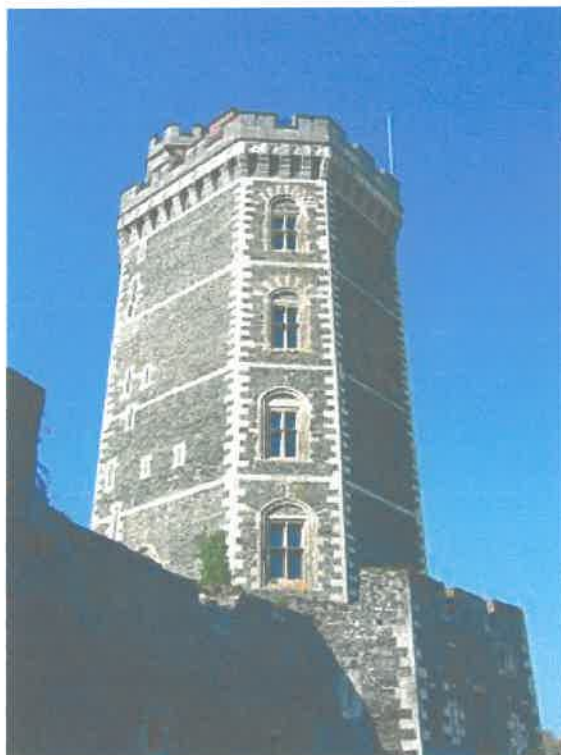


Enquête Publique
en vue de
« La modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme de la commune
d'Oudon »



Rapport d'enquête

Enquête Réalisée

du 19 septembre 2022 au 21 octobre 2022

Commissaire-enquêteur : Francis Yguel

Destinataires :

- Monsieur le Maire de la Commune d'Oudon
- Monsieur le président du tribunal administratif de Nantes



Sommaire

| | |
|---|-----------|
| Partie 1 - RAPPORT | 6 |
| Généralités..... | 6 |
| 2. Cadre général du projet | 6 |
| 3. Objet de l'enquête | 7 |
| 4. Cadre juridique de l'enquête publique..... | 8 |
| 5. Présentation brève du projet | 8 |
| 5.1. L'évolution du classement sonore de la voie de chemin de fer..... | 8 |
| 5.2. L'ajustement du zonage..... | 9 |
| a) Pour tenir compte du risque d'inondation : Le Bourg..... | 9 |
| b) Pour tenir compte d'erreurs matérielles :..... | 10 |
| - La Pilardière, | 10 |
| - La Mabonnière | 10 |
| 5.3. L'ajustement du règlement écrit, au niveau :..... | 11 |
| a) Des dispositions générales applicables à toutes les zones : | 11 |
| b) Des dispositions applicables aux différents types de zones : | 11 |
| 5.4. L'ajustement des OAP | 12 |
| a) La Côte Saint-Aubin (SITE B)..... | 12 |
| b) Belle-Vue « EST » (SITE E)..... | 13 |
| c) Le secteur de la gendarmerie et des services techniques (SITE I) | 14 |
| Organisation de l'enquête | 16 |
| 1. Désignation du commissaire enquêteur | 16 |
| 2. Arrêté d'ouverture d'enquête..... | 16 |
| 3. Visites des lieux et réunions avec le porteur de projet, | 16 |
| 4. Indication des mesures de publicité..... | 18 |
| Déroulement de l'enquête..... | 19 |
| 1. Déroulement de l'enquête et permanences effectuées | 19 |
| 2. Comptabilisation des observations du public..... | 20 |
| Synthèse des avis de la MRAE, des personnes publiques associées (PPA) et autres personnes associées à l'élaboration du projet..... | 22 |
| 1. Synthèse de l'avis de la MRAE | 23 |
| 2. Synthèse des avis émis par les PPA | 24 |
| 3. Mémoire en réponse de la commune à l'avis de l'Autorité environnementale (MRAE) (16/09/2022)..... | 25 |

| | |
|---|-----------|
| Analyse des observations..... | 27 |
| 1. Observations d'ordre général | 27 |
| 2. Observations au niveau des thèmes et sous-thèmes | 28 |
| 2.1. Evolution du classement sonore de la voie de chemin de fer..... | 28 |
| 2.2. Ajustement du zonage..... | 28 |
| a) Pour tenir compte du risque d'inondation..... | 28 |
| b) Pour tenir compte d'erreurs matérielles..... | 28 |
| 2.3. Ajustement du règlement écrit..... | 28 |
| a) Au niveau des dispositions générales applicables à toutes les zones | 28 |
| b) Des dispositions applicables aux différents types de zones : | 28 |
| 2.4. Ajustement des OAP | 29 |
| a) La Côte Saint-Aubin (SITE B)..... | 29 |
| b) Belle-Vue « EST » (SITE E)..... | 29 |
| c) Le secteur de la gendarmerie et des services techniques (SITE I) | 29 |
| 2.5. Autres observations, non directement liées au champ de la modification n°1 | 29 |
| Procès-Verbal de synthèse et mémoire en réponse de la mairie | 30 |
| 1. Procès verbal de synthèse..... | 30 |
| 2. Mémoire en réponse de la commune | 30 |
| Partie 2 – CONCLUSIONS et AVIS | 32 |
| Présentation succincte de l'objet de l'enquête publique | 34 |
| Organisation et déroulement de l'enquête publique (EP)..... | 34 |
| 1. Organisation de l'EP | 34 |
| 2. Information du public | 35 |
| 3. Permanences | 35 |
| Avis sur le dossier, l'information du public et l'organisation de l'enquête publique | 36 |
| Observations du public..... | 37 |
| 1. Observations d'ordre général et comptabilisation des observations..... | 37 |
| 2. Observations du public, réponses de la commune et avis du CE | 39 |
| 2.1. Ajustement du zonage | 39 |
| a) Pour tenir compte du risque d'inondation..... | 39 |
| b) Pour tenir compte d'erreurs matérielles..... | 40 |
| 2.2. Ajustement du règlement écrit..... | 40 |
| a) Des dispositions applicables aux différents types de zones : | 40 |
| 2.3. Ajustement des OAP | 42 |
| a) La Côte Saint-Aubin (SITE B) | 42 |
| b) Belle-Vue « EST » (SITE E) | 42 |
| c) Le secteur de la gendarmerie et des services techniques (SITE I) | 42 |

