis, approuvé en 2014, la commune de Couffé a décidée, par délibération du Conseil Municipal en date du 16 juillet 2015, de prescrire la révision générale de son Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.).

Le P.L.U. doit permettre à la commune d'affirmer sa politique de développement en matière d'habitat, d'équipements et d'activités économiques, tout en préservant les espaces sensibles, les milieux naturels et le patrimoine paysager et bâti.

Le dossier de P.L.U. se compose :

- **d'un rapport de présentation,**
- **du Projet D'aménagement et de Développement Durables (P.A.D.D.),**
- **des orientations d'aménagement et de programmation (O.A.P.),**
- **des documents graphiques (plans de zonage) et du règlement écrit,**
- **d'annexes (servitudes, annexes sanitaires, zonage d'assainissement, …).**

Sommaire

Préambule

Un positionnement géographique favorable à son développement : 9
une commune rurale, située dans l'aire d'influence des agglomérations d'Ancenis et de Nantes

1. Une commune rurale, située dans l'aire d'influence des agglomérations de Nantes et d'Ancenis 11
2. Une participation active à la coopération intercommunale 12

Titre 1 - Diagnostic territorial — Etat initial de l'environnement 17

Chapitre 1
L'identité Coufféenne, garante de son attractivité : 19
contraintes, atouts et qualités du territoire

1.1.Une qualité des paysages et un patrimoine qui participent à l'attractivité et à l'identité communales 21
- 1.1.1. Organisation générale des sols à l'échelle communale : une commune encore très agricole 21
- 1.1.2. Approche paysagère 22
- 1.1.3. Les approches du bourg : la perception des entrées d'agglomération de Couffé 29
- 1.1.4. Des ensembles bâtis et du 'petit patrimoine' qui nourrissent la qualité paysagère de la commune 38

1.2. L'empreinte physique des espaces naturels et agricoles qui forgent le caractère et l'identité de Couffé 44
- 1.2.1. Un contexte géologique inclus dans le Massif Armoricain 44
- 1.2.2. Un relief marqué influençant la perception du territoire 45
- 1.2.3. L'influence du réseau hydrographique et des zones humides sur la qualité des espaces naturels 46
- 1.2.4. Natura 2000 53
- 1.2.5. Un patrimoine boisé et bocager surtout maintenu dans la vallée du Hâvre et au Sud-Ouest du territoire 56
- 1.2.6. Une trame verte et bleue qui repose sur les milieux bocagers rélictuels, boisés, le réseau hydrographique et les zones humides associées 60

1.3. La gestion de l'eau 66
- 1.3.1. L'alimentation en eau potable 66
- 1.3.2. L'assainissement 66
- 1.3.3. La gestion des eaux pluviales 70

1.4. Ambiances climatiques et énergies renouvelables 71
- 1.4.1. Le potentiel éolien 72
- 1.4.2. Les températures et l'énergie solaire 74
- 1.4.3. Réseaux de chaleur 74

1.5. Une qualité de l'air globalement satisfaisante 75
- 1.5.1. La qualité de l'air en 2015 en Pays de la Loire 75
- 1.5.2. Le Plan Régional pour la Qualité de l'Air (PRQA) 76
- 1.5.3. Le Schéma Régional Climat Air Énergie (SRCAE) 77
- 1.5.4. Le Plan Climat Air Énergie Territorial 77

1.6. La prise en compte des risques, nuisances et pollutions 79
- 1.6.1. Les risques naturels et technologiques 79
- 1.6.2. La gestion des déchets 85

1.7. Synthèse du contexte réglementaire 86

Sommaire

Titre 1 - Diagnostic territorial — Etat initial de l'environnement (suite)

Chapitre 2
Traduction de l'attractivité de Couffé, à travers l'analyse des dynamiques socio-démographiques : un territoire pour quelle population? 87

2.1. Une dynamique démographique qui s'est accentuée dans les années '2000' mais qui tend désormais à s'essouffler 90
2.1.1. L'arrivée de nouveaux ménages soutient la dynamique démographique de Couffé 90
2.1.2. L'accueil de jeunes ménages maintient la tradition de la famille et aide à enrayer le desserrement des ménages 92
2.1.3. Le maintien d'une population encore jeune malgré une tendance au vieillissement 93

2.2. Une évolution démographique fortement liée au rythme de la construction 95
2.2.1. Le profil du parc de logements coufféen 95
2.2.2. Age et devenir du parc du logements coufféen 96

2.3. Vers une approche globale et intercommunale de l'habitat 97
2.3.1. Le Plan Départemental de l'Habitat (PDH) 97
2.3.2. Le Schéma départemental d'accueil des gens du voyage 97
2.3.3. Le Programme Local de l'Habitat 98

2.4. Les implications de l'attractivité de Couffé sur les formes urbaines et sur la gestion et la consommation de l'espace 99
2.4.1. Un développement urbain récent, encore limité et maîtrisé 99
2.4.2. La forte dispersion de l'habitat en campagne 103
2.4.3. Organisation et typologie de l'armature urbaine du territoire coufféen 105
2.4.4. Les enjeux d'économie de l'espace face au développement urbain 108
2.4.5. Bilan du Plan Local d'Urbanisme en vigueur 118
2.4.6. Analyse des capacités de densification et de mutation des espaces bâtis 119

Chapitre 3
Facteurs influençant le développement communal 125

Analyse des déplacements, de l'offre en équipements t services à la population, de la vie économique

3.1. Les conditions générales de desserte et les équipements de la commune de Couffé 127
3.1.1. Une desserte privilégiée du territoire par le réseau routier 127
3.1.2. La desserte du territoire par les modes alternatifs 131
3.1.3. La desserte par les communications numériques 134

3.2. L'accessibilité des cœurs de vie du bourg de Couffé 135
3.2.1. Des cœurs de vie et d'animations concentrés sur l'agglomération 100
3.2.2. Conditions d'accessibilité des cœurs de vie, un enjeu primordial pour l'attractivité du bourg 138

3.3. Une vie économique soutenue par les agriculteurs et artisans de Couffé… et influencée par la proximité d'Ancenis 141
3.3.1. Un bon niveau d'activités sur la commune 141
3.3.2. Un accroissement progressif des flux « domicile-travail » 142
3.3.3. Une activité agricole fortement présente dans l'économie locale 143

Sommaire

Titre 2 - Parti d'aménagement et dispositions du Plan Local d'Urbanisme 149

Chapitre 1
Les choix retenus pour établir le Projet d'Aménagement de Développement Durables 151

1.1. Respecter un équilibre en développement, vitalité du territoire et gestion économe de l'espace et préservation de l'identité coufféenne : cadrage général du projet de territoire 152
1.1.1. Rappel des enjeux du développement de Couffé soulevés par le diagnostic 152
1.1.2. Présentation des quatre axes stratégiques du Projet d'Aménagement et de Développement Durables 153

1.2. Axe stratégique 1 : Préserver et mettre en valeur le cadre de vie coufféen 155
1.2.1. Orientation 1 : Préserver la qualité des paysages liée à l'environnement naturel et agricole, garant de l'identité du territoire 156
1.2.2. Orientation 2 : Préserver et valoriser les qualités patrimoniales du territoire 158
1.2.3. Orientation 3 : Préserver l'environnement, mettre en valeur les continuités écologiques 159
1.2.4. Orientation 4 : Modérer la consommation de l'espace agricole liée au développement urbain 163

1.3. Axe stratégique 2 : Affirmer et renforcer la vitalité du bourg de Couffé 164
1.3.1. Orientation 1 : Concentrer l'essentiel de l'urbanisation sur le bourg, pour en renforcer sa centralité et sa vitalité 165
1.3.2. Orientation 2 : Assurer un mode de développement économe et durable 169
1.3.3. Orientation 3 : Maintenir une offre en logements diversifiée et adaptée au territoire 172

1.4. Axe stratégique 3 : Accompagner le développement pour en pérenniser la qualité 173
1.4.1. Orientation 1 : Anticiper d'éventuels besoins en équipements ou en services d'intérêt collectif 174
1.4.2. Orientation 2 : Améliorer les conditions de déplacement, en particulier les conditions d'accessibilité aux cœurs de vie du bourg (assurer la cohésion du développement) 176
1.4.3. Orientation 3 : Optimiser la desserte du territoire par les communications numériques 178

1.5. Axe stratégique 4 : Soutenir les activités économiques de proximité et la vitalité du territoire 179
1.5.1. Orientation 1 : Soutenir la vitalité du territoire : ses commerces, ses services de proximité, ses activités artisanales 180
1.5.2. Orientation 2 : Préserver les conditions de maintien et de développement des exploitations agricoles 182
1.5.3. Orientation 3 : Encadrer, soutenir et diversifier les initiatives de valorisation touristique 184

1.6. Les raisons justifiant le choix opéré d'aménagement et développement du territoire au regard de solutions de substitution raisonnables 185
1.6.1. Quatre scénarii pour débattre et redéfinir un scénario préférentiel de développement pour la commune 185
1.6.2. Des possibilités d'extensions urbaines motivées par l'intérêt général et la volonté de soutenir la vitalité du bourg 187

Chapitre 2
La traduction réglementaire du P.A.D.D. :
La justification des choix pour établir les O.A.P. et le règlement 195

Préambule 197

2.1. Dispositions applicables aux zones à dominante d'habitat 200

2.2. Dispositions applicables aux zones à dominante d'activités 207

2.3. Dispositions applicables aux zones à dominante d'équipements 209

2.4. Dispositions applicables aux zones agricoles 214

2.5. Dispositions applicables aux zones naturelles 221

2.6. Présentation du tableau des surfaces 225

Sommaire

Titre 3 - Évaluation environnementale 227

Chapitre 1
Articulation du plan avec les autres documents d'urbanisme et plans ou programmes avec lesquels il doit être compatible ou qu'il doit prendre en compte 229

1.1. Compatibilité du PLU avec les plans et schémas supra-communaux 231
1.1.1. Compatibilité du PLU avec le SCoT du Pays d'Ancenis 231
1.1.2. Compatibilité du PLU avec le PLH 238
1.1.3. Compatibilité du PLU avec le SDAGE Loire Bretagne 238
1.1.4. Compatibilité du PLU avec le PGRI 239

1.2. Prise en compte des plans et schémas supra-communaux 240
1.2.1. Prise en compte du PCAET du Pays d'Ancenis 240
1.2.2. Prise en compte du SRCE 241

Chapitre 2
Analyse des caractéristiques des zones susceptibles d'être touchées de manière notable par le plan 243

2.1. Analyse des zones à urbaniser à vocation d'habitat 245
2.2. Analyse des zones à urbaniser à vocation d'équipements 248
2.3. Analyse des emplacements réservés 250

Chapitre 3
Incidences notables du plan sur l'environnement et mesures envisagées pour l'éviter, limiter ou compenser les conséquences du plan sur l'environnement 251

3.1. Incidences sur la consommation d'espace 253
3.2. Incidences sur les milieux naturels, la biodiversité, les continuités écologiques 254
3.3. Incidences sur le paysage et le patrimoine 257
3.4. Incidences sur la ressource en eau 258
3.5. Incidences sur les risques et nuisances 259
3.6. Incidences sur l'énergie, les gaz à effet de serre 260

Chapitre 4
Évaluation des incidences Natura 2000 261

Chapitre 5
Indicateurs de suivi retenus pour l'analyse des résultats de l'application du plan 265

Annexes 269

Annexe 1 : Formulaire Standard des Données du site Natura 2000 271
Annexe 2 : Etude de la trame verte et bleue intégrant l'inventaire des haies et boisements 281
Annexe 3 : Méthodologie de délimitation des zones humides au sein des secteurs AU 289

Préambule

Un positionnement géographique favorable à son développement

une commune rurale, située dans l'aire d'influence des agglomérations d'Ancenis et de Nantes

Préambule

Un positionnement géographique favorable à son développement

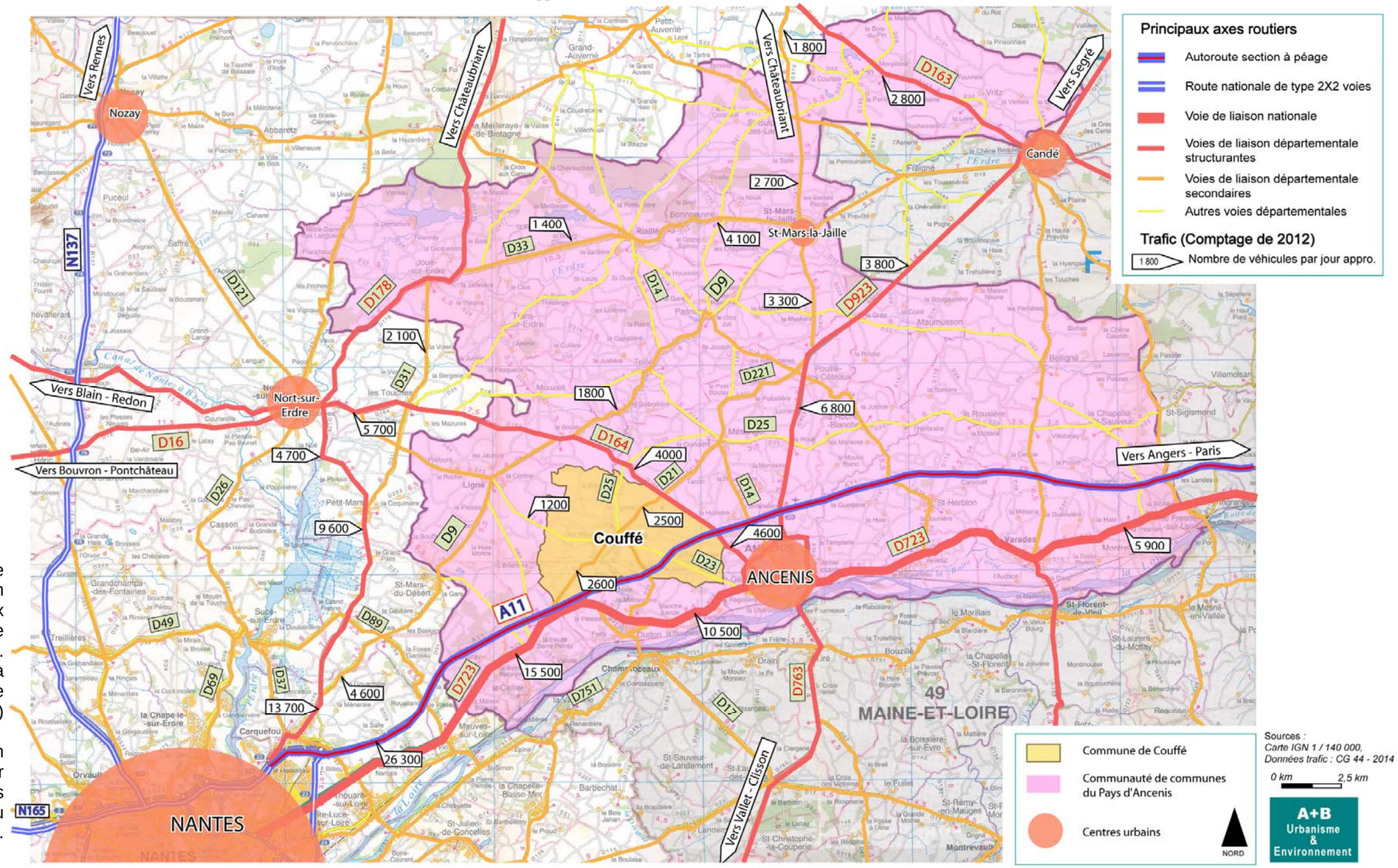
La commune est située dans l'aire de desserrement de l'agglomération nantaise du fait notamment d'un prix du foncier attractif et des facilités de desserte par la RD723.
La commune est également située à moins de 10 minutes du pôle d'Ancenis (10 000 habitants environ)

En outre, la commune bénéficie d'un cadre de vie de qualité, dominé par les paysages agricoles et naturels dont la présence de la vallée du Hâvre, affluent de la Loire.

1. Une commune rurale, située dans l'aire d'influence des agglomérations de Nantes et d'Ancenis

Positionnement géographique

Une commune située dans l'aire d'influence des agglomérations d'Ancenis et de Nantes



Préambule

Un positionnement géographique favorable à son développement

2. Une participation active à la coopération intercommunale

2.1. Couffé au sein de la Communauté de communes du Pays d'Ancenis

La commune de Couffé fait partie de la Communauté de Communes du Pays d'Ancenis (67 506 habitants en 2015 d'après l'INSEE) regroupant les 21 communes suivantes :

- Ancenis
- **Couffé**
- Ingrandes - Le Fresne-sur-Loire (commune nouvelle)
- Joué-sur-Erdre
- La Roche-Blanche
- Le Cellier
- Le Pin
- Ligné
- Loireauxence (commune nouvelle)
- Mésanger
- Montrelais
- Mouzeil
- Oudon
- Pannecé
- Pouillé-les-Côteaux
- Riaillé
- Saint-Géréon
- Couffé
- Trans-sur-Erdre
- Vair-sur-Loire (commune nouvelle)
- Vallons-de-l'Erdre (commune nouvelle)

La communauté de communes assure les compétences suivantes pour la conduite d'actions d'intérêt communautaire :

Aménagement du territoire :

- Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT),
- Gestion du Système d'Information Géographique (SIG)
- Aménagement numérique
- Autorisations du droit des sols

Développement économique et emploi :

- Aménagement, création, gestion, entretien et promotion des zones d'activités
- Commercialisation des terrains disponibles dans les zones d'activités communautaires
- ...

Protection et mise en valeur de l'Environnement :

- Collecte, valorisation, élimination et traitement des déchets ménagers
- Gestion de l'assainissement collectif pour le compte des communes et le Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC)
- Gestion des milieux aquatiques

Habitat et logement :

Mise en place, suivi et conduite des opérations liées aux :

- Conception et mise en œuvre du Programme Local de l'Habitat (PLH)
- Opérations d'Amélioration de l'Habitat
- Résidences Habitat Jeune (foyers de jeunes travailleurs)
- Aire de grand passage pour les gens du voyage

Transport et mobilité :

- Gestion des circuits de transports scolaires
- Suivi du service 'Lila à la demande'
- ...

Culture

- Définition et animation de la politique culturelle
- Coordination des écoles de musique
- Soutien aux associations

Sport et vie associative

- Soutien aux associations
- Accompagnement pour la mise en place de circuits de randonnée
- Organisation d'évènements sportifs

Actions sociales

Incendie et secours

Fourrière

Préambule

Un positionnement géographique favorable à son développement

2. Une participation active à la coopération intercommunale

2.2. Couffé au sein du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Pays d'Ancenis

Le SCoT est un document de planification globale à l'échelle du Pays d'Ancenis. Il est destiné à servir de cadre de référence pour les différentes politiques sectorielles, notamment habitat, urbanisme, déplacement et développement économique. Le SCoT a une portée réglementaire. Les documents d'urbanisme (comme le PLU) et les importantes opérations d'aménagement doivent être compatibles avec les objectifs qui ont été définis dans le SCoT.

La commune de Couffé fait partie du SCoT du Pays d'Ancenis.

La Communauté de Communes du Pays d'Ancenis a approuvé son Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) le 28 février 2014.

LES AXES STRATEGIQUES DU PADD

Sur la base des différentes réflexions et débats ayant eu lieu pour l'élaboration du projet de territoire et sur la base des éléments clés issus du diagnostic, deux axes majeurs du Projet d'Aménagement et de Développement Durables se dessinent :

1) La recherche d'un **rayonnement et d'un équilibre territorial** entre un pôle urbain principal, une frange Ouest dynamique démographiquement et économiquement portée par le développement de l'agglomération nantaise et une frange Est/Nord-Est plus rurale où le maintien d'une vie locale (commerces, services) est un enjeu fort.

2) La **préservation et la valorisation de l'espace et des ressources** dans un contexte de dynamisme résidentiel et économique. Supports d'activités économiques, de loisirs et de biodiversité, les espaces agricoles et naturels nécessitent une attention particulière. De la même manière, le projet se doit de limiter ses impacts sur l'environnement, et notamment sur les ressources naturelles (eau...).

Les grandes orientations du SCoT figurent dans le Document d'Orientations et d'Objectifs, document final du SCoT.

LES PRINCIPALES ORIENTATIONS DU DOO

Équilibre territorial

Le territoire s'organise autour de pôles classés en 4 catégories :

- 1 pôle d'équilibre principal comprenant Ancenis, Saint-Géréon, le Sud de Mésanger et l'Ouest de Saint-Herblon
- 2 pôles d'équilibre secondaire que sont Saint-Mars-la-Jaille et Varades
- 1 pôle de développement périurbain : Ligné
- 5 pôles de proximité que sont Le Cellier, Joué-sur-Erdre, Mésanger, Oudon et Riaillé

Les pôles affirment leur poids et leur rôle dans l'organisation du Pays. Il s'agit d'y conforter l'urbanisation, la vie sociale et les activités. L'équilibre du territoire s'exprime à travers une armature urbaine cohérente, équitable :

- en termes démographiques
- en termes d'emplois
- en termes de mobilité
- en termes d'équipements

La notion d'équilibre territorial se décline sur les thèmes suivants :

- la recherche d'une organisation territoriale permettant de gommer le déséquilibre Est-Ouest
- une stratégie de développement visant à maîtriser les rythmes de développement
- des services de qualité et de proximité destinés à satisfaire les besoins des habitants

A l'échelle des communes, le SCoT précise la structuration de l'organisation urbaine en orientant de manière prioritaire le développement vers les bourgs. Il s'agit de conforter le noyau principal des communes, dans le but de « faire vivre » les équipements et services existants dans les bourgs. Pour renforcer cette orientation, la constructibilité dans les villages, hameaux et épars est contrainte.

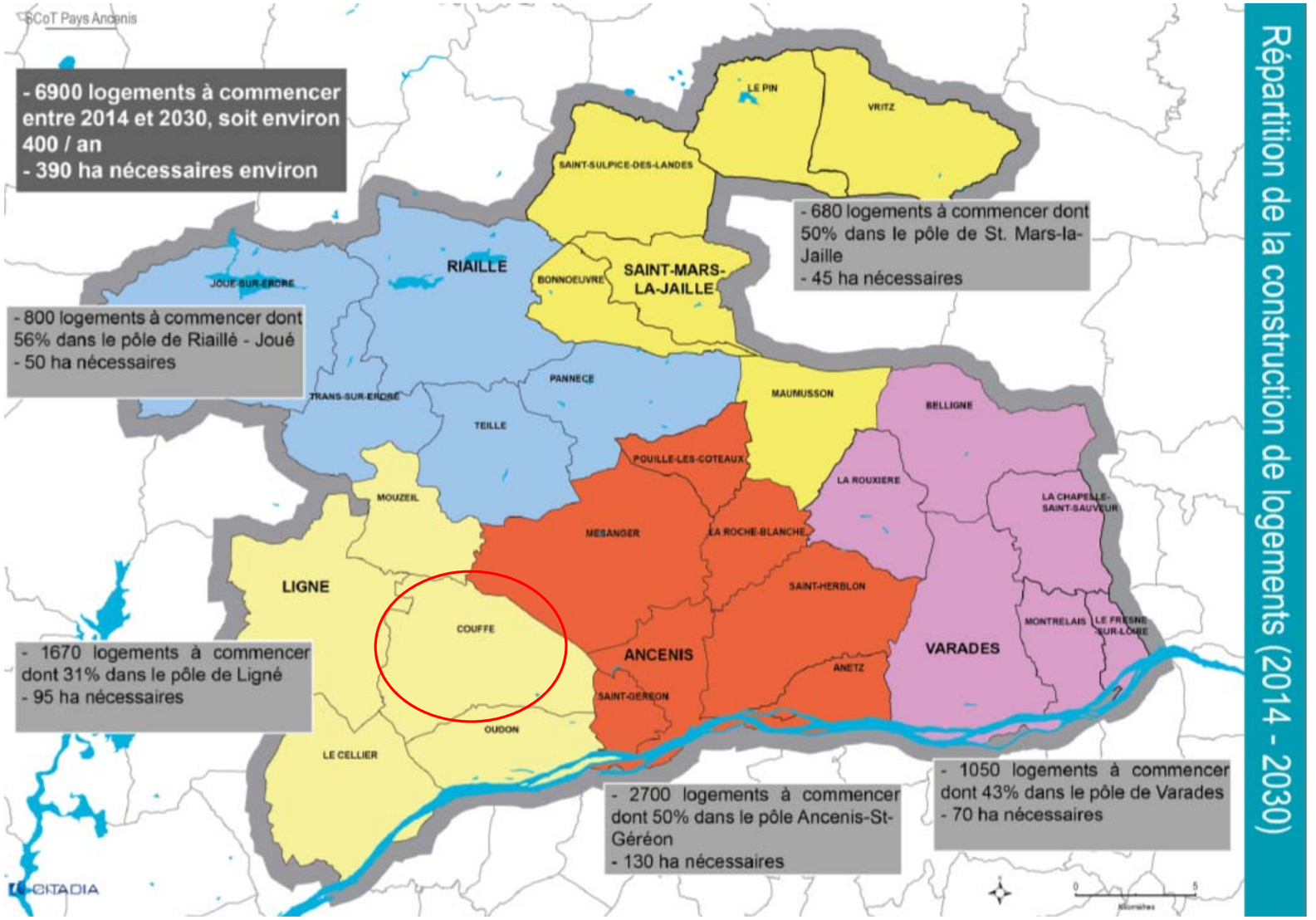
2. Une participation active à la coopération intercommunale

2.2. Couffé au sein du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Pays d'Ancenis (suite)

Afin d'accueillir les nouveaux habitants et faire face aux besoins en logements de la population actuelle, le SCoT retient un objectif de construction d'environ 400 logements par an.

Le SCoT fixe les objectifs de construction de logements listés ci-contre : environ 400 logements / an. La carte ci-après identifie les regroupements de communes par secteur. La commune de Couffé intègre le secteur Sud-Ouest.

Secteur	Répartition	construction de logements		
		2014 - 2030	Annuel	%
Ancenis	Ancenis - Saint-Géréon	1360	80	50%
	Mésanger	510	30	19%
	Reste du secteur	850	50	31%
Nord-Est	Saint-Mars-la-Jaille	340	20	50%
	Reste du secteur	340	20	50%
Nord-Ouest	Riaillé	227	13	28%
	Joué sur Erdre	227	13	28%
	Reste du secteur	354	21	44%
Sud-Est	Varades	453	27	43%
	Reste du secteur	595	35	57%
Sud-Ouest	Ligné	510	30	31%
	Le Cellier	425	25	25%
	Oudon	340	20	20%
	Reste du secteur	397	23	24%
Pays		6928	408	



Source : SCoT du Pays d'Ancenis, DOO, pages 13 et 14

Préambule

Un positionnement géographique favorable à son développement

2. Une participation active à la coopération intercommunale

2.2. Couffé au sein du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Pays d'Ancenis (suite)

Mobilité

Territoire périurbain caractérisé par la multiplicité et l'hétérogénéité des flux de déplacements, le Pays d'Ancenis entend s'appuyer sur les infrastructures existantes pour améliorer les déplacements internes et externes. Cela passe par :

- la structuration interne du réseau de mobilité (organisation autour des pôles et gares pour asseoir et développer la mobilité avec le développement d'un système de rabattement efficace pour l'ensemble du territoire),
- les connexions avec les territoires voisins (réseau TER, tram-train, liaisons douces…),
- l'intégration des projets structurants de la DTA pouvant à terme modifier le fonctionnement du territoire,
- l'organisation du développement urbain et les logiques de « concentration » sur les pôles et le développement des déplacements doux.

Activités et emplois

Fort d'une activité économique dynamique et d'un bon niveau d'emploi, le Pays d'Ancenis refuse la fatalité du territoire périurbain « banlieue dortoir ». Ainsi, le SCoT ambitionne-t-il de pérenniser l'emploi et les activités au niveau local. Compte tenu des caractéristiques économiques du territoire, cette volonté se traduit sur les domaines de :

- l'économie industrielle et artisanale
- l'économie agricole
- l'économie verte et touristique
- l'économique résidentielle

Ceci passe par :

- le renforcement des zones d'activités économiques,
- la valorisation de la production agricole et de son lien avec l'industrie agroalimentaire,
- la valorisation des potentiels touristiques,
- le renforcement des espaces commerciaux existants (ZACOM, centralités),
- le maintien des commerces de proximité.

Gestion de l'espace

Conscient du caractère non renouvelable de la ressource foncière, le SCoT entend promouvoir un développement économe en espace, qui favorise, autant que possible, la logique de renouvellement urbain pour préserver l'espace naturel et agricole de l'urbanisation.

Cette volonté se traduit par :

- la densification des espaces résidentiels et économiques et la promotion de formes urbaines adaptées afin d'économiser l'espace,
- la requalification des espaces (habitat, activités) comme un préalable à toute opération d'extension,
- la protection et la mise en valeur des paysages,
- la protection des espaces agricoles pérennes et naturels.

Ressources et énergies

La valorisation du projet de développement du Pays d'Ancenis passe également par la prise en compte et la mise en valeur des ressources naturelles qui en font la richesse. Ainsi, le projet de développement porté par le SCoT intègre-t-il la préservation et la valorisation des ressources, en particulier :

- la protection, la préservation et la mise en valeur des milieux naturels et de la biodiversité (préserver et conforter les éléments constitutifs de la Trame Verte et Bleue, améliorer les continuités écologiques dans les secteurs à enjeux identifiés au SCoT),
- la préservation de la ressource en eau tant quantitative que qualitative en lien avec les usages qui en sont fait (alimentation, irrigation, exploitation au titre des loisirs),
- la valorisation des ressources propres du territoire en matière d'énergie renouvelable.

Par ailleurs, les modalités de développement portées par le SCoT garantissent un effet positif en matière de réduction de la consommation énergétique et des émissions de gaz à effet de serre.





Titre 1

Diagnostic territorial
Etat initial de l'environnement





Chapitre 1

L'identité Coufféenne, garante de son attractivité :

contraintes, atouts et qualités du territoire

Titre 1

Chapitre 1

L'identité coufféenne, garante de son attractivité :

Contraintes, atouts et qualités du territoire

1.1. Une qualité des paysages et un patrimoine qui participent à l'attractivité et à l'identité communales

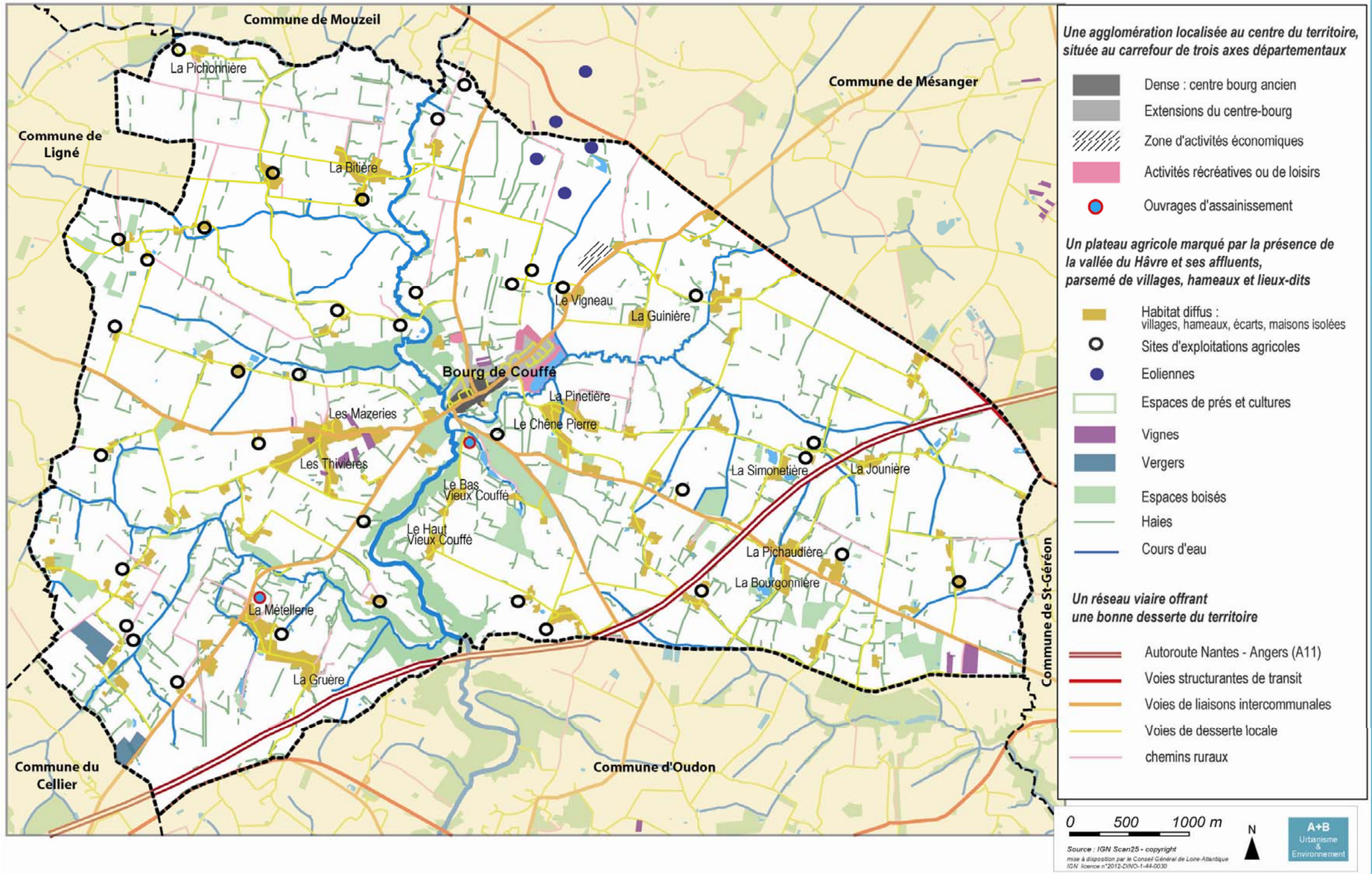
1.1.1. Organisation des sols à l'échelle communale : une commune encore très agricole

Le territoire communal est fortement façonné par l'activité agricole (environ 80% du territoire). Environ 5 % du territoire est urbanisé et 14% correspondant à des espaces naturels sensibles. L'habitat est dispersé sur l'ensemble du territoire.

Le bourg, au centre du territoire, s'est développé, en bordure de la vallée du Hâvre, à l'intersection de quatre axes départementaux.

Le territoire agricole a connu de profondes transformations liées à l'évolution de l'agriculture, déstructurant le maillage bocager traditionnel. Le tissu des exploitations est réparti de façon homogène sur l'ensemble du territoire.

L'A11 forme une coupure dans le territoire mais qui reste limitée par les nombreuses possibilités de franchissement.



Titre 1

Chapitre 1

L'identité coufféenne, garante de son attractivité :

Contraintes, atouts et qualités du territoire

1.1. Une qualité des paysages et un patrimoine qui participent à l'attractivité et à l'identité communales (suite)

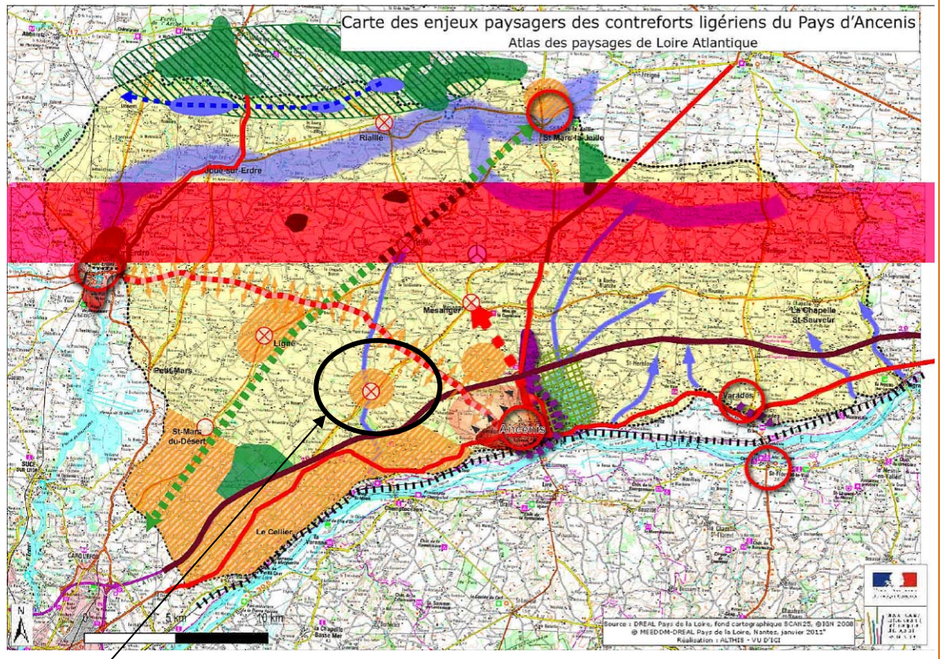
1.1.2. Approche paysagère

L'appréhension du paysage sur le territoire de Couffé veille à mettre en évidence :

- les intérêts paysagers des espaces composant le territoire,
- la sensibilité paysagère et l'exposition visuelle de certains secteurs, en particulier des façades du bourg, de villages et hameaux, de manière à apprécier les conditions d'intégration paysagère d'espaces urbanisés et à souligner ainsi la vigilance qu'il conviendra d'adopter pour réussir la greffe de futurs îlots ou quartiers urbains sur Couffé,
- les points de repère ou de perturbation paysagère,
- la valeur patrimoniale de certains secteurs (témoignant de l'intérêt architectural et paysager de certains sites, de lieux-dits et s'accompagnant d'un pré-inventaire du patrimoine local).

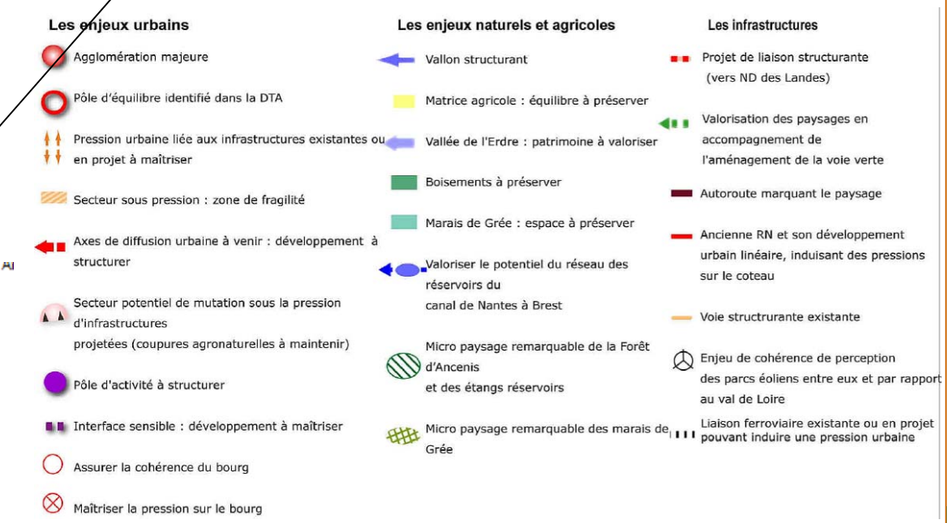
La commune de Couffé fait partie de l'unité paysagère des 'contreforts ligériens du Pays d'Ancenis' selon l'Atlas des paysages de Loire-Atlantique (DREAL, Vu d'Ici, Agence Rousseau, Althis - 2011) : *« Cette unité paysagère a vu de nombreuses mutations tant sur le plan agricole, qu'urbain et des infrastructures. Le paysage de plateau s'est ouvert, laissant apparaître plus fortement des éléments bâtis relevant de l'industriel et des repères marquants comme les châteaux d'eau, les pylônes électriques, les éoliennes qui remplacent aujourd'hui les jeux de covisibilités de clochers à clochers. Les enjeux d'avenir sur cette unité se concentrent sur les revers de plateaux en bordure des grandes vallées de la Loire et de l'Erdre sur lesquels les pressions sont les plus fortes. L'évolution des modes de transport (nouveaux échangeurs autoroutiers, renforcement des dessertes ferroviaires, mise en place de grandes liaisons routières transversales du département) sont autant de sources de pressions à la fois structurelles et urbaines sur les paysages du territoire qu'il faudrait maîtriser pour en préserver la qualité. ».*

Extrait de la carte des enjeux paysagers des contreforts ligériens du pays d'Ancenis





Commune de Couffé





Source : DREAL Pays de la Loire, Réalisation : ALTHIS, Vu d'Ici, 2011

Titre 1

Chapitre 1

L'identité coufféenne, garante de son attractivité :

Contraintes, atouts et qualités du territoire

1.1. Une qualité des paysages et un patrimoine qui participent à l'attractivité et à l'identité communales (suite)

1.1.2. Approche paysagère (suite)

L'appréhension du paysage sur le territoire de Couffé veille à mettre en évidence une composition en trois grandes entités :

- Les espaces urbanisés : situé à la confluence du Donneau et du Beusse, le bourg de Couffé surplombe les deux vallées. L'église domine dans le paysage du bourg du fait de sa taille imposante mais aussi par son clocher, véritable point d'appel dans le paysage. Les perceptions sont relativement nombreuses depuis la moitié Sud du territoire. On peut également noter la présence forte du château de la Contrie, surplombant la vallée du Beusse.
- Les vallées boisées : on retrouve ces espaces de manière linéaire le long des vallées du Hâvre, du Donneau et du Beusse, formant des axes 'verts' structurants constitués en étoile autour de l'agglomération, d'où leur rôle de repère majeur dans le paysage communal. Dans un paysage agricole globalement ouvert, de telles 'coulées vertes' sont des éléments de grande qualité à préserver. Les boisements liés aux châteaux, intégrés dans ces vallées, les murs de pierre qui cernent certains de ces parcs constituent des ensembles paysagers remarquables. Les autres ruisseaux qui se forment parfois sur le territoire sont à leur début moins marqués dans le relief, la végétation est moins dense. Toutefois, le passage des ruisseaux grâce à leurs ripisylves reste significatif.
- Le plateau agricole : l'espace rural se caractérise par une dominante de grands champs cultivés et une trame bocagère relativement lâche et déstructurée (souvent à strate unique). Quelques prairies sont ponctuées d'arbres isolés, principalement des chênes pédonculés. Quelques petits bosquets sont répartis sur le plateau. Cet ensemble forme un paysage offrant une perception visuelle plus ou moins lointaine selon le relief, parfois accentué, du territoire. Dans ce contexte, les nombreux villages et hameaux, avec constructions récentes (façades claires, implantation en point haut sans végétation d'accompagnement, …) ou certains bâtiments d'exploitation agricole apparaissent parfois brutalement dans le paysage.



Vallée encaissée du Hâvre



Vue sur le clocher de l'église surplombant la vallée du Donneau

A droite, château de la Contrie émergeant des habitations du centre-bourg

Titre 1

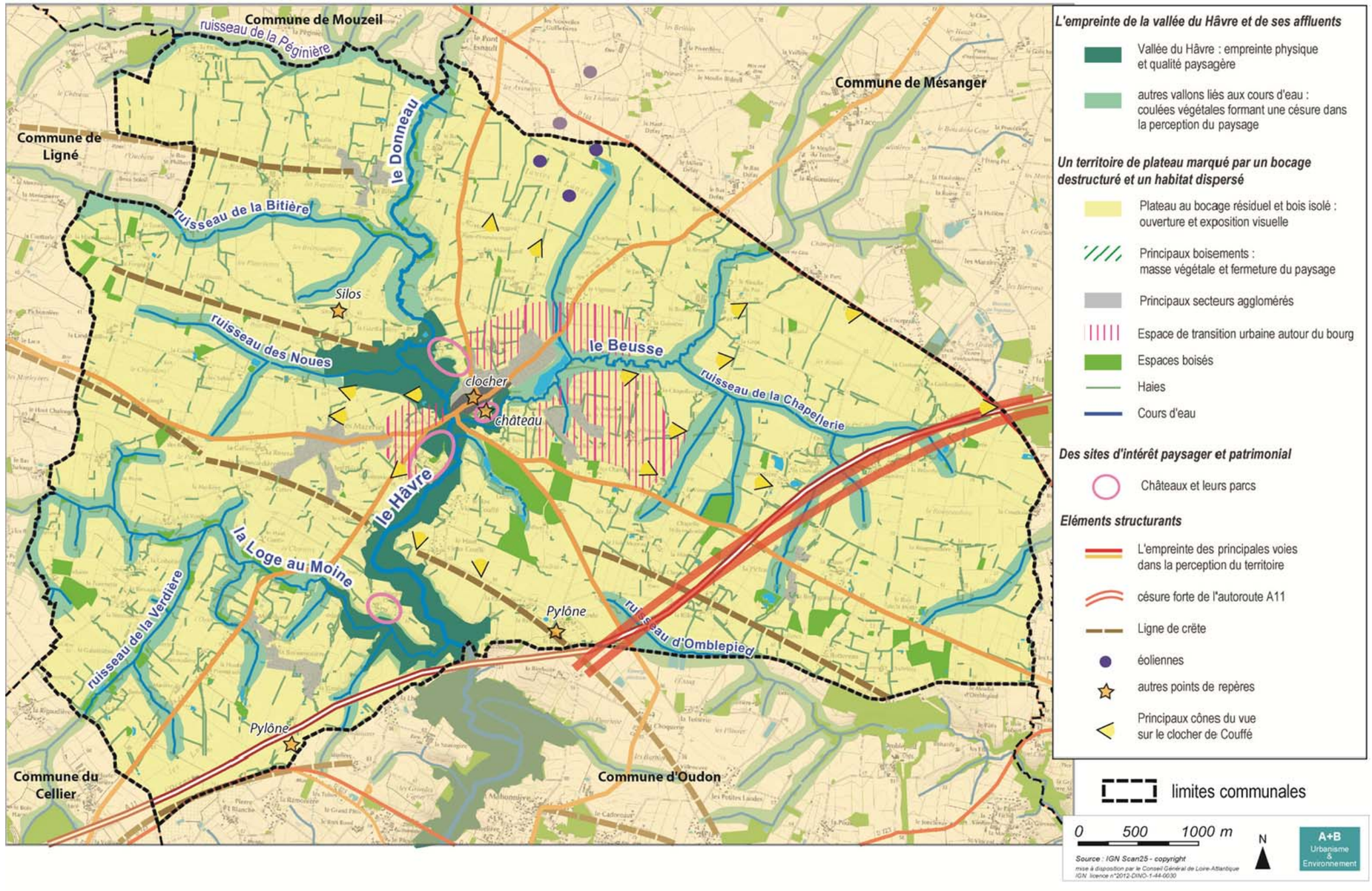
Chapitre 1

L'identité coufféenne, garante de son attractivité :

Contraintes, atouts et qualités du territoire

1.1. Une qualité des paysages et un patrimoine qui participent à l'attractivité et à l'identité communales (suite)

1.1.2. Approche paysagère (suite)



Titre 1

Chapitre 1

L'identité coufféenne, garante de son attractivité :

Contraintes, atouts et qualités du territoire

1.1. Une qualité des paysages et un patrimoine qui participent à l'attractivité et à l'identité communales (suite)

1.1.2. Approche paysagère (suite)

L'empreinte de la vallée du Hâvre : une qualité paysagère liée à son vallonnement et aux panoramas qu'elle offre depuis les coteaux



Vue sur le clocher depuis le Nord des Mazeries



Vallée du Hâvre entre Le Haut Vieux Couffé et le château de La Loge



Vue sur le château de La Loge depuis le Haut Vieux Couffé



Vue sur la vallée depuis la RD 21



Vue sur l'église depuis la RD 25

Titre 1

Chapitre 1

L'identité coufféenne, garante de son attractivité :

Contraintes, atouts et qualités du territoire

1.1. Une qualité des paysages et un patrimoine qui participent à l'attractivité et à l'identité communales (suite)

1.1.2. Approche paysagère (suite)

L'empreinte des vallées et vallons : des lieux intimistes de prairies humides, bordées de ripisylves ou de petits bois



Pont de la Gravelle sur le Donneau



Vue sur un vallon affluent du ruisseau de la Loge au Moine





Bois des Essarts en bordure de la vallée des Noues



Plan d'eau à la confluence du Donneau et du Beusse





Zones humides le long du Hâvre

Titre 1

Chapitre 1

L'identité coufféenne, garante de son attractivité :

Contraintes, atouts et qualités du territoire

1.1. Une qualité des paysages et un patrimoine qui participent à l'attractivité et à l'identité communales (suite)

1.1.2. Approche paysagère (suite)

Le plateau agricole : un paysage ouvert à vocation agricole, un bocage résiduel dégradé



Secteur des Hautes Landes

Vue depuis le passage sur l'A11
(secteur de La Chevalerie)



Secteur au Sud de la route des Crêtes
Au second plan, le vallon de la Loge au Moine



Secteur des Sables
Vue depuis l'Ouest des Mazeries



Secteur au Sud de La Bitière
au premier plan, le vallon de la Bitière

Titre 1

Chapitre 1

L'identité coufféenne, garante de son attractivité :

Contraintes, atouts et qualités du territoire

1.1. Une qualité des paysages et un patrimoine qui participent à l'attractivité et à l'identité communales (suite)

1.1.2. Approche paysagère (suite)

Le plateau agricole : Exposition visuelle et intégration paysagère des constructions





Extension pavillonnaire – secteur de La Pinetière – ZAC du Chêne Pierre
Vue depuis Les Champs Amelin



Frange urbaine Nord-Est





Vues sur salle des sports



Vue sur la ZA du Charbonneau
depuis Le Chêne Tiennot

Titre 1

Chapitre 1

L'identité coufféenne, garante de son attractivité :

Contraintes, atouts et qualités du territoire

1.1. Une qualité des paysages et un patrimoine qui participent à l'attractivité et à l'identité communales (suite)

1.1.3. Les approches du bourg : la perception des entrées d'agglomération de Couffé

Le paysage bocager relativement préservé rencontré autour du bourg de Couffé (à l'exception toutefois de sa frange Nord-Est, plus ouverte) offre souvent peu de perspectives sur les façades urbaines.

Or ce sont sur les marges des entités urbaines et en premier lieu sur celles du bourg que se façonne et se véhicule l'image de Couffé.

Cette exposition visuelle des formes urbaines est très souvent atténuée par la présence d'arbres de haut jet et de haies, ces dernières formant un véritable « écrin végétal » autour des constructions et des façades urbaines. Ces 'masses' végétales sont notamment liées à la présence de la vallée du Donneau, du Beusse et du Hâvre ainsi qu'à celle des parcs boisés des châteaux de La Roche, de la Contrie et de la Ville Jégu.

Traitement urbain et paysager du bourg et sa périphérie :

Plusieurs atouts paysagers sont présents dans la zone urbaine :

- Les vallées du Donneau/du Hâvre/du Beusse : leur trame verte (bois, haies, arbres, prés et praires), plutôt bien préservée, facilité l'intégration paysagère du bâti actuel et offre un écrin de verdure aux résidents.
- Le plan d'eau de l'Ilette aménagé au Sud des lotissements de l'Ilette, bordé par le Beusse et sa ripisylve, invitant à la promenade
- L'alignement des bâtiments rencontrés dans le cœur ancien met en valeur la rue de la Vallée du Hâvre, axe principal de traversée du bourg. En canalisant le regard, la linéarité du bâti - renforcée par le relief et le caractère relativement homogène des matériaux de construction traditionnels engendre la création de perspectives, affirmant ainsi **la fonction symbolique du cœur historique.**
- Bâtiments de qualité architecturale dans le bourg : château de la Contrie, ancien presbytère, mairie, quelques maisons de maître, église, ...
- L'intérêt paysager des jardins potagers localisés sur les franges du centre-bourg, à l'arrière des alignements de bâti.



Rue de la Vallée du Hâvre depuis l'entrée Sud-Ouest



Rue de la Vallée du Hâvre : vue sur la vallée du Hâvre en bas du bourg



Entrée Nord-Est du bourg (RD 21), marquée par la présence d'un petit talweg et la forte exposition visuelle de la salle de sports



Titre 1

Chapitre 1

L'identité coufféenne, garante de son attractivité :

Contraintes, atouts et qualités du territoire

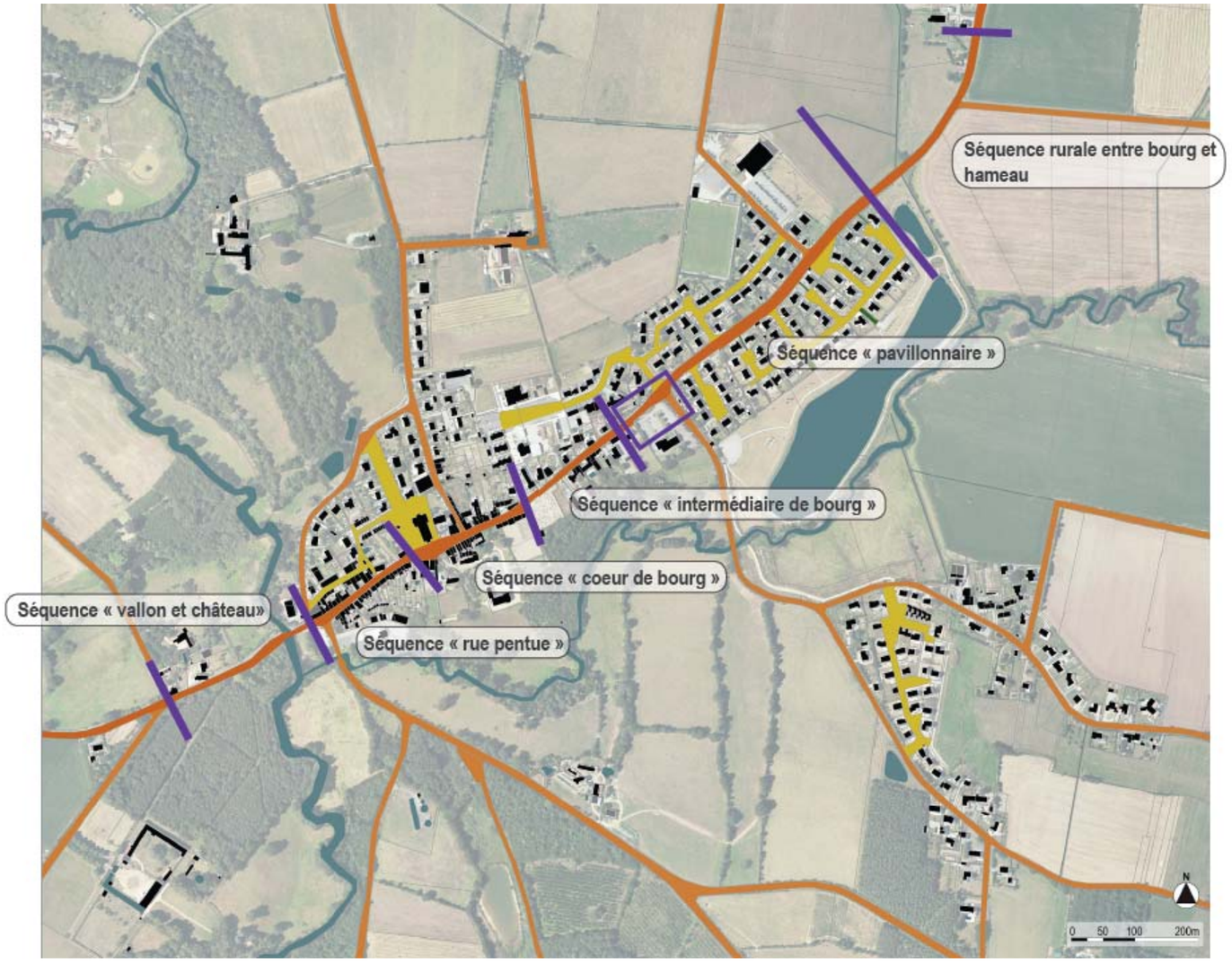
1.1. Une qualité des paysages et un patrimoine qui participent à l'attractivité et à l'identité communales (suite)

1.1.3. Les approches du bourg : la perception des entrées d'agglomération de Couffé (suite)

Entrées et traversée du bourg par la RD 21 (axe structurant du bourg)

Le développement urbain s'accompagnant à l'avenir d'une recrudescence du trafic, la question des entrées de bourg et de la traversée de bourg impose d'être soulevée et examinée de manière à prévenir de risques de détérioration des conditions de déplacements, tant pour les véhicules que pour les cycles et les piétons, de manière aussi à réfléchir à l'image du bourg de Couffé véhiculée dans sa première perception aux différentes entrées d'agglomération.

Certaines entrées de bourg, dans leur configuration actuelle sont sujettes à conflits d'usage ou à une quasi-absence d'aménagement qui renvoie à des vitesses souvent excessives.



Source : étude CAUE, janvier 2016

Titre 1

Chapitre 1

L'identité coufféenne, garante de son attractivité :

Contraintes, atouts et qualités du territoire

1.1. Une qualité des paysages et un patrimoine qui participent à l'attractivité et à l'identité communales (suite)

1.1.3. Les approches du bourg : la perception des entrées d'agglomération de Couffé (suite)

Séquence rurale entre bourg et hameau

L'entrée par le Nord-Est (depuis Mésanger) se caractérise par une absence de traitement particulier visant à la marquer dans l'espace urbain. Après avoir traversée le hameau du Vigneau, la voie 'descend' vers un petit talweg avant de remonter et d'entrer dans le bourg (présence du panneau d'entrée d'agglomération). Le caractère très routier conjugué à l'absence d'espaces réservés aux cycles et aux piétons favorisent les vitesses parfois excessives des flux de véhicules, qui restent cependant assez limités.





Frange urbaine du bourg (lotissement de l'Ilette)

Talweg dénudé (haie bocagère résiduelle)

Impact paysager de la salle de sports



RD 21 (route de Mésanger)

Titre 1

Chapitre 1

L'identité coufféenne, garante de son attractivité :

Contraintes, atouts et qualités du territoire

1.1. Une qualité des paysages et un patrimoine qui participent à l'attractivité et à l'identité communales (suite)

1.1.3. Les approches du bourg : la perception des entrées d'agglomération de Couffé (suite)

Séquence « pavillonnaire »

Cette séquence, assez longue, a fait l'objet d'un récent traitement urbain, avec notamment la réalisation d'un cheminement doux sécurisé en bordure de voie (côté Sud, en lien avec la réalisation du lotissement de l'Ilette).

Les habitations bordant cette voie présentent un recul important et leurs accès sont le plus souvent à l'opposé, depuis les voies de desserte interne aux lotissements. Cette configuration, relativement monotone, renforcée par le système de priorités n'invite pas les automobilistes à ralentir.



RD 21 (route de Mésanger)





RD 21 (route de Mésanger)

au niveau du croisement avec la rue des Antilles (desservant le lotissement de l'Ilette)

Titre 1

Chapitre 1

L'identité coufféenne, garante de son attractivité :

Contraintes, atouts et qualités du territoire

1.1. Une qualité des paysages et un patrimoine qui participent à l'attractivité et à l'identité communales (suite)

1.1.3. Les approches du bourg : la perception des entrées d'agglomération de Couffé (suite)

Séquence « intermédiaire de bourg »

L'aspect routier est encore prédominant mais tend à s'atténuer par :

- l'implantation des premières habitations en limite de voie. Les premières maisons de 'caractère' font leur apparition (cf. photos ci-dessous), ainsi que les équipements d'intérêt collectif (ancienne école privée, désormais démolie), bibliothèque, mairie, cimetière)
- La présence de trottoirs de part et d'autre de la rue Saint Jérôme, ainsi que parvis de la mairie, marquant l'entrée dans le centre-bourg historique de Couffé.











mairie

Titre 1

Chapitre 1

L'identité coufféenne, garante de son attractivité :

Contraintes, atouts et qualités du territoire

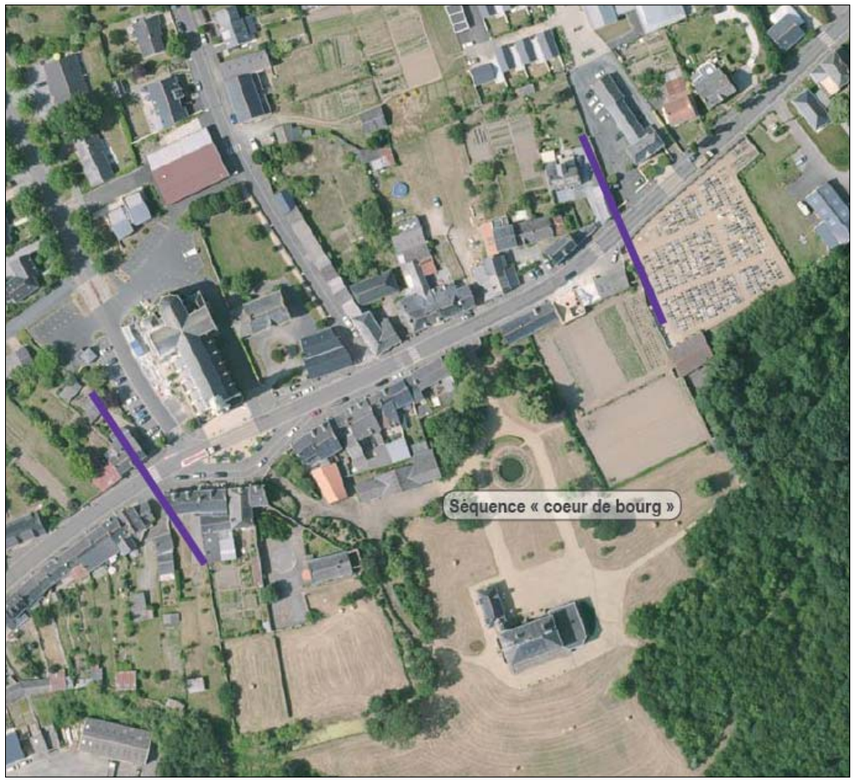
1.1. Une qualité des paysages et un patrimoine qui participent à l'attractivité et à l'identité communales (suite)

1.1.3. Les approches du bourg : la perception des entrées d'agglomération de Couffé (suite)

Séquence « Cœur de bourg »

Cette séquence marque la centralité du bourg. Le front bâti est continu, mitoyen et de hauteur relativement homogène (dominante R+1). Son rôle multifonctionnel de transit et desserte, de vie sociale, d'animation ou de commerces lui confère un statut de zone de rencontre.

Le front bâti s'ouvre au niveau du parvis de l'église. La présence de nombreux commerces vient renforcer la centralité et l'animation du cœur de bourg. Quelques perspectives furtives vers le parc du château de la Contrie







Parvis de l'église : zone de rencontre





Entrée du parc du château de la Contrie

Titre 1

Chapitre 1

L'identité coufféenne, garante de son attractivité :

Contraintes, atouts et qualités du territoire

1.1. Une qualité des paysages et un patrimoine qui participent à l'attractivité et à l'identité communales (suite)

1.1.3. Les approches du bourg : la perception des entrées d'agglomération de Couffé (suite)

Séquence « Rue pentue »

L'entrée Sud-Ouest du bourg, en venant de Ligné, est assez franche. Elle est marquée par la présence du garage automobile dont l'impact visuel tranche avec la grande qualité paysagère du site naturel de la vallée du Donneau et du Hâvre (*voir photo page suivante*). Cette séquence urbaine se démarque par la linéarité, la qualité urbaine et architecturale, et l'homogénéité du bâti (dominante R+1). Le fort dénivelé ajoute également à cette rue de la vallée du Hâvre une singularité paysagère à valoriser (notamment lorsque l'on 'descend' la rue, avec la présence de perspectives vers la vallée boisée ou lors de sa 'montée' avec la vue sur le clocher de l'église).



Perspective vers le clocher

Les trottoirs, étroits, sont souvent encombrés, ce qui n'invite pas aux déplacements doux. L'absence d'aménagements routiers spécifiques rappelle la prédominance du caractère routier de la rue. Les vitesses y sont parfois excessives.





Bâti (pharmacie) en recul de la rue qui se démarque du front bâti traditionnel





Perspective vers la vallée du Hâvre

Titre 1

Chapitre 1

L'identité coufféenne, garante de son attractivité :

Contraintes, atouts et qualités du territoire

1.1. Une qualité des paysages et un patrimoine qui participent à l'attractivité et à l'identité communales (suite)

1.1.3. Les approches du bourg : la perception des entrées d'agglomération de Couffé (suite)

Séquence « Vallon et château »

Cette séquence correspond aux prémices de l'entrée du bourg et le passage de la vallée. Après avoir traversée le lieu-dit La Favrie, qui présente du bâti de qualité architecturale, la séquence reste prédominée par le caractère très végétal et boisé, lié à la présence de vallée du Hâvre mais aussi du parc du château de La Ville Jégu, ceinturé par un mur de pierres.

La voie est bordée par un cheminement doux en site propre. La sinuosité de la voie permet de limiter les prises de vitesses des véhicules.



Pont piéton sur le Donneau





Garage automobile en bordure de vallée, marquant l'entrée Sud du bourg



Lieu-dit 'La Favrie'
En arrière-plan, l'église de Couffé
A droite, mur de pierres du parc du château de La Ville Jégu

Titre 1

Chapitre 1

L'identité coufféenne, garante de son attractivité :

Contraintes, atouts et qualités du territoire

1.1. Une qualité des paysages et un patrimoine qui participent à l'attractivité et à l'identité communales (suite)

1.1.3. Les approches du bourg : la perception des entrées d'agglomération de Couffé (suite)

Autres entrées du bourg (RD 23, RD 25 et route de la Bézinière)

Les autres entrées ont conservées un fort caractère 'champêtre' ou rural. Le trafic y est limité. Hormis la rue de La Roche (RD 25) qui présente un cheminement doux sécurisé en bordure de voie (séparé par une petite haie), l'absence d'aménagements urbains confèrent aux voies un caractère encore très routier où les vitesses sont souvent excessives. L'entrée Sud est marquée par la présence de la vallée du Beusse (caractère boisé et bocager prononcé masquant les constructions du bourg).



Entrée du bourg depuis la RD 25 (Nord)







Entrée du bourg depuis la route de la Bézinière



Entrée du bourg depuis la RD 23 (au Sud)



La route de la Bézinière, qui assure la liaison entre le bourg et lme secteur du Chêne Pierre, longe le secteur de loisirs de de l'Ilette et son plan d'eau, conférant ainsi une qualité paysagère à cette entrée dans le bourg. L'ouverture du paysagère au niveau du plan d'eau permet de percevoir les franges urbaines du bourg, et notamment du lotissement de l'Ilette. Un cheminement doux en site propre a été aménagé le long de la route. La route conserve un caractère encore très 'rural', marqué par son étroitesse et ses fossés enherbés bordés de haies bocagères. L'entrée dans le bourg est franche et marquée par la présence de la salle polyvalente et de son aire de stationnement;

Titre 1

Chapitre 1

L'identité coufféenne, garante de son attractivité :

Contraintes, atouts et qualités du territoire

1.1. Une qualité des paysages et un patrimoine qui participent à l'attractivité et à l'identité communales (suite)

1.1.4. Des ensembles bâtis et du 'petit patrimoine' qui nourrissent la qualité paysagère de la commune

Du patrimoine bâti, dont certains édifices sont reconnus, au patrimoine rural (longères, granges, puits …) et au "petit patrimoine" subsistant ci et là au sein de propriétés privées ou en bordure de voies (croix, calvaires), le paysage de Couffé renferme une certaine richesse culturelle, historique qui nourrit l'identité de la commune.

Ce patrimoine, dont les principaux éléments ont été inventoriés sur la base de sources bibliographiques (telles que le Flohic et la Base Mérimée) et d'investigations sur le terrain, mérite d'être préservé et pris en compte dans le projet d'aménagement et de développement de la commune.

Sont exposées ci-après différentes facettes du patrimoine rencontré sur la commune. A défaut d'exhaustivité, ces éléments retenus apparaissent comme les plus marquants du patrimoine local.

Rappel historique :

(Source : Le Patrimoine des Communes de la Loire-Atlantique Ed. Flohic - 1999)

Des recherches archéologiques montrent que le territoire de Couffé est vraisemblablement occupé dès le Paléolithique. Les vestiges d'une voie romaine, qui borde Couffé et Oudon, témoignent, en outre, de l'installation probable d'une administration gallo-romaine dans ce secteur. Le lieu-dit La Monie serait, à l'origine, un prieuré dépendant de l'abbaye de Saint-Aubin d'Angers, et la paroisse de Couffé se serait constituée par la suite. Au Moyen-âge, le village, qui dépend de la seigneurie d'Oudon, se développe grâce à son agriculture et à ses forêts, mais aussi grâce à la proximité de la Loire, qui permet le transport de nombreuses marchandises telles que le bois, la pierre de tuffeau, les poteries, le vin, la soie ou encore les épices. Couffé est historiquement lié aux guerres de Vendée, notamment grâce au général François-Athanase Charrette de La Contrie, aux châtelains d'Omblepied d'Oudon, et aux deux chefs vendéens, les frères Louvel. Ces derniers ont vécu au manoir de Launay, une ancienne propriété appartenant aux seigneurs d'Oudon, en 1440.



Gué du Pont Noyer (*pierre*)

Ce gué, qui daterait du Moyen Âge, est peut-être encore plus ancien. Il subsiste, en effet, à proximité, une ancienne voie gallo-romaine située sur les communes de Couffé et d'Oudon.

Château de La Contrie (1624-1840)

François-Athanase Charrette de La Contrie, qui est né dans la partie la plus ancienne de ce château, est nommé, par lettre de Louis XVIII en exil, général en chef de l'armée catholique et royale. En 1840, son petit-neveu, le G^{al} Charrette, fait construire un nouveau château en tuffeau de style anglais.



La ferme de la Contrie, dépendance du château, date du XIX^{ème} siècle.

Château de La Roche (XV-XVIII^{e} siècle – 1842) - route de Mouzeil et de Teillé

Le château néo-gothique, qui remplace une ancienne construction du XV^{e} siècle, doit son nom au massif de grès sur lequel il est édifié. Sous l'Ancien Régime, la seigneurie de La Roche s'étend jusqu'aux fermes de La Croix et de La Falloux, au domaine de Bougon et à La Loge-aux-Moines. Pendant la Révolution, le château est pillé par des républicains, qui brûlent les archives. En 1832, les habitants de Couffé et des environs se battent sous les ordres de M. de La Rochemacé, qui ensuite s'exile en Suisse pendant dix ans. A son retour, en 1842, des travaux de restauration sont entrepris. L'escalier extérieur de forme hélicoïdale et construit en pierre de taille est ajouté en 1910.



Titre 1

Chapitre 1

L'identité coufféenne, garante de son attractivité :

Contraintes, atouts et qualités du territoire

1.1. Une qualité des paysages et un patrimoine qui participent à l'attractivité et à l'identité communales (suite)

1.1.4. Des ensembles bâtis et du 'petit patrimoine' qui nourrissent la qualité paysagère de la commune (suite)

Château de La Ville-Jégu (XVII-XVIII^{e} siècle)

De l'ancienne forteresse, seules subsistent les tours d'angle et les douves remplies d'eau. Le château est reconstruit, au XVIII^{e} siècle, par Olivier-Louis Busson. La façade, qui se distingue essentiellement par l'importance accordée à ses ouvertures, est caractéristique du XVIII^{e} siècle. L'orangerie et le jardin à la française témoignent également des goûts de cette époque.

Ce château est inscrit à l'inventaire des Monuments Historiques par arrêté du 21 décembre 1984.



Château Bougon (vers le XVIII^{e} -XX^{e} siècle) - route de Nantes

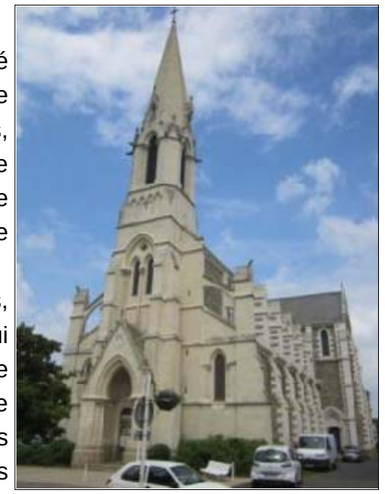
Au XV^{e} siècle, il est mentionné qu'un « Caris de Bougon » est nommé sénéchal de Saint-Aubin-du-Cormier. La façade nord du château est construite au XX^{e} siècle par René Charrette de La Contrie. Aujourd'hui, le domaine abrite un centre d'élevage de chevaux.



La chapelle Saint-Symphorien (X^{e} -XV^{e} siècle) - route de St Géréon

Appelée aussi chapelle de la Monie ou Moynie, elle est construite par des moines pour une communauté de lépreux. Elle dépend du prieuré de Saint-Méen, situé au Cellier. La chapelle, qui possède un chevet plat datant du X^{e} siècle, est la construction la plus ancienne de la commune. Le martyre de Saint-Symphorien a lieu à Autun en 179

Église Saint-Pierre et Saint-Paul (1864)



L'église Saint-Pierre et Saint-Paul de Couffé conserve des ornements liturgiques, notamment une chape en soie rose lacée de soies polychromes, datant du début du XIXe siècle, ainsi qu'une chasuble à fond de damas violet et orfrois de tapisserie, brodée en 1861 par Marie-Caroline de Bourbon-Sicile, duchesse de Berry.

L'église abrite «également une bannière en velours, soie et broderie représentant le Christ en Croix qui est utilisée lors des processions ainsi qu'une statue de Sainte Faustine offerte par le pape à la commune de Couffé, en reconnaissance des services rendus par les Coufféens pour la défense des Etats pontificaux.

Sucrerie (XVIII^{e} -XIX^{e} siècle)

Cette sucrerie, qui a appartenu à la famille de Rochemacé, est l'une des seules de la Région dont les bâtiments existent encore. Lors du blocus anglais, qui a lieu sous le règne de Napoléon Ier, de nombreuses familles nobles, ruinées par la Révolution, entreprennent la culture de la betterave à sucre. Mais les résultats n'étant pas satisfaisants dans cette région, la sucrerie est rapidement convertie en bâtiment d'exploitation viticole. Elle abrite notamment des pressoirs à longs fûts qui possèdent encore des cuves maçonnées au mortier de chaux et qui ont fonctionné jusque dans les années 1970.



Titre 1

Chapitre 1

L'identité coufféenne, garante de son attractivité :

Contraintes, atouts et qualités du territoire

1.1. Une qualité des paysages et un patrimoine qui participent à l'attractivité et à l'identité communales (suite)

1.1.4. Des ensembles bâtis et du 'petit patrimoine' qui nourrissent la qualité paysagère de la commune (suite)

Le patrimoine bâti 'rural' et le 'petit patrimoine', représentatifs de l'identité communale :

De nombreux éléments du « petit patrimoine » (puits, croix, calvaires, moulins, fours, ponts en pierre, escaliers extérieurs en pierre, murs de pierre …) sont de même dispersés sur l'ensemble du territoire et identifiés dans le cadre du PLU. Une association a inventorié 54 croix sur le territoire communal. Certaines ont pu être restaurées. Les fours et les puits ont également été inventoriés. A noter aussi la richesse des perrons (non inventoriés). Il y avait une douzaine de moulins à l'époque. Outre le moulin de St Philbert, il reste des traces du moulin des Rochettes et de La Tessaudière. Il subsiste également les fondations de moulins à eau sur le site de La Roche et de La Loge au Moine.

Aussi, d'anciennes fermes, granges, longères, maisons d'habitation de caractère, dispersées sur le territoire agricole, ont été inventoriées sur quelques lieux-dits et hameaux de la commune.



Manoir de Launay et ses dépendances



Moulin de St Philbert





Maisons bourgeoises du centre-bourg



La Verdière



La Bigotière



Presbytère



Lucarnes rue de la Vallée du Hâvre



Patrimoine rural rénové (Les Thivières)



La Lande

Titre 1

Chapitre 1

L'identité coufféenne, garante de son attractivité :

Contraintes, atouts et qualités du territoire

1.1. Une qualité des paysages et un patrimoine qui participent à l'attractivité et à l'identité communales (suite)

1.1.4. Des ensembles bâtis et du 'petit patrimoine' qui nourrissent la qualité paysagère de la commune (suite)



Oratoire (Le Bas Vieux Couffé)



Four (La Jounière)



Double four sur Le Pas



Puits (Le Vigneau)



Ancien pont sur Le Donneau (La Gravelle)



Puits (La Jounière)





Croix (La Guinière)



Puits (La Guinière)



Croix (La Gruère)



Mur de pierre (rue des Marronniers)

Quelques exemples de 'petit patrimoine' sur la commune

Titre 1

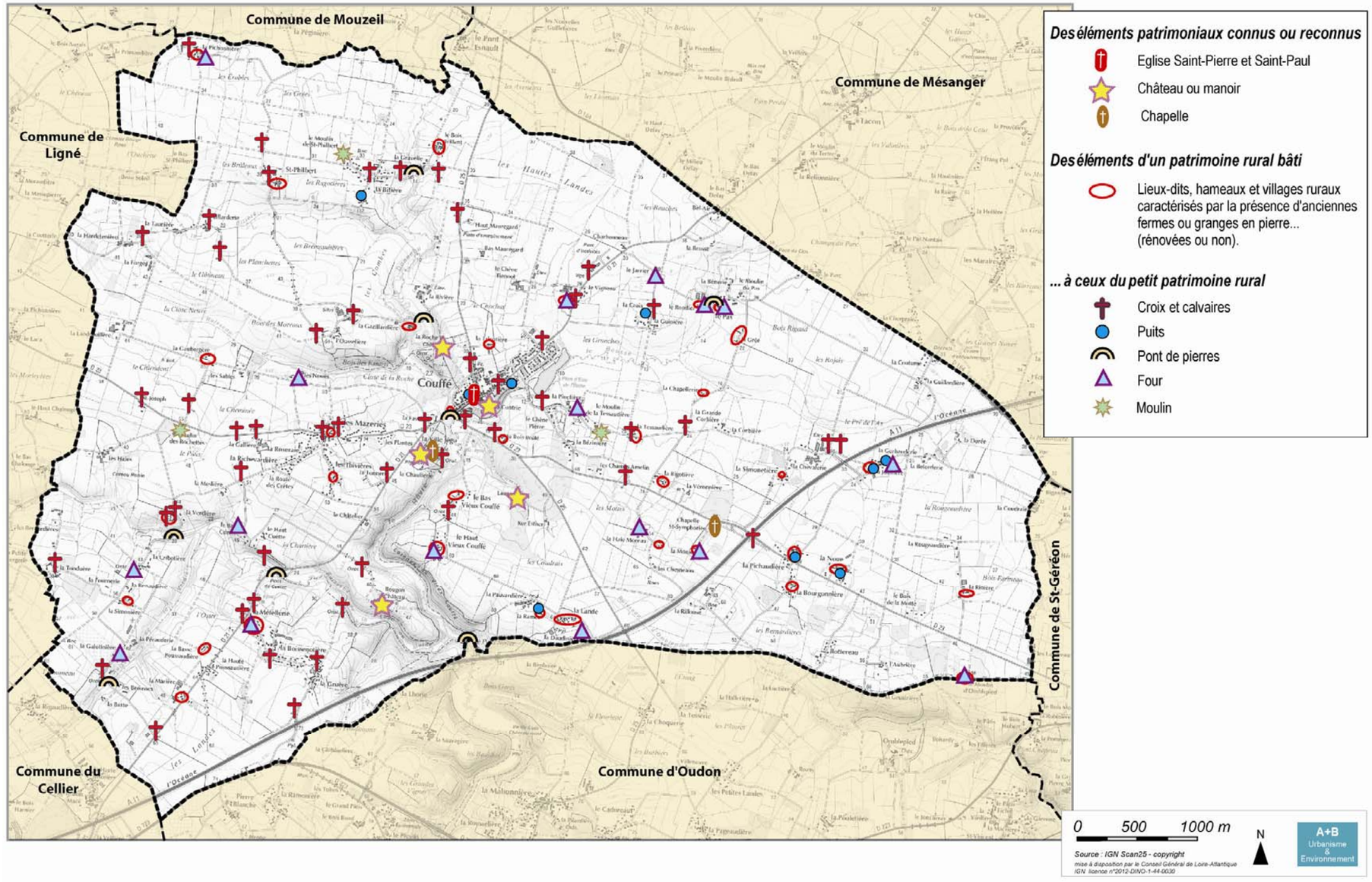
Chapitre 1

L'identité coufféenne, garante de son attractivité :

Contraintes, atouts et qualités du territoire

1.1. Une qualité des paysages et un patrimoine qui participent à l'attractivité et à l'identité communales (suite)

1.1.4. Des ensembles bâtis et du 'petit patrimoine' qui nourrissent la qualité paysagère de la commune (suite)



Titre 1

Chapitre 1

L'identité coufféenne, garante de son attractivité :

Contraintes, atouts et qualités du territoire

1.1. Une qualité des paysages et un patrimoine qui participent à l'attractivité et à l'identité communales (suite)

1.1.4. Des ensembles bâtis et du 'petit patrimoine' qui nourrissent la qualité paysagère de la commune (suite)

Le patrimoine archéologique

Le décret n° 2004-490 du 3 juin 2004 relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive pris pour application du titre II du Code du patrimoine induit des dispositions importantes en terme d'aménagement du territoire.

En effet, le Préfet de Région sera saisi systématiquement pour les créations de ZAC et les opérations de lotissement affectant une superficie supérieure ou égale à 3 hectares, les travaux soumis à déclaration préalable, les aménagements et ouvrages qui doivent être précédés d'une étude d'impact, ainsi que les travaux sur les immeubles classés au titre des monuments historiques soumis à autorisation en application des articles L. 621-9, 621-10 et 621-28 du code du Patrimoine.

La DRAC définit des zones dans lesquelles le potentiel archéologique est particulièrement fort. Dans ces zones, les travaux d'aménagement de moins de 3 hectares peuvent faire l'objet de prescriptions d'archéologie préventive.

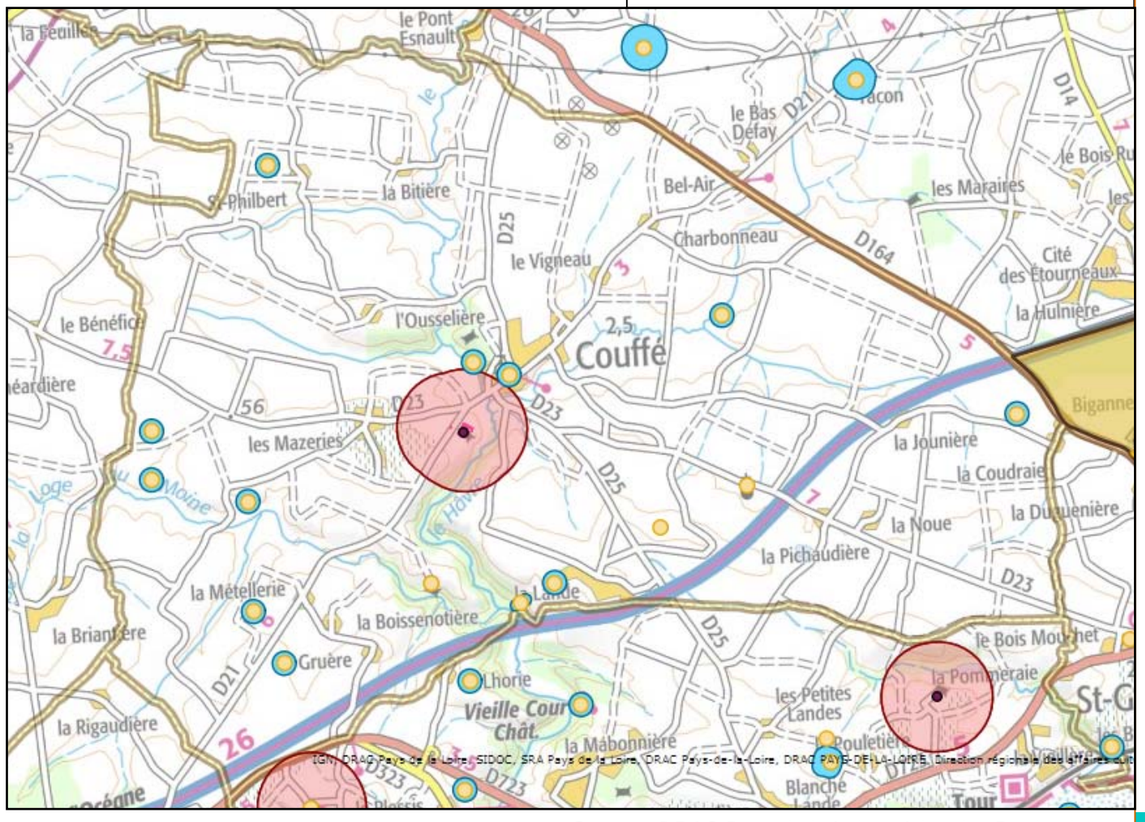
Deux types de zonages archéologiques sont mis en place par la DRAC :

- les **zones de présomption de prescriptions archéologiques (ZPPA)**. Les ZPPA ont une portée réglementaire. Elles sont définies par un arrêté du préfet de région. Il n'existe pas de ZPPA sur la commune de Couffé.
- les **zones de sensibilité archéologique**. Elles doivent à terme devenir des zones de présomption de prescription archéologique. Comme dans les ZPPA, les travaux d'aménagement de moins de 3 hectares réalisés dans ces zones sont susceptibles de faire l'objet de prescriptions archéologiques.

La DRAC des Pays de Loire recense **15 entités archéologiques** et leurs zones de sensibilité archéologique correspondantes sur le territoire communal (*cf. carte ci-dessous*).

Légende de la carte

- Monument historique et périmètre de protection
- Entités archéologiques
- Zones de sensibilité archéologique



Source : DRAC Pays de la Loire - Atlas des Patrimoines

Titre 1

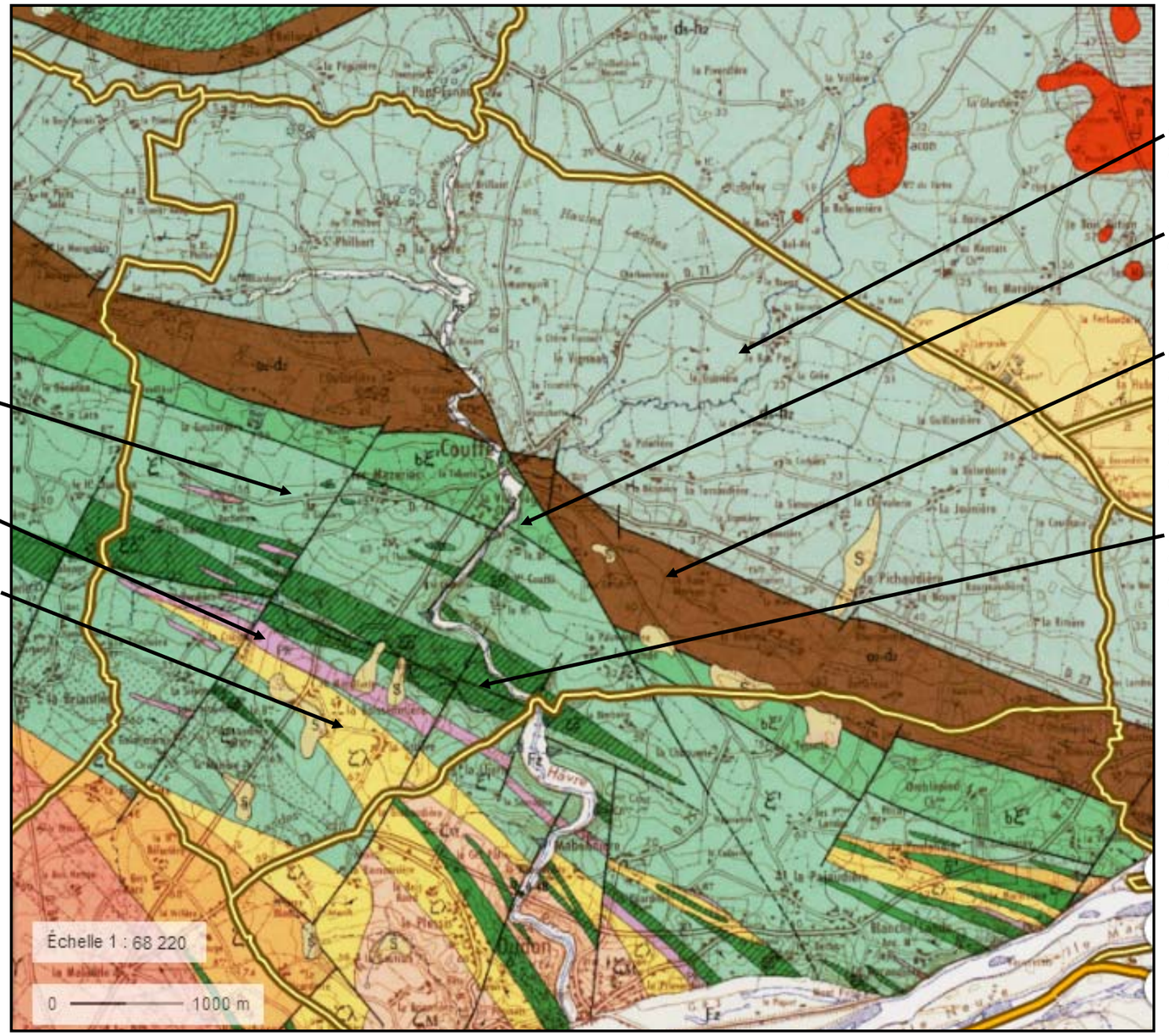
Chapitre 1

L'identité coufféenne, garante de son attractivité :

Contraintes, atouts et qualités du territoire

1.2. L'empreinte physique des espaces naturels et agricoles qui forgent le caractère et l'identité de Couffé

1.2.1. Un contexte géologique inclus dans le Massif Armoricain



Le territoire repose sur le synclinal d'Ancenis et se constitue de couches sédimentaires durcies par grésification, au nord d'une ligne reliant les lieux-dits « le Bois de St Philbert » et « la Pichaudière » . Au sud, on distingue un faciès métamorphique commun pour la région engendrant des roches tels que schistes verts ou albitique (riches en feldspath). On peut constater que la commune repose principalement sur des roches pélitiques : ce sont des roches finement détritiques à dominance argileuse et imperméable.

Source : Géoportail, BRGM Infoterre

Titre 1

Chapitre 1

L'identité coufféenne, garante de son attractivité :

Contraintes, atouts et qualités du territoire

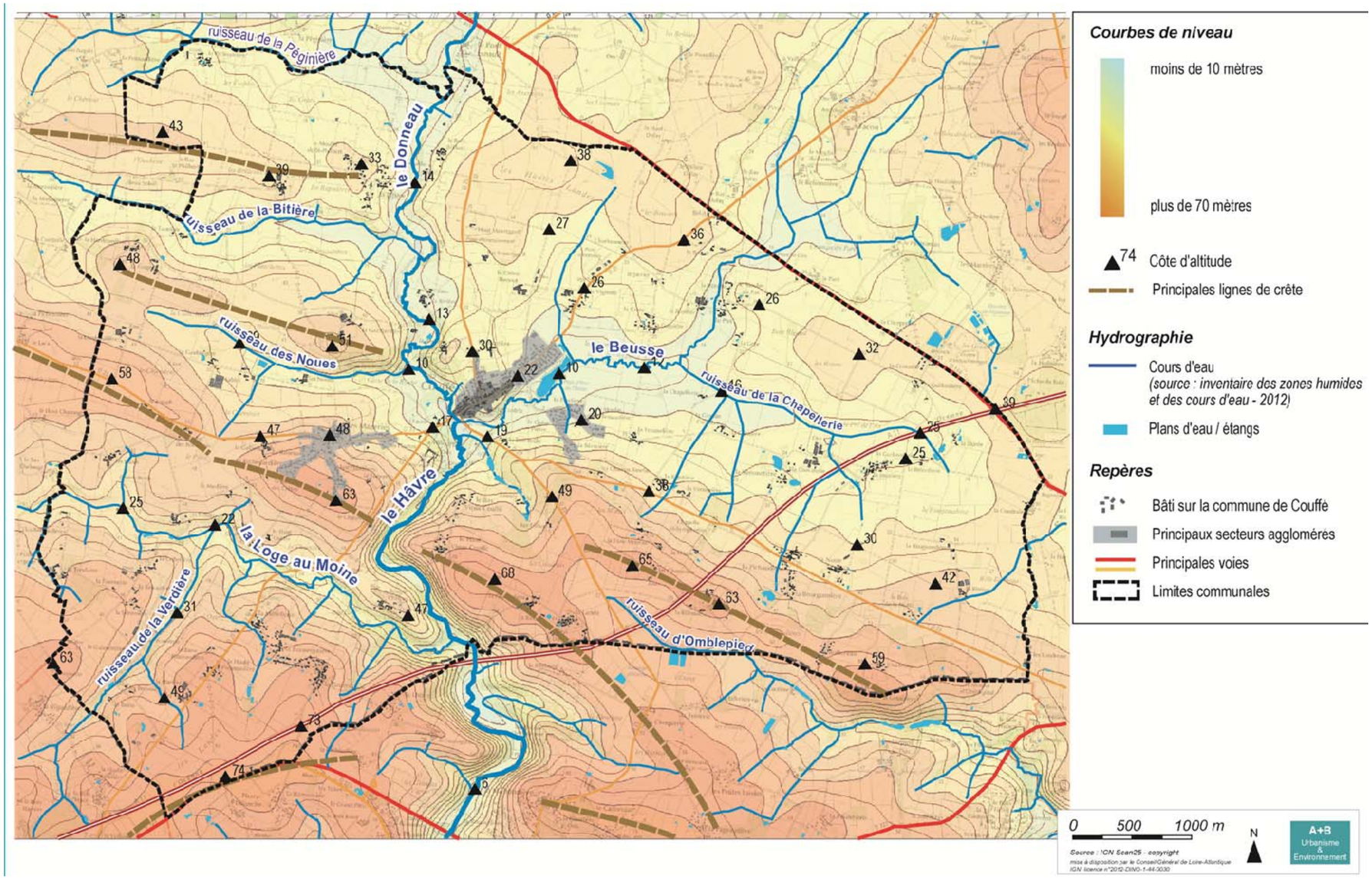
1.2. L'empreinte physique des espaces naturels et agricoles qui forgent le caractère et l'identité de Couffé

1.2.2. Un relief marqué influençant la perception du territoire

Le relief est marqué par les vallées et vallons, notamment la vallée du Hâvre. L'altitude varie entre 7 m au sud dans la vallée du Hâvre et 74 m au sud-ouest le long de l'autoroute.

Le bourg est situé à la confluence du Donneau et du Beusse, entre 11 et 21 m.

55,42 km de cours d'eau ont été inventoriés sur la commune (source : inventaire des cours d'eau et des zones humides – 2011).



Source : COMPA, IGN

1.2. L'empreinte physique des espaces naturels et agricoles qui forgent le caractère et l'identité de Couffé (suite)

1.2.3. L'influence du réseau hydrographique et des zones humides sur la qualité des espaces naturels

Un réseau hydrographique inscrit pour l'essentiel dans le bassin-versant du Hâvre et du Donneau

Au sein du vaste bassin versant de la Loire d'une superficie de 115 120 km², **le réseau hydrographique sur Couffé se structure principalement autour du Donneau puis du Hâvre.** Environ 90% du territoire sont situés au sein de ce bassin versant. La partie sud-est du territoire est drainée par le ruisseau d'Omblepied, affluent direct de la Loire.

Le Donneau, affluent du Hâvre, lui-même affluent de la Loire, est un cours d'eau d'environ 25 Km, qui prend sa source sur la commune de Pannecé, et qui conflue avec le Hâvre sur la commune de Couffé. Le Hâvre conflue ensuite avec la Loire sur la commune d'Oudon. La superficie de son bassin versant est d'environ 170 km².

Plusieurs ruisseaux affluents du Donneau ou du Hâvre parcourent le territoire communal :

- en rive droite de l'amont vers l'aval : le ruisseau de la Péginière qui forme la limite communale nord-ouest, le ruisseau de la Bitière, le ruisseau des Noues, le ruisseau de la Loge au Moine et son affluent le ruisseau de la Verdière,
- en rive gauche : un affluent principal : le Beusse qui est alimenté par plusieurs autres petits cours d'eau dont le ruisseau de la Chappellerie.

Un plan d'eau d'environ 4 ha a été aménagé au sud-est du bourg, le long du Beusse (plan d'eau de l'Ilette). Il est alimenté par l'un des affluents du Beusse, provenant du Nord du bourg (à l'Ouest du Vigneau). Le plan d'eau est notamment utilisé pour la pêche.

Le Donneau est classé en deuxième catégorie piscicole, c'est-à-dire que leur peuplement piscicole est principalement composé de cyprinidés (poissons blancs : gardon, goujon, chevaine, vandoise, brème, tanche, perche, …). Le peuplement des Cyprinidés d'eau vive est perturbé avec une prédominance du Chevaine (espèce la moins sensible à la dégradation du milieu). Le présence d'espèces d'eaux calmes révèle une transformation du peuplement d'origine (dégradation de la qualité du milieu du fait des aménagements hydrauliques, de la mise en place de barrages et de seuils et de l'altération de la qualité des eaux).

1.2. L'empreinte physique des espaces naturels et agricoles qui forgent le caractère et l'identité de Couffé (suite)

1.2.3. L'influence du réseau hydrographique et des zones humides sur la qualité des espaces naturels (suite)

La commune de Couffé, incluse dans le SDAGE Loire-Bretagne

La commune de Couffé est incluse dans le périmètre du **Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) Loire-Bretagne 2016-2021**. Il est établi en application de l'article L.212-1 du Code de l'Environnement.

Le **SDAGE Loire-Bretagne 2016-2021** a été approuvé le 18 novembre 2015. Il maintien l'objectif de 61 % de cours d'eau en bon état écologique (issu du précédent SDAGE 2010-2015) d'ici 2021 et renforce le rôle des SAGE et des Commissions Locales de l'Eau. Il est complété par un programme de mesures qui identifie les actions à mettre en œuvre territoire par territoire.

Il définit les orientations fondamentales pour une gestion équilibrée de l'eau dans le bassin Loire-Bretagne pour les six prochaines années. Elles sont regroupées en 14 grandes orientations :

1. Repenser les aménagements de cours d'eau
2. Réduire la pollution par les nitrates
3. Réduire la pollution organique et bactériologique
4. Maîtriser et réduire la pollution par les pesticides
5. Maîtriser et réduire les pollutions dues aux substances dangereuses
6. Protéger la santé en protégeant la ressource en eau
7. Maîtriser les prélèvements d'eau
8. Préserver les zones humides
9. Préserver la biodiversité aquatique
10. Préserver le littoral
11. Préserver les têtes de bassin versant
12. Faciliter la gouvernance locale et renforcer la cohérence des territoires et des politiques publiques
13. Mettre en place des outils réglementaires et financiers
14. Informer, sensibiliser, favoriser les échanges

En adoptant la Directive Cadre sur l'Eau (2000/60/CE) en octobre 2000, le parlement européen a placé la référence au milieu aquatique et de son « bon état » au centre de sa politique de gestion de l'eau. Le « bon état » défini par la Directive est global, consacrant ainsi le rôle central des milieux naturels. Sur cette base, la Directive demande aux États membres de tendre vers et d'atteindre le bon état dans le cadre d'un calendrier précis (2015 avec quelques possibilités de dérogation : 2 reports possibles, 2021 ou 2027).

La notion de bon état correspond d'abord à des milieux aquatiques dont les peuplements vivants sont diversifiés et équilibrés. Dans un deuxième temps le bon état doit permettre la plus large panoplie d'usages possible et notamment l'eau potable, l'irrigation, les usages économiques, la pêche…

Source : SDAGE Loire Bretagne, Agence de l'Eau Loire Bretagne

1.2. L'empreinte physique des espaces naturels et agricoles qui forgent le caractère et l'identité de Couffé (suite)

1.2.3. L'influence du réseau hydrographique et des zones humides sur la qualité des espaces naturels (suite)

La commune de Couffé, incluse dans le SDAGE Loire Bretagne (suite)

La Directive Cadre sur l'Eau a également introduit la notion de masses d'eau. Les masses d'eau correspondent à des unités ou portions d'unités hydrographiques ou hydrogéologiques constituées d'un même type de milieu : rivière, estuaire, nappe, plan d'eau,... C'est à l'échelle de ces masses d'eau que va s'appliquer l'objectif de « bon état ». En cela, les masses d'eau sont donc un outil d'évaluation. En terme de gestion, l'unité de référence est toujours le bassin versant.

Dans le cadre du SDAGE Loire-Bretagne 2016-2021, des objectifs de qualité ont été fixés pour chaque masse d'eau définie par le SDAGE, en application de la DCE. Sur la commune de Couffé, ils concernent une masse d'eau cours d'eau : le Hâvre. Ses objectifs sont les suivants :

Nom de la masse d'eau	État écologique 2016	Objectif état écologique		Objectif état chimique		Objectif état global		Motivation du choix de l'objectif
		Objectif	Délai	Objectif	Délai	Objectif	Délai	
Le Hâvre et ses affluents depuis la source jusqu'à l'estuaire de la Loire	médiocre	Bon état	2027	Bon état	ND	Bon état	2027	CN

Pour chaque masse d'eau, l'objectif se compose d'un niveau d'ambition et d'un délai. Les niveaux d'ambition sont le bon état, le bon potentiel dans le cas des masses d'eau fortement modifiées, ou un objectif moins strict. Les délais sont 2021 ou 2027. Le choix d'un report de délai ou d'un objectif moins strict est motivé, conformément à la Directive Cadre sur l'Eau, par les conditions naturelles (CN), la faisabilité technique (FT) ou les coûts disproportionnés (CD).

L'Agence de l'Eau Loire Bretagne a évalué l'état écologique du Hâvre en 2016 comme étant médiocre.

Dans le cadre du SDAGE Loire-Bretagne 2016-2021, des objectifs de quantité ont également été fixés aux points nodaux et leurs zones d'influence. Il n'existe pas de point nodal sur le Hâvre (ni sur la Loire à l'aval du territoire communal).

Source : SDAGE Loire Bretagne, Agence de l'Eau Loire Bretagne

Titre 1

Chapitre 1

L'identité coufféenne, garante de son attractivité :

Contraintes, atouts et qualités du territoire

1.2. L'empreinte physique des espaces naturels et agricoles qui forgent le caractère et l'identité de Couffé (suite)

1.2.3. L'influence du réseau hydrographique et des zones humides sur la qualité des espaces naturels (suite)

La commune de Couffé, incluse dans le SAGE Estuaire de la Loire

La commune de Couffé est incluse dans le périmètre du **Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) Estuaire de la Loire** dont le périmètre a été arrêté le 2 septembre 1998. Le **SAGE Estuaire de la Loire** couvre une superficie de 3 844 km². Ce sont ainsi 116 communes de Loire-Atlantique dont Couffé et 15 communes du Maine-et-Loire qui sont concernées.

Ce SAGE a été **approuvé le 9 septembre 2009**. Afin de rendre le SAGE conforme au nouveau SDAGE 2016-2021, sa révision a été lancée en 2015.

Les principaux enjeux définies dans le plan d'aménagement et de gestion durable (PAGD) du **SAGE Estuaire de la Loire de 2009** sont les suivants :

Enjeux		Objectifs	Priorité
Enjeu transversal : Cohérence et organisation	1 - Qualité des milieux	Atteindre le bon état	Importante
		Reconquérir la biodiversité	Importante
		Trouver un équilibre pour l'estuaire	Importante
	2 - Qualité des eaux	Satisfaire les usages	Moins importante
		Atteindre le bon état	Importante
	3 - Inondations	Mieux connaître l'aléa	Moins importante
		Réduire la vulnérabilité	Moyenne
	4 - Gestion quantitative	Maîtriser les besoins	Moyenne
		Sécuriser	Moins importante

Le SAGE Estuaire de la Loire a également défini des objectifs à l'échelle de chaque bassin versant. La commune de Couffé se situe au sein du bassin versant 'Hâvre-Donneau-Marais de Grée'.

Sur le bassin 'Hâvre-Donneau-Marais de Grée', on retrouve les principaux enjeux liés à la gestion et à la préservation des zones humides avec une attention particulière à l'entretien des cours d'eau.

Il s'agit notamment de :

- conforter la gestion des marais,
- assurer la transparence migratoire des ouvrages,
- réduire les phénomènes d'eutrophisation liée à la pollution diffuse en amont,
- améliorer le fonctionnement hydraulique des canaux,
- restaurer et entretenir les cours d'eau.

De plus, le SAGE demande que les communes ou EPCI réalisent un inventaire des zones humides à l'échelle parcellaire et recensent les cours d'eau de leur territoire dans un délai de 3 ans après l'approbation du SAGE. Les communes veilleront à garantir efficacement la protection des zones humides sur leur territoire en les intégrant dans leurs documents d'urbanisme.

Conformément au SAGE, la Communauté de communes du Pays d'Ancenis (COMPA) a fait réalisé un inventaire des zones humides et des cours d'eau sur l'ensemble de son territoire par le bureau d'études X. Hardy. Sur la commune de Couffé, cet inventaire s'est déroulé sur les années 2010 à 2012.

