Modification n°2 du Modification du Plan Local d'Urbanisme de Couffé (44)

Annexe 3 : Auto-évaluation au titre de la rubrique 6 du formulaire de demande d'avis conforme à l'autorité environnementale

Demandeur :	*Commune de Couffé*
N° de contrat :	*CTT-2025-05-0002*
Rédigé par :	*Pierre-Luc JELINEK, ACCETE*
Version, Date :	*Version 3 en date du 16 juillet 2025*
Avancement :	*Soumission de l'examen au cas par cas à la MRAe Pays de la Loire*

SOMMAIRE

1 CHAMP D'APPLICATION 3

2 RAPPELS DES DISPOSITIONS DU PLU ASSURANT UNE MAÎTRISE DES ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX SUR LE TERRITOIRE 4

3 MÉTHODOLOGIE APPLIQUÉE DANS LE CADRE DE LA PRÉSENTE AUTO-ÉVALUATION 6

4 OBJETS DE MODIFICATION DU PLU DE COUFFÉ 8

4.1 OBJET DE MODIFICATION INFLUANT SUR LES OAP 8
4.2 OBJETS DE MODIFICATIONS INFLUANT SUR LE ZONAGE DU PLU 9
4.3 OBJETS DE MODIFICATIONS INFLUANT SUR LE RÈGLEMENT DU PLU 10

5 ANALYSE DES EFFETS PRÉVISIONNELS SUR L'ENVIRONNEMENT DES OBJETS DE MODIFICATION 11

5.1 ÉVOLUTION DE L'OAP N°5 DU SECTEUR DE LA TRICODIÈRE ET ÉVOLUTION DU DOCUMENT GRAPHIQUE 11
5.1.1 Contraintes environnementales identifiées au PLU de Couffé sur la zone d'étude 14
5.1.2 Enjeux environnementaux identifiées dans les bases de données de l'État sur la zone d'étude ou à proximité 15
5.1.3 Incidences potentielles prévisibles de l'objet et mesures associées 17
5.2 L'ÉVOLUTION DU RÈGLEMENT ÉCRIT SUR LES RÈGLES DE STATIONNEMENT 19
5.2.1 Incidences potentielles prévisibles de l'objet et mesures associées 20

6 SYNTHÈSE DE L'ANALYSE DES INCIDENCES POTENTIELLES DE LA MODIFICATION DU PLU 21

7 CONCLUSION DE L'AUTO-ÉVALUATION 22

1 Champ d'application

Le Code de l'urbanisme tel que modifié par le décret 2021-1345 du 13 octobre 2021 distingue :

- les documents d'urbanisme soumis à un examen au cas par cas réalisé par l'autorité environnementale (cas par cas de droit commun)
- les documents d'urbanisme soumis à un examen au cas par cas réalisé par la personne publique responsable (cas par cas ad'hoc)
- les documents d'urbanisme soumis à évaluation environnementale de manière systématique.

Les articles R. 122-17 du Code de l'environnement et L. 104-1, L. 104-2, R. 104-7 à R. 104-16 du Code de l'urbanisme listent les documents d'urbanisme (SCoT, PLU(i) et cartes communales) soumis à un examen au cas par cas ou à évaluation environnementale systématique.

Le décret n°2021-1345 du 13 octobre 2021 pris pour l'application de l'article 40 de la loi n° 2020-1525 du 7 décembre 2020 d'accélération et de simplification de l'action publique (ASAP) modifie le régime de l'évaluation environnementale de certains plans et programmes régis par le code de l'urbanisme.

Ce décret crée un second dispositif d'examen au cas par cas, dit cas par cas « ad hoc », à côté du dispositif existant d'examen au cas par cas réalisé par l'autorité l'Autorité environnementale, dit cas par cas « de droit commun ». Le cas par cas « ad hoc » Il a vocation à être mis en œuvre lorsque la personne publique responsable est à l'initiative de l'évolution du document d'urbanisme (ou de son élaboration s'agissant de la carte communale) et qu'elle conclut à l'absence de nécessité de réaliser l'évaluation environnementale.

La saisine de l'autorité environnementale par la personne publique responsable est accompagnée d'un dossier comprenant une description du document transmis et un exposé dont la liste détaillée des informations est définie dans un formulaire dont le contenu est précisé par l'arrêté du 26 avril 2022 fixant le contenu du formulaire de demande d'avis conforme à l'autorité environnementale sur l'absence de nécessité de réaliser une évaluation environnementale pour un document d'urbanisme ou une unité touristique nouvelle dans le cadre de l'examen au cas par cas défini aux articles R. 104-33 à R. 104-37 du code de l'urbanisme.

2 Rappels des dispositions du PLU assurant une maîtrise des enjeux environnementaux sur le territoire

Ce chapitre vise le rappel des dispositions générales du règlement du PLU en vigueur qui permettent d'assurer les grands principes de protection de l'Environnement au sens large (paysage, patrimoine, écologie/biodiversité, etc.) :

- **CONSTRUCTIBILITÉ INTERDITE LE LONG DES GRANDS AXES ROUTIERS AU TITRE DE L'ARTICLE L. 111-6 DU CODE DE L'URBANISME (LOI BARNIER) :** En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de 100 mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de 75 mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation.

