



Commune de Couffé

Département de Loire-Atlantique

Modification n°1 du
Plan Local d'Urbanisme

Pièce 1 - Notice de présentation

DOSSIER ENQUÊTE PUBLIQUE

Elaboration du P.L.U.	Approuvée par délibération du Conseil Municipal le 05/12/2019
Modification n° 1 du P.L.U.	

Sommaire

Préambule	3
I Présentation des modifications envisagées	4
1.1. Modifications du règlement écrit	5
1.2. Modifications des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)	7
1.3. Modifications des documents graphiques (plans de zonage)	16
II. Evaluation synthétique des incidences du projet de modification sur l'environnement	23
2.1. Approche globale	24
2.2. Approche par enjeu environnemental	25
III. Annexes	28
Annexe 1 - Etude paysagère du secteur Nord-Ouest de la commune	

Préambule

La commune a approuvé son PLU le 5 décembre 2019. Après 1 an 1/2 de mise en œuvre, elle décide d'engager une procédure de modification afin de le faire évoluer.

Cette procédure, prescrite par arrêté du Maire en date du 28 avril 2021, vise notamment à :

- ⇒ créer une nouvelle orientation d'aménagement et de programmation (OAP) sur le secteur de la rue de la Sucrierie et assouplir certaines dispositions de l'OAP de la Roseraie,
- ⇒ admettre de nouvelles possibilités de changement de destination,
- ⇒ adapté certaines dispositions du règlement écrit,
- ⇒ compléter le réseau de sentiers de promenade et de randonnée à préserver au titre de l'article L.151-38 du Code de l'Urbanisme
- ⇒ prendre en compte les conclusions de l'étude paysagère menée sur la partie Nord-Ouest du territoire coufféen.

Conformément aux dispositions des articles L.153-31 et 36 du Code de l'Urbanisme, la procédure de modification ne remet pas en cause les orientations définies par le plan d'aménagement et de développement durables ou l'économie générale du document.

Elle n'a pas pour effet de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière, une protection édictée en raison, des risques de nuisance, de la qualité des sites des paysages ou des milieux naturels et elle ne comporte pas de graves risques de nuisance.

A l'issue de la procédure, la présente notice de présentation sera annexée au rapport de présentation initial du dossier de PLU.

I - Présentation des modifications envisagées

L'ensemble des modifications apportées au règlement sont présentées en pièce 3 de la précédente procédure de modification selon le code couleur suivant :

- en rouge barré : les suppressions proposées
- en bleu : les ajouts proposés

Les paragraphes qui suivent permettent de lister par thématiques les principales modifications proposées afin d'en appréhender la teneur.

1.1.1. Modifications concernant les annexes en secteurs Ua et Ub

La commune souhaite **limiter l'emprise au sol des annexes** aux maisons d'habitation situées en secteurs Ua et Ub afin d' :

- éviter le développement anarchique des annexes, pouvant être le support d'activités ou d'usages potentiellement générateurs de nuisances pour les riverains,
- avoir une règle cohérente et harmonisée sur l'ensemble du territoire communal, quelle que soit la taille de l'unité foncière et quelle que soit la localisation de l'habitation, puisque cette règle est déjà appliquée pour les maisons d'habitation localisées en zone A.

Ua/Ub - Article 3.1.1 : Emprise au sol (pages 39 et 51)

La disposition suivante est ajoutée :

« L'emprise au sol des annexes* (extensions comprises) des bâtiments à destination d'habitation* est limitée à 50 m² (à l'exclusion des piscines non couvertes) par rapport à la date d'approbation du PLU (05/12/2019) »

Parallèlement, la commune souhaite **assouplir les conditions d'implantation des annexes en zone Ub** au regard de la configuration et de la taille de plus en plus réduite des terrains bâtis. Elle souhaite dorénavant admettre l'implantation de ces annexes sur l'ensemble du terrain d'assiette de la construction principale. Un recul minimal de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies est demandé, en cohérence avec la règle édictée pour les annexes implantées en zone A. Néanmoins, dans certaines conditions précisées au règlement, la commune souhaite **admettre l'implantation à l'alignement** (pour les annexes situées en Ub)

1.1 - Modifications du règlement écrit

Ces conditions sont liées à la prise en compte des aspects de sécurité sur la voie publique et des aspects d'intégration architecturale et urbaine.

La modification suivante est ainsi proposée :

Ub - Article 3.2.1 : Voies et emprises publiques - Implantation le long des voies, publiques ou privées, existantes ou projetées, ouvertes à la circulation automobile (page 52)

« Les annexes* (hors piscines et carport) doivent s'implanter à une distance minimale de 5 mètres de l'alignement. Elles pourront toutefois s'implanter à l'alignement des voies uniquement dans les cas cumulatifs suivants :

- le bâtiment annexe doit être conçu en harmonie avec la construction principale. Son volume doit rester inférieur à celui de la construction principale,
- le bâtiment annexe ne doit pas être directement accessible depuis la voie,
- cette implantation ne doit pas générer une dégradation des conditions de sécurité des déplacements sur la voie du fait notamment d'un manque de visibilité. »

~~« Les annexes* (hors piscines et carport) ne doivent pas être implantés au devant de la construction principale* (cette implantation est considérée par rapport à la voie principale assurant la desserte de la construction ou celle vers laquelle s'oriente son accès principal). »~~

⇒

1.1 - Modifications du règlement écrit (suite)

1.1.2. Modifications concernant l'emprise au sol des habitations en zone A

La commune souhaite supprimer la limitation de l'emprise au sol maximale d'une habitation en zone A (à savoir 200 m²), dans la mesure où l'emprise au sol des extensions est déjà limitée (50 m² maximum, par rapport à la d'approbation du PLU). Cet assouplissement permet ainsi d'avoir une règle unique et harmonisée pour toutes les habitations situées en zone A (hors logements de fonction des exploitants agricoles), quelle que soit leur superficie.

L'article 2 de la zone A est ainsi ajusté comme suivant :

A - Article 2.1 : Types d'activités et constructions soumises à des conditions particulières - Destinations et sous-destinations des constructions (page 94)

Dans la zone A et les secteurs indicés, à l'exception des secteurs Av et An

« Sont admis dès lors qu'ils ne compromettent pas le caractère agricole de la zone :

(...)

Les **extensions des bâtiments d'habitation* existants**, si l'ensemble des conditions suivantes est réuni :

- l'emprise au sol* des extensions ne dépasse pas 50 m² d'emprise au sol* par rapport à la date d'approbation du PLU (05/12/2019) ;
- ~~l'emprise au sol du bâtiment principal sur l'unité foncière n'excède pas 200 m²~~
- l'opération projetée ne crée pas de logement supplémentaire ;
- l'intégration à l'environnement est respectée ;
- une harmonisation architecturale satisfaisante devra être trouvée entre le volume existant et l'extension réalisée ;
- la desserte existante par les réseaux est satisfaisante et le permet.

(...)

1.2 - Modifications des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

La commune souhaite pouvoir créer une nouvelle OAP sur le secteur de la rue de la Sucrierie (ajout d'une OAP n°6) et ajuster l'OAP de La Roseraie (OAP n°4).

1.2.1. Création d'une OAP rue de la Sucrierie

Le secteur de la rue de la Sucrierie est localisé en cœur de bourg de Couffé (cf. extrait du plan de zonage ci-contre). Il s'agit d'un îlot bâti d'environ 1600 m² comprenant :

