

Approbation du PLU

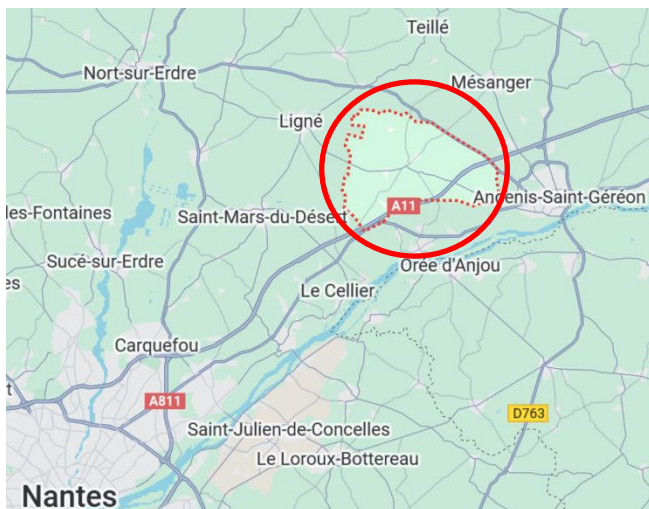
1 – Rapport

SOMMAIRE

I – PREAMBULE	2
II – EXPOSÉ GÉNÉRAL DE LA VOLONTE COMMUNALE	2
III – EVOLUTION DU PLU EN COURS	4
3.1 Évolution de l'OAP	4
3.2 Évolution du règlement	5
3.3 Évolution du zonage	5
IV - COMPATIBILITE AVEC LE SCOT ET LE PADD DU PLU	7

I - PREAMBULE

La commune de Couffé se situe au Nord-Est de la Loire Atlantique, dans le pays ancéen.



Le territoire se situe à 9 km au Nord-Ouest d'Ancenis et 35 km au Nord-Est de Nantes.

Les communes limitrophes sont Mouzeil, Mésanger, Ancenis-Saint Géréon, Oudon, Le Cellier et Ligné.

La commune est traversée par l'autoroute A 11 et les routes départementales suivantes : la RD 23 reliant directement Ancenis à Nort sur Erdre et la RD 164 reliant Ancenis à Nort sur Erdre via Ligné.

Couffé fait partie de la COMPA, Communauté de Communes du Pays d'Ancenis. D'une superficie de 3 997 ha, elle compte 2 534 habitants en 2022.

La révision a été approuvée le 5 décembre 2019 puis modifiée pour approbation le 16 mars 2023. Lors de la révision, le PLU a identifié un secteur de projet au Nord du bourg. Une OAP n°5 intègre un certain nombre de parcelles permettant la réalisation d'un projet d'ensemble à vocation dominante d'habitat, structurant pour les années à venir.

En limite Sud de ce périmètre, existe également un projet de logements pour seniors. Or, ce projet a un calendrier de réalisation plus rapide que celui du reste de l'OAP n°5. La présente modification a vocation à passer le projet de logement sénior de la zone 1AU en zone Ub et de la sortir de l'OAP n°5.

II – EXPOSE GENERAL DE LA VOLONTE COMMUNALE

Le projet d'aménagement de la Tricotière s'inscrit dans la continuité de l'accompagnement du CAUE 44 (Conseil Architecture Urbanisme Environnement de Loire-Atlantique), portant sur le devenir du site. Un premier travail de diagnostic autour du paysage, du bâti, de l'organisation urbaine a permis de mettre en évidence les premières orientations d'aménagement du site.