  Cette interdiction ne s'applique pas :

  - aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;

  - aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;

  - aux bâtiments d'exploitation agricole ;

  - aux réseaux d'intérêt public.

  Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes. Sur la commune, les axes concernés par ces dispositions sont les suivants (cf. décret n°2010-578 du 31 mai 2010) : A11, D723, D164. Les marges de recul figurent sur le plan de zonage.

- **ESPACES BOISÉS CLASSÉS :** Conformément à l'article L.113-1 du code de l'urbanisme les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier. Le présent règlement du Plan Local d'Urbanisme ne dispose pas d'espace boisé classé.

  Certains boisements sont en revanche concernés par une gestion sylvicole. Ils sont identifiés par une trame spécifique n'ayant qu'une valeur indicative des surfaces boisées à la date d'arrêt du présent PLU.

- **ÉLÉMENTS PAYSAGERS IDENTIFIES EN APPLICATION DE L'ARTICLE L. 151-23 DU CODE DE L'URBANISME :** Les haies, arbres, alignement d'arbres et boisements remarquables identifiés sur les documents graphiques du règlement et / ou sur les orientations d'aménagement relatives à des quartiers ou à des secteurs en vertu du L.151-23 du code de l'urbanisme doivent être conservés, sauf nécessité d'abattage pour :

  - des raisons sanitaires ou de sécurité,

  - pour la mise en oeuvre d'une opération ayant un caractère d'intérêt général

  - pour la création ou l'entretien d'accès (notamment accès agricoles),

  - aménagement d'une liaison piétonne et/ou cyclable

  - passage de réseaux

  Dans les cas ci-dessus pour lesquels des travaux, non soumis à un régime d'autorisation, auraient pour effet de supprimer un élément de paysage identifié par le présent PLU en application de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme, ils doivent alors faire l'objet d'une déclaration préalable dans les conditions prévues à l'article R 421-23 h) du code de l'urbanisme.

  En cas de suppression d'éléments paysagers identifiés sur le plan de zonage, il sera exigé la replantation de plantations d'essences locales, en quantité et/ou linéaire équivalent.

Suppression d'éléments de paysage identifiés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme	Dispositions compensatoires à respecter : plantations équivalentes à opérer
Arbres intéressants ou remarquables : nombre de sujets devant être supprimés	Replantation d'un nombre équivalent de sujets (équivalent aussi en essences).
Linéaire de x mètre(s) de haies végétales devant être supprimé	Replantation d'un linéaire équivalent (en mètres linéaires) de haie composée d'essences locales *
Surface boisée en mètre(s) carré(s) devant être supprimée	Replantation d'une surface équivalente (en mètres carrés) de boisement d'essences locales * ou d'un linéaire équivalent (en nombre de sujets arborés supprimés) de haie composée d'essences locales*

*** Essences locales : choix à opérer en prenant en compte l'annexe 1 du présent règlement**

  Le choix de localisation pour la réimplantation des plantations doit permettre d'assurer au moins les mêmes fonctionnalités écologiques (fonction hydraulique et/ou anti-érosive, biodiversité) ou paysagères que les éléments paysagers qui n'ont pas pu être conservés.

  Cette localisation doit être étudiée en concertation avec la commune afin d'identifier les lieux les mieux appropriés au regard de la trame verte et bleue et les secteurs de reconquête pour le maillage bocager identifiés sur le territoire communal.

En limite des boisements, haies ou arbres remarquables identifiés sur les documents graphiques au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme, tout projet de construction devra être conçu de manière à ne pas compromettre leur maintien dans le temps. Le cas échéant, un recul pourra être imposé aux constructions.

- **ÉLÉMENTS DE BÂTIS ET URBAINS IDENTIFIES EN APPLICATION DE L'ARTICLE L.151-19 DU CODE DE L'URBANISME :** Les Éléments du patrimoine présentant une qualité architecturale, urbaine et paysagère identifiés aux documents graphiques en vertu du L.151-19 du code de l'urbanisme doivent être conservés, faire l'objet d'une maintenance ou d'une restauration sauf nécessité de démolition pour des raisons sanitaires ou de sécurité ou pour la mise en oeuvre d'une opération ayant un caractère d'intérêt général. Dans ce cas, ils doivent faire l'objet d'une demande de permis de démolir en application de l'article R.421-28 du code de l'urbanisme.

  Les ensembles bâtis, les bâtiments ou les édifices répertoriés en vertu du L.151-19 du code de l'urbanisme, sont identifiés avec une légende spécifique sur les documents graphiques du règlement.

- **ZONES HUMIDES :** Dans les zones humides, repérées aux documents graphiques par une trame spécifique, sont interdits :

  - toutes constructions, installations, y compris l'extension des constructions existantes,

  - tous travaux publics ou privés susceptibles de porter atteinte à l'intégrité de la zone humide, et notamment les affouillements et exhaussements de sol.

