Département de la
LOIRE-ATLANTIQUE
Commune d'Oudon

Révision Générale du
PLAN LOCAL D'URBANISME
DOSSIER D'APPROBATION

	Prescription	Arrêt	Approbation
Révision générale du PLU	25.09.2015	23.02.2018	21.02.2020

RAPPORT DE PRESENTATION (3/3)
(RESUME NON TECHNIQUE)
Pièce 2.1c

Code affaire : 15-0181
Resp. étude : GK

RENNES (siège social)
Parc d'activités d'Apigné
1 rue des Cormiers - BP 95101
35651 LE RHEU Cedex
Tél : 02 99 14 55 70
Fax : 02 99 14 55 67
rennes@ouestam.fr

NANTES
Le Sillon de Bretagne
8, avenue des Thébaudières
44800 SAINT-HERBLAIN
Tél. : 02 40 94 92 40
Fax : 02 40 63 03 93
nantes@ouestam.fr

Ouest am'
L'intelligence collective au service des territoires

Ce document a été réalisé par :

Guillaume KIRRMANN, chargés d'études
Florence BRETECHE, cartographe / sigiste

SOMMAIRE

SOMMAIRE **3**

INTRODUCTION **7**

1 CONTEXTE RÉGLEMENTAIRE 8
2 LE CONTEXTE GEOGRAHIQUE ET INSTITUTIONNEL 8

CHAPITRE 1 – DIAGNOSTIC **9**

1 CONSTATS & ENJEUX 10
1.1 La population 10
1.2 Le parc de logements 10
1.3 LA DYNAMIQUE ECONOMIQUE 11
1.4 Les équipements 12
1.5 MOBILITES ET ACCESSIBILITE 13
2 SYNTHESE DU DIAGNOSTIC 13
2.1 Rappel des principaux enjeux 13
2.2 Carte de synthèse 14

CHAPITRE 2 – ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT **15**

1 CONSTATS & ENJEUX 16
1.1 LA RESSOURCE « SOLS / SOUS-SOLS » 16
1.2 MILIEUX NATURELS & BIODIVERSITE 20
1.3 CYCLE DE L'EAU 25
1.4 PAYSAGES & PATRIMOINE 25
1.5 LA QUALITÉ DE L'AIR, l'énergie, les déchets 29
1.6 RISQUES ET NUISANCES 30
2 SYNTHESE DE L'ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT 31
2.1 Rappel des principaux enjeux 31
2.2 Carte de synthèse 32

CHAPITRE 3 – EXPLICATION DES CHOIX RETENUS **33**

1 SYNTHÈSE GÉNÉRALE & HIERARCHISATION DES ENJEUX 34
2 SYNTHESE DU PROJET COMMUNAL 35
2.1 Le scénario communal : population & logement 36
2.1.1 La dynamique démographique & les besoins en logements 36
2.1.2 La spatialisation des besoins en logement 36
2.1.3 L'étalement dans le temps de l'offre en logements 40
2.2 Le scénario communal : équipements 41
2.2.1 La gendarmerie et les services techniques 41
2.2.2 uNE Offre à destination des seniors 42
2.3 Le scénario communal : activités économiques 42
2.4 Le scénario communal : tourisme 42
2.5 Le scénario communal : la réduction des marges de recul 43
2.5.1 Réduction de la marge de recul de la RD723 au niveau de la Zone artisanale du Plessis et de son extension 43
2.5.2 Réduction de la marge de recul de la RD723 au niveau du secteur d'équipements (gendarmerie et logements liés, services techniques) 44
2.5.3 Réduction de la marge de recul de la RD723 au niveau de la Zone du secteur du Poulichon Nord 45
3 LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES 46
4 LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP) 51

5 LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE REGLEMENT 53
5.1 Exposé des motifs de délimitation des zones & exposé des motifs du règlement écrit 53
5.1.1 Les zones urbaines « U » 54
5.1.2 Les zones à urbaniser « AU » 55
5.1.3 Les zones agricole « A » 56
5.1.4 Les zones naturelles « N » 57
5.2 Bilan des superficies 58
5.3 Les autres outils réglementaires mobilisés 59
5.3.1 La préservation des éléments constitutifs de la Trame verte et bleue 59
5.3.2 Les changements de destination en campagne 61
5.3.3 Les liaisons douces existantes à conserver 61
5.3.4 Les Emplacements réservés 61
5.3.5 Les secteurs soumis à OAP 62
5.3.6 mARGE DE RECUL AU TITRE DE LA lOI bARNIER 62
5.3.7 Marge de recul des secteurs affectés par le bruit 62
6 ANALYSE DES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LES PIECES REGLEMENTAIRES, AU REGARD DU PADD 62

CHAPITRE 4 – ANALYSE DES INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT : EVALUATION ENVIRONNEMENTALE 71

1 UNE MAITRISE EFFECTIVE DE LA CONSOMMATION D'ESPACE 72
1.1 Préambule : évaluation quantitative par rapport au PLU de 2005 72
1.2 La maîtrise de l'urbanisation à vocation d'habitat (volet quantitatif)… 72
1.2.1 … Sur le plan de la consommation d'espace en extension des enveloppes urbaines 72
1.2.2 … A travers la concentration de l'offre en logements dans les enveloppes urbaines 73
1.2.3 … A travers une mise en œuvre d'objectifs de densité différenciés 73
1.3 La maîtrise de l'urbanisation à vocation d'habitat (dimension spatiale) 74
1.3.1 La confortation de l'agglomération 74
1.3.2 La réduction des marges de recul 74
1.3.3 L'optimisation des dents creuses dans les villages et les hameaux raccordés à l'assainissement collectif 75
1.3.4 La valorisation du patrimoine en campagne 75
1.4 La maîtrise de l'urbanisation à vocation d'habitat (dimension temporelle) 75
1.5 La maîtrise de l'urbanisation à vocation d'équipements 76
1.6 La maîtrise de l'urbanisation à vocation d'activités économiques 76
1.7 Conclusion : maîtrise de la consommation d'espace et lutte contre l'étalement urbain 76
2 LA PERENNISATION DE L'ACTIVITE AGRICOLE : UN ENJEU PLEINEMENT INTEGRE 77
2.1 L'identification des espaces agricoles pérennes et naturels du SCOT 77
2.2 Des choix sans impacts majeurs sur l'agriculture 77
2.2.1 Une absence d'impact au niveau des sites et sièges d'exploitation 77
2.2.2 Des impacts très faibles sur le foncier agricole dans les choix de développement 77
2.2.3 Des impacts mesurés au niveau viticole 78
2.3 Une constructibilité encadrée en campagne 80
2.3.1 Neuf « STECAL » 80
2.3.2 L'identification des bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination 83
2.3.3 Les possibilités d'intervention pour l'habitat existant 83
2.4 Conclusion : volet agricole 84
3 LA PRESERVATION DE LA TRAME VERTE ET BLEUE 84
3.1 A l'échelle du territoire communal, un niveau de préservation adapté aux enjeux ... 84
3.1.1 Concernant les impacts sur les réservoirs de biodiversité 84
3.1.2 Concernant la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques 84
3.1.3 Conclusion : une intégration très satisfaisante des enjeux liés à la Trame verte et bleue, à l'échelle communale 85

3.2 A l'échelle des secteurs à enjeux d'aménagement, des points de vigilance 85
3.3 Incidences sur Natura 2000..... 87
3.4 Conclusion : milieux naturels & biodiversité 87
4 CYCLE DE L'EAU : UNE PRISE EN COMPTE SATISFAISANTE DES ENJEUX 87
5 PAYSAGES & PATRIMOINE : UNE ATTENTION CLAIRE 89
5.1 Préserver l'identité communale 89
5.2 Veiller à l'intégration des enjeux paysagers et patrimoniaux dans le projet..... 89
5.3 Conclusion : paysages & patrimoine..... 90
6 QUALITE DE L'AIR & ENERGIE 90
7 DECHETS..... 91
8 UNE INTEGRATION DES RISQUES ET DES NUISANCES..... 91
8.1 … Concernant le risque d'inondation 91
8.2 … Concernant les nuisances sonores..... 92
8.3 … Concernant les risques liés aux déplacements 92
8.4 … Concernant le risque « pollution des sols » 93
8.5 … Concernant les activités..... 93
9 CONCLUSION DE L'EVALUATION ENVIRONNEMENTALE 94

CHAPITRE 5 – ARTICULATION AVEC LES AUTRES DOCUMENTS D'URBANISME, PLANS ET PROGRAMMES 95

CHAPITRE 6 – INDICATEURS DE SUIVI..... 97

INTRODUCTION

1 CONTEXTE RÉGLEMENTAIRE

La commune d'Oudon est dotée d'un Plan Local d'Urbanisme, approuvé le 04 novembre 2005. **Elle a prescrit la révision de son Plan Local d'Urbanisme par délibération en date du 25 septembre 2015.**

Le territoire communal d'Oudon présente **un site Natura 2000, le site « Vallée de la Loire de Nantes aux Ponts-de-Cé et ses annexes (FR5200622) »**. De ce fait, la révision générale du PLU d'Oudon est **soumise à Evaluation environnementale**.

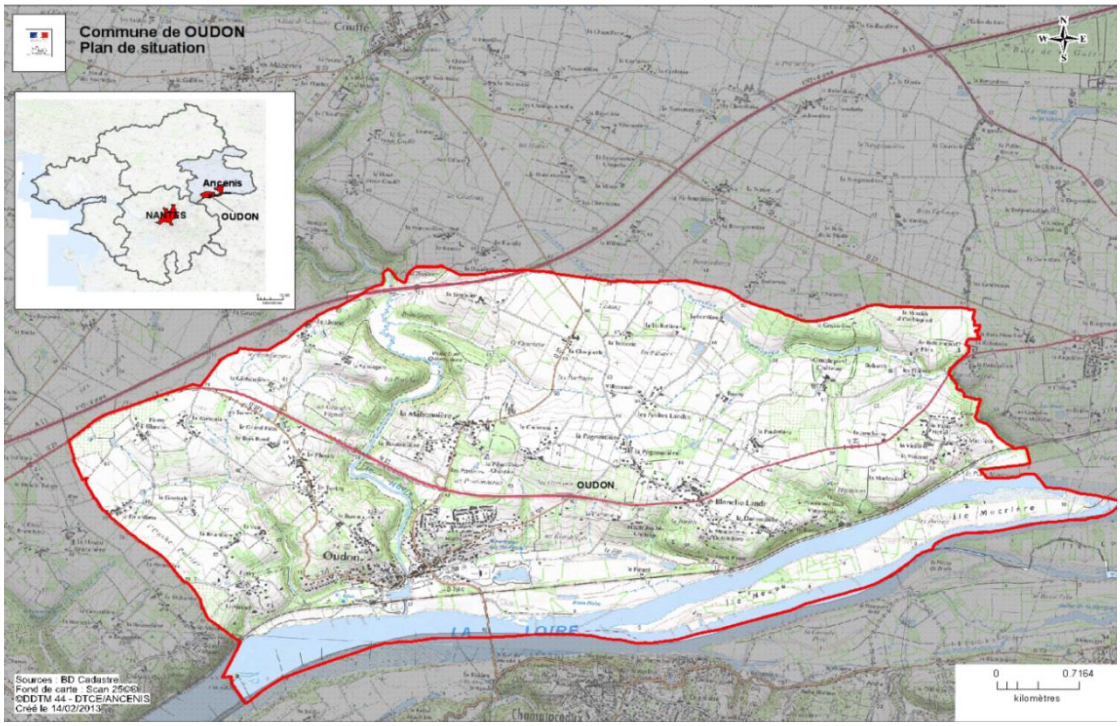
2 LE CONTEXTE GEOGRAHIQUE ET INSTITUTIONNEL

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 3 678 habitants[1] résidant sur le territoire communal sont répartis entre le bourg et les villages et hameaux.

La commune d'Oudon s'étend dans sa partie sud le long de la Loire et de part et d'autre de la rivière du Hâvre reliée à la Loire par un petit espace portuaire. Ce territoire est bordé au nord par l'autoroute (RN11) et au sud par une route départementale et la voie ferrée qui crée une rupture avec la Loire. Il est traversé d'est en ouest en limite de centre bourg par la D723.

Commune ligérienne, Oudon se situe à moins de 30 kilomètres de Nantes et à une dizaine de kilomètres d'Ancenis.

La Commune d'Oudon fait partie de la Communauté de Communes du Pays d'Ancenis (COMPA). Elle est comprise dans le périmètre du SCOT du Pays d'Ancenis, approuvé le 28 février 2014.



Source : Note d'enjeux, COMPA

[1] Source : donnée communale 2014

CHAPITRE 1 – DIAGNOSTIC

1 CONSTATS & ENJEUX

1.1 LA POPULATION

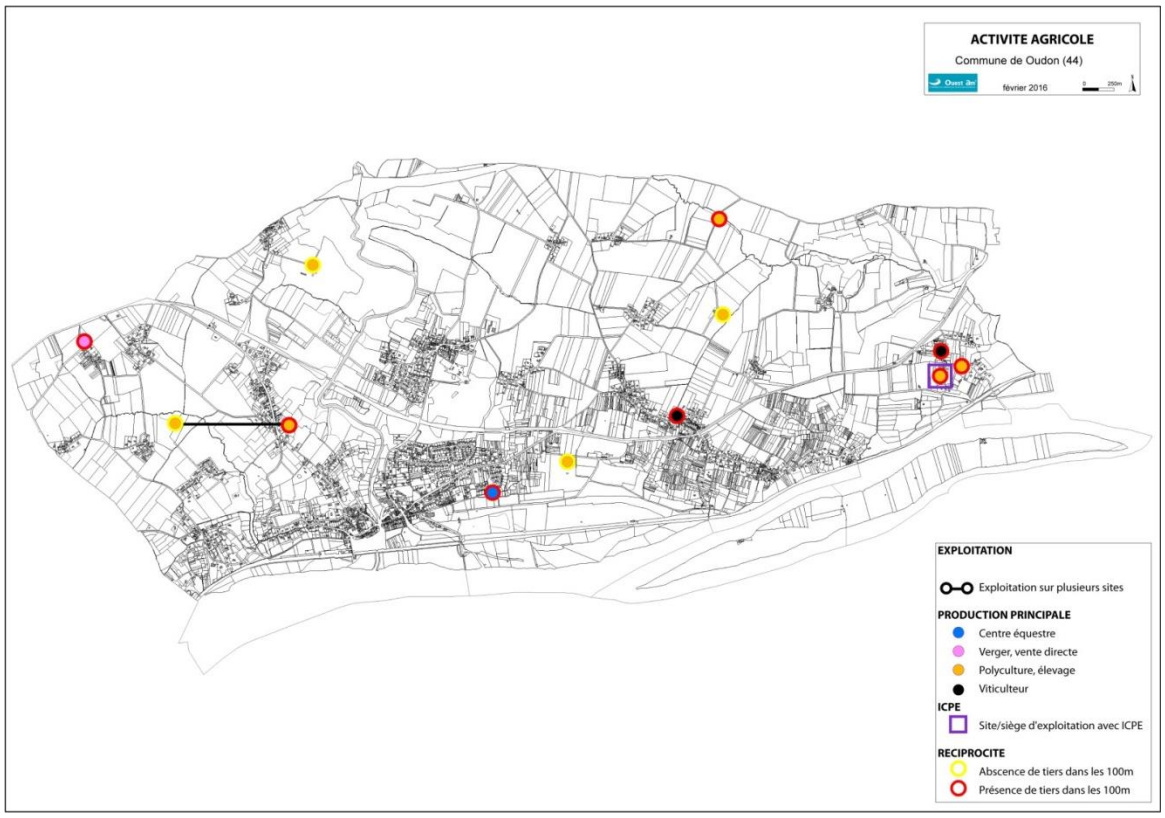
ELEMENTS MAJEURS	ENJEUX IDENTIFIES
▪ **Evolution de la population :** – Une croissance constante de la population depuis les années 1970, toujours plus marquée depuis les années 1990 (2.2%/an sur la période 1999-2009 ; 2.5%/an sur la période 2009-2014) – Une croissance surtout portée par le solde migratoire, c'est-à-dire l'arrivée de nouveaux habitants ; le solde naturel (naissances / décès) reste positif – Une population jeune, mais légèrement vieillissante ▪ **3678 habitants en 2014**	**Maîtriser la dynamique démographique tout en poursuivant l'accueil de jeunes ménages**

1.2 LE PARC DE LOGEMENTS

ELEMENTS MAJEURS	ENJEUX IDENTIFIES
▪ **Une augmentation du nombre de résidences principales, qui accompagne l'évolution démographique** ▪ **Une forte proportion de résidences principales** (91.% du parc) ▪ **Un taux de vacance, mais en hausse** (3.5% du parc en 1999 ; 5.5% en 2014) : un niveau aujourd'hui satisfaisant pour permettre la rotation du parc ▪ **Un rythme de construction de l'ordre de 24 logements/an depuis le milieu des années 2000**, proche des objectifs du SCOT du Pays d'Ancenis ▪ **Seulement 32% des nouveaux logements localisés sur l'agglomération** (période 2000-2012), le reste s'étant construit en campagne ▪ **Une opération engagée sur les Fontenies** (viabilisation courant 2018) ▪ **Un parc HLM très modeste** (2.7% en 2014) ▪ **Une maison de retraite**	**Proposer une offre en logements adaptée aux différentes étapes du parcours résidentiel** (jeunes et personnes âgées notamment)

1.3 LA DYNAMIQUE ECONOMIQUE

ELEMENTS MAJEURS	ENJEUX IDENTIFIES
▪ **Population active et emploi :** – Une augmentation de la population active et une stagnation du taux de chômage (autour de 6%) – Un ratio satisfaisant « habitants ayant un emploi / nombre d'emplois sur le territoire », pour une commune de cette taille et compte-tenu de la proximité de l'agglomération nantaise et du pôle Ancenis – Saint-Géréon ▪ **Une structure économique locale…** – … de 266 établissements (au 31 décembre 2015) – … caractérisée par de petits et très petits établissements, et la présence de quelques établissements importants ▪ **Activités primaires :** – Un territoire concerné par des Appellations d'origine Contrôlée (AOC) liées à a viticulture – Une activité agricole dynamique, mais une diminution du nombre d'exploitations (69 exploitations en 1988, 28 en 2000, 13 en 2015) – Un système économique tourné vers la polyculture (céréales) et l'élevage (production laitière), ainsi que vers la viticulture – De nombreuses exploitations concernées par la présence de non-exploitants à moins de 100 mètres (avec les difficultés de cohabitation que cela peut induire) – Une activité sylvicole, sur environ 35 hectares ▪ **Une offre commerciale et de services cohérente avec la typologie de commune, essentiellement localisée sur le centre-bourg** ▪ **Des activités artisanales localisées de manière diffuse** (sur l'agglomération, sur la ZA du Plessis, en campagne) ▪ **Une offre touristique et de loisirs importante :** – Office du tourisme, château médiéval, Loire à Vélo, maison des créateurs, Menhir de la Pierre Blanche, centre équestre, plan d'eau… – Une offre existante en restauration et en hébergement (camping, chambres d'hôtes), mais assez faible compte-tenu du rayonnement touristique du territoire	**Conforter le bourg** : soutenir les commerces et services de proximité (vitalité du bourg), favoriser l'usage des équipements… en localisant sur l'agglomération une part plus importante du développement urbain par rapport à la période passée **Pérenniser l'activité agricole, notamment pour son apport économique** : identification d'un espace pérenne, limitation des possibilités de développement pour les tiers, prise en compte des enjeux viticoles… **Renforcer le développement de l'offre touristique en tirant parti des atouts locaux :** circuits de découverte du territoire, promotion de l'offre touristique sur le bourg et en campagne (gîtes, restauration…) **Conforter la Zone artisanale du Plessis**



1.4 LES EQUIPEMENTS

ELEMENTS MAJEURS	ENJEUX IDENTIFIES
▪ **Une diversité d'équipements scolaires et périscolaires, sportifs, culturels, de santé…), essentiellement localisés sur l'agglomération** ▪ **Deux écoles** (publique et privée) ▪ **Une maison de retraite** ▪ **Une station d'épuration conforme en équipement et en performance, présentant une capacité satisfaisante à ce stade**	**Veiller à l'adéquation entre la capacité des équipements et la hausse de population envisagée** (école, réseaux, assainissement…) Enjeu au niveau de la STEP : diagnostic à réaliser pour évaluer la capacité et la comparer aux perspectives retenues

1.5 MOBILITES ET ACCESSIBILITE

ELEMENTS MAJEURS	ENJEUX IDENTIFIES
▪ **La proximité de l'autoroute A11, le passage de la RD753** (vers Nantes et Ancenis) **et de plusieurs autres départementales** (notamment vers le Maine-et-Loire) ▪ **Des bandes d'inconstructibilité** : 100 m de part et d'autre de l'A11, 75 m de part et d'autre de la RD753 ▪ **Des déplacements essentiellement assurés en voiture** ▪ **La présence de la gare d'Oudon** (vers Nantes et Angers), **deux aires de covoiturage** ▪ **Un maillage de continuités douces…** – … A l'échelle de l'agglomération – … A l'échelle du territoire (itinéraires de loisirs piétons, Loire à Vélo)	**Conforter le bourg** **Encourager le recours aux modes de déplacement doux**

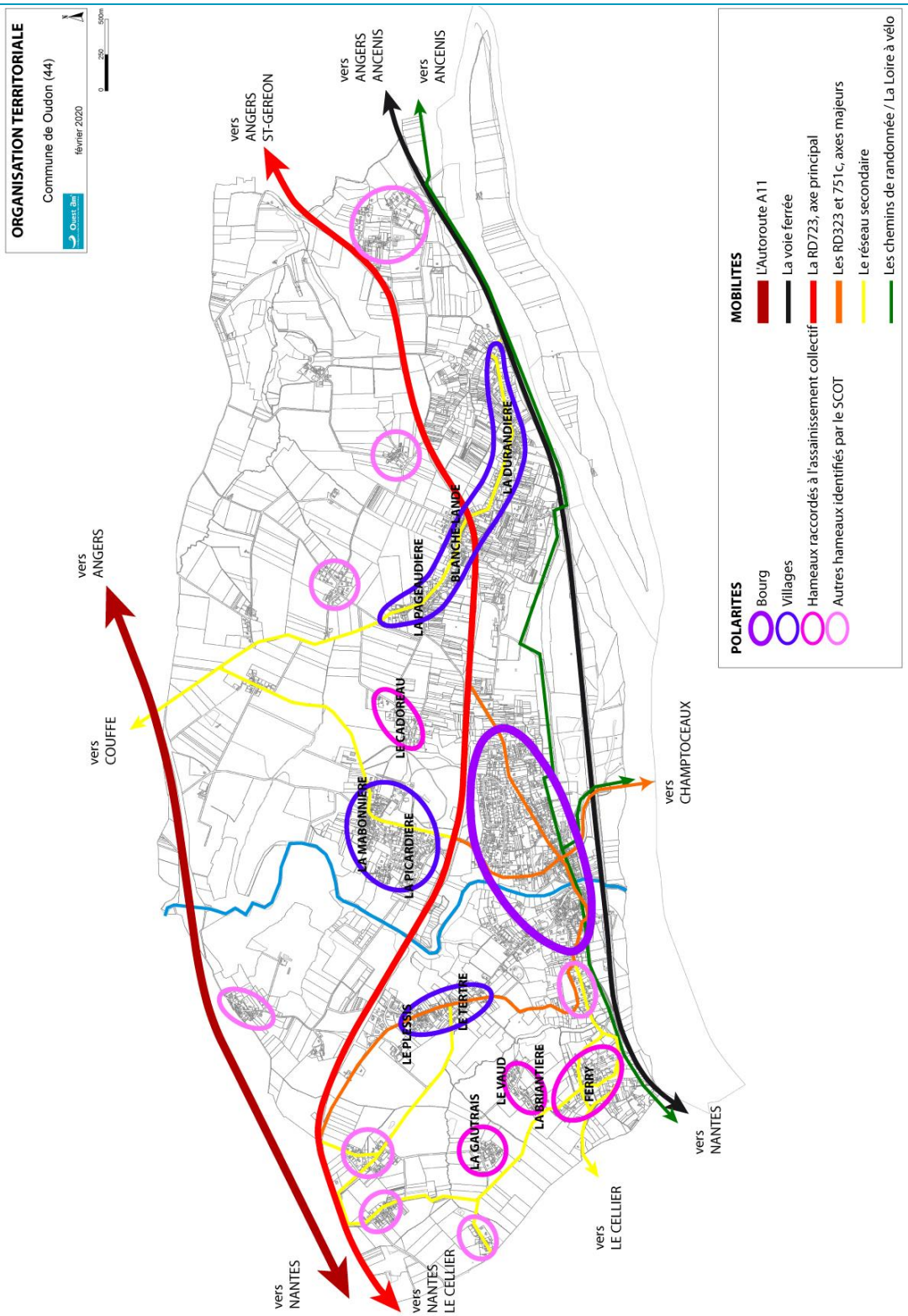
2 SYNTHESE DU DIAGNOSTIC

2.1 RAPPEL DES PRINCIPAUX ENJEUX

Les enjeux identifiés sont les suivants :

- **Maîtriser la dynamique démographique tout en poursuivant l'accueil de jeunes ménages**
- **Proposer une offre en logements adaptée aux différentes étapes du parcours résidentiel** (jeunes et personnes âgées notamment)
- **Veiller à l'adéquation entre la capacité des équipements et la hausse de population envisagée** (école, réseaux, assainissement…) : anticiper les besoins
- **Conforter le bourg** : soutenir les commerces et services de proximité (vitalité du bourg), favoriser l'usage des équipements… en localisant sur l'agglomération une part plus importante du développement urbain par rapport à la période passée
- **Encourager le recours aux modes de déplacement doux**
- **Pérenniser l'activité agricole, notamment pour son apport économique** :
  - identification d'un espace pérenne, limitation des possibilités de développement pour les tiers…
  - Prise en compte des enjeux viticoles
- **Renforcer le développement de l'offre touristique en tirant parti des atouts locaux :** circuits de découverte du territoire, promotion de l'offre touristique sur le bourg et en campagne (gîtes, restauration…)
- **Conforter la Zone artisanale du Plessis**

2.2 CARTE DE SYNTHÈSE



CHAPITRE 2 –
ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

1 CONSTATS & ENJEUX

1.1 LA RESSOURCE « SOLS / SOUS-SOLS »

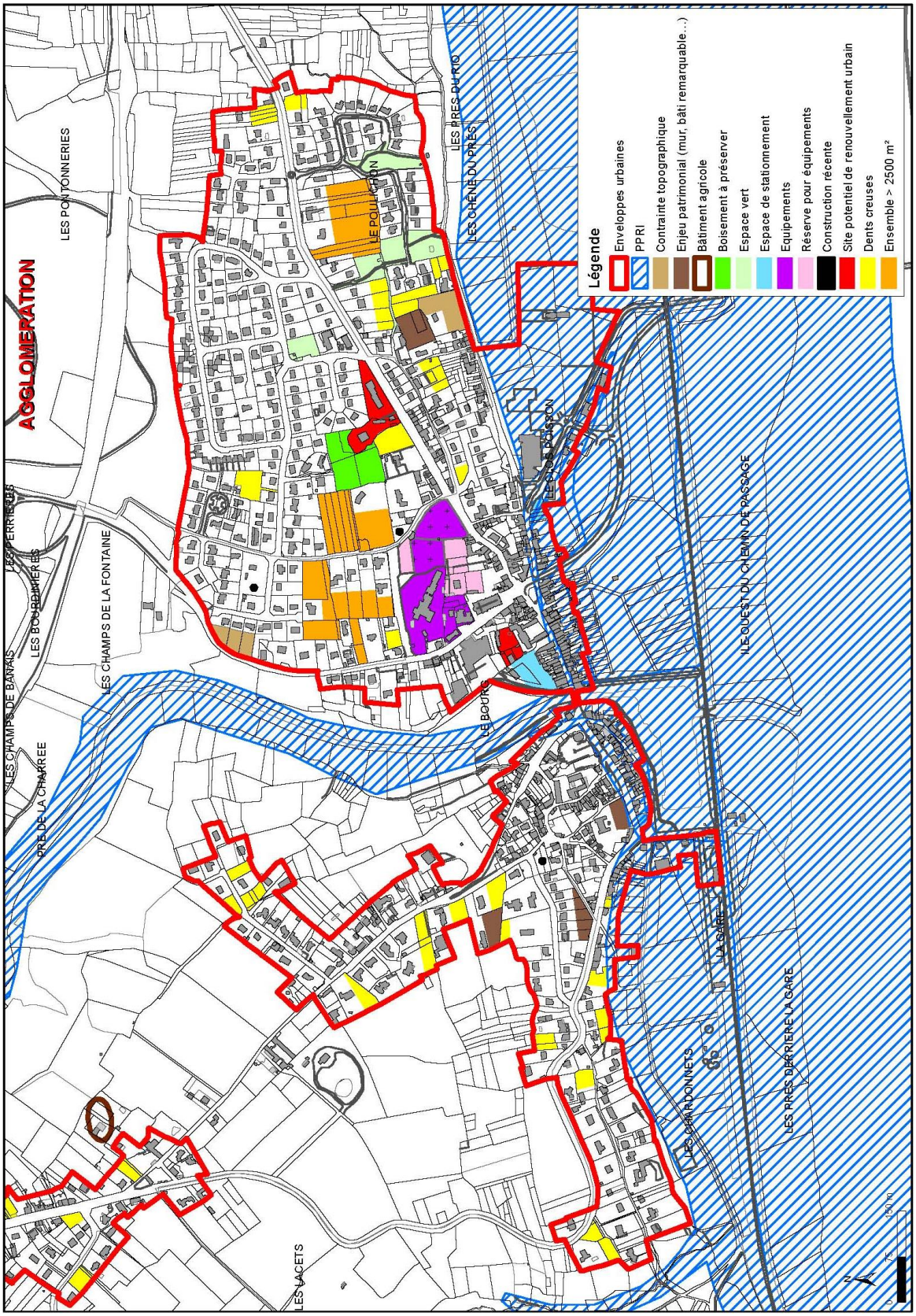
ELEMENTS MAJEURS	ENJEUX IDENTIFIES
▪ **Consommation d'espace** – **Bilan du PLU (2005-2017)** : seuls 11.8% des zones d'urbanisation future prévues ont effectivement été aménagés (dont 25.5% des zones d'habitat) – **Données MAGIC** (base des Permis de construire, **2007-2017**) : 18.4 hectares consommés pour l'habitat (dont seulement 3 hectares sur l'agglomération) et 2.62 hectares pour les activités économiques – Consommation d'espace non significative pour les équipements ▪ **Analyse des densités pratiquées** – Une densité moyenne de 11.4 logements/hectare sur la période 1999-2009 ▪ **Potentiel de densification et de développement** (cf. cartes et tableau de synthèse ci-après) **un potentiel théorique de 236 logements** (111 logements sur l'agglomération, 110 logements sur les villages, 15 logements sur les hameaux raccordés à l'assainissement collectif), constituant un inventaire « brut » à retravailler	**Maîtriser la consommation d'espace** en valorisant le potentiel disponible et en réalisant des opérations d'une densité plus élevée qu'aujourd'hui

Bilan de la capacité de densification

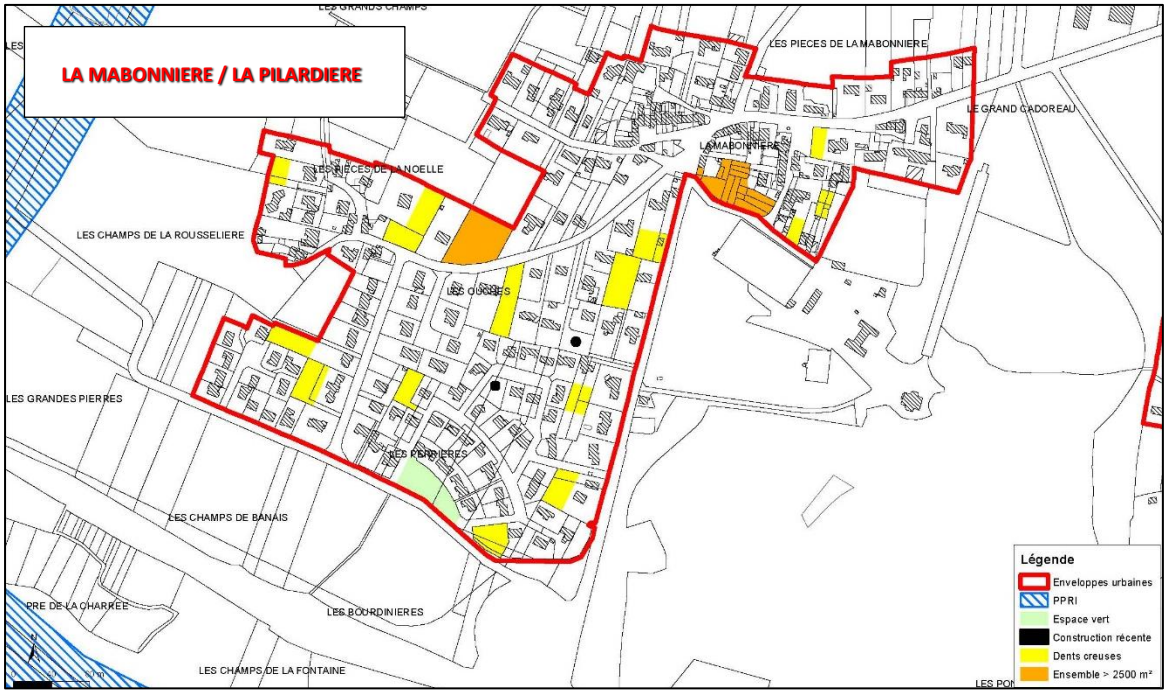
Localisation	Secteur à soumettre à OAP	Superficie (en ha)	Projet d'objectifs de densité (en lgt/ha)	Nombre de logements (théorique) sur le terme du PLU
AGGLOMERATION				**111**
Densification				**84**
Belle-Vue (ouest)	Oui	1,70	15	15
Belle-Vue (est)	Oui	0,55	18	10
Belle-Vue (est)	Oui	0,61	15	8
Le Poulichon (sud-est)	Oui	0,85	18	10
Les Godillons	Oui	0,43	/	3
Dents creuses	/	/	/	38
Renouvellement urbain				**27**
Place du Hâvre	Oui			7
Secteur gendarmerie / services techniques	Oui	0,53	37	20
VILLAGES				**110**
Densification				**55**
La Mabonnière (dents creuses)	/	/	/	17
La Mabonnière	Oui	0,30	/	5
La Mabonnière 2	Oui	0,27	/	2
La Pageaudière / Blanche Lande / La Durandière	/	/	/	20
La Durandière	Oui	0,27	/	2
Le Plessis / Le Tertre	/	/	/	5
Le Plessis / Le Tertre	Oui	0,26	/	4
Extension				**55**
Les Fontenies	Oui	3,13	17,6	55
HAMEAUX				**15**
La Gautrais	/	/	/	3
La Briantière / Le Vaud	/	/	/	4
Ferry (Les Vignes de Ferry, Le Bas Ferry)	/	/	/	6
Le Cadoreau	/	/	/	2
TOTAL				**236**

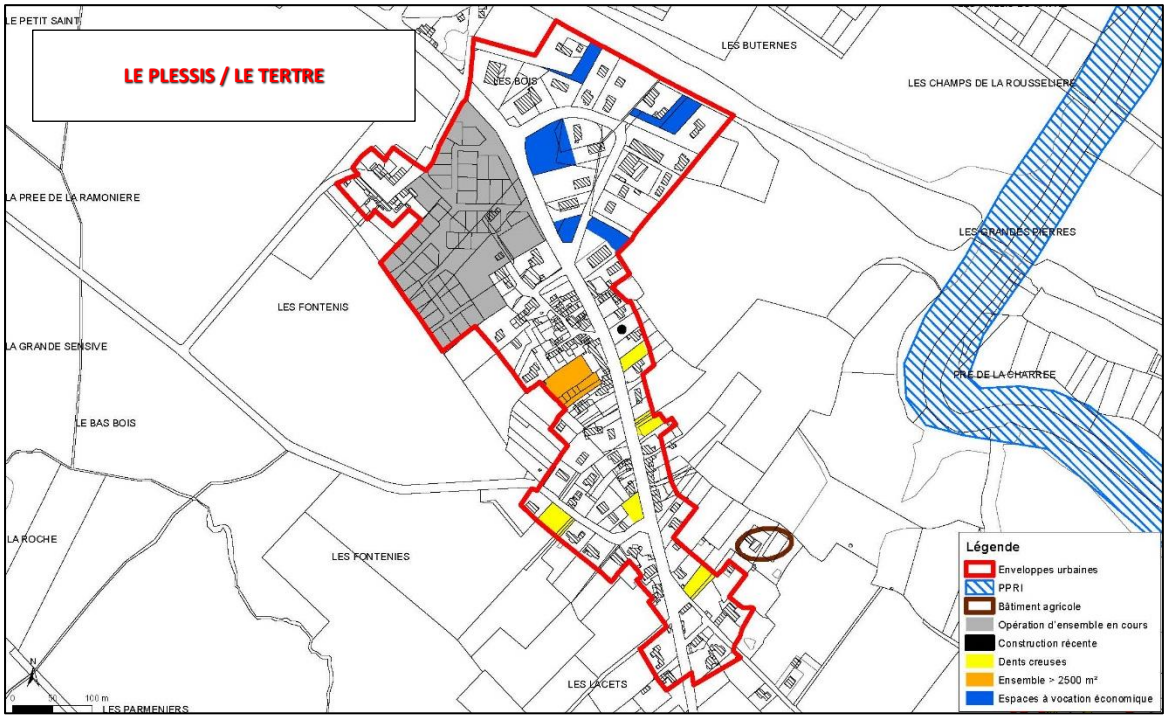
NB : ce tableau distingue les secteurs qui pourraient faire l'objet d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (au regard de leur superficie), les secteurs de renouvellement urbain identifiés sur l'agglomération et les dents creuses.