| | |
|--|------------|
| 2.4. Autres observations non directement liées au champ de la modification n°1 | 43 |
| Observations des PPA, de la MRAe, réponses apportées par la Commune et avis du CE..... | 44 |
| 1. Concernant l'avis de la MRAe et les notes en réponse de la commune | 44 |
| 2. Concernant l'avis des PPA..... | 46 |
| Conclusions motivées | 48 |
| ANNEXES | 50 |
| A1. Certificat d'affichage et photos | 50 |
| A2. Publications de l'avis d'enquête dans 2 journaux..... | 52 |
| A3. Capture de la page de l'enquête accessible en 1 clic depuis la page d'accueil de la mairie ... | 54 |
| A4. Copie du procès-verbal de synthèse et de ses annexes (28/10/2022) | 55 |
| A. Déroulement de l'enquête publique..... | 58 |
| B. Avis de la MRAe et des personnes publiques associées (PPA)..... | 59 |
| C. Avis et observations du public..... | 61 |
| D. Questions du commissaire-enquêteur..... | 66 |
| E. Réponses à apporter | 67 |
| F. Annexe : résumé des observations du public | 68 |
| A5. Note de réponse de la commune d'Oudon (avec Ouest Am') à l'avis de la MRAe en date du 16/09/2022 (texte original repris pour l'adapter au format numérique du présent rapport)..... | 80 |
| A6. Réponse de la commune au PV de synthèse du CE (10 novembre 2022)..... | 93 |
| A7. Tableau de synthèse reprenant les observations du public (cf. PV de synthèse du CE, Annexe A4), la note en réponse de la commune (cf. Annexe A6) et portant l'avis du CE..... | 101 |

Partie 1 - RAPPORT

Généralités

2. Cadre général du projet

La commune d'Oudon, située en bordure de Loire, d'une superficie de 2212 ha et abritant 3843 habitants¹, dispose d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU) qui a été approuvé le 21/02/2020. La commune, membre de la Communauté de Communes du Pays d'ANCENIS (COMPA), a conservé la compétence « urbanisme » et est l'autorité organisatrice (AOE) en matière d'élaboration, de révision ou de modification de PLU.

Le PLU de la Commune d'OUDON doit, notamment et sur un plan général :

- traduire les objectifs du schéma de cohérence territoriale (SCoT) du Pays d'ANCENIS et conforter sa trame verte et bleue,
- être compatible avec le Plan de prévention des risques d'inondation (PPRI) et le Plan de gestion des risques d'inondation (PGRI)
- intégrer les axes et objectifs définis dans le Plan d'Aménagement et de Développement Durable (PADD).

Le conseil municipal de la commune a décidé de procéder à une modification n°1 du PLU, lors de sa séance du 17/09/2021.

Après deux années de mise en application et de manière à intégrer également le cadre fixé par le PADD, la commune souhaitait apporter diverses évolutions au PLU actuel² au niveau de :

- son règlement graphique (zonage), notamment en lien avec le PPRI : le PLU a inséré un indice « i » au niveau des zones concernées par le PPRI pour les rendre plus visibles,
- son règlement écrit, notamment sur le secteur NI3 (centre équestre) et quant à la création et l'implantation d'abris de jardin
- ses Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) : côte Saint-Aubin, Bellevue (Est), secteur de la gendarmerie et des services techniques
- ses annexes, principalement en lien avec la modification du classement sonore de la voie SNCF,

La commune a, préalablement à la présente enquête publique (EP), lancé une **concertation qui s'est tenue du 20 septembre 2021 au 30 octobre 2021** et pour laquelle un bilan a été effectué à la suite des observations et remarques faites par le public (cf. délibération du conseil municipal du 10/12/2021³). Cette concertation préalable a permis à la municipalité de tirer certaines conclusions³ et de **proposer un projet de modification n°1** du PLU soumis à la présente enquête publique.

Le PLU actuel s'appuie sur la directive territoriale d'aménagement (DTA) de l'estuaire de la Loire, sur le schéma régional de cohérence écologique (SRCE) des Pays de la Loire ainsi que sur le SCoT du Pays d'Ancenis⁴. Ce dernier **est en cours de révision depuis l'automne 2020** et a fait l'objet d'un diagnostic et d'un projet de révision élaborés en 2021. Son approbation devrait avoir lieu avant la fin de l'année 2022⁵.

¹ Donnée INSEE, RP 2018

² Rapport Enquêtes publiques conjointes, « Elaboration du PLU d'Oudon et du SDAP d'Oudon », enquête publique n°E18 0000 201 /44, Bernard Lalos, 17 décembre 2018

³ Commune d'Oudon - DCM 2021-121T/2.1.3 – Modification n°1 du PLU

⁴ <https://www.pays-ancenis.com/nos-actions/amenagement-du-territoire/schema-de-coherence-territoriale-scot>

⁵ <https://www.pays-ancenis.com/nos-actions/amenagement-du-territoire/schema-de-coherence-territoriale-scot/bilan-et-revision-du-scot>

La présente modification s'appuie ainsi sur le PADD⁶ du PLU d'Oudon, approuvé en février 2020 et ses 3 axes⁷ ; en particulier (en lien avec la modification n°1 proposée), son axe 2, où figurent, d'une part, la recherche d'une stratégie de développement équilibrée et, d'autre part, la mobilisation du potentiel au sein des enveloppes urbaines existantes et l'optimisation du foncier.

Le PGRI Loire-Bretagne 2022-2027 a, quant à lui, fait l'objet d'une consultation en 2021 en vue de son adoption en 2022. La commune est concernée par le PPRI de Loire Amont (approuvé le 12 mars 2001) dont la révision a été prescrite en septembre 2019⁸.

Au plan environnemental, sont répertoriés sur la commune d'OUDON :

- le Site d'Intérêt Communautaire (SIC) « Vallée de la Loire de Nantes aux Ponts de Cé et ses annexes » (FR5200622)⁹
- la Zone de Protection Spéciale (ZPS) « Vallée de la Loire de Nantes aux Ponts de Cé et ses annexes » (FR5212002)¹⁰,

au titre des sites Natura 2000, ainsi que plusieurs zones naturelles d'intérêt écologique faunistique et floristique (ZNIEFF¹¹ de types 1 et 2).