  Par exception peuvent être autorisés sous conditions :

  - les installations et ouvrages nécessaires à la défense nationale et à la sécurité civile,

  - les affouillements et exhaussements de sol dès lors que ceux-ci sont liés à :

    o la sécurité des personnes ;

    o l'entretien, la réhabilitation et la restauration des zones humides et des cours d'eau ;

    o l'aménagement de travaux d'équipement ou d'aménagement présentant une « utilité publique » ou un « caractère d'intérêt général » suffisant, à la condition que le maître d'ouvrage démontre que le projet ne peut être localisé ailleurs, et qu'aucune autre solution alternative n'existe permettant d'éviter l'atteinte à l'environnement, que toutes les possibilités ont été explorées pour réduire l'atteinte à l'environnement, et que les atteintes résiduelles portées à l'environnement seront compensées.

  - les aménagements liés et nécessaires à l'exploitation agricole sous réserve qu'aucune autre solution alternative existe, permettant d'éviter l'atteinte à la zone humide et que toutes les possibilités ont été explorées pour réduire l'atteinte à l'environnement, et que les atteintes résiduelles portées à l'environnement seront compensées.

  Les opérations ayant un impact sur les zones humides devront faire l'objet d'études préalables visant à leur protection, à leur maintien, ou à la mise en place, le cas échéant, de mesures compensatoires dans les dispositions prévues par le Code de l'Environnement ainsi que dans les documents de planification existants dans le domaine de l'eau (SDAGE Loire-Bretagne et SAGE).

  Les zones humides figurant sur le plan de zonage ont été déterminées essentiellement à partir d'un inventaire. Si des études avec des prospections zones humides plus précises répondant aux exigences de l'arrêté ministériel du 24 juin 2008 modifié le 1er octobre 2009 permettent d'identifier ou de délimiter de manière plus fine des zones humides, c'est cette nouvelle délimitation qui sera prise en compte pour l'instruction des autorisations du droit des sols.

- **COURS D'EAU IDENTIFIÉS SUR LES DOCUMENTS GRAPHIQUES :** Les constructions éventuellement admises par le règlement des zones concernées doivent être implantées à une distance minimale de 10 mètres en recul des rives des cours d'eau identifiés aux documents graphiques.

  Les cours d'eau identifiés sur le plan de zonage sont issus de l'inventaire communal de 2012 et du référentiel des cours d'eau soumis à la loi sur l'eau. Les cours d'eau inventoriés peuvent faire l'objet de compléments ou de requalification suite à une expertise et après validation des services compétents. En cas d'évolution, c'est le nouveau référentiel qui sera pris en compte pour l'instruction ADS.

- **PÉRIMÈTRES SOUMIS À ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-6 DU CODE DE L'URBANISME :** Les constructions et installations projetées au sein de ces secteurs doivent être compatibles avec l'orientation d'aménagement et de programmation spécifique au secteur.

- **SCHEMA DIRECTEUR et REGLEMENT DE GESTION DES EAUX PLUVIALES**

3 Méthodologie appliquée dans le cadre de la présente auto-évaluation

La présente auto-évaluation est basée sur une méthodologie qui croise enjeux environnementaux connus concernés par les objets de modification avec la nature des incidences directes ou indirectes prévisibles du fait des objets de modification.

Le référentiel d'analyse est double :

- **Concernant les enjeux environnementaux :** listes des items relatifs au renseignement de la sensibilité environnementale et renseignés dans le formulaire officiel de deande d'examen au cas par cas :
  - Création ou suppression d'EBC (Espaces Boisés Classés)
  - Classement ou déclassement d'ENAF (Espaces naturels, agricoles ou forestiers)
  - Création ou suppression de nouvelles protections environnementales
  - Situation par rapport à la Loi Montagne
  - Situation par rapport à la Loi Littoral
  - Situation par rapport à un PPRT (Plan de Prévention des Risques Technologiques)
  - Situation par rapport à un PPRN (Plan de Prévention des Risques Naturels)
  - Situation par rapport à une servitude ICPE
  - Situation par rapport à une servitude SIS (Secteur dInformation sur les Sols), par rapport à un site BASOL ou BASIAS
  - Situation par rapport à un PPRM (Plan de Prévention des Risques Miniers)
  - Situation vis-à-vis d'un périmètre de captage AEP
  - Situation vis-à-vis d'une zone de risque de feux de forêt
  - Situation par rapport à une zone Natura 2000
  - Situation par rapport à un Parc naturel
  - Situation par rapport à une réserve naturelle
  - Situation par rapport à un site inscrit ou classé
  - Situation par rapport à un site patrimonial remarquable
  - Situation par rapport à un monument historique et sa zone tampon
  - Situation par rapport aux zones humides
  - Situation par rapport aux éléments de trame verte et bleue définis dans le SRADDET Pays de la Loire (SRCE)
  - Situation par rapport à une ZNIEFF
  - Situation par rapport à un ENS (Espace Naturel Sensible)
  - Situation par rapport à un arrêté de protection de biotope, site d'intérêt géologique ou zone prioritaire pour la biodiversité
  - Situation par rapport à un EBC (Espace Boisé Classé)
  - Situation par rapport à un élément de paysage (patrimoine, cadre de vie) classé au titre de l'article L.151-19 du C. Urb.
  - Situation par rapport à un élément naturel classé au titre de l'article L.151-23 du C. Urb.
  - Situation par rapport à une zone de nuisances connues (acoustique, pollution, odeurs, etc.)
  - Situation par rapport à d'autres protections non listées ci-dessus
- **Concernant les incidences potentielles prévisibles des objets de modification :** évaluation en fonction de la nature des objets de modification et au regard des grandes thématiques environnementales concernées sur le territoire. Ces catégories incluent les différentes incidences notables susceptibles d'être engendrées par les objets de modification au regard de la méthodologie d'analyse de l'auto-évalation telle que décrite dans la notice explicative pour l'examen au cas par cas réalisée par la personne publique responsable en application des articles R.104-33 à 104-37 du code de l'urbanisme :
  - Climat et énergies :
    - La procédure a-t-elle des incidences sur l'air, l'énergie, le climat ?
  - Milieux naturels et biodiversité :
    - Susceptibilité d'affecter significativement un site Natura 2000 ?
    - La procédure a-t-elle des incidences sur les milieux naturels et la biodiversité ?