Source : SAGE Estuaire de la Loire

1.2. L'empreinte physique des espaces naturels et agricoles qui forgent le caractère et l'identité de Couffé (suite)

1.2.3. L'influence du réseau hydrographique et des zones humides sur la qualité des espaces naturels (suite)

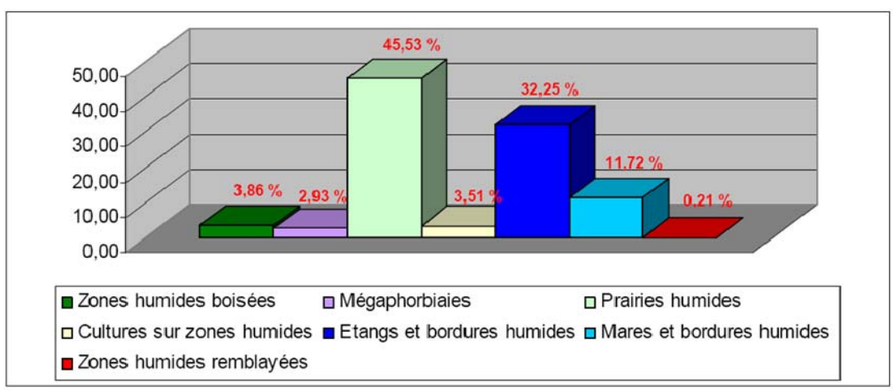
L'inventaire des zones humides de la commune de Couffé (annexé en pièce n°10 du dossier de PLU) a été réalisé préalablement à la révision du PLU, et validé en 2012.

Au total, **68,16 hectares de zones humides ont été inventoriés** sur la commune de Couffé soit environ 1,71 % de la superficie communale.

Le Plan Local d'Urbanisme doit, conformément au SDAGE et au SAGE, prendre en compte les zones humides inventoriées sur son territoire et les préserver.

TYPOLOGIE	HA	%
Zones humides boisées	2,63	3,86
Mégaphorbiaies	2,00	2,93
Prairies humides	31,03	45,53
Cultures sur zones humides	2,39	3,51
Etangs et bordures humides	21,98	32,25
Mares et bordures humides	7,99	11,72
Zones humides remblayées	0,14	0,21
TOTAL	68,16	100,00

Surface en ha et répartition en % par type de zone humide



Répartition en % par type de zone humide

L'inventaire des cours d'eau a permis de recenser un linéaire total de 55,42 km sur le territoire communal.

Sont recensés :

- 18,39 km de cours d'eau « naturels »,
- 35,88 km de cours d'eau « recalibrés »,
- 0,51 km de cours d'eau « busés »,
- 0,64 km de cours d'eau correspondant à des tronçons de cours d'eau sur lesquels des étangs ont été créés.

A l'issue de ces inventaires et compte-tenu de l'état écologique des cours d'eau (moyen et médiocre), la COMPA s'est lancée dans la création de programmes d'actions sur ses principaux bassins versants, en particulier sur celui du Hâvre, Grée et affluents de la Loire en Pays d'Ancenis. Un programme de restauration des cours d'eau et des marais a été approuvé sur ce bassin versant en février 2015. La COMPA assure la maîtrise d'ouvrage, ces travaux se dérouleront sur 5 ans (travaux sur la morphologie du lit mineur, restauration de la continuité écologique, travaux sur berges et ripisylve, gestion des embâcles, aménagement d'abreuvoirs et de passages à gué, lutte contre les espèces envahissantes végétales…).

Sur ce bassin versant, la COMPA a également conduit une étude sur les pollutions diffuses d'origine agricoles et non agricoles qui a débouché sur un programme d'actions qui sera mis en œuvre sur 5 ans.

Sur la commune de Couffé, les travaux concernent :

- des actions de restauration de la continuité écologique de 2 ouvrages situés sur le cours du Hâvre et d'ouvrages situés sur des affluents,
- restauration du lit du Beusse, des ruisseaux des Noues, de la Bitière, de la Péginière et de la Loge aux Moines,
- actions sur la végétation sur ces cours d'eau, gestion des embâcles, aménagement de gué et d'abreuvoirs.

Source : Inventaire des zones humides et des cours d'eau - Commune de Couffé, X. Hardy, janvier septembre 2012, PAC réalisé par la COMPA, août 2016

Titre 1

Chapitre 1

L'identité coufféenne, garante de son attractivité :

Contraintes, atouts et qualités du territoire

1.2. L'empreinte physique des espaces naturels et agricoles qui forgent le caractère et l'identité de Couffé (suite)

1.2.3. L'influence du réseau hydrographique et des zones humides sur la qualité des espaces naturels (suite)

Des espaces naturels d'intérêt liés essentiellement à la présence de l'eau

Les milieux naturels les plus intéressants sont situés dans la vallée du Donneau et du Hâvre.

Sur la commune de Couffé, cette vallée est d'ailleurs concernée par deux **ZNIEFF*** :

- la **ZNIEFF de type 1 « Vallée du Hâvre et zones voisines »** (n°20000024), d'une superficie de 301 ha, constitue un ensemble pittoresque formé par une vallée encaissée où coule une petite rivière affluente de la Loire, bordée de prairies humides ou marécageuses et de boisements variés, abritant une intéressante diversité de végétations avec une flore riche comprenant tout un lot de plantes rares ou menacées dont certaines protégées sur le plan régional ou national. La diversité faunistique y est également intéressante avec en particulier la présence de nombreuses espèces de poissons, d'odonates et de lépidoptères rhopalocères rares ou menacées dans notre région.

- la **ZNIEFF de type 2 « Vallée de la Loire à l'amont de Nantes »** (n°20000000), d'une superficie de 27 712 ha, est une vaste zone comprenant le lit mineur du fleuve dans sa partie fluviale et fluvio-maritime avec ses grèves exondées en période d'étiage et à marée basse, ses nombreuses îles semi-boisées; et la vallée alluviale (lit majeur) et ses abords occupés par de vastes prairies naturelles ouvertes ou bocagères, des zones humides variées (boires, marais annexes), avec des vallons et coteaux boisés et localement des faciès rocheux, etc... Cet ensemble présente un grand intérêt tant sur le plan écologique et faunistique que floristique avec de riches végétations caractéristiques des milieux ligériens avec une flore remarquable comprenant de nombreuses plantes rares dont plusieurs protégées au niveau national ou régional. C'est une zone de grand intérêt sur le plan ornithologique de par la qualité et la diversité de son avifaune nicheuse, migratrice et hivernante. Elle possède également un peuplement piscicole, une herpetobatrachofaune et entomofaune riches et variés, etc...

La vallée du Hâvre est également incluse dans la zone humide d'importance majeure de « la Loire (entre Maine et Nantes), Marais de Goulaine » n°FR51130202 **ainsi que dans le site Natura 2000 de la « Vallée de la Loire de Nantes aux Ponts-de-Cé et ses annexes »** (Zone Spéciale de Conservation). Ce site Natura 2000 est présenté au chapitre suivant 1.2.3.

**** Les ZNIEFF***

Les ZNIEFF (Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique) sont issues d'un inventaire des espaces naturels réalisé par le Ministère de l'Environnement à partir de 1982. Il existe deux types de ZNIEFF:

- ***les ZNIEFF de type 1** : secteurs de superficie généralement limitée abritant au moins une espèce ou un milieu naturel remarquable ou rare,*
- ***les ZNIEFF de type 2** : grands ensembles naturels riches, peu modifiés par l'homme ou offrant des potentialités biologiques importantes.*

Source : DREAL Pays de la Loire, CARMEN, Inventaire National du Patrimoine Naturel (inpn.mnhn.fr)

Titre 1

Chapitre 1

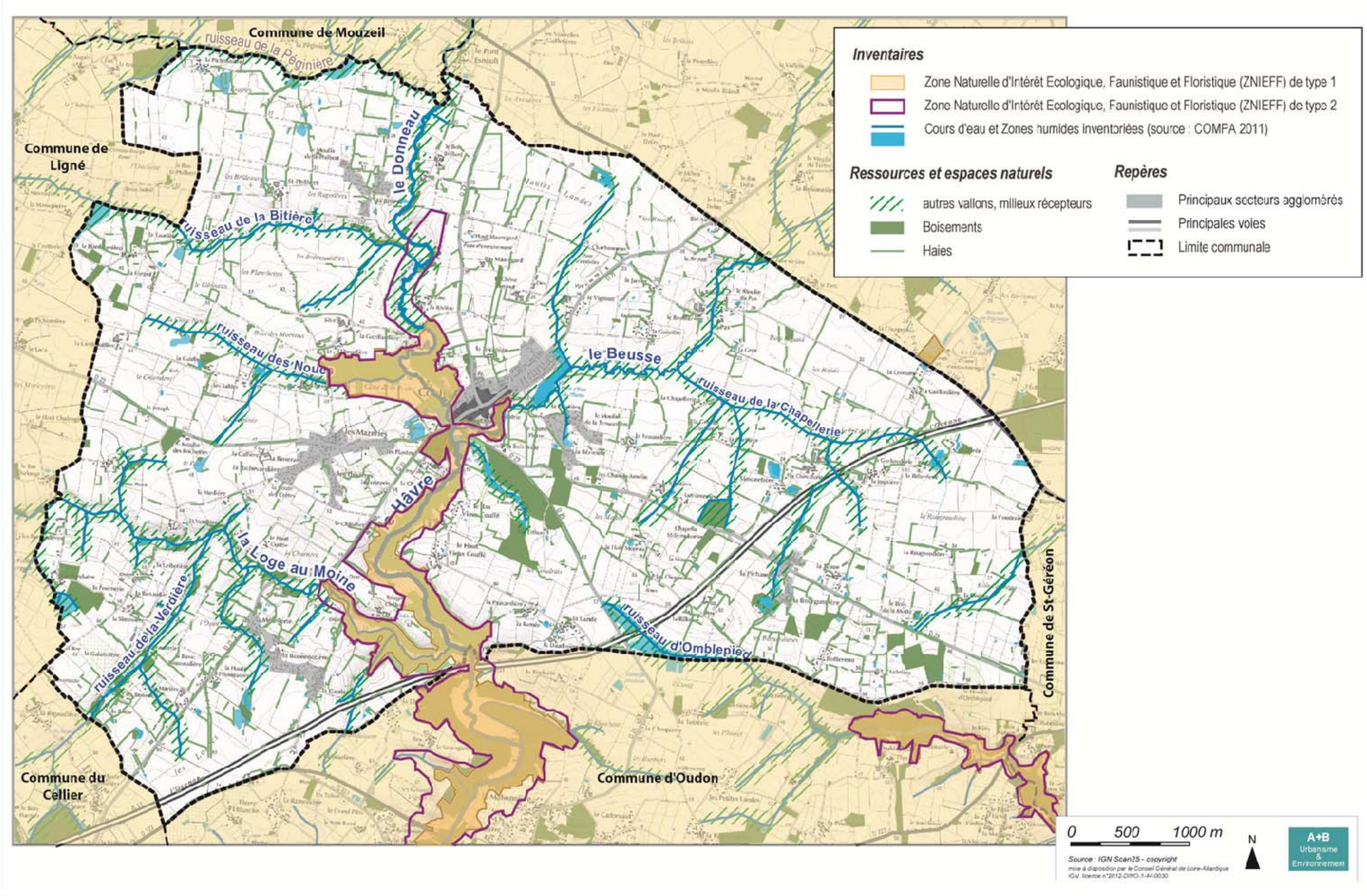
L'identité coufféenne, garante de son attractivité :

Contraintes, atouts et qualités du territoire

1.2. L'empreinte physique des espaces naturels et agricoles qui forgent le caractère et l'identité de Couffé (suite)

1.2.3. L'influence du réseau hydrographique et des zones humides sur la qualité des espaces naturels (suite)

Des espaces naturels d'intérêt liés essentiellement à la présence de l'eau



Source : DREAL Pays de la Loire, CARMEN, Inventaire National du Patrimoine Naturel (inpn.mnhn.fr)

Titre 1

Chapitre 1

L'identité coufféenne, garante de son attractivité :

Contraintes, atouts et qualités du territoire

1.2. L'empreinte physique des espaces naturels et agricoles qui forgent le caractère et l'identité de Couffé (suite)

1.2.4. Natura 2000

La commune de Couffé est concernée par **un site Natura 2000** concernant la Vallée du Hâvre :

- **la Zone Spéciale de Conservation (ZSC n°FR5200622) « Vallée de la Loire de Nantes aux Ponts-de-Cé et ses annexes »,** d'une superficie de 16 522 ha, désignée au titre de la Directive 'Habitats' par arrêté ministériel 10 avril 2015.

Il s'agit d'une vallée alluviale d'un grand fleuve dans sa partie fluvio-maritime et fluviale, en particulier le val endigué et le lit mineur mobile, complétée des principales annexes (vallons, marais, coteaux et falaises). Outre son intérêt écologique, le site présente une unité paysagère de grande valeur et un patrimoine historique encore intéressant, malgré les évolutions récentes. La vallée est historiquement un axe de communication et d'implantations humaines. Elle est marquée par les infrastructures de transports, le développement de l'urbanisation et le tourisme.

La Loire a conservé, malgré des aménagements souvent anciens, des caractéristiques de fleuve avec un lit mobile. Il se situe par ailleurs dans un contexte géographique et climatique qui induit de fortes et irrégulières variations de débit, de l'étiage prononcé aux très grandes crues. La partie aval du site est marquée par le passage d'un régime fluvial à un régime estuarien. Ces caractéristiques induisent des mosaïques de milieux très variés et souvent originales : grèves, berges vaseuses, prairies naturelles, bocage, milieux palustres et aquatiques, boisements, pelouses... Les groupements végétaux présentent des zonations intéressantes en fonction du gradient d'hygrométrie et des circulations hydrauliques : végétations des eaux libres ou stagnantes de manière temporaire ou permanente en fonction des débits, groupements riverains soumis à la dynamique des marées, boisements alluviaux, zones de marais dans les parties latérales et quelques vallées adjacentes... La diversité des substrats, la pente, l'orientation des coteaux accentuent la richesse des milieux. De nombreuses espèces animales et végétales trouvent dans la vallée les conditions nécessaires à leurs cycles biologiques, certaines sont très originales et de grande valeur patrimoniale (Angélique des estuaires, Castor, poissons migrateurs, chauves-souris). Le site est également très important pour les oiseaux et fait aussi à ce titre partie du réseau Natura 2000.

La vulnérabilité du site est principalement liée aux déséquilibres morphologiques et hydrauliques (restauration en cours, Plan Loire). Une vigilance sur la pression urbaine et touristique est nécessaire. On constate également une banalisation des milieux souvent aux dépens des prairies naturelles ainsi qu'une progression des espèces exotiques envahissantes.

16 habitats dont 3 prioritaires et 27 espèces d'intérêt communautaire sont listés au Formulaire Standard des Données (FSD).

Le FSD est annexé au rapport de présentation.

Le document d'objectifs (DOCOB) a été réalisé par le Conservatoire Régional des rives de la Loire et de ses affluents (CORELA), il date de février 2004.

Source : DREAL Pays de la Loire, Muséum national d'Histoire naturelle - Inventaire national du Patrimoine naturel (inpn.mnhn.fr)
Document d'Objectifs des sites FR5200622 et FR5212002, CORELA, Février 2004

Titre 1

Chapitre 1

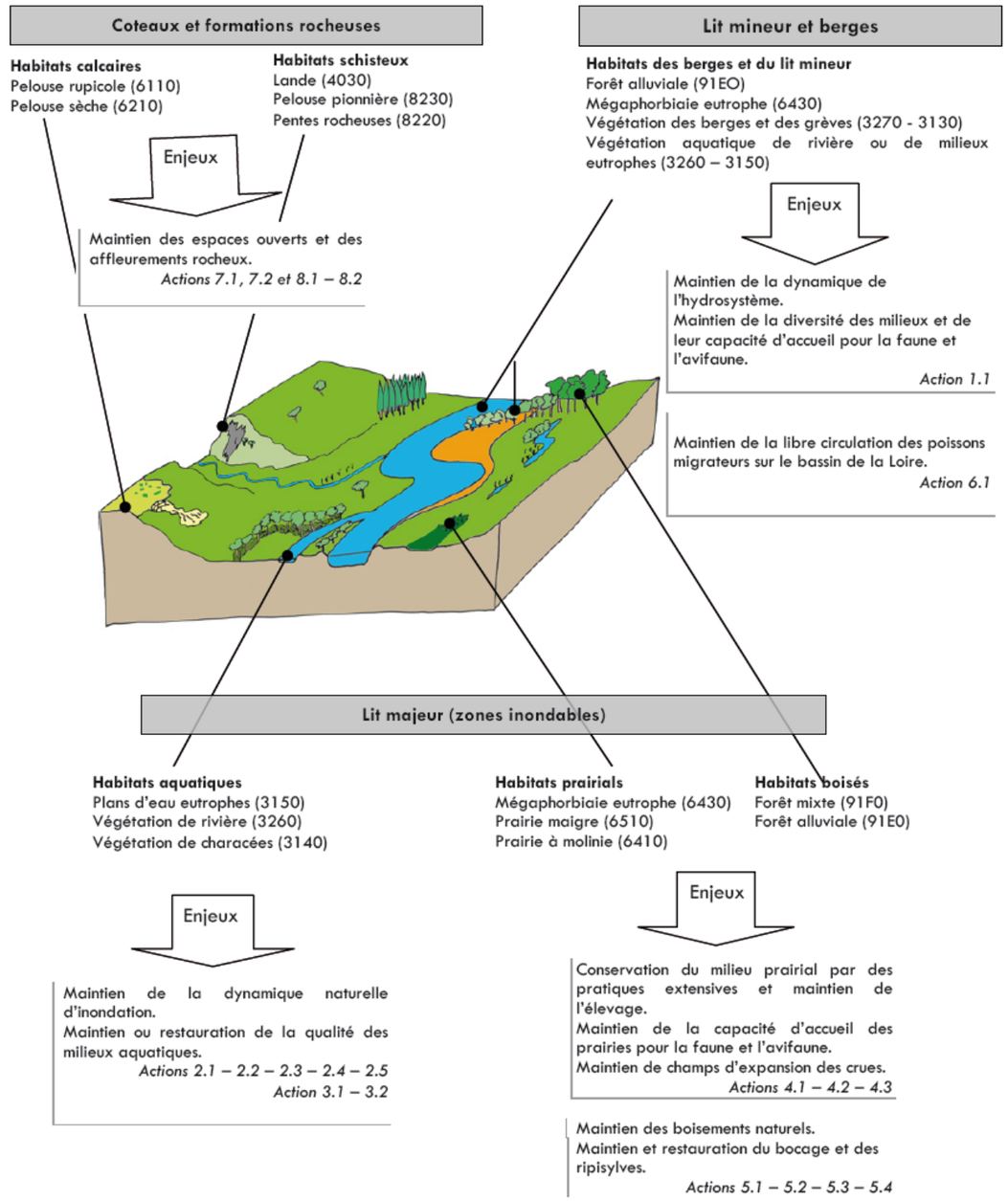
L'identité coufféenne, garante de son attractivité :

Contraintes, atouts et qualités du territoire

1.2. L'empreinte physique des espaces naturels et agricoles qui forgent le caractère et l'identité de Couffé (suite)

1.2.4. Natura 2000 (suite)

Les enjeux ont été définis par grands ensembles de milieux et sont représentés dans le schéma ci-contre et déclinés en actions :



Source : Document d'Objectifs des sites FR5200622 et FR5212002, CORELA, Février 2004

Titre 1

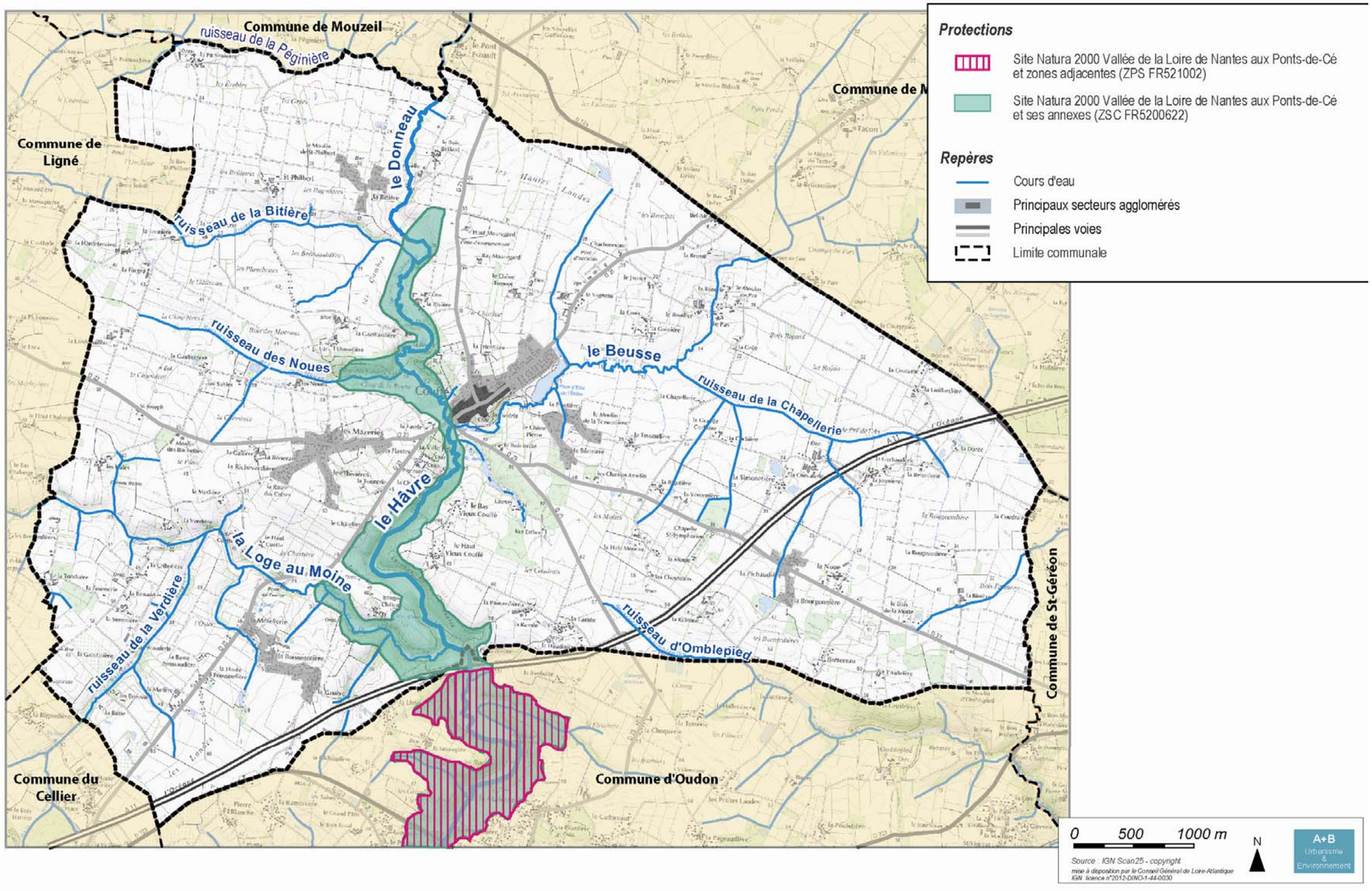
Chapitre 1

L'identité coufféenne, garante de son attractivité :

Contraintes, atouts et qualités du territoire

1.2. L'empreinte physique des espaces naturels et agricoles qui forgent le caractère et l'identité de Couffé (suite)

1.2.4. Natura 2000 (suite)



Source : DREAL Pays de la Loire, Muséum national d'Histoire naturelle - Inventaire national du Patrimoine naturel (inpn.mnhn.fr)

Titre 1

Chapitre 1

L'identité coufféenne, garante de son attractivité :

Contraintes, atouts et qualités du territoire

1.2. L'empreinte physique des espaces naturels et agricoles qui forgent le caractère et l'identité de Couffé (suite)

1.2.5. Un patrimoine boisé et bocager surtout maintenu dans la vallée du Hâvre et au sud-ouest du territoire

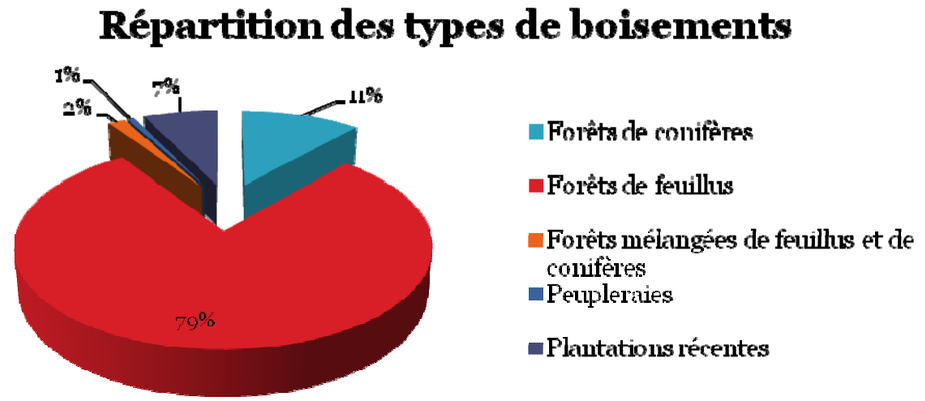
Comme développé précédemment, la commune de Couffé possède des milieux naturels humides présentant un fort intérêt écologique principalement dans la vallée du Hâvre.

La vallée du Hâvre concentre également la majorité des boisements de la commune, inclus également dans les ZNIEFF et dans le site Natura 2000. Ces boisements sont composés de feuillus (principalement chênes, châtaigniers, frênes, aulnes glutineux). D'autres boisements sont présents principalement dans le vallon du ruisseau de la Loge au Moine et au sud-est du territoire. Ailleurs, ce sont essentiellement des boqueteaux et bosquets disséminés sur le territoire (majoritairement dans la partie sud).

A noter également des plantations récentes de conifères au Châtelier (plus de 16 ha).

Dans le cadre de l'étude sur la Trame Verte et Bleue menée en parallèle au PLU, un inventaire des boisements a été réalisé (inventaire suivi par un groupe d'acteurs locaux - *cf. annexe sur la TVB*).
Cet inventaire a permis de recenser environ 230 ha de boisements soit 5,8 % du territoire communal, soit un taux légèrement inférieur à celui du SCoT qui s'élève à 6,3% (le taux de boisement du département s'élève à 10%).

Plusieurs boisements font l'objet de Plans Simples de Gestion (PSG) agréés principalement dans la vallée du Hâvre. D'autres boisements respectent le Code des Bonnes Pratiques Sylvicoles (notamment plantations au Châtelier). Ces boisements présentent des garanties de gestion durable. Les cartographies correspondantes figurent en pièce annexe du dossier de PLU.



Type de boisement	Surface en m²	Surface en ha	Représentativité
Forêts de conifères	265 871,38	26,59	11,5%
Forêts de feuillus	1 823 312,55	182,33	79,0%
Forêts mélangées de feuillus et de conifères	37 055,97	3,71	1,6%
Peupleraies	15 933,79	1,59	0,7%
Plantations récentes	165 632,62	16,56	7,2%
TOTAL	**2 307 806,31**	**230,78**	100,0%

Titre 1

Chapitre 1

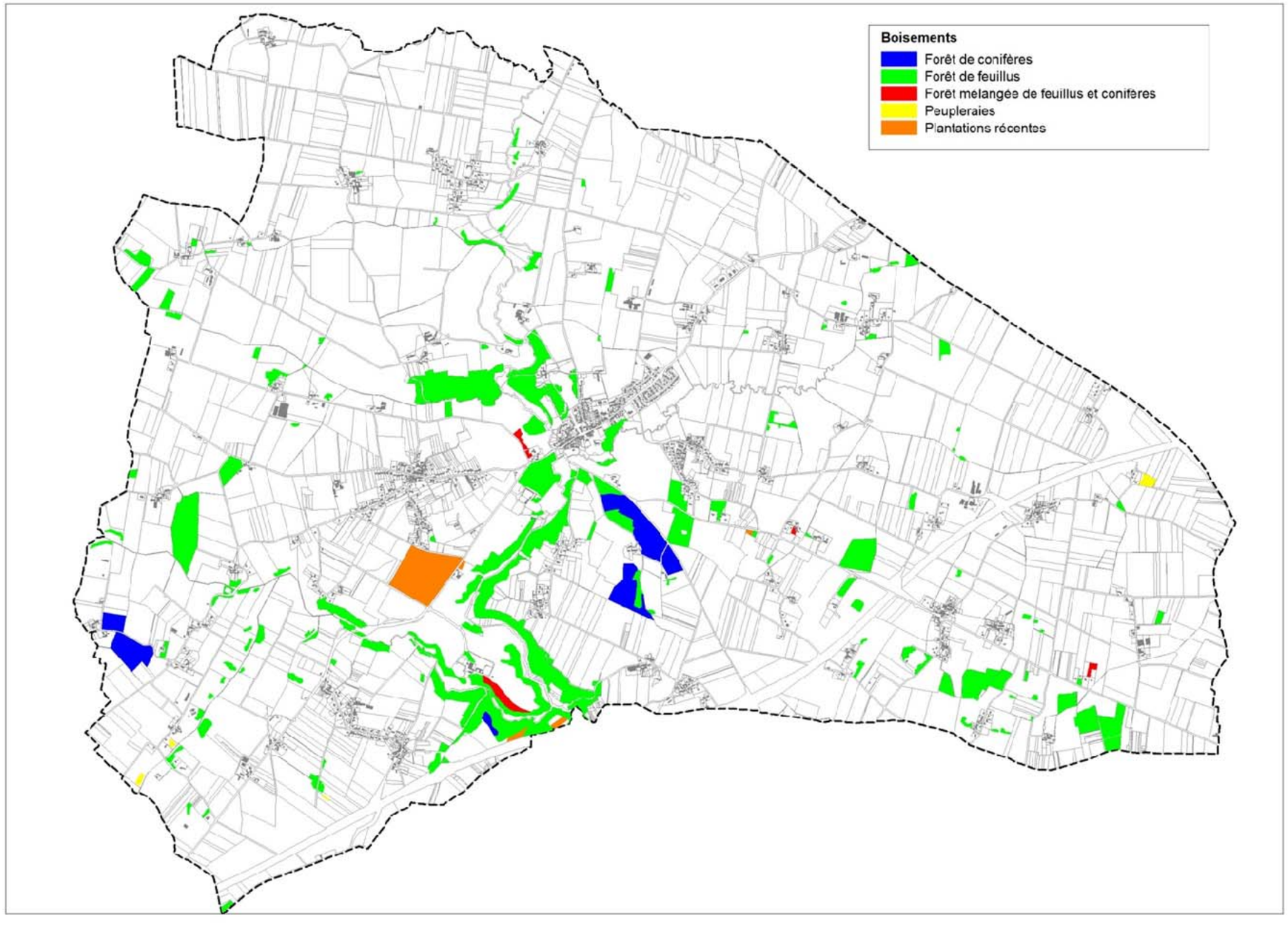
L'identité coufféenne, garante de son attractivité :

Contraintes, atouts et qualités du territoire

1.2. L'empreinte physique des espaces naturels et agricoles qui forgent le caractère et l'identité de Couffé (suite)

1.2.5. Un patrimoine boisé et bocager surtout maintenu dans la vallée du Hâvre et au sud-ouest du territoire (suite)

Cartographie des boisements



Titre 1

Chapitre 1

L'identité coufféenne, garante de son attractivité :

Contraintes, atouts et qualités du territoire

1.2. L'empreinte physique des espaces naturels et agricoles qui forgent le caractère et l'identité de Couffé (suite)

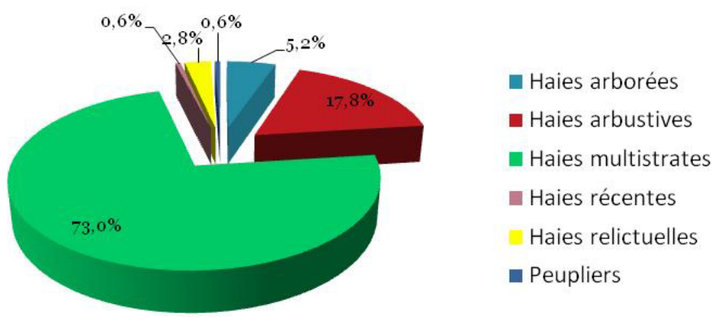
1.2.5. Un patrimoine boisé et bocager surtout maintenu dans la vallée du Hâvre et au sud-ouest du territoire (suite)

Un inventaire des haies a également été réalisé dans le cadre du PLU (inventaire réalisé dans le cadre de l'étude sur la Trame verte et bleue, suivi par un groupe d'acteurs locaux - *cf. annexe sur la TVB*).

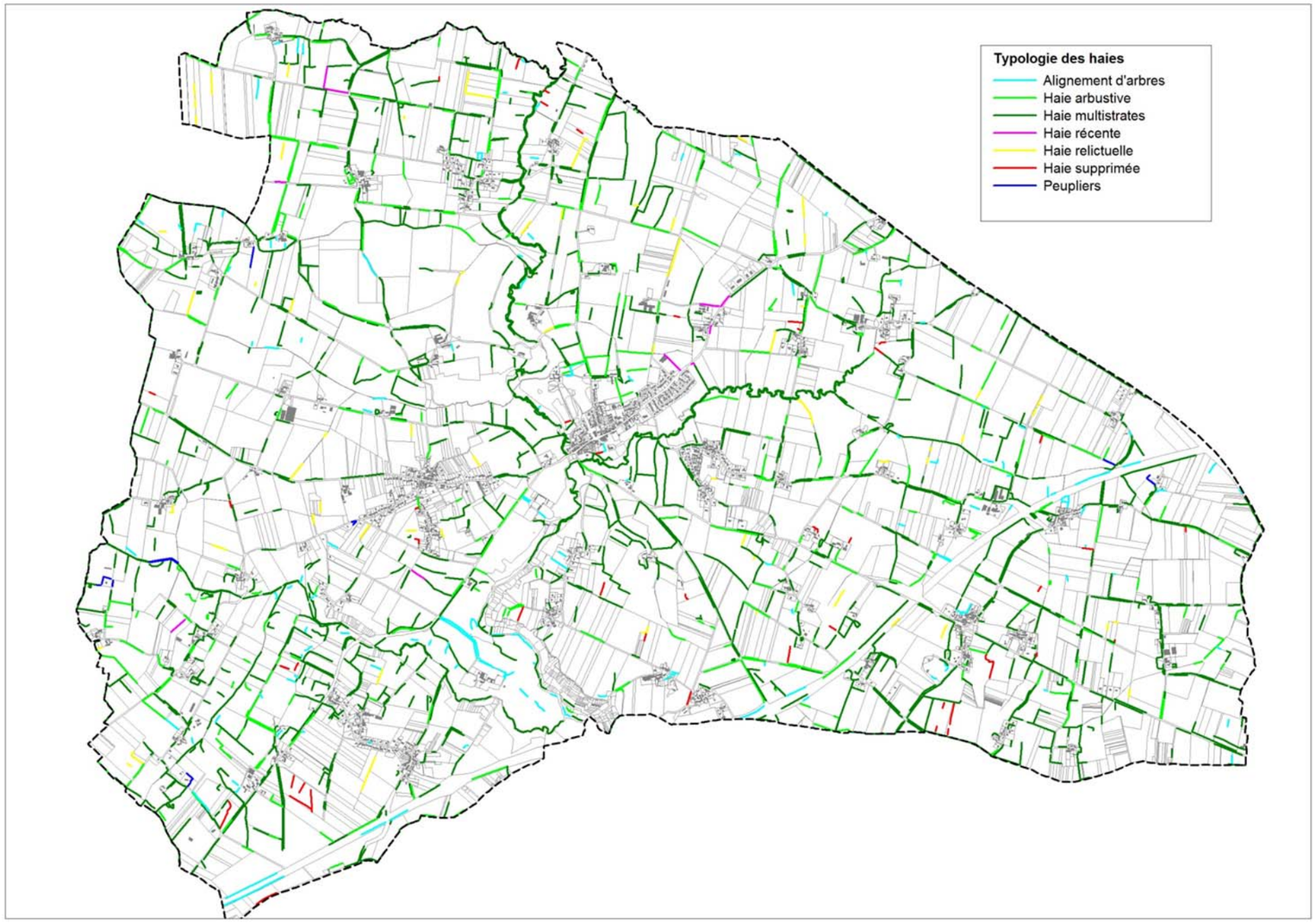
Cet inventaire a permis de recenser près de 218 kml de haies bocagères, ce qui représente une densité bocagère d'environ 54 ml/ha soit à peu près équivalente à la densité moyenne de la COMPA (53,1 ml/ha) (celle du Département s'élève à 56,1 ml/ha en 2009). A noter que depuis 2009, 3,6 km de haies ont été supprimées (de nombreuses haies auraient été supprimées sur la période précédente 2004-2008). A noter que des haies ont récemment été replantées, notamment dans le cadre des mesures compensatoires du parc éolien ainsi que par la commune et les agriculteurs.

Type de haies	Linéaire de haies en mètres	Représentativité
Alignement d'arbres	11 374,23	5,23%
Haies arbustives	38 748,70	17,82%
Haies multistrates	158 810,72	73,02%
Haies récentes	1 222,11	0,56%
Haies relictuelles	6 106,18	2,81%
Peupliers	1 241,59	0,57%
TOTAL	**217 503,53**	100,00%
Haies supprimées	3 588,88	

Répartition des haies



Cartographie des haies



Source : A+B Urbanisme & Environnement , novembre 2015

Titre 1

Chapitre 1

L'identité coufféenne, garante de son attractivité :

Contraintes, atouts et qualités du territoire

1.2. L'empreinte physique des espaces naturels et agricoles qui forgent le caractère et l'identité de Couffé (suite)

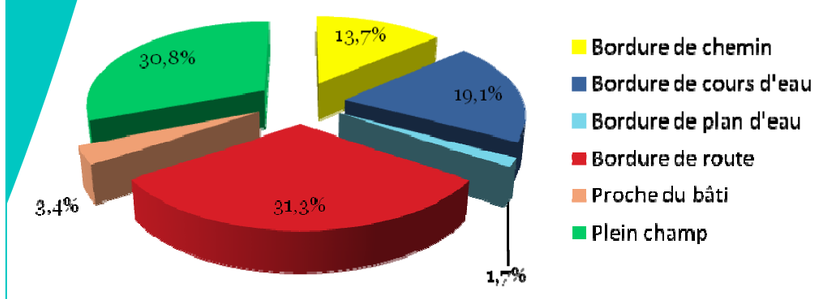
1.2.5. Un patrimoine boisé et bocager surtout maintenu dans la vallée du Hâvre et au sud-ouest du territoire (suite)

Une analyse de la localisation des haies a également été réalisée :

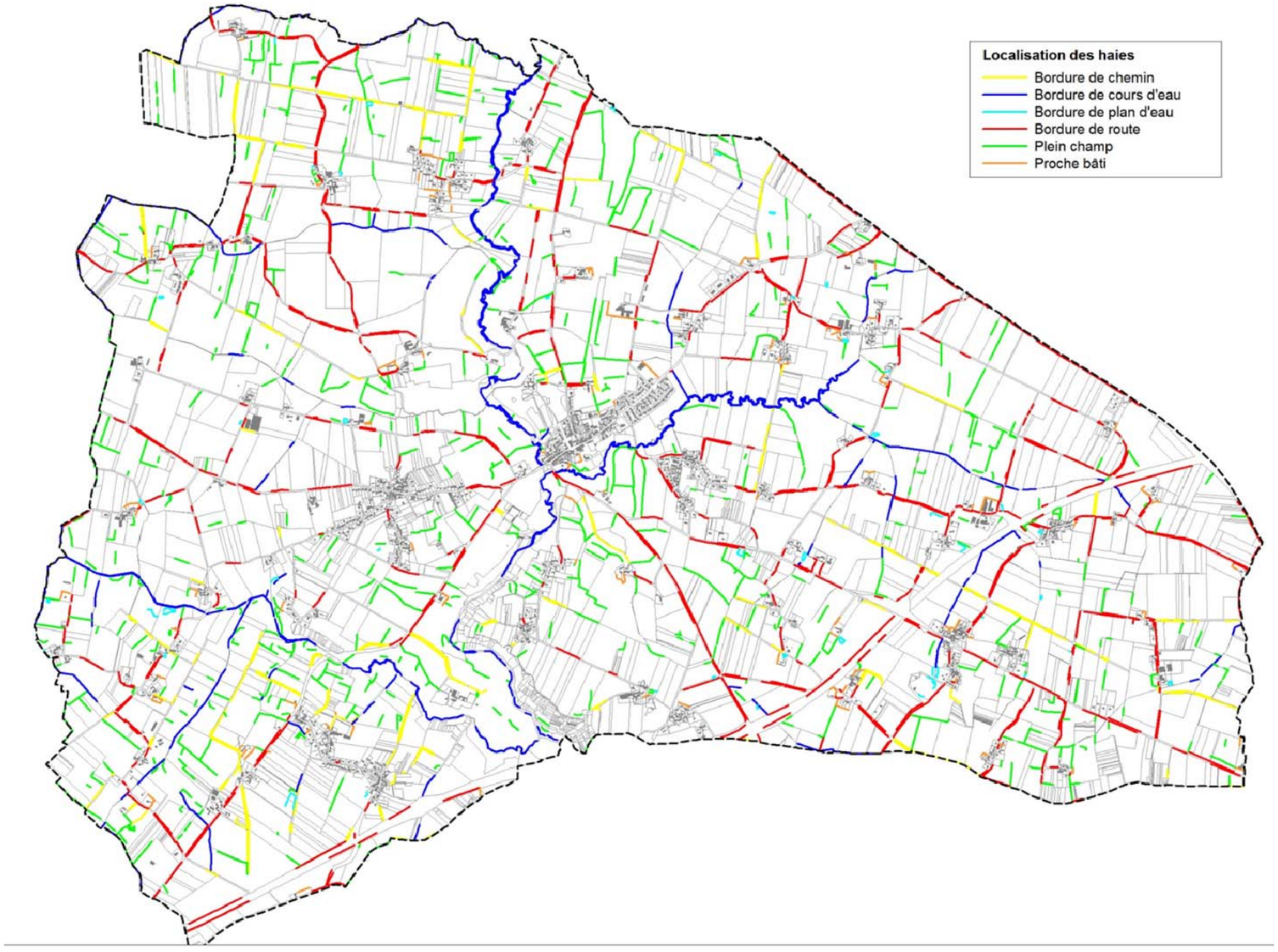
les haies les plus représentées sont celles localisées en bordure de route et en plein champ qui représentent chacune un peu plus de 30% des haies inventoriées, puis celles localisées en bordure de cours d'eau (19% des haies) suivies par les haies localisées en bordure de chemin (près de 14% des haies). Les haies localisées en bordure de plan d'eau et à proximité du bâti sont peu représentées.

Localisation des haies	Linéaire de haies en mètres	Représentativité
Bordure de chemin	29 750,64	13,68%
Bordure de cours d'eau	41 453,06	19,06%
Bordure de plan d'eau	3 719,17	1,71%
Bordure de route	68 002,37	31,26%
Proche du bâti	7 488,81	3,44%
Plein champ	67 089,48	30,85%
TOTAL	**217 503,53**	100,00%

Répartition des haies



Répartition des haies



Source : A+B Urbanisme & Environnement , novembre 2015

Titre 1

Chapitre 1

L'identité coufféenne, garante de son attractivité :

Contraintes, atouts et qualités du territoire

1.2. L'empreinte physique des espaces naturels et agricoles qui forgent le caractère et l'identité de Couffé (suite)

1.2.6. Une trame verte et bleue qui repose sur les milieux bocagers rélictuels, boisés, le réseau hydrographique et les zones humides associées

La Trame verte et bleue est un réseau formé de continuités écologiques terrestres et aquatiques identifiées par les schémas régionaux de cohérence écologique ainsi que par les documents de l'Etat, des collectivités territoriales et de leurs groupements.

Les continuités écologiques constituant la Trame verte et bleue et comprennent des réservoirs de biodiversité et des corridors écologiques.

Les **réservoirs de biodiversité** représentent les espaces dans lesquels la biodiversité est la plus riche ou la mieux représentée, où les espèces peuvent effectuer tout ou partie de leur cycle de vie et où les habitats naturels peuvent assurer leur fonctionnement en ayant notamment une taille suffisante, qui abritent des noyaux de populations d'espèces à partir desquels les individus se dispersent ou qui sont susceptibles de permettre l'accueil de nouvelles populations d'espèces.

Les **corridors écologiques** assurent des connexions entre des réservoirs de biodiversité, offrant aux espèces des conditions favorables à leur déplacement et à l'accomplissement de leur cycle de vie.

Le SRCE des Pays de la Loire

Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) des Pays de la Loire a été approuvé le 30 octobre 2015.

Sur la commune de Couffé, le SRCE des Pays de la Loire identifie des réservoirs de biodiversité dans la vallée du Hâvre. Il identifie également deux corridors vallées : un sur toute la vallée du Donneau et du Hâvre (à l'aval) et un au niveau du ruisseau de la Loge au Moine. Il n'identifie aucun corridor écologique linéaire ni de corridor territoire.

Le SRCE identifie les éléments de fragmentation potentiels : un ouvrage sur le Hâvre (issu du référentiel des obstacles à l'écoulement), l'autoroute A11 comme élément de fragmentation linéaire de niveau très fort, la RD 21 de niveau fort (les niveaux de fragmentation sont définis en fonction du trafic). Le SRCE identifie également deux passages à faune sur l'A11.

Titre 1

Chapitre 1

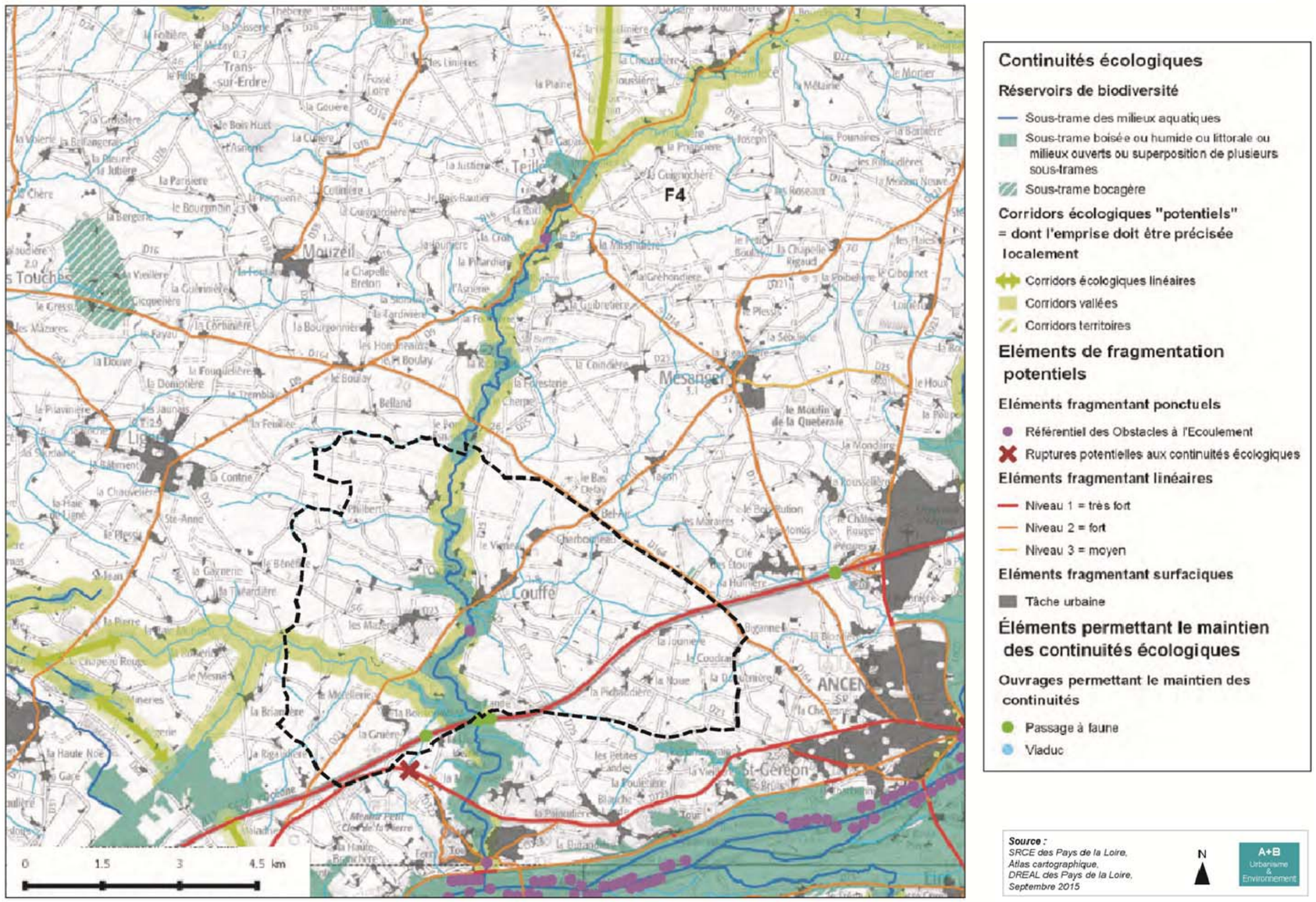
L'identité coufféenne, garante de son attractivité :

Contraintes, atouts et qualités du territoire

1.2. L'empreinte physique des espaces naturels et agricoles qui forgent le caractère et l'identité de Couffé (suite)

1.2.6. Une trame verte et bleue qui repose sur les milieux bocagers rélictuels, boisés, le réseau hydrographique et les zones humides associées (suite)

Schéma Régional de Cohérence Ecologique des Pays de La Loire
(extrait)



Source : DREAL des Pays de la Loire, octobre 2015

Titre 1

Chapitre 1

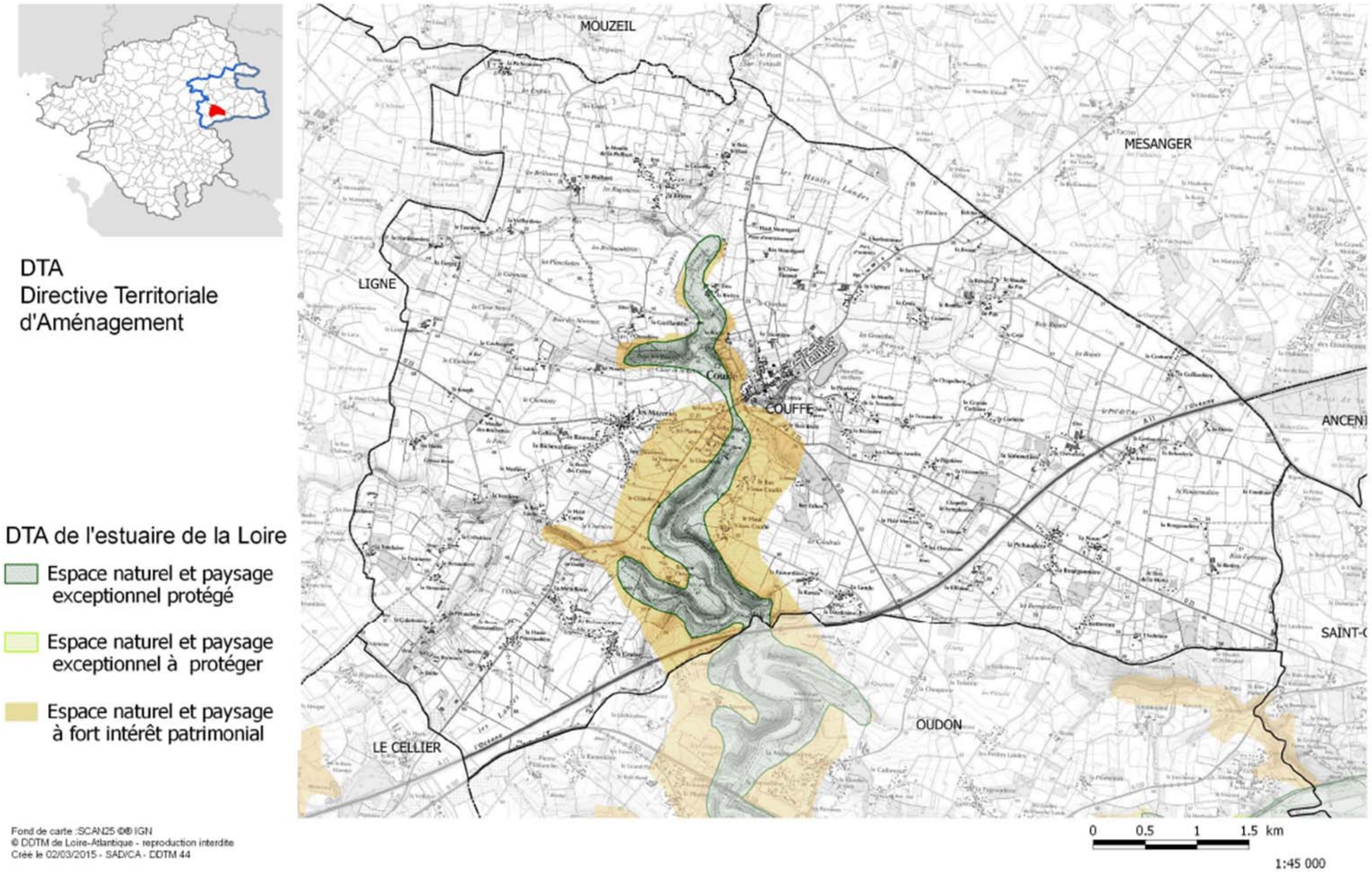
L'identité coufféenne, garante de son attractivité :

Contraintes, atouts et qualités du territoire

1.2. L'empreinte physique des espaces naturels et agricoles qui forgent le caractère et l'identité de Couffé (suite)

1.2.6. Une trame verte et bleue qui repose sur les milieux bocagers rélictuels, boisés, le réseau hydrographique et les zones humides associées (suite)

La Directive Territoriale d'Aménagement (DTA) de l'Estuaire de la Loire *(extrait)*



La DTA à l'échelle régionale :

La commune de Couffé est incluse dans le périmètre de la **Directive Territoriale d'Aménagement de l'estuaire de la Loire**, approuvée par décret n°2006-884 du 17 juillet 2006. La DTA identifie une trame verte qui répond aux fonctions essentielles de production agricole et forestière, de conservation de la biodiversité, de prévention des risques naturels, de préservation des ressources naturelles et de lieux d'agrément, qu'il est nécessaire de préserver.

Sur la commune de Couffé, la DTA identifie ainsi la vallée du Hâvre en 'espaces naturels et paysages exceptionnels protégés', et ses abords en 'espaces naturels et paysages à fort intérêt patrimonial'.

Source : DTA de l'Estuaire de la Loire

Titre 1

Chapitre 1

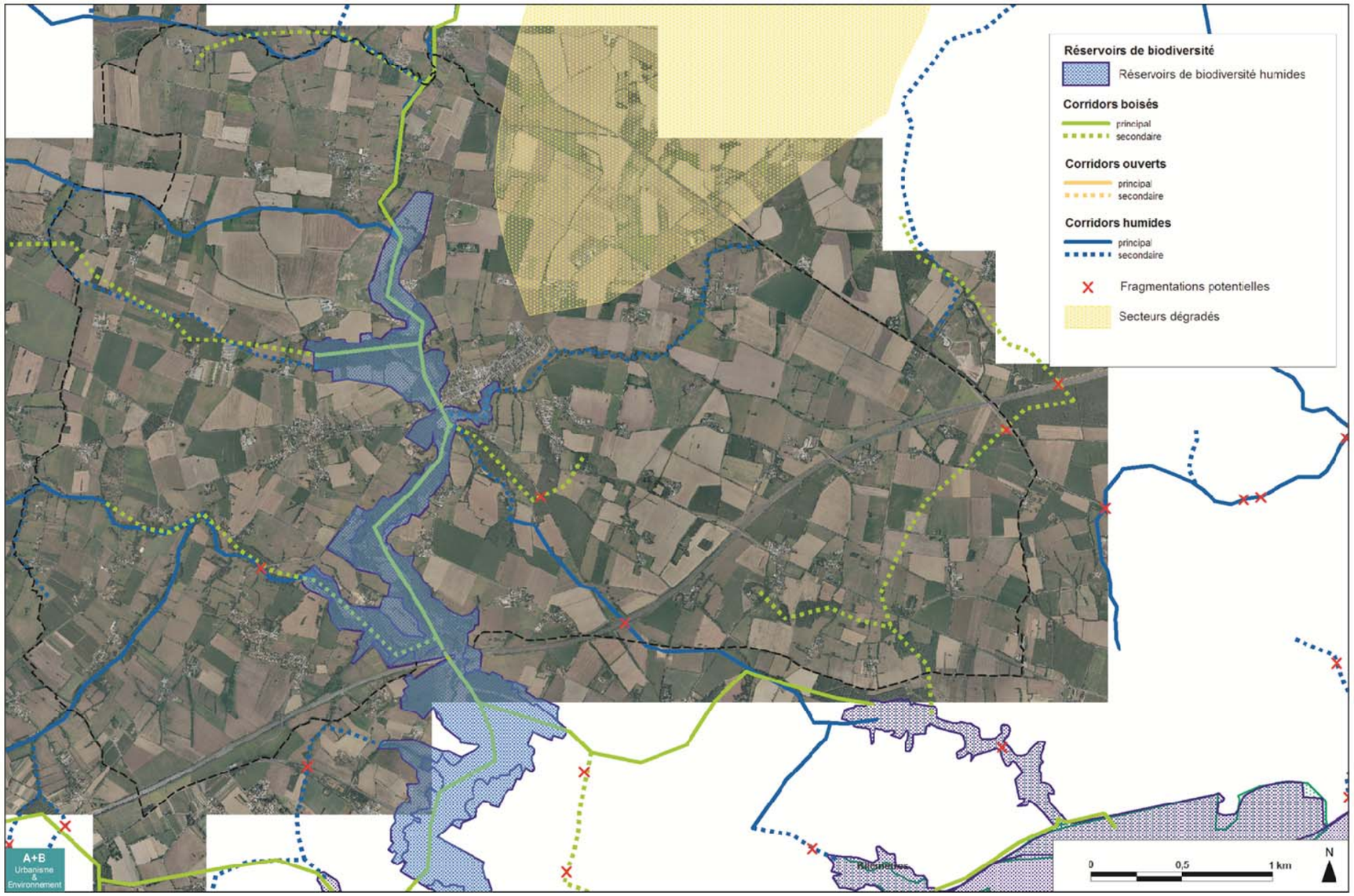
L'identité coufféenne, garante de son attractivité :

Contraintes, atouts et qualités du territoire

1.2. L'empreinte physique des espaces naturels et agricoles qui forgent le caractère et l'identité de Couffé (suite)

1.2.6. Une trame verte et bleue qui repose sur les milieux bocagers rélictuels, boisés, le réseau hydrographique et les zones humides associées (suite)

La Trame Verte et Bleue du SCoT du Pays d'Ancenis
(extrait)



Le SCoT du Pays d'Ancenis

Le **SCoT du Pays d'Ancenis** a été approuvé le 28 février 2014. Il demande aux communes d'affiner et de compléter à l'échelle de leur territoire le travail d'identification de la trame verte et bleue effectuée dans le cadre du SCoT.

Sur la commune de Couffé, le SCoT identifie un réservoir de biodiversité lié aux milieux humides au niveau de la vallée du Hâvre et du Donneau. Cette vallée est également identifiée en corridor boisé et bocager principal. D'autres corridors écologiques boisés/bocagers et humides sont aussi identifiés, essentiellement au niveau des vallées et vallons. Un secteur de reconquête où le bocage apparaît très faible et démantelé est identifié au niveau du secteur des Hautes Landes. Un parc éolien a été implanté dans ce secteur.

Source : COMPA

1.2. L'empreinte physique des espaces naturels et agricoles qui forgent le caractère et l'identité de Couffé (suite)

1.2.6. Une trame verte et bleue qui repose sur les milieux bocagers rélictuels, boisés, le réseau hydrographique et les zones humides associées (suite)

Dans le cadre de la révision du PLU de la commune de Couffé, l'identification de la Trame verte et bleue a été réalisée en compatibilité avec le SCoT du Pays d'Ancenis. Un groupe de travail spécifique (associant des élus, des exploitants agricoles, des associations de chasse et de pêche) a été créé et s'est réuni à trois reprises :

- lors d'une **réunion de lancement le 8 décembre 2016** : présentation et définition de la Trame Verte et Bleue, contexte réglementaire, méthodologie de l'étude, premiers éléments sur le contexte environnemental et naturel de la commune,
- lors d'une **réunion de travail** sur cartographie le **16 mars 2017**,
- lors d'une **réunion de restitution et de validation** de l'inventaire des haies, des bois et de la Trame Verte et Bleue le **7 juillet 2017**.

Des investigations de terrain ont été réalisées de mars à juin 2017 par le bureau d'études A+B afin d'établir un diagnostic des haies, des bois (éléments de la Trame Verte) et des continuités écologiques. L'identification de la TVB communale (cf. annexe du présent rapport) s'est également appuyée sur l'inventaire des zones humides et des cours d'eau réalisé par la COMPA (éléments de la Trame Bleue).

Cette étude a permis de mettre en évidence (cf. carte page suivante) :

- un réservoir de biodiversité humide et boisé correspondant à la vallée du Donneau et du Hâvre.
- des corridors écologiques humides principaux au niveau de :
  - . la vallée du Donneau et du Hâvre,
  - . le ruisseau du Beusse,
  - . le ruisseau de la Loge au Moine et son affluent le ruisseau de la Verdière,
  - . le ruisseau de la Péginière.

  Ces ruisseaux sont ceux qui présentent le plus de milieux d'intérêt (zones humides, prairies, maillage bocager) et qui conservent des parties naturelles avec des méandres favorables à la faune et la flore.
- des corridors écologiques boisés principaux au niveau de la vallée du Hâvre et du Donneau,
- des corridors écologiques humides secondaires au niveau des ruisseaux de la Bitière, des Noues, de la Chapellerie et d'Omblepied.
- des corridors écologiques boisés secondaires au niveau du vallon du ruisseau de la Loge au Moine, au sud du bourg et au sud-est de la commune. *(à noter que le corridor boisé identifié par le SCoT au sud-est de la commune en direction de Mésanger n'a pas été identifié à l'échelle locale, au regard des inventaires de terrain et en concertation avec les acteurs locaux : il n'y a pas de boisements dans ce secteur, les milieux sont principalement occupés par de grandes cultures à maillage bocager résiduel).*

Les principaux obstacles aux continuités écologiques correspondent aux principales entités urbaines (bourg de Couffé, secteurs des Mazeries, du Chêne Pierre et de la Métellerie à la Gruère).

Afin d'assurer la préservation de la biodiversité, il convient donc de préserver les milieux naturels d'intérêt écologique, c'est-à-dire ceux qui constituent des habitats pour les différentes espèces, et les corridors écologiques qui permettent aux espèces de se déplacer entre leurs différents habitats et ainsi d'accomplir leur cycle de vie, mais aussi ceux de moindre importance qui abritent des espèces plus communes de biodiversité 'ordinaire'.

Les activités et espaces agricoles, bien présents sur le territoire de Couffé, jouent un rôle majeur dans la gestion de ces milieux naturels mais leurs pratiques évoluent (diminution des surfaces en herbe, du linéaire de haies, usage intensif de pesticides, ...). L'accroissement des surfaces urbanisées et des sols artificialisés constitue également une menace pour ces milieux. Toutes ces évolutions font que les milieux sont de plus en plus fragmentés par les activités humaines. Cela a une incidence négative directe sur les possibilités d'échanges entre milieux, pour le déplacement et la dissémination des espèces, et sur la qualité et la stabilité d'ensemble du système.

Il apparaît donc nécessaire de préserver voire de restaurer des continuités écologiques pour assurer le maintien de la biodiversité.

Titre 1

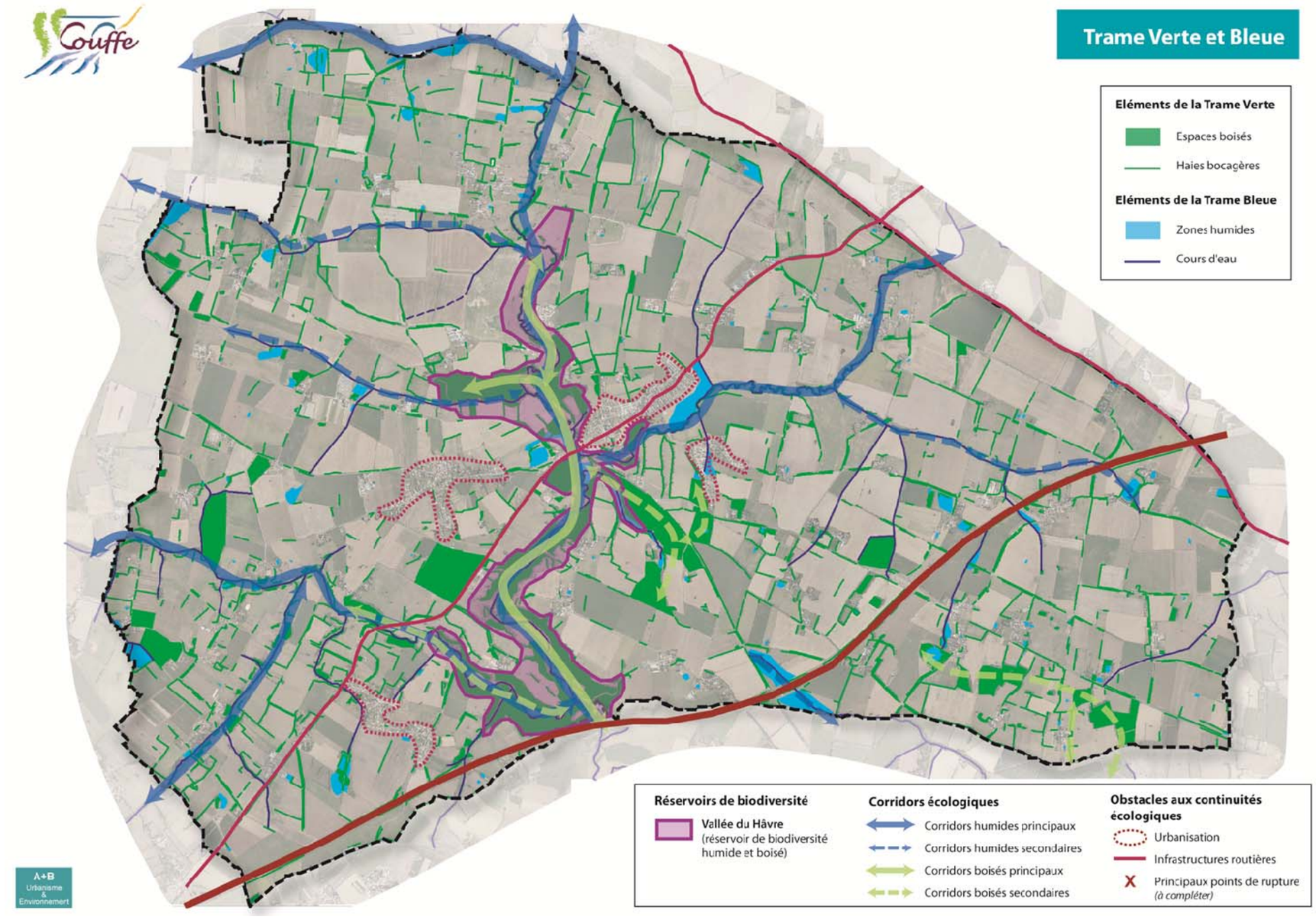
Chapitre 1

L'identité coufféenne, garante de son attractivité :

Contraintes, atouts et qualités du territoire

1.2. L'empreinte physique des espaces naturels et agricoles qui forgent le caractère et l'identité de Couffé (suite)

1.2.6. Une trame verte et bleue qui repose sur les milieux bocagers rélictuels, boisés, le réseau hydrographique et les zones humides associées (suite)



La TVB communale

La vallée du Hâvre et du Donneau forme une continuité écologique majeure et joue à la fois le rôle de réservoir de biodiversité et de corridor écologique.

Plusieurs vallons forment des corridors humides principaux, d'autres en milieu davantage cultivé plus ouvert (peu boisé, maillage bocager lâche ou résiduel) forment des corridors humides secondaires.

Quelques corridors boisés secondaires sont également identifiés.

Source : A+B Urbanisme & Environnement , novembre 2015

Titre 1

Chapitre 1

L'identité coufféenne, garante de son attractivité :

Contraintes, atouts et qualités du territoire

1.3. La gestion de l'eau

1.3.1. L'alimentation en eau potable

L'alimentation en eau potable sur la commune de Couffé est assurée par le Syndicat Intercommunal d'Alimentation en eau potable de la Région d'Ancenis (adhérente au Syndicat Départemental Atlantic'Eau).

La gestion de la distribution de l'eau est assurée par VEOLIA. Le nombre d'abonnées en 2016 sur Couffé est de 945 (959 en 2015) d'après le rapport d'activités d'Atlantic'Eau.

Le SIAEP de la Région d'Ancenis est principalement alimenté par :

- l'usine de traitement d'Ancenis (prise d'eau en Loire) avec un volume produit de 4 730 055 m³ (98,5%) en 2015,
- l'unité de Saint-Sulpice-des-Landes (forage en nappe) avec un volume produit de 75 374 m³ (1,5%) en 2015.

L'eau distribuée sur Couffé provient de l'usine d'Ancenis qui bénéficie de périmètres de protection de captage (arrêté du 17/10/2014).

Il n'existe pas de point de captage destiné à l'alimentation en eau potable sur le territoire de la commune.

Le plan des réseaux d'alimentation en eau potable est annexé au PLU.

1.3.2. L'assainissement

La commune de Couffé possède deux stations d'épuration et deux réseaux d'assainissement collectif d'une longueur totale d'environ 13 km qui desservent :

- d'une part l'agglomération de Couffé, le secteur des Mazeries, du Chêne Pierre, du Vigneau et de la zone d'activités,
- d'autre part les hameaux de la Métellerie, la Boissenotière et la Gruère.

Ce réseau se compose d'environ 11 833 ml de canalisations gravitaires et de 1 252 ml de canalisations de refoulement.

Le service d'assainissement collectif regroupe 543 usagers en 2017.

Compte-tenu de la présence de plusieurs sous-bassins versants, le réseau est équipé de 3 postes de refoulement assurant le transfert des eaux usées vers les ouvrages de traitement pour les zones qui ne peuvent s'y rendre gravitairement.

Le plan des réseaux d'eaux usées est annexé au PLU (cf. annexe n° 7).

Sources : Atlantic'Eau, Rapports annuels 2015 et 2016
COMPA, Rapport annuel sur le Prix et la Qualité du Service d'Assainissement Collectif, année 2017

1.3. La gestion de l'eau (suite)

1.3.2. L'assainissement (suite)

Le traitement des effluents est assuré par deux stations d'épuration :

- Sur l'agglomération, la station est de type boues activées (localisée au sud du bourg de Couffé, route du Bas Vieux Couffé en rive gauche du Donneau). La capacité de cette station, mise en service en 2007, est de 1500 équivalents habitants (90 kg/j DBO5, 285 m^3/jour). Le rejet des effluents traités s'effectue dans un petit ruisseau affluent du Hâvre.
  Le volume moyen traité est estimé à 130 m^3/jour sur l'année 2017, soit 58% de la capacité de l'ouvrage.
  La charge organique maximale de la station s'élève à 670 EH en 2017, soit 45 % de sa capacité nominale.
  La station est conforme en équipement et en performance.

- Sur la Métellerie, la station, de type filtres plantés de roseaux, mise en service en 2011, possède une capacité nominale de 210 équivalents habitants (12 kg/j DBO5, 32 m^3/jour). Le rejet des effluents traités s'effectue vers le ruisseau de la Loge au Moine (affluent du Hâvre).
  Le volume moyen traité est estimé à 18 m^3/jour sur l'année 2017, soit 56% de la capacité de l'ouvrage.
  La charge organique maximale de la station s'élève à 114 EH en 2017, soit 54 % de sa capacité nominale.
  La station est conforme en équipement et en performance.

Par ailleurs, l'assainissement des eaux usées sur le reste des écarts et des hameaux est assuré de façon autonome. Il concerne 486 usagers. La compétence est assurée par le SPANC du Pays d'Ancenis. Ce service a pour mission de contrôler toutes les installations d'assainissement non collectif, qu'elles soient existantes ou neuves. La dernière campagne de contrôle de bon fonctionnement a eu lieu en 2012, la prochaine se déroulera en 2020.

Une étude de réactualisation du zonage d'assainissement, approuvé en 2007, sera prochainement réalisée par les services compétents de la COMPA afin de tenir compte du nouveau PLU (*cf. pièce n°8 du dossier de PLU*).

Sources : COMPA, Rapport annuel sur le Prix et la Qualité du Service d'Assainissement Collectif, année 2017
Ministère de la Transition écologique et Solidaire, Portail d'information sur l'assainissement communal

Titre 1

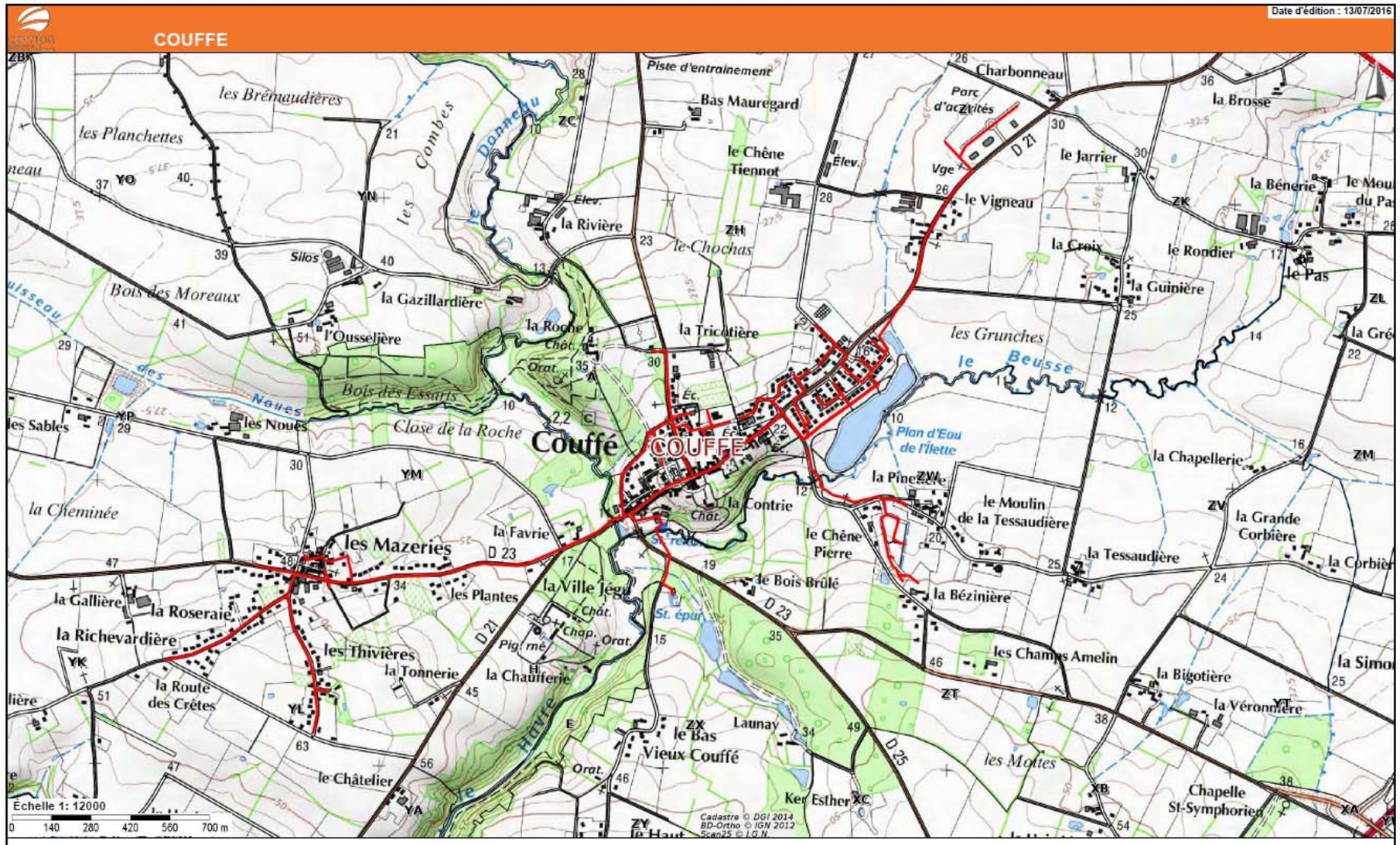
Chapitre 1

L'identité coufféenne, garante de son attractivité :

Contraintes, atouts et qualités du territoire

1.3. La gestion de l'eau (suite)

1.3.2. L'assainissement (suite)



Source : COMPA, Plan du réseau eaux usées sur le bourg

Titre 1

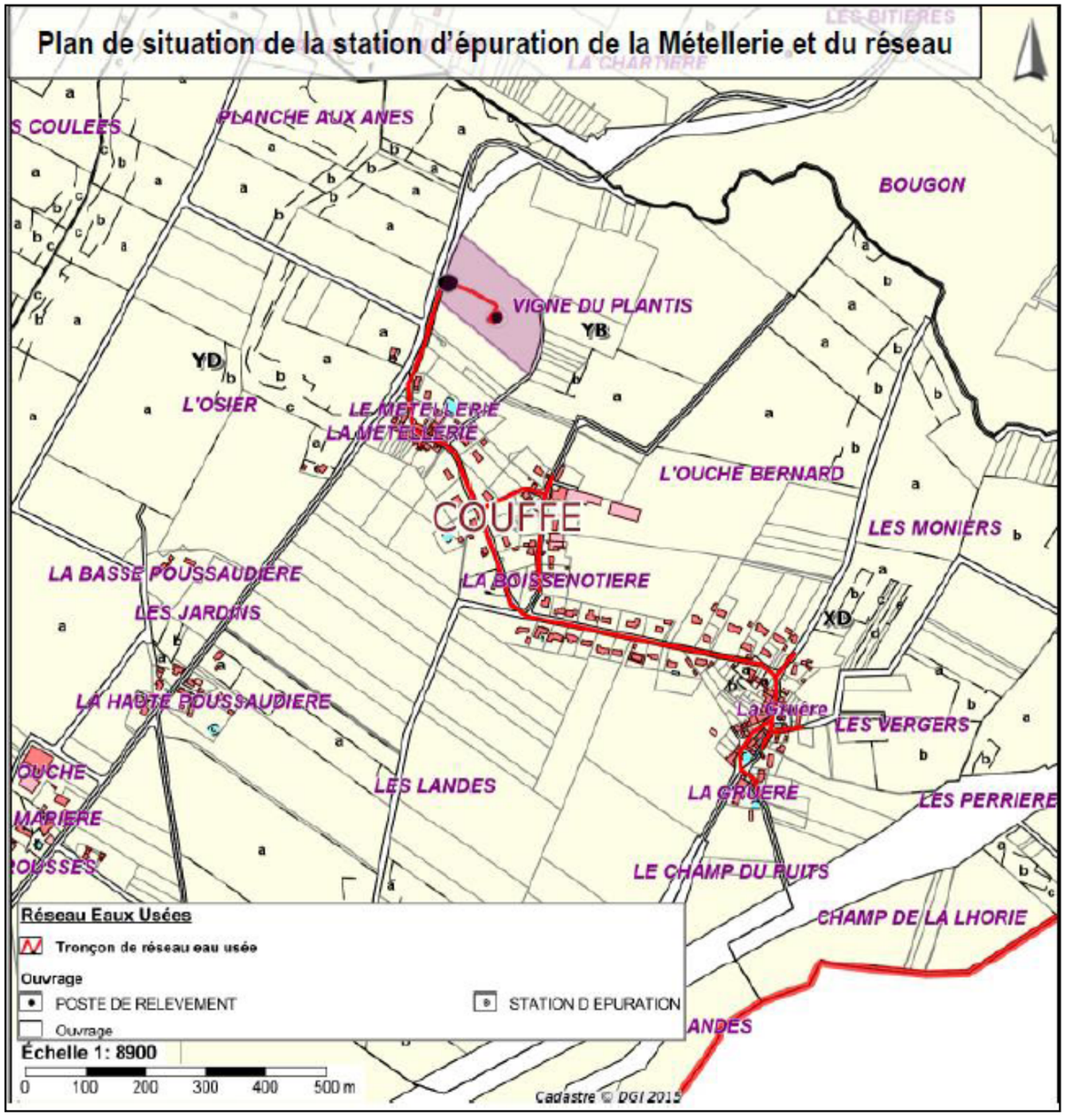
Chapitre 1

L'identité coufféenne, garante de son attractivité :

Contraintes, atouts et qualités du territoire

1.3. La gestion de l'eau (suite)

1.3.2. L'assainissement (suite)



Source : COMPA, Plan du réseau eaux usées sur la Métellerie

1.3. La gestion de l'eau (suite)

1.3.3. La gestion des eaux pluviales

La commune est équipée d'un réseau de type séparatif. Les eaux pluviales sont donc collectées dans un réseau distinct du réseau de collecte des eaux usées. En raison de la topographie et de l'éloignement entre le bourg et les lieux-dits, on recense un grand nombre d'exutoires sur la commune (33 au total), les exutoires principaux sont les rivières du Donneau, du Beusse et du Hâvre (bassin versant de la Loire).
La longueur du réseau eaux pluviales est d'environ 17 699 ml (d'après le diagnostic du SDEP – SET Environnement – avril 2017). Trois ouvrages de rétention sont recensés sur la commune (entre la rue des vignes et l'école St Joseph, au lieu-dit La Pinetière et au lieu-dit La Gruère) Les plans des réseaux d'eaux pluviales sont annexés à la présente notice. Plusieurs problèmes majeurs d'ordre hydraulique sont relevés. Ils s'expliquent par des sous-dimensionnements de canalisations ainsi qu'à des pentes parfois insuffisantes sur certains secteurs. La qualité des rejets d'eau pluviale dans le milieu récepteur est globalement mauvaise, hormis sur les secteurs équipés d'un ouvrage de rétention.

Parallèlement à la révision du PLU, la commune a lancé une étude de Schéma Directeur des Eaux Pluviales. Le Schéma mentionne l'emplacement des réseaux actuels et futurs, et il synthétise l'ensemble des aménagements à réaliser sur le réseau des eaux pluviales dans un programme de travaux. Ces aménagements ont pour objectif de résoudre les problèmes d'écoulement actuels et d'anticiper les projets d'urbanisation futurs.
Un zonage d'assainissement des eaux pluviales a également été définit, en tenant compte des projets issus de la révision du PLU (*cf. pièce n°8 du dossier de PLU*).

Sources : COMPA, Rapport annuel sur le Prix et la Qualité du Service d'Assainissement Collectif, année 2017
Ministère de la Transition écologique et Solidaire, Portail d'information sur l'assainissement communal

Titre 1

Chapitre 1

L'identité coufféenne, garante de son attractivité :

Contraintes, atouts et qualités du territoire

1.4. Ambiances climatiques et énergies renouvelables

Les données climatiques doivent être prises en considération :

- d'une part, les vents influent sur les dispersions de flux polluants, sur la propagation de bruits, d'odeurs, sur l'assainissement de l'air,
- d'autre part, les précipitations renseignent sur la pluviométrie locale, sur les niveaux de pluie maximale qui ont pu être observés sur la région, les pluies ayant une incidence première sur les écoulements d'eaux superficielles,
- enfin, les températures doivent aussi être considérées de manière à adapter les installations, les équipements mis en place sur la commune aux risques liés aux gels, voire aux périodes de fortes chaleurs.

Avec sa façade océanique orientée vers l'Ouest et un relief peu accentué, le climat de la Loire-Atlantique est de type tempéré océanique, humide et doux.

Les données météorologiques ont été recueillies par Météo France à partir des relevés effectués à la station de Bouguenais localisée à l'aéroport de Nantes-Atlantique, implantée à environ 35 kilomètres au Sud-Ouest de Couffé.

La pluviométrie est de 797 mm par an en moyenne. Hormis l'été, les précipitations varient peu au cours de l'année. La régularité de la pluviométrie est propice à la récupération des eaux pluviales toute l'année pour des utilisations extérieures (arrosage, lavage).

L'amplitude thermique est faible et caractéristique d'un climat océanique.

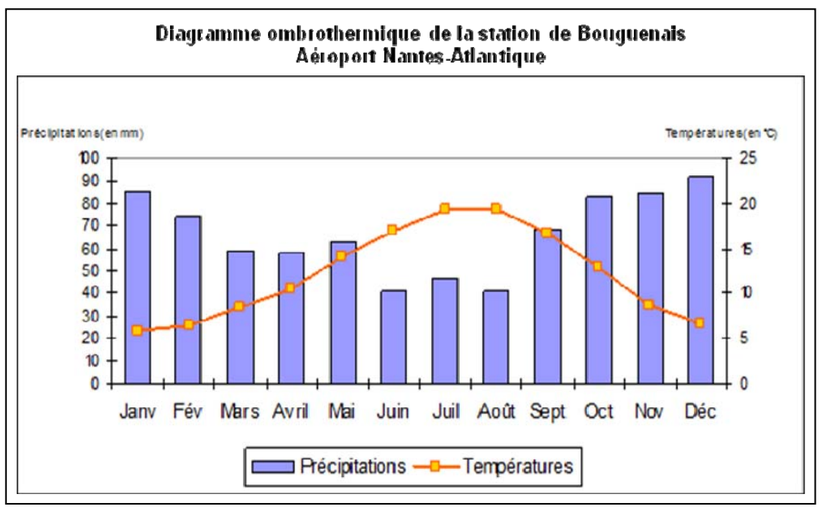
La période de chauffage est relativement longue (octobre-avril).

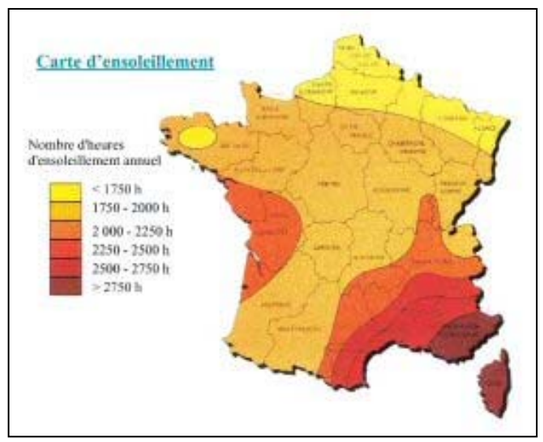
Les périodes à risque de surchauffes sont principalement juillet et août. L'écart de température jour/nuit (10°C en moyenne) est favorable à l'utilisation d'une ventilation nocturne.

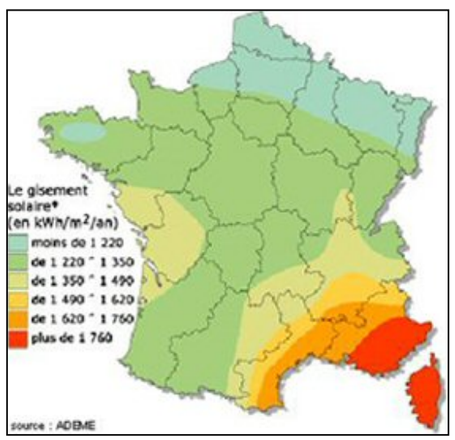
Le potentiel solaire reste limité mais offre un potentiel non négligeable (environ 1350 KWh/m²/an) et favorable à la production d'énergie passive voire active (pour chauffer l'eau ou produire de l'électricité). La plupart des bâtiments peuvent accueillir des capteurs solaires en toiture ou au sol, ce qui permettrait de couvrir 30 à 70% des besoins en eau chaude sanitaire moyenne annuelle. 13% de la consommation électrique domestique pourrait être couverte par le solaire photovoltaïque (source : Conseil Départemental de Loire-Atlantique).

Les données climatiques prises en référence dans ce chapitre sont celles du département de Loire-Atlantique et de la station de Bouguenais.

*A noter que le Département de Loire-Atlantique a adopté en décembre 2012 une première version du **Plan Climat Énergie Départemental (PCDED 44).** Des objectifs, déclinés à court (2017), moyen (2030) et long (2050) termes, par source d'énergie et par secteur d'activité ont été adoptés pour ses domaines de compétence et d'influence.*







Titre 1

Chapitre 1

L'identité coufféenne, garante de son attractivité :

Contraintes, atouts et qualités du territoire

1.4. Ambiances climatiques et énergies renouvelables

1.4.1. Le potentiel éolien

Rose des Vents

Station MN NANTES M-F

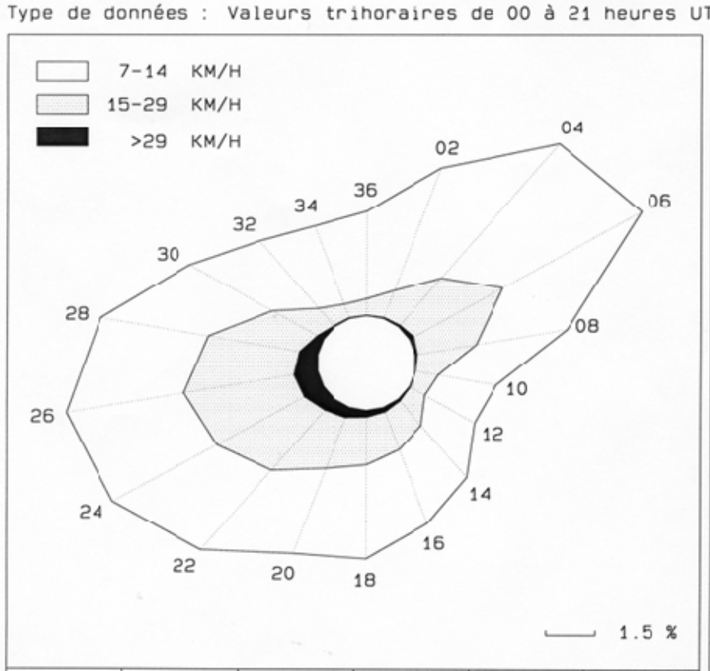
Commune BOUGUENAIS
Lieu-dit AEROPORT
Département LOIRE-ATLANTIQUE

Altitude 26.0 m
Latitude 47°09'0 N
Longitude 01°36'5
Hauteur anémo. 10.0 m

Période : JANVIER 1971 à DECEMBRE 2000

Fréquence des vents en fonction de leur provenance en %
Par groupes de vitesses : 7-14 KM/H, 15-29 KM/H, sup. à 29 KM/H

Type de données : Valeurs trihoraires de 00 à 21 heures UTC

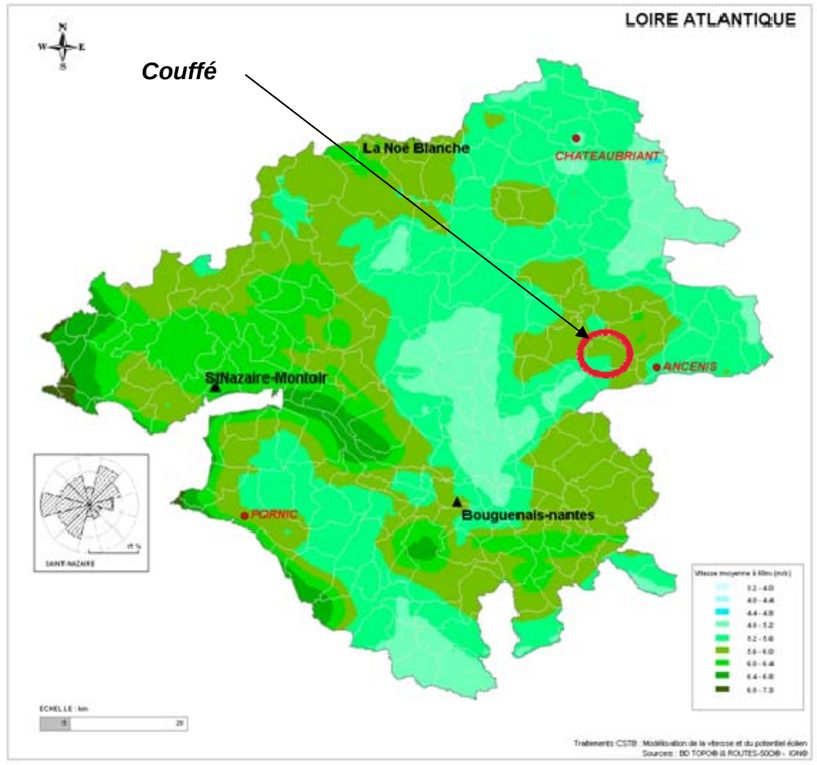


Vit / Dir	7 à 14 KM/H	15 à 29 KM/H	>29 KM/H	Total
02	4.0	0.9	+	4.9
04	5.4	1.9	0.1	7.4
06	4.7	3.0	0.2	7.9
08	2.7	1.7	0.1	4.5
10	1.7	0.7	+	2.4
12	1.7	0.5	+	2.2
14	2.1	1.0	0.1	3.1
16	2.4	1.2	0.1	3.8
18	2.9	1.5	0.2	4.6
20	2.8	1.7	0.3	4.8
22	3.2	2.4	0.4	6.1
24	3.5	3.0	0.6	7.1
26	3.5	3.3	0.7	7.5
28	3.2	2.7	0.5	6.5
30	2.8	1.5	0.2	4.5
32	2.7	0.7	+	3.4
34	2.6	0.4	+	3.0
36	2.7	0.5	+	3.2
Tot	54.7	28.6	3.8	87.1
Dr	348	241	242	254
Vr	0.7	4.3	22.6	2.0
Sr	10.9	21.5	28.7	15.9
C	7.0	19.7	62.5	14.5

7-14		15-29		> 29	
348 deg		241 deg		242 deg	
0.7		4.3		22.6	

Nombre de cas observés : 87600. Nombre de cas manquants: 0.
VENT VECTORIEL MOYEN (Vent résultant):
de direction Dr, de force Vr, d'écart type Sr en KM/H.
C=constance, paramètre de variabilité directionnelle=100*(Vr/vent moyen).
TABLEAU: pour les trois classes de force (7-14 KM/H, 15-29 KM/H, sup. à 29 KM/
ou pour l'ensemble (dernière colonne), on retrouve par direction
(lignes) la fréquence exprimée en %. Si on ne s'intéresse qu'à la
force, la ligne "Tot" donne les résultats indépendamment de la direction.
Dans ce cas Tot= 87.1 % soit 12.9 % de vents inférieurs à 7 KM/H.

Le signe + indique une fréquence non nulle mais inférieure à 0.05 %



Vitesse moyenne du vent à 60 m

L'exposition au vent :

- Les vents dominants sont orientés Sud-Ouest et dans une moindre mesure Nord-Est

- Éviter une exposition trop forte des futures façades de constructions (orientation, protection par une haie brise-vent, …)

- Éviter les effets de couloir et les effets venturi au sein des espaces extérieurs collectifs

- La végétation peut servir d'abri naturel.

Titre 1

Chapitre 1

L'identité coufféenne, garante de son attractivité :

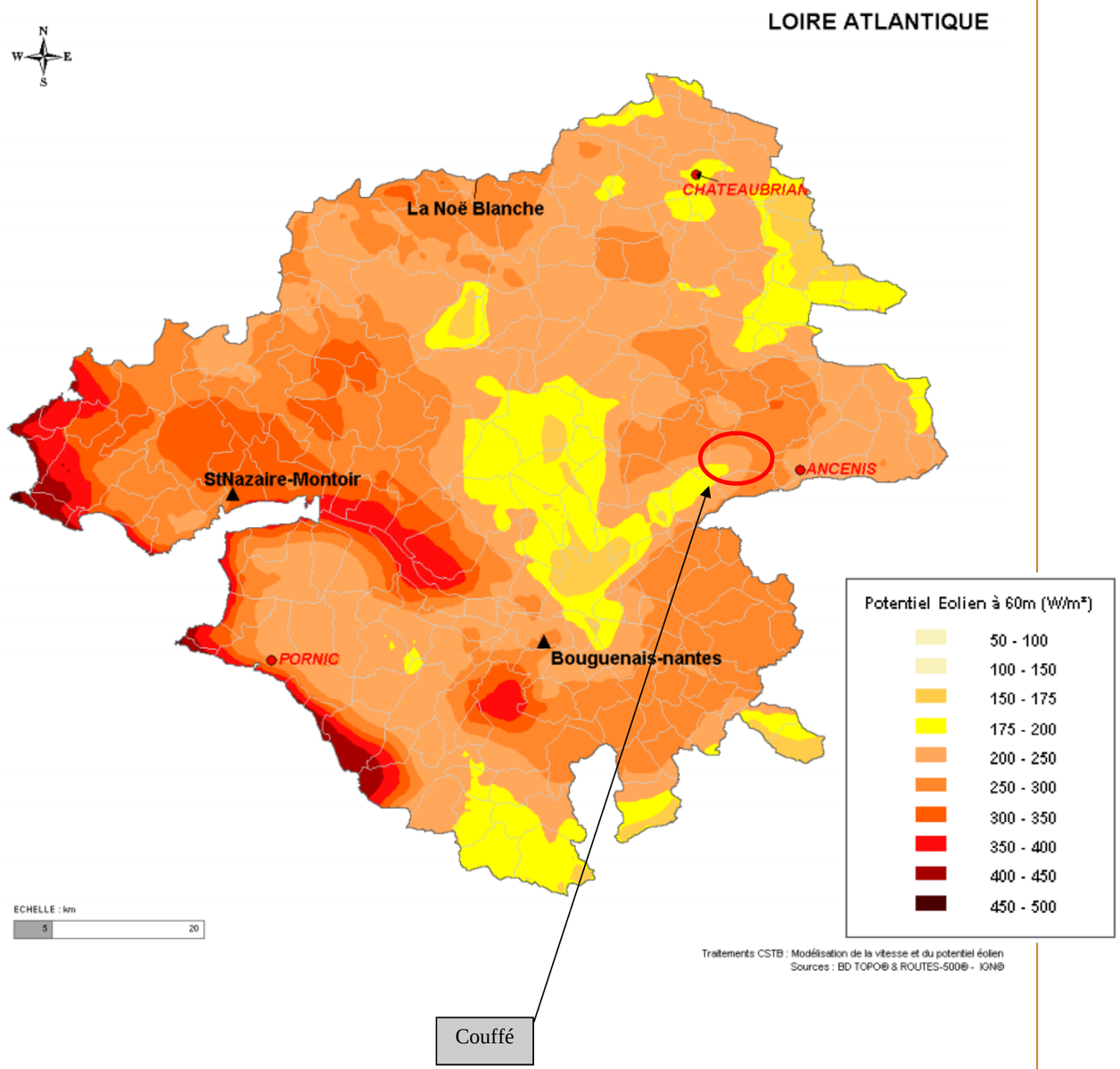
Contraintes, atouts et qualités du territoire

1.4. Ambiances climatiques et énergies renouvelables

1.4.1. Le potentiel éolien (suite)

Une Zone de Développement de l'Éolien a été créée sur la commune de Couffé par arrêté préfectoral du 1er juin 2012. Un parc de 5 éoliennes a été implanté au sein de cette ZDE, le parc de Hautes Landes, dont 3 éoliennes sont situées sur la commune de Couffé, au Nord-Est du territoire. Ce parc a été mis en service fin 2014.

Les dynamiques météorologiques s'avèrent favorables au développement de l'éolien sur le territoire, car en dehors d'épisodes extrêmes, le vent est globalement modéré et régulier tout au long de l'année, représentant un bon potentiel éolien (200 à 350 W/m²). Le petit éolien (mâts de moins de 12 mètres) peut aussi être envisageable.



A noter que le Schéma Régional Eolien terrestre des Pays de la Loire adopté le 8 janvier 2013 a été annulé par le TA de Nantes par jugement du 31 mars 2016.

Titre 1

Chapitre 1

L'identité coufféenne, garante de son attractivité :

Contraintes, atouts et qualités du territoire

1.4. Ambiances climatiques et énergies renouvelables

1.4.2. Les températures et l'énergie solaire

L'examen des températures moyennes atteste de la relative douceur du climat océanique.

La valeur moyenne annuelle est de 12,2°C. La période estivale est la plus chaude : en juillet et août, les températures moyennes gravitent autour de 19,4 °C, c'est aussi à cette période qu'ont été en moyenne relevées les températures les plus élevées.

La croissance est régulière de janvier (5,8 °C) vers les maxima de juillet et d'août (19,4 °C), suivie d'une décroissance assez régulière, bien qu'un peu plus accentuée entre septembre et octobre (baisse moyenne proche de 4 C entre ces deux mois).

Dans la région, les températures peuvent atteindre des maxima à 36°C à 37°C en période estivale (maximum absolu en août 1990) et des minima ayant atteint - 13,0°C en janvier 1985.

La période automne-hiver est la plus exposée au froid : de novembre à mars voire avril, les températures minimales observées peuvent descendre sous les 0°. A Nantes, on dénombre 39 jours de gelée en moyenne par an. Cette faible valeur constitue une autre caractéristique du climat doux océanique.

L'inclinaison idéale d'un panneau photovoltaïque est de 35° (19° l'été et 60° l'hiver) et orienté plein Sud (selon l'orientation du bâtiment, la demande en énergie peut en effet varier jusqu'à 20 %). Par ailleurs, les mitoyennetés génèrent des économies d'investissement (isolation, clôtures) mais aussi de fonctionnement (chauffage).

Sur le bourg de Couffé, si de nombreuses habitations peuvent bénéficier d'un bon ensoleillement par une orientation Sud-Est ou Sud-Ouest (et profiter de la course du soleil), les mitoyennetés restent assez rares.

1.4.3. Réseaux de chaleur

Les réseaux de chaleur sont des vecteurs stratégiques pour l'utilisation de sources d'énergies renouvelables et la promotion de l'efficacité énergétique, réduisant par là même les consommations de combustibles fossiles et les émissions de gaz à effet de serre.

Néanmoins, il n'existe pas de réseaux de chaleur et/ou de froid utilisant les énergies renouvelables ou de récupération sur la commune. Cela est principalement lié à l'absence d'unités de production de chaleur suffisamment importantes. Aucun projet de création de réseau de chaleur n'est prévu à l'heure actuelle sur la commune.

Titre 1

Chapitre 1

L'identité coufféenne, garante de son attractivité :

Contraintes, atouts et qualités du territoire

1.5. Une qualité de l'air globalement satisfaisante

Le suivi de la qualité de l'air en Loire-Atlantique est assuré par Air Pays de la Loire, organisme agréé par le Ministère de l'Ecologie et du Développement Durable pour la surveillance de la qualité de l'air dans la région des Pays de la Loire.

La qualité de l'air se base sur l'indice ATMO qui prend en considération les quatre principaux polluants constatés en milieu urbain (le dioxyde de soufre, le dioxyde d'azote, l'ozone et les poussières fines) sur une échelle de 1 (très bon) à 10 (très mauvais).

1.5.1. La qualité de l'air en 2015 en Pays de la Loire : des épisodes de pollution par les particules fines

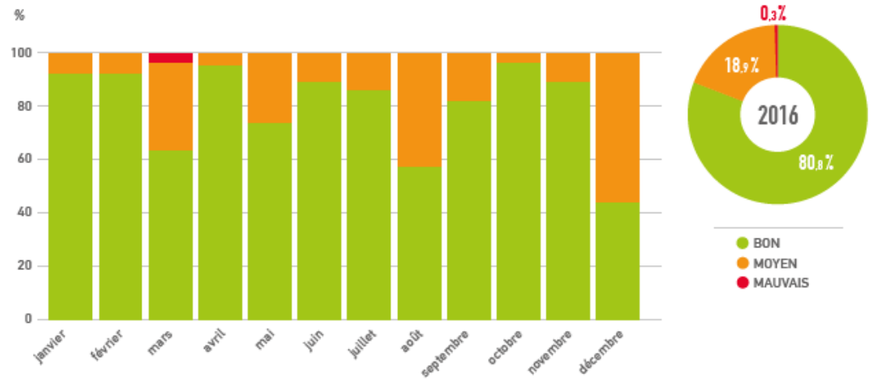
L'année 2015 a présenté des indices de qualité de l'air légèrement meilleurs que les années précédentes. Les agglomérations de Nantes, Saint-Nazaire, Angers et Le Mans ont bénéficié de bons indices de qualité de l'air entre 74% et 79% des jours de l'année quand Cholet, La Roche-sur-Yon et Laval en ont bénéficié entre 78% et 82% du temps.

Les dégradations de l'indice de qualité de l'air ont été liées aux niveaux de particules fines de janvier à mars.

