



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

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

**PROJET D'AMENAGEMENT ET
DE DEVELOPPEMENT DURABLES**

DEBATTU EN CONSEIL MUNICIPAL DU 07/07/2017

Pièce 3

 **Ouest am**
L'intelligence collective au service des territoires

Ce document a été réalisé par :

Guillaume KIRRMANN, chargés d’études

SOMMAIRE

AXE 1 : CONFORTER L'ATTRACTIVITE DU TERRITOIRE	5
<i>Valoriser un positionnement intéressant, source de dynamisme.....</i>	<i>5</i>
<i>Assurer un niveau d'équipements publics, commerciaux et de services satisfaisant.....</i>	<i>5</i>
<i>Préserver un écrin environnemental et paysager exceptionnel</i>	<i>6</i>
AXE 2: REPENSER LE MODELE DE DEVELOPPEMENT	7
<i>Rechercher une stratégie de développement équilibrée</i>	<i>7</i>
<i>Mobiliser le potentiel au sein des enveloppes urbaines existantes et optimiser le foncier</i>	<i>8</i>
<i>Renforcer le maillage des déplacements.....</i>	<i>9</i>
AXE 3 : RENFORCER LA DYNAMIQUE ECONOMIQUE LOCALE	9
<i>Pérenniser une activité agricole diversifiée</i>	<i>9</i>
<i>Développer la Zone d'activités de proximité</i>	<i>10</i>
<i>Tirer parti de la dynamique touristique et de loisirs.....</i>	<i>10</i>
CARTE DE SYNTHESE	11

CADRE REGLEMENTAIRE

Le contenu du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) est réglementé par le Code de l'Urbanisme, par le biais de l'article L151-5 (extrait) :

« Le projet d'aménagement et de développement durables définit :

1° Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;

2° Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.

Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain. ».

LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

AXE 1 : CONFORTER L'ATTRACTIVITE DU TERRITOIRE

VALORISER UN POSITIONNEMENT INTERESSANT, SOURCE DE DYNAMISME

La commune d'Oudon bénéficie d'un positionnement particulièrement intéressant, caractérisé par sa localisation entre l'agglomération nantaise et Ancenis, par l'existence d'une traversée de la Loire (vers le Maine-et-Loire) et par une desserte de qualité (halte ferroviaire, autoroute A11). L'attractivité du territoire est encore renforcée par le cadre naturel et paysager qu'il offre, avec en premier lieu la présence des bords de Loire.

Ces éléments contribuent fortement au dynamisme démographique du territoire : la population a augmenté de plus de 1000 habitants sur les 15 dernières années. Ce dynamisme se traduit par une vie locale riche sur un plan associatif, culturel, ou encore festif.

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).

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.

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.

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.

ASSURER UN NIVEAU D'EQUIPEMENTS PUBLICS, COMMERCIAUX ET DE SERVICES SATISFAISANT

La commune présente une offre diversifiée en matière d'équipements : commerces et services à la personne (dont la Maison médicale), écoles, gare, marché dominical, pôle sportif, bibliothèque, agence postale, gendarmerie... Localisés sur l'agglomération, ces équipements participent quotidiennement à la vie locale. La pérennisation de cette dynamique passe en particulier par la confortation du tissu commercial et de services au cœur même de l'agglomération.

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 développer une offre spécifique à destination des seniors (logements intermédiaires), à proximité immédiate du cœur d'agglomération ;
- De conforter le pôle sportif et de loisirs.

Par ailleurs, sur le plan des communications numériques, l'agglomération et les trois villages (La Mabonnière / La Pilardière, Le Plessis / Le Tertre, La Pageaudière / Blanche-Lande / La Durandière) bénéficient actuellement d'une offre satisfaisante par rapport au reste du territoire : dès lors, l'accueil de la majeure partie de la population sur l'agglomération et ces villages permettra d'offrir au plus grand nombre l'accès à ce service dans les meilleures conditions possibles.

Enfin, l'offre en restauration et en hébergement accuse un déficit, au regard de l'attractivité touristique du territoire (cf. Axe 3).

PRESERVER UN ECRIN ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER EXCEPTIONNEL

Le territoire présente un patrimoine naturel très riche : les bords de Loire et les îles, les vallons perpendiculaires à la Loire et leurs boisements connexes (dont la vallée du Hâvre), le site de la Pilardière, un réseau hydrographique dense (avec les zones humides adjacentes), un réseau de haies de densité variable. Une partie du territoire est d'ailleurs identifiée dans le réseau européen Natura 2000, attestant de son intérêt écologique. Connectés les uns aux autres, ces éléments forment la Trame verte et bleue du territoire, support d'une biodiversité locale.

La Trame verte et bleue peut également être appréhendée sous l'angle paysager : les composantes naturelles (boisements, haies, réseau hydrographique...), associées au relief (parfois tourmenté) et aux pratiques culturelles locales (vigne, polyculture, élevage...), génèrent un paysage de grande qualité (coteaux, perspectives monumentales sur la Loire...).