        - La procédure a-t-elle pour effet une consommation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers ?
        - La procédure a-t-elle des incidences sur une zone humide ?
    - Paysage et cadre de vie :
        - La procédure a-t-elle des incidences sur le paysage ou le patrimoine bâti ?
    - Gestion de l'eau et Assainissement :
        - La procédure a-t-elle des incidences sur l'eau potable ?
        - La procédure a-t-elle des incidences sur la gestion des eaux pluviales ?
        - La procédure a-t-elle des incidences sur l'assainissement ?
    - Risques et santé publique
        - La procédure concerne-t-elle des sols pollués, a-t-elle des incidences sur les déchets ?
        - La procédure a-t-elle des incidences sur les risques et nuisances ?

Pour chaque objet de modification, le positionnement vis-à-vis des deux référentiels d'analyse permet de définir un effet négatif notable, nul ou très faible, sinon positif sur l'environnement :

- Effet négatif notable : -
- Effet nul ou très faible : 0
- Effet positif notable : +

En fonction du résultat, des mesures de contrôle ou d'atténuation, voire des mesures d'évitement-réduction-compensation si celles-ci peuvent d'ores et déjà être appliquées sont définies de manière à être intégrées dans le suivi des objets de modification d'ici à leur mise en œuvre opérationnelle.

4 Objets de modification du PLU de Couffé

La modification présente du PLU de Couffé concerne :

- L'évolution de l'OAP n°5 du secteur de la Tricodière
- L'évolution du règlement graphique en lien avec l'évolution de l'OAP n°5 du secteur de la Tricodière
- L'évolution du règlement écrit

4.1 Objet de modification influant sur les OAP

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 maitrise 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 scenarii 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 oeuvre 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 Ul, 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.