La commune se caractérise par la présence de zones humides (environ 89 ha¹²), de boisements, d'un réseau bocager et d'un réseau hydrographique marqué par la Loire et la rivière du Hâvre.

Au plan du paysage, elle est située sur 2 unités paysagères que sont : les contreforts ligériens vers l'Erdre et le Ségréen ainsi que la Loire des promontoires. Quant au patrimoine, on relève sur la commune quatre monuments historiques, deux sites classés et un site inscrit¹³.

3. Objet de l'enquête

La présente modification¹⁴ vise à faire évoluer le règlement graphique (zonage), le règlement écrit, les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) ainsi que les Annexes du PLU, sur les points suivants :

▪ Règlement graphique (zonage) :

- Intégrer en zone Ub une parcelle construite durant l'élaboration du PLU (erreur matérielle) ;
- Ajuster le périmètre de l'OAP de la Mabonnière figurant sur le zonage, et se basant sur le périmètre figurant dans les OAP (erreur matérielle) ;
- Faire évoluer la zone Ubi située en zone PPRI et ne possédant pas d'habitation existante ;
- Intégrer l'arrêté préfectoral de modification du classement sonore de la voie SNCF (arrêté n°2020/RTE/0269 du 5 novembre 2020) faisant passer la marge de recul de 250 m à 100 m de part et d'autre de la voie.

▪ Règlement écrit :

- Augmenter des emprises au sol autorisées en secteur NI3 (centre équestre) ;

⁶ Commune d'Oudon, révision générale du PLU, PADD, pièce 3 du dossier d'approbation, février 2020

⁷ Conforter l'attractivité du territoire/repenser le modèle de développement/renforcer la dynamique économique locale

⁸ Le PPRI de la Loire Amont / Les plans de Prévention des Risques Inondation en Loire-Atlantique / Plans Prévention Risques Naturels Prévisibles / Prévention des risques naturels / Risques naturels et technologiques / Politiques publiques / Accueil - Les services de l'État en Loire-Atlantique

⁹ <https://inpn.mnhn.fr/site/natura2000/FR5200622>

¹⁰ <https://inpn.mnhn.fr/site/natura2000/FR5212002>

¹¹ Zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique

¹² Schéma d'aménagement et de gestion des eaux (SAGE)

¹³ MRAE n°2018-3289 : Avis délibéré de la Mission régionale d'autorité environnementale des Pays de la Loire sur la révision du PLU d'Oudon – 31/08/2018

¹⁴ Commune d'Oudon / Ouest Am : « modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme, Notice de présentation, Dossier de Notification, avril 2022 »

- Inscrire la possibilité de création d'abris de jardins en zone Nli pour les jardins partagés (en lien avec le PPRI) - Changer la date de délibération relative à l'obligation de déclaration préalable pour l'édification des clôtures (erreur matérielle) ;
- Assouplir les règles d'implantation relatives aux abris de jardins.

▪ Orientations d'Aménagement et de Programmation :

- OAP Côte Saint-Aubin : ajuster les dispositions initialement envisagées, dans une logique à la fois de souplesse opérationnelle et de renforcement de l'optimisation du foncier à terme ;
- OAP de la rue de Bellevue (est) : supprimer la liaison douce entre la rue de Beauvais et la rue de Bellevue, ajuster et répartir différemment les objectifs de programmation ;
- OAP de la gendarmerie et des services techniques : supprimer toute référence aux services techniques.

▪ Annexes :

- Intégrer l'arrêté préfectoral de modification du classement sonore de la voie SNCF.

4. Cadre juridique de l'enquête publique

La présente modification du PLU s'effectue dans le cadre des articles L.123-1 à L123-19, R122-20, R.123-1 à R123-33 du code de l'environnement ainsi que des articles L.151-1 à L153.60, R104-12, R.151-1 à R.153-22 du code de L'urbanisme¹⁵. La commune d'Oudon ayant sur son territoire un site Natura 2000, elle est **automatiquement soumise** à une Evaluation Environnementale (EE)¹⁶. Lors de la révision de son PLU en 2018² et, suite à sa saisine, la Mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) avait émis un avis délibéré en date du 31 Août 2018¹³.

Pour le présent projet de modification, la MRAe a été saisie par la mairie d'Oudon, par l'intermédiaire de la DREAL, et a remis son avis délibéré le 21 juillet 2022¹⁷ (voir chapitre suivant). Celui-ci a été intégré au dossier et transmis le 8 août au commissaire-enquêteur. La mairie a répondu à cet avis dans une note en réponse du 16 septembre 2022 (voir chapitre suivant).

L'arrêté d'ouverture d'enquête n° 2022-T-147 a été pris le 10 août 2022 par le Maire de la commune précisant la durée de 33 jours de l'enquête publique entre 19 septembre à 14h et le 21 octobre à 12h.

5. Présentation brève du projet

Cette modification n°1 est consécutive à :

5.1. L'évolution du classement sonore de la voie de chemin de fer

L'Arrêté Préfectoral n°2020/RTE/0269 du 05 novembre 2020 (révision du classement sonore des infrastructures terrestres et ferroviaires du Département de Loire-Atlantique), a réduit la marge de recul, pour le tronçon N3157-2, **de 250 m à 100 m** de part et d'autre de la voie SNCF.

