

Ancenis, le

31 AOUT 2018



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

Pôle Aménagement du Territoire

Direction du Pôle

Dossier suivi par Marie LE RHUN

☎ : 02.40.96.43.20 – Fax : 02.40.98.82.90

Nos réf. : MLR/AS/18.AT.74

Objet : Révision du PLU – Avis sur PLU Arrêté

Monsieur le Maire,

Votre commune a arrêté son projet de révision de PLU le 23 février 2018. Le dossier d'arrêt a été reçu officiellement à la Communauté de Communes du Pays d'Ancenis le 1^{er} juin 2018.

En application des articles L. 132-7, L. 153-16 et R. 153-4 du Code de l'urbanisme, la COMPA, en tant qu'EPCI, est qualifiée de personne publique associée, et doit à ce titre, délivrer un avis sur les projets arrêtés dans un délai maximum de trois mois postérieurement à la transmission du projet de plan, à défaut de quoi elle est réputée approuver lesdits projets.

Par délibération du 15 juin 2017, le Conseil Communautaire m'a délégué le traitement des avis permettant ainsi d'assurer une égalité de traitement entre les différentes communes, indépendamment du calendrier des Conseils Communautaires.

Le projet de PLU a fait l'objet d'un examen par les services de la COMPA et d'un avis, en date du 5 juin 2018, de la commission Aménagement du Territoire, à laquelle vous avez été conviée afin de répondre aux questions des membres de cette commission.

L'avis de la COMPA s'appuie sur le SCoT et le PLH du Pays d'Ancenis approuvés le 28 février 2014, ainsi que sur l'ensemble des projets intercommunaux en cours.

Le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) de votre commune s'articule autour de 3 grandes orientations :

- Conforter l'attractivité du territoire
- Repenser le modèle de développement
- Renforcer la dynamique économique locale.

En ce sens, le projet de PLU prévoit de retrouver un rythme de croissance démographique d'environ 1,2 % par an en moyenne et estime un besoin de 230 logements pour les 10 prochaines années.

Ainsi, pour répondre à ce besoin de logements, votre commune prévoit de :

- envisager un maximum de 7,5 hectares à vocation d'habitat en extension des enveloppes urbaines
- localiser plus de 50% de l'offre en logements neufs sur l'agglomération
- 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
- finaliser les phases engagées de l'opération des Fontenies
- permettre le comblement des dents creuses dans certains hameaux raccordés à l'assainissement collectif.

En matière d'habitat, ces ambitions se traduisent en matière de consommation d'espace et d'ouverture à l'urbanisation par :

- l'encadrement par une Orientation d'Aménagement et de Programmation des secteurs d'extension mais également de certains secteurs présentant des potentialités d'urbanisation en cœur de bourg ;
- un objectif moyen de densité respectant les 15 logts/ha du SCoT ;
- un besoin de 7 ha environ à vocation d'habitat en extension de l'enveloppe urbaine.

En matière d'équipements et de développement économique, le projet prévoit de :

- maintenir et développer l'activité artisanale et industrielle locale par l'optimisation de la zone d'activités existante et son extension (maximum de 2,5 hectares en extension) ;
- déplacer la maison médicale, la gendarmerie et les services techniques (maximum de 3 hectares en extension).

Après analyse de vos documents, il ressort que :

- Le projet respecte les objectifs de constructions du SCoT et du PLH du Pays d'Ancenis ;
- L'organisation urbaine de la commune est structurée et équilibrée :
 - o développement urbain assuré prioritairement sur le bourg malgré les fortes contraintes environnementales et topographiques
 - o identification de trois villages pour compléter l'offre en logement sur la base d'une argumentation reprenant les critères définis par le SCoT
- Les zones d'urbanisation future à vocation d'habitat sont positionnées au plus près de l'enveloppe urbaine du bourg et des villages ;
- Le projet de PLU comprend une part importante de constructions dans une logique de renouvellement urbain, respectant l'objectif de 35 % de renouvellement urbain prévu au SCoT pour l'habitat et assurant ainsi une modération de la consommation d'espaces agricoles et naturels ;
- Le projet de PLU propose des orientations d'aménagement pour favoriser le renouvellement urbain et l'optimisation des potentialités foncières au sein de l'enveloppe urbaine avec des objectifs de densité qui vont au-delà des exigences du SCoT afin de tenir compte de la problématique de rareté du foncier aux abords de l'agglomération ;
- Le PADD affiche un objectif de production de logements sociaux dans le respect des orientations du PLH qui est décliné dans les OAP ;
- La commune souligne sa volonté de conforter la dynamique économique communale et cela à travers la pérennisation des activités agricoles, le renforcement de la dynamique touristique et une extension mesurée de la zone d'activité de proximité. Concernant ce dernier point, la COMPA mène actuellement un schéma directeur des zones d'activités : les créations et extensions des zones d'activités seront décidées dans ce cadre et feront l'objet d'une planification. Les études réalisées pour la révision du PLU ne permettent pas d'évaluer les éventuelles contraintes opérationnelles (déclivité, incidence Natura 2000, présence de zones humides, raccordement aux réseaux) et d'apprécier la pertinence de ce site.

- La préservation de la trame verte et bleue à l'échelle communale s'appuie sur l'intégration de l'inventaire des zones humides et des cours d'eau ainsi que sur le repérage du maillage bocager.

J'émet donc un avis favorable à ce projet de PLU qui s'inscrit dans les objectifs du PLH et les orientations du SCoT de limiter la consommation d'espaces et de favoriser le renouvellement urbain.