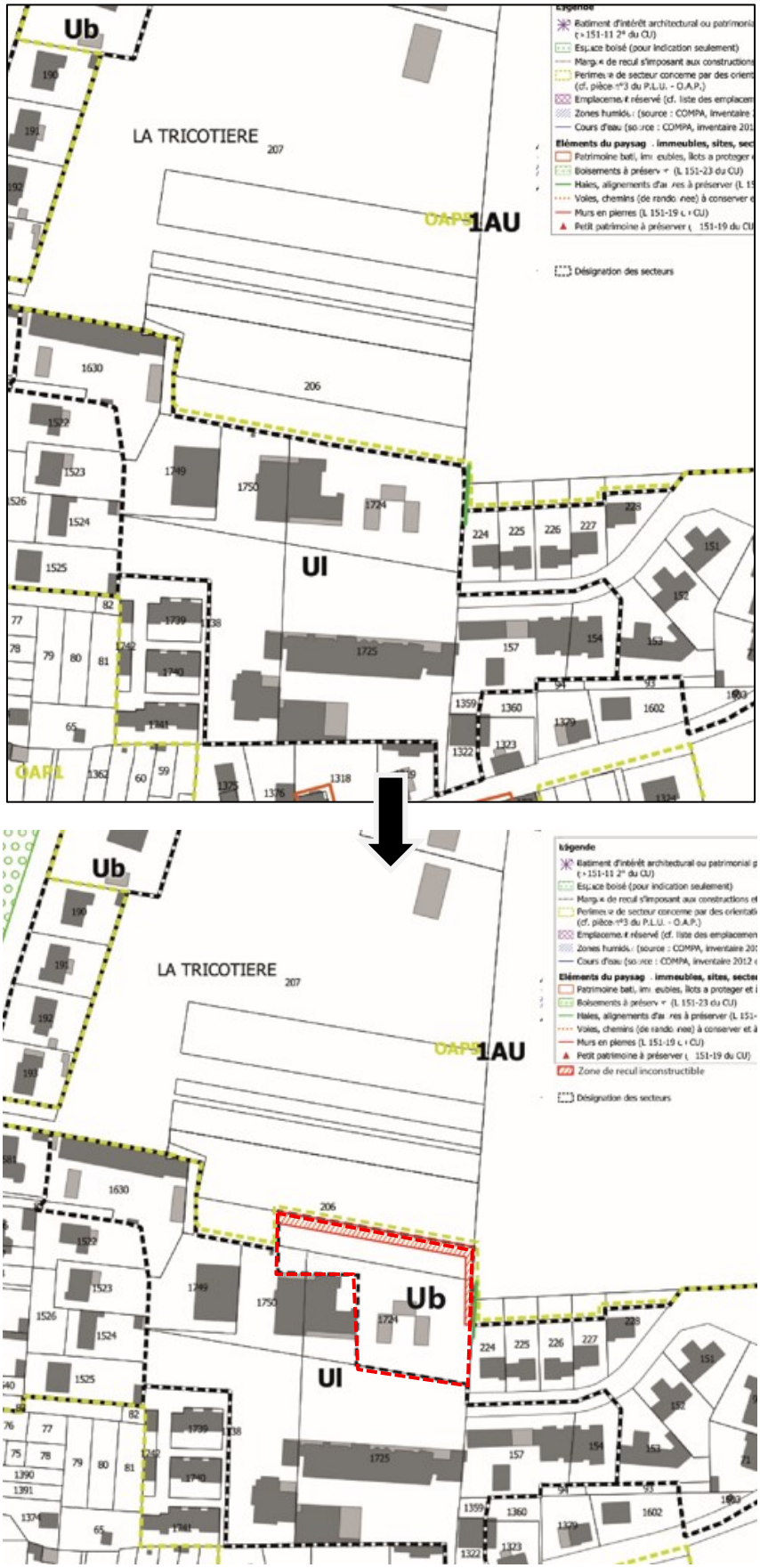
C'est pourquoi, le Plan Local d'Urbanisme, dont la révision a été approuvée le 5 décembre 2019, nécessite une modification afin de faire évoluer le zonage d'une parcelle jouxtant le restaurant scolaire, au Sud du site de la Tricotière. La majeure partie de la parcelle E1724, actuellement en zone Ul, 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.

PLU en cours	Projet de modification

4.2 Objets de modifications influant sur le zonage du PLU

En lien avec l'évolution de l'OAP n°5 pour satisfaire aux objectifs à courts termes de la commune, le projet de PLU fait évoluer le zonage pour passer une portion de zone UL et 1AU en zone Ub.



4.3 Objets de modifications influant sur le règlement du PLU

Sont surlignées en jaune les parties modifiées dans le cadre de la présente procédure

Le règlement est corrigé au paragraphe 2.2 du règlement écrit « Stationnement des véhicules – Règles quantitatives » pour n'exiger qu'1.5 places de stationnement par logement et non 2 en logement collectif et intermédiaire. En effet, ceci est suffisant car ces logements sont souvent plus petits qu'en maison et nécessitent moins de place.

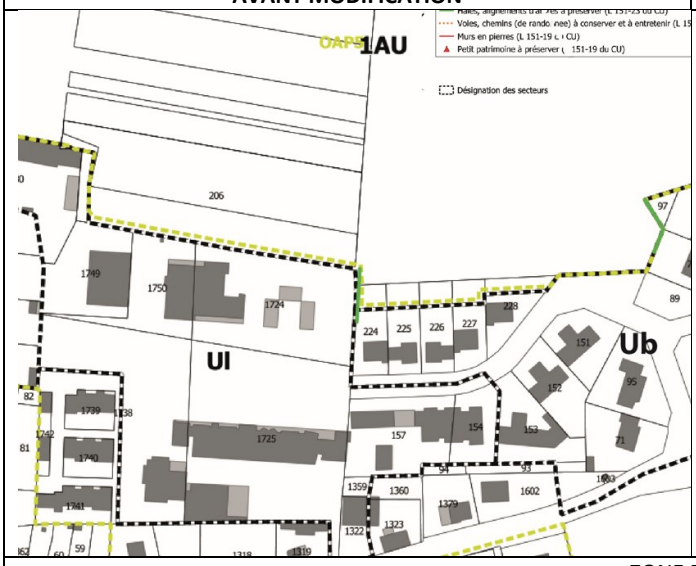
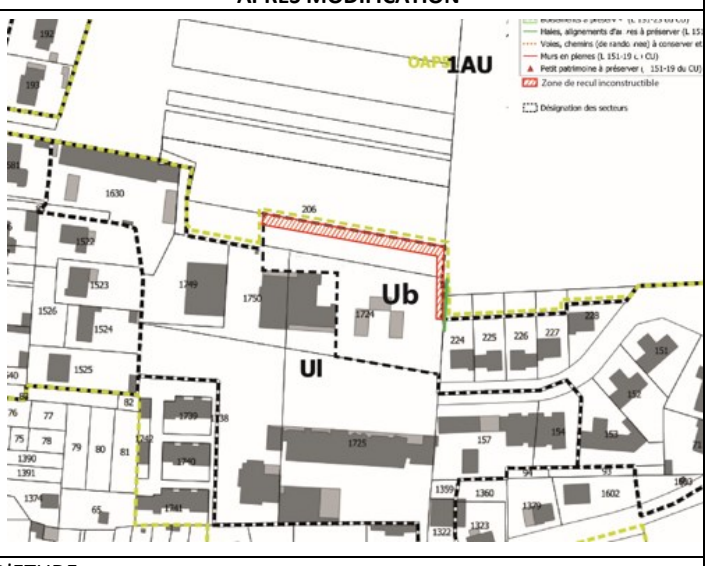
Le règlement est ponctuellement adapté. Le tableau ci-après expose l'évolution du règlement :

