



Commune d'Oudon

## Modification n°1 du PLAN LOCAL D'URBANISME

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

**Notice de concertation**  
**Septembre 2021**



**Ouest am'**

L'intelligence collective au service des territoires

## SOMMAIRE

---

<b>1</b>	<b>PREAMBULE .....</b>	<b>2</b>
<b>2</b>	<b>LA CONCERTATION .....</b>	<b>2</b>
<b>3</b>	<b>LES OBJETS ENVISAGES DANS LE CADRE DE LA MODIFICATION.....</b>	<b>3</b>
<b>4</b>	<b>PRÉCISIONS RELATIVES À LA PROCEDURE.....</b>	<b>8</b>
4.1	CADRE DE LA PROCEDURE .....	8
4.2	CALENDRIER PREVISIONNEL.....	9

## 1 PRÉAMBULE

Située à l'est du département de Loire-Atlantique, en bordure de la Loire et à la frontière du département du Maine-et-Loire, la commune d'Oudon présente une superficie totale de 2 212 hectares. Les 3 843 habitants<sup>1</sup> résidant sur le territoire communal sont répartis entre le bourg et les villages et hameaux.

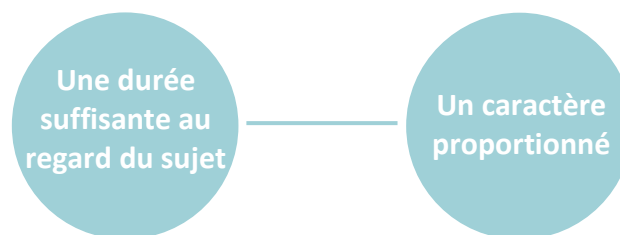
**Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) d'Oudon a été approuvé le 21 février 2020. Après un an et demi de mise en application du PLU, la Commune souhaite faire évoluer son PLU.**

## 2 LA CONCERTATION

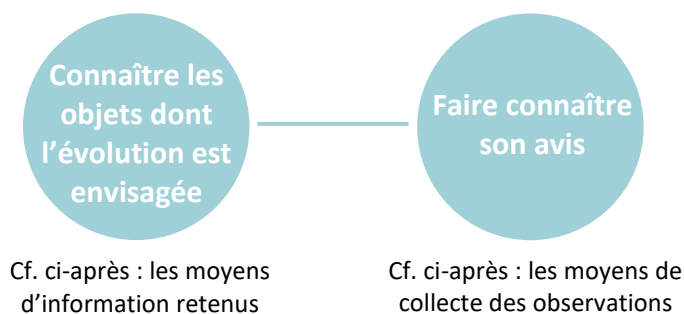
Dans le cadre de la délibération du 17 septembre 2021, le Conseil Municipal a fixé les « modalités de concertation », c'est-à-dire **la manière dont il cherche à associer les différents acteurs du territoire** (société civile, acteurs économiques, associations...)<sup>2</sup>.

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

Elle doit donc notamment présenter :



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



<sup>1</sup> Source : donnée Insee, RP 2018

<sup>2</sup> La définition de modalités de concertation est obligatoire dans le cadre d'une procédure soumise à Evaluation environnementale, depuis la Loi ASAP du 07 décembre 2020.

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

- **DUREE DE LA CONCERTATION** : la période de concertation se déroulera sur la période courant du lundi 20 septembre 2021 au samedi 30 octobre 2021.
  
- **MOYENS D'INFORMATION RETENUS POUR TOUTE LA DUREE DE LA CONCERTATION** :
  - La présente délibération sera affichée en mairie d'Oudon ;
  - Une Notice de concertation présentant les différents objets du projet de Modification sera mise à disposition du public, en mairie d'Oudon (version papier) et sur le site Internet de la commune (version numérique) ;
  - Un article spécifique, dans le Bulletin municipal, rappellera l'engagement de la procédure et les modalités de concertation retenues. Ces éléments seront repris sur le site Internet de la commune.
  