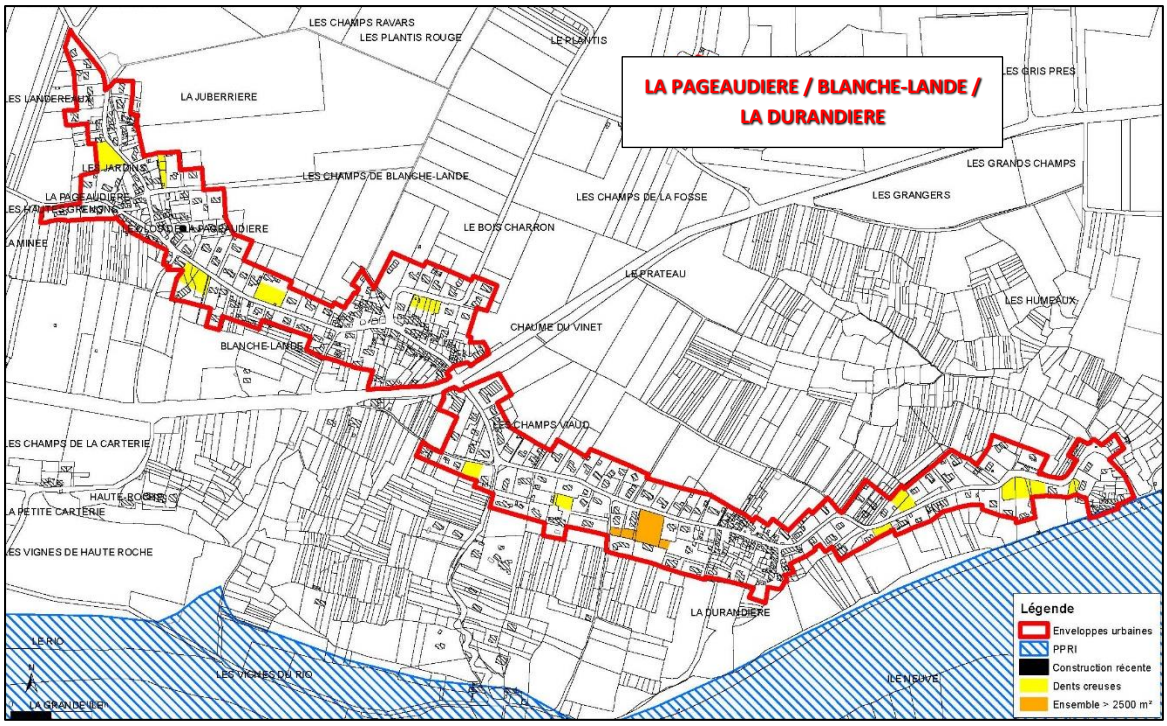
Analyse de la capacité de densification sur l'agglomération



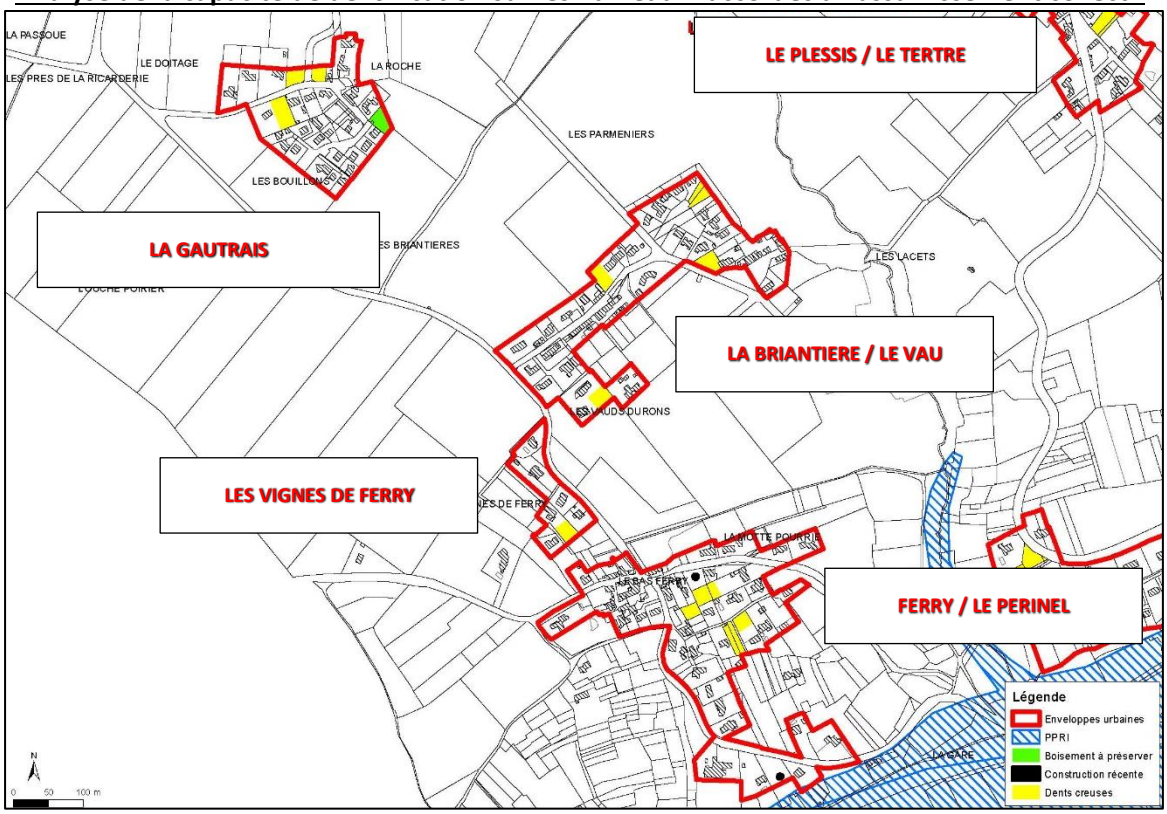
Analyse de la capacité de densification sur les villages

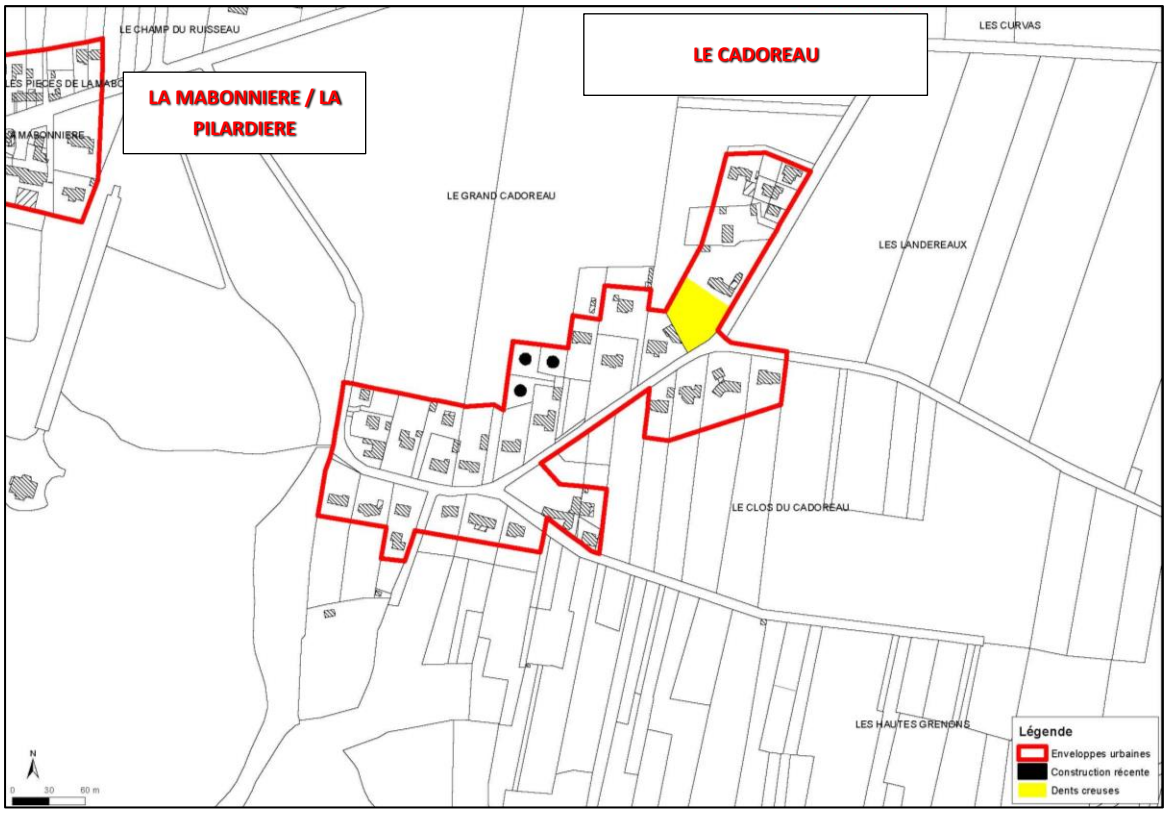






Analyse de la capacité de densification sur les hameaux raccordés à l'assainissement collectif

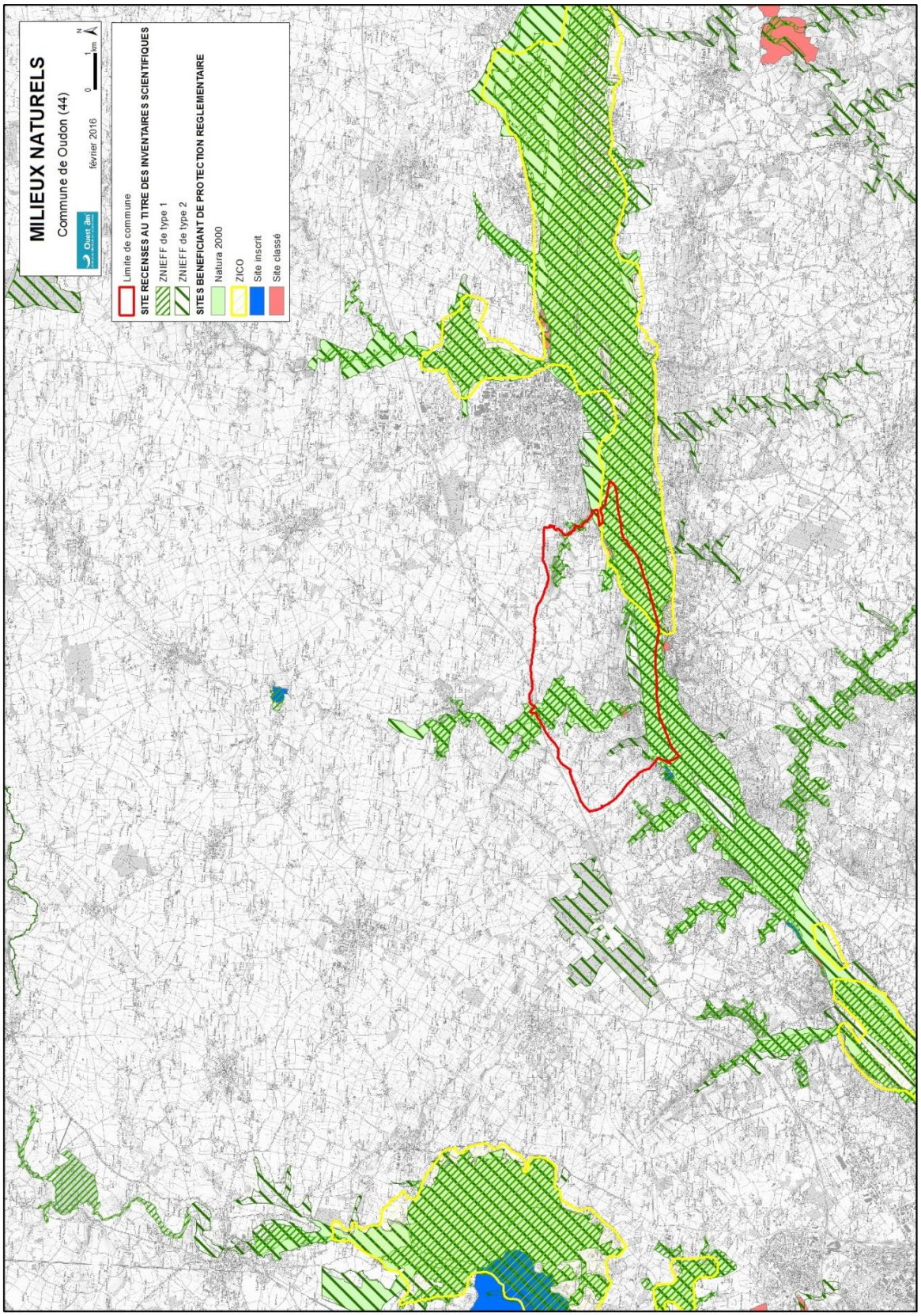




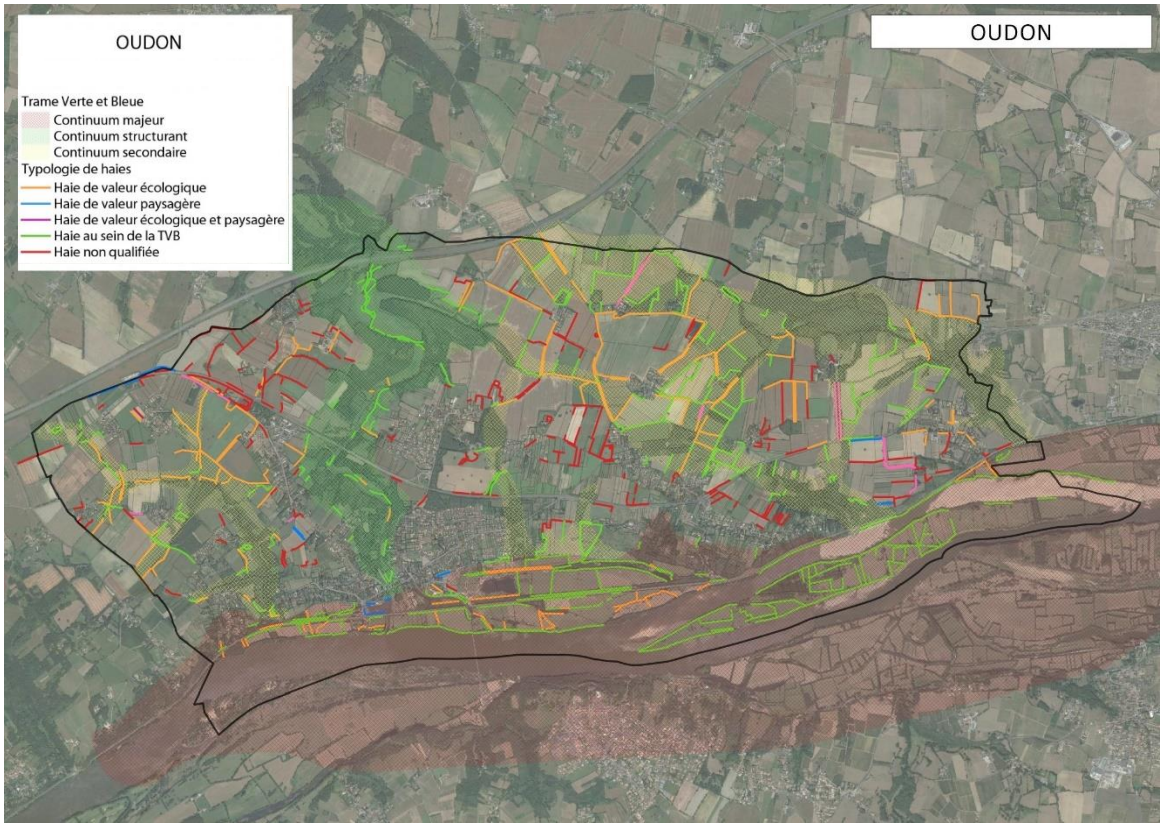
1.2 MILIEUX NATURELS & BIODIVERSITE

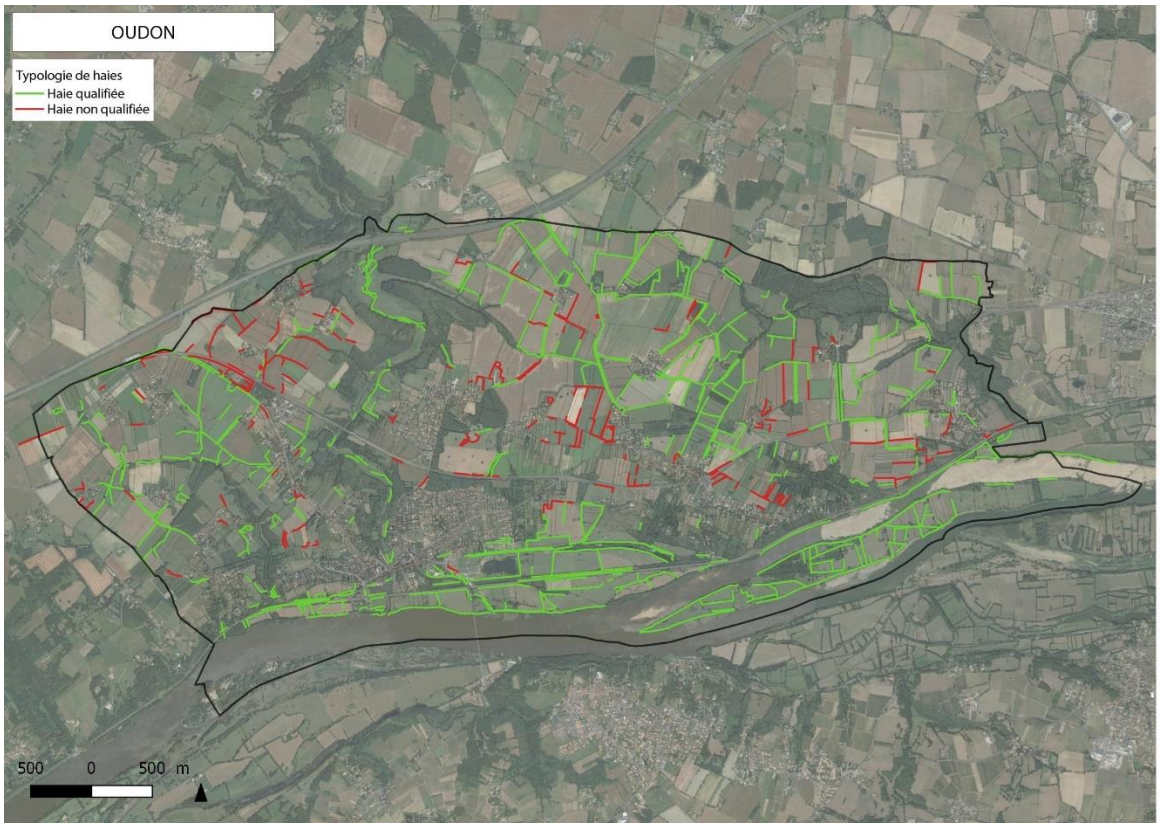
ELEMENTS MAJEURS	ENJEUX IDENTIFIES
<u>Sites bénéficiant de protection réglementaire</u> ▪ Sites Natura 2000 « VALLEE DE LA LOIRE DE NANTES AUX PONTS-DE-CE ET SES ANNEXES » (Directive Oiseaux et Directive Habitats, Faune, Flore) ▪ Directive Territoriale d'Aménagement (DTA) de l'Estuaire de la Loire <u>Sur le plan des réservoirs de biodiversité :</u> ▪ Les **<u>milieux remarquables</u>** sont constitués par les sites Natura 2000 et les Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique de type 1 et 2 ▪ Les **<u>milieux ordinaires structurants</u>** sont composés : – Du réseau bocager, sachant qu'une identification précise des « haies qualifiées » (haies situées dans les continuums de la Trame verte et bleue, haies d'intérêt écologique et/ou paysager) a été menée (cf. cartes ci-après) ; – Des zones humides identifiées.	**Préserver la Trame verte et bleue, au carrefour de multiples intérêts** : biodiversité (en particulier Natura 2000, les Espaces Naturels Sensibles…), activité agricole, paysages & cadre de vie (maillage bocager…), cycle de l'eau (gestion du pluvial, rôle des zones humides…), élément attractif pour l'activité touristique (support pour les continuités douces, nature préservée…)

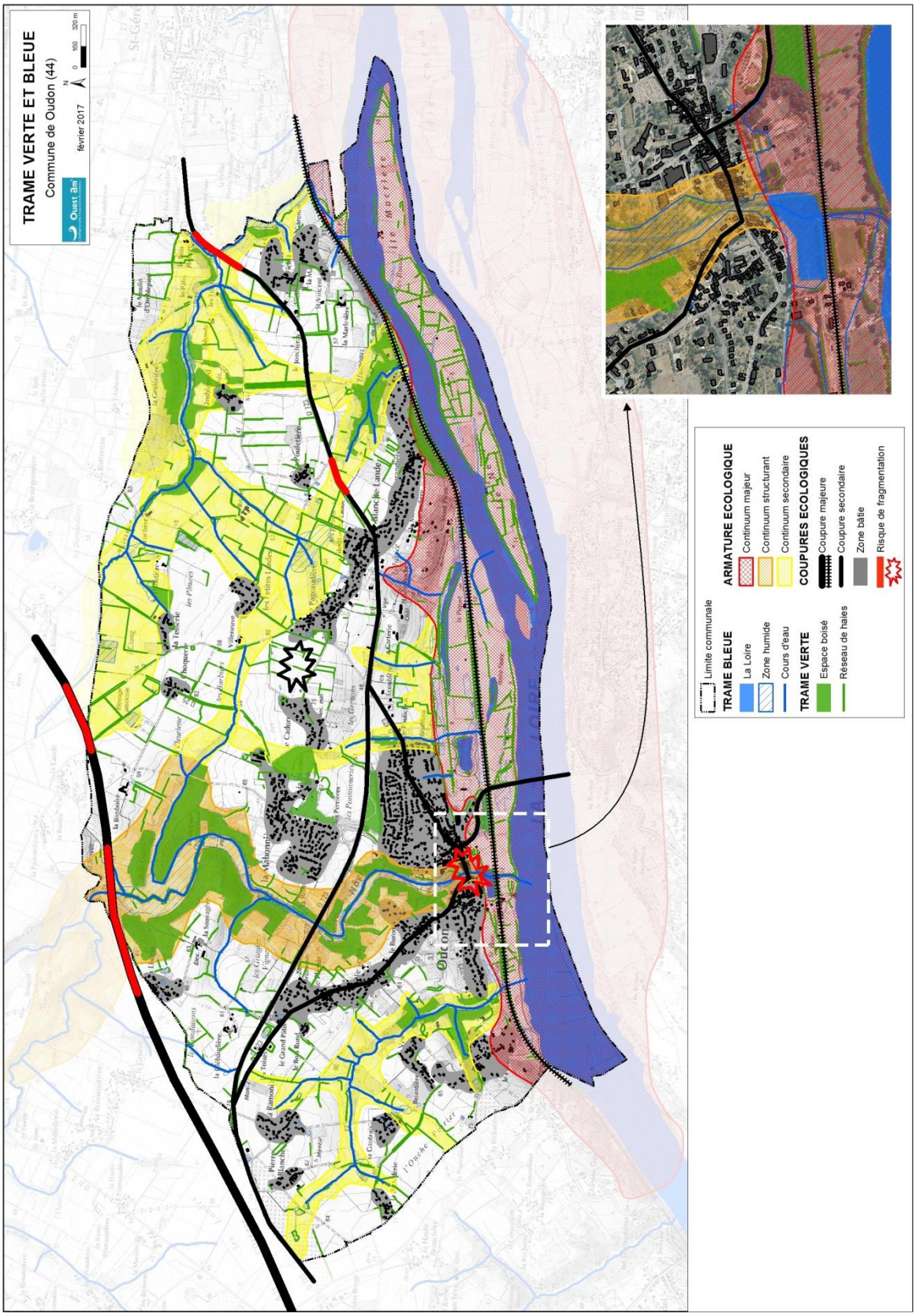
ELEMENTS MAJEURS
Sur le plan des continuités écologiques : ▪ Les **cours d'eau et leurs abords** constituent des continuités écologiques non seulement au sens de la Trame bleue, mais aussi au sens de la Trame verte (support majeur pour les déplacements de certaines espèces). La Loire et le Hâvre occupent une place toute particulière. ▪ Le **réseau bocager** permet de relier les réservoirs de biodiversité : cette armature écologique présente un intérêt élevé pour la préservation de la biodiversité dite « ordinaire » (brassage génétique, alimentation…). Sur le plan des fonctionnalités écologiques : ▪ **Une armature écologique à trois étages :** – **Un continuum majeur constitué par la vallée de la Loire**, à la fois réservoir de biodiversité et continuité écologique ; – **Un continuum structurant constitué par la vallée du Hâvre**, à la fois réservoir de biodiversité (à une échelle locale) et continuité écologique (à une échelle supra-communale) ; – **Un continuum secondaire, s'appuyant sur les principaux boisements, les zones humides et le réseau hydrographique** en-dehors des deux autres étages de continuum, et affinant ainsi l'appréhension des enjeux en termes de continuités écologiques au niveau local. ▪ **Les coupures écologiques :** – **Coupures majeures**, constituées par les **infrastructures** que sont l'autoroute A11 et la voie ferrée ; – **Coupures secondaires**, constituées par les **infrastructures routières** formant le réseau départemental (RD723, RD323, RD751) ; – **Les zones bâties**, correspondant aux **espaces urbanisés** (agglomération, villages, hameaux). A ce niveau, les enjeux portent essentiellement sur l'agglomération, et en second lieu sur les villages ; pour le reste, les abords des hameaux présentent un niveau de connectivité satisfaisant pour que les espèces puissent les contourner si nécessaire. – **Les risques de fragmentations**, que ce soit au niveau des **infrastructures linéaires** (à l'intersection avec les continuums) ou en lien avec **l'urbanisation**. A ce titre, deux points ont été identifiés : l'enjeu de maintien d'une coupure d'urbanisation entre Blanche-Lande et le Cadoreau (d'autant plus au regard du développement souvent linéaire de l'urbanisation) et l'enjeu au niveau de la traversée de l'agglomération par le Hâvre.