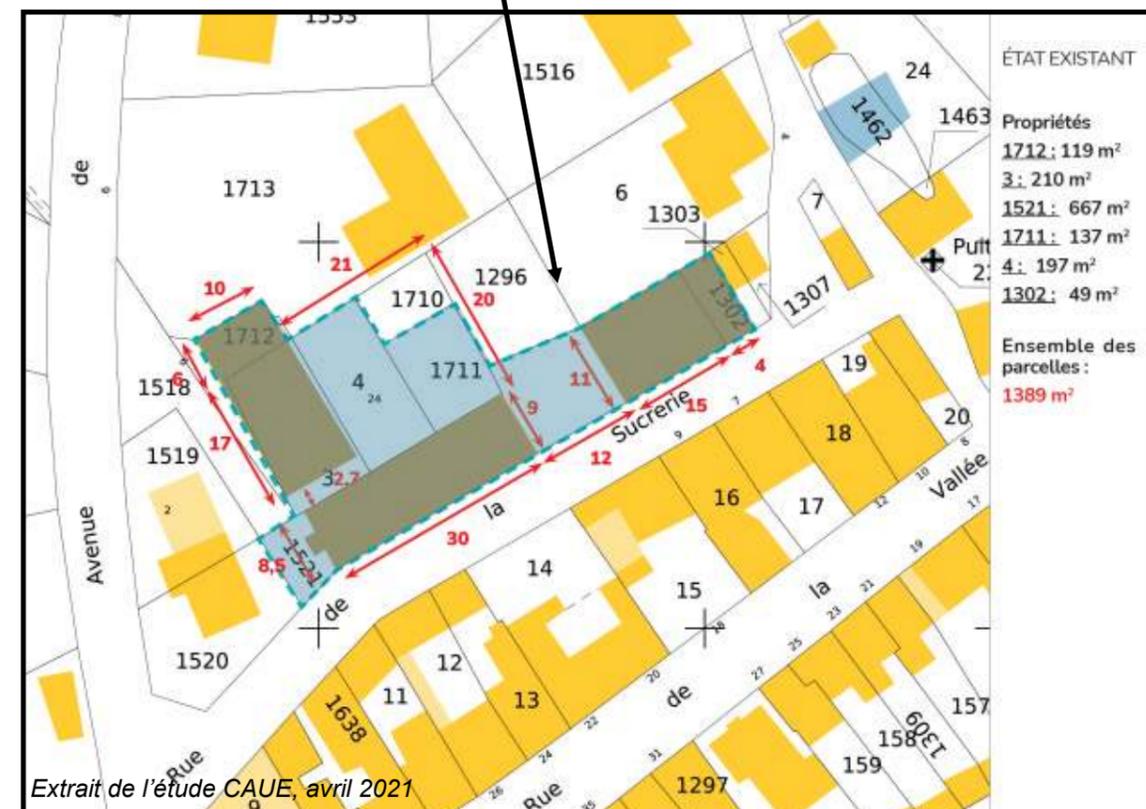
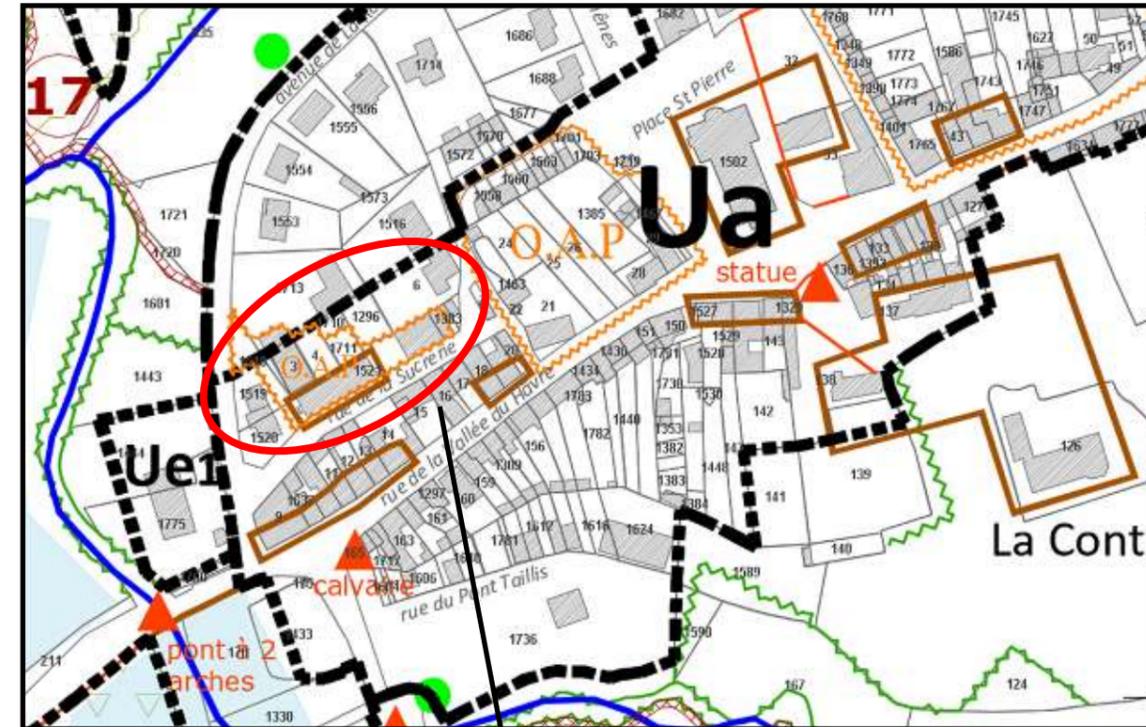
- deux bâtiments en pierre (anciens bâtiments d'exploitation) fortement dégradés, dont l'un abrite des anciens pressoirs et l'autre est d'intérêt patrimonial (ancienne sucrierie),
- un hangar en parpaing non enduit, sur presque deux niveaux, abritant du matériel d'artisan (encore en activité)

Une réflexion préalable sur le devenir de cet îlot a été menée par le CAUE de Loire-Atlantique, notamment sur les potentialités de réhabilitation des bâtiments existants.

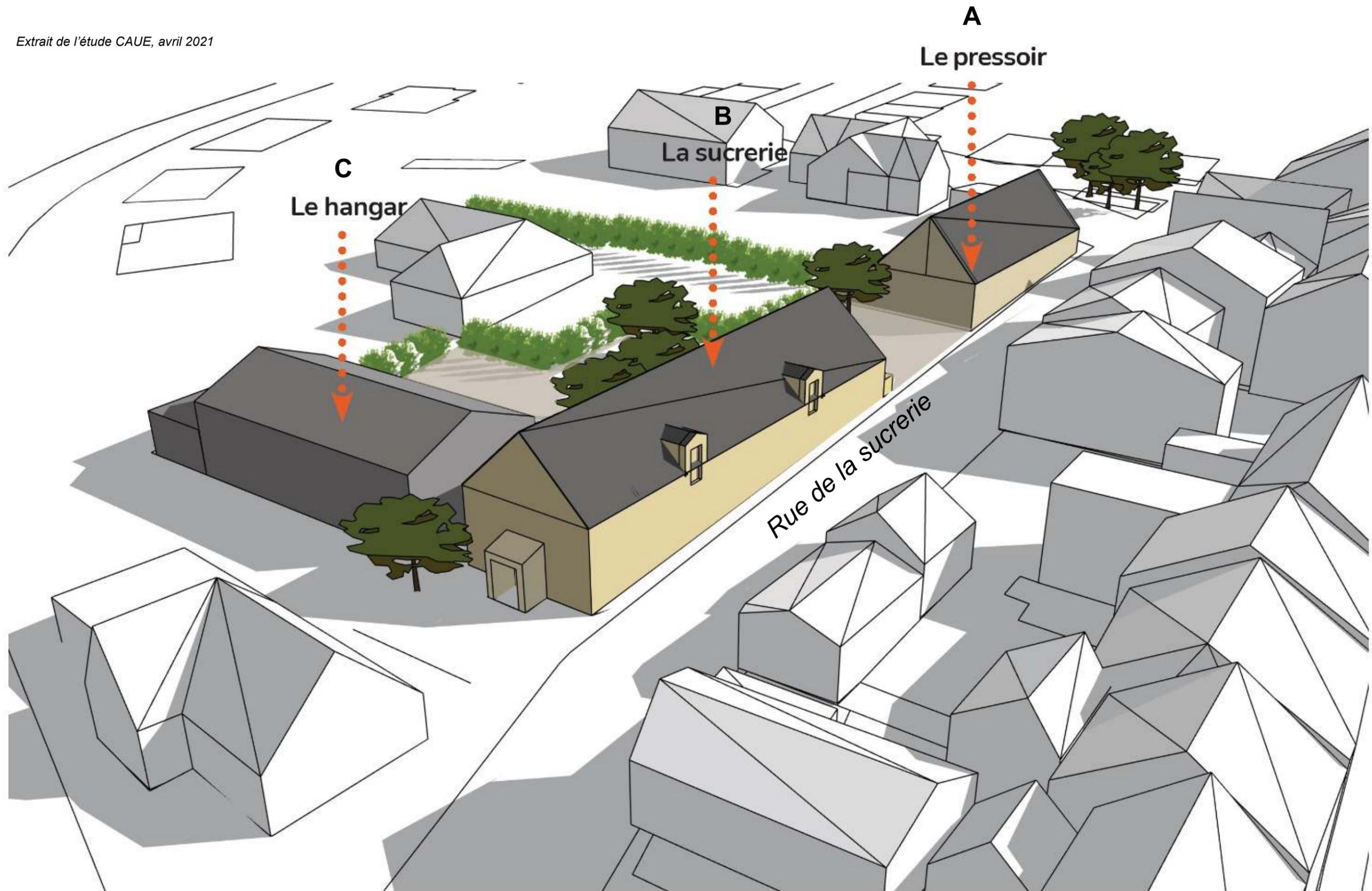
Au regard de

- la situation du site en cœur de bourg, à l'interface du centre historique densément bâti (au Sud et à l'Est) et d'un secteur plus résidentiel (au Nord)
- des enjeux patrimoniaux et urbains mis en avant dans l'étude du CAUE,
- des enjeux de prise en compte du cadre de vie des riverains,
- des éventuelles mutations foncières ou immobilières à venir sur le site, notamment du départ envisagé de l'artisan occupant le hangar,
- des enjeux de renouvellement urbain et de limitation de consommation d'espace agricole ou naturel (précisés dans le rapport de présentation du PLU en vigueur),

la commune a décidé d'encadrer, sur ce site, les futurs aménagements (constructions éventuelles, réhabilitation, rénovation, ...) par la création d'une nouvelle orientation d'aménagement et de programmation.



