



Commune d'Oudon

Modification n°2 du PLAN LOCAL D'URBANISME

RENNES (siège social)
Parc d'activités d'Apigné
1 rue des Cormiers - BP 95101
35651 LE RHEU Cedex
Tél : 02 99 14 55 70
rennes@ouestam.fr

NANTES
Le Sillon de Bretagne
8, avenue des Thébaudières
44800 SAINT-HERBLAIN
Tél. : 02 40 94 92 40
nantes@ouestam.fr

Notice de concertation
Mai 2025



SOMMAIRE

1	PREAMBULE	2
2	LA CONCERTATION	2
3	LES OBJETS ENVISAGES DANS LE CADRE DE LA MODIFICATION.....	3
4	PRÉCISIONS RELATIVES À LA PROCEDURE.....	9
4.1	CADRE DE LA PROCEDURE	9
4.2	CALENDRIER PREVISIONNEL.....	10

1 PRÉAMBULE

Située à l'est du département de Loire-Atlantique, en bordure de la Loire et à la frontière du département du Maine-et-Loire, la commune d'Oudon présente une superficie totale de 2 212 hectares. Les 3 925 habitants¹ résidant sur le territoire communal sont répartis entre le bourg et les villages et hameaux.

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) d'Oudon a été approuvé le 21 février 2020. Il a fait l'objet d'une première Modification de droit commun, approuvée le 03 février 2023.

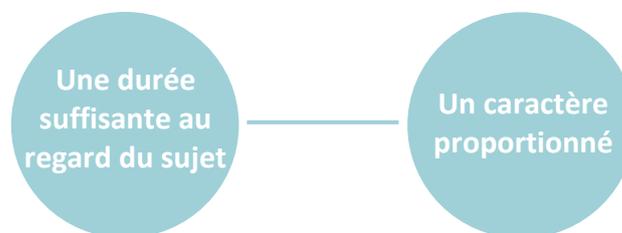
Par délibération du Conseil Municipal en date du 21 mars 2025, une procédure de Modification de droit commun n°2 du PLU a été engagée afin de faire évoluer ses pièces réglementaires.

2 LA CONCERTATION

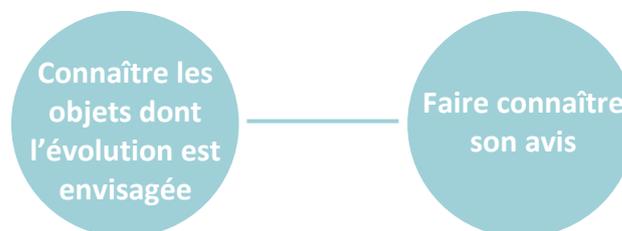
Dans le cadre de la délibération du 16 mai 2025, le Conseil Municipal a fixé les « modalités de concertation », c'est-à-dire **la manière dont il cherche à associer les différents acteurs du territoire** (société civile, acteurs économiques, associations...).

La concertation doit permettre au public « *d'accéder aux informations pertinentes permettant sa participation effective* », « *de disposer de délais raisonnables pour formuler des observations et des propositions* » et « *d'être informé de la manière dont il a été tenu compte de ses observations et propositions dans la décision* » (cf. article L120-1 du Code de l'Environnement, notamment les II et III).

Elle doit donc notamment présenter :



A ce titre, la concertation repose en particulier sur la possibilité de :



Cf. ci-après : les moyens d'information retenus

Cf. ci-après : les moyens de collecte des observations

Sur ces bases, le Conseil Municipal a défini les modalités de concertation suivantes :

¹ Source : donnée Insee, RP 2021

- **DUREE DE LA CONCERTATION** : la période de concertation se déroulera sur la période courant du lundi 19 mai 2025 au vendredi 20 juin 2025.

- **MOYENS D'INFORMATION RETENUS POUR TOUTE LA DUREE DE LA CONCERTATION** :
 - Affichage de la présente délibération en mairie d'Oudon ;
 - Mise à disposition du public d'une Notice de concertation présentant succinctement les évolutions envisagées au niveau du PLU :
 - Sur le site internet de la commune : www.oudon.fr ;
 - En mairie d'Oudon, aux jours et heures d'ouverture au public de la mairie.