Toutefois, sur avis de la commission Aménagement du Territoire, je vous demande de bien vouloir prendre en considération les observations suivantes :

1 – Faisabilité opérationnelle du secteur Côte Saint-Aubin

L'étude de faisabilité de raccordement à l'assainissement collectif pour le secteur Côte Saint-Aubin réalisé après l'arrêt du PLU montre que le raccordement de ce secteur à l'assainissement collectif serait onéreux. Le SCoT prévoit que « l'assainissement collectif est imposé dans toute nouvelle opération d'aménagement ». De plus, le nombre de logements sur ce site devrait certainement être réduit en raison de la réflexion menée dans le cadre du futur site classé du site d'Orée d'Anjou, d'Oudon et du Cellier. Par ailleurs, le point de collecte mutualisé pour les déchets est un peu loin.

Il conviendrait d'analyser plus finement la faisabilité opérationnelle et financière de cette opération au regard de ces nouveaux éléments. Dans le cas où l'étude conclurait à des coûts d'aménagements trop importants, il serait peut-être intéressant d'étudier un nouveau secteur pour le développement de la commune en remplacement de ce site, ceci afin de répondre à l'objectif affiché dans le PADD « la réalisation d'environ 230 logements supplémentaires ».

2 – Site de la Pilardière

Etant donné que le projet touristique et de loisir sur le site de la Pilardière tend à se préciser, il semblerait opportun que le PLU intègre d'ores et déjà le futur projet et que les dispositions des articles 1 et 2 du sous-secteur NI1 soient davantage adaptées aux activités envisagées sur le site. Pour assurer l'intégration du futur projet à l'environnement, il pourrait être envisagé une OAP.

3 – Secteur Ub en assainissement non collectif

Le projet de PLU classe en secteur Ub des parties déjà urbanisées non desservies par un réseau d'assainissement collectif. Il s'agit des habitations situées le long de la rue du Coteau Clergeau (Parcelles dans la section AY du cadastre entre le bout de la voie communale 81 jusqu'au chemin rural 59, cf. zonage d'assainissement actualisé).

Etant donné que l'assainissement non collectif est justifié sur ce secteur, il conviendrait de modifier la dénomination de ce secteur en Ub1 pour indiquer clairement dans le règlement écrit que l'assainissement non collectif est possible.

4 – Réalisation d'OAP sur les secteurs de plus de 2 500 m² dans les villages

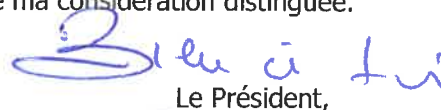
Le projet prévoit la réalisation d'OAP sur les secteurs de plus de 2 500 m² dans le bourg. Il serait intéressant de mener une réflexion sur l'intérêt de couvrir les secteurs de plus de 2 500 m² dans les villages par des OAP.

Les cartes sur la capacité de densification et de mutation (p.65-66 du rapport de présentation) font apparaître trois secteurs d'un peu plus de 2 500 m² dans les villages : le long de la D323 au Tertre / Le Plessis, à la Mabonnière et à la Durandière. Sur ces derniers, il peut être compliqué d'imposer la densité minimale du SCoT étant donné les contraintes d'aménagement (configuration, problème d'accès, fonds de jardins...) mais les OAP pourraient prévoir des principes d'aménagement pour assurer l'optimisation de ces potentialités et l'intégration des futures constructions.

Par ailleurs, je vous remercie de prendre en compte d'autres observations plus techniques (cf. pièces jointes). Les corrections demandées ont notamment pour objectif de compléter et renforcer certains éléments dans le rapport de présentation, de faciliter l'instruction ultérieure des Autorisations des Sols, de contribuer au travail d'harmonisation des PLU mené à l'échelle de la COMPA, y compris dans sa dimension numérique.

Les services de la COMPA 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.



Le Président,



Jean-Michel TOBIE

- PJ :**
- annexe 1 – observations sur les pièces du PLU de Oudon
 - annexe 2 – contrôle de numérisation du PLU arrêté de Oudon

p.59 : les chiffres sur la consommation foncière à vocation d'habitat dans le bourg et en dehors du bourg ne sont pas exactement les mêmes dans le tableau et dans le paragraphe situé en dessous du tableau.

p.66 : les hameaux « vignes Ferry », « Ferry » et « Le Cadoreau » ne sont pas encore raccordés au réseau d'assainissement des eaux usées à ce jour. Le projet est en cours de réalisation.

p.68 : il est affiché un total de 252 logements potentiels (théorique) sur le terme du PLU. Il est aussi indiqué qu'il s'agit d'un inventaire brut qui nécessitait d'être retravaillé. Il serait important de faire un renvoi au tableau figurant p.133 du rapport de présentation pour une meilleure compréhension du projet. Autrement, on peut penser que la capacité de logements est nettement supérieure à l'objectif affiché dans le PADD.

p.79 : dans le paragraphe sur les continuités écologiques, il convient de remplacer « RN11 » par « A11 ».

p.80 : il faut ajouter le clapet du Hâvre (barrage) qui constitue un obstacle à la continuité écologique. Un règlement d'eau existe ; une étude est en cours pour l'actualiser.

p.84 : dans le paragraphe 3.2.1 sur la qualité des eaux superficielle, il faut supprimer « Des sites de pêche de loisir ».

p.85 : dans le paragraphe 3.2.1.1 sur le suivi de la qualité des cours d'eau, les données sont anciennes. Des données sur l'état des eaux plus récentes sont accessibles sur le site de l'agence de l'eau notamment :

[http://www.eau-loire-bretagne.fr/informations_et_donnees/Etat masses d eau](http://www.eau-loire-bretagne.fr/informations_et_donnees/Etat_masses_d_eau) et sur Osur web <http://osur.eau-loire-bretagne.fr/exportosur/action/Geographie>

Elles concernent l'évaluation de l'état des eaux 2013, réalisée en 2015, avec les données issues des réseaux de mesures de la qualité de l'eau et des milieux aquatiques jusqu'en 2013. Elles sont accompagnées d'une notice qui présente ces évaluations, les méthodes employées et les précautions d'usage.