Depuis le début de l'année 2015, trois épisodes de pollution particulaire ont fortement dégradé la qualité de l'air de la région. Au total 24 procédures d'information et 2 procédures d'alerte ont été déclenchés à différentes échelles de territoire (agglomérations et départements). Les conditions climatiques (températures négatives, vents faibles) ont en partie amplifié et causé une augmentation des émissions. Une quantité importante de particules très fines largement issues de la combustion de biomasse (chauffage au bois, feux de jardin, feux agricoles,...) s'est alors trouvée piégée au niveau du sol et a ainsi conduit au dépassement des seuils fixés par la règlementation durant 8 jours.

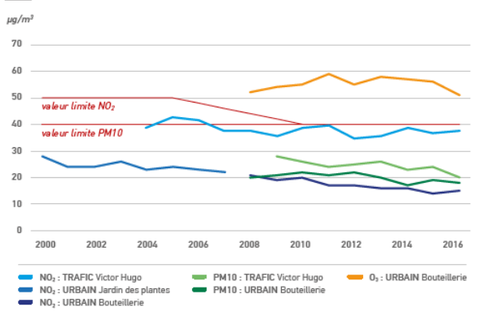
Le premier épisode de pollution particulaire a évolué du 30 décembre 2014 au 2 janvier 2015. Le second épisode du 23 au 24 janvier 2015 a eu une ampleur bien inférieure au premier en termes de durée et d'amplitude. Le troisième épisode, du 12 au 13 février 2015 a concerné une large partie du territoire.

Distribution mensuelle des indices de qualité de l'air au cours de l'année 2016 à Nantes



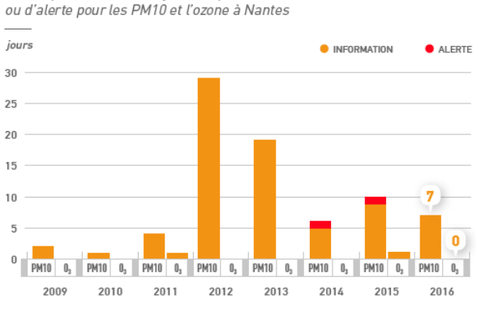
Pollution moyenne

Historique des niveaux moyens annuels de PM10, NO_2 et O_3 à Nantes



Pollution ponctuelle

Historique du nombre de jours de procédure d'information ou d'alerte pour les PM10 et l'ozone à Nantes



Source : Air Pays de la Loire, Rapports annuels 2015 et 2016

Titre 1

Chapitre 1

L'identité coufféenne, garante de son attractivité :

Contraintes, atouts et qualités du territoire

1.5. Une qualité de l'air globalement satisfaisante

1.5.2. Le Plan Régional pour la Qualité de l'Air (PRQA) : un outil pour prévenir et réduire la pollution atmosphérique

Les Plans Régionaux pour la Qualité de l'Air (PRQA) sont prévus par la Loi su 30 décembre 1996 sur l'air et l'utilisation rationnelle de l'énergie. Le PRQA des Pays de la Loire a été approuvé par arrêté préfectoral le 24 décembre 2002. Il est constitué :

- d'une évaluation de la qualité de l'air,
- d'une évaluation des effets de la qualité de l'air sur la santé et les conditions de vie,
- d'un inventaire des substances polluantes.

Le PRQA fixe les orientations visant à prévenir ou à réduire la pollution atmosphérique due au trafic routier, aux émissions agricoles, aux plantes allergisantes. Par ailleurs, il incite à la réalisation d'économies d'énergies et à la prévention de la pollution agricole.

Il est élaboré, suivi et évalué par la Région Pays de la Loire.

Les orientations du PRQA des Pays de la Loire sont présentées dans le tableau suivant.

Orientation n°1	Elargir le champ de mesure des polluants d'origine urbaine
Orientation n°2	Evaluer la pollution atmosphérique d'origine agricole
Orientation n°3	Connaître la qualité de l'air sur l'ensemble de la région, évaluer l'exposition de la population
Orientation n°4	Prévoir les niveaux de pollution à quelques jours
Orientation n°5	Réaliser de la modélisation prospective
Orientation n°6	Améliorer la connaissance des émissions des sources mobiles
Orientation n°7	Agir sur les choix d'urbanisme pour limiter les déplacements
Orientation n°8	Agir sur les déplacements urbains et périurbains
Orientation n°9	Agir sur les déplacements interurbains
Orientation n°10	Agir sur les véhicules, les carburants et les infrastructures routières
Orientation n°11	Renforcer l'information
Orientation n°12	Améliorer la connaissance des émissions des sources fixes
Orientation n°13	Réduire les émissions industrielles
Orientation n°14	Favoriser les économies d'énergie
Orientation n°15	Réduire les émissions agricoles
Orientation n°16	Réduire l'exposition de la population à la pollution intérieure
Orientation n°17	Réduire l'exposition de la population à la pollution due au radon
Orientation n°18	Améliorer la connaissance de l'exposition de la population et des impacts
Orientation n°19	Mieux connaître et réduire l'exposition aux pollens et moisissures
Orientation n°20	Améliorer la vigilance vis-à-vis du risque légionelles dans l'air extérieur
Orientation n°21	Compléter les connaissances sur l'impact des pollutions atmosphériques sur les milieux naturels sensibles
Orientation n°22	Compléter les connaissances sur l'impact des pollutions atmosphériques sur la sécurité des végétaux alimentaires en zone de maraîchage, arboriculture et viticulture
Orientation n°23	Compléter les connaissances sur l'impact des pollutions atmosphériques sur la qualité de vie, les sites touristiques et de loisirs
Orientation n°24	Compléter les connaissances sur la pollution et le patrimoine bâti
Orientation n°25	Evaluer et réduire les nuisances olfactives
Orientation n°26	Améliorer l'information de fond du public
Orientation n°27	Sensibiliser le milieu scolaire
Orientation n°28	Sensibilisation des médias
Orientation n°29	Amélioration de l'information lors des pics de pollution

Source : PRQA Pays de la Loire

1.5. Une qualité de l'air globalement satisfaisante

1.5.3. Le Schéma Régional Climat Air Energie (SRCAE)

Le Schéma Régional du Climat, de l'Air et de l'Energie (SRCAE) des Pays de la Loire, prescrit par la loi du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement, a été **adopté par arrêté du Préfet de région le 18 avril 2014.**

Le SRCAE vise à définir les orientations et les objectifs stratégiques régionaux en matière de réduction des émissions de gaz à effet de serre (GES), d'économie d'énergie, de développement des énergies renouvelables, d'adaptation au changement climatique et de préservation de la qualité de l'air.

Le scénario proposé suggère des objectifs chiffrés ambitieux visant une accentuation de l'effort en matière de sobriété et d'efficacité énergétiques et une valorisation du potentiel régional des énergies renouvelables dans des conditions acceptables sur les plans économique, environnemental et social. Ce scénario, qui traduit un engagement volontariste de la transition énergétique dans les Pays de la Loire, prévoit en particulier pour 2020 :

⇒ une baisse de 23% de la consommation régionale d'énergie par rapport à la consommation tendancielle (consommation qui serait atteinte en l'absence de mesures particulières) ;

- une stabilisation des émissions de GES à leur niveau de 1990, ce qui, compte tenu de la progression démographique, représente une baisse de 23% des émissions par habitant par rapport à 1990 ;
- un développement de la production d'énergies renouvelables conduisant à porter à 21% la part de ces dernières dans la consommation énergétique régionale.

Le schéma propose 29 orientations visant à mettre en œuvre la stratégie retenue.

1.5.4. Le Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET)

Les collectivités sont incitées, depuis le plan climat national de 2004, à élaborer des plans climat territoriaux déclinant, dans leurs compétences propres, une véritable politique climatique et énergétique locale. La loi relative à la transition énergétique pour la croissance verte modernise les plans climat énergie territoriaux existants (PCET) par la mise en place du Plan climat air énergie territorial (PCAET).

Les PCAET sont des outils d'animation du territoire qui définissent les objectifs stratégiques et opérationnels afin d'atténuer le changement climatique, de le combattre efficacement et de s'y adapter, de développer les énergies renouvelables et de maîtriser la consommation d'énergie, en cohérence avec les engagements internationaux de la France. Il intègre pour la première fois les enjeux de qualité de l'air.

Le plan climat-air-énergie territorial est porté par les intercommunalités de plus de 20 000 habitants et concerne tout le territoire de la collectivité. Initialement, les plans climat énergie territoriaux étaient élaborés par toute collectivité territoriale de plus de 50 000 habitants et portaient principalement sur le champ de compétences de cette collectivité.

Le PCAET comprend un diagnostic, une stratégie territoriale, un plan d'actions et un dispositif de suivi et d'évaluation. Les objectifs et priorités doivent s'articuler avec le schéma régional climat-air-énergie ou le schéma régional d'aménagement, du développement durable et d'égalité des territoires ou avec la stratégie nationale bas carbone, et le cas échéant avec le plan de protection de l'atmosphère.

La commune de Couffé est concernée par le PCAET de la Communauté de Communes du Pays d'Ancenis adopté le 23 juin 2016.

La COMPA est concernée par deux obligations :

- l'atténuation / réduction des émissions de gaz à effet de serre ;
- l'adaptation au changement climatique : il s'agit de réduire la vulnérabilité du territoire puisqu'il est désormais établi que les impacts du changement climatique ne pourront plus être intégralement évités.

Source : PRQA Pays de la Loire

Titre 1

Chapitre 1

L'identité coufféenne, garante de son attractivité :

Contraintes, atouts et qualités du territoire

1.5. Une qualité de l'air globalement satisfaisante

1.5.4. Le Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET) (suite)

Les **objectifs stratégiques de la COMPA** sont d'assurer les besoins énergétiques du territoire en diminuant l'émission de gaz à effet de serre au travers d'une démarche multi-partenariale :

- Sensibiliser à la transition énergétique
- Proposer à l'ensemble des acteurs du territoire (collectivités, associatifs, entreprises) de développer des projets autour d'une thématique « économie d'énergie »
- Réduire les besoins en énergie de ses habitants, des constructions, des activités économiques, des transports, des loisirs
- S'inscrire dans une dynamique globale et apporter de la lisibilité
- Éco-exemplarité de la COMPA.

Le **plan d'actions 2016-2022** est constitué par **3 axes stratégiques et 1 axe transversal regroupant 16 objectifs et 32 actions** concernant à la fois le volet territorial et le volet patrimoine et services :

Axe 1	**L'efficacité énergétique des bâtiments résidentiels et tertiaires**
Objectifs	Informer les habitants et les entreprises des leviers d'économie d'énergie
	Contribuer à la lutte contre la précarité énergétique
	Continuer la réflexion sur les économies de flux
Axe 2	**L'économie locale, de la production à la consommation**
Objectifs	Accompagner les changements de la Troisième révolution industrielle et agricole
	Encourager à la consommation locale
	Favoriser le développement des énergies alternatives sur le territoire
	Accompagner les changements de pratiques pour une consommation plus pérenne
	Réduire l'impact de la gestion des déchets
Axe 3	**Un aménagement du territoire et des transports durables**
Objectifs	Prendre en compte la problématique climat énergie dans les documents d'urbanisme et les opérations d'aménagement
	Inciter à l'utilisation des modes alternatifs de déplacements
	Développer un guichet unique d'information dématérialisé
	Améliorer la qualité des milieux naturels et des écosystèmes
	Poursuivre la démarche d'achat éco responsable
	Mettre en œuvre une démarche de mobilité pour les agents
	Prendre en compte l'aspect climat-énergie au sein des opérations menées par la COMPA
Axe transversal : Pilotage du Plan Climat Air Energie Territorial	

Source : PRQA Pays de la Loire

1.6. La prise en compte des risques, nuisances et pollutions

1.6.1. Les risques naturels et technologiques

Les risques naturels sur la commune

Le DDRM de Loire-Atlantique, mis à jour en 2017, recense deux risques sur la commune : le risque tempête (comme l'ensemble du département) et le risque sismique (aléa modéré).

On peut également noter l'existence :

- du risque mouvement de terrain (retrait-gonflement des argiles, l'aléa reste globalement faible), *voir carte ci-après*
- du risque de remontée de nappe, *voir carte ci-après*

La commune a déjà fait l'objet de deux arrêtés de catastrophe naturelle :

Type de catastrophe	Début le	Fin le	Arrêté du	Sur le JO du
Inondations et coulées de boue	08/12/1982	31/12/1982	11/01/1983	13/01/1983
Inondations, coulées de boue et mouvement de terrain	25/12/1999	29/12/1999	29/12/1999	30/12/1999

Le radon

Le risque radon est aussi à prendre en compte. Le radon est un gaz radioactif d'origine naturelle. Il est présent partout à la surface de la planète et provient surtout des sous-sols granitiques. C'est un des agents responsables du cancer du poumon Il peut s'accumuler dans les espaces clos, notamment dans les maisons.

Comme la majeure partie des départements de la région des Pays-de-la-Loire, la Loire-Atlantique est concernée par les remontées de radon en raison du contexte géologique local. A ce jour, la Loire-Atlantique n'est pas classée département prioritaire.

Les communes sont classées en 3 catégories par l'Institut de Radioprotection et de Sureté Nucléaire (IRSN). La commune de Couffé a un potentiel de radon de catégorie 3, elle présente des formations géologiques dont les teneurs en uranium sont estimées plus élevées comparativement aux autres formations, sur au moins une partie de sa superficie.

Titre 1

Chapitre 1

L'identité coufféenne, garante de son attractivité :

Contraintes, atouts et qualités du territoire

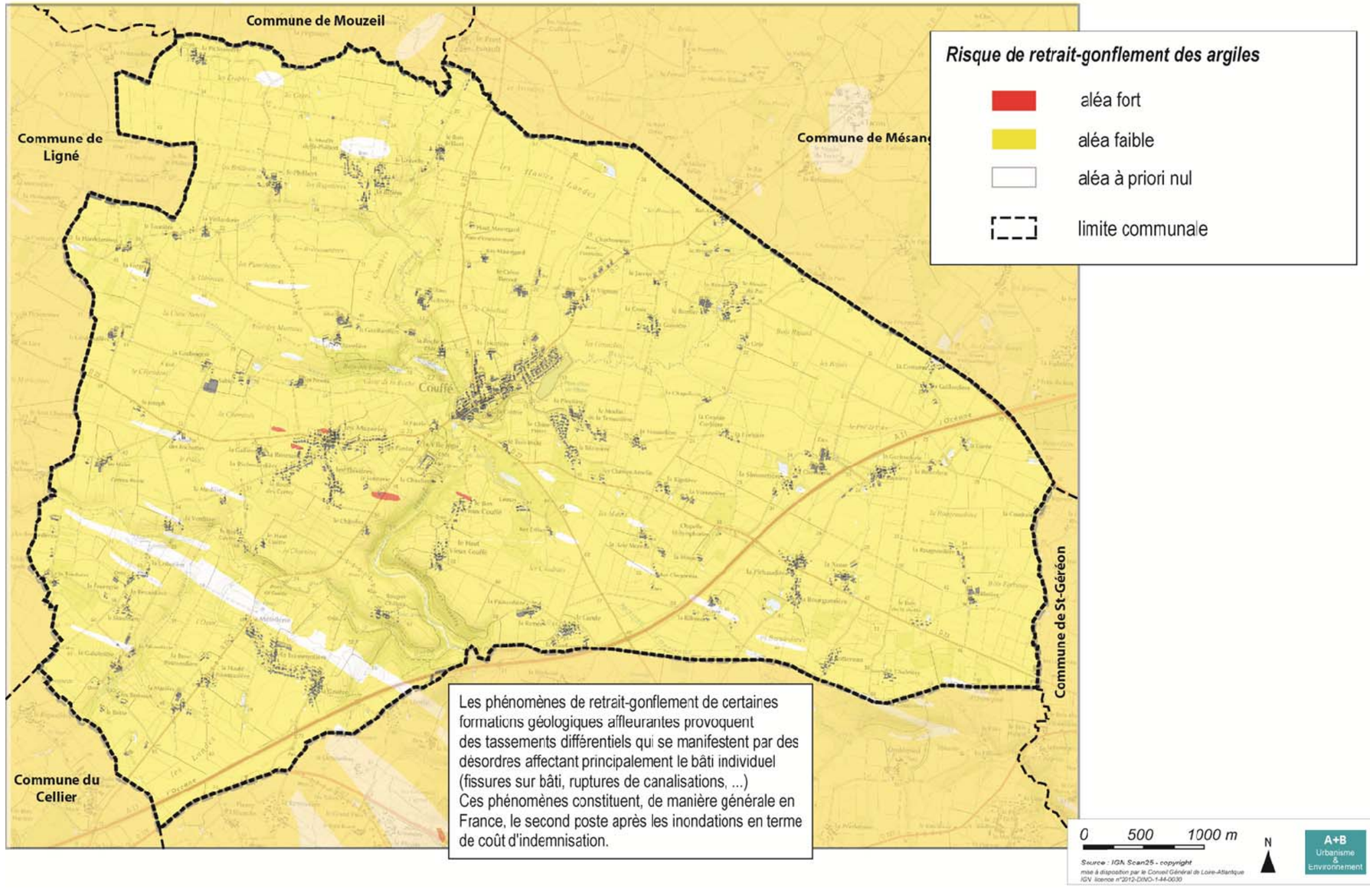
1.6. La prise en compte des risques, nuisances et pollutions

1.6.1. Les risques naturels et technologiques (suite)

Les risques naturels sur la commune (suite)

Mouvements de terrain *: des dispositions constructives devant tenir compte de la nature argileuse des sols.*

La commune de Couffé est principalement concernée par un aléa faible de retrait-gonflement des argiles sur la majorité de son territoire (notamment au niveau du bourg).



Titre 1

Chapitre 1

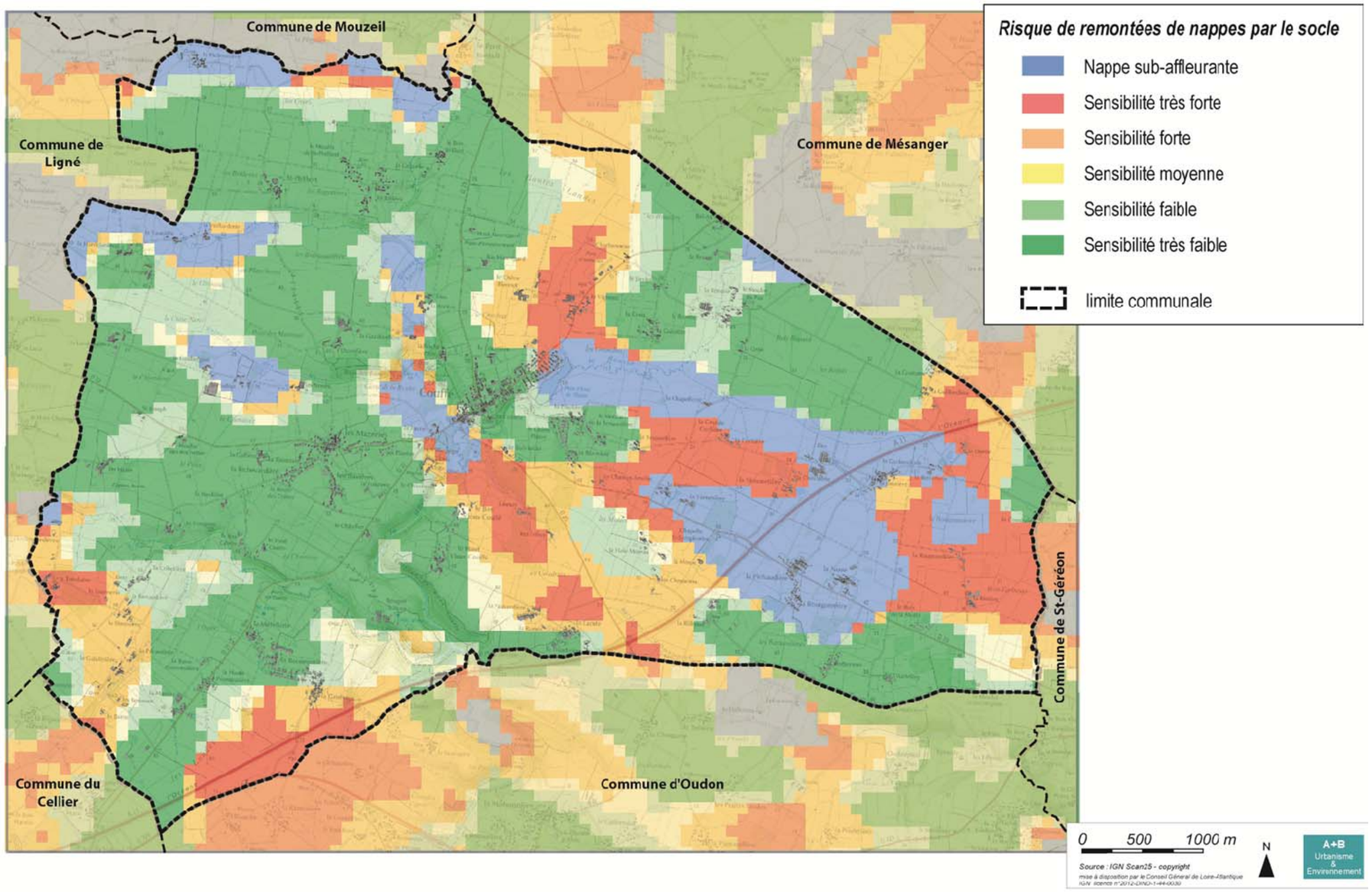
L'identité coufféenne, garante de son attractivité :

Contraintes, atouts et qualités du territoire

1.6. La prise en compte des risques, nuisances et pollutions

1.6.1. Les risques naturels et technologiques (suite)

Les risques naturels sur la commune (suite)



Risque de remontée de nappes

La sensibilité est particulièrement forte au niveau de la vallée du Hâvre, en limite Nord du territoire au niveau du ruisseau de la Péginière, sur plusieurs secteurs dans les vallons des ruisseaux de la Bitière, des Noues, notamment à l'est de la commune aux abordq des ruisseaux du Beusse, de la Chapellerie et ses affluents, et d'Omblepied.

1.6. La prise en compte des risques, nuisances et pollutions

1.6.1. Les risques naturels et technologiques (suite)

Les risques naturels sur la commune (suite)

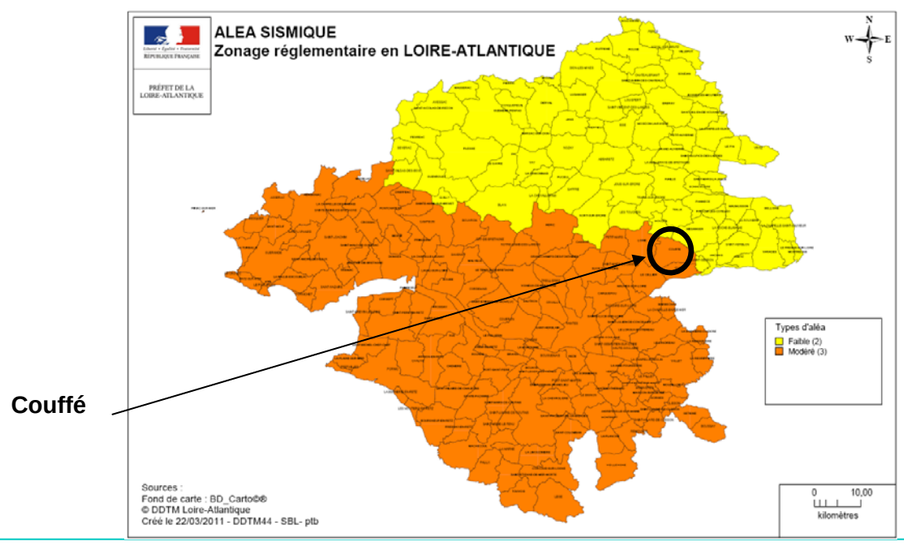
Le risque sismique

La commune de Couffé est intégrée à la zone de sismicité de niveau 3, à savoir zone d'aléa modéré.

Une nouvelle réglementation parasismique est entrée en vigueur le 1er mai 2011. Elle s'appuie sur l'Eurocode 8, ensemble de règles de construction parasismique visant à concevoir des structures capables de résister à des séismes.

Ainsi, depuis le 1er mai 2011, toute nouvelle construction doit être conforme à la réglementation sismique à l'exception des bâtiments n'accueillant pas de logements (garage, hangar, dépendances…) dans la zone de sismicité 3.

A noter que ces dispositions concernent également les bâtiments existants lors de travaux envisagés visant à augmenter ou réduire de plus de 30% la SHON.



Le risque météorologique

Le risque météorologique concerne les risques de tempêtes, de tornades, de surcote, de sécheresse et de neige/verglas. Toutes les communes sont susceptibles d'être concernées par ce type de risque.

Météo-France diffuse des niveaux de vigilance départementaux afin d'informer la population et les pouvoirs publics en cas de phénomènes météorologiques dangereux en métropole.

1.6. La prise en compte des risques, nuisances et pollutions

1.6.1. Les risques naturels et technologiques (suite)

Risques technologiques et de nuisances

Le DDRM de Loire-Atlantique, mis à jour en 2017, ne recense pas de risque majeur.

On peut toutefois noter la présence du risque 'Transport de matières dangereuses' qui concerne l'ensemble du département, et lié notamment à l'autoroute A11 et dans une moindre mesure la RD 723 et la RD21.

D'autres risques à prendre en compte :

- les sites industriels susceptible d'engendrer une pollution de l'environnement (inventaire BASIAS) - (seulement 2 sur la commune - *cf. carte page suivante*)
- les installations classées pour la protection de l'environnement, essentiellement agricoles sur la commune (+ le parc éolien des Hautes Landes).

Le risque de transport de matières dangereuses (TMD) sur axes routiers (transit et dessertes locales comprises)

Le risque de transport de matières dangereuses est consécutif à un accident se produisant lors du transport par voie routière, ferroviaire, aérienne, d'eau ou par canalisation, de matières dangereuses.

L'ensemble des communes du département de la Loire-Atlantique est concerné par ce risque, la diversité des lieux d'accidents probables et la diversité des causes rendant difficile l'évaluation du risque TMD.

Titre 1

Chapitre 1

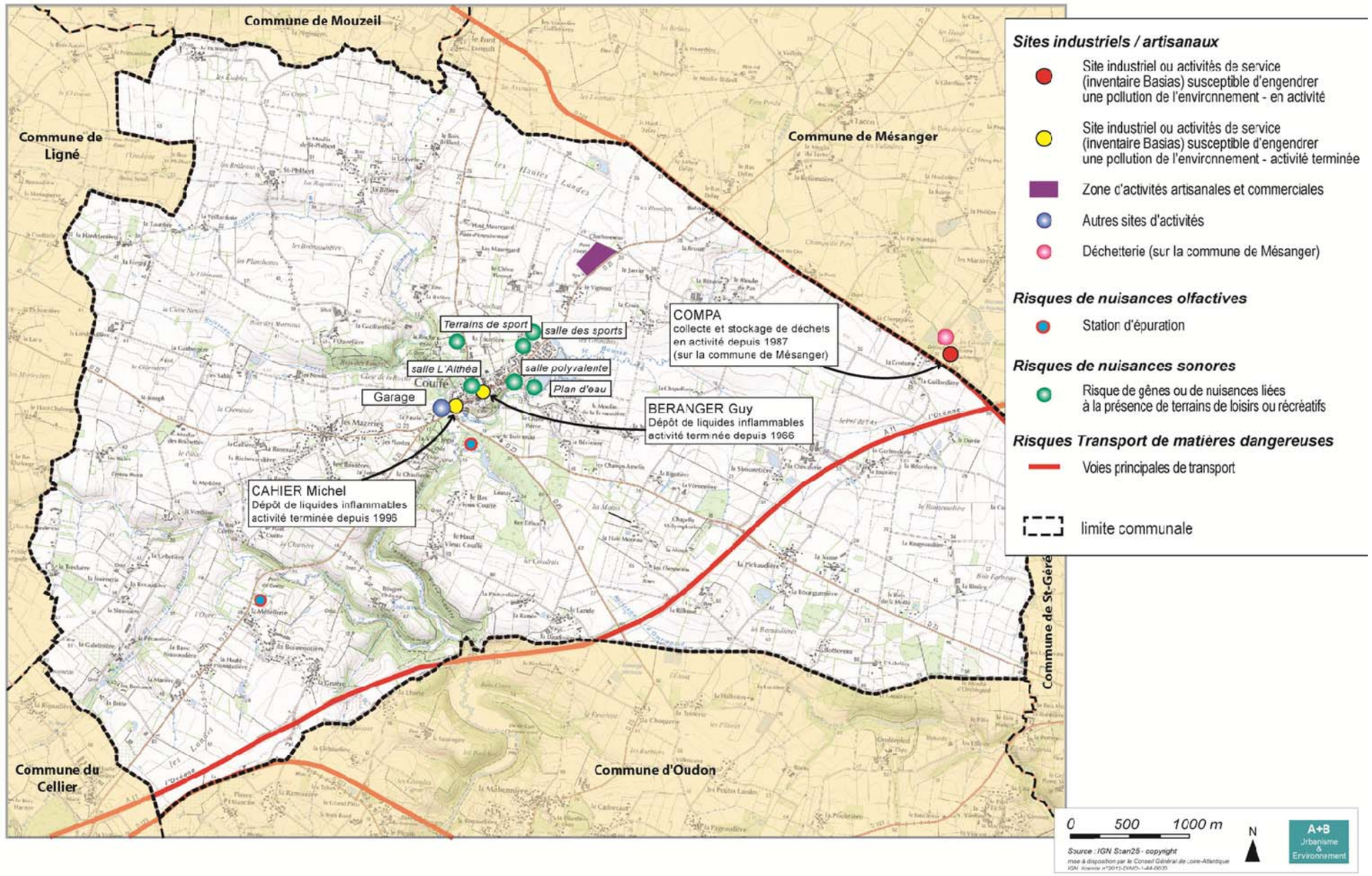
L'identité coufféenne, garante de son attractivité :

Contraintes, atouts et qualités du territoire

1.6. La prise en compte des risques, nuisances et pollutions

1.6.1. Les risques naturels et technologiques (suite)

Risques technologiques et de nuisances (suite)



Titre 1

Chapitre 1

L'identité coufféenne, garante de son attractivité :

Contraintes, atouts et qualités du territoire

1.6. La prise en compte des risques, nuisances et pollutions (suite)

1.6.2. La gestion des déchets

La collecte des déchets est assurée par les services de la communauté de communes du Pays d'Ancenis.
La communauté de communes assure :

- la collecte des ordures ménagères en porte-à-porte (bac gris) une fois par semaine pour le bourg de Couffé et une fois toutes les deux semaines pour la zone rurale,
- la collecte sélective en porte-à-porte (sacs jaunes pour les emballages, métal, plastiques) toutes les 2 semaines, ou en apport volontaire dans des conteneurs implantés sur l'ensemble des communes pour le papier (colonne bleue) et le verre (colonne verte),
- la collecte en déchetterie, par le réseau des 5 déchetteries fixes (la plus proche de Couffé est située sur la commune de Mésanger).

Les ordures ménagères sont collectées et acheminées sur un quai de transfert spécifique situé sur la commune d'Ancenis puis dirigées vers l'unité de valorisation énergétique 'arc-en-ciel' à Couëron (44). Les emballages sont collectés et acheminés sur un centre de transfert spécifique situé sur la commune d'Ancenis puis dirigés vers une unité de tri et de valorisation sur Le Rheu (35) afin d'être triés et acheminés vers les recycleurs.
Le papier est dirigé au centre de tri qui se situe à Carquefou (44) et le verre est dirigé vers le centre de transfert BRANGEON à Ancenis (44) avant d'être transféré vers un centre de traitement.
Les refus sont dirigés vers une filière CRS (Combustible Solide de Récupération).

Le Plan Départemental d'Élimination des Déchets Ménagers et Assimilés (PDEDMA)

Le Département s'est vu confier l'élaboration du Plan Départemental d'Élimination des Déchets Ménagers et Assimilés depuis la loi du 13 août 2004. Ce plan a été révisé et approuvé définitivement le 22 juin 2009.
Ses priorités fondamentales sont :

- la réduction à la source et la prévention des déchets,
- la non délocalisation du traitement des déchets produits.

Les autres enjeux majeurs sont :

- l'amélioration des performances des collectes séparatives et de la valorisation des déchets,
- la maîtrise des coûts et des impacts sur l'environnement.

Titre 1

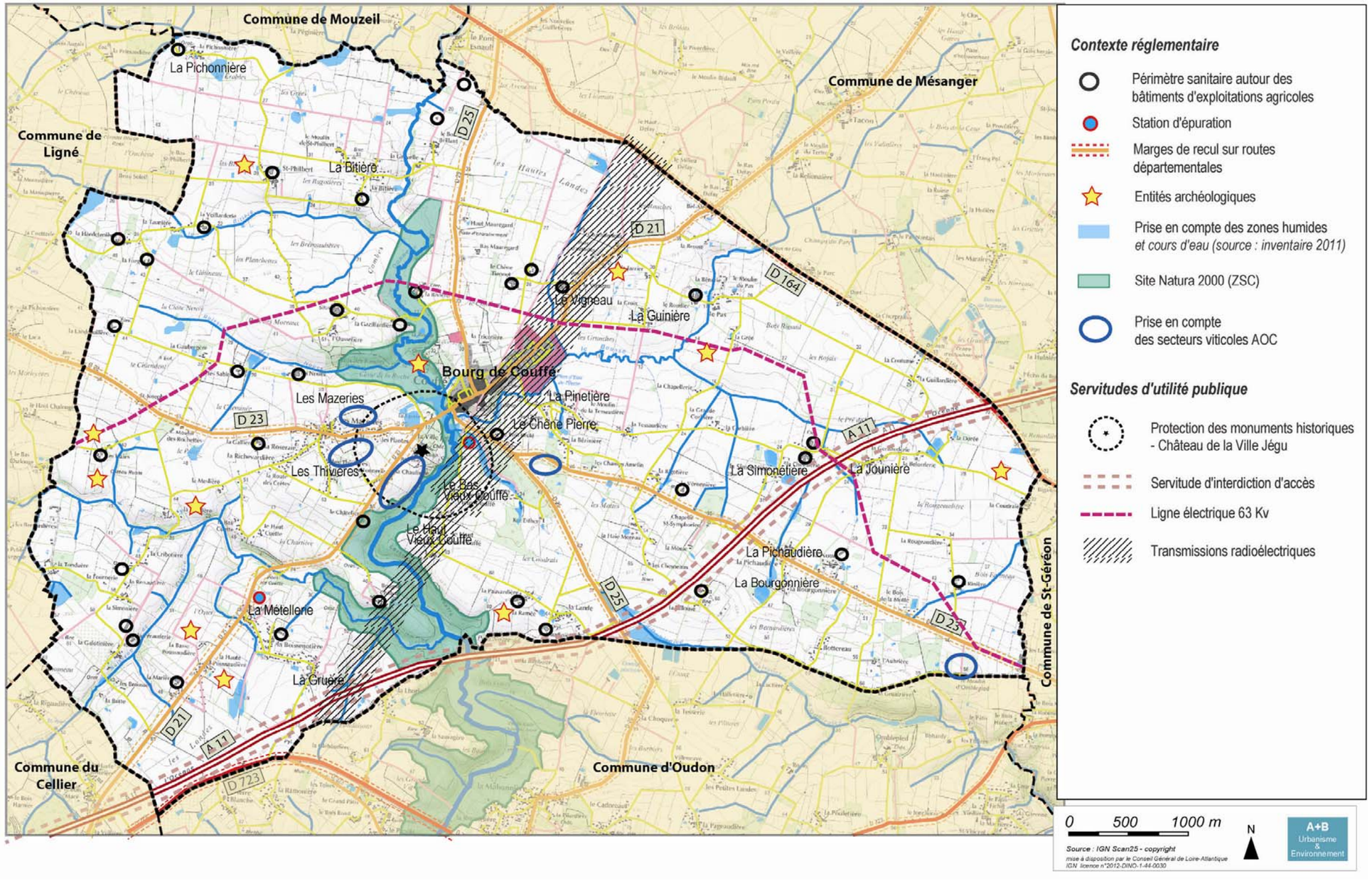
Chapitre 1

L'identité coufféenne, garante de son attractivité :

Contraintes, atouts et qualités du territoire

1.7. Synthèse du contexte réglementaire

Carte de synthèse du contexte réglementaire à l'échelle communale



Chapitre 2

Traduction de l'attractivité de Couffé, à travers l'analyse des dynamiques socio-démographiques : un territoire pour quelle population ?

Titre 1

Chapitre 2

Caractères et identités De Couffé :

Un territoire pour quelle population?

Analyse des dynamiques socio-démographiques

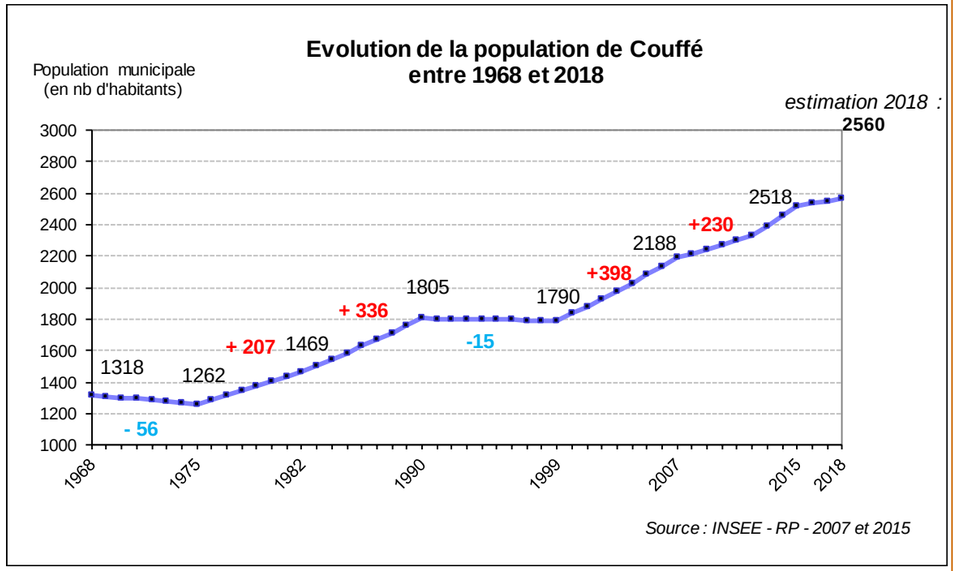
2.1. Une dynamique démographique qui s'est accentuée dans les années '2000' mais qui tend désormais à s'essouffler

2.1.1. L'arrivée de nouveaux ménages soutient la dynamique démographique de Couffé

La commune de Couffé est inscrite dans l'aire d'influence de la métropole nantaise, premier pôle d'emploi à l'échelle départemental et première ville de Loire-Atlantique. Elle se situe également à proximité du centre urbain d'Ancenis. La qualité de son cadre de vie, caractérisé par son milieu rural, participe également à l'attrait exercé par la commune, au même titre que son positionnement géographique.

Cette situation influe directement sur les dynamiques socio-démographiques de la commune, qui trouve les conditions favorables à son développement.

L'ensemble des données statistiques disponibles a été exploité et analysé dans le cadre des études liées à la révision du PLU, le présent rapport de présentation restitue les principales tendances à prendre en compte dans le nouveau document d'urbanisme.



Un fort regain démographique dans les années '2000' qui tend à s'essouffler

Avec le fort sursaut démographique du début des années '2000', la population de la commune de Couffé dépasse selon l'INSEE, les 2500 habitants (2518 habitants selon l'INSEE en 2015 - cf. graphique ci-contre) et atteint ainsi son plus haut niveau de population connu depuis le 19 ème siècle (cf. graphique en bas ci-contre).

D'après les dernières données relatives aux permis de construire autorisés et aux logements commencés (données SITADEL), le nombre d'habitants en 2018 est estimé à 2560 habitants.

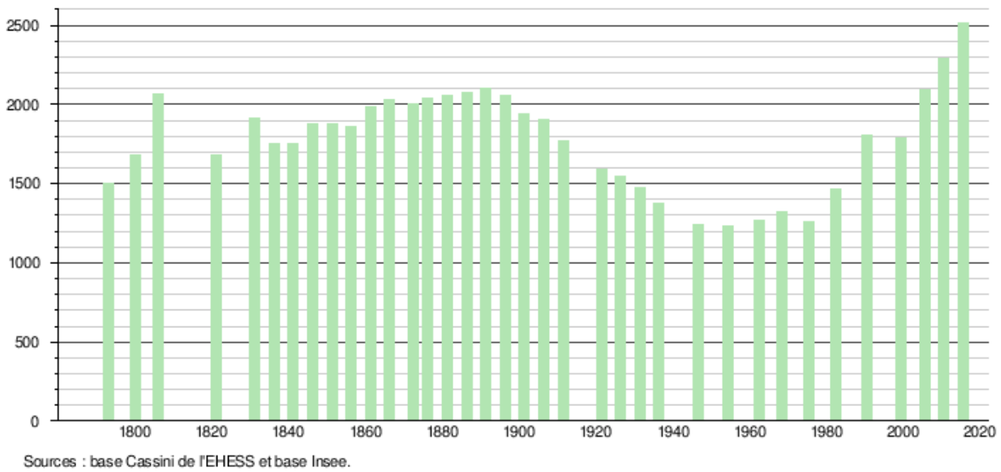
Néanmoins, suite à une conjoncture économique plus défavorable (depuis 2008) et à une offre plus réduite en terrains disponibles à la construction sur le territoire communal, cette croissance démographique s'essouffle, pénalisée par un rythme de construction de logements (et d'apport de ménages) nettement plus limité qu'au début des années '2000' (voir page suivante) :

Taux de variation annuel entre 2007 et 2015 : **+ 1,3 % / an**

Taux de variation annuel entre 2000 et 2007 : + 2,9 % / an

Cette évolution témoigne ainsi d'une corrélation entre dynamique démographique et rythme de construction de logements.

Evolution démographique de la commune de Couffé depuis le début du 19 ème siècle



Sources : base Cassini de l'EHESS et base Insee.

Titre 1

Chapitre 2

Caractères et identités De Couffé :

Un territoire pour quelle population?

Analyse des dynamiques socio-démographiques

2.1. Une dynamique démographique qui s'est accentuée dans les années '2000' mais qui tend désormais à s'essouffler

2.1.1. L'arrivée de nouveaux ménages soutient la dynamique démographique de Couffé

Un rythme de construction qui influe sensiblement sur la dynamique démographique

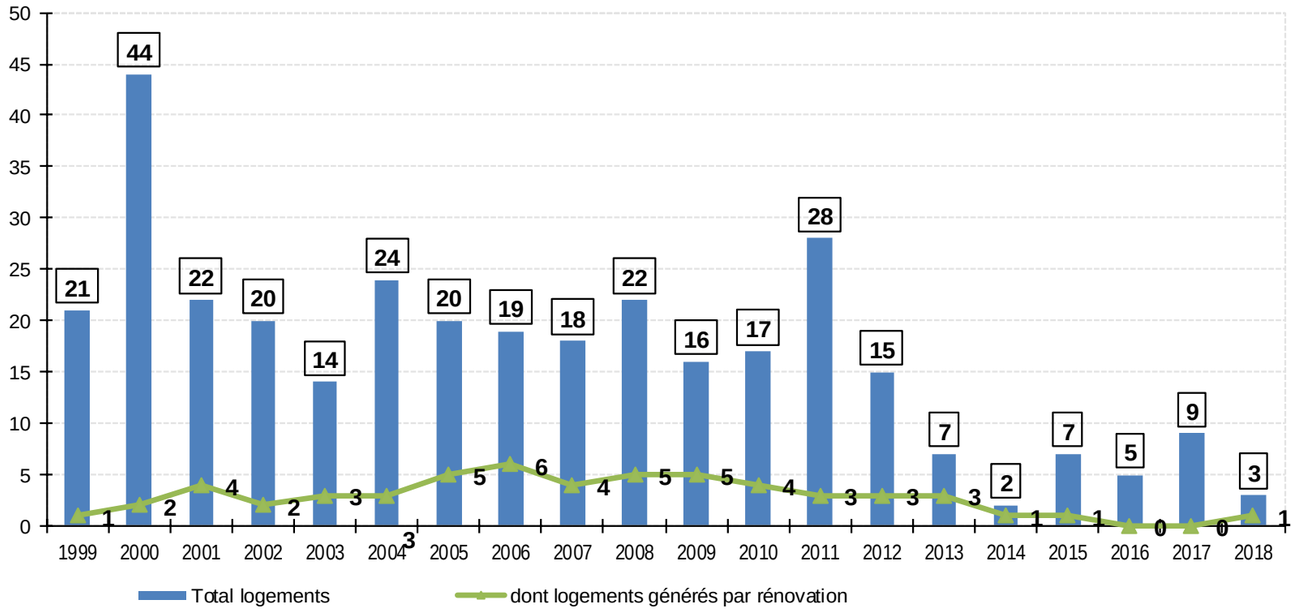
La mise sur le marché de terrains constructibles lié à des opérations d'aménagement (lotissements, ZAC) ont permis de soutenir la construction de logements et de stimuler la croissance démographique communale. La rapide commercialisation des lots témoigne d'une réelle attractivité du territoire.

Il est à noter que depuis 2014, date d'approbation du PLH de la Communauté de communes du Pays d'Ancenis, l'absence de lancement de nouvelles opérations s'est accompagnée d'un net ralentissement de la construction de logements (cf. chapitre 2.2).

Rythme de construction de logements et croissance démographique entre 1999 et 2015

	1999-2007	2007-2015
Moyenne annuelle de permis de construire de logements accordés *(données mairie)*	23	15,6
Taux de croissance annuelle de la population municipale *(Source : données INSEE)*	+ 2,5 % / an	+1,3 % / an

Evolution du nombre de logements total accordés entre 1999 et 2018 sur la commune de Couffé



Source : *Permis de construire - mairie 2018*

Titre 1

Chapitre 2

Caractères et identités De Couffé :

Un territoire pour quelle population?

Analyse des dynamiques socio-démographiques

2.1. Une dynamique démographique qui s'est accentuée dans les années '2000' mais qui tend désormais à s'essouffler

2.1.1. L'arrivée de nouveaux ménages soutient la dynamique démographique de Couffé (suite)

Une croissance portée avant tout par des excédents naturels, eux-mêmes liés à des apports de jeunes ménages (familles)

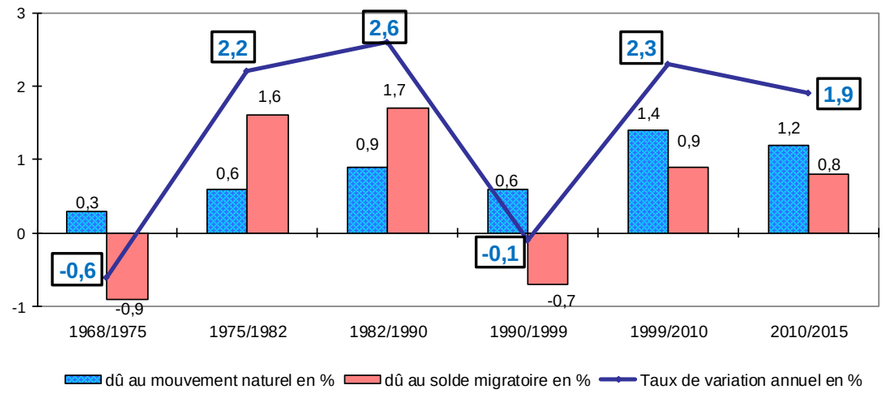
L'accroissement démographique de ces dernières années repose :

- tout d'abord, sur un renouvellement naturel de la population (excédent naturel de +1,2 % / an entre 2010 et 2015), mais qui est lui-même soutenu par les apports migratoires.
- en second lieu sur des apports migratoires (excédent annuel e +0,8 % entre 2010 et 2015), en particulier de jeunes ménages, dont l'effet se fait ressentir sur les excédents naturels de population.

Ces données générales illustrent à priori une certaine stabilité de ces excédents naturels et migratoires qui ne doivent pas néanmoins pas sous-estimer l'essoufflement amorcé depuis les années '2010' et occulter les analyses suivantes plus fines :

- depuis 2010, la réalisation de la ZAC du Chêne Pierre (1ère tranche) ajoutée aux possibilités de constructions offertes sur les hameaux, a favorisé l'apport de ménages (essentiellement de jeunes ménages) et inversé une tendance franchement à la baisse du solde migratoire par rapport au début des années '2000' :
- Les apports migratoires ciblent essentiellement de jeunes ménages, avec enfants ou ayant des enfants une fois implantés sur Couffé, expliquant le dynamisme des excédents naturels de la population coufféenne des dernières années, malgré le ralentissement de la construction et de l'accueil de nouveaux ménages.
- La variation du solde migratoire étant pour beaucoup tributaire du rythme de la construction, le net ralentissement de l'offre en terrains constructibles perçu ces dernières années (depuis 2012 selon les données SITADEL) devrait se répercuter à court terme par une nouvelle baisse des excédents migratoires et dans la foulée par une poursuite de réduction de l'excédent naturel, à défaut de lancement de nouvelles opérations (cf. *évolution du nombre de naissances qui tend à baisser depuis 2013*).

Evolution des soldes naturel et migratoire sur Couffé entre 1968 et 2015



Source: *INSEE / RP 1999 et 2015*

	Evolution 1999-2007	Evolution 2007-2013	Evolution 2010-2015
Solde migratoire *(source : INSEE - RP 2013 et 2015)*	+1,3 % / an	+ 0,2 % / an	+ 0,8 % / an

Titre 1

Chapitre 2

Caractères et identités De Couffé :

Un territoire pour quelle population?

Analyse des dynamiques socio-démographiques

2.1. Une dynamique démographique qui s'est accentuée dans les années '2000' mais qui tend désormais à s'essouffler

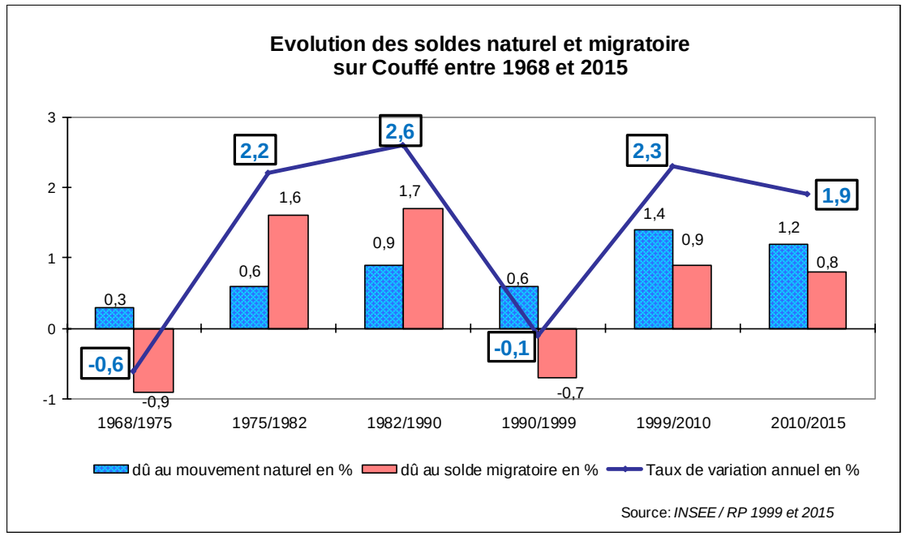
2.1.1. L'arrivée de nouveaux ménages soutient la dynamique démographique de Couffé (suite)

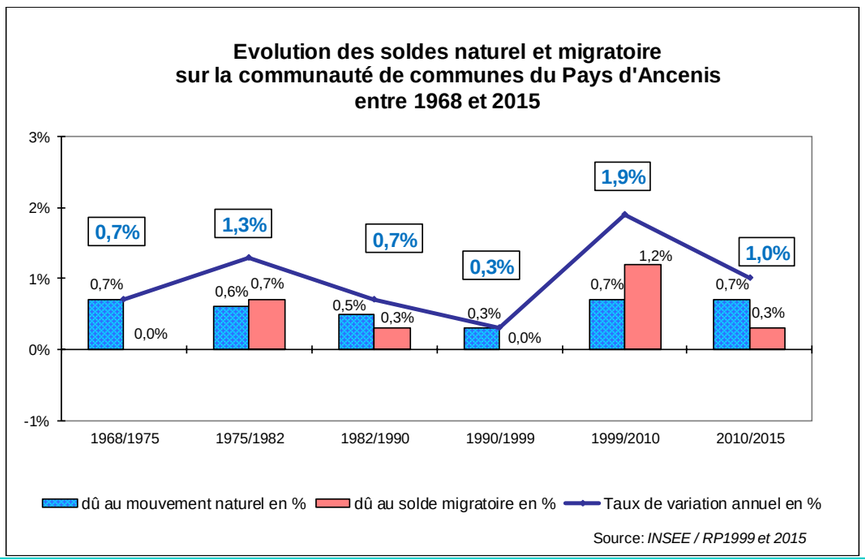
Une croissance désormais qui reste légèrement supérieure à celle relevée en moyenne sur la communauté de communes du Pays d'Ancenis

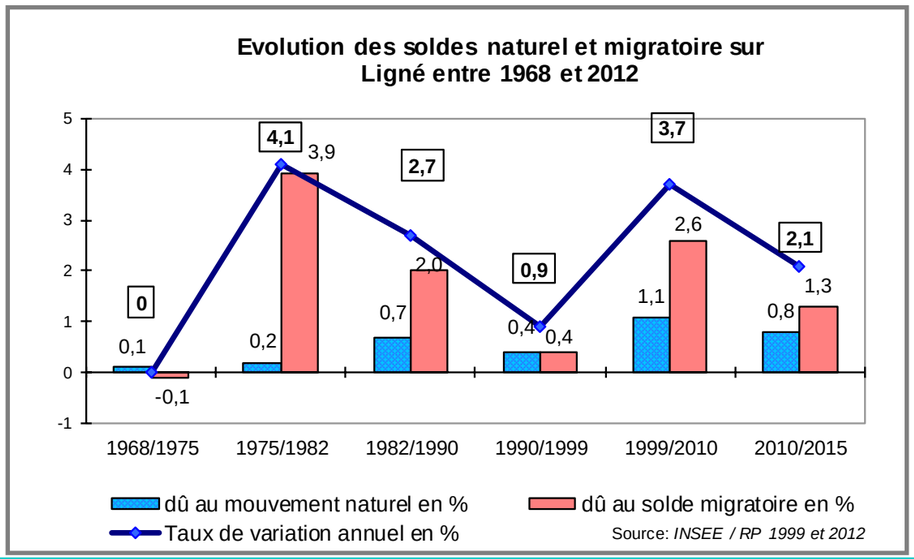
Depuis les années '2000', Couffé présente une croissance plus marquée que celle relevée à l'échelle communautaire (cf. graphes ci-contre), mais cette donnée doit être relativiser par le poids de la Commune d'Ancenis qui pâtit d'un solde migratoire plutôt déficitaire et d'un solde naturel légèrement excédentaire.

L'accroissement démographique à l'échelle de la COMPA met néanmoins en lumière l'attractivité du territoire coufféen et des communes proches d'Ancenis et des grands axes de circulation les reliant à la métropole nantaise (excédents migratoires). Cette croissance profite ainsi surtout aux communes bien desservies, proches des agglomérations nantaise et ancenienne et disposant d'une offre séduisante (accessible) en logements ou en terrains à bâtir (cf. exemple ci-contre de la commune de Ligné).

L'influence des centres urbains et d'emplois sur les dynamiques démographiques (Ancenis ou Nantes et communes périphériques), peut être estompée par des problématiques de disponibilités foncières et des politiques de maîtrise de







Titre 1

Chapitre 2

Caractères et identités De Couffé :

Un territoire pour quelle population?

Analyse des dynamiques socio-démographiques

2.1. Une dynamique démographique qui s'est accentuée dans les années '2000' mais qui tend désormais à s'essouffler

2.1.2. L'accueil de jeunes ménages maintient la tradition de la famille et aide à enrayer le desserrement des ménages

Le nombre de ménages ne cesse de progresser depuis 1975. Il a un peu plus que doublé sur les 30 dernières années, évoluant de 458 ménages en 1982 à 940 en 2015 (données INSEE). Cet accroissement s'est notamment manifesté par l'installation de jeunes ménages et de familles (cf. analyse des classes d'âges), permettant à la commune de maintenir une taille moyenne des ménages (par logement) relativement élevée, notamment en comparaison avec le territoire communautaire ou à l'échelle départementale. La taille moyenne des ménages est aussi élevée, car les personnes seules plus âgées (en perte d'autonomie) tendent à quitter leur logement pour entrer en résidence pour personnes âgées localisée sur une commune extérieure.

L'évolution démographique sur Couffé reste néanmoins soumise au 'desserrement' des ménages (régulier depuis 1975) : le nombre moyen de personnes par ménage a baissé de 3,5 en 1975 à 2,7 en 2015.

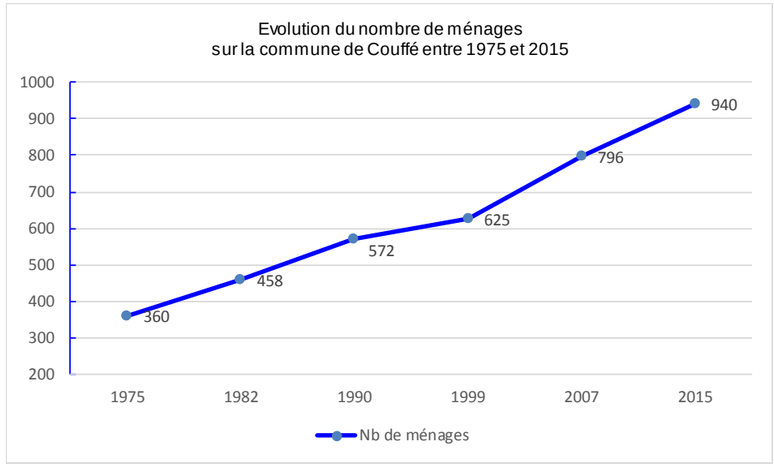
Ce phénomène concerne la majorité des communes françaises : la décohabitation des jeunes (études, travail…), l'augmentation des divorces et des familles monoparentales, la baisse du taux de fécondité et l'allongement de la durée de vie (des femmes), comptent parmi les principaux facteurs à l'origine de ce phénomène de "desserrement" de la population, expliquant une réduction de la taille moyenne des ménages.

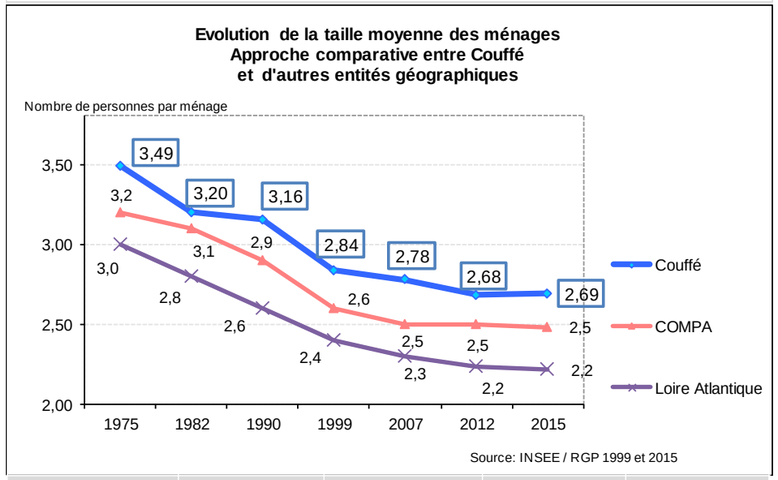
La diminution progressive de la taille moyenne des ménages entraîne la réduction du taux d'occupation des résidences principales. **Ce phénomène implique qu'à population constante, le desserrement des ménages nécessite l'accroissement du parc de résidences principales**. Sur la commune de Couffé, entre 2007 et 2015 par exemple, environ 26 logements ont été nécessaires pour maintenir le niveau de population de 2007 et compenser le desserrement des ménages (soit environ 3 logements/an). *cf. tableau ci-contre.*

Compte tenu du desserrement de population observé durant les années '1990' (de 3,16 à 2,84 personnes par ménage), les nouveaux logements créés ne permettaient pas de soutenir une croissance démographique, alors que le nombre de ménages sur la commune n'a cessé d'augmenter. En revanche, les effets de la hausse sensible de la construction observée durant les années '2000' se ressentent encore par un ralentissement observé du desserrement des ménages et même une stabilisation du nombre de personnes par ménage à 2,7 environ depuis 2012, correspondant à **un taux plutôt élevé** pour une commune rurale et par rapport à la moyenne départementale.

Néanmoins, **cette stabilisation semble épisodique, car la baisse de la construction de ces dernières années et donc de l'apport de nouveaux (jeunes) ménages devrait faire entrer la commune dans un nouveau cycle de desserrement plus ressenti des ménages (départ des jeunes nés dans les années '2000', vieillissement de la population…).**

C'est pourquoi, les mutations relatives à la composition de la cellule familiale et à l'évolution démographique communale doivent trouver une traduction en termes d'adaptation de l'offre en logements, d'équipements et de services.





	1990 à 1999	1999 à 2007	2007 à 2015	Vers 2029 ?
Evolution de T (taille moyenne des ménages)	de 3,16 à 2,84	de 2,84 à 2,78	de 2,78 à 2,69	si **T = 2,50 ? en 2029**
Nombre de logements (RP) nécessaires pour compenser le desserrement des ménages (baisse de T)	**64** logements (seulement 53 ont été réalisés)	**19** logements	**26** logements	**~ 70** logements ?
Soit par an	**7/an**	**2,4/an**	**3,2/an**	~ 5,1 / an ?
Soit en % de la croissance des résidences principales (RP) observées sur la période considérée	**120 %** des RP supplémentaires	**11 %** des RP supplémentaires	**18 %** des RP supplémentaires	~ 40 % ? des RP supplémentaires

Titre 1

Chapitre 2

Caractères et identités De Couffé :

Un territoire pour quelle population?

Analyse des dynamiques socio-démographiques

2.1. Une dynamique démographique qui s'est accentuée dans les années '2000' mais qui tend désormais à s'essouffler

2.1.3. Le maintien d'une population encore jeune malgré une tendance au vieillissement

La population de Couffé est caractérisée par sa jeunesse :

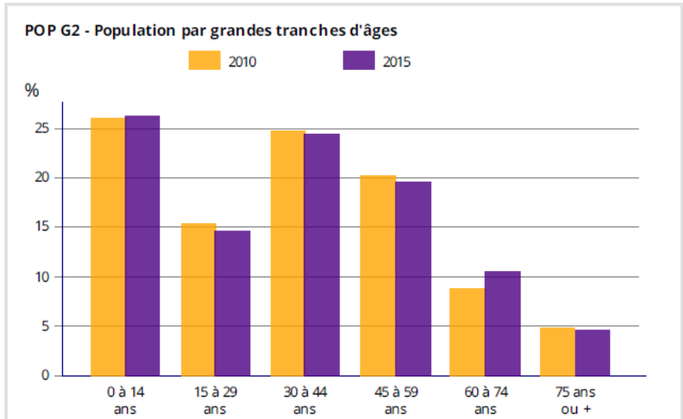
plus d'1 habitant sur 4 a moins de 15 ans (28,5 % en 2015) : classe d'âges la plus représentée en 2015 et en croissance régulière depuis les années '2000'. Celle-ci s'est amplifiée suite aux apports migratoires plus conséquents survenus à compter du début des années '2000', s'étant accompagné de l'accueil de jeunes ménages (actifs) en âge d'avoir des enfants (cf. croissance aussi sensible de la classe d'âges des 30 à 44 ans, représentant 26 % de la population coufféenne).

Les naissances enregistrées depuis 1999 ont permis d'assurer le renouvellement des jeunes classes d'âge et contribuent à atténuer le vieillissement de la population. Toutefois, l'absence de glissement générationnel des classes d'âge jeunes témoigne d'une tendance des jeunes (15-29 ans) à quitter la commune (pour les études ou le travail).

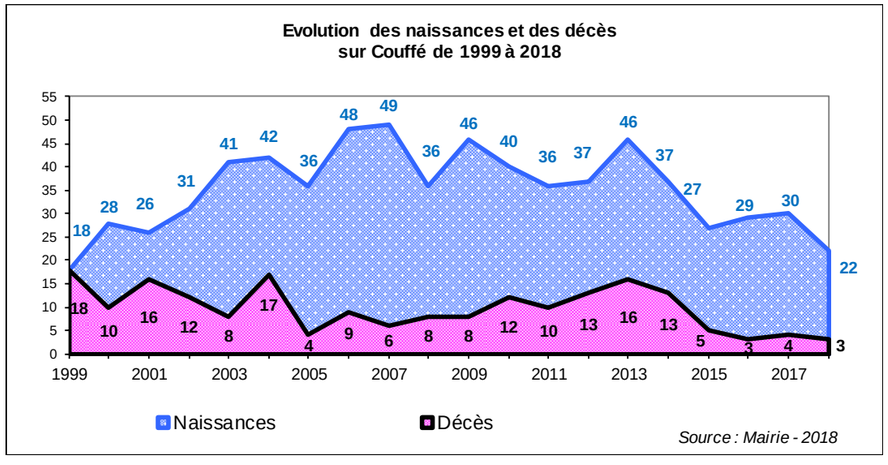
Le graphe ci-contre illustre la progression de la natalité dont a bénéficié la commune de Couffé durant les années '2000'. Le solde naturel s'est amplifié entre 2006 et 2013 (32 nouveaux/habitants par an en moyenne). Le nombre de naissance (jusqu'à 49 naissances en 2007) participe amplement au soutien du niveau démographique communal, soutenu par un solde migratoire excédentaire.

Néanmoins, le nombre de naissances tend à s'atténuer depuis 2014, la moyenne des quatre dernières années s'établissant à 29 naissances/an entre 2015 et 2018 contre 42 naissances par an entre 2006 et 2014. Cette tendance devrait se poursuivre à court terme, compte tenu du faible niveau de construction de logements et d'accueil de ménages relevé ces dernières années.

Le rajeunissement de la population dépendant des apports migratoires, laisse présager une reprise et amplification du vieillissement ces prochaines années (lié au glissement générationnel et pouvant être amplifié par un tassement déjà observé des apports migratoires). Ce phénomène est d'ailleurs déjà ressenti sur le dernier recensement de 2015, la classe d'âges des 60 à 74 ans ayant le plus cru entre 2012 et 2015 : + 60 personnes, soit un accroissement équivalent à celui des moins de 14 ans (+ 58).



Sources : Insee, RP2010 (géographie au 01/01/2012) et RP2015 (géographie au 01/01/2017) exploitations principales.



Source : Mairie - 2018

Le renouvellement des populations jeunes face à l'accroissement et au glissement des classes d'âges suivantes tendant vers un vieillissement de la population (accentué par la présence de structures d'accueil pour personnes âgées) constitue un enjeu fort pour la commune.

Les choix en matière d'offre en habitat auront des conséquences non négligeables sur l'apport de nouvelles familles sur Couffé.

Titre 1

Chapitre 2

Caractères et identités De Couffé :

Un territoire pour quelle population?

Analyse des dynamiques socio-démographiques

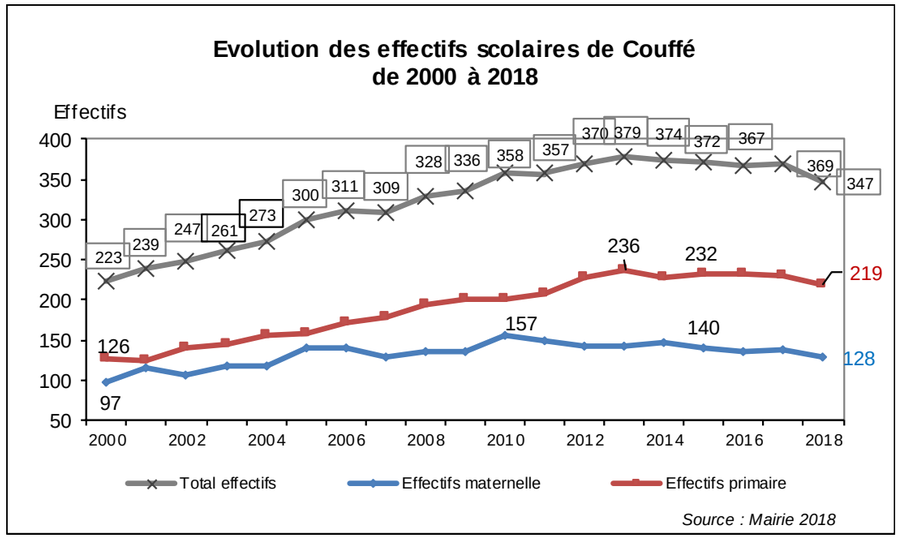
2.1. Une dynamique démographique qui s'est accentuée dans les années '2000' mais qui tend désormais à s'essouffler

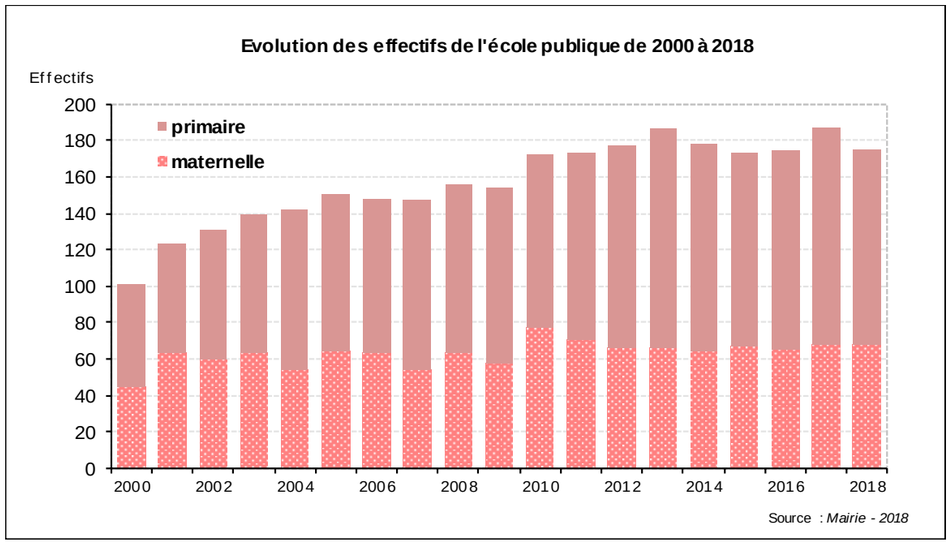
2.1.3. Le maintien d'une population encore jeune malgré une tendance au vieillissement

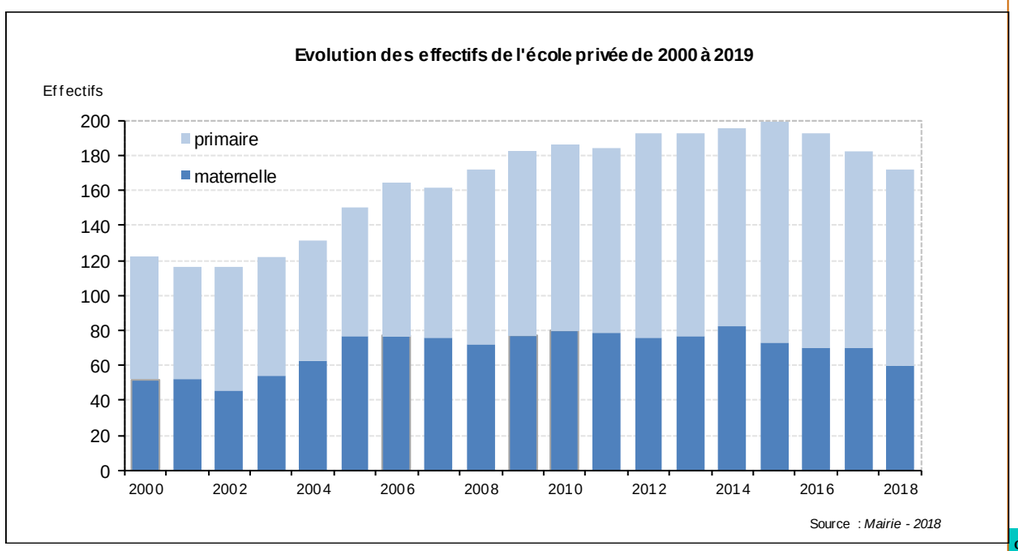
L'arrivée de jeunes ménages et le niveau élevé des naissances enregistrées sur la commune dans les années 2000 ont favorisé le soutien des effectifs scolaires (+7 élèves par an entre 2000 et 2018), mais surtout au début des années '2000' jusqu'en 2013 (+ 12 élèves/an entre 2000 et 2013). Des extensions récentes réciproquement de l'école publique et de l'école privée (avec regroupement sur un site des écoles maternelle et primaire pour celle-ci) ont récemment permis de faire face à cette progression. La commune a également réalisé en lien avec les écoles, une maison de l'enfance (réunissant halte garderie / accueil périscolaire et centre de loisirs) et un restaurant scolaire.

Mais depuis 2013, on assiste à une **légère baisse des effectifs** (environ 347 élèves à la dernière rentrée 2018 contre 379 en 2013, soit en moyenne 6 élèves de moins chaque année), qui semble surtout résulter d'une réduction du rythme de création de nouveaux logements.

Le maintien du renouvellement naturel et l'arrivée de jeunes ménages sur la commune constitue un enjeu majeur pour assurer le maintien des effectifs scolaires, et ainsi maîtriser le fonctionnement des équipements d'intérêt collectif existants, en particulier scolaires.







Titre 1

Chapitre 2

Caractères et identités de Couffé :

Un territoire pour quelle population?

Analyse des dynamiques socio-démographiques

2.2. Une évolution démographique fortement liée au rythme de la construction

2.2.1. Le profil du parc de logements coufféen

Le parc de logements est essentiellement constitué de résidences principales : en 2015, 9 logements sur 10 représentent des résidences principales (939 sur 1018 selon l'INSEE). Cet accroissement continu des résidences principales est lié à la construction de logements, essentiellement individuels, à quelques rénovations et reprises d'anciens bâtiments (en priorité des bâtiments de caractère et de manière très limitée de logements vacants).

Il semble résulter aussi de la mutation de quelques résidences secondaires en résidences principales, phénomène restant marginal sur la commune, le nombre de résidences secondaires oscillant autour de 3 % du parc de logements (19 en 2015).

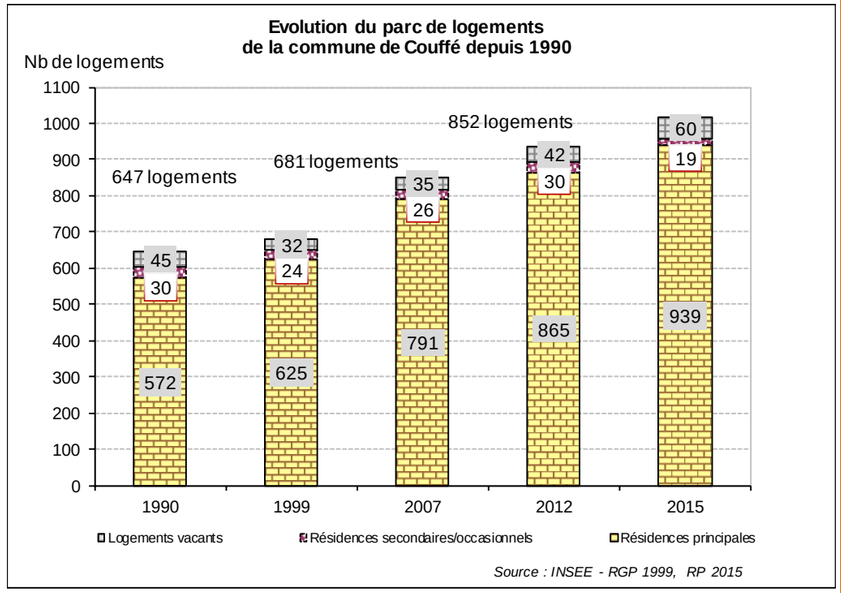
Le taux de vacance reste très faible, limité à environ 4 à 5 % du parc de logements, signe d'un marché de l'immobilier tendu, où les rotations sont difficiles. L'augmentation relevée par l'INSEE pour le recensement de 2015, (60 vacants relevés en 2015 contre 42 en 2012 et 35 en 2007) semble surtout liée à la comptabilisation en logements vacants, de plateformes de constructions nouvelles en cours de réalisation et sans doute à des rotations épisodiques sur de logements alors recensés : vente de logements en cours au moment du recensement, départ de personnes âgées en résidence adaptée ou autres cas, laissant leur logement vacant, rotations en cours sur des logements locatifs, …).

La commune ne compte que peu de logements dont la vacance semble avant tout liée à leur caractère vétuste et inadapté aux exigences de confort minimal (voir commentaires en page suivante).

Les ménages s'implantant sur Couffé recherchent en priorité l'accession à la propriété, même si l'accroissement du parc de logements locatifs s'avère significatif en pourcentage de l'évolution du parc de logements. Plus de 3 ménages occupant des résidences principales sur 4 (81 % des ménages) sont propriétaires en 2015. Corrélée à l'évolution du solde migratoire et à la typologie des ménages résidant sur la commune, l'implantation de nouveaux ménages semble motivée par l'accession à la propriété, en atteste l'accroissement du nombre de propriétaires de résidences principales entre 1999 et 2015 (+261), alors que la commune accueille 55 locataires supplémentaires.

Mais entre 2007 et 2015, le nombre de locataires a augmenté de 23 % contre 18 % pour les propriétaires, témoignant d'un intérêt et d'une demande à l'égard de l'offre en logements locatifs.

Le parc locatif relève essentiellement du secteur privé. La Commune de Couffé dispose de 7 logements locatifs sociaux communaux. Le parc H.L.M., avec ses 23 logements, représente environ 2,4 % des résidences principales (communauté de communes : 6,6 %).



	2015	%	2010	%
Ensemble	**1 018**	**100,0**	**920**	**100,0**
Résidences principales	939	92,2	850	92,4
Résidences secondaires et logements occasionnels	19	1,9	29	3,2
Logements vacants	60	5,9	41	4,5
Maisons	*998*	*98,0*	*898*	*97,6*
Appartements	*19*	*1,9*	*16*	*1,7*

	2015				2010	
	Nombre	%	Nombre de personnes	Ancienneté moyenne d'emménagement en année(s)	Nombre	%
Ensemble	**939**	**100,0**	**2 518**	**16,9**	**850**	**100,0**
Propriétaire	764	81,4	2 126	19,4	688	80,9
Locataire	163	17,4	372	5,2	154	18,1
dont d'un logement HLM loué vide	*22*	*2,3*	*48*	*6,5*	*17*	*2,0*
Logé gratuitement	12	1,3	20	15,3	8	0,9

Titre 1

Chapitre 2

Caractères et identités de Couffé :

Un territoire pour quelle population?

Analyse des dynamiques socio-démographiques

2.2. Une évolution démographique fortement liée au rythme de la construction (suite)

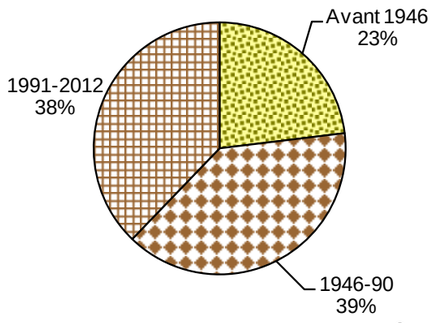
2.2.2. Age et devenir du parc de logements coufféen

La commune de Couffé dispose d'un parc de logements anciens (d'avant 1919) représentant un peu moins d'un logement sur 5, correspondant plutôt à d'anciens bâtiments de caractère. Elle abrite également encore des anciens corps de ferme, en pierres, offrant un potentiel de reprise et de création de logements en campagne (cf. possibilités de changements de destination).

Se pose également la question du devenir du parc de logements d'après-guerre et notamment celui réalisé à partir des années '60' jusque dans les années '90', ne satisfaisant pas aux attentes et exigences de confort (notamment thermique, voire d'accessibilité…) et représentant un potentiel de reprise ou à défaut… de logements plus difficiles à être repris, donc de logements vacants.

Car les données statistiques montrent que les jeunes ménages qui s'implantent sur la commune privilégient davantage la construction neuve à la reprise de logements anciens.

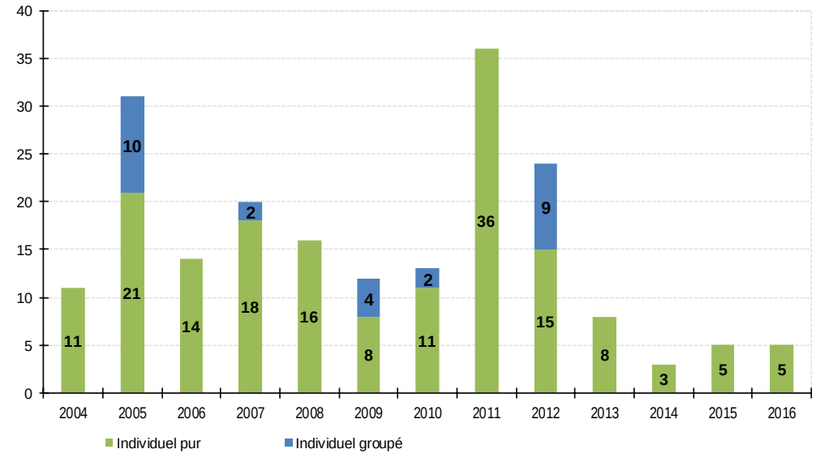
Date d'achèvement des résidences principales sur Couffé
(parc de 897 résidences principales construites avant en 2013)



Source : INSEE - 2015

Le rythme de la construction de logements s'est accéléré depuis le début des années '2000' : 20 à 21 logements/an entre 2000 et 2010 contre à peine 6 dans les années '90'. Mais depuis 2010, le niveau de la construction s'est affaisse pour retomber à une moyenne d'une dizaine de logements entre 2010 et 2018 (12 logements commencés par an selon les données Sitadel pour cette période).

Evolution du nombre de résidences commencés entre 2004 et 2016 sur la commune de Couffé



Source : *Données Sitadel 2018 - en date réelle*

Le rythme de construction a connu plusieurs pics en 2005 et 2011 liés notamment à la commercialisation simultanée d'opérations d'aménagement (lotissement, ZAC), s'ajoutant à un rythme de constructions sur des terrains constructibles, notamment sur des hameaux, permis par le alors PLU en vigueur. La construction de maisons neuves prédomine, la part de rénovation demeure non négligeable (1/3 des nouveaux logements soit environ 5 logements par an en moyenne). Depuis 2008, le rythme s'affaisse nettement puisqu'il est désormais comparable à celui des années '90' (environ 5 à 6 logements par an).

Les opérations groupées (et notamment les lotissements) témoignent ainsi de **l'influence des initiatives communales sur la dynamique de construction et l'évolution démographique de la commune**. La production de logements en 'diffus' (hors lotissement) reste limitée.

2.3. Vers une approche globale et intercommunale de l'habitat

2.3.1. Le Plan Départemental de l'Habitat (PDH)

Un nouveau **Plan Départemental de l'Habitat (P.D.H.)** a été validé par l'Assemblée départementale de Loire-Atlantique en 2014.

Quatre orientations départementales principales fondent le nouveau PDH :

1 : Répondre aux besoins de la dynamique démographique en s'appuyant sur l'armature urbaine existante

2 : Diversifier l'offre d'habitat et l'utilisation de foncier pour pérenniser l'attractivité des territoires

3 : Développer des solutions pour les besoins spécifiques des populations

4 : Mobiliser les acteurs de l'habitat pour réussir la politique départementale par une animation de réseaux et la structuration de l'information grand public.

Le PDH 2014-2019 définit un besoin en logements des ménages (hors résidences secondaires) d'environ 11 500 à 12 500 logements supplémentaires par an d'ici 2020 : pour rappel, tous segments confondus, 11 987 logements ont été mis en chantier en moyenne par an entre 2009 et 2011.

Dans la poursuite du premier PDH, et compte tenu des besoins qui persistent, le PDH confirme son souhait de favoriser le développement d'une offre sociale, tant en locatif qu'en accession, pour répondre aux besoins d'une partie non négligeable des ménages du territoire qui n'ont pas les capacités financières pour accéder aux logements du marché « libre ». L'offre sociale comprend également le logement privé conventionné.

2.3.2. Le Schéma départemental d'accueil des gens du voyage

Le **schéma départemental d'accueil des gens du voyage** de Loire-Atlantique a été révisé conformément aux dispositions de la loi du 5 juillet 2010 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage et a fait l'objet d'un arrêté conjoint du Préfet et du Président du Conseil Général de Loire-Atlantique en date du 17 décembre 2010.

La commune de Couffé n'est pas concernée par la réalisation d'une aire d'accueil.

L'aire d'accueil la plus proche est située sur la commune d'Ancenis (20 places). Une halte de passage est aussi disponible sur les communes voisines de Ligné et de Saint-Mars-la-Jaille.

2.3. Vers une approche globale et intercommunale de l'habitat

2.3.3. Le Programme Local de l'Habitat (PLH)

Dans le cadre de sa compétence habitat, la Communauté de communes du Pays d'Ancenis a procédé à l'élaboration de son second Programme Local de l'Habitat portant sur la période 2014/2020. La procédure, engagée dès 2011, a été ponctuée de grandes étapes telles que l'approbation des orientations stratégiques, la définition du programme d'actions et l'arrêt du dossier en juin 2013. Elle s'est achevée par l'approbation définitive du PLH le 28 février 2014.

Le Programme Local de l'Habitat définit la politique future du territoire en matière d'habitat, afin de répondre aux différents besoins et enjeux identifiés. Des orientations précises ont été dégagées et se traduisent au travers d'un programme d'actions qu'il convient de mettre en œuvre d'ici 2020.

Afin de répondre aux besoins en logement du territoire sur les 6 prochaines années, le scénario de développement retenu par les élus prévoit la construction annuelle de 400 logements, répartie de la manière suivante :

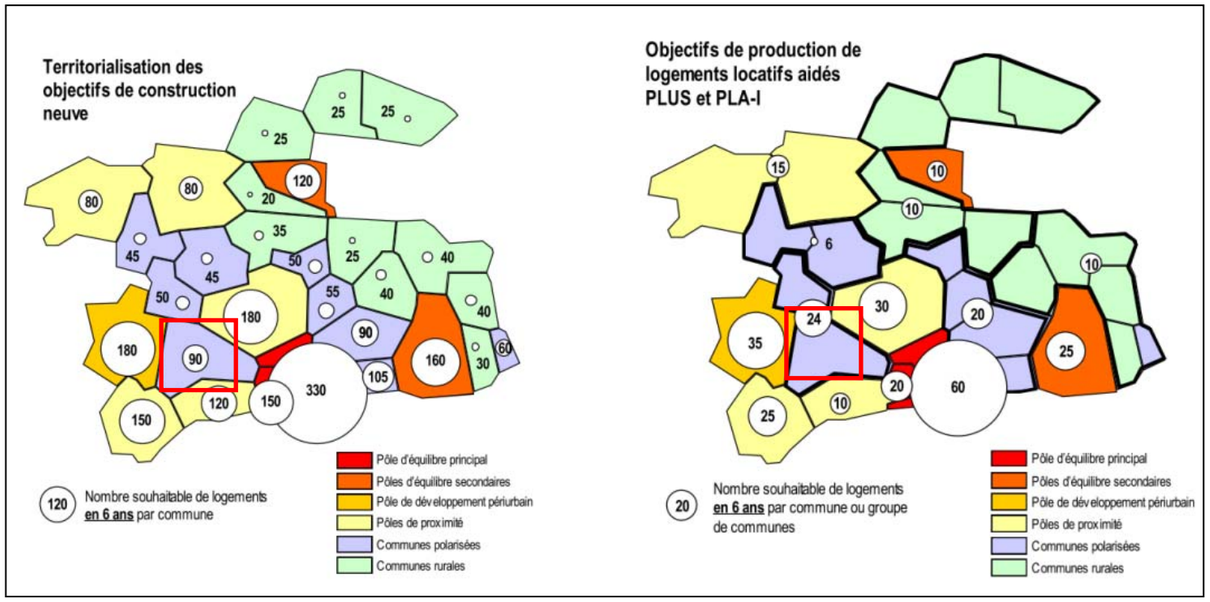
- 50 nouveaux locatifs sociaux par an, en favorisant leur implantation dans les pôles urbains
- 50 logements locatifs privés par an,
- 300 logements en accession à la propriété par an.

Sur la commune de Couffé, les objectifs du PLH prévoient la réalisation de :

- **90 nouveaux logements sur la période 2014/2020 soit une moyenne de 15 logements par an,**
- **24 logements locatifs aidés PLUS et PLA-I (avec la commune de Mouzeil).**

S'appuyant sur ces objectifs ambitieux, un programme d'actions a été élaboré. Il constitue le cadre d'intervention de la Communauté de Communes en matière de politique d'habitat. Il propose d'intervenir sur les axes suivants :

- **Mettre en œuvre une politique foncière** (programmer le développement de l'urbanisation à long terme)
- **Utiliser les outils réglementaires pour mettre en œuvre les orientations** du PLH (gestion économe du foncier, densification, renforcement de la qualité des opérations)
- **Soutenir la construction des logements abordables** (accession abordable, locatif social)
- **Optimiser les capacités du parc de logements existants** (lutte contre l'habitat insalubre, lutte contre la précarité énergétique, amélioration de locatifs communaux, lutte contre la vacance en centre-bourg, soutien au locatif privé conventionné)
- **Renforcer le rôle de la COMPA** dans le suivi et l'animation du Programme Local de l'Habitat.



Titre 1

Chapitre 2

Caractéres et identités de Saint-Lumine-de Clisson :

Un territoire pour quelle population?

Analyse des dynamiques socio-démographiques

2.4. Les implications de l'attractivité de Couffé sur les formes urbaines et sur la gestion et la consommation de l'espace

2.4.1. Un développement urbain récent, encore limité et maîtrisé

Les structures et formes urbaines traditionnelles du bourg



Le bourg de Couffé s'est développé à flanc de coteau, à la confluence du la rivière du Hâvre et du ruisseau du Beusse, niché dans un environnement naturel et bocager. Situé au centre du territoire, il s'est également développé à l'intersection de différentes voies départementales. En outre, il se positionne entre deux grandes propriétés boisées (au Sud du bourg : château de la Contrie, en bordure de la vallée du Beusse ; au Nord : château de La Roche; en bordure de la vallée du Donneau).

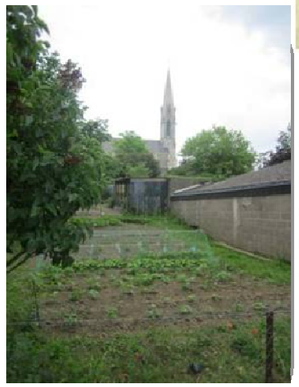
Le canevas d'origine du centre-bourg présente une trame parcellaire relativement étroite, associée à un bâti ancien à caractère souvent jointif et dont le pignon ou la façade est la plupart du temps aligné sur l'emprise publique (*cf. photos à droite*). Du fait du relief, le réseau viaire s'est assez peu développé et les maisons du centre-bourg ont principalement été édifiées le long de la rue principale (rue de la Vallée du Hâvre, RD 21 voie reliant Ligné à Mésanger) de façon relativement dense (*voir extraits cadastraux ci-contre*), d'où cette forme de 'village-rue'.



Ce sont en général des maisons à un étage, voire un étage et combles, de couleur beige, blanche ou marron. Elles sont couvertes d'un toit ardoise. La taille des maisons est variée. On trouve aussi bien de grandes maisons bourgeoises que des petites maisons de bourg. Certaines présentent des détails d'architecture remarquables : encadrements, lucarnes, corniches, soubassements particuliers, … Sur la partie basse du bourg, de nombreux perrons sont conservés devant les portes d'entrée des habitations, marquant ainsi fortement l'image de l'entrée Ouest du bourg.

La densité née de cette trame caractéristique engendre une certaine homogénéité architecturale et patrimoniale qui participe à l'identification du centre-bourg en tant que tel et justifie sa dimension historique, ne serait-ce que sur le plan symbolique.

L'arrière des constructions anciennes implantées à l'alignement sur rue est en règle générale réservé aux jardins potagers privatifs (*cf. photo ci-contre*).





Cadastre 1824



Cadastre 1948

Cette trame urbaine, de taille modeste, contraste nettement avec le tissu plus relâché des extensions contemporaines qui se sont développées sur ses abords : la plus faible densité de ce tissu urbain a conduit à un changement d'échelle du bourg. Le bourg s'est progressivement développé en continuité Nord et Nord-Est.

Titre 1

Chapitre 2

Caractéres et identités de Saint-Lumine-de Clisson :

Un territoire pour quelle population?

Analyse des dynamiques socio-démographiques

2.4. Les implications de l'attractivité de Couffé sur les formes urbaines et sur la gestion et la consommation de l'espace

2.4.1. Un développement urbain récent, encore limité et maîtrisé







Rue de la vallée du Hâvre caractérisée par sa forte déclivité et ses maisons aux détails architecturaux remarquables

Place St Pierre (Parvis de d'église) : élément de centralité avec l'église et les commerces

Rue de la Sucrerie



Vue sur l'église depuis la rue du Pont-Taillis



Vue aérienne du centre-bourg

Titre 1

Chapitre 2

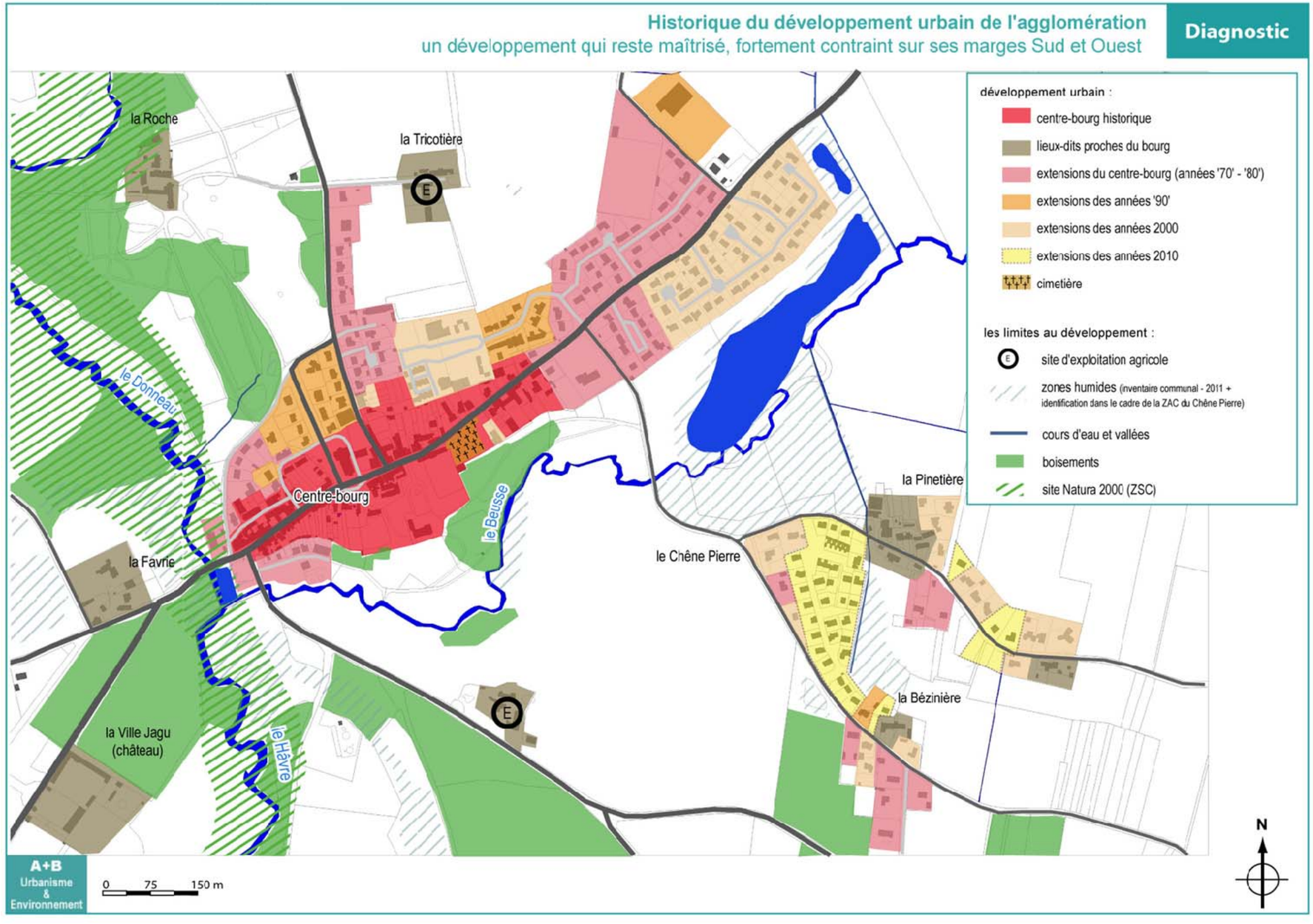
Caractères et identités de Couffé:

Un territoire pour quelle population?

Analyse des dynamiques socio-démographiques

2.4. Les implications de l'attractivité de Couffé sur les formes urbaines et sur la gestion et la consommation de l'espace

2.4.1. Un développement urbain récent, encore limité et maîtrisé (suite)



Le développement urbain du bourg, contraint par la présence d'une exploitation agricole au nord (La Tricotière), par les contraintes topographiques liées aux vallées du Donneau et du Beusse ainsi que par la présence des parcs boisés des châteaux s'est récemment reporté sur le secteur du Chêne Pierre en rive Sud du Beusse (création d'une Zone d'Aménagement Concerté en 2008).

Les écarts du Chêne Pierre, de La Pinetière et de la Bezinière, à proximité du bourg, de l'autre côté du ruisseau du Beusse, ne forment désormais qu'une seule et même entité urbaine.
L'exploitation de la Tricotière a récemment cessé toute activité.

2.4. Les implications de l'attractivité de Couffé sur les formes urbaines et sur la gestion et la consommation de l'espace

2.4.1. Un développement urbain récent, encore limité et maîtrisé (suite)

Les extensions récentes de l'agglomération principale

Les extensions, majoritairement de type pavillonnaire, se sont d'abord développées le long des voies de communication secondaires (rue du Château, avenue de La Roche, …), au 'coup par coup', avant de prendre la forme d'opérations d'habitat groupés, orientées vers le Nord et le Nord-Est, en fonction des contraintes physiques et naturelles.

Lotissement de « L'ilette » (1996-1999).





Espace vert central - Lotissement de la 'Croix Pasquier'

Ces différentes extensions sont composées majoritairement de maisons individuelles basses, implantées en retrait par rapport à la voie et généralement disposées au centre de leur parcelle, entraînant une certaine consommation foncière. Cette implantation particulière engendre une impression de diffusion des volumes dans l'espace qui tranche avec la compacité de la trame originelle, en rompant notamment avec les volumes et les modes d'implantation caractéristiques des formes d'urbanisation traditionnelle. Les densités, plus lâches, contrastent avec celles du centre ancien.

Le développement relativement rapide de l'agglomération depuis la fin des années '90' s'est effectué dans le cadre du parcellaire agricole pré-existant, souvent structuré par des haies bocagères, sans véritable recherche d'organisation urbaine (desserte des lotissements par des voies en impasse, notamment sur le lotissement de l'Ilette à l'Est du bourg) permettant de faciliter les liaisons inter-quartiers.



Vue aérienne à l'Est du bourg, lotissement de « L'ilette »

L'agglomération reste cependant de taille relativement modeste (environ 27 d'hectares) et ses limites assez nettes. Un pôle d'équipements sportifs s'est développé au Nord-Est de l'agglomération, ainsi qu'un plan d'eau de loisirs réalisé à la fin des années 2000.

2.4. Les implications de l'attractivité de Couffé sur les formes urbaines et sur la gestion et la consommation de l'espace (suite)

2.4.2. La forte dispersion de l'habitat en campagne

Le territoire communal se caractérise par une forte dispersion de l'habitat puisque environ 3 Coufféens sur 4 résident en dehors du bourg.

Autour du bourg et sur le reste du territoire de la commune, une ambiance rurale domine la perception du territoire. C'est un habitat parfois isolé, quelques hameaux ou petits villages, le plus souvent d'origine agricole que l'on rencontre (auquel se sont ajoutées de nouvelles habitations dans les années '80' à aujourd'hui). Malgré la baisse du nombre d'exploitations, l'activité agricole reste encore bien présente et marque de son emprunte le territoire.

La plupart des écarts sont globalement constitués d'un bâti mixte : des ensembles d'habitations récentes sont venues se greffer aux noyaux anciens souvent composés d'un bâti de caractère correspondant à d'anciens corps de ferme mais de taille assez modeste. Certains de ces bâtiments présentent un intérêt architectural et/ou patrimonial (bâtiment ancien en pierre).

Le PLU élaboré en 2007 admettait les constructions nouvelles sur de nombreux écarts (à savoir La Bitière, Le Vigneau, La Guinière, Le Chêne Pierre, La Pinetière, La Bigotière, La Jounière, La Pichaudière, La Bourgonnière, Bottereau, Le Bas Vieux Couffé, Le Haut Vieux Couffé, Les Mazeries, La Métellerie et La Gruère), parmi les plus importants de la commune.

Entre 2004 et 2016, environ 140 logements ont été édifiés hors bourg et hors changement de destination (soit **environ 90% du total des logements réalisés sur la commune durant cette période**). Peu de logements supplémentaires ont été accordés depuis.

Certains secteurs ont ainsi connu un développement très rapide, notamment le secteur des Mazeries/Thivières/Richevardière (une trentaine de logements nouveaux), La Gruère (une vingtaine de logements), Le Bas/Haut Vieux Couffé (une douzaine de logements), La Bitière, Le Chêne Pierre.

Le développement urbain s'est donc avant tout porté sur ces secteurs, accentuant ainsi la diffusion de l'habitat en campagne mais palliant aussi aux difficultés de développement du bourg. Cette offre en campagne a permis une arrivée non négligeable de nouveaux ménages, participant à l'attractivité globale de la commune.

Un secteur d'accueil d'activités s'est développé au Nord-est du bourg. La Zone d'Activités du Charbonneau, isolée en campagne, a une vocation artisanale (4 entreprises - menuisier, garagiste, tailleur de pierre, électricien), et offre des disponibilités pour environ 4 ou 5 activités supplémentaires (environ 26 585 m² de superficie disponible).



Maisons en ''second rideau'' (La Richevardière)



Construction gourmande en surface (La Guinière)

L'urbanisation récente, de type pavillonnaire exclusivement, se caractérise la plupart du temps par une densité relativement faible, souvent linéaire, en rupture avec les structures bâties anciennes (implantation à l'alignement, espaces semi-publics, …). En outre, la présence de parcelles profondes offrent de nouvelles potentialités de traitement en 'second rideau'



cf. photos ci-dessus.

Extension linéaire sur le secteur des Mazeries (Les Plantes), en direction du bourg

L'éloignement de ces secteurs d'habitat par rapport au bourg, à ses équipements, commerces et services, en font des 'lieux satellites' à partir desquels la voiture est indispensable.

Leur extension, au-delà des incompatibilités avec la réglementation nationale récente, a pu faire émerger de **nombreux dysfonctionnements, notamment en matière de qualité du cadre de vie** (intégration dans le paysage, traitement des limites entre parcelles bâties et terrains agricoles riverains, aménagement des voiries et gestion des réseaux, omniprésence de la voiture comme mode de transport, …).

Un examen précis de la capacité résiduelle dans les villages/hameaux a été réalisé, préalablement à la définition des orientations générales d'aménagement concernant le développement de ces derniers, en cohérence avec la préservation des espaces agricoles, la limitation des déplacements, les économies de gestion publique en termes d'équipements et de la préservation d'activités commerciales attractives dans le centre-bourg

Titre 1

Chapitre 2

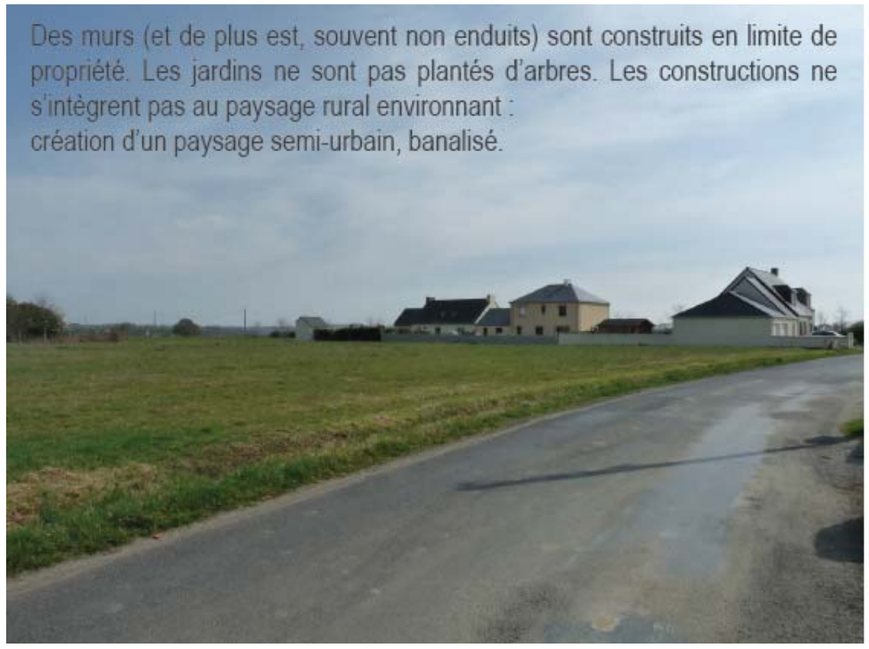
Caractères et identités de Couffé :

Un territoire pour quelle population?