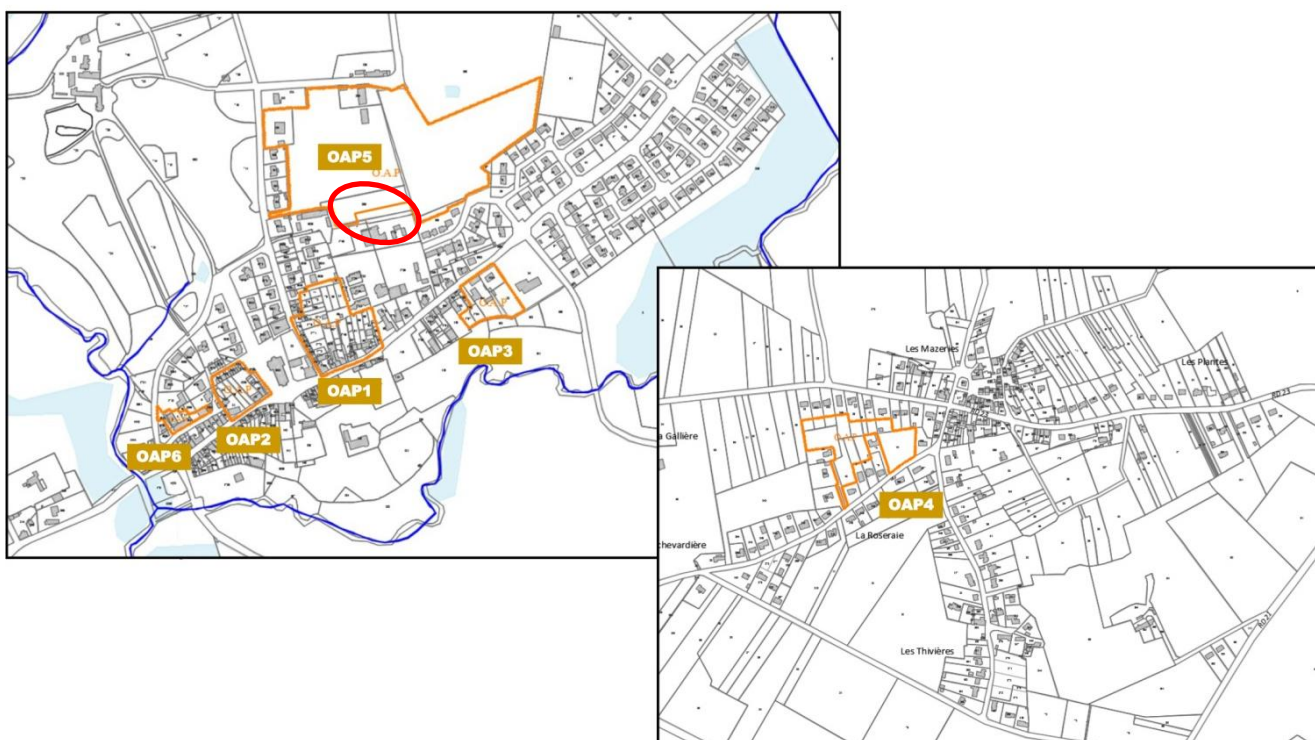
A ce jour, la commune de Couffé dispose de la maîtrise foncière du site lui permettant d'envisager la réalisation du projet d'aménagement. En janvier 2022, la commune de Couffé a confié à Loire-Atlantique Développement-Société Publique Locale (LAD-SPL) un mandat d'études comprenant la réalisation et le pilotage des études préalables à l'aménagement du Lotissement de la Tricotière.

Situé au Nord du centre-bourg, le secteur de la Tricotière a été identifié comme un secteur à fort enjeu pour le développement de la commune. Des études de composition et de programmation urbaine ont permis de préciser ces principes et de proposer des scénarii d'aménagement et de programmation qui soient plus en adéquation avec le marché immobilier et les réalités opérationnelles. Ainsi, un plan-guide a été développé afin de pouvoir mettre en œuvre les futurs projets. Cependant, la nature sensible de certains secteurs du périmètre nécessite des études environnementales complémentaires dans le cadre de la démarche Eviter Réduire Compenser(ERC). Celles-ci ne donneront leur conclusion que fin d'année 2025.



Dans le périmètre de réflexion existe un projet de logements sénior dont la réalisation opérationnelle est plus rapide. Or, le zonage actuel en grande majorité en zone UI, ne permet pas le dépôt d'un permis de construire à vocation d'habitat. Pour des raisons de provisions budgétaires, le dépôt de celui-ci doit intervenir début 2026. C'est pourquoi, le Plan Local d'Urbanisme, dont la révision a été approuvée le 5 décembre 2019, nécessite une modification afin de faire évoluer le zonage d'une parcelle jouxtant le restaurant scolaire, au Sud du site de la Tricotière. La majeure partie de la parcelle E1724, actuellement en zone UI, doit être reclassée en zone Ub (zones urbaines à dominante d'habitat, avec une mixité des fonctions), permettant ainsi l'implantation d'un programme de 14 logements adaptés à une population sénior : 8 maisons individuelles en T2 ou T3 en rez-de-chaussée et 6 logements en collectif en R+1. Ce sera un projet social porté par Habitat 44.