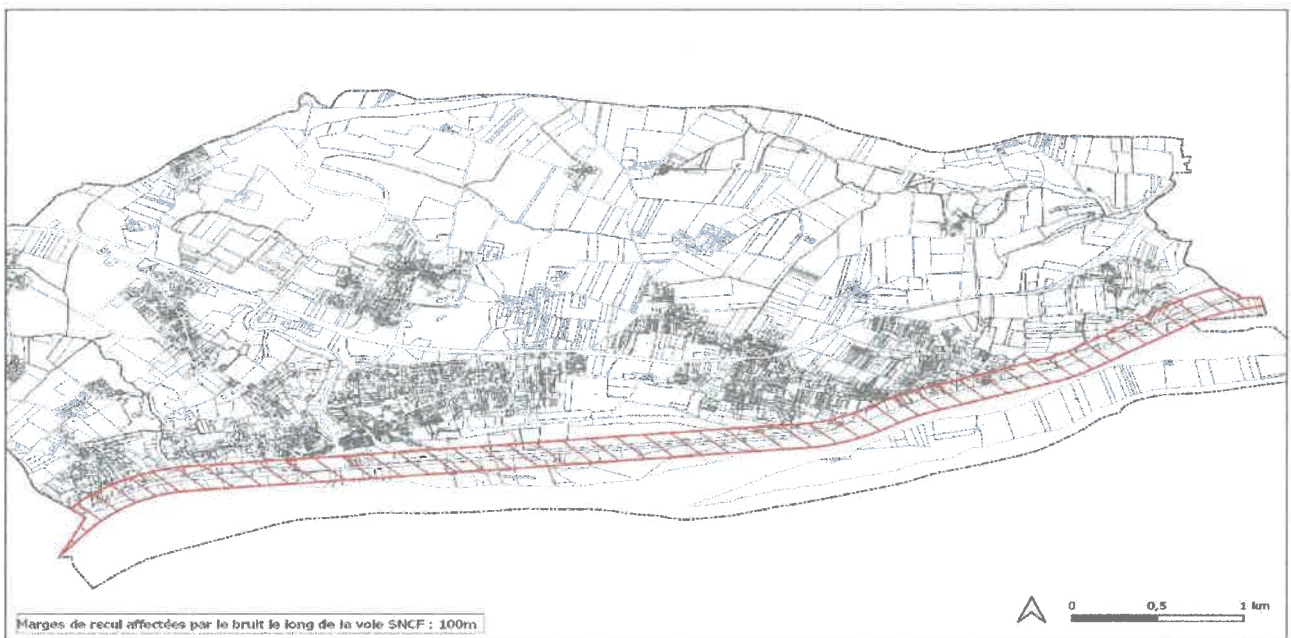
Un Arrêté Municipal n°2021-T 17 concernant la mise à jour du Plan Local d'Urbanisme a été pris le 02 mars 2021 pour intégrer cette évolution au PLU. Or, la commune **devait également faire évoluer les périmètres sur le règlement graphique (plan de zonage)** et au niveau de la liste existante dans les Annexes du PLU¹⁸.

¹⁵ Plus particulièrement, les articles L.123-3 du code de l'environnement et L153-36, L153-31 et L153.41 du code l'urbanisme

¹⁶ Articles L104-6, R.104-21 et R104-25 du code de l'urbanisme

¹⁷ MRAe : avis n°2022APDL26 /PDL-2022-6110 du 21 juillet 2022 – Modification n°1 du PLU de la commune d'Oudon

¹⁸ Cf. la pièce « P7.3a_Clasement sonore » contenue dans les Annexes du PLU

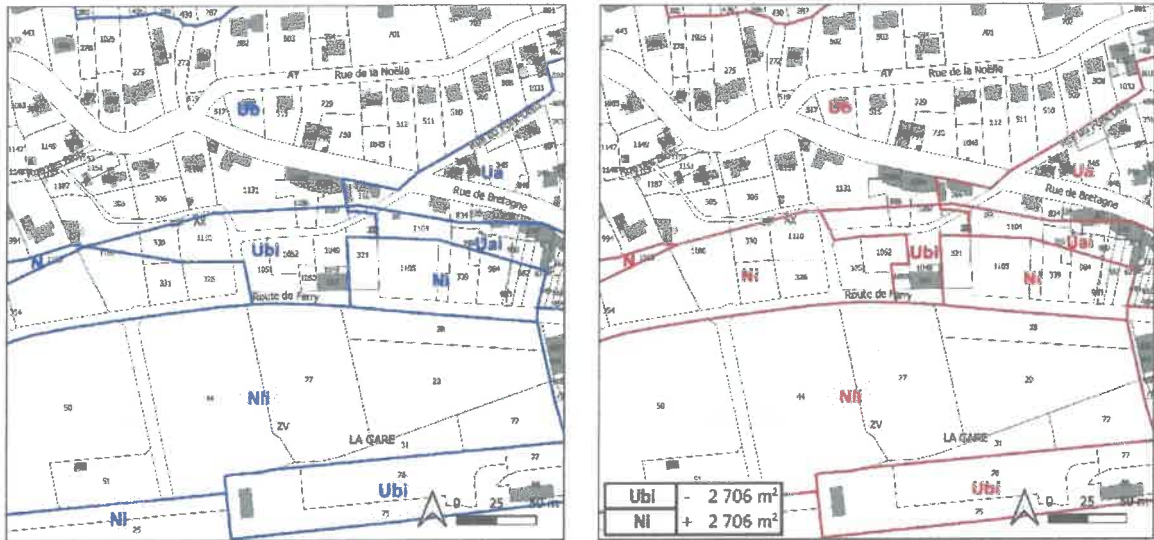
Règlement graphique (zonage) du PLU avant Modification (en bleu)**Règlement graphique (zonage) du PLU après Modification (en rouge)****5.2. L'ajustement du zonage****a) Pour tenir compte du risque d'inondation : Le Bourg**

Dans le cadre du renvoi au PPRI, les zones concernées dans le PLU ont été affectées d'un indice « i ». De manière spécifique, sur la frange sud-ouest du bourg, un certain nombre de parcelles ont été classées en Ubi, alors qu'elles ne présentent pas de construction. L'absence de toute construction sur ces parcelles, cumulée aux règles du PPRI, empêche toute nouvelle construction.

Cette situation apparaît, selon la mairie, génératrice d'ambiguïté pour les particuliers concernés, qui pensent disposer d'un terrain constructible (du fait d'un zonage Ub) alors que l'indice « i » renvoie au PPRI et à ses règles complémentaires au PLU. En outre, l'accès à ces parcelles n'est pas possible par le nord (voirie trop étroite), et devrait donc se faire par le sud, c'est-à-dire en zone inondable. Or, les dispositions du PPRI ne le permettraient pas.

Afin de lever toute ambiguïté, la mairie souhaite ne pas maintenir en zone U des parcelles non construites qui ne pourront de toute façon pas l'être au regard du risque d'inondation. Par conséquent, elle veut reclasser ces parcelles en zone naturelle inondable : Ni.