- **MOYENS DE COLLECTE DES OBSERVATIONS RETENUS POUR TOUTE LA DUREE DE LA CONCERTATION** :
 - Par un registre de concertation disponible mairie d'Oudon, aux jours et heures d'ouverture au public de la mairie ;
 - Par voie électronique, via l'adresse mail suivante : urbanisme@oudon.fr ;
 - Par courrier adressé au Maire.

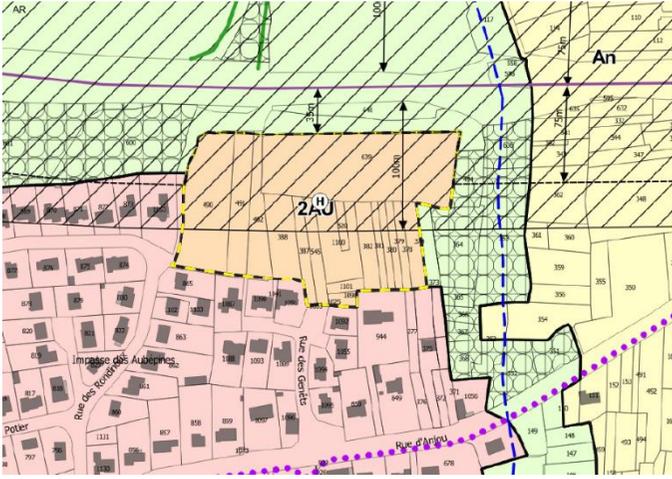
Un **bilan de la concertation** sera réalisé à la clôture de la période de concertation, à travers une nouvelle délibération du Conseil Municipal.

3 LES OBJETS ENVISAGÉS DANS LE CADRE DE LA MODIFICATION

Les évolutions envisagées s'inscrivent nécessairement dans le respect du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), « clé de voûte » du PLU approuvé en 2019.

A ce stade, la commune envisage d'étudier plusieurs objets.

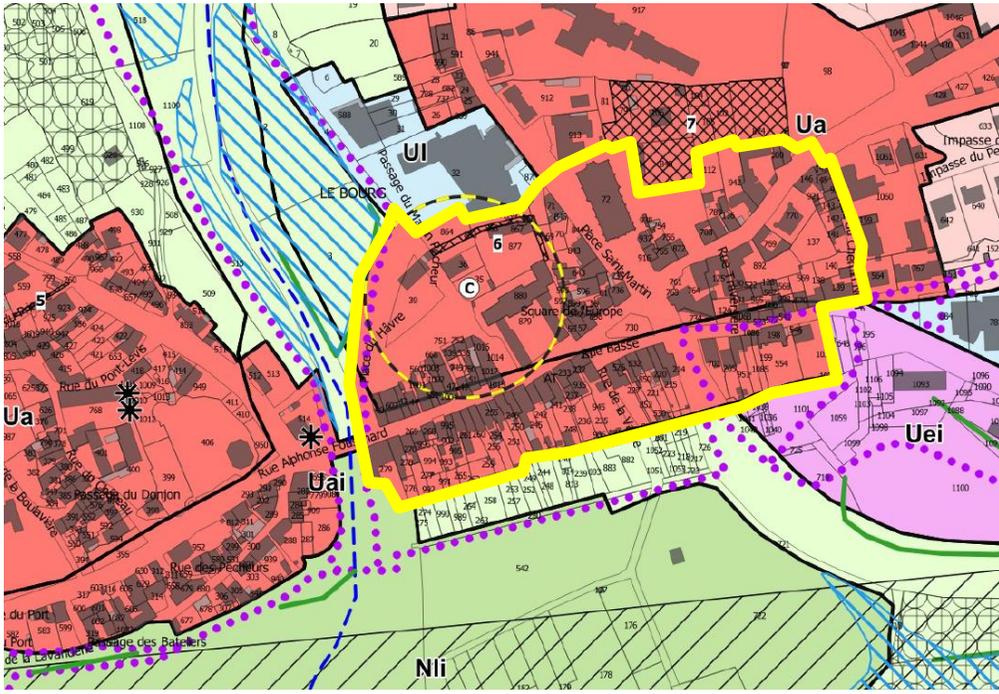
La liste suivante n'est pas nécessairement exhaustive, et tous les objets mentionnés ci-après ne donneront pas nécessairement lieu à une évolution du PLU.