Cette modification s'accompagne de l'actualisation de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation spécifique au secteur de la Tricotière (OAP n°5), afin d'exclure la dite portion de parcelle de l'OAP pour assurer une réalisation rapide.



III – EVOLUTION DU PLU EN COURS

3.1 Évolution de l'OAP

Afin d'être en cohérence avec le zonage, le périmètre de l'OAP n°5 évolue pour exclure le secteur du projet de logements senior. Par souci de précision, une flèche de liaison douce est également ajoutée en limite sud de ce nouveau périmètre.



3.2 Évolution du règlement

Le règlement est ponctuellement adapté. Le tableau ci-après expose l'évolution du règlement (stabiloté jaune) :

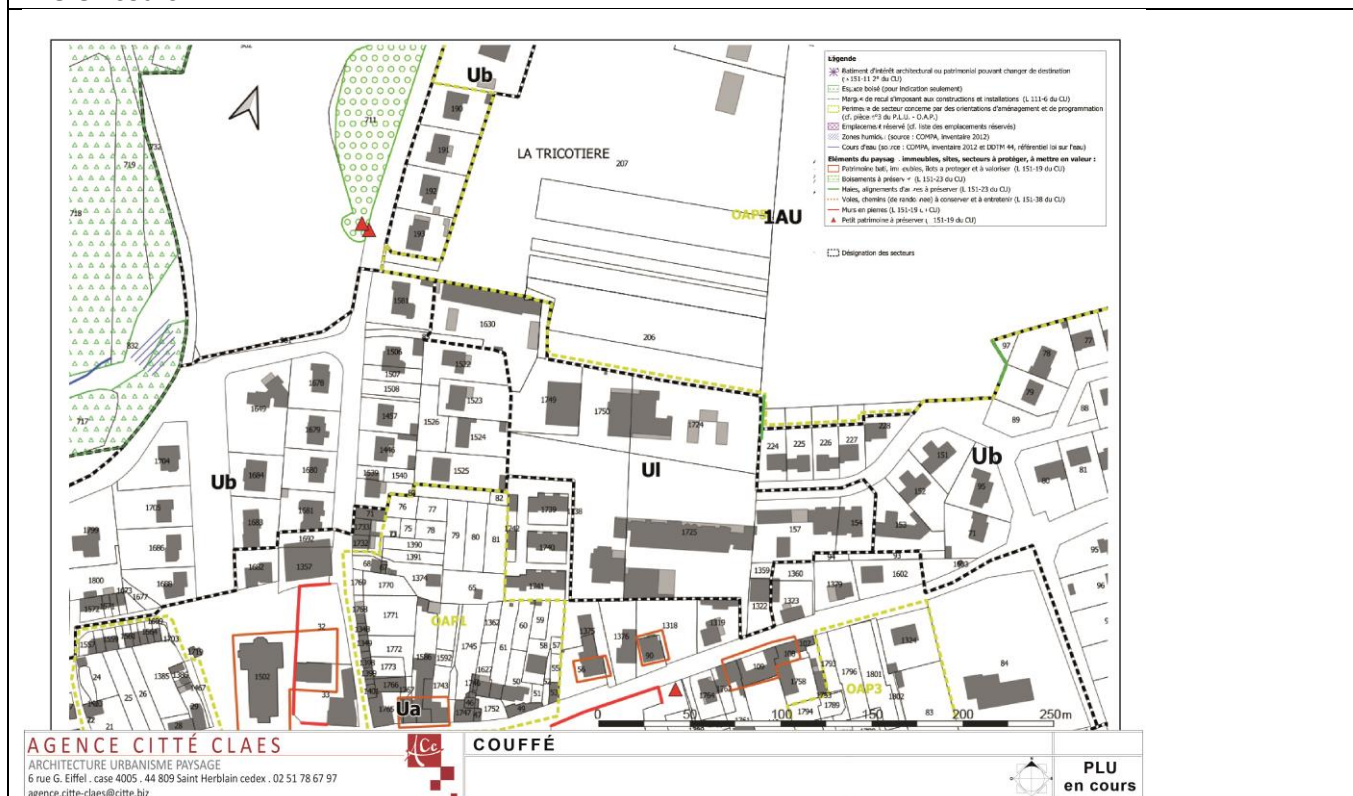
Sous-destinations de la construction	Nombre de places minimum requis
Habitation	1 place par logement individuel ou groupé en zone Ua 2 places par logement individuel ou groupé en zones Ub et 1AU Dans toutes les zones : 1,5 place par logement en logements collectifs et intermédiaires
Règles spécifiques pour : - les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat	En revanche, il est exigé une place supplémentaire en stationnement commun pour 3 logements dans le cadre d'opérations d'aménagement générant au moins 3 logements. 1 place par logement