MILIEUX NATURELS
Commune de Oudon (44)
février 2016
0
1 km
N
Limite de commune
SITE RECENSES AU TITRE DES INVENTAIRES SCIENTIFIQUES
ZNIEFF de type 1
ZNIEFF de type 2
SITES BENEFICIANT DE PROTECTION REGLEMENTAIRE
Natura 2000
ZICO
Site inscrit
Site classé

Inventaire des haies – identification des « haies qualifiées »





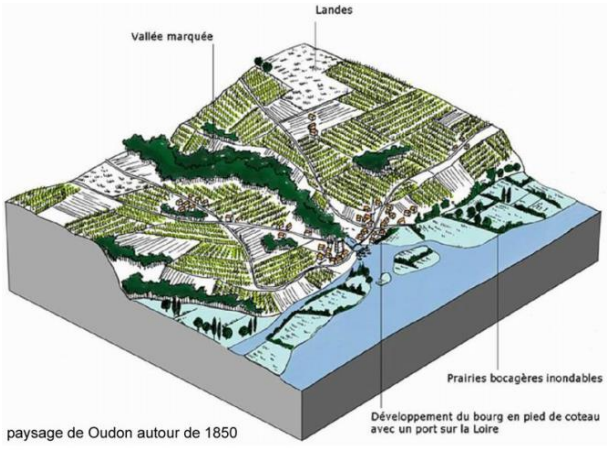

TRAME VERTE ET BLEUE
Commune de Oudon (44)
février 2017
ARMATURE ECOLOGIQUE
Continuum majeur
Continuum structurant
Continuum secondaire
COUPURES ECOLOGIQUES
Coupure majeure
Coupure secondaire
Zone bâtie
Risque de fragmentation
Limite communale
TRAME BLEUE
La Loire
Zone humide
Cours d'eau
TRAME VERTE
Espace boisé
Réseau de haies

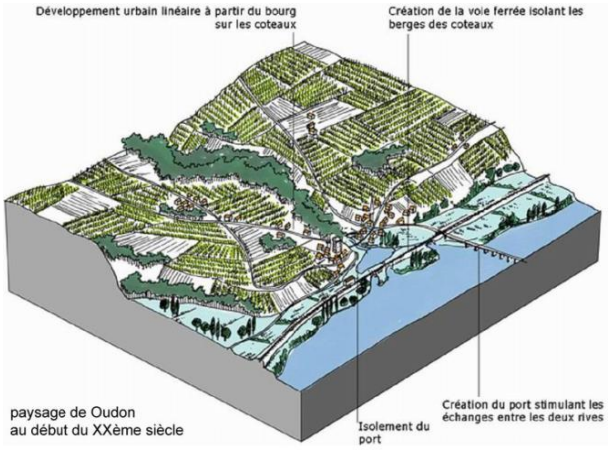
1.3 CYCLE DE L'EAU

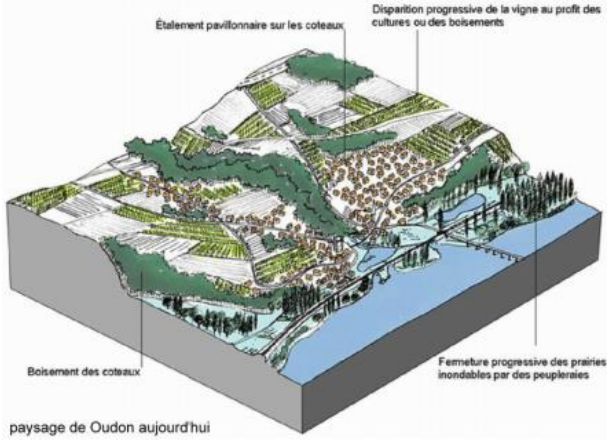
ELEMENTS MAJEURS	ENJEUX IDENTIFIES
▪ **Un réseau hydrographique principal** composé de la vallée de la Loire, la rivière du Hâvre, le ruisseau du Vau, le ruisseau de l'Omblepied ▪ **Des eaux de surface présentant une bonne qualité des eaux** (sauf pour les Matières Organiques et Oxydables) ▪ Un site de baignade avec une bonne qualité des eaux ▪ Une alimentation en eau potable surtout assurée par une prise d'eau de surface à Ancenis, avec des eaux de bonne qualité ▪ **Une station d'épuration conforme en équipement et en performance, présentant une capacité satisfaisante à ce stade (412 équivalent-habitants en 2017)** ▪ **Un réseau de collecte des eaux pluviales présentant quelques dysfonctionnements** (cf. Schéma Directeur d'Assainissement Pluvial, dans les Annexes sanitaires du PLU)	**Veiller à l'adéquation entre les évolutions démographiques envisagées et la capacité des équipements** (assainissement) Enjeu au niveau de la STEP : diagnostic à réaliser pour évaluer la capacité et la comparer aux perspectives retenues

1.4 PAYSAGES & PATRIMOINE

ELEMENTS MAJEURS	ENJEUX IDENTIFIES
▪ **Des paysages agricoles et naturels composés de trois grandes entités paysagères marquées par un certain nombre d'autrs éléments :** – **La vallée de la Loire et les coteaux** (sur toute la partie sud du territoire), avec notamment la voie ferrée et les vignes sur les coteaux ; – **La vallée du Hâvre**, orientée nord/sud, qui rejoint la vallée de la Loire ; – **Le plateau agricole**, essentiellement agricole, est présent sur la partie nord du territoire. Il est caractérisé par un plateau présentant un maillage bocager et plusieurs boisements épars. ▪ **Une agglomération** – Implantée quasiment à l'intersection entre la vallée de la Loire et la vallée du Hâvre – Présentant un patrimoine remarquable (tour d'Oudon, église…) ▪ **De nombreux villages et hameaux au sein de l'espace rural**	**Pérenniser l'activité agricole** pour son apport sur le plan de la gestion des paysages **Préserver les paysages de l'agglomération et de l'espace rural** ; soigner la relation des espaces urbains à leur environnement immédiat







Source : Atlas des Paysages de Loire-Atlantique

Le centre-bourg

La Mabonnière / La Pilardière, depuis la Côte Saint-Aubin

Vue sur le bourg depuis le Champ de la Carterie

Le plan d'eau

ELEMENTS MAJEURS	ENJEUX IDENTIFIES
▪ **Un patrimoine particulièrement riche : patrimoine...** – … Archéologique – … Remarquable : éléments classés au titre des Monuments Historiques (Tour du château d'Oudon, Menhir de la Pierre Blanche, Villa d'Omblepied), Sites classés et inscrits (tour crénelée de la Marlaisière, ruines du Château de Vieille-Cour, propriété de « La Micotière »), projet de classement en cours pour un site classé « verrou du Val de Loire » – … Local : patrimoine naturel (vallée de la Loire et du Hâvre), patrimoine bâti (maison des créateurs, Château de Haute Roche, église Saint-Martin…), murs, petit patrimoine (croix…)	**Valoriser le patrimoine :** ▪ **Le patrimoine naturel** (espaces de la DTA, perspectives monumentales sur la Loire, sites classés, coupures d'urbanisation au niveau des coteaux…) ▪ **Le patrimoine bâti remarquable** (site de la Pilardière…) ▪ **Le patrimoine bâti en campagne**, en fixant les modalités de changement de destination (notamment en lien avec la pérennisation de l'activité agricole)

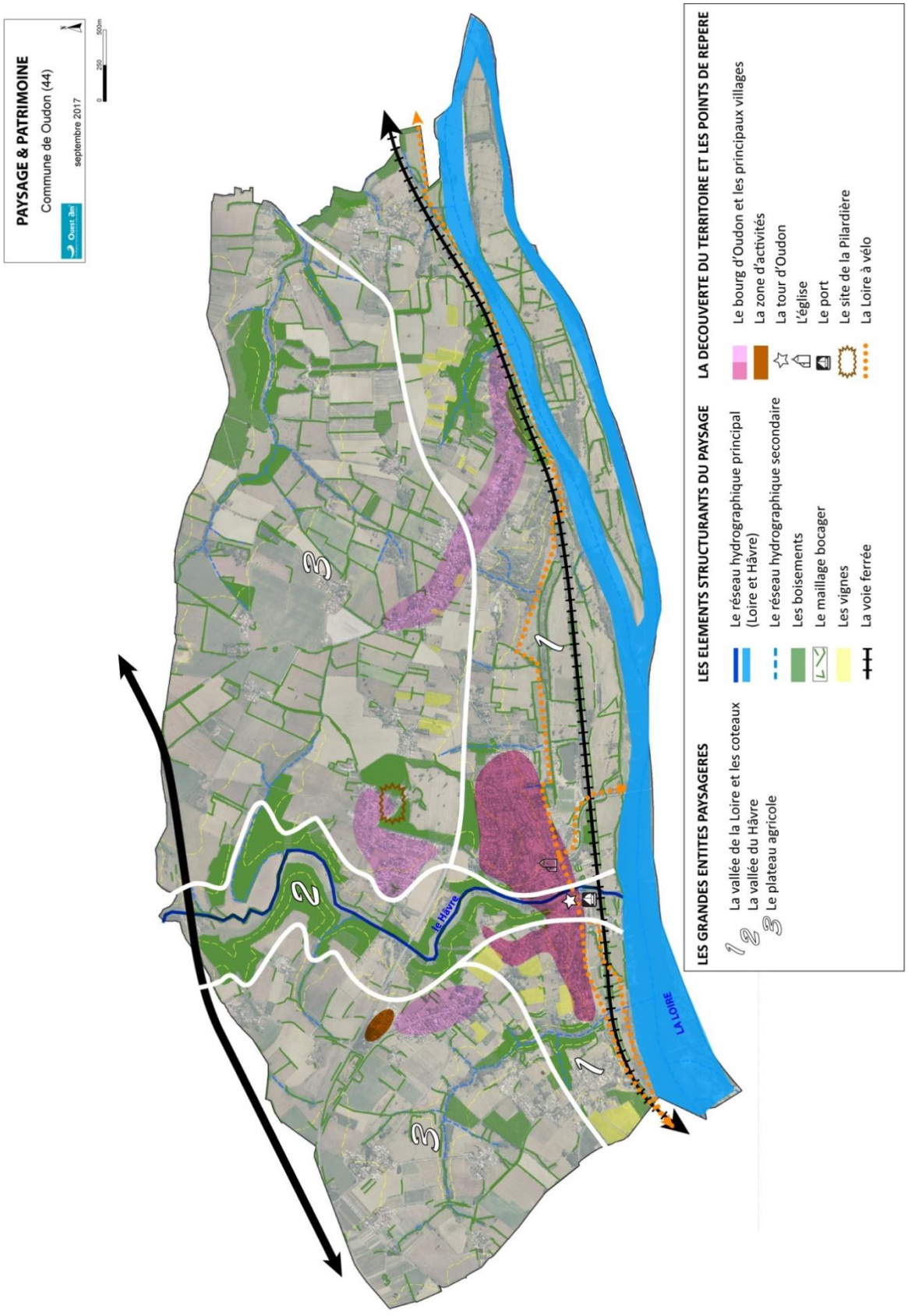
La rivière du Hâvre

Eglise Saint-Martin

Villa d'Omblepied

Le château d'Oudon

Le Menhir de la Pierre Blanche

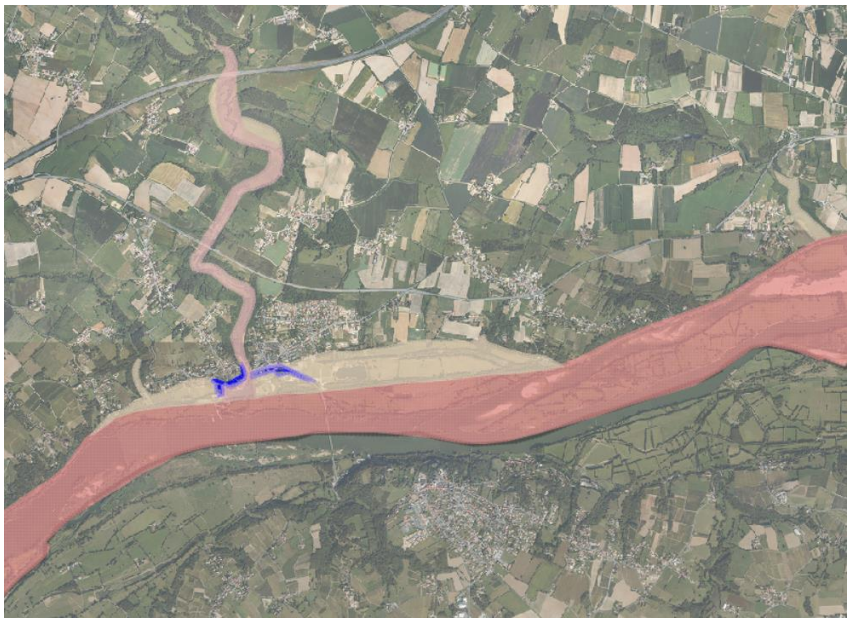

PAYSAGE & PATRIMOINE
Commune de Oudon (44)
septembre 2017
LES GRANDES ENTITES PAYSAGERES
1 La vallée de la Loire et les coteaux
2 La vallée du Hâvre
3 Le plateau agricole
LES ELEMENTS STRUCTURANTS DU PAYSAGE
Le réseau hydrographique principal (Loire et Hâvre)
Le réseau hydrographique secondaire
Les boisements
Le maillage bocager
Les vignes
La voie ferrée
LA DECOUVERTE DU TERRITOIRE ET LES POINTS DE REPERE
Le bourg d'Oudon et les principaux villages
La zone d'activités
La tour d'Oudon
L'église
Le port
Le site de la Pilardière
La Loire à vélo
LA LOIRE
le Hâvre

1.5 LA QUALITÉ DE L'AIR, L'ENERGIE, LES DECHETS

ELEMENTS MAJEURS	ENJEUX IDENTIFIES
▪ **Concernant la qualité de l'air :** – Oudon se situe dans un environnement rural. Aucune source locale n'est susceptible d'entraîner une pollution de l'air particulière, et aucune source située sur des communes voisines n'est susceptible d'entraîner une pollution de l'air à l'échelle de la commune **Concernant l'énergie** ▪ Un potentiel solaire de l'ordre de 2000 heures par an ▪ Le potentiel éolien : une partie est du territoire théoriquement favorable au développement du grand éolien, mais sur laquelle les enjeux sont importants (vallée de la Loire, proximité de l'habitat) et ne permettent donc pas d'implantation de grand éolien ▪ Un potentiel en ressource bois-énergie (boisements, maillage bocager) ▪ L'importance des véhicules motorisés dans les déplacements (au quotidien) **Concernant les déchets** ▪ Une collecte assurée par la COMPA (tri sélectif) ▪ Mise en place de la redevance incitative depuis janvier 2016	**Développer les continuités douces**, notamment à l'échelle de l'agglomération : favoriser les déplacements doux pour les petits déplacements du quotidien

1.6 RISQUES ET NUISANCES

ELEMENTS MAJEURS	ENJEUX IDENTIFIES
▪ **Risques naturels** – **Risque inondation : Plan de Prévention des Risques d'Inondation de la Loire Amont en cours de révision** (cf. carte ci-après), **Plan de Gestion des Risques d'Inondation (PGRI) Loire-Bretagne approuvé en 2015** (avec notamment application de la disposition 2-1 dans le cadre du présent PLU : considérer comme potentiellement dangereuses les zones submergées par plus d'1 mètre d'eau (seuil de dangerosité pour les personnes) – Absence d'enjeux significatifs concernant les autres risques naturels (aléa faible pour le risque sismique, aléa nul à faible pour le retrait-gonflement des argiles, radon) ▪ **Risques technologiques** – Transport de Matières Dangereuses : Autoroute A11, RD723, voie ferrée – Sites industriels : 6 sites identifiés dont 3 en activité (garage, station-service), vecteurs potentiels de pollution des sols – Installations Classées pour la Protection de l'Environnement : 5 ICPE toutes agricoles dont 3 en fonctionnement, localisées en campagne ▪ **Nuisances sonores** – Des infrastructures de transports terrestres concernées par un classement en catégorie 1 (Autoroute A11), catégorie 2 voie ferrée) et catégorie 3 (RD723)	**Prendre en compte les risques et nuisances**, en particulier : ▪ Au niveau de la Loire, avec le PPRI Loire Amont ▪ Au niveau des principaux axes, avec le risque Transport de Matières Dangereuses (TMD) et les nuisances sonores : A11, voie ferrée, réseau routier départemental (notamment la RD723)



Carte du PPRI de la Loire Amont

Source : PPRI de la Loire Amont en Loire Atlantique, 2008

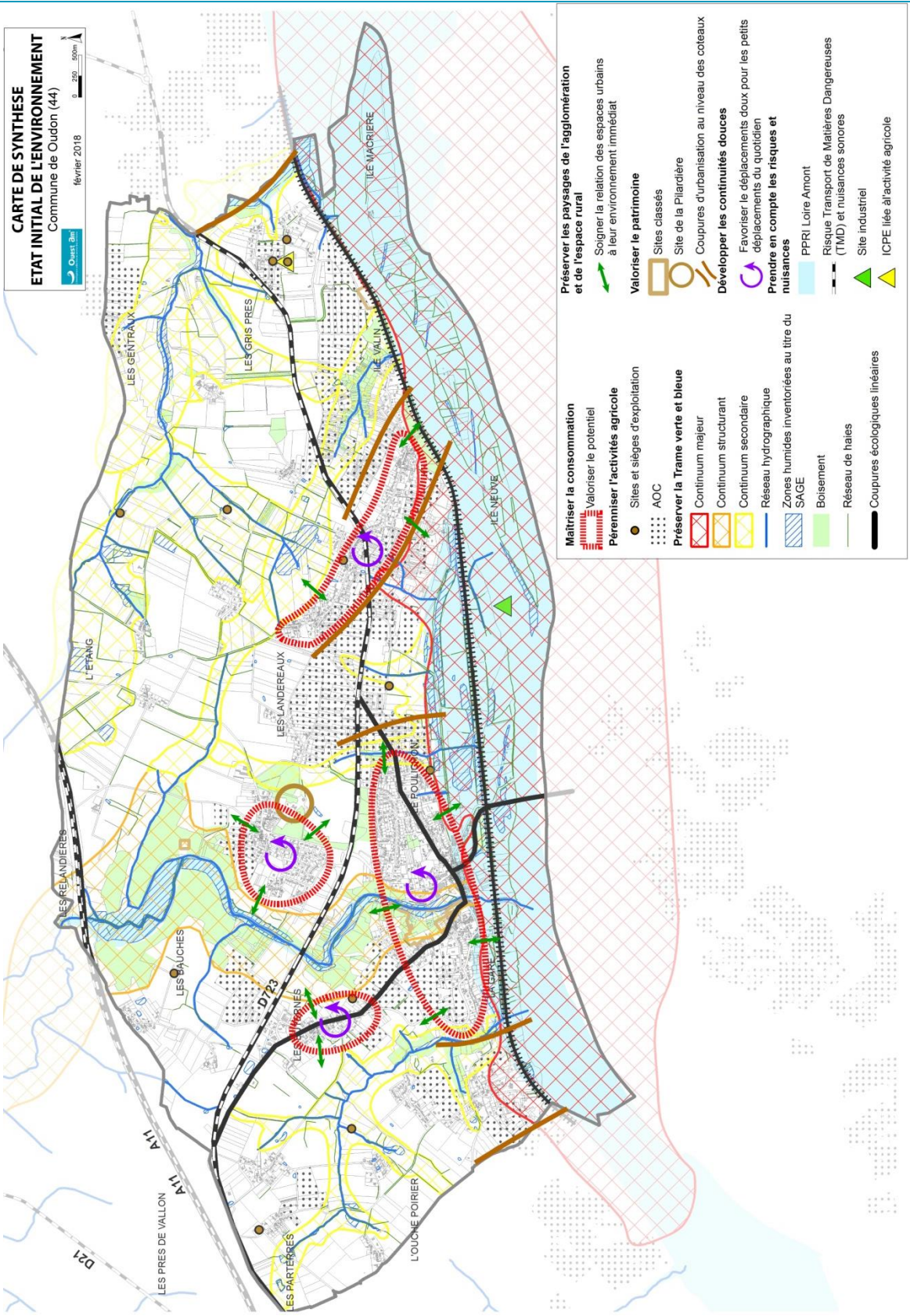
2 SYNTHESE DE L'ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

2.1 RAPPEL DES PRINCIPAUX ENJEUX

Les enjeux identifiés sont les suivants :

- **Maîtriser la consommation d'espace** en valorisant le potentiel disponible et en réalisant des opérations d'une densité plus élevée qu'aujourd'hui
- **Pérenniser l'activité agricole** pour son apport sur le plan de la gestion des paysages
- **Préserver la Trame verte et bleue, au carrefour de multiples intérêts** : biodiversité (en particulier Natura 2000, les Espaces Naturels Sensibles…), activité agricole, paysages & cadre de vie (maillage bocager…), cycle de l'eau (gestion du pluvial, rôle des zones humides…), élément attractif pour l'activité touristique (support pour les continuités douces, nature préservée…)
- **Préserver les paysages de l'agglomération et de l'espace rural** ; soigner la relation des espaces urbains à leur environnement immédiat
- **Valoriser le patrimoine :**
  - **Le patrimoine naturel** (espaces de la DTA, perspectives monumentales sur la Loire, sites classés, coupures d'urbanisation au niveau des coteaux…)
  - **Le patrimoine bâti remarquable** (site de la Pilardière…)
  - **Le patrimoine bâti en campagne**, en fixant les modalités de changement de destination (notamment en lien avec la pérennisation de l'activité agricole)
- **Développer les continuités douces**, notamment à l'échelle de l'agglomération : favoriser les déplacements doux pour les petits déplacements du quotidien
- **Prendre en compte les risques et nuisances**, en particulier :
  - Au niveau de la Loire, avec le PPRI Loire Amont
  - Au niveau des principaux axes, avec le risque Transport de Matières Dangereuses (TMD) et les nuisances sonores : A11, voie ferrée, réseau routier départemental (notamment la RD723)

2.2 CARTE DE SYNTHESE



CHAPITRE 3 – EXPLICATION DES CHOIX RETENUS

1 SYNTHÈSE GÉNÉRALE & HIERARCHISATION DES ENJEUX

Les enjeux majeurs sont en rouges, les enjeux modérés sont en orange, les enjeux plus modestes notables sont en vert, et les éléments présents à titre d'information (absence d'enjeux) sont en noir. Une colonne de commentaires ou d'explications vient motiver le code couleur appliqué.

Thématiques	Enjeux	Commentaires / explications
Démographie	Maîtriser la dynamique démographique tout en poursuivant l'accueil de jeunes ménages	Très forte croissance démographique, en lien avec la proximité de l'agglomération nantaise et du pôle principal qu'est Ancenis
Logement	Proposer une offre en logements en adéquation avec les objectifs démographiques	Objectif en lien avec le PLH
	Renforcer la diversité du parc de logements, de manière à proposer une offre en logements adaptée aux différentes étapes du parcours résidentiel (jeunes et personnes âgées notamment)	Objectif en lien avec le PLH
	Localiser sur l'agglomération une part plus importante du développement urbain par rapport à la période passée	En lien avec la volonté de confortation du Bourg (commerces, services, équipements)
Dynamique économique	Pérenniser l'activité agricole : identification d'un espace pérenne, limitation des possibilités de développement pour les tiers	Activité de premier plan en termes d'emploi et de gestion des paysages
	Pérenniser l'activité agricole : enjeux viticoles	De nombreuses parcelles sont protégées par un classement INAO
	Soutenir les commerces et services de proximité	Vitalité du Bourg
	Conforter la Zone artisanale du Plessis	Vitalité du territoire
	Renforcer le développement de l'offre touristique en tirant parti des atouts locaux	Un potentiel de renforcement de l'offre
Equipements	Veiller à l'adéquation entre la capacité des équipements et la hausse de population envisagée (école, réseaux, assainissement…) : anticiper les besoins	Elément d'autant plus important au vu de la très forte croissance démographique
Mobilités et accessibilité	Encourager le recours les modes doux de déplacement (piéton / vélo), développer des continuités douces : alternative aux déplacements motorisés et découverte du territoire	En lien avec la mise en valeur du territoire pour les habitants et avec le développement de l'offre touristique
		En lien avec les questions de lien social, de qualité de l'air, d'énergie…
Sols / sous-sols	Maîtriser la consommation d'espace : renforcement du niveau de densité dans les futures opérations d'ensemble, optimisation des espaces résiduels au sein de l'enveloppe urbaine	Faible densité des opérations d'ensemble, potentiel relativement important au sein de l'enveloppe urbaine
Milieux naturels & biodiversité	Préserver les éléments constitutifs de la Trame verte et bleue, de manière proportionnée aux enjeux (dont Natura 2000, les Espaces Naturels Sensibles…)	Objectif en lien avec le SCOT et le SRCE
Cycle de l'eau	Préserver les zones humides	Objectif en lien avec le SCOT et le SAGE
Paysages & patrimoine	Préserver les paysages du Bourg et de l'espace rural ; soigner la relation du Bourg à son environnement immédiat	Les paysages de qualité participent de l'identité (logique patrimoniale) et de l'attractivité (cadre de vie) du territoire
	Valoriser le patrimoine naturel (espaces naturels et paysages identifiés par la DTA de l'Estuaire de la Loire, perspectives monumentales sur la Loire, sites classés…	Mise en valeur du territoire et de ses composantes ; objectif notamment en lien avec la DTA
	Valoriser le patrimoine bâti remarquable, le patrimoine bâti en campagne (en fixant les modalités de changement de destination, en lien avec les enjeux agricoles)	Mise en valeur du territoire et de ses composantes
	Pérenniser l'activité agricole : limitation des possibilités de développement pour les tiers	Objectif en lien avec l'enjeu économique de pérennisation de l'activité agricole
Qualité de l'air	Développer les continuités douces, notamment à l'échelle de l'agglomération : favoriser les déplacements doux pour les petits déplacements du quotidien	En lien avec les questions de mobilités
Energie		
Déchets	Développer une urbanisation de faible incidence en termes d'allongement des trajets de collecte	
Risques et nuisances	Prendre en compte les risques naturels (en particulier le PPRI et le PGRI)	PPRI de la Loire Amont, PGRI Loire-Bretagne
	Prendre en compte les risques technologiques et les nuisances	Risque Transport de Matières Dangereuses (TMD) et les nuisances sonores : A11, voie ferrée, réseau routier départemental (notamment la RD723)

2 SYNTHESE DU PROJET COMMUNAL

Les objectifs communaux sont détaillés dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) selon 3 axes, déclinés en sections :

AXE 1 : CONFORTER L'ATTRACTIVITE DU TERRITOIRE, avec en particulier les points suivants :

- Valoriser un positionnement intéressant (autoroute A11, RD 723, gare, franchissement sur la Loire), source de dynamisme
  - Poursuivre l'accueil d'une population nouvelle en restant vigilant au niveau du rythme de croissance (en lien avec la capacité des équipements) : tendre vers un peu plus de 4400 habitants d'ici une dizaine d'années
  - Dans cette perspective : réaliser environ 230 logements supplémentaires (logements neufs et changements de destination) et proposer une offre en logements diversifiée (logements locatifs sociaux, logements à destination des seniors)
- Assurer un niveau d'équipements publics, commerciaux et de services très satisfaisant
  - Conforter le tissu commercial et de services au cœur même de l'agglomération
  - Déplacer la Maison médicale, la gendarmerie, les services techniques
  - Développer une offre spécifique à destination des seniors
  - Conforter le pôle sportif et de loisirs
- Préserver un écrin environnemental et paysager exceptionnel
  - Préserver les éléments constitutifs de la Trame verte et bleue de manière proportionnée aux enjeux (bords de Loire et îles, vallée du Hâvre, site de la Pilardière, zones humides, réseau de haies…)
  - Pérenniser des coupures d'urbanisation au niveau des coteaux
  - Veiller à l'insertion des futures opérations dans leur environnement

AXE 2 : REPENSER LE MODELE DE DEVELOPPEMENT, avec en particulier les points suivants :

- Rechercher une stratégie de développement équilibrée
  - Conforter la centralité principale : localiser environ la moitié des nouveaux logements sur l'agglomération
  - S'appuyer sur les villages (Le Plessis / Le Tertre, La Mabonnière / La Pilardière et La Pageaudière / Blanche-Lande / La Durandière) pour compléter l'offre en logements
  - Diversifier l'offre en logements en permettant le comblement des dents creuses dans certains hameaux raccordés à l'assainissement collectif et par le biais du changement de destination
- Mobiliser le potentiel au sein des enveloppes urbaines existantes et optimiser le foncier
  - Valoriser le potentiel en dents creuses et optimiser le foncier sur les principaux espaces stratégiques (objectifs de densité spécifiques), sur l'agglomération comme sur les villages
  - Localiser des extensions à vocation d'habitat sur l'agglomération, finaliser l'opération des Fontenies : prévoir un maximum de 7,5 hectares à vocation d'habitat en extension des enveloppes urbaines
  - Viser un objectif minimum de 15 logements/hectare à l'échelle de l'ensemble des nouvelles opérations d'ensemble

  - Prévoir un maximum de 3 hectares à vocation d'équipements en extension des enveloppes urbaines (hors site de la Pilardière, sur lequel il s'agit de s'autoriser une évolution ultérieure en fonction des projets qui pourraient être envisagés)
- Renforcer le maillage des déplacements
  - Améliorer les circulations douces (piéton, vélo) à l'échelle de l'agglomération
  - Renforcer le maillage des continuités douces existantes aux abords du bourg, notamment vers la Mabonnière et le Cadoreau

AXE 3 : RENFORCER LA DYNAMIQUE ECONOMIQUE LOCALE, avec en particulier les points suivants :

- Pérenniser une activité agricole diversifiée
  - Pérenniser les espaces agricoles et naturels
  - Préserver autant que possible les terres les plus favorables à l'activité viticole
  - En campagne, encadrer la constructibilité pour les non-exploitants
- Développer la Zone d'activités de proximité
  - Optimiser la Zone d'activités existante et permettre son extension, en lien avec la COMPA : prévoir un maximum de 2,5 hectares à vocation d'activités en extension de l'enveloppe urbaine
- Tirer parti de la dynamique touristique et de loisirs
  - Préserver les paysages patrimoniaux sur l'agglomération (vues sur la tour, le clocher…)…
  - … Comme au niveau des milieux naturels (vues panoramiques sur la Loire…)
  - Pérenniser et amplifier la dynamique d'animation : mettre en valeur les atouts existants (Loire à vélo, site « Loire en scène », port, manifestations sportives, loisirs de plein air, camping, possible intégration du site de la Pilardière dans la dynamique…)

Pour davantage de détails, on pourra se reporter au Projet d'Aménagement et de Développement Durables (Pièce 3).

2.1 LE SCENARIO COMMUNAL : POPULATION & LOGEMENT

2.1.1 LA DYNAMIQUE DEMOGRAPHIQUE & LES BESOINS EN LOGEMENTS

La commune a retenu un rythme démographique de l'ordre de 1,2%/an (en modération par rapport à la période passée) : elle souhaite ainsi **tendre vers un peu plus de 4400 habitants d'ici une dizaine d'années**, induisant des besoins en logements à hauteur de **230 logements neufs sur la période 2019-2029**.

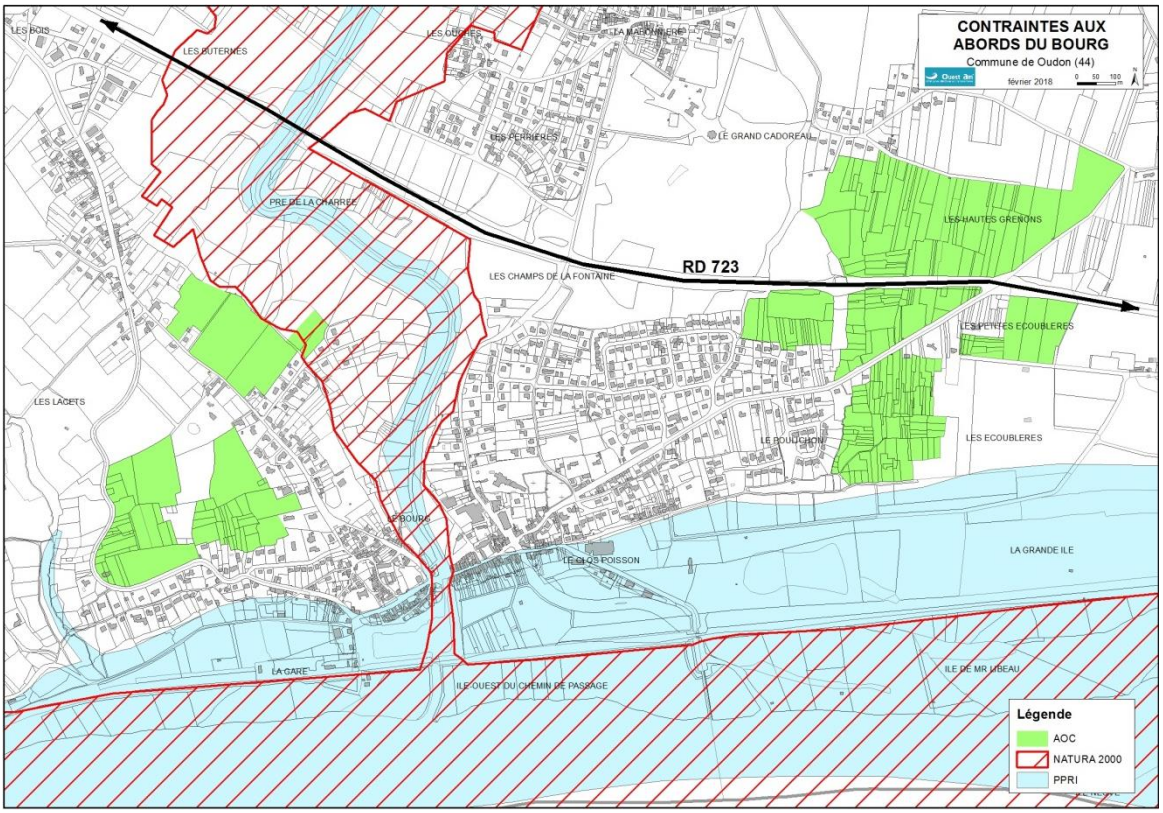
2.1.2 LA SPATIALISATION DES BESOINS EN LOGEMENT

2.1.2.1 PREAMBULE

L'enjeu de spatialisation a porté sur la localisation de l'offre en nouveaux logements à l'échelle communale (230 logements à prévoir d'ici 2029).

Avant toute réflexion portant sur la localisation de zones d'urbanisation future en extension de l'enveloppe urbaine, **un constat majeur a été réalisé : l'agglomération présente un certain nombre de contraintes qui limitent physiquement son développement** (cf. carte ci-après) :

- Le risque « inondation » au sud (prise en compte impérative du Plan de Prévention des Risques d'Inondation) ;
- Le site Natura 2000 (vallée de la Loire et vallée du Hâvre), au sud et au cœur de l'agglomération ;
- Les parcelles concernant par une Appellation d'Origine Contrôlée, sur les frange est et ouest de l'agglomération ;
- La RD723, en limite nord de l'agglomération (avec les marges de recul et les zones de bruit induites).



A l'appui de ce constat, la Commune s'est directement positionnée en faveur de la mobilisation du potentiel de densification et de renouvellement urbain au sein de l'enveloppe urbaine de l'agglomération.

Même en travaillant sur l'optimisation du foncier et sur des opérations de renouvellement urbain (services techniques et gendarmerie), le potentiel « théorique » s'élève à environ 111 logements ; le potentiel « pratique » sur les 10 prochaines années (tenant compte de la dureté foncière, et donc de la faisabilité opérationnelle) est **de l'ordre de 72 logements**.

Ce potentiel n'est donc pas suffisant pour répondre aux besoins sur le terme du PLU, raison pour laquelle plusieurs pistes ont été parallèlement engagées en matière de spatialisation de l'offre en logements :

- **Tenir compte de l'opération engagée des Fontenies** en extension du village qu'est Le Plessis / Le Tertre. Etant donné que les permis de construire d'environ 38 logements devraient être accordés avant l'Approbation du PLU, **l'opération des Fontenies permet d'envisager la réalisation de 17 logements sur le terme du PLU**.

- **Travailler sur les franges de l'agglomération (en extension de l'enveloppe urbaine), dans un premier temps en lien avec l'INAO**. Ce travail a permis d'identifier le secteur du Poulichon Nord, pour lequel l'INAO a donné son accord malgré le classement en AOC, étant donné que ce secteur ne présente plus d'enjeu du point de vue viticole.
  Sur cette base, **une réduction de la marge de recul vis-à-vis de la RD723 a été étudiée** sur le secteur du Poulichon Nord, de façon à **optimiser au mieux cet espace localisé en continuité de l'agglomération** : il en résulte un site d'environ 2 hectares. Etant donné la **rareté du foncier aux abords de l'agglomération, la Commune s'est directement positionnée en faveur d'une densité d'environ 17 logements/hectare**, supérieure aux densités minimales du SCOT (15 logements/hectare). Ce site présente donc un potentiel de **38 logements**.
- **Mener des réflexions complémentaires sur les franges de l'agglomération (en extension de l'enveloppe urbaine)**. Un autre secteur a été identifié en extension immédiate de l'enveloppe urbaine de l'agglomération, au niveau de la Côte Saint-Aubin (est). Outre le secteur concerné par le projet de gendarmerie et des services techniques[2], **il s'agit du seul secteur non concerné par le PPRI, par l'AOC, par Natura 2000, et de surcroît relativement plane.** Sur une superficie de près d'un hectare, il a été considéré que ce secteur pourrait accueillir **environ 7 logements**.
- **S'interroger sur la place des villages et hameaux**.
  - Concernant les villages, **l'optimisation des dents creuses s'est présentée comme une hypothèse logique**, (proximité de l'agglomération, absence de prélèvement sur l'agriculture, raccordement à l'assainissement collectif)
  - Concernant les hameaux, la Commune s'est très rapidement positionnée **en écartant les hameaux non raccordés à l'assainissement du champ des possibles**. En effet, le raccordement à l'assainissement collectif présente des garanties bien meilleures en termes de maîtrise des impacts sur les milieux naturels et sur la qualité de l'eau. Par contre,
  - l'identification des hameaux raccordés à l'assainissement collectif, pour permettre le comblement des dents creuses, **la Commune à retenir comme hypothèse valable le comblement des dents creuses au sein des hameaux raccordés à l'assainissement collectif** (mêmes avantages que pour les villages).
- **Permettre le changement de destination en campagne**. Un inventaire, mené à l'appui d'un panel de critères (impacts sur l'agriculture, bâtiment en pierre, emprise au sol minimum…), a permis d'identifier 15 bâtiments. Etant donné la dynamique sur le territoire d'Oudon, il est vraisemblable que 75% de ces bâtiments changent effectivement de destination *a priori* vers du logement au cours de la prochaine décennie. Cet inventaire permettrait donc de répondre à près de 5% des besoins dans le cadre du projet de PLU (11 logements).

2.1.2.2 SYNTHESE DES REFLEXIONS

Dans ses réflexions, **la Commune a été particulièrement attentive à l'enjeu de rééquilibrage de l'offre en logements sur l'agglomération** : alors que la tendance était plutôt à une localisation de l'ordre de 30% des nouveaux logements sur l'agglomération (32% sur la période 2000-2012), la Commune s'est engagée dans son PADD à « localiser environ la moitié de l'offre en logements neufs sur l'agglomération » (axe 2). Pour cette raison, **elle a considéré comme acquises**

[2] Cf. Section relative aux équipements, ci-après.

l'ensemble des possibilités identifiées sur l'agglomération (optimisation et extensions), et s'est donc attachée à réaliser ses choix parmi les autres points.