La Trame verte et bleue fait partie de l'identité du territoire. Elle est un atout à valoriser pour les résidents, dans la mesure où elle est gage d'une qualité de vie, et donc d'attractivité pour de nouveaux ménages. Elle présente également un intérêt pour la dynamique touristique, puisqu'elle génère une image de qualité pour la commune.

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. 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.

AXE 2: REPENSER LE MODELE DE DEVELOPPEMENT

RECHERCHER UNE STRATEGIE DE DEVELOPPEMENT EQUILIBREE

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, en particulier selon les objectifs suivants :

- Conforter la centralité principale (en lien avec la présence du tissu commercial, des services et des équipements) ;
- Pérenniser l'activité agricole en limitant le mitage ;
- Limiter les problèmes de circulation en campagne.

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 spécificités permettant de les qualifier de « villages » sont les suivantes :

- Ces ensembles urbains présentent tous trois des noyaux historiques denses et une organisation spatiale offrant ou ayant offert des lieux communs permettant ou ayant permis le lien social (placettes...) ;
- Même si l'activité a depuis cessé, les cafés (La Pageaudière / Blanche-Lande / La Durandière, Le Plessis / Le Tertre), le relais de poste (Le Plessis / Le Tertre), les moulins (La Pageaudière / Blanche-Lande / La Durandière, Le Plessis / Le Tertre), le four commun (La Pageaudière / Blanche-Lande / La Durandière) ou l'ancienne cave (La Mabonnière / La Pilardière) témoignent d'une vie de village sur un plan historique ;
- Le nombre de logements (et donc le poids de population) qu'ils représentent est particulièrement important : près de 200 logements pour La Pageaudière / Blanche-Lande / La Durandière, plus de 130 logements pour La Mabonnière / La Pilardière, et plus de 60 logements pour Le Plessis / Le Tertre (auxquels il convient d'ajouter les Fontenies avec plus de 50 logements).

En outre, ces villages sont localisés à proximité immédiate de l'agglomération et sont reliés (ou seront reliés) à celle-ci par des liaisons douces sécurisées.

Pour ces raisons, 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.

MOBILISER LE POTENTIEL AU SEIN DES ENVELOPPES URBAINES EXISTANTES ET OPTIMISER LE FONCIER

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. Cette donnée doit être comparée à la consommation d'espace à vocation d'habitat sur la période 2007-2017, qui était de l'ordre de 18,3 hectares (dont 15,3 hectares en-dehors des enveloppes urbaines du bourg) : avec une réduction de plus de 50% des surfaces en extension de l'enveloppe urbaine, la maîtrise de la consommation d'espace est évidente.
- 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.

Par ailleurs, 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. Si la consommation d'espace à vocation d'équipements était moindre sur la période 2007-2017 du fait d'un niveau d'équipements déjà satisfaisant (0,16 hectare), il faut bien considérer que ces 3 hectares portent sur des besoins en équipements spécifiques.

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.

RENFORCER LE MAILLAGE DES DEPLACEMENTS

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).

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 : RENFORCER LA DYNAMIQUE ECONOMIQUE LOCALE

PERENNISER UNE ACTIVITE AGRICOLE DIVERSIFIEE

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.

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.

Enfin, 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.

DEVELOPPER LA ZONE D'ACTIVITES DE PROXIMITE

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. Cette donnée doit être comparée à la consommation d'espace à vocation d'habitat sur la période 2007-2017, qui était de l'ordre de 2,6 hectares.

TIRER PARTI DE LA DYNAMIQUE TOURISTIQUE ET DE LOISIRS

Le cadre offert par la présence de la Loire, du Hâvre et du cœur historique de l'agglomération (tissu urbain, tour...) font l'identité de la Commune. Le patrimoine humain y participe également, qu'il soit identifié à un niveau supra-local (Site Inscrit de Vieille-Cour, Sites Classés de La Micotère et de La Marlaisière) ou non (murs, moulins...). L'ensemble de ces éléments constituent des atouts de premier plan pour son attractivité, notamment touristique. La promotion de ce potentiel est affirmée par la présence de l'Office du Tourisme intercommunal.