Règlement graphique (zonage) du PLU avant (en bleu) et après (en rouge) Modification

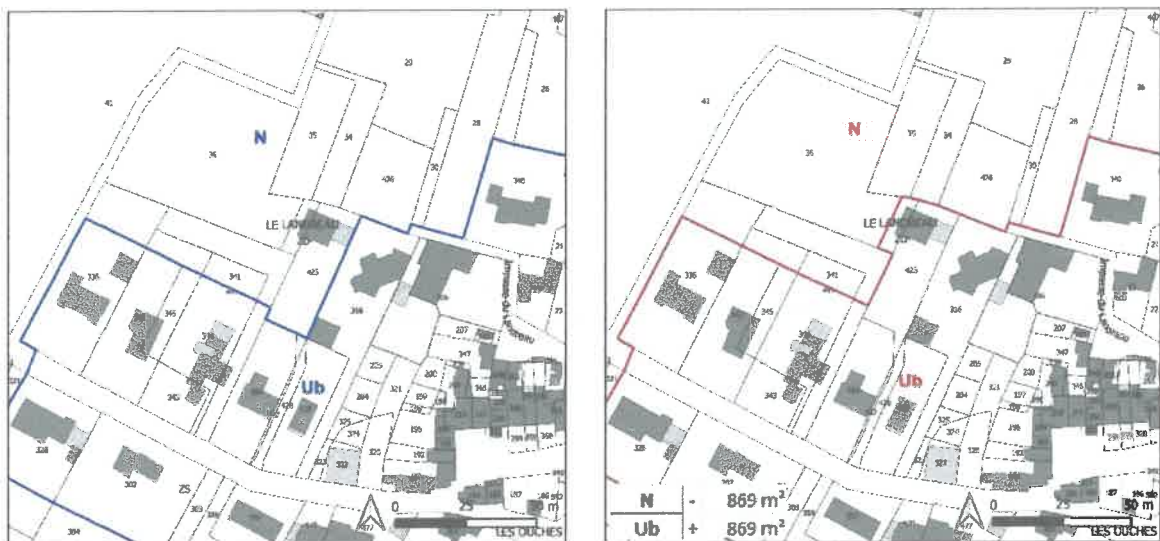


b) Pour tenir compte d'erreurs matérielles :

- La Pilardière,

La mairie souhaite rectifier une erreur matérielle : deux parcelles cadastrales (425 et 445) ont été classées en zone naturelle N alors qu'elles ont été construites pendant l'élaboration du PLU. De ce fait, elle veut les reclasser en zone Ub afin de les intégrer au sein de la zone urbaine (cf. les extraits cartographiques ci-après).

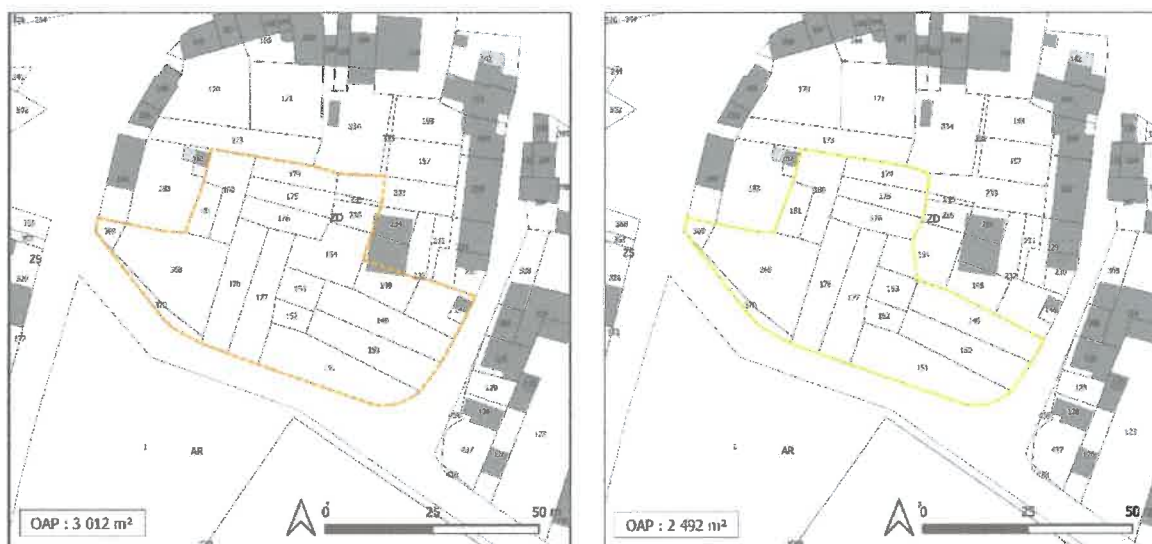
Règlement graphique (zonage) du PLU avant (en bleu) et après (en rouge) Modification



- La Mabonnière

La mairie souhaite rectifier une erreur matérielle : le périmètre de l'OAP de la Mabonnière (site J des OAP) identifié sur le zonage est plus large que le périmètre identifié dans le document « Orientations d'Aménagement et de Programmation ». Le périmètre du zonage doit être adapté, afin de tenir compte d'une habitation existante. Dans les prescriptions de l'OAP (page 24), figure, en termes de

programmation, depuis la révision du PLU en 2020, l'indication du phasage : « ce site fera l'objet d'une opération d'ensemble en une seule et même phase »



5.3. L'ajustement du règlement écrit, au niveau :

a) Des dispositions générales applicables à toutes les zones :

Dans le cadre du règlement écrit du PLU approuvé en 2020, le rappel de l'obligation de déclaration préalable pour l'édification de clôtures a été fait. Mais, la date de délibération relative à cette obligation fait l'objet d'une erreur, puisqu'il est indiqué une délibération du 14/09/2017 au lieu d'une délibération du 14/09/2007.