De plus, la COMPA a mis en œuvre un suivi complémentaire de la qualité des eaux dont un des points concerne le territoire d'Oudon. Ce point est localisé en amont du vannage d'Oudon, et a fait l'objet d'un suivi pluriannuel en 2016 et 2017 ; différents paramètres sont suivis dont les produits phytosanitaires.

p.100 : le rapport de présentation apporte peu de précision sur les zones archéologiques et la carte est peu lisible. Il conviendrait de reprendre la liste des entités archéologiques recensées sur la commune et de reporter les zones archéologiques sur le plan de zonage pour une meilleure information des citoyens et pour faciliter l'instruction ADS.

p.105 : la partie sur l'évaluation de la qualité de l'air « une absence d'enjeux à l'échelle locale » pourrait être complétée. La communauté de communes a mis en place des campagnes de mesure sur la commune d'Ancenis par l'association Air Pays de la Loire, une première campagne a eu lieu en 2017 et 2018. Les niveaux de pollution enregistrés à Ancenis sont représentatifs d'un milieu urbain de fond avec une influence du trafic automobile plus faible qu'à Nantes et Angers : les niveaux en NO₂ à Ancenis sont inférieurs aux niveaux relevés à Nantes et Angers grâce à un moindre trafic routier, les niveaux en CO et SO₂ sont très faibles. Les autres particules respectent les valeurs limites réglementaires tout en gardant une vigilance sur le PM₁₀ et O₃ en lien avec des contextes de pollution à grande échelle pour ces polluants.

p.106 : il convient de revoir le paragraphe sur le PCET pour le mettre à jour. Le PCET est remplacé réglementairement par le PCAET, les exigences réglementaires ne sont plus les mêmes (décret n° 2016-849 du 28 juin 2016 relatif au plan climat-air-énergie territorial). Le conseil communautaire de la COMPA a validé un projet de plan d'actions le 23 juin 2016. Le projet de PCAET est actuellement en cours d'instruction auprès des services de l'Etat.

p.109 -110 : dans le paragraphe sur les déchets recyclables (7.3.1), il faut remplacer :

- le centre de tri de Saint-Laurent-des-Autels par celui de Paprec, situé au Rheu (35)
- « *Ainsi, les emballages arrivent en mélange au centre de tri, en sac ou en vrac* » par « *Un tri mécanique est fait pour le carton, les briques, l'aluminium et les bouteilles en plastique en trois catégories. L'acier est trié mécaniquement par un aimant appelé « over-band ».* »
- « *Ces refus sont ensuite redirigés vers un centre de stockage des déchets ultimes. Un tri manuel est fait pour le carton, les briques, l'aluminium et les bouteilles en plastique en trois catégories. L'acier est trié mécaniquement par un aimant appelé « over-band »* » par « *Ces refus sont ensuite redirigés vers un site de CSR (combustible solide de récupération)* »
- le centre de transfert ARC EN CIEL à Couëron par BRANGEON à Ancenis (44).

p.110 : il convient de revoir le paragraphe « 7.3.2 Les ordures ménagères ». Il peut être indiqué les éléments suivants : « *Les déchets ménagers sont transportés vers une unité de valorisation énergétique située à Couëron, sur le complexe industriel de gestion des déchets d'Arc-en-Ciel, exploité par Veolia Propreté. Cet équipement a été créé pour incinérer les déchets ménagers et assimilés, et produire de l'électricité revendue à EDF et de la vapeur d'eau réutilisée dans le process industriel des entreprises situées à proximité.*

Sur le site de La Coutume, ancienne installation de stockage des déchets non dangereux (ISDND) la COMPA assurera, pendant près de 30 ans, la surveillance du site ainsi que le traitement des eaux au cours d'une période dite de post-exploitation.

Après la fermeture du site de La Coutume, les déchets seront transportés vers une unité de valorisation énergétique située à Couëron, sur le complexe industriel de gestion des déchets d'Arc-en-Ciel, exploité par Veolia Propreté. »

p.122 : le raisonnement présenté pour estimer le nombre d'habitants en 2019 présente quelques limites :

- d'une part, le calcul intègre le nombre moyen annuelle de logements commencés entre 2006 et 2015 en partant du principe que les données 2016 et 2017 en matière de constructions restent globalement similaires à la moyenne du nombre de logements commencés entre 2006-2015. Cette affirmation n'est pas complètement exacte car d'après les données SITADEL 14.8 logements en moyenne /an ont été commencés entre 2012 et 2016 et sur l'année 2016 seulement 10 logements auraient été commencés.
- d'autre part, la méthode vise à multiplier ce nombre moyen annuelle de logements commencés par la taille des ménages de 2014 or ce chiffre peut inclure de la population existante (dessalement des ménages, déménagement dans la même commune...).