Evolution envisagée	Pièce du PLU concernée	Détails à titre informatif
<p>Ouverture à l'urbanisation du secteur du Poulichon Nord</p>	<p>Règlement graphique (zonage), et possiblement les Orientations d'Aménagement et de Programmation et le règlement écrit</p>	<p>Ouvrir un nouveau secteur en appui de la dynamique résidentielle, en réponse aux besoins identifiés dans la délibération du 21 mars 2025.</p> <p>Au regard des enjeux locaux de la Commune (topographie, viticulture), il s'agit d'un des derniers secteurs mobilisables en continuité du bourg. De ce point de vue, un enjeu d'optimisation du foncier se pose, élément qui se trouve par ailleurs connecté aux enjeux nationaux (loi Climat & Résilience amenant à utiliser au mieux le foncier et à le considérer comme une ressource rare) et aux enjeux intercommunaux (Schéma de Cohérence Territoriale de la COMPA en cours de Révision (document qui fixera des objectifs de densité plus élevé que le SCOT actuel).</p>  <p style="text-align: right;">Extrait du zonage actuel</p> <p>Le secteur du Poulichon Nord est classé en 2AU (zone A Urbaniser actuellement fermée à l'urbanisation) et fait l'objet de l'Orientations d'Aménagement et de Programmation H (cf. page suivante). Actuellement, cette OAP fixe notamment :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Des principes d'accès par le sud ; • Une programmation de l'ordre de 38 logements (17 logements/hectare) qui pourrait être revue à la hausse ; • Le respect d'une marge de recul par rapport à la RD avec mise en place d'une frange boisée (prise en compte des nuisances sonores et des paysages).

Evolution envisagée	Pièce du PLU concernée	Détails à titre informatif
<p>Ouverture à l'urbanisation du secteur du Poulichon Nord (suite)</p>	<p>Règlement graphique (zonage), et possiblement les Orientations d'Aménagement et de Programmation et le règlement écrit</p>	<p>Extrait de l'OAP actuelle</p> <p>Mobilités</p> <ul style="list-style-type: none"> Réseau viaire principale (principe) Continuité douce (existante) Continuité douce (principe) <p>Environnement naturel, paysager & patrimonial</p> <ul style="list-style-type: none"> Boisement à préserver Haie à préserver Alignement d'arbres à préserver autant que possible (recommandation) Talus à préserver Frange boisée : site H à renforcer (plantation d'arbres de haut jet) et site I : à préserver Cours d'eau à prendre en compte

Evolution envisagée	Pièce du PLU concernée	Détails à titre informatif
<p>Ouverture à l'urbanisation du secteur de la Côte Saint-Aubin (est)</p>	<p>Règlement graphique (zonage), et possiblement les Orientations d'Aménagement et de Programmation et le règlement écrit</p>	<p>Ouvrir un nouveau secteur en appui de la dynamique résidentielle, en réponse aux besoins identifiés dans la délibération du 21 mars 2025.</p> <p>Le secteur de la Côte Saint-Aubin (est) est classé en 2AU (zone A Urbaniser actuellement fermée à l'urbanisation) et fait l'objet de l'Orientations d'Aménagement et de Programmation B (cf. page suivante). Actuellement, cette OAP fixe notamment :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Un principe d'accès par le nord avec point de collecte mutualisé pour les ordures ménagères ; • Une programmation de l'ordre de 7 logements (15 logements/hectare), qui apparaît déjà adaptée au regard du contexte (accessibilité notamment) ; • Des orientations visant à prendre en compte la proximité du site Natura 2000 localisé à proximité (zone tampon de 5 m de profondeur le long de la haie située en limite Est du site, attention à porter à l'éclairage public...).