Le tableau de synthèse ci-après constitue la consolidation de l'ensemble de la constructibilité générée par le projet de PLU, en intégrant à la fois le potentiel de densification au sein des enveloppes urbaines (sur l'agglomération, sur les villages, sur les hameaux raccordés à l'assainissement collectif), le potentiel en renouvellement urbain (sur l'agglomération), le potentiel issu de l'inventaire des changements de destination en campagne, et les secteurs d'extension de l'urbanisation à vocation principale d'habitat (sur les Fontenies et sur l'agglomération).

Ce tableau fait apparaître un nombre « pratique » de 205 logements. La différence avec le PADD (environ 230 logements) s'explique par le fait que lors de l'Arrêt du projet de PLU (février 2018), il était considéré que les PC de 20 logements seraient délivrés sur les Fontenies au stade de l'Approbation ; or, ce sont au final 38 logements dont les PC ont été délivrés (+18 logements).

Localisation	Type de zone	Secteur soumis à OAP	Superficie (en ha)	Objectifs de densité (en lgt/ha)	Dépôt de PC avant Approbation du PLU	Nombre de logements (théorique) sur le terme du PLU	Nombre de logements (pratique) sur le terme du PLU	Logements locatifs sociaux	En % du total
AGGLOMERATION						**156**	**123**	**10**	**60,0%**
Densification						**84**	**51**	**0**	**24,9%**
Belle-Vue (ouest)	U	Site D	1,70	15	/	15	5	/	2,4%
Belle-Vue (est)	U	Site E1	0,55	18	/	10	10	/	4,9%
Belle-Vue (est)	U	Site E2	0,61	15	/	8	0	/	0,0%
Le Poulichon (sud-est)	U	Site G	0,85	18	5	10	5	/	2,4%
Les Godillons	U	Site L	0,43	/	/	3	1	/	0,5%
Dents creuses	U	/	/	/	/	38	30	/	/
Renouvellement urbain						**27**	**27**	**5**	**13,2%**
Place du Hâvre	U	Site C			/	7	7	/	3,4%
Secteur gendarmerie / services techniques	U	Site F	0,53	37	/	20	20	5	9,8%
Extension						**45**	**45**	**5**	**22,0%**
Le Poulichon (nord)	2AU	Site H	2,27	17	/	38	38	5	18,5%
Côte Saint-Aubin (est)	2AU	Site B	0,47	15	/	7	7	/	3,4%
VILLAGES						**72**	**59**	**10**	**28,8%**
Densification						**55**	**42**	**0**	**20,5%**
La Mabonnière (dents creuses)	U	/	/	/	/	17	14	/	/
La Mabonnière	U	Site J	0,30	/	/	5	0	/	/
La Mabonnière 2	U	Site N	0,27	/	/	2	2	/	/
La Pageaudière / Blanche Lande / La Durandière	U	/	/	/	/	20	16	/	/
La Durandière	U	Site M	0,27	/	/	2	2	/	/
Le Plessis / Le Tertre	U	/	/	/	/	5	4	/	/
Le Plessis / Le Tertre	U	Site O	0,26	/	/	4	4	/	/
Extension						**17**	**17**	**10**	**8,3%**
Les Fontenies	1AU	Site A	3,13	17,6	38	17	17	10	8,3%
HAMEAUX						**15**	**11**	**0**	**5,4%**
La Gautrais	Ah	/	/	/	/	3	2	/	/
La Briantière / Le Vaud	Ah	/	/	/	/	4	3	/	/
Ferry (Les Vignes de Ferry, Le Bas Ferry)	Ah	/	/	/	/	6	5	/	/
Le Cadoreau	Ah	/	/	/	/	2	1	/	/
CHANGEMENT DE DESTINATION						**15**	**12**	**0**	**5,9%**
Changement de destination	A	/	/	/	/	15	12	/	
Sous-total secteurs soumis à OAP (hors Place du Hâvre et Godillons)			11,21	16,1	43	138	110	20	**53,7%**
TOTAL						**258**	**205**	**20**	**100%**

En vert : secteur maîtrisé par la commune, soumis à OAP

En rouge : secteurs d'urbanisation future fermés à l'urbanisation (2AU), soumis à OAP

En orange : autres secteurs soumis à Orientations d'Aménagement et de Programmation

Pour information, la colonne « Dépôt de PC avant Approbation du PLU » constitue une estimation, sur la base des connaissances au moment de l'Arrêt du projet de PLU.

Ainsi, le projet de PLU prévoit, à travers le zonage, **une consommation d'espace de l'ordre de 6.56 hectares en extension de l'enveloppe urbaine** : 3.82 hectares sur l'opération engagée des Fontenies (dont 3.13 hectares correspondant effectivement au terrain d'assiette de l'opération) et 2.74 hectares en extension de l'agglomération (le Poulichon Nord et la Côte Saint-Aubin).

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) visent des opérations d'ensemble à la fois sur les « grands ensembles constitués » dans l'enveloppe urbaine (secteurs de plus de 2500 m² d'un seul tenant, éventuellement sur plusieurs parcelles) **et sur les opérations en extension de l'enveloppe urbaine**. A ce niveau, il faut relever que :

- Seules les OAP de la Place du Hâvre (site C) , du secteur des Godillons (site L) et des villages (sites J, M, N, O) ne se voient pas attribuer d'objectifs de densité :
  - Sur la Place du Hâvre, le périmètre n'étant pas défini, seul un nombre minimum de logements est affiché ;
  - Sur les autres sites concernés d'OAP, le renvoi à un nombre de logements apparaissait plus explicite qu'un objectif de densité.
- Si on exclue les OAP de la Place du Hâvre (site C) et des Godillons (site L sans objectif de logements au vu de la configuration des lieux, l'enjeu principal étant la question des mobilités), **la densité minimale moyenne est de l'ordre de 16.1 logements par hectare, c'est-à-dire légèrement supérieure aux objectifs du SCOT** (15 logements/hectare).

2.1.3 L'ETALEMENT DANS LE TEMPS DE L'OFFRE EN LOGEMENTS

Afin de maîtriser la dynamique démographique (en lien avec la capacité des équipements), la Commune a pour objectif d'étaler la production de l'offre en logements dans le temps. En ce sens, le zonage et les OAP assurent un certain phasage de l'urbanisation.

Il faut toutefois relever les éléments suivants :

- De fait, la maîtrise du devenir des dents creuses les plus petites n'est pas envisageable, la collectivité n'ayant pas vocation à intervenir à tous les niveaux.
- Il en va de même pour le devenir des grands ensembles constitués (> 2500 m²), dès lors qu'ils sont desservis par les réseaux. En effet, au-delà d'un encadrement à travers les objectifs de densité (dans une logique d'optimisation du foncier), la maîtrise de leur aménagement dans le temps reste limitée pour la collectivité puisqu'il n'est pas possible de les classer en zone 2AU (zone d'urbanisation future fermée à l'urbanisation).
- Concernant le potentiel en changement de destination, aucune marge de manœuvre ne permet de contrôler le rythme de création d'éventuels nouveaux logements au niveau des bâtiments identifiés.

Dans cette perspective, la Commune maîtrise le devenir des espaces suivants, dans le temps :

- **De manière directe, la Commune maîtrise le devenir des secteurs identifiés en vert dans le tableau de consolidation** (47 logements correspondant à 22.9% du nombre de logements « pratique ») :
  - Le rythme de commercialisation de l'opération des Fontenies, soit 3175 logements sur le terme du PLU (15.4% du nombre de logements « pratique ») ;
  - Une partie du secteur de Belle-Vue (est), dont elle propriétaire, soit 10 logements sur le terme du PLU (4.9% du nombre de logements « pratique ») ;

  - Le secteur de la gendarmerie et des services techniques, sur lequel est envisagée une opération de renouvellement urbain portant sur 20 logements (9.8% du nombre de logements « pratique »).
- **<u>De manière indirecte</u>, à travers le classement en zone 2AU** (nécessitant une procédure de Modification du PLU portée par la Commune), **la Commune maîtrise le devenir des secteurs identifiés en rouge dans le tableau de consolidation** (45 logements correspondant à 22.0% du nombre de logements « pratique ») :
  - L'extension du Poulichon Nord, soit 38 logements sur le terme du PLU (18.5% du nombre de logements « pratique ») ;
  - L'extension de la Côte Saint-Aubin (est), soit 7 logements sur le terme du PLU (3.4% du nombre de logements « pratique »).
- A cela, il convient d'**ajouter le secteur de la Place du Hâvre (site C des OAP), qui sera nécessairement initiée par la Commune**, soit 7 logements sur le terme du PLU (3.4% du nombre de logements « pratique »).

Ainsi, **la Commune maîtrise plus de 48.3% du nombre de logements « pratique »**.

2.2 LE SCENARIO COMMUNAL : EQUIPEMENTS

2.2.1 LA GENDARMERIE ET LES SERVICES TECHNIQUES

La gendarmerie et les services techniques communaux se trouvent actuellement au cœur du l'agglomération d'Oudon. **Les Services de l'Etat (ministère et préfecture) ayant acté la construction d'une nouvelle gendarmerie** (bâtiment administratif et logements de fonction), en relation avec la Commune d'Oudon, il s'agit de localiser celle-ci en prenant en compte **un panel de critères, en premier lieu la proximité de la RD723**.

Le PLU de 2005 identifiait une zone au nord de la RD723, à l'angle formé entre la RD723 et la RD25, et donc en discontinuité de l'agglomération. Cette zone avait vocation à accueillir non seulement la gendarmerie, mais aussi les services techniques dont la localisation n'est aujourd'hui plus pertinente. Or, les études environnementales menées sur ce secteur ont démontré des contraintes ne permettant pas la réalisation de ces projets (boisements et prairies constituant un ensemble cohérent et de grande taille, structuré autour d'un espace patrimonial du point de vue du bâti). De plus, sa localisation, de l'autre côté de la RD723, ne s'inscrivait pas dans la logique d'une urbanisation en continuité de l'existant (aux plans paysager et fonctionnel notamment).

Dans cette perspective, un nouveau secteur a été identifié **en continuité de l'agglomération**, sur un secteur localisée entre celle-ci et la RD723, **à proximité immédiate de la RD25 et de l'échangeur faisant la connexion avec la RD723**. Aucun autre site ne présente une localisation aussi idéale vis-à-vis de la RD723.

De plus, ce secteur présente l'avantage de s'inscrire à proximité du cœur de l'agglomération, rendant accessibles les commerces, services et équipements pour les familles des gendarmes. Par ailleurs, l'implantation de logements de fonction permettra de gérer la transition avec les quartiers pavillonnaires riverains. Enfin, ce projet couplant la gendarmerie et les services techniques libérera un foncier important au cœur de l'agglomération, permettant la mise en œuvre d'une opération de renouvellement urbain.

Outre la question de sa localisation, il convient de relever que la limite nord de ce site s'appuie sur la nouvelle marge de recul envisagée vis-à-vis de la RD723 (en lien avec l'étude Loi Barnier réalisée, dans une logique de maîtrise de la consommation d'espace)[3].

2.2.2 UNE OFFRE A DESTINATION DES SENIORS

Complémentairement à la maison de retraite, la Commune entend s'engager dans **une diversification de l'offre d'hébergement à destination des seniors**. Il s'agit en particulier, dans une logique d'accompagnement du parcours résidentiel des ménages, de **développer une offre en « logements intermédiaires »**, étape entre le logement individuel et la maison de retraite.

Cette offre – à la croisée entre équipement et habitat – serait **localisée au cœur de l'agglomération**, afin de permettre aux seniors de disposer du meilleur accès possible aux commerces, aux équipements et aux services. La proximité de la maison de retraite serait un atout indéniable, si bien que le projet consiste à mettre en œuvre un programme au niveau de la Place du Hâvre, dans le cadre d'une opération de densification / renouvellement urbain.

2.3 LE SCENARIO COMMUNAL : ACTIVITES ECONOMIQUES

Au niveau commercial, la Commune entend **asseoir la dynamique commerciale**, notamment en cœur d'agglomération, raison pour laquelle elle vise le recentrage de la majorité de l'urbanisation sur l'agglomération.

Sur un plan économique, la Commune cherche à s'inscrire **en cohérence avec les orientations portées à l'échelle du Pays d'Ancenis, la COMPA étant compétente en matière de développement économique**. Dans cette perspective, elle envisage **la confortation de la Zone artisanale du Plessis, avec dans l'immédiat une densification de cette zone (**arrivée de nouvelles activités à périmètre constant), **et à terme une extension**. Dans une logique d'optimisation du foncier, la Zone artisanale du Plessis et sa future extension voient diminuer la marge de recul vis-à-vis de la RD723 (en lien avec l'étude Loi Barnier réalisée)[4].

2.4 LE SCENARIO COMMUNAL : TOURISME

La Commune vise à favoriser le développement du tourisme, qui constitue un des moteurs majeurs de l'économie locale. En ce sens, elle cherche à **accompagner les projets**, notamment :

- **La mutation du site de la Pilardière et de son château** : à ce niveau, un projet de développement touristique est en cours de réflexion (transformation des écuries en salle de mariage, chambres d'hôte, salle de séminaire…) ;
- **La confortation de l'offre au niveau du camping communal**, à travers des constructions légères (en lien avec la Loire à Vélo), comme ce qui existe par exemple au camping de l'Île Batailleuse (Varades St-Florent le Vieil) ;
- **Le développement de l'activité d'hébergement touristique « La maison dans les bois »**, localisée sur le Vaud ;
- Le centre équestre, localisé à proximité du plan d'eau et sur le parcours de la Loire à Vélo.

[3] Cf. Section relative à la réduction des marges de recul, ci-après.

[4] Cf. Section relative à la réduction des marges de recul, ci-après.

2.5 LE SCENARIO COMMUNAL : LA REDUCTION DES MARGES DE RECUL

Le territoire communal est concerné par plusieurs voies de circulation le long desquelles des marges de recul s'appliquent de part et d'autre de l'axe de la voie, notamment la RD723 (75 m).

Dans une logique de maîtrise de la consommation d'espace et de lutte contre l'étalement urbain, il a été jugé nécessaire de rechercher une réduction des marges de recul vis-à-vis de la RD723 sur trois secteurs :

- **Un secteur à vocation d'activités économiques (Zone artisanale du Plessis et son extension future) ;**
- **Un secteur à vocation d'équipements publics (gendarmerie et services techniques), comprenant les logements liés à la gendarmerie ;**
- **Un secteur à vocation principale d'habitat (Poulichon Nord).**

Cette évolution est rendus possible à travers une étude « Loi Barnier », dont l'objectif est d'évaluer les enjeux et de fixer les préconisations adaptées sur le plan « des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages » (article L.111-8 du Code de l'Urbanisme).

2.5.1 REDUCTION DE LA MARGE DE RECUL DE LA RD723 AU NIVEAU DE LA ZONE ARTISANALE DU PLESSIS ET DE SON EXTENSION

Le secteur concerné par la réduction de la marge de recul (en bleu) correspond à un secteur à destination d'activités (site K des OAP). Il correspond à la Zone artisanale du Plessis et à son extension.

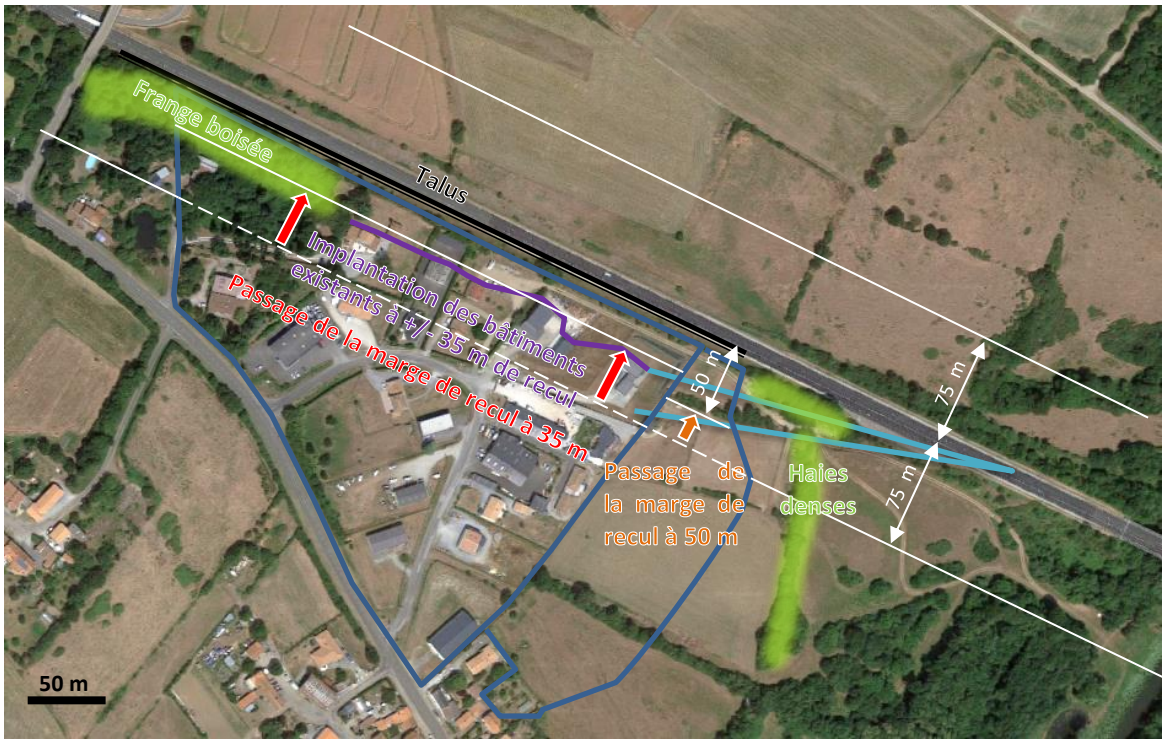
En termes de qualité des paysages :

Dans le sens ouest-est, la frange boisée et le talus masquent les vues lointaines sur la Zone artisanale (**absence d'enjeu**). Les vues directes se résument aux grillages des arrières d'activités et à un bref visuel sur le bâtiment localisé le plus près de la RD (**enjeu mineur de renforcement du végétal le long de la RD, afin d'améliorer l'insertion du bâti**).

Dans le sens est-ouest, les vues lointaines sont plus prégnantes, mais la ZA s'inscrit parfaitement dans le paysage (**absence d'enjeu dès lors que les haies sont préservées, notamment la haie perpendiculaire à la RD, et que le cône de vue est pris en compte**) ; à proximité immédiate de la RD, les bâtiments sont bien masqués par les haies denses parallèles et perpendiculaires à la RD, générant uniquement des vues furtives à travers une trouée repérée par le cône de vue bleu clair ci-dessus (**enjeu de renforcement de la frange parallèle à la RD, là où la talus est plus bas**).

Concernant les autres thématiques, les enjeux sont limités :

- Nuisances : absence d'enjeu, dès lors que les normes constructives seront respectées en matière sonore (lors des demandes d'autorisation d'urbanisme) ;
- Sécurité : absence d'enjeu (pas de création d'accès direct entre le site et la RD723) ;
- Qualité de l'urbanisme : absence d'enjeu (opération à vocation d'activités, en continuité de la ZA du Plessis ; site raccordé aux réseaux) ;
- Qualité architecturale : des dispositions réglementaires spécifiques aux zones artisanales sont précisées dans le règlement écrit (hauteur, aspect extérieur des constructions…), **ce qui limite les enjeux en la matière**.



L'ensemble de ces éléments permet d'envisager la réduction de la marge de recul vis-à-vis de la RD723, en la passant **:**

- **De 75 m à 35 m par rapport à l'axe de cette voie au niveau de la ZA existante** (même recul que pour la plupart des bâtiments existants) ;
- **De 75 m à 50 m par rapport à l'axe au niveau de l'extension de la ZA**, afin de prendre en compte la trouée existante dans le sens est-ouest, et pour prendre en compte la plus faible hauteur du talus par rapport à la RD à ce niveau.

2.5.2 REDUCTION DE LA MARGE DE RECUL DE LA RD723 AU NIVEAU DU SECTEUR D'EQUIPEMENTS (GENDARMERIE ET LOGEMENTS LIES, SERVICES TECHNIQUES)

Le secteur concerné par la réduction de la marge de recul (en bleu) correspond à un secteur à destination d'équipements : gendarmerie et logements liés, services techniques (site I des OAP). Il se situe en continuité immédiate de l'enveloppe urbaine de l'agglomération.

En termes de qualité des paysages :

Dans le sens ouest-est, les vues lointaines et les vues directes sur le site sont inexistantes, du fait de la présence d'un fort couvert végétal, et notamment de haies de part et d'autre de la RD25 (perpendiculaire à la RD723) qui longe le site (**absence d'enjeu, dès lors que les haies perpendiculaires à la RD723 et que le boisement dense sont maintenus**).

Il en est de même dans le sens est-ouest, cette fois-ci du fait d'un boisement particulièrement dense (**absence d'enjeu, dès lors que le boisement dense est maintenu**).

Concernant les autres thématiques, les enjeux sont limités :

- Nuisances : absence d'enjeu, dès lors que les normes constructives seront respectées en matière sonore (lors des demandes d'autorisation d'urbanisme) ;
- Sécurité : absence d'enjeu (pas de création d'accès direct entre le site et la RD723) ;
- Qualité de l'urbanisme : absence d'enjeu (opération en continuité de l'agglomération ; site raccordé aux réseaux) ;

- Qualité architecturale : site non visible depuis la RD723, même après réduction de la marge de recul, **ce qui limite les enjeux en la matière**.

L'ensemble de ces éléments permet d'envisager la réduction de la marge de recul vis-à-vis de la RD723, en la passant **de 75 m à 35 m par rapport à l'axe de cette voie pour les bureaux et les espaces de stationnement, et de 75 m à 50 m pour les logements liés à la gendarmerie**.

2.5.3 REDUCTION DE LA MARGE DE RECUL DE LA RD723 AU NIVEAU DE LA ZONE DU SECTEUR DU POULICHON NORD

Le secteur concerné par la réduction de la marge de recul (en bleu) correspond à un secteur à destination principale d'habitat. Il s'agit d'une future opération d'ensemble (site H des OAP). Il se situe en continuité immédiate de l'enveloppe urbaine de l'agglomération.

En termes de qualité des paysages :

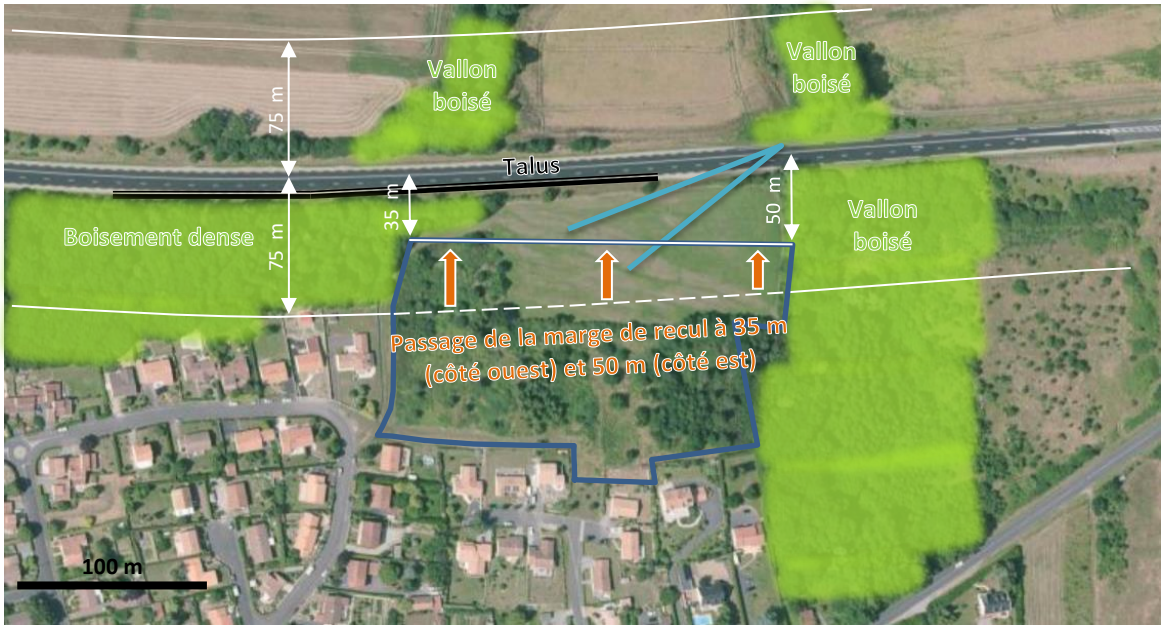
Dans le sens ouest-est, les vues lointaines sur le site sont inexistantes du fait de la présence de boisements denses et d'un talus en limite sud de la RD723 (**absence d'enjeu, dès lors que le boisement dense est maintenu ; préconisation de renforcer la frange végétale, en particulier sur la partie est du site**).

Dans le sens est-ouest, aucune vue lointaine sur le site n'est identifiée depuis la RD723 (**absence d'enjeu, dès lors que le vallon boisé est maintenu**) ; une ouverture directe sur le site apparaît sitôt dépassé le vallon boisé. Le cône de vue (en bleu clair) s'estompe progressivement, la RD se trouvant rapidement en contrebas du site. Il faut relever à ce niveau **un enjeu majeur au niveau cône de vue (ne pas trop rapprocher l'habitat et fermer le cône de vue) et un enjeu de renforcement de la frange végétale sur tout le linéaire par des plantations d'arbres de haut jet (vues plus prégnantes que dans le sens ouest-est)**.

Concernant les autres thématiques, les enjeux sont limités :

- Nuisances : absence d'enjeu, dès lors que les normes constructives seront respectées en matière sonore (lors des demandes d'autorisation d'urbanisme) ;
- Sécurité : absence d'enjeu (pas de création d'accès direct entre le site et la RD723) ;

- Qualité de l'urbanisme : absence d'enjeu (opération en continuité de l'agglomération ; site raccordé aux réseaux) ;
- Qualité architecturale : site non visible depuis la RD723, **dès lors que le volet paysager évoqué ci-dessus est mis en œuvre**.



L'ensemble de ces éléments permet d'envisager la réduction de la marge de recul vis-à-vis de la RD723, en la passant **de 75 m à une distance variable, définie par une ligne droite tracée entre deux points identifiés de la manière suivante : 35 m par rapport à l'axe de la RD723 à l'extrémité ouest du site, et 50 m par rapport à l'axe de la RD723 à l'extrémité est du site.**

Sur l'ouest du site, le recul de 35 m a été défini au regard de la présence du boisement dense et du talus particulièrement haut par rapport à la RD (garantissant une intégration maximale du site vis-à-vis de la RD) ; sur l'est du site, le recul de 50 m a été défini pour tenir compte de la diminution de hauteur entre la RD et le site, mais aussi pour tenir compte du renforcement de la déclivité ouest-est aux abords du vallon boisé.

3 LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

Les choix retenus pour établir le PADD reposent d'une part sur **les enjeux identifiés** dans le cadre du Diagnostic et de l'Etat initial de l'environnement, d'autre part sur **le scénario envisagé** par la Commune pour les 10 prochaines années, et enfin sur **le respect des objectifs supra-communaux** (SCOT, PLH, SDAGE…).

La présentation du scénario communal a déjà permis de présenter un certain nombre de choix (qui servent de socle au PADD) et de les justifier, notamment sur le plan de la démographie, des besoins en logements, de l'activité économique, et en termes de spatialisation. De fait, le PADD aborde également d'autres éléments.

Le tableau ci-après établit le lien entre les enjeux identifiés et les orientations retenues dans le cadre du PADD, expliquant ainsi les choix opérés.

Thématiques	Enjeux	Orientations du PADD	Extraits du PADD
Démographie	Maîtriser la dynamique démographique tout en poursuivant l'accueil de jeunes ménages	Axe 1, Section 1	« Aujourd'hui, il s'agit de poursuivre l'accueil d'une population nouvelle, tout en restant vigilant au niveau du rythme de croissance (en lien avec la capacité des équipements) : il s'agit ainsi de tendre vers un peu plus de 4400 habitants d'ici une dizaine d'années (soit un rythme de croissance presque deux fois inférieur à celui des dernières années). »
Logement	Proposer une offre en logements en adéquation avec les objectifs démographiques	Axe 1, Section 1	« Cette progression implique d'envisager la réalisation d'environ 230 logements supplémentaires (logements neufs et changements de destination), mais aussi de considérer qu'une partie du parc actuel de logements sera remobilisée par de jeunes ménages. »
	Renforcer la diversité du parc de logements, de manière à proposer une offre en logements adaptée aux différentes étapes du parcours résidentiel (jeunes et personnes âgées notamment)	Axe 1, Section 1	« Il s'agira par ailleurs, dans une logique de mixité sociale et générationnelle, de proposer une offre en logements diversifiée. Cet objectif passe notamment par le développement d'une offre en logements locatifs sociaux (de l'ordre de 15 à 20 logements) ou à destination des seniors. »
		Axe 1, Section 2	« En termes de projets, il est notamment envisagé : […] ▪ De développer une offre spécifique à destination des seniors (logements intermédiaires), à proximité immédiate du cœur d'agglomération »
	Localiser sur l'agglomération une part plus importante du développement urbain par rapport à la période passée	Axe 2, Section 1	« Jusqu'à présent, le développement de l'habitat s'est essentiellement réalisé en campagne. Il s'agit aujourd'hui de rechercher un rééquilibrage de l'urbanisation au profit de l'agglomération […]. Cependant, compte-tenu des contraintes existantes aux abords immédiats de l'agglomération (risque d'inondation au sud, périmètres AOC à l'est et à l'ouest, topographie, RD723 au nord), l'offre en logements devra aussi être localisée en-dehors de l'agglomération. Parallèlement à ces enjeux majeurs autour de l'agglomération, il convient de relever que le territoire compte trois « villages » (au sens des définitions du SCOT) : La Mabonnière / La Pilardière, Le Plessis / Le Tertre, et La Pageaudière / Blanche-Lande / La Durandière. […] les principes retenus, dans la logique de rééquilibrage au profit de l'agglomération, sont les suivants : ▪ Localiser environ la moitié de l'offre en logements neufs sur l'agglomération (à comparer aux 32% constatés sur la période 2000-2012), ce qui apparaît raisonnable étant donné les contraintes évoquées précédemment ; ▪ Compléter l'offre en logements en s'appuyant sur les trois villages de La Mabonnière / La Pilardière, Le Plessis / Le Tertre, et La Pageaudière / Blanche-Lande / La Durandière : – De manière générale, le comblement des dents creuses y sera autorisé ; – De manière spécifique sur Le Plessis / Le Tertre, il s'agira de finaliser les phases engagées de l'opération des Fontenies. ▪ Enfin, en campagne, le comblement des dents creuses dans certains hameaux raccordés à l'assainissement collectif et les possibilités en matière de changement de destination permettront une diversification de l'offre en logements. »
Dynamique économique (1/2)	Pérenniser l'activité agricole : identification d'un espace pérenne, limitation des possibilités de développement pour les tiers	Axe 3, Section 1	« La pérennisation de l'activité agricole dans toute sa diversité est incontournable, que ce soit pour des raisons économiques, paysagères, ou encore de cadre de vie. Cette pérennisation passe notamment par l'identification d'une zone agricole et naturelle pérenne, en s'inscrivant pleinement dans les orientations intercommunales. »

Thématiques	Enjeux	Orientations du PADD	Extraits du PADD
Dynamique économique (2/2)	Pérenniser l'activité agricole : identification d'un espace pérenne, limitation des possibilités de développement pour les tiers **(suite)**	Axe 3, Section 1	« la pérennisation de l'activité agricole nécessite également la limitation du mitage de l'espace rural, et donc l'encadrement de la constructibilité en campagne pour les non-exploitants. A ce titre, il s'agira d'encadrer les possibilités : ▪ En-dehors de l'agglomération, le comblement des dents creuses ne sera possible que dans les trois villages identifiés et dans certains hameaux (cf. Axe 2) : autrement, la réalisation de constructions neuves à usage de logements sera proscrite ; ▪ Le changement de destination de bâtiments précisément identifiés sera envisageable : cet aspect est d'autant plus important que la remobilisation de bâtiments inoccupés ou devenus inutiles pour l'agriculture permet à la fois la valorisation (et donc la sauvegarde) du patrimoine local et la diversification de l'offre en logements ; ▪ L'extension des habitations existantes et la réalisation d'annexes s'inscriront dans une logique de constructibilité limitée : il s'agira de trouver un équilibre entre d'une part la confortation d'une situation existante (la présence de tiers en campagne), et d'autre part la limitation du mitage et de ses impacts sur l'agriculture et les paysages. »
	Pérenniser l'activité agricole : enjeux viticoles	Axe 2, Section 1	« compte-tenu des contraintes existantes aux abords immédiats de l'agglomération ([…] périmètres AOC à l'est et à l'ouest […]), l'offre en logements devra aussi être localisée en-dehors de l'agglomération. »
		Axe 3, Section 1	« Bien que l'activité viticole soit actuellement modeste, elle présente un intérêt certain sur un plan paysager et historique (mise en valeur des coteaux). De ce fait, il s'agit de préserver autant que possible les terres les plus favorables à son développement ultérieur : seules les terres situées aux abords immédiats de l'agglomération pourront faire exception, en lien avec le recentrage de l'urbanisation et en coopération avec l'INAO. »
	Soutenir les commerces et services de proximité	Axe 1, Section 2	« La pérennisation de cette dynamique passe en particulier par la confortation du tissu commercial et de services au cœur même de l'agglomération. »
	Conforter la Zone artisanale du Plessis	Axe 3, Section 2	« Le maintien et le développement de l'activité artisanale et industrielle locale nécessitent l'optimisation de la Zone d'activités existante et son extension, en lien étroit avec la COMPA. En termes d'extension à vocation d'activités, il est envisagé un maximum de 2,5 hectares. »
	Renforcer le développement de l'offre touristique en tirant parti des atouts locaux	Axe 1, Section 2	« l'offre en restauration et en hébergement accuse un déficit, au regard de l'attractivité touristique du territoire (cf. Axe 3). »
		Axe 2, Section 3	« La halte ferroviaire constitue un atout, tant au niveau touristique que pour les déplacements domicile/travail quotidiens, tant vers Nantes que vers Angers. »
		Axe 3, Section 3	« Les diverses manifestations, ainsi que les sports et loisirs de plein air (Loire à vélo, randonnée, plan d'eau, équitation, canoë, port…), occupent une place importante, en lien avec la dynamique touristique. Cette attractivité génère un passage important, avec des répercussions non négligeables en termes d'animation et sur la vie économique (commerces, viticulture, artisanat d'art) : il importe de la pérenniser et de l'amplifier, ce qui passe notamment par la mise en valeur des atouts existants. Le site de la Pilardière pourrait s'intégrer dans cette dynamique touristique et de loisirs »
			« L'offre d'hébergement actuelle se résume au camping, ainsi qu'à quelques chambres d'hôtes et gîtes. Compte-tenu du positionnement de la commune, de son accessibilité (halte ferroviaire, Loire à vélo) et de son cadre exceptionnel, une augmentation et une diversification de l'offre seraient opportunes (petite structure hôtelière, nouvelles chambres d'hôtes, gîtes ruraux…) ; néanmoins, ce développement reste du domaine privé. Il en va de même concernant l'offre en restauration, relativement faible. »