Aussi, pour estimer le nombre d'habitants en 2019, il semblerait plus judicieux de le faire à partir d'une projection de l'évolution de la croissance démographique de la population.

p.123 : dans le tableau récapitulatif à la rubrique « Equipements » et la colonne « prolongements des tendances actuelles » il serait intéressant de nommer la source qui juge de la capacité de la station d'épuration.

p.128 : il est indiqué un besoin de 230 logements neufs sur la période 2019-2029 alors que dans le PADD, il est indiqué un besoin de 230 logements (logements neufs et changements de destination).

p.129 et p.197 : il est indiqué que l'opération engagée des Fontenies porte sur « 55 logements, sur une superficie de 3.82 hectares (soit une densité moyenne de 14,4 logements/hectare) ». D'après le permis d'aménager, l'opération se réalise sur 31 321 m² et présente une densité d'environ 17,5 lgts/ha.

p.132 : il convient de mesurer les propos sur les qualités apportées par l'assainissement collectif. Un assainissement non collectif performant pouvant être moins impactant pour le milieu naturel qu'un assainissement collectif non-performant.

p.176 : dans le paragraphe sur l'article 8, il est précisé que le secteur Ah est raccordé à l'assainissement. Cela n'est pas encore effectif, il est préférable d'indiquer que les secteurs Ah sont en cours de raccordement.

p.179 : Deux cyprès–chauve situés en rive droite du Hâvre (aval de la D723) sont également à considérer comme des arbres remarquables. Il convient de vérifier que ces arbres sont bien inclus dans le périmètre d'espace boisé classé.

p.248 : il convient de rappeler que le SAGE est en cours de révision.

p.210 et p.213 : sur le secteur Poulichon Nord, il serait à préciser pourquoi il n'y a pas eu de sondage pédologique sur la partie nord-ouest du secteur. Idem au Sud du secteur Côte-Saint-Aubin (parcelle AY253).

p.222 : il pourrait être précisé que les points de collecte mutualisés correspondent soit à des conteneurs enterrés pour l'OAP A soit à des points de regroupement de bacs d'ordures ménagères et des sacs jaunes d'emballages ménagers pour les OAP B, D et E.

p.255 : la source pour la population est l'INSEE. Les indicateurs de suivi sont adaptés au projet communal. Il pourrait être ajouté des indicateurs relatifs au développement économique, aux équipements et aux déplacements (consommation d'espace à vocation d'activités et d'équipements, nombre d'entreprises, capacité de la station d'épuration...). Un suivi des changements de destination et du nombre de logements réalisés au sein de l'enveloppe urbaine pourrait également être intéressant.

p.262 à 265 : il aurait été intéressant que la méthodologie de l'identification de la trame verte et bleue soit davantage détaillée, notamment sur l'approche en matière d'habitat et d'espèces. Le rapport de présentation apporte peu de précisions sur les moyens d'identification (bases de données, visites de terrains...), de concertation et de validation de cette trame verte et bleue.

p.267 : il est indiqué que chaque zone à urbaniser a été prospectée. Cette affirmation n'est pas complètement exacte puisque p.213 il est indiqué que la zone artisanale du Plessis n'a pas fait l'objet d'une visite de terrain. Il aurait été intéressant de disposer d'une analyse sur ce site.

Résumé non technique

p.25 : même observation que pour la p.84

OAP

Pour l'OAP A, conformément au permis d'aménager, un seul point de collecte mutualisé est prévu en sortie de lotissement alors que deux sont indiqués sur le plan p.10. Une voie de délestage est à prévoir pour desservir les conteneurs enterrés. De plus, il s'agit d'ordures ménagères et d'emballages ménagers recyclables.

Pour les OAP B, D et E des points de collecte mutualisés sont prévus. Il devra s'agir de point de regroupements de bacs d'ordures ménagères et de sacs jaunes d'emballages ménagers recyclables.

Dans les paragraphes « environnement » des OAP sur les sites G et H, il serait intéressant de mentionner une vigilance quant à la préservation des cours d'eau du fait de leur proximité (à moins de 50 mètres).

Sur le site D – rue de Bellevue, le schéma de desserte indiqué ne permet pas de désenclaver les fonds de jardin au sud-ouest du périmètre. Il pourrait être intéressant de préciser davantage le schéma de desserte ou d'exclure les fonds de jardin au sud-ouest de l'OAP si ces dernières sont difficilement accessibles. Une opération d'ensemble serait à privilégier sur ce site pour la desserte en assainissement.

Sur le site J La Mabonnière, il n'est pas précisé la densité minimale envisagée comme cela est fait sur les autres sites.

L'OAP thématique qui concerne les modalités relatives aux divisions parcellaires (p.33) recommande de rechercher une division parcellaire « en lanière » et compare deux situations qui ont certes une même longueur de voie mais qui n'ont pas une même profondeur de terrain. L'exemple n'apparaît donc pas très parlant et la configuration des parcelles la plus adaptée dépend avant tout de la structuration du terrain d'assiette du projet.

Il aurait été intéressant de prévoir une OAP sur le secteur « des Godillons » situé à l'Ouest du secteur du Poulichon Sud, au sud de la rue d'Anjou et à l'Est de la rue des Ormeaux et du Chemin des Coteaux, pour définir des principes d'aménagement cohérents avec cette espace contraint et patrimonial : préservation du mur en pierre, limitation des accès...