3.3 Évolution du zonage

Le projet de PLU fait évoluer le zonage pour passer une portion de zone UL et 1AU en zone Ub.

Afin de tenir compte de la sensibilité environnementale de limite Nord et Est de la nouvelle zone Ub, une zone inconstructible de 5 et 3 m est positionnée.

PLU en cours



Projet de modification

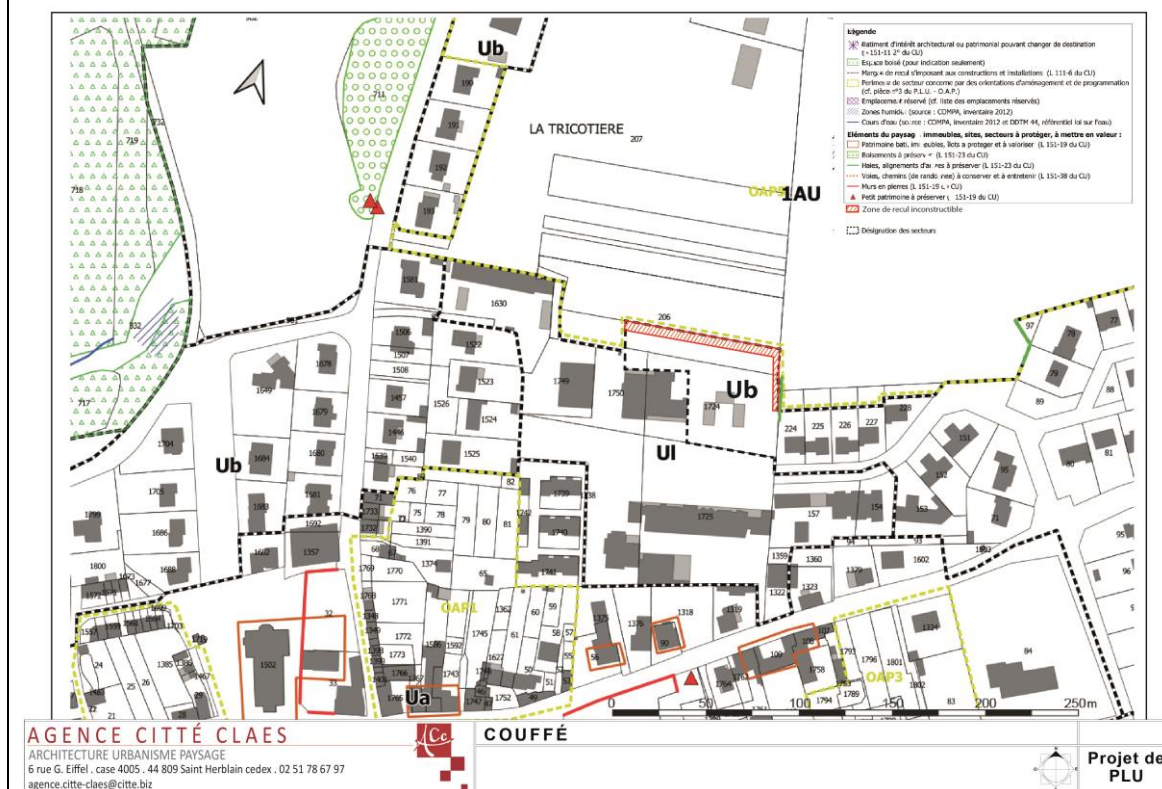


Tableau des surfaces

Les surfaces en rouge mettent en évidence les surfaces modifiées.

