



Ancenis-Saint-Géréon, le - 2 JUIN 2022

Monsieur Alain BOURGOIN
Maire d'Oudon
Hôtel de Ville
150 rue d'Anjou
44521 OUDON

Pôle Aménagement du Territoire

Dossier suivi par Emilie CALVEZ
☎ : 02.40.96.44.52. – fax : 02.40.89.82.90

Nos réf : EC/ED/22.AT.110

Objet : Avis sur le projet de modification n°1 du PLU d'Oudon

Lettre recommandée avec A/R n°1A 198 335 8935 4

Monsieur le Maire, *cher Alain*

Par courrier du 22 avril 2022, vous m'avez notifié le projet de modification n°1 de votre PLU.

Votre projet de modification vise à faire évoluer le règlement (graphique et écrit), les Orientations d'Aménagement et de Programmation, et les annexes sur plusieurs points (parmi lesquels l'évolution de la zone Ubi concernée par le risque inondation au regard du PPRI actuel, l'augmentation de l'emprise au sol autorisée pour le centre équestre, l'assouplissement des règles relatives aux abris de jardins, l'ajustement des objectifs de programmation OAP de la rue de Bellevue, la suppression de la référence aux services techniques dans l'OAP de la gendarmerie...).

J'émet un avis favorable aux évolutions envisagées qui visent une clarification et opérationnalité des dispositions mais j'attire votre attention sur deux points particuliers.

D'une part, face aux enjeux liés à la réduction de la consommation foncière, il vous est suggéré de maintenir des objectifs de densité ambitieux sur le secteur de l'OAP Belle-vue « Est » (Site E). L'optimisation foncière est un enjeu particulièrement important sur votre commune au regard des contraintes d'aménagement et des faibles potentialités à terme pour répondre aux besoins en logements notamment par rapport aux objectifs envisagés dans le projet du 3^{ème} PLH. Une réflexion sur la diversité des formes urbaines, avec de l'habitat intermédiaire par exemple, semble appropriée sur ce site pour viser une densité supérieure à 10 logements / ha au sein du sous-secteur E2.

D'autre part, il est important de souligner que, dans le cadre de la révision du Plan de Prévention des Risques d'inondation (PPRi) de la Loire en amont de Nantes en Loire-Atlantique, une nouvelle cartographie des aléas est en cours de validation. Les zones d'aléas vont évoluer au sud du bourg d'Oudon et seront plus conséquentes sur le site du centre équestre. Un Porter à Connaissance sera transmis avant fin 2022 par les services de l'Etat. Selon les dispositions du futur PPRI, les projets du centre équestre sont susceptibles d'être impactés à terme.

J'en profite pour vous signaler une erreur matérielle sur l'OAP du secteur de la gendarmerie : une coupure dans le boisement à préserver apparaît, à l'Est, sans justification (cf. p. 19 de la notice de présentation et p. 23 dans le document OAP).

Dans le cadre de cette procédure, ou dans le cadre d'une procédure ultérieure, je vous invite par ailleurs à :

- intégrer le futur PPRI quand il sera approuvé et d'adapter en conséquence les sous-secteurs indicés « i » du zonage et les règles correspondantes en fonction des futures dispositions du PPRI ;

- faire évoluer l'annexe 5 concernant les caractéristiques des conditions de desserte des terrains par les services publics de collecte afin d'intégrer les évolutions de prescriptions de voiries envisagées avant fin 2022 (renseignement auprès du service de gestion des déchets) ;
- revoir la réglementation en zone urbaine résidentielle concernant le stationnement de caravanes ou de résidences mobiles isolées afin de ne pas discriminer certains modes d'habitat en autorisant les résidences mobiles constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.

Quand la procédure sera finalisée, je vous remercie de transmettre à la COMPA, la délibération d'approbation ainsi que l'ensemble des pièces modifiées (zonage et règlement complet) pour l'instruction des Autorisations du droit des sols et le PLU modifié numérisé pour son intégration dans le SIG intercommunal.

Mes services restent à votre disposition pour toute précision ou complément d'information.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de ma considération distinguée.

Bien à vous

Le Président,


Maurice PERRION