- **MOYENS DE COLLECTE DES OBSERVATIONS RETENUS POUR TOUTE LA DUREE DE LA CONCERTATION** :
  - Observations « papier » : un registre disponible en mairie d'Oudon sera associé à la Notice de concertation (version papier), permettant au public de faire part de ses observations (observations « papier ») ;
  - Observations « numériques » : l'adresse mail suivante permettra au public de faire part de ses observations au format numérique : [urbanisme@oudon.fr](mailto:urbanisme@oudon.fr)

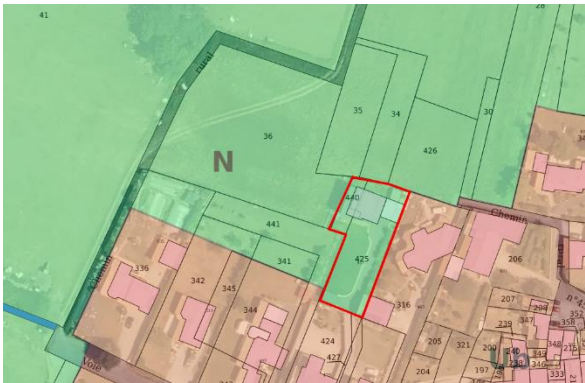
Un **bilan de la concertation** sera réalisé à la clôture de la période de concertation, à travers une nouvelle délibération du Conseil Municipal.

### 3 LES OBJETS ENVISAGÉS DANS LE CADRE DE LA MODIFICATION

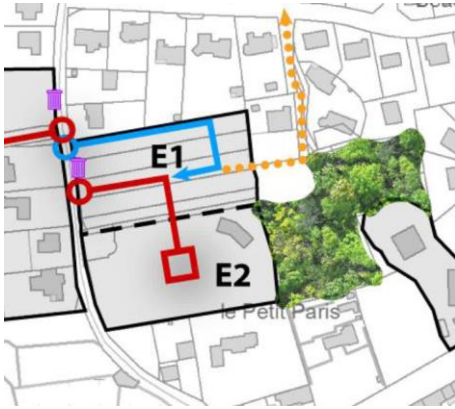
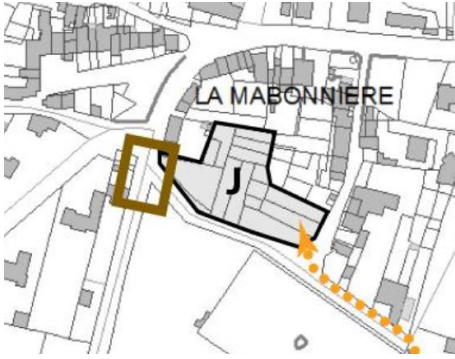
Les évolutions envisagées s'inscrivent nécessairement dans le respect du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), « clé de voûte » du PLU approuvé en 2019.

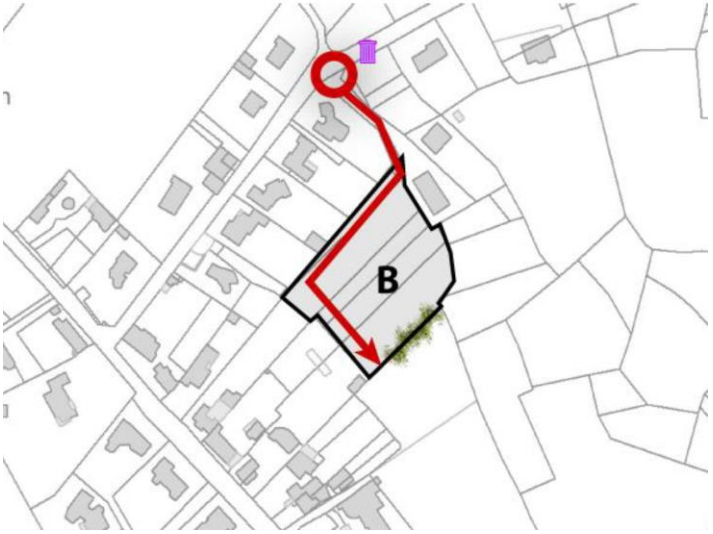
A ce stade, la commune envisage d'étudier plusieurs objets.