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 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.
Règles spécifiques pour : - les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat	1 place par logement

5 Analyse des effets prévisionnels sur l'environnement des objets de modification

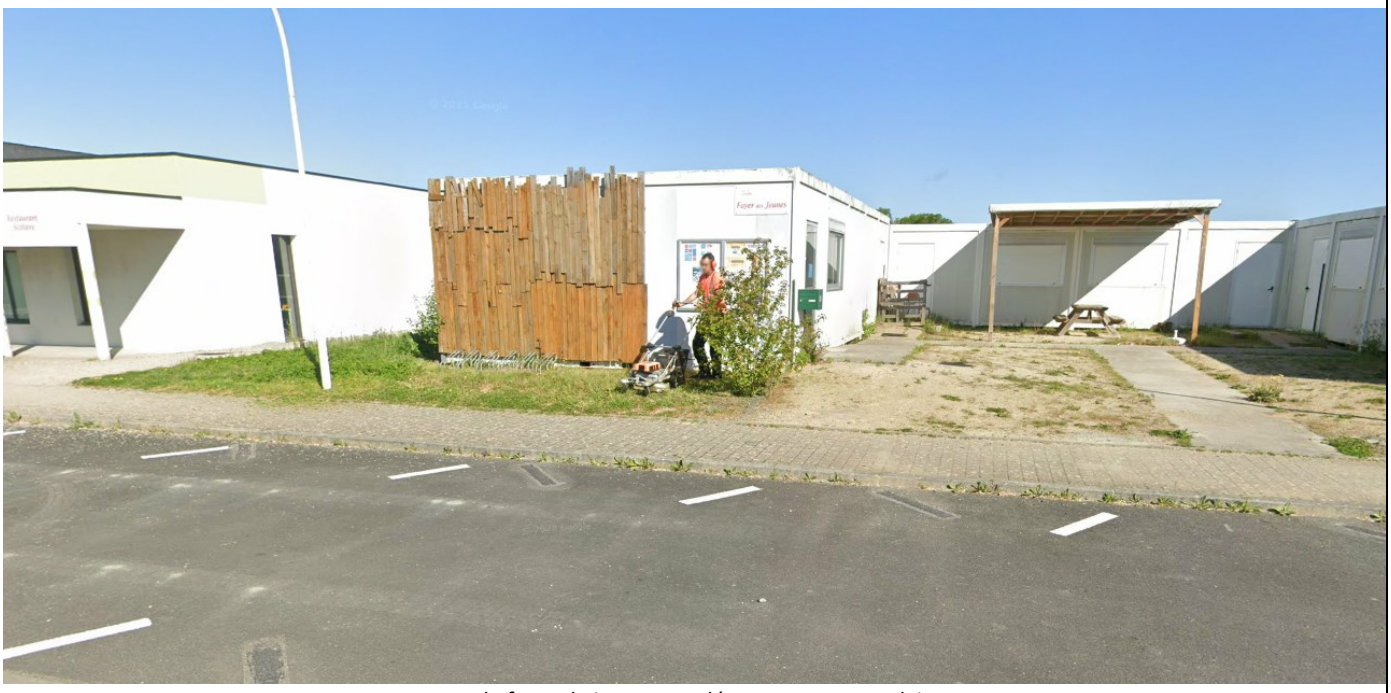
5.1 Évolution de l'OAP n°5 du secteur de la Tricodière et évolution du document graphique

Objet N°	**1 et 2**	**Ville :**	Couffé	**Localisation :**	Quartier de la Tricodière – Rue des Vignes
Document concerné par l'objet de modification :			OAP n°5 du secteur de la Tricodière / Zonage graphique PLU		
Nature de la modification :			- Exclusion d'un secteur de l'OAP n°5 - Passage d'une partie de la zone 1AU associée à l'OAP n°5 en zone Ub - Passage d'une partie de la zone Ul en zone Ub - Création de zones de recul inconstructibles en limites Nord et Est		
Emprise concernée :			3556 m²		
Justification :			Cf. paragraphes 4.1 et 4.2 précédents		

AVANT MODIFICATION	**APRES MODIFICATION**
	

ZONE D'ETUDE

Vue du site en partie Est



Vue du foyer de jeunes accolé au restaurant scolaire

Vue du site à l'arrière Nord du restaurant scolaire

5.1.1 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.