Thématiques	Enjeux	Orientations du PADD	Extraits du PADD
Equipements	Veiller à l'adéquation entre la capacité des équipements et la hausse de population envisagée (école, réseaux, assainissement…) : anticiper les besoins	Axe 1, Section 1	« Les équipements sont en capacité d'accueillir cette nouvelle population, dès lors que le rythme de croissance est « lissé » dans le temps, ce qui implique un développement de l'urbanisation progressif et maîtrisé. »
		Axe 1, Section 2	« En termes de projets, il est notamment envisagé : ▪ De déplacer la Maison médicale, afin d'en améliorer les conditions d'accessibilité et d'accroître la capacité d'accueil des services médicaux ; ▪ De déplacer la gendarmerie et les services techniques ; ▪ […] ▪ De conforter le pôle sportif et de loisirs. »
Mobilités et accessibilité	Encourager le recours les modes doux de déplacement (piéton / vélo), développer des continuités douces : alternative aux déplacements motorisés et découverte du territoire	Axe 2, Section 3	« Les déplacements doux (piéton, vélo) constituent une alternative au « tout automobile », en particulier pour les petits déplacements du quotidien, d'autant plus dans une perspective de recentrage de l'urbanisation sur l'agglomération. En ce sens, il s'agira de favoriser le recours à ces modes de déplacement, que ce soit par : ▪ L'établissement de liaisons adaptées entre les futurs quartiers et les pôles facteurs de mobilité (équipements, commerces et services) ; ▪ L'amélioration des liaisons, notamment entre le parking de la Vallée et la place du Hâvre (en recherchant un lien plus direct), mais aussi entre le parking de la Vallée et le parking de la Loire (en relation avec le Conseil Départemental) ; ▪ La sécurisation des piétons dans le Bourg historique, notamment vis-à-vis de la circulation des poids-lourds ; ▪ Le renforcement du maillage des continuités douces existantes aux abords du bourg, notamment vers la Mabonnière et le Cadoreau (par le site de la Pilardière). Ce principe s'inscrit par ailleurs dans une logique de valorisation de la découverte du territoire au niveau touristique et des loisirs (cf. Axe 3). »
Sols / sous-sols (1/2)	Maîtriser la consommation d'espace : renforcement du niveau de densité dans les futures opérations d'ensemble, optimisation des espaces résiduels au sein de l'enveloppe urbaine	Axe 2, Section 2	**Concernant l'habitat :** « La maîtrise de la consommation d'espace est un enjeu majeur, d'autant plus au vu des contraintes existantes aux abords de l'agglomération. Dans cette perspective, plusieurs pistes d'action seront mobilisées : ▪ Au sein de l'enveloppe urbaine de l'agglomération et des villages (limites actuelles du tissu urbain) : – La valorisation du potentiel en dents creuses est encouragée ; – Des parcelles ou des ensembles de parcelles d'un seul tenant présentent une taille parfois importante (> 2500 m²). Dans ce cas, l'optimisation du foncier est une priorité pour la commune : sans qu'elle ait vocation à se substituer aux privés en termes de mise en œuvre, elle pourra fixer des principes visant une organisation cohérente du site ; – Plusieurs secteurs constituent des espaces stratégiques, compte-tenu de leur proximité vis-à-vis du cœur de bourg ou de leur superficie : site de la rue de Bellevue, site localisé au sud de la maison de retraite, site des services techniques et de la gendarmerie (dont le déplacement est prévu à terme), etc. La mobilisation de ces secteurs stratégiques s'inscrira dans une logique de densification, voire de renouvellement urbain. ▪ Les extensions à vocation d'habitat concerneront le Bourg et la finalisation de l'opération des Fontenies (extension du village du Plessis / Tertre). Au total, il est envisagé un maximum de 7,5 hectares à vocation d'habitat en extension des enveloppes urbaines. ▪ De manière générale, une densification raisonnée et raisonnable sera mise en œuvre : à ce titre, les nouvelles opérations d'ensemble à vocation d'habitat (au sein de l'enveloppe urbaine comme en extension) viseront un objectif minimum de 15 logements/hectare. Cet objectif sera pondéré à l'échelle de toutes les opérations d'ensemble. »

Thématiques	Enjeux	Orientations du PADD	Extraits du PADD
Sols / sous-sols (2/2)	Maîtriser la consommation d'espace : renforcement du niveau de densité dans les futures opérations d'ensemble, optimisation des espaces résiduels au sein de l'enveloppe urbaine (suite)	Axe 2, Section 2	**Concernant les équipements :** « le développement des équipements se fera en partie au sein de l'enveloppe urbaine (déplacement de la Maison médicale, offre spécifique à destination des seniors…), mais nécessitera également de s'inscrire en extension (déplacement de la gendarmerie et des services techniques…). A ce titre, il est envisagé un maximum de 3 hectares à vocation d'équipements en extension. Cette surface ne tient pas compte du devenir du site de la Pilardière, sur lequel il n'y a pas de projet arrêté à ce jour : selon le projet qui y sera envisagé, ce site pourra nécessiter une évolution ultérieure du PLU. »
		Axe 3, Section 2	**Concernant les activités :** « En termes d'extension à vocation d'activités, il est envisagé un maximum de 2,5 hectares. »
Milieux naturels & biodiversité	Préserver les éléments constitutifs de la Trame verte et bleue, de manière proportionnée aux enjeux (dont Natura 2000, les Espaces Naturels Sensibles…)	Axe 1, Section 3	« La Trame verte et bleue fait partie de l'identité du territoire. Elle est un atout à valoriser […]. Bien évidemment, cette mise en valeur doit s'accompagner d'une vigilance toute particulière, afin de permettre tout à la fois l'ouverture au public de ces milieux parfois sensibles et la préservation de leur caractère naturel ; à ce titre, il s'agira de préserver les éléments constitutifs de la Trame verte et bleue, de manière proportionnée au regard des enjeux. »
Cycle de l'eau	Préserver les zones humides	Axe 1, Section 3	« il s'agira de préserver les éléments constitutifs de la Trame verte et bleue, de manière proportionnée au regard des enjeux. »
Paysages & patrimoine	Préserver les paysages du Bourg et de l'espace rural ; soigner la relation du Bourg à son environnement immédiat	Axe 3, Section 3	« La préservation des paysages patrimoniaux est fondamentale s'agissant de l'agglomération (vues sur la tour, le clocher…), des Sites Inscrit et Classés, ou encore des milieux naturels (vues panoramiques sur la Loire…). »
	Valoriser le patrimoine naturel (espaces naturels et paysages identifiés par la DTA de l'Estuaire de la Loire, perspectives monumentales sur la Loire, sites classés…	Axe 1, Section 3	« Sur un plan paysager, la pérennisation de coupures d'urbanisation (notamment au niveau des coteaux situés en vis-à-vis de Champtoceaux) et l'insertion des futures opérations d'aménagement dans leur environnement apparaissent essentielles. »
	Valoriser le patrimoine bâti remarquable, le patrimoine bâti en campagne (en fixant les modalités de changement de destination, en lien avec les enjeux agricoles)	Axe 3, Section 1	« Le changement de destination de bâtiments précisément identifiés sera envisageable : cet aspect est d'autant plus important que la remobilisation de bâtiments inoccupés ou devenus inutiles pour l'agriculture permet […] la valorisation (et donc la sauvegarde) du patrimoine local »
	Pérenniser l'activité agricole : limitation des possibilités de développement pour les tiers		Cf. thématique *Activités économiques*.

Thématiques	Enjeux	Orientations du PADD	Extraits du PADD
Qualité de l'air	Développer les continuités douces, notamment à l'échelle de l'agglomération : favoriser les déplacements doux pour les petits déplacements du quotidien	Axe 2, Section 3	« Les déplacements doux (piéton, vélo) constituent une alternative au « tout automobile », en particulier pour les petits déplacements du quotidien, d'autant plus dans une perspective de recentrage de l'urbanisation sur l'agglomération. En ce sens, il s'agira de favoriser le recours à ces modes de déplacement, que ce soit par : ▪ L'établissement de liaisons adaptées entre les futurs quartiers et les pôles facteurs de mobilité (équipements, commerces et services) ; ▪ L'amélioration des liaisons, notamment entre le parking de la Vallée et la place du Hâvre (en recherchant un lien plus direct), mais aussi entre le parking de la Vallée et le parking de la Loire (en relation avec le Conseil Départemental) ; ▪ La sécurisation des piétons dans le Bourg historique, notamment vis-à-vis de la circulation des poids-lourds ; ▪ Le renforcement du maillage des continuités douces existantes aux abords du bourg, notamment vers la Mabonnière et le Cadoreau (par le site de la Pilardière). Ce principe s'inscrit par ailleurs dans une logique de valorisation de la découverte du territoire au niveau touristique et des loisirs (cf. Axe 3). »
Energie			
Déchets	Développer une urbanisation de faible incidence en termes d'allongement des trajets de collecte	/	Thématique traitée sans être explicitement évoquée, à travers les objectifs déclinés dans les Axes 1 et 2 du PADD : confortation du Bourg, lutte contre l'étalement urbain
Risques et nuisances (1/2)	Prendre en compte les risques naturels (en particulier le PPRI)	Axe 2, Section 1	« compte-tenu des contraintes existantes aux abords immédiats de l'agglomération (risque d'inondation au sud, […] RD723 au nord), l'offre en logements devra aussi être localisée en-dehors de l'agglomération. »

Thématiques	Enjeux	Orientations du PADD	Extraits du PADD
Risques et nuisances (2/2)	Prendre en compte les risques naturels (en particulier le PPRI) **(suite)**	Axe 2, Section 2	**Concernant l'habitat :** « La maîtrise de la consommation d'espace est un enjeu majeur, d'autant plus au vu des contraintes existantes aux abords de l'agglomération. »
	Prendre en compte les risques technologiques et les nuisances	Axe 3, Section 2	**Concernant les activités :** « Le maintien et le développement de l'activité artisanale et industrielle locale nécessitent l'optimisation de la Zone d'activités existante et son extension, en lien étroit avec la COMPA. »

4 LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)

Deux types d'Orientations d'Aménagement et de Programmation ont été mises en place :

- Des OAP « sectorielles », qui peuvent porter sur l'agglomération, les villages et la zone artisanale ;
- Des OAP « thématiques », qui peuvent porter sur tout ou partie du territoire communal.

Les OAP peuvent contenir des « prescriptions » (de portée réglementaire forte) ou des « recommandations » (de portée informative ou pédagogique). Lorsque les OAP ont une portée prescriptive, le titre de la section ou de la sous-section concernée le précise.

Concernant les OAP « sectorielles », 15 secteurs (et leurs abords immédiats) ont été identifiés, afin d'y fixer des orientations fines (notamment en termes de programmation) :

- 13 secteurs à vocation principale d'habitat : le site A sur Le Plessis (opération des Fontenies) ; les sites B, C, D, E (sous-secteurs E1 et E2), F, G, H et L sur l'agglomération ; les sites J et N sur la Mabonnière / la Pilardière ; le site M sur la Durandière ; le site O sur Le Plessis / Le Tertre ;
- 1 secteur à vocation principale d'équipements : le site I (gendarmerie et logements liés, services techniques) ;
- 1 secteur à vocation principale d'activités économiques : le site K.

Concernant les OAP « thématiques », 5 objets peuvent être distingués :

- 1 OAP thématique a une portée prescriptive : l'OAP portant sur les changements de destination ;
- Les 4 autres OAP thématiques ont une portée de recommandation :
  - OAP relative à la prise en compte de la topographie et à la hauteur des constructions ;
  - OAP proposant des recommandations architecturales et paysagères pour les zones d'habitat ;
  - OAP relative aux continuités douces ;
  - OAP relative à la préservation de la fonctionnalité du bocage.

En conformité avec les orientations du PADD, les principes suivants ont été retenus :

- Maîtrise de la consommation d'espace et lutte contre l'étalement urbain :
  - Objectifs de densité minimum (adaptés selon les sites) et/ou nombre de logements minimum pour chaque site ;
  - Principes concernant le phasage éventuel des opérations : obligation d'une opération d'ensemble en une seule et même phase, ou obligation d'une opération d'ensemble (éventuellement en plusieurs phases), ou encore optimisation progressive du site dès lors que les objectifs de densité seront respectés à l'échelle de chaque nouvelle phase d'urbanisation ;
  - Principes permettant de réduire les marges de recul vis-à-vis de la RD723 sur trois secteurs (en lien avec les études Loi Barnier).
- Recherche d'une diversification de l'offre en logements :
  - Objectifs de mixité sociale sur certains secteurs ;
  - Création de logements à destination des seniors (site C des OAP).
- Intégration des enjeux patrimoniaux :
  - OAP spécifique à des bâtiments identifiés pour le changement de destination, en vue de préserver le caractère patrimonial des bâtiments ;
  - Préservation d'un mur (le long d'une continuité douce à connecter au site G des OAP).
- Amélioration et anticipation de la situation autour des mobilités :
  - Anticipation de l'organisation des secteurs de développement à vocation d'habitat, que ce soit sur le plan de la desserte interne ou sur les liens avec le réseau viaire existant ;
  - Anticipation de l'organisation des secteurs de développement à vocation d'activités ;

  - Anticipation concernant la question de la sécurité, notamment à plusieurs points de jonction entre des sites d'OAP et une départementale (RD25, RD323) ;
  - Renforcement des continuités douces.
- Insertion des futures opérations dans l'environnement et le paysage :
  - Prise en compte de haies et alignements d'arbres, pour des motifs paysagers et/ou écologiques ;
  - Principes permettant de réduire les marges de recul vis-à-vis de la RD723 sur trois secteurs (en lien avec les études Loi Barnier) ;
  - Prise en compte de la topographie dans les projets d'aménagement, d'autant plus dans le contexte particulier d'Oudon.
- Amélioration de la qualité architecturale des zones d'habitat :
  - OAP thématique afin de favoriser un aménagement durable du territoire (volumétrie et toitures, divisions parcellaires, implantation et orientation des constructions, diversité des formes d'habitat, qualité des abords des constructions, etc.
- Préservation de la fonctionnalité du bocage :
  - OAP thématique développant deux types de recommandations : modalités de replantations du bocage (notamment dans le cadre de compensation à prévoir en cas d'arrachage de haie inventoriée) et entretien du bocage (dans une perspective de gestion durable de l'existant et de valorisation de la ressource bois-énergie)

5 LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE REGLEMENT

5.1 EXPOSE DES MOTIFS DE DELIMITATION DES ZONES & EXPOSE DES MOTIFS DU REGLEMENT ECRIT

Quatre grands types de zones sont mises en place :

- **Les zones urbaines « U » ;**
- **Les zones à urbaniser « AU », ouvertes à l'urbanisation (1AU) ou fermées à l'urbanisation (2AU) ;**
- **Les zones agricoles « A » ;**
- **Les zones naturelles « N ».**

Chaque zone peut être déclinée en secteurs (et éventuellement en sous-secteurs) ; le règlement écrit précise alors les règles applicables dans les différents cas de figure.

Le règlement écrit a été élaboré en prenant en compte le Code de l'Urbanisme en vigueur depuis le 1er janvier 2016.

La rédaction du règlement écrit a été réalisée sur la base du règlement type proposé par la COMPA.

Un Lexique reprend en particulier les définitions nationales, notamment concernant les destinations et sous-destinations prévues par le Code de l'Urbanisme. Les autres termes du Lexique visent à faciliter la compréhension des règles formulées dans le corps du règlement.

Les Dispositions générales précisent un certain nombre de règles applicables dans toutes les zones, notamment concernant le stationnement, les reculs par rapport aux routes départementales, ou encore la protection des éléments constitutifs de la Trame verte et bleue identifiés au règlement graphique (Espaces Boisés Classés, bocage, zones humides). Par ce biais, elles permettent d'alléger le contenu de chaque zone du règlement écrit (en particulier les articles 1, 2, 5 et 6).

5.1.1 LES ZONES URBAINES « U »

La zone U est composée de 4 types de secteurs : Ua (et son sous-secteur Uai), Ub (et ses sous-secteurs Ubi et Ub1), Ue (et son sous-secteur Uei) et Ul (et son sous-secteur Uli).

De manière systématique, l'adjonction des indices « i » caractérise la zone inondable de la Loire (en référence au Plan de Prévention des Risques d'Inondation).

En zone U, les équipements publics existent et ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Secteur	Principales caractéristiques ayant conduit à la délimitation du secteur	Principales caractéristiques réglementaires (exposé des motifs du règlement écrit)
Ua / Uai	**Cœur historique d'Oudon**.	**Vocation principale d'habitat dense, de services et d'activités compatibles avec l'habitat.** Recherche d'un maintien de paysages homogènes (constructions généralement édifiées en ordre continu et à l'alignement des voies et emprises publiques).
Ub /Ubi / Ub1	**Tissu urbain contemporain** : extensions du bourg et villages (La Mabonnière / La Pilardière, Le Plessis / Le Tertre, et La Pageaudière / Blanche-Lande / La Durandière). Délimitation sur la base des enveloppes urbaines de l'Etat initial de l'environnement. Ub1 : sous-secteur du secteur Ub, dans lequel l'assainissement collectif n'existe pas.	**Vocation principale d'habitat, de services et d'activités compatibles avec l'habitat.** Recherche d'un maintien de paysages homogènes (constructions généralement édifiées en en retrait, tant par rapport aux voies et emprises publiques que par rapport aux limites séparatives) tout en permettant l'optimisation du foncier. Mise en avant de principes qualitatifs (harmonie des volumes, formes et couleurs).
Ue / Uei	**Zones artisanale du Plessis** (sous-secteur Ue), **secteur de la supérette** (sous-secteur Uei).	**Vocation d'activités économiques de portée locale.** Limitation des possibilités de construire, en lien avec la vocation de ce secteur spécialisé. Différence notable entre Ue et Uei : ouverture plus large en matière de commerces, de services et de restauration au sein du sous-secteur Uei. Dispositions visant l'optimisation de ces espaces (pas d'emprise au sol maximale, possibilité d'implantation en limite séparative, hauteur maximale fixée à 12 m à l'égout ou à l'acrotère).
Ul / Uli	**Secteurs d'équipements** (scolaires, sportifs…) **et d'activités de loisirs**.	**Vocation d'équipements et de loisirs.** Limitation des possibilités de construire, en lien avec la vocation de ce secteur spécialisé. Ouverture dans le sous-secteur Uli (commerces et services, restauration) en lien avec les activités existantes dans ce sous-secteur et sous réserve des dispostiions du PPRI et du PGRI.

5.1.2 LES ZONES A URBANISER « AU »

La zone AU est composée de plusieurs types de secteurs, destinés à l'urbanisation future :

- Les secteurs 1AU et 2AU (sans indice) : ces secteurs sont destinés à l'urbanisation future à vocation principale d'habitat ;
- Le secteur 1AUl : ce secteur est destiné à l'urbanisation future à vocation principale d'équipements ;
- Le secteur 2AUe : ce secteur est destiné à l'urbanisation future à vocation d'activités économiques.

La superficie globale des zones AU correspond aux besoins communaux en termes de capacité d'accueil pour les 10 prochaines années[5].

Secteur	Principales caractéristiques ayant conduit à la délimitation du secteur	Principales caractéristiques réglementaires (exposé des motifs du règlement écrit)
1AU et **2AU**	**Secteurs correspondant aux extensions de l'urbanisation** : opérations déjà engagée des Fontenies (1AU) et extensions de l'agglomération (2AU). Dimensionnement en tenant compte des besoins communaux pour les 10 prochaines années Délimitation en tenant compte des enjeux (AOC, topographie, Natura 2000, RD723). Présence des réseaux en secteur 1AU. Secteur 2AU : logique de recentrage de l'offre en logements sur l'agglomération. Phasage dans le temps (1AU prioritaire, 2AU dans un second temps) afin de « lisser » l'évolution de la population dans le temps.	**Vocation principale d'habitat.** Nécessité de cohérence des futurs projets avec les principes détaillés dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation. Pour le secteur 1AU : reprise en grande partie du règlement du secteur Ub. Pour le secteur 2AU règlement volontairement simplifié, puisque la possibilité de construire sur ce secteur nécessite de passer par une procédure de Modification (pour ouverture à l'urbanisation), procédure qui conduirait inévitablement à classer ce secteur en 1AU… Et donc à lui appliquer le règlement du secteur 1AU existant.
1AUl	Localisation en continuité de l'agglomération, à proximité d'accès de la RD723 et en tenant compte de la nouvelle marge de recul vis-à-vis de la RD723 : **localiser un site pour la nouvelle gendarmerie** (actée par le ministère et la préfecture) **et profiter de ce site pour y localiser les services techniques**. Présence des réseaux.	**Vocation d'équipements (gendarmerie et logements liés, services techniques).** Nécessité de cohérence du futur projet avec les principes détaillés dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation. Reprise globale du règlement du secteur 1AU, sauf pour les articles 1 et 2 afin de cibler précisément la destination du secteur (en particulier, l'habitat n'est autorisé que s'il concerne les logements liés à la gendarmerie.
2AUe	**Extension future de la Zone artisanale du Plessis** (zone de portée locale). Fermeture à l'urbanisation afin de viser, dans un premier temps, l'optimisation du foncier économique déjà disponible dans la Zone Artisanale du Plessis. Délimitation appuyée sur la RD753 (nouvelle marge de recul) et sur Natura 2000.	**Vocation d'activités économiques.** Nécessité de cohérence du futur projet avec les principes détaillés dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation. Règlement identique à celui du secteur 2AU : volontairement simplifié, sachant que cette zone passera en Ue ou en 1AUe à l'occasion de son ouverture à l'urbanisation.

[5] Cf. *Chapitre 3 – Explication des choix retenus*, Section *2.3 Le scénario communal : population & logements*

5.1.3 LES ZONES AGRICOLE « A »

La zone A présente 4 types de secteurs : A « strict », An, Ah et Al.

La zone A correspond aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

La zone A comprend les secteurs suivants :

- Le secteur A « strict » ;
- Le secteur An, qui présente des enjeux paysagers ou écologiques particuliers ;
- Le secteur Ah, de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) pour l'habitat ;
- Le secteur Al, de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) à vocation touristique ;
- Le secteur Av, dédié à l'activité viticole.

Secteur	Principales caractéristiques ayant conduit à la délimitation du secteur	Principales caractéristiques réglementaires
A « strict »	**Espaces agricoles comprenant les sièges et sites d'exploitations agricoles**	**Encadrement strict des possibilités d'occupation des sols, dans un objectif de pérennisation de l'activité agricole et de limitation des impacts sur les paysages.** Secteur A : possibilité de réaliser des bâtiments agricoles et la diversification de l'activité agricole, encadrement du logement de fonction. Secteur An : les constructions liées à l'agriculture ne sont pas autorisées au regard des enjeux paysagers et écologiques. Secteurs A et An : encadrement strict des possibilités pour les tiers en campagne : « forfait » de 60 m² d'emprise au sol à partir de la date d'Approbation du PLU, mobilisable uniquement pour l'extension des habitations existantes (50 m² maximum du forfait) et pour les annexes aux habitations existantes (40 m² maximum du forfait ; création ou extension), cumulé à d'autres règles (distance, hauteur). Secteur Av : ciblé sur les constructions dédiées à l'activité viticole (hors logement de fonction).
An	**Espaces agricoles présentant des enjeux paysagers ou écologiques** : **Les coteaux : côte Saint-Aubin à l'ouest de l'agglomération** (étant donné les vues monumentales sur la Loire), **abords du vallon du Vau** (au-delà de la zone naturelle N qui le protège), **espace compris entre l'agglomération et Blanche-Lande** (coupure d'urbanisation), **abords de la zone naturelle N correspondant à la coulée des Bois**. **Les abords du Moulin d'Omblepied**, constituant un des principaux points hauts d'Oudon. **Les abords immédiats de la double allée plantée menant au château d'Omblepied**, dans une logique patrimoniale et paysagère. **La frange nord de La Mabonnière / La Pilardière**, dans une logique de prise des enjeux environnementaux (en lien avec le SCOT qui identifie à ce niveau une fragmentation écologique).	
Al	Secteur Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL), identifié **pour un motif touristique (« la maison dans les bois »)** : intégration de l'activité d'hébergement et des besoins pour un projet d'extension de l'activité.	Possibilité de réaliser de l'hébergement touristique, sous réserve de s'inscrire dans une emprise au sol limitée, adaptée au projet sur ce site.
Ah	5 Secteurs Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL), identifié afin d'**autoriser le comblement des dents creuses par l'habitat**. Délimitation de ces hameaux raccordés à l'assainissement, sur la base des enveloppes urbaines.	Possibilité de réaliser de nouveaux logements dans des limites définies au règlement (emprise au sol, hauteur), dans une logique de constructibilité limitée : en particulier, 180 m² maximum pour le bâtiment principal.

5.1.4 LES ZONES NATURELLES « N »

La zone N présente 3 types de secteurs : N « strict » (et son sous-secteur Ni), Nf et Nl (décliné en sous-secteurs Nli, Nl1, Nli2 et Nl3).

De manière systématique, l'adjonction des indices « i » caractérise la zone inondable de la Loire (en référence au Plan de Prévention des Risques d'Inondation).

La zone N correspond aux zones naturelles et forestières, équipés ou non, à protéger en raison :

- Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;
- Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;
- Soit de leur caractère d'espaces naturels ;
- Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;
- Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

Secteur	Principales caractéristiques ayant conduit à la délimitation du secteur	Principales caractéristiques réglementaires
N « strict » / Ni	**Principaux espaces naturels** : vallée de la Loire, vallée du Hâvre, principaux vallons (le Vau à l'ouest du bourg, la coulée des Bois à l'est de Blanche-Lande, Omblepied en limite avec la commune voisine de Saint-Géréon, principaux affluents secondaires), site de la Pilardière. Il comprend ainsi Natura 2000, les espaces les plus sensibles de la DTA, l'armature principale de la Trame verte et bleue, zone inondable de la Loire.	**Encadrement strict des possibilités d'occupation des sols, dans un objectif d'affirmation du caractère naturel de ce secteur.** Pas de possibilité d'implantation de bâtiments agricoles. Encadrement strict des possibilités pour les tiers en campagne : « forfait » de 60 m² d'emprise au sol à partir de la date d'Approbation du PLU, mobilisable uniquement pour l'extension des habitations existantes (50 m² maximum du forfait) et pour les annexes aux habitations existantes (40 m² maximum du forfait ; création ou extension), cumulé à d'autres règles (distance, hauteur).
Nf	**Secteurs boisés couverts par un Plan Simple de Gestion agréé** : l'objectif est de garantir la pérennisation de l'activité sylvicole.	Seules sont autorisées les constructions à destination d'exploitation forestière (en plus des équipements dès lors qu'ils ne portent pas atteintes aux espaces naturels et aux paysages).
Nli	**Espaces d'équipements et de loisirs en continuité de l'agglomération** (station d'épuration, port, théâtre de plein air et parking de la Loire, plan d'eau, abords des équipements sportifs.	Pas de possibilités particulières, si ce n'est l'autorisation des équipements dès lors qu'ils ne portent pas atteintes aux espaces naturels et aux paysages, sachant que la compatibilité avec le PPRI est indispensable.
Nl1	**Périmètre intégrant les bâtiments du site de la Pilardière et leurs abords immédiats**, en lien avec le projet communal de valorisation de cet espace à des fins touristiques et de loisirs.	Secteur Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL), identifié pour un motif touristique et de loisirs. Le règlement écrit du PLU précise les possibilités limitatives d'occupation des sols de ces secteurs (types de constructions, hauteur, emprise au sol…).
Nli2	**Périmètre correspondant au camping d'Oudon** (hors bâtiments en dur, classés en Uli), en lien avec le projet de confortation de cette activité à travers des constructions légères.	
Nl3	**Périmètre correspondant au centre équestre**, dans sa partie hors zone inondable, afin de permettre la confortation de cette activité.	

5.2 BILAN DES SUPERFICIES

Zonage PLU 2005	Superficie (en ha)	Zonage projet de PLU	Superficie (en ha)	Evolution
ZONES URBAINES (U)	**219,28**	**ZONES URBAINES (U)**	**150,68**	**-68,61**
Ua	13,74	Ua	14,24	**0,51**
Uai	3,34	Uai	3,49	**0,15**
Ub	56,56	Ub	113,80	**57,24**
Ub1	0	Ub1	1,23	**1,23**
Ubi	1,65	Ubi	2,09	**0,45**
Uc	110,10	/	0	**-110,10**
UCa	15,48	/	0	**-15,48**
Ue	7,55	Ue	5,95	**-1,60**
Uei	2,17	Uei	1,85	**-0,32**
UL	1,23	Ul	0,79	**-0,44**
ULi	7,46	Uli	7,22	**-0,24**
ZONES A URBANISER (AU)	**71,28**	**ZONES A URBANISER (AU)**	**9,91**	**-61,36**
Vocation principale d'habitat	**32,99**		**6,55**	**-26,44**
Aua (ouvert à l'urbanisation)	11,32	1AU	3,82	**-7,50**
AU (fermé à l'urbanisation)	21,67	2AU	2,73	**-18,94**
Vocation principale d'équipements ou de loisirs	**22,62**		**1,59**	**-21,04**
/	0	1AUl	1,59	**1,59**
AUh (fermé à l'urbanisation)	7,42	/	0	**-7,42**
AULa (fermé à l'urbanisation)	0,32	/	0	**-0,32**
AULb (fermé à l'urbanisation)	2,88	/	0	**-2,88**
AULc (fermé à l'urbanisation)	8,74	/	0	**-8,74**
AULci (fermé à l'urbanisation)	3,26	/	0	**-3,26**
Vocation principale d'activités	**15,66**		**1,78**	**-13,89**
1AUe (ouvert à l'urbanisation)	9,62	/	0	**-9,62**
AUe (fermé à l'urbanisation)	6,05	2AUe	1,78	**-4,27**
ZONES AGRICOLES (A)	**1 071,67**	**ZONES AGRICOLES (A)**	**1 138,37**	**66,70**
A	700,50	A	694,73	**-5,77**
Ap	368,91	An	419,85	**50,94**
Av	2,26	Av	3,53	**1,27**
/	0,00	Ah	19,88	**19,88**
/	0	Al	0,37	**0,37**
ZONES NATURELLES (N)	**889,97**	**ZONES NATURELLES (N)**	**953,23**	**63,26**
N	347,50	N	386,43	**38,93**
Nh	20,20	/	0	**-20,20**
Ni	471,42	Ni	504,11	**32,69**
NL	1,24	Nl3	1,79	**0,56**
NLi	49,07	Nli	20,74	**-28,32**
/	0	Nl1	1,36	**1,36**
/	0	Nli2	1,93	**1,93**
Nr	0,54	/	0	**-0,54**
/	0	Nf	36,86	**36,86**
TOTAL	**2 252,19**	**TOTAL**	**2 252,19**	**0,00**

5.3 LES AUTRES OUTILS REGLEMENTAIRES MOBILISES

5.3.1 LA PRESERVATION DES ELEMENTS CONSTITUTIFS DE LA TRAME VERTE ET BLEUE

5.3.1.1 LES BOISEMENTS

Pour des motifs à la fois écologiques et paysagers, les principaux boisements sont protégés, que ce soit au niveau de l'agglomération ou dans l'espace rural.

Les boisements concernés par un Plan Simple de Gestion agréé sont classés en secteur Nf (36.86 hectares). Le règlement de ce secteur garantit sa sauvegarde de manière satisfaisante, tout en en permettant une gestion durable.

Concernant les autres boisements, le PLU met en place une mesure de protection stricte en l'absence de Plan Simple de Gestion : un classement en Espaces Boisés Classés (EBC), à travers un figuré spécifique sur le règlement graphique (zonage). Au total, 144.74 hectares de boisements sont protégés au titre des EBC (articles L113-1 et L113-2 du Code de l'Urbanisme). La traduction réglementaire associée à cette protection, s'appliquant à toutes les zones du règlement dans lesquelles se trouvent des EBC, est précisée dans les Dispositions générales du règlement écrit.

5.3.1.2 LES ARBRES REMARQUABLES

Pour des motifs écologiques et/ou paysagers, 5 arbres remarquables sont protégés à travers le zonage et le règlement écrit. Ces arbres correspondant au noyer localisé au niveau du pont sur le Hâvre (au cœur de l'agglomération), à deux marronniers au niveau de l'école privée, au chêne de la Pilardière et à un chêne sur les bords de Loire (au sud de la Durandière).

Ces arbres remarquables sont protégés de manière stricte au même titre que les boisements, à travers l'outil « Espaces Boisés Classées » (articles L113-1 et L113-2 du Code de l'Urbanisme).

5.3.1.3 LE BOCAGE

L'Inventaire Forestier National (IFN) et la Fédération des chasseurs des Pays de la Loire ont établi un inventaire des haies sur l'ensemble du département, par photo-interprétation, sur la base des ortho-photos de 2009 (prise de vue aérienne). Cet inventaire a été repris dans le cadre de l'élaboration du SCOT de la COMPA.

Dans le cadre des travaux portant sur la Trame verte et bleue, le Comité consultatif Environnement d'Oudon est reparti de cet inventaire, en cherchant à l'affiner et à le qualifier : il a ainsi distingué les « haies qualifiées » et les « haies non qualifiées ».

Les haies identifiées et protégées dans le cadre du zonage reprennent les « haies qualifiées », c'est-à-dire l'intégralité des haies présentes dans les continuums de la Trame verte et bleue ainsi que les haies de valeur écologique et/ou paysagère (y compris en-dehors des continuums de la Trame verte et bleue). **A travers cette identification ciblée, l'objectif est de prioriser la préservation des haies les plus remarquables (sur un plan paysager et/ou écologique) et les haies localisées au sein des espaces les plus sensibles (dont Natura 2000).**

Au final, 88.44 km linéaires de haies sont identifiés dans le cadre du PLU.