Extrait de l'étude CAUE, avril 2021



BÂTIMENT A - Caractéristiques du bâtiment (enveloppe)

- bâtiment d'emprise 11x19
- mitoyen sur 3 côtés
- maçonnerie en moellons de schiste parfois en parpaing
- pente de toit importante couverte en ardoise losange non entretenue
- bâtiments possédant de grandes ouvertures latérales à différents niveaux.
- Le pignon largement percé notamment par une grande ouverture surélevée
- Une extension latérale qui semble avoir été ajoutée dans le prolongement du volume.



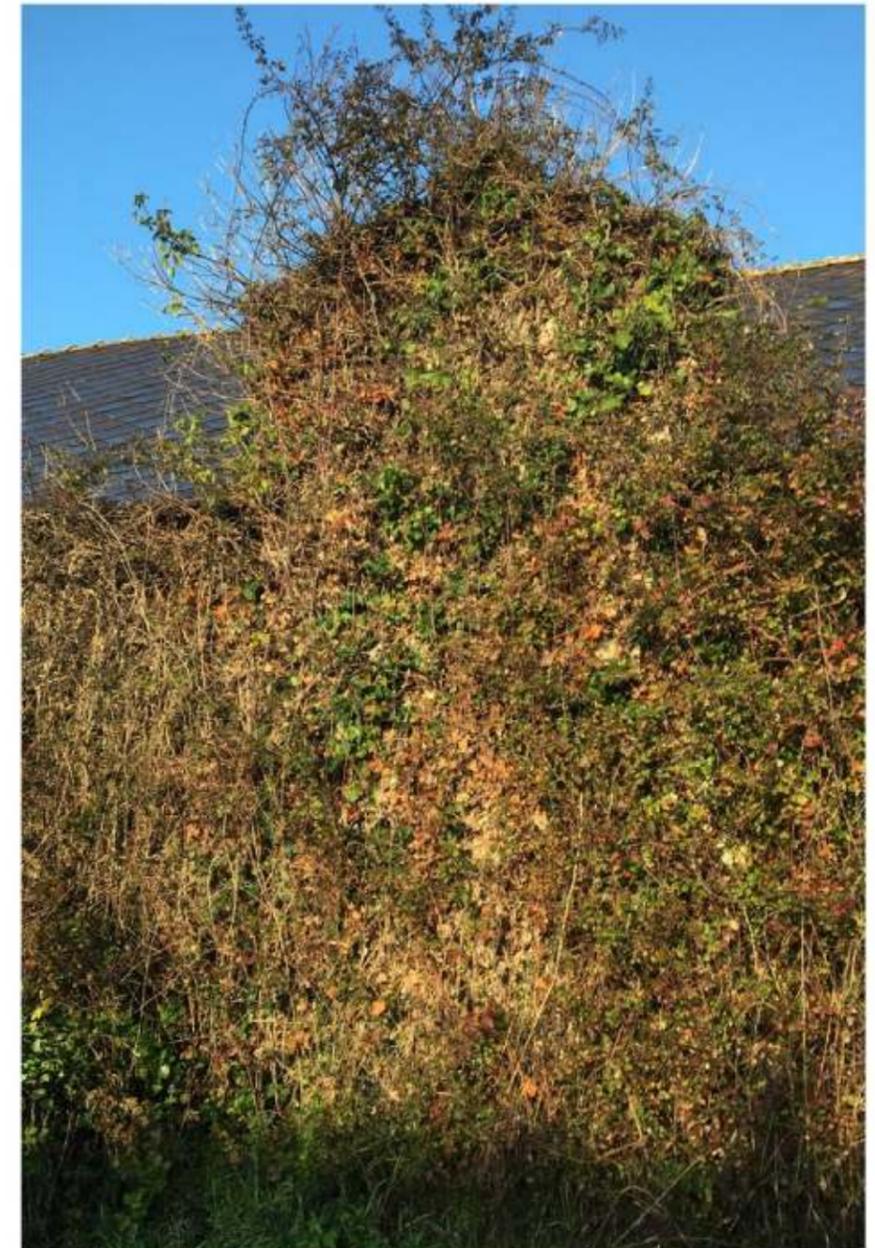
Extrait de l'étude CAUE, avril 2021

BÂTIMENT B - Caractéristiques du bâtiment (enveloppe)

- bâtiment d'emprise de 270 m²
- non mitoyen
- Implanté sur la butte (rocher) avec un dénivelé important
- Bâtiment à l'alignement (limites pas très claires par rapport à l'espace public de la rue de la sucrerie)
- maçonnerie en moellons de schiste
- pente de toit importante couverte en ardoise losange non entretenue
- bâtiments deux lucarnes
- Accès depuis les deux pignons dont un surélevé
- bâtiment non entretenu, la végétation envahit maçonnerie et couverture.
- Grande différence de niveau entre le haut et la bas du bâtiment.
- Unité de plancher intérieur



Extrait de l'étude CAUE, avril 2021



BATIMENT C

- le hangar en parpaing directement sur voie privée sur presque deux niveaux.
- Bâtiment dans la continuité du bâtiment de la sucrerie
- En alignement sur la voie privée avec la sucrerie
- parcelle 1712 adossée au hangar en RDC (totalité de l'emprise cadastrale)



Extrait de l'étude CAUE, avril 2021

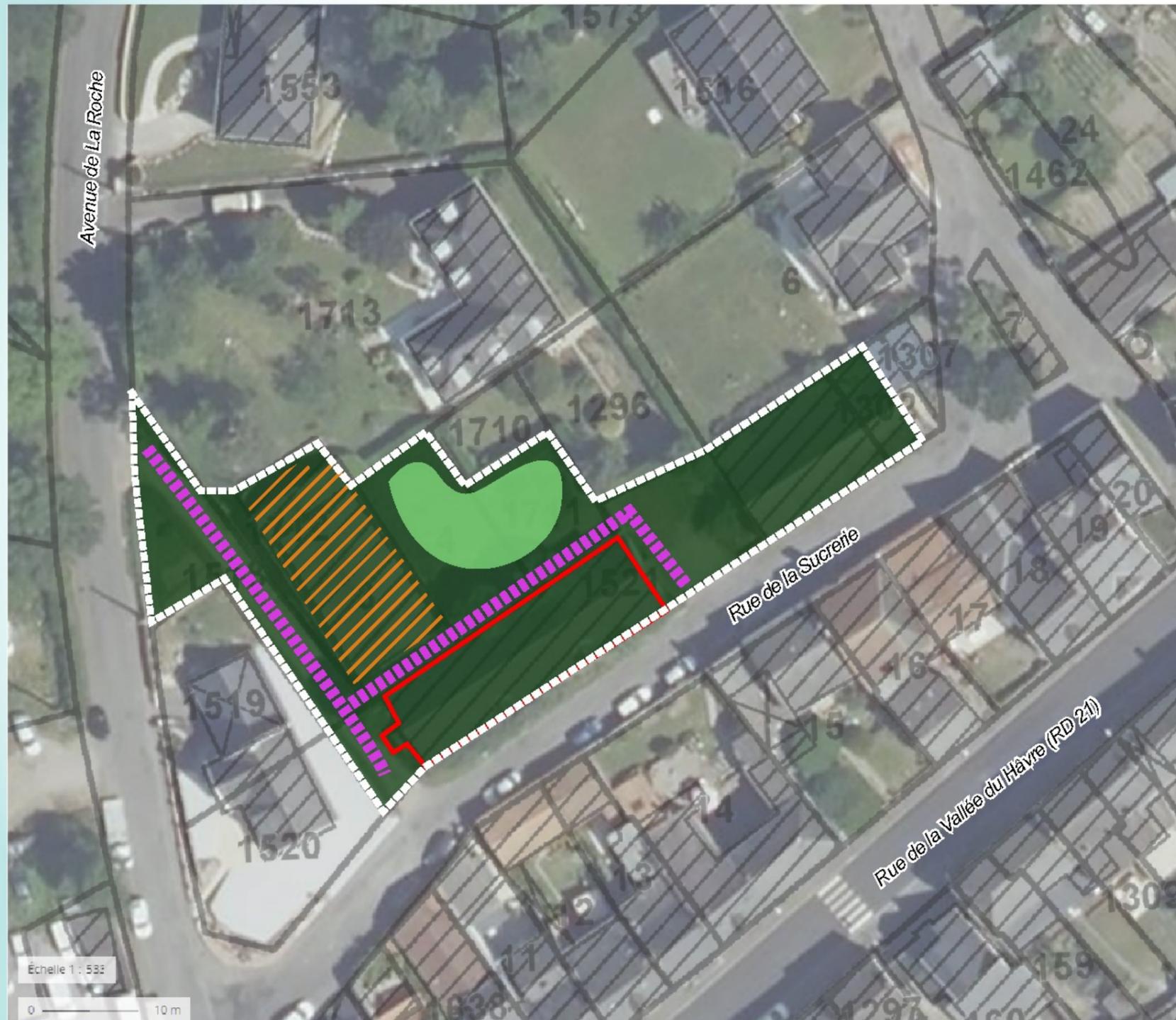


Commune de Couffé - Modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme

Orientations d'aménagement et de programmation

OAP n°6 - Secteur de La Sucrierie -

PROPOSITION DE NOUVELLE OAP (n°6)



Orientations relatives à l'aménagement et à l'habitat

Favoriser la densification de l'îlot dans l'esprit du bâti en centre-bourg. Il s'agit de proposer un habitat dense susceptible de répondre aussi bien aux jeunes ménages qu'aux personnes âgées souhaitant se rapprocher du centre-bourg, en privilégiant l'habitat intermédiaire (maison de ville) ou en bande (mitoyen) et le locatif.