La mairie souhaite corriger cette erreur matérielle.

b) Des dispositions applicables aux différents types de zones :

Le tableau ci-dessous (extrait), établi par la mairie, permet de visualiser les articles des zones dont il est souhaité que les règles soient modifiées :

| Zone / Secteur | Article | Evolution | Justification |
|----------------|-----------|---|--|
| A Ah N | Article 2 | L'un des critères permettant l'extension ou la création d'annexe est « que l'emprise au sol du bâtiment principal sur l'unité foncière n'excède pas 180 m² » : à cet égard, il s'agit de préciser que cette disposition ne s'applique qu'aux extensions d'habitations existantes, et non aux extensions ou créations d'annexes (qui restent possibles même si le bâtiment présente une superficie supérieure à 180 m²). | Clarification de l'esprit de la règle. |

| | | | |
|---------------------------|-----------|---|--|
| Nli | Article 2 | Permettre la construction d'un ou plusieurs abris de jardin par unité foncière si l'ensemble des conditions suivantes est réuni : <ul style="list-style-type: none"> - Ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ; - L'abri doit être réalisé en construction légère sans fondation ; - L'emprise au sol de chaque construction ne peut excéder 20 m² et le nombre d'abris est limité au strict besoin sur site ; - La hauteur maximale doit être de 2.50 m au faitage. | 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. |
| Ua Ub 1AU A N | Article 3 | Permettre la construction des abris de jardin, soit en limite séparative, soit en retrait d'au moins 1 mètre par rapport aux limites séparatives, dans toutes les zones où l'habitat est autorisé. | Assouplir les règles d'implantation relatives aux abris de jardins. |

| Zone / Secteur | Article | Evolution | Justification |
|--|-----------|--|---|
| NI3 | Article 3 | Permettre un renforcement des droits à construire au sein du sous-secteur NI3 (centre équestre), en faisant passer l'emprise au sol cumulée de l'ensemble des nouveaux bâtiments de 40 m ² par rapport à la date d'approbation du PLU (21/02/2020) à 500 m ² par rapport à la date d'approbation de la présente Modification du PLU. | Adapter les règles d'emprise au sol au niveau du STECAL ¹⁹ du centre équestre : autoriser au total 500 m ² d'emprise au sol, une partie permettant de régulariser des constructions existantes (environ 315 m ²) et l'autre permettant de doubler la surface des boxes (création d'une dizaine de boxes). Ni le périmètre du STECAL, ni les autres règles (notamment la hauteur maximale de 6 mètres à l'égout) ne font l'objet d'une évolution. Pour la mairie, cette évolution i) s'inscrit dans une pleine intégration des enjeux de pérennité de cette activité au plan économique et ii) repose sur une forte demande locale de boxes pour mise en pension. La création de nouveaux boxes ne vise pas spécifiquement une augmentation du nombre de chevaux en pension, mais une amélioration du confort des chevaux notamment en période hivernale. |
| Ua, Ub, Ue, Ul, 1AU, 1AUI, A, N | Article 5 | Ajustement des obligations en matière de réalisation de surfaces non imperméabilisées, en excluant les espaces communs (voirie, espace de stationnement) du dispositif d'obligation d'une conception permettant à l'eau de pénétrer dans le sol. | Clarification d'une disposition qui visait les espaces privés, dans l'esprit de la règle initialement mise en place. |

5.4. L'ajustement des OAP

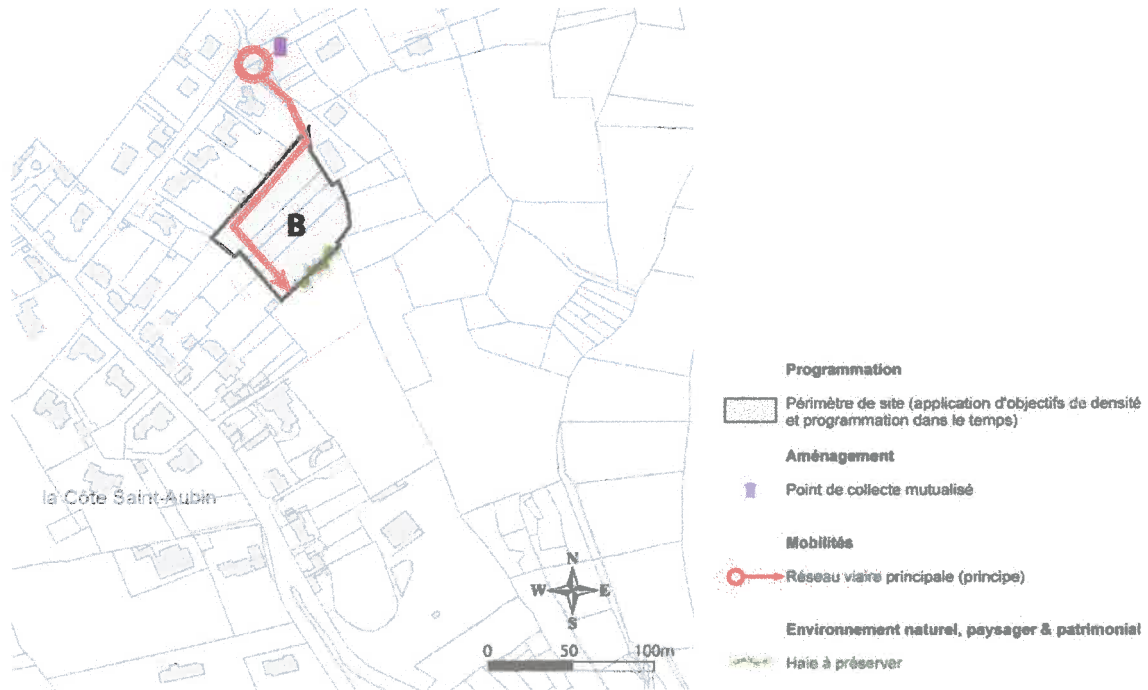
a) La Côte Saint-Aubin (SITE B)

L'ajustement des OAP souhaité porte sur l'affirmation d'un principe d'optimisation des fonds de parcelles situées en limite sud des OAP, que ceux-ci se trouvent à l'intérieur ou en continuité du