Analyse des dynamiques socio-démographiques

2.4. Les implications de l'attractivité de Couffé sur les formes urbaines et sur la gestion et la consommation de l'espace (suite)

2.4.2. La forte dispersion de l'habitat en campagne





Outre l'impact sur les paysages, le développement de constructions récentes sur certains villages ou hameaux est parfois source de conflit d'usage : cohabitation avec l'activité agricole, consommation d'espace agricole ou naturel, augmentation du trafic routier… **Le fonctionnement ou développement, voire l'implantation de nouveaux sièges agricoles peut se retrouver gêné par la présence de cet habitat résidentiel.**

Enfin, l'éclatement de la population sur l'ensemble du territoire accroît de façon importante le coût des services (ramassage des ordures ménagères, distribution du courrier, développement des transports scolaires, gestion de l'assainissement, renforcement des réseaux, …).



Vue sur le secteur de La Métellerie / La Gruère depuis la route des Crêtes

Titre 1

Chapitre 2

Caractères et identités de Couffé :

Un territoire pour quelle population?

Analyse des dynamiques socio-démographiques

2.4. Les implications de l'attractivité de Couffé sur les formes urbaines et sur la gestion et la consommation de l'espace (suite)

2.4.3. Organisation et typologie de l'armature urbaine du territoire Coufféen

La typologie proposée des différentes entités urbaines s'appuie sur les définitions du SCoT du Pays d'Ancenis :

- *les bourgs sont le lieu privilégié du développement urbain dans le souci de confortation et de proximité des équipements et des services*
- *le village est un secteur aggloméré possédant une organisation spatiale offrant ou ayant offert des lieux communs permettant ou ayant permis le lien social*
- *le hameau est un secteur d'habitat peu ou pas structuré pouvant avoir plusieurs formes (constitué/linéaire). Les extensions sont proscrites,*
- *l'habitat isolé correspond à des bâtiments isolés ou de petits groupements d'habitations, fréquemment situés au bout d'un accès en cul-de-sac ou en bordure de route.*

Le bourg, centralité urbaine à l'échelle communale

L'agglomération, qui regroupe environ 1/3 de la population communale, intègre la plupart des commerces et services de proximité, des équipements publics ou d'intérêt collectif (écoles, mairie, église, équipements sportifs, culturels, …).

Situé au carrefour de plusieurs voies départementales et au centre du territoire, il est facilement accessible.

Les villages au sens de la définition du SCoT



Le **secteur des Mazeries**, incluant également Les Thivières, Les Plantes, La Richevardière et La Roseraie (environ 130 logements au total) constitue désormais un vaste ensemble urbain sans discontinuité s'apparentant à un village. Le secteur des Mazeries est localisé au carrefour de trois voies communales avec la RD 23, il possède une place publique (Place des Mazeries) autour de laquelle est implantée le bâti ancien dense (*cf. photo aérienne ci-contre*), intégrant par le passé des commerces. Il est relié au bourg par un cheminement doux aménagé le long de la RD 23 et bénéficie du réseau d'assainissement collectif du bourg.



Le **secteur du Chêne Pierre**/La Pinetière/La Bézinière est un ensemble aggloméré issu du développement des 3 écarts originels, à la fois sous forme d'habitat diffus et linéaire mais aussi sous forme d'opération d'aménagement d'ensemble (ZAC du Chêne Pierre). L'ensemble regroupe plus de 70 logements. Tout comme les Mazeries, le secteur est relié au bourg par un cheminement doux réalisé en site propre, et est raccordé au réseau d'assainissement collectif du bourg. Il est situé à proximité directe du bourg et notamment de l'espace de loisirs de l'Ilette, localisé à moins de 200 mètres des premières habitations.



Le secteur est localisé au Sud du carrefour des routes de La Pinetière et de la Bézinière. Dans le cadre de l'aménagement de la ZAC, une voie transversale permet désormais de relier ces deux voies, permettant ainsi d'assurer un bouclage viaire.

Le nombre et la densité de constructions, la présence d'espaces publics, de cheminements doux et d'espaces verts (essentiellement au sein de la ZAC mais aussi en cœur du secteur ancien de La Pinetière), confère au secteur un caractère urbain assimilable à la définition de village.



ZAC du Chêne Pierre

Titre 1

Chapitre 2

Caractères et identités de Couffé :

Un territoire pour quelle population?

Analyse des dynamiques socio-démographiques

La typologie proposée des différentes entités urbaines s'appuie sur les définitions du SCoT du Pays d'Ancenis :

- *les bourgs sont le lieu privilégié du développement urbain dans le souci de confortation et de proximité des équipements et des services*
- *le village est un secteur aggloméré possédant une organisation spatiale offrant ou ayant offert des lieux communs permettant ou ayant permis le lien social*
- *le hameau est un secteur d'habitat peu ou pas structuré pouvant avoir plusieurs formes (constitué/linéaire). Les extensions sont proscrites,*
- *l'habitat isolé correspond à des bâtiments isolés ou de petits groupements d'habitations, fréquemment situés au bout d'un accès en cul-de-sac ou en bordure de route.*

2.4. Les implications de l'attractivité de Couffé sur les formes urbaines et sur la gestion et la consommation de l'espace (suite)

2.4.3. Organisation et typologie de l'armature urbaine du territoire Coufféen

Les hameaux au sens de la définition du SCoT

La dispersion de l'habitat est un élément constitutif des paysages bocagers traditionnels, au même titre que le maillage des haies et l'irrégularité du parcellaire.

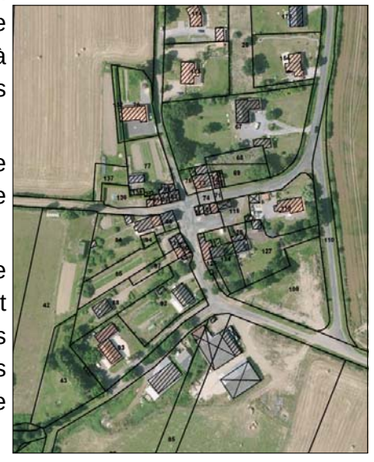
En général d'origine ancienne et souvent appelée ''villages'' par la langue populaire, ils regroupent de quelques habitations à plusieurs dizaines d'habitations et leurs dépendances. Moins denses, moins compactes et en général moins structurés que les villages (pas d'espace public ni voirie rayonnante, ni équipement public), ils sont situés le long des voies, implantés à un carrefour ou au bout des voies en impasse qui leur sont propres.

Sur la commune, les principaux hameaux sont La Métellerie/La Gruère, La Bitière, Le Bas Vieux Couffé et Le Haut Vieux Couffé, Le Vigneau, La Jounière, La Bourgonnière, La Tessaudière, La Pichaudière, La Noue, La Galotinière, La haute Poussardière, La Marière, Le Pas, Bel-Air, La Guinière, Bottereau, La Pichonnière ou encore La Verdière.

Ils ont pour origine une ou plusieurs exploitations agricoles. Certains ont conservé cette vocation agricole, et même si certaines petites fermes ont disparu, il reste des ensembles de bâtiments anciens à usage utilitaire ou mixte, près desquels les agriculteurs ont construit leur maison.

Les hameaux qui ont conservé une forme proche de l'originelle sont de superficie limitée et se limitent à quelques bâtiments.

L'enveloppe de ces hameaux intègre encore quelques secteurs plutôt délaissés appelant à une re-valorisation notamment par le biais de changements de destination d'anciens bâtiments de qualité (Le Pas, La Lande, Le Haut Vieux Couffé, La Pichonnière ...).



Le Haut Vieux Couffé

L'habitat isolé

Quelques maisons d'habitation, parfois ancien logement de fonction d'exploitant agricole, ont été édifiées ci et là sur le territoire (*exemple de maisons localisées le long de la route de Ligné*).



Titre 1

Chapitre 2

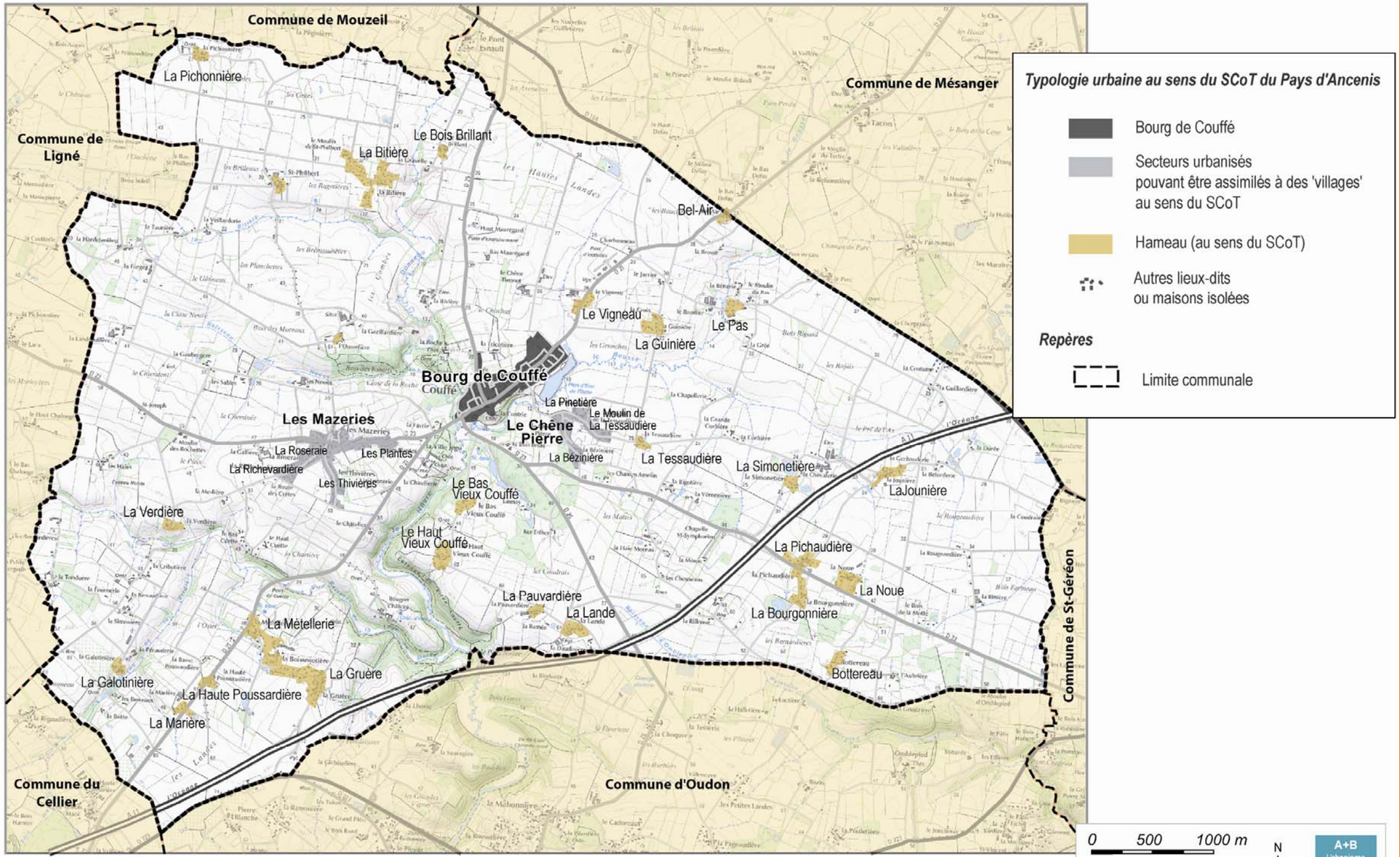
Caractères et identités de Couffé :

Un territoire pour quelle population?

Analyse des dynamiques socio-démographiques

2.4. Les implications de l'attractivité de Couffé sur les formes urbaines et sur la gestion et la consommation de l'espace (suite)

2.4.3. Organisation et typologie de l'armature urbaine du territoire Coufféen (suite)



Titre 1

Chapitre 2

Caractères et identités de Couffé :

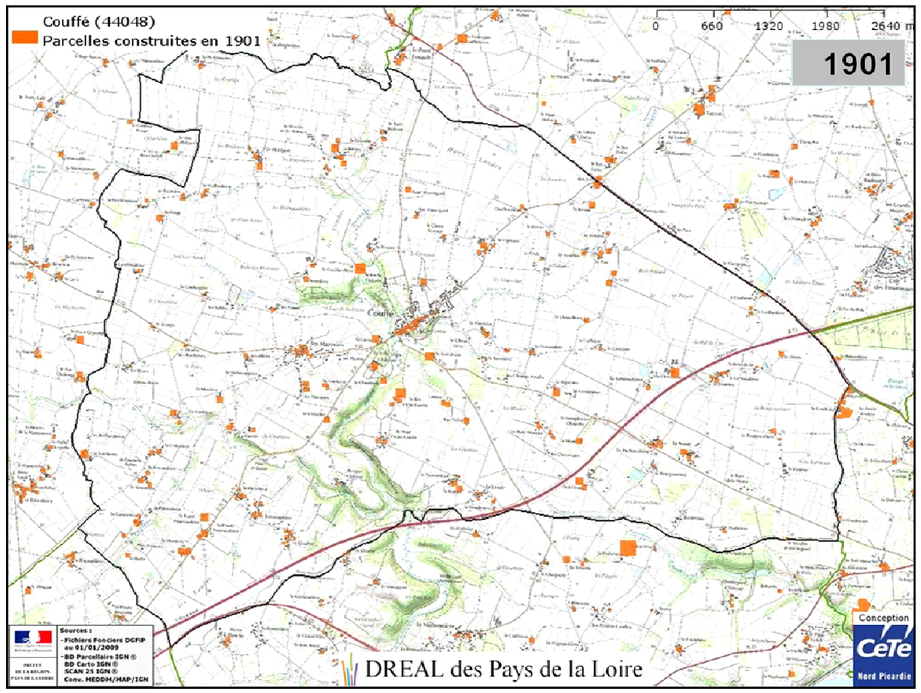
Un territoire pour quelle population?

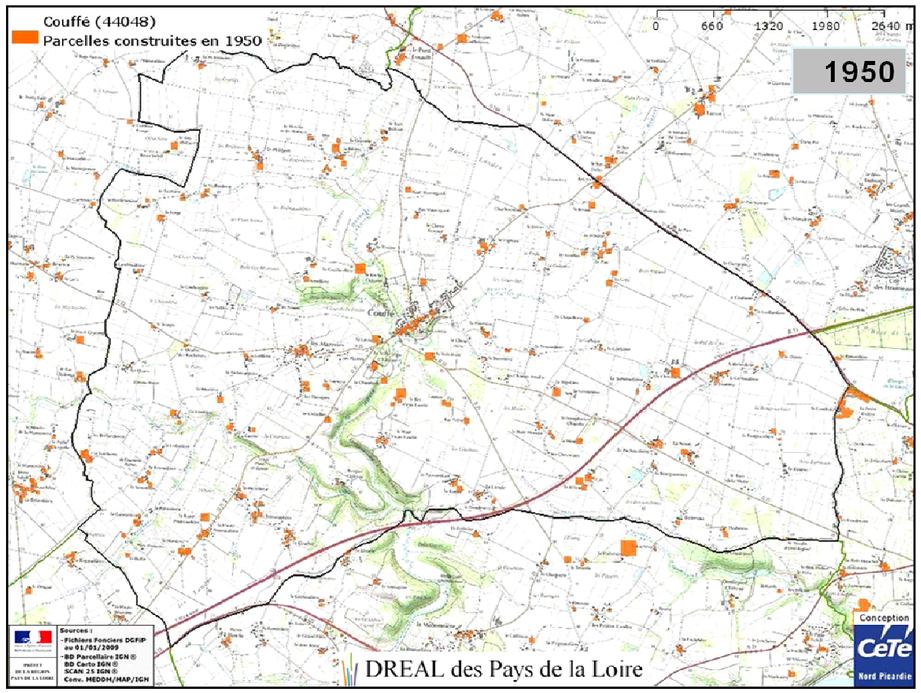
Analyse des dynamiques socio-démographiques

2.4. Les implications de l'attractivité de Couffé sur les formes urbaines et sur la gestion et la consommation de l'espace (suite)

2.4.4. Les enjeux d'économie de l'espace face au développement urbain

Évolution de la tache urbaine de 1901 à 1950







Source : DREAL Pays de la Loire

Titre 1

Chapitre 2

Caractères et identités de Couffé :

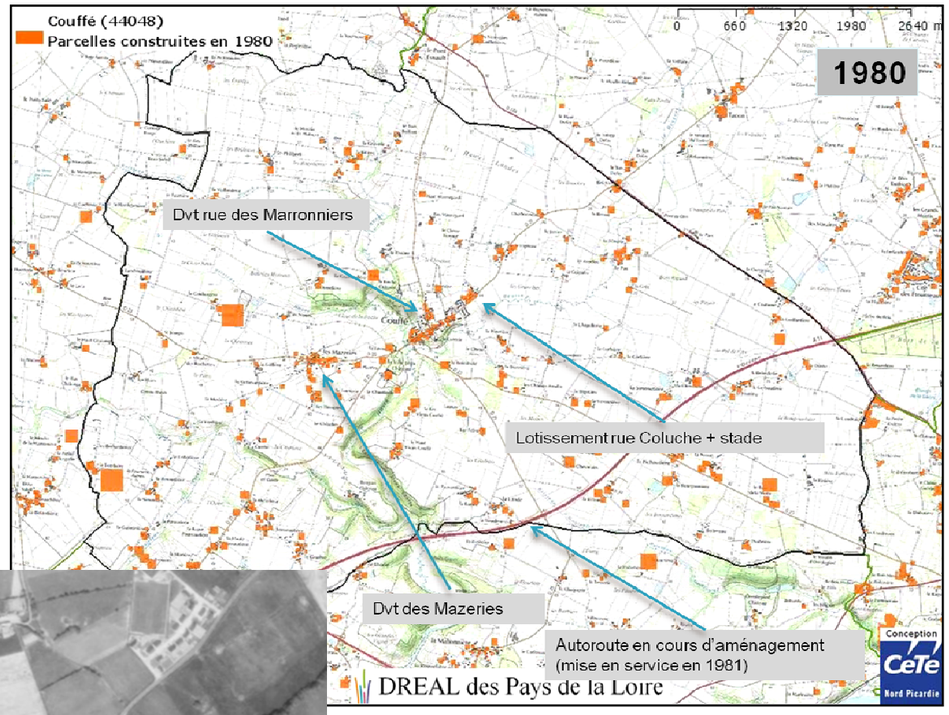
Un territoire pour quelle population?

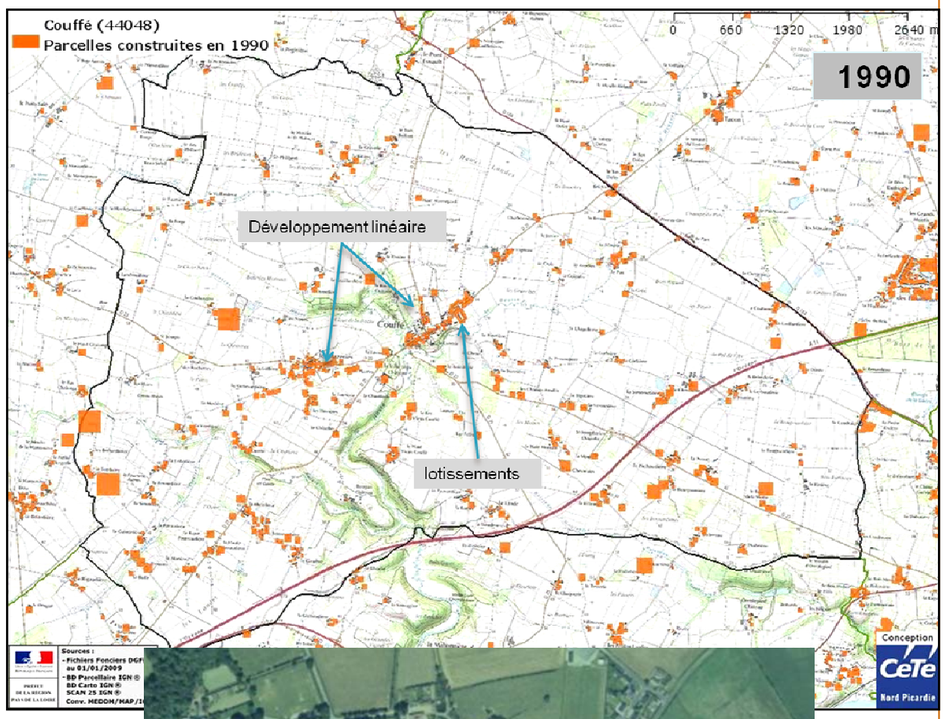
Analyse des dynamiques socio-démographiques

2.4. Les implications de l'attractivité de Couffé sur les formes urbaines et sur la gestion et la consommation de l'espace (suite)

2.4.4. Les enjeux d'économie de l'espace face au développement urbain

Évolution de la tache urbaine de 1980 à 1990









Source : DREAL Pays de la Loire

Titre 1

Chapitre 2

Caractères et identités de Couffé :

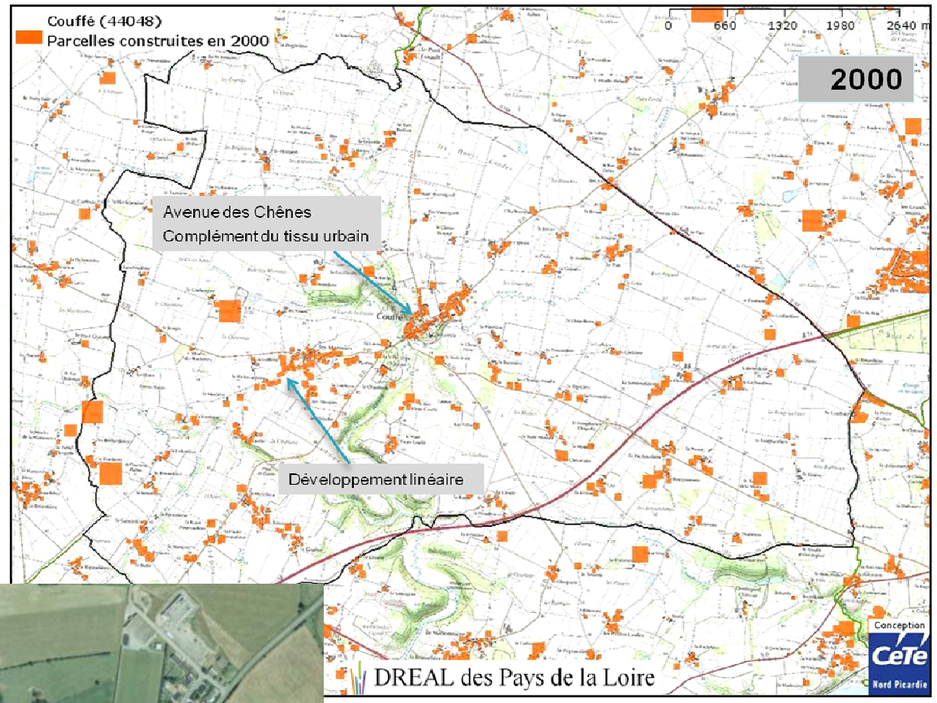
Un territoire pour quelle population?

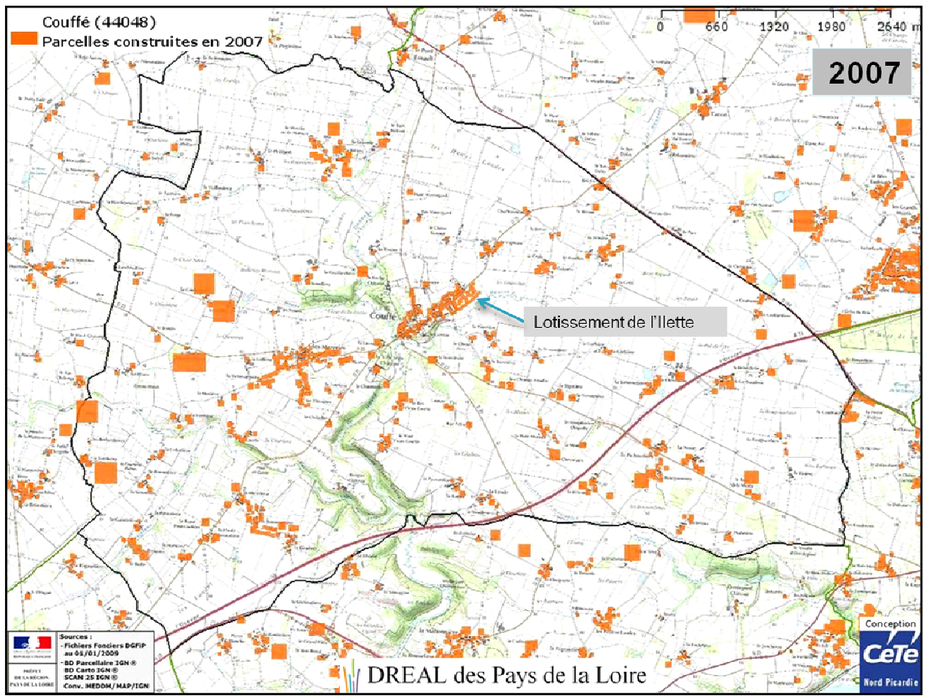
Analyse des dynamiques socio-demographiques

2.4. Les implications de l'attractivité de Couffé sur les formes urbaines et sur la gestion et la consommation de l'espace (suite)

2.4.4. Les enjeux d'économie de l'espace face au développement urbain

Évolution de la tache urbaine de 2000 à 2007







Source : DREAL Pays de la Loire

Titre 1

Chapitre 2

Caractères et identités de Couffé :

Un territoire pour quelle population?

Analyse des dynamiques socio-démographiques

2.4. Les implications de l'attractivité de Couffé sur les formes urbaines et sur la gestion et la consommation de l'espace (suite)

2.4.4. Les enjeux d'économie de l'espace face au développement urbain (suite)



Titre 1

Chapitre 2

Caractères et identités De Couffé:

Un territoire pour quelle population?

Analyse des dynamiques socio-démographiques

2.4. Les implications de l'attractivité de Couffé sur les formes urbaines et sur la gestion et la consommation de l'espace (suite)

2.4.4. Les enjeux d'économie de l'espace face au développement urbain (suite)

Une consommation d'espace liée avant tout au développement de l'habitat

Méthode d'approche de la consommation d'espaces agricoles ou naturels (2004-2016)

L'urbanisation de ces dix dernières années, correspondant globalement à celle réalisée depuis la date d'approbation du P.L.U., a impliqué un prélèvement d'espaces, que ce soit :

- *Au sein des enveloppes urbaines existantes en 2016* du bourg ou des villages et hameaux constructibles : dans ce cas, ce prélèvement d'espace a visé des ''dents creuses'', à savoir des terrains vierges de construction, localisés au sein du tissu urbain existant (terrains insérés entre un groupe d'habitations), donc des terrains la plupart du temps dénués de réels intérêt pour l'agriculture ou sans intérêt naturel marqué (intérêt limité pour la biodiversité…).
- *Sur des terrains ou parties de terrains constructibles, localisés en extension des enveloppes urbaines* du bourg ou de villages et hameaux : cela peut également concerné des parcelles ou parties de terrains ayant été urbanisées suite à une division de terrain déjà bâti, mais localisées en extension de l'enveloppe urbaine définie par l'agglomération d'habitations (exemple : terrains en ''second rideau'', situés au contact avec des zones agricoles ou naturelles et en excroissance par rapport au tissu urbain existant en 2016). Ces extensions urbaines impliquent un prélèvement d'espace ayant un impact direct sur l'espace agricole ou naturel, ou un impact indirect à travers la relation entre l'espace nouvellement urbanisé et l'espace agricole ou naturel riverain.

Au titre du présent P.L.U., la consommation d'espace a donc été mesurée pour l'ensemble de l'urbanisation constatée en comparant la situation entre 2004 et 2016, sur la base de croisement entre fonds cadastraux et photographies aériennes disponibles à ces dates, de manière à distinguer :

- la consommation d'espace réalisée au sein des enveloppes urbaines (ou par renouvellement urbain), sur les douze années de référencées ci-dessus,
- de la consommation d'espace réalisée par extension des enveloppes urbaines, ayant un impact sur les espaces agricoles ou naturels.

C'est l'estimation de la consommation d'espace par extension des enveloppes urbaines donc, celles ayant occasionné un impact sur les espaces agricoles ou naturels, qui sert de référence à l'établissement des objectifs de modération de consommation d'espace définis par le P.A.D.D. (cf. Titre 2 - chapitre 1.5.3).

En cohérence avec le SCoT, pour aider à définir des objectifs de réduction de consommation d'espace selon la destination de l'urbanisation ou le type d'artificialisation des sols (en dehors de celle inhérente aux activités agricoles ou forestières), l'analyse de la consommation d'espace a également permis de discerner les prélèvements d'espace liés :

- à l'habitat,
- aux activités économiques,
- aux équipements d'intérêt collectif (équipements publics),
- à la réalisation d'infrastructures.

(cf. carte et tableau en pages suivantes)

Titre 1

Chapitre 2

Caractères et identités
De Couffé:

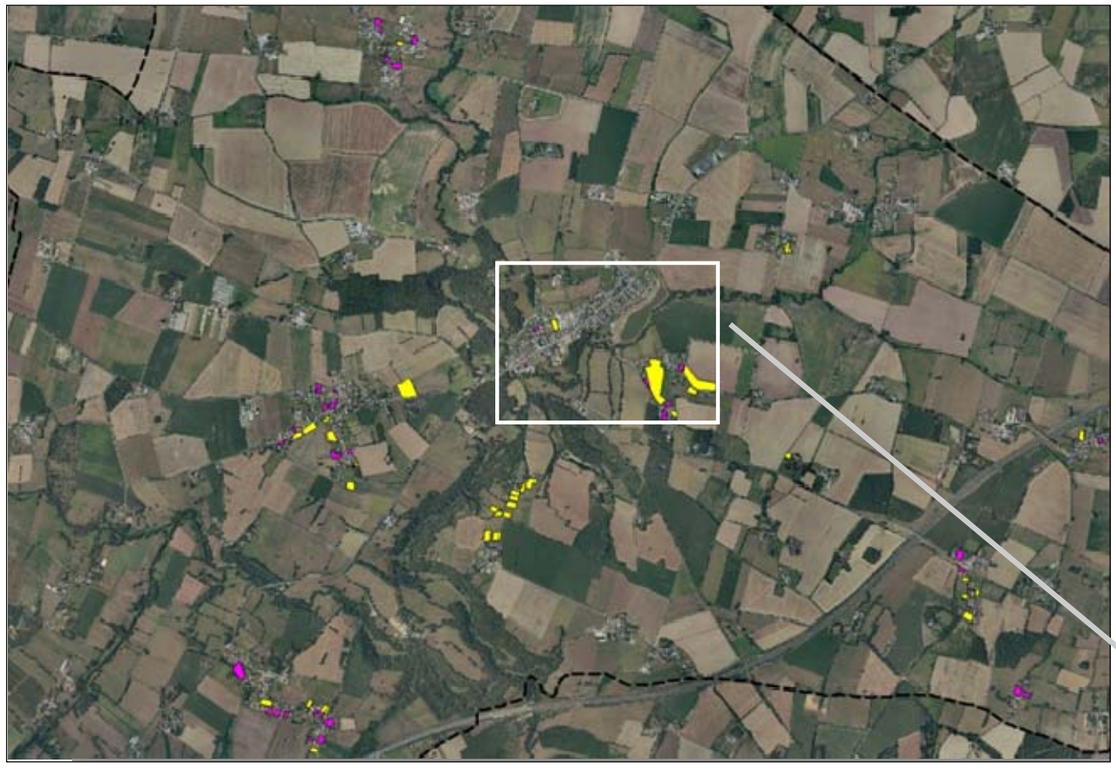
Un territoire pour quelle
population?

Analyse des dynamiques
socio-démographiques

2.4. Les implications de l'attractivité de Couffé sur les formes urbaines et sur la gestion et la consommation de l'espace (suite)

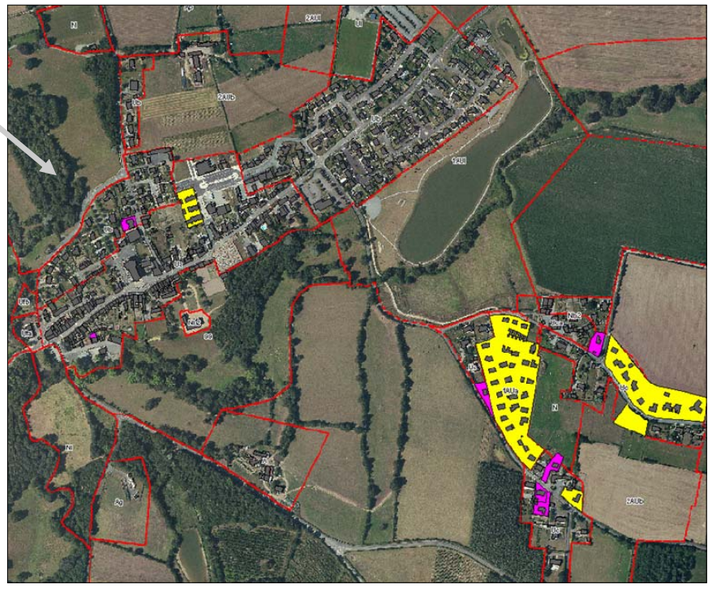
2.4.4. Les enjeux d'économie de l'espace face au développement urbain (suite)

Estimation de la consommation d'espaces agricoles ou naturels (2004-2016)



Consommation d'espace
au sein des enveloppes urbaines (bourg, village, hameau)

Consommation d'espace
en extension des enveloppes urbaines



Ci-contre : focus de la consommation d'espace liée à l'habitat sur le bourg et le secteur du Chêne Pierre

2.4. Les implications de l'attractivité de Couffé sur les formes urbaines et sur la gestion et la consommation de l'espace (suite)

2.4.4. Les enjeux d'économie de l'espace face au développement urbain (suite)

Une consommation d'espace liée avant tout au développement de l'habitat

Estimation de la consommation d'espaces agricoles ou naturels (2004-2016)

Vocation	Surfaces consommées (total en ha)	Surfaces consommées en ha/an
Habitat (extension urbaine) ~ 97 logements neufs* construits	10,5	0,9
Habitat (au sein des enveloppes urbaines) ~ 54 logements neufs* construits	4,7	0,4
Sous-total habitat ~ 151 logements neufs* construits	**15,2**	**1,3**
Activités économiques (extension urbaine)	5	0,4
Activités économiques (au sein des enveloppes urbaines)	0,1	0
Sous-total activités économiques	**5,1**	**0,4**
Équipements d'intérêt collectif (extension urbaine)	1,3	**0,1**
Équipements d'intérêt collectif (au sein des enveloppes urbaines)	0,1	**0**
Sous-total équipements d'intérêt collectif	**1,4**	**0,1**
Infrastructures	0	**0**
TOTAL	21,7	**1,8**

** Les éventuels logements réalisés par démolition/reconstruction et par changement de destination, n'ayant pas ou peu d'impact sur les espaces agricoles et/ou naturels, n'ont pas été pris en compte dans les surfaces consommées ci-dessus.*

Ce sont ainsi environ 22 hectares.d'espaces qui ont été consommés par la commune entre 2004 et 2016, dont plus de 77 % en extensions urbaines. L'essentiel de ces surfaces sont avant tout dédiées à la construction de logements (environ 70% des surfaces). La consommation d'espaces à vocation d'activités ne concerne quasi exclusivement que l'aménagement de la ZA du Charbonneau.

Des logements plus nombreux et plus consommateurs d'espace en campagne

Plus de 90% des logements réalisés depuis 2004 ont été construits en dehors du bourg. La taille moyenne des terrains bâtis est d'environ 1010 m². Elle est davantage réduite lorsqu'elle est située sur le bourg (environ 260 m²/logement contre plus de 1070 m² en dehors du bourg) ou encore lorsqu'elle se situe au sein d'une opération groupée de type lotissement ou ZAC.

La carte page suivante présente quelques exemples de densités rencontrées sur le bourg. Les opérations de lotissement ou de ZAC réalisées sur le bourg ou sur Le Chêne Pierre ont permis de favoriser une plus forte densité et ainsi de limiter les consommations d'espace.

Les quelques logements produits sur le bourg sont issus principalement de l'opération de logements locatifs à l'arrière de la mairie. Les autres 'compléments d'urbanisation' au sein du tissu urbain du bourg sont quasi nuls (seulement 2 à 3 logements réalisés depuis 2004). Cet aspect témoigne :

- de la **faible capacité du tissu urbain existant à produire spontanément de nouveaux logements neufs** (absence de dents creuses, taille limitée de terrains bâtis limitant fortement les possibilités de division foncière, complexité des opérations de requalification urbaine)
- de la **nécessité pour la collectivité d'amorcer ou d'impulser des opérations groupées pour répondre aux besoins en nouveaux logements**.

Titre 1

Chapitre 2

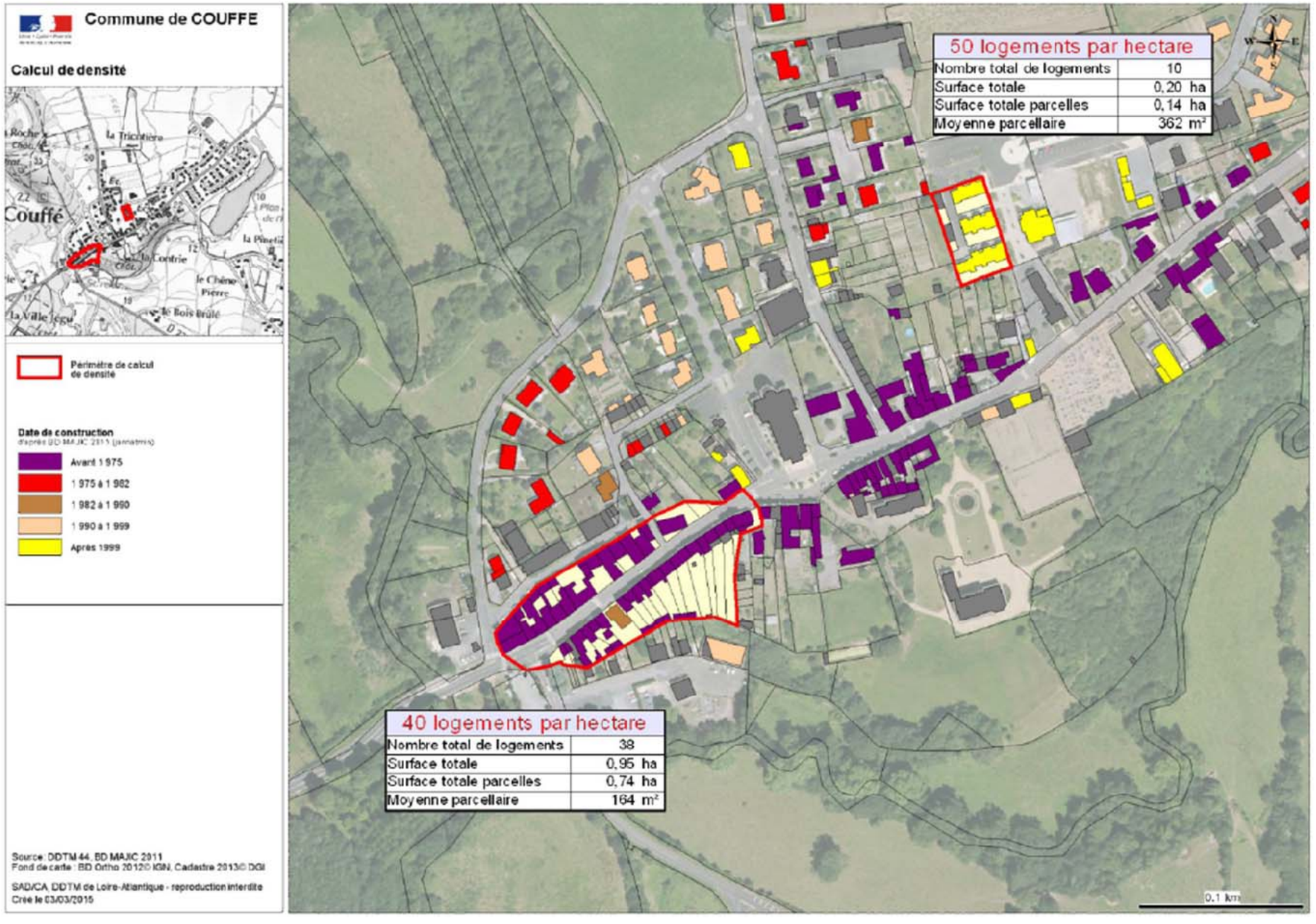
Caractères et identités de Couffé :

Un territoire pour quelle population?

Analyse des dynamiques socio-demographiques

2.4. Les implications de l'attractivité de Couffé sur les formes urbaines et sur la gestion et la consommation de l'espace (suite)

2.4.4. Les enjeux d'économie de l'espace face au développement urbain (suite)



Titre 1

Chapitre 2

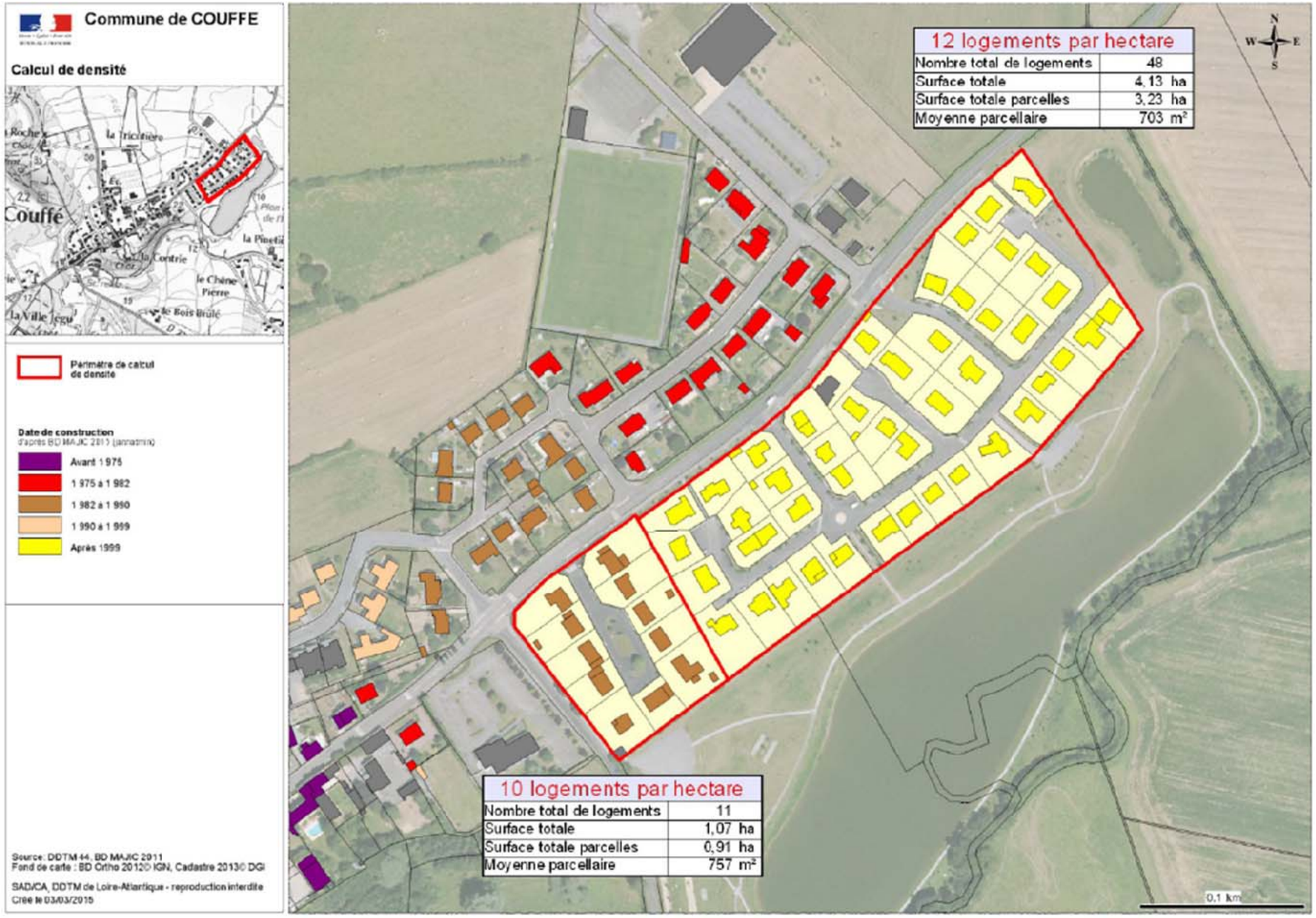
Caractères et identités de Couffé :

Un territoire pour quelle population?

Analyse des dynamiques socio-démographiques

2.4. Les implications de l'attractivité de Couffé sur les formes urbaines et sur la gestion et la consommation de l'espace (suite)

2.4.4. Les enjeux d'économie de l'espace face au développement urbain (suite)



Titre 1

Chapitre 2

Caractères et identités de Couffé :

Un territoire pour quelle population?

Analyse des dynamiques socio-démographiques

2.4. Les implications de l'attractivité de Couffé sur les formes urbaines et sur la gestion et la consommation de l'espace (suite)

2.4.4. Les enjeux d'économie de l'espace face au développement urbain (suite)







ZAC du Chêne Pierre (créée en 2008)

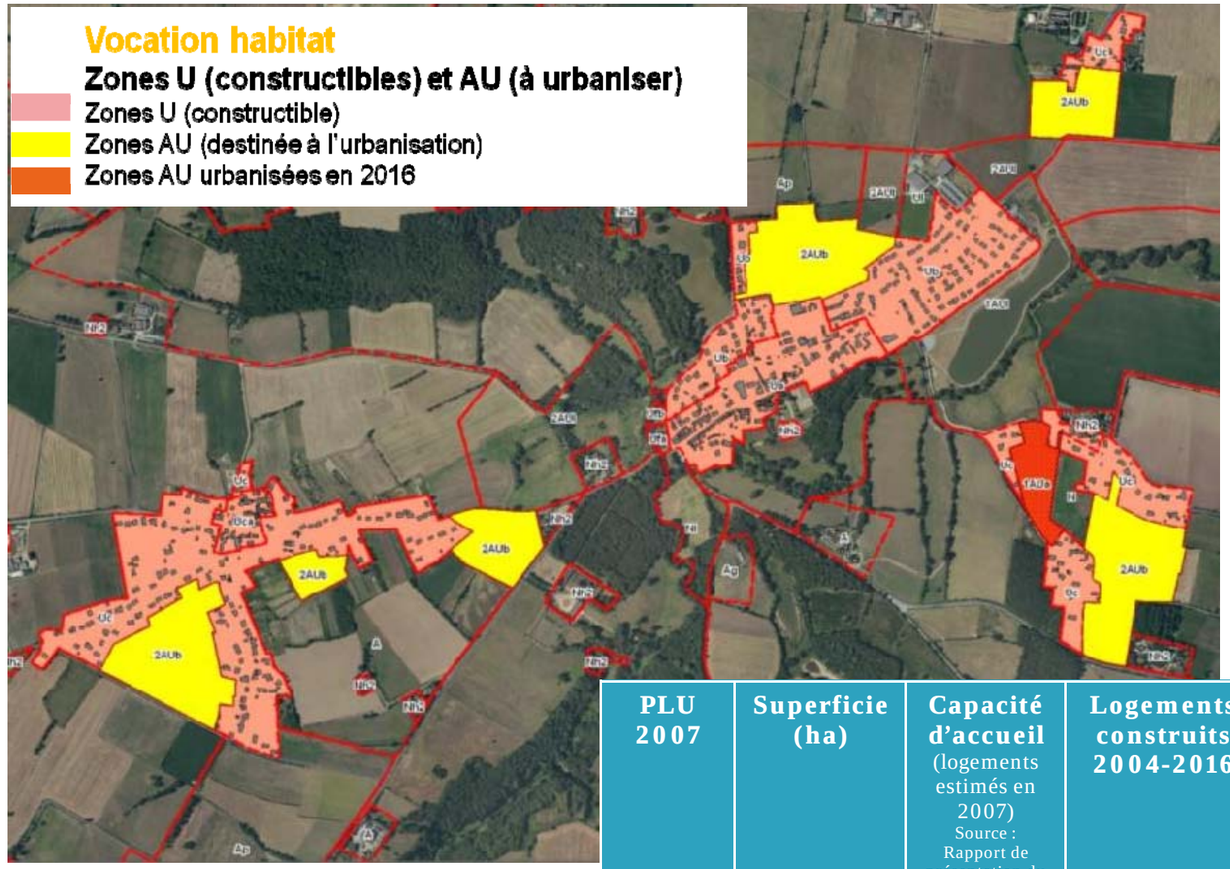
Surface : ~ 2,4 ha (hors bassin de rétention)
Nombre de logements : 35 dont 7 sociaux
Densité : ~ **14 logements/ha**
Taille moyenne / lot : ~ 550 m²

A noter que la commune a récemment clôturé la ZAC, considérant, au regard du nouveau projet de PADD, que son maintien ne présentait plus d'intérêt.

2.4. Les implications de l'attractivité de Couffé sur les formes urbaines et sur la gestion et la consommation de l'espace (suite)

2.4.5. Bilan du Plan Local d'Urbanisme en vigueur

Extrait du plan de zonage du Plu approuvé en 2007
une révision simplifiée en 2009,
deux modifications en 2010 et 2011



Consommation des surfaces classées en zones AU au PLU révisé en 2007

Depuis l'approbation du PLU en vigueur (2007), la commune a autorisé une seule opération d'aménagement, située en zone 1AUa. Il s'agit de la ZAC du Chêne Pierre (qu'elle a elle-même créé en 2008) ayant pu générer 35 logements (sur 2,4 hectares de surfaces classées 1AUa). Sur cette zone, il ne reste plus de terrains disponibles à la vente aujourd'hui.

Les autres surfaces AU n'ont pas fait l'objet de procédure d'aménagement (elles sont toutes fermées à l'urbanisation, en 2AUb). Il subsiste environ 29 hectares de surfaces classées en zone AU à l'heure actuelle, réparties sur 5 secteurs (entre Le Bourg, Les Mazeries et Le Vigneau).

L'essentiel des logements a été réalisé au sein des zones U et plus particulièrement au sein des zones Uc et Uca (villages et hameaux). La capacité d'accueil estimée en 2007 de ces zones a été sous-estimé (3 fois plus de logements y ont été réalisés) et témoigne de la difficulté de maîtrise d'urbanisation dans ces secteurs d'urbanisation diffuse. A l'inverse, la fermeture à l'urbanisation des secteurs 2AU a permis à la commune d'atténuer ou de limiter l'aménagement de nouvelles opérations, en maîtrisant leur ouverture à l'urbanisation.

~ 8 % des surfaces AU sont consommées en 2016

28,9 ha. encore disponibles en zones AU
soit un potentiel de 433 logements –
à raison de 15 logements/hectare, en compatibilité avec le SCoT
soit 29 ans de développement –
à raison de 15 logements/an, en compatibilité avec le PLH

PLU 2007	Superficie (ha)	Capacité d'accueil (logements estimés en 2007) Source : Rapport de présentation du PLU	Logements construits 2004-2016
Ua	9,6	30 à 40 logements	**12**
Ub	14,9		**1**
Uc et Uca	61,7		**94**
Nh1	9,4		**9**
1AUa	2,4	de 100 à 110 logements	**35**
2AUb	28,9		0
TOTAL	**126,9**	**~ 140 logements**	**151**

2.4. Les implications de l'attractivité de Couffé sur les formes urbaines et sur la gestion et la consommation de l'espace (suite)

2.4.6. Analyse des capacités de densification et de mutation des espaces bâtis

Des capacités de renouvellement urbain très incertaines

Les enjeux de limitation des prélèvements d'espace agricole ou naturel liés au développement urbain, impliquent une nécessaire analyse du tissu urbain du bourg, pour estimer les capacités de création de logements et le cas échéant, des possibilités de développement d'équipements collectifs voire d'activités économiques, au sein des enveloppes urbaines existantes.

En fonction des choix de développement décidés par le projet d'aménagement et de développement durables, cette même analyse est aussi réalisée sur les secteurs hors bourg retenus pour recevoir de nouveaux logements.

Cette analyse fine du tissu urbain, réalisée par la Commune, de l'ensemble des potentialités de densification urbaine, sur l'agglomération et les secteurs maintenus constructibles, interroge aussi sur les capacités de mutation de certains espaces, pouvant être déjà bâtis ou non (impliquant par conséquent des opérations de démolition). Cette analyse est réalisée de manière à faire ressortir *in fine* le potentiel escompté de création de logements à dix ans.

L'analyse des capacités de densification urbaine et de mutation de certains espaces repose sur un examen précis des capacités de création de logements par :

- urbanisation de ''dents creuses''
- urbanisation d'espaces non bâtis liés à des terrains déjà bâtis (notamment par divisions parcellaires),
- possibilités de mutualisation d'espaces de stationnement public,
- requalification d'espaces déjà urbanisés (pour tout ou partie).

Cette analyse fait l'objet de planches illustratives des espaces analysés jointes ci-après.

L'analyse du potentiel de création de logements au sein de l'enveloppe urbaine des secteurs constructibles en dehors du bourg.

Il est à préciser que la Commission d'urbanisme, avant d'opérer les choix du PADD et du projet de règlement relatifs aux villages et hameaux constructibles, avait réalisé une première analyse du potentiel global de création de logements au sein de l'enveloppe urbaine des villages et hameaux constructibles (une douzaine) selon le zonage du PLU jusqu'alors en vigueur (potentiel résiduel estimé à une quarantaine de logements).

Cette analyse reprend la même méthode d'approche que celle appliquée sur le bourg, distinguant les capacités de création de logements par :

- urbanisation de ''dents creuses'' situées au sein de l'enveloppe urbaine des villages/hameaux concernés,
- urbanisation d'espaces non bâtis liés à des terrains déjà bâtis (notamment par divisions parcellaires),
- requalification d'espaces déjà urbanisés (pour tout ou partie)

Ces analyses, sur l'agglomération ou les villages/hameaux constructibles, valident ou prennent en compte les choix opérés du PADD et de sa traduction réglementaire.

Par exemple, aucun potentiel de création de logements n'a été relevé pour les terrains localisés en ''second rideau'', en zone Ub (secteur Ub1), sur les secteurs des Mazeries et du Chêne Pierre, en adéquation avec les orientations du PADD.

Titre 1

Chapitre 2

Caractères et identités de Couffé :

Un territoire pour quelle population?

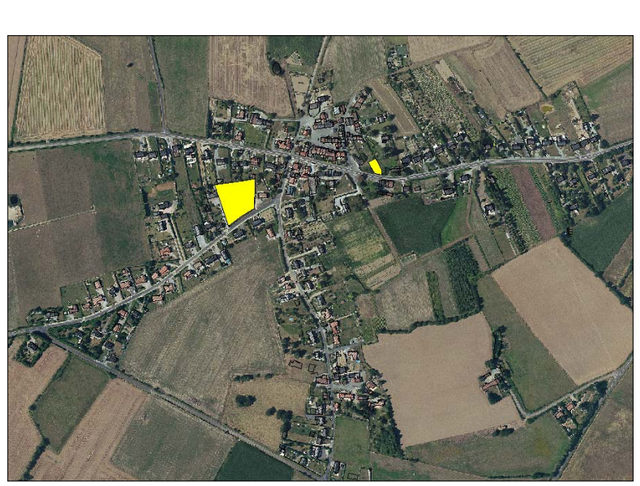
Analyse des dynamiques socio-démographiques

2.4. Les implications de l'attractivité de Couffé sur les formes urbaines et sur la gestion et la consommation de l'espace (suite)

2.4.6. Analyse des capacités de densification et de mutation des espaces bâtis (suite)

Illustrations de l'analyse du potentiel de création de logements au sein de l'enveloppe urbaine de l'agglomération ou du village des Mazeries

Examen de ''dents creuses'' ou entités végétales localisées au sein de l'enveloppe urbaine du village des Mazeries



Examen des capacités d'urbanisation de terrains liés à des constructions existantes (essentiellement par division foncière)



Examen de capacités de requalification d'espaces urbains



2.4. Les implications de l'attractivité de Couffé sur les formes urbaines et sur la gestion et la consommation de l'espace (suite)

2.4.6. Analyse des capacités de densification et de mutation des espaces bâtis (suite)

Peu de ''dents creuses'' ou des perspectives de division foncière s'avérant limitées

Si les nouveaux lotissements sont venus épaissir le tissu urbain de l'agglomération qui s'était dans un premier temps développé le long des principales voies, quelques (rares) entités végétales non bâties sont toutefois encore identifiables en tissu aggloméré.

Au regard de la présence de bâtiments parfois peu qualitatifs, délaissés ou délabrés au sein du tissu urbain, des quelques (rares) logements vacants, ou encore de secteurs ou entités végétales non bâties au sein du tissu urbain, s'est posée pour la collectivité la question des capacités de l'agglomération à opérer un renouvellement urbain à la fois au sein du tissu urbain dense du centre bourg ou au sein de ses quartiers périphériques.

Le développement récent de la construction sur la commune (environ 1/3 des logements a moins de 20 ans) limite toutefois le potentiel de reprise de logement.

La commission s'est aussi interrogé sur les possibilités de revalorisation des terrains de sport actuels, dans une perspective de regroupement sur un site mieux adapté.

Analyse de secteurs à enjeux de renouvellement urbain

Parmi les secteurs stratégiques de recomposition urbaine, figurent notamment :

- *Le secteur situé entre la rue des Marronniers et la mairie* mêle à la fois des secteurs bâtis (garages en bordure de la rue des Marronniers, petite grange en cœur du site) mais également des espaces non bâtis (jardins potagers, jardins de fonds de parcelles, dents creuses, …) sur un site particulièrement intéressant puisque situé en cœur de bourg, entre l'église, la mairie et le pôle scolaire. La mise en place du nouveau PLU offre l'opportunité de réfléchir à une recomposition urbaine et une densification de cet espace stratégique, en y intégrant la réflexion sur les liaisons douces. Le parcellaire hérité de la trame urbaine originelle du centre-bourg reste très morcelé.



- *L'îlot ceinturé par la rue de la Sucrerie, la rue de la Vallée du Hâvre et la place Saint-Pierre* est un îlot caractéristique de la trame ancienne du centre-bourg de Couffé, qui comprend aussi bien des jardins appartenant aux riverains mais aussi de nombreux garages implantés en bordure de la rue de la Sucrerie (dévalorisant quelque peu l'intérêt paysager du secteur - *cf. photo ci-contre*). Ce site, de taille restant modeste, situé à proximité immédiate du centre-bourg, mérite une réflexion sur son devenir.



- *Le site de l'ancienne école St Joseph rue Saint-Jérôme* était occupé par l'ancienne école privée - *cf. photo ci-contre* (aujourd'hui démolie). Il fait actuellement l'objet d'un projet de renouvellement urbain associant mise en place d'un pôle médical et nouveaux logements (en lots libres). Le devenir de la parcelle bâtie attenante, au regard de sa superficie (plus de 2000 m²) mérite également une réflexion, en tenant compte de la présence de la salle polyvalente jouxtant le site.



Cet espace, qui bénéficie d'un intérêt paysager non négligeable (quelques beaux tilleuls sont encore présents sur le site) est par ailleurs prolongé par le parc boisé préservé du château de la Contrie.

- *Le secteur de la Roseraie*, à l'Ouest du secteur des Mazeries, est composé de fonds de jardins attenants aux habitations riveraines (parcelles profondes) et d'une parcelle en vigne. Plutôt que de laisser la construction s'opérée de manière diffuse et très aléatoire (notamment par le principe de construction en 'second rideau'), la collectivité s'est interrogée sur les possibilités d'encadrer et d'organiser cette urbanisation de manière plus cohérente, en ayant le soin d'assurer la greffe urbaine et paysagère des éventuelles futures constructions.

Ces exemples de sites constituent un enjeu non seulement de revalorisation d'espaces situés au sein de l'agglomération, mais également de cohésion urbaine avec les secteurs d'habitat périphériques.

Titre 1

Chapitre 2

Caractères et identités de Couffé :

Un territoire pour quelle population?

Analyse des dynamiques socio-démographiques

2.4. Les implications de l'attractivité de Couffé sur les formes urbaines et sur la gestion et la consommation de l'espace (suite)

2.4.6. Analyse des capacités de densification et de mutation des espaces bâtis (suite)

Analyse du potentiel de requalification ou de mutations d'espaces

La collectivité s'est aussi interrogé sur les possibilités à plus ou moins long terme de revalorisation des terrains de sports, notamment le terrain de football de la rue du Stade, ou encore le site des anciens poulaillers en entrée Est du bourg. Elle s'est également interrogé sur le devenir du garage automobile positionné au pied du centre-bourg, au regard notamment de son implantation en bordure de site Natura 2000 (quelles possibilités de développement ? Quels risques par rapport aux riverains ? Quelle intégration dans le tissu urbain ? …).

La révision du Plan Local d'Urbanisme et la réflexion sur les capacités de renouvellement urbain représente également l'occasion de retrouver de nouvelles voies de liaisons piétonnes et cyclables, notamment entre le pôle scolaire et le centre-bourg. De manière générale, la création de voies routières ou piétonnes, l'organisation d'un plan de déplacement cohérent, devront être recherchés afin d'améliorer la perméabilité du tissu urbain et de favoriser les échanges entre le centre et les secteurs de développement en devenir.



Site des anciens poulaillers rue du Stade



Site du garage automobile rue de la vallée du Hâvre



Terrain de football rue du Stade

Titre 1

Chapitre 2

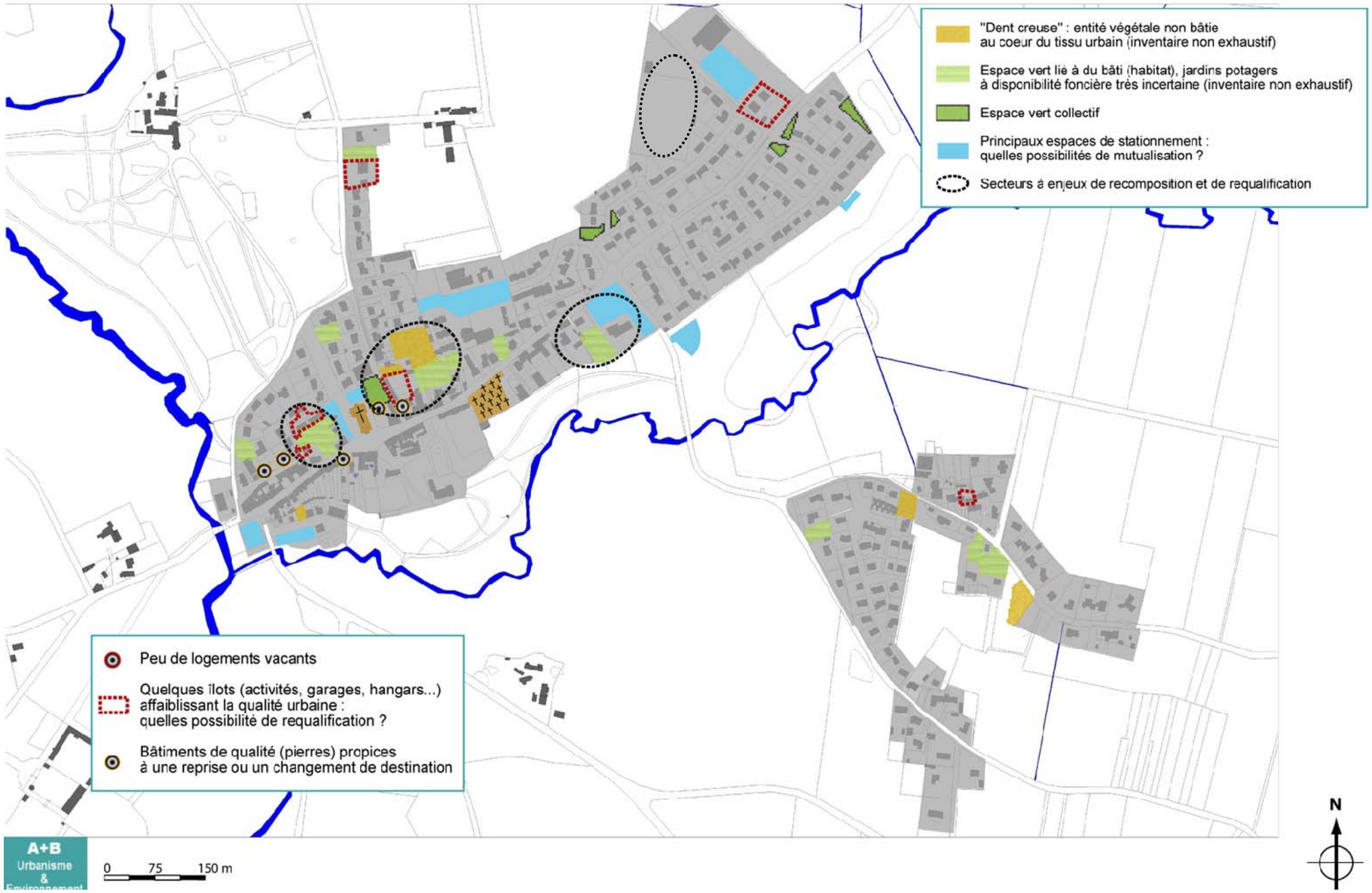
Caractères et identités de Couffé :

Un territoire pour quelle population?

Analyse des dynamiques socio-démographiques

2.4. Les implications de l'attractivité de Couffé sur les formes urbaines et sur la gestion et la consommation de l'espace (suite)

2.4.6. Analyse des capacités de densification et de mutation des espaces bâtis (suite)



Titre 1

Chapitre 2

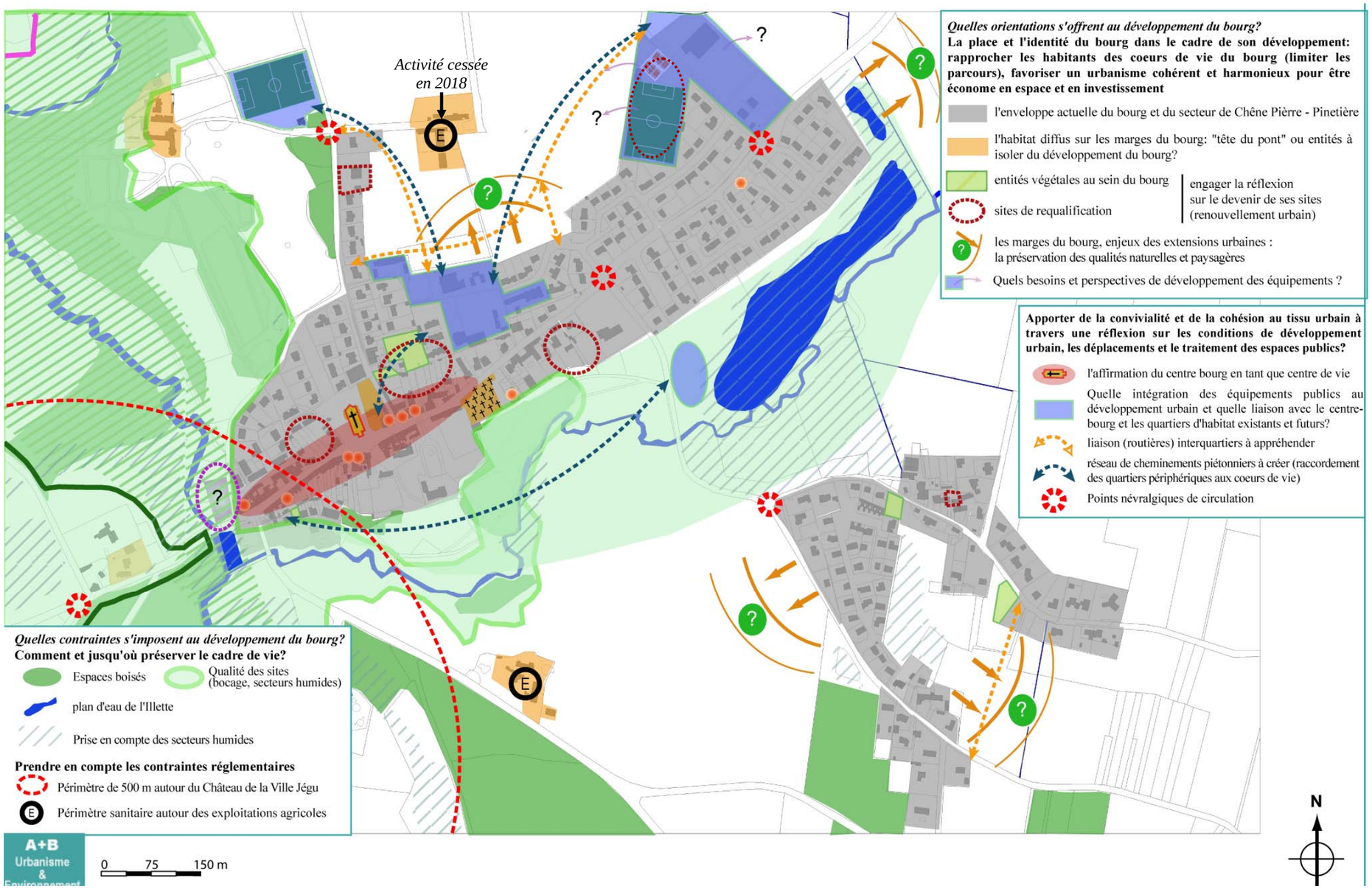
Caractères et identités de Couffé :

Un territoire pour quelle population?

Analyse des dynamiques socio-démographiques

2.4. Les implications de l'attractivité de Couffé sur les formes urbaines et sur la gestion et la consommation de l'espace (suite)

2.4.6. Analyse des capacités de densification et de mutation des espaces bâtis (suite)



Chapitre 3

Facteurs influençant le développement communal

Analyse des déplacements,
de l'offre en équipements et services à la population,
de la vie économique

Titre 1

Chapitre 3

Facteurs influençant le développement communal :

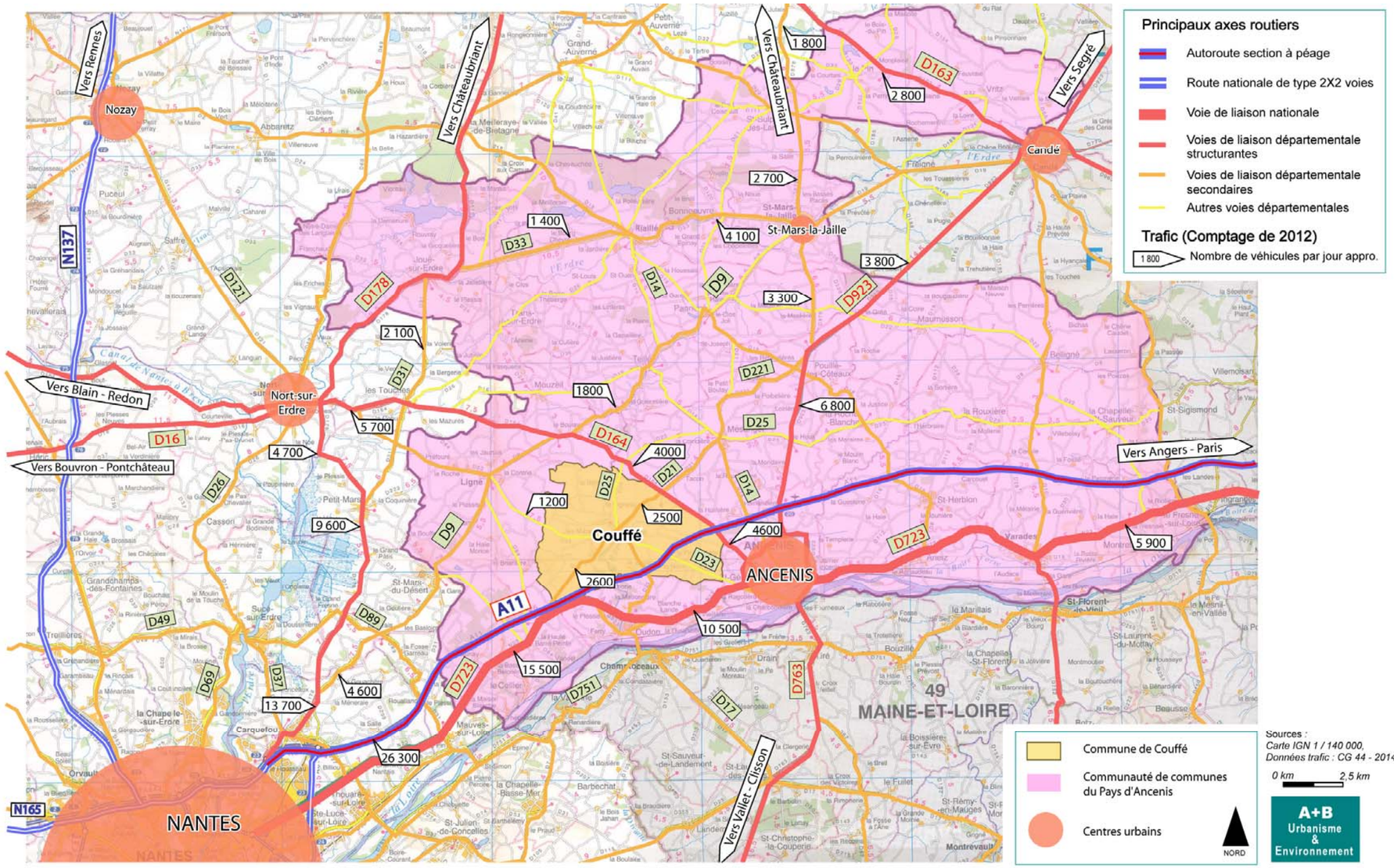
Analyse des déplacements, de l' offre en équipements et services à la population, de la vie économique

3.1. Les conditions générales de desserte et les équipements de la commune de Couffé

3.1.1. Une desserte privilégiée du territoire par le réseau routier

La commune de Couffé bénéficie d'un positionnement géographique privilégié à l'interface des aires d'influence des agglomérations nantaise (troisième couronne) et ancenienne.
Son bourg reste à l'écart des principaux axes de circulation du département mais ses limites communales sont bordées par la RD 164 (axe Ancenis-Nort-sur-Erdre) et la RD 723 (axe Nantes-Ancenis). L'autoroute A11 traverse également le territoire (péage sur Ancenis).

L'accroissement continu des flux domicile-travail a nécessairement un impact sur le trafic routier : de plus en plus d'actifs résidant Couffé travaillent sur l'agglomération nantaise (environ 40%) et regagnent les RD 21 ou 23 (vers l'Ouest). Les actifs travaillant sur Ancenis (environ 1/4 des actifs) regagnent, quant à eux, les RD 23 ou 164 (vers le Sud-Est).



Titre 1

Chapitre 3

Facteurs influençant le développement communal :

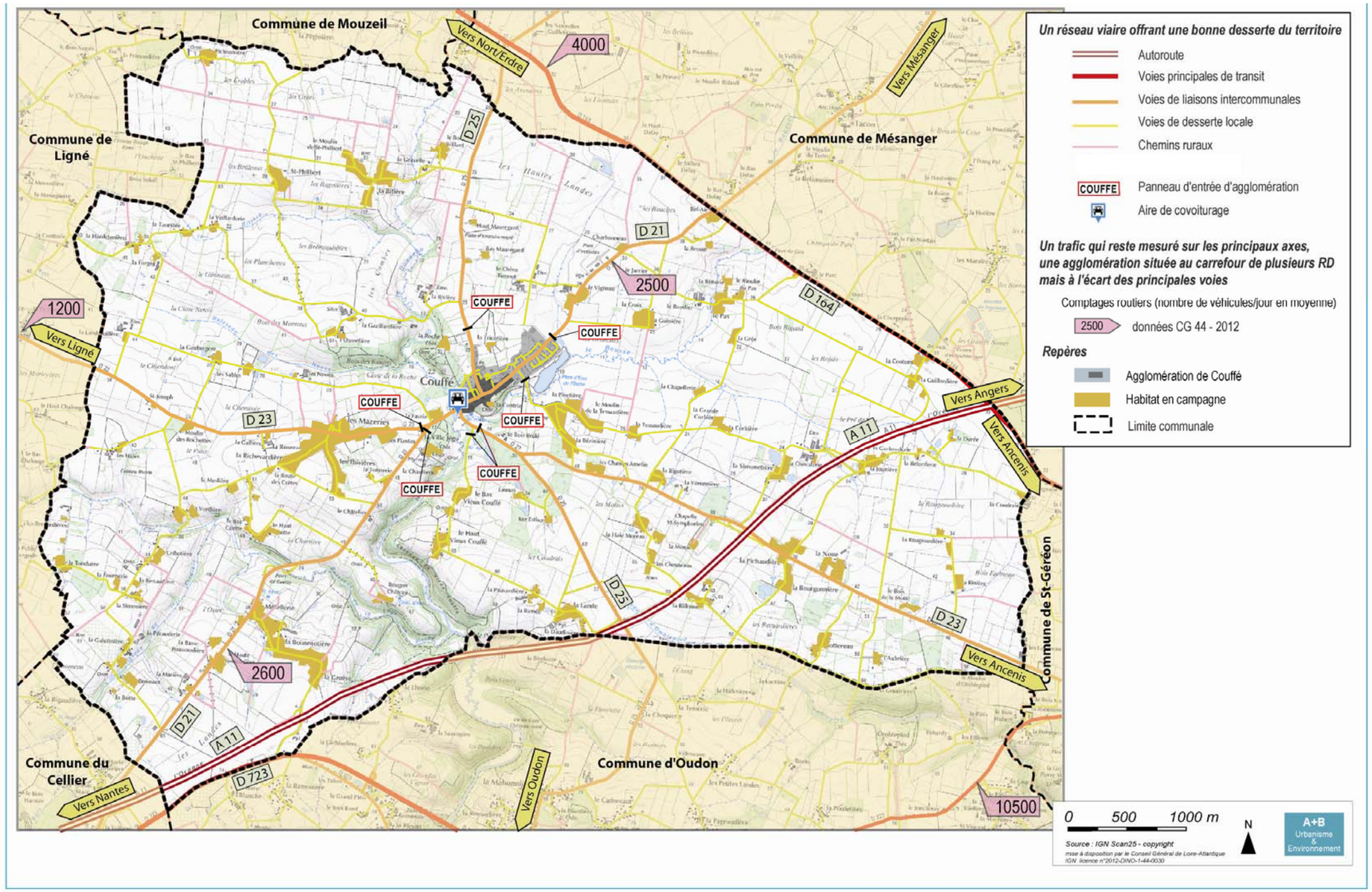
Analyse des déplacements, de l' offre en équipements et services à la population, de la vie économique

3.1. Les conditions générales de desserte et les équipements de la commune de Couffé

3.1.1. Une desserte privilégiée du territoire par le réseau routier (suite)

L'agglomération s'est développée au carrefour de trois routes départementales : les RD 21, RD 23, et RD 25.

La commune est quant à elle traversée par deux voies d'intérêt national : la RD 723 (ancienne RN 23) permettant de relier Nantes à Ancenis et l'A11 (autoroute Nantes-Ancenis-Angers). L'A11 a un effet de coupure assez limité car de nombreux franchissements ont été conservés (6 passages). La RD 164, en limite Nord-Est est une liaison structurante à l'échelle départementale (axe Ancenis - Nort-sur-Erdre).



Titre 1

Chapitre 3

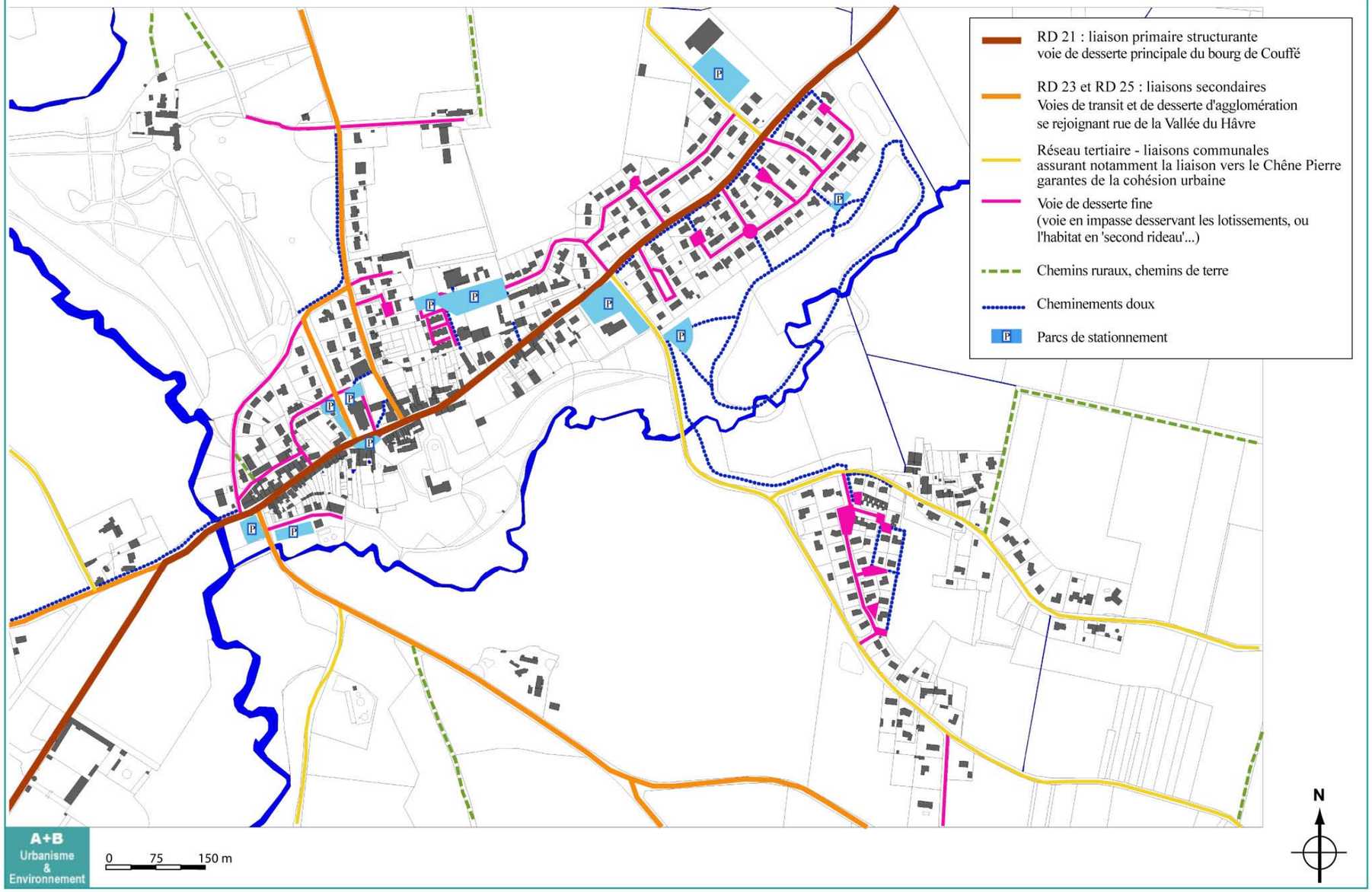
Facteurs influençant le développement communal :

Analyse des déplacements, de l' offre en équipements et services à la population, de la vie économique

3.1. Les conditions générales de desserte et les équipements de la commune de Couffé

3.1.1. Une desserte privilégiée du territoire par le réseau routier (suite)

Hiérarchie viaire sur le bourg — Diagnostic



Le bourg se structure le long de la RD 21, colonne vertébrale historique du bourg qui relie Ligné à Mésanger. L'absence d'alternative au passage par cette voie implique un trafic croissant de véhicules par le centre-bourg (notamment de véhicules lourds).
De cette voie s'échappent 2 voies secondaires : la RD 25 dans le bas du bourg et la rue des Marronniers (voie historique vers le nord).
La voie communale de La Bézinière permet de relier le secteur du Chêne Pierre, tandis que la rue du Stade dessert le pôle sportif.
Une armature de voies de desserte fine (en boucle ou en impasse) vient mailler et irriguer le restant du bourg. Le pôle scolaire est aujourd'hui enclavé (un seul accès sur la RD 21), ce qui complique le trafic des cars scolaires notamment.
En complément de cette armature viaire un certain nombre de voies douces en site propre ont été créées, complétées par un réseau plus classique de trottoirs en milieu urbain.

Titre 1

Chapitre 3

Facteurs influençant le développement communal :

Analyse des déplacements, de l' offre en équipements et services à la population, de la vie économique

3.1. Les conditions générales de desserte et les équipements de la commune de Couffé

3.1.1. Une desserte privilégiée du territoire par le réseau routier (suite)

Des enjeux et des stratégies de déplacements orientés par le cadre réglementaire et le Schéma Routier Départemental

Le développement urbain implique des extensions de réseau routier nécessaires pour desservir les nouveaux secteurs d'habitat ou d'activités et une augmentation du trafic routier. Cela induit aussi des créations d'emprises nécessaires pour le stationnement.

A défaut d'autres alternatives de déplacement accessibles et adaptées aux pratiques, ces formes de développement peuvent s'avérer préjudiciables à la convivialité des espaces publics aménagés en centre-bourg ou au sein de quartiers ou d'espace recevant des équipements collectifs, dès lors que l'automobile fragilise les autres modes de déplacement et s'accapare l'espace public.

En écho à certaines des dispositions du Grenelle de l'environnement, les objectifs de maîtrise voire de limitation des déplacements routiers doivent aussi être poursuivis, afin de réduire les consommations d'énergie et les émissions polluantes, contribuant au réchauffement climatique, mais aussi aux nuisances pour la qualité de vie (bruit, nuisances pour la santé…).

Ces enjeux, applicables au territoire Coufféen, doivent notamment être intégrés à la réflexion relative au développement de Couffé, ne serait-ce qu'à travers les choix d'implantation des futurs secteurs d'habitat et aussi d'équipements publics voire d'activités économiques, afin de favoriser la proximité en particulier entre les lieux d'habitat et les principaux cœurs de vie de la commune.

Ils s'accompagnent aussi d'une réflexion pour faciliter les conditions de déplacement et de liaison d'un quartier à l'autre, du bourg aux villages et hameaux, d'un espace d'habitat et à un cœur de vie, par voie piétonne ou cyclable, en veillant à les adapter aux personnes à mobilité réduite.

Ces réflexions s'inscrivent d'ailleurs dans la logique des orientations développées à l'échelle départementale par le Schéma routier départemental, actualisé en juin 2012.

Le Schéma Routier Départemental

Face au constat de croissance du trafic routier et à l'émergence de nouvelles préoccupations (diversification des modes de déplacement, environnement et cadre de vie, préservation des ressources, …) le Conseil Départemental de Loire-Atlantique a actualisé en juin 2012 son Schéma Routier afin de l'adapter aux usages de la route et en proposer une structuration plus modulable et respectueuse des engagements pris.

Le Schéma Routier prévoit une hiérarchisation des liaisons établie à partir de la fonction et de l'importance des voies intéressées. A chaque catégorie de voie correspond un niveau de service qui se traduit par des prescriptions en matière d'urbanisme.

A ce titre, **la RD 164 est classée dans le Réseau principal de catégorie 2 (RP2)**. Il s'agit d'un axe d'intérêt départemental. Afin de préserver le niveau de service de cette voie, hors agglomération, aucune création d'accès n'y est autorisé et une marge de recul de 35 mètres minimum s'applique par rapport à l'axe de la voie pour toute nouvelle construction.

Les RD 21, 23 et 25 sont classées dans le Réseau de Desserte Locale (R.D.L.). Les R.D.L. assurent une desserte locale à partir du Réseau Majeur. Les aménagements y seront ponctuels et qualitatifs (sécurité, environnement). Les créations d'accès sont autorisées sous réserve du respect des conditions de sécurité et de visibilité. Il est toutefois souhaitable de limiter l'urbanisation autour des routes, notamment en linéaire. Les marges de recul par rapport à l'axe de ces routes départementales (hors agglomération) sont de **25 m pour toute construction.**

La commune est concernée par le **projet d'aménagement de l'itinéraire routier départemental 'Ancenis - Nort-sur-Erdre'** (réaménagement de la RD 164 en 2 voies avec créneaux de dépassement et aménagement d'un carrefour giratoire entre les RD164 et RD 21 au lieu-dit Bel-Air). Cette liaison est classée au schéma routier dans le réseau structurant, en route principale de catégorie 1+ (RP1+). Ce projet a fait l'objet d'un dossier d'approbation de principe approuvé le 22 juin 2015 par l'assemblée départementale.

Titre 1

Chapitre 3

Facteurs influençant le développement communal :

Analyse des déplacements, de l' offre en équipements et services à la population, de la vie économique

3.1. Les conditions générales de desserte et les équipements de la commune de Couffé

3.1.2. La desserte du territoire par les modes alternatifs

La desserte par les transports en commun

Compte-tenu de l'augmentation du nombre de migrations pendulaires vers l'extérieur de la commune et en particulier vers l'agglomération nantaise, le réseau de transport départemental « Lila » peut offrir une alternative à l'usage de la voiture : il dessert Couffé par la ligne 46 (Nantes/Saint-Mars-la-Jaille), avec 4 arrêts sur le territoire communal : (église, Métellerie, Bel-Air et La Haute Poussaudière). Toutefois, la fréquence (2 allers-1retour par jour en semaine et 1 supplémentaire le mercredi) et les temps de trajet (environ 50 minutes pour rejoindre Haluchère à Nantes) paraissent aujourd'hui limités pour concurrencer l'usage de la voiture.



Le co-voiturage

Le covoiturage est une pratique qui permet de diminuer significativement le nombre de voitures circulant sur les routes.

La première conséquence est la diminution de la pollution et de l'émission des gaz à effet de serre. Ceci permet également la diminution de consommation d'énergie non renouvelable comme le pétrole.

Il permet également de réduire le nombre de véhicules circulant au même moment et de réduire les risques d'embouteillages et autres ralentissements aux heures de pointe.

Une aire de co-voiturage existe en bordure de la RD 23, rue du Pont Taillis, dans le bas du bourg, site bien positionné à proximité de l'intersection RD 21/ RD 23 et au pied du bourg (*cf. photo ci-contre*).

Cette offre est suffisante à l'heure actuelle.



Titre 1

Chapitre 3

Facteurs influençant le développement communal :

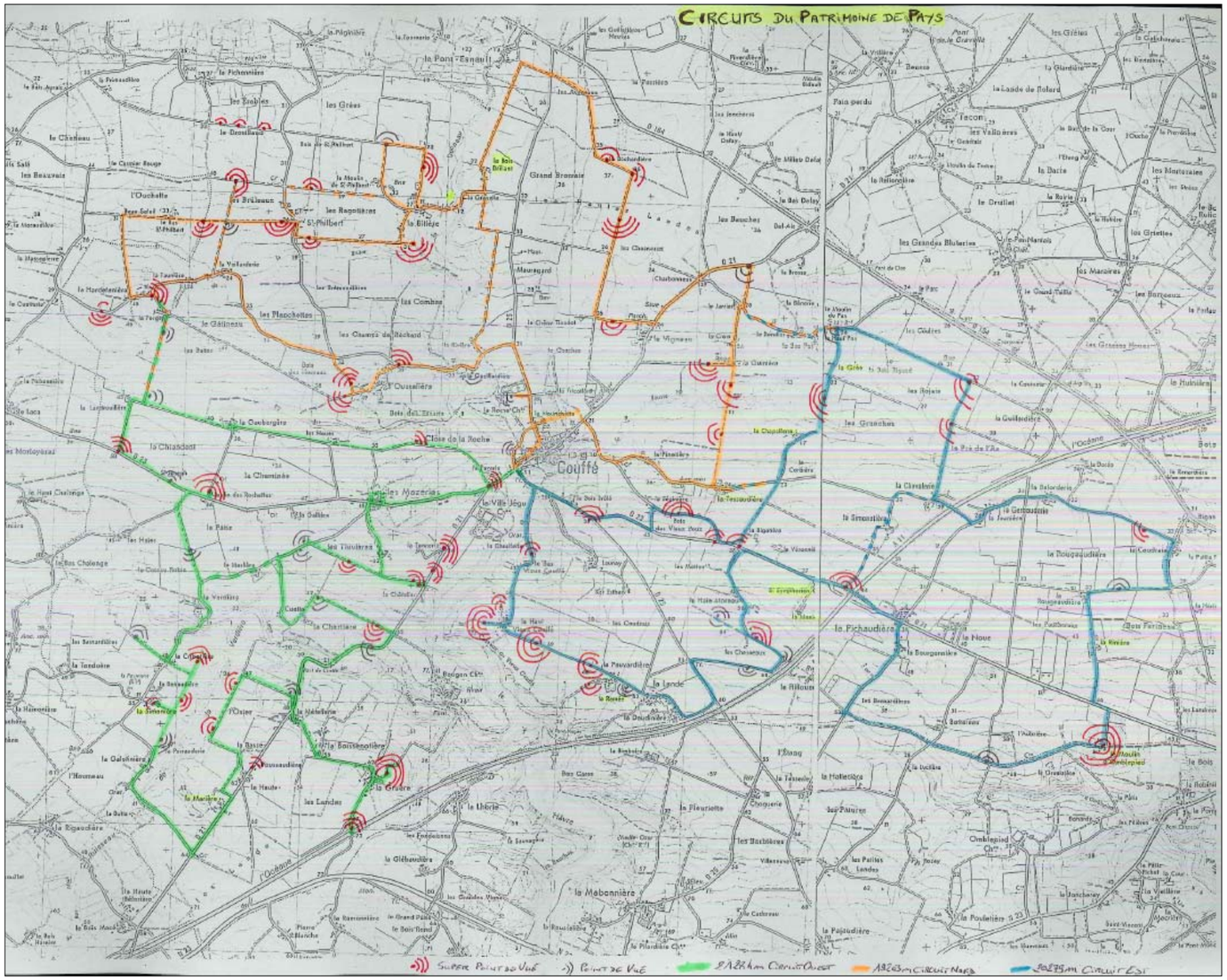
Analyse des déplacements, de l' offre en équipements et services à la population, de la vie économique

3.1. Les conditions générales de desserte et les équipements de la commune de Couffé

3.1.2. La desserte du territoire par les modes alternatifs (suite)

Liaisons douces

Il existe de nombreux sentiers de randonnée sur le territoire (*cf. carte ci-dessous*). Parmi eux, certains sont qualifiés PDIPR.



Source : mairie

Titre 1

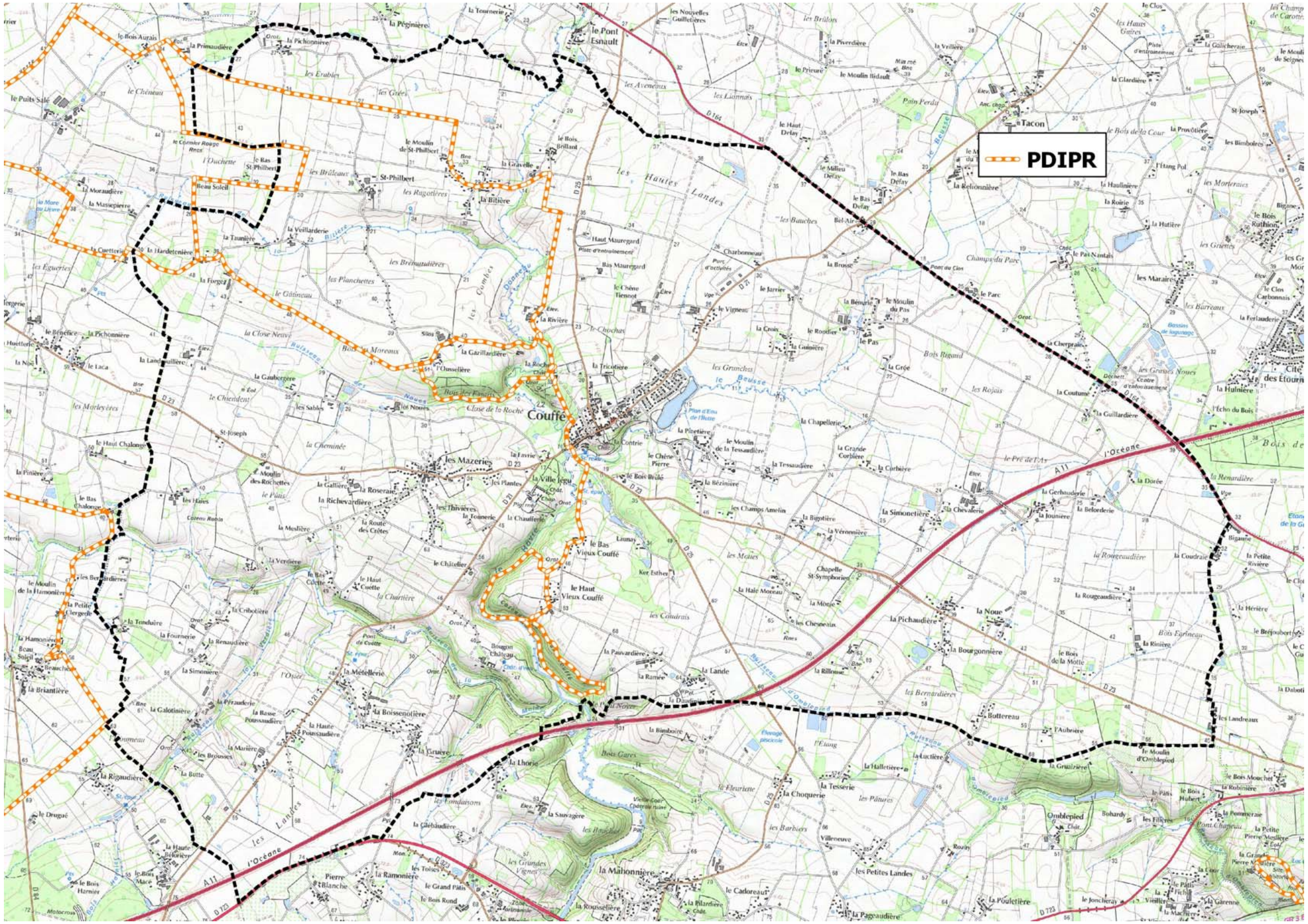
Chapitre 3

Facteurs influençant le développement communal :

Analyse des déplacements, de l' offre en équipements et services à la population, de la vie économique

3.1. **Les conditions générales de desserte et les équipements de la commune de Couffé**

3.1.2. La desserte du territoire par les modes alternatifs (suite)



Source : Conseil Départemental de Loire-Atlantique

Titre 1

Chapitre 3

Facteurs influençant le développement communal :

Analyse des déplacements, de l' offre en équipements et services à la population, de la vie économique

3.1. Les conditions générales de desserte et les équipements de la commune de Couffé

3.1.3. La desserte par les communications numériques

Les usages créés par l'internet et les réseaux numériques se sont imposés auprès de tous, **particuliers, entreprises et services publics**. Le haut débit (et le très haut débit), s'impose comme un service essentiel pour tous et constituera pour les territoires un enjeu majeur en termes de **compétitivité et de développement économique** mais il est aussi une attractivité forte pour l'**installation des ménages**.

Les technologies ADSL, ReADSL, ADSL2+ et VDSL2 sont disponibles sur la commune de Couffé. Mais ces données fournies par Orange ne signifient pas que toutes les lignes téléphoniques situées à Couffé sont éligibles à l'ADSL. Au sein d'une même commune, on trouve en effet souvent des inégalités d'accès à Internet haut-débit.

Tous les habitants de Couffé ont accès à internet. Au 2ème trimestre 2018, 28% des logements ont accès au très haut débit (via la technologie VDSL); 40,2% ont accès au haut débit (entre 8 et 30 Mbit/s) et 11,6% n'ont accès qu'au bas débit (moins de 3Mbit/s). Depuis 2015, il n'y a pas eu d'évolution dans le déploiement du réseau THD. La commune n'est pas fibrée. *Source : zoneadsl.com*

Il existe un central téléphonique (NRA) sur Couffé (1050 lignes au total). Chaque central permet un débit descendant de 20 jusqu'à 95 Mbits/s sur les lignes téléphoniques de moins d'un kilomètre. Le dégroupage est possible.

Le **Schéma Départemental d'Aménagement Numérique de la Loire-Atlantique** a été approuvé en mars 2012 par le Département.

Afin de contribuer à une développement équilibré des territoires, les priorités fondamentales de ce document cadre sont :

- Assurer la montée en débit dans les zones actuellement non desservies en 2 Mégabits par seconde d'ici 2015,
- Préparer le passage au très haut débit par le déploiement de quelques plaques très haut débit en fibre optique,
- Assurer le raccordement progressif en fibre optique dans les sites identifiés comme prioritaires, les zones d'activités économiques et les services publics.

Le SDAN fixe l'ambition d'une desserte complète en fibre optique à l'abonné (FTTH) en 2025/2030.

Afin d'anticiper et de considérer globalement la question de la desserte numérique du territoire, le Département recommande de prévoir, de manière systématique, les pré-équipements nécessaires à la desserte en très haut débit d'une zone ayant vocation à être urbanisée (ou lorsqu'une voirie doit faire l'objet de travaux de réfection).

3.2. L'accessibilité des cœurs de vie du bourg de Couffé

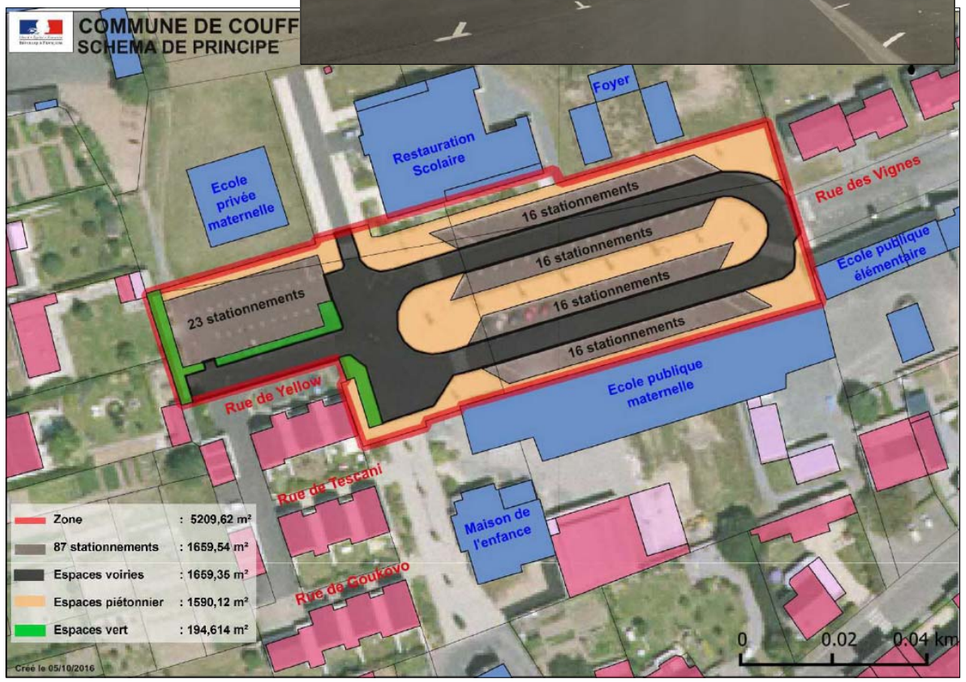
3.2.1. Des cœurs de vie et d'animations concentrés sur l'agglomération

Les équipements, commerces et services du bourg, supports de la vie locale

La vie du bourg s'organise principalement autour du centre historique qui concentre les principaux commerces et services de proximité, sources de vitalité. 4 pôles de vie sont recensés (cf. cartes pages suivantes), leur répartition est plutôt bien équilibré.