Au moins 4 logements devront être réalisés sur ce secteur, soit une **densité minimale de 25 logements/ha (au prorata de la surface utilisée)**. Cet habitat pourra être accompagné d'activités commerciales et/ou de services et/ou d'équipement d'intérêt collectif, notamment sur le bâtiment de la Sucrierie.

L'aménagement devra veiller à assurer la greffe urbaine du quartier avec les espaces bâtis riverains : assurer une insertion harmonieuse et cohérente de l'environnement bâti existant.

 Maintenir un espace à dominante végétale de qualité paysagère en coeur d'îlot et en interface avec les secteurs d'habitat riverains. Exclure les clôtures minérales.

 Bâtiment de la Sucrierie à préserver pour sa valeur patrimoniale devant être mis en valeur.

 Bâti existant (hangar) pouvant être réhabilité.

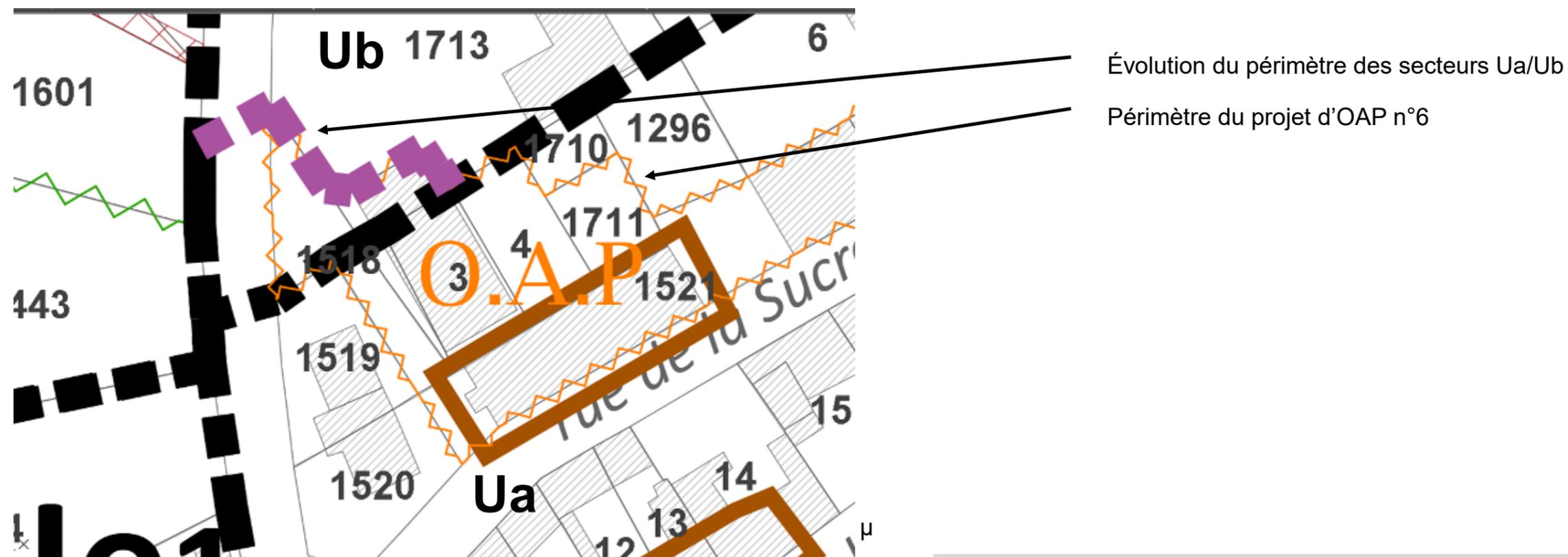
Orientations relatives aux déplacements

 **Perméabilité à maintenir** (liaison douce, voie d'accès routier, stationnement aérien, ...)

 Périmètre du secteur dans lequel s'appliquent les orientations d'aménagement et de programmation.

En parallèle et afin de faciliter les procédures d'instruction ultérieure, il est proposé d'ajuster le périmètre de la zone Ua du secteur sur le périmètre de l'OAP ainsi créé. De cette manière, l'ensemble du périmètre de l'OAP n°6 serait classé en zone Ua.

Le projet d'ajustement est le suivant :



Les parcelles E 1518 et E 1712 seront ainsi entièrement intégrées dans le secteur Ua et non plus partiellement Ua/Ub.

La création de cette OAP s'inscrit pleinement au sein de l'orientation 2.2 du PADD 'optimiser et privilégier la production de logements par 'renouvellement urbain', à savoir notamment par des possibilités de reprise de bâtiments 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. Le PADD précise également que les potentialités de renouvellement urbain devront être conçues de telle manière qu'elles respectent la qualité patrimoniale et paysagère des sites, ce que recherche cette nouvelle OAP proposée, en complément des dispositions déjà édictées par le règlement écrit.

1.2 - Modifications des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

1.2.2. Modifications concernant l'OAP de La Roseraie (OAP n°4)

La commune souhaite revoir les dispositions spécifiques relatives au secteur de La Roseraie visé par une OAP.

En effet, pour ce secteur (îlot B en particulier), il est imposé, en page 8 des OAP, une surface minimale pour pouvoir urbaniser une première tranche, à savoir 75% de l'assiette foncière minimum. Ce seuil, relativement haut, paraît actuellement bloquant au vu du souhait de nombreux propriétaires de ne pas faire évoluer le secteur. La commune souhaite donc abaisser ce seuil à 25% de manière à permettre la construction d'environ 3 à 4 logements à court terme, favorisant ainsi l'accueil de nouveaux ménages sur la commune.

Le tableau page 8 est ainsi ajusté comme suivant :

MODALITÉS D'AMÉNAGEMENT

APPLICABLES AUX SECTEURS CONCERNÉS PAR LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (O.A.P.) À VOCATION PRINCIPALE D'HABITAT

La valorisation des secteurs visés par des orientations d'aménagement et de programmation pourra être réalisée (en fonction des opportunités foncières) :

- soit dans le cadre d'opération(s) d'aménagement d'ensemble,
- soit, le cas échéant, en l'impossibilité de mobiliser simultanément l'ensemble du foncier intégré au périmètre d'étude, dans le cadre d'un aménagement progressif du secteur (par tranches), à partir des voies publiques existantes et à condition que les aménagements et constructions réalisés ne compromettent pas la desserte et l'aménagement du restant du secteur.

Le tableau ci-dessous précise les modalités d'aménagement à respecter pour chacun des secteurs.

N° OAP	modalités d'aménagement	possibilités d'urbaniser par tranches	surface minimale couverte par la 1ère tranche	Autres conditions
1 : rue des Marronniers	opération d'aménagement d'ensemble	oui	/	/
2 : rue de la Sucrierie	opération d'aménagement d'ensemble	oui	20% de l'assiette foncière du secteur	/
3 : site de l'ancienne école privée	opération d'aménagement d'ensemble	oui	/	/
4 : secteur de La Roseraie (les Mazeries) - îlot A	opération d'aménagement d'ensemble	oui	/	/
4 : secteur de La Roseraie (les Mazeries) - îlot B	opération d'aménagement d'ensemble	oui	75% de l'assiette foncière du secteur 25%	/
5 : secteur extension Tricotière - îlots A et B	opération d'aménagement d'ensemble	oui	/	l'îlot B ne pourra être urbanisé qu'une fois démarrée la construction des logements sur l'îlot A
5 : secteur extension Tricotière - îlot C	opération d'ensemble ou au fur et à mesure de l'équipement de la zone	oui	/	/