La carte figurant dans l'OAP thématique sur les liaisons douces pourrait être élargie à l'est de l'agglomération pour intégrer le village de La Pageaudière / Blanche-Lande / La Durandière en cohérence avec le projet communal.

Règlement

Plan de zonage

Le périmètre de l'OAP site A ne correspond pas exactement aux autres documents.

Pour les emplacements réservés, il y a une incohérence sur le bénéficiaire des ER 11, 12 et 13 entre le rapport de présentation et la légende sur le plan de zonage.

Sur les marges de recul loi Barnier et bruit : pour plus de lisibilité et de transparence, il serait judicieux de métrer ces distances, d'autant plus qu'elles sont variables selon les secteurs.

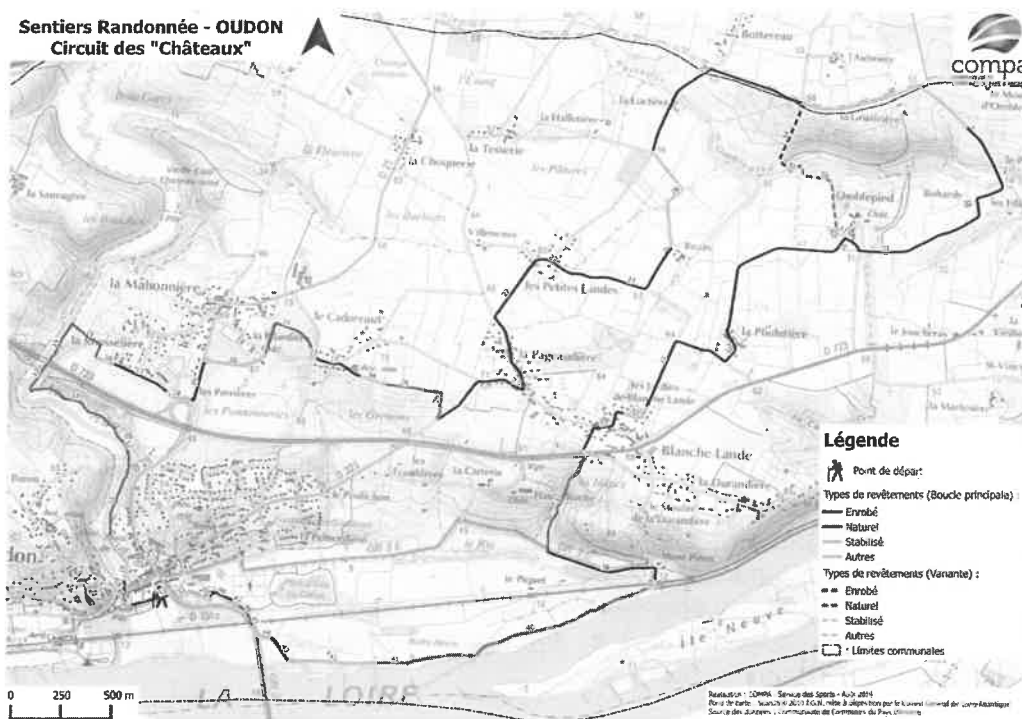
Les bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination sont numérotés dans le rapport de présentation et le règlement : il aurait été intéressant de remettre ces numéros sur les plans de zonage pour plus de clarté.

La légende fait référence au « site historique » : correspondance avec les sites à enjeux archéologiques de la DRAC ? Si oui, tous les sites figurant sur la carte p.100 du rapport de présentation ne sont pas repris sur les plans de zonage. Et le seul site repéré sur les plans de zonage est peu visible avec la couleur choisie.

Le règlement écrit indique p.30 que les zones archéologiques sont reportées sur le plan de zonage. Pour une meilleure information des citoyens et pour faciliter l'instruction ADS et en cohérence avec le règlement écrit, il conviendrait que les périmètres des zones archéologiques figurent dans les pièces règlementaires du PLU.

Les plans n'identifient pas de patrimoine à protéger au titre du L.151-19, alors que le rapport de présentation en mentionne p.102 et le règlement p.28 fait un rappel règlementaire à ce sujet.

Concernant les liaisons douces à conserver au titre du L. 151-38 du Code de l'Urbanisme, il pourrait être ajouté sur le plan de zonage la portion nord du circuit des « Châteaux » entre la Mabonnière/ La Rousselière et Ombledpié.



Remarques spécifiques au règlement écrit :

p.27 : il convient de préciser la date de délibération qui soumet à déclaration préalable l'édification des clôtures sur l'ensemble du territoire de la commune. Si la commune n'a pas prévu ce type de délibération, ce paragraphe est à adapter.

p.32 – 33, p.58 et p.81 : le projet de règlement écrit du PLU impose une gestion des eaux pluviales à la parcelle sur les secteurs Ub et 1AU avec des coefficients d'imperméabilisation maximum. Sur certaines opérations d'ensemble (secteur d'OAP), il pourrait être intéressant

que le règlement laisse la possibilité de traiter les eaux pluviales à l'échelle de l'opération et que des dispositions particulières puissent permettre des dépassements des coefficients d'imperméabilisation fixés en cas de compensation.

Le taux d'imperméabilisation maximum pour la zone Ub est de 70% alors qu'il est de 60% pour la zone 1AU. Cette différence est-elle opportune sachant que la surface des terrains à bâtir a tendance à se restreindre ?

p.34 : il est indiqué que « lorsque les travaux ont pour effet de créer un ou plusieurs logements, les normes fixées pour les constructions nouvelles sont applicables pour les logements supplémentaires ». Il convient de s'interroger si cette disposition est adaptée pour le secteur Ua sur la commune.