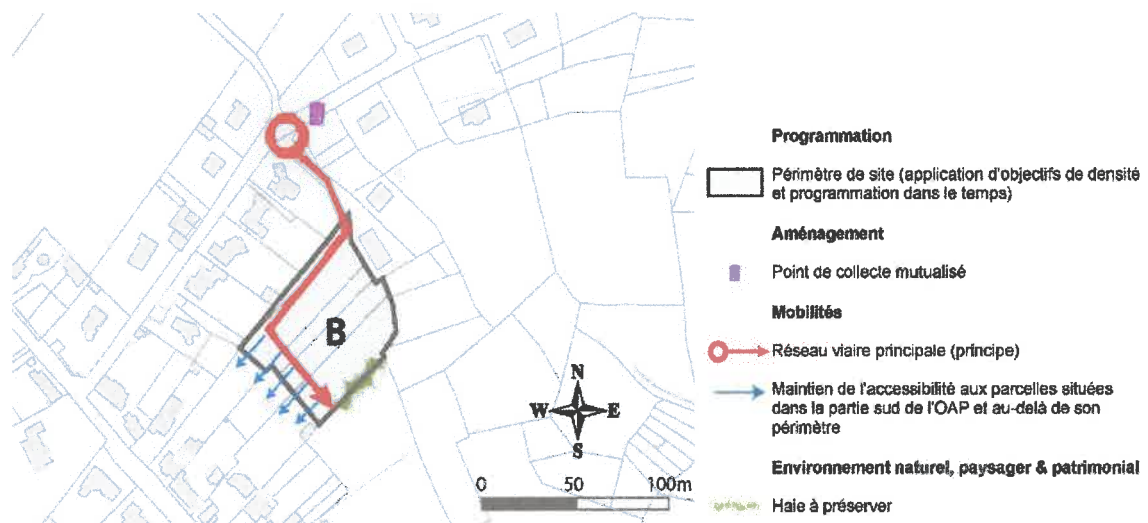
¹⁹ Secteur de taille et capacité d'accueil limitées

périmètre. La mairie souhaite tout à la fois donner de la souplesse dans la mise en œuvre de l'OAP (le périmètre de projet opérationnel pouvant être plus restreint, mais sans diminuer le nombre de logements envisagés lors de la phase opérationnelle, quitte à ce que la densité soit plus élevée) et poser le cadre permettant une optimisation du foncier à terme (pour les fonds de parcelles qui ne seraient pas aménagés dans un premier temps).

OAP du PLU avant Modification (volet cartographique)



OAP du PLU après Modification (volet cartographique)



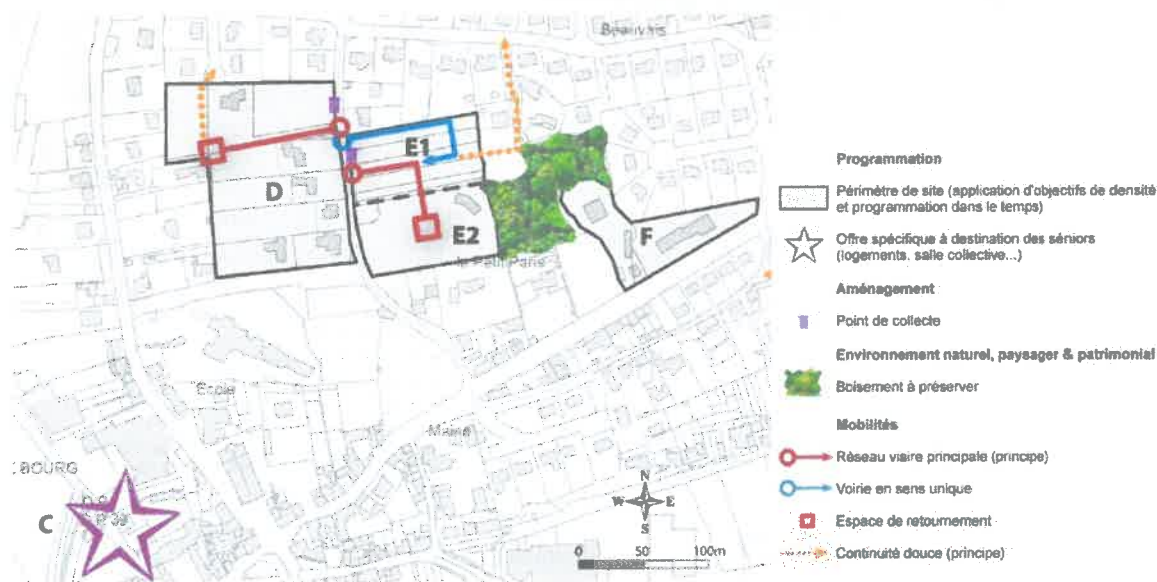
b) Belle-Vue « EST » (SITE E)

Deux sujets distincts font l'objet d'une évolution :

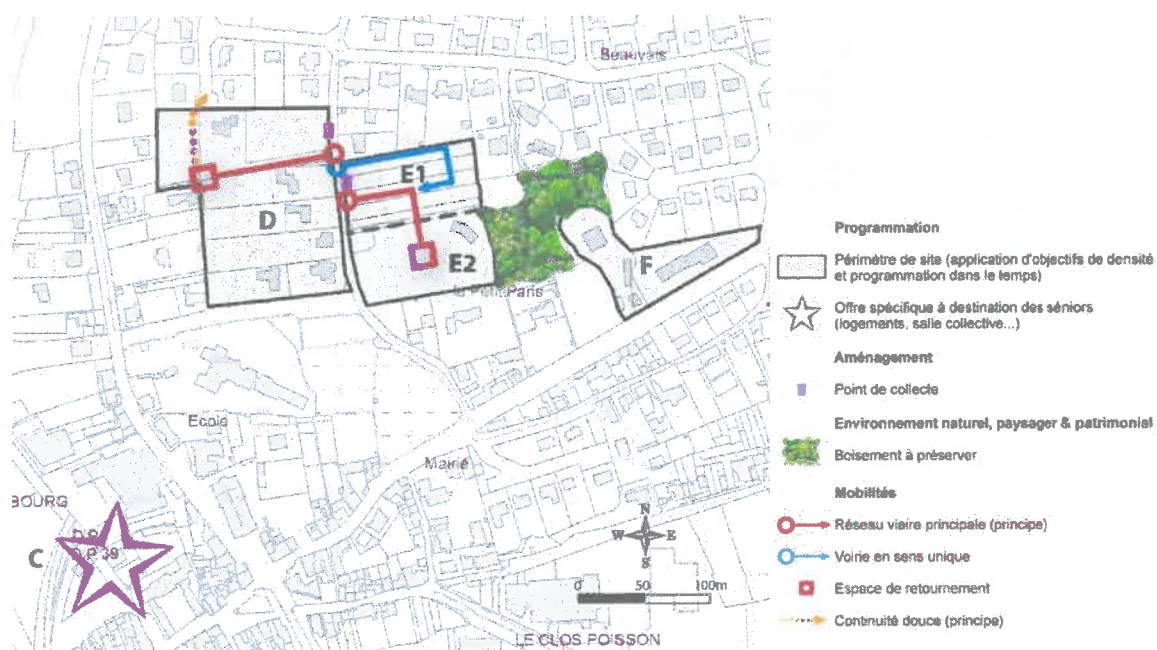
- la suppression d'une continuité douce ne présentant pas, selon la commune, d'intérêt majeur ;
- un ajustement et une nouvelle répartition du nombre de logements à réaliser entre les sous-secteurs E1 et E2 : la mairie souhaite tenir compte de la réalité complexe du terrain au niveau du sous-secteur E2. Le sous-secteur E1 accueillerait dès lors un minimum de 12 logements (contre 10 logements minimum dans le cadre du PLU approuvé en 2020), tandis que le sous-