La traduction réglementaire associée à cet inventaire, s'appliquant à toutes les zones du règlement dans lesquelles se trouvent des haies inventoriées, est la suivante :

« Les haies, arbres, alignement d'arbres et boisements remarquables identifiés sur les documents graphiques du règlement sont protégés :

- *En-dehors de leur entretien, les coupes et abattages sont soumis à Déclaration préalable ;*
- *La suppression de ces haies n'est possible que dans les cas suivants : abattage pour des raisons sanitaires ou de sécurité ou pour la mise en œuvre d'une opération présentant un caractère d'intérêt général, ouverture d'accès (notamment accès agricole), regroupement de parcelles lié à l'activité agricole, extension de bâtiment agricole, ouverture paysagère en lien avec le projet de site classé des promontoires de Loire.*
- *La suppression est subordonnée à la replantation simultanée de plantations d'essence locale, en quantité et/ou linéaire équivalent. »*

5.3.1.4 LES ZONES HUMIDES

La présence de zones humides a été soulignée par un inventaire réalisé au titre du SAGE, sur l'ensemble du territoire intercommunal. Dans le cadre de cet inventaire, **89 hectares de zones humides ont été inventoriés** sur la commune d'Oudon.

L'intégralité de cet inventaire est repérée par des hachures fines sur le règlement graphique (zonage), au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme.

La traduction réglementaire associée à cet inventaire, s'appliquant à toutes les zones du règlement dans lesquelles se trouvent des zones humides inventoriés, est la suivante :

« 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, sauf ceux mentionnés ci-dessous.*

Par exception, dans les zones humides repérées aux documents graphiques par une trame spécifique, 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 pourront être autorisés dès lors que ceux-ci :*
  - *Sont liés et nécessaires aux activités agricoles, et qu'aucune solution alternative n'existe permettant d'éviter l'atteinte à la zone humide ;*
  - *Sont liés à la sécurité des personnes ;*
  - *Sont liés à l'entretien, à la réhabilitation et la restauration des zones humides ;*
  - *Sont liés à 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 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 par les documents de planification existants dans le domaine de l'eau (SDAGE Loire-Bretagne et SAGEs).

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. »

5.3.1.5 LES COURS D'EAU

Les cours d'eau ont été inventoriés sur l'ensemble du territoire intercommunal. Dans le cadre de cet inventaire, **44.6 km linéaires de cours d'eau ont été inventoriés** sur la commune d'Oudon.

L'intégralité de cet inventaire est repérée sur le règlement graphique (zonage), au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme.

La traduction réglementaire associée à cet inventaire, s'appliquant à toutes les zones du règlement dans lesquelles se trouvent des cours d'eau inventoriés, est la suivante :

« Les constructions nouvelles doivent être implantées à une distance minimale de 15 mètres en recul des rives des cours d'eau identifiés aux documents graphiques. »

5.3.2 LES CHANGEMENTS DE DESTINATION EN CAMPAGNE

En application des articles R151-23 et L151-11, les bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination sont identifiés par une étoile sur le règlement graphique (zonage).

Les 15 bâtiments concernés sont tous localisés au sein de la zone agricole A. Cette identification a été réalisée à l'appui d'un croisement de plusieurs critères, dont les impacts sur l'agriculture. L'objectif de cette identification est en premier lieu de valoriser le patrimoine bâti en campagne. Les bâtiments identifiés viendront également diversifier l'offre en logements en termes de typologie, à l'échelle du territoire.

Les critères d'identification de ces bâtiments sont rappelés dans le règlement écrit.

Il convient de rappeler qu'au-delà de l'identification dans le PLU, le changement de destination est soumis à l'avis conforme de la CDPENAF.

5.3.3 LES LIAISONS DOUCES EXISTANTES A CONSERVER

Le zonage identifie les liaisons douces existantes inscrites au PDIPR, et les protège au titre de l'article L151-38 du Code de l'Urbanisme. Les Dispositions Générales du règlement écrit rappellent le principe de conservation de ces continuités, tout en permettant des modifications ponctuelles du tracé.

5.3.4 LES EMPLACEMENTS RESERVES

10 emplacements réservés ont été mis en place (**cf. détail sur les plans de zonage, Pièces 6**).

Trois emplacements réservés (n°11, 12 et 13) sont au bénéfice de la COMPA, compétente en matière de développement économique : il s'agit de permettre la desserte de la zone 2AUe (extension de la Zone artisanale du Plessis) en passant par la Zone déjà existante.

5.3.5 LES SECTEURS SOUMIS A OAP

Le zonage identifie les secteurs soumis à Orientations d'Aménagement et de Programmation, et plus spécifiquement les secteurs concernés par des objectifs spécifiques en termes de programmation urbaine : objectifs de densité, objectifs de production de logements, modalités d'aménagement.

5.3.6 MARGE DE RECUL AU TITRE DE LA LOI BARNIER

Le zonage identifie les bandes inconstructibles (en règle générale : 100 mètres par rapport à l'axe de l'autoroute A11 et 75 m par rapport à l'axe de la RD723), en reprenant les adaptations ponctuelles de ces bandes de recul au niveau de la RD723, en lien avec les études Loi Barnier réalisées sur trois secteurs.

Complémentairement, les OAP précisent les modalités d'aménagement envisagés au niveau de ces bandes de recul adaptées.

5.3.7 MARGE DE RECUL DES SECTEURS AFFECTES PAR LE BRUIT

Le zonage identifie les marges de recul des secteurs affectés par le bruit de part et d'autre des infrastructures concernées par ce type de classement (A11, RD723, ligne SNCF).

6 ANALYSE DES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LES PIECES REGLEMENTAIRES, AU REGARD DU PADD

Le tableau ci-dessous analyse la manière dont les pièces réglementaires (zonage, règlement écrit, Orientations d'Aménagement et de Programmation) traduisent les orientations du PADD, et répondent ainsi aux enjeux identifiés. Le code couleur suivant a été mis en place :

Elément relevant du zonage
Elément relevant du zonage + règlement
Elément relevant du règlement
Elément relevant du zonage + OAP
Elément relevant des OAP
Commentaire

Thématiques	Enjeux	Extraits du PADD	Traduction à travers les pièces réglementaires
Démographie	Maîtriser la dynamique démographique tout en poursuivant l'accueil de jeunes ménages	« Aujourd'hui, il s'agit de poursuivre l'accueil d'une population nouvelle, tout en restant vigilant au niveau du rythme de croissance (en lien avec la capacité des équipements) : il s'agit ainsi de tendre vers un peu plus de 4400 habitants d'ici une dizaine d'années (soit un rythme de croissance presque deux fois inférieur à celui des dernières années). »	**Identification des zones AU (bourg et opérations des Fontenies), des 3 villages et des hameaux raccordés à l'assainissement collectif (possibilité de construire dans les dents creuses) et du potentiel en changement de destination (en campagne)** **Maîtrise du rythme d'urbanisation (2 zones AU sur 3 sont fermées dans un premier temps ; la 3ème, correspondant à l'opération des Fontenies, est maîtrisée par la collectivité)**
Logement (1/2)	Proposer une offre en logements en adéquation avec les objectifs démographiques	« Cette progression implique d'envisager la réalisation d'environ 230 logements supplémentaires (logements neufs et changements de destination), mais aussi de considérer qu'une partie du parc actuel de logements sera remobilisée par de jeunes ménages. »	

Thématiques	Enjeux	Extraits du PADD	Traduction à travers les pièces réglementaires
Logement (2/2)	Renforcer la diversité du parc de logements, de manière à proposer une offre en logements adaptée aux différentes étapes du parcours résidentiel (jeunes et personnes âgées notamment)	« Il s'agira par ailleurs, dans une logique de mixité sociale et générationnelle, de proposer une offre en logements diversifiée. Cet objectif passe notamment par le développement d'une offre en logements locatifs sociaux (de l'ordre de 15 à 20 logements) ou à destination des seniors. »	**Identification des sites de projet pour l'accueil de 20 logements locatifs sociaux** **OAP « C « (Place du Hâvre) prévoyant la réalisation d'au moins 7 logements à destination des seniors**
		« En termes de projets, il est notamment envisagé : […] ▪ De développer une offre spécifique à destination des seniors (logements intermédiaires), à proximité immédiate du cœur d'agglomération »	**OAP « C « (Place du Hâvre) prévoyant la réalisation d'au moins 7 logements à destination des seniors**
	Localiser sur l'agglomération une part plus importante du développement urbain par rapport à la période passée	« Jusqu'à présent, le développement de l'habitat s'est essentiellement réalisé en campagne. Il s'agit aujourd'hui de rechercher un rééquilibrage de l'urbanisation au profit de l'agglomération […]. Cependant, compte-tenu des contraintes existantes aux abords immédiats de l'agglomération (risque d'inondation au sud, périmètres AOC à l'est et à l'ouest, topographie, RD723 au nord), l'offre en logements devra aussi être localisée en-dehors de l'agglomération. Parallèlement à ces enjeux majeurs autour de l'agglomération, il convient de relever que le territoire compte trois « villages » (au sens des définitions du SCOT) : La Mabonnière / La Pilardière, Le Plessis / Le Tertre, et La Pageaudière / Blanche-Lande / La Durandière. […] les principes retenus, dans la logique de rééquilibrage au profit de l'agglomération, sont les suivants : ▪ Localiser environ la moitié de l'offre en logements neufs sur l'agglomération (à comparer aux 32% constatés sur la période 2000-2012), ce qui apparaît raisonnable étant donné les contraintes évoquées précédemment ; ▪ Compléter l'offre en logements en s'appuyant sur les trois villages de La Mabonnière / La Pilardière, Le Plessis / Le Tertre, et La Pageaudière / Blanche-Lande / La Durandière : – De manière générale, le comblement des dents creuses y sera autorisé ; – De manière spécifique sur Le Plessis / Le Tertre, il s'agira de finaliser les phases engagées de l'opération des Fontenies. ▪ Enfin, en campagne, le comblement des dents creuses dans certains hameaux raccordés à l'assainissement collectif et les possibilités en matière de changement de destination permettront une diversification de l'offre en logements. »	**Localisation de 60% de l'offre « pratique » en logements sur le terme du PLU, sur l'agglomération :** ▪ **A travers le zonage (dents creuses, zones d'urbanisation future)** ▪ **A travers les OAP (renouvellement urbain, densification)** **Identification de l'opération des Fontenies en zone 1AU** **OAP spécifique à l'opération des Fontenies** **Identification des 3 villages (secteurs Ub) : détourage au plus près de l'enveloppe urbaine** **Identification des hameaux concernés par la possibilité de comblement des dents creuses (secteurs Ah), à l'appui de leur raccordement (existant ou imminent) au réseau d'assainissement collectif : détourage au plus près de l'enveloppe urbaine** **Identification des quelques bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination, à l'appui d'un panel de critères**
Dynamique économique (1/3)	Pérenniser l'activité agricole : identification d'un espace pérenne, limitation des possibilités de développement pour les tiers	« La pérennisation de l'activité agricole dans toute sa diversité est incontournable, que ce soit pour des raisons économiques, paysagères, ou encore de cadre de vie. Cette pérennisation passe notamment par l'identification d'une zone agricole et naturelle pérenne, en s'inscrivant pleinement dans les orientations intercommunales. »	**Identification d'une « zone agricole pérenne et naturelle » au sens du SCOT : 2045.51 hectares (zones A, An, N, Ni et Nf), soit 90.82% du territoire communal**

Thématiques	Enjeux	Extraits du PADD	Traduction à travers les pièces réglementaires
Dynamique économique (2/3)	Pérenniser l'activité agricole : identification d'un espace pérenne, limitation des possibilités de développement pour les tiers (suite)	« la pérennisation de l'activité agricole nécessite également la limitation du mitage de l'espace rural, et donc l'encadrement de la constructibilité en campagne pour les non-exploitants. A ce titre, il s'agira d'encadrer les possibilités : ▪ En-dehors de l'agglomération, le comblement des dents creuses ne sera possible que dans les trois villages identifiés et dans certains hameaux (cf. Axe 2) : autrement, la réalisation de constructions neuves à usage de logements sera proscrite ; ▪ Le changement de destination de bâtiments précisément identifiés sera envisageable : cet aspect est d'autant plus important que la remobilisation de bâtiments inoccupés ou devenus inutiles pour l'agriculture permet à la fois la valorisation (et donc la sauvegarde) du patrimoine local et la diversification de l'offre en logements ; ▪ L'extension des habitations existantes et la réalisation d'annexes s'inscriront dans une logique de constructibilité limitée : il s'agira de trouver un équilibre entre d'une part la confortation d'une situation existante (la présence de tiers en campagne), et d'autre part la limitation du mitage et de ses impacts sur l'agriculture et les paysages. »	**Identification des 3 villages (secteurs Ub) et des hameaux concernés par la possibilité de comblement des dents creuses (secteurs Ah) : détourage au plus près de l'enveloppe urbaine** **Encadrement très précis des possibilités d'évolution pour les tiers en campagne :** ▪ **Identification des quelques bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination, à l'appui d'un panel de critères (dont les enjeux agricoles)** ▪ **Extension limitée des constructions d'habitation et de leurs annexes**
	Pérenniser l'activité agricole : enjeux viticoles	« compte-tenu des contraintes existantes aux abords immédiats de l'agglomération ([…] périmètres AOC à l'est et à l'ouest […]), l'offre en logements devra aussi être localisée en-dehors de l'agglomération. » « Bien que l'activité viticole soit actuellement modeste, elle présente un intérêt certain sur un plan paysager et historique (mise en valeur des coteaux). De ce fait, il s'agit de préserver autant que possible les terres les plus favorables à son développement ultérieur : seules les terres situées aux abords immédiats de l'agglomération pourront faire exception, en lien avec le recentrage de l'urbanisation et en coopération avec l'INAO. »	**Préservation des terres concernées par les périmètres AOC (zone A ou N), y compris au niveau de la côte Saint-Aubin au contact de l'agglomération** **Mise en place d'un secteur Av permettant les bâtiments viticoles** **Identification en zone 2AU d'un secteur concernée par le classement AOC, après concertation et accord de l'INAO (Poulichon Nord) : optimisation du foncier garantie par les OAP**
	Soutenir les commerces et services de proximité	« La pérennisation de cette dynamique passe en particulier par la confortation du tissu commercial et de services au cœur même de l'agglomération. »	**Localisation de 60% de l'offre « pratique » en logements sur le terme du PLU, sur l'agglomération :** ▪ **A travers le zonage (dents creuses, zones d'urbanisation future)** ▪ **A travers les OAP (renouvellement urbain, densification)** **Secteurs Ua et Ub : à vocation généraliste (accueil d'activités possibles si pas source de nuisances pour les habitants)** **Absence de règles en termes de places de stationnement pour les commerces et services de petite taille, en centre-bourg (secteur Ua)**

Thématiques	Enjeux	Extraits du PADD	Traduction à travers les pièces réglementaires
Dynamique économique (3/3)	Conforter la Zone artisanale du Plessis	« Le maintien et le développement de l'activité artisanale et industrielle locale nécessitent l'optimisation de la Zone d'activités existante et son extension, en lien étroit avec la COMPA. En termes d'extension à vocation d'activités, il est envisagé un maximum de 2,5 hectares. »	**Secteur Ue (espace à vocation économique) : possibilité d'accueil d'artisans** **Suppression de la possibilité de réaliser des logements de fonction en zone artisanale (secteur Ue), afin de favoriser l'optimisation du foncier pour les activités** **Identification d'une zone 2AUe en extension de la Zone artisanale du Plessis : 1,78 hectare**
	Renforcer le développement de l'offre touristique en tirant parti des atouts locaux	« l'offre en restauration et en hébergement accuse un déficit, au regard de l'attractivité touristique du territoire (cf. Axe 3). »	**Possibilité de réaliser hébergement et restauration sur le bourg** **Identification du site de la Pilardière en STECAL Nl1 : permettre une offre d'hébergement** **Identification des quelques bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination : possibilité de muter vers de l'hébergement (en fonction de l'avis de la CDPENAF au stade opérationnel)**
		« La halte ferroviaire constitue un atout, tant au niveau touristique que pour les déplacements domicile/travail quotidiens, tant vers Nantes que vers Angers. »	**Identification de la halte ferroviaire en zone U** **OAP « continuités douces » recommandant de mieux formaliser la connexion vers la gare**
		« Les diverses manifestations, ainsi que les sports et loisirs de plein air (Loire à vélo, randonnée, plan d'eau, équitation, canoë, port…), occupent une place importante, en lien avec la dynamique touristique. Cette attractivité génère un passage important, avec des répercussions non négligeables en termes d'animation et sur la vie économique (commerces, viticulture, artisanat d'art) : il importe de la pérenniser et de l'amplifier, ce qui passe notamment par la mise en valeur des atouts existants. Le site de la Pilardière pourrait s'intégrer dans cette dynamique touristique et de loisirs »	**Identification du camping en STECAL Nl1i2 : permettre de conforter et diversifier la vocation d'hébergement à travers des constructions légères** **Identification du site de la Pilardière en STECAL Nl1 : permettre une offre d'hébergement** **Identification des quelques bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination : possibilité de muter vers de l'hébergement (en fonction de l'avis de la CDPENAF au stade opérationnel)**
		« L'offre d'hébergement actuelle se résume au camping, ainsi qu'à quelques chambres d'hôtes et gîtes. Compte-tenu du positionnement de la commune, de son accessibilité (halte ferroviaire, Loire à vélo) et de son cadre exceptionnel, une augmentation et une diversification de l'offre seraient opportunes (petite structure hôtelière, nouvelles chambres d'hôtes, gîtes ruraux…) ; néanmoins, ce développement reste du domaine privé. Il en va de même concernant l'offre en restauration, relativement faible. »	

Thématiques	Enjeux	Extraits du PADD	Traduction à travers les pièces réglementaires
Equipements	Veiller à l'adéquation entre la capacité des équipements et la hausse de population envisagée (école, réseaux, assainissement…) : anticiper les besoins	« Les équipements sont en capacité d'accueillir cette nouvelle population, dès lors que le rythme de croissance est « lissé » dans le temps, ce qui implique un développement de l'urbanisation progressif et maîtrisé. »	**Mise en place d'un Emplacement réservé « équipement public » aux abords de l'école**
		« En termes de projets, il est notamment envisagé : ▪ De déplacer la Maison médicale, afin d'en améliorer les conditions d'accessibilité et d'accroître la capacité d'accueil des services médicaux ; ▪ De déplacer la gendarmerie et les services techniques ; ▪ […] ▪ De conforter le pôle sportif et de loisirs. »	**Identification d'une zone 1AUl en continuité de l'agglomération, à destination de la gendarmerie et des services techniques** **Identification du pôle sportif et de loisirs en secteurs Uli (équipements publics, terrains) et Nli (plan d'eau)**
Mobilités et accessibilité	Encourager le recours les modes doux de déplacement (piéton / vélo), développer des continuités douces : alternative aux déplacements motorisés et découverte du territoire	« Les déplacements doux (piéton, vélo) constituent une alternative au « tout automobile », en particulier pour les petits déplacements du quotidien, d'autant plus dans une perspective de recentrage de l'urbanisation sur l'agglomération. En ce sens, il s'agira de favoriser le recours à ces modes de déplacement, que ce soit par : ▪ L'établissement de liaisons adaptées entre les futurs quartiers et les pôles facteurs de mobilité (équipements, commerces et services) ; ▪ L'amélioration des liaisons, notamment entre le parking de la Vallée et la place du Hâvre (en recherchant un lien plus direct), mais aussi entre le parking de la Vallée et le parking de la Loire (en relation avec le Conseil Départemental) ; ▪ La sécurisation des piétons dans le Bourg historique, notamment vis-à-vis de la circulation des poids-lourds ; ▪ Le renforcement du maillage des continuités douces existantes aux abords du bourg, notamment vers la Mabonnière et le Cadoreau (par le site de la Pilardière). Ce principe s'inscrit par ailleurs dans une logique de valorisation de la découverte du territoire au niveau touristique et des loisirs (cf. Axe 3). »	**Mise en place d'une OAP thématique « continuités douces » identifiant l'existant et les axes d'amélioration (continuités douces à créer ou à sécuriser notamment vers le site de la Pilardière, points durs notamment au cœur du bourg)** **Identification de principes de continuités au sein et aux abords des futures opérations** **Identification des liaisons douces inscrites au PDIPR en « liaisons douces existantes à conserver », protégées au titre de l'article L151-38 du Code de l'Urbanisme** **Mise en place d'Emplacements réservés « Continuité douce »**

Thématiques	Enjeux	Extraits du PADD	Traduction à travers les pièces réglementaires
Sols / sous-sols	Maîtriser la consommation d'espace : renforcement du niveau de densité dans les futures opérations d'ensemble, optimisation des espaces résiduels au sein de l'enveloppe urbaine	**Concernant l'habitat :** « La maîtrise de la consommation d'espace est un enjeu majeur, d'autant plus au vu des contraintes existantes aux abords de l'agglomération. Dans cette perspective, plusieurs pistes d'action seront mobilisées : ▪ Au sein de l'enveloppe urbaine de l'agglomération et des villages (limites actuelles du tissu urbain) : – La valorisation du potentiel en dents creuses est encouragée ; – Des parcelles ou des ensembles de parcelles d'un seul tenant présentent une taille parfois importante (> 2500 m²). Dans ce cas, l'optimisation du foncier est une priorité pour la commune : sans qu'elle ait vocation à se substituer aux privés en termes de mise en œuvre, elle pourra fixer des principes visant une organisation cohérente du site ; – Plusieurs secteurs constituent des espaces stratégiques, compte-tenu de leur proximité vis-à-vis du cœur de bourg ou de leur superficie : site de la rue de Bellevue, site localisé au sud de la maison de retraite, site des services techniques et de la gendarmerie (dont le déplacement est prévu à terme), etc. La mobilisation de ces secteurs stratégiques s'inscrira dans une logique de densification, voire de renouvellement urbain. ▪ Les extensions à vocation d'habitat concerneront le Bourg et la finalisation de l'opération des Fontenies (extension du village du Plessis / Tertre). Au total, il est envisagé un maximum de 7,5 hectares à vocation d'habitat en extension des enveloppes urbaines. ▪ De manière générale, une densification raisonnée et raisonnable sera mise en œuvre : à ce titre, les nouvelles opérations d'ensemble à vocation d'habitat (au sein de l'enveloppe urbaine comme en extension) viseront un objectif minimum de 15 logements/hectare. Cet objectif sera pondéré à l'échelle de toutes les opérations d'ensemble. »	**Zones 1AU et 2AU : encadrement du devenir de ces secteurs** **Identification d'une zone 1AU (les Fontenies) et de deux zones 2AU (Côte Saint-Aubin et Poulichon Nord), à vocation principale d'habitat : 7,08 hectares** **Mise en place d'OAP visant à favoriser une optimisation du foncier sur l'ensemble des secteurs stratégiques, que ce soit en extension de l'enveloppe urbaine (en lien avec les zones AU), en densification ou en renouvellement urbain : principes d'organisation, objectifs de densité par site** **Densité moyenne à l'échelle des nouvelles opérations d'ensembles : 15,6 lgts/ha** **Recommandations relatives aux divisions parcellaires et à l'implantation des constructions sur une parcelle, dans une logique pédagogique concernant les questions de consommation d'espace et de cadre de vie**
		Concernant les équipements : « le développement des équipements se fera en partie au sein de l'enveloppe urbaine (déplacement de la Maison médicale, offre spécifique à destination des seniors…), mais nécessitera également de s'inscrire en extension (déplacement de la gendarmerie et des services techniques…). A ce titre, il est envisagé un maximum de 3 hectares à vocation d'équipements en extension. Cette surface ne tient pas compte du devenir du site de la Pilardière, sur lequel il n'y a pas de projet arrêté à ce jour : selon le projet qui y sera envisagé, ce site pourra nécessiter une évolution ultérieure du PLU. »	**Identification d'une zone 1AUl en continuité de l'agglomération, à destination de la gendarmerie et des services techniques : 1,58 ha** **Identification du site de la Pilardière en STECAL Nl1 : 1,36 ha** **Identification d'un espace pour les logements à destination des seniors (renouvellement urbain)**
		Concernant les activités : « En termes d'extension à vocation d'activités, il est envisagé un maximum de 2,5 hectares. »	**Identification d'une zone 2AUe en extension de la Zone artisanale du Plessis : 1,78 ha**

Thématiques	Enjeux	Extraits du PADD	Traduction à travers les pièces réglementaires
Milieux naturels & biodiversité	Préserver les éléments constitutifs de la Trame verte et bleue, de manière proportionnée aux enjeux (dont Natura 2000, les Espaces Naturels Sensibles…)	« La Trame verte et bleue fait partie de l'identité du territoire. Elle est un atout à valoriser […]. Bien évidemment, cette mise en valeur doit s'accompagner d'une vigilance toute particulière, afin de permettre tout à la fois l'ouverture au public de ces milieux parfois sensibles et la préservation de leur caractère naturel ; à ce titre, il s'agira de préserver les éléments constitutifs de la Trame verte et bleue, de manière proportionnée au regard des enjeux. »	**Les espaces naturels (Natura 2000, ENS…) sont autant que possible classés en zones N ou An : zonage protecteur** **Les boisements sont classés en zone Nf (zonage spécifique prenant en compte l'existence d'un Plan Simple de Gestion agréé)** **Principaux bois dans l'espace agricole protégés par l'outil EBC : protection stricte** **Haies, zones humides et cours d'eau identifiés et protégées au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme** **OAP thématique « Préserver la fonctionnalité du bocage » (recommandations)** **Annexe au règlement : liste des espèces recommandées, des espèces interdites et des plantes soumises à recommandations**
Risques et nuisances	Prendre en compte les risques naturels (en particulier le PPRI)	« compte-tenu des contraintes existantes aux abords immédiats de l'agglomération (risque d'inondation au sud, […] RD723 au nord), l'offre en logements devra aussi être localisée en-dehors de l'agglomération. »	**PPRI et PGRI annexés au PLU** **Dispositions réglementaires spécifiques et renvois au PPRI et au PGRI** **Mise en place d'un indice « i » pour les secteurs concernés (Ni, Uai…) par le PPRI** **Autant que possible, intégration des espaces concernés par le PPRI en zone naturelle : protection stricte**
	Prendre en compte les risques technologiques et les nuisances	**Concernant l'habitat :** « La maîtrise de la consommation d'espace est un enjeu majeur, d'autant plus au vu des contraintes existantes aux abords de l'agglomération. » **Concernant les activités :** « Le maintien et le développement de l'activité artisanale et industrielle locale nécessitent l'optimisation de la Zone d'activités existante et son extension, en lien étroit avec la COMPA. »	**Optimisation du foncier par réduction des marges de recul vis-à-vis de la RD723, en lien avec une étude Loi Barnier dont les conclusions sont reprises dans les OAP : 3 secteurs concernés, prise en compte satisfaisante des enjeux liés à la circulation (TMD et bruit)** **Intégration des marges de recul des secteurs de nuisances affectés par le bruit vis-à-vis des différents axes concernés (RD723, A11, voie ferrée)** **Principe de sécurisation sur les RD : au niveau de l'opération des Fontenies (OAP A), au niveau du secteur de la future gendarmerie (OAP I) et au niveau de la Mabonnière (OAP J, avec mise en sécurité conditionnant la possibilité de construire)**

Thématiques	Enjeux	Extraits du PADD	Traduction à travers les pièces réglementaires
Paysages & patrimoine	Préserver les paysages du Bourg et de l'espace rural ; soigner la relation du Bourg à son environnement immédiat	« La préservation des paysages patrimoniaux est fondamentale s'agissant de l'agglomération (vues sur la tour, le clocher…), des Sites Inscrit et Classés, ou encore des milieux naturels (vues panoramiques sur la Loire…). »	**Règlement visant un maintien de l'harmonie et de l'identité du bourg** **Les paysages les plus sensibles et remarquables (Natura 2000, ENS, espaces de la DTA, Site inscrit…) sont autant que possible classés en zones N ou An : zonage protecteur** **Pérennisation des coupures d'urbanisation notamment entre le bourg et Blanche-Lande par un classement en zones N et An** **Protection de plusieurs arbres remarquables (EBC), sur le bourg comme dans l'espace rural** **Protection d'un boisement majeur au cœur du bourg (EBC)** **Les OAP abordent les enjeux à l'échelle des différents sites (OAP « B » prenant en compte la proximité d'un moulin, OAP « E / F » rappelant la protection du boisement situé au cœur du bourg, OAP « G » protégeant un mur en pierre, OAP « H » et « I » intégrant l'insertion des opérations dans l'environnement boisé, OAP « I » recommandant la préservation d'alignements d'arbres remarquables** **Recommandations portant sur l'utilisation des pentes dans les opérations d'urbanisation future : exemple du Poulichon Nord** **Recommandations en matière d'insertion architecturales et paysagères pour les zones d'habitat**
	Valoriser le patrimoine naturel (espaces naturels et paysages identifiés par la DTA de l'Estuaire de la Loire, perspectives monumentales sur la Loire, sites classés…	« Sur un plan paysager, la pérennisation de coupures d'urbanisation (notamment au niveau des coteaux situés en vis-à-vis de Champtoceaux) et l'insertion des futures opérations d'aménagement dans leur environnement apparaissent essentielles. »	
	Valoriser le patrimoine bâti remarquable, le patrimoine bâti en campagne (en fixant les modalités de changement de destination, en lien avec les enjeux agricoles)	« Le changement de destination de bâtiments précisément identifiés sera envisageable : cet aspect est d'autant plus important que la remobilisation de bâtiments inoccupés ou devenus inutiles pour l'agriculture permet […] la valorisation (et donc la sauvegarde) du patrimoine local »	**Identification des quelques bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination, à l'appui d'un panel de critères (dont la qualité du bâti : bâtiment en pierres en bon état)** **Mise en place d'OAP prescriptives sur 2 des 14 bâtiments, pour motifs patrimoniaux**
	Pérenniser l'activité agricole : limitation des possibilités de développement pour les tiers	Cf. thématique *Activités économiques*.	Cf. thématique *Activités économiques*.

Thématiques	Enjeux	Extraits du PADD	Traduction à travers les pièces réglementaires
Cycle de l'eau	Préserver les zones humides	« il s'agira de préserver les éléments constitutifs de la Trame verte et bleue, de manière proportionnée au regard des enjeux. »	**Zones humides et cours d'eau identifiés et protégées au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme** **Intégration des principales dispositions du zonage d'assainissement pluvial dans les Dispositions générales, pour les secteurs à enjeux** **Mise en place d'un Emplacement réservé « Gestion des eaux pluviales » sur un des secteurs présentant des enjeux majeurs (ER n°3)** **Recommandations en matière de gestion des espaces publics (dont volet pluvial) pour les zones d'habitat**
Qualité de l'air Energie	Développer les continuités douces, notamment à l'échelle de l'agglomération : favoriser les déplacements doux pour les petits déplacements du quotidien	« Les déplacements doux (piéton, vélo) constituent une alternative au « tout automobile », en particulier pour les petits déplacements du quotidien, d'autant plus dans une perspective de recentrage de l'urbanisation sur l'agglomération. En ce sens, il s'agira de favoriser le recours à ces modes de déplacement, que ce soit par : ▪ L'établissement de liaisons adaptées entre les futurs quartiers et les pôles facteurs de mobilité (équipements, commerces et services) ; ▪ L'amélioration des liaisons, notamment entre le parking de la Vallée et la place du Hâvre (en recherchant un lien plus direct), mais aussi entre le parking de la Vallée et le parking de la Loire (en relation avec le Conseil Départemental) ; ▪ La sécurisation des piétons dans le Bourg historique, notamment vis-à-vis de la circulation des poids-lourds ; ▪ Le renforcement du maillage des continuités douces existantes aux abords du bourg, notamment vers la Mabonnière et le Cadoreau (par le site de la Pilardière). Ce principe s'inscrit par ailleurs dans une logique de valorisation de la découverte du territoire au niveau touristique et des loisirs (cf. Axe 3). »	**Le positionnement des zones AU (au bourg, mis à part l'opération des Fontenies déjà engagée) tient compte de la proximité des équipements, commerces et services de proximité : limiter les déplacements motorisés** **OAP fixant des objectifs de densité et recommandant des formes urbaines plus compactes** **OAP portant l'attention sur les enjeux énergétiques (orientation du bâti, ombres portées, qualité des matériaux…)** **Mise en place d'une OAP thématique « continuités douces » identifiant l'existant et les axes d'amélioration (continuités douces à créer ou à sécuriser notamment vers le site de la Pilardière, points durs notamment au cœur du bourg)** **Identification de principes de continuités au sein et aux abords des futures opérations** **Mise en place d'Emplacements réservés « Continuité douce »**
Déchets	Développer une urbanisation de faible incidence en termes d'allongement des trajets de collecte	Thématique traitée sans être explicitement évoquée, à travers les objectifs déclinés dans les Axes 1 et 2 du PADD : confortation du Bourg, lutte contre l'étalement urbain	**Recherche d'un bouclage des voies pour éviter une palette de retournement (sites A, G, H),** **Points de collecte mutualisée des ordures ménagères (sites A, B, D, E)**

CHAPITRE 4 – ANALYSE DES INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT : EVALUATION ENVIRONNEMENTALE

1 UNE MAITRISE EFFECTIVE DE LA CONSOMMATION D'ESPACE

1.1 PREAMBULE : EVALUATION QUANTITATIVE PAR RAPPORT AU PLU DE 2005

Entre le PLU de 2005 et le projet de PLU, l'évolution des surfaces artificialisées et artificialisables (zones U et AU) a diminué de manière significative :

	PLU de 2005	PLU (février 2020)	Différence
Surfaces à destination principale d'habitat	233.85 ha	141.41 ha	-92.44 ha
Surfaces à destination d'équipements	31.32 ha	9.60 ha	-21.72 ha
Surfaces à destination d'activités économiques	25.39 ha	9.58 ha	-15.81 ha
Total (zones U et AU)	**290.56 ha**	**160.59 ha**	**-129.97 ha**

Par rapport au PLU de 2005, près de 130 hectares sont ainsi retirés des zones U et AU. Cette évolution est en particulier due à la suppression des secteurs Uc et Uca (secteurs constructibles en campagne), ainsi qu'au retrait de 3 grands secteurs : un secteur dédié aux activités économiques (environ 15 hectares) et 2 secteurs dédiés à des équipements (7 hectares sur le secteur de la Pilardière et 15 hectares à l'est de l'agglomération).

Ces évolutions laissent augurer une volonté claire de maîtrise de la consommation d'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Le tableau de consolidation figurant en page 39 constitue la base de l'évaluation qui suit.