	PLU en cours		Projet de modification	
	Ha	%	Ha	%
Ua	9,01	0,23	9,01	0,23
Ub	46,23	1,16	46,60	1,17
Ub1	3,07	0,08	3,07	0,08
Ue	5,06	0,13	5,06	0,13
Ue1	0,23	0,01	0,23	0,01
UI	4,28	0,1	4,04	0,1
total zone U	67,88	1,71	68,02	1,72
1AU	6,29	0,16	6,14	0,15
2AUI	5,15	0,13	5,15	0,13
total AU	11,44	0,29	11,30	0,28
A	3104,3	78	3104,3	78
Ab	16,45	0,41	16,45	0,41
An	70,15	1,76	70,15	1,76
Av	28,82	0,72	28,82	0,72
Ap	221,63	5,56	221,63	5,56
Ae	0,39	0,01	0,39	0,01
As	0,84	0,02	0,84	0,02
Al	2,38	0,05	2,38	0,05
total A	3 444,96	86,53	3 444,96	86,53

N	155,94	3,92	155,94	3,92
Nn	101,56	2,56	101,56	2,56
Nf	182,94	4,6	182,94	4,6
NI	14,29	0,36	14,29	0,36
Ns	1,15	0,03	1,15	0,03
Total N	455,88	11,47	455,88	11,47

IV - COMPATIBILITE AVEC LE SCOT ET LE PADD DU PLU

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables exprime les objectifs et le projet politique de la collectivité locale en matière de développement économique et social, d'environnement et d'urbanisme à l'horizon 2030. C'est la clé de voute du PLU.

Le PADD de Couffé a été approuvé le 5 décembre 2019.

Au regard des objectifs du PADD, le projet de modification présent du PLU est compatible avec le PADD dans la mesure où les objets de modification respectent les principes suivants :

- L'évolution du zonage passant une portion de zone UI et 1AU en zone Ub ne porte pas atteinte au PADD et permet d'investir la zone en déprise de l'ancien foyer des jeunes
- L'évolution du règlement ponctuelle est de nature à limiter la consommation d'espace pour stationnement

La mise en œuvre de ces principes dans le cadre de la présente modification permet de respecter les objectifs de limitation de la consommation foncière.

Le projet de modification du PLU de Couffé est donc compatible avec les objectifs du Projet d'Aménagement et de Développement Durables.

Parallèlement, lors de la révision du PLU, celui-ci a été jugé compatible avec le SCoT en cours, en terme de consommation d'espace et de densité. La présente modification ne touche pas à l'économie générale du PADD et, par voie de conséquence, est compatible avec le SCoT.

V – IMPACT DU PROJET SUR L'ENVIRONNEMENT

La Mare a fait l'objet d'une saisine de cas par cas. Dans sa réponse du 16 septembre 2025 aucune évaluation environnementale n'est demandée.

5.1 - Contraintes environnementales identifiées au PLU de Couffé sur la zone d'étude

Au titre des prescriptions surfaciques	
Boisements à préserver au titre de l'article L.151-23 du C. Urb	Non, le plus proche est localisé à 160 m au Sud du site, sans lien écologique
Emplacement réservé	Non
Patrimoine bâti, immeubles, ilots à protéger et à valoriser	Non, premiers éléments à environ 100 m au Sud du site
Zones humides à protéger	Non, la plus proche est à 175 m au Nord-est du site, sans lien hydro-écologique notable
Au titre des prescriptions ponctuelles	
Petit patrimoine à préserver	Non, petits patrimoines à préserver à environ 125 m au Sud du site, et 150 m à l'Ouest

Ancien bâtiment agricole d'intérêt architectural ou patrimonial pouvant changer de destination	Non, le plus proche étant à environ 200 m au Nord du site
Au titre des prescriptions linéaires	
Cours d'eau à protéger	Non, le plus proche est localisé à environ 215 m au Sud du site
Haies, alignements d'arbres à protéger	Oui, une haie à protéger d'environ 23 ml à protéger sur une partie de la limite Est de la zone d'étude
Marges de recul s'imposant aux constructions et installations : espaces non aedificandi	Non
Murs en pierres à protéger	Non, le plus proche étant localisé à environ 125 m au Sud du site (cimetière)
Voies, chemins (de randonnée) à conserver et à entretenir	Non
Au titre des informations surfaciques	
Droit de préemption urbain	Oui (le site est inclus dans un tel secteur)
Entité archéologique / Zone de sensibilité relative à une entité archéologique	Non
Espace boisé classé	Non
Périmètre de secteur AOC	Non
Périmètre de voisinage des infrastructures de transport terrestre (A11)	Non
Périmètre de voisinage des infrastructures de transport terrestre (RD723)	Non

→ La principale sensibilité environnementale dans la zone d'étude et à proximité directe est associée à la présence d'une haie recensée au PLU sur une partie de la limite Est de la zone d'étude, sur 23 ml.