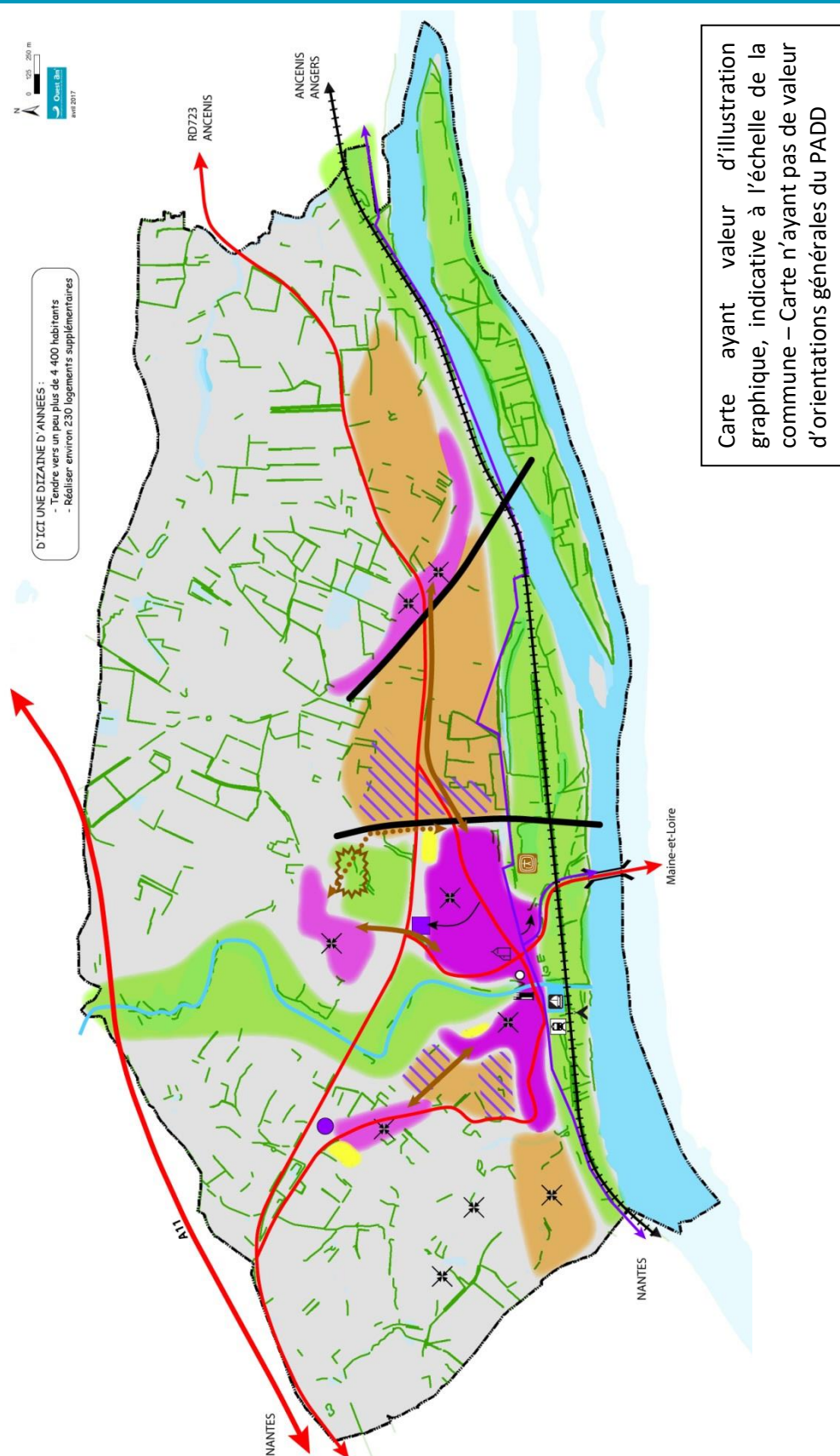
La préservation des paysages patrimoniaux est fondamentale s'agissant de l'agglomération (vues sur la tour, le clocher...), des Sites Inscrit et Classés, ou encore des milieux naturels (vues panoramiques sur la Loire...).

Le site « Loire en scène » (le château d'Oudon et La Luce, bateau de promenade sur la Loire) est une locomotive pour le développement touristique du Pays d'Ancenis, et même au-delà. L'ouverture à la Loire est encore confortée par la présence d'un ponton, d'une cale de mise à l'eau et l'itinéraire de la Loire à vélo.

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 Pilardièrre pourrait s'intégrer dans cette dynamique touristique et de loisirs ; son devenir reste toutefois incertain, notamment pour des raisons financières.

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.

CARTE DE SYNTHESE



AXE 1 : CONFORTER L'ATTRACTIVITE DU TERRITOIRE

Valoriser un positionnement intéressant, source de dynamisme

-  L'autoroute A11 et la RD 723 (Nantes-Ancenis-Angers)
-  La gare d'Oudon et la voie ferrée (Nantes-Ancenis-Angers)
-  Le franchissement sur la Loire (vers le Maine-et-Loire)

Assurer un niveau d'équipements publics, commerciaux et de services satisfaisant

-  Conforter le tissu commercial et de services au cœur même de l'agglomération
-  Déplacer la Maison médicale
-  Déplacer 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

Rechercher une stratégie de développement équilibrée

-  Conforter la centralité principale : localiser la majorité des nouveaux logements sur l'agglomération
-  Affirmer les villages (Le Plessis/Le Tertre, La Mabonnière/La Pilardière et La Pageaudière/Blanche-Lande/La Durandière), reliés à l'agglomération par des liaisons souces sécurisées

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
-  Permettre le comblement des dents creuses dans les hameaux raccordés à l'assainissement collectif
-  S'autoriser une évolution ultérieure du site de la Pilardière, 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
-  La halte ferroviaire d'Oudon, atout au niveau touristique et pour les déplacements domicile/travail

AXE 3 : RENFORCER LA DYNAMIQUE ECONOMIQUE LOCALE

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

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...)