1.2 LA MAITRISE DE L'URBANISATION A VOCATION D'HABITAT (VOLET QUANTITATIF)…

1.2.1 … SUR LE PLAN DE LA CONSOMMATION D'ESPACE EN EXTENSION DES ENVELOPPES URBAINES

En matière d'habitat, le PLU identifie :

- **3.82 hectares en zone 1AU**, correspondant à l'opération engagée des Fontenies;
- **2.74 hectares en zone 2AU**, en continuité immédiate de l'agglomération : 2.27 hectares sur le secteur du Poulichon (nord) et 0.47 hectare sur le secteur de la Côte Saint-Aubin (est).

Ainsi, la consommation d'espace à vocation d'habitat sera de 6.56 hectares maximum (soit 0.66 ha/an) en extension des enveloppes urbaines de l'agglomération et du village du Plessis / Tertre.

En termes de consommation d'espace globale, il convient de relever que le SCOT fixe un objectif maximal de 1.3 hectare/an pour l'habitat, soit 13 hectares sur une décennie ; complémentairement, il fixe un objectif de renouvellement urbain de 35% à l'échelle du Pays d'Ancenis. Si on applique cet objectif à Oudon, cela revient à considérer qu'il faudrait envisager une consommation d'espace maximale de 8.45 hectares en extension de l'enveloppe urbaine sur le terme du PLU (13 ha – 13 ha x 35%), soit 0.85 hectare/an. **En prévoyant 6.56 hectares en extension de l'enveloppe urbaine (soit 0.66 hectare/an), la Commune s'inscrit clairement dans une logique de maîtrise de la consommation d'espace au regard du SCOT**.

1.2.2 … A TRAVERS LA CONCENTRATION DE L'OFFRE EN LOGEMENTS DANS LES ENVELOPPES URBAINES

Force est de constater, à l'appui du tableau de consolidation, que la proportion de logements qui sera réalisée au sein des enveloppes urbaines est significative (**63.9% à l'échelle du territoire**) :

- Sur l'agglomération : 78 logements (soit 38.0%) ;
- Sur les villages : 42 logements (soit 20.5%) ;
- Sur les hameaux raccordés à l'assainissement collectif : 11 logements (soit 5.4%).

A ce titre, il convient de préciser que le SCOT vise un objectif **de renouvellement urbain de 35%** (signifiant qu'au moins 35% des logements devront trouver leur place dans l'enveloppe urbaine) : **le PLU d'Oudon, à travers sa programmation, est nettement plus vertueux que ce qui est attendu, quand bien même l'on considérerait uniquement l'agglomération et les villages (58.5%)**.

1.2.3 … A TRAVERS UNE MISE EN ŒUVRE D'OBJECTIFS DE DENSITE DIFFERENCIES

1.2.3.1 UNE QUASI-SYSTEMATISATION DES OBJECTIFS DE DENSITE SUR LES SECTEURS LES PLUS IMPORTANTS EN TERMES DE SUPERFICIE

Conformément au SCOT, **le PLU met en œuvre des objectifs de densité tant sur les « grands ensembles constitués » en zone U (secteurs de plus de 2500 m²) que sur les zones d'urbanisation future.**

Ces objectifs de densité sont affirmés par les Orientations d'Aménagement et de Programmation : pour chacun des secteurs concernés, un objectif de densité **adapté** a été fixé en tenant compte de sa localisation.

Seules les OAP de la Place du Hâvre (site C), de la Mabonnière (site J) , de la Durandière (site M), de la Mabonnière 2 (site N) et du Plessis (site O) ne se voient pas attribuer d'objectifs de densité mais **directement des objectifs en termes de nombre de logements**, dans la mesure où le périmètre n'est aujourd'hui pas précisément défini pour l'opération de la Place du Hâvre et dans la mesure où un nombre de logements apparaissait plus explicite pour les autres secteurs. Ultime exception : le site L ne présente pas d'objectif de programmation, puisque l'objectif de cette OAP est l'organisation des mobilités en cas d'optimisation du foncier.

Là aussi, la Commune se place dans une optique de maîtrise de la consommation d'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

1.2.3.2 DES OBJECTIFS DE DENSITE A GEOMETRIE VARIABLE

Globalement, les secteurs concernés par des OAP présentent tous des densités d'au moins 15 logements par hectare (sauf pour l'OAP de la Place du Hâvre, dont le périmètre précis n'est pas encore délimité, ce qui empêche de fixer une densité précise).

Ces objectifs de densité sont variables et tiennent compte du contexte :

- Sur les OAP localisées de part et d'autre de la rue de Belle-Vue, les densités varient entre 15 logements/hectare (sur des secteurs privés) et 18 logements/hectare (sur des parcelles communales) : l'idée est de montrer l'exemple en rehaussant les densités ;
- Dans cette perspective, l'OAP des services techniques et de la gendarmerie (secteur de renouvellement urbain) fixe des objectifs bien plus ambitieux, de l'ordre de 37 logements/hectare ;
- Enfin, les secteurs d'extension de l'agglomération présentent une densité variant entre 15 et 17 logements/hectare.

Enfin, il convient de relever que **la densité moyenne à l'échelle de l'ensemble des sites concernés par les OAP est de 16.1 logements/hectare, ce qui est pleinement conforme au SCOT.**

1.2.3.3 DES MODALITES D'APPLICATION GARANTISSANT L'ATTEINTE DES OBJECTIFS DE DENSITE

L'application de ces objectifs de densité est généralement garantie par **l'obligation d'opérations d'ensemble** (en une ou plusieurs phases selon les secteurs : sites A, B, E, H, J, M, N et O), ou encore par **l'obligation de respect de ces objectifs dans le cas d'une urbanisation progressive** (cas particulier des sites D et G des OAP).

1.3 LA MAITRISE DE L'URBANISATION A VOCATION D'HABITAT (DIMENSION SPATIALE)

1.3.1 LA CONFORTATION DE L'AGGLOMERATION

La spatialisation de l'offre en logements vise à conforter l'agglomération, en infléchissant la tendance de la période précédente (32% des nouveaux logements construits en campagne, entre 2000 et 2012). A cet égard et conformément au PADD, il faut relever que la majorité de l'offre en logements est localisée sur l'agglomération, que ce soit dans l'enveloppe urbaine ou en extension de celle-ci : **l'agglomération accueillera environ 123 logements sur le terme du PLU (soit 60% des besoins)** :

- 78 logements en densification et renouvellement urbain (soit 38.0% des besoins) ;
- 45 logements en extension (soit 22.0% des besoins).

Il faut relever que cette proportion marque un tournant.

1.3.2 LA REDUCTION DES MARGES DE RECUL

Le projet de PLU prévoit **la réduction de la marge de recul vis-à-vis de RD723 au niveau du secteur du Poulichon Nord** (site H des OAP). Cette réduction est menée à l'appui d'une étude Loi Barnier, dont les conclusions sont reprises dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (végétalisation, nouvelle marge de recul) et dans le zonage (nouvelle marge de recul).

Cette perspective s'inscrit clairement dans une logique d'optimisation d'un foncier qui serait autrement sans usage déterminé, et donc dans une logique de maîtrise de la consommation d'espace.

1.3.3 L'OPTIMISATION DES DENTS CREUSES DANS LES VILLAGES ET LES HAMEAUX RACCORDES A L'ASSAINISSEMENT COLLECTIF

Complémentairement, il s'agit de rechercher l'optimisation des dents creuses dans les villages et hameaux raccordés à l'assainissement collectif. **Cet axe concerne environ 53 logements** (42 logements dans les villages et 11 dans les hameaux), **soit 25.9% des besoins**.

En matière de maîtrise de la consommation d'espace et de lutte contre l'étalement urbain, et au regard des contraintes existantes aux bords de l'agglomération, ce choix est particulièrement stratégique : il permet **d'éviter de créer de nouveaux secteurs d'extension de l'urbanisation hors agglomération, mais aussi de limiter de potentiels impacts agricoles**.

1.3.4 LA VALORISATION DU PATRIMOINE EN CAMPAGNE

La Commune a identifié 15 bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination.

La possibilité de faire évoluer ce bâti contribue également à la maîtrise de la consommation d'espace : en effet, ces espaces sont de toute manière déjà artificialisés et perdus pour l'agriculture. **Leur mobilisation, visant à créer de nouveaux logements, limite d'autant le nombre de logements neufs à créer en extension de l'agglomération ou des villages (qui est pour le coup générateur de consommation d'espace, et potentiellement d'impacts sur l'agriculture).**

1.4 LA MAITRISE DE L'URBANISATION A VOCATION D'HABITAT (DIMENSION TEMPORELLE)

Pour rappel[6], la Commune maîtrise le devenir des espaces suivants, dans le temps :

- **De manière directe, la Commune maîtrise le devenir des secteurs identifiés en vert dans le tableau de consolidation** (47 logements correspondant à 22.9% du nombre de logements « pratique ») ;
- **De manière indirecte, à travers le classement en zone 2AU** (nécessitant une procédure de Modification du PLU portée par la Commune), **la Commune maîtrise le devenir des secteurs identifiés en rouge dans le tableau de consolidation** (45 logements correspondant à 22.0% du nombre de logements « pratique ») ;
- A cela, il convient d'**ajouter le secteur de la Place du Hâvre (site C des OAP), qui sera nécessairement initiée par la Commune**, soit 7 logements sur le terme du PLU (3.4% du nombre de logements « pratique »).

Ainsi, **en termes de calendrier, la Commune maîtrise plus de 48% du nombre de logements « pratique »**.

Il est clair que **ce niveau de maîtrise permettra à la Commune de « lisser » la production de logements** (et donc l'arrivée de ménages et leur impact sur les équipements) **de manière satisfaisante dans le temps**, que ce soit par la gestion de la commercialisation des opérations qu'elle porte ou par l'ouverture progressive des zones d'urbanisation future.

[6] *Cf. Chapitre 3 – Explication des choix retenus*

1.5 LA MAITRISE DE L'URBANISATION A VOCATION D'EQUIPEMENTS

En matière d'équipements, le PLU identifie **1.58 hectare pour les activités équipements** : le site localisé au nord du bourg, en continuité de l'enveloppe urbaine et le long de la RD25, accueillera la Gendarmerie (et les logements qui y sont liés) et les services techniques. Le déménagement de ces deux équipements (aujourd'hui localisés dans le cœur de bourg) permettra d'engager des opérations de renouvellement urbain à vocation d'habitat présentant des densités particulièrement fortes (37 logements/hectare).

Ainsi, la consommation d'espace à vocation d'équipements sera de 1.58 hectares maximum (soit 0.16 ha/an) en extension. Ces surfaces sont **mesurées** et correspondent à **des besoins précisément identifiés**.

Par ailleurs, il faut relever que dans une logique de maîtrise de la consommation d'espace à vocation d'activités économiques, **la marge de recul vis-à-vis de la RD723 a été réduite à l'appui d'une étude Loi Barnier** : le recul de 75 m passe à 35 m (pour les bureaux et stationnement) et 50 m (pour les logements liés à la gendarmerie) au niveau de la zone 1AUl.

1.6 LA MAITRISE DE L'URBANISATION A VOCATION D'ACTIVITES ECONOMIQUES

En matière d'activités, le PLU prévoit premièrement la densification de la Zone Artisanale du Plessis, et en dans un second temps la mise en œuvre d'une extension de cette zone. **Ces éléments placent le PLU dans l'optique du SCOT** (objectif de renouvellement urbain de 30% pour les activités à l'échelle du Pays d'Ancenis).

Le PLU identifie **1.78 hectare pour les activités économiques en extension de la Zone Artisanale** du Plessis ; cette emprise est classée en zone 2AUe (fermée à l'urbanisation). **Ainsi, la consommation d'espace à vocation d'activités économiques sera de 1.78 hectares maximum (soit 0.18 ha/an) en extension.**

Enfin, il faut relever que dans une logique de maîtrise de la consommation d'espace à vocation d'activités économiques, **la marge de recul vis-à-vis de la RD723 a été réduite à l'appui d'une étude Loi Barnier** (passage de 75 m à 35 m au niveau de la zone Ue, passage de 75 m à 50 m au niveau de la zone 2AUe).

1.7 CONCLUSION : MAITRISE DE LA CONSOMMATION D'ESPACE ET LUTTE CONTRE L'ETALEMENT URBAIN

A travers le zonage comme à travers les OAP, **la Commune se donne les moyens pour garantir un développement de l'urbanisation progressif et maîtrisé, que ce soit dans le temps ou dans l'espace, notamment à vocation d'habitat.** A ce titre, il convient de relever qu'une OAP thématique, de portée pédagogique, traite notamment des questions de maîtrise de la consommation d'espace.

2 LA PERENNISATION DE L'ACTIVITE AGRICOLE : UN ENJEU PLEINEMENT INTEGRE

2.1 L'IDENTIFICATION DES ESPACES AGRICOLES PERENNES ET NATURELS DU SCOT

Le PLU identifie 2045.51 hectares de « zone agricole pérenne et naturelle » au sens du SCOT (zones A, An, N, Ni et Nf), soit 90.82% du territoire communal : il participe pleinement à l'objectif de préservation de 69 400 hectares à l'échelle de la COMPA.

2.2 DES CHOIX SANS IMPACTS MAJEURS SUR L'AGRICULTURE

2.2.1 UNE ABSENCE D'IMPACT AU NIVEAU DES SITES ET SIEGES D'EXPLOITATION

Tous les sites et sièges d'exploitation agricole ont été classés en zone agricole A.

En termes de possibilités de développement (notamment la construction ou l'extension de bâtiments), **aucun d'entre eux n'est contraint par la proximité d'une zone naturelle, d'une zone urbaine ou d'une zone à urbaniser**.

Enfin, **aucun bâtiment pouvant faire l'objet d'un changement de destination en zone agricole n'a été identifié à moins de 100 mètres d'un site ou d'un siège d'exploitation**, ce qui garantit qu'aucun nouveau tiers ne pourra s'installer à proximité immédiate de bâtiments agricoles.

2.2.2 DES IMPACTS TRES FAIBLES SUR LE FONCIER AGRICOLE DANS LES CHOIX DE DEVELOPPEMENT

2.2.2.1 APPROCHE GENERALE

Afin de stopper le mitage de l'espace rural, le choix de la Commune a été de recentrer le développement sur l'agglomération (extensions de l'urbanisation, dents creuses, renouvellement urbain), sur les trois villages identifiés (opération des Fontenies déjà engagées, dents creuses) et sur les hameaux raccordés à l'assainissement collectif (dents creuses).

Le périmètre des trois villages et des hameaux raccordés à l'assainissement collectif est strictement repris des enveloppes urbaines : ainsi, les constructions potentielles ne pourront se faire que dans les dents creuses, sur des espaces déjà définitivement perdus pour l'agriculture.

Ainsi, le principal impact sur les espaces agricoles et leur fonctionnalité est constitué par le prélèvement de surfaces à destination du développement urbain (habitat, activités économiques, équipements) au niveau de l'agglomération et de l'opération déjà engagée des Fontenies. Néanmoins, **ces prélèvements se font à stricte hauteur des besoins identifiés**, en intégrant notamment des objectifs de densité : ils sont donc mesurés.

Par rapport au PLU de 2005, on peut relever que les zones agricoles et naturelles augmentent de près de 130 hectares. Même en considérant que cette évolution est en partie liée aux évolutions réglementaires intervenues au cours des dernières années (hameaux classés en A ou en N plutôt qu'en UC), cet élément est clairement positif pour l'agriculture.

2.2.2.2 APPROCHE SPATIALISEE

De manière plus précise, le développement de l'urbanisation porte sur cinq secteurs en extension de l'enveloppe urbaine.

Concernant l'agglomération :

- Sur le secteur du Poulichon (nord) à vocation principale d'habitat, d'une superficie de 2.27 hectares, le Registre Parcellaire Graphique (RPG) de 2016 identifie 1.09 hectares en « prairie temporaire » ;
- Sur le secteur de la Côte Saint-Aubin (est) à vocation principale d'habitat, d'une superficie de 0.47 hectare, aucune activité agricole n'est identifiée ;
- Sur le secteur à destination d'équipements (gendarmerie et services techniques), d'une superficie de 1.58 hectare, le Registre Parcellaire Graphique (RPG) de 2016 identifie 3300 m² en « prairie permanente ».

Concernant le Plessis :

- L'opération des Fontenies, à vocation principale d'habitat, est d'ores et déjà engagée : les impacts agricoles sont donc nuls en termes de prélèvements ;
- Sur le secteur identifié en extension de la Zone Artisanale du Plessis, d'une superficie de 1.78 hectare, le Registre Parcellaire Graphique (RPG) de 2016 identifie 3600 m² en « prairie permanente » et 7000 m² en « prairie temporaire ».

Ainsi, le développement urbain (habitat, activités, équipements) conduira à un prélèvement de l'ordre de 1.79 hectares de « prairie temporaire » et 0.69 hectare de « prairie permanente » : **les impacts sur l'agriculture sont donc globalement mesurés**.

Complémentairement, par rapport au PLU de 2004, **une véritable sécurisation du foncier agricole a été opérée** : en particulier, 15.66 hectares initialement destinés à une nouvelle zone d'activités (zones 1AUe et AUe au PLU de 2004) passent en zone agricole dans le projet de PLU.

2.2.3 DES IMPACTS MESURES AU NIVEAU VITICOLE

De manière générale, le projet prend en compte les périmètres identifiés au titre des AOC, y compris lorsque les parcelles ne sont actuellement pas en vignes : **ces espaces sont systématiquement classés en zones agricoles** (généralement en secteur An, ponctuellement en zone A sans indice) **ou en zones naturelles** (zone N sans indice dans les secteurs par ailleurs concernés par des enjeux environnementaux).

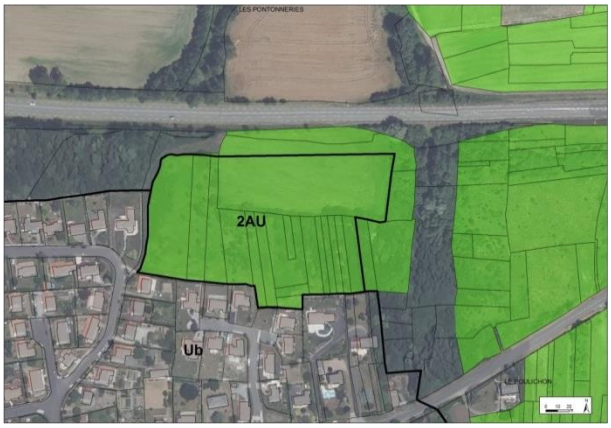
Seuls les périmètres suivants sont concernés par un classement différent.

2.2.3.1 LA ZONE 2AU DU POULICHON NORD

Dans une logique de recentrage de l'urbanisation sur l'agglomération, le secteur du Poulichon Nord est identifié en zone 2AU. Ce secteur est intégralement concerné par les AOC « Muscadet Coteaux de la Loire » et « Coteaux d'Ancenis » (2.26 hectares).

Bien que bénéficiant de caractéristiques intéressantes ayant justifié son classement au titre de l'AOC (pente orientée au sud…), **il n'est pas exploité par la vigne. Il est occupé par une prairie et des taillis.**

Aucune parcelle viticole ne se trouve à proximité.



Le secteur du Poulichon Nord

Dans le cadre de la rencontre de concertation menée le 27 avril 2016 (temps en salle et passage sur le terrain), **l'INAO a confirmé que ce secteur ne présentait plus d'enjeu viticole et qu'il pourrait faire l'objet d'une opération d'urbanisation**. On peut donc en déduire que **les incidences sur la viticulture sont non significatives à ce niveau**.

2.2.3.2 UN PERIMETRE DE DIMENSION MODESTE SUR LA PAGEAUDIERE

Sur le secteur de La Pageaudière, une partie de zone Ub est concernée par l'AOC (**3870 m²**). **Cet espace n'est pas occupé par de la vigne, mais par une prairie et un hangar agricole.**

Une seule parcelle viticole, de superficie modeste (3200 m²), se trouve à une centaine de mètres plus à l'est ; autrement, les parcelles en vignes les plus proches se trouvent à plus de 170 m de distance vers le sud (de l'autre côté de la RD723) et à plus de 270 m de distance vers l'ouest.

Au regard de ces éléments, **on peut considérer que l'atteinte à l'AOC est particulièrement modeste**.

2.2.3.3 LE SECTEUR AL : DES ENJEUX MINEURS

Dans une logique de confortation de la dynamique touristique, un secteur Al a été mis en place sur la Briantière / Le Vaud. Ce secteur est partiellement concerné par les AOC « Muscadet Coteaux de la Loire » et « Coteaux d'Ancenis », sur 1960 m². **Cet espace est occupé par un chemin d'accès et un espace boisé (arbres de haut jet) : il n'est pas exploité par la viticulture.**

Une seule parcelle viticole, de superficie modeste (1800 m²), se trouve à environ 200 mètres plus à l'est ; autrement, les parcelles en vignes les plus proches se trouvent à plus de 350 m de distance vers le sud-ouest (de l'autre côté du hameau des Vignes de Ferry).

Au regard de ces éléments, **on peut considérer que les enjeux viticole sont extrêmement mesurés, et donc que l'atteinte à l'AOC est mineure**.

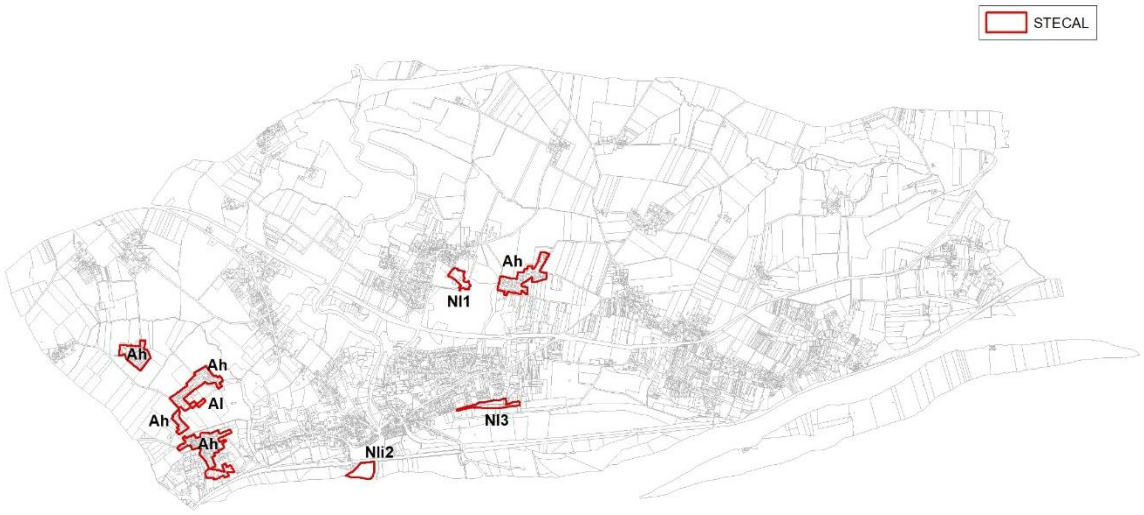
2.2.3.4 BILAN CONCERNANT LA VITICULTURE

De manière globale, **les incidences sur l'activité viticole sont particulièrement modestes**. Seul le secteur du Poulichon Nord aurait pu peser, mais l'INAO a confirmé que ce secteur pouvait être mobilisé pour le développement urbain.

2.3 UNE CONSTRUCTIBILITE ENCADREE EN CAMPAGNE

2.3.1 NEUF « STECAL »

Plusieurs Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) ont été mis en place dans le cadre du PLU. La carte ci-dessous localise ces STECAL à l'échelle du territoire communal.



2.3.1.1 LES SECTEURS AH

Ces STECAL correspondent à des hameaux raccordés à l'assainissement collectif ou dont le raccordement est imminent : La Gautrais, La Briantière / Le Vau, La Vigne de Ferry, Ferry / Le Périnel, Le Cadoreau. A l'appui du projet communal, il s'agit de permettre le comblement des dents creuses pour l'habitat.

Les secteurs Ah présentent une superficie totale de **19.88 hectares (soit 0.88% du territoire communal)**. Plus précisément :

- La Gautrais : 3.18 hectares
- La Briantière / Le Vau : 4.35 hectares
- La Vigne de Ferry : 1.02 hectares
- Ferry / Le Périnel : 6.46 hectares
- Le Cadoreau : 4.87 hectares

Dans la mesure où la délimitation de ces STECAL s'appuie strictement sur les enveloppes existantes de ces hameaux, chacun d'eux peut être considéré comme étant **« de taille limitée »**.

Par ailleurs, les possibilités sont encadrées. Outre les équipements d'intérêt collectifs et services publics (dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'activité agricole et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages), seuls sont autorisés :

- Les nouvelles constructions, dès lors que **l'emprise au sol** du bâtiment principal n'excède pas 180 m² ;
- L'extension des constructions d'habitation existantes et de leurs annexes, dès lors que l'emprise au sol cumulée de la totalité des bâtiments nouveaux (extension de l'habitation existante + création/extension d'annexe(s)) ne conduise pas à la création de plus de **60 m² d'emprise au sol** (dont 50 m² maximum pour les extensions et 40 m² maximum pour les annexes) et sous réserve **que la distance entre le bâtiment principal et l'annexe soit de 15 mètres maximum** ;

Il faut par ailleurs relever que dans tous les cas, **la hauteur maximale** est fixée à 6 mètres à l'égout de toiture (ou 2 niveaux) + comble pour les habitations et à 4 mètres au point le plus haut de la construction pour les annexes.

En ce sens, on peut considérer que les secteurs Ah sont bien **« de capacité d'accueil limitée »**.

Chacun des secteurs Ah constitue ainsi un STECAL au sens de l'article L151-13 du Code de l'Urbanisme.

2.3.1.2 LE SECTEUR AL

Ce STECAL correspond à une activité d'hébergement existante, qui projette de s'agrandir. Il s'agit d'accompagner le développement de cette activité, en lien avec la dynamique touristique que connaît le territoire. Le projet consiste en particulier à implanter de nouvelles constructions à vocation d'hébergement au sein d'un espace boisé.

Le secteur Al présente une superficie totale de **0.37 hectare (soit 0.02% du territoire communal)**. Il peut ainsi être considéré comme étant **« de taille limitée »**.

Par ailleurs, les possibilités sont particulièrement encadrées. Outre les équipements d'intérêt collectifs et services publics (dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'activité agricole et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages), seul l'hébergement touristique est autorisé. Les nouvelles constructions doivent s'inscrire dans une **emprise au sol cumulée de 50 m² maximum**, une **hauteur de 4 mètres au point le plus haut de la construction** et une **distance de 65 m maximum par rapport au bâtiment principal**. De plus, la réversibilité du site est possible, puisque le règlement impose que les constructions soient « légères sans fondation ». En ce sens, on peut considérer que le secteur Al est bien **« de capacité d'accueil limitée »**.

Le secteur Al constitue ainsi un STECAL au sens de l'article L151-13 du Code de l'Urbanisme.

2.3.1.3 LE SECTEUR NL1

Ce STECAL correspond au site la Pilardière (château, écuries…). Il s'agit de permettre la mutation de ce secteur à vocation touristique et de loisirs (chambre d'hôte, salle de mariage, salle de séminaire…), en lien avec le projet communal de valorisation de cet espace.

Le secteur Nl1 présente une superficie totale de **1.36 hectare (soit 0.06% du territoire communal)**. Il peut ainsi être considéré comme étant **« de taille limitée »**.

Par ailleurs, les possibilités sont particulièrement encadrées. Outre les équipements d'intérêt collectifs et services publics (dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'activité agricole et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages), seuls sont autorisés :

- L'hébergement touristique et hôtelier, la restauration, les activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle, l'habitation : à condition de se faire par le biais du **changement de destination** ;
- Les nouvelles constructions à destination d'hébergement hôtelier et touristique, la restauration, les activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle, l'habitation : pour une **emprise au sol cumulée de 50 m² maximum**, une **hauteur de 8 mètres à l'égout maximum** et une **distance de 25 m maximum par rapport aux bâtiments existants**.

En ce sens, on peut considérer que le secteur Nl1 est bien **« de capacité d'accueil limitée »**.

Le secteur Nl1 constitue ainsi un STECAL au sens de l'article L151-13 du Code de l'Urbanisme.

2.3.1.4 LE SECTEUR NLI2

Au sein du STECAL correspondant au camping d'Oudon (hors bâtiments en dur, localisés en zone Uli), il s'agit de permettre la confortation de l'activité touristique à travers des constructions légères.

Le secteur Nli2 présente une superficie totale de **1.93 hectare (soit 0.09% du territoire communal)**. Il peut ainsi être considéré comme étant **« de taille limitée »**.

Par ailleurs, les possibilités sont particulièrement encadrées. Outre les équipements d'intérêt collectifs et services publics (dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'activité agricole et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, et dans le respect du PPRI), seul l'hébergement touristique est autorisé, à condition de se faire par le biais de constructions légères. Celles-ci doivent présenter une **emprise au sol cumulée de 40 m² maximum**, une **hauteur de 3.50 mètres à l'égout maximum** et une **distance de 50 m maximum par rapport au bâtiment principal (localisé en zone Uli)**. En ce sens, on peut considérer que le secteur Nli2 est bien **« de capacité d'accueil limitée »**.

Le secteur Nli2 constitue ainsi un STECAL au sens de l'article L151-13 du Code de l'Urbanisme.

2.3.1.5 LE SECTEUR NL3

Ce STECAL correspond au centre équestre, dans sa partie hors zone inondable. Il s'agit de permettre la confortation de l'activité pour un motif touristique et de loisirs.

Le secteur Nl3 présente une superficie totale de **1.79 hectare (soit 0.08% du territoire communal)**. Il peut ainsi être considéré comme étant **« de taille limitée »**.

Par ailleurs, les possibilités sont particulièrement encadrées. Outre les équipements d'intérêt collectifs et services publics (dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'activité agricole et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages), seule l'activité agricole liée au centre équestre est autorisée. Les nouvelles constructions doivent s'inscrire dans une **emprise au sol cumulée de 40 m² maximum**, une **hauteur de 6 mètres à l'égout maximum** et une **distance de 50 m maximum par rapport au bâtiment principal**. En ce sens, on peut considérer que le secteur Nl3 est bien **« de capacité d'accueil limitée »**.

Le secteur Nl3 constitue ainsi un STECAL au sens de l'article L151-13 du Code de l'Urbanisme.

2.3.1.6 BILAN CONCERNANT LES STECAL

Les secteurs identifiés comme STECAL présentent bien les caractéristiques attendues. Leur identification ne génère pas de poursuite significative du mitage de l'espace rural.

2.3.2 L'IDENTIFICATION DES BATIMENTS POUVANT FAIRE L'OBJET D'UN CHANGEMENT DE DESTINATION

L'identification des bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination a été réalisée à l'appui d'un croisement de plusieurs critères, dont les impacts sur l'agriculture. 15 bâtiments ont ainsi été identifiés.

Aucun de ces bâtiments ne se trouve à moins de 100 mètres d'un site ou d'un siège d'exploitation. En outre :

- 14 des 15 bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination en zone agricole sont situés soit au cœur d'un ensemble bâti où se trouvent déjà des tiers, soit en continuité immédiate de bâtiments déjà occupés par des tiers : en ce sens, les impacts sur les plans d'épandage peuvent être considérés comme non notables.
- Un de ces bâtiments est actuellement lié à une exploitation. Toutefois, celle-ci est amenée à changer de localisation prochainement (sans maintien de site secondaire sur place), ce qui a conduit à l'identifier dès à présent.
- L'ensemble bâti de la Bimboire est isolé. Néanmoins, aucune exploitation ne se trouve à proximité de cet ensemble bâti de grand intérêt patrimonial ; de plus, si les terres alentours sont effectivement exploitées pour du foin par l'EARL de la Chevalerie (dont le siège est sur Couffé), elles ne font pas l'objet d'épandages. Ainsi, les impacts sur l'agriculture peuvent là aussi être considérés comme non notables.

Enfin, il convient de rappeler qu'au-delà du PLU, le changement de destination est soumis à l'avis conforme de la CDPENAF.

2.3.3 LES POSSIBILITES D'INTERVENTION POUR L'HABITAT EXISTANT

Tout en stoppant le mitage de l'espace rural par le recentrage de l'urbanisation sur l'agglomération, sur les villages et sur les hameaux raccordés à l'assainissement collectif, il s'agit de permettre la confortation des habitations présentes en campagne (hors STECAL).

A cet égard, dans une logique de limitation des impacts (paysagers et sur l'agriculture), des règles précises viennent encadrer les possibilités d'intervention pour les tiers (constructibilité limitée), en cohérence avec l'article L151-12 du Code de l'Urbanisme :

- Seuls l'extension des constructions d'habitation existantes et la création/extension d'annexes aux habitations existantes sont possibles ;
- Dans une logique d'équité, la Commune a fixé **un « forfait » de 60 m² d'emprise au sol** : à partir de la date d'Approbation du PLU (dont 50 m² maximum pour les extensions et 40 m² maximum pour les annexes), l'emprise au sol cumulée de l'ensemble des nouvelles constructions (qu'il s'agisse d'extension d'habitation ou d'annexe, ou encore de création d'annexe) ne pourra excéder cette surface ;
- Enfin, les annexes se voient limitées en termes de hauteur pour des questions paysagères (**4 m au point le plus haut de la construction**), et en termes de distance par rapport à l'habitation à laquelle elles sont rattachées pour des questions de limitation du mitage de l'espace rural (**15 m maximum entre les façades les plus proches**).

Ces éléments permettent d'encadrer strictement l'évolution en campagne (hors STECAL).

2.4 CONCLUSION : VOLET AGRICOLE

Ni les bâtiments d'activité agricole, ni la fonctionnalité des espaces agricoles ne sont remis en question : au contraire, le PLU considère que **la préservation de l'économie agricole est un enjeu majeur**, ce qui est clairement traduit dans le cadre du PADD, puis du zonage, des Orientations d'Aménagement et de Programmation et du règlement écrit.

3 LA PRESERVATION DE LA TRAME VERTE ET BLEUE

3.1 A L'ECHELLE DU TERRITOIRE COMMUNAL, UN NIVEAU DE PRESERVATION ADAPTE AUX ENJEUX

3.1.1 CONCERNANT LES IMPACTS SUR LES RESERVOIRS DE BIODIVERSITE

La **vallée de la Loire** et la **vallée du Hâvre** sont protégées à travers une zone naturelle N de protection stricte (ou Ni en zone inondable du PPRI de la Loire Amont).

Les **principaux boisements**, réservoirs de biodiversité, bénéficient d'une protection stricte *via* un zonage Nf : ce zonage garantit la préservation de cet espace et sa gestion durable (en lien avec le Plan Simple de Gestion agréé qui les couvre).