5.2 - Enjeux environnementaux identifiés dans les bases de données de l'État sur la zone d'étude ou à proximité

Création ou suppression d'EBC (Espaces Boisés Classés)	Non
Classement ou déclassé d'ENAF (Espaces naturels, agricoles ou forestiers)	Oui sur une bande de 1255 m ² en frange Nord de la zone d'étude (Prairie mésophile de fauche dénuée d'espèces floristiques remarquables ou exotiques invasives, sans caractère patrimonial – Enjeu flore / habitat faible – Enjeux faunistiques faibles) <i>Document annexe volontaire à consulter : Diagnostic écologique et des zones humides, THEMA Environnement / EchoChiros, mars 2025)</i>
Création ou suppression de nouvelles protections environnementales	Non
Situation par rapport à la Loi Montagne	Non concerné
Situation par rapport à la Loi Littoral	Non concerné
Situation par rapport à un PPRT (Plan de Prévention des Risques Technologiques)	Non concerné
Situation par rapport à un PPRN (Plan de Prévention des Risques Naturels)	Risque Séisme : Modéré Risque Radon : Important sur la commune Risque Retrait-gonflement des argiles : Faible Risque de remontée de nappe : Pas de débordement de nappe ni d'inondation de cave Risque d'inondation par débordement de cours d'eau : Non
Situation par rapport à une servitude ICPE	Aucune ICPE à moins de 610 m du site
Situation par rapport à une servitude SIS (Secteur d'Information sur les Sols), par rapport à un site BASOL ou BASIAS	SIS : Aucun à proximité du site Site BASOL : Aucun à proximité du site Site BASIAS : le plus proche est localisé à environ 110 m au Sud du site (PAL 4400590 : Ancien dépôt de liquides inflammables)
Situation par rapport à un PPRM (Plan de Prévention des Risques Miniers)	Non concerné
Situation vis-à-vis d'un périmètre de captage AEP	Non concerné
Situation vis-à-vis d'une zone de risque de feux de forêt	Non concerné

Situation par rapport à une zone Natura 2000	Zone de conservation spéciale « Vallée de la Loire de Nantes aux Ponts-de-Cé et ses annexes » (FR5200622) à environ 378 m à l'Est du site – Connexion hydro-écologique faible
Situation par rapport à un Parc naturel	Non concerné
Situation par rapport à une réserve naturelle	Non concerné
Situation par rapport à un site inscrit ou classé	Non concerné
Situation par rapport à un site patrimonial remarquable	Non concerné
Situation par rapport à un monument historique et sa zone tampon	Hors périmètres de protection du Château de Villejégu (372 m au Sud-ouest du site)
Situation par rapport aux zones humides	Zones humides effectives du RPDZH : Non Probabilité de zones humides (cartographie INRAE de 2023) : inférieure à 25%
Situation par rapport aux éléments de trame verte et bleue définis dans le SRADET Pays de la Loire (SRCE)	Situation de la zone d'étude en partie en zone urbaine, hors réservoir de biodiversité et hors corridor écologique identifiés au SRCE Pays de la Loire
Situation par rapport à une ZNIEFF	La zone d'étude est localisée à plus de 150 m au Nord et à l'Est de la ZNIEFF de type 2 « Vallée de la Loire de Nantes au Bec de Vienne » (id. 520013069) – Connexion hydro-écologique faible
Situation par rapport à un ENS (Espace Naturel Sensible)	Non concerné
Situation par rapport à un arrêté de protection de biotope, site d'intérêt géologique ou zone prioritaire pour la biodiversité	Non concerné

→ Le site est localisé à moins de 500 m de zones Natura 2000 et ZNIEFF associées à la Vallée de la Loire et ses annexes, ici la vallée du Donneau / Hâvre. Toutefois, le site étant en partie inclus dans la zone urbanisée de Couffé, ne disposant pas de lien hydro-écologique notable avec ces zones naturelles et ne disposant pas d'habitats naturels remarquables ou patrimonial, l'enjeu relatif aux milieux naturels reste faible.