Sur toutes les zones avec des sous-secteurs en indice i, il convient de préciser de façon plus explicite dans le caractère de chaque zone que les règles du PPRi et du PGRi s'appliquent en complément des règles du PLU suivantes.

Aussi, dans les secteurs soumis aux dispositions du PPRi, il serait souhaitable d'ajouter les précisions et dispositions suivantes :

- dans le caractère de la zone : « Dans le secteur X, les constructions sont soumises aux dispositions concomitantes du PLU, du Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRi) de la Loire-amont annexé au PLU (pièce x) et du Plan de gestion des risques d'inondation (PGRi) du bassin Loire-Bretagne (pièce x). Pour toutes les dispositions relatives aux risques inondables, seulement le PPRi et le PGRi font foi. Ainsi, les règles du PPRi et du PGRi sont applicables aux demandes d'occupation et d'utilisation du sol, indépendamment des règles du PLU. »
- Dans l'article 1 Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, natures d'activités interdites : « Dans le secteur X, des dispositions spécifiques, induites par le PPRi et le PGRi, interdisent d'autres occupations et utilisations du sol. »
- dans l'article 3.1.1 concernant l'emprise au sol : « les dispositions du PPRi limitent l'emprise au sol de certaines constructions. »
- dans l'article 3.2 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques, aux limites séparatives et aux autres constructions sur une même propriété : « Dans le secteur indicé X, les constructions en bande ou d'un seul tenant doivent être limitées. »
- dans le 4.1 Caractéristiques architecturales des façades, des toitures des constructions et des clôtures : « Dans le secteur indicé X, la mise en œuvre des clôtures, tant à l'alignement que sur les limites séparatives, sont régies par des dispositions spécifiques, induites par le PPRi »
- dans l'article 5.1 Obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations : Dans le secteur indicé X, des dispositions spécifiques, induites par le PPRi, régissent les plantations nouvelles.

Dans le règlement écrit (p.47, 57, 80, 103), il n'y a pas de prescriptions particulières sur la forme et les matériaux des toitures. Il serait intéressant de prévoir une disposition pour garantir l'architecture traditionnelle de la commune et notamment pour assurer une cohérence et une harmonisation avec les toitures environnantes et pouvoir, dans certains cas, limiter voire interdire les toitures en ardoises qui pourraient ne pas s'intégrer à l'environnement.

p.44 : le règlement autorise les activités artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie en secteur Ua. Il convient de revoir si ce type d'activités a sa place en centre-bourg.

p.45/55 : le PLU réglemeute uniquement la hauteur de « habitation et commerce et activités de service ». Quid du bureau et des extensions des autres constructions autorisées ?

p.55 : en secteur Ub, il est proposé d'imposer une implantation soit à l'alignement soit à 5 mètres des voies et emprises publiques. Cette disposition apparaît assez restrictive. La règle pourrait permettre une implantation à 3 ou 2 mètres comme en zone 1AU afin de favoriser la densification des secteurs de projets en Ub, notamment ceux couverts par une OAP imposant une densité minimale de 18 logements /ha (secteur Belle-Vue par exemple).

p.62 : le règlement interdit les ICPE en secteur Ue. Cette disposition ne semble pas appropriée pour un secteur à vocation économique. En sous-secteur Uei, toute construction à usage de restauration est interdite. Il conviendrait de définir s'il existe des besoins d'accueillir des petites installations pour la restauration sur le sous-secteur Uei et le cas échéant de compléter le règlement sur ce point.

p.64 - art. Ue.3.1.2 : la hauteur des bâtiments d'activité est limitée à 8 m au point le plus haut, ce qui reviendrait à être plus strict qu'en zones Ua et Ub, cela semble insuffisant. Il est proposé de reprendre la règle du PLU actuel qui limite à 10 m la hauteur en zone économique. A noter également qu'il manque la « disposition particulière en présence d'un bâtiment existant plus élevé », à reprendre des zones Ua et Ub.

p.64 - art.Ue.3.2.2 : les bâtiments nouveaux doivent s'implanter en limite séparative ou à 5 m minimum, ce qui semble trop strict, notamment pour le sous-secteur Uei. Il est proposé 3 m minimum.

p.70 : l'article UI1.2 interdit la destination commerce et activités de service. Il conviendrait de définir s'il existe des besoins d'accueillir des petites installations de types de restauration/buvette dans la zone de loisirs et le cas échéant de compléter le règlement sur ce point. A voir également si cette règle n'est pas trop restrictive quant aux activités déjà en place dans les hangars (activité liée au vol de montgolfière par exemple).

p.78 et 87 - art. 1AU.3.2.2 et 1AU.3.2.2 : les bâtiments doivent s'implanter en limite séparative ou à 3 m minimum en zone 1AU, alors qu'en zone Ub cette distance est de 2 m. Cette différence est-elle opportune sachant que la surface des terrains à bâtir a tendance à se restreindre ?

p.86 - art.1AU.3.1.2 : concernant la hauteur des constructions, il est fait mention d' « habitation, commerce et activités de service » en sous-titre alors que la zone interdit le commerce et les activités de service.