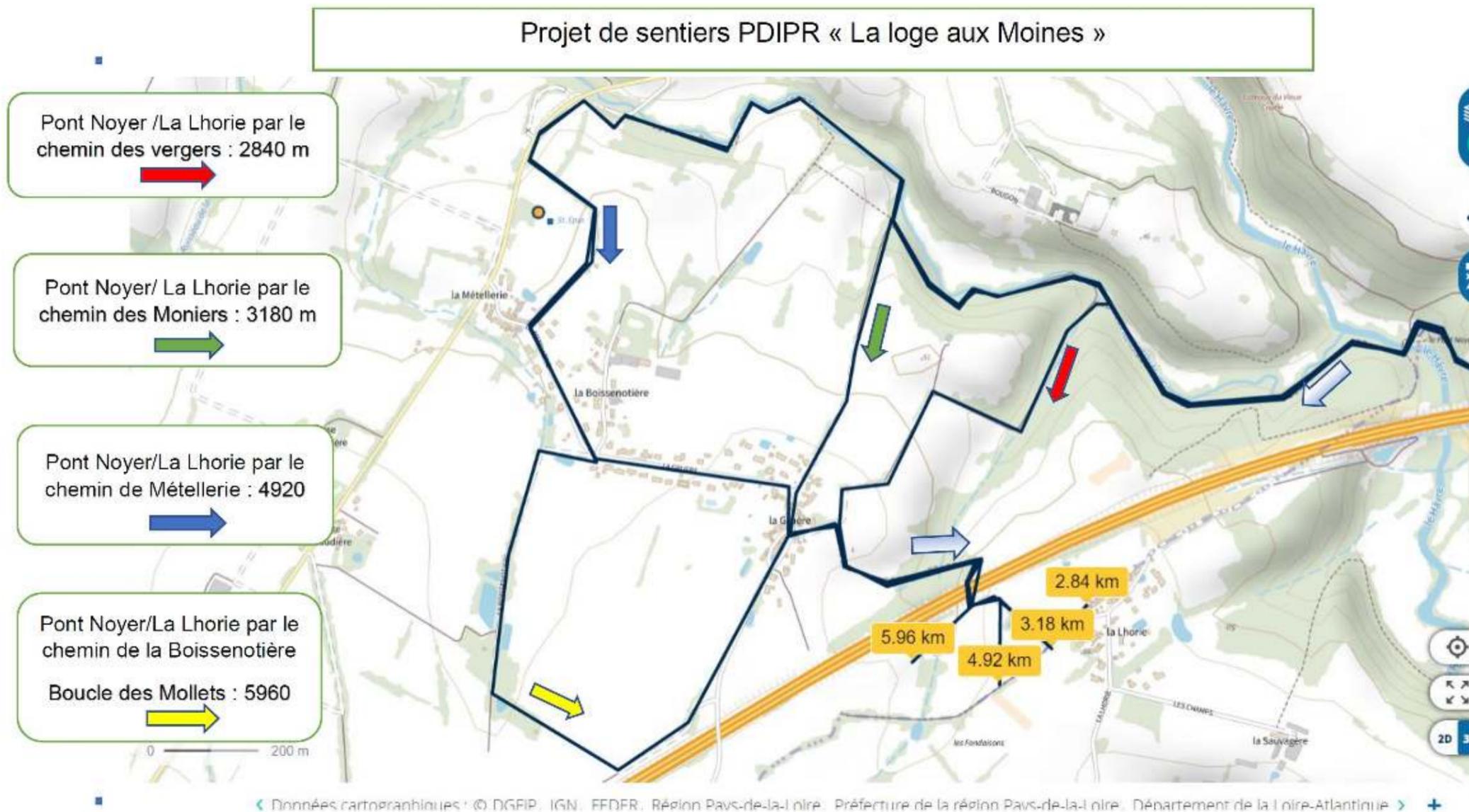
1.3 - Modifications des documents graphiques (plans de zonage)

1.3.1. Compléments de sentiers de randonnée à préserver

Un projet de sentier PDIPR est en cours de réalisation sur la commune. Il s'agit du sentier de « La Loge aux Moines » (cf. carte ci-contre). L'ensemble du sentier sera intégré sur les plans de zonage en tant que 'sentier à préserver au titre de l'article L.151-38 du Code de l'Urbanisme', conformément à la légende ci-dessous.

Cette modification s'inscrit dans l'orientation 3.2 'Poursuivre le développement du réseau de liaisons piétonnes et cyclables' et notamment 'compléter le réseau de circuits de randonnées en campagne'. Ce sentier, en longeant la vallée de la Loge aux Moines, assure une fonction de découverte du patrimoine naturel, et s'inscrit de ce fait dans l'orientation 1.3 visant la valorisation des continuités écologiques par la mise en place de sentiers de découverte du patrimoine naturel.

— Voies, chemins (de randonnée) à conserver et à entretenir (au titre de l'article L.151-38 du code de l'urbanisme)



1.3 - Modifications des documents graphiques (plans de zonage)

1.3.2. Ajouts de possibilités de changement de destination

La commune souhaite compléter l'identification des possibilités de changement de destination en zone A (art. L.151-11 du code de l'urbanisme) par l'ajout de 20 bâtiments : 4 sur La Pichaudière, 1 sur La Bourgonnière, 1 sur l'Aubrière, 1 sur La Noue, 1 sur La Rillouse, 1 sur La Corbière, 1 sur La Chapellerie, 2 sur La Grée, 3 sur Le Pas, 1 sur l'Ousselière, 1 sur La Hardetenière, 1 sur Le Haut Vieux Couffé, 1 sur Haut Mauregard et 1 sur La Pichonnière (*voir carte page suivante*).

Ces 20 cas, qui respectent les critères d'identification définis à l'issue de l'approbation du PLU (et rappelés au début de l'annexe 3 du règlement écrit du PLU en vigueur), sont détaillés en annexe 3 du projet de règlement écrit modifié (n 35 à 54). Une étoile visant les bâtiments concernés est ajoutée sur les documents graphiques du PLU, conformément à la légende ci-dessous.

 Bâtiment d'intérêt architectural ou patrimonial pouvant changer de destination (art. L 151-11 2° du CU)

Ces bâtiments, tous de qualité patrimoniale ou architecturale, compléteront également l'inventaire du patrimoine communal. Ils seront identifiés comme 'éléments du paysage, immeubles, sites, secteurs à protéger, à mettre en valeur' au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, conformément à la légende ci-dessous:

 Patrimoine bâti, immeubles, îlots à protéger et à valoriser au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme

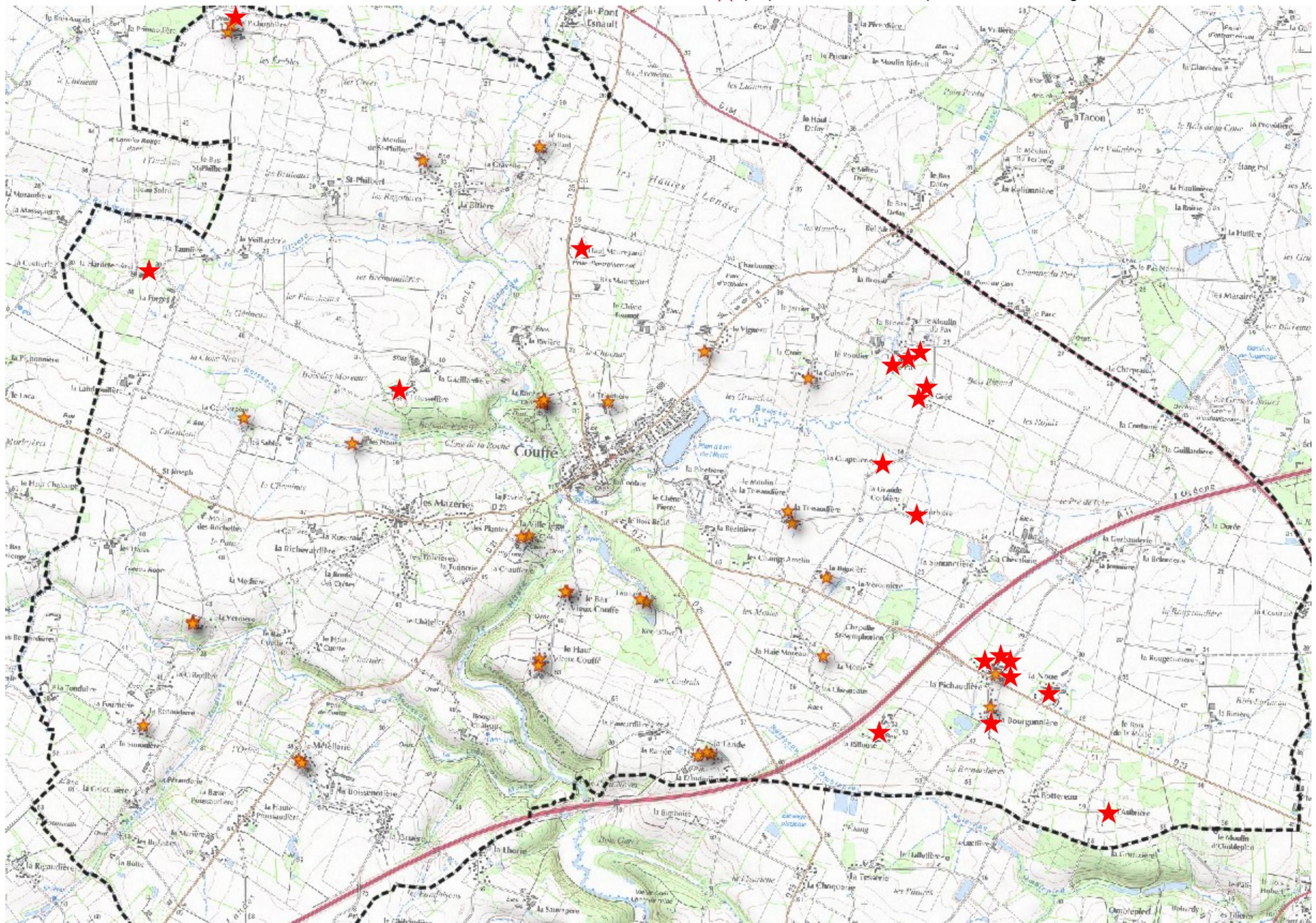
L'identification de ces nouveaux bâtiments permet d'accroître les potentialités de création de logements par le biais de la rénovation (par changement de destination de bâtiments d'intérêt patrimonial) que la commune souhaite encourager. Pour information, seul 1 logement a été réalisé par changement de destination depuis l'approbation du PLU en 2019 (soit une moyenne de 0,3/an), soit une moyenne bien inférieure à celle escomptée à l'issue de l'approbation du PLU (entre 1,5 et 2 logements créés par ce biais en moyenne par an). En outre, l'identification de ces bâtiments offre également un potentiel de création de gîtes, de chambres d'hôtes ou de locatif saisonnier, à même de renforcer l'attractivité touristique du territoire.