Au travers des études naturalistes menées par Théma Environnement sur la zone d'étude et aux alentours, l'enjeu faune-flore au droit du site est caractérisé comme faible. On notera toutefois que la limite Nord du site est proche de lisières en friche favorables à des reptiles (enjeu modéré au niveau des vignes en friche plus au Nord de la zone d'étude).

La zone d'étude s'implante sur une commune au droit de laquelle le risque Radon est important.

Enfin, la zone d'étude comprend une bande de 1255 m² d'ENAF (prairie mésophile) en partie Nord.

5.3 Incidences potentielles prévisibles de l'objet et mesures associées

Thématiques	Incidences potentielles prévisibles	Mesures associées pour éviter ou réduire le niveau d'incidences *
Climat & Énergies		
Rejets atmosphériques	Le site est déjà en partie urbanisé avec notamment un foyer de jeunes. Les futurs bâtiments respecteront les critères de la RE2020. Avec la production de seulement 14 logements à destination des seniors, et considérant la position du projet dans la zone urbaine de Couffé à moins de 200 m du centre-bourg, les émissions associées au trafic routier induit ne seront pas notables par rapport à la situation actuelle.	0 Aucune, si ce n'est la promotion des énergies renouvelables conformément au PCAET de la COMPA (Communauté de communes du Pays d'Ancenis)
Stockage du carbone	Le site ne dispose pas de végétation arborée à l'état actuel. Il est en partie urbanisé/construit. L'ouverture à la constructibilité va vraisemblablement générer une diminution des surfaces de pleine terre.	0/- - MR : Limiter l'extension des constructions et aménagements imperméabilisants au maximum en conservant un maximum de surfaces de pleine terre - MR : Introduction de sujets arborés

Milieux naturels & Biodiversité			
Zones naturelles remarquables	Les zones naturelles remarquables du territoire de Couffé restent à distance de la zone d'étude, celle-ci étant positionnée en couture sur la tâche urbaine du centre-bourg.	0	Aucune
Zones humides	Aucune zone humide recensée au Plu ou détectée lors des diagnostics écologiques n'est présente sur la zone d'étude ou à proximité directe.	0	Aucune
SRADDET / SRCE Pays de la Loire	Le site est accolé à la tâche urbaine de Couffé, en partie urbanisé et hors des réservoirs biologiques et corridors écologiques locaux.	0	Aucune
Biodiversité	Une haie à protéger est recensée au PLU sur une partie de la limite Est du site, mitoyenne avec les terrains d'habitation à l'Est Risque d'impact Les diagnostics écologiques font état d'espèces protégées de reptiles qui fréquentent la lisière de l'ancienne vigne en friche directement au Nord du site Risque d'impact	-	- MR : Mise en défens de la haie recensée au PLU avec recul des constructions et voiries circulées d'au moins 3 m - MR : Instauration d'une zone de recul inconstructible sur une bande de 5 m faisant lisière avec les vignes en friche au Nord du site (les voiries circulées et/ou imperméables et les constructions de bâtiments sont interdits. En revanche, sont tolérés les cheminements piétons doux peu imperméabilisés et exceptionnellement circulés par les services de secours, ainsi que les ouvrages de gestion EP)
Consommation d'ENAF	Consommation de 1255 m ² de prairie mésophile à faible enjeu écologique global (actuellement en zone 1AU) : il s'agit d'une consommation d'environ 0.003% de l'ensemble des zones A et N de la commune, indiquant que le niveau de consommation est extrêmement faible et compatible avec les orientations du PLU et du PADD	0/-	- MR : Limiter l'extension des constructions et aménagements imperméabilisants au maximum en conservant un maximum de surfaces de pleine terre
Paysage et Cadre de vie			
Paysage	La zone d'étude étant localisée en zone urbaine de Couffé et hors de vue des éléments paysagers notables du territoire, le projet n'aura pas d'incidence sur le paysage	0	Aucune
Patrimoine culturel, monuments historiques	La zone d'étude est hors des périmètres de protection des monuments historiques locaux et reste à distance des éléments de patrimoine bâti recensés au PLU	0	Aucune