Evolution envisagée	Pièce du PLU concernée	Détails à titre informatif
Ajustement des règles de hauteur	Règlement écrit	Il s'agit d'apporter une clarification de la règle de hauteur existante en zone Ub : préciser que dans la bande secondaire (au-delà de 15 m de profondeur par rapport aux voies et emprises publiques), la limitation de la hauteur à 4 m au point le plus haut ne s'applique que dans une marge de retrait de 2 m par rapport aux limites séparatives.
Ajustement des règles d'imperméabilisation	Règlement écrit	Il s'agit de corriger une erreur matérielle au niveau de la règle de calcul de l'imperméabilisation.
Ajustement du règlement de la zone agricole	Règlement écrit	Il s'agit d'ajuster le règlement afin de permettre la construction de bâtiments à usage viticole en zone A (et non uniquement en zone Av).

Evolution envisagée	Pièce du PLU concernée	Détails à titre informatif
<p>Renforcement des mesures de protection du patrimoine</p>	<p>Règlement écrit et zonage</p>	<p>Deux éléments sont envisagés :</p> <ul style="list-style-type: none"> - La protection des murs en pierre (par un repérage sur le règlement graphique) - La définition du secteur de préservation du patrimoine sur le cœur historique pour garantir une gestion adaptée dans le temps, dans la mesure où le Périmètre Délimité des Abords liés à la Tour sera amené à être réduit prochainement. Comme il ne concernera plus le cœur historique, l'objectif est que le PLU vienne fixer les principes de préservation du cœur historique. Le périmètre envisagé figure en jaune sur l'extrait de zonage ci-dessous :  <p>L'extrait de zonage ci-dessus illustre un quartier urbain avec divers secteurs de zonage (Ua, Uai, Uei, Nli, Uj, C). Un périmètre de préservation du patrimoine est délimité par une ligne jaune épaisse, englobant le cœur historique. Des points violets sont répartis à l'intérieur et à l'extérieur de ce périmètre, indiquant des points de repérage ou des éléments à protéger. Des zones hachurées (bleu et vert) sont également visibles, représentant d'autres types de zonage ou de protection.</p>

4 PRÉCISIONS RELATIVES À LA PROCEDURE

4.1 CADRE DE LA PROCEDURE

Au regard des objets qu'il est envisagé de faire évoluer, une procédure de « Modification de droit commun » est engagée. Cette procédure est codifiée par **les articles L153-37 à L153-44 du Code de l'Urbanisme**.

Si une procédure de Modification n'est pas nécessairement soumise à Evaluation environnementale, il est apparu judicieux de soumettre d'office la présente procédure de Modification de droit commun n°2 à Evaluation environnementale, conformément à la possibilité ouverte par l'article R.104-33 du Code de l'Urbanisme. En effet, l'ouverture à l'urbanisation des deux secteurs mentionnés constitue une évolution importante : les enjeux environnementaux doivent donc être pris en compte de manière éclairée et renforcée, notamment s'agissant des enjeux écologiques et des enjeux en matière de consommation d'espace.

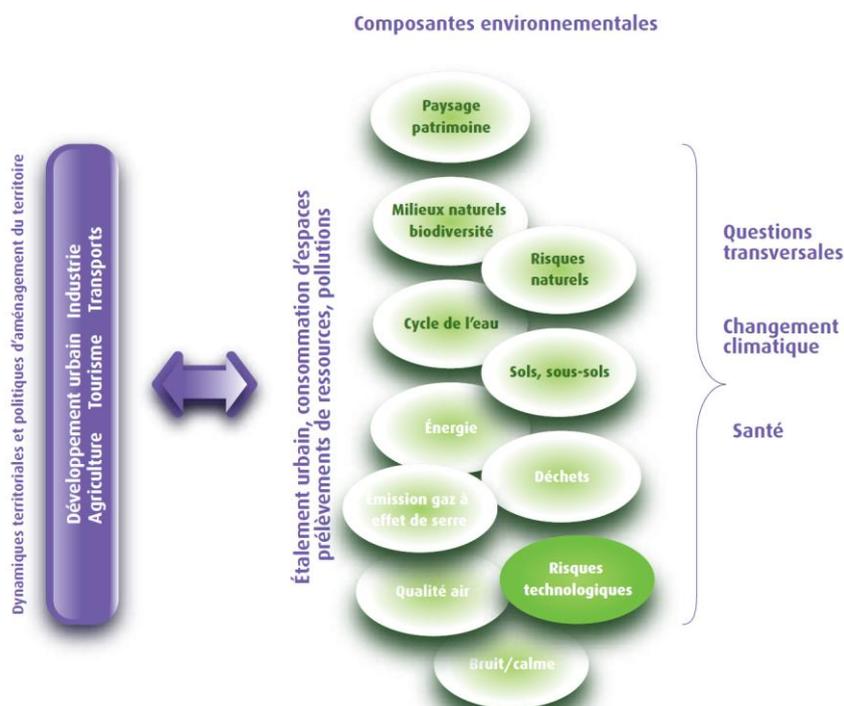
En ce sens, le Conseil Municipal du 16 mai 2025 a décidé de soumettre d'office la procédure de Modification de droit commun n°2 à **Evaluation environnementale**.