- un premier pôle, situé autour de la place St Pierre, accueillant notamment l'église, les principaux commerces de proximité (épicerie, boulangerie, charcuterie, bureau de tabac, ...), le presbytère et la salle l'Altéa et un peu plus bas, l'hôtel-restaurant, la pharmacie, le garage automobile et l'aire de covoiturage.
- Le pôle scolaire, nouvelle centralité développé au Nord du centre-bourg regroupant sur un même site les écoles publiques et privées, les équipements périscolaires, le restaurant scolaire, la bibliothèque et la maison des jeunes. Le secteur a été aménagé autour d'un vaste espaces de stationnement. Une réflexion est actuellement en cours afin de repenser l'aménagement du secteur (en lien avec les services de la DDTM).
- Un pôle d'équipements sportifs développé en limite Nord-Est du bourg, atour de la rue du Stade. Il comprend un terrain de football, deux terrains de tennis, une salle de sports et équipements annexes. Il est accompagné par des salles destinées aux associations (aménagées dans les anciens poulaillers de la rue du stade) ainsi que d'un second terrain de football (terrain d'entraînement) sur un site isolé au Nord du bourg (à l'entrée de la rue de la Roche).
- Un pôle récréatif et de loisirs s'appuyant sur le plan d'eau de l'Ilette, localisé au Sud du bourg, entre le lotissement de l'Ilette et le Beusse, non loin du secteur du Chêne Pierre. Il s'accompagne de la salle polyvalente localisé entre le plan d'eau et la rue Saint Jérôme.





Le pôle scolaire actuel
(source : étude DDTM 2016)



Salle polyvalente



Terrain de football au Nord du bourg (rue de la Roche)



Plan d'eau de l'Ilette et son aire de jeux

Titre 1

Chapitre 2

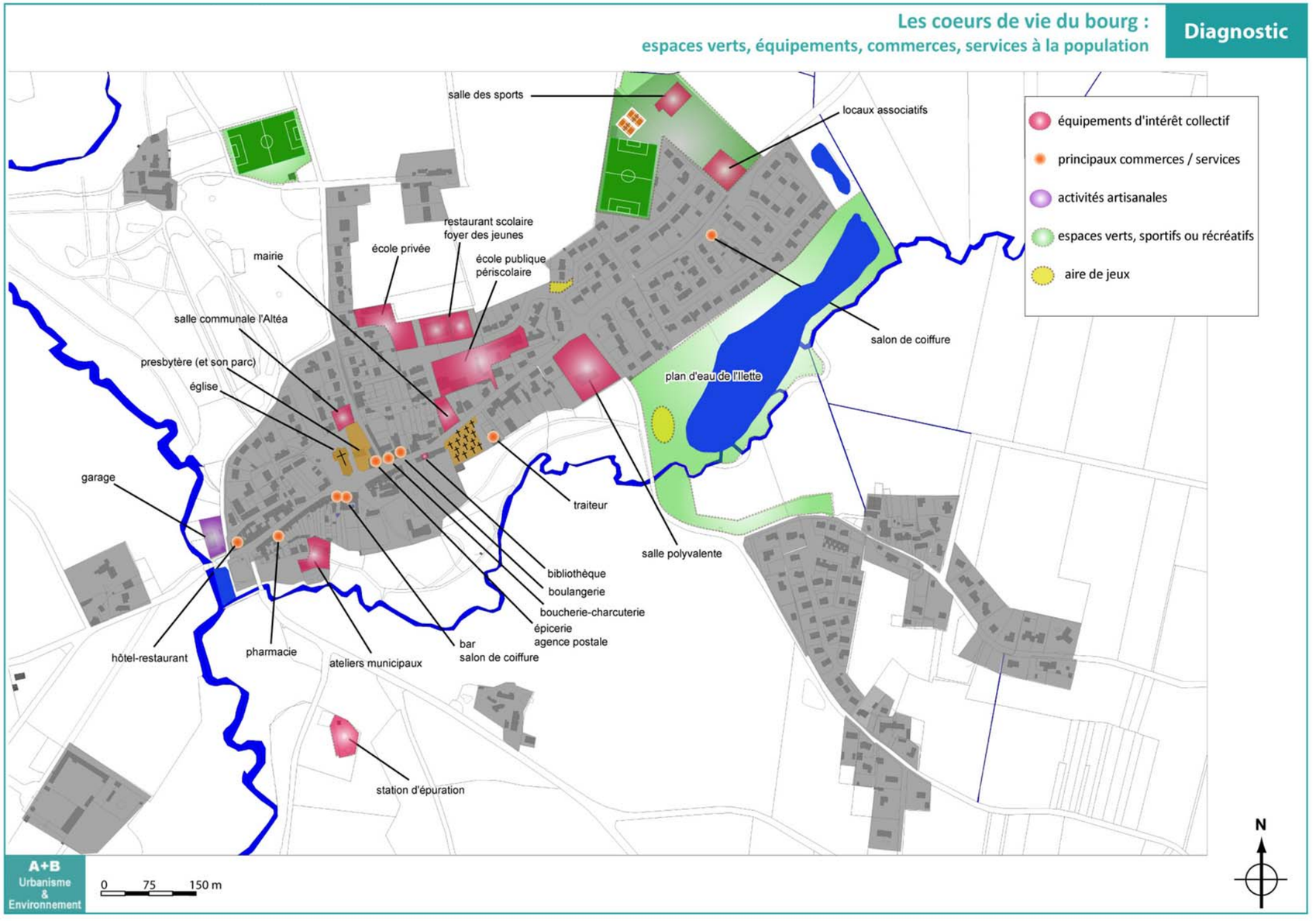
Caractères et identités de Couffé :

Un territoire pour quelle population?

Analyse des dynamiques socio-démographiques

3.2. L'accessibilité des cœurs de vie du bourg de Couffé

3.2.1. Des cœurs de vie et d'animations concentrés sur l'agglomération (suite)



Titre 1

Chapitre 2

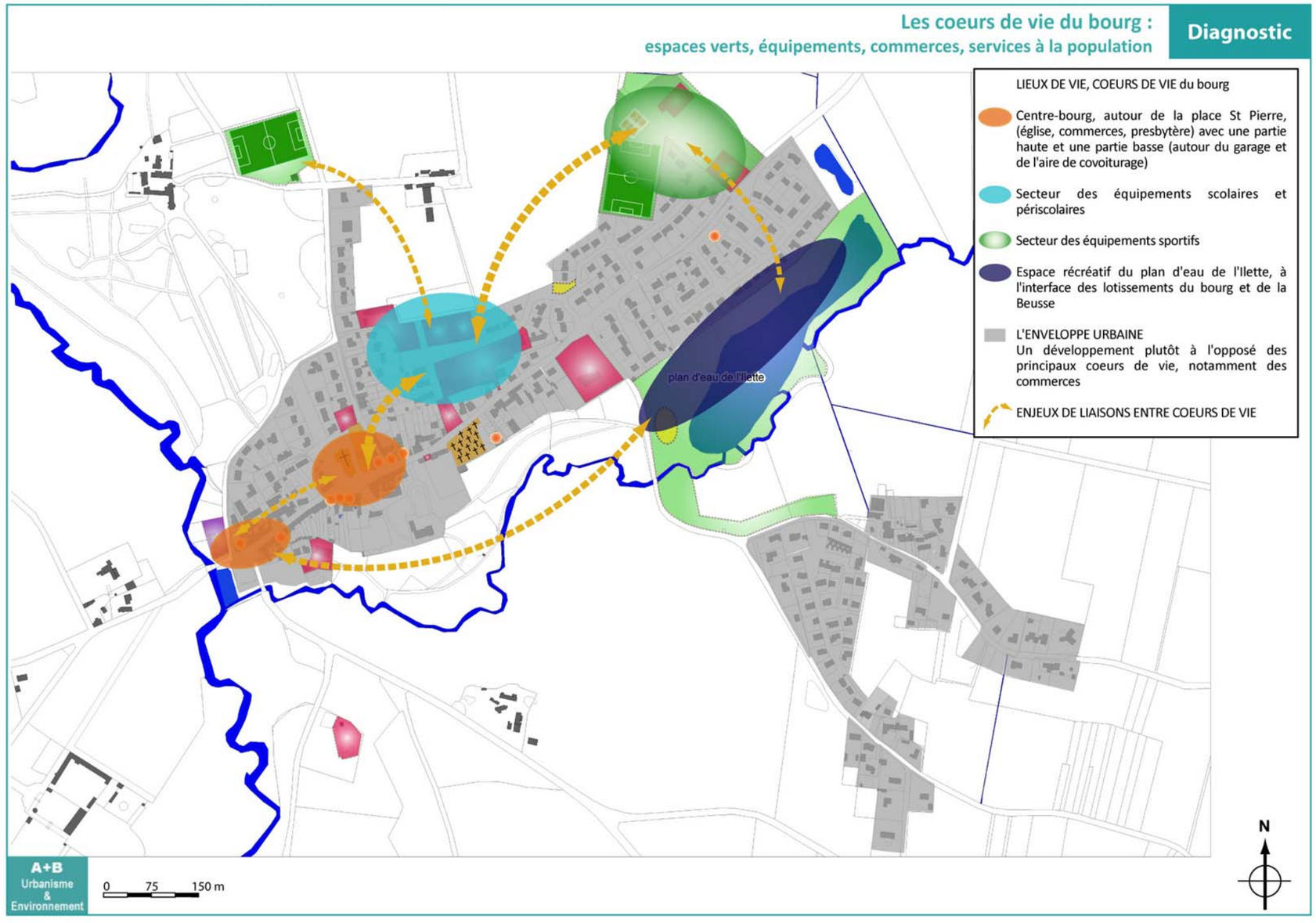
Caractères et identités de Couffé :

Un territoire pour quelle population?

Analyse des dynamiques socio-démographiques

3.2. L'accessibilité des cœurs de vie du bourg de Couffé

3.2.1. Des cœurs de vie et d'animations concentrés sur l'agglomération (suite)



Titre 1

Chapitre 2

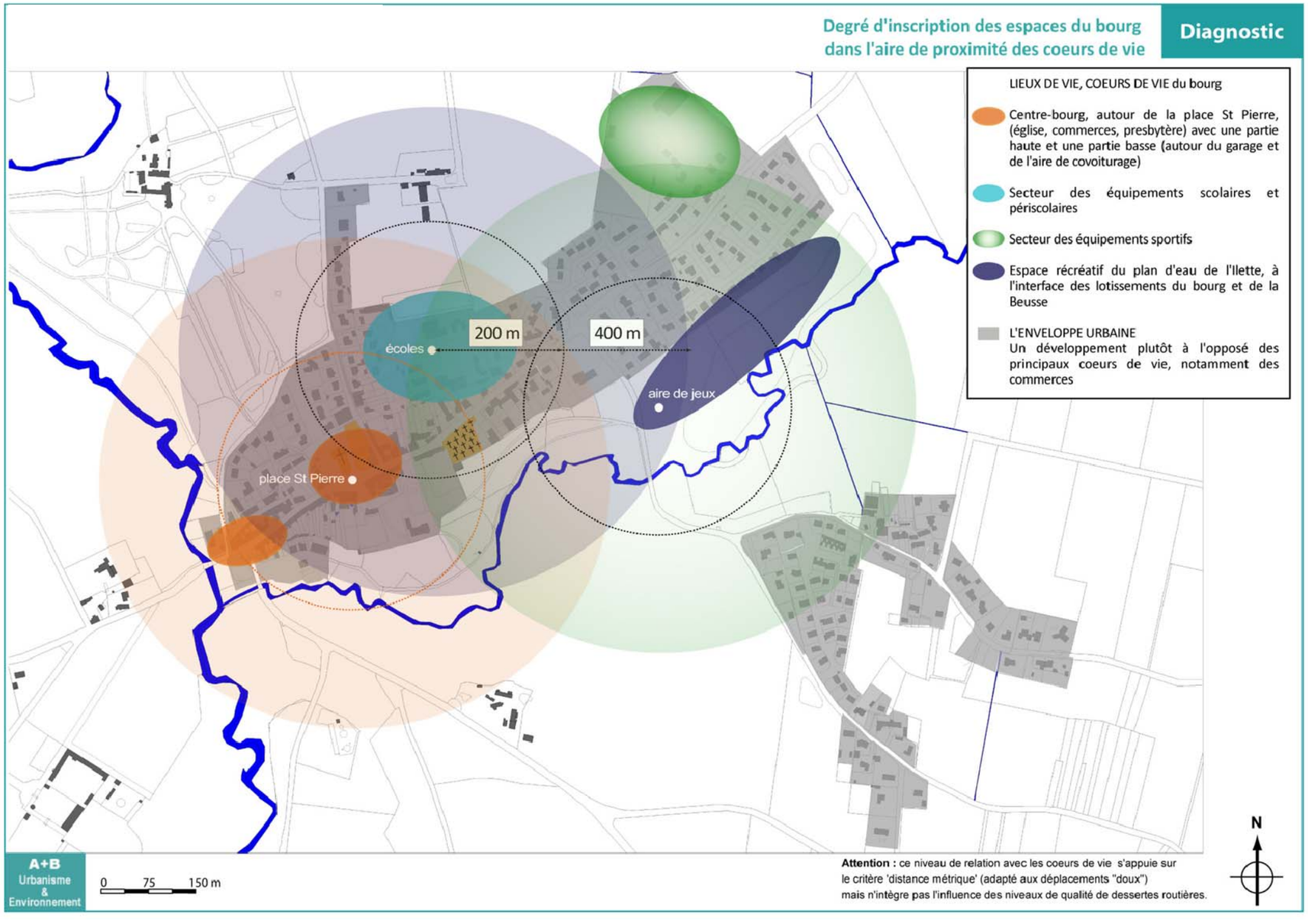
Caractères et identités de Couffé:

Un territoire pour quelle population?

Analyse des dynamiques socio-démographiques

3.2. L'accessibilité des cœurs de vie du bourg de Couffé

3.2.2. Conditions d'accessibilité des cœurs de vie, un enjeu primordial pour l'attractivité du bourg



3.2. L'accessibilité des cœurs de vie du bourg de Couffé

3.2.2. Conditions d'accessibilité des cœurs de vie, un enjeu primordial pour l'attractivité du bourg (suite)

La proximité de plusieurs pôles d'emploi et/ou commercial (Espace 23 à Saint-Géréon, Ancenis, Nantes et ses centres commerciaux de périphérie) et leur facilité de desserte, en accentuant le risque ''d'évasion'' des Coufféens, fragilise l'attractivité du bourg de Couffé.

Pourtant, outre ses facilités d'accessibilité, le bourg a l'avantage de regrouper :

- une grande partie des équipements d'intérêt collectif entre la mairie et le pôle scolaire,
- un tissu commercial de proximité, certes limité mais bien présent,
- une zone d'activités bien desservie accueillant quelques entreprises,
- un pôle récréatif et de loisirs au pied du bourg autour du plan d'eau de l'Ilette.

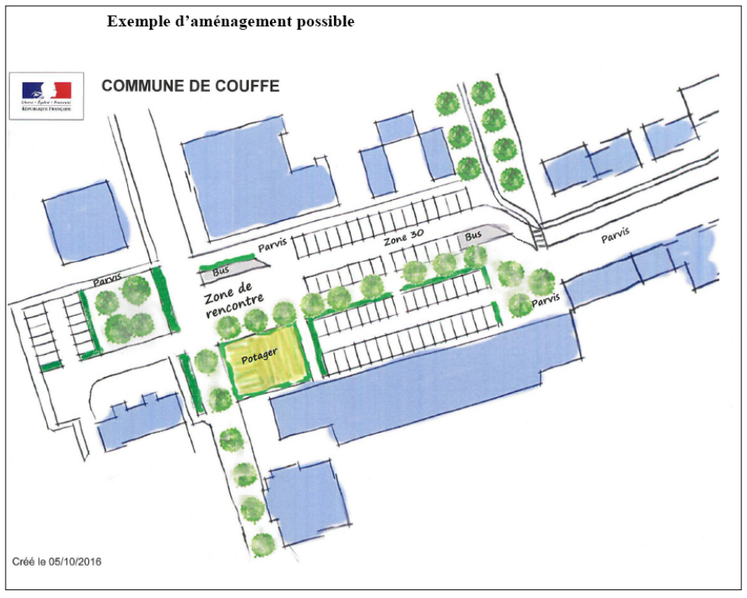
permettant ainsi de limiter les déplacements et d'accentuer son attractivité.

Néanmoins, le centre-bourg, bien que caractérisé par ses formes urbaines homogènes, reste marqué par un caractère routier prédominant. Les espaces de rencontres et de convivialité demeurent encore l'exception.

Les trottoirs, pourtant bien présents, restent sous-dimensionnés et/ou non-conformes (vis-à-vis de l'accessibilité). Les vitesses des véhicules sont parfois excessives.

La commune mène actuellement une étude pour la revalorisation de l'espace de stationnement du pôle scolaire, afin d'améliorer son attractivité et d'affirmer son statut de centralité en devenir (*cf. schéma illustratif ci-contre, source : DDTM, 2016*) .

Exemple d'aménagement possible



L'offre de stationnement sur le bourg

L'offre de stationnement public est bien quantifiée par rapport aux principaux équipements générateurs de déplacements (écoles, salle polyvalente, église, mairie …). Elle est présente sous forme de parkings intégrés et plutôt bien répartis (pôle scolaire, salle polyvalente, parking de la place St Pïerre, parking de la salle de sports, aire de covoiturage), et de stationnement le long des voies.

Les parkings de l'église et de la salle de sports présentent occasionnellement des saturations (lors d'évènements ponctuels).

Le stationnement résidentiel peut parfois entrer en concurrence avec les besoins liés aux commerces et services de proximité dans le centre-bourg, notamment le long de la rue de la vallée du Hâvre.

L'offre de stationnement public est pour l'essentiel répartie dans un rayon de 300 mètres par rapport à la mairie, en réponse à la demande liée aux équipements majeurs (hors sportifs) et commerces/services du bourg.

Titre 1

Chapitre 2

Caractères et identités de Couffé :

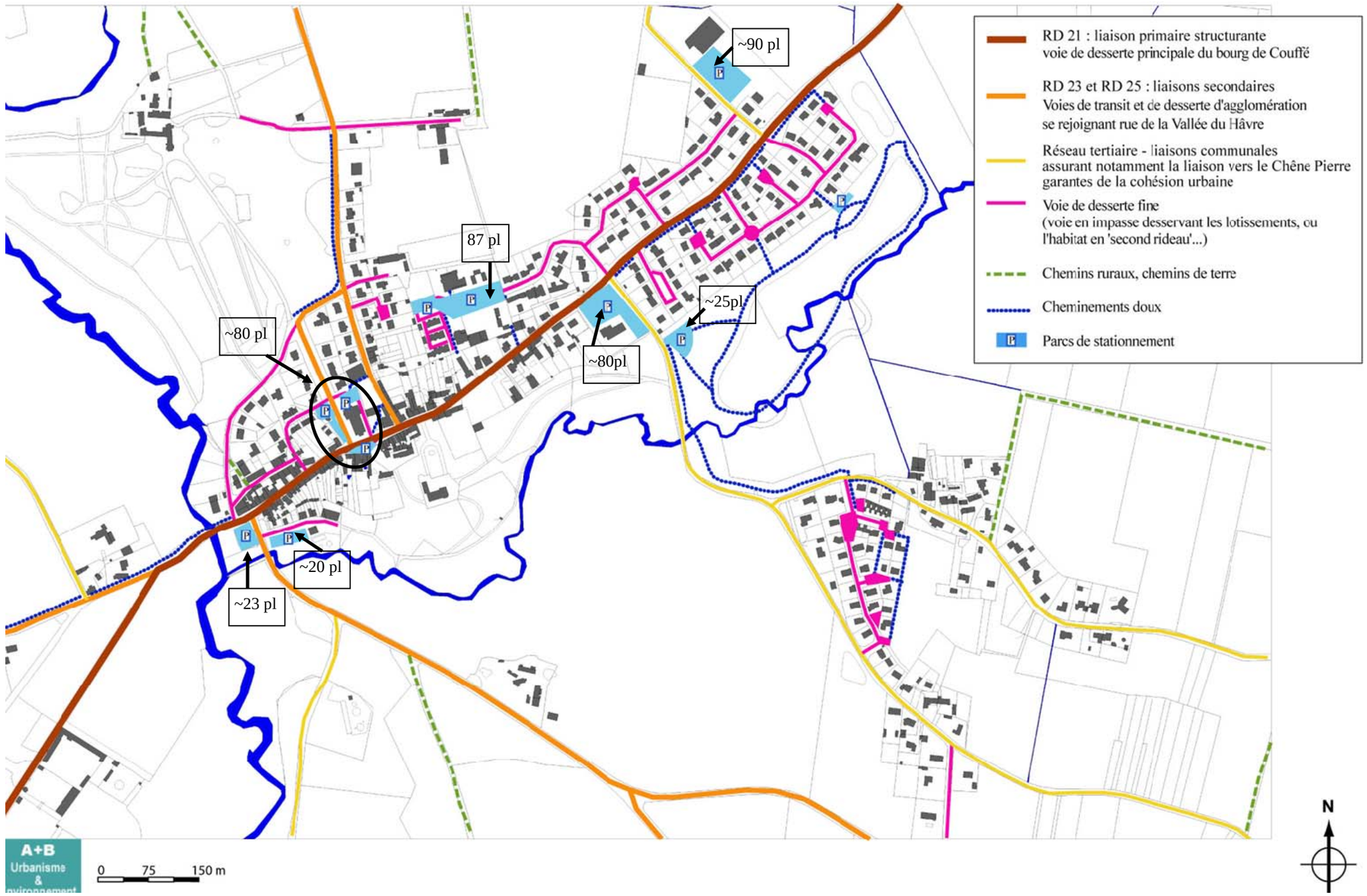
Un territoire pour quelle population?

Analyse des dynamiques socio-démographiques

3.2. L'accessibilité des cœurs de vie du bourg de Couffé

3.2.2. Conditions d'accessibilité des cœurs de vie, un enjeu primordial pour l'attractivité du bourg (suite)

L'offre de stationnement sur le bourg de Couffé



3.3. Une vie économique soutenue par les agriculteurs et artisans de Couffé... et influencée par la proximité d'Ancenis

3.3.1. Un bon niveau d'activités sur la commune

Un niveau de services et de commerces satisfaisant :

Le tissu commercial de la commune, certes limité, se révèle globalement satisfaisant et ancré autour du cœur du bourg de la place St Pierre (présence notamment d'une épicerie, d'une boulangerie, d'une boucherie-charcuterie, d'un café, d'un salon de coiffure, d'une pharmacie). A noter également la présence d'un garage automobile, d'un hôtel-restaurant et d'un deuxième salon de coiffure sur le bourg.

Compte-tenu de la proximité de pôles urbains plus importants comme Ancenis, ou encore Nantes et des problèmes de viabilité liés à l'insuffisance et la fragilité de la demande locale (liée notamment à la dispersion de l'habitat en campagne), le développement de l'offre commerciale sur la commune se limite aux besoins de proximité mais paraît suffisante et adaptée à l'heure actuelle.

Toutefois, l'arrivée de nouveaux ménages sur la commune pourrait conforter encore cette donnée et non seulement rendre durable l'exploitation de commerces à Couffé mais aussi attiser de nouveaux besoins et peut-être des implantations complémentaires.

Les équipements administratifs, scolaires et de loisirs

En ce qui concerne les **équipements administratifs**, la commune dispose d'une mairie, d'une agence postale, des ateliers municipaux.

En terme **d'équipements scolaires**, la commune dispose d'une école privée et d'une école publique, chacune ayant connu des extensions récentes (l'école privée ayant regroupé les parties maternelles et primaires). La commune a également réalisé en lien avec les écoles, une maison de l'enfance (réunissant halte garderie / accueil périscolaire et centre de loisirs) et un restaurant scolaire. Pour le collège, les établissements les plus proches sont à Ligné et Ancenis. En ce qui concerne le lycée, les établissements se situent à Ancenis. Des ramassages scolaires assurent les services des collèges et des lycées.

En ce qui concerne les **équipements socioculturels et de loisirs,** la commune dispose d'une salle polyvalente et d'une bibliothèque et plusieurs salles d'activités, dont une salle de théâtre et un foyer des jeunes. D'autres sites sont aussi dévolus aux pratiques de loisirs comme le plan d'eau de l'Ilette.

Sur le plan **sportif**, la commune possède un complexe sportif et polyvalent, avec 1 salle de sports, 2 terrains de football (répartis sur 2 sites distincts), et 2 terrain de tennis. Cette offre en équipements sportifs reste toutefois limitée au regard des besoins de la commune et des demandes des habitants et des associations.

Un tissu économique concentré avant tout sur deux types d'activités : l'agriculture et la construction

La commune peut être définie comme une commune avant toute rurale, avec un secteur primaire prédominant.

Un secteur d'accueil d'activités s'est développé au Nord-est du bourg. La Zone d'Activité du Charbonneau a une vocation artisanale (4 entreprises - menuisier, garagiste, tailleur de pierre, électricien), ce qui permet à la commune de renforcer sa fonction de proximité en complémentarité du pôle d'Ancenis. Il reste aujourd'hui plusieurs disponibilité pour 4 ou 5 activités supplémentaires (environ 26 585 m² de superficie disponible).

En dehors de cette zone, quelques artisans ou entreprises sont implantés sur le reste du bourg (dont un garage automobile) mais aussi au sein de hameaux.

Outre certaines exploitations agricoles, il existe 1 installation classée sur Couffé, à savoir le parc éolien des Hautes Landes.

Un potentiel touristique non négligeable

Le cadre naturel et paysager de Couffé est propice au tourisme 'vert', avec notamment la présence de chemins le long de la vallée du Hâvre, autour du plan d'eau de l'Ilette, déjà attractifs pour les habitants de Couffé et des environs.

Les circuits du « Patrimoine de Pays » sont en cours de réflexion sur la commune, en lien avec les services de la COMPA.

L'hébergement touristique reste toutefois limité : 1 hôtel-restaurant (5 chambres), 1 gîte de 4 chambres et un camping à la ferme sont recensés sur toute la commune. Aucune chambre d'hôte n'est présente.



le bourg est le point de départ de nombreux sentiers de randonnée ou de promenade

Titre 1

Chapitre 3

Caractères et identités de Couffé :

Un territoire pour quelle population?

Analyse des dynamiques économiques

3.3. Une vie économique soutenue par les agriculteurs et artisans de Couffé... et influencée par la proximité d'Ancenis

3.3.2. Un accroissement progressif des flux « domicile-travail »

La population active occupée évolue peu entre 2010 et 2014 : la commune compte 1296 actifs occupés en 2015, contre 1216 en 2015, soit un gain de près de 80 actifs occupés, alors que l'ensemble de la population en âge de travailler (de 15 à 64 ans) augmente de 150 personnes. La part des actifs ayant un emploi est en légère régression quand celle des chômeurs augmente.

Comme le démontre l'indicateur de concentration d'emploi (22,4 en 2015 et 28,5 en 2010), Couffé s'inscrit comme une **commune à caractère résidentiel dominant.**

Près de 4 actifs occupés de Couffé sur 5 travaillent en dehors de leur commune de résidence, leur part n'a cessé de croître depuis 1999. En 2010, d'après les chiffres de l'INSEE, **1/3 partent travailler sur l'agglomération nantaise** (leur nombre a presque triplé entre 1999 et 2010), près d'1/4 partent sur l'agglomération d'Ancenis.
La commune offre **269 emplois en 2015** (- 56 depuis 2010). Il est à noter que 70 de ces emplois sont occupés par des actifs de l'extérieur, c'est dire ne résidant pas à Couffé.

Le développement de la mobilité est une tendance générale qui peut être observée à l'échelle nationale : la hausse de la motorisation des ménages, la double activité et la spécialisation accrue des emplois se révélant être des facteurs déterminants en faveur de la délocalisation du lieu de vie par rapport au lieu de travail.

EMP T1 - Population de 15 à 64 ans par type d'activité

	2015	2010
Ensemble	**1 618**	**1 468**
Actifs en %	**80,1**	**82,8**
Actifs ayant un emploi en %	74,1	77,6
Chômeurs en %	6,0	5,2
Inactifs en %	**19,9**	**17,2**
Élèves, étudiants et stagiaires non rémunérés en %	7,8	6,1
Retraités ou préretraités en %	8,4	7,6
Autres inactifs en %	3,6	3,5

Sources : Insee, RP2010 (géographie au 01/01/2012) et RP2015 (géographie au 01/01/2017) exploitations principales.

EMP T5 - Emploi et activité

	2015	2010
Nombre d'emplois dans la zone	269	325
Actifs ayant un emploi résidant dans la zone	1 202	1 140
Indicateur de concentration d'emploi	22,4	28,5
Taux d'activité parmi les 15 ans ou plus en %	70,0	71,8

L'indicateur de concentration d'emploi est égal au nombre d'emplois dans la zone pour 100 actifs ayant un emploi résidant dans la zone.

Sources : Insee, RP2010 (géographie au 01/01/2012) et RP2015 (géographie au 01/01/2017) exploitations principales lieu de résidence et lieu de travail.

Emplois sur Couffé
Source : INSEE, RGP 1999 et 2012

				Evolution 99/2012	
	1999	2007	2012	v.a.	%
Population active ayant un emploi	787	1080	1159	392	51%
Dont travaillant sur la commune	144	198	208	64	44%
Sorties (actifs travaillant à l'extérieur)	623	882	951	328	53%
Entrées (actifs d'autres communes)	55	83	113	58	105%
Nombre d'emplois sur la commune	199	281	321	122	61%

ACT T4 - Lieu de travail des actifs de 15 ans ou plus ayant un emploi qui résident dans la zone

	2015	%	2010	%
Ensemble	**1 202**	**100**	**1 140**	**100**
Travaillent :				
dans la commune de résidence	184	15,3	204	17,9
dans une commune autre que la commune de résidence	1 018	84,7	936	82,1

Sources : Insee, RP2010 (géographie au 01/01/2012) et RP2015 (géographie au 01/01/2017) exploitations principales.

3.3. Une vie économique soutenue par les agriculteurs et artisans de Couffé... et influencée par la proximité d'Ancenis

3.3.3. Une activité agricole fortement présente dans l'économie locale

Dans le cadre de la révision du PLU, le bureau d'études A+B a réalisé un diagnostic agricole. Les agriculteurs de la commune ont été rencontrés dans le cadre de rendez-vous individuels en mairie les 19 et 26 février 2018 (23 exploitants ont été rencontrés sur les 27 exploitants invités). Il s'agissait également de prendre en considération la charte agricole de février 2012. Ce diagnostic a abouti sur un repérage de l'ensemble des bâtiments agricoles du territoire communal et à une identification des projets éventuels.

<u>Un espace agricole organisé</u> :

⇒ 30 exploitations professionnelles sont recensées en 2016 sur la commune d'après le RGA. En début d'année 2018, la commune a identifié 27 exploitants sur la commune (certains exploitants exploitent des terres sur la commune mais leur siège est ailleurs)

⇒ Les entretiens de 2018 montrent que plus de la moitié de ces exploitations professionnelles sont en formes sociétaires (20 GAEC/EARL/SCEA et 7 formes individuelles). La forme sociétaire est la forme privilégiée pour l'installation ou la reprise du capital d'exploitation pour un jeune désireux de s'installer en agriculture.

⇒ La Surface agricole utilisée (SAU) totale était de 2 650 ha. en 2000 et a augmenté pour atteindre 2983 ha en 2010 , ce qui indique un certains dynamisme des exploitants de Couffé dont les surfaces d'exploitation tendent à augmenter.

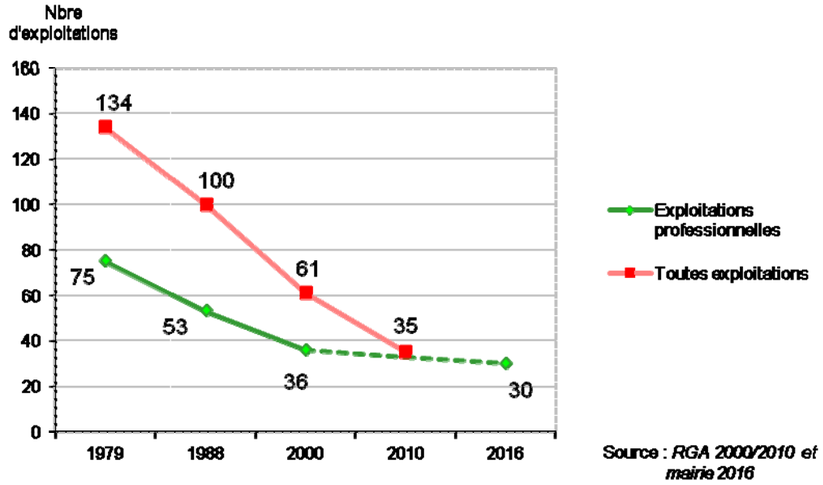
<u>L'agriculture à Couffé , une entreprise de plus de 45 actifs en 2018</u> :

⇒ Depuis 1979, le nombre d'exploitations a chuté : 30 exploitations professionnelles en 2016 selon le RGA, contre 75 en 1979.

⇒ Après une période où le taux de renouvellement des exploitations après cessation d'activité était faible, les entreprises restantes semblent aujourd'hui consolidées et le nombre d'exploitation tend désormais à se stabiliser.

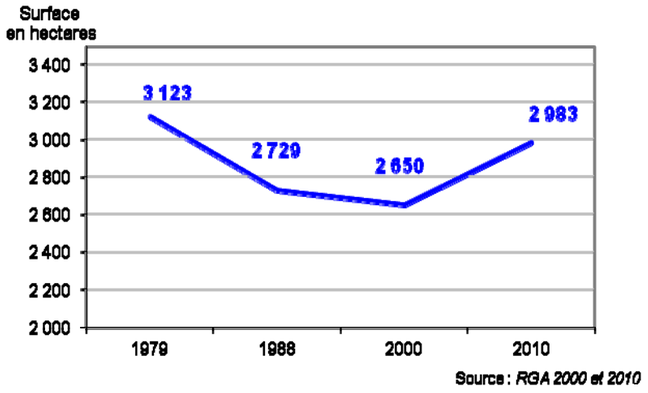
⇒ Les 27 exploitations représentent en 2018 au moins 45 emplois (au moins 41 exploitants et 4 emplois actifs à temps plein).

Evolution du nombre d'exploitations agricoles sur Couffé de 1979 à 2016



Source : *RGA 2000/2010 et mairie 2016*

Évolution de la Superficie Agricole Utilisée par les exploitations de Couffé de 1979 à 2010



Source : *RGA 2000 et 2010*

3.3. Une vie économique soutenue par les agriculteurs et artisans de Couffé... et influencée par la proximité d'Ancenis

3.3.3. Une activité agricole fortement présente dans l'économie locale (suite)

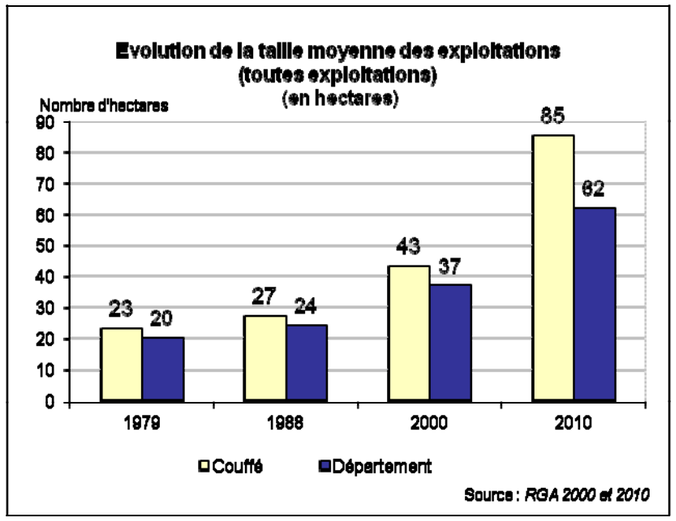
Des fermes de tailles importantes :

⇒ La baisse du nombre d'exploitations s'est accompagnée d'une concentration des moyens de production et des terres entraînant une tendance à l'agrandissement des structures agricoles,

⇒ la surface moyenne par exploitation a doublé entre 2000 et 2010 : 85 ha en 2010, contre 43 ha en 2000. La surface moyenne par exploitation est de 118 ha en 2018 (donnée issue des rencontres individuelle avec les 23 agriculteurs exploitant des terres sur la commune).

⇒ L'exploitation des sols s'effectue par grands ensembles continus. Cette pratique permet à la fois de limiter les déplacements pour les travaux agricoles, mais aussi de rentabiliser les parcelles à leur maximum (minimiser la perte d'espace). Le risque de telles pratiques demeure le recul du système de haies bocagères et un impact paysager. Outre le caractère identitaire local fort, la gestion des eaux pluviales pourrait également être remise en cause.

⇒ Cette moyenne cache cependant de fortes disparités : de petites structures foncières côtoient des structures beaucoup plus importantes. Sur les 27 exploitations rencontrées en 2018, 5 disposent de moins de 50 ha, 8 de 50 à 100 ha, 7 exploitations de 100 à 200 ha, 3 plus de 200 ha.



Des départs en retraite pour les cinq prochaines années :

⇒ La moyenne d'âge des agriculteurs rencontrés en 2018 est de 47 ans

⇒ Une dizaine d'entre eux ont plus de 55 ans, mais ils sont souvent en GAEC avec des agriculteurs plus jeunes, la reprise est donc assurée, (souvent par un enfant.).

⇒ Un exploitant (élevage bovin au nord du bourg), en structure individuelle et non propriétaire de sa structure d'exploitation, n'est donc pas dans une logique de transmission.

⇒ Deux exploitants de 55-56 ont indiqué commencer à s'interroger sur la reprise de leur outil, mais ne savent pas encore si des jeunes pourraient s'intéresser à leur exploitation.

Une activité agricole principalement tournée vers l'élevage :

⇒ Les principales productions sont le lait, la viande et la culture des céréales.

⇒ Il existe également quelques bâtiments pour la production de volailles et de porcs ainsi qu'un maraîcher bio et une exploitation dédiée aux chevaux de course.

Des surfaces drainées qui progressent :

⇒ La surface irriguée reste quasi-inexistante. Sur le département, cette part est de 3,6%. Un exploitant céréalier travaille sur un projet d'irrigation avec récupération des eaux de drainage.

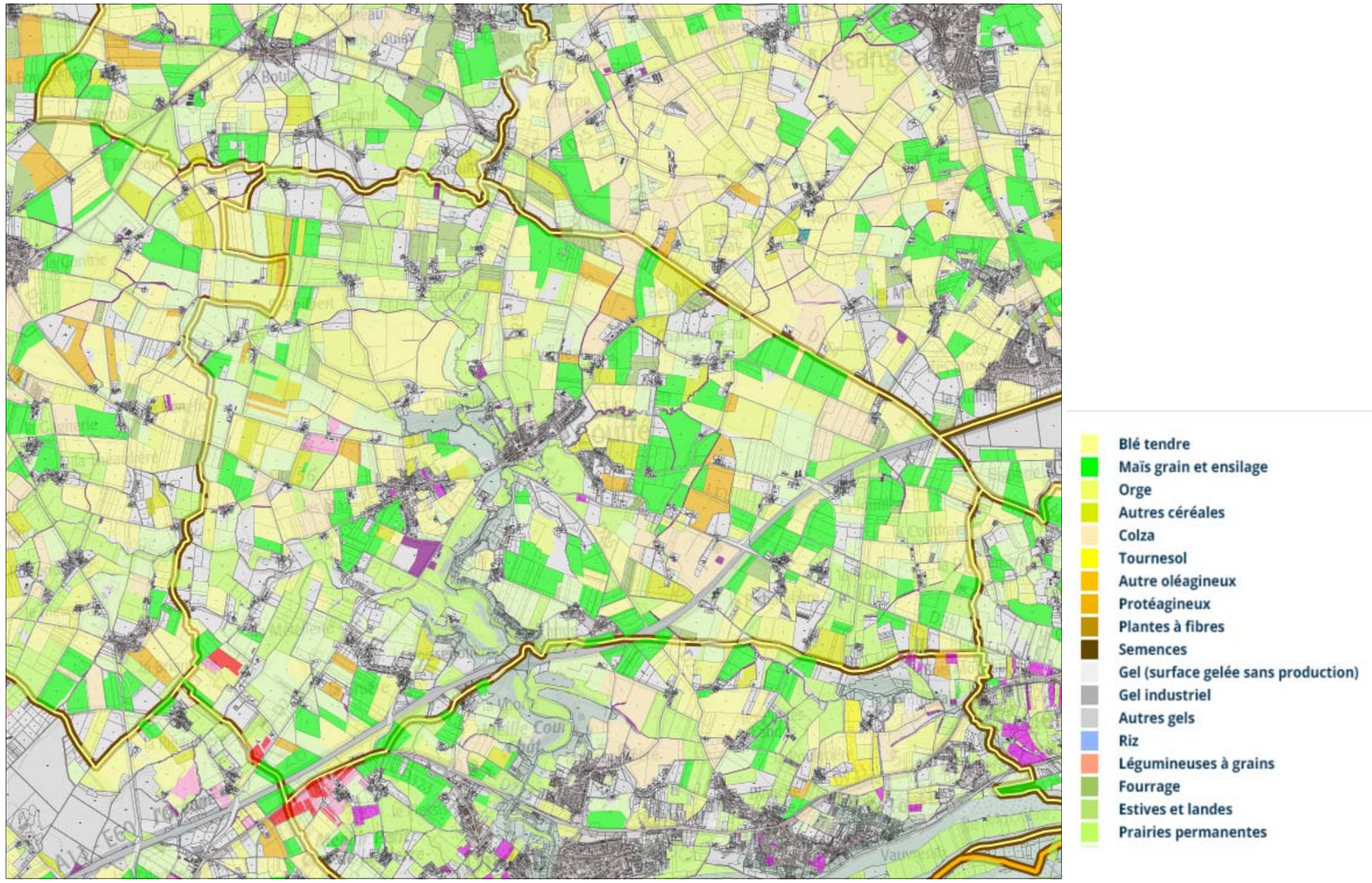
⇒ Le recensement général agricole de 2010 ne renseigne pas la superficie des terres drainées sur la commune. En revanche, lors des entretiens, 14 agriculteurs sur les 23 rencontrés ont indiqué avoir recours au drainage (parfois la totalité des parcelles).

3.3. Une vie économique soutenue par les agriculteurs et artisans de Couffé... et influencée par la proximité d'Ancenis

3.3.3. Une activité agricole fortement présente dans l'économie locale (suite)

Source : Geoportail, registre parcellaire graphique (RPG 2017)
Ministère de l'agriculture, de l'agroalimentaire et de la forêt

Zones de cultures (déclarées par les exploitants en 2017)



Titre 1

Chapitre 3

Caractères et identités de Couffé :

Un territoire pour quelle population?

Analyse des dynamiques économiques

3.3. Une vie économique soutenue par les agriculteurs et artisans de Couffé... et influencée par la proximité d'Ancenis

3.3.3. Une activité agricole fortement présente dans l'économie locale (suite)

Une diversification de l'agriculture encore peu développée :

⇒ Seule une exploitation réalise une partie de ses débouchés par vente directe (gibier)

⇒ L'hébergement touristique à la ferme est également inexistant actuellement. Sur le site de la ferme de la Gazillardière, une zone de loisirs avec camping à la ferme s'est développée.

⇒ La valorisation économique du bois de la haie à travers la mise en place d'une filière bois-énergie dédiée (c'est-à-dire, sous forme de bois déchiqueté - plaquettes bocagères) n'est pour le moment pas engagée à grande échelle par les agriculteurs de la commune. Le bois est coupé pour la consommation personnelle, en bois de chauffage. Si vente il y a, elle reste informelle et ne s'inscrit pour le moment pas dans un réseau de vente officiel.

Les déplacements liés aux pratiques agricoles parfois difficiles

⇒ Les agriculteurs devant passer par le bourg de Couffé, notamment pour aller à la Cuma, indiquent une traversée difficile du bourg. Les rues et le mobilier urbain n'est pas adapté aux engins agricoles actuellement. Il faudrait laisser au minimum 4 mètres et privilégier les trottoirs en biais (inclinés), si non les engins passent sur les trottoirs, cela abime les aménagements et représente un danger pour les piétons. Les aménagements du bourg sont très importants, car pas d'alternatives aux déplacements.

⇒ Certains agriculteurs ont signifié que le matériel est de plus en plus large, et que cela peut poser des problèmes maintenant. Une moissonneuse c'est 4,20 m, surtout avec les aménagements du bourg.

⇒ Certains agriculteurs indiquent que les véhicules roulent trop vite dans le village de la Bitière ou sur la voie départementale à hauteur de La Marière (positionnement à un sommet de côte).

Une cartographie à l'échelle communale des exploitations :

⇒ Dans le cadre des entretiens individuels, la localisation des sièges, des bâtiments d'exploitations, des logements de fonction, des tiers voisins, des hangars, éventuels projets… a été vérifiée sur les plans cadastraux et a permis de vérifier que le projet de PLU était adapté à la réalité du territoire, dans un objectif de respect de la charte agricole (cf. page suivante) .

⇒

Les principaux enjeux agricoles pour la commune de Couffé

⇒ **La recherche d'un équilibre entre développement urbain et agricole.**
Les agriculteurs de la commune ont besoin de sécurité et de visibilité foncière pour gérer leurs activités, pour anticiper et s'adapter. Comme certains agriculteurs pratiquent l'élevage, cette nécessité est renforcée par les besoins en surface d'épandage.
La prise en compte des enjeux agricoles passe aussi par des choix d'aménagement et de développement du territoire économes d'espace.
L'enjeu est d'une part de préserver l'espace agricole du mitage et d'autre part d'organiser l'urbanisation au sein ou dans la continuité des tissus urbains existants. Les formes et densités urbaines ainsi que les politiques de planification dans le temps influent également sur les structures agricoles.
Une carte des **espaces agricoles pérennes** a été définie dans le cadre du SCoT dans cet objectif.

⇒ **L'entretien par l'agriculture des qualités naturelles et paysagères de la commune, de la trame verte et bleue**
Des continuités écologiques sont identifiées au sein de l'espace agricole. Ces continuités s'appuient sur la trame bocagère, sur les boisements et/ou sur la présence de zones humides, cours d'eau ou talweg.
Le maillage de haies participe à la qualité paysagère de la commune, au bien-être des animaux, à l'intégration des constructions et exerce un ensemble de fonctions agronomiques et environnementales (brise-vent, anti -érosive, épuratoire, etc.). Ces haies participent fortement à la mise en scène du paysage de Couffé ..
La préservation des qualités naturelles et paysagères de la commune implique une gestion par l'agriculture.

⇒ **Soutenir les initiatives de diversification de l'activité agricole** (vente directe, agro-tourisme, développement de la filière bois-énergie…)

⇒ **Evaluer l'impact des projets urbains sur l'agriculture**
A noter qu'aucun bâtiment d'exploitation n'est localisé à proximité du bourg (la ferme de la Tricotière au nord du bourg a cessé son activité en septembre 2018, sans repreneurs).

Titre 1

Chapitre 3

Caractères et identités de Couffé :

Un territoire pour quelle population?

Analyse des dynamiques économiques

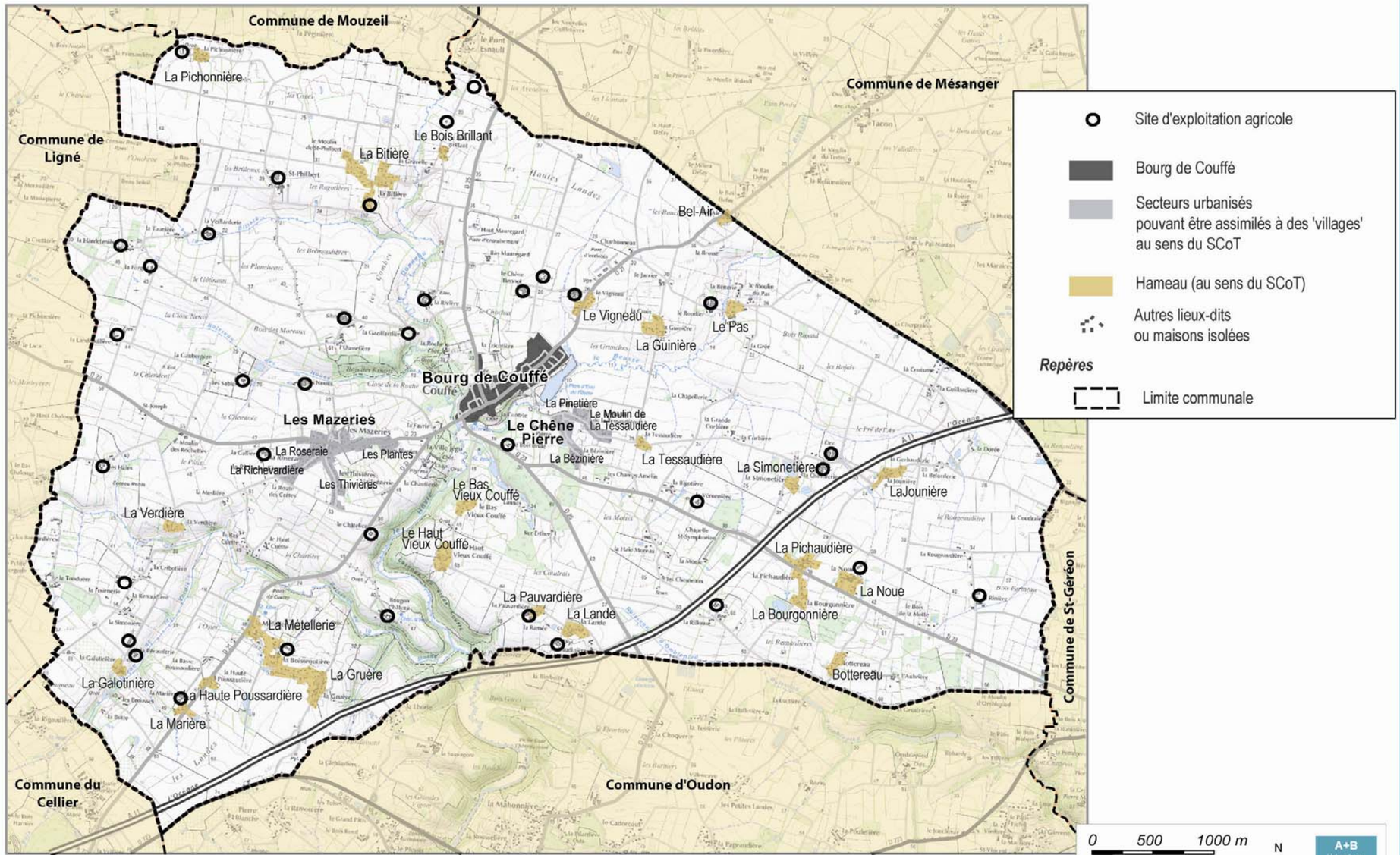
3.3. Une vie économique soutenue par les agriculteurs et artisans de Couffé... et influencée par la proximité d'Ancenis

3.3.3. Une activité agricole fortement présente dans l'économie locale (suite)

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

Localisation des sites d'exploitation agricoles

Diagnostic



3.3. Une vie économique soutenue par les agriculteurs et artisans de Couffé... et influencée par la proximité d'Ancenis

3.3.3. Une activité agricole fortement présente dans l'économie locale (suite)

La Charte agricole :

Le 13 février 2012, le préfet de la Loire-Atlantique et les présidents de la Chambre d'Agriculture, du Conseil Général et de l'Association Fédérative des Maires signent la charte pour la prise en compte de l'agriculture dans l'aménagement du territoire.

Chacune des parties signataires y réaffirme sa volonté d'assurer l'avenir de l'agriculture qui occupe et entretient près des deux tiers du département, et par conséquent son engagement à veiller à la limitation de la consommation des surfaces qui lui sont indispensables.

En effet, l'évolution de la démographie et des modes de vie s'accompagnent d'une extension urbaine et d'un développement des infrastructures fortement consommateurs de terres agricoles, au point de devenir une réelle menace pour la pérennité de cette activité.

La charte n'est pas un document opposable réglementairement : elle est un recueil de valeurs et de principes partagés des différents partenaires au sujet de l'aménagement et de la gestion de l'espace notamment agricole.

L'objectif de la charte est d'être au service des acteurs de l'aménagement du territoire et en particulier des élus locaux. Elle présente les outils disponibles et propose des recommandations en matière de gestion économe de l'espace, de construction en zone agricole et rurale ou pour les zonages d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU). Il s'agit d'une nouvelle charte permettant d'actualiser et de compléter celle de 2004.

Source : http://www.loire-atlantique.chambagri.fr

Les espaces agricoles pérennes du SCoT du Pays d'Ancenis

L'orientation 1.4.3. du SCoT précise que :

« Le SCoT affiche la volonté de conforter les espaces agricoles existants et leurs productions par le renforcement de ses liens avec les industries agro-alimentaires et par la promotion de pratiques agricoles et de modes de productions diversifiés.

Le SCoT affiche aussi pour objectif de limiter la consommation d'espace agricole et naturel en utilisant de façon optimale l'espace pour le développement résidentiel et économique et en protégeant les espaces agricoles et naturels les plus sensibles.

L'agriculture participe aussi à l'identité du Pays, en ce sens le SCoT soutient le développement d'une agriculture respectant les paysages et les milieux naturels.

Environ 69.400 ha sont considérés comme espaces agricoles pérennes et naturels dans le SCoT soit 87% du territoire. Ils regroupent les forêts et milieux naturels, les espaces agricoles et les zones humides tels que définis dans la BD MOS.

Les documents d'urbanisme communaux délimiteront de manière fine l'espace agricole à protéger pour permettre, au minimum, la pérennité des 69 400 ha présentés ci-dessus. Ce travail devra se faire en lien avec la profession agricole en veillant à l'unité des zones agricoles, en protégeant les sièges d'exploitation en activité du développement urbain et en prenant en compte les déplacements liés à la pratique des activités agricoles. Ceci permettra d'assurer la pérennité des exploitations situées au sein de ces espaces. »

Les espaces agricoles pérennes de la commune correspondent au zonage agricole cartographié au plan de zonage du PLU.

Titre 2

Justification du parti d'aménagement et de la stratégie réglementaire

Chapitre 1

Les choix retenus pour établir le Projet d'Aménagement et de Développement Durables

au regard notamment des objectifs de protection de l'environnement

Titre 2

Chapitre 1

Les choix retenus pour établir le Projet d'Aménagement et de Développement Durables

au regard notamment des objectifs de protection de l'environnement

1.1. Respecter un équilibre entre développement, vitalité du territoire et gestion économe de l'espace et préservation de l'identité coufféenne : cadrage général du projet de territoire

1.1.1. Rappel des enjeux du développement de Couffé soulevés par le diagnostic

Quatre grands enjeux sont définis au regard du diagnostic du territoire :

1er enjeu : Favoriser un développement en accord avec son environnement et garant de la pérennité de l'identité coufféenne

2nd enjeu : Affirmer la vitalité communale, en affirmant et renforçant la place centrale du bourg, au travers d'une gestion économe, durable et qualitative du développement de l'habitat

3ème enjeu: Pérenniser la qualité de vie entourant le développement de l'habitat à travers :

- le maintien d'une offre en équipements ou services d'intérêt collectif, adaptée au confort de vie des habitants
- la qualité des déplacements, propice à la fréquentation des cœurs de vie

4ème enjeu : Soutenir la vitalité économique du territoire par le maintien d'une diversité d'acteurs économiques

Ces enjeux sont reprécisés et développés en introduction de la présentation de chacun des axes stratégiques du PADD, définis au regard de chacun de ces enjeux.

Le projet de territoire qui est défini sur la commune de Couffé répond aux enjeux soulevés par le diagnostic qui ont permis de soulever les **quatre grands axes développés par le P.A.D.D. :**

⇨ **1. Préserver et mettre en valeur le cadre de vie coufféen : les paysages, le patrimoine, l'environnement**

⇨ **2. Affirmer et renforcer la vitalité du bourg de Couffé, par un développement équilibré de l'habitat**

⇨ **3. Accompagner le développement pour en pérenniser la qualité**

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

Titre 2

Chapitre 1

Les choix retenus pour établir le Projet d'Aménagement et de Développement Durables au regard notamment des objectifs de protection de l'environnement

1.1. **Respecter un équilibre entre développement, vitalité du territoire et gestion économe de l'espace et préservation de l'identité coufféenne : cadrage général du projet de territoire** (…)

1.1.2. Présentation des quatre axes stratégiques du Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Le premier et le troisième axe mettent l'accent sur le fait que le développement ne peut être une fin en soi, s'il ne s'inscrit pas dans une logique de qualité, qualité des conditions de vie apportée aux habitants existants ou futurs, qualité du cadre de vie à travers la préservation de son environnement (dans ses grandes composantes naturelles, physiques, culturelles)

Axe 1 Préserver et mettre en valeur le cadre de vie coufféen : les paysages, le patrimoine, l'environnement

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

1.2. Préserver et valoriser les qualités patrimoniales du territoire

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

1.4. Modérer la consommation de l'espace agricole par le développement urbain

Axe 3 Accompagner le développement pour en pérenniser la qualité

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

3.2. Améliorer les conditions de déplacement et d'accessibilité aux cœurs de vie du bourg

3.3. Optimiser la desserte du territoire par les communications numériques

Le second axe stratégique fondateur du PADD souligne la nécessité de soutenir le développement communal, par un renforcement de la place central du bourg, à travers la politique d'habitat

Axe 2 Affirmer et renforcer la vitalité du bourg de Couffé par un développement équilibré de l'habitat

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

2.2. Assurer un mode de développement urbain économe et durable

2.3. Favoriser une offre en logements diversifiée et adaptée au territoire

Le quatrième et dernier axe stratégique vise au renforcement du dynamisme économique local

Axe 4 Soutenir les activités économiques de proximité et la vitalitré du territoire

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

4.2. Préserver les conditions de maintien et de développement des exploitations agricoles

4.3. Encadrer et soutenir les initiatives de valorisation touristique

Ces quatre grandes orientations générales constituent un préalable indispensable au maintien de la vitalité et de l'identité coufféenne.

Chacune des orientations du PADD est présenté ci-après, avec un encadré à gauche mentionnant le contenu du PADD et à droite les commentaires explicatifs des orientations.

Titre 2

Chapitre 1

Les choix retenus pour établir le Projet d'Aménagement et de Développement Durables au regard notamment des objectifs de protection de l'environnement

1.1. Respecter un équilibre entre développement, vitalité du territoire et gestion économe de l'espace et préservation de l'identité coufféenne : cadrage général du projet de territoire (…)

1.1.2. Présentation des quatre axes stratégiques du Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Rappel concernant la définition de la trame urbaine :

L'étude du diagnostic urbain a conduit à distinguer la typologie suivante pour l'armature urbaine de la commune :

- le bourg en tant qu'agglomération principale, un tissu urbain continu du garage automobile à la salle de sports, à forte consistance urbaine organisé autour d'un cœur ancien,
  - le secteur aggloméré à forte consistance urbaine, considéré comme une agglomération secondaire, localisé au nord du bourg qui regroupe quatre anciens écarts (la Vannerie, la Sorinerie, la Proveté et le Guinèvre) et la zone d'activités de Grand-Lieu. Ce secteur ne peut pas être assimilé à un village au regard de son ampleur et de sa consistance urbaine.
- en dehors du bourg, 2 secteurs de taille et de consistance urbaine et de capacité d'accueil significatives, regroupement d'habitations compactes et organisées autour d'un ou de plusieurs noyau(x) ancien(s), de plus de 50 maisons, pouvant être assimilés à des villages, à savoir le secteur des Mazeries et le secteur du Chêne Pierre,
- de nombreux hameaux ,et lieux-dits éparses.

Cette terminologie est reprise dans le PADD.

Titre 2

Chapitre 1

Les choix retenus pour établir le Projet d'Aménagement et de Développement Durables

au regard notamment des objectifs de protection de l'environnement

1.2. AXE STRATEGIQUE 1 : Préserver et mettre en valeur le cadre de vie coufféen

RAPPEL SYNTHETIQUE DES PRINCIPAUX ENJEUX POUR L'AXE 1

La commune est marquée d'une part par une grande diversité des activités du secteur primaire sur son territoire : élevage, polyculture, viticulture (dont une partie est inscrite en AOC), maraîchage, sylviculture (dont boisements soumis à des Plans Simples de Gestion), et d'autres part par des grands ensembles naturels : l'espace remarquable lié à la présence de la vallée du Hâvre, les vallées du Donneau et du Beusse et leurs affluents, les zones humides, les boisements, etc… 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 qualité de ce cadre de vie des coufféens est ainsi étroitement liée à celle des paysages et du patrimoine bâti et végétal, à la prise en compte de cet environnement naturel et agricole.

Depuis 2004, près d'un hectare par an de terrains ont été urbanisés pour satisfaire la construction de logements en extension d'enveloppes urbaines bâties existantes. Ce développement s'est accompagné aussi de l'implantation d'équipements d'intérêt collectif hors infrastructures (environ 0,1 ha par an).

Le projet d'aménagement et de développement durables (P.A.D.D.) doit répondre aujourd'hui à un enjeu fort, lié aux caractéristiques du territoire coufféen : **maintenir et réussir une sage cohabitation entre développement et préservation de son patrimoine naturel, paysager, patrimonial et agricole qui façonne son identité** et également maintenir l'identité rurale de la commune.

La poursuite et la réussite du développement passent en particulier par une prise en compte de la sensibilité et de la richesse des milieux, d'autant plus qu'ils sont à la fois sources de richesses naturelles mais aussi milieux récepteurs exposés aux activités anthropiques (développement urbain et rejets en eaux usées, en eaux de ruissellement, fréquentations touristiques, activités agricoles, etc…).

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

La réalisation du plan d'eau de l'Ilette, en bordure du Beusse illustre par exemple la volonté de mettre en valeur l'environnement naturel proche du bourg et de l'intégrer au développement du territoire et au cadre de vie des habitants, pour l'affirmer comme un espace de détente et d'intérêt collectif.

La mise en valeur de l'environnement peut être aujourd'hui, au sein du PADD, ce que le plan d'eau de l'Ilette est à l'interface du bourg et du secteur aggloméré du Chêne Pierre, à savoir un cœur de vie à part entière permettant de fédérer les habitants et d'animer le territoire.

Dans ce contexte, la collectivité a identifié les enjeux suivants :

- Penser un aménagement du territoire qui prenne en compte les milieux naturels, agricoles et les espaces boisés, ainsi que les paysages
- Limiter la fragmentation des espaces naturels par la maîtrise du développement urbain,
- Articuler la trame verte et bleue et le réseau de circulations douces de façon à renforcer sa valeur d'usage dans les territoires,
- Limiter au maximum la consommation d'espaces agricole et naturel afin de conserver des activités viables à long terme,
- Limiter au maximum le développement de l'urbanisation au sein même de l'espace agricole ; urbanisation qui peut entraîner des conflits d'usage,
- Gérer les interfaces entre les zones bâties et les espaces naturels et agricoles pour garantir le maintien du ressenti paysager
- Valoriser les éléments identitaires de Couffé (rivières, parcs, boisements, vignes, belvédères, espaces libres, patrimoine bâti, …)

Titre 2

Chapitre 1

Les choix retenus pour établir le Projet d'Aménagement et de Développement Durables au regard notamment des objectifs de protection de l'environnement

1.2. Préserver et mettre en valeur le cadre de vie coufféen
Les paysages, le patrimoine, l'environnement

(…)

1.2.1. ORIENTATION 1.1 : Préserver la qualité des paysages liée à l'environnement naturel et agricole, garant de l'identité du territoire

Cette orientation générale est déclinée dans le PADD comme suit :

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

La commune de Couffé bénéficie d'un cadre de vie privilégié et singulier, qui est étroitement associé aux éléments ''naturels'' à forte valeur paysagère. Il s'agit dans cette orientation de préserver les éléments forts et structurants du paysage et du patrimoine.

Ce sont les entités naturelles remarquables (à fort intérêt écologique et paysager) :

- Celles liées à l'eau, à la trame « bleue » :
  - la vallée du Hâvre, avec ses coteaux rocheux et ses prairies humides, à l'empreinte paysagère très forte
  - les vallées du Donneau et du Beusse, arrosant notamment le bourg et comprenant le plan d'eau de l'Ilette qui marque son cadre de vie,
  - les autres vallons liés à des cours d'eau secondaires affluents du Hâvre, du Donneau ou du Beusse
  - les zones humides.
- Celles liées à la trame « verte » :
  - la vallée du Hâvre pour ses versants boisés,
  - les grands boisements, suffisamment consistants pour être remarqués, notamment au sein des parcs de châteaux, leur conférant une grande qualité paysagère

Ce sont encore des éléments arborés, haies végétales marquant le cadre de vie

- les paysages semi-bocagers du plateau agricole et les haies végétales structurant ci-et-là l'espace agricole, et pouvant parfois rappeler la proximité de la vallée de la Loire (frêne têtard, …)
- les petits boisements agrémentant de manière ponctuelle le territoire communal, les alignements d'arbres ou arbres isolés…

Ils créent des ambiances champêtres et renforcent le sentiment de quiétude en campagne. Certaines haies méritent plus particulièrement une attention : accompagnant des sentiers de randonnée ou des chemins ruraux, elles mettent en valeur les chemins et agrémentent la promenade.

Tous ces éléments sont constitutifs du patrimoine paysager de Couffé, auxquels s'ajoutent quelques résidus de paysages viticoles.

Titre 2

Chapitre 1

Les choix retenus pour établir le Projet d'Aménagement et de Développement Durables

au regard notamment des objectifs de protection de l'environnement

1.2. Préserver et mettre en valeur le cadre de vie coufféen
Les paysages, le patrimoine, l'environnement

(…)

1.2.1. ORIENTATION 1.1 : Préserver la qualité des paysages liée à l'environnement naturel et agricole, garant de l'identité du territoire

Cette orientation générale est déclinée dans le PADD comme suit :

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

Dans ces espaces, l'agriculture, comme la sylviculture et la viticulture (dans une moindre mesure), y tiennent une place centrale, puisque les pratiques agricoles sont un gage d'entretien et de maintien de champs cultivés et de prairies bocagères, et un gage de préservation de leur biodiversité.

La préservation avec possibilité de valorisation du patrimoine naturel, agricole et paysager de la commune constitue donc un axe prioritaire du P.A.D.D.

Celui-ci entend souligner et préserver cette richesse et variété des paysages, en y excluant toute forme de mitage de l'espace par des constructions dispersées pouvant être préjudiciables à ces valeurs paysagères, écologiques et agricoles.

La préservation de cônes de vue s'avère en ce sens essentielle pour conserver des repères visuels et paysagers forts, d'intérêt collectif car pouvant être partagés de tous. Ces cônes de vue favorisent les repérages dans l'espace, développent le sentiment d'appartenance ou d'éloignement à un espace, en particulier au bourg (relation visuelle avec le clocher de l'église, voire avec les éoliennes, représentant un repère fort dans le paysage, perception des fronts urbains...).

Les orientations ci-contre rappellent aussi la volonté d'accorder une attention particulière à la qualité paysagère des espaces aménagés dans le cadre d'opérations d'aménagement nouvelles (habitat, activités économiques), en prenant soin de soigner la greffe des quartiers et secteurs aménagés par rapport à leur environnement.

Titre 2

Chapitre 1

Les choix retenus pour établir le Projet d'Aménagement et de Développement Durables au regard notamment des objectifs de protection de l'environnement

1.2. Préserver et mettre en valeur le cadre de vie coufféen
Les paysages, le patrimoine, l'environnement

(…)

1.2.2. ORIENTATION 1.2 : Préserver et valoriser les qualités patrimoniales du territoire (participant à la qualité paysagère et à l'identité de Couffé)

Cette orientation générale est déclinée dans le PADD comme suit :

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*

La préservation du patrimoine, qui nourrit l'identité coufféenne, intègre à la fois les éléments les plus remarquables, tels que les châteaux et manoirs, l'église Saint-Pierre et Saint-Paul, le cœur ancien du bourg, mais aussi l'ensemble du patrimoine rural et culturel allant des anciennes granges héritées du patrimoine agricole, des anciens moulins, la chapelle Saint-Symphorien, etc… jusqu'au ''petit patrimoine'' (calvaires, fours, puits, ponts de pierre …).

Il s'agit ainsi de :

- préserver et renforcer l'harmonie urbaine et le caractère du centre-bourg, maintenir le patrimoine rural encore présent sur des hameaux (parties anciennes) et lieux-dits et limiter les risques d'atteinte du patrimoine bâti, en inventoriant les éléments bâtis les plus intéressants, caractéristiques de la trame urbaine ancienne du bourg ou témoins du patrimoine rural et culturel pour éviter une dénaturation de ce patrimoine et une déstructuration progressive du paysage rural,
- préserver et le cas échéant mettre en valeur le patrimoine plus remarquable des châteaux ou manoirs (à savoir La Ville Jégu, La Roche, La Contrie, La Loge au Moine et Launay). Au regard de leur forte valeur patrimonial et paysagère, ces secteurs méritent une attention particulière dans leurs possibilités d'évolution. Outre l'instigation du permis de démolir, il s'agit d'encadrer strictement les possibilités d'extension, de création d'annexes ou de changement de destination.
- permettre à l'avenir les changements de destination de certains bâtiments de qualité architecturale et patrimoniale dés lors qu'ils ne compromettent pas le développement d'exploitations agricoles et qu'ils s'inscrivent dans une perspective d'entretien et de mise en valeur de ce patrimoine,
- limiter les risques d'atteinte du « petit patrimoine », en inventoriant les calvaires, croix, anciens puits et fours, etc… qui jalonnent le territoire, pour pérenniser leur maintien et préserver ainsi la mémoire des lieux.

Titre 2

Chapitre 1

Les choix retenus pour établir le Projet d'Aménagement et de Développement Durables

au regard notamment des objectifs de protection de l'environnement

1.2. Préserver et mettre en valeur le cadre de vie coufféen
Les paysages, le patrimoine, l'environnement

(…)

1.2.3. ORIENTATION 1.3 : Préserver l'environnement, mettre en valeur les continuités écologiques

Cette orientation générale est déclinée dans le PADD comme suit :

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 (notament 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*

La préservation des éléments des trames ''verte'' et ''bleue'', réservoirs de biodiversité ou éléments participant aux continuités écologiques

Si la beauté et la diversité des espaces naturels et agricoles marquent de leur empreinte les paysages de la commune, le PADD met aussi en avant leur nécessaire protection pour leur forte valeur écologique, notamment dans la gestion hydraulique et leur rôle déterminant dans le maintien des continuités écologiques et de la biodiversité.

Ces grands espaces ''naturels'', dont beaucoup sont façonnés et liés aux valorisations anthropiques, représentent à travers leur diversité d'espèces et de milieux, de véritable réservoirs de biodiversité. Sur le territoire coufféen, ces réservoirs de biodiversité se concentrent dans la vallée du Hâvre et du Donneau, cette vallée formant l'artère majeure des continuités écologiques du territoire communal, à laquelle se raccrochent des corridors écologiques principaux et secondaires liés aux cours d'eau affluents. La vallée du Hâvre s'accompagne en particulier d'un cortège de prairies humides, ripisylves, versants boisés et coteaux rocheux propices à la biodiversité.

D'autres boisements complémentaires et la trame de haies végétales encore conservées, notamment au sud-ouest de la commune dans le bassin versant du ruisseau de la Loge au Moine, viennent compléter la trame verte.

Les grands espaces ne doivent pas mettre au second plan, le rôle joué par de micro secteurs humides, de petits étangs ou des mares, parce que ce sont des espaces refuges abritant leur propre diversité d'espèces, mais aussi parce qu'ils sont localisés sur des axes de liaison entre des espaces ''réservoirs'' .

En ce sens, les cours d'eau jouent également un rôle prépondérant, en tant qu'habitats et tant qu'espaces dynamiques d'échanges. Relevant de la trame ''bleue'', ils s'accompagnent aussi régulièrement d'une trame ''verte'' (ripisylves, éléments végétaux d'abords de cours d'eau), qui avec le réseau de haies et alignements d'arbres, maintenus en espaces agricoles, s'inscrivent dans le fonctionnement de continuités écologiques.

La préservation de ces espaces et éléments 'naturels', pour beaucoup entretenus par les activités agricoles, s'inscrit directement dans les objectifs de maintien des continuités écologiques illustrées par la cartographie du diagnostic.

Titre 2

Chapitre 1

Les choix retenus pour établir le Projet d'Aménagement et de Développement Durables

au regard notamment des objectifs de protection de l'environnement

1.2. Préserver et mettre en valeur le cadre de vie coufféen
Les paysages, le patrimoine, l'environnement

(…)

1.2.3. ORIENTATION 1.3 : Préserver l'environnement, mettre en valeur les continuités écologiques

Cette orientation générale est déclinée dans le PADD comme suit :

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 (notament 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*

La préservation des espaces agricoles, des enjeux écologiques aux enjeux socio-économiques liés à la place centrale de l'agriculture sur le territoire coufféen

Les espaces agricoles doivent être préservés de manière générale, non seulement parce que leur pérennité est essentielle pour garantir celle des activités et productions agricoles, mais aussi parce que ces espaces s'inscrivent aussi dans des continuités écologiques.

Le PADD et sa traduction réglementaire veillent à préserver les principales haies héritées de l'ancienne trame bocagère, en particulier le long de cheminements d'intérêt général et des abords de cours d'eau, , afin de rappeler que peuvent subsister, même en secteurs très agricoles ou proches d'agglomération, des continuités écologiques.

Ces haies sont préservées au regard de différents critères, leur préservation pouvant répondre à plusieurs intérêts à la fois :

- intérêt paysager : en tant que linéaires de végétation accompagnant et renforçant l'intérêt de cheminements de randonnée,
- intérêt paysager, en tant que haies participant à la mise en valeur de bâtiments présentant une valeur patrimoniale ou bien de haies favorables à l'insertion dans le paysage de bâtiments ou espaces à usage d'activités,
- Intérêt fonctionnel hydraulique au regard de leur rôle pour maintenir les sols, éviter leur lessivage par les eaux de ruissellement, favoriser une régulation des eaux de ruissellement et limiter les apports de matériaux vers les milieux récepteurs (cours d'eau). Ce sont en premier lieu les haies situés le long des cours d'eau qui sont préservées en ce sens sur le territoire,
- Intérêt écologique : en tant que haies propices à la biodiversité, espace refuge pour abriter des espèces animales ou végétales (haies bocagères résiduelles, haies le long des cours d'eau, ripisylves…) et assurant des liaisons avec des espaces de biodiversité plus intéressants (réservoirs de biodiversité) tels que les boisements et les cours d'eau structurants (vallée du Hâvre, du Donneau, du Beusse, de la Loge au Moine, ...).

Les espaces concernés par les activités agricoles participent ainsi, à leur manière, à des continuités écologiques.

Titre 2

Chapitre 1

Les choix retenus pour établir le Projet d'Aménagement et de Développement Durables au regard notamment des objectifs de protection de l'environnement

1.2. Préserver et mettre en valeur le cadre de vie coufféen
Les paysages, le patrimoine, l'environnement (…)

1.2.3. ORIENTATION 1.3 : Préserver l'environnement, mettre en valeur les continuités écologiques (…)

...ce que dit le PADD (extrait)

[…]

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).

Préserver la qualité des sols et sous-sols

La préservation de la qualité des sols et sous-sols est aussi indispensable à la conservation de la qualité de l'eau et de manière plus générale des écosystèmes.

Cette orientation est notamment relayée par les dispositions relatives à la gestion de l'eau, mais elle vise aussi au respect de la qualité des sols par les activités économiques, en application du code de l'environnement.

Assurer la préservation et une gestion adaptée de la ressource en eau

La préservation et l'entretien de la ressource en eau - continuités hydrauliques, cours d'eau, zones humides, eaux superficielles et souterraines - demeure un objectif essentiel à l'égard à la sensibilité des milieux récepteurs, aux risques de dégradation de la qualité de l'eau.

Cette préservation de la ressource en eau implique :

- la préservation des zones humides et/ou la mise en place de mesures pour favoriser leur restauration ou pour compenser leur altération si celle-ci résulte de projets ne pouvant trouver d'autres alternatives que de porter atteinte à des zones humides ;
- une maîtrise de la qualité des eaux rejetées par les futures opérations d'aménagement (eaux usées, eaux pluviales) ;
- la préservation de la qualité des milieux récepteurs, des zones humides et des cours d'eau, la limitation et la rétention des eaux de ruissellement venant de l'agglomération en cohérence avec les dispositions du zonage d'assainissement pluvial réalisé parallèlement à la révision du PLU ;
- la gestion quantitative des eaux de ruissellement au cours des principales opérations d'aménagement projetées en cohérence avec les dispositions du zonage d'assainissement pluvial.
- une incitation faite à tout propriétaire, à limiter les eaux de ruissellement à la source, à savoir par une responsabilisation des particuliers pour éviter une imperméabilisation excessive de leur terrain ou à défaut participer à une régulation d'eaux de ruissellement ;

Cette orientation est relayée par le règlement du P.L.U. intégrant notamment des dispositions pour gérer et réguler les eaux pluviales (cf. annexe 4 du règlement).

.. la conservation et/ou la plantation de haies végétales d'essences locales, en particulier sur les abords de cours d'eau (ripisylves), participant à la régulation des eaux de ruissellement et à la stabilité des sols.

Titre 2

Chapitre 1

Les choix retenus pour établir le Projet d'Aménagement et de Développement Durables au regard notamment des objectifs de protection de l'environnement

1.2. Préserver et mettre en valeur le cadre de vie coufféen
Les paysages, le patrimoine, l'environnement (…)

1.2.3. ORIENTATION 1.3 : Préserver l'environnement, mettre en valeur les continuités écologiques (…)

...ce que dit le PADD (extrait)

[…]

Inciter à une limitation des flux de véhicules et au recours aux déplacements "doux" 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.

Favoriser le recours aux énergies renouvelables

Le recours aux énergies renouvelables doit être favorisé, que ce soit à travers :

- un soutien à la mise en place d'éoliennes dans le respect de l'environnement (un parc éolien déjà réalisé sur le territoire),
- le recours à des matériaux renouvelables,
- la mise en place de panneaux photovoltaïques, de préférence sur des bâtiments (pour éviter d'empiéter sur des espaces naturels ou agricoles),
- la valorisation éventuelle de la filière "bois" à des fins énergétiques (sous réserve de s'inscrire dans une volonté de respecter et de savoir renouveler le patrimoine boisé de la commune - *en terme de surfaces, linéaires, volumes*),
- de manière générale, le recours à tout autre dispositif ou technique favorisant les économies d'énergie et évitant la consommation d'énergies fossiles.

Inciter au recours aux déplacements « doux »

L'incitation au recours aux déplacements « doux » (cf. orientation 2.3.), répond à la fois à plusieurs objectifs :

- maintien d'une certaine qualité de vie, notamment au sein de l'agglomération,
- limitation des émissions polluantes liées aux véhicules pour maintenir la qualité de l'air et participer à atténuer les effets des gaz à effet de serre (réchauffement climatique),
- préservation de la santé publique, que ce soit par la préservation de la qualité de l'air, par le bien-être qu'apporte à la santé l'exercice physique (déplacements piétonniers, recours aux vélos, roller…).

Titre 2

Chapitre 1

Les choix retenus pour établir le Projet d'Aménagement et de Développement Durables au regard notamment des objectifs de protection de l'environnement

1.2. Préserver et mettre en valeur le cadre de vie coufféen
Les paysages, le patrimoine, l'environnement

(…)

1.2.4. ORIENTATION 1.4 : Modérer la consommation de l'espace agricole liée au développement urbain

Cette orientation générale est déclinée dans le PADD comme suit :

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*

Consommation d'espace liée à la création de logements

Entre 2004 et 2016 (extensions habitat)		Entre 2019 et 2029 (zones AU : habitat)
0,9 ha / an	- 20 %	0,7 ha / an maximum

Maîtriser le développement urbain par la réduction de la consommation de l'espace

Le P.A.D.D. met l'accent sur une nécessaire préservation des espaces agricoles et une gestion économe de l'espace afin d'adapter au mieux et au plus près le prélèvement d'espaces naturels ou agricoles aux besoins de renouvellement démographique donc urbain, aux besoins d'équipements publics et de développement des activités économiques.

Au regard de la construction de logements, principal facteur de modification du paysage et de consommation d'espace, génératrice de contraintes pour les activités agricoles (règles de réciprocité à respecter, contraintes pour l'épandage, contraintes éventuelles de voisinage…), **le P.A.D.D. privilégie l'apport de logements nouveaux dans l'enveloppe urbaine du bourg de Couffé, ainsi que de manière plus limitée au sein de l'enveloppe urbaine des secteurs agglomérés du Chêne Pierre et des Mazeries**, avec maîtrise des possibilités de constructions en seconds rideaux.

Soucieux de :

- préserver les terrains agricoles et les conditions de production et de fonctionnement des activités agricoles (rejoignant ici l'orientation 4.2 : favoriser le maintien et la pérennisation des activités agricoles et viticoles),
- préserver les continuités écologiques et de limiter l'atteinte aux espaces d'intérêt écologique ou paysager (cf. orientation 1.3),

le PADD, relayé par les OAP, limite les possibilités d'extensions urbaines du bourg en fonction des besoins en logements définis à 10 ans. Il exclut toute autre extension de hameaux ou de lieux-dits.

Ainsi, en privilégiant la densification urbaine et en limitant les extensions urbaines, **le PADD fixe un objectif minimal de modération de 20%** de la consommation d'espace agricole à vocation d'habitat, par rapport à l'estimation des surfaces prélevées depuis l'application du précédent PLU.

En outre, le PADD ne prévoit pas le développement de surfaces à vocations d'activités économiques. Il veille cependant à maintenir les capacités d'accueil de la zone du Charbonneau en favorisant une utilisation rationnelle, au gré des demandes et des besoins ressentis. Pour rappel, la gestion de la zone du Charbonneau est de compétence intercommunale (COMPA).

Titre 2

Chapitre 1

Les choix retenus pour établir le Projet d'Aménagement et de Développement Durables au regard notamment des objectifs de protection de l'environnement

1.3. AXE STRATEGIQUE 2 : Affirmer et renforcer la vitalité du bourg de Couffé

RAPPEL SYNTHETIQUE DES PRINCIPAUX ENJEUX POUR L'AXE 2

La commune est avant tout rurale et agricole avec un habitat particulièrement diffus, sur des villages et hameaux plus ou moins conséquents et des lieux-dits. Le bourg ne regroupe qu'un tiers environ de la population totale.

Une vitalité communale encore fragile, notamment liée au positionnement géographique de Couffé

Le territoire de Couffé profite d'une certaine proximité avec l'agglomération d'Ancenis et avec la métropole nantaise pour présenter un attrait auprès de ménages, en témoigne l'accroissement démographique et les excédents migratoires relevés depuis le début des années 2000, conjugués à la construction de logements.
Entre 2000 et 2010, la commune a accueilli en moyenne près de 22 logements nouveaux par an, lui permettant de soutenir son accroissement démographique. Cette dynamique démographique, mesurée aussi par les excédents naturels naturel de la population, 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 depuis à s'estomper (une dizaine de logements nouveaux par an).
Cette atténuation de la construction traduit aussi la fragilité de la vitalité communale. Elle met en exergue la nécessité de soutenir le développement de l'habitat, face à laquelle le projet d'aménagement et de développement de Couffé, doit apporter des orientations pour pérenniser la vitalité communale.

Une vitalité communale qui repose en premier lieu sur celle du bourg

La majeure partie du développement de l'habitat réalisé depuis l'application du précédent PLU approuvé en 2007 s'est opérée en campagne, sur les principaux villages et hameaux. Or, la vitalité de la commune passe avant tout par celle de son bourg. Il concentre l'essentiel des équipements d'intérêt collectif, commerces et services du territoire. Le fonctionnement et la pérennité de cette vie sociale et économique qui nourrit l'identité de Couffé, imposent que soient poursuivis les 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, mais aussi des secteurs agglomérés de taille relativement importante situés à proximité du bourg (Le Chêne Pierre, Les Mazeries).

Titre 2

Chapitre 1

Les choix retenus pour établir le Projet d'Aménagement et de Développement Durables au regard notamment des objectifs de protection de l'environnement

1.3. Affirmer et renforcer la vitalité du bourg de Couffé par un développement équilibré de l'habitat

(…)

1.3.1. ORIENTATION 2.1 : Concentrer l'essentiel de l'urbanisation sur le bourg, pour en renforcer sa centralité et sa vitalité

Cette orientation générale est déclinée dans le PADD comme suit :

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.*

Un déficit de production de logements au regard des objectifs initiaux du PLH

Objectifs du PLU (2014-2020) : 90 lgts
Logements réalisés (2014-2020) : ~ 30 lgts
Déficit observé (2014-2020) : ~ 60 lgts

Rappel des objectifs de production de logements définis au SCoT

Objectifs (2014-2030) : 397 lgts à répartir sur les communes de Couffé et de Mouzeil, soit 23 lgts/an

Estimation au prorata de la population : environ 13 logements/an pour la commune de Couffé et 10 logements/an pour la commune de Mouzeil

**Ce 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.*

Tabler sur la production de 15 à 17 logements supplémentaires par an en vue de pérenniser la vitalité démographique

La dynamique démographique s'inscrit dans une logique de maîtrise des rythmes de développement de l'habitat, en cohérence avec l'évolution de l'emploi, des équipements et des services sur le secteur et en compatibilité avec le SCoT du Pays d'Ancenis et avec le Programme Local de l'Habitat (P.L.H.) en vigueur (voir encadrés dans la marge gauche).
La commune a pour ambition de pérenniser la dynamique démographique aperçue depuis les années 2000 tout en la maîtrisant, en limitant notamment le taux de croissance annuel moyen par rapport à celui observé ces dernières années (voir page suivante). En parallèle et afin de relancer le rythme de la construction, la commune souhaite tenir compte du déficit de production de logements accumulé depuis 2014 par rapport aux objectifs du PLH (voir encadré dans la marge gauche) en compensant une partie de ce déficit (de manière progressive).
L'objectif de production de logements à Couffé table ainsi sur **15 à 17 logements nouveaux par an** de manière à satisfaire la croissance et le renouvellement démographique, en tenant compte du déficit de production de logements observé ces dernières années, soit une programmation au PLU de 150 à 170 logements d'ici 10 ans.
La population communale pourrait au regard de cet objectif **atteindre les 2900 habitants d'ici une dizaine d'années** (2923 à l'horizon 2030), soit un accroissement d'environ 400 habitants entre 2015 et 2030 (soit **une moyenne de + 1 % par an jusqu'en 2030**). Cet objectif table sur une poursuite du desserrement des ménages (4,2 logements par an nécessaires pour compenser ses effets) et sur une capacité (restant toutefois marginale) de reprise de logements vacants (voir page suivante).

Au regard des enjeux de développement du territoire (rappelés en page précédente), le renouvellement démographique reste en ce sens déterminant : il vise au maintien des équipements publics, au soutien de la vie des commerces et services de proximité. La croissance du parc de logements doit contribuer à l'ancrage d'habitants sur Couffé susceptibles de soutenir la vie locale, celle des associations, des commerces, des services, des activités économiques, des animations sportives, récréatives, etc…

Titre 2

Chapitre 1

Les choix retenus pour établir le Projet d'Aménagement et de Développement Durables

au regard notamment des objectifs de protection de l'environnement

1.3. Affirmer et renforcer la vitalité du bourg de Couffé par un développement équilibré de l'habitat (…)

1.3.1. ORIENTATION 2.1 : Concentrer l'essentiel de l'urbanisation sur le bourg, pour en renforcer sa centralité et sa vitalité (…)

Choix retenu en matière de croissance démographique et des besoins en logements

Les perspectives d'évolution démographique ont été adoptées de manière à définir un besoin en logements compatible avec les objectifs du PLH, précisés pour la commune de Couffé.
La croissance démographique escomptée sur la Commune pour les 10 prochaines années, avoisinerait les 300 habitants pour la période 2015 (date du dernier estimatif de population selon le recensement de l'INSEE) à 2029.

Cette estimation de la croissance démographique résulte des facteurs suivants :

- La prise en compte de l'effet du desserrement des ménages (baisse de la taille moyenne des ménages), sur l'évolution démographique du parc de logements existants (a)
- Le nombre de logements attendus pour les 10 prochaines années, défini en continuité des objectifs fixés par le PLH, à savoir au minimum 150 logements sur 10 ans (b) tout en tenant compte du déficit observé depuis 2014,
- Une hypothèse de taille moyenne des ménages pour les nouveaux logements (croissance démographique liée à l'arrivée de nouveaux ménages)
- La prise en compte du renouvellement du parc de logements existants (phénomène très marginal sur une commune comme Couffé). (c)

a) Nombre de logements nécessaires pour compenser les effets du desserrement des ménages (point d'équilibre) : une soixantaine de logements (sur 14 ans), **soit 4,2 logements par an** (sur la base d'une taille moyenne des ménages de 2,5 en 2029)

Evolution de la taille moyenne des ménages
2007 : 2,8 personnes par ménage
2015 : 2,7 personnes par ménage soit une diminution de -0,4 %/ an entre 2007 et 2015

*Hypothèse 2029 : **2,5 personnes** par ménage soit une diminution de - 0,5%/an entre 2015 et 2029 tenant compte de la poursuite du vieillissement de population (glissement générationnel) et du tassement des apports migratoires (et notamment de familles) observé depuis 2013.*

b) Nombre de logements correspondant à une croissance démographique de l'ordre de 1 % / an de la population (soit + 405 habitants entre 2015 et 2030) : 151 logements, (sur 14 ans), **soit 10,8 logements par an** (sur la base d'une taille moyenne des ménages de 2,5 en 2029).

Pour indication, croissance démographique et du nombre de logements relevée ces dernières années :
. entre 1999 et 2010 : + 2,3 % / an pour environ 22 logements de plus / an
. entre 2010 et 2015 : + 1,9 % / an pour environ 10 logements de plus / an

Source : données INSEE 1999, 2010, 2015

c) Sur la marge, prise en compte du renouvellement du parc de logements, du potentiel de reprise de logements vacants et de transformation de résidences secondaires en résidences principales (phénomène marginal constaté entre 2007 et 2015), réduisant en l'occurrence le besoin en logements d'environ 12 à 13 logements sur 14 ans, soit moins de 1 logement par an.

En définitive, le besoin en logements est donc estimé à (a+b+c) **entre 14 et 15 logements minimum par an.** Toutefois, de manière à tenir compte du déficit de production de logements observé depuis 2014 dans le cadre du PLH, la commune a souhaité établir une 'fourchette' allant de 15 à 17 logements, permettant la production de près d'une trentaine de logements supplémentaires, et ainsi couvrir près de la moitié du déficit observé (une soixantaine de logements).

Titre 2

Chapitre 1

Les choix retenus pour établir le Projet d'Aménagement et de Développement Durables au regard notamment des objectifs de protection de l'environnement

1.3. Affirmer et renforcer la vitalité du bourg de Couffé par un développement équilibré de l'habitat (…)

1.3.1. ORIENTATION 2.1 : Concentrer l'essentiel de l'urbanisation sur le bourg, pour en renforcer sa centralité et sa vitalité (…)

...ce que dit le PADD (extrait)

[…]

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.*

Échelonner la croissance du parc de logements pour réguler dans le temps la croissance démographique

La programmation des besoins en logements doit être échelonnée dans le temps afin de soutenir, de réguler et de maîtriser la croissance démographique, au regard des capacités des équipements d'intérêt collectif (notamment des écoles, de la station d'épuration du bourg…), de manière à maintenir un niveau régulier des effectifs scolaires et afin d'accompagner le vieillissement de la population par une offre adaptée en logements pour des séniors ou des personnes âgées.

Cette maîtrise dans le temps de l'apport en logements et en ménages est aussi nécessaire pour faciliter l'intégration à la vie locale des habitants nouveaux. La régulation du développement urbain s'impose aussi pour réduire les impacts pouvant être ressentis sur les espaces agricoles, les paysages et l'environnement.

(Ré)Affirmer la place centrale du bourg en concentrant l'essentiel de l'urbanisation sur le bourg

Au regard des enjeux de développement du territoire (rappelés en début du présent chapitre 1.3) et du contexte réglementaire en vigueur (loi SRU, loi Grenelles, loi ALUR, …), le P.A.D.D. affirme la volonté de renforcer la place centrale et la vitalité du bourg, condition indispensable au maintien de la vie des équipements, services et commerces. Cette orientation, pourtant déjà mentionnée dans le précédent PLU, n'a pas eu les effets escomptés puisque la majorité des nouvelles constructions se sont développées en dehors du bourg, sur les principaux villages et hameaux, affaiblissant d'autant plus la centralité du bourg (le bourg ne représente qu'environ 1/3 de la population totale).

Cette orientation s'inscrit pleinement dans les orientations du SCoT du Pays d'Ancenis qui demande à ce que le bourg soit le lieu privilégié du développement urbain.

Dans cette optique, le Projet du territoire amorce un changement profond puisqu'il souhaite concentrer l'essentiel de l'urbanisation sur l'agglomération du bourg (plus de 3/4 des logements à créer) et limiter strictement les possibilités en dehors du bourg. Seuls les secteurs du Chêne Pierre et des Mazeries pourront accueillir quelques nouveaux logements. Les autres hameaux et lieux-dits resteront préservés de toute construction nouvelle (hors logement de fonction), évitant ainsi tout risque d'accentuation du mitage de l'espace agricole ou naturel (préservant par là même, l'image et l'identité de la commune).

Titre 2

Chapitre 1

Les choix retenus pour établir le Projet d'Aménagement et de Développement Durables au regard notamment des objectifs de protection de l'environnement

1.3. Affirmer et renforcer la vitalité du bourg de Couffé par un développement équilibré de l'habitat (…)

1.3.1. ORIENTATION 2.1 : Concentrer l'essentiel de l'urbanisation sur le bourg, pour en renforcer sa centralité et sa vitalité (…)

...ce que dit le PADD (extrait)

[…]

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).*

Ménager quelques possibilités de création de logements en dehors du bourg

Le **secteur des Mazeries** (comprenant Les Plantes, Les Mazeries, La Roseraie, La Richevardière et Les Thivières), assimilable à un village au regard de la définition du SCoT (voir partie diagnostic titre 1) constitue le principal espace aggloméré, de taille relativement importante, offrant quelques possibilités de constructions.

Le **secteur du Chêne Pierre** (comprenant aussi La Pinetière, Le Moulin de La Tessaudière et La Bézinière), depuis l'aménagement de la ZAC du même nom, s'apparente désormais à un véritable secteur aggloméré au regard du nombre de logements et de la consistance de son tissu urbain. Il bénéficie d'une forte proximité avec le bourg, le plan d'eau de l'Ilette jouant le rôle d'interface permettant de fédérer les habitants des deux rives.

Ces deux secteurs, localisés à proximité immédiate du bourg, bien desservis (dont ramassage scolaire) et reliés au bourg par des cheminements doux sécurisés récemment aménagés, sont à même de participer à la vie du bourg tout en limitant les distances de déplacement.

Leur consistance urbaine offre une capacité à intégrer des logements nouveaux que n'ont pas des hameaux de plus petite taille, pouvant engendrer un renforcement de la perception de mitage de l'espace agricole ou naturel.

Ils ne sont pas concernés par la présence de sites d'exploitation agricole et situés à l'écart de zones exposés à des risques.

Ils sont en outre raccordés au réseau d'assainissement collectif du bourg et offrent donc des opportunités d'accueil de logements pour lesquels l'impact des eaux usées sur les milieux récepteurs sera mieux maîtrisé que sur des secteurs d'habitat diffus relevant d'assainissement non collectif.

Le projet prévoit ainsi de maintenir les possibilités de construction neuve au sein de l'enveloppe urbaine de ces deux secteurs (en excluant toute possibilité d'extension ou s'apparentant à une extension urbaine), permettant de proposer une offre alternative à celle du bourg, sans que cela ne remette en cause les orientations relatives à la préservation des espaces agricoles ou naturels, à la préservation du cadre de vie paysager.

De surcroît, en dehors du bourg et des secteurs du Chêne Pierre et des Mazeries, le P.A.D.D. admet des possibilités de changement de destination d'anciens bâtiments agricoles présentant un intérêt architectural et patrimonial (cf. chapitre 1.3.1).

Titre 2

Chapitre 1

Les choix retenus pour établir le Projet d'Aménagement et de Développement Durables

au regard notamment des objectifs de protection de l'environnement

1.3. Affirmer et renforcer la vitalité du bourg de Couffé par un développement équilibré de l'habitat

(…)

1.3.2. ORIENTATION 2.2 : Assurer un mode de développement économe et durable

Cette orientation générale est déclinée dans le PADD comme suit :

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.

Privilégier le développement de l'habitat par renouvellement urbain pour limiter le prélèvement d'espaces agricoles

Le projet incite à créer les nouveaux logements par renouvellement urbain, à savoir par urbanisation d'entités végétales situées au cœur du bourg (''dents creuses'', divisions parcellaires) et par reprise de logements vacants ou par requalification de sites (par exemple l'ancienne école privée, terrain de football, ancienne sucrerie, ...).

Un potentiel théorique de production d'environ **90 logements est escompté à 10 ans sur des espaces situés en sein des enveloppes urbaines** du bourg et des secteurs des Mazeries et du Chêne Pierre ; auxquelles s'ajoutent les possibilités de création de logements par le biais de changements de destination sur le restant de la commune, globalement répartis de la manière suivante :

- au sein de l'enveloppe urbaine du bourg de Couffé ~ 35 logements
- au sein des secteurs des Mazeries et du Chêne Pierre ~ 30 logements
- par changements de destination ~ 15 logements escomptés à 10 ans (soit la moitié du potentiel répertorié)

soit un potentiel représentant plus de la moitié des besoins définis par le PADD.

Sur ces 90 logements escomptés à dix ans par renouvellement urbain, **une production d'une cinquantaine de logements est couverte (garantie) par des orientations d'aménagement et de programmation (OAP)**, visant les principaux terrains et sites propices à la création de logements nouveaux, que ce soit sur le bourg ou sur le secteur des Mazeries (La Roseraie).

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 par le respect des dispositions du règlement et le cas échéant par leur compatibilité avec les O.A.P. pouvant être définies sur certains secteurs.

Titre 2

Chapitre 1

Les choix retenus pour établir le Projet d'Aménagement et de Développement Durables

au regard notamment des objectifs de protection de l'environnement

1.3. Affirmer et renforcer la vitalité du bourg de Couffé par un développement équilibré de l'habitat (…)

1.3.2. ORIENTATION 2.2 : Assurer un mode de développement économe et durable (…)

...ce que dit le PADD (extrait)

[…]

Satisfaire une offre complémentaire en logements par extension maîtrisée du bourg

Satisfaire l'offre complémentaire en logements par des extensions maîtrisées de l'agglomération

Seule l'agglomération du bourg peut admettre des possibilités d'extensions urbaines, à condition d'être maîtrisées, encadrées par les OAP, dans le respect de l'orientation « échelonner dans le temps cette croissance démographique et urbaine ».

Les possibilités d'extension urbaine de l'agglomération prennent donc en compte le potentiel attendu de création de logements par renouvellement urbain à dix ans (cf. point ci-dessus) de manière à dégager une capacité de production d'environ **90 logements à dix ans par extension**.

Les extensions urbaines sont définies au Nord du bourg de Couffé uniquement, sur le secteur de la Tricotière. Ce choix tient compte de :

- en premier lieu, la volonté de privilégier des terrains en continuité directe du bourg, proches des cœurs de vie du bourg afin de favoriser l'accueil de ménages bénéficiant de conditions d'accessibilité aisées aux cœurs de vie du bourg, notamment aux écoles, aux secteurs d'équipements collectifs, de commerces et services, permettant de limiter les déplacements routiers et les émissions polluantes et susceptibles de contribuer au réchauffement climatique,
- la sensibilité paysagère ou naturelle des espaces à préserver et à conserver (pour leur intérêt collectif), qui ceinturent une large partie du bourg (à l'Ouest par la vallée du Donneau et du Hâvre, au Nord-Ouest par le parc du château de La Roche, au Sud par la vallée du Beusse et le parc du château de la Contrie),
- la volonté de préserver durablement des terrains pour leur intérêt collectif, que ce soit ceux autour du plan d'eau de l'Ilette ou encore ceux localisés au Nord-Est du bourg, dans la continuité du secteur d'équipements sportifs,
- des contraintes topographiques,
- la volonté de donner plus de consistance urbaine au bourg, sur sa façade Nord regardant vers le secteur d'équipements scolaires et périscolaires,
- la volonté de limiter la consommation d'espace et de limiter les impacts sur des terrains à plus fort intérêt agricole ou proches de sites d'exploitation,
- des dispositions réglementaires en vigueur (loi SRU, Grenelles de l'environnement, loi d'orientation agricole, loi ALUR…),
- le zonage d'assainissement des eaux usées.

Le potentiel global de logements théorique (renouvellement urbain + extension urbaine de la Tricotière) à dix ans est ainsi porté à 180 logements, permettant de couvrir les objectifs définis au PADD.

Titre 2

Chapitre 1

Les choix retenus pour établir le Projet d'Aménagement et de Développement Durables au regard notamment des objectifs de protection de l'environnement

1.3. Affirmer et renforcer la vitalité du bourg de Couffé par un développement équilibré de l'habitat (…)

1.3.2. ORIENTATION 2.2 : Assurer un mode de développement économe et durable (…)

...ce que dit le PADD (extrait)

[…]

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*

Adapter les densités et les formes urbaines avec leur environnement

Des densités urbaines à respecter

Afin de satisfaire une production de 15 à 17 logements par an tout en limitant le prélèvement d'espace d'intérêt agricole ou naturel, le projet :

- incite aux opérations de renouvellement urbain et de densification urbaine,
- exige qu'un minimum de densité urbaine (nombre de constructions ou de logements à l'hectare) soit respecté, aussi bien pour les principales opérations réalisées en renouvellement urbain ou celles réalisées en extension urbaine, ces densités devant être adaptées au contexte urbain de l'opération projetée.

La recherche de densité urbaine, adaptée à l'environnement, doit amener les aménageurs à créer des formes urbaines variées, pouvant intégrer des logements collectifs ou intermédiaires dans les programmes d'aménagement, pour pouvoir satisfaire à la fois des objectifs de densité pus élevée tout en laissant place à des formes urbaines d'habitat individuel plus classique.

Afin d'assurer la réalisation de ces objectifs, le PADD s'appuie sur les **Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)** définies pour chacun des secteurs à enjeux urbains (cf. pièce 3 du P.L.U.) afin de garantir le respect de ces densités minimales de **15 logements par hectare** en fonction de leur environnement.

Les limites à la densification urbaine imposées par le PADD

La recherche d'utilisation économe et rationnelle de l'espace, traduite par des exigences de densités urbaines, ne doit pour autant pas aller à l'encontre de la qualité des conditions de vie des habitants exposés à ces projets.

Dans le cas de divisions parcellaires ou de création de logements sur des espaces verts privatifs liés aujourd'hui liés à des habitations, pouvant se traduire par la valorisation d'arrières de parcelles déjà bâties (''second rideau''), l'accueil de logements n'est pas systématiquement souhaitable, dès lors que des opérations dites ''en drapeau' :

- ◊ nuisent au caractère urbanistique, paysager du site et à la qualité des conditions de vie et de voisinage sur le secteur concerné,
- ◊ créent des formes d'extension d'enveloppe urbaine (notamment sur les secteurs agglomérés des Mazeries et du Chêne Pierre) risquant de contraindre les activités agricoles (contraintes pour les épandages agricoles...). Dans ce cas, le P.A.D.D. se montre réticent à ces formes d'urbanisation.

Titre 2

Chapitre 1

Les choix retenus pour établir le Projet d'Aménagement et de Développement Durables au regard notamment des objectifs de protection de l'environnement

1.3. Affirmer et renforcer la vitalité du bourg de Couffé par un développement équilibré de l'habitat

(…)

1.3.3. ORIENTATION 2.3 : Maintenir une offre en logements diversifiée et adaptée au territoire

Cette orientation générale est déclinée dans le PADD comme suit :

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).

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

La diversité de l'offre en logements pour accompagner le parcours résidentiel des ménages

L'offre doit rester accessible à tout type de ménages, et doit notamment favoriser les possibilités d'implantation de jeunes ménages, de séniors ou de personnes âgées.

Les orientations générales du P.A.D.D. et les orientations d'aménagement et de programmation (orientations d'aménagement de secteurs destinés à l'urbanisation), demandent notamment que l'offre en logements intègre :

- une diversité de l'offre en terrains à bâtir :

  Il s'agit d'offrir des parcelles constructibles de taille différente, mais qui reste limitée dans le respect de l'économie de l'espace, de prévoir des terrains adaptés à la réalisation de maisons individuelles R+1 voire R+2, mais aussi d'autres pouvant recevoir des logements intermédiaires (petites maisons en bande…) voire de petits immeubles collectifs sur des secteurs du centre-bourg ou en contiguïté avec le centre-bourg.

- une mixité au sein des opérations d'aménagement :

  L'installation de ménages exige une offre diversifiée en logements, que ce soit en locatif ou en accession à la propriété, devant comprendre une part de logements locatifs sociaux en compatibilité avec les objectifs du SCOT et du PLH. Selon les opérateurs mobilisables, la production de logements locatifs sociaux devra être envisagée sur les secteurs concernées par les OAP n°1, 2 et 5 (cf. pièce n°3 du dossier de PLU).