Thématiques	Incidences potentielles prévisibles	Mesures associées pour éviter ou réduire le niveau d'incidences *
Gestion de l'eau & Assainissement		
Ressources en eaux souterraines	La zone d'étude est hors de tout périmètre de captage AEP et le projet de modification ne laisse pas attendre des prélèvements d'eaux souterraines ou des risques de pollution vers les eaux souterraines	0 Aucune
Eau potable	Le projet de modification du PLU et de l'OAP ne sont pas de nature dans ce contexte à avoir un impact sur la consommation d'eau potable. En effet, la zone étant déjà classée en zones 1AU et UI, les besoins en AEP ont déjà été intégrés dans les projections du PLU au regard des capacités de production.	0 Aucune
Eaux pluviales	N'étant plus comprise dans l'OAP Tricodière, la zone d'étude n'est plus soumise aux dispositions de gestion des eaux pluviales initialement retenue (rappel des dispositions : coefficient de ruissellement maximal de 70% - Promotion de l'infiltration des eaux pluviales – Régulation à 2 L/s/ha en cas d'impossibilité d'infiltrer) Toutefois, le zonage d'assainissement pluvial de la Commune s'applique toujours Risque d'impact	- - MR : Instauration des mêmes principes de gestion que ceux retenus dans l'OAP de la Tricodière à savoir : • Étude d'infiltration pour promouvoir l'infiltration des eaux pluviales à la source • Prise en considération d'une pluie de période de retour T=30 ans conformément à la norme NF EN 752-2 • Débit de fuite en cas d'impossibilité d'infiltrer toutes les eaux : 2 L/s/ha
Assainissement	La zone d'étude est comprise dans la zone du bourg desservie par l'assainissement collectif en séparatif. La station d'épuration de Couffé dispose d'une capacité nominale de 1500 EH pour une charge maximale en entrée à fin 2023 de 533 EH (données du portail ministériel de l'assainissement collectif). Considérant la production de 14 logements seniors prévus sur la zone d'étude (1 à 2 personnes par logement), la production d'eaux usées domestiques du projet sera de 28 EH ce qui reste largement compatible avec la capacité résiduelle de la station d'épuration communale.	0 Aucune

Risques & Santé publique			
Risques technologiques	Le projet ne modification de l'OAP n'expose pas de populations à un risque technologique et n'induit pas de risque technologique	0	Aucune
Risque naturel	Le projet ne modification de l'OAP ne modifie pas le fait que les futurs habitants seront potentiellement exposés au risque Radon, seul risque naturel existant au niveau de la zone d'étude	0/-	- MR : Adaptation de la construction conformément aux règles de l'art dans les zones fortement exposées au radon
Pollution des sols	La zone d'étude reste à distance des sites à risques de pollution des sols ou des eaux. Aucune présomption de source de pollution actuelle ou à venir dans le cadre de l'évolution de la zone d'étude n'est à formuler.	0	Aucune
Acoustique	La zone d'étude n'est pas localisée dans un environnement bruyant ou impacté par le bruit d'infrastructures. L'évolution de la zone ne laisse pas supposer une détérioration notable de l'ambiance acoustique actuelle	0	Aucune

* ME : mesure d'évitement // MR : mesure de réduction // MC : mesure de compensation

5.4 Incidences potentielles prévisibles de l'objet et mesures associées

Climat & Énergies	0 / +
Milieux naturels & Biodiversité	0 / +
Paysage et Cadre de vie	0 / +
Gestion de l'eau & Assainissement	0 / +
Risques & Santé publique	0 / +
Dispositions générales du PLU permettant de maîtriser les impacts :	Sans objet
Mesures ERC et d'atténuation :	Sans objet
Incidences résiduelles :	Nulles / Positives ✦ Le fait de réduire le nombre de places de stationnement véhicules sur les logements collectifs et intermédiaires permet indirectement de générer dans une mesure limitée les incidences positives suivantes : - Réduire la place de la voiture en ville, réduisant d'autant les émissions atmosphériques et favorisant le report sur les modes doux/actifs - Réduire les emprises aménagées sur les espaces éventuellement naturels ou pseudo-naturel, permettant de favoriser les espaces de pleine terre et la végétalisation - Améliorer l'insertion urbaine des zones de stationnement des projets et réduire les nuisances liées à la circulation automobile - Réduire l'imperméabilisation des sols et donc réduire l'augmentation des débits d'eaux pluviales - Réduire l'augmentation du trafic routier Cette modification est donc plutôt profitable dans l'absolu même si son impact positif reste limité à l'échelle communale de Couffé.