L'Évaluation environnementale consiste à évaluer les incidences des évolutions du PLU sur la base de 11 thématiques de l'Évaluation environnementale (cf. ci-dessous). Cela implique dans un premier temps de dresser un état des lieux proportionné aux enjeux de l'évolution du PLU, afin d'identifier et de hiérarchiser les enjeux ; dans un second temps, il s'agit de concevoir les évolutions du PLU en regard des enjeux identifiés.

Le principe général de l'Évaluation environnementale repose sur **la recherche du moindre impact suivant le principe « éviter, réduire, compenser »** :

- Éviter de « toucher » aux secteurs et/ou aux éléments les plus sensibles du site ;
- Réduire les atteintes à l'environnement autant que possible, notamment lorsque les incidences ne peuvent être évitées (réduire les emprises artificialisantes, choix du moindre impact...);
- Compenser les incidences négatives par des mesures spécifiques.

Le dossier sera transmis à l'Autorité environnementale compétente, en parallèle de sa transmission aux Personnes Publiques Associées. L'avis de l'Autorité environnementale figurera dans le dossier soumis à enquête publique.



4.2 CALENDRIER PREVISIONNEL

Étapes de la procédure de Modification	Démarche	Calendrier prévisionnel
Délibération de Prescription engageant la procédure et justifiant les ouvertures à l'urbanisation envisagées	Engagement de la procédure	Conseil Municipal : 21 mars 2025
Délibération fixant les modalités de concertation Délibération soumettant la procédure à Evaluation environnementale		Conseil Municipal : 16 mai 2025
Phase de concertation	Montage du dossier 	Du lundi 19 mai 2025 au vendredi 20 juin 2025
Délibération de Bilan de la concertation	Dossier prêt à être présenté pour Consultations et Enquête publique 	Conseil Municipal : 02 juillet 2025
<u>L153-40 du Code de l'Urbanisme</u> Notification du dossier aux PPA (consultation PPA) <u>R104-9 du Code de l'Urbanisme</u> Saisine de l'Autorité environnementale	Consultation des Personnes Publiques Associées & Consultation de l'Autorité environnementale (délai de 3 mois) 	Juillet à septembre 2025
<u>L153-41 du Code de l'Urbanisme</u> Enquête publique	Enquête publique (1 mois d'enquête publique + 1 mois de rédaction du Rapport et des Conclusions par le Commissaire-enquêteur) 	Enquête publique : Octobre / novembre 2025 Rédaction du Rapport et des Conclusions de l'enquête publique : Novembre / décembre 2025
<u>L153-43 du Code de l'Urbanisme</u>	Evolutions apportées au dossier sur la base de la consultation des PPA, de la consultation de l'Autorité environnementale, des résultats de l'enquête publique 	Décembre 2025 / janvier 2026
<u>L153-44 du Code de l'Urbanisme</u> Délibération du Conseil Municipal : Approbation de la Modification du Plan Local d'Urbanisme	Finalisation de la procédure – Validation du dossier	Conseil Municipal : Janvier / février 2026