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

Evolution envisagée	Pièce du PLU concernée	Détails à titre informatif
Suppression de la zone Ubi située dans le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) et ne présentant pas d'habitation (avec un nouveau classement en zone naturelle Ni)	Règlement graphique (zonage)	Ne pas maintenir en zone U des parcelles non construites et qui ne pourront de toute façon pas l'être à cause du risque d'inondation.
Intégration d'une parcelle en zone Ub (construite pendant l'élaboration du PLU)	Règlement graphique (zonage)	Rectifier une erreur matérielle : parcelle construite classée en zone naturelle à la Mabonnière (cf. extrait du zonage ci-contre). 
Ajustement de la largeur affecté par le bruit	Règlement graphique (zonage), Annexes	Tenir compte du nouveau classement sonore des infrastructures terrestres annexé au PLU le 02 mars 2021 (passage à 100 m de part et d'autre de la voie SNCF).
Possibilité de création d'abris de jardin en zone Nli	Règlement écrit	Donner une plus grande souplesse d'usage en zone Nli, en parfaite correspondance avec les règles du Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) : en effet, le PLU n'autorise actuellement pas les abris de jardin en zone Nli, alors que le PPRI les autorise.

Evolution envisagée	Pièce du PLU concernée	Détails à titre informatif
Renforcement des possibilités de construction au niveau du sous-secteur NI3 (centre équestre)	Règlement écrit	Adapter les règles d'emprise au sol aux projets du centre équestre, considérant les enjeux de pérennité de cette activité au plan économique : autoriser au total 500 m <sup>2</sup> d'emprise au sol, une partie permettant de régulariser des constructions existantes et l'autre permettant de doubler la surface des boxes. Pour mémoire, le PLU est nettement sous-dimensionné, car il n'autorise actuellement que 40 m <sup>2</sup> d'emprise au sol supplémentaires par rapport à la date d'Approbation du PLU. Il n'est pas envisagé de faire évoluer les autres règles (notamment la hauteur maximale des constructions de 6 mètres à l'égout).
Modification de la date de délibération relative à l'obligation de déclaration préalable pour l'édification des clôtures	Règlement écrit	Rectifier une erreur matérielle : la délibération date de 2007 et non de 2017.
Assouplissement des règles d'implantation relatives aux abris de jardins	Règlement écrit	Permettre aux abris de jardins de s'implanter soit en limite séparative, soit en retrait d'au moins 1 mètre par rapport à la limite séparative.

Evolution envisagée	Pièce du PLU concernée	Détails à titre informatif	
Bellevue est (site E) : suppression d'une liaison douce, réévaluation des principes de programmation	Orientations d'Aménagement et de Programmation	Supprimer une liaison douce qui ne présente pas d'intérêt particulier. Répartir différemment le nombre de logements à produire entre les sous-secteurs E1 et E2, afin de tenir compte de la réalité du terrain au niveau du sous-secteur E2 (substrat rocheux, contraintes topographiques, réseaux existants traversant le sous-secteur de part en part, environnement bâti) : à ce stade, il est envisagé de fixer un objectif de 11 logements minimum sur le sous-secteur E1 (contre 10 logements minimum dans le PLU actuellement en vigueur) et de 6 logements minimum sur le sous-secteur E2 en comptant les logements existants (contre 9 logements minimum dans le PLU actuellement en vigueur). Au global, on resterait à une densité de 15 logements/hectare à l'échelle de tout le site E, en adéquation avec les objectifs du PLU.	 <p>Extrait de l'OAP du PLU en vigueur – volet graphique</p>
La Mabonnière (site J) : réévaluation du périmètre et des principes de programmation	Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)	Permettre la réalisation de logements au fur et à mesure des projets, et non sous forme d'opération d'ensemble en une seule et même phase, dans l'objectif de donner de la souplesse. L'enjeu principal porte sur la sécurité de l'accès sur la RD25 : dans ce cadre, le Conseil Départemental est consulté.	 <p>Extrait de l'OAP du PLU en vigueur – volet graphique</p>

Evolution envisagée	Pièce du PLU concernée	Détails à titre informatif	
Côte Saint-Aubin (site B) : ajustement du périmètre	Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)	Réduire le périmètre de l'OAP sur sa frange sud, sans diminuer le nombre de logements à construire (7 logements minimum) : il s'agit de laisser davantage d'espace au niveau des fonds de jardin situés au sud du périmètre de l'OAP.	 <p>Extrait de l'OAP du PLU en vigueur – volet graphique</p>
Intégration du Schéma directeur d'assainissement des eaux pluviales, approuvé en juillet 2021	Annexes	Intégration d'une pièce constitutive des annexes sanitaires du PLU.	