Cette modification s'inscrit dans les orientations 2.2 et 2.2 du PADD. La création de logements par le biais de reprise de bâtiments permet de limiter la consommation d'espace agricole ou d'espace de qualité naturelle. Le respect des critères définis au sein de l'annexe 3 du règlement écrit dans le choix des nouveaux bâtiments proposés permet de s'assurer que cette création de logements ne gêne pas les activités agricoles et vise bien à mettre en valeur le patrimoine rural de la commune.

Il est rappelé que la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) doit émettre un avis conforme au moment de l'autorisation d'urbanisme pour les bâtiments changeant de destination.

Localisation des possibilités de changement de destination

- ★ possibilités de changement de destination identifiées au PLU de 2019
- ★ proposition de nouvelles possibilités de changement de destination



1.3 - Modifications des documents graphiques (plans de zonage)

1.3.3. Compléments apportés aux secteurs Ap

Les secteurs A-p correspondent à des secteurs à enjeux paysagers, à préserver de toute construction.

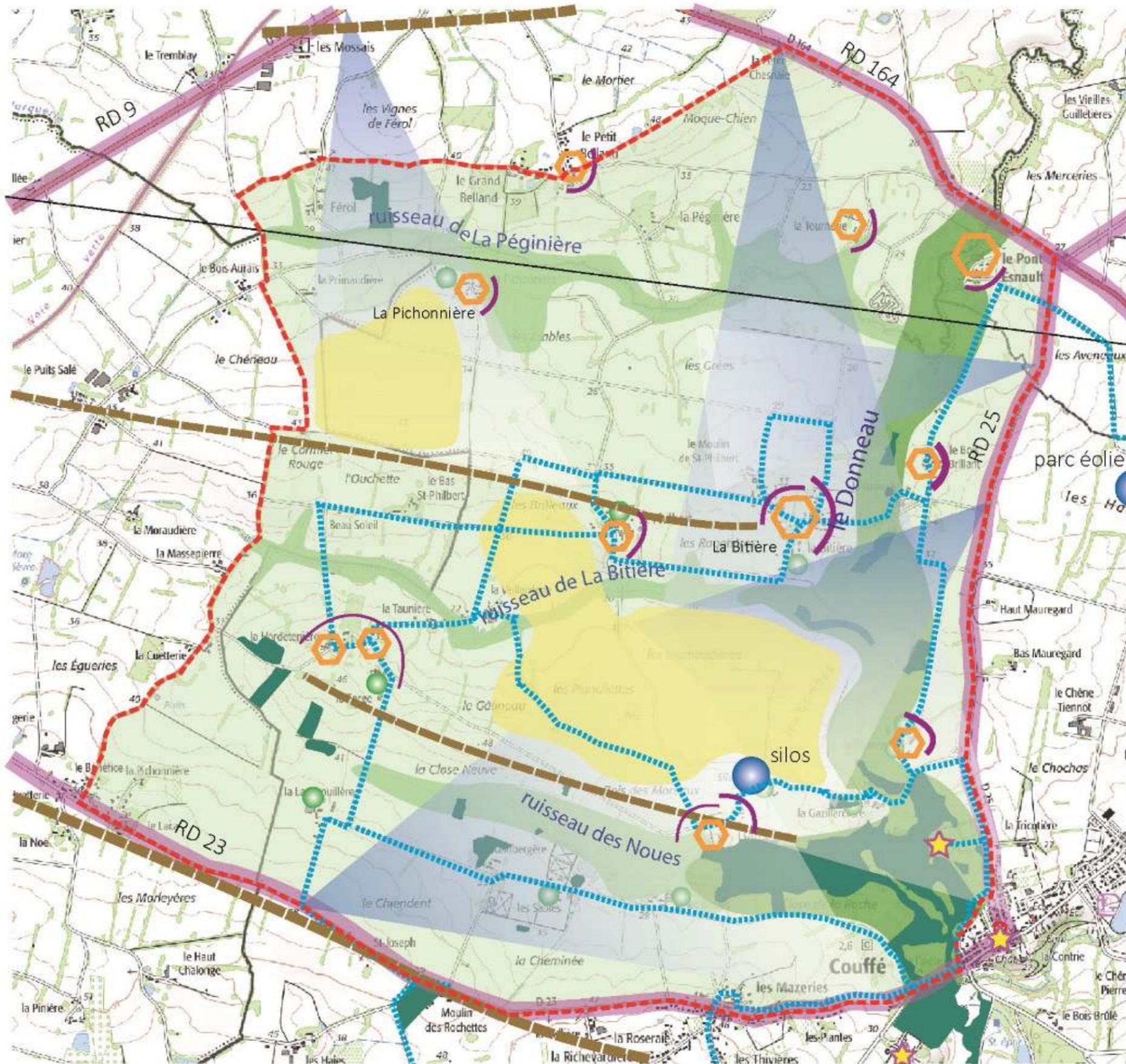
Dans la poursuite des réflexions issues du PLU approuvé en 2019, la commune a mené une étude paysagère spécifique sur la partie Nord-Ouest de son territoire (de la vallée des Noues à la vallée de la Péguinière) afin de mettre en évidence et de préciser ses enjeux paysagers et dégager les zones susceptibles de présenter une sensibilité particulière.

L'étude paysagère est annexée à la présente note de présentation (cf. annexe 1). La carte de synthèse des enjeux est présentée en page suivante.

La modification du PLU offre l'occasion pour la commune de traduire de manière réglementaire les conclusions de cette étude, en particulier l'encadrement des possibilités de construction sur les zones présentant une sensibilité singulière. Pour ces derniers, il est ainsi proposé d'ajouter de nouveaux secteurs Ap, en complément de ceux déjà existants au PLU approuvé en 2009.

Environ 350 hectares de la zone A sont proposés en secteurs A-p (*voir pages suivantes*).

Cette modification ne remet pas en cause les orientations générales du PADD. A l'inverse, elle s'inscrit pleinement dans l'orientation 1.1 'Préserver la qualité des paysages liée à l'environnement naturel et agricole, garant de l'identité du territoire'. Le PADD cite notamment la protection des grands espaces naturels et agricoles reconnus pour leur intérêt naturel, écologique et paysager ou encore la prise en compte de certains panoramas et cônes de vue sur des points de repère forts du paysage.