5.1.2 Enjeux environnementaux identifiées 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 déclassement d'ENAF (Espaces naturels, agricoles ou forestiers)	**Oui sur une bande de 1255 m² 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)** Prairie mésophile de fauche du périmètre d'étude de la résidence senior (11/07/2024) ***Document annexe volontaire à consulter : Diagnostic écologique et des zones humides, THEMA Environnement / EchoChiros, mars 2025)***
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 SRADDET 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.

Prairie mésophile à faible enjeu écologique (zone 1AU)

Zone urbanisée (zones bâties, parkings, trottoirs et jardins) (Zone Ul)

Lisière favorable aux reptiles (habitat à enjeu écologique modéré)

Haie recensée au PLU

Caractérisation des enjeux écologiques principaux au droit de la zone d'étude et à proximité directe

5.1.3 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 séniors, 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 m² 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 Ul, 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 séniors 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

	Trafic routier	L'évolution de la zone d'étude et sa destination de résidences séniors ne supposent pas une augmentation notable du trafic routier sur le réseau routier en centre-bourg de Couffé. Par ailleurs, la zone d'étude est directement connectée sur le centre-bourg (moins de 200 m de distance) laissant une belle part aux modes de déplacements doux	**0**	Aucune

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

5.2 L'évolution du règlement écrit sur les règles de stationnement

Objet N°	3	**Ville :**	Couffé	**Localisation :**	Ensemble de la commune
Document concerné par l'objet de modification :			Règlement écrit du PLU		
Nature de la modification :			Adaptation des dispositions générales au chapitre 4, paragraphe 2.2 « Règles quantitatives »		
Emprise concernée :			-		
Justification :			Cf. paragraphe 4.3 précédent		

AVANT MODIFICATION

2.2. RÈGLES QUANTITATIVES

Les aires de stationnement des véhicules doivent répondre aux normes de stationnement indiquées ci-après.

Constructions à destination d'habitation

Sous-destinations de la construction	Nombre de places minimum requis
habitation	1 place par logement en zone Ua 2 places par logement en zones Ub et 1AU 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.
Règles spécifiques pour : - les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat	1 place par logement

APRES MODIFICATION

2.2. RÈGLES QUANTITATIVES

Les aires de stationnement des véhicules doivent répondre aux normes de stationnement indiquées ci-après.

Constructions à destination d'habitation

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. 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.
Règles spécifiques pour : - les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat	1 place par logement

5.2.1 Incidences potentielles prévisibles de l'objet et mesures associées

<table>
<tr><td rowspan="5">Incidences potentielles prévisibles de l'objet :</td><td>Climat & Énergies</td><td>0 / +</td></tr>
<tr><td>Milieux naturels & Biodiversité</td><td>0 / +</td></tr>
<tr><td>Paysage et Cadre de vie</td><td>0 / +</td></tr>
<tr><td>Gestion de l'eau & Assainissement</td><td>0 / +</td></tr>
<tr><td>Risques & Santé publique</td><td>0 / +</td></tr>
<tr><td>Dispositions générales du PLUi permettant de maîtriser les impacts :</td><td colspan="2">Sans objet</td></tr>
<tr><td>Mesures ERC et d'atténuation :</td><td colspan="2">Sans objet</td></tr>
<tr><td rowspan="2">Incidences résiduelles :</td><td colspan="2">Nulles / Positives</td></tr>
<tr><td colspan="2">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.</td></tr>
</table>