## 4 PRÉCISIONS RELATIVES À LA PROCEDURE

### 4.1 CADRE DE LA PROCEDURE

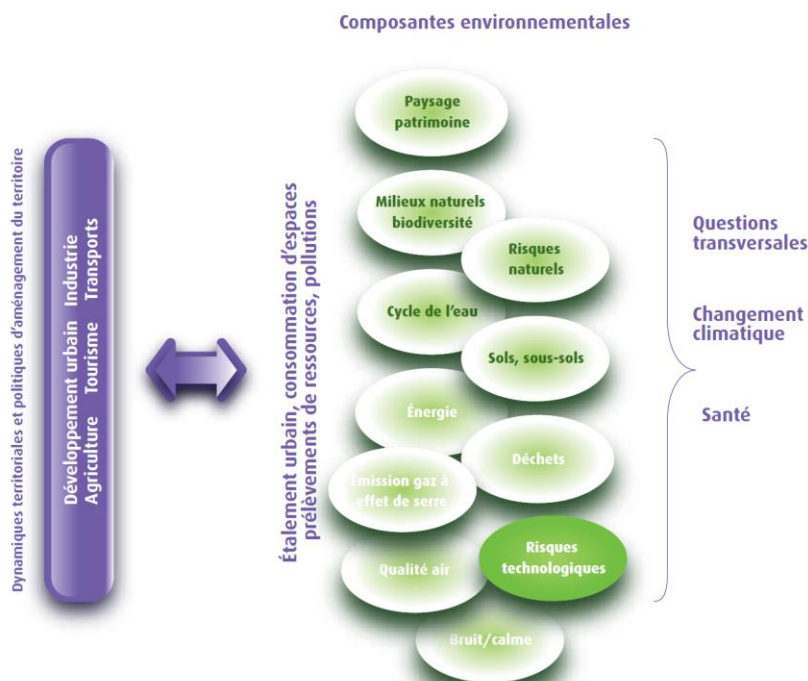
Au regard des objets qu'il est envisagé de faire évoluer, une procédure de « Modification de droit commun » est engagée. Cette procédure est codifiée par **les articles L153-37 à L153-44 du Code de l'Urbanisme**.

Dans la mesure où le territoire d'Oudon est concerné par un site Natura 2000, le dossier doit faire l'objet d'une **Évaluation environnementale**.

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

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








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



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

**A ce stade, aucune évolution envisagée ne semble présenter d'incidences notables sur l'environnement, quel que soit la thématique concernée.**

## 4.2 CALENDRIER PREVISIONNEL

Etapes de la procédure de Modification	Démarche	Calendrier prévisionnel
<b>Délibération de Prescription engageant la procédure et fixant les modalités de concertation</b>	<b>Engagement de la procédure</b> 	<b>Conseil Municipal : 17 septembre 2021</b>
<b>Phase de concertation</b>	<b>Montage du dossier</b> 	<b>Du lundi 20 septembre 2021 au samedi 30 octobre 2021</b>
<b>Délibération de Bilan de la concertation</b>	<b>Dossier prêt à être présenté</b> pour Consultations et Enquête publique 	<b>Conseil Municipal : Novembre / décembre 2021</b>
<u>L153-40 du Code de l'Urbanisme</u> <b>Notification du dossier aux PPA</b> (consultation PPA) <u>R104-9 du Code de l'Urbanisme</u> <b>Saisine de l'Autorité environnementale</b>	<b>Consultation</b> des Personnes Publiques Associées & <b>Consultation</b> de l'Autorité environnementale (délai de 3 mois) 	<b>Janvier à mars 2021</b>
<u>L153-41 du Code de l'Urbanisme</u> <b>Enquête publique</b>	<b>Enquête publique</b> (1 mois d'enquête publique + 1 mois de rédaction du Rapport et des Conclusions par le Commissaire-enquêteur) 	<b>Enquête publique : Avril / mai 2021</b>  <b>Rédaction du Rapport et des Conclusions de l'enquête publique : Mai / juin 2021</b>
<u>L153-43 du Code de l'Urbanisme</u>	<b>Evolutions</b> apportées au dossier sur la base de la consultation des PPA, de la consultation de l'Autorité environnementale, des résultats de l'enquête publique 	<b>Juin / juillet 2021</b>
<u>L153-44 du Code de l'Urbanisme</u> <b>Délibération du Conseil Municipal : Approbation de la Modification du Plan Local d'Urbanisme</b>	Finalisation de la procédure – <b>Validation du dossier</b> 	<b>Conseil Municipal : Juillet 2021</b>