p.93 - art.2AU.1.2 : sont autorisées les constructions liées à des équipements d'intérêt collectif et services publics, sans restriction dans les sous destinations et sans conditions particulières. Il conviendra d'être plus restrictif au regard des types d'activités et de constructions que la destination « équipements d'intérêt collectif et services publics » recouvre.

p.99 : le règlement admet le logement de fonction agricole par nouvelles constructions ou par le changement de destination de bâtiments identifiés au titre du L. 151-11 2° du Code de l'Urbanisme. Le logement de fonction pourrait également être autorisé dans les bâtiments qui ne sont pas identifiés au titre du L. 151-11 2° du Code de l'Urbanisme.

p.98 et p.111 : Cf. remarque p.93. Le règlement des zones A et N autorise les équipements d'intérêt collectif et services (toutes sous-destinations) sous réserve qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où ils sont implantés et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. Il convient d'être plus restrictif sur les types d'équipements pouvant s'implanter en campagne ; il n'apparaît pas cohérent d'admettre toutes sous-destinations en zone A et N et en particulier les équipements qui peuvent s'implanter en zone urbaine (locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles, équipements sportifs, autres équipements recevant du public).

p. 100 art.A.3.1.1 : en secteur en AI, il convient de préciser plus clairement si la limitation de 50 m² d'emprise au sol concerne chaque bâtiment ou la totalité des nouveaux bâtiments.

p. 101 : art.A.3.1.2 : la hauteur du bâtiment est limitée à 4 m au point le plus haut si l'implantation est en limite séparative. Cette règle semble trop stricte surtout que la rédaction de la règle empêche d'appliquer la première disposition particulière concernant la possibilité de prévoir une hauteur plus élevée en cas d'extension. Cette règle favoriserait donc les toitures terrasses et donc une architecture contemporaine, même sur des extensions de longères si elles s'implantaient en limite séparative.

p. 102 et 114 : art.A.3.2.3 et art.N.3.2.3 sur l'implantation des annexes : pour une meilleure compréhension, il serait opportun de fournir un schéma ne laissant pas de place à l'interprétation de la règle.

p. 111-112 : il existe une incohérence entre le rapport de présentation et le règlement. Dans le rapport de présentation, il est indiqué que : « *le règlement autorise l'hébergement touristique et hôtelier, permettant de valoriser le site de la Pilardière, que ce soit par changement de destination (article 2) ou par de nouvelles constructions (plafonnées à 50 m² d'emprise au sol cumulée et à une hauteur de 3.50 mètres à l'égout, article 3).* » Or, dans le règlement écrit, il n'est autorisé que les extensions et annexes des habitations sous réserve que l'emprise au sol du bâtiment principal sur l'unité foncière n'excède pas 180 m². Cette règle n'est pas adaptée pour le site de la Pilardière ; il faudrait revoir les destinations et les conditions dans le règlement (notamment les conditions d'emprise au sol du bâtiment principal). Plus globalement, il serait intéressant de revoir les dispositions de la zone NI1 en fonction du futur projet envisagé sur le site.

p.113 - art.N.3.1.1, en sous-secteurs NI, il convient de préciser que l'emprise au sol maximale vaut pour les bâtiments nouveaux, puisque ces seuils sont pour la plupart d'ores et déjà dépassés.

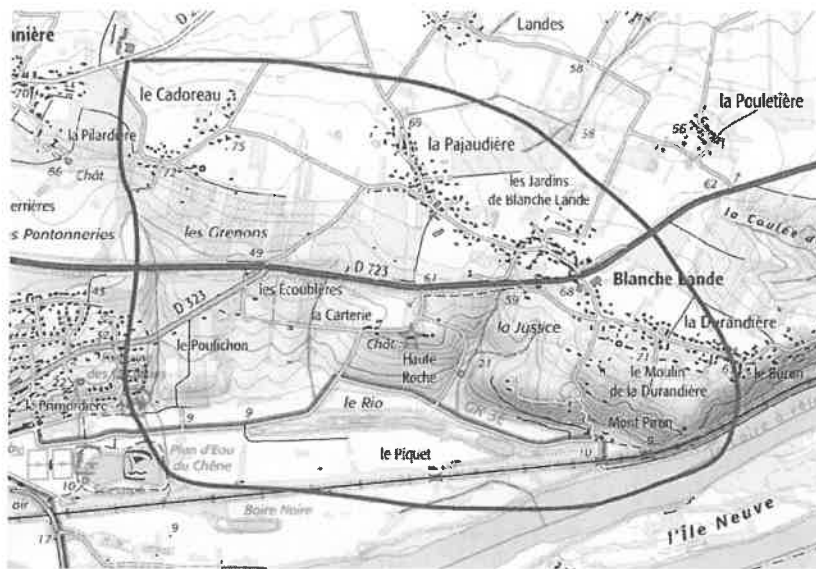
p.113 - art.N.3.1.2 : sur le site de la Pilardière et du centre équestre, la hauteur est limitée à 3,50 m à l'égout alors que les bâtiments actuels sont déjà plus hauts, donc aucune extension nouvelle ne pourra s'inscrire dans la même hauteur puisque la disposition particulière permettant une hauteur plus élevée pour les extensions ne concerne que l'habitation. Il serait opportun que les dispositions particulières concernent toutes les destinations.

Il est proposé d'interdire « les terrains de camping, les parcs résidentiels de loisirs, les villages de vacances classés en hébergement léger prévu par le Code du Tourisme, les habitations légères de loisirs » au « 1.1 [...] usages et affectations des sols et types d'activités » au lieu du « 1.2 [...] destinations et sous-destinations des constructions ».