Les **autres boisements** sont pour leur part protégés de manière satisfaisante, en tant qu'Espaces Boisés Classés (L113-1 du Code de l'Urbanisme). Les **arbres remarquables** sont protégés au même titre que ces boisements.

Les **zones humides** sont identifiées à travers l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme (Inventaire). Le règlement encadre les possibilités d'intervention de manière adaptée.

En complément de ces mesures, la préservation de la fonctionnalité de ces milieux est aussi assurée par l'adéquation entre d'une part les évolutions démographiques et économiques, et d'autre part la capacité de traitement des eaux usées (dimensionnement adapté en l'état actuel, mais aussi au regard des perspectives démographiques sur la prochaine décennie).

3.1.2 CONCERNANT LA PRESERVATION ET LA REMISE EN BON ETAT DES CONTINUITES ECOLOGIQUES

Le PLU vise la préservation des continuités écologiques identifiées sur le territoire :

- Les **continuités aquatiques** et leurs abords, et en particulier **la vallée la Loire, la vallée du Hâvre, la Coulée des Bois, le vallon du Vau et le vallon d'Omblepied**, sont protégés par différents moyens :
  - Une zone naturelle N de protection stricte (ou Ni en zone inondable du PPRI) ;
  - L'obligation de recul de 15 m par rapport aux cours d'eau identifiés aux documents graphiques (zonage), qui vient protéger les espaces les plus proches de toute construction ;
  - Complémentairement, le tramage zones humides (L151-23 du Code de l'Urbanisme), souvent identifié en connexion du réseau hydrographique, vient de fait protéger les espaces les plus proches de toute construction.

  En ce sens, **l'ossature principale de la Trame bleue est protégée** de manière satisfaisante.

- Les **continuités bocagères** sont préservées à travers le maintien du maillage bocager par différents moyens :
    - Sur un plan prescriptif, Les « haies qualifiées » (haies comprises dans les continuums de la Trame verte et bleue, haies d'intérêt écologique et/ou paysager en-dehors de la TVB) sont identifiées à travers l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme (Inventaire). Le règlement encadre les possibilités d'intervention de manière adaptée : les possibilités de suppression se font sous réserve de Déclaration Préalable et dans des cas de figure très précis (ouverture d'accès agricole ou regroupement de parcelles agricoles ou problématique concernant l'état sanitaire des arbres constituant la haie), avec application systématique de mesures compensatoires (réalisation simultanée de plantations en quantité et/ou linéaire équivalent, avec obligation de réaliser ces plantations avec des essences locales dont la liste est annexée au règlement écrit).
    - Sur un plan pédagogique, une OAP « Trame verte et bleue » présente un certain nombre de préconisations centrées sur la gestion du bocage. Ces préconisations ont vocation à guider la collectivité et les porteurs de projet, que ce soit dans une logique de densification du maillage bocager ou dans une logique de suppression-replantation de haies. Ces préconisations prendront un sens accru lorsque ces questions (densification ou suppression-replantation) porteront sur le secteur de reconquête identifié par le SCOT, au sud-ouest du territoire.

  En ce sens, **l'ossature principale de la Trame verte est protégée** de manière satisfaisante.

3.1.3 CONCLUSION : UNE INTEGRATION TRES SATISFAISANTE DES ENJEUX LIES A LA TRAME VERTE ET BLEUE, A L'ECHELLE COMMUNALE

Ces dispositions permettent de confirmer que le PLU n'affecte pas la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques, au contraire : il s'inscrit dans une logique non seulement de préservation, mais aussi de valorisation de la trame verte et bleue en tant que vecteur d'attractivité pour le territoire.

3.2 A L'ECHELLE DES SECTEURS A ENJEUX D'AMENAGEMENT, DES POINTS DE VIGILANCE

Sur le plan de la Trame verte et bleue, les secteurs à enjeux d'aménagement correspondent aux zones de développement de l'urbanisation, que ce soit à vocation d'habitat, d'activités ou d'équipements.

Parallèlement aux réflexions sur le développement de l'urbanisation, le passage d'un ingénieur-écologue sur site a permis de dresser l'état des lieux sur les zones de développement pressenties.

Il convient de relever les éléments suivants :

- **Sur le secteur du Poulichon Nord**, le vallon boisé localisé à l'est se trouve protégé via le zonage (zone naturelle N, Espaces Boisés Classés). La prise en compte de la haie devra être évaluée en phase opérationnelle.
- **Sur le secteur de la rue de Belle-Vue**, les investigations naturalistes n'ont pas relevé d'enjeu : les incidences sont donc nulle à ce niveau.

- **Sur le secteur de la Côte Saint-Aubin (est)**, les Orientations d'Aménagement et de Programmation de ce secteur (site B des OAP) identifient la haie arbustive continue en demandant sa préservation.
- **Sur le secteur d'extension de la Zone artisanale du Plessis**, une vigilance particulière doit être observée. Ce secteur est actuellement **fermé à l'urbanisation** (zone 2AUe) : à cet égard, **les impacts sont donc nuls en l'état actuel du zonage**, puisqu'aucune construction ou installation ne peut y être réalisée. **Il s'agira de réaliser la Notice d'incidence Natura 2000 en connexion avec la Modification du PLU qui ouvrira ce secteur à l'urbanisation et en lien avec le projet qui s'y implantera en phase opérationnelle : cette disposition fait l'objet d'une prescription dans le cadre des Orientations d'Aménagement et de Programmation.**
- **Sur le secteur d'extension prévu pour la gendarmerie et des services techniques**, les OAP visent le maintien des boisements et de la frange vis-à-vis de la RD723 (sur une profondeur de 35 m par rapport à l'axe). Elles recommandent la **préservation des alignements d'arbres autant que possible**, sachant que la localisation de ces alignements pourrait nécessiter des coupes pour permettre une organisation cohérente de l'espace : à ce titre, **la mise en œuvre de cette recommandation ne peut relever que de la phase opérationnelle, d'autant plus au regard de l'importance du projet et du caractère idéal de sa localisation à cet endroit**. Dans ce cas, **il s'agira également de réaliser la Notice d'incidence Natura 2000 en lien avec le projet qui s'y implantera en phase opérationnelle : cette disposition fait l'objet d'une prescription dans le cadre des Orientations d'Aménagement et de Programmation.**

Au final, les principaux enjeux sur les milieux naturels et la biodiversité portent d'une part sur le secteur d'extension de la ZA du Plessis, et d'autre part sur le secteur d'extension prévu pour la gendarmerie et des services techniques. Dans un cas comme dans l'autre, **seule la phase opérationnelle permettra d'évaluer les modalités précises concernant le patrimoine naturel (niveau d'incidence, prise en compte selon la logique « Eviter – Réduire – Compenser »), en relation avec le détail du programme qui s'y implantera.**

Seul le secteur d'extension prévu pour la gendarmerie et des services techniques est ouvert à l'urbanisation ; une Notice d'incidence Natura 2000 sera réalisée en phase opérationnelle (prescription figurant dans les OAP), ce qui devrait garantir une prise en compte satisfaisante des enjeux naturalistes.

Les autres secteurs sont tous fermés à l'urbanisation, ce qui relativise les enjeux au stade de la planification au titre du Code de l'Urbanisme. Les procédures de Modification qui permettront leur ouverture à l'urbanisation s'appuieront sur des projets opérationnels plus concrets, et permettront d'envisager de manière plus fine les mesures de prise en compte des enjeux écologiques à l'échelle des différents secteurs.

3.3 INCIDENCES SUR NATURA 2000

Les sites Natura 2000 sont intégralement protégés : hors enveloppe urbaine (cœur d'agglomération, bout de la rue du Coteau Clergeau), ils bénéficient d'un classement en zones naturelles N ou Ni. Le règlement écrit associé à ces secteurs est particulièrement strict : **le niveau de protection de Natura 2000 est donc satisfaisant.**

Par ailleurs, **une des principales évolutions envisagées par le PLU consiste en l'identification de zones d'urbanisation future** (habitat, équipements, activités). Sur ce plan, deux sites bordent directement Natura 2000 et un troisième se trouve à proximité :

- **Sur le secteur de la Côte Saint-Aubin (est)**, la déclivité de la pente au-delà de la bordure est du site (vallée du Hâvre) permet de relativiser la connexion avec Natura 2000, en termes d'intérêt des milieux : **dès lors que les boisements situés à l'interface avec cette zone d'urbanisation future sont préservés (ce qui est le cas, à travers un zonage N et une protection au titre des EBC), les incidences sur Natura 2000 sont limitées.**
- **Sur le secteur d'extension de la Zone artisanale du Plessis**, il faut relever que la nature des milieux s'inscrit en continuité immédiate de Natura 2000 (milieux prairiaux, bocagers) : **l'urbanisation de ce secteur pourrait donc présenter des incidences sur Natura 2000.** Ce secteur est toutefois fermé à l'urbanisation à ce stade. Une **Notice d'incidence Natura 2000** sera mise en œuvre en cas d'urbanisation effective (prescription des OAP).
- **Sur le secteur d'extension prévu pour la gendarmerie et des services techniques,** le site Natura 2000 n'est pas en contact direct. Toutefois, il sera nécessaire, *via* la notice d'incidence Natura 2000, de mesurer l'impact potentiel sur les espèces d'intérêt communautaire potentiellement présentes (cas des oiseaux et des chauves-souris). Cette Notice est prescrite dans les OAP.

Pour ces raisons, et étant donné que les deux secteurs les plus sensibles (extension de la ZA du Plessis, secteur d'extension prévu pour la gendarmerie et des services techniques) **devront faire l'objet d'une Notice d'incidence Natura 2000 au stade opérationnel (au titre du Code de l'environnement), on peut considérer que les incidences sur Natura 2000 sont non notables au stade de la planification (au titre du Code de l'Urbanisme).**

3.4 CONCLUSION : MILIEUX NATURELS & BIODIVERSITE

Tant à l'échelle communale que sur les principaux secteurs à enjeux d'aménagement, les enjeux relatifs aux milieux naturels et à la biodiversité sont pleinement intégrés (y compris les enjeux relatifs à Natura 2000, à travers l'obligation d'une Notice d'incidences Natura 2000 au stade opérationnel, pour les deux secteurs les plus sensibles).

En ce sens, on peut considérer le PLU présente des incidences globalement positives sur le plan des milieux naturels et à de biodiversité.

4 CYCLE DE L'EAU : UNE PRISE EN COMPTE SATISFAISANTE DES ENJEUX

Concernant l'assainissement collectif :

- **La capacité du système d'assainissement des eaux usées est suffisante au regard des évolutions démographiques envisagées, au mieux sur les premières années** (sachant qu'un diagnostic doit être réalisé, afin de confirmer la capacité de la station d'épuration en tenant compte des perspectives retenues)**.** En effet, tendre vers 4400 habitants d'ici 2029 implique une augmentation de l'ordre de 700 habitants entre 2015 et 2029 ; or, en 2015, la STEP présente une charge entrante de 2 202 équivalents-habitants (sur une capacité de 3000 équivalents-habitants). **Toutefois, il conviendra d'être vigilant sur la fin de la décennie de mise en œuvre du PLU, et d'anticiper sur le futur.**
- **Toutes les zones d'urbanisation future seront raccordées au système d'assainissement collectif.** Par ailleurs, en-dehors du potentiel en changement de destination (12 logements sur le terme du PLU, soit 5.9% des besoins en logements), toutes les nouvelles constructions d'habitation devraient être raccordées à l'assainissement collectif puisque **le comblement des dents creuses n'est autorisé que sur l'agglomération, sur les villages et sur les hameaux raccordés à l'assainissement collectif**. **Ces éléments permettront de maîtriser le risque de pollution du milieu récepteur.**
- De manière générale, **le règlement écrit interdit tout déversement des eaux pluviales dans le réseau d'eau usées** (article 5.3), de façon à éviter les eaux parasites qui pourraient entraîner des surcharges significatives au niveau de la station d'épuration (avec les risques induits de déversement d'eaux non traitées dans le milieu récepteur).

Concernant la qualité des eaux, le développement communal s'inscrit dans une perspective satisfaisante à travers :

- La priorisation donnée au comblement des dents creuses sur l'agglomération et dans les villages et hameaux raccordés à l'assainissement collectif, en ayant exclu la possibilité de combler les dents creuses dans les hameaux non raccordés à l'assainissement collectif : les impacts sur le milieu récepteur sera ainsi bien mieux contrôlé que si le projet autorisait une multiplication des constructions nécessitant un assainissementnon collectif.
- La protection de l'intégralité des zones humides, par des mesures réglementaires adaptées (tramage sur les plans de zonage, règlement) garantissant au mieux le maintien des zones humides et de leur fonctionnalité.
- La protection des cours d'eau inventoriés, à travers le respect d'une marge de recul de 15 mètres pour toute nouvelle construction.

Concernant le volet pluvial :

- Le règlement écrit intègre certaines dispositions du zonage pluvial en matière de taux d'imperméabilisation des sols et de débit de fuite, sur les secteurs présentant les enjeux les plus forts (secteur Ub et son sous-secteur Ubi, zones 1AU et 2AU à vocation principale d'habitat) : cette intégration donne un caractère réglementaire fort à ces dispositions du zonage pluvial.
- Le règlement écrit fixe des principes généraux en matière d'imperméabilisation, en demandant de privilégier les surfaces perméables ou drainantes (article 5.3), en visant un écoulement satisfaisant des eaux pluviales à une échelle parcellaire (article 5.3).
- Le zonage positionne un Emplacement réservé « Gestion des eaux pluviales » (ER n°3) au niveau de la rue de la Gare, sur un des espaces présentant des enjeux identifiés dans le cadre des études du zonage pluvial.

- Les Orientations d'Aménagement et de Programmation thématiques, de protée pédagogique, encouragent le recours à une gestion aérienne des eaux pluviales (en connexion avec les enjeux sociaux) et à l'utilisation de toitures végétales.

Ainsi, que ce soit sur la question de l'assainissement, de la qualité des eaux ou sur le volet pluvial, le projet de PLU prend pleinement en compte les enjeux relatifs à la thématique « Cycle de l'eau ».

5 PAYSAGES & PATRIMOINE : UNE ATTENTION CLAIRE

5.1 PRESERVER L'IDENTITE COMMUNALE

A l'échelle communale, les outils rappelés dans les sections précédentes (protection des « haies qualifiés », zonage Nf ou protection au titre des EBC pour les boisements principaux) visent une pérennisation des paysages du territoire.

En outre, **à l'échelle des principales entités paysagères**, le règlement des différentes zones, par ses différents articles (et notamment les articles 3 et 4) permet de conserver des paysages globalement homogènes par rapport à l'existant, notamment :

- **Sur le centre-bourg, avec un zonage Ua/Uai spécifique**.
- **Au niveau des coteaux, avec la mise en place d'un secteur An** inconstructible pour l'activité agricole : ce zonage permettra en particulier de **maintenir des coupures d'urbanisation entre les différents ensembles urbanisés** (en particulier entre l'agglomération et Blanche-Lande, entre l'agglomération et Le Plessis / Le Tertre, ou encore entre le Cadoreau et La Pageaudière).
- **Sur les bords de Loire, la vallée du Hâvre, le parc de la Pilardière**, avec le zonage N / Ni de protection stricte.

5.2 VEILLER A L'INTEGRATION DES ENJEUX PAYSAGERS ET PATRIMONIAUX DANS LE PROJET

Les principales incidences sur les paysages porteront sur **les extensions de l'urbanisation**. Celles-ci se faisant **de manière mesurée et en continuité de l'existant**, mais aussi **sur des espaces de faible sensibilité paysagère** (en-dehors des coteaux), les incidences ne seront pas significatives sur un plan paysager.

Il convient par ailleurs de relever que **les Orientations d'Aménagement et de Programmation visent une insertion paysagère des futures opérations dans leur environnement naturel et urbain**, avec en particulier :

- **Le renforcement de la frange vis-à-vis de la RD723 sur le secteur du Poulichon Nord** (site H des OAP) **et maintien de la frange boisée sur une profondeur adaptée sur le secteur de la gendarmerie et des services techniques** (site I des OAP), en lien avec l'étude Loi Barnier menée dans le cadre de la réduction de la marge de recul vis-à-vis de cet axe important.
- **Le maintien des boisements** entre les sites I et H des OAP, le long de la RD723.

- **La préservation du boisement situé au cœur de l'agglomération**, entre les sites E et F des OAP (en écho à la protection de ce boisement au titre des Espaces Boisés Classés sur le zonage).

Sur le plan patrimonial et culturel :

- Le PLU identifie le **maillage des itinéraires de promenade**, dans une logique **de mise en valeur de l'identité et de découverte du territoire**. Sur ce point, l'OAP thématique « continuités douces » vise notamment à affirmer les enjeux de mobilité autour de l'agglomération et du site de la Pilardière.
- Des **OAP thématiques prescriptives, portant sur des bâtiments identifiés au titre du changement de destination**, visent à **garantir une prise en compte satisfaisante de leur patrimonialité** (notamment les deux petits bâtiments identifiés sur Omblepied).
- Le zonage identifie le « site historique » de Vieille-Court, à titre d'information.

5.3 CONCLUSION : PAYSAGES & PATRIMOINE

Le projet n'affecte pas le caractère ou l'intérêt des lieux, les sites et les paysages, la conservation des perspectives monumentales. Les enjeux sont donc mesurés sur le plan des paysages et du patrimoine.

6 QUALITE DE L'AIR & ENERGIE

A l'échelle locale, l'accueil d'habitants supplémentaires engendrera **des incidences sur la pollution atmosphérique et la production de gaz à effet de serre** (augmentation locale des déplacements, notamment domicile-travail) **et sur la consommation énergétique** (chauffage, déplacements…). Toutefois, il faut relever que **ces incidences ne sont pas spécifiques au contexte local : elles seront engendrées de manière quasi-similaire, que cette population s'installe ou non à Oudon**.

A ce propos, il faut relever que **le développement de nouveaux logements se concentrera essentiellement sur l'agglomération** (accueil d'environ 55% des nouveaux logements) **et sur les villages** (accueil d'environ 35% des nouveaux logements), puis dans une moindre mesure sur les hameaux (environ 5%) et le changement de destination (environ 5% également).

De fait, la concentration du développement sur l'agglomération et les villages permettra de **limiter les distances de déplacements motorisés individuels vers les équipements publics et les commerces pour les petits déplacements du quotidien** (par comparaison au développement diffus qu'Oudon a connu sur la période précédente) et permettra de **favoriser le recours aux modes doux de déplacement**. Ces éléments **contribueront à limiter la pollution atmosphérique, l'émission de gaz à effet de serre et la consommation énergétique liée aux déplacements**.

Le projet vise la promotion des modes doux de déplacements, en s'appuyant sur :

- **L'existence de liaisons douces sécurisées entre l'agglomération et les villages** ;
- **La recherche d'un renforcement du maillage des continuités douces à l'échelle de l'agglomération**, par le travail opéré au niveau des OAP sectorielles ou au niveau de l'OAP thématique « continuités douces ».

Toujours sur la question des déplacements, **la gare constitue un atout certain** : dès lors, **la confortation démographique du territoire (et en particulier de l'agglomération) devrait conduire à une utilisation plus marquée de ce mode de déplacement alternatif à la voiture**.

Enfin, sur la question de l'habitat :

- Par rapport à la tendance passé, **le renforcement des niveaux de densité** (zones d'urbanisation future, secteurs de renouvellement urbain) pourra **conduire à des formes urbaines plus économes en énergie** (mitoyenneté, logements intermédiaires) ;
- **Les nouvelles constructions seront nécessairement plus économes en énergie que l'existant**.

7 DECHETS

L'accueil d'habitants supplémentaires engendrera une augmentation de la production de déchets à l'échelle locale. Trois éléments viennent toutefois pondérer ce premier constat :

- Que ces habitants soient accueillis ou non sur le territoire communal, la production de déchets restera identique ;
- La localisation de l'offre en logements majoritairement sur l'agglomération et sur les villages permettra **une optimisation des trajets de collecte des déchets** ;
- Les OAP visent au maximum **un bouclage des voies de circulation et la limitation des voies en impasse, limitant la longueur des trajets de collecte**. Dans plusieurs cas de figure, les OAP portent **une réflexion sur les points de collecte mutualisés** (sites A, B , D et E). Complémentairement, au sein du règlement écrit, **une annexe spécifique aux questions de répurgation émet un certain nombre de recommandations**.

8 UNE INTEGRATION DES RISQUES ET DES NUISANCES…

8.1 … CONCERNANT LE RISQUE D'INONDATION

Sur le territoire communal, le principal risque naturel concerne le risque d'inondation ; les autres risques naturels peuvent être considérés comme non notables. **Le risque d'inondation est identifié à travers le PPRI et le PGRI. Il est intégralement pris en compte à travers** :

- **Le recours au classement en zone naturelle Ni ou Nli** dès que possible, le règlement étant à ce niveau particulièrement limitatif. Il faut à ce titre relever que le projet de PLU prend mieux en compte le PPRI que le PLU de 2005, puisqu'il classe 32.69 hectares supplémentaires en Ni, 0.15 hectares supplémentaires en Uai et 0.45 hectare supplémentaire en Ubi afin de « coller » exactement au PPRI.
- **Un indice « i »** dans l'ensemble des secteurs concernés par ce risque y compris dans les espaces urbanisés (Uai, Ubi, Uli…) de manière à **attirer l'attention sur le caractère inondable des espaces concernés** et à **renvoyer vers le PPRI de la Loire Amont**.
- **Le PPRI de la Loire Amont**, annexé au PLU en tant que servitude, qui s'impose de ce fait au PLU. Le PGRI du bassin Loire-Bretagne est également annexé au PLU.

- La mise en place d'un chapitre spécifique dans les Dispositions générales du règlement écrit, relatif à la prise en compte des risques d'inondation (avec notamment le rappel de l'application du PPRI, ainsi que la reprise de la principale disposition du PGRI applicable sur les zones ZU1 et ZU2 du PPRI).
- Les mentions systématiques, dans le caractère de chaque zone concernée, de l'application des dispositions du PPRI et du PGRI (avec renvoi vers les annexes du PLU dans lesquelles le PPRI et le PGRI se trouvent) applicables aux demandes d'occupation et d'utilisation des sols indépendamment des règles du PLU.
- Le rappel de l'application du PPRI et du PGRI, au sein des articles 1 des zones concernées.
- Le renvoi au PPRI (articles 3, 4 et 5 des zones concernées) lorsque cela s'avère nécessaire.
- La mise en place de dispositions spécifiques (principe de limitation des constructions en bande ou d'un seul tenant, à l'article 3 des zones concernées).
- Le fait que **le règlement n'autorise l'habitat que « sous réserve de présenter une pièce de vie en-dehors de la limite des plus hautes eaux »** (article 2 des secteurs Ua et Ub, et leurs sous-secteurs spécifiques Uai et Ubi).

8.2 … CONCERNANT LES NUISANCES SONORES

En termes de nuisances sonores, deux sources de nuisances peuvent être identifiées : les nuisances liées aux axes de communication et les nuisances liées aux activités.

Les nuisances sonores liées aux activités restent relativement modestes, d'autant que la Zone artisanale du Plessis reste une zone de proximité.

Le principal enjeu concerne les axes de communication :

- Au niveau de tous les axes concernés (autoroute A11, voie ferrée, RD723), **le zonage du PLU identifie les marges de recul affectées par le bruit, donnant ainsi une information claire aux citoyens**.
- Les enjeux sont limités au niveau de l'autoroute A11 (faible portion sur le territoire, absence de secteur de développement dans les marges de recul).
- Vis-à-vis de la voie ferrée, **le projet ne prévoit pas de secteur de développement particulier pour l'habitat dans les marges de recul** ; quoi qu'il en soit, en cas de projet, des normes constructives spécifiques devront être respectées.
- Le principal enjeu concerne la RD723, d'autant que le projet communal vise à réduire la marge de recul inconstructible de cet axe sur plusieurs secteurs (sites H, I et K des OAP). A ce niveau, il convient de relever que **l'enjeu de maîtrise de la consommation d'espace est prépondérant, d'autant plus au regard des contraintes de l'agglomération**. Les constructions n'étant pas interdites dans ces marges de recul liées aux nuisances sonores, **elles devront néanmoins respecter des normes constructives spécifiques**.

8.3 … CONCERNANT LES RISQUES LIES AUX DEPLACEMENTS

Comme pour les nuisances sonores, le principal enjeu concerne la RD723. Toutefois, **la réduction de la marge de recul** (en lien avec les études Loi Barnier) **ne renforce le risque « Transport de Matières Dangereuses » sur aucun des sites concernés** (sites H, I et K des OAP).

Complémentairement, il convient de relever que **plusieurs opérations fixent des principes de sécurisation des carrefours au niveau du réseau départemental**. Ainsi :

- Dans le cadre de la mise en œuvre de l'opération des Fontenies (site A des OAP), **la fermeture de l'accès au Bois Rond** (avec accès ultérieur par le cœur de la future opération) **et le principe de sécurisation de l'accès au secteur de projet permettent d'éviter de démultiplier les carrefours sur la RD323 et de les sécuriser au mieux**.
- **Le principe de sécurisation affirmé au niveau du site I des OAP** vise à prendre en compte cet enjeu au niveau de l'entrée d'agglomération, en lien avec le projet de gendarmerie.
- La mise en œuvre d'une opération d'habitat sur le site J des OAP « est **conditionné à la sécurisation des accès de la voie** située au sud vers la RD25 », étant donné la dangerosité actuelle de la sortie sur la RD25.
- Enfin, une OAP spécifique a été mise en œuvre au niveau du seul bâtiment identifié pour un potentiel changement de destination qui se trouve localisé le long de la RD25 : cette OAP vise à **éviter la multiplication des accès sur la RD25, en obligeant à utiliser un des accès existants en cas de changement de destination**.

Sur la base de ces éléments, on peut considérer que la question des risques liés aux déplacements (dont le risque TMD) sont traités de manière satisfaisante.

8.4 … CONCERNANT LE RISQUE « POLLUTION DES SOLS »

Le risque technologique lié aux pollutions des sols reste relativement limité. En effet, la commune ne compte que 3 sites industriels en activité répertoriés sur le territoire (2 sur Blanche-Lande et 1 sur l'agglomération). Etant donné leur nature (garage, menuiserie), ces activités sont susceptibles d'être vecteur potentiel de pollution des sols.

Par ailleurs, sur les deux anciennes décharges, l'une est aujourd'hui dépolluée (route de Champtoceaux). L'autre est classé au sein d'une zone naturelle N, limitant fortement les possibilités de construction (au lieu-dit « Le Vaud »).

8.5 … CONCERNANT LES ACTIVITES

Concernant les ICPE, il faut relever que la totalité des ICPE sont d'origine agricole (5 ICPE identifiées, dont 3 à l'arrêt). En-dehors des villages et hameaux raccordés à l'assainissement collectif, le PLU ne permet pas le renforcement de la présence des tiers en campagne (constructibilité limitée) ; de plus, aucun bâtiment pouvant faire l'objet d'un changement de destination n'est situé à moins de 100 mètres d'un site ou siège agricole. En ce sens, **le PLU n'entraîne pas d'augmentation de l'exposition aux risques des populations**.

Par ailleurs, il faut relever qu'aucun **site ou siège d'exploitation** ne se trouve aux abords immédiats de l'agglomération, ou encore de l'opération engagée des Fontenies : à ce titre, **le développement de l'agglomération (et notamment la localisation des zones d'urbanisation future) ne pose donc pas de difficulté particulière**.

Pour sa part, **la Zone artisanale du Plessis (et son extension future)** ne permet pas l'implantation d'activités industrielles, ce qui permet d'éviter l'implantation d'activités présentant un risque technologique significatif.

9 CONCLUSION DE L'EVALUATION ENVIRONNEMENTALE

Croiser les thématiques permet de raisonner en termes d'incidences cumulées, en particulier :

- **Le choix de permettre l'optimisation des dents creuses sur les villages et les hameaux raccordés à l'assainissement collectif** présente des incidences positives sur le plan de l'activité agricole (puisqu'il ne vient pas générer de prélèvement et ne présente pas de contrainte supplémentaire en termes d'épandage) ainsi que sur le plan du cycle de l'eau et des milieux naturels (du fait du raccordement à l'assainissement collectif) ; ces incidences positives pondèrent largement les incidences négatives en termes de mobilités, d'autant que les villages présentent des connexions directes avec l'agglomération (notamment en liaisons douces).
- **L'atteinte à l'AOC pour la mise en œuvre d'une opération à destination principale de logements (secteur du Poulichon Nord)** s'explique par la nécessité de recentrer la majorité de l'offre en nouveaux logements sur l'agglomération et par le fait que les incidences sur les autres thématiques (risque d'inondation en lien avec le PPRI, Natura 2000) ne seraient pas acceptables. Par ailleurs, cette opération s'inscrit dans une logique vertueuse en termes de mobilité (en lien avec la qualité de l'air et la maîtrise des enjeux énergétiques), puisqu'elle favoriser une urbanisation « des courtes distances ».
- **Les possibles atteintes aux milieux naturels, au niveau de certaines zones d'urbanisation future** (secteur de la gendarmerie et des services techniques avec les alignements d'arbres à préserver « autant que possible », secteur de la Côte Saint-Aubin avec la voie de desserte interne qui portera atteinte à la marge à la haie identifiée comme « à préserver »), doivent être regardées à travers l'enjeu de recentrage de l'urbanisation sur l'agglomération.

En conclusion, l'analyse des incidences sur l'environnement permet de constater que **les principaux enjeux sont pris en considération** et que **les incidences positives sont manifestes** :

- Que ce soit sur le plan de l'habitat, des équipements ou des activités économiques, **la Commune se place clairement dans une logique d'optimisation du foncier, et donc de maîtrise de la consommation d'espace et de lutte contre l'étalement urbain**.
- Outre l'atteinte ponctuelle à l'AOC, **le projet s'inscrit dans une logique de pérennisation de l'activité agricole**.
- **Les principales composantes de la Trame verte et bleue sont protégées** de manière proportionnée au regard des enjeux ; l'obligation de réalisation de Notices d'incidence Natura 2000 pour les deux secteurs les plus sensibles (prescription des OAP), au stade opérationnel, devrait permettre une prise en compte satisfaisante des enjeux écologiques sur ces secteurs.
- **La capacité du système d'assainissement des eaux usées** est pleinement satisfaisante pour envisager les perspectives démographiques souhaitées pour les prochaines années.
- En termes de gestion des risques, **le projet intègre pleinement les enjeux relatifs au PPRI**.

Le croisement des différentes thématiques permet de conclure que le PLU de la Commune d'Oudon ne présente pas d'incidences négatives notables sur l'environnement. Seul un point de vigilance doit être rappelé au niveau de l'extension de la Zone artisanale du Plessis et du secteur d'extension prévue pour la gendarmerie et les services techniques (Notices d'incidence Natura 2000 à réaliser au stade opérationnel).

L'Evaluation environnementale peut donc être conclue à ce stade, sans entrer dans une démarche de type « éviter – réduire – compenser ».

CHAPITRE 5 – ARTICULATION AVEC LES AUTRES DOCUMENTS D'URBANISME, PLANS ET PROGRAMMES

Le PLU doit être compatible avec un certain nombre d'autres documents d'urbanisme, plans et programmes :

- Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) de la Communauté de Communes du Pays d'Ancenis ;
- Programme Local de l'Habitat (PLH) de la Communauté de Communes du Pays d'Ancenis ;
- Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) Loire-Bretagne, et sa déclinaison qu'est le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) de l'Estuaire de la Loire ;
- Le Plan de Prévention des Risques d'Inondation de la Loire Amont ;
- La Directive Territoriale d'Aménagement (DTA) de l'Estuaire de la Loire ;
- Le Schéma Routier Départemental ;
- Le Plan Départemental de l'Habitat.

Il est ici précisé que le PLU d'Oudon est compatible avec l'ensemble de ces documents d'urbanisme, plans et programmes.

Pour une analyse détaillée de la compatibilité, on se reportera au chapitre dédié du Rapport de présentation (Pièce 2.1b).

CHAPITRE 6 – INDICATEURS DE SUIVI

Le suivi sera mené par la commune d'Oudon.

Les indicateurs « Démographie et logement » feront l'objet d'un suivi régulier, au cours de la décennie de mise en œuvre du PLU. Il en va de même pour les indicateurs du « Développement del'habitat » : en particulier, l'indicateur de « Densité en extension » sera à évaluer lors de la mise en œuvre des opérations d'aménagement (en phase opérationnelle). L'indicateur « Capacité résiduelle de la STEP » devra faire l'objet d'une attention régulière.

Les indicateurs « Activité agricole » et « Environnement », dont la source est essentiellement le PLU, pourront être évalués lors du bilan du PLU à terme.

Indicateur	Valeur de référence	Source	Objectifs affichés par le PADD
DEMOGRAPHIE ET LOGEMENT			
Population	3678 habitants	Commune (2014)	Tendre vers un peu plus de 4400 habitants d'ici une dizaine d'années
Nombre de résidences principales	1447	Insee 2014	Environ 230 nouveaux logements sur le terme du PLU
Nombre de logements locatifs sociaux	39	Insee 2014	Développer l'offre en logements locatifs sociaux (de l'ordre de 15 à 20 logements)
DEVELOPPEMENT DE L'HABITAT			
Densité en extension	9 à 12 logements/ha en moyenne	Commune	15 logements/ha minimum à l'échelle des nouvelles opérations d'ensemble
Consommation d'espace à vocation d'habitat	1.84 ha/an (2007-2017)	Commune	Objectif minimum de renouvellement urbain : 35% Extensions de l'enveloppe urbaine : 7,5 hectares maximum
Répartition de l'offre en logements	32% des logements neufs hors agglomération	Commune	Localiser environ la moitié de l'offre en logements neufs sur l'agglomération
Changement de destination	15 logements identifiés	Commune	Permettre le changement de destination
ACTIVITE ECONOMIQUE			
Consommation d'espace à vocation économique	2.62 ha sur la période 2007-2017	MAJIC	Un maximum de 2.5 ha à vocation d'activités en extension
ACTIVITE AGRICOLE			
Nombre de sièges d'exploitation agricoles	13	Diagnostic agricole 2015-2016	Pérennisation
Zone agricole pérenne	2045.51 ha	PLU	Participation à l'objectif de préservation à l'échelle de la COMPA (69 400 hectares)
ENVIRONNEMENT			
Zones humides SAGE	89 ha	Inventaire des zones humides	Protection
Espaces Boisés Classés	144.74 ha	PLU	Protection
Haies inventoriées	88.44 km linéaires	PLU	Protection
EAU			
Capacité résiduelle de la STEP	412 EH	Rapport annuel de suivi	« Lisser » le rythme de croissance démographique Protéger la Trame verte et bleue