6 Synthèse de l'analyse des incidences potentielles de la modification du PLU

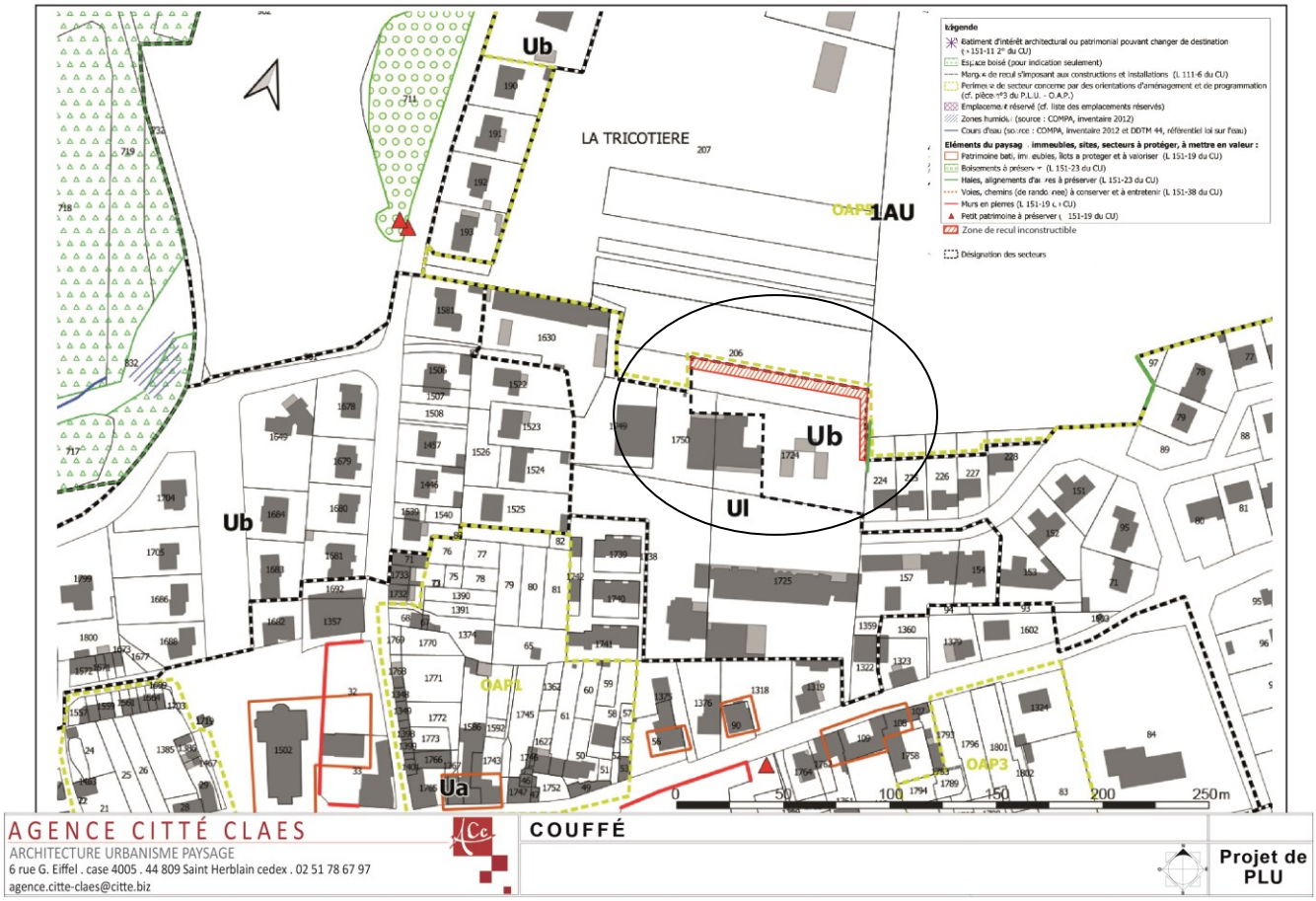
Selon l'analyse réalisée :

- Les objets 1 et 2 de la présente modification génèrent principalement des incidences nulles à faibles, et potentiellement négatives sur certaines thématiques (biodiversité, eaux pluviales)
- L'objet 3 de la présente modification est en revanche à effet nul ou positif dans une certaine mesure

Incidences Nulles / Faibles	Incidences Négatives	Incidences Nulles / Positives
Objet 1, Objet 2		Objet 3

Les mesures réduction présentées dans l'analyse précédente seront intégrées dans la nouvelle version du PLU pour que le niveau d'incidences résiduelles soit nul à faible. Pour rappel, il s'agit des mesures suivantes, relatives aux objets 1 et 2 :

	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)



Bande de recul inconstructible de 5 m au Nord et 3 m à l'Est (marge de recul par rapport à des habitats naturels sensibles (reptiles, avifaune)

	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

7 Conclusion de l'auto-évaluation

Au regard de l'analyse des incidences prévisibles des objets de la présente modification du PLU de Couffé, il n'apparaît globalement pas d'incidence négative notable sur l'environnement liée à la procédure. En particulier, le projet de modification n'induit une augmentation significative de nouveaux logements par rapport aux prévisions antérieures ou d'ouverture à l'urbanisation de nouvelles zones AU. Il n'induit pas non plus de suppression illégitime de protections environnementales, et produit au contraire une réduction des emprises consacréees au stationnement automobiles sur les projets de collectifs ou intermédiaires.

Enfin, aucune suppression d'ENAF notable n'est à déplorer et la promotion de la densification au sein de l'enveloppe urbaine communale est clairement faite.

Concernant les objets induisant des incidences potentiellement notables, des mesures permettant d'éviter toute incidence résiduelle sont intégrées dans la modification. Par la suite, les porteurs de projet se positionnant sur les objets 1 et 2 (nouvelle zone Ub) assureront en phases opérationnelles l'adaptation de leurs travaux et de leurs calendriers d'intervention pour éviter les risques d'impact sur les espèces protégées pouvant être présente sur la lisière nord de la nouvelle zone Ub, conformément aux préconisations de l'expertise écologique réalisée à l'échelle de l'ancienne OAP Tricodière (notamment les adaptations d'intervention en phase de travaux pour ne pas nuire aux espèces protégées ici identifiées à proximité directe du site et leurs habitats).

Enfin, des attentes spécifiques pour la ggestion des eaux pluviales sur la nouvelle zone Ub semblent pertinentes pour assurer une homogénéité de gestion à l'échelle du secteur.

Dans ce cadre, le projet de modification apparaît d'une part conforme au PADD de Couffé, mais également compatible avec les documents de planification supracommunaux en vigueur : SCoT du Pays d'Ancenis, SRADDET Pays de la Loire, PRGI Loire-Bretagne, SDAGE Loire-Bretagne, etc…