Pour plus de clarté, il est proposé de reformuler l'article 8.1.1 eau potable dans l'ensemble des zones de la manière suivante : « Pour des usages domestiques et non potables, l'utilisation d'eau d'une autre origine (puits, eaux de pluie, etc.) n'est autorisée que dans le respect de la réglementation en vigueur. Dans ce cas, les réseaux devront être séparés physiquement (disconnexion totale du réseau public d'adduction d'eau potable) et clairement identifiés. »

p.123 et 128 : dans les annexes 2 et 3, il est nécessaire de préciser dans le titre qu'il s'agit de la liste des espèces invasives.

L'herbe de la pampa est une espèce invasive qui a un impact négatif sur la biodiversité. Cette plante s'est développée sur la commune d'Oudon notamment dans le secteur ci-dessous. Il serait intéressant d'indiquer dans les pièces réglementaires de PLU (peut être dans l'annexe 2 du règlement écrit) qu'une fauche de cette plante avant apparition des fleurs (plumeaux) doit être effectuée pour limiter la colonisation de cette dernière.



Le site classé « la propriété de « La Micotière » n'apparaît pas dans les pièces réglementaires du PLU.

Annexe

Servitudes (7.1)

Dans la liste : absence de la servitude PM1 liée au PPRI.

Sur le plan : la servitude AC2 est peu lisible.

Sur le plan : la légende concernant les servitudes PM1 et EL3 est inachevée.

Sur le plan : noter expressément que la servitude au Nord-Ouest correspond à PT2.

Absence des servitudes A4, A5, EL2, EL5 et EL7 alors qu'elles figurent dans la liste.

Annexes sanitaires (7.2)

7.2.1 Zonage d'assainissement

Le zonage d'assainissement annexé date de 2013. Ce dernier est en cours de révision et devra être annexé au PLU approuvé.

7.2.3 Eaux pluviales

Le zonage pluvial n'est pas annexé au PLU.

Annexe 2 : Contrôle de numérisation du PLU arrêté de Oudon

FICHE BILAN - CONTRÔLE DE NUMERISATION DU DOCUMENT D'URBANISME

Thème	n°	Contrôle	ok	ko	commentaire
A. Contrôle Général	1	Standard CNIG octobre 2014	x		
	2	Nom des répertoires et des fichiers normalisés	x		
	3	Pièces écrites en format PDF issu d'export du document éditable		x	Absence du dossier 5_Orientations_amenagement
	4	Rapport de conformité au GPU	x		
B. Contrôle de la TABLE "ZONE_URBA"	5	Vérification projection	x		
	6	Vérification structure de la table attributaire	x		
	7	Contrôle de toutes les données attributaires		x	Cf. détail ci-après
	8	Vérifications topologiques		x	Cf. détail ci-après
C. Contrôle de la TABLE "prescriptions" surfaciques, linéaires et ponctuelles	9	Vérification projection	x		
	10	Vérification structure de la table attributaire	x		
	11	Contrôle de toutes les données attributaires		x	Cf. détail ci-après
	12	Vérifications des erreurs de géométrie		x	Cf. détail ci-après
D. CONTRÔLE des TABLES "INFO_SURF"	13	Vérification projection	x		
	14	Vérification structure de la table attributaire	x		
	15	Contrôle de toutes les données attributaires		x	Cf. détail ci-après
	16	Vérifications des erreurs de géométrie	x		
E. CONTRÔLE des TABLES "habillage" texte, surfaciques, linéaires et ponctuelles	17	Vérification générale des 4 tables habillage (renseignement et périmètre)			Absence des fichiers

DETAIL - CONTRÔLE DE NUMERISATION DU DOCUMENT D'URBANISME**N° 7 - ZONE_URBA : Contrôle attributaires**

- Remplacer le fichier racine du dossier par .. pour le lien du champ URLFIC : exemple :
..\Pieces_ecrites\3_Reglement\44115_reglement_20180223.pdf
- Erreur dans le libellé de la zone NI1, le libellé doit être NI1.

N° 8 - ZONE_URBA : Vérifications topologiques

- Le contrôle topologique de la couche fait apparaître **411** creux et **63** chevauchements entre les différentes surfaces qui composent cette couche.
- L'accrochage au parcellaire 2017 est de qualité, l'écart sur les points d'accroche n'excède pas 1 cm.

N° 11 - Tables de PRESCRIPTIONS : Contrôle attributaires

- Remplacer, dans les 3 tables, le fichier racine du dossier par .. pour le lien du champ URLFIC : exemple :
..\Pieces_ecrites\3_Reglement\44115_reglement_20180223.pdf
- Les emplacements réservés doivent être également identifiés dans le champ TXT, pas seulement numérotés. Exemple : « ER 2 »
- Le champ TXT est renseigné pour un objet Espace boisé classé sans raison apparente de distinction par rapport aux autres objets du même type.
- Absence du fichier : 44115_orientations_aménagement_20180223.pdf

N° 12 - Erreurs de géométrie Table « Prescriptions »

La table PRESCRIPTION_Lin contient environ **459** erreurs de géométrie, principalement des nœuds en double dans les objets linéaires.

N° 15 – Tables « INFO_SURF » et « INFO_LIN »

Remplacer, dans les 2 tables, le fichier racine du dossier par .. pour le lien du champ URLFIC : exemple :
..\Pieces_ecrites\3_Reglement\44115_reglement_20180223.pdf