La diversité de l'offre en logements peut être privilégiée dans le cadre de la mise en place d'opérations d'initiative publique ou bien à travers une concertation et des négociations menées par la commune avec des investisseurs privés pour les inciter à promouvoir une certaine diversité et mixité dans l'offre en logements.

Des possibilités de créer des logements en campagne à travers la mise en valeur d'anciens bâtiments de caractère

De surcroît, en dehors du bourg et des secteurs des Mazeries et du Chêne Pierre, le P.A.D.D. admet des possibilités de changement de destination d'anciens bâtiments agricoles présentant un intérêt architectural et patrimonial, qui sont essentiellement destinées à favoriser le maintien, l'entretien de ces bâtisses, souvent en pierres.

Le projet de P.L.U. intègre ces possibilités, à condition qu'elles ne gênent pas le fonctionnement ou le développement d'exploitations agricoles.

Titre 2

Chapitre 1

Les choix retenus pour établir le Projet d'Aménagement et de Développement Durables

au regard notamment des objectifs de protection de l'environnement

1.4. AXE STRATEGIQUE 3 : Accompagner le développement pour en pérenniser la qualité

RAPPEL SYNTHETIQUE DES PRINCIPAUX ENJEUX POUR L'AXE 3

ENJEU RELATIF À LA QUALITÉ DU DÉVELOPPEMENT DE L'HABITAT ET AUX CONDITIONS DE DÉPLACEMENT ET D'ACCÈS AUX CŒURS DE VIE: Assurer un développement qualitatif, adapté au confort de vie des habitants et propice à la fréquentation des cœurs de vie

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 l'intégration de la population nouvelle à la vie locale et à la mise en adéquation des conditions d'accès aux cœurs de vie de la commune.

Titre 2

Chapitre 1

Les choix retenus pour établir le Projet d'Aménagement et de Développement Durables

au regard notamment des objectifs de protection de l'environnement

1.4. Accompagner le développement pour en pérenniser la qualité

1.4.1. ORIENTATION 3.1 : Anticiper d'éventuels besoins en équipements ou en services d'intérêt collectif

Cette orientation générale est déclinée dans le PADD comme suit :

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.

Ménager des capacités d'évolution des équipements d'intérêt collectif existants

Favoriser de manière générale le maintien et le développement des équipements d'intérêt collectif en agglomération

Il convient de préciser que le PADD permet la mobilisation du foncier nécessaire pour anticiper d'éventuels besoins en équipements d'intérêt collectif et services publics.

Le développement de l'habitat, l'accueil de nouveaux ménages, impliquent en effet que puissent être adaptées l'offre et les capacités en équipements publics (stations d'épuration, équipements scolaires et périscolaires, sportifs ou récréatifs, culturels, sociaux, de santé, mairie, etc.). Cette mise en adéquation de l'offre en équipements ou en espaces d'intérêt collectif paraît indispensable pour maintenir le dynamisme de la commune, la convivialité et la cohésion urbaine du bourg et de surcroît sa vitalité. Le PADD soutient notamment la mise en place d'un pôle médical (projet en cours rue St Jérôme). Il mentionne également l'intention d'engager des réflexions sur le devenir de l'ancien presbytère et la valorisation de son parc, en cœur de bourg (réflexion en cours).

Les équipements ou espaces d'intérêt collectif constituent des lieux de vie et des cœurs de vie à l'échelle du bourg mais aussi à l'échelle communale, participant à l'animation de la vie locale.

A l'interface entre le bourg et le secteur aggloméré du Chêne Pierre au Sud, le site du plan d'eau de l'Ilette constitue un cœur de vie fédérateur à préserver voire à conforter.

Vers un nouveau plateau sportif au Nord-Est du bourg

La stratégie de confortement et de développement des espaces d'intérêt collectif sur le bourg prend notamment en compte :

- les conditions d'accessibilité à ces équipements et services à la population, de telle manière qu'ils soient facilement accessibles (par cheminements ''doux'' en particulier) des quartiers d'habitat.
- l'insertion de ces équipements dans leur environnement urbain, de telle sorte qu'ils ne présentent pas de nuisances ou d'inconvénients forts pour les habitations environnantes et de manière réciproque, de telle sorte que l'habitat environnant ne soit pas source de contrainte pour le bon fonctionnement d'activités sur ces sites d'intérêt collectif.

Titre 2

Chapitre 1

Les choix retenus pour établir le Projet d'Aménagement et de Développement Durables

au regard notamment des objectifs de protection de l'environnement

1.4. Accompagner le développement pour en pérenniser la qualité (…)

1.4.1. ORIENTATION 3.1 : Anticiper d'éventuels besoins en équipements ou en services d'intérêt collectif (…)

Cette orientation générale est déclinée dans le PADD comme suit :

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.

Ménager des capacités d'évolution des équipements d'intérêt collectif existants (…)

A ce titre, les réflexions menées dans le cadre du nouveau PADD ont conduit à envisager un développement et une réorganisation du pôle d'équipements sportifs et récréatifs au Nord-Est du bourg.

Du fait de :

- la situation actuelle des deux terrains de sport, éloignés sur deux sites distincts (rue du stade et rue du château) dont l'un situé en cœur d'un quartier d'habitat,
- la nécessité de répondre aux besoins croissants de certaines pratiques sportives ou de loisirs (salle de danse/gym/arts martiaux, vestiaires, salle de réunion, skate parc, …)
- la saturation des espaces de stationnement rue du stade lors de certaines manifestations

La commune prévoit ainsi une extension du pôle sportif actuel permettant notamment de regrouper les deux terrains de sports sur un seul et même site, davantage adapté, à l'écart des secteurs d'habitat. Ce 'plateau sportif', pouvant aussi intégrer de nouveaux équipements, bénéficiera de meilleurs conditions d'accessibilité et de sécurité (tous les équipements seront regroupés au Nord de la rue du Stade, évitant ainsi la traversée actuelle de cette rue pour rejoindre le terrain de football.

Le transfert du terrain situé rue du stade permettrait en outre de libérer des surfaces pour y envisager un développement de l'habitat, dans un objectif de renouvellement urbain (toutefois, au regard de la complexité et des délais de réalisation, un tel développement ne peut y être envisagé dans les 10 prochaines années).

Titre 2

Chapitre 1

Les choix retenus pour établir le Projet d'Aménagement et de Développement Durables au regard notamment des objectifs de protection de l'environnement

1.4. Accompagner le développement pour en pérenniser la qualité (…)

1.4.2. ORIENTATION 3.2 : Améliorer les conditions de déplacement, en particulier les conditions d'accessibilité aux cœurs de vie du bourg (assurer la cohésion du développement)

Cette orientation générale est déclinée dans le PADD comme suit :

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*

Assurer une bonne cohabitation entre différents modes de déplacements tout en favorisant les mobilités ''douces''

Le projet vise à **améliorer de manière générale les conditions de déplacement**, en maintenant une bonne cohabitation entre les différents modes. Il prévoit notamment :

- le retraitement de la traversée d'agglomération (RD 21), artère structurante du bourg, pour y sécuriser davantage les traversées et les déplacements,
- le confortement voire le développement « d'espaces partagés » à l'image de ceux existants dans le bourg (parvis de l'église, site des écoles) ou au Chêne Pierre,
- le retraitement de l'espace de stationnement des équipements scolaires (étude en cours) afin d'y apporter davantage de convivialité (limiter l'impact de l'automobile, sécuriser les déplacements doux, gérer le stationnement) et en tenant compte du développement urbain projeté à proximité sur le secteur de la Tricotière,
- la réalisation d'une voie de délestage pour les engins agricoles amenés à traverser le bourg . Cette voie, escomptée en partie Nord du bourg, leur permettrait d'éviter le centre-bourg, passage délicat et source d'inconfort pour les exploitants.
- l'amélioration des conditions de desserte du secteur du Chêne Pierre, par la sécurisation de la route de la Bézinière et du carrefour avec la RD 23 (carrefour dit de la Bézinière). Cette dernière orientation a notamment pour objectif de renforcer la relation du secteur avec le bourg, déjà existante par la mise en place récente d'un cheminement doux en site propre.

Titre 2

Chapitre 1

Les choix retenus pour établir le Projet d'Aménagement et de Développement Durables au regard notamment des objectifs de protection de l'environnement

1.4. Accompagner le développement pour en pérenniser la qualité (…)

1.4.2. ORIENTATION 3.2 : Améliorer les conditions de déplacement, en particulier les conditions d'accessibilité aux cœurs de vie du bourg (assurer la cohésion du développement) (…)

Cette orientation générale est déclinée dans le PADD comme suit :

[…]

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 ;*

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

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)

Favoriser les liaisons ''douces'' du bourg jusqu'en campagne

Le PADD met l'accent sur les compléments à apporter au réseau de cheminements ''doux'' existants, devant en particulier être étendu aux futures opérations d'aménagement et s'intégrer dans une logique de continuités de déplacements et de connexion avec d'autres modes de déplacements (aires de stationnement proches des cœurs de vie, arrêts de transports collectifs, aire de co-voiturage…).

Le PADD traduit ainsi la volonté de limiter les flux de véhicules individuels au sein de l'agglomération et de favoriser des modes de déplacement plus économes, moins polluants, plus adaptés aux problématiques de déplacement et à la volonté de préserver la qualité du cadre de vie de Couffé.

L'accent est donc mis sur le renforcement escompté du réseau de liaisons piétonnes et cyclables afin d'assurer :

- l'accessibilité au centre-bourg et aux autres principaux cœurs de vie, en particulier depuis les quartiers d'habitat existants (notamment les quartiers Est) ou à créer (secteur de la Tricotière au Nord) et depuis les principales aires de stationnement aménagées sur l'agglomération (notamment parking des écoles, aire de covoiturage, parking de l'église, …),
- l'accessibilité au centre-bourg et aux autres principaux cœurs de vie depuis les villages et hameaux gravitant autour du bourg (notamment Le Vigneau), dans la poursuite des aménagements déjà réalisés (cheminements reliant Les Mazeries au bourg et Le Chêne Pierre au plan d'eau de l'Ilette),
- la relation entre l'agglomération et le réseau de sentiers de promenade développé en campagne, notamment le long des vallées et vallons, (le bourg étant le point de départ de plusieurs circuits de randonnée),
- la connexion avec les modes de transport collectif (point d'arrêt des liaisons départementales).

En outre, la poursuite des actions de requalification de voiries existantes, en traversée d'agglomération, doit participer à l'amélioration de la qualité et à la sécurisation des continuités de cheminements ''doux''.

Titre 2

Chapitre 1

Les choix retenus pour établir le Projet d'Aménagement et de Développement Durables au regard notamment des objectifs de protection de l'environnement

1.4. Accompagner le développement pour en pérenniser la qualité (…)

1.4.3. ORIENTATION 3.3 : Optimiser la desserte du territoire par les communications numériques

Cette orientation générale est déclinée dans le PADD comme suit :

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

Renforcer les communications numériques pour enrichir les facteurs d'attractivité du territoire

Le déploiement des communications numériques s'avère nécessaire pour ancrer le territoire de Couffé dans le monde économique, social moderne et pour maintenir son attractivité auprès des ménages, auprès d'entrepreneurs et des acteurs du développement.

C'est pourquoi le développement de l'habitat, la vitalité et le bon fonctionnement des équipements et activités destinés aux publics, et le développement économique imposent aujourd'hui une desserte optimale par les communications numériques, comme le souhaite le PADD.

Ces actions relèvent cependant d'acteurs et opérateurs extérieurs à la Commune, mais le PLU demande a minima que soient prévues les installations (fourreaux) nécessaires au passage des futurs réseaux permettant d'améliorer la desserte par les communications numériques.

Titre 2

Chapitre 1

Les choix retenus pour établir le Projet d'Aménagement et de Développement Durables au regard notamment des objectifs de protection de l'environnement

1.5. AXE STRATEGIQUE 4 : Soutenir les activités économiques de proximité et la vitalité du territoire

RAPPEL SYNTHETIQUE DES PRINCIPAUX ENJEUX POUR L'AXE 4

ENJEU LIÉ AU DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE :

Soutenir la vitalité communale en favorisant le dynamisme de ses acteurs économiques

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 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).

◊ Les artisans participent directement à la richesse économique du territoire, assurant le cas échéant une offre en services à la population coufféenne.

◊ Les services et les commerces peuvent contribuer directement à l'animation et à la vie d'un bourg par la clientèle drainée. Leur présence est aussi la marque du dynamisme et de la vitalité d'un territoire.

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

Titre 2

Chapitre 1

Les choix retenus pour établir le Projet d'Aménagement et de Développement Durables au regard notamment des objectifs de protection de l'environnement

1.5. AXE STRATEGIQUE 4 : Soutenir les activités économiques de proximité et la vitalité du territoire (…)

1.5.1. ORIENTATION 4.1 : Soutenir la vitalité du bourg : ses commerces, ses services de proximité, ses activités artisanales

Cette orientation générale est déclinée dans le PADD comme suit :

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).*

Les commerces et services du centre-bourg, gage du maintien de la vitalité communale

Le maintien des commerces et des services de proximité au sein du centre-bourg représente :

. un enjeu crucial de vitalité et d'attractivité communale : ces activités participent directement à l'animation et à la convivialité de la vie du bourg,

. un critère déterminant pour créer des conditions d'accueil attractives de ménages, en priorité sur l'agglomération (bourg).

Leur présence peut influer sur :

- la réussite d'opérations d'aménagement escomptées sur le bourg,
- l'intérêt de reprise et de réhabilitation d'anciens logements.

Le champ d'intervention de la commune dans la vie commerciale reste limitée ; la vitalité des commerces relève en premier lieu de l'initiative privée.

Cependant, le PADD précise plusieurs orientations (*cf. ci-contre*) ayant pour objectifs de :

- soutenir le dynamisme des commerces et services de proximité du centre-bourg, notamment à travers le retraitement envisagé de la traversée d'agglomération, à travers le souhait de conforter les 'espaces partagés' (notamment sur le parvis de l'église) en sécurisant les déplacements doux, et de manière plus générale, à travers les autres actions visant à améliorer les conditions de déplacement et d'accessibilité au centre-bourg,

- se donner des marges de manœuvre pour favoriser l'accueil et le développement de commerces et/ou de services complémentaires du bourg, comme par exemple à travers les objectifs de requalification du site de l'ancienne école privée rue St Jérôme (cf. OAP3),

- favoriser le renouvellement démographique et urbain de manière à accueillir des ménages susceptibles de participer à la vie communale et à fréquenter les commerces et services de proximité du centre-bourg. La concentration du développement urbain sur le bourg (que ce soit par renouvellement urbain, au plus proche du centre-bourg, ou par extension urbaine) participe aussi à cet objectif.

Titre 2

Chapitre 1

Les choix retenus pour établir le Projet d'Aménagement et de Développement Durables au regard notamment des objectifs de protection de l'environnement

1.5. AXE STRATEGIQUE 4 : Soutenir les activités économiques de proximité et la vitalité du territoire (…)

1.5.1. ORIENTATION 4.1 : Soutenir la vitalité du bourg : ses commerces, ses services de proximité, ses activités artisanales (…)

Cette orientation générale est déclinée dans le PADD comme suit :

[…]

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.*

Offrir des conditions favorables au fonctionnement et au développement des activités

Le renforcement du tissu économique tel qu'inscrit en orientation au PADD respecte une logique de développement à l'échelle communale mais aussi intercommunale (la compétence économique relevant de la Communauté de Communes du Pays d'Ancenis) et aux orientations en matière d'économie inscrites au SCoT du Pays d'Ancenis.

Le maintien et l'accueil d'entreprises et d'emplois de proximité s'imposent en accompagnement du développement de l'habitat local non seulement pour maintenir la vitalité du bassin d'emplois local mais aussi pour limiter dans la mesure du possible les déplacements quotidiens domicile-travail.

L'économie locale doit donc être soutenue afin que la commune maintienne sa vitalité et favorise le maintien d'emplois de proximité. Elle repose principalement sur le tissu d'entreprises à dominante artisanale et tertiaire : il s'agit tout d'abord de soutenir et de maintenir des capacités de développement des activités existantes, qu'elles soient localisées (cf. illustration indicative ci-contre) :

- au sein du bourg,
- au sein de la zone d'activités du Charbonneau, localisée le long de la RD 21,
- ou encore le long de la RD 723 (station service).

La commune souhaite offrir les conditions favorables au développement des activités artisanales ou tertiaires accueillies sur son territoire, ce qui impose de :

- disposer d'une offre foncière suffisante pour satisfaire l'accueil d'entreprises nouvelles ou pour permettre la relocalisation ou le développement d'activités existantes situées sur des sites inadaptés. Les capacités offertes par la ZA du Charbonneau semblent suffisantes à l'heure actuelle pour y répondre. En accord avec la COMPA, aucune extension de zone n'est donc envisagée dans le cadre du futur PLU,
- maintenir là où cela est possible, des espaces tampons entre ces sites d'activités et l'habitat environnant, pour éviter que les risques de ''conflit de voisinage'' viennent fragiliser le développement des entreprises et remettre en cause la quiétude des habitants,
- favoriser en priorité la desserte par des communications numériques performantes de ces secteurs d'activités économiques (notamment pour la ZA du Charbonneau), critère déterminant pour maintenir leur attractivité et donner les moyens aux entreprises de poursuivre leur développement.

Titre 2

Chapitre 1

Les choix retenus pour établir le Projet d'Aménagement et de Développement Durables au regard notamment des objectifs de protection de l'environnement

1.5. AXE STRATEGIQUE 4 : Soutenir les activités économiques de proximité et la vitalité du territoire (…)

1.5.2. ORIENTATION 4.2 : Préserver les conditions de maintien et de développement des exploitations agricoles

Cette orientation générale est déclinée dans le PADD comme suit :

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

L'économie et le patrimoine agricoles : l'agriculture représente un intérêt fort pour les emplois directs et indirects qu'elle maintient voire crée et pour les productions qu'elle génère. Elle est aussi garante de l'entretien du paysage et d'un patrimoine culturel et naturel du territoire. La viticulture, quant à elle, bien que devenue marginale, participe aussi à la diversité de l'identité de la commune. **A travers ses activités ayant un impact direct sur le paysage, l'agriculture participe à l'identité et à la renommée de la commune**.

L'espace agricole : sa préservation passe, à travers le PLU, par une bonne maîtrise et gestion du développement urbain, notamment de l'habitat et des activités économiques, de manière à ne prévoir qu'un prélèvement parcimonieux et justifié d'espaces agricoles, au regard des besoins effectifs pour compléter l'offre en logements et en espace d'activités économiques.

C'est pourquoi, le soutien aux activités agricoles passe par les trois grandes orientations suivantes.

Préserver un environnement autour des sites des exploitations agricoles favorables à leur développement

A l'instar des activités artisanales, les entreprises agricoles nécessitent un environnement qui leur soit favorable pour pouvoir se développer : cela passe par l'absence d'habitations tierces (hors logement de fonction agricole) de manière à maintenir des capacités d'extension ou d'implantation de bâtiments d'exploitation agricole respectant les distances minimales définies en application des principes de réciprocité énoncés à l'article L.111-3 du code rural.

Par précaution, le PADD préserve ainsi l'environnement des exploitations agricoles de possibilités d'accueil de tiers non agricoles, cette règle s'appliquant aussi aux possibilités de changement de destination d'anciens bâtiments agricoles (*cf. traduction réglementaire du projet*).

Titre 2

Chapitre 1

Les choix retenus pour établir le Projet d'Aménagement et de Développement Durables au regard notamment des objectifs de protection de l'environnement

1.5. AXE STRATEGIQUE 4 : Soutenir les activités économiques de proximité et la vitalité du territoire (…)

1.5.2. ORIENTATION 4.2 : Préserver les conditions de maintien et de développement des exploitations agricoles (…)

Cette orientation générale est déclinée dans le PADD comme suit :

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

Préserver durablement l'espace productif économique agricole

La maîtrise du développement de constructions et du prélèvement d'espaces agricoles s'avère déterminante pour préserver durablement le potentiel agronomique et productif agricole : les terres agricoles.

Le projet vise à préserver autant que possible les espaces naturels destinés à l'agriculture et notamment ceux d'intérêt viticole (terrains classés en AOC) et en conséquence à exclure les constructions d'habitation de tiers non agricoles sur ces secteurs. Le PADD prévoit aussi le maintien d'un espace tampon entre les constructions nouvelles et les vignes, de manière à faciliter les conditions d'exploitation et à limiter le risque d'exposition des populations à d'éventuels produits chimiques néfastes dans un principe de précaution.

Cette orientation vise à limiter la pression ''urbaine'' sur ces espaces, par l'accueil toujours plus accru de tiers en campagne, risquant de fragiliser un peu plus les activités agricoles et les possibilités de voir s'installer un siège d'exploitation agricole en vue de favoriser la valorisation et l'entretien de ces espaces par l'agriculture.

Le PADD privilégie ainsi le développement urbain sur des secteurs déjà agglomérés (le bourg, les Mazeries, le Chêne Pierre) ou liés à l'agglomération (une seule extension programmée sur le secteur de la Tricotière au Nord du bourg) afin de maîtriser les effets du développement urbain et d'apporter une lisibilité à long terme sur les capacités de développement des activités agricoles. Le PADD définit ainsi dans son orientation 1.4. un objectif minimal de modération de **20%** de la consommation d'espace agricole par l'habitat par rapport aux surfaces consommées par le passé en extension de l'enveloppe urbaine (depuis la dernière révision du PLU).

Il est aussi souligné ici que les extensions définies sur le secteur de la Tricotière (déjà prévues dans le précédent PLU) pour satisfaire les besoins complémentaires en logements concernent des terrains déjà ceinturés de quartiers d'habitat, ayant perdu de leur intérêt pour l'agriculture. Aucune autre extension n'est prévue en dehors de ce secteur.

Soutenir les actions de diversification des activités agricoles, permettant de fortifier les exploitations

Le PADD soutient les initiatives de diversification des activités agricoles, visant à conforter voire à fortifier les exploitations. Cela peut aller de la vente directe de produits à la ferme, au développement de circuits courts, jusqu'aux actions tournées vers le tourisme, ce qui semble opportun sur un territoire pouvant notamment profiter de la vallée de la Loire...

Titre 2

Chapitre 1

Les choix retenus pour établir le Projet d'Aménagement et de Développement Durables

au regard notamment des objectifs de protection de l'environnement

1.5. AXE STRATEGIQUE 4 : Soutenir les activités économiques de proximité et la vitalité du territoire (…)

1.5.3. ORIENTATION 4.3 : Encadrer, soutenir et diversifier les initiatives de valorisation touristique

… ce que dit le PADD (extrait)

***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 PA.D.D.).*

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

Valoriser l'économie touristique

La valorisation touristique du territoire s'appuie sur un tourisme vert reposant essentiellement sur l'offre en structures d'accueil, en espaces récréatifs et de loisirs (circuits de randonnée, aire de loisirs du plan d'eau de l'Ilette…). Ces activités doivent autant que ce peut être soutenues pour dynamiser et diversifier l'économie locale et créer des synergies avec les commerces et services.

Il s'agit aussi de préserver l'attractivité communale, en particulier autour de la vallée du Hâvre, du Donneau ou du Beusse, en excluant tout mitage de ces espaces par des constructions ou des installations de loisirs ou tourisme privatives.

Fort d'un réseau de circuits de randonnée déjà bien affirmé, les cheminements de randonnée doivent continuer à être entretenus et complétés, afin d'étendre et d'assurer le bouclage de ces circuits, profitant notamment de la grande qualité paysagère et patrimoniale de certains sites. Une connexion doit notamment être privilégiée entre les cheminements en campagne et ceux de l'agglomération, en favorisant notamment les liaisons entre les villages/hameaux, les sites d'intérêt touristique et le bourg.

Il s'agit également de favoriser le développement d'une offre diversifiée en structures d'hébergement touristique, en privilégiant notamment la valorisation de bâtiments d'intérêt patrimonial ou architectural.

Les objectifs de valorisation touristique privilégient des projets qualitatifs, favorisant la valorisation du patrimoine bâti existant et à la diversification de l'offre en hébergement touristique, à condition d'être sans gênes pour des exploitations agricoles et en étant bien intégrés à leur environnement et au paysage.

Titre 2

Chapitre 1

Les choix retenus pour établir le Projet d'Aménagement et de Développement Durables au regard notamment des objectifs de protection de l'environnement

1.6. Les raisons justifiant le choix opéré d'aménagement et développement du territoire au regard de solutions de substitution raisonnables

1.6.1. Quatre scénarii pour débattre et redéfinir un scénario préférentiel de développement pour la commune

Dans le cadre de l'étude menée pour déterminer les secteurs susceptibles de couvrir les besoins de développement définis par le P.A.D.D., la réflexion a permis d'aborder différentes alternatives de développement à l'échelle communale.
Quatre modèles de développement, volontairement schématiques, ont permis à la commune de visualiser des organisations du territoire fondamentalement différentes :

1) Scénario tendanciel : c'est le modèle actuel hérité du Plan Local d'Urbanisme de 2007 : avec une répartition d'environ 75% de logements en campagne et 25% dans l'agglomération. Ce modèle au fil de l'eau présente l'inconvénient d'une consommation d'espace agricole ou naturel non maîtrisée.

L'équilibre du territoire n'est pas amélioré, la centralité du bourg et des commerces risque de s'affaiblir, les exploitations agricoles sont fragilisées par la venue de nombreux tiers en campagne. La consommation des principales ressources du territoire est forte et peut se traduire par une dégradation du cadre de vie, un risque de banalisation du paysage, de perte d'identité rurale et de déstructuration de la trame verte et bleue.

Le maintien de la constructibilité dans les villages implique de nombreux déplacements entre les villages et les fonctionnalités de la ville centre (écoles…). Ce scénario induit une augmentation des migrations domicile-travail avec accentuation du tout automobile. Il demanderait une offre performante de transports collectifs devant engager les collectivités et les autorités organisatrices de transports.

Enfin, ce scénario n'est pas compatible avec les nouvelles réglementations nationales (loi ALUR notamment) et avec le SCoT.

2) Scénario tendanciel 'maîtrisé' : il s'agit de maîtriser la tendance actuelle en limitant les apports de logements en campagne en respect de la réglementation et du SCoT : avec une répartition d'environ 50% de logements en campagne et 50% dans l'agglomération. Ce modèle permet de recentrer le développement sur l'agglomération tout en maintenant des possibilités d'extension sur les villages (les Mazeries et le Chêne Pierre) et en maintenant des possibilités de construction sur 2 à 3 hameaux (sans extension).

Ce scénario permet de mieux maîtriser la consommation d'espace et de maintenir la vitalité en campagne mais présente un risque de déstructuration des espaces agricoles notamment autour des villages avec un risque de fragilisation de certains sièges agricoles et d'impact sur des secteurs AOC.

3) le scénario « agglo bicéphale » : c'est un modèle marqué par une concentration du développement sur le bourg et sur le secteur du Chêne Pierre localisé au sud du vallon du Beusse dans l'objectif de formaliser sur le long terme une seule et même agglomération. Un ou deux autres villages seulement serait constructible en campagne (répartition de logements envisagée : 45% sur le bourg, 45% sur le Chêne Pierre, 10% en campagne). Ce scénario nécessiterait le renforcement des liaisons entre le bourg et le Chêne Pierre. Il vise à limiter la consommation d'espace en campagne, à limiter les déplacements routiers et à favoriser le maintien voire l'implantation de nouveaux commerces et services de proximité sur l'agglomération.

En revanche, il risque d'appauvrir la vitalité en campagne, de déstructurer les espaces agricoles en périphérie du secteur du Chêne Pierre, d'accroître et de concentrer le trafic sur la route de la Bézinière.

4) Scénario « agglo-centré » : ce scénario vise à maîtriser fortement la consommation d'espace en confortant l'agglomération et en maintenant deux villages constructibles (sans extension) proches du bourg (Les Mazeries et le Chêne Pierre) avec densification des enveloppes urbaines permettant de limiter l'étalement urbain : avec une répartition d'environ 75% de logements sur le bourg et 25% en campagne. Il s'agit donc d'inverser la tendance actuelle.

Ce scénario vise à favoriser le renouvellement urbain au sein de l'agglomération et à favoriser un développement urbain respectueux des sites et des paysages et des milieux naturels.

Ce modèle présente l'intérêt de renforcer le bourg de Couffé et ainsi de favoriser le maintien voire l'implantation de nouveaux commerces et services de proximité. Il permet également de limiter les déplacements routiers et de favoriser le développement des liaisons douces. Ce modèle contribue au renforcement de la qualité de vie urbaine et rurale communale. Il renforce ainsi l'accueil de jeunes ménages et de personnes âgées à la recherche de proximité des cœurs de vie (écoles, commerces, services).

C'est ce dernier scénario qui a été retenu par la commune pour le présent PLU. Il permet en effet de renforcer la consistance urbaine du bourg, les liens entre habitat et cœurs de vie, de limiter la dispersion de l'habitat en campagne, de maîtriser et gérer le développement et l'espace avec économie et harmonie.

Titre 2

Chapitre 1

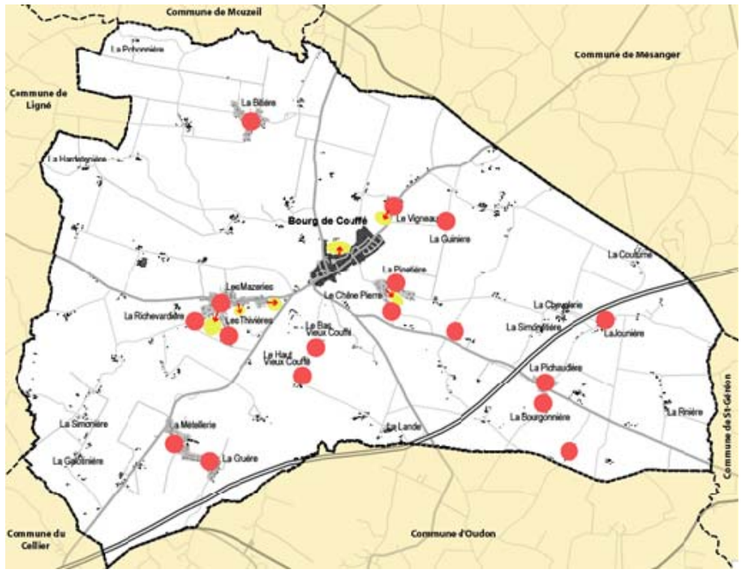
Les choix retenus pour établir le Projet d'Aménagement et de Développement Durables

au regard notamment des objectifs de protection de l'environnement

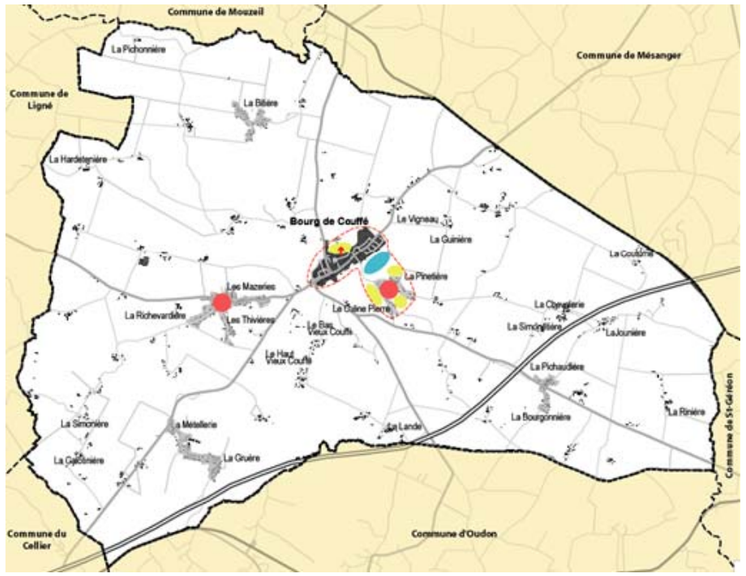
1.6. Les raisons justifiant le choix opéré d'aménagement et développement du territoire au regard de solutions de substitution raisonnables (…)

Illustrations schématiques des 4 scénarii étudiés :

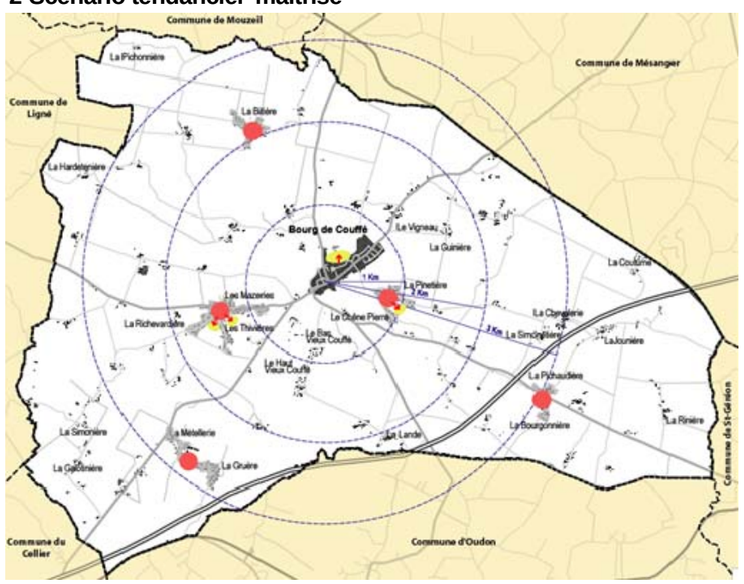
1-Scénario tendanciel



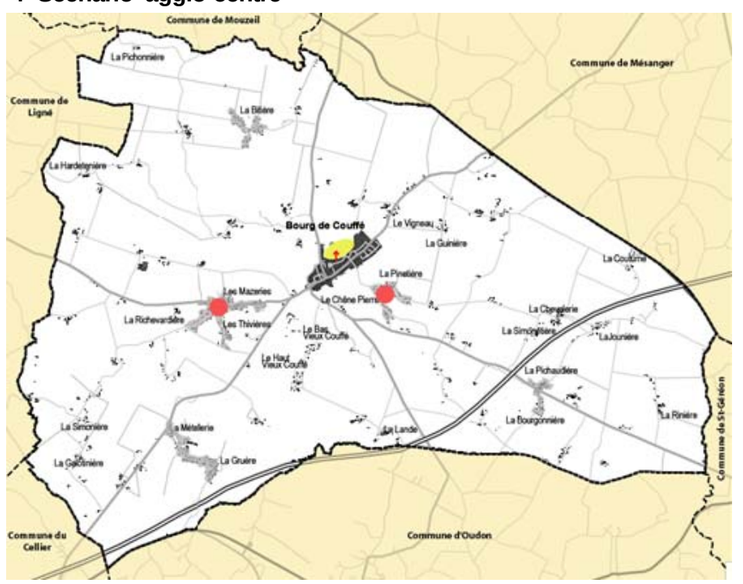
3 -Scénario 'agglo bicéphale'



2-Scénario tendanciel 'maîtrisé'



4 -Scénario 'agglo-centré'



Titre 2

Chapitre 1

Les choix retenus pour établir le Projet d'Aménagement et de Développement Durables au regard notamment des objectifs de protection de l'environnement

1.6 Les raisons justifiant le choix opéré d'aménagement et développement du territoire au regard de solutions de substitution raisonnables (…)

1.6.2. Des possibilités d'extensions urbaines motivées par l'intérêt général et la volonté de soutenir la vitalité du bourg

Prendre en compte la production de logements escomptée au sein de l'enveloppe urbaine du bourg

Les choix devant prévaloir pour définir les possibilités d'extensions urbaines doivent nécessairement prendre en compte :

- les capacités et potentiels de création de logements de manière spontanée au sein de l'enveloppe urbaine de l'agglomération, c'est-à-dire par divisions foncières, reprise de logements vacants ou comblements de dents creuses (sur la base d'une analyse fine du tissu aggloméré et du rythme de création de logements observé ces dernières années au sein de l'agglomération) : ce **potentiel est quasi-nul sur le bourg** (tout au plus 2 à 3 logements sur les 10 prochaines années),
- Les capacités et potentiel de création de logements sur trois secteurs identifiés au sein du tissu urbain aggloméré et qui feront l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation : **une trentaine de logements**.

Prendre en compte la production de logements escomptée en campagne

Les choix devant prévaloir pour définir les possibilités d'extensions prend également en compte les capacités et potentiels de création de logements au sein des villages ou par le biais de changements de destination d'ancien bâtiments agricoles : **environ 45 logements y sont escomptés à dix ans** (sur la base d'une analyse fine du potentiel au sein des 2 secteurs agglomérés constructibles (les Mazeries et le Chêne Pierre) et des changements de destination pouvant être réalisés dans les dix prochaines années au regard des réalisations faites les années passées).

Des extensions urbaines complémentaires devant en priorité satisfaire l'intérêt général du développement communal

Les autres extensions urbaines nécessaires doivent donc permettre de satisfaire la production complémentaire en logements, à savoir environ **90 logements à dix ans**, tout en respectant une densité minimale moyenne de 15 logements par hectare.

Le choix des extensions urbaines doit également respecter les grandes orientations du PADD. Partant de là, différents sites ont été examinés pour savoir lesquels seraient les plus à même de répondre aux critères justifiant en priorité du choix des sites à privilégier. Il s'avère que cette analyse s'est essentiellement portée sur des secteurs déjà destinés à l'urbanisation selon le PLU précédent, car classés en secteurs 1AU ou 2AU.

Les choix possibles en extension ont également été conditionnés par certaines contraintes réglementaires, naturelles et/ou paysagères, en particulier : compatibilité avec le SCoT, présence de la vallée du Donneau et du Hâvre à l'ouest du bourg de Couffé, présence de la vallée du Beusse au Sud du bourg, présence de plusieurs châteaux autour du bourg (dont un inscrit aux Monuments Historiques).

Chacun des sites d'extension urbaine étudié a fait l'objet d'un examen, à partir de fiches d'analyse basée sur différents critères dans le cadre d'un tableau comparatif des secteurs (*cf. tableau en pages suivantes*).

Principaux critères d'analyse de sites localisés en extensions urbaines :

- localisation au regard du centre-bourg et des cœurs de vie,
- capacités d'accessibilité, de desserte,
- capacité à favoriser les déplacements, notamment les liaisons ''douces'' vers le centre-bourg et d'autres cœurs de vie (équipements publics…).
- éviter d'éventuels secteurs soumis à des risques particuliers (pollutions de sols, risques d'inondation…),
- éviter de toucher à des espaces à enjeux agricoles soulevés par le diagnostic agricole,
- éviter de porter atteinte à une qualité paysagère ou naturelle de site,
- éviter l'altération de zones humides,
- éviter de porter préjudice au voisinage,
- capacité à mobiliser le foncier, dureté foncière,
- capacité à se raccorder aux réseaux...

Titre 2

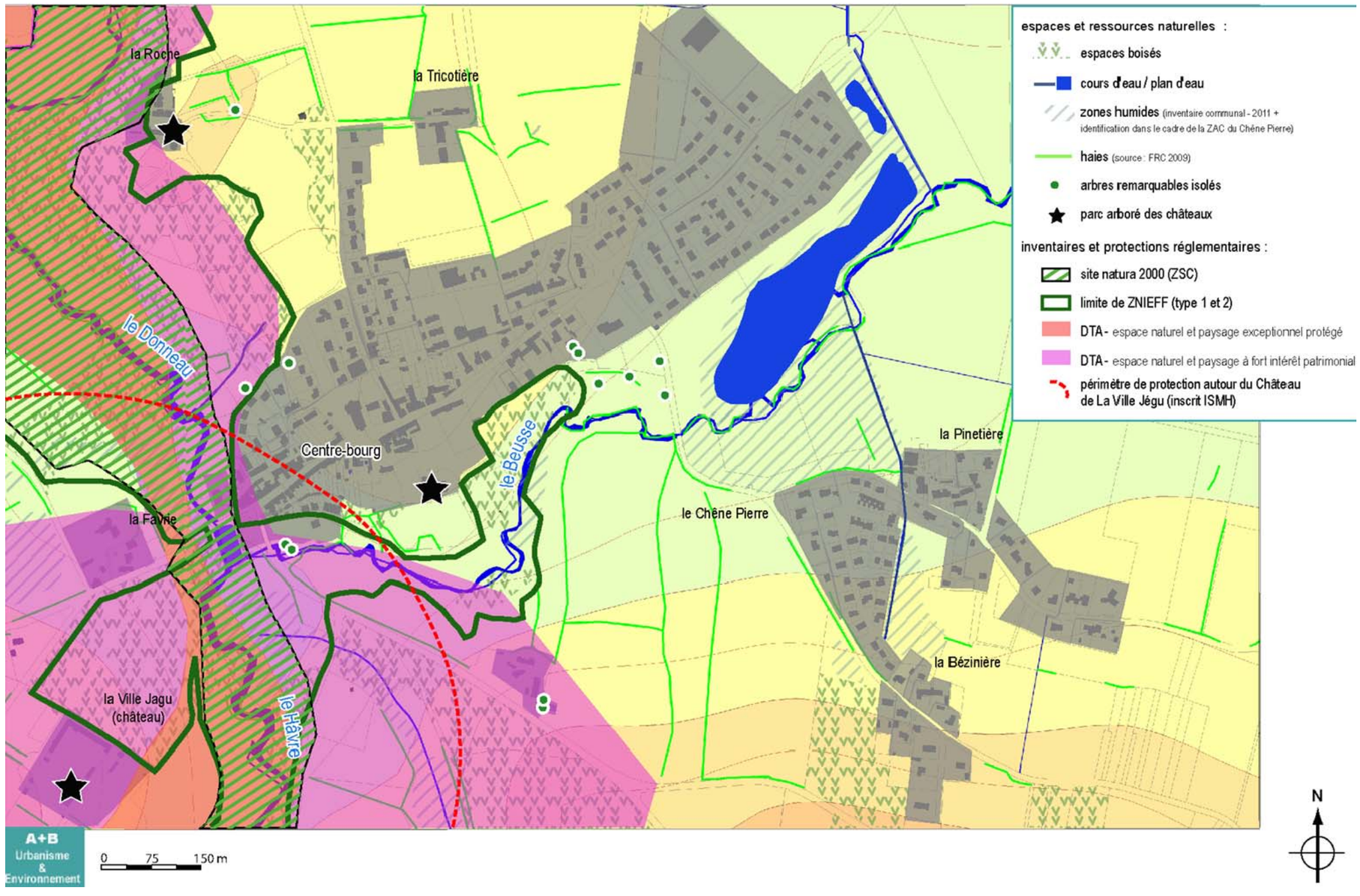
Chapitre 1

Les choix retenus pour établir le Projet d'Aménagement et de Développement Durables

au regard notamment des objectifs de protection de l'environnement

1.6. Les raisons justifiant le choix opéré d'aménagement et développement du territoire au regard de solutions de substitution raisonnables (…)

Carte des principales contraintes sur le bourg de Couffé à prendre en compte dans le choix des extensions urbaines :



Titre 2

Chapitre 1

Les choix retenus
pour établir
le Projet d'Aménagement et
de Développement Durables

au regard notamment des
objectifs de protection de
l'environnement

1.6. Les raisons justifiant le choix opéré d'aménagement et développement du territoire au regard de solutions de substitution raisonnables (…)

Carte des extensions urbaines prévues au PLU de 2007 réétudiées dans le cadre de la révision du PLU :



Titre 2

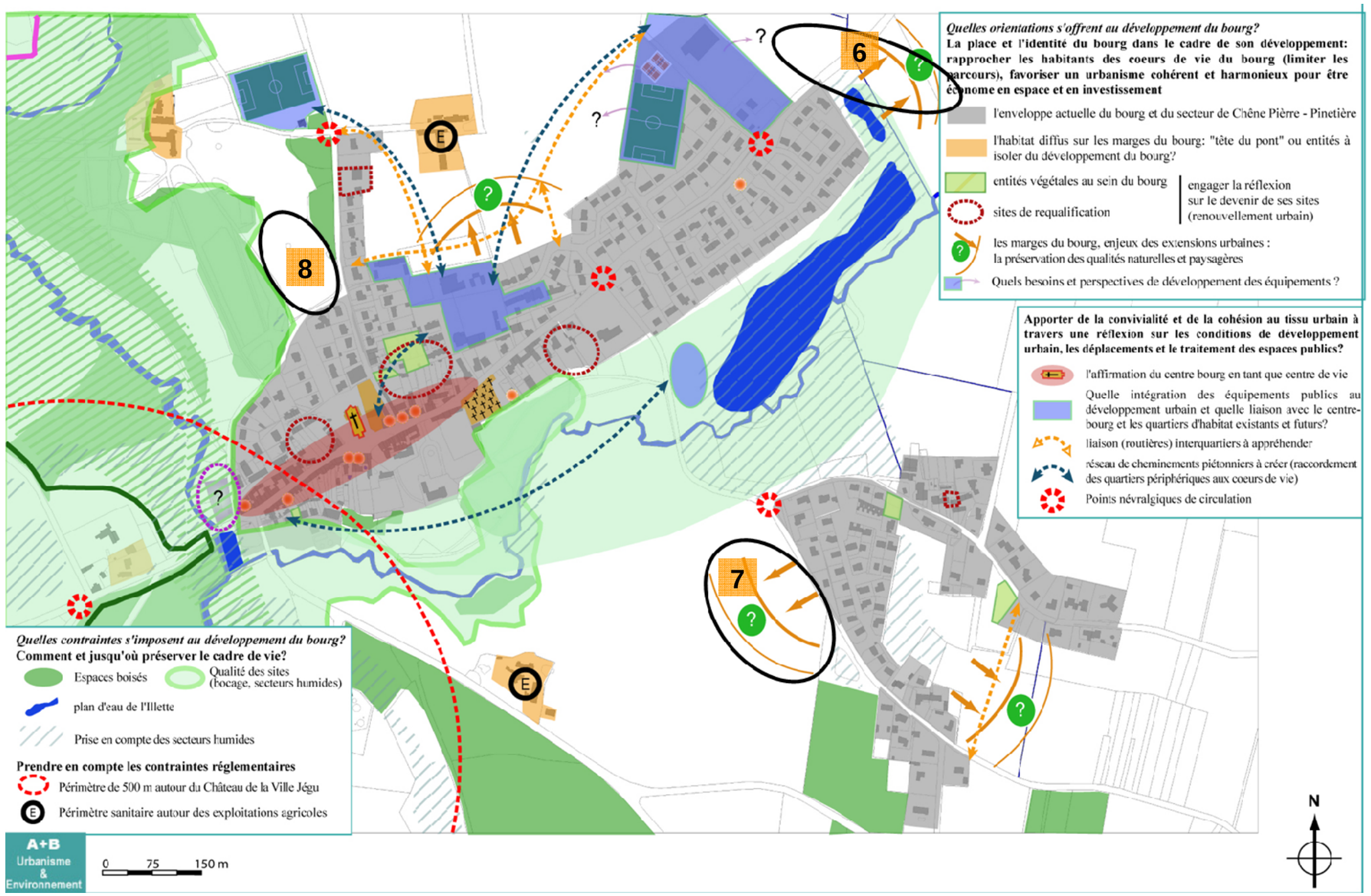
Chapitre 1

Les choix retenus pour établir le Projet d'Aménagement et de Développement Durables

au regard notamment des objectifs de protection de l'environnement

1.6. Les raisons justifiant le choix opéré d'aménagement et développement du territoire au regard de solutions de substitution raisonnables (…)

Carte des autres possibilités d'extensions urbaines étudiées dans le cadre de la révision du PLU (non prévues par le PLU de 2007) :



Titre 2

Chapitre 1

Les choix retenus pour établir le Projet d'Aménagement et de Développement Durables au regard notamment des objectifs de protection de l'environnement

1.6. Les raisons justifiant le choix opéré d'aménagement et développement du territoire au regard de solutions de substitution raisonnables (…)

1.6.2. Des possibilités d'extensions urbaines motivées par l'intérêt général et la volonté de soutenir la vitalité du bourg (suite)

Numéro et nom du site	1 – La Tricotière (Nord bourg)	2 – La Bézinière (ZAC Chêne Pierre)	3 – Les Plantes	4 – Les Thivières
Superficie	**5,7 ha**	**5,2 ha**	**3 ha**	**1,4 ha**
Intégration dans l'enveloppe urbaine	Extension urbaine située au contact du pôle scolaire, en continuité directe du bourg	Extension urbaine du secteur aggloméré constitué de La Bézinière, de la Pinetière et de la ZAC du Chêne Pierre	Extension urbaine linéaire du secteur aggloméré des Mazeries, entre la RD 23 et la RD 21	Extension urbaine du secteur des Mazeries (Les Thivières)
Occupation des sols	Prairies, vignes résiduelles	Prairies, terrains cultivés	Terrains cultivés (maïs)	Terrains cultivés (maïs) + prairies
Impact sur l'agriculture	Ancienne ferme de La Tricotière : exploitation arrêtée prairies permanentes et vignes en friche, non AOC	Perte de terrains labourables	Perte de terrains labourables	Perte de terrains labourables
Intérêt écologique ou paysager	Intérêt écologique faible Secteur ouvert, quelques haies arbustives résiduelles	Intérêt écologique faible Secteur ouvert, quelques haies bocagères résiduelles	Coupure d'urbanisation entre Les Mazeries et le bourg - Intérêt écologique faible mais proximité de la vallée du Havre Secteur ouvert, haie bocagère en bordure de RD 23	Intérêt écologique faible Secteur ouvert, absence de haies
Présence de zones humides	Absence de zones humides (selon inventaire communal)	Absence de zones humides (selon inventaire communal) Proximité d'une zone humide délimitée à l'Ouest	Absence de zones humides (selon inventaire communal)	Absence de zones humides (selon inventaire communal)
Topographie	**Point haut (~29 m)** Léger dénivelé d'orientation Nord-Sud	**Léger dénivelé** (~5 m) d'orientation Est-Ouest	**Léger dénivelé** (~7 m) d'orientation Sud-Ouest / Nord-Est	**Léger dénivelé** (~4 m) d'orientation Sud-Nord
Protections particulières	***/***	***/***	**Site entièrement situé dans le périmètre MH du château de la Ville Jégu** **Site concerné par la DTA 'Espace naturel et paysage à fort intérêt patrimonial'** **Marges de recul à prévoir // RD 21 et 23**	
Risques et nuisances	Aucun risque particulier	Aucun risque particulier	Site situé entre deux routes départementales (nuisances sonores liées au trafic)	/
Rapport du site avec le voisinage	Interface avec les habitations de la rue du Château, rue des Vignes et de la rue du Coteau (arrières de jardins)	Interface avec les habitations du Moulin de la Tessaudière et de la Béinière	**Exposition visuelle** du site depuis la RD 21	Interface avec les habitations de la rue des Pressoirs
Accessibilité au centre-bourg, aux écoles et aux équipements sportifs	**Site au contact des écoles,** proche du centre-bourg (~300 m) et des équipements sportifs (~ 250 m)	**Site assez éloigné du bourg et de ses équipements** (~1 km)	**Site assez éloigné du bourg** (~700m de l'église) **et de ses équipements** (~950 m des écoles)	**Site éloigné du bourg et de ses équipements** (~1,2 à 1,4 km)
Accessibilité du site	Accès possible par la rue du Château, par la rue de Wellow, par la rue des Vignes et par le chemin de la Tricotière	Accès possible par les voies communales du Moulin de la Tessaudière au Nord et de la Bézinière au Sud	Accès possible par les RD 23 et RD 21 (nécessite accord du Conseil Départemental)	Accès possible par la rue des Pressoirs
Zonage PLU en vigueur	2AUb	2AUb	2AUb	2AUb
Capacité de mobilisation du foncier	?? terrains privés	?? terrains privés	?? terrains privés	?? terrains privés
Raccordement au réseau d'assainissement	Gravitaire possible	Nécessité de rejoindre le réseau de la ZAC du Chêne Pierre (gravitaire possible)	Nécessité de rejoindre le réseau de la RD 23 (gravitaire possible)	Nécessité de rejoindre le réseau de la rue des Pressoirs (gravitaire possible)
Potentiel de logements (15 logements/ha)	**~ 85**	**~ 80**	**~ 45**	**~ 20**

Titre 2

Chapitre 1

Les choix retenus pour établir le Projet d'Aménagement et de Développement Durables au regard notamment des objectifs de protection de l'environnement

1.6. Les raisons justifiant le choix opéré d'aménagement et développement du territoire au regard de solutions de substitution raisonnables (…)

1.6.2. Des possibilités d'extensions urbaines motivées par l'intérêt général et la volonté de soutenir la vitalité du bourg (suite)

Numéro et nom du site	5 – La route des Crêtes	6 – Est bourg	7 – Chêne Pierre Ouest	8 – La Roche
Superficie	**7 ha**	**1,8 ha**	**3,1 ha**	**1,3 ha**
Intégration dans l'enveloppe urbaine	Extension urbaine du secteur des Mazeries (entre La Richevardière et Les Thivières), épaississement du tissu linéaire	Extension urbaine linéaire du bourg, au contact de la salle des sports **Positionnement en entrée du bourg**	Extension urbaine du secteur du Chêne Pierre	Extension urbaine du bourg
Occupation des sols	Terrains cultivés	Prairie	Prairie	Prairie
Impact sur l'agriculture	Perte de terrains labourables	/	/	/
Intérêt écologique ou paysager	Intérêt écologique faible Secteur ouvert, quelques arbres résiduels	intérêt écologique très faible Secteur ouvert, absence de végétation Proximité du talweg	Intérêt écologique faible à moyen Secteur assez ouvert, présence d'une haie bocagère en limite Ouest du site Proximité de la vallée du Beusse	**Intérêt écologique moyen à fort** Secteur assez fermé, cerné par des bois de qualité **Proximité du Château de La Roche (parc du château impacté)**
Présence de zones humides	Absence de zones humides (selon inventaire communal)	Absence de zones humides (selon inventaire communal) Présence d'un petit talweg en limite Nord	Absence de zones humides (selon inventaire communal)	Absence de zones humides (selon inventaire communal)
Topographie	**Point haut sur la partie Sud** **Léger dénivelé** (~6 m) d'orientation Sud-Nord	**Léger dénivelé** (~2 m) d'orientation Sud-Ouest – Nord-Est	**Dénivelé assez important** (~10 m) d'orientation Sud- Nord	**Léger dénivelé** (~3 m) d'orientation Nord-Sud
Protections particulières	***/***	***/***	***/***	***/***
Risques et nuisances	/	Sensibilité très forte aux remontée de nappes	/	/
Rapport du site avec le voisinage	**Exposition visuelle** du site depuis la route des Crêtes Interface avec les habitations des voies riveraines (arrières de jardins)	**Exposition visuelle très forte** du site depuis la RD 21	**Exposition visuelle très forte** du site depuis la RD 21	**Exposition visuelle** depuis le chemin de la Roche
Accessibilité au centre-bourg, aux écoles et aux équipements sportifs	**Site éloigné du bourg et de ses équipements** (~1,5 à 1,7 Km)	Site assez éloigné du bourg (~800 m de l'église) et des écoles (~ 600 m) mais **au contact des équipements sportifs**	Site assez proche du bourg et de ses équipements (~600 m)	Site très proche du bourg et de ses équipements (~250 m)
Accessibilité du site	Accès possible par les voies communales de La Richevardière et Les Thivières, ainsi que par la route des Crêtes	Accès possible par la rue du Stade ou par la RD 21 (nécessite accord du CD44)	Accès possible par la voie communale de La Bézinière	Accès possible par l'avenue de la Roche ou par la rue du Château
Zonage PLU en vigueur	2AUb	2AUl	Ap	N
Capacité de mobilisation du foncier	?? terrains privés	?? terrains privés	?? terrains privés, **forte rétention foncière**	?? terrains privés
Raccordement au réseau d'assainissement	Nécessité de rejoindre le réseau des voies communales de La Richevardière et des Thivières (gravitaire possible)	Nécessité de rejoindre le réseau de la RD 21 (gravitaire possible)	Nécessité de rejoindre le réseau de la ZAC du Chêne Pierre (gravitaire possible)	Nécessité de rejoindre le réseau de l'avenue de la Roche (gravitaire possible)
Potentiel de logements (15 logements/ha)	**~ 105**	**~ 30**	**~ 45**	**~ 20**

Titre 2

Chapitre 1

Les choix retenus pour établir le Projet d'Aménagement et de Développement Durables au regard notamment des objectifs de protection de l'environnement

1.6. Les raisons justifiant le choix opéré d'aménagement et développement du territoire au regard de solutions de substitution raisonnables (…)

1.6.2. Des possibilités d'extensions urbaines motivées par l'intérêt général et la volonté de soutenir la vitalité du bourg (…)

Les conclusions d'analyse définissant les principaux secteurs d'extensions urbaines à vocation d'habitat et d'équipements à privilégier

L'analyse des différents critères a permis permettant d'établir les sites à privilégier pour le développement de l'urbanisation en extension urbaine et au regard du choix final du scénario de développement envisagé par la commune (*cf. chapitre précédent 1.6.1*).

Ce sont les sites localisés à plus forte proximité du centre-bourg afin de soutenir la dynamique commerciale du centre-bourg et limiter les temps de parcours (favoriser les mobilités douces) qui ont été retenus en priorité par rapport à d'autres sites plus éloignés.

Une seule extension urbaine est finalement retenue pour le développement de l'habitat : celle de la Tricotière au Nord du bourg, compte-tenu notamment du fait que l'exploitation agricole y a été récemment arrêtée, de sa proximité avec les principaux cœurs de vie (notamment pôle d'équipements scolaires) favorisant les déplacements 'doux', de sa desserte aisée et des faibles enjeux environnementaux et paysagers.

L'extension située à l'est (cf. site étudié n°6) est en partie retenue **pour des équipements sportifs,** en extension de la salle de sport, à l'Est mais aussi au Nord afin de pouvoir regrouper à terme l'ensemble des terrains sportifs sur un même site mieux adapté, facilement accessible et en léger recul des secteurs d'habitat évitant les risques de nuisances (essentiellement sonores) pour les habitants.

Ce choix s'inscrit dans une stratégie d'aménagement cohérent de l'agglomération de Couffé, relevant de l'intérêt général.

Il est à noter qu'**aucune extension urbaine à vocation d'activités** n'a été étudiée dans le cadre de la révision du PLU étant donné que la zone d'activités du Charbonneau dispose encore de disponibilités suffisantes pour les prochaines années, au regard des besoins pressentis par la collectivité. Celles-ci sont maintenues dans le projet de PLU.

Chapitre 2

Traduction réglementaire des objectifs du PADD

Titre 2

Chapitre 2

Traduction règlementaire des objectifs du PADD

Les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durable sont mises en œuvre par les orientations d'aménagement et de programmation (O.A.P.) et le règlement du P.L.U., comprenant :

- ► un règlement graphique (plans de zonage) définissant le zonage de vocation des sols,
- ► un document écrit précisant les dispositions réglementaires applicables pour chacune de ces zones.

Préambule

Les orientations générales du PADD, présentées au chapitre précédent, s'appuient sur le diagnostic du territoire pour former la clef de voûte du projet de PLU.

En concentrant l'essentiel de son développement sur l'agglomération (devant recevoir au moins 75 % des logements à produire), le PADD veille à en assurer et renforcer ses fonctions de centralité, à soutenir la vitalité de ses équipements, services et commerces, garantes de la vitalité communale.

Ce projet fait l'objet d'une traduction réglementaire devant en garantir sa mise en œuvre, toujours dans le respect de la loi SRU, de la loi ALUR, du SCoT du Pays d'Ancenis et des grands principes réglementaires s'imposant au PLU.

Les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) sont mises en œuvre, en compatibilité avec le SCoT du Pays d'Ancenis, par :

- les orientations d'aménagement et de programmation (OAP), qui concernent les secteurs à vocation principale d'habitat (cf. pièce n° 3 du PLU)
- le règlement du P.L.U., comprenant :
  - ► un règlement graphique (cf. pièce n° 4 du PLU), découpant notamment le territoire en zones, voire en secteurs spécifiques, en fonction de la vocation principale de leurs sols et répertoriant des éléments graphiques s'imposant et conditionnant les possibilités d'aménager ou de construire.
  - ► un règlement écrit (cf. pièce n° 5 du PLU), précisant les dispositions réglementaires applicables pour chacune des zones voire pour des secteurs spécifiques.

En cohérence avec les dispositions prévues à l'article R.151-2 du code de l'urbanisme, le présent chapitre a pour objectif de montrer et justifier les choix ayant permis d'établir les OAP et le règlement du P.L.U., tout en mettant en évidence :

- la cohérence des OAP définies avec les orientations et objectifs du PADD,
- la nécessité des différentes dispositions réglementaires retenues, notamment selon les zones et secteurs délimités graphiquement, pour assurer la mise en œuvre des orientations du PADD,
- la complémentarité des dispositions réglementaires avec les OAP,
- la délimitation des zones voire des secteurs, nécessitée par les objectifs de mise en œuvre du PADD.

Titre 2

Chapitre 2

Traduction règlementaire des objectifs du PADD

Préambule (suite)

Le règlement du P.L.U. comprend un règlement graphique correspondant à un zonage du territoire, définissant des zones en fonction des orientations du PADD, afin d'assurer la mise en œuvre du projet.

Il est à rappeler que cette délimitation de zones s'appuie sur les grandes typologies de zones prévues par le code de l'urbanisme, à savoir :

- **la zone U** : zone Urbaine, correspondant à des entités urbaines constructibles de l'agglomération ou des villages, desservies par les réseaux
- **la zone AU** : zone A Urbaniser, correspondant aux secteurs destinés à l'urbanisation, distinguant les secteurs 1AU constructibles de suite de ceux maintenus en leur état "naturel" et destinés à une urbanisation ultérieure (secteurs 2AU),
- **la zone A** : zone Agricole, réservée aux activités agricoles et aux constructions et installations d'intérêt collectif n'étant pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole. Cette zone peut notamment comprendre des secteurs agricoles inconstructibles, au regard de leur sensibilité perçue ou bien à travers leur qualité paysagère ou naturelle, ou à travers leur proximité avec le bourg justifiant l'interdiction d'établir de nouveaux bâtiments,
- **la zone N** : zone Naturelle, correspondant aux secteurs d'intérêt écologique, paysager (parcs de châteaux, ensemble de boisements les plus consistants, zones humides et abords de cours d'eau, continuums écologiques…).

Il est à noter que les zones agricoles et naturelles peuvent comprendre des secteurs constructibles dits **secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL)**.

En cohérence avec les orientations du PADD, les différentes typologies de zones U, AU, A et N délimitées sur le territoire, sont elles-mêmes subdivisées en secteurs, en fonction de leur vocation principale et de leur mode, type ou nature d'occupation des sols. Le règlement délimite ainsi :

1) Les zones urbaines ou à urbaniser à dominante d'habitat, offrant une mixité de fonctions, afin de satisfaire les besoins en logements et les objectifs de mixité urbaine et fonctionnelle définis au PADD, à travers :

- Les secteurs **Ua, Ub** site de l'agglomération et des secteurs agglomérés des Mazeries et du Chêne Pierre, différenciées par leurs formes urbaines
- Le secteur **1AU** secteur d'extension urbaine ouverte à l'urbanisation

2) Les zones urbaines ou à urbaniser à vocation d'activités économiques, devant répondre aux orientations relatives au soutien de la vitalité du territoire, à travers :

- Les secteurs **Ue, Ue1** secteurs d'activités existants au sein du bourg ou sur la zone d'activités du Charbonneau

3) les zones urbaines ou à urbaniser destinées à des équipements d'intérêt collectif, permettant de conforter le niveau d'équipements et de services de l'agglomération, à travers :

- Les secteurs **Uℓ** secteurs d'équipements existants
- Le secteur **2AUℓ** secteur d'extension destiné à l'urbanisation pour permettre l'implantation de nouveaux équipements ou espaces d'intérêt collectif (fermée à l'urbanisation)

Titre 2

Chapitre 2

Traduction règlementaire des objectifs du PADD

Préambule (suite)

4) Les secteurs agricoles destinés à préserver l'économie et les ressources agricoles (exploitations et espaces agricoles), garantes aussi du maintien de qualités paysagères, écologiques sur le territoire, distinguant plusieurs zones au regard des enjeux de développement durable et des orientations du PADD :

Les secteurs **A** secteurs d'intérêt agronomique et agricole fort à long terme, constituant des espaces agricoles pérennes permettant le développement des activités et exploitations agricoles.

Les secteurs **Av** secteurs agricoles d'intérêt viticole.

Les secteurs **An** secteurs agricoles à sensibilité naturelle ou écologique, participant aux continuités écologiques.

Les secteurs **Ap** secteurs agricoles à sensibilité paysagère (points de vue, panoramas)

Les secteurs **Ab** secteurs agricoles devant éviter l'accueil de bâtiments d'exploitations agricoles au regard de la proximité de secteurs agglomérés

Ces secteurs peuvent englober des constructions existantes, dont des constructions à usage d'habitation qui ne sont pas forcément liées et nécessaires à l'exploitation agricole, pour lesquelles le règlement de ces zones peut définir des possibilités d'évolution.

En zone agricole on trouve également des secteurs à vocation spécifique non liés à l'activité agricole, recevant des activités économiques.

Le secteur **Ae** site de la station service en bordure de la RD 723.

Le secteur **Aℓ** site de la Gazillardière, pouvant faire l'objet d'une valorisation par des activités d'hébergement de loisirs ou touristiques

Les secteurs naturels destinés à préserver les milieux naturels garants de la biodiversité, les qualités paysagères ou patrimoniales de certains sites, mais destinés aussi à préserver les ressources (eau, bois, …).

Les secteurs **N** secteurs naturels à protéger en raison notamment de son intérêt écologique ou paysager correspondant pour l'essentiel aux vallées, vallons, zones humides et boisements autres que les sites naturels remarquables classés en 'Nn'

Les secteurs **Nn** secteurs naturels correspondant à des sites et paysages remarquables ou caractéristiques du patrimoine naturel ou culturel lié à la vallée du Hâvre et du Donneau et à des milieux nécessaires au maintien des équilibres biologiques.

Les secteurs **Nf** secteurs naturels boisés concernés par les activités de sylviculture et d'exploitation forestière

Les secteurs **Nℓ** secteurs naturels devant être préservés et pouvant être valorisés à des fins d'aménagement léger d'intérêt collectif pour des activités sportives, récréatives ou de loisirs.

Les secteurs **Ns** secteurs occupés par les ouvrages de traitement des eaux usées (stations d'épuration)

Le règlement écrit précise les dispositions applicables à ces zones, que ce soit à travers :

- **Les règles générales applicables à toutes les zones (Titre II)**
- **Les règles spécifiques aux quatre grands types de zones énoncés précédemment (cf. titres III à VI).**

Le Titre I du règlement est consacré à la présentation générale du règlement, aux définitions et lexiques.

Titre 2

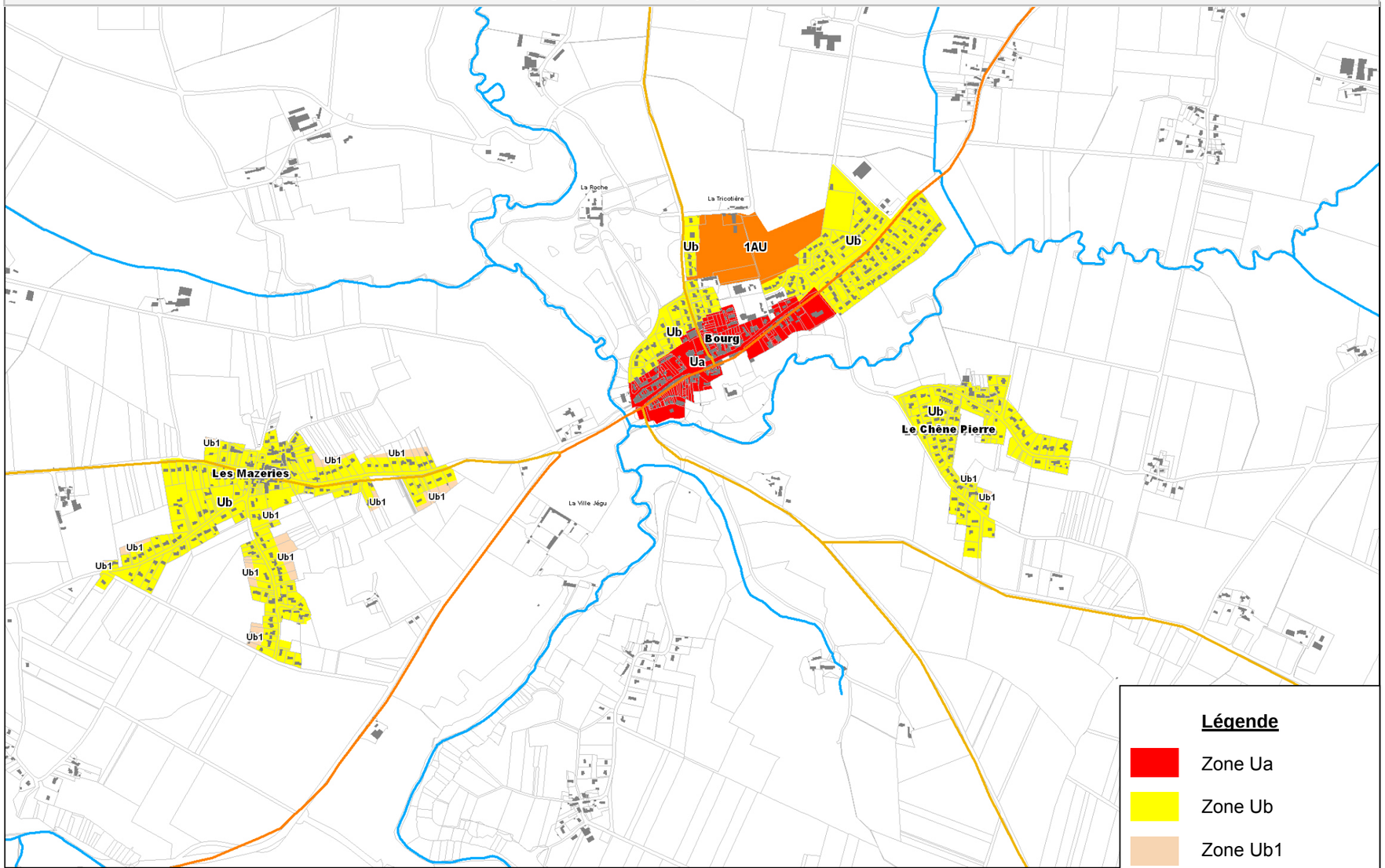
Chapitre 2

Traduction règlementaire des objectifs du PADD

2.1. Dispositions applicables aux zones à dominante d'habitat

Cartographie de la répartition géographique des zones à dominante d'habitat U et AU

offrant une mixité de fonctions, afin de satisfaire les besoins en logements et les objectifs de mixité urbaine et fonctionnelle définis au PADD, à travers :



Titre 2

Chapitre 2

Traduction règlementaire des objectifs du PADD

2.1. Dispositions applicables aux zones à dominante d'habitat

ZONES à dominante d'habitat
offrant une mixité de fonctions, afin de satisfaire les besoins en logements et les objectifs de mixité urbaine et fonctionnelle définis au PADD, à travers :

SECTEURS	Vocation, Localisation, Caractéristiques principales	OBJECTIFS de la délimitation du secteur (cf. PADD)	Références du PADD, auxquelles correspondent ces secteurs
Ua	**Centre-bourg à dominante d'habitat** et qui comprend des commerces et services, des équipements publics ou d'intérêt collectif D'une superficie d'environ 9 ha, la zone **Ua** correspond au **centre-bourg** de Couffé	Satisfaire une partie des besoins en logements Entretenir la mixité urbaine et fonctionnelle du centre-bourg par des règles favorisant les capacités d'accueil et de maintien de commerces et services, avant tout dans le centre-bourg Densifier le tissu urbain dans le respect de la typologie urbaine du centre ancien (caractéristiques urbanistiques et paysagères), l'alignement des constructions sur la voie devient la règle générale Augmenter les possibilités de densification : en zone Ua, augmentation des hauteurs maximales de constructions Intégrer les règles relatives à la gestion des eaux pluviales	Axe 2 du PADD (2.1) Axe 4 du PADD (4.1) Axe 1 et 2 du PADD (1.1 et 2.2) Axe 2 du PADD (2.2) Axe 1 du PADD (1.3)
Ua OAP 1	dont site de la rue des Marronniers — cf. OAP 1	Satisfaire une partie des besoins en logements par une densification urbaine raisonnée Rechercher une mixité sociale Respecter et conforter le caractère urbain de la rue des Marronniers Préserver des espaces d'aération (jardins) Valoriser le patrimoine (mur de pierres) Développer les liaisons douces au sein du centre-bourg	Axe 2 du PADD (2.1 et 2.2) Axe 2 du PADD (2.3) Axe 1 et 2 du PADD (1.1 et 2.2) Axe 2 du PADD (2.2) Axe 1 du PADD (1.2) Axe 3 du PADD (3.2)
Ua OAP 2	dont site de la rue de la Sucrerie — cf. OAP 2	Satisfaire une partie des besoins en logements par une densification urbaine raisonnée Rechercher une mixité sociale Respecter et conforter la typologie urbaine de cet îlot de centre-bourg et requalifier les abords de la rue de la Sucrerie Préserver des espaces d'aération Valoriser le patrimoine (puits, point d'eau) Développer les liaisons douces au sein du centre-bourg	Axe 2 du PADD (2.1 et 2.2) Axe 2 du PADD (2.3) Axe 1 et 2 du PADD (1.1 et 2.2) Axe 2 du PADD (2.2) Axe 1 du PADD (1.2) Axe 3 du PADD (3.2)
Ua OAP 3	dont site de l'ancienne école privée — cf. OAP 3	Satisfaire une partie des besoins en logements par une densification urbaine raisonnée Conforter le niveau d'équipements du bourg (pôle médical) Respecter et conforter le caractère urbain de la rue Saint-Jérôme Valoriser le patrimoine (puits, arbres remarquables) Développer les liaisons douces	Axe 2 du PADD (2.1 et 2.2) Axe 3 du PADD (3.1) Axe 1 et 2 du PADD (1.1 et 2.2) Axe 1 du PADD (1.2) Axe 3 du PADD (3.2)

Titre 2

Chapitre 2

Traduction règlementaire des objectifs du PADD

2.1. Dispositions applicables aux zones à dominante d'habitat (…)

ZONES à dominante d'habitat

offrant une mixité de fonctions, afin de satisfaire les besoins en logements et les objectifs de mixité urbaine et fonctionnelle définis au PADD, à travers :

SECTEURS	Vocation, Localisation, Caractéristiques principales	OBJECTIFS de la traduction réglementaire	Références du PADD
Ub	**Quartiers périphériques** du centre-bourg Secteur devant recevoir avant tout des constructions à usage d'habitation et pouvant accueillir des activités, si elles sont compatibles avec l'habitat.	Satisfaire une partie des besoins en logements Augmenter les possibilités de densification : assouplissement des règles d'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques et par rapport aux limites séparatives Intégrant des règles relatives à la gestion des eaux pluviales	Axe 2 du PADD (2.1 et 2.2) Axe 2 du PADD (2.2) Axe 1 du PADD (1.3)
Ub OAP 5 (partiel)	dont site de La Tricotière — cf. OAP 5	Satisfaire une partie des besoins en logements par une densification urbaine	Axe 2 du PADD (2.1 et 2.2)
Ub	**Villages ou secteurs agglomérés pouvant être assimilés à des 'villages' (Les Mazeries et Le Chêne Pierre)**	Ménager des possibilités d'apport de logements nouveaux en dehors du bourg, au sein de 'villages' (en excluant les 'seconds rideaux' pouvant générer une extension de l'enveloppe urbaine des villages) Augmenter les possibilités de densification : assouplissement des règles d'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques et par rapport aux limites séparatives Intégrant des règles relatives à la gestion des eaux pluviales	Axe 2 du PADD (2.1 et 2.2) Axe 2 du PADD (2.2) Axe 1 du PADD (1.3)
Ub OAP 4	dont site de La Roseraie — cf. OAP 4	Satisfaire une partie des besoins en logements par une densification urbaine organisée et raisonnée, en cohérence avec le caractère aéré du secteur Assurer la greffe urbaine et paysagère de l'opération Intégrant des règles relatives à la gestion des eaux pluviales Développer les liaisons douces au sein du centre-bourg	Axe 2 du PADD (2.1 et 2.2) Axe 1 du PADD (1.1) Axe 1 du PADD (1.3) Axe 3 du PADD (3.2)
dont **sous-secteurs Ub1**	**Villages ou secteurs agglomérés pouvant être assimilés à des 'villages' (Les Mazeries et Le Chêne Pierre)**	Interdiction des possibilités de création de nouveaux logements en 'seconds rideaux' situés au contact de zones agricoles ou naturelles	Axe 1 et 2 du PADD (1.4, 2.1 et 2.2)

Titre 2

Chapitre 2

Traduction règlementaire des objectifs du PADD

2.1. Dispositions applicables aux zones à dominante d'habitat (…)

ZONES à dominante d'habitat
offrant une mixité de fonctions, afin de satisfaire les besoins en logements et les objectifs de mixité urbaine et fonctionnelle définis au PADD, à travers :

SECTEURS	Vocation, Localisation, Caractéristiques principales	OBJECTIFS de la traduction réglementaire	Références du PADD, auxquelles correspondent ces secteurs
1AU	**Secteurs ouverts à l'urbanisation, destinés à être urbanisés dans le cadre d'un aménagement d'ensemble**	Satisfaire l'essentiel des besoins en logements à dix ans Maîtriser et échelonner l'urbanisation dans le temps Augmenter les possibilités de densification : augmentation des hauteurs maximales de construction, assouplissement des règles d'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques et par rapport aux limites séparatives Intégrer des règles relatives à la gestion des eaux pluviales	Axe 2 du PADD (2.1 et 2.2) Axe 1 du PADD (1.3)
1AU OAP 5	Site de la Tricotière au Nord du bourg	Échelonner l'urbanisation dans le temps Favoriser la mixité sociale et l'offre diversifiée en logements Conserver des espaces pour leur intérêt collectif et consolider le pôle d'équipements scolaires et périscolaires Préserver et valoriser le patrimoine végétal intégré à ce secteur Intégrer des règles relatives à la gestion des eaux pluviales Prévoir des liaisons inter-quartiers, routières et ''douces''	Axe 2 du PADD (2.1. et 2.2) Axe 2 du PADD (2.3) Axe 3 du PADD (3.1) Axe 1 du PADD (1.1) Axe 1 du PADD (1.3) Axe 3 du PADD (3.2)

Titre 2

Chapitre 2

Traduction règlementaire des objectifs du PADD

2.1. Dispositions applicables aux zones à dominante d'habitat (…)

Focus 1- Favoriser la densification urbaine des zones d'habitat tout en maintenant la qualité du cadre de vie communal

La traduction dans le règlement écrit

En secteur Ua

Les formes urbaines rencontrées sur le secteur Ua sont propices à une densité de constructions et de logements globalement supérieure à celles rencontrées sur des quartiers pavillonnaires périphériques de la zone Ub.

Le secteur Ua est une zone centrale déjà dense, où le règlement et les OAP concernées, en lien avec les orientations 1.4 et 2.2 du PADD, favorisent la densification de manière à conforter les formes urbaines historiques du centre-bourg de Couffé, qui privilégient le rapport à la rue et des formes compactes. En outre, il s'agit également de s'inscrire dans une logique d'économie d'espace.

Le règlement du PLU prévoit ainsi les dispositions suivantes :

- absence de règle pour l'emprise au sol des constructions,
- une hauteur de 9 m à l'égout du toit est permise (à noter que la hauteur à l'acrotère est limitée à 4 mètres afin de limiter l'impact paysager des constructions à toits terrasses dans ce secteur de forte valeur urbaine et paysagère dominé par les constructions à double pente ; il s'agit de conserver une certaine harmonie des formes urbaines traditionnelles du centre-bourg),
- aucune distance n'est imposée entre deux constructions sur une même propriété,
- les conditions d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques et par rapport aux limites séparatives sont assouplies, notamment au sein des secteurs concernés par les OAP. La règle générale reste l'alignement et l'implantation sur au moins une limite séparative afin de conforter les formes urbaines historiques du centre-bourg (des implantations différentes restent toutefois admises au regard du contexte),
- une seule place minimum de stationnement par logement est imposée.

En secteur Ub

Les secteurs Ub, composés très majoritairement d'habitat individuel, comportent peu de potentiel de densification. Ce dernier est plutôt centré sur la notion de densification parcellaire (par le biais de divisions). Afin de permettre des possibilités de nouvelles constructions tout en préservant le caractère résidentiel des secteurs Ub, le règlement prévoit les dispositions suivantes, qui s'appuient essentiellement sur les règles déjà existantes au PLU précédent :

- absence de règle pour l'emprise au sol
- assouplissement des règles d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques (alignement admis pour des parties de construction) et par rapport aux limites séparatives
- aucune distance n'est imposée entre deux constructions sur une même propriété,
- la hauteur des constructions est maintenue à 6 m à l'égout et peut être augmentée jusqu'à 7 mètres pour les toits terrasses
- afin de limiter l'impact paysager de ce type de constructions, notamment depuis la voie publique, les annexes ne devront pas être implantées au devant de la construction (cette règle s'applique aussi en secteur Ua),

Le règlement encadre par ailleurs la construction de nouveaux logements en 'second rideau' au sein des secteurs Ub localisés en dehors du bourg. Le tissu urbain étant plus lâche que sur le bourg, les possibilités de division foncière sont plus importantes. Afin de limiter le risque d'extension de l'enveloppe urbaine des ces secteurs (dans un souci de préservation des espaces agricoles et des qualités paysagères des franges urbaines), des sous-secteurs Ub1 sont créés sur les fonds de parcelles aux surfaces importantes localisés au contact de secteurs agricoles. Seule la création d'annexes y est admise (dans les mêmes conditions que celles fixées pour les habitations localisées en dehors du bourg sur des hameaux ou des lieux-dits).

En secteur 1AU

Dans un souci d'économie et d'optimisation foncières, le règlement du secteur 1AU reste particulièrement souple afin de favoriser la densité. L'emprise au sol et les conditions d'implantation ne sont pas réglementées. La hauteur maximale des constructions est portée à 9 mètres, de manière notamment à permettre et favoriser l'habitat collectif.

Des obligations sont toutefois rappelées en matière de gestion des eaux pluviales et de préservation d'espaces non imperméabilisés (au même titre que les autres secteurs urbanisés de la commune).

Titre 2

Chapitre 2

Traduction règlementaire des objectifs du PADD

2.1. Dispositions applicables aux zones à dominante d'habitat (…)

Focus 1- Favoriser la densification urbaine des zones d'habitat tout en maintenant la qualité du cadre de vie communal (…)

La traduction dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation

Cinq secteurs d'OAP (dont un partiel) ont été définis au sein des secteurs Ua et Ub pour permettre la valorisation d'espaces dans un objectif de densification du tissu urbain et d'économie d'espace agricole. Ces OAP fixent une densité minimale qui participe à l'objectif de programmation de logements fixé par le PADD (orientations 2.1 et 2.2).

Ces OAP imposent non seulement, à l'urbanisation de ces secteurs, des densités minimales de logements à respecter et pour certains des objectifs de production de logements locatifs sociaux, mais peuvent aussi définir les modalités de desserte (notamment par cheminement ''doux''), de gestion des eaux pluviales (en cohérence avec le zonage d'assainissement pluvial), de préservation d'éléments paysagers et d'insertion paysagère de la future opération, prenant en compte le voisinage proche de ces secteurs. Ainsi, tenant compte du contexte urbain dans lequel s'inscrivent les futures opérations, les densités minimales demandées vont de 10 logements/ha jusqu'à 25 logements/ha, participant également à la diversité d'offre en typologie de parcelles et de logements. L'OAP du secteur de la Roseraie (îlot B) impose une densité minimale de 10 logements/ha de manière à respecter le caractère très résidentiel et très aéré du secteur mais aussi au regard de la forte sensibilité du secteur vis-à-vis des eaux pluviales (saturation du réseau mis en avant par l'étude de zonage d'assainissement). A l'inverse, des densités plus importantes sont demandées en centre-bourg (23 à 25 logements/ha minimum pour les OAP 1 et 2) de manière à conforter les formes urbaines traditionnelles du centre-bourg.

Afin d'assurer la cohérence d'aménagement à l'échelle de chacun des secteurs et la réalisation d'opérations qualitatives d'un point de vue urbanistique et paysager, les OAP imposent les opérations d'aménagement d'ensemble (avec possibilité d'urbaniser par tranches). Le cas échéant, une surface minimale est imposée pour l'urbanisation de la première tranche.

Au travers de toutes ces OAP, il s'agit notamment d'assurer une utilisation rationnelle de ces espaces en y prévoyant une densité minimale de logements, là où le règlement du PLU initial ne s'opposait pas à la possibilité de réaliser un seul logement sur une surface conséquente, allant à l'encontre des objectifs de modération de la consommation d'espace, en particulier de ceux définis dans le SCOT.

Titre 2

Chapitre 2

Traduction règlementaire des objectifs du PADD

2.1. Dispositions applicables aux zones à dominante d'habitat (…)

Focus 2 - Répartir l'habitat entre les zones de renouvellement urbain et les zones d'urbanisation futures en extension urbaine

Le zonage des secteurs de renouvellement urbain

Le P.L.U. définit quatre principaux sites de renouvellement urbain qui sont identifiés sur le plan de zonage en zones Ua ou Ub, selon leur localisation, par un secteur d'OAP avec un numéro correspondant.

Le zonage des secteurs d'extensions urbaines

Le P.L.U. définit une seule zone AU à vocation principale d'habitat, devant satisfaire la production de logements complémentaire de celle pouvant être réalisée sur les zones Ua et Ub, en cohérence avec les orientations définies par le PADD pour les dix prochaines années.

En cohérence avec le PADD, cette zone est localisée en continuité de l'enveloppe urbaine du bourg de Couffé, sur sa frange Nord (secteur de la Tricotière).

Le projet de P.L.U. table sur une production de 15 à 17 logements par an pour les dix années à venir, dont :

~ 55 logements en zone U
(par densification des secteurs Ua et Ub, et par la programmation des OAP de renouvellement urbain),

~ 90 logements en secteur 1AU
(OAP 5).

ECHÉANCIER PRÉVISIONNEL D'URBANISATION

Renouvellement urbain (Ua ou Ub)	Nombre minimum de logements attendus	*Programmation (estimation)*	OAP
Rue des Marronniers	17	*Moyen/long terme*	OAP 1
Rue de la Sucrerie	8	*Long terme*	OAP 2
Site de l'ancienne école privée (îlot A)	4	*En cours*	OAP 3
Site de l'ancienne école privée (îlot B)	4	*Moyen terme*	OAP 3
Site de la Roseraie (îlot A)	6	*Moyen terme*	OAP 4
Site de la Roseraie (îlot B)	12	*Long terme*	OAP 4
Site de la Tricotière (îlot C)	4	*Moyen terme*	OAP 5
TOTAL	**55**		

Extension agglomération (1AU)	Nombre minimum de logements attendus	*Programmation (estimation)*	OAP
Site de la Tricotière (îlot A)	90	*Court/moyen terme*	OAP 5
Site de la Tricotière (îlot B)		*Moyen/long terme**	OAP 5

*Afin de respecter le principe d'échelonnement du développement urbain énoncé au PADD, l'urbanisation de l'îlot B ne pourra se faire qu'une fois l'îlot A aménagé.

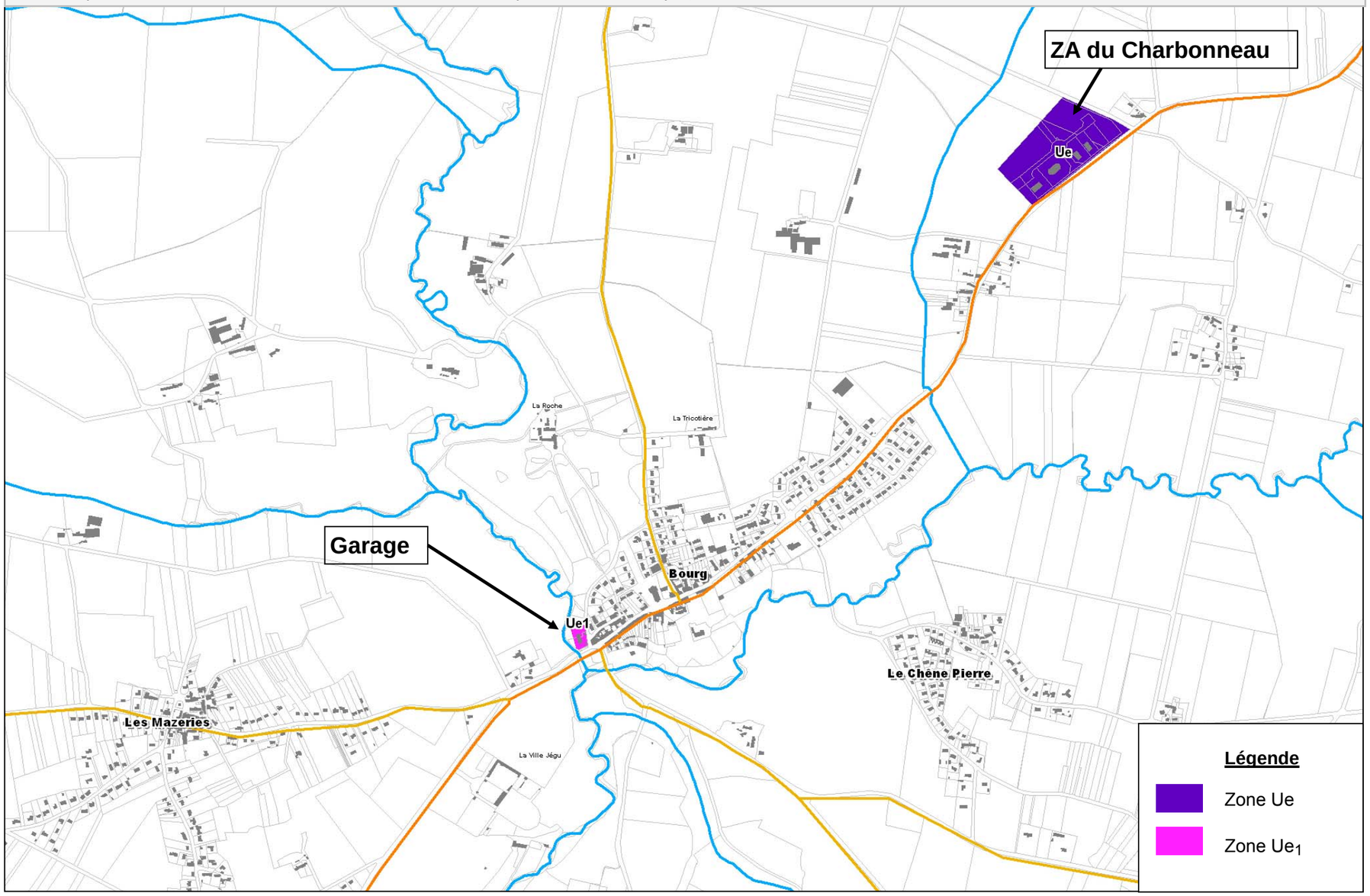
Titre 2

Chapitre 2

Traduction règlementaire des objectifs du PADD

2.2. Dispositions applicables aux zones à dominante d'activités

SECTEURS à dominante d'activités économiques
devant répondre aux orientations relatives au renforcement du potentiel économique, à travers :



Titre 2

Chapitre 2

Traduction règlementaire des objectifs du PADD

2.2. Dispositions applicables aux zones à dominante d'activités

SECTEURS à dominante d'activités économiques
devant répondre aux orientations relatives au renforcement du potentiel économique, à travers :

SECTEURS	Vocation, Localisation, Caractéristiques principales	OBJECTIFS de la délimitation du secteur (cf. PADD)	Références du PADD, auxquelles correspondent ces secteurs
Ue	**Zone d'activités existante du Charbonneau**	Soutenir le développement économique, favoriser l'implantation d'entreprises sur la zone existante Exclure le commerce de détail dans la zone d'activités Ue pour éviter un détournement d'usage de la zone à vocation artisanale et tertiaire Optimiser le foncier : permettre les extensions des activités existantes sur leurs parcelles Maintenir des espaces tampons entre les sites d'activités et l'habitat environnant	Axe 4 du PADD (4.1) Axe 4 du PADD (4.1) Axe 1 du PADD (4.1) Axe 4 du PADD (4.1)
Ue1	Site d'activité au sein du bourg de Couffé (garage automobile)	Favoriser le transfert de l'activité sur un site davantage adapté à son bon fonctionnement Maintenir des espaces tampons entre les sites d'activités et l'habitat environnant Préserver l'environnement, Mettre en valeur les continuités écologiques	Axe 4 du PADD (4.1) Axe 4 du PADD (4.1) Axe 1 du PADD (1.3)

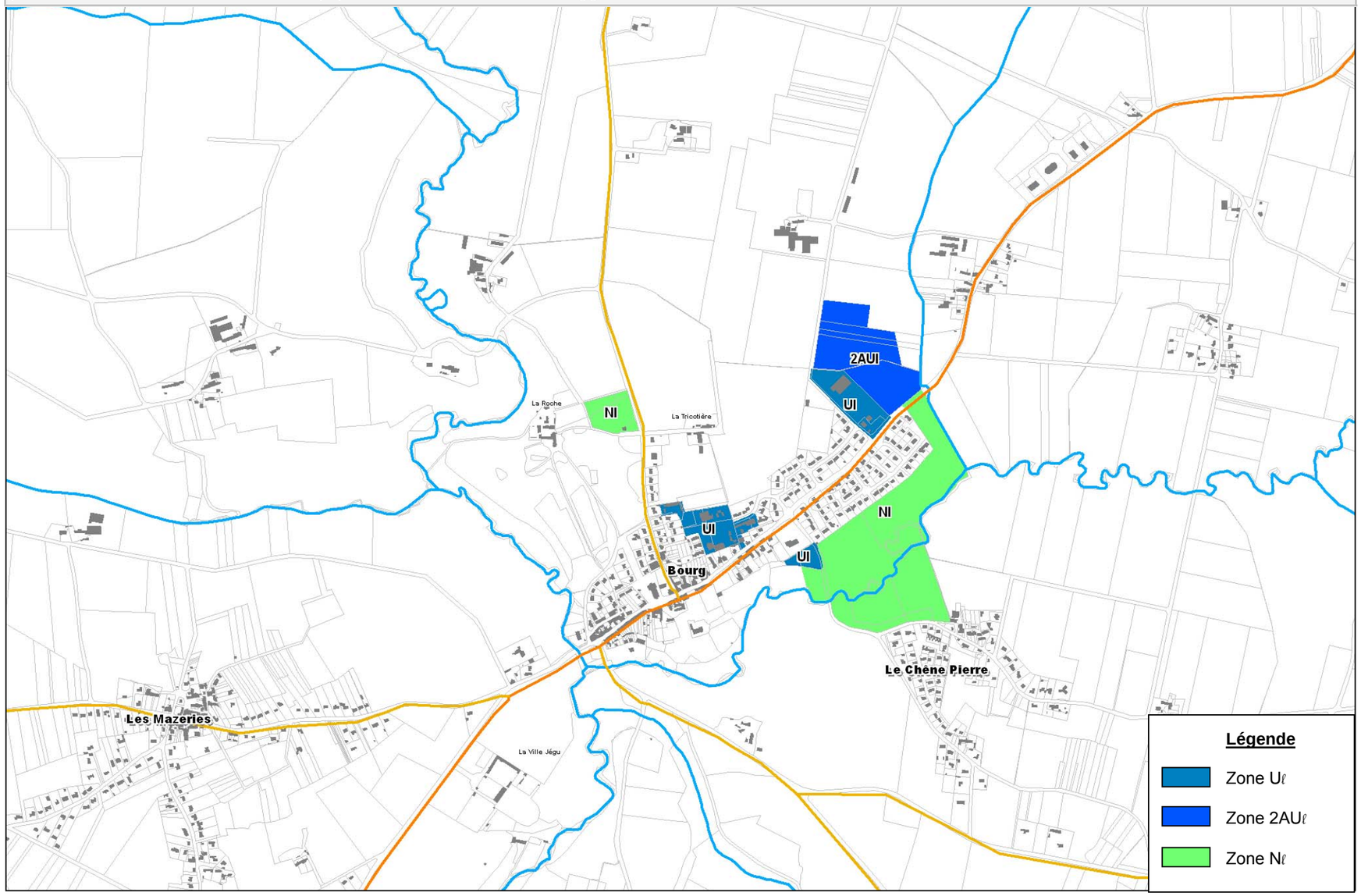
Titre 2

Chapitre 2

Traduction règlementaire des objectifs du PADD

2.3. Dispositions applicables aux zones à dominante d'équipements (…)

SECTEURS à dominante d'équipements
permettant de conforter le niveau d'équipements et de services de l'agglomération, à travers :



Titre 2

Chapitre 2

Traduction règlementaire des objectifs du PADD

2.3. Dispositions applicables aux zones à dominante d'équipements (…)

SECTEURS à dominante d'équipements
permettant de conforter le niveau d'équipements et de services du bourg, à travers :

SECTEURS	Vocation, Localisation, Caractéristiques principales	OBJECTIFS de la délimitation du secteur (cf. PADD)	Références du PADD, auxquelles correspondent ces secteurs
Uℓ	**Pôles d'équipements d'intérêt collectif**	Permettre des évolutions pour les constructions existantes ou de nouvelles constructions afin de conforter les équipements.	
	– Pôle sportif et récréatif (rue du Stade) – Pôle scolaire et périscolaire (au Nord de la mairie) – Site de la salle polyvalente (route de la Bézinière)		Axe 3 du PADD (3.1)
2AUℓ	**Secteurs fermés à l'urbanisation, destinés à être urbanisés** (procédure d'évolution du PLU nécessaire pour ouvrir tout ou partie du secteur à l'urbanisation, en fonction des besoins pressentis)	Conforter le pôle d'équipements sportifs existant de la rue du Stade Permettre le cas échéant le transfert du terrain de football existant situé au Sud de la rue du Stade voire également celui de la rue du château (regroupement sur un site davantage adapté)	Axe 3 du PADD (3.1)

NB : Les zones Nℓ sont présentées sur la cartographie précédente, dans ce chapitre dédié aux équipements, afin de disposer d'une vision globale de l'offre en équipements, car ces zones participent à l'offre d'équipements de la commune et constituent des espaces de sports et loisirs, ou tout simplement des espaces de respiration dans un contexte naturel dominant (d'où le zonage spécifique N). Pour la lecture concernant leurs caractéristiques réglementaires se référer au chapitre 2.5. concernant les zones à dominante naturelle.

Titre 2

Chapitre 2

Traduction règlementaire des objectifs du PADD

2.3. Dispositions applicables aux zones à dominante d'équipements (…)

Focus 3 - Permettre le développement du pôle d'équipements sportifs de la rue du Stade

Un site propice au développement du pôle d'activités sportives et récréatives

Le secteur localisé au Nord de la rue du Stade, dans la continuité des équipements existants, est classé en 2AUℓ devant permettre à terme le regroupement des deux terrains de sports actuellement situés sur des sites isolés et peu adaptés au regard notamment de la proximité de secteurs d'habitat (terrain actuel au Sud de la rue du Stade).

Le dimensionnement du secteur 2AUℓ tient ainsi compte des surfaces nécessaires pour l'implantation de deux terrains de sport dont un terrain de catégorie 4. Il tient également compte des besoins en équipements sportifs définis par la commune (salle de danse/ gym, vestiaires, club house, espaces de stationnement, …). *Voir exemple ci-contre*

Cette extension permettrait en outre de revaloriser l'entrée Nord de l'agglomération de Couffé, en s'appuyant sur la présence d'un petit talweg (mise en valeur paysagère de l'entrée du bourg) et offrant l'occasion d'aménager de nouvelles liaisons douces en direction du site du plan d'eau de l'Ilette (en assurant des traversées sécurisées et confortables de la RD 21).

Dans l'attente d'une réflexion plus aboutie et plus précise sur les besoins nécessaires à la collectivité, le secteur est fermé à l'urbanisation.



Esquisse à caractère strictement indicatif illustrant l'implantation de deux terrains de sport au Nord de la salle de sports actuelle

Des possibilités de renouvellement urbain pour l'ancien terrain de sport

En cas de réalisation effective de nouveaux terrains de sports, la collectivité s'est interrogée sur les possibilités de valorisation des terrains de sport actuel. Si le devenir du terrain de la rue du Château nécessitera une réflexion plus approfondie au regard du contexte paysager dans lequel il s'inscrit (maintien d'un usage sportif ou récréatif ?), celui du terrain actuel de la rue du Stade serait plus propice à une opération de renouvellement urbain eu égard de son contexte très résidentiel. Afin d'anticiper cette nouvelle vocation, un classement en secteur Ub est privilégié au PLU (autorisant la construction de nouvelles habitations). Au vu des délais importants nécessaires à la conception et à la réalisation de nouveaux terrains de football (devant être réalisé en préalable), cette opération de renouvellement urbain, conditionnée par le transfert, n'est toutefois pas envisagée dans les 10 prochaines années.

Titre 2

Chapitre 2

Traduction règlementaire des objectifs du PADD

2.3. Dispositions applicables aux zones à dominante d'équipements (…)

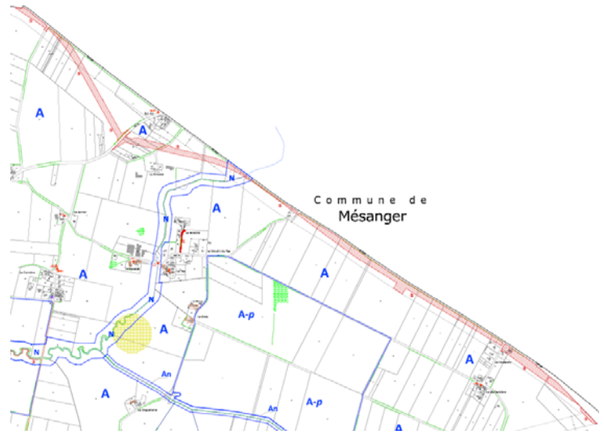
Focus 4 - Prise en compte des déplacements et du stationnement

Les emplacements réservés pour améliorer les conditions de déplacements

L'emplacement réservé n°1 est prévu de manière à améliorer les conditions d'accès au lieu-dit La Benerie par élargissement de la voie communale (chaussée de largeur d'environ 3 mètres où les croisements de véhicules sont délicats).

L'emplacement réservé n°3 est destiné à faciliter les conditions de circulation des engins agricoles en transit par le centre-bourg. Cette voie, exclusivement dédiée au passage des engins agricoles, permettrait ainsi de relier la RD 25 à la RD 21 via la rue du Stade et le chemin de la Tricotière, sans avoir à passer par le centre-bourg.

Un emplacement réservé n°5 est prévu de manière à permettre au Conseil Départemental de poursuivre ses acquisitions en vue de la rectification de la RD 164 : axe Ancenis - Nort-sur-Erdre. (*cf. extrait cartographique ci-contre*).



Emplacement réservé en vue de permettre le retraitement de la RD 164

Le report des sentiers de randonnée sur le plan de zonage

Ce sont environ 12 kilomètres de sentiers ou chemins qui ont été identifiés sur le plan de zonage, à préserver au titre des articles L. 151-38 et R. 151-48 du code de l'urbanisme. Les portions de sentiers empruntant des voies routières ne sont pas comptabilisées.

Les emplacements réservés pour préserver et conforter le réseau de sentiers de randonnée

15 emplacements réservés sont définis afin de permettre à la collectivité soit :

- l'acquisition de chemins déjà existants (faisant l'objet d'une convention avec les propriétaires) et le cas échéant
- l'aménagement de nouvelles liaisons douces visant le confortement du réseau de sentiers déjà existant, notamment le long du Beusse ou encore le long de la RD 21 afin de relier le hameau du Vigneau au bourg.



Sentiers identifiés au PLU

Une traduction dans les orientations d'aménagement et de programmation

Les OAP des secteurs à enjeux d'aménagement présentent des principes d'accès et de liaisons douces, devant favoriser notamment les liaisons vers le centre-bourg et les cœurs de vie.

Voies, chemins (de randonnée) à conserver et à entretenir (au titre de l'article L.151-38 du code de l'urbanisme)

Titre 2

Chapitre 2

Traduction règlementaire des objectifs du PADD

2.3. Dispositions applicables aux zones à dominante d'équipements (…)

Focus 4 - Prise en compte des déplacements et du stationnement (…)

Les dispositions réglementaires pour le stationnement

Des règles sont fixées au chapitre 4 du Titre II des dispositions générales du règlement. Elles fixent les obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement des véhicules et des vélos dans les zones U et AU.