Synthèse des enjeux

Maintien et mise en valeur de la qualité des paysages

- Espace à fort intérêt paysager
- Espace d'intérêt paysager
- Espace semi-bocager plus ou moins ouvert
- Principaux espaces boisés
- Exploitations agricoles (entretien du paysage semi-bocager)

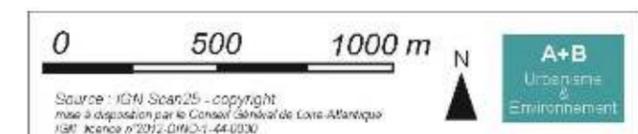
Perceptions visuelles et secteurs de sensibilité

- Ligne de crête favorisant des dégagements visuels lointains
- Axes de découverte du territoire de Couffé
- Ouvertures visuelles permettant la découverte du territoire
- Chemins de promenade et de randonnée
- Repères visuels (ponctuel/linéaire) particulièrement marquants
- Verrou boisé jouant le rôle d'écran visuel
- Secteur fortement exposé du fait de la topographie et de l'absence de végétation
- Perception visuelle de divers parcs éoliens depuis les principaux espaces habités : enjeu de cadre de vie et risque de saturation visuelle

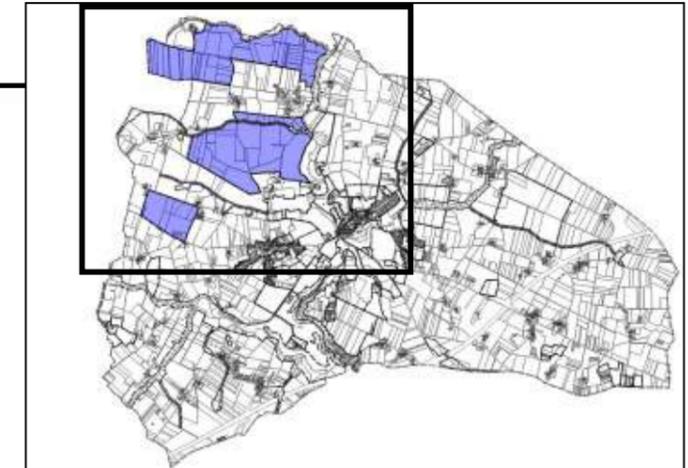
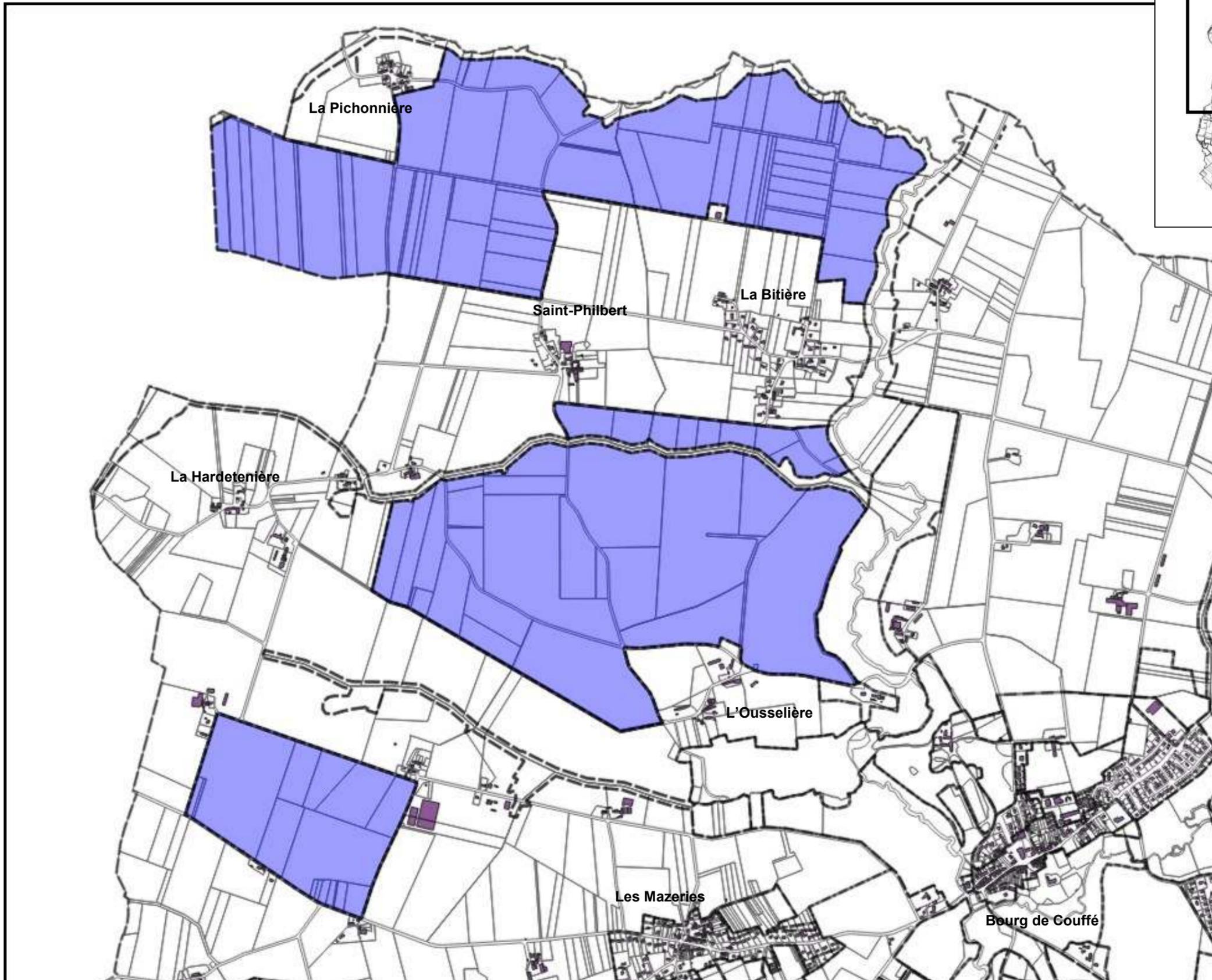
Extrait de l'étude paysagère, décembre 2021

périmètre d'étude

limites communales



Nouveaux secteurs A-p



1.3 - Modifications des documents graphiques (plans de zonage)

1.3.4. Mise à jour du tableau des surfaces

Suite aux modifications du règlement graphique présentées ci-avant, le tableau de surfaces des zones, présenté en page 236 du rapport de présentation du PLU est ajusté comme suivant :

A noter également que le nombre de bâtiments identifiés comme pouvant changer de destination en zone A passe de 34 à 53.

TYPE DE ZONE AU P.L.U.	ZONAGE	SURFACES AU P.L.U. (en ha) APRES REVISION	
Zone Urbaine « U » (67,87 ha)	Ua	8,97	→ + 0,04 ha. = 9,01
	Ub	46,27	→ - 0,04 ha = 46,23
	Ub ₁	3,07	
	Ue	5,06	
	Ue ₁	0,23	
	UI	4,28	
Zone A Urbaniser « AU »	1AU	6,29	
	2AU _l	5,15	

TYPE DE ZONE AU P.L.U.	ZONAGE	SURFACES AU P.L.U. (en ha) APRES REVISION	
Zone Agricole « A » (3444,95 ha)	A	3104,30	→ -352,25 ha. = 2752,05
	Ab	16,45	
	An	70,15	
	Av	28,82	
	Ap	221,63	→ +352,25 ha = 573,88
	Ae	0,39	
	As	0,84	
	A _l	2,38	
Zone Naturelle « N » (455,88 ha)	N	155,94	
	Nn	101,56	
	Nf	182,94	
	N _l	14,29	
	Ns	1,15	
	Nh1 / Nh2	/	
TOTAL		3980	

II - Evaluation synthétique des incidences du projet de modification sur l'environnement

2.1 - Approche globale

2.1.1. La procédure de demande 'au cas par cas'

La procédure d'examen au cas par cas des projets, des plans et programmes, a été mise en place par la loi du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement. Les documents d'urbanisme concernés par la procédure de cas par cas sont visés au II de l'article R. 122-17 du code de l'environnement.

La composition du dossier déposé par le maître d'ouvrage doit s'appuyer sur l'article R. 104-29 du code de l'urbanisme : « *La personne publique responsable transmet à la formation d'autorité environnementale du Conseil général de l'environnement et du développement durable ou, lorsque la mission régionale d'autorité environnementale du Conseil général de l'environnement et du développement durable est compétente, au service régional chargé de l'environnement (appui à la mission régionale d'autorité environnementale), les informations suivantes :*

1° *Une description des caractéristiques principales du document ;*

2° *Une description des caractéristiques principales, de la valeur et de la vulnérabilité de la zone susceptible d'être touchée par la mise en œuvre du document ;*

3° *Une description des principales incidences sur l'environnement et la santé humaine de la mise en œuvre du document. »*

Le titre I du présent document répond aux demandes des paragraphes 1) et 2) de l'article R. 104-30 du Code de l'Urbanisme et le titre II permet d'évaluer de manière synthétique les principales incidences sur l'environnement de la modification n° 1 du PLU.

Il est à rappeler que le PLU approuvé en 2019 a déjà fait l'objet d'une évaluation environnementale. Aussi, les modifications envisagées dans le cadre de la présente procédure de modification s'inscrivent dans la continuité du PLU et ne remettent pas en cause son économie générale. Le rapport de présentation du PLU approuvé en 2019 peut être ainsi consulté à toutes fins utiles.

2.1.2. Rappel des grandes lignes du projet de modification n°1

Les modifications apportées dans le cadre de la modification n°1 du PLU, présentées au titre I de la présente note de présentation, n'ont pas d'incidences notables sur l'environnement.