Le règlement précise des règles relatives au stationnement plus souples pour le logement dans la zone Ua du centre-bourg, ceci afin de rechercher une densité urbaine plus forte et tenir compte du caractère plus contraint du parcellaire.

Pour les autres types de construction ou de projets que ceux destinés à l'habitation, le nombre de places de stationnement doit être dimensionné en fonction de la nature et de la localisation du projet, de manière à satisfaire les besoins de l'opération ou de la construction projetée.

Titre 2

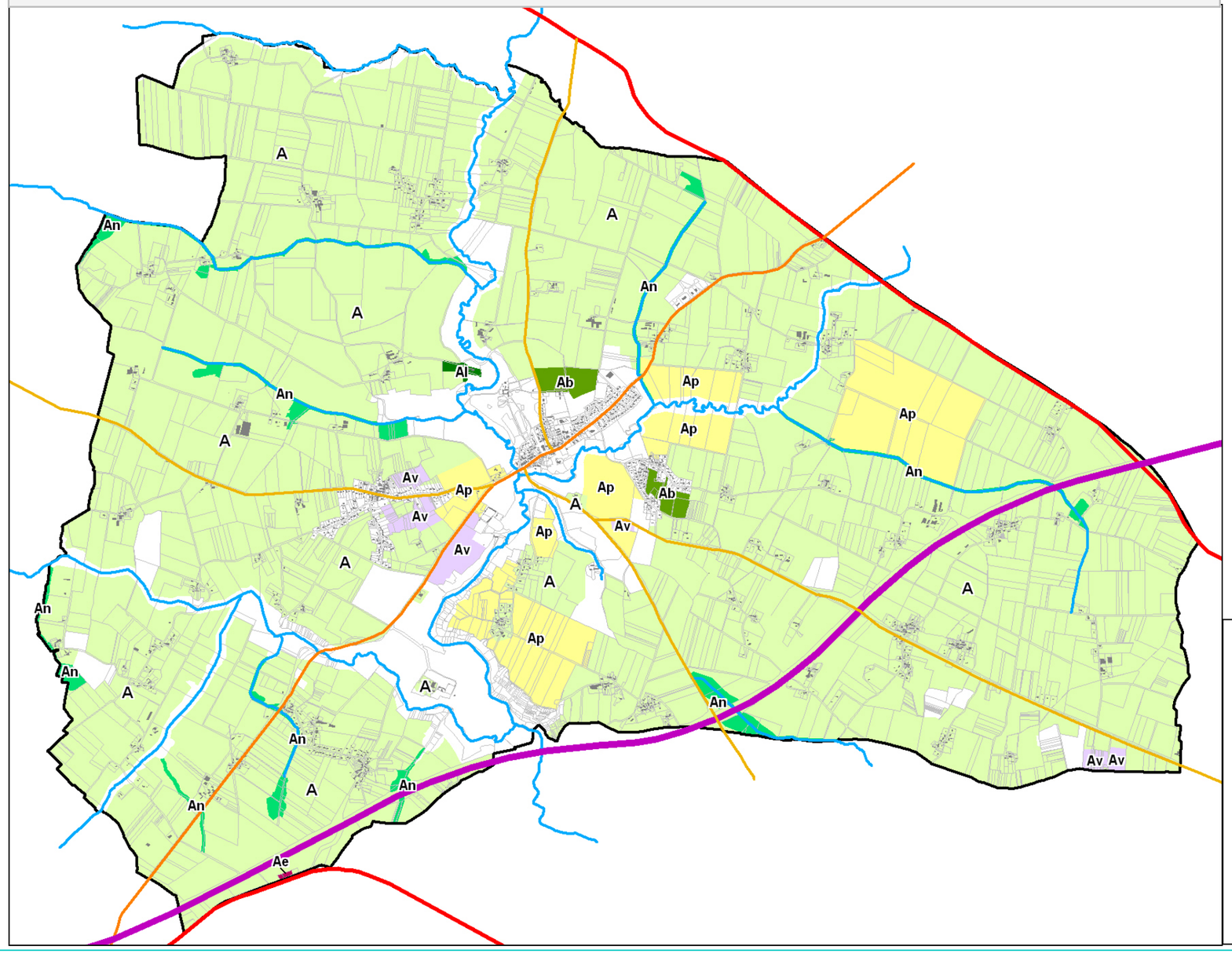
Chapitre 2

Traduction règlementaire des objectifs du PADD

2.4. Dispositions applicables aux zones agricoles

Les secteurs à dominante agricole

destinée à préserver l'économie et les ressources agricoles (exploitations et espaces agricoles), garantes aussi du maintien de qualités paysagères, écologiques sur le territoire, distinguant plusieurs zones au regard des enjeux de développement durable et des orientations du PADD :



Titre 2

Chapitre 2

Traduction règlementaire des objectifs du PADD

2.4. Dispositions applicables aux zones agricoles

Les secteurs à dominante agricole

destinée à préserver l'économie et les ressources agricoles (exploitations et espaces agricoles), garantes aussi du maintien de qualités paysagères, écologiques sur le territoire, distinguant plusieurs zones au regard des enjeux de développement durable et des orientations du PADD :

SECTEURS	Vocation, Localisation, Caractéristiques principales	OBJECTIFS de la délimitation du secteur (cf. PADD)	Références du PADD, auxquelles correspondent ces secteurs
A	**Espace agricole comprenant des terrains cultivés ou non ainsi que des constructions, liées ou non à l'exploitation agricole**	Préserver le patrimoine intégré à cet espace et favoriser la valorisation agricole de cet espace	Axe 4 du PADD (4.2)
		Favoriser l'accueil et le développement d'exploitations agricoles, permettre la réalisation de logements de fonction pour les agriculteurs	Axe 4 du PADD (4.2)
		Préserver l'environnement de cet espace et le préserver du développement urbain	Axes 4 et 1 du PADD (4.2 et 1.4)
		Permettre la diversification des exploitations pour les aider à se pérenniser	Axe 4 du PADD (4.2)
		Permettre la création de logements par changement de destination d'anciens bâtiments, permettre les extensions limitées et annexes des habitations existantes afin de maintenir la vitalité en campagne	Axe 2 du PADD (2.3)
Av	**Espace agricole d'intérêt viticole** au regard du classement des terrains en AOC	Préserver le patrimoine intégré à cet espace Favoriser la valorisation agricole de cet espace mais sans y permettre la construction nouvelle Favoriser le développement d'exploitations agricoles (par usage des sols, mais sans construction) Préserver l'environnement de cet espace et le préserver du développement urbain	Axe 4 du PADD (4.2)
Ab	**Deux secteurs Ab sont identifiés autour d'espaces agglomérés**, dont un secteur Ab au Nord du bourg et un secteur Ab à l'Est du Chêne Pierre	Identifier des espaces inconstructibles en lisière de secteurs agglomérés Affirmer une lisibilité du territoire pour les agriculteurs	Axe 4 du PADD (4.2)
An	**Plusieurs cours d'eau (La Chapellerie, Les Noues, La Bitière, ...) inscrits dans une ambiance agricole dominante** font l'objet d'un classement « agricole naturel inconstructible».	Identifier des espaces participant à la trame verte et bleue et des cours d'eau à préserver	Axe 1 du PADD (1.3)
A-*p*	**Espace agricole d'intérêt paysager** au regard de la présence de panoramas ou de points de vue sur des points de repères forts du paysage	Préserver la qualité des paysages liée à l'environnement naturel et agricole Prendre en compte certains panoramas et cônes de vue	Axe 1 du PADD (1.1)
Ae	Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) - **site de la station servie en bordure de la RD 723**	Soutenir la vitalité économique du territoire	Axe 4 du PADD (4.1)
A*ℓ*	Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) - **site de la Gazillardière**	Favoriser le développement d'une offre diversifiée en structures d'hébergement touristique Favoriser les actions de mise en valeur touristique du patrimoine dans le respect de l'environnement, des activités agricoles ou viticoles	Axe 4 du PADD (4.3)

Titre 2

Chapitre 2

Traduction règlementaire des objectifs du PADD

2.4. Dispositions applicables aux zones agricoles

Focus 5 - Prise en compte des tiers localisés en zone agricole

La prise en compte dans le règlement des habitations de tiers en zone agricole

La règlement permet les possibilités d'extension et de réalisation d'annexes pour les tiers en zone agricole, ceci de manière limitée.

Ainsi, l'extension (ou le cumul d'extensions) des constructions principales existantes destinées à l'habitation est autorisée sous conditions précisées au règlement écrit, notamment :

- Possibilités* d'extension limitée des constructions à usage d'habitation existantes, ne pouvant excéder une emprise au sol de 50 m², sans possibilité de créer de logement (possibilité de réalisation de plusieurs extensions dans la limite des 50 m² pour l'ensemble des extensions réalisées à compter de la date d'approbation du dernier PLU), ainsi que dans une limite de 200 m² d'emprise au sol totale du bâtiment ;
- Possibilités* de création et/ou d'extension d'annexes liées aux habitations existantes, dans une limite de 50 m² de cumul d'emprise au sol des annexes (créées ou étendues) et à condition que ces annexes n'excèdent pas une distance de 20 m de la construction principale et que leur hauteur ne dépasse pas 3,50 m à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère.

* Possibilités estimées à compter de la date d'approbation de la présente révision générale du PLU.

Ces possibilités s'inscrivent dans la continuité de celles offertes par le règlement du PLU précédent (secteurs Nh).

Titre 2

Chapitre 2

Traduction règlementaire des objectifs du PADD

2.4. Dispositions applicables aux zones agricoles

Focus 6 - Prise en compte des activités spécifiques localisés en zone agricole

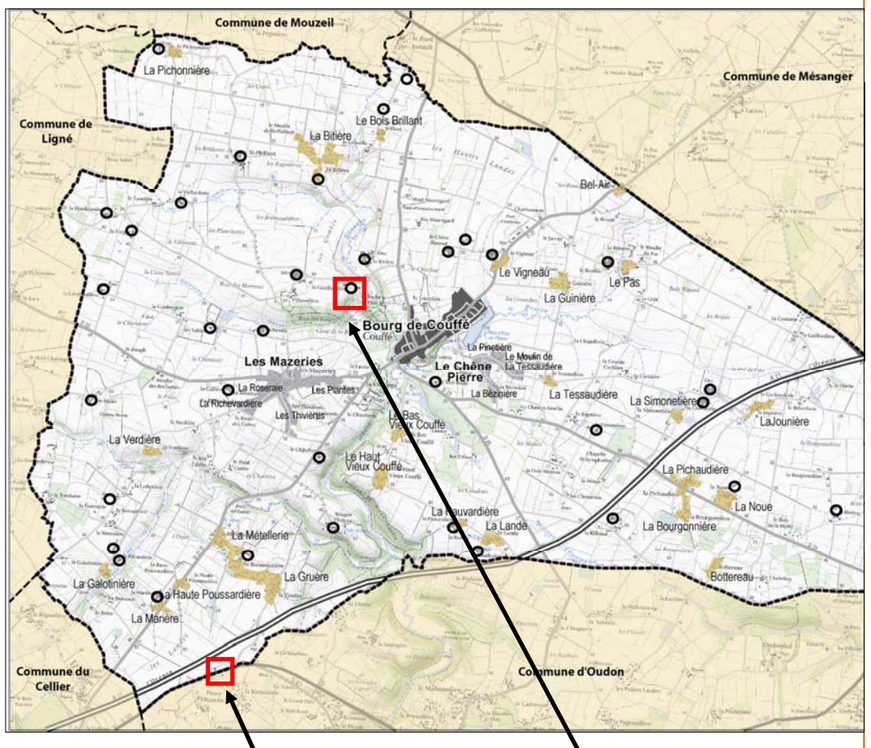
Justification du caractère exceptionnel des STECAL (secteur de taille et de capacité d'accueil limité - art. L.151-13 du Code de l'Urbanisme)

Le nombre de STECAL reste très limité : il concerne seulement 2 sites (La Gazillardière, classé en Aℓ et la station-service de la RD 723, classée en Ae), de taille limitée (moins de 3 hectares au total). Ces deux sites, à vocation d'activités (activités de loisirs pour le premier et activités de service pour le second), étaient déjà 'constructibles' au PLU initial (ces deux activités existent déjà). Leur délimitation a été réajusté afin de circonscrire davantage les possibilités de construction, en limitant tout accentuation de mitage de l'espace. Le zonage est établi au plus près du bâti existant.

Les deux secteurs visés sont présentés et détaillés ci-après.

Ces quelques possibilités offertes par le PLU ne remettent pas en cause l'activité agricole ou viticole : aucun nouveau logement de tiers à des fins permanentes n'y sera admis. D'autre part, aucune surface agricole ne sera prélevée par ces secteurs. Le règlement du PLU veille à y encadrer strictement les possibilités de construction (annexes comprises). La surface totale considérée comme STECAL au sens de l'article L.151-13 représente un peu moins de 3 hectares, soit moins de 1% du territoire communal, ce qui lui confère ce caractère exceptionnel.

Localisation des deux STECAL définis sur la commune par le projet de révision :



Titre 2

Chapitre 2

Traduction règlementaire des objectifs du PADD

2.4. Dispositions applicables aux zones agricoles

Focus 6 - Prise en compte des activités spécifiques localisés en zone agricole (…)

Le STECAL de la station service en bordure de la RD 723 (Ae) en limite Sud-Ouest de la commune

Le règlement du P.L.U. définit le site de la station service localisée en zone agricole (en bordure de la RD 723) comme un secteur de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) au titre de l'article L151-13 – 2°) du code de l'urbanisme.

Les constructions admises en STECAL sont limitées et encadrées par le règlement écrit. Sont uniquement admises dans le secteur Ae**,** outre les extensions mesurées des constructions existantes, les nouvelles constructions à usage de commerce ou de services, complémentaires ou liées à l'activité existante (de type restauration, bureaux, …). L'accueil de ce type d'activités, déjà amorcé sur le site, offre la possibilité de diversifier les services proposées aux automobilistes de passage sur la RD 723.

Au PLU précédent, le site était classé en zone Uf (secteur d'activités économiques légères) où était admis les logements de fonction, les constructions à usage d'activités économiques, hôteliers, de commerce, d'artisanat, de bureaux et de services, les garages collectifs de caravanes ainsi que les dépôts et entrepôts commerciaux. Le projet de PLU vise non seulement à davantage restreindre les possibilités de constructions admises (par le règlement écrit) mais également à réduire le périmètre constructible (par le règlement graphique, *cf. extraits ci-contre*).



Le règlement précise des dispositions pour limiter les possibilités de construction sur le site :

Emprise au sol limitée du bâti

Le cumul d'emprise au sol des constructions existantes ou créées ne peut pas excéder 10 % de la superficie de l'unité foncière.

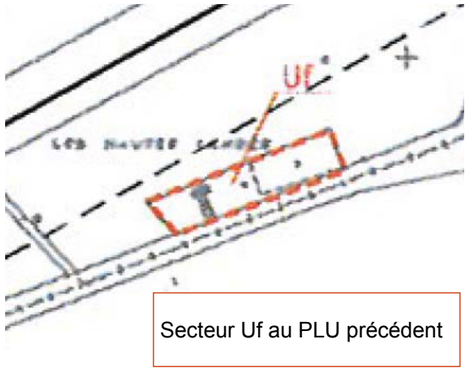
Hauteur maximale limitée des constructions

La hauteur maximale est limitée à 7 mètres au point le plus haut, soit une hauteur légèrement supérieure à celle des installations existantes de manière à permettre des possibilités d'évolution du bâti.

Implantations des constructions

Les constructions admises par le règlement étant liées ou nécessaires aux infrastructures routières, la marge de recul inscrite aux plans de zonage (75 mètres par rapport à la RD 723) ne s'applique pas pour ce secteur (sous réserve toutefois de l'accord du service gestionnaire, le Département de Loire-Atlantique).

SITE de la STATION SERVICE	Surface constructible au projet de PLU (secteur Ae)	Surface constructible au PLU précédent de 2007 (secteur Uf)	Limitation de surface constructible par rapport au PLU antérieur
Enveloppe constructible	0,4 ha	0,6 ha	**- 0,2 ha**



Secteur Uf au PLU précédent



Secteur Ae au projet de PLU

Titre 2

Chapitre 2

Traduction règlementaire des objectifs du PADD

2.4. Dispositions applicables aux zones agricoles

Focus 6 - Prise en compte des activités spécifiques localisés en zone agricole (…)

Le STECAL du site de La Gazillardière au Nord-Ouest du bourg (Al)

Le règlement du P.L.U. définit le site de La Gazillardière localisé en zone agricole (au Nord-Ouest du bourg) comme un secteur de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) au titre de l'article L151-13 – 2°) du code de l'urbanisme.

Les constructions admises en STECAL sont limitées et encadrées par le règlement écrit. Il s'agit d'y permettre le développement d'un hébergement touristique ou de loisirs, en lien avec l'exploitation agricole existante (il existe déjà un camping à la ferme) que ce soit :

- par le changement de destination, la réhabilitation et l'extension des bâtiments existants (au même titre que les autres sites d'exploitation en A, dans le cadre d'une diversification),
- par de nouvelles constructions ou installations, à condition qu'elles ne s'accompagnent pas de la création de logements nouveaux à des fins permanentes ; qu'elles ne portent atteinte au fonctionnement de l'exploitation et qu'elles bénéficient d'une bonne insertion dans le site. Il est d'ailleurs précisé que les installations annexes liées et nécessaires à l'hébergement (sanitaires, …) sont aussi admises mais à condition d'être aisément démontables et de permettre une restauration à l'état naturel du site en cas d'arrêt de l'activité. La réalisation d'aires de stationnement est aussi admise mais sous réserve d'être réalisées à base de structures légères.

Ces diverses conditions ont notamment pour objectif de :

- soutenir l'exploitation existante de la Gazillardière (diversification de l'activité) sans compromettre son maintien,
- tenir compte de la proximité de sites naturels d'intérêt écologique et paysager (site Natura 2000 de la vallée du Donneau), en maîtrisant les impacts pouvant être générés par ces nouvelles constructions.

Le secteur était classé en Af au précédent PLU (destiné à accueillir un projet de ferme pédagogique et d'équipements d'hébergements de loisirs). Le projet de PLU maintien cette vocation en encadrant toutefois davantage les possibilités de construction et d'aménagement. Le périmètre du secteur est notamment réduit en circonscrivant les possibilités d'implantation autour des bâtiments existants, de manière à limiter l'impression de mitage de l'espace agricole ou nature mais aussi de manière à exclure toute possibilité de construction au sein du secteur Natura 2000 (désormais classé en Nn). *Cf. extraits ci-contre*

Le règlement précise des dispositions pour limiter les possibilités de construction sur le site :

Emprise au sol limitée du bâti

La surface plancher de chacun des nouveaux bâtiments à usage d'hébergement touristique ne doit pas excéder 30 m² ; le cumul ne devant pas excéder 200 m² au total.

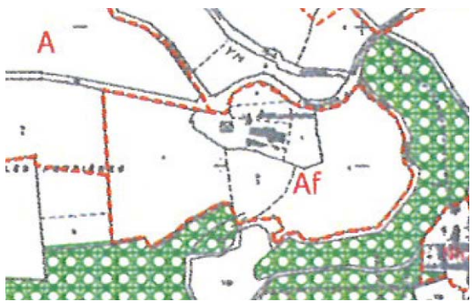
Hauteur maximale limitée des constructions

La hauteur maximale des annexes est limitée à 3,5 mètres à l'égout ou à l'acrotère. Celle des constructions à vocation d'hébergement touristique ou de loisirs n'est pas réglementée puisqu'une limitation de la hauteur pourrait venir contraindre l'implantation de structures plus insolites (type 'cabane dans les arbres'). Dans tous les cas, l'article 2 conditionne leur implantation à une bonne insertion dans le site.

Implantations des constructions

Les constructions admises par le règlement doivent s'implanter à 5 mètres minimum de l'alignement de la voie communale desservant le site.

SITE de la Gazillardière	Surface 'constructible' au projet de PLU (secteur Al)	Surface 'constructible' au PLU précédent de 2007 (secteur Uf)	Limitation de surface 'constructible' par rapport au PLU antérieur
Enveloppe 'constructible'	2,4 ha	7,6 ha	**- 5,2 ha**



Secteur Af au PLU précédent



Secteur Al au projet de PLU

Titre 2

Chapitre 2

Traduction règlementaire des objectifs du PADD

2.4. Dispositions applicables aux zones agricoles

Focus 7 – Maintien des qualités patrimoniales en campagne, l'identification de changements de destination

La traduction dans le règlement écrit de la prise en compte du patrimoine et de l'identification des changements de destination

Les éléments de patrimoine et de paysage à préserver au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme sont identifiés sur le plan de zonage par un encadré rouge correspondant aux bâtiments d'intérêt architectural, patrimonial et/ou paysager et par l'identification d'éléments de ''petit-patrimoine'' tels que puits, fours, croix, calvaires et murets… Cette identification concerne potentiellement l'ensemble des quatre grandes zones du territoire, y compris les constructions des différents hameaux et lieux-dits intégrés dans la zone agricole.

Le Chapitre 2.3 du titre 2 du règlement est consacré à la préservation et mise en valeur du patrimoine bâti et du 'petit patrimoine' sur tout le territoire communal et concerne tous les bâtiments identifiés au titre de l'article .151-19 du code de l'urbanisme. Des dispositions spécifiques sont précisées pour assurer la préservation de ces éléments (notamment l'application du permis de démolir).

Le plan de zonage identifie également les possibilités de changement de destination de constructions existantes présentant du caractère (anciennes granges en pierre, longères, moulins, ...) pour de l'habitation ou un projet d'hébergement touristique, au titre de l'article L. 151-11-2° du code de l'urbanisme, dès lors que le changement de destination a pour objet la sauvegarde et la mise en valeur d'un patrimoine architectural de qualité et répond à un ensemble de critères (présentés en annexe du règlement).

Enfin, il est à noter que des dispositions spécifiques ont été précisées pour les secteurs à forte valeur patrimoniale ou paysagère (châteaux ou manoirs), afin d'encadrer strictement leurs possibilités d'évolution. Comme évoqué par l'orientation 1.2 du PADD, ces secteurs resteront préservés de toute construction nouvelle contemporaine (le règlement, qui prévoit un classement en zone naturelle de ces sites, y exclut l'implantation de nouvelles annexes). Outre l'habitation, des possibilités de valorisation à des fins de loisirs ou touristiques (hébergement, restauration, salle de réception ou de loisirs, …) sont admises, par le biais du changement de destination. Le développement de ce genre d'activités permettra, outre le développement de la valorisation touristique du territoire, de contribuer le cas échéant aux éventuelles nécessités de remise en état de tout ou partie de bâtiments.

Patrimoine bâti, immeubles, îlots à protéger et à valoriser au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme

"Petit patrimoine", mur en pierres à préserver au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme



Bâtiment d'intérêt architectural ou patrimonial pouvant changer de destination (art. L 151-11 2° du CU)



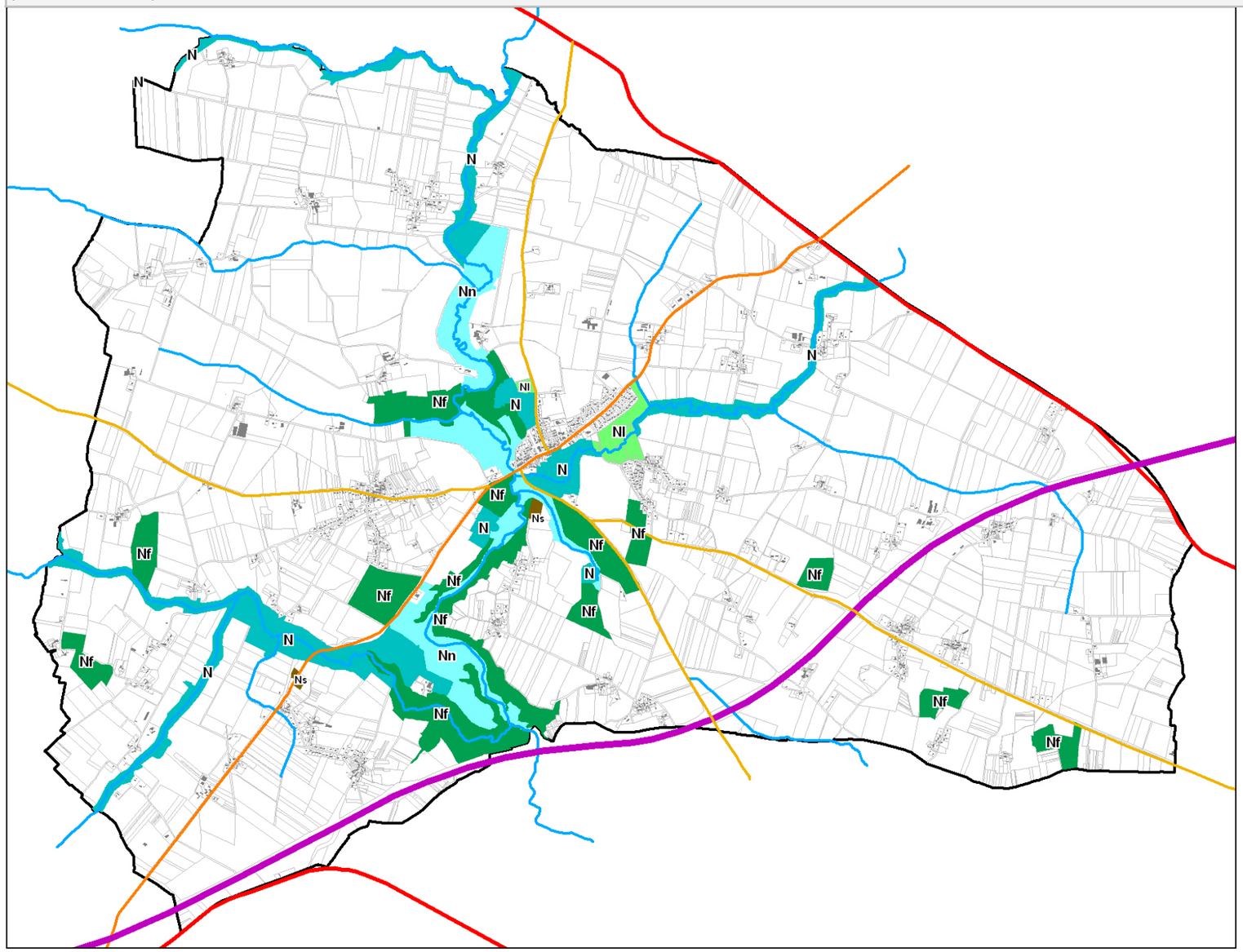
Titre 2

Chapitre 2

Traduction règlementaire des objectifs du PADD

2.5. Dispositions applicables aux zones naturelles

Les zones à dominante naturelle
garants de la biodiversité, les qualités paysagères ou patrimoniales de certains sites, mais destinée aussi à préserver les ressources et à prévenir des risques



Titre 2

Chapitre 2

Traduction règlementaire des objectifs du PADD

2.5. Dispositions applicables aux zones naturelles

SECTEURS N à dominante naturelle

garants de la biodiversité, les qualités paysagères ou patrimoniales de certains sites, mais destinée aussi à préserver les ressources

SECTEURS	Vocation, Localisation, Caractéristiques principales	OBJECTIFS de la délimitation du secteur (cf. PADD)	Références du PADD, auxquelles correspondent ces secteurs
Nn	**Espaces naturels à forte valeur écologique ou paysagère (site Natura 2000)** **Réservoir de biodiversité humide et boisé (vallée du Hâvre, partie Sud de la vallée du Donneau, partie Ouest de la vallée du Beusse, vallon du ruisseau des Noues et de la Loge au Moine)**	Préserver et entretenir les éléments du patrimoine naturel Préserver et valoriser les continuités écologiques et notamment les espaces faisant office de réservoirs de biodiversité Protéger les grands espaces naturels et agricoles reconnus pour leur intérêt naturel, écologique et paysager, et notamment la vallée du Hâvre Limiter les pollutions des sols et des sous-sols, de la ressource en eau Préserver l'environnement de cet espace et le préserver du développement urbain	Axe 1 du PADD (1.3.) Axe 1 du PADD (1.1) Axe 1 du PADD (1.3.) Axe 1 du PADD (1.4)
N	Autres secteurs naturels d'intérêt : ◊ Corridors humides principaux (vallée du Beusse, partie Nord de la vallée du Donneau, vallon de la Loge au Moine, vallon de la Péginière et vallon de la Verdière) ◊ secteur naturel d'intérêt patrimonial, culturel, paysager : parcs des châteaux ou manoirs	Préserver et entretenir les éléments du patrimoine naturel Préserver et valoriser ces espaces participant aux continuités écologiques 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 Limiter les pollutions des sols et des sous-sols, de la ressource en eau Préserver l'environnement de cet espace et le préserver du développement urbain	 Axe 1 du PADD (1.3.) Axe 1 du PADD (1.4)
Nf	Espaces forestiers liés à l'exploitation sylvicole	Entretenir et savoir renouveler le patrimoine boisé Préserver et entretenir les boisements et les haies les plus intéressantes Préserver la dominante boisée conférant une grande qualité paysagère aux parcs des châteaux	Axe 1 du PADD (1.1 et 1.3.)
Nℓ	**Espaces naturels anthropisés,** destinés aux activités et installations de loisirs sur les secteurs de l'Ilette (plan d'eau et ses abords) et sur le terrain de sports de la rue du Château	Aménager et conserver des espaces pour leur intérêt collectif de sports ou de loisirs Encadrer le développement au regard du contexte environnemental et paysager (vallée du Beusse pour le secteur de l'Ilette et proximité du château de La Roche pour le terrain de football)	Axe 3 du PADD (3.1) Axe 1 du PADD (1.1 et 1.3)
Ns	Sites accueillant les **ouvrages de traitement des eaux usées** (Le bourg et La Métellerie)	Anticiper d'éventuels besoins d'évolution des ouvrages existants	Axe 3 du PADD (3.1)

Titre 2

Chapitre 2

Traduction règlementaire des objectifs du PADD

2.5. Dispositions applicables aux zones naturelles

Focus 8 - Prise en compte des boisements, des haies et des zones humides

Les boisements sur le plan de zonage et la traduction écrite au règlement

Les règles relatives aux différents espaces boisés, s'appliquent selon leur présence et selon la typologie ou classification des secteurs répertoriés sur le territoire communal présentée dans les dispositions générales du règlement.

Le règlement distingue deux types de boisements visés par des dispositions réglementaires spécifiques pour chacun de ces types de classification.

- Les espaces boisés soumis aux plans simples de gestion ou faisant l'objet d'une gestion sylvicoles intégrés dans une zone naturelle forestière Nf (environ 180 hectares) ;
- Les espaces boisés inventoriés et préservés au titre des articles L.151-19 et/ou L.151-23 du code de l'urbanisme (ancien article L.123-1-5-III-2° du même code) pour lesquels les coupes et abattages d'arbres sont également soumis à déclaration préalable. La suppression des éléments ainsi inventoriés peut être admise à condition d'être compensée par de nouvelles plantations (équivalentes) dans les conditions précisées par le règlement. Environ 60 hectares de bois sont ainsi préservés de cette manière.

Les haies et arbres d'intérêt sur le plan de zonage et la traduction écrite au règlement

Suite à l'inventaire des haies réalisé dans le cadre de l'étude sur la Trame Verte et Bleue à l'échelle communale, une hiérarchisation a été établie en fonction de l'intérêt des haies.

Le PLU préserve ainsi les haies présentant un intérêt paysager, écologique ou hydrologique : celles-ci sont identifiées au plan de zonage et sont préservées au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme. Plus de 160 kml de haies sont ainsi préservées. Il préserve également quelques arbres d'intérêt (une quinzaine).

La modification de ces éléments de paysage est soumise à déclaration préalable. Leur suppression peut être admise selon les cas énoncés au règlement écrit à condition d'être compensée par la plantation d'un linéaire équivalent à celui supprimé, composé d'essences locales.

Les zones humides et les cours d'eau sur le plan de zonage et la traduction écrite au règlement

Des règles sont fixées dans les dispositions générales du règlement et s'appliquent à l'ensemble des zones humides et cours d'eau inventoriés sur le règlement graphique (plans de zonage).

Ces règles sont établies en cohérence avec les dispositions prévues par le SAGE (Schéma d'Aménagement et de Gestion de l'Eau) Estuaire de la Loire applicables sur le territoire coufféen.

Pour tous les cours d'eau, un recul inconstructible de 5 mètres minimum est exigé.

De manière générale, ces dispositions, adoptées selon le référentiel ERC (éviter, réduire, compenser les incidences sur les zones humides), soulignent :

- l'obligation de préserver ces espaces d'intérêt écologique et/ou paysager d'intérêt pour la biodiversité, pour la régulation et le traitement des eaux superficielles, etc…, en cohérence avec les dispositions du PADD,
- à titre dérogatoire, des possibilités d'y réaliser des travaux d'intérêt général, en l'absence d'autres alternatives, à condition de veiller à réduire les impacts et en dernier ressort, si impact il y a, à les compenser.

Titre 2

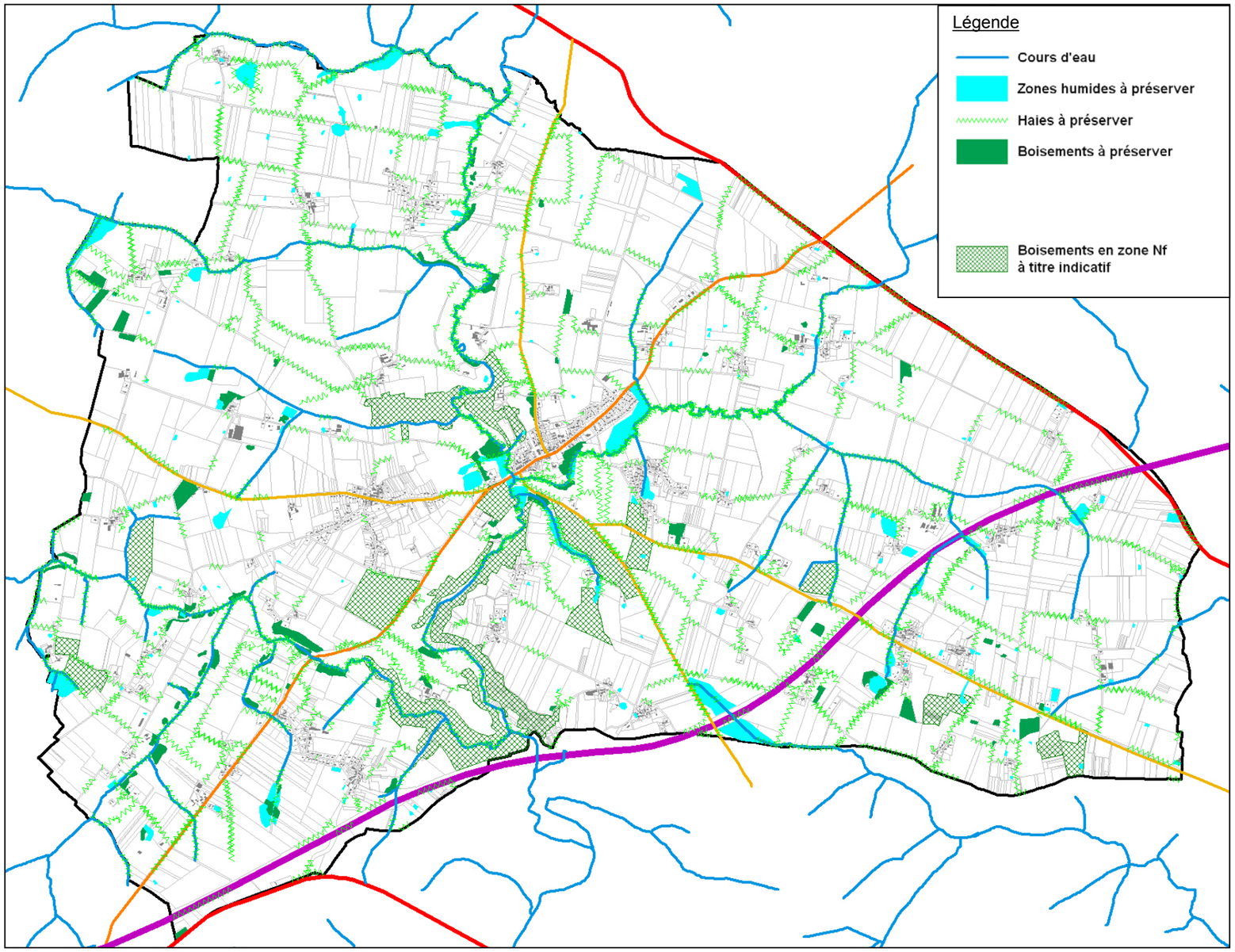
Chapitre 2

Traduction règlementaire des objectifs du PADD

2.5. Dispositions applicables aux zones naturelles

Focus 8 - Prise en compte des boisements, des haies et des zones humides (…)

Carte des éléments de paysage préservés au PLU au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme



Titre 2

Chapitre 2

Traduction règlementaire des objectifs du PADD

2.6. Présentation du tableau des surfaces

TYPE DE ZONE AU P.L.U.	ZONAGE	SURFACES AU P.L.U (en ha) AVANT REVISION	SURFACES AU P.L.U. (en ha) APRES REVISION
Zone Urbaine « U » (67,51 ha)	Ua	9,6	8,97
	Ub	14,9 (Ub) 61,7 (Uc et Uca)	46,21
	Ub_1		2,76
	Ue	5,4 (1AUf)	5,06
	Ue_1	0,2 (Ufb)	0,23
	Ul	2,9	4,28
Zone A Urbaniser « AU »	1AU	2,4 (1AUa)	6,35
	2AUℓ	18,7 (2AUℓ)	5,15

TYPE DE ZONE AU P.L.U.	ZONAGE	SURFACES AU P.L.U (en ha) AVANT REVISION	SURFACES AU P.L.U. (en ha) APRES REVISION
Zone Agricole « A » (3444,13 ha)	A	2792,85 (A) 85,1 (Nh)	3104,55
	Ab	/	16,45
	An	/	70,15
	Av	/	28,82
	Ap	380,24	221,39
	Ae	0,3 (Ufa)	0,39
	Aℓ	7,57 (Af)	2,38
Zone Naturelle « N » (456,96 ha)	N	546,62 (N)	155,94
	Nn		101,56
	Nf	/	182,94
	Nℓ	4,86 (Nℓ) 15,4 (1AUℓ)	14,29
	Ns	1,72 (Ag)	2,23
	Nh1 / Nh2	85,15	/
TOTAL		**3980**	**3980**

Titre 3

Évaluation environnementale

Chapitre 1

Articulation du plan avec les autres documents d'urbanisme et plans ou programmes avec lesquels il doit être compatible ou qu'il doit prendre en compte

Titre 3

Chapitre 1

Articulation du P.L.U. avec les autres documents d'urbanisme et les plans ou programmes avec lesquels il doit être compatible ou qu'il doit prendre en compte

1.1 Compatibilité du PLU avec les plans et schémas supra-communaux

Le Plan Local d'Urbanisme doit tenir compte de l'article L.131-4 du Code de l'Urbanisme.

C'est ainsi que le PLU de Couffé devra être compatible avec :

- le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Pays d'Ancenis qui a été approuvé le 28 février 2014,
- le Programme Local de l'Habitat (PLH) de la Communauté de Communes du Pays d'Ancenis approuvé le 28 février 2014.

Il n'existe pas de schéma de mise en valeur de la mer, ni de plan de déplacements urbains ni de dispositions particulières aux zones de bruit des aérodromes concernant la commune de Couffé.

D'autre part, le SCoT ayant été approuvé en février 2014, il convient de prendre en compte les plans et schémas supra-communaux avec lesquels le SCoT doit être compatible listés à l'article L.131-1 du Code de l'Urbanisme qui ont été approuvés après cette date. Il s'agit :

- du Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) Loire-Bretagne 2016-2021 approuvé le 4 novembre 2015,
- du Plan de Gestion des Risques d'Inondation adopté le 23 novembre 2015.

1.1.1. Compatibilité du PLU avec le SCoT du Pays d'Ancenis

La commune de Couffé fait partie du périmètre du **Schéma de Cohérence Territoriale (S.Co.T.) du Pays d'Ancenis** qui a été approuvé le 28 février 2014.

Le projet de PLU doit être compatible avec les orientations du S.C.O.T. et recueillir l'avis favorable de la Communauté de Communes du Pays d'Ancenis (COMPA) en charge du SCoT, avis joint au dossier de PLU. Tout au long de la procédure, les représentants de la COMPA ont été étroitement associés à la révision du PLU afin de s'assurer de la compatibilité du projet avec celui du SCoT.

Les dispositions prises par le PLU en compatibilité avec les orientations du SCoT du Pays d'Ancenis sont présentées dans le tableau en pages suivantes.

Titre 3

Chapitre 1

Articulation du P.L.U. avec les autres documents d'urbanisme et les plans ou programmes avec lesquels il doit être compatible ou qu'il doit prendre en compte

1.1 Compatibilité du PLU avec les plans et schémas supra-communaux

1.1.1. Compatibilité du PLU avec le SCoT du Pays d'Ancenis

Orientations du SCoT	Prescriptions SCoT	Dispositions prises par le PLU en compatibilité avec le SCoT
Axe 1 - Un pays rayonnant et équilibré		
S'appuyer sur une organisation multipolaire : pôles d'équilibres principaux, secondaires et de proximité	La commune de Couffé fait partie du secteur Sud-Ouest dont le pôle est Ligné, elle n'est pas un pôle d'équilibre, ni un pôle de proximité au sens du SCoT.	
Structurer l'organisation urbaine des communes (maîtriser les hameaux et villages)	Privilégier le développement urbain dans le bourg. Dans les hameaux, interdire les extensions mais autoriser le comblement des dents creuses. Dans les villages, autoriser les extensions de manière limitée en continuité de l'existant sous conditions	L'urbanisation est concentrée sur le bourg (au moins 75% des logements escomptés). Seuls deux secteurs restent constructibles hors bourg : les secteurs agglomérés des Mazeries et du Chêne Pierre (assimilés à des villages). Sur ces deux secteurs, les extensions urbaines sont proscrites, y compris par le biais des 'seconds rideaux'. L'urbanisation au sein de ces enveloppes urbaines est admise. Le projet ne prévoit pas l'accueil de nouvelles habitations sur des hameaux ou des lieux-dits (hors logements de fonction éventuels) : aucun STECAL à vocation d'habitat n'est donc définit. Une seule zone AU est définie : elle se situe dans la continuité Nord du bourg, sur le secteur de La Tricotière.
Diversifier l'offre en logements et répondre aux besoins de la population en participant à l'équilibre territorial	Accueillir 15 000 nouveaux habitants d'ici 2030 avec une production de 6900 logements entre 2014 et 2030 soit 400 logts /an, 390 ha nécessaire Objectifs de répartition des logements retenus dans le SCOT : - 75 % en accession (libre et aidée) - 12,5 % en locatif social (type PLUS, PLAI) - 12,5 en locatif privé Mettre en œuvre le schéma Départemental d'accueil des gens du voyage (SDAGV) Objectifs de constructions de logements retenus dans le SCOT pour la période 2014-2030 : Reste du secteur Sud-Ouest : 397 logts soit 23 logts/an	Avec 150 à 170 logements escomptés d'ici 10 ans (15 à 17/an), la commune prévoit l'accueil d'environ 400 nouveaux habitants entre 2015 et 2030 (chiffre indicatif, n'étant pas un objectif en soi) Le PADD favorise la production d'une offre diversifiée en logements. Les OAP intègrent une part minimum de logements locatifs sociaux à réaliser pour deux secteurs de renouvellement urbain (une dizaine de logements) et pour le secteur d'extension de la Tricotière (15 logements minimum). Au total, environ 15% de locatif social est escompté sur la production totale de logements. La commune n'est pas concernée par la réalisation d'une aire d'accueil des gens du voyage.
Maîtriser le rythme de croissance et notamment d'ouverture à l'urbanisation	Identifier et optimiser les potentiels de comblement de l'enveloppe urbaine Réduire la superficie des zones AU en extension en fonction des stock fonciers au sein de l'enveloppe urbaine Corréler ouverture de zones à l'urbanisation avec capacité de traitement des eaux usées et pluviales	Une analyse fine et exhaustive du potentiel d'accueil de logements au sein de l'enveloppe urbaine du bourg, des villages et des hameaux constructibles au PLU précédent a été réalisé. Sur le bourg ainsi que le village des Mazeries, 4 OAP ont été créées pour optimiser le potentiel des secteurs les plus importants en superficie ou présentant des enjeux urbains particuliers, avec une densité minimale de logements à réaliser. Les surfaces d'extension urbaine tiennent compte du potentiel d'accueil de logements pouvant être réalisé au sein des enveloppes urbaines. Seuls 6 hectares sont prélevés en extension (90 logements au total, soit un peu plus de la moitié seulement des besoins en logements). La station d'épuration du bourg dispose des capacités suffisantes pour l'accueil des futurs logements (capacités restantes = 830 EH). Le projet de PLU tient compte du zonage d'assainissement pluvial et du Schéma Directeur d'Assainissement Pluvial (réalisé parallèlement au nouveau PLU) en imposant notamment des coefficients de non imperméabilisation et des obligations de régulation voire de rétention à la parcelle pour certains secteurs sensibles.

Titre 3

Chapitre 1

Articulation du P.L.U. avec les autres documents d'urbanisme et les plans ou programmes avec lesquels il doit être compatible ou qu'il doit prendre en compte

1.1 Compatibilité du PLU avec les plans et schémas supra-communaux

1.1.1. Compatibilité du PLU avec le SCoT du Pays d'Ancenis

Orientations du SCoT	Prescriptions SCoT	Dispositions prises par le PLU en compatibilité avec le SCoT
Anticiper les besoins en équipements et services d'intérêt général	Adapter l'offre en équipements au regard des prévisions démographiques Mettre en valeur les équipements culturels et sportifs existants en permettant l'application des schémas intercommunaux	Le PLU prévoit le regroupement et le développement du pôle sportif et récréatif de manière à répondre aux besoins des habitants actuels et futurs (nouveaux vestiaires, salle de danse/gym/arts martiaux, skate parc …). Un nouveau pôle scolaire et périscolaire s'est développé au Nord du centre-bourg. Il est adapté pour l'accueil des nouveaux logements escomptés. Le projet prévoit la valorisation du site de l'Ilette, en permettant l'accueil d'équipements légers de loisirs visant à conforter son attractivité.
Assurer la connexion du Pays d'Ancenis aux territoires voisins en s'appuyant sur des infrastructures majeures	Permettre les réalisations suivantes : Amélioration des RD 33 et 723 Aménagement des RD 164 et 923/878 Nouveau franchissement sur la Loire Analyser le fonctionnement urbain et les infrastructures routières nécessaires à son amélioration	Un emplacement réservé est inscrit sur les plans de zonage (au bénéfice du Département, en charge du projet) afin de permettre le retraitement de la RD 164. Zonage A aux abords des RD 723 et 164 permettant de ne pas compromettre l'amélioration des ces voies. Marges de recul liées à la Loi Barnier inscrites sur les plans de zonage, respect des reculs liés aux routes départementales dans le règlement écrit.
Développer les communications numériques	Respecter les orientations du Schéma Départemental Territorial d'Aménagement numérique (SDTAN) de Loire Atlantique	Le PADD prévoit des orientations spécifiques sur le développement des communications numériques. Le règlement impose, pour les opérations d'aménagement d'ensemble, la réalisation de fourreaux enterrés pour le passage ultérieur de câbles réseaux pour la transmission d'informations numériques et téléphoniques.
S'appuyer sur la valorisation du réseau ferroviaire et des autres transports collectifs et articuler offre de mobilité et développement urbain	Améliorer l'intermodalité autour des gares et des haltes ferroviaires (Ancenis, Le Cellier, Oudon et Varades) en permettant l'aménagement de parkings relais, d'espace pour le covoiturage… Favoriser la mixité et la densité autour des gares et ménager les possibilités de mutabilité des quartiers avoisinants Réfléchir à la création de ligne express ou de transport en commun à haut niveau de service vers l'agglomération nantaise	Le territoire ne dispose pas de gare ou de halte ferroviaire.
Permettre le développement des mobilités douces	Mettre en œuvre un schéma de liaisons douces à l'échelle du Pays (mise en œuvre de ces schémas encouragée dans les PLU) Assurer la desserte et l'accessibilité des équipements publics par des liaisons douces. Permettre l'aménagement de liaisons douces depuis les quartiers d'habitation vers les centralités urbaines	Le PLU préserve les sentiers de randonnées et de promenade existants et inscrit de nombreux emplacements réservés pour assurer soit l'acquisition de certains sentiers (situés dans le domaine privé), soit pour permettre des interconnexions. Il veille à développer les liaisons douces, notamment dans le cadre des OAP qui demandent une desserte par liaisons douces. Des emplacements réservés sont aussi créés pour développer les liaisons douces entre le bourg et les secteurs d'habitat situés à proximité du bourg (Le Vigneau par exemple). Les principales zones d'urbanisation futures sont localisées à proximité immédiate des équipements et commerces du bourg.

Titre 3

Chapitre 1

Articulation du P.L.U. avec les autres documents d'urbanisme et les plans ou programmes avec lesquels il doit être compatible ou qu'il doit prendre en compte

1.1 Compatibilité du PLU avec les plans et schémas supra-communaux

1.1.1. Compatibilité du PLU avec le SCoT du Pays d'Ancenis

Orientations du SCoT	Prescriptions SCoT	Dispositions prises par le PLU en compatibilité avec le SCoT
Développer activités et emplois	Développer que de manière limitée les zones d'activités de proximité d'envergure intercommunale (Joué-sur-Erdre, Riallié, Ligné, Le Cellier, Oudon, Mouzeil, Ancenis-St-Géréon) Développer que de manière limitée les zones d'activités de proximité d'envergure communale sous réserve d'éligibilité aux critères définis par la COMPA Permettre le développement des zones d'activités économiques stratégiques et l'installation d'entreprises à fort rayonnement (Saint-Herblon)	Le PLU ne prévoit aucun développement de zone d'activités. La ZA intercommunale de proximité du Charbonneau dispose de capacités d'accueil suffisantes pour les 10 prochaines années (au regard des besoins estimés pour la commune de Couffé) : zonage Ue s'appuyant sur le périmètre de la ZA.
Structurer l'offre commerciale pôle majeur/ pôles intermédiaires, pôle de proximité / de quartier	Identifier les centralités dans les PLU Accueillir de manière préferentielle le commerce en centralité (y compris grandes et moyennes surface) Accueillir les équipements commerciaux dont le fonctionnement est peu compatible avec l'environnement urbain des centralités dans les ZACOM En dehors des centralités et des ZACOM, l'implantation de commerces de proximité reste autorisée mais de façon limitée et devra se faire en continuité des bâtiments existants Viser à la modération de la consommation d'espace au sein des espaces commerciaux (réduction taille de parcelle, CES et hauteurs élevés, mutualisation des stationnements...) Faciliter la desserte des espaces commerciaux par les modes de transports alternatifs	Le centre-bourg est identifié comme la centralité commerciale de la commune. Le règlement assouplit certaines règles en Ua afin de ne pas entraver le développement ou l'accueil de commerces et services sur le centre-bourg. Projet de pôle médical en entrée Est du centre-bourg (OAP n°3).
Conforter les espaces agricoles et leur production	Délimiter de manière fine l'espace agricole à protéger en lien avec la profession agricole Préserver le caractère naturel ou agricole Délimiter les emprises nécessaires pour les carrières en prenant appui sur le schéma départemental	Le projet veille à préserver les espaces agricoles pérennes du SCoT en zone naturelle ou agricole (un diagnostic agricole a été mené parallèlement à la révision, avec entretiens individuels des exploitants). Il prend également en compte la charte agricole de Loire-Atlantique. La zone A correspond à plus de 85 % du territoire communal. Le règlement graphique et écrit préserve les conditions d'accueil et de développement des exploitations. Possibilité de diversification des activités agricoles à travers le règlement écrit (notamment hébergement) et mise en place d'un STECAL Aℓ pour le site de la Gazillardière (hébergement de loisirs ou touristiques). Mise en place d'un emplacement réservé au Nord du bourg afin d'améliorer le déplacement des engins agricoles au niveau du bourg (voie de délestage). Absence de carrière sur le territoire

Titre 3

Chapitre 1

Articulation du P.L.U. avec les autres documents d'urbanisme et les plans ou programmes avec lesquels il doit être compatible ou qu'il doit prendre en compte

1.1 Compatibilité du PLU avec les plans et schémas supra-communaux

1.1.1. Compatibilité du PLU avec le SCoT du Pays d'Ancenis

Orientations du SCoT	Prescriptions SCoT	Dispositions prises par le PLU en compatibilité avec le SCoT
Axe 2 - La préservation et la valorisation de l'espace et des ressources		
Modérer la consommation d'espaces agricoles et naturels par la requalification et la densification des espaces résidentiels et économiques	Identifier les potentiels de comblement de l'enveloppe urbaine Privilégier la réalisation d'opération de renouvellement urbain et en continuité de l'existant Maîtriser le développement des hameaux et villages Une densité moyenne de 18 lgts / ha avec un objectif maximal de consommation foncière de 23 ha/an pour les besoins en lgts et 300 ha sur 17 ans pour l'économie Pour l'habitat, un objectif de renouvellement urbain de 35 % (140 ha sur 390 ha seront réalisés en RU) Pour l'économie, un objectif de renouvellement urbain de 30 % (90 ha sur 300 ha seront réalisés en RU) Pour les opérations de taille suffisante (environ ≥ 2500m²), le SCOT impose une densité minimale à l'échelle de l'ilot de : – 15 lgts/ha pour le reste des secteur d'Ancenis, nord-ouest, sud-ouest et Fresne-sur-Loire – 12 lgts/ha pour le reste du secteur sud-est et nord-est	Cf. dispositions prises en lien avec l'orientation 'maîtriser le rythme de croissance et l'ouverture à l'urbanisation' Identification et prise en compte du potentiel d'urbanisation au sein des enveloppes urbaines. Priorisation du développement sur le bourg et par renouvellement urbain (4 OAP de renouvellement urbain) avec densités allant jusqu'à 25 logements/hectare. Objectif de renouvellement urbain : près de 50% des besoins en logements. Extension urbaine en continuité immédiate au Nord du bourg, au contact du pôle scolaire et périscolaire. Objectif de densité de 15 logements/ha minimum. Aucune extension à vocation économique. Absence d'extension des villages ou hameaux, encadrement strict des possibilités d'accueil de nouveaux logements en dehors du bourg (seuls deux secteurs sont constructibles).
Intensification urbaine autour des gares et des centralités	Permettre des densités plus élevées dans les secteurs situés dans les centralités ou à proximité des réseaux de TC structurants Privilégier la desserte des nouvelles opérations par des modes de transports alternatifs à la voiture	Non concerné
Promouvoir de nouvelles pratiques d'urbaniser, privilégiant le respect de l'environnement et économes en espaces	Permettre la diversification de formes urbaines et le recours aux énergies renouvelables S'appuyer sur les éléments préexistants pour les opérations nouvelles Viser la modération de consommation d'espace à vocation économique	Dispositions spécifiques intégrées dans le règlement écrit (toitures terrasses admises, dispositifs d'énergie renouvelable, …). Dispositions également intégrées dans les OAP (page 6 - favoriser les économies d'énergie ou la valorisation des énergies renouvelables) Le secteur AU de la Tricotière a fait l'objet de réflexions préalables par le CAUE. Les orientations d'aménagement tiennent compte de cette étude et s'appuient notamment sur le réseau de trame viaire (plusieurs accès possibles assurant une bonne ventilation des flux) ainsi que sur la présence des quelques haies résiduelles. Aucune extension à vocation économique.
Protéger et mettre en valeur le paysage et le patrimoine local	Éviter l'urbanisation linéaire et privilégier l'urbanisation en continuité du tissu bâti existant Mettre en œuvre des opérations respectueuses de l'environnement (orientation, intégration paysagère et du bâti…) Veiller à un aménagement et un traitement paysager des entrées de ville	Pas de développement linéaire envisagé dans le projet de PLU Les OAP demandent à intégrer la dimension paysagère dans la réflexion sur les futurs aménagements. Extension urbaine en continuité du bourg Préservation de cônes de vue ou de panoramas (zonage Ap) Préservation d'éléments de patrimoine bâti et de petit patrimoine ainsi que de haies et de bois au titre de l'article L.151 du CU

Titre 3

Chapitre 1

Articulation du P.L.U. avec les autres documents d'urbanisme et les plans ou programmes avec lesquels il doit être compatible ou qu'il doit prendre en compte

1.1 Compatibilité du PLU avec les plans et schémas supra-communaux

1.1.1. Compatibilité du PLU avec le SCoT du Pays d'Ancenis

Orientations du SCoT	Prescriptions SCoT	Dispositions prises par le PLU en compatibilité avec le SCoT
Protéger la biodiversité par la reconnaissance et la confortation de la trame verte et bleue (TVB) et sa transcription dans les PLU	Affiner et compléter à l'échelle des communes le travail d'identification de la TVB Mettre en œuvre les dispositions nécessaires pour garantir la préservation des éléments constitutifs de la TVB en prenant en compte la nomenclature communautaire Baser la réflexion pour la localisation des zones d'extension à partir de la TVB Réaliser un inventaire des haies et bois qui sera reporté sur le plan de zonage avec un règlement adapté pour assurer leur protection en fonction de leur intérêt écologique et paysager Annexer la liste des plantes invasives au PLU	Une étude spécifique sur la TVB a été menée dans le cadre de la révision du PLU. Cette étude a été suivie par un groupe de travail local selon la méthodologie proposée par le SCoT. L'étude TVB a intégré un travail d'inventaire des haies et des boisements de la commune. Elle a pris en compte le SRCE et la TVB à l'échelle du SCoT qu'elle a complété et affiné au regard des relevés de terrain et des échanges avec les acteurs locaux. Les réservoirs de biodiversité liés à la vallée du Donneau et du Hâvre sont intégrés dans une zone naturelle Nn strictement protégée. Un zonage Nf est mis en place pour les massifs forestiers les plus conséquents et bénéficiant de garanties de gestion durable afin de permettre l'exploitation forestière. Les corridors écologiques principaux sont intégrés en zone naturelle N et les corridors écologiques secondaires en zone agricole inconstructible An. Les éléments de la trame bleue et de la trame verte sont protégés au règlement écrit et graphique (recul inconstructible en bordure de cours d'eau/ zones humides, boisements d'intérêt écologique ou paysager non intégrés en Nf et haies d'intérêt écologique, hydrologique ou paysager sont préservés au titre de l'article L.151-23 du CU). Les deux extensions urbaines prévues par le PLU (zone 1AU et zone 2AUℓ) se situent au Nord et au Nord-Est du bourg, en dehors et à l'écart des espaces jouant un rôle de continuités écologiques. La liste des plantes invasives est annexée au règlement écrit du PLU.
Préserver et valoriser les ressources en eau	Protéger les abords du réseau hydrographique par un classement strictement inconstructible Encourager le développement des techniques et pratiques économes en eau Garantir l'adéquation entre objectif d'accueil et bon traitement des eaux usées et pluviales Conditionner l'ouverture à l'urbanisation aux capacités de traitement des réseaux et stations d'épuration, à leur rendement et à l'existence de filières de prise en charge des boues, Etablir un schéma directeur des eaux pluviales et un zonage d'assainissement eaux usées. Réaliser toute nouvelle opération en assainissement collectif et réserver l'assainissement non collectif aux constructions éloignées des tissus urbains agglomérés sous réserve de la mise en place d'études et de filières adaptées.	Les cours d'eau sont identifiés au plan de zonage et sont préservés par un recul inconstructible (disposition du règlement écrit du PLU). Les cours d'eau et leurs abords participant aux continuités écologiques sont également protégés en zone naturelle ou agricole inconstructible. Le PLU prend en compte la gestion des eaux usées et pluviales. L'ensemble des secteurs constructibles (zones U et AU du bourg et des villages constructibles des Mazeries et du Chêne Pierre) est desservi par le réseau d'assainissement collectif. La station d'épuration du bourg dispose des capacités suffisantes pour l'accueil des futurs logements (capacités restantes = 830 EH). Le projet de PLU tient compte du zonage d'assainissement pluvial et du Schéma Directeur d'Assainissement Pluvial (réalisé parallèlement au nouveau PLU) en imposant notamment des coefficients de non imperméabilisation et des obligations de régulation voire de rétention à la parcelle pour certains secteurs sensibles.

Titre 3

Chapitre 1

Articulation du P.L.U. avec les autres documents d'urbanisme et les plans ou programmes avec lesquels il doit être compatible ou qu'il doit prendre en compte

1.1 Compatibilité du PLU avec les plans et schémas supra-communaux

1.1.1. Compatibilité du PLU avec le SCoT du Pays d'Ancenis

Orientations du SCoT	Prescriptions SCoT	Dispositions prises par le PLU en compatibilité avec le SCoT
Développer les énergies renouvelables et réduire les consommations énergétiques et les gaz à effet de serre	Identifier les bois et haies présentant un potentiel énergétique exploitable Prendre en compte les zones favorables à l'éolien répertoriées dans l'EIE du SCOT Ne pas interdire les innovations architecturales et les dispositifs de limitation de consommation d'énergie ou de production d'énergies renouvelables sauf cas très particuliers Prendre en compte les caractéristiques bioclimatiques des terrains pour le choix des zones AU Intégrer dans la phase de conception des opérations les problématiques d'orientation bioclimatique	La commune de Couffé dispose d'un patrimoine arboré pouvant représenter un potentiel énergétique exploitable. Un inventaire des haies et des bois de la commune a été réalisé conjointement à la révision du PLU. Le PLU prend en compte les zones favorables à l'éolien. Un parc éolien existe déjà au Nord de la commune. Dispositions spécifiques intégrées dans le règlement écrit (toitures terrasses admises, dispositifs d'énergie renouvelable, …). Dispositions également intégrées dans les OAP (page 6 - favoriser les économies d'énergie ou la valorisation des énergies renouvelables) Le secteur AU de la Tricotière a fait l'objet de réflexions préalables par le CAUE. Les orientations d'aménagement tiennent compte de cette étude et s'appuient notamment sur le réseau de trame viaire (plusieurs accès possibles assurant une bonne ventilation des flux) ainsi que sur la présence des quelques haies résiduelles.
Prendre en compte les risques et les nuisances	Prendre la présence de risques et de nuisances comme base de réflexion pour la location des zones d'extension d'urbanisation et le devenir des zones déjà urbanisées Intégrer et anticiper les risques et nuisances dans la conception des projets urbains Laisser les zones inondables "en l'état" et ne pas les urbaniser en privilégiant des vocations agricoles et naturelles Prendre en compte l'atlas cartographique des zones inondables de l'Erdre au même titre que le PPRI pour les communes concernées (Bonnoeuvre,Trans-sur-Erdre)	La commune de Couffé n'est pas concerné par le risque inondation. Le PLU prend toutefois des dispositions concernant la gestion des eaux pluviales afin de limiter l'imperméabilisation des sols et les débits rejetés à l'aval. Le PLU tient compte des risques et nuisances potentielles. Le développement des constructions nouvelles liées à l'habitat se fera à l'écart des zones sources de risques, nuisances et pollutions.
Assurer la gestion des déchets	Respecter le Plan Départemental d'élimination des déchets ménagers et assimilés Intégrer dès la conception des projets la problématique de la collecte des ordures ménagères en se référant au règlement intercommunal de collecte	Le règlement écrit intègre des dispositions relatives aux conditions de desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets (article 7 des zones U, AU, A et N). Il annexe également une note de préconisations relatives aux caractéristiques des voies permettant d'assurer le passage des véhicules de collecte des déchets.

Titre 3

Chapitre 1

Articulation du P.L.U. avec les autres documents d'urbanisme et les plans ou programmes avec lesquels il doit être compatible ou qu'il doit prendre en compte

1.1.2. Compatibilité du PLU avec le PLH

Le **Plan Local de l'Habitat (P.L.H)** de la Communauté de Communes du Pays d'Ancenis a été validé par le Conseil Communautaire le 28 février 2014 et est exécutoire depuis le 17 mai 2014. Composé d'un diagnostic, d'orientations et d'un programme d'actions, le PLH est intégré au volet « habitat » du SCoT.

Le PLH 2014-2020 fixe des objectifs de construction nouvelle et de production du logement social par commune ou par secteur. Pour la commune de Couffé, les objectifs sont de 90 logements sur 6 ans, dont 24 logements locatifs sociaux pour le secteur Couffé/Mouzeil (de type PLA-I ou PLUS).

En matière d'offre nouvelle, il est souhaité que 50% de l'offre en accession soit réservé à de l'accession abordable (correspond à de l'accession aidée par l'Etat ou les collectivités, de type PTZ, PSLA ou tout autre dispositif équivalent permettant un prix de la parcelle entre 25 et 35 000 euros selon la tension du marché).

Le projet de PLU est compatible avec le PLH puisque le PADD définit un objectif de production de logements de l'ordre de 15 à 17 logements par an.

Il veille également à favoriser une offre en logements diversifiée, au travers notamment des OAP qui peuvent définir, selon les secteurs, des objectifs de production minimale de logements locatifs sociaux. Les OAP n° 1, 2 et 5 sont concernées. Au total, près de 25 logements locatifs sociaux sont escomptés d'ici les dix prochaines années.

1.1.3. Compatibilité du PLU avec le SDAGE Loire Bretagne

La commune de Couffé est incluse dans le périmètre du **SDAGE** (Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux) **Loire Bretagne** approuvé le 4 novembre 2015.

Les orientations du SDAGE ont été présentées dans l'état initial de l'environnement au chapitre 1.2.2 du Titre 1.

Les principales dispositions du projet de PLU qui permettent d'en assurer la compatibilité avec les principes et objectifs du SDAGE Loire Bretagne sont les suivantes :

- l'inventaire des zones humides identifiées au plan de zonage par un tramage assorti de dispositions réglementaires permettant de les protéger,
- les cours d'eau et leurs abords sont préservés (les principaux par un zonage inconstructible N ou An, les plus petits par un recul inconstructible de 5 mètres de part et d'autre),
- les haies d'intérêt paysager, écologique et/ou hydrologique sont préservées au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'Urbanisme,
- l'obligation de raccordement au réseau d'assainissement public des zones U et des zones AU desservies par le réseau collectif (desservant les futurs logements programmés par le PLU, la station d'épuration disposant de capacités suffisantes pour cette programmation),
- la limitation de l'imperméabilisation des sols et la gestion des eaux pluviales (avec régulation pour les futures extensions urbaines).

(*cf. zonage d'assainissement annexé au présent P.L.U.),*

Titre 3

Chapitre 1

Articulation du P.L.U. avec les autres documents d'urbanisme et les plans ou programmes avec lesquels il doit être compatible ou qu'il doit prendre en compte

1.1.4. Compatibilité du PLU avec le PGRI

La commune de Couffé n'est pas concerné par des risques majeurs d'inondation. Le PLU prend néanmoins des **dispositions qui permettent de limiter les débits d'eaux pluviales** notamment plus à l'aval vers la Loire (milieu récepteur in fine) : en accord avec le zonage pluvial, des dispositions réglementaires permettent de limiter l'imperméabilisation des sols dans les zones urbaines et à urbaniser , des dispositifs de rétention doivent être prévus dans les zones d'urbanisation future et en cas de dépassement de ces coefficients en zone urbaine. De plus, le PLU veille à préserver les zones humides, les cours d'eau et leurs abords, notamment leurs champs d'expansion des crues.

Il est également rappelé que la commune n'est pas incluse dans un territoire à risque d'inondation important (TRI) concentrant de forts enjeux.

Titre 3

Chapitre 1

Articulation du P.L.U. avec les autres documents d'urbanisme et les plans ou programmes avec lesquels il doit être compatible ou qu'il doit prendre en compte

1.2. Prise en compte des plans et schémas supra-communaux

Les PLU doivent également prendre en compte les documents énumérés à l'article L.131-5 du Code de l'Urbanisme.

C'est ainsi que le PLU de Couffé doit prendre en compte :

- le plan climat-air-énergie territorial du Pays d'Ancenis qui a été approuvé le 23 juin 2016,

Il n'existe pas de schéma départemental d'accès à la ressource forestière concernant la commune de Couffé.

D'autre part, le SCoT ayant été approuvé en février 2014, il convient de prendre en compte les plans et schémas supra-communaux que le SCoT doit prendre en compte listés à l'article L.131-2 du Code de l'Urbanisme qui ont été approuvés après cette date. Il s'agit du Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) des Pays de la Loire approuvé le 30 octobre 2015.

1.2.1. Prise en compte du PCAET du Pays d'Ancenis

La commune de Couffé est concernée par le Plan Climat-Air-Energie Territorial de la COMPA approuvé le 23 juin 2016. Le PCAET est présenté au Titre 1 - Chapitre 1.5.4.

Le projet de PLU tient compte du PCAET de la COMPA et prend ainsi plusieurs dispositions pour limiter les émissions de gaz à effet de serre et s'adapter au changement climatique :

- le projet privilégie le développement de l'habitat sur l'agglomération de Couffé à proximité des cœurs de vie afin de limiter les déplacements quotidiens et l'usage de la voiture,
- il prévoit également la poursuite des actions de retraitement et de sécurisation des entrées et traversées de l'agglomération afin d'encourager les déplacements 'doux',
- il prévoit le développement des liaisons douces dans les quartiers d'habitat en lien avec les cœurs de vie, et notamment dans les futures opérations urbaines envisagées en extension, et affirme les cheminements doux complémentaires en campagne, toujours dans le but de limiter l'utilisation de la voiture et donc les émissions de gaz à effet de serre,
- il favorise le recours aux énergies renouvelables et l'implantation de constructions de type bioclimatiques pour inciter aux économies d'énergie et limiter les émissions de gaz à effet de serre,
- il préserve les espaces naturels jouant un rôle dans la régulation du climat (zones humides, boisements, haies bocagères).

Titre 3

Chapitre 1

Articulation du P.L.U. avec les autres documents d'urbanisme et les plans ou programmes avec lesquels il doit être compatible ou qu'il doit prendre en compte

1.2. Prise en compte des plans et schémas supra-communaux

1.2.2. Prise en compte du SRCE

La commune de Couffé s'inscrit dans le périmètre du Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) des Pays de la Loire approuvé le 30 octobre 2015. Les éléments identifiés par le SRCE sur la commune de Couffé sont précisés au Titre 1 - Chapitre 1.2.5.

Le réservoir de biodiversité identifié par le SRCE au niveau de la vallée du Hâvre et du Donneau est protégé strictement au PLU en zone naturelle Nn. Les corridors écologiques vallées du SRCE ont également été identifiés en corridors principaux dans la Trame Verte et Bleue (TVB) communale (à savoir vallée du Hâvre et du Donneau et vallon du ruisseau de la Loge au Moine), ils sont protégés en zone naturelle N. Des corridors écologiques supplémentaires ont été identifiées dans la TVB communale et sont préservées en zone naturelle N (corridors principaux) ou An (corridors secondaires).

A noter que l'ensemble des zones humides inventoriées, qui font partie de la Trame Bleue, sont également préservées au PLU (tramage au plan de zonage assorti de dispositions réglementaires au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme). Les cours d'eau et leurs abords sont également préservés par un zonage ou un recul inconstructible.

Les espaces boisés et les haies bocagères d'intérêt écologique, paysager et/ou hydrologique qui font partie de la Trame Verte sont également préservés au PLU au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'Urbanisme, assorti de dispositions réglementaires.

Chapitre 2

Analyse des caractéristiques des zones susceptibles d'être touchées de manière notable par le plan

Titre 3

Chapitre 2

Analyse des caractéristiques des zones susceptibles d'être touchées de manière notable par le plan

Conformément à l'article **R. 151-3 du Code de l'urbanisme,** le plan local d'urbanisme de la commune de Couffé devant faire l'objet d'une évaluation environnementale conformément aux articles L. 104-2 et R.104-9 du Code de l'urbanisme, le présent chapitre a pour objet *d'analyser les caractéristiques notables des zones susceptibles d'être touchées de manière notable par le plan .*

L'état initial de l'environnement et les perspectives de son évolution, qui ont été préalablement présentés en titre 1 du présent rapport de présentation (notamment le chapitre 1 du titre I), ont permis de mettre en évidence les principales caractéristiques environnementales de la commune. Elles sont rappelées dans le tableau de synthèse ci-dessous :

Zones agricoles ou naturelles protégées ou forestières (ZNIEFF, APPB, ...)	La commune est concernée par : - **1 ZNIEFF* de type 1** : ZNIEFF n°20000024 'Vallée du Hâvre et zones voisines' (301 ha) - **1 ZNIEFF* de type 2** : ZNIEFF n°20000000 'Vallée de la Loire à l'amont de Nantes' (27 712 ha) **- 1 site Natura 2000** : ZSC** n°FR5200622 'Vallée de la Loire de Nantes aux Ponts-de-Cé et ses annexes' (16 522 ha) **- 1 zone humide d'importance majeure** : FR51130202 'La Loire (entre Maine et Nantes), Marais de Goulaine' La vallée du Hâvre est également concernée par la Directive Territoriale d'Aménagement de l'Estuaire de la Loire : elle est identifiée en espaces naturels et paysages exceptionnels protégés et ses abords en 'espaces naturels et paysages à fort intérêt patrimonial'.
Zones humides	Inventaire communal des zones humides réalisé en dans le cadre du SAGE Estuaire de la Loire par la COMPA. Compléments d'études réalisés dans le cadre du choix des zones à urbaniser (sondages pédologiques sur les zones AU concluant à l'absence de zones humides). La Vallée de la Hâvre est incluse dans la Zone Humide d'Importance Majeure : 'La Loire (entre Maine et Nantes), Marais de Goulaine'
Zones de captage d'eau potable	Aucun captage d'eau potable sur la commune ni aucun périmètre de protection de captage.
Zones exposées aux risques naturels ou technologiques, aux nuisances	Les risques connus sur la commune de Couffé sont : • le risque tempête, • les phénomènes de retrait gonflement des argiles – aléa globalement faible, • les phénomènes de remontées de nappe, • le risque sismique (aléa modéré), • le risque radon (catégorie 3). Un seul risque technologique est recensé sur la commune : celui lié au transport de matières dangereuses pouvant se produire sur les axes routiers, notamment sur l'A11 et la RD21. Une seule ICPE soumise à autorisation est présente sur la commune (hors exploitations agricoles) : le parc éolien des Hautes Landes.

**ZNIEFF :* *Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique*

***ZSC :* *Zone Spéciale de Conservation*

Titre 3

Chapitre 2

Analyse des caractéristiques des zones susceptibles d'être touchées de manière notable par le plan

A l'appui du diagnostic territorial, plusieurs secteurs à enjeux d'urbanisation localisés sur les marges de l'agglomération de Couffé ont été étudiés.

Le projet de P.L.U. a balayé différentes hypothèses de développement et étudié différentes alternatives qui ont permis de définir les secteurs à urbaniser (cf. zones AU présentées au Titre II - chapitre 1.6.2.).

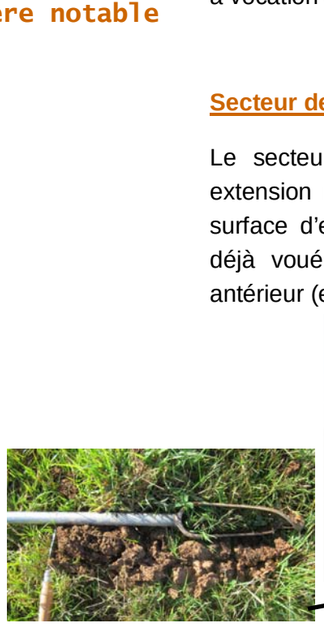
Le choix des sites a été opéré en analysant différents critères : la proximité des cœurs de vie, les contraintes réglementaires, la prise en compte des risques, des zones humides, des milieux naturels, de la qualité paysagère, des exploitations agricoles, des réseaux, le foncier... Différents critères ont ainsi été analysés, dont des critères environnementaux. Cette analyse est présentée au Titre 2 Chapitre 1.6.2. Cette analyse a été complétée par des relevés sur le terrain, notamment sur les secteurs retenus pour l'urbanisation future, afin d'apprécier plus précisément leurs incidences sur les milieux naturels. Des relevés naturalistes ont été réalisés ainsi que des sondages pédologiques afin de voir si des zones humides étaient présentes sur ces secteurs pour éviter de les impacter. Les résultats de ces études sont présentés ci-après sous forme de tableau pour chaque secteur susceptible d'être impacté par le projet de PLU. Les incidences environnementales et mesures prises par le projet pour les éviter et les limiter sont également présentées dans ces tableaux.

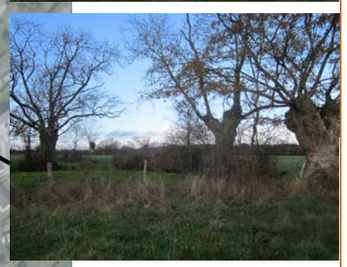
2.1. Analyse des zones à urbaniser à vocation d'habitat

Au regard des enjeux définis à l'issue du diagnostic et de l'état initial de l'environnement et dans un souci de limiter la consommation d'espace, en compatibilité avec le SCoT du Pays d'Ancenis, le projet de révision du PLU vise à concentrer l'essentiel de l'urbanisation sur le bourg de Couffé. Il ne prévoit qu'une seule extension urbaine à vocation d'habitat au Nord du bourg sur le secteur de la Tricotière.

Secteur de 'La Tricotière' (zone 1AU)

Le secteur de la Tricotière se situe en extension nord du bourg. Il porte sur une surface d'environ 6,2 ha. Ce secteur était déjà voué à l'urbanisation dans le PLU antérieur (en zone 2AU).






Titre 3

Chapitre 2

Analyse des caractéristiques des zones susceptibles d'être touchées de manière notable par le plan

2.1. Analyse des zones à urbaniser à vocation d'habitat (…)

Secteur de 'La Tricotière' (zone 1AU) *(suite)*

Secteur de 'La Tricotière'	Caractéristiques - Etat initial	Incidences et Mesures
Proximité des cœurs de vie (participation à la vie locale)	Proximité du centre-bourg (300 m) et des équipements sportifs (250 m). En continuité nord du pôle d'équipements scolaires et périscolaires (bâtiments récents).	Nouveau quartier d'habitat en continuité directe du pôle scolaire, accès au centre-bourg aisé y compris à pieds ou à vélos avec plusieurs accès possibles (deux au sud rue des vignes, un à l'ouest sur la rue du Château (RD25)), incidences positives (limitation des déplacements)
Occupation du sol	Vignes en friches (non AOC) et prairies Anciens bâtiments en tôle peu qualitatifs au nord de l'ancienne ferme de la Tricotière (exploitation agricole terminée).	Impact sur l'agriculture nul : terrains auparavant exploités par la ferme de la Tricotière pour du pâturage (exploitation arrêtée au 1er septembre 2018)
Qualité paysagère du site, cadre de vie	Entité végétale composée de prairies et de vignes en friche. Présence de quelques haies bocagères résiduelles à dominante arbustive au sein du site et de haies multistrates en limite nord avec des arbres d'intérêt (vieux chênes et frêne notamment) Contexte urbain au sud avec la présence des bâtiments récents du pôle scolaire. Présence d'anciens bâtiments agricoles (stabulations en tôle) peu qualitatifs au Nord. Terrains relativement plats sur les points hauts du bourg (environ 29 m d'altitude).	Incidences limitées : • Faible topographie et secteur peu perceptible : secteur situé en continuité de l'urbanisation à l'arrière du pôle scolaire, présence d'habitations le long de la limite Ouest et présence de haies en limite nord-est qui seront préservées • Mesures prises au sein de l'OAP : – démolition des bâtiments en tôle de l'ancienne ferme et remise en état du site – préservation de la trame bocagère dans la mesure du possible – formes urbaines plus denses à rechercher à proximité des espaces urbanisés existants en frange sud, sud-est et est – mise en place d'une trame verte s'appuyant sur les haies existantes pouvant intégrer des ouvrages de gestion des eaux pluviales
Sensibilités naturelles, zones humides	Aucun espace naturel inventorié ou protégé. Pas de continuité écologique majeure identifiée dans le SRCE ou le SCoT ni dans la TVB communale. Absence de zones humides (à l'inventaire communal, complété par des sondages pédologiques réalisés au titre de l'arrêté du 1er octobre 2009 concluant à l'absence de zones humides : sols peu profonds de 30 à 50 cm, absence de trace d'hydromorphie (aucun trait rédoxique ni réductique - classe III)). Présence de deux mares au nord du site, non intégrées dans le périmètre de la zone 1AU. Terrains occupés par des prairies et des vignes en friche. Présence d'espèces commune. Présence de quelques haies bocagères résiduelles à dominante arbustive au sein du site et de haies multistrates en limite nord avec des arbres d'intérêt (vieux chênes et frêne notamment) : intérêt écologique pour la préservation de la biodiversité (oiseaux et insectes notamment, vieux chênes en limite nord pouvant potentiellement abriter des coléoptères saproxylophages).	Incidences très faibles et limitées : – absence d'impact sur les zones humides, préservation des mares au nord du site – préservation de la trame bocagère dans la mesure du possible au sein de l'OAP – mise en place d'une trame verte s'appuyant sur les haies existantes pouvant intégrer des ouvrages de gestion des eaux pluviales – eaux usées traitées en station d'épuration
Risques et nuisances	En dehors des zones inondables. Aléa retrait-gonflement des argiles faible. Sensibilité très faible au risque de remontées de nappes. Aléa sismique modéré.	Pas d'impact notable. Régulation des eaux pluviales, conservation d'espaces non imperméabilisés. Rappel de la règlementation parasismique qui s'applique sur la commune pour les futures constructions dans le règlement du PLU .
Conditions de desserte	Accès aisé au sud depuis la rue des Vignes, accès également possible par la rue du Château (RD25) à l'ouest ainsi qu'au nord par le chemin d'accès à la ferme de la Tricotière.	Accès aisé au centre-bourg. L'OAP prévoit la possibilité de réaliser une liaison interne structurante au sein du futur quartier permettant un bouclage viaire reliant la rue du Château à la rue du Stade. L'OAP prévoit plusieurs principes d'accès et de liaisons pour les déplacements doux (piétons, cycles).
Desserte par les réseaux	Réseau AEP et EU à proximité.	Raccordement aux réseaux possible et aisé (raccordement possible en gravitaire au réseau d'assainissement collectif, traitement des eaux usées en station d'épuration)

Titre 3

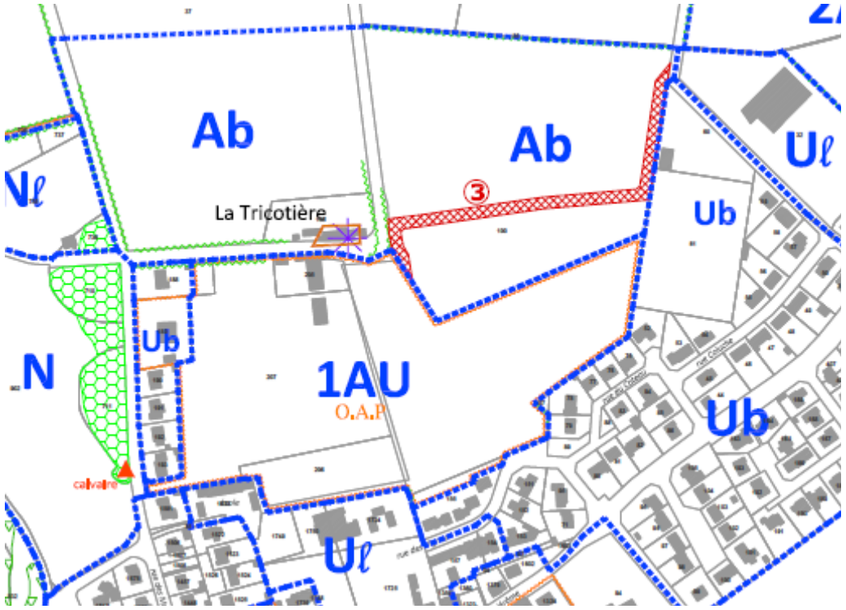
Chapitre 2

Analyse des caractéristiques des zones susceptibles d'être touchées de manière notable par le plan

2.1. Analyse des zones à urbaniser à vocation d'habitat (…)

Secteur de 'La Tricotière' (zone 1AU) *(suite)*

Extrait du plan de zonage :

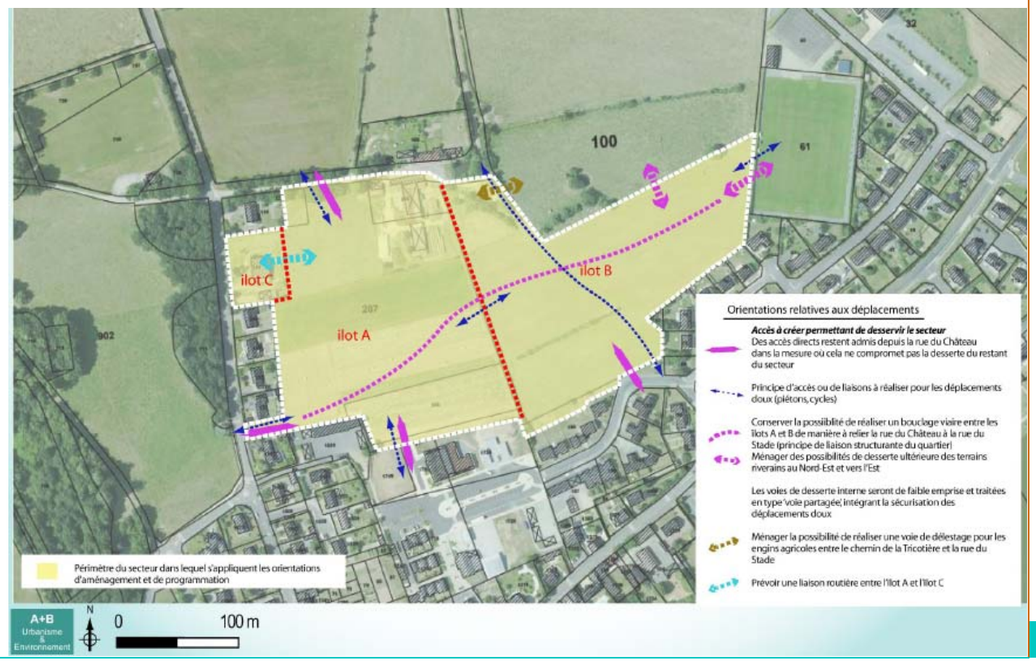


Extrait de l'OAP n°5 :



Extrait de l'OAP n°5 :





Titre 3

Chapitre 2

Analyse des caractéristiques des zones susceptibles d'être touchées de manière notable par le plan

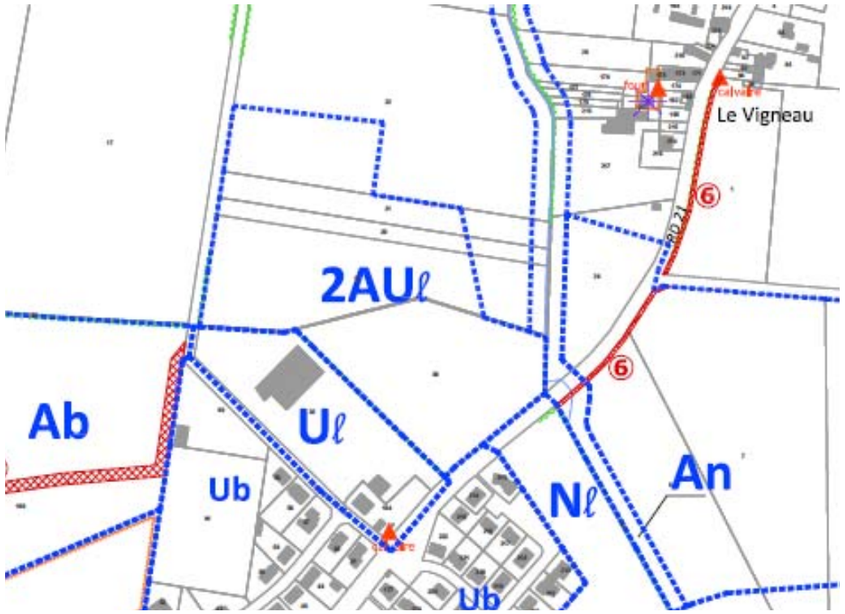
2.2. Analyse des zones à urbaniser à vocation d'équipements

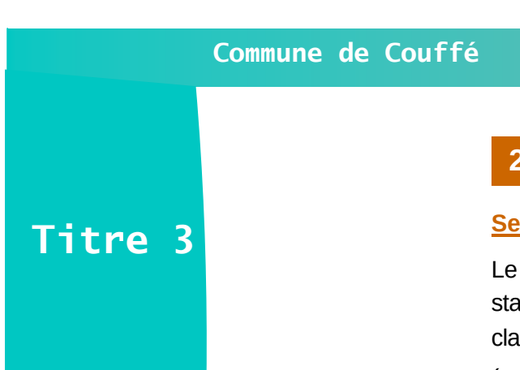
Secteur de l' 'extension du pôle d'équipements de la rue du stade' (zone 2AUℓ)

Le projet de PLU prévoit l'extension du pôle d'équipements sportifs et récréatifs de la rue du stade située au nord-est du bourg de Couffé. Il porte sur une surface d'environ 5 ha et est classé en zone 2AUℓ au projet de PLU. Ce secteur était déjà classé en zone 2AUℓ pour partie (partie sud-est) et en zone A (partie nord) au PLU antérieur.

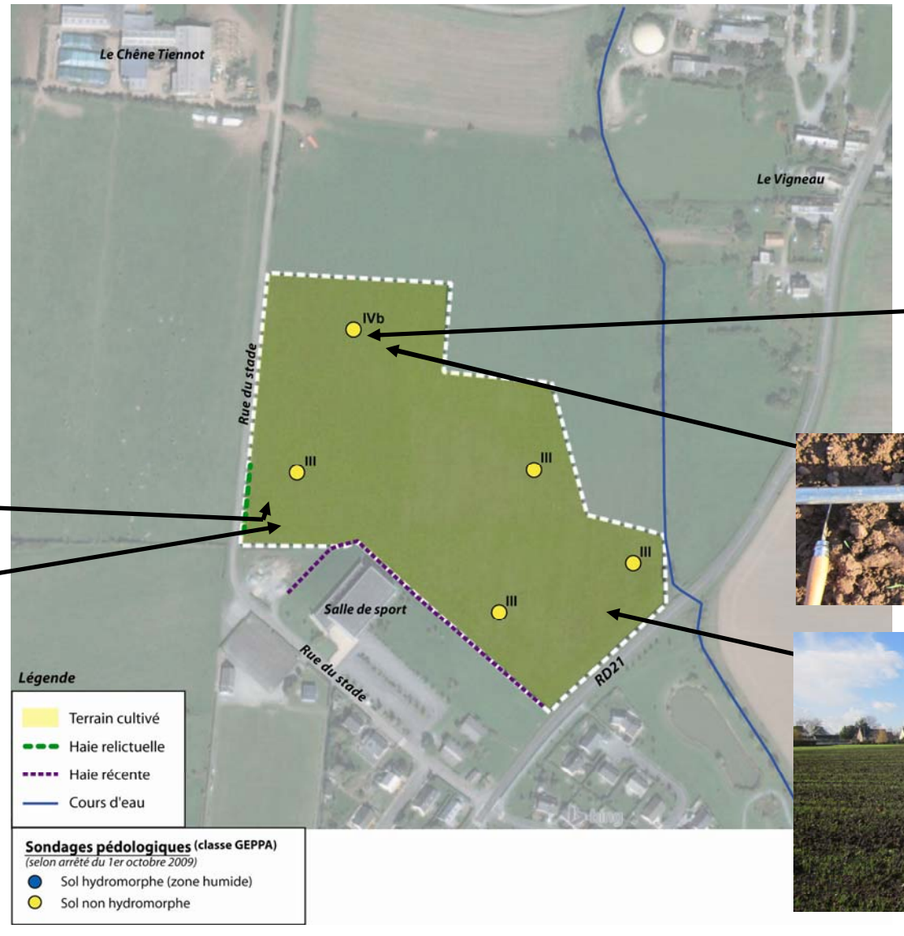
A noter que l'extension de la zone 2AUℓ vers le nord dans le cadre de la révision du PLU permet en contrepartie de repasser une zone 2AUℓ en zone agricole (Ab) localisée à l'ouest de la salle de sport. Cette nouvelle configuration doit permettre de regrouper les deux terrains de sport sur un seul et même site davantage adapté, à l'écart des secteurs d'habitat. Ce 'plateau sportif', pouvant aussi intégrer de nouveaux équipements, bénéficiera de meilleurs conditions d'accessibilité et de sécurité (tous les équipements seront regroupés au Nord de la rue du Stade), évitant ainsi la traversée actuelle de cette rue pour rejoindre le terrain de football.

Extrait du plan de zonage

















Esquisse à caractère strictement indicatif illustrant l'implantation de deux terrains de sport au Nord de la salle de sports actuelle

Titre 3

Chapitre 2

Analyse des caractéristiques des zones susceptibles d'être touchées de manière notable par le plan

2.2. Analyse des zones à urbaniser à vocation d'équipements

Secteur de l' 'extension du pôle d'équipements de la rue du stade' (zone 2AUℓ) *suite*

Secteur de 'l'extension du pôle d'équipements de la rue du stade'	Caractéristiques - Etat initial	Incidences et Mesures
Proximité des cœurs de vie (participation à la vie locale)	Proximité des équipements sportifs existants et en continuité immédiate de la salle de sport existante au nord-est du bourg.	Ensemble des équipements sportifs regroupés au nord-est du bourg. Accès aisé depuis la rue du stade (*cf. conditions de desserte*)
Occupation du sol	Terrains agricoles drainés (alternance prairies temporaires pâturées et cultures).	Impact sur l'agriculture moyen : terrains agricoles drainés en location représentant ~3 % des terrains de l'exploitation, impact futur sur le plan d'épandage agricole.
Qualité paysagère du site, cadre de vie	Entité agricole localisée en entrée nord-ouest du bourg, en surplomb de la RD 21, visible depuis cette voie. Pente globalement inclinée du nord-est vers le sud-ouest. Haies relictuelles en marge du site (le long de la rue du stade et le long du cours d'eau). Haies récentes plantées autour de la salle de sport.	Incidences limitées : – Pas d'impact d'éléments paysager (haies, arbres…) ni patrimoniaux – Potentiels remblais pour la réalisation des terrains de sport au vue de la topographie du site dont l'impact pourra être atténué par des mesures d'intégration paysagère des futurs terrains de sport (plantations d'arbres et de haies, aménagement de liaisons douces…) – Revalorisation paysagère de l'entrée de bourg nord-est avec mise en valeur du petit vallon s'écoulant en direction du plan d'eau de l'Ilette et du Beusse au sud
Sensibilités naturelles, zones humides	Aucun espace naturel inventorié ou protégé. Pas de continuité écologique majeure identifiée dans le SRCE ou le SCoT ni dans la TVB communale. Absence de zones humides (à l'inventaire communal, complété par des sondages pédologiques réalisés au titre de l'arrêté du 1er octobre 2009 concluant à l'absence de zones humides : sols peu profonds de 40 à 50 cm non hydromorphes, absence de trace d'hydromorphie pour la majeure partie des sondages (aucun trait rédoxique ni réductique - classe III) hormis un seul sondage présentant des traces d'hydromorphie (traits rédoxiques) entre 40 et 50 cm mais ne s'intensifiant pas en profondeur donc non caractéristique de zones humides - classe IVb). Présence d'un petit cours d'eau à l'ouest. Terrains occupés par des terrains agricoles sans intérêt écologique. Haies relictuelles en marge du site (le long de la rue du stade et le long du cours d'eau). Haies récentes plantées autour de la salle de sport.	Incidences très faibles et limitées : – absence d'impact sur les zones humides – cours d'eau à l'ouest préservé par un recul inconstructible de 5 mètres – mise en valeur paysagère de l'entrée nord-est du bourg permettant de mettre en valeur les abords du cours d'eau et d'aménager des bassins d'eau pluviales paysagers – replantations de haies et d'arbres à favoriser en accompagnement de l'aménagement futur des équipements afin de favoriser la biodiversité 'ordinaire'
Risques et nuisances	En dehors des zones inondables. Aléa retrait-gonflement des argiles faible. Sensibilité forte à très forte au risque de remontées de nappes. Aléa sismique modéré.	Pas d'impact notable. Régulation des eaux pluviales, conservation d'espaces non imperméabilisés. Rappel de la règlementation parasismique qui s'applique sur la commune pour les futures constructions dans le règlement du PLU .
Conditions de desserte	Accès aisé au sud depuis la rue du stade.	Accès aisé depuis la rue du stade. Meilleures conditions d'accessibilité et de sécurisation des flux par regroupement des terrains de sport sur un seul site (et augmentation des possibilités de stationnement) évitant ainsi les traversées piétonnes de la rue du stade. Revalorisation de l'entrée nord-est du bourg avec mise en valeur paysagère le long du petit vallon et permettant de créer une nouvelle liaison douce vers le plan d'eau de l'Ilette au sud (avec traversées sécurisées de la RD21)
Desserte par les réseaux	Réseau AEP et EU à proximité.	Raccordement aux réseaux possible (raccordement possible au réseau d'assainissement collectif desservant déjà la salle de sport, traitement des eaux usées en station d'épuration)

Titre 3

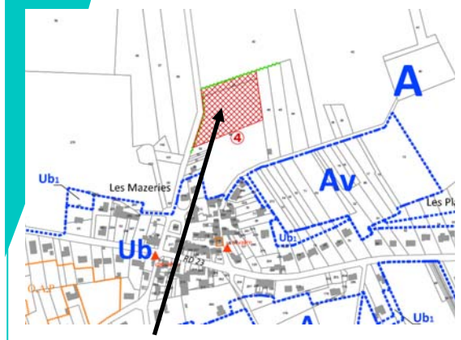
Chapitre 2

Analyse des caractéristiques des zones susceptibles d'être touchées de manière notable par le plan

2.3. Analyse des emplacements réservés

Le projet de PLU prévoit plusieurs emplacements réservés en cohérence avec les orientations du PADD :

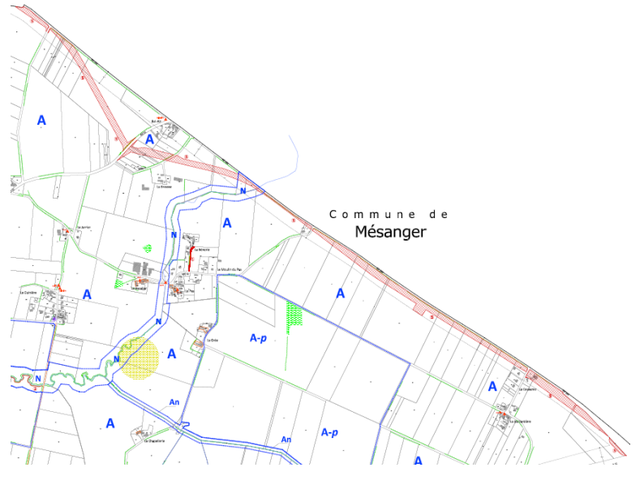
- **plusieurs types d'emplacements réservés destinés à améliorer les conditions de déplacements** (cf. chapitre 2.4. focus 6 du Titre 2) :
  - un emplacement réservé pour **améliorer les conditions d'accès** au lieu-dit la Bernerie par élargissement de la voie communale (ER n°1) : cet élargissement de voie aura un impact très limité, il risque toutefois d'impacter une petite haie existante en bordure de la voie, il serait souhaitable de replanter une nouvelle haie en compensation le long de la voie qui sera élargie (côté est) ;
  - un emplacement réservé destiné à **faciliter les conditions de circulation des engins agricoles en transit par le centre-bourg** (ER n°3) : cette nouvelle voie au nord du bourg serait exclusivement dédiée au passage des engins agricoles évitant la traversée du centre-bourg, elle traversera une prairie pâturée mais n'impactera pas de zone humide (préservation des mares identifiées à proximité), située à proximité des espaces urbanisés du centre-bourg, à l'écart des espaces naturels d'intérêt écologique, elle n'aura pas d'impact notable sur les milieux naturels ;
  - un emplacement réservé prévu de manière à permettre au Conseil Départemental de poursuivre ses acquisitions en vue de la **rectification de la RD 164**, axe Ancenis - Nort-sur-Erdre (ER n°5) : cet emplacement réservé est le plus conséquent et engendrera de la consommation d'espace. Néanmoins il se situe dans des espaces agricoles de grandes cultures relativement ouverts, avec seulement quelques haies résiduelles, sans intérêt écologique remarquable. Aucune étude environnementale préalable n'a été réalisée à ce jour par le Conseil Départementale, il est donc difficile d'évaluer précisément les incidences de ce projet. Néanmoins, elles devraient rester limiter compte-tenu de la localisation du projet et de l'occupation des sols de ce secteur et qu'il s'agit essentiellement de l'élargissement de la voie existante hormis la création d'un nouveau carrefour plus sécurisé à hauteur de Bel Air. Les principales incidences de ce projet résideront en la destruction des haies existantes le long de la RD164, des plantations compensatoires pourront être réalisées le long de la nouvelle voie. L'impact sur les zones humides restera à priori faible mais une délimitation précise sera à prévoir dans le cadre du projet. De plus, le projet devra veiller à limiter au maximum ses impacts sur le ruisseau du Beusse en prévoyant des aménagements garantissant le maintien voire la restauration de la continuité écologique de ce vallon.
  - 7 emplacements réservés pour **l'acquisition de chemins déjà existants** : ces emplacements n'ont pas d'impact pour l'environnement étant donné qu'ils existent déjà ;
  - 8 emplacements réservés pour **l'aménagement de nouvelles liaisons douces** visant à conforter le réseau de sentiers déjà existant : ces liaisons douces, notamment celles situées aux abords du bourg de Couffé et des villages constructibles à proximité (les Mazeries et le Chêne Pierre), vont permettre de faciliter les déplacements 'doux' et ainsi d'éviter des déplacements automobiles émetteurs de gaz à effet de serre pour les déplacements de proximité. Ces nouvelles liaisons auront un impact limité sur l'environnement naturel, il conviendra de veiller à ne pas imperméabiliser les sols pour celles situées dans les vallées du Donneau, du Hâvre et du Beusse (ER n°2, 17 et 18) pour préserver les champs d'expansion des crues de ces cours d'eau.
- un emplacement réservé pour **l'aménagement d'un bassin de régulation des eaux pluviales** (ER n°4) est prévu au nord du village des Mazeries : il doit permettre d'améliorer la gestion des eaux pluviales et de mieux réguler les débits avant rejet vers le ruisseau des Noues, les réseaux d'eaux pluviales des Mazeries étant déjà fortement saturés. Cet aménagement aura un impact positif sur la ressource en eau et les milieux récepteurs. De plus, il se situe sur des espaces agricoles sans intérêt écologique, les haies existantes autour sont préservées au plan de zonage. En outre, un sondage pédologique a été réalisé et a conclu à l'absence de zones humides.



Emplacement réservé destiné à l'aménagement d'un bassin d'eaux pluviales au nord des Mazeries

Liste des emplacements réservés

Numéro des emplacements	Désignation de la réservation	Collectivité ou service bénéficiaire	Surface approximative en m²
1	Elargissement de voirie (La Benerie)	Commune	772 m²
2	Création d'une liaison douce le long du Beusse	Commune	5119 m²
3	Création d'une voie de délestage pour les engins agricoles	Commune	3611 m²
4	Aménagement d'un bassin de régulation des eaux pluviales	Commune	5119 m²
5	Rectification de la RD 164	Département	112 000 m²
6	Aménagement d'une liaison douce	Commune	964 m²
7	Acquisition de liaison douce	Commune	800 m²
8	Acquisition de liaison douce	Commune	3953 m²
9	Acquisition de liaison douce	Commune	2902 m²
10	Acquisition de liaison douce	Commune	518 m²
11	Acquisition de liaison douce	Commune	731 m²
12	Acquisition de liaison douce	Commune	3318 m²
13	Aménagement d'une liaison douce	Commune	1153 m²
14	Acquisition de liaison douce	Commune	1472 m²
15	Aménagement d'une liaison douce	Commune	1072 m²
16	Aménagement d'une liaison douce	Commune	1044 m²
17	Aménagement d'une liaison douce	Commune	2093 m²
18	Aménagement d'une liaison douce	Commune	2759 m²
19	Aménagement d'une liaison douce + passage de réseaux	Commune	345 m²



Emplacement réservé en vue de permettre le retraitement de la RD 164

Chapitre 3

Incidences notables du plan sur l'environnement et mesures envisagées pour éviter, limiter ou compenser les conséquences du plan sur l'environnement

Titre 3

Chapitre 3

Incidences notables du plan sur l'environnement et mesures envisagées pour éviter, réduire ou compenser les conséquences du plan sur l'environnement

Conformément à l'article **R. 151-3 du Code de l'urbanisme,** le plan local d'urbanisme de la commune de Couffé devant faire l'objet d'une évaluation environnementale conformément aux articles L. 104-2 et R.104-9 du Code de l'urbanisme, le présent chapitre a pour objet d'analyser *les incidences notables prévisibles de la mise en œuvre du plan sur l'environnement* et de présenter les mesures envisagées pour éviter, réduire et si possible, compenser, s'il y a lieu, les conséquences dommageables de la mise en œuvre du plan sur l'environnement.

Cette analyse est développée au regard du diagnostic du territoire et de l'état initial de l'environnement et des perspectives de son évolution, qui ont été préalablement présentés en titre 1 du présent rapport de présentation (notamment le chapitre 1 du titre I). Elle se présente sous forme de tableau traitant chacune des grandes thématiques environnementales à enjeux sur le territoire.

3.1. Incidences sur la consommation d'espace

Thématique	Orientations portées par le projet	Incidences du projet	Mesures prises par le projet pour éviter, réduire ou compenser les incidences négatives
Consommation d'espace	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 et en concentrant les extensions urbaines uniquement en continuité directe du bourg - favoriser une utilisation rationnelle des espaces encore disponibles au sein de la zone d'activités du Charbonneau Respecter une densité minimale moyenne de 15 logements/ha pour les nouvelles opérations d'urbanisation Favoriser des densités urbaines supérieures en centre-bourg Favoriser la reprise et la réhabilitation de logements anciens ou de logements vacants	Les incidences négatives du projet relatives à la consommation d'espace sont limitées : le projet prévoit un seul secteur d'**environ 6,2 hectares** de terrain vierges de construction destinés à l'urbanisation pour de nouveaux quartiers d'habitat en extension de l'agglomération (zone 1AU). Ce secteur était déjà voué à l'urbanisation au PLU de 2007. Le projet privilégie les opérations de renouvellement urbain et le comblement des dents creuses au sein du bourg de Couffé et, dans une moindre mesure, des villages des Mazeries et du Chêne Pierre, ce qui contribue à limiter la consommation d'espace vouée à l'habitat de plus de 30% par rapport à la période 2004-2016. Le projet prévoit également la création d'un nouveau secteur d'équipements d'intérêt collectif en extension nord-est du bourg, en continuité de la salle de sport existante sur une surface d'environ 5 ha pour le moment fermé à l'urbanisation (zone 2AUℓ). Il s'agit de conforter le pôle d'équipements sportifs sur la rue du Stade (regroupement des terrains de sport sur un même site davantage adapté). Le projet ne prévoit pas de création de nouveaux secteurs d'activités économiques, la zone d'activités du Charbonneau disposant encore de terrains disponibles pour l'accueil de nouvelles activités. Le projet veille à maintenir et à renforcer les activités existantes sur la commune, notamment : • les commerces du centre-bourg, • la zone d'activités du Charbonneau (en zone Ue), • le site existant du garage en entrée ouest du bourg (en zone Ue_1), • la station service existante en limite sud-ouest de la commune à proximité de l'autoroute (mise en place d'un STECAL : secteur Ae). Le projet veille également à favoriser le maintien et le développement des exploitations agricoles qui représentent une part importante dans le tissu économique local. Le projet veille à encadrer, soutenir et diversifier les initiatives de valorisation touristique du territoire à des fins touristiques ou récréatives. Il favorise les actions de mise en valeur touristique du patrimoine culturel, viticole, paysager, naturel ou bâti de la commune à condition de respecter l'environnement et les activités agricoles et viticoles. Il permet le développement de l'hébergement touristique en particulier sur le site de la Gazillardière par un zonage adapté (mise en place d'un STECAL : secteur Aℓ, toutefois réduit par rapport au zonage Af du PLU précédent (passant de 7,6 ha à 2,4 ha)). Il veille également à conforter le pôle de loisirs du secteur de l'Ilette et son plan d'eau (zonage Nℓ).	Le projet veille à maîtriser la consommation d'espace en : • privilégiant les opérations de renouvellement urbain et la construction au sein du tissu urbain existant de l'agglomération (65 logements au sein des zones U) et des villages constructibles (Les Mazeries et le Chêne Pierre), • ne créant pas d'extensions des villages et hameaux, • limitant les possibilités d'apports de logements en campagne (environ 25 % de l'offre en logements), • réduisant réellement d'un peu plus de 30% la consommation d'espace agricole (et naturel) destiné au développement urbain pour l'habitat

Titre 3

Chapitre 3

Incidences notables du plan sur l'environnement et mesures envisagées pour éviter, réduire ou compenser les conséquences du plan sur l'environnement

3.2. Incidences sur les milieux naturels, la biodiversité, les continuités écologiques

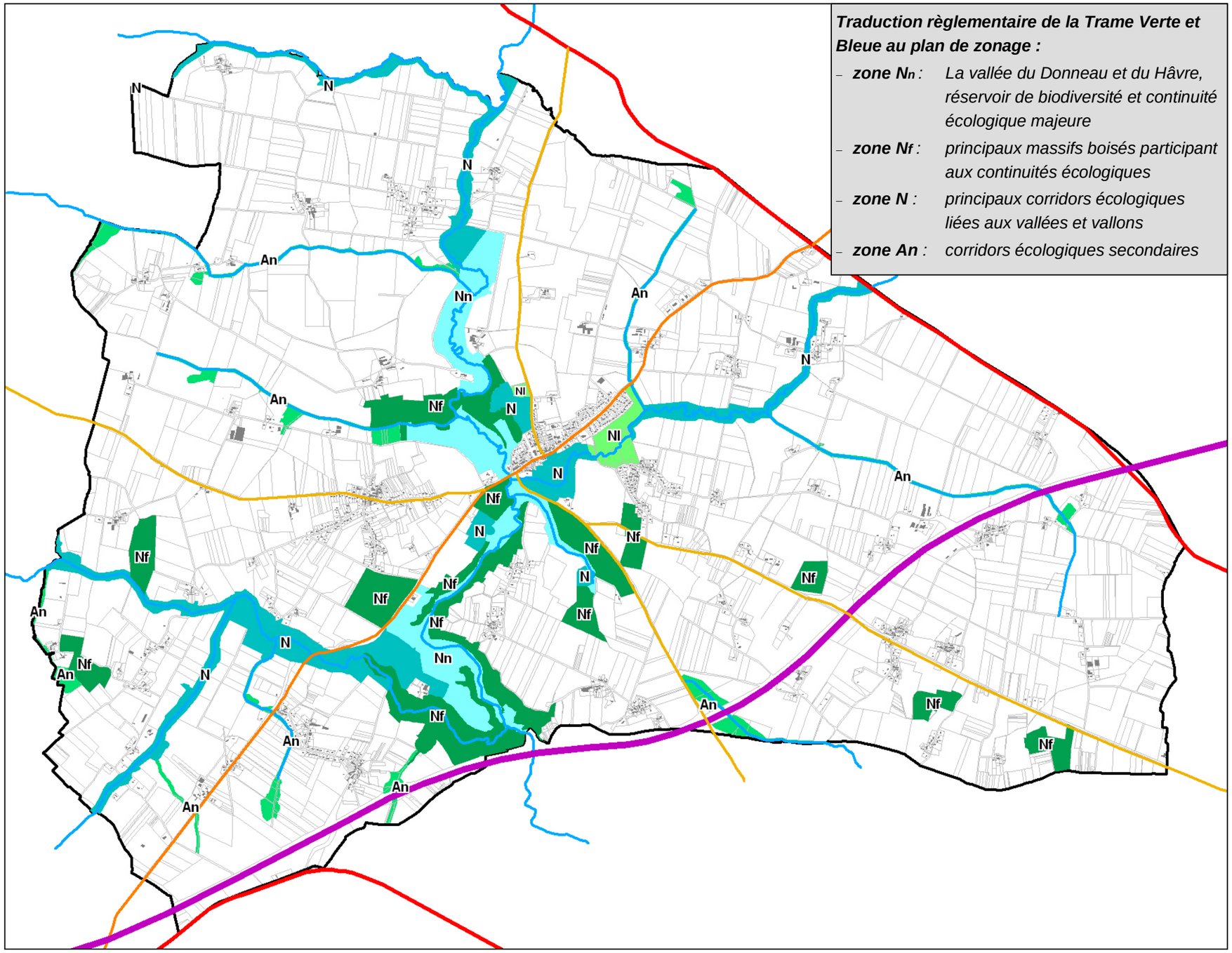
Thématique	Orientations portées par le projet	Incidences du projet	Mesures prises par le projet pour éviter, réduire ou compenser les incidences négatives
Milieux naturels, biodiversité, continuités écologiques	Protéger les grands espaces naturels et agricoles reconnus pour leur intérêt naturel, écologique et paysager, et notamment la vallée du Hâvre Préserver les éléments arborés les plus remarquables ou caractéristiques du paysage ligérien, entretenir et savoir renouveler le patrimoine boisé Préserver et valoriser les continuités écologiques liées aux trames ''verte'' et ''bleue'' 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 Valoriser les continuités écologiques par la mise en place de sentiers de découverte du patrimoine naturel Gérer l'espace de façon économe de manière à préserver les continuités écologiques	Le projet n'affecte aucun milieu naturel sensible. Le développement urbain projeté se situe en dehors et à l'écart des milieux naturels les plus sensibles. De plus, comme énoncé précédemment, il veille à limiter la consommation d'espace et ainsi la ponction d'espaces naturels et agricoles. Les espaces concernés par des extensions urbaines renferment des milieux ordinaires, peu propices au développement d'une forte biodiversité, ceux-ci se situant à proximité immédiate d'espaces déjà urbanisés et sur des terrains à dominante agricole. On y rencontre des espèces communes à très communes, aucune protégée ou menacée. Seuls quelques éléments arborés ou bocagers présentent un intérêt paysager voire écologique et sont préservés (au plan de zonage ou par les orientations d'aménagement et de programmation). Aucun de ces secteurs ne renferme de zones humides. Le projet veille à préserver la vallée du Hâvre qui représente un réservoir de biodiversité majeur (en ZNIEFF et site Natura 2000). La vallée du Hâvre est ainsi intégrée dans une zone naturelle protégée Nn au PLU. Les espaces boisés présents sur les coteaux et faisant l'objet de document de gestion durable (Plan Simple de Gestion notamment) sont inclus dans une zone naturelle forestière Nf. Les corridors écologiques principaux identifiés dans la Trame Verte et Bleue (TVB) communale sont préservés en zone naturelle N (vallée du Donneau, vallons du Beusse, de la Péginière, de la Loge au Moine et de la Verdière). Les corridors écologiques secondaires (à dominante agricole le plus souvent en zone de cultures) identifiés dans la TVB communale sont préservés en zone agricole inconstructible An (vallons de la Bitière, des Noues, de la Chapellerie et d'Omblepied). Ces zonages permettent d'éviter toute construction au sein de ces secteurs qui seraient susceptibles d'impacter les voies de déplacement des espèces sauvages (notamment celles liées aux milieux aquatiques et humides). En outre, tous les cours d'eau (inventoriés par la DDTM 44) sont protégés par un recul inconstructible au règlement du PLU, ce qui permet de préserver leurs berges. Les zones humides inventoriées (et identifiées par un tramage sur les plans de zonage), les principaux boisements, les arbres remarquables et les haies d'intérêt écologique, hydrologique ou paysager font l'objet de mesures de préservation au règlement écrit et graphique du PLU. Les principales incidences sur les milieux naturels récepteurs resteront circonscrites aux rejets générés par le développement urbain : eaux usées (préalablement traitées) et eaux pluviales. Le projet prévoit d'assurer une bonne gestion des eaux pluviales et usées : une mise à jour du zonage d'assainissement eaux usées sera faite par la COMPA. Un schéma directeur d'assainissement pluvial et un zonage d'assainissement pluvial ont également été réalisés. Le règlement du PLU reprend les coefficients d'imperméabilisation admissibles par secteur en cohérence avec ce zonage. La station d'épuration desservant l'agglomération de Couffé (ainsi que les secteurs des Mazeries et du Chêne Pierre sur lesquels le PLU prévoit la création de quelques logements) dispose de capacités suffisantes pour permettre l'urbanisation programmée pour les dix prochaines années (en zones U et AU).	Les milieux naturels les plus sensibles correspondant à la vallée du Hâvre (réservoir de biodiversité, site Natura 2000) sont préservés en zone naturelle N_n. Les continuités écologiques (essentiellement localisées au niveau des vallées et vallons) sont intégrées en zone naturelle N (continuités principales) ou agricole An (continuités secondaires) afin de maintenir les principales voies de déplacement empruntées par les espèces sauvages. Les zones humides inventoriées sont identifiées par un tramage au plan de zonage assorti de dispositions réglementaires permettant de les préserver conformément au SDAGE Loire-Bretagne et au SAGE Estuaire de la Loire. Les haies et boisements présentant un intérêt écologique et/ou paysager sont identifiés sur les plans de zonage et préservés au titre des articles L.151-19 ou L.151-23 du Code de l'Urbanisme (environ 60 ha de boisements, 163 km de haies et 14 arbres remarquables sont préservés à ce titre). Les boisements faisant l'objet de document de gestion durable sont classés en zone naturelle forestière Nf (182,4 ha). Les dispositions des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) demandent à ce que toute opération d'aménagement intègre autant que faire se peut les haies et arbres de qualité au projet d'aménagement. Des éléments arborés et bocagers d'intérêt paysager et/ou écologique sont également préservés au sein des OAP sectorielles. L'OAP n°5 concernant l'unique extension du bourg à vocation d'habitat (zone 1AU) prévoit également la mise en place d'une trame verte au sein du futur quartier s'appuyant sur les éléments naturels existants.

Titre 3

Chapitre 3

Incidences notables du plan sur l'environnement et mesures envisagées pour éviter, réduire ou compenser les conséquences du plan sur l'environnement

3.2. Incidences sur les milieux naturels, la biodiversité, les continuités écologiques



Traduction règlementaire de la Trame Verte et Bleue au plan de zonage :

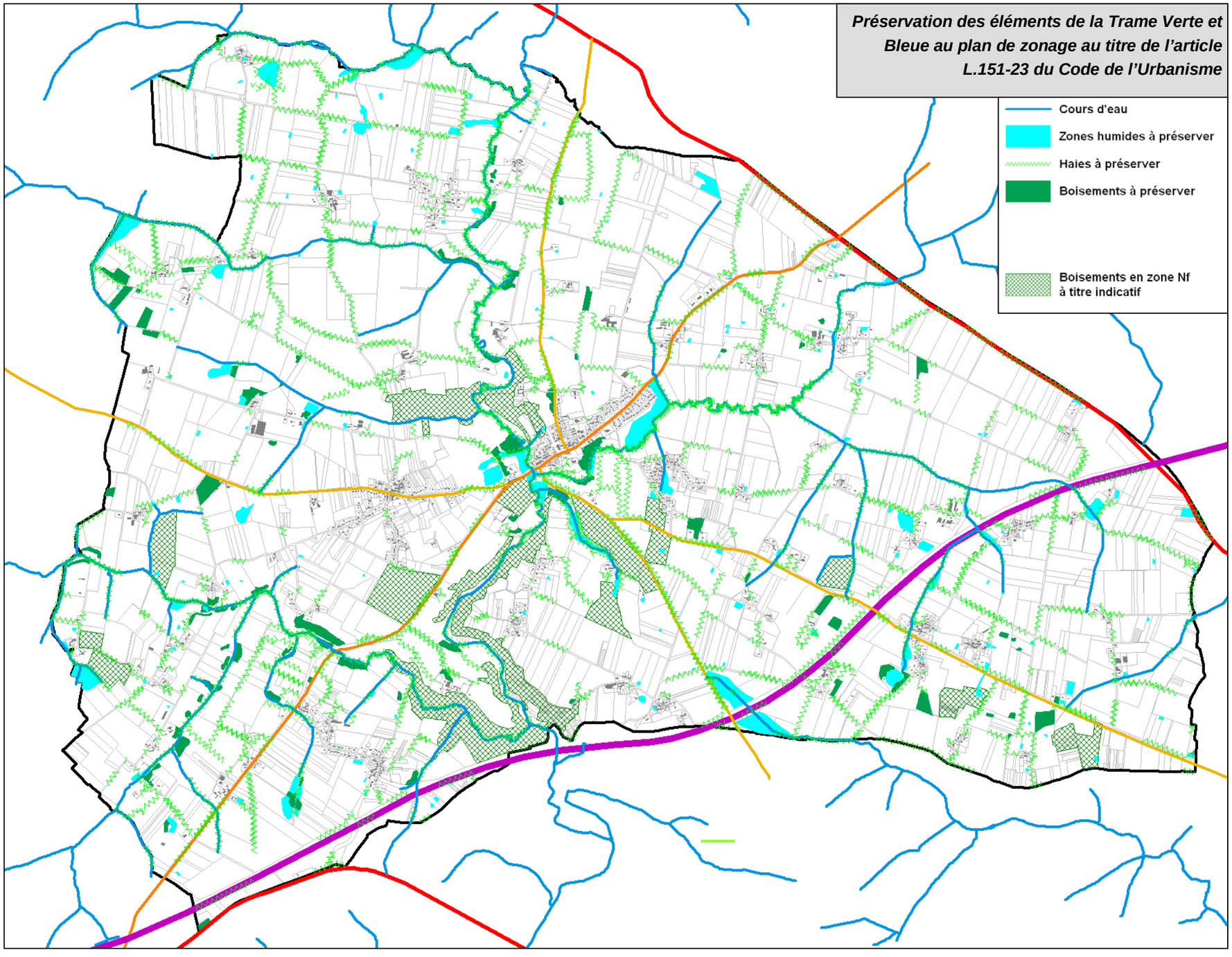
- ***zone Nn :*** *La vallée du Donneau et du Hâvre, réservoir de biodiversité et continuité écologique majeure*
- ***zone Nf :*** *principaux massifs boisés participant aux continuités écologiques*
- ***zone N :*** *principaux corridors écologiques liées aux vallées et vallons*
- ***zone An :*** *corridors écologiques secondaires*

Titre 3

Chapitre 3

Incidences notables du plan sur l'environnement et mesures envisagées pour éviter, réduire ou compenser les conséquences du plan sur l'environnement

3.2. Incidences sur les milieux naturels, la biodiversité, les continuités écologiques



Titre 3

Chapitre 3

Incidences notables du plan sur l'environnement et mesures envisagées pour éviter, réduire ou compenser les conséquences du plan sur l'environnement

3.3. Incidences sur le paysage et le patrimoine

Thématique	Orientations portées par le projet	Incidences du projet	Mesures prises par le projet pour éviter, réduire ou compenser les incidences négatives
Paysage et patrimoine	Préserver et mettre en valeur les espaces naturels et agricoles de la vallée du Hâvre et de ses affluents Préserver les éléments arborés les plus remarquables ou caractéristiques du paysage ligérien, entretenir et savoir renouveler le patrimoine boisé Prendre en compte certains panoramas et cônes de vue sur des points de repère forts du paysage 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 Préserver et mettre en valeur les éléments du patrimoine bâti et du ''petit patrimoine'', témoins du caractère rural de Couffé Encadrer les possibilités d'évolution des secteurs à forte valeur patrimoniale (châteaux ou manoirs de la Ville Jégu, La Roche, La Contrie, La Loge au Moine et Launay)	La préservation et la valorisation du patrimoine naturel, agricole et paysager de la commune constitue un des axes majeurs du PADD qui entend préserver la qualité des paysages liée à l'environnement naturel et agricole ainsi que les qualités patrimoniales du territoire, qui façonnent l'identité de Couffé et offrent un cadre de vie privilégié. Ainsi, même si la mise en œuvre du projet implique un impact sur le paysage avec la disparition de terrains agricoles voire naturels au profit de constructions nouvelles en continuité ou en complément du tissu urbain existant, cet impact est toutefois limité par l'ensemble des mesures prises qui se traduisent par : – la préservation de la qualité paysagère et patrimoniale de secteurs naturels et agricoles : vallées du Hâvre et du Donneau, vallons humides affluents (notamment le Beusse au sud du bourg), paysages agricoles et viticoles, boisements (notamment ceux des parcs de château et ceux situés sur les coteaux de la vallée du Hâvre) et haies participant au cadre bocager … – la prise en compte du patrimoine urbain et architectural, tel le cœur ancien du bourg ou ceux de certains hameaux, les châteaux (et notamment le Château de la Ville Jégu inscrit aux monuments historiques), d'anciennes granges héritées du monde agricole, mais aussi l'ensemble du patrimoine rural et culturel allant jusqu'au 'petit patrimoine' (croix, fours, puits, moulins…) – la préservation de cônes de vue, notamment sur le clocher de l'église, ou de plus grands panoramas en campagne. De plus, les orientations d'aménagement et de programmation définies en renouvellement urbain (densification urbaine) ou sur les extensions urbaines veillent à réussir la greffe des nouveaux quartiers par rapport à leur environnement, qu'il soit naturel, agricole ou urbain. Toute opération d'aménagement devra intégrer les haies et arbres de qualité au projet d'aménagement.	Les éléments de patrimoine bâti et de « petit patrimoine local » inventoriés dans le cadre du PLU sont préservés au plan de zonage au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme. Des changements de destination d'anciens bâtiments de qualité architecturale et patrimoniale sont autorisés dès lors qu'ils ne compromettent pas le développement des exploitations agricoles et qu'ils s'inscrivent dans une perspective d'entretien et de mise en valeur de ce patrimoine (ils sont marqués d'une étoile au plan de zonage). Les haies et boisements présentant un intérêt écologique et/ou paysager sont identifiés sur les plans de zonage et préservés au titre des articles L.151-19 ou L.151-23 du Code de l'Urbanisme (environ 60 ha de boisements, 163 km de haies et 14 arbres remarquables sont préservés à ce titre). Les boisements faisant l'objet de document de gestion durable sont classés en zone naturelle forestière Nf (182,4 ha). Les dispositions des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) demandent à ce que toute opération d'aménagement intègre autant que faire se peut les haies et arbres de qualité au projet d'aménagement. Des éléments arborés et bocagers d'intérêt paysager et/ou écologique et des éléments de patrimoine (ex: murs de pierre, puits) sont également préservés au sein des OAP sectorielles. Des implantations spécifiques des futures constructions (ex: implantation à l'alignement pour conserver le caractère urbain de certaines rues) ou bâtiments peu qualitatifs à démolir préalablement à tout aménagement sont également précisées dans certaines OAP.

Titre 3

Chapitre 3

Incidences notables du plan sur l'environnement et mesures envisagées pour éviter, réduire ou compenser les conséquences du plan sur l'environnement

3.4. Incidences sur la ressource en eau

Thématique	Orientations portées par le projet	Incidences du projet	Mesures prises par le projet pour éviter, réduire ou compenser les incidences négatives
Ressource en eau	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 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 Améliorer en particulier la gestion et le traitement des eaux pluviales (en lien avec le projet de Schéma Directeur d'Assainissement Pluvial (SDAP))	Le projet veille tout d'abord à préserver les éléments naturels jouant un rôle vis-à-vis de la ressource eau (en termes de qualité et de quantité) : la vallée du Hâvre et du Donneau (en amont), les autres cours d'eau et leurs abords, les zones humides, les boisements et le maillage bocager notamment les haies bocagères d'intérêt hydraulique. Le projet de PLU privilégie l'essentiel du développement urbain futur sur l'agglomération de Couffé, ainsi que dans une moindre mesure sur les secteurs des Mazeries et du Chêne Pierre (par densification du tissu urbain) tous desservis par un réseau d'assainissement collectif. Les eaux usées générées par les futurs logements seront donc traitées en station d'épuration avant rejet vers les milieux récepteurs, ce qui limite fortement les risques de rejets polluants. La station d'épuration du Vieux Bas Couffé assurant le traitement des eaux usées générées sur l'agglomération de Couffé dispose de capacités suffisantes pour permettre l'urbanisation projetée par le PLU notamment sur les futurs secteurs à urbaniser. La création de nouveaux logements va également engendrer une augmentation des surfaces imperméabilisées et par conséquent des débits en eaux pluviales plus importants. Toutefois, l'invitation à l'infiltration des eaux rejetées, la régulation des écoulements générés par l'imperméabilisation des secteurs urbanisés prévus en cohérence avec le SDAP (Schéma Directeur d'Assainissement Pluvial) et le zonage pluvial, restreignent sensiblement les risques de modification brutale des conditions d'écoulement, des flux et débits reçus dans le vallon du Beusse et la vallée du Hâvre, principaux milieux récepteurs des eaux de ruissellement s'écoulant sur l'agglomération, qui pourraient avoir des incidences notables sur les écosystèmes humides et aquatiques et sur les niveaux d'eau, d'autant plus que la vallée de la Loire, située à l'aval, est concernée par des risques d'inondation. En outre, des espaces non imperméabilisés doivent être conservés en cohérence avec le zonage pluvial dans les zones urbaines et une régulation des eaux pluviales doit être mise en place sur les secteurs d'urbanisation future.	Les milieux naturels récepteurs les plus sensibles sont préservés en zone naturelle. Les zones humides inventoriées sont identifiées par un tramage au plan de zonage assorti de dispositions réglementaires permettant de les préserver conformément au SDAGE Loire-Bretagne et au SAGE Estuaire de la Loire. Les haies et boisements présentant un intérêt écologique et/ou hydrologique sont identifiés sur les plans de zonage et préservés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme. Le règlement impose le raccordement au réseau collectif d'assainissement des eaux lorsqu'il existe. A défaut, des dispositifs d'assainissement non collectif devront être prévus. Réalisation d'un schéma directeur et d'un zonage pluvial en parallèle à l'élaboration du PLU. En cohérence avec ce zonage pluvial, le règlement du PLU impose des pourcentages de surfaces non imperméabilisés au sein des différentes zones U et AU. Tout nouveau bâtiment doit disposer soit d'un système de collecte et d'évacuation des eaux pluviales garantissant le bon écoulement dans le réseau lorsque le terrain est desservi soit d'aménagements ou d'installations nécessaires pour assurer le libre écoulement des eaux pluviales et pour limiter les débits évacués (ouvrages de régulation ou de stockage des eaux pluviales). Des dérogations aux limitations d'imperméabilisation des sols peuvent être admises si celles-ci sont compensées par des dispositifs de rétention. Les eaux pluviales ne doivent en aucun cas être déversées dans le réseau d'eaux usées. Un emplacement réservé pour un bassin de rétention est mis en place au nord du secteur des Mazeries au regard des conclusions du SDAP (secteur sensible : réseaux EP fortement saturés, inondations lors d'orages violents). .

Titre 3

Chapitre 3

Incidences notables du plan sur l'environnement et mesures envisagées pour éviter, réduire ou compenser les conséquences du plan sur l'environnement

3.5. Incidences sur les risques et nuisances

Thématique	Orientations portées par le projet	Incidences du projet	Mesures prises par le projet pour éviter, réduire ou compenser les incidences négatives
Risques et nuisances	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 Envisager un regroupement des terrains de sports sur un site adapté, limitant les risques de conflit de voisinage, et facilement accessible 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 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	Le projet n'emporte pas d'augmentation ou de diminution de la vulnérabilité du territoire, de l'exposition aux risques et nuisances des populations. Même si la commune n'est pas concernée par des risques d'inondations majeures, le projet veille à préserver les vallées et vallons, principaux milieux récepteurs, de toute urbanisation nouvelle permettant de préserver les champs d'expansion des crues des cours d'eau. Le projet prévoit également des mesures pour la gestion des eaux pluviales (un schéma directeur et un zonage eaux pluviales ont été réalisés parallèlement au PLU) afin de limiter les débits rejetés. En outre, des espaces non imperméabilisés doivent être conservés en cohérence avec le zonage pluvial dans les zones urbaines et une régulation des eaux pluviales doit être mise en place sur les secteurs d'urbanisation future. L'ensemble de ces dispositions permet de limiter les débits à l'aval, ce qui contribue à ne pas aggraver la situation dans la vallée de la Loire située à l'aval de la commune de Couffé. Les eaux usées générées par les nouveaux logements envisagés sur l'agglomération de Couffé (y compris sur les secteurs des Mazeries et du Chêne Pierre) seront traitées en station d'épuration avant rejet dans le milieu naturel, limitant ainsi les risques de pollution des milieux récepteurs (zones humides, cours d'eau). Le projet veille également à éviter le développement de constructions nouvelles destinées à des tiers à proximité de secteurs à source de risque, nuisance ou pollution (sites d'activités susceptibles d'être générateurs de risques ou de nuisances). Des espaces tampon sont prévus entre les zones d'habitat et les secteurs d'activités ou susceptibles de nuisances : - la zone d'activités sur laquelle il reste des disponibilités pour de futures activités artisanales se situe à l'écart des principales zones d'habitat et notamment de l'agglomération de Couffé ; - le projet prévoit le regroupement des terrains de sport sur un nouveau site en continuité de l'actuelle salle de sport à l'entrée nord-est du bourg, limitant ainsi les nuisances et risques de gênes pour les habitants, ce nouveau site étant un peu à l'écart des zones d'habitat ; - le projet prévoit également la préservation des activités agricoles et viticoles en évitant toute création de nouveau logement de tiers en campagne à proximité des sièges d'exploitation et en prévoyant des zones tampon inconstructibles en bordure des zones viticoles Av ; - les secteurs destinés à recevoir de nouveaux logements sont éloignés du parc éolien des Hautes Landes. Le règlement rappelle les dispositions règlementaires relatives aux risques qui s'appliquent sur la commune (règlementation parasismique notamment).	Le règlement adopte des dispositions pour préserver des espaces non imperméabilisés par la mise en place de coefficients d'espaces non imperméabilisés à maintenir dans les zones urbaines et à urbaniser en cohérence avec le zonage pluvial. Dans les secteurs d'urbanisation future, une régulation des eaux pluviales devra être mise en place. Le règlement impose le raccordement au réseau collectif d'assainissement des eaux lorsqu'il existe. A défaut, des dispositifs d'assainissement non collectif devront être prévus. Le règlement prévoit des zones tampon inconstructibles en bordure de zones Av. Le règlement fait référence : – à la réglementation parasismique qui s'applique à la commune de Couffé, celle-ci se situant en zone de sismicité de niveau 3, à savoir zone d'aléa modéré , – au risque lié au phénomène de retrait-gonflement des argiles, – à la prise en compte des sites potentiellement pollués (inventaire Basias), – au classement des infrastructures sonores : dans les secteurs affectés par le bruit des isolements acoustiques des bâtiments doivent être prévus conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

Titre 3

Chapitre 3

Incidences notables du plan sur l'environnement et mesures envisagées pour éviter, réduire ou compenser les conséquences du plan sur l'environnement

3.6. Incidences sur l'énergie, les gaz à effet de serre

Thématique	Orientations portées par le projet	Incidences du projet	Mesures prises par le projet pour éviter, réduire ou compenser les incidences négatives
Energie, Déplacements, Gaz à effet de serre	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 Maintenir une bonne cohabitation entre les différents modes de déplacements au sein de l'agglomération, tout en privilégiant les cycles et les piétons Connecter les cheminements 'doux' aux aires de stationnement et de covoiturage et aux arrêts de transport collectif Desservir les futures opérations 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 du bourg Poursuivre le développement du réseau de liaisons piétonnes et cyclables de l'agglomération à la campagne	La réalisation de nouveaux logements prévus par le PLU sur l'agglomération de Couffé générera de fait un accroissement sensible du trafic automobile sur les voiries desservant ces futurs quartiers d'habitat et par conséquent des rejets à l'atmosphère supplémentaires. Toutefois, en recentrant le développement de l'habitat sur le bourg de Couffé (et donc en évitant la création de nouveaux logements en campagne hormis quelques changements de destination possibles), le projet de PLU vise à rapprocher les futurs logements des cœurs de vie afin de limiter les déplacements et privilégier les déplacements 'doux' pour les trajets de proximité (commerces, écoles…), et à mieux ventiler les flux automobiles. De plus, le projet prévoit d'améliorer les conditions de déplacement : – en prévoyant le retraitement de la traversée d'agglomération (RD21), pour y sécuriser les traversées et les déplacements notamment piétonniers et cyclables, – en confortement les 'espaces partagés' existants au sein du bourg et du Chêne Pierre et en préservant une bonne cohabitation entre les différents modes de déplacements (piétons, vélos, véhicules…), – en connectant les cheminements 'doux' aux aires de stationnement et de covoiturage et aux arrêts de transport collectif, – en desservant les futures opérations d'aménagement par le réseau de cheminements 'doux', – en favorisant l'usage du covoiturage, en s'appuyant notamment sur l'aire aménagée sur le parking du Pont Taillis en entrée Ouest du bourg, – en assurant et renforçant les liaisons entre les cheminements 'doux' du bourg et les circuits de promenade et de randonnée développés en campagne, – en engageant une réflexion sur les conditions d'évitement du bourg par les engins agricoles, – en améliorant les conditions de desserte du secteur du Chêne Pierre et sa relation avec l'agglomération, – en sécurisant les déplacements en traversée du secteur urbanisé des Mazeries (liaison douce avec le bourg et traversées piétonnes), – en prenant en compte le projet de retraitement de la RD 164 (liaison Ancenis - Nort-sur-Erdre) et notamment la sécurisation du carrefour de 'Bel Air' (intersection RD21/RD164) porté par le Conseil départemental. Le projet de PLU souhaite inciter et favoriser le recours aux énergies renouvelables et privilégier des formes d'urbanisation économes et durables. Ainsi, il soutient les projets d'urbanisation de construction, de renouvellement urbain ou de reprise de logements anciens, vertueux en économie d'énergie et recourant à des énergies renouvelables.	Le projet privilégie le développement de l'habitat sur l'agglomération de Couffé à proximité des différents cœurs de vie, ce qui permettra de limiter les déplacements automobiles pour les trajets du quotidien (fréquentation des écoles, des commerces...), de mieux répartir les flux et ainsi limiter les rejets de gaz à effet de serre. Il vise également à améliorer les conditions de déplacement avec la poursuite des actions de retraitement et de sécurisation des entrées et traversées de l'agglomération et des secteurs constructibles (les Mazeries et le Chêne Pierre). Il affirme le réseau de liaisons piétonnes et cyclables, notamment au travers des futures opérations d'aménagement, devant être reliées aux cœurs de vie. Le projet de PLU prévoit ainsi plusieurs emplacements réservés : un pour une élargissement de voirie, un pour la rectification de la RD 164, et un pour la création d'une voie de délestage du centre-bourg pour les engins agricoles (au nord du bourg). Il prévoit également plusieurs réservés pour acquérir ou créer de nouvelles liaisons douces. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation précisent également les déplacements doux à créer et à favoriser au sein des futures opérations d'aménagement et en connexion avec les cœurs de vie existants sur le bourg de Couffé. En outre, l'aménagement du futur secteur 2AUl destiné aux équipements sportifs et récréatifs devra permettre de retraiter l'entrée de bourg nord-est et de créer des liaisons douces en liaison avec le plan d'eau de l'Ilette au Sud (avec sécurisation de la traversée piétonne de la RD21). Le règlement du P.L.U. intègre par ailleurs des dispositions visant à favoriser le recours aux énergies renouvelables et l'implantation de constructions de type bioclimatique pour inciter à des économies d'énergie et limiter les émissions de gaz à l'atmosphère à travers les dispositions constructives pouvant être mises en œuvre. Les dispositions des OAP demandent à ce que les projets d'aménagements soient conçus de manière à favoriser les économies d'énergie ou la valorisation des énergies renouvelables (conditions d'implantation et d'orientation des constructions pour valorisation des apports solaires et en évitant les ombres portées, découpage parcellaire, tracé des voies, aménagement paysager, …).

Chapitre 4

Évaluation des incidences Natura 2000

Titre 3

Chapitre 4

Évaluation des incidences Natura 2000

La commune de Couffé est concernée par 1 site Natura 2000 présenté au Titre 1 - Chapitre 1.2.3. :

- la Zone Spéciale de Conservation (ZSC) n°FR5200622 « Vallée de la Loire de Nantes aux Ponts-de-Cé et ses annexes ».

Le projet du P.L.U. a notamment pour objectif d'assurer la préservation des secteurs insérés dans ce site Natura 2000. Cette orientation se traduit notamment par l'absence d'urbanisation possible au sein des espaces insérés dans le périmètre du site Natura 2000 qui sont inclus en zone naturelle Nn (zonage strictement protecteur) ou Nf (zonage mis en place pour les espaces boisés garantissant leur maintien à long terme tout en permettant l'exploitation forestière et l'entretien de ces boisements).

Une grande partie de ces espaces (à savoir notamment ceux inclus dans la vallée du Hâvre) se situe à l'aval de l'agglomération et représentent des milieux naturels récepteurs sensibles.

De ce fait, l'invitation à l'infiltration et à la régulation des eaux pluviales rejetées générées par l'imperméabilisation des secteurs urbanisés ou amenés à l'être, restreignent sensiblement les risques de modification brutale des conditions d'écoulement, des flux et débits reçus dans la vallée du Hâvre, des fluctuations de niveaux de nappe qui pourraient avoir des incidences notables sur l'écosystème des zones humides et aquatiques et sur la préservation d'une flore et d'une faune caractéristique de ces milieux.

Il est également à noter que le projet limite la consommation d'espace et ne prévoit que deux secteurs à urbaniser en extension Nord et Nord-Est à l'écart des sites Natura 2000 (et en dehors des zones humides).

De plus, les eaux usées générés par la création de nouveaux logements, essentiellement programmés sur l'agglomération de Couffé (et dans une moindre mesure sur les villages des Mazeries et du Chêne Pierre), seront traitées en station d'épuration avant rejet vers les milieux récepteurs (la station disposant de capacités suffisantes pour le traitement des eaux usées futures).

Le projet vise à respecter au plus près les richesses naturelles, les conditions de fonctionnement, de dynamique du milieu physique actuel pour éviter de perturber les équilibres écologiques et la pérennité d'espèces rencontrées au sein des sites Natura 2000, en particulier les habitats et espèces d'intérêt communautaire pour lesquels les sites ont été désignés (*listés dans les formulaires standards des données des sites présentés en annexe*).

En effet, le développement urbain projeté se fera au sein du tissu urbain existant ou directement en continuité d'espaces déjà urbanisés sur des sites peu propices au développement d'une flore et d'une faune riche et d'intérêt patrimonial (comme cela a été démontré au chapitre 2 du Titre 3), il n'affectera en ce sens aucune espèce ni aucun habitat d'intérêt communautaire. De plus, des mesures sont prises dans le règlement et les OAP pour limiter leurs incidences sur l'environnement.

Les dispositions prises pour préserver les zones humides dans le PLU (par une trame spécifique au plan de zonage assortie de dispositions réglementaires) ainsi que pour la préservation des cours d'eau et de leurs abords contribuent à préserver les habitats humides et aquatiques pour de nombreuses espèces, notamment pour les espèces d'oiseaux, d'insectes ou de poissons d'intérêt communautaire.

De plus, la préservation des nombreux boisements et bosquets ainsi que des haies bocagères d'intérêt écologique et hydrologique prévue par le PLU contribue à préserver le territoire de chasse des Chiroptères fréquentant potentiellement le territoire communal pour se nourrir ou se déplacer. Ces éléments de la trame verte représentent également des habitats terrestres pour de nombreuses espèces (insectes, reptiles, oiseaux, amphibiens…).

Le projet veille ainsi à préserver l'ensemble des éléments de la Trame Verte et Bleue et les continuités écologiques identifiées sur le territoire communal concourant à la préservation de la biodiversité.

Le projet de PLU n'a donc pas d'incidences notables sur le site Natura 2000. Il ne remet pas en cause les objectifs de conservation des espèces et habitats naturels d'intérêt communautaire. Il n'est donc pas proposé de mesures compensatoires, les mesures intrinsèques au projet permettant d'éviter toute atteinte au site Natura 2000.

Chapitre 5

Indicateurs de suivi retenus pour l'analyse des résultats de l'application du plan

Titre 3

Chapitre 5

Indicateurs de suivi retenus pour l'analyse des résultats de l'application du plan

Conformément à l'article L.153-27 du Code de l'Urbanisme, le plan fera l'objet d'une analyse des résultats de son application, notamment du point de vue de l'environnement et de la maîtrise de la consommation des espaces, au plus tard à l'expiration d'un délai de neuf ans à compter de la délibération portant approbation de ce plan, ou pour toute évolution du document d'urbanisme (révision, modification) susceptible d'intervenir au cours des 9 prochaines années.
Le tableau suivant donne la liste des indicateurs à suivre et à analyser. Il conviendra de vérifier que les mesures envisagées ont été respectées.

Thématique	Indicateur clé	Source	Etat « zéro »	Objectif
Consommation et utilisation de l'espace	Nombre de logements et surface consommée correspondante : - en zone U - en zone AU	Commune	Consommation en extension entre 2004 et 2016 : ~ 10,5 ha pour ~ 97 logements soit 0,9 ha/an Part des logements réalisés par 'renouvellement urbain' (au sein des enveloppes urbaines) : ~ 35,8% Rythme de production de logements les années passées : - 20 à 21 lgts/an entre 2000 et 2010 - 10 à 12 lgts/an entre 2010 et 2018	Production de 15 à 17 logements/an Densité minimale de 15 logements à l'ha pour les nouvelles opérations d'urbanisation Densités urbaines supérieures en centre-bourg Réduire d'au moins 20 % la consommation d'espace agricole et naturel pour le développement de l'habitat
	Surface consommée par les activités	Commune	Consommation entre 2004 et 2016 : 5 hectares soit ~ 0,4 ha/an	Favoriser une utilisation rationnelle des espaces encore disponibles au sein de la zone d'activités du Charbonneau
	Surface consommée par les équipements	Commune	Consommation entre 2004 et 2016 : 1,3 hectare soit ~ 0,1 ha/an	Anticiper d'éventuels besoins en équipements ou en services d'intérêt collectif
	Nombre de changements de destination réalisés	Commune	Année de référence : 2018 : 0 logements	34 changements de destination identifiés au plan de zonage du PLU (bâtiments étoilés)
	Nombre de sièges d'exploitation agricole	Commune (ou Chambre Agriculture)	27 exploitations agricoles professionnelles en 2018 (30 au RGA 2016)	
Climat et énergie	Nombre d'installations en matière de production d'énergie renouvelable	Commune	Année de référence : 2018	
Déplacements	Surfaces de retraitement de voiries	Commune	Année de référence : 2018	Surface concernée par des emplacements réservés au PLU : Élargissement de voirie = 772 m² Création voie de délestage pour engins agricoles = 3 611 m² Rectification de la RD164 = 112 000 m²
	Linéaire de cheminements doux réalisés	Commune	Année de référence : 2018	Surface concernée par des emplacements réservés au PLU = 14 204 m²
	Nombre moyen de véhicules par jour sur les RD 21, 164 et 23	CD44	RD 21 : 2600 véh/j au sud et 2500 véh/j au nord en 2012 RD 164 : 4000 véh/j en 2012 au nord de Couffé RD 23 : 1 200 véh/j en 2012 à l'ouest vers Ligné	Création d'une voie de délestage pour les engins agricoles au nord du bourg Retraitement de la traversée d'agglomération RD21 Rectification de la RD164
	Evolution de l'offre en transport alternatif à la voiture	CD44	Lignes de car LILA n°46 avec 4 arrêts sur la commune 1 aire de covoiturage en bordure de la RD23 dans le bas du bourg	

Titre 3

Chapitre 5

Indicateurs de suivi retenus pour l'analyse des résultats de l'application du plan

Thématique	Indicateur clé	Source	Etat « zéro »	Objectif
Gestion de l'eau	Suivi de la charge organique et hydraulique de la station d'épuration en fonction de sa capacité	Rapport annuel du délégataire	station d'épuration à proximité de l'agglomération « Le Bas Vieux Couffé » de type boues activées : mise en service en 1996, travaux de rénovation et d'extension terminés en 2007 - capacité de 1500 EH - chargée à 45% en 2017 station d'épuration de la Métellerie de type filtres plantés de roseaux : mise en service en 2011 - capacité de 210 EH - chargée à 54% en 2017	
	Recensement des techniques alternatives de gestion des eaux pluviales dans les nouvelles opérations d'urbanisation	Commune	La commune a réalisé un Schéma Directeur d'Assainissement Pluvial et un Zonage d'Assainissement Pluvial en 2018. Des ouvrages de régulation des eaux pluviales sont préconisés dans le SDAP dans les futurs opérations d'aménagement (zones concernées par des OAP en zone U et zones AU) ainsi qu'un ouvrage au nord du village des Mazeries qui fait l'objet d'un emplacement réservé au PLU.	Améliorer la gestion et le traitement des eaux pluviales, notamment : - limiter l'imperméabilisation des sols - réguler les eaux pluviales (des ouvrages de régulation des eaux pluviales sont demandés au sein de chaque zone d'urbanisation future et un emplacement réservé de 5119 m² est prévu au nord du village des Mazeries)
Déchets	Nombre de points de collecte des papiers journaux magazines et verre	Communauté de communes	8 points de collecte en 2018	
Risques et nuisances	Nombre, localisation et évolution des sites et sols pollués	Site Internet Basias (http://basias.brgm.fr/) Commune	2 sites BASIAS en 2018	
	Suivi des arrêtés de catastrophes naturelles	Arrêtés de reconnaissance de catastrophe naturelle (http///macommune.prim.net)	2 arrêtés : en 1982, 1999	
Patrimoine naturel	Surfaces en zones humides : - inventoriées et protégées - détruites - restaurées	Commune	68,16 hectares de zones humides protégées au PLU en 2018	Préserver les zones humides
	Surfaces de boisements protégés	Commune	~60 hectares de boisements protégés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme (cf. plan de zonage)	Préserver les boisements
	Suivi du maillage bocager	Commune	~163 kml de haies sont préservées au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme (cf. plan de zonage)	Préserver les haies d'intérêt paysager et écologique
	Suivi des arbres remarquables	Commune	14 arbres sont préservés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme (cf. plan de zonage)	Préserver le patrimoine naturel
Patrimoine bâti	Suivi du patrimoine bâti remarquable et du petit patrimoine	Commune	Cf. éléments de patrimoine à préserver au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme identifiés au plan de zonage	Préserver les éléments du patrimoine bâti remarquable et du petit patrimoine

ANNEXES

Annexe 1 :

Formulaire Standard des Données du site Natura 2000

Annexe 1

Formulaire Standard des Données du site Natura 2000

Muséum national d'Histoire naturelle

Date d'édition : 13/07/2015
Données issues de la dernière base transmise à la Commission européenne.
http://inpn.mnhn.fr/site/natura2000/FR5200622

NATURA 2000

NATURA 2000 - FORMULAIRE STANDARD DE DONNEES
Pour les zones de protection spéciale (ZPS), les propositions de sites d'importance communautaire (pSIC), les sites d'importance communautaire (SIC) et les zones spéciales de conservation (ZSC)

FR5200622 - Vallée de la Loire de Nantes aux Ponts-de-Cé et ses annexes

1. IDENTIFICATION DU SITE 1
2. LOCALISATION DU SITE 2
3. INFORMATIONS ECOLOGIQUES 4
4. DESCRIPTION DU SITE 9
5. STATUT DE PROTECTION DU SITE 11
6. GESTION DU SITE 12

1. IDENTIFICATION DU SITE

1.1 Type
B (pSIC/SIC/ZSC)

1.2 Code du site
FR5200622

1.3 Appellation du site
Vallée de la Loire de Nantes aux Ponts-de-Cé et ses annexes

1.4 Date de compilation
31/12/1995

1.5 Date d'actualisation
30/01/2014

1.6 Responsables

Responsable national et européen	Responsable du site	Responsable technique et scientifique national
Ministère en charge de l'écologie	DREAL Pays-de-la-Loire	MNHN - Service du Patrimoine Naturel
www.developpement-durable.gouv.fr	www.pays-de-la-loire.developpement-durable.gouv.fr	www.mnhn.fr www.spn.mnhn.fr
en3.en.deb.dgaln@developpement-durable.gouv.fr		natura2000@mnhn.fr

Date d'édition : 13/07/2015
Données issues de la dernière base transmise à la Commission européenne.
http://inpn.mnhn.fr/site/natura2000/FR5200622

1.7 Dates de proposition et de désignation / classement du site

Date de transmission à la Commission Européenne : 31/03/1999
(Proposition de classement du site comme SIC)

Dernière date de parution au JO UE : 12/12/2008
(Confirmation de classement du site comme SIC)

ZSC : date de signature du dernier arrêté (JO RF) : 10/04/2015

Texte juridique national de référence pour la désignation comme ZSC : http://legifrance.gouv.fr/affichTexte.do?cidTexte=JORFTEXT000030673137

2. LOCALISATION DU SITE

2.1 Coordonnées du centre du site [en degrés décimaux]

Longitude : -,86333°

Latitude : 47,37528°

2.2 Superficie totale
16522 ha

2.3 Pourcentage de superficie marine
Non concerné

2.4 Code et dénomination de la région administrative

Code INSEE	Région
52	Pays-de-la-Loire

2.5 Code et dénomination des départements

Code INSEE	Département	Couverture (%)
44	Loire-Atlantique	45 %
49	Maine-et-Loire	55 %

2.6 Code et dénomination des communes

Code INSEE	Communes
44003	ANCENIS
44009	BASSE-GOULAINE
49022	BEAULIEU-SUR-LAYON
49028	BEHUARD
49035	BOUCHEMAINE
44026	CARQUEFOU
44028	CELLIER (LE)
49063	CHALONNES-SUR-LOIRE
49069	CHAMPTOCEAUX
49068	CHAMPTOCE-SUR-LOIRE
44029	CHAPELLE-BASSE-MER (LA)

Annexe 1

Formulaire Standard des Données du site Natura 2000

Date d'édition : 13/07/2018
Données issues de la dernière base transmise à la Commission européenne.
http://inpn.mnhn.fr/site/natura2000/FR5300022

49082	CHAUDEFONDS-SUR-LAYON
49092	CHEMILLE-MELAY
44048	COUFFE
49120	DENEE
49160	INGRANDES
44094	MAUVES-SUR-LOIRE
44096	MESANGER
44104	MONTRELAIS
49222	MOZE-SUR-LOUET
49223	MURS-ERIGNE
44109	NANTES
44115	OUDON
49244	POMMERAYE (LA)
49246	PONTS-DE-CE (LES)
49247	POSSONNIERE (LA)
44222	ROCHE-BLANCHE (LA)
49259	ROCHEFORT-SUR-LOIRE
49266	SAINT-AUGUSTIN-DES-BOIS
49278	SAINTE-GEMMES-SUR-LOIRE
44172	SAINTE-LUCE-SUR-LOIRE
49283	SAINT-GEORGES-SUR-LOIRE
44160	SAINT-GEREON
49284	SAINT-GERMAIN-DES-PRES
44163	SAINT-HERBLON
49288	SAINT-JEAN-DE-LA-CROIX
44169	SAINT-JULIEN-DE-CONCELLES
49292	SAINT-LAMBERT-DU-LATTAY
44190	SAINT-SEBASTIEN-SUR-LOIRE
49329	SAVENNIERES
49345	THOUARCE
44204	THOUARE-SUR-LOIRE
44213	VARADES

2.7 Région(s) biogéographique(s)

Atlantique (100%)

- 3/12 -

Annexe 1

Formulaire Standard des Données du site Natura 2000

Date d'édition : 13/07/2018
Données issues de la dernière base transmise à la Commission européenne.
inpn.mnhn.fr/site/natura2000/FR5200632

3. INFORMATIONS ÉCOLOGIQUES

3.1 Types d'habitats présents sur le site et évaluations

Types d'habitats inscrits à l'annexe I					Évaluation du site			
Code	PF	Superficie (ha) (% de couverture)	Grottes [nombre]	Qualité des données	A|B|C|D	A|B|C		
					Représent-ativité	Superficie relative	Conservation	Évaluation globale
3130 *Eaux stagnantes, oligotrophes à mésotrophes avec végétation des Littorelletea uniflorae et/ou des Isoeto-Nanojuncetea*		101,47 *(0,61 %)*		M	C	C	C	C
3140 *Eaux oligomésotrophes calcaires avec végétation benthique à Chara spp.*		0,05 *(0 %)*		G	C	C	C	C
3150 *Lacs eutrophes naturels avec végétation du Magnopotamion ou de l'Hydrocharition*		247,64 *(1,5 %)*		M	C	C	C	B
3260 *Rivières des étages planitiaire à montagnard avec végétation du Ranunculion fluitantis et du Callitricho-Batrachion*		0,31 *(0 %)*		M	C	C	B	B
3270 *Rivières avec berges vaseuses avec végétation du Chenopodion rubri p.p. et du Bidention p.p.*		777,95 *(4,71 %)*		M	B	B	B	B
4030 *Landes sèches européennes*		0,62 *(0 %)*		M	C	C	C	C
6110 *Pelouses rupicoles calcaires ou basiphiles de l'Alysso-Sedion albi*	X	3,99 *(0,02 %)*		M	C	C	C	C
6210 *Pelouses sèches semi-naturelles et faciès d'embuissonnement sur calcaires (Festuco-Brometalia) (* sites d'orchidées remarquables)*	X	2,51 *(0,02 %)*		M	C	C	C	C
6410 *Prairies à Molinia sur sols calcaires, tourbeux ou argilo-limoneux (Molinion caeruleae)*		3,96 *(0,02 %)*		M	C	C	C	C
6430 *Mégaphorbiaies hygrophiles d'ourlets planitiaires et des étages montagnard à alpin*		89,61 *(0,54 %)*		P	C	C	C	C
6510 *Prairies maigres de fauche de basse altitude (Alopecurus pratensis, Sanguisorba officinalis)*		1233,2 *(7,46 %)*		P	B	C	C	B
8220 *Pentes rocheuses siliceuses avec végétation chasmophytique*		35,8 *(1 %)*		M	C	C	C	C
8230		1,3		M	C	C	C	C

Annexe 1

Formulaire Standard des Données du site Natura 2000

Date d'édition : 13/07/2018
Données issues de la dernière base transmise à la Commission européenne.
inpn.mnhn.fr/site/natura2000/FR5200622

Roches siliceuses avec végétation pionnière du Sedo-Scleranthion ou du Sedo albi-Veronicion dillenii		(0,01 %)						
8310 *Grottes non exploitées par le tourisme*		0 (0 %)	1	G	C	C	B	C
91E0 *Forêts alluviales à Alnus glutinosa et Fraxinus excelsior (Alno-Padion, Alnion incanae, Salicion albae)*	X	124,61 (0,76 %)		P	B	C	B	C
91F0 *Forêts mixtes à Quercus robur, Ulmus laevis, Ulmus minor, Fraxinus excelsior ou Fraxinus angustifolia, riveraines des grands fleuves (Ulmenion minoris)*		228,84 (1,39 %)		P	B	C	B	C

- **PF** : Forme prioritaire de l'habitat.
- **Qualité des données** : G = «Bonne» (données reposant sur des enquêtes, par exemple); M = «Moyenne» (données partielles + extrapolations, par exemple); P = «Médiocre» (estimation approximative, par exemple).
- **Représentativité** : A = «Excellente» ; B = «Bonne» ; C = «Significative» ; D = «Présence non significative».
- **Superficie relative** : A = $100 \geq p > 15$ % ; B = $15 \geq p > 2$ % ; C = $2 \geq p > 0$ % .
- **Conservation** : A = «Excellente» ; B = «Bonne» ; C = «Moyenne / réduite».
- **Evaluation globale** : A = «Excellente» ; B = «Bonne» ; C = «Significative».

3.2 Espèces inscrites à l'annexe II de la directive 92/43/CEE et évaluation

Espèce			Population présente sur le site					Évaluation du site			
Groupe	Code	Nom scientifique	Type	Taille		Unité	Cat.	Qualité des données	A|B|C|D	A|B|C		
				Min	Max		C|R|V|P		Pop.	Cons.	Isol.	Glob.
I	1032	*Unio crassus*	p			i	P	P	B	C	C	C
I	1037	*Ophiogomphus cecilia*	p			i	P	G	B	C	C	C
I	1044	*Coenagrion mercuriale*	p			i	P	G	C	C	C	C
I	1083	*Lucanus cervus*	p			i	P	M	C	B	C	B
I	1084	*Osmoderma eremita*	p			i	P	M	C	C	C	C
I	1087	*Rosalia alpina*	p			i	P	M	C	B	C	B
I	1088	*Cerambyx cerdo*	p			i	P	M	C	B	C	B
F	1095	*Petromyzon marinus*	p			i	P	DD	C	B	C	B
F	1099	*Lampetra fluviatilis*	p			i	P	DD	C	C	C	C
F	1102	*Alosa alosa*	p			i	P	DD	C	C	C	C
F	1103	*Alosa fallax*	p			i	P	DD	B	C	C	C

- 5/12 -

Annexe 1

Formulaire Standard des Données du site Natura 2000

Date d'édition : 13/07/2018
Données issues de la dernière base transmise à la Commission européenne.
http://inpn.mnhn.fr/site/natura2000/FR5200632

F	1106	*Salmo salar*	p			i	P	DD	C	C	C	C
F	1149	*Cobitis taenia*	p			i	P	DD	C	C	C	C
A	1166	*Triturus cristatus*	p			i	P	M	C	C	C	C
M	1303	*Rhinolophus hipposideros*	w	13	19	i	P	G	C	C	C	C
M	1303	*Rhinolophus hipposideros*	r	15	25	i	P	G	C	C	C	C
M	1304	*Rhinolophus ferrumequinum*	w	60	102	i	P	G	C	C	C	C
M	1304	*Rhinolophus ferrumequinum*	r	97	261	i	P	G	C	C	C	C
M	1305	*Rhinolophus euryale*	r			i	P	DD	C	C	C	C
M	1308	*Barbastella barbastellus*	r			i	P	DD	C	C	C	C
M	1321	*Myotis emarginatus*	w	1	2	i	P	G	C	C	C	C
M	1321	*Myotis emarginatus*	r	752	1545	i	P	G	C	C	C	C
M	1323	*Myotis bechsteinii*	w			i	P	DD	C	C	C	C
M	1324	*Myotis myotis*	w	32	70	i	P	G	C	C	C	C
M	1324	*Myotis myotis*	r	2	2	i		G	C	C	C	C
M	1337	*Castor fiber*	p			i	P	M	C	B	B	B
M	1355	*Lutra lutra*	p			i	P	M	C	C	C	C
P	1428	*Marsilea quadrifolia*	p			i	P	G	B	C	A	C
P	1607	*Angelica heterocarpa*	p			i	P	M	B	B	C	B
F	5339	*Rhodeus amarus*	p			i	P	DD	B	B	C	C
I	6199	*Euplagia quadripunctaria*	p			i	P	P	C	B	C	B

- **Groupe :** A = Amphibiens, B = Oiseaux, F = Poissons, I = Invertébrés, M = Mammifères, P = Plantes, R = Reptiles.
- **Type :** p = espèce résidente (sédentaire), r = reproduction (migratrice), c = concentration (migratrice), w = hivernage (migratrice).
- **Unité :** i = individus, p = couples , adults = Adultes matures , area = Superficie en m2 , bfemales = Femelles reproductrices , cmales = Mâles chanteurs , colonies = Colonies , fstems = Tiges florales , grids1x1 = Grille 1x1 km , grids10x10 = Grille 10x10 km , grids5x5 = Grille 5x5 km , length = Longueur en km , localities = Stations , logs = Nombre de branches , males = Mâles , shoots = Pousses , stones = Cavités rocheuses , subadults = Sub-adultes , trees = Nombre de troncs , tufts = Touffes.
- **Catégories du point de vue de l'abondance (Cat.) :** C = espèce commune, R = espèce rare, V = espèce très rare, P: espèce présente.

Annexe 1

Formulaire Standard des Données du site Natura 2000

Date d'édition : 13/07/2018
Données issues de la dernière base transmise à la Commission européenne.
http://inpn.mnhn.fr/site/natura2000/FR5200622

- **Qualité des données** :G = «Bonne» (données reposant sur des enquêtes, par exemple); M =«Moyenne» (données partielles + extrapolations, par exemple); P = «Médiocre» (estimation approximative, par exemple); DD = Données insuffisantes.
- **Population** : A = 100 ≥ p > 15 % ; B = 15 ≥ p > 2 % ; C = 2 ≥ p > 0 % ; D = Non significative.
- **Conservation** : A = «Excellente» ; B = «Bonne» ; C = «Moyenne / réduite».
- **Isolement** : A = population (presque) isolée ; B = population non isolée, mais en marge de son aire de répartition ; C = population non isolée dans son aire de répartition élargie.
- **Evaluation globale** : A = «Excellente» ; B = «Bonne» ; C = «Significative».

3.3 Autres espèces importantes de faune et de flore

Espèce			Population présente sur le site				Motivation					
Groupe	Code	Nom scientifique	Taille		Unité	Cat.	Annexe Dir. Hab.		Autres catégories			
			Min	Max		C|R|V|P	IV	V	A	B	C	D
A		*Pelodytes punctatus*									X	X
A		*Bufo calamita*					X		X		X	
A		*Hyla arborea*			i	P	X		X		X	
A		*Lissotriton vulgaris*									X	X
F		*Esox lucius*				P			X			
F		*Salmo trutta*				P						X
F		*Anguilla anguillia*				P			X		X	
I		*Gomphus flavipes*				P	X		X		X	
M		*Myotis mystacinus*			i	P	X		X		X	
M		*Myotis nattereri*					X		X		X	
M		*Nyctalus leisleri*					X		X		X	
M		*Nyctalus noctula*					X		X		X	
M		*Pipistrellus nathusii*					X		X		X	
M		*Arvicola sapidus*			i	P						X
M		*Myotis daubentonii*					X		X		X	
P		*Aceras anthropophorum*			i	P						X

Annexe 1

Formulaire Standard des Données du site Natura 2000

Date d'édition : 13/07/2018
Données issues de la dernière base transmise à la Commission européenne.
inpn.mnhn.fr/site/natura2000/FR5200632

P		*Carex ligerica*			i	P						X
P		*Gratiola officinalis*				P						X
P		*Inula britannica*				P						X
P		*Pulicaria vulgaris*				P						X
P		*Ranunculus ophioglossifolius*			i	P						X
P		*Scirpus triqueter*				P						X
P		*Damasonium alisma subsp. stellatum*			i	P						X
R		*Lacerta viridis*			i	P	X					X
R		*Podarcis muralis*			i	P	X		X		X	
R		*Elaphe longissima*			i	P	X					X

- **Groupe :** A = Amphibiens, B = Oiseaux, F = Poissons, Fu = Champignons, I = Invertébrés, L = Lichens, M = Mammifères, P = Plantes, R = Reptiles.
- **Unité :** i = individus, p = couples , adults = Adultes matures , area = Superficie en m2 , bfemales = Femelles reproductrices , cmales = Mâles chanteurs , colonies = Colonies , fstems = Tiges florales , grids1x1 = Grille 1x1 km , grids10x10 = Grille 10x10 km , grids5x5 = Grille 5x5 km , length = Longueur en km , localities = Stations , logs = Nombre de branches , males = Mâles , shoots = Pousses , stones = Cavités rocheuses , subadults = Sub-adultes , trees = Nombre de troncs , tufts = Touffes.
- **Catégories du point de vue de l'abondance (Cat.) :** C = espèce commune, R = espèce rare, V = espèce très rare, P: espèce présente.
- **Motivation : IV, V :** annexe où est inscrite l'espèce (directive «Habitats») ; **A :** liste rouge nationale ; **B :** espèce endémique ; **C :** conventions internationales ; **D :** autres raisons.

Annexe 1

Formulaire Standard des Données du site Natura 2000

Date d'édition : 13/07/2018
Données issues de la dernière base transmise à la Commission européenne.
http://inpn.mnhn.fr/site/natura2000/FR5300022

4. DESCRIPTION DU SITE

4.1 Caractère général du site

Classe d'habitat	Pourcentage de couverture
N06 : Eaux douces intérieures (Eaux stagnantes, Eaux courantes)	20 %
N07 : Marais (vegetation de ceinture), Bas-marais, Tourbières,	2 %
N08 : Landes, Broussailles, Recrus, Maquis et Garrigues, Phrygana	6 %
N09 : Pelouses sèches, Steppes	1 %
N10 : Prairies semi-naturelles humides, Prairies mésophiles améliorées	30 %
N15 : Autres terres arables	15 %
N16 : Forêts caducifoliées	10 %
N20 : Forêt artificielle en monoculture (ex: Plantations de peupliers ou d'Arbres exotiques)	4 %
N22 : Rochers intérieurs, Eboulis rocheux, Dunes intérieures, Neige ou glace permanente	2 %
N23 : Autres terres (incluant les Zones urbanisées et industrielles, Routes, Décharges, Mines)	10 %

Autres caractéristiques du site

Vallée alluviale d'un grand fleuve dans sa partie fluvio-maritime et fluviale, en particulier le val endigué et le lit mineur mobile, complétée des principales annexes (vallons, marais, côteaux et falaises). Outre son intérêt écologique, le site présente une unité paysagère de grande valeur et un patrimoine historique encore intéressant, malgré les évolutions récentes. La vallée est historiquement un axe de communication et d'implantations humaines. Elle est marquée par les infrastructures de transports, le développement de l'urbanisation et le tourisme.

Vulnérabilité : Déséquilibres morphologiques et hydrauliques (restauration en cours, Plan Loire). Vigilance nécessaire sur la pression urbaine et touristique. Banalisation des milieux souvent aux dépens des prairies naturelles. Progression des espèces exotiques envahissantes.

4.2 Qualité et importance

La Loire a conservé, malgré des aménagements souvent anciens, des caractéristiques de fleuve avec un lit mobile. Il se situe par ailleurs dans un contexte géographique et climatique qui induit de fortes et irrégulières variations de débit, de l'étiage prononcé aux très grandes crues. La partie aval du site est marquée par le passage d'un régime fluvial à un régime estuarien. Ces caractéristiques induisent des mosaïques de milieux très variés et souvent originales : grèves, berges vaseuses, prairies naturelles, bocage, milieux palustres et aquatiques, boisements, pelouses... Les groupements végétaux présentent des zonations intéressantes en fonction du gradient d'hygrométrie et des circulations hydrauliques : végétations des eaux libres ou stagnantes de manière temporaire ou permanente en fonction des débits, groupements riverains soumis à la dynamique des marées, boisements alluviaux, zones de marais dans les parties latérales et quelques vallées adjacentes... La diversité des substrats, la pente, l'orientation des côteaux accentuent la richesse des milieux. De nombreuses espèces animales et végétales trouvent dans la vallée les conditions nécessaires à leurs cycles biologiques, certaines sont très originales et de grande valeur patrimoniale (Angélique des estuaires, Castor, poissons migrateurs, chauves-souris). Le site est également très important pour les oiseaux et fait aussi à ce titre partie du réseau Natura 2000.

4.3 Menaces, pressions et activités ayant une incidence sur le site

Il s'agit des principales incidences et activités ayant des répercussions notables sur le site

Date d'édition : 13/07/2018
Données issues de la dernière base transmise à la Commission européenne.
http://inpn.mnhn.fr/site/natura2000/FR5300022

Incidences négatives				
Importance	Menaces et pressions [code]	Menaces et pressions [libellé]	Pollution [code]	Intérieur / Extérieur [i|o|b]
H	A01	Mise en culture (y compris augmentation de la surface agricole)		I
H	A04.03	Abandon de systèmes pastoraux, sous-pâturage		I
H	H01	Pollution des eaux de surfaces (limniques et terrestres, marines et saumâtres)		B
H	J02.05	Modifications du fonctionnement hydrographique		B
L	A10.01	Elimination des haies et bosquets ou des broussailles		I
L	B01.02	Plantation forestière en terrain ouvert (espèces allochtones)		I
L	C01.01	Extraction de sable et graviers		I
L	E01.03	Habitations dispersées		I
L	J02.12	Endigages, remblais, plages artificielles		B
M	A07	Utilisation de biocides, d'hormones et de produits chimiques		B
M	D01	Routes, sentiers et voies ferrées		I
M	G01	Sports de plein air et activités de loisirs et récréatives		I
M	G05	Autres intrusions et perturbations humaines		I
M	I01	Espèces exotiques envahissantes		B

Incidences positives				
Importance	Menaces et pressions [code]	Menaces et pressions [libellé]	Pollution [code]	Intérieur / Extérieur [i|o|b]
H	A03.02	Fauche non intensive		I
H	A04.02	Pâturage extensif		I
H	L08	Inondation (processus naturels)		I

- **Importance** : H = grande, M = moyenne, L = faible.
- **Pollution** : N = apport d'azote, P = apport de phosphore/phosphate, A = apport d'acide/acidification, T = substances chimiques inorganiques toxiques, O = substances chimiques organiques toxiques, X = pollutions mixtes.
- **Intérieur / Extérieur** : I = à l'intérieur du site, O = à l'extérieur du site, B = les deux.

4.4 Régime de propriété

Type	Pourcentage de couverture
Propriété privée (personne physique)	25 %
Propriété d'une association, groupement ou société	25 %
Collectivité territoriale	5 %
Domaine public fluvial	20 %
Indéterminé	25 %

Annexe 1

Formulaire Standard des Données du site Natura 2000

Date d'édition : 13/07/2015
Données issues de la dernière base transmise à la Commission européenne.
http://inpn.mnhn.fr/site/natura2000/FR5300022

4.5 Documentation

Lien(s) :

5.1 Types de désignation aux niveaux national et régional

Code	Désignation	Pourcentage de couverture
31	Site inscrit selon la loi de 1930	%
32	Site classé selon la loi de 1930	%
38	Arrêté de protection de biotope, d#habitat naturel ou de site d#intérêt géologique	0,4 %
52	Réserve de chasse et de faune sauvage d'ACCA	1 %
88	Secteur sauvegardé	%
93	Réserve naturelle régionale	0,05 %

5.2 Relation du site considéré avec d'autres sites

Désignés aux niveaux national et régional :

Code	Appellation du site	Type	Pourcentage de couverture
31	La terrasse Sainte Marguerite	+	%
31	Les Folies-Siffait	+	%
31	Ruines du chateau de Gilles de Rays et ses abords	*	50%
32	La propriété de "la Micotière"	*	50%
32	Parties du Château de Clermont	+	%
32	Le rocher de la Thébaudière	+	%
32	Rochers et vestiges de la Roche aux Moines	*	50%
32	Le domaine du Pin	*	30%
32	La corniche angevine	*	%
32	Partie du domaine de Vieille-Cour	+	%
32	Site de la confluence Maine et Loire des coteaux angevins	*	50%
32	Rocher et eglise de Behuard	+	%
32	La promenade du Champalud	/	0%
38	Ilot du buisson Marion	+	0%
38	Grèves du Bois vert	+	0%
88	Val de Loire de Sully-sur-Loire à Chalonnes	*	5%
93	Pont Barré	+	0%

Date d'édition : 13/07/2015
Données issues de la dernière base transmise à la Commission européenne.
http://inpn.mnhn.fr/site/natura2000/FR5300022

Désignés au niveau international :

Type	Appellation du site	Type	Pourcentage de couverture
Zone humide protégée par la convention de Ramsar	BASSES VALLEES ANGEVINES, MARAIS DE BASSE-MAINE ET DE SAINT-	/	%
Zone de la Convention du Patrimoine Mondial (UNESCO)	VAL DE LOIRE	*	%

5.3 Désignation du site

La première proposition de site d'importance communautaire (pSIC) a été faite en 1998. Elle a été intégrée dans la liste européenne des SIC du domaine Atlantique en décembre 2004. Une meilleure connaissance du site ainsi que le souci d'intégrer des unités écologiques fonctionnelles dans le périmètre ont conduit en 2005 à une modification du SIC.

6. GESTION DU SITE

6.1 Organisme(s) responsable(s) de la gestion du site

Organisation : DREAL des Pays de la Loire
Adresse : 5 rue Françoise Giroud - CS 16326 44263 NANTES Cedex 2
Courriel : DREAL-Pays-de-la-Loire@developpement-durable.gouv.fr
Organisation : Conservatoire Régional des Rives de la Loire et de ses Affluents
Adresse : 2 rue de la Loire 44200 NANTES
Courriel : contact@corela.org

6.2 Plan(s) de gestion

Existe-il un plan de gestion en cours de validité ?

[X] Oui Nom :
Lien :
http://natura2000.mnhn.fr/uploads/doc/PRODBIOTOP/132_DOCOB_FINAL.pdf

[ ] Non, mais un plan de gestion est en préparation.

[ ] Non

6.3 Mesures de conservation

Le plan de gestion complet est défini par le document d'objectifs Natura 2000 du site : DIREN Pays de la Loire, Document d'objectifs Natura 2000 FR5200622, FR5212002, Conservatoire des rives de la Loire, décembre 2004.

Annexe 2 :

Etude de la Trame Verte et Bleue intégrant l'inventaire des haies et des boisements

Annexe 2

Étude de la trame verte et bleue intégrant l'inventaire des haies et boisements

A2.1 La définition de la trame verte et bleue

La trame verte correspond aux milieux terrestres : les forêts, les prairies, les bosquets, les haies bocagères…
La trame bleue correspond aux milieux aquatiques : les cours d'eau, les étangs, les mares, les marais, les zones humides…
La trame verte et bleue (TVB) est un réseau de continuités écologiques terrestres (trame verte) et aquatiques (trame bleue).
Les continuités écologiques sont constituées des réservoirs de biodiversité (milieux naturels riches en biodiversité où les espèces peuvent accomplir tout ou partie de leur cycle de vie = zone d'habitat, de refuge, de reproduction, d'alimentation…) et des corridors écologiques (voies de déplacements de la faune et de la flore, permettent la circulation des espèces entre les réservoirs de biodiversité).
La TVB constitue un outil d'aménagement durable du territoire.

Les objectifs de la TVB sont :
- de maintenir et reconstituer un réseau d'échanges pour que les espèces animales et végétales puissent communiquer, circuler, s'alimenter, se reproduire, se reposer…
- d'assurer la survie des espèces, préserver la biodiversité .

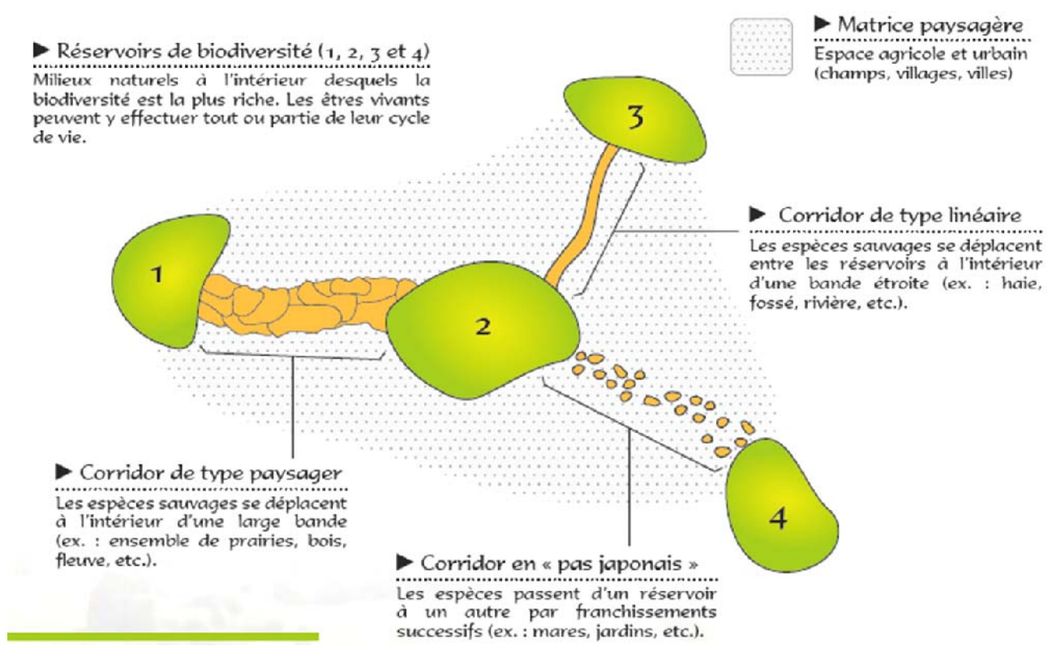
La TVB contribue également au maintien des services rendus par la nature : qualité des eaux, pollinisation, prévention des inondations, amélioration du cadre de vie…

TRAME VERTE
=
Milieux terrestres : forêts, prairies, bosquets, haies bocagères…



TRAME BLEUE
=
Milieux aquatiques : cours d'eau, étangs, mares, marais…





Annexe 2

Étude de la trame verte et bleue intégrant l'inventaire des haies et boisements

A2.2 Le contexte réglementaire

Suite au Grenelle de l'environnement, l'État a légiféré sur la TVB. La Loi n°2009-967 du 3 août 2009 de programmation relative à la mise en œuvre du Grenelle de l'environnement, dite **Grenelle I**, pose l'objectif de création d'une TVB d'ici fin 2012. L'article L.110 du Code de l'urbanisme a également été modifié pour y intégrer la préservation de la biodiversité, notamment par la conservation, la restauration et la création de continuités écologiques.

La Loi n°2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement, dite **Grenelle 2**, introduit :

- la TVB dans le Code de l'environnement avec sa définition, ses objectifs, le dispositif de la TVB et le lien avec les SDAGE ;
- les continuités écologiques dans le Code de l'urbanisme avec des objectifs de préservation et de remise en bon état des continuités écologiques.

La mise en place de la TVB est un dispositif à 3 échelles emboîtées :

- à l'échelle nationale, des orientations nationales définissent les choix stratégiques pour la TVB ;
- à l'échelle régionale, chaque Région, en collaboration avec l'État, élabore un Schéma Régional de Cohérence Écologique (SRCE) qui doit prendre en compte les orientations nationales. Le SRCE spatialise et hiérarchise les enjeux de continuités écologiques à l'échelle régionale ;
- à l'échelle intercommunale et communale, les documents de planification, SCoT et PLU, doivent identifier et préserver les continuités écologiques en prenant en compte celles identifiées par le SRCE. La TVB du PLU doit être compatible avec la TVB du SCoT.



Annexe 2

Étude de la trame verte et bleue intégrant l'inventaire des haies et boisements

A2.3 La méthodologie de l'étude de la Trame Verte et Bleue

L'étude d'identification de la Trame verte et bleue intègre l'étude d'inventaire des haies et boisements. Ces deux études ont été menées conjointement et parallèlement aux études sur le PLU, puis elles ont été intégrées dans le PLU.
La méthodologie proposée s'appuie sur celle précisée au Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO) du SCoT :

Etapes de travail	Réunions
1. Exploitation des éléments du SCoT et des données bibliographiques *(SRCE, carte TVB du SCoT, espaces naturels protégés et inventoriés, inventaire de zones humides, pré-localisation des haies réalisée par l'IFN et la Fédération Régionale de Chasse en 2009…)*	
2. Examen et actualisation de l'inventaire des haies sous SIG sur la base de la photographie aérienne de 2012	↔ **Réunion 1 :** réunion de lancement et de concertation avec les acteurs locaux
3. Examen de l'inventaire des zones humides et des cours d'eau	
4. Pré-identification sur cartographie des trames verte et bleue *(haies, boisements, zones humides, cours d'eau)* et des continuités écologiques, des points de rupture ou fragmentations potentielles de la TVB	
5. Définition des secteurs à prospecter sur le terrain	
6. Vérifications sur le terrain de l'inventaire des haies, des boisements et des continuités écologiques (réservoirs de biodiversité et corridors écologiques), hiérarchisation des haies selon leur intérêt (hydraulique, écologique, paysager), vérification des zones de fragmentation	↔ **Réunion 2 :** 1 journée de terrain avec les acteurs locaux
7. Validation de l'inventaire des haies, des bois et de la Trame verte et bleue avec les acteurs locaux, proposition d'intégration au PLU	↔ **Réunion 3 :** Validation de l'inventaire des haies et de la trame verte et bleue

Une fois ce travail réalisé, l'inventaire des haies, des boisements et l'identification de la TVB sont intégrés au PLU avec :

1. Présentation des résultats de l'inventaire des haies, des bois et de la trame verte et bleue en Commission d'Urbanisme
2. Intégration des cartographies dans le rapport de présentation du PLU (état initial de l'environnement)
3. Réflexion en Commission d'Urbanisme sur les haies, les boisements et les continuités écologiques à préserver et à valoriser dans le PLU (zonage, règlement et OAP) et le cas échéant sur les continuités écologiques à remettre à bon état

Annexe 2

Étude de la trame verte et bleue intégrant l'inventaire des haies et boisements

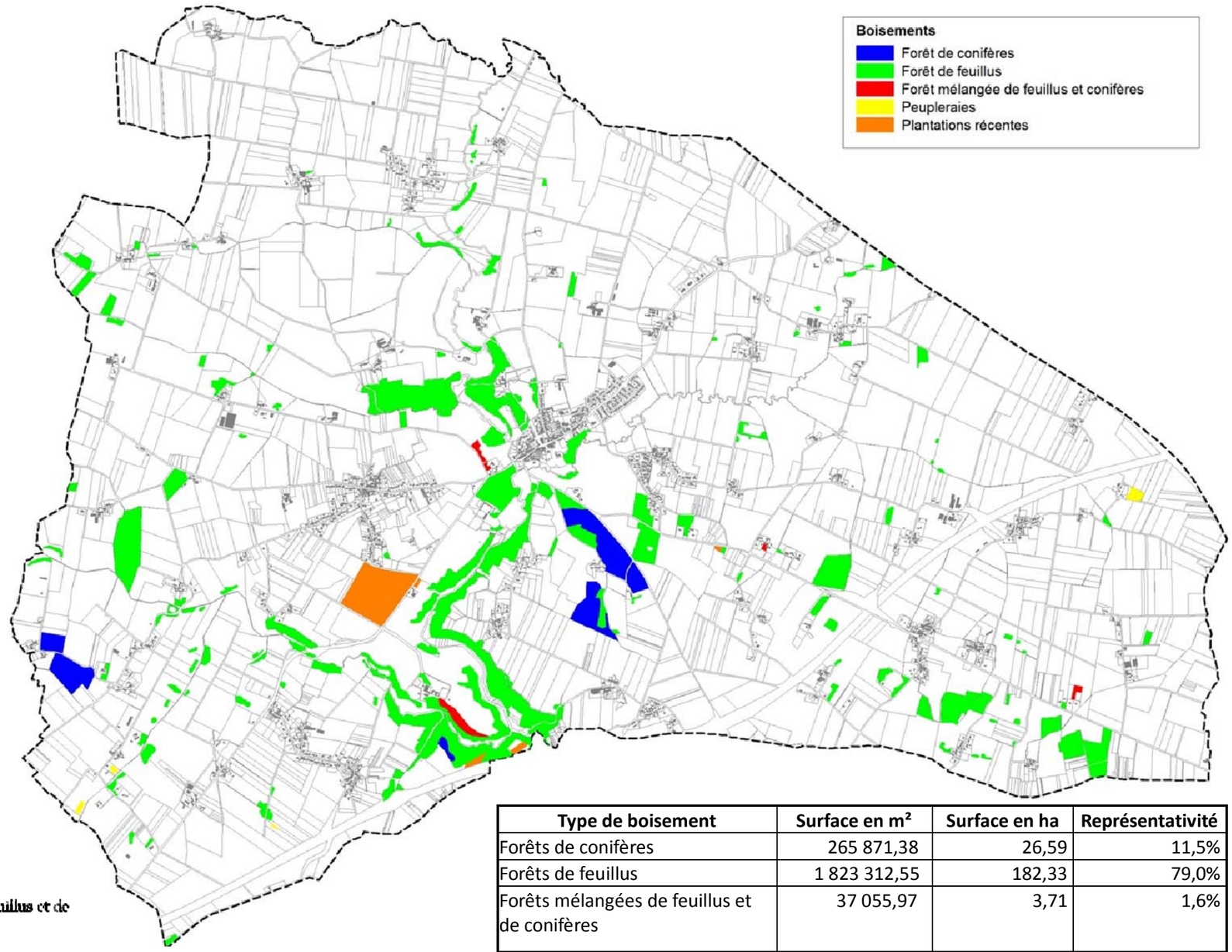
A2.4 Les résultats de l'inventaire des boisements

Un inventaire des boisements a été réalisé dans le cadre de l'étude de définition de la Trame Verte et Bleue.

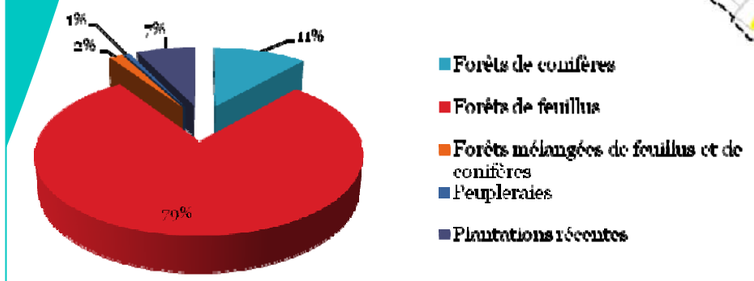
Cet inventaire a permis de recenser plus de 230 ha de boisements, soit 5,8 % de la surface communale, taux légèrement inférieur à celui de la COMPA (6,3%).

Les principaux boisements sont localisés dans la vallée du Hâvre.

Les boisements de feuillus sont les plus représentés (environ 79 % des boisements inventoriés).



Répartition des types de boisements

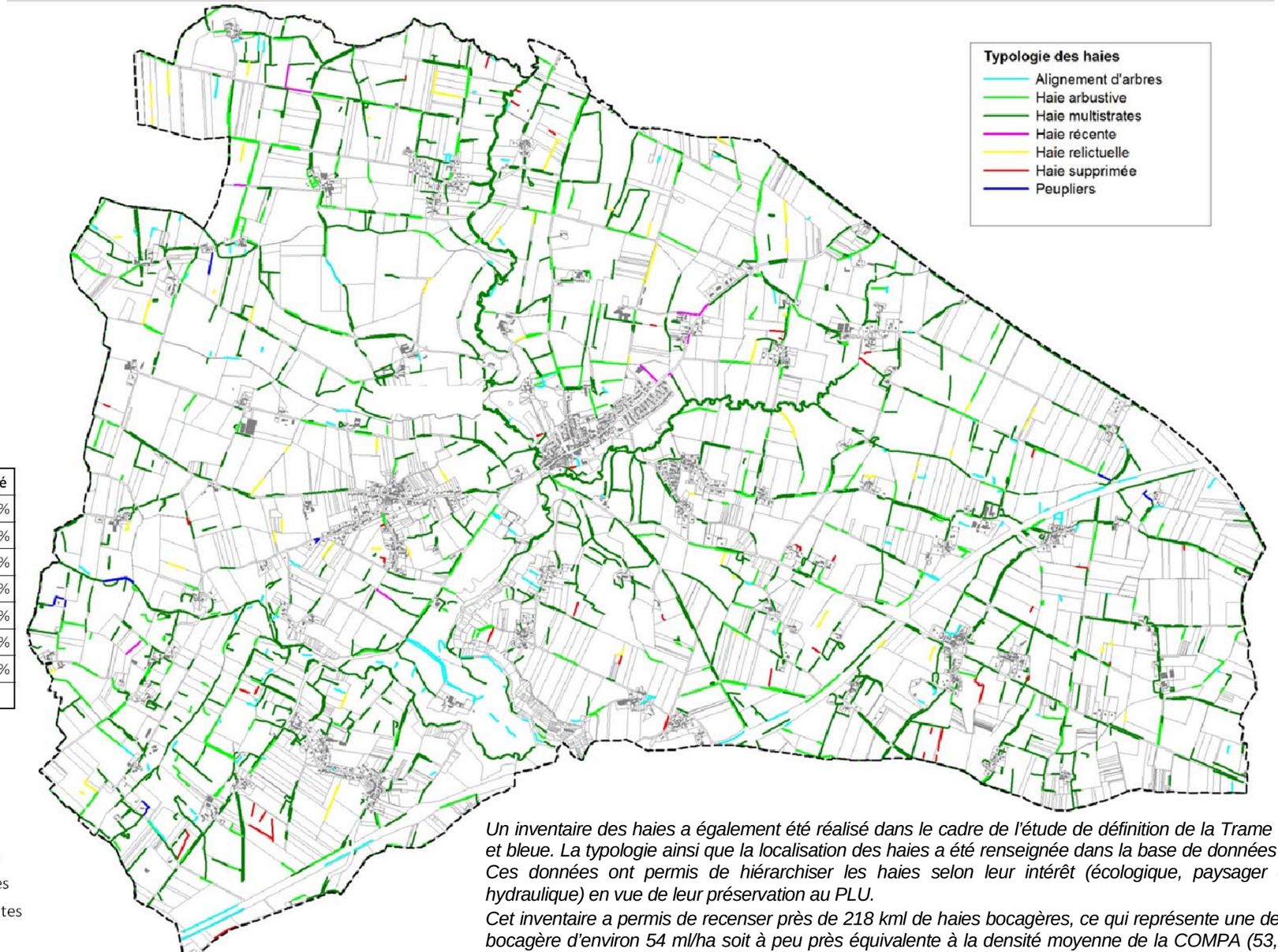


Type de boisement	Surface en m²	Surface en ha	Représentativité
Forêts de conifères	265 871,38	26,59	11,5%
Forêts de feuillus	1 823 312,55	182,33	79,0%
Forêts mélangées de feuillus et de conifères	37 055,97	3,71	1,6%
Peupleraies	15 933,79	1,59	0,7%
Plantations récentes	165 632,62	16,56	7,2%
TOTAL	**2 307 806,31**	**230,78**	100,0%

Annexe 2

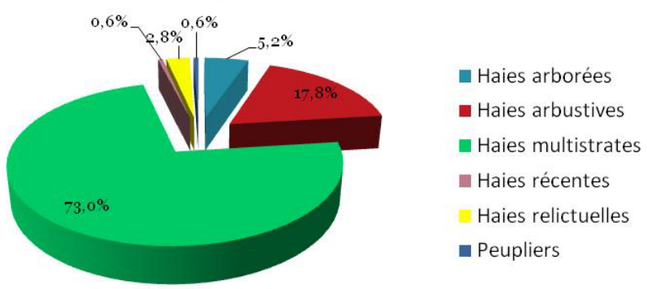
Étude de la trame verte et bleue intégrant l'inventaire des haies et boisements

A2.5 Les résultats de l'inventaire des haies



Type de haies	Linéaire de haies en mètres	Représentativité
Alignement d'arbres	11 374,23	5,23%
Haies arbustives	38 748,70	17,82%
Haies multistrates	158 810,72	73,02%
Haies récentes	1 222,11	0,56%
Haies relictuelles	6 106,18	2,81%
Peupliers	1 241,59	0,57%
TOTAL	**217 503,53**	100,00%
Haies supprimées	3 588,88	

Répartition des haies



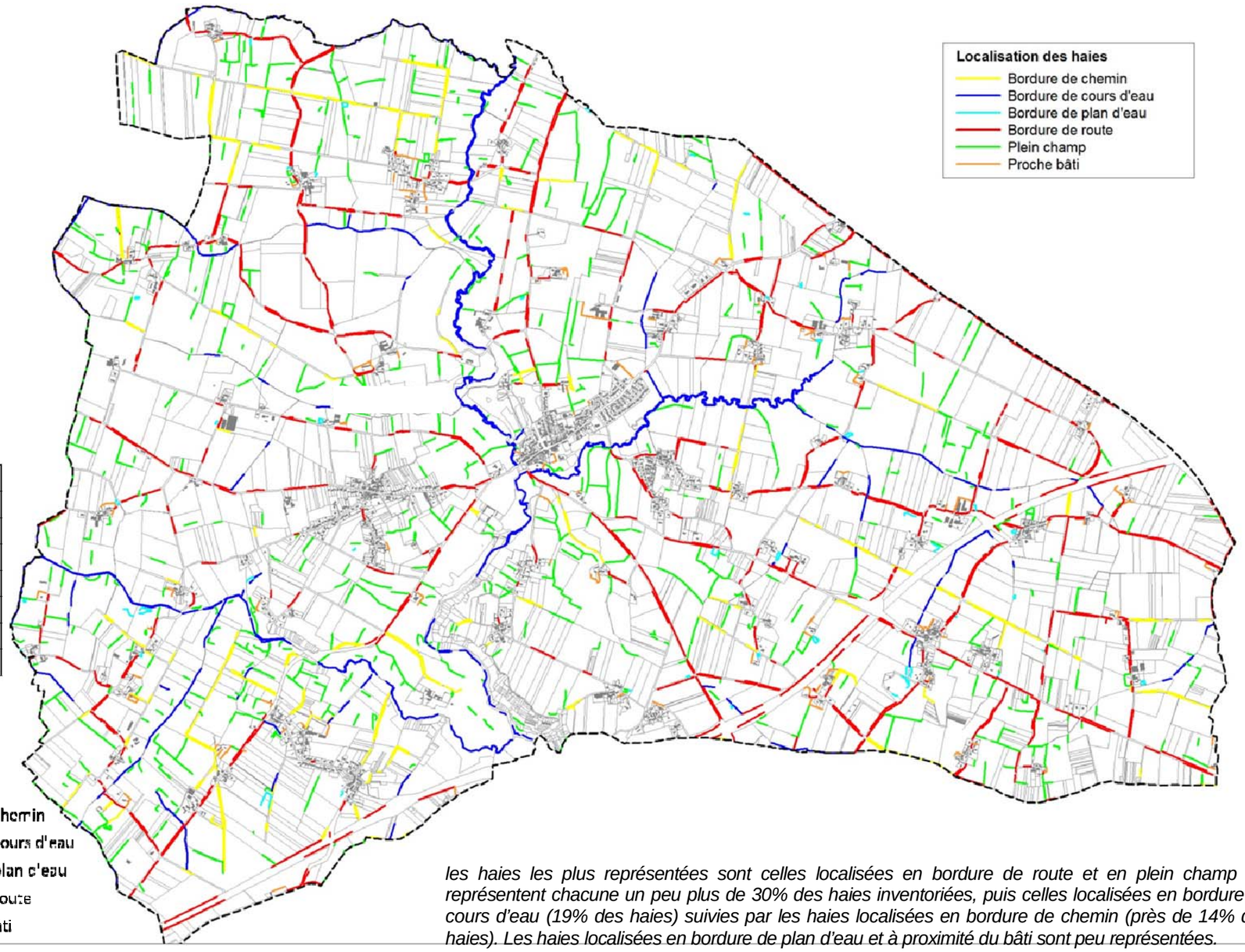
Un inventaire des haies a également été réalisé dans le cadre de l'étude de définition de la Trame verte et bleue. La typologie ainsi que la localisation des haies a été renseignée dans la base de données SIG. Ces données ont permis de hiérarchiser les haies selon leur intérêt (écologique, paysager et/ou hydraulique) en vue de leur préservation au PLU.

Cet inventaire a permis de recenser près de 218 kml de haies bocagères, ce qui représente une densité bocagère d'environ 54 ml/ha soit à peu près équivalente à la densité moyenne de la COMPA (53,1 ml/ha) (celle du Département s'élève à 56,1 ml/ha en 2009). A noter que depuis 2009, 3,6 km de haies ont été supprimées (de nombreuses haies auraient été supprimées sur la période précédente 2004-2008). A noter que des haies ont récemment été replantées, notamment dans le cadre des mesures compensatoires du parc éolien ainsi que par la commune et les agriculteurs.

Annexe 2

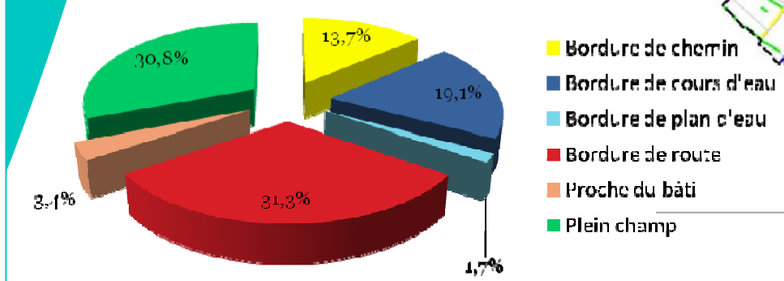
Étude de la trame verte et bleue intégrant l'inventaire des haies et boisements

A2.5 Les résultats de l'inventaire des haies (suite)



Localisation des haies	Linéaire de haies en mètres	Représentativité
Bordure de chemin	29 750,64	13,68%
Bordure de cours d'eau	41 453,06	19,06%
Bordure de plan d'eau	3 719,17	1,71%
Bordure de route	68 002,37	31,26%
Proche du bâti	7 488,81	3,44%
Plein champ	67 089,48	30,85%
TOTAL	**217 503,53**	100,00%

Répartition des haies



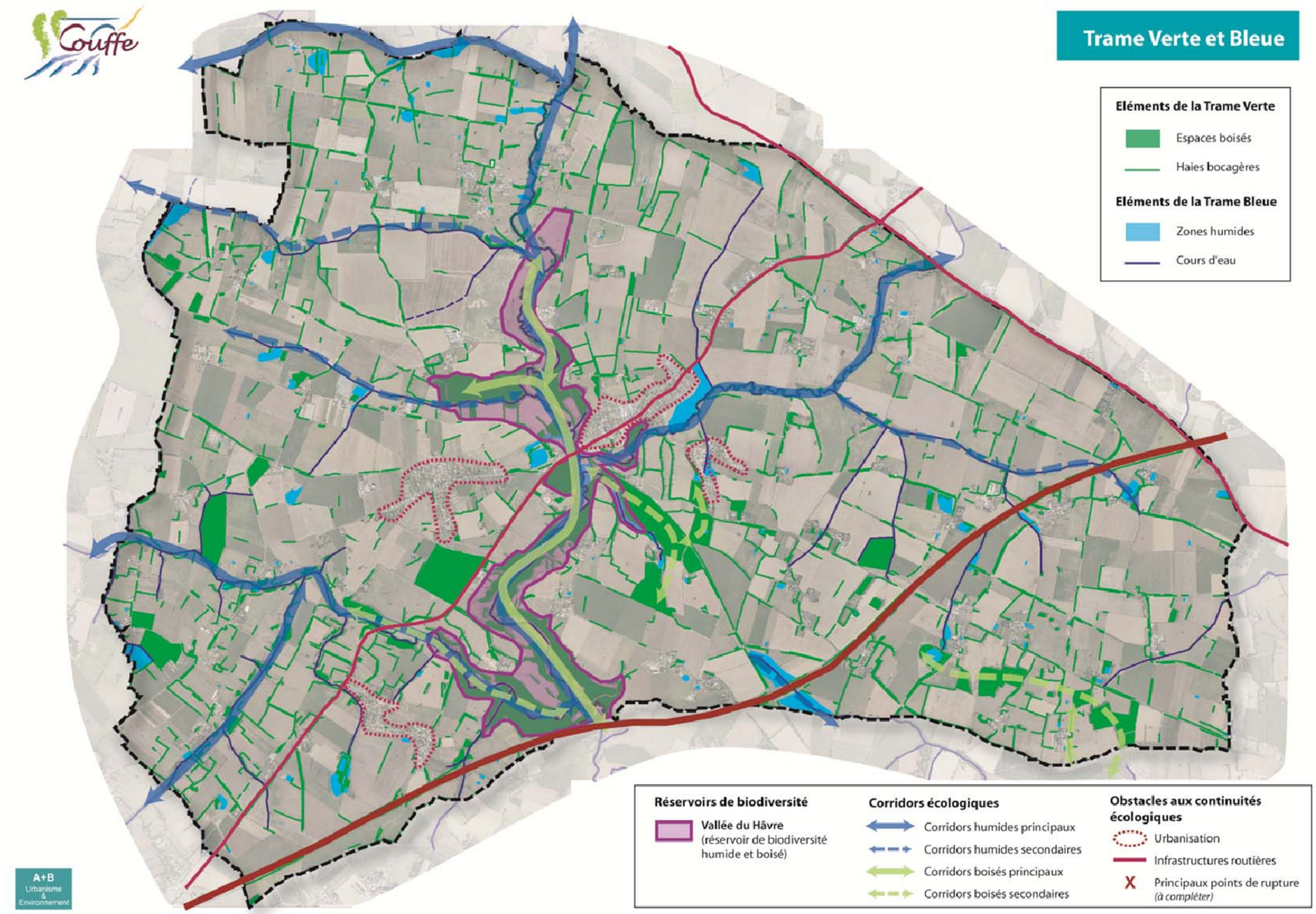
les haies les plus représentées sont celles localisées en bordure de route et en plein champ qui représentent chacune un peu plus de 30% des haies inventoriées, puis celles localisées en bordure de cours d'eau (19% des haies) suivies par les haies localisées en bordure de chemin (près de 14% des haies). Les haies localisées en bordure de plan d'eau et à proximité du bâti sont peu représentées.

Annexe 2

Étude de la trame verte et bleue intégrant l'inventaire des haies et boisements

A2.7 Identification de la Trame Verte et Bleue

Cartographie finale de la Trame Verte et Bleue



La TVB communale

La cartographie finale de la Trame Verte et Bleue à l'échelle communale s'est appuyée sur les éléments du SRCE et du SCoT, sur les inventaires de zones humides, cours d'eau, haies et boisements réalisés à l'échelle communale et sur des relevés de terrain qui ont permis de préciser les continuités écologiques (identifiés aux échelles supérieures SCoT et SRCE) sur la commune de Couffé.

La vallée du Hâvre et du Donneau forme une continuité écologique majeure et joue à la fois le rôle de réservoir de biodiversité et de corridor écologique.

Plusieurs vallons forment des corridors humides principaux, d'autres en milieu davantage cultivé plus ouvert (peu boisé, maillage bocager lâche ou résiduel) forment des corridors humides secondaires.

Quelques corridors boisés secondaires sont également identifiés.

Annexe 3 :

Méthodologie de délimitation des zones humides au sein des secteurs AU

Annexe 3

Méthodologie de délimitation des zones humides au sein des secteurs AU

En complément de l'inventaire communal des zones humides, des relevés complémentaires ont été réalisés dans les zones AU projetées par le PLU.
L'identification des zones humides a été réalisée sur la base de relevés de végétation permettant d'identifier la présence éventuelle d'espèces hygrophiles caractéristiques de zones humides et de sondages pédologiques permettant d'identifier la présence de sols hydromorphes, conformément à l'arrêté du 1er octobre 2009 qui précise les critères de définition et de délimitation des zones humides.

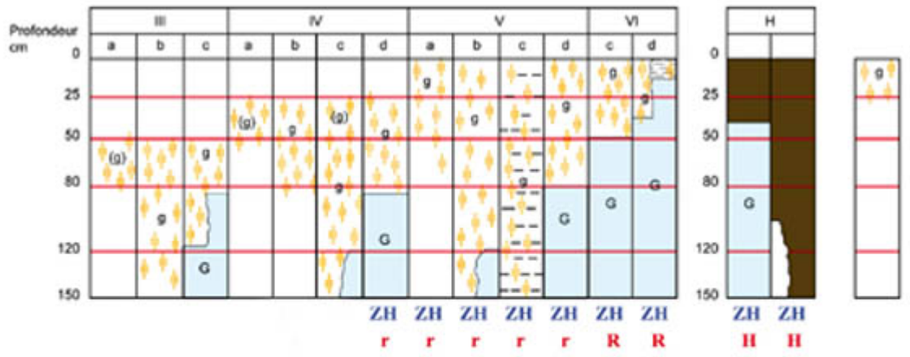
L'arrêté du 24 juin 2008, modifié par l'arrêté du 1er octobre 2009, explicite les critères de définition et de délimitation des zones humides : il donne la liste des sols caractéristiques des zones humides, la liste des espèces végétales indicatrices de zones humides et la liste des habitats (communautés d'espèces végétales) caractéristiques de zones humides (à noter : la région des Pays de la Loire a décliné la liste des plantes indicatrices des zones humides).

En l'absence de végétation hygrophile, la morphologie des sols suffit à définir une zone humide.

L'étude a été réalisée par Julie AVENEL, écologue (diplômée d'un Master Professionnel Environnement, Spécialité Gestion de la Biodiversité et des Ecosystèmes Continentaux et Côtiers), chargée d'études environnement au sein de la société A+B Urbanisme et Environnement, et notamment des études relatives aux zones humides.

Plusieurs sondages pédologiques ont été réalisés au sein des différents secteurs AU. Ils ont permis de confirmer l'absence de zone humide sur les secteurs 1AU et 2AUl (absence de sols hydromorphes au sens de l'arrêté du 1er octobre 2009, sols ne correspondant pas aux classes du GEPPA caractéristiques de zones humides (*cf. tableau ci-après*).

Morphologie des sols correspondant à des zones humides selon la circulaire du 18 janvier 2010, en référence à l'arrêté du 1er octobre 2009



Morphologie des sols correspondant à des "zones humides" (ZH)

(g)	caractère rédoxique peu marqué	(pseudogley peu marqué)
g	caractère rédoxique marqué	(pseudogley marqué)
G	horizon réductique	(gley)
H	Histosols R Réductisols	
r	Rédoxisols (rattachements simples et rattachements doubles)	

d'après Classes d'hydromorphie du Groupe d'Étude des Problèmes de Pédologie Appliquée (GEPPA, 1981)