Le projet de modification ne génère pas de consommation d'espace agricole ou naturel. Il vise même à favoriser le renouvellement urbain et la densification urbaine et à limiter davantage la consommation d'espace agricole ou naturel, en :

- créant une nouvelle OAP au sein du bourg (rue de la sucrerie), permettant ainsi de réguler la densité de logements sur l'ensemble du secteur et d'encourager la reprise d'un ancien site d'activités, en friche, en logements,
- assouplissant les possibilités d'accueil de logements sur l'OAP de La Roseraie
- permettant la création de nouveaux logements par le biais de nouveaux changements de destination identifiés, sans porter préjudice à l'exploitation agricole ou viticole et en favorisant la (re)mise en valeur du patrimoine bâti rural coufféen.

Quelques ajustements sont aussi proposés afin d'harmoniser ou de simplifier certaines règles du règlement écrit (mise en place d'une règle commune pour la surface d'emprise au sol maximale des annexes, suppression du plafond d'emprise au sol maximale pour les habitations situées en zone A, assouplissement des conditions d'implantation des annexes en secteur Ub).

Le projet veille enfin à enrichir la notion de préservation du cadre de vie paysager, au travers notamment de la mise en place de nouveaux secteurs A-p au sein de la zone A, permettant de mieux encadrer les possibilités de construction au sein de secteurs à sensibilité paysagère.

2.2 - Approche par enjeu environnemental

2.2.1. Incidences sur le sol, le sous-sol, sur les eaux superficielles, sur l'air, l'énergie et le climat

La modification du PLU entraînera, par l'ajout de nouvelles possibilités de changement de destination et la création potentielle de nouveaux logements et de leurs aménagements annexes (stationnements, allées,...) qui en découle, une imperméabilisation des sols et des émissions de gaz polluants supplémentaires. Toutefois, celles-ci resteront fortement limitées au regard des dispositions réglementaires : création de logements uniquement par changement de destination (pas de constructions nouvelles), extensions limitées, respect des dispositions du zonage d'assainissement eaux pluviales. Les eaux usées devront être traitées par un système d'assainissement autonome conforme aux normes en vigueur.

En favorisant la densification urbaine et la création de nouveaux logements, la mise en place d'une OAP sur le secteur de la rue de la sucrerie est susceptible de générer une imperméabilisation supplémentaire. Néanmoins, ces éventuelles incidences resteront très limitées du fait :

- de l'obligation de maintenir un espace à dominante végétale en cœur d'îlot (inscrite dans l'OAP). A l'inverse, en préservant ce cœur d'îlot en espace à dominante végétale, l'OAP permet d'éviter une trop forte imperméabilisation du secteur,
- de la faible surface non imperméabilisée déjà existante sur le reste du secteur concerné,
- du respect des dispositions du zonage eaux pluviales déjà applicable.

Les autres modifications n'ont pas d'incidences particulières sur les sols, les sous-sols, les eaux superficielles, l'air, l'énergie ou le climat.

2.2.2. Incidences sur les déplacements, le trafic et la sécurité

La présente modification, permettant la réalisation de quelques nouveaux logements en campagne (3 nouvelles possibilités de changement de destination), entraînera un (léger) surplus de trafic sur les voies communales desservant les hameaux dans lesquels sont localisés les bâtiments susceptibles de faire l'objet d'un changement de destination. Ce surplus restera toutefois très limité au regard du nombre (moins de 20) et de la dispersion des nouveaux bâtiments identifiés (seuls les hameaux de La Pichaudière, Le Pas et La Grée ont plusieurs bâtiments identifiés dans le cadre de cette procédure), et ressenti uniquement sur les secteurs proches des hameaux.

Les conditions d'accessibilité et de sécurité constituent un des critères retenus pour le choix des bâtiments identifiés comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination. Les bâtiments ne sont pas directement desservis par une voie départementale.

La possibilité d'implanter des annexes à l'alignement pour les secteurs Ub (modification du règlement écrit) reste conditionnée au fait de ne pas générer une dégradation des conditions de sécurité des déplacements sur la voie concernée.

Enfin, l'inscription du sentier de 'la Loge aux Moines' au titre de l'article L.151-38 du Code de l'Urbanisme permet d'assurer la protection du sentier.

Les autres modifications n'ont pas d'incidences particulières sur les déplacements, le trafic et la sécurité.

2.2 - Approche par enjeu environnemental

2.2.3. Impact économique du plan, impact sur l'agriculture, impact social

La création de nouveaux secteurs A-p au sein de la zone A génère une limitation des possibilités de création de nouveaux bâtiments agricoles ou viticoles. Il est toutefois constaté que la création de nouveaux bâtiments agricoles ou viticoles reste cantonnée autour de sites d'exploitation déjà existants. La tendance est plutôt à la disparition de sites d'exploitation et la désaffectation de bâtiments agricoles ou viticoles. La délimitation des nouveaux secteurs A-p, au-delà des motifs développés dans l'étude paysagère du secteur (et annexée à la présente notice), veille à ne pas compromettre le développement d'un site d'exploitation agricole existant. Le hangar en tôle situé entre Saint-Philbert et L'Ousselière (concerné par le classement en A-p), isolé et vieillissant, ne dispose pas de connexion réseau et n'offre donc que peu de perspectives d'installation de siège.

La présente modification n'entraînera pas d'incidences sur les espaces agricoles ou viticoles (zone A) : aucune construction nouvelle à usage d'habitat n'est admise et aucun nouveau logement généré par un changement de destination ne portera atteinte au fonctionnement ou au développement d'une exploitation existante. Les nouvelles possibilités de changement de destination sont situées à l'écart de site d'exploitation agricole ou viticole. Ce complément d'inventaire permettra surtout d'assurer le maintien d'une partie du patrimoine communal et de permettre sa mise en valeur.

Les autres modifications n'ont pas d'incidences particulières sur l'économie ou la vie sociale.

2.2.4. Incidences sur les milieux naturels

Cette modification porte avant tout sur des secteurs déjà bâtis. Elle n'affecte aucun espace boisé, aucune haie, aucun cours d'eau ni aucune zone humide.

Les hameaux dans lesquels se situent les nouveaux bâtiments identifiés comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination ne sont pas concernés par Natura 2000, par un inventaire naturel de type ZNIEFF, ni par des éléments de Trame Verte et Bleue du PLU ou par des continuités écologiques définies au SRCE des Pays de la Loire. Les bâtiments identifiés les plus proches sont ceux localisés au Moulin de Mauregard et à l'Ousselière (environ 200 mètres à vol d'oiseau de la limite du site Natura 2000 FR 5200622 - *Vallée de la Loire de Nantes aux Ponts-de-Cé et ses annexes*).

Ce complément d'inventaire n'aura pas d'incidences sur le secteur Natura 2000 compte tenu de :

- son éloignement (la majorité des bâtiments sont situés à plus d'1,5 km, seuls deux sont situés à environ 200 mètres),
- de la présence d'autres logements déjà existants à proximité,
- de la nécessité de prévoir un dispositif d'assainissement conforme aux normes en vigueur et des dispositions réglementaires visant à limiter l'artificialisation des terrains concernés (emprise au sol limitée des extensions et des annexes, hauteur limitée, gestion des eaux pluviales ...).

Les autres modifications n'ont pas d'incidences particulières sur les milieux naturels.

2.2 - Approche par enjeu environnemental

2.2.5. Appréciation paysagère et des ambiances

Au regard du nombre assez limité de nouvelles possibilités de changement de destination et des dispositions déjà prévues au règlement pour limiter les possibilités d'extension ou d'annexes, l'impact paysager du projet restera limité. En tout état de cause, le projet devrait générer une 'plus value' paysagère par rapport à la situation actuelle (rénovation et mise en valeur du patrimoine bâti communal).

En favorisant le renouvellement urbain du secteur de la rue de la sucrerie, le projet de modification, là-aussi, devrait générer une vraie 'plus value' paysagère par rapport à la situation actuelle (bâtiments en friche, hangar parpaings).

La mise en place de nouveaux secteurs A-p sur la partie Nord-Ouest de la commune, en évitant l'implantation de nouvelles constructions potentiellement de grande ampleur et donc d'impact paysager notable, permet de préserver de nombreux panoramas sur la vallée du Donneau et ses vallons affluents, sur le château de La Roche ou encore sur le clocher de l'église et de conserver les ambiances champêtres et paisibles des différents sentiers de promenade parcourant le secteur.

Les autres modifications ne sont pas de nature à produire des incidences particulières sur le paysage.

2.2.6. Impact sur la ressource énergétique

La modification limite les possibilités d'implantation de dispositifs de production d'énergie au sein des nouveaux secteurs A-p.

A noter que la commune dispose d'ores et déjà d'un parc éolien sur le secteur des Hautes-Landes (24 MW).

2.2.7. Incidences sur le bruit, les odeurs, la santé humaine

En limitant l'emprise au sol maximale des annexes en secteur Ub, le projet de modification limite les possibilités d'implantation d'activités ou le développement d'usages susceptibles de générer des nuisances (sonores, olfactives) en plein secteur aggloméré.

Les autres modifications ne génèrent pas d'effet particulier sur le bruit, les odeurs ou la santé.

ANNEXES

Annexe 1 - Etude paysagère du secteur Nord-Ouest de la commune de Couffé