secteur E2 accueillerait 6 logements minimum en comptant les logements existants (contre 9 logements minimum préconisé dans le PLU approuvé en 2020). Globalement, l'évolution amènerait une très légère diminution du nombre de logements minimum (18 logements, contre 19 dans le PLU approuvé en 2020), les objectifs de densité minimum restant respectés en adéquation avec les objectifs du PLU approuvé en 2020 (15 logements/ha à l'échelle de tout le site E).

OAP du PLU avant Modification (volet cartographique)



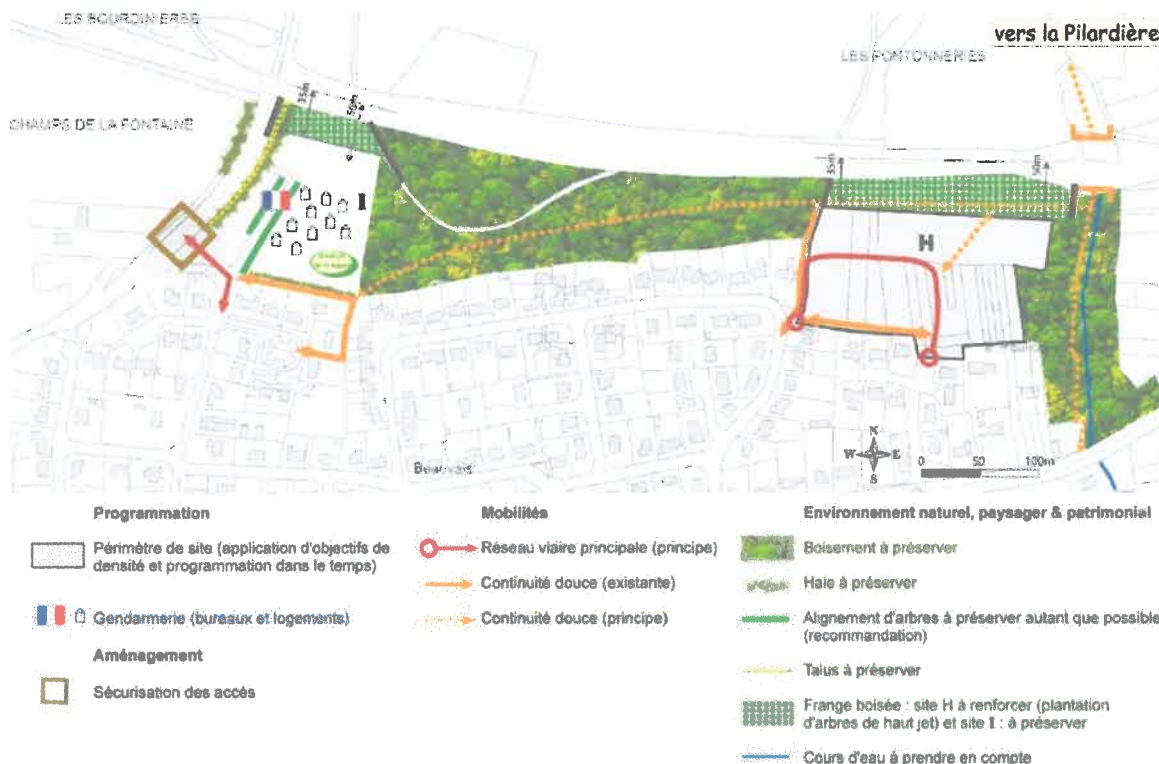
OAP du PLU après Modification (volet cartographique)



c) Le secteur de la gendarmerie et des services techniques (SITE I)

L'entrée dans la phase opérationnelle du PLU a conduit la mairie à constater que les enjeux environnementaux pouvaient s'avérer rédhibitoires pour la création de nouveaux services techniques. L'ajustement de l'OAP consiste, selon la commune, à supprimer toute référence aux services techniques (dans le titre, le texte et la cartographie).

OAP du PLU avant Modification (volet cartographique)



OAP du PLU après Modification (volet cartographique)



Organisation de l'enquête

1. Désignation du commissaire enquêteur

A la demande de Monsieur le Maire d'Oudon (Autorité organisatrice de l'enquête) en date du 3 mai 2022, le président du tribunal administratif (TA) de Nantes a désigné, par décision n°E22000085/44 datée du 13 mai 2022, Monsieur Francis YGUEL, directeur de recherche CNRS honoraire, en qualité de commissaire enquêteur (CE) pour conduire cette enquête publique.

Après avoir été saisi par courriel par le TA le 9 mai, un premier échange téléphonique a eu lieu entre le CE et la responsable du service urbanisme de la mairie d'Oudon (Mme Caroline HAUREIX) le 10 mai 2022.

2. Arrêté d'ouverture d'enquête

Lors de la première réunion en mairie le 10 juin, il a été convenu de finaliser rapidement et avant la mi-août, le contenu de l'arrêté et de l'avis d'enquête, notamment concernant les modalités d'accès numériques aux informations (dossier, avis, etc.) et à l'envoi par le public de courriels liés à l'enquête. La dématérialisation complète de l'enquête n'a toutefois pas été choisie par la mairie. L'arrêté d'ouverture d'enquête n° 2022-T-147 a été pris le 10 août 2022 par le Maire de la commune.

3. Visites des lieux et réunions avec le porteur de projet,

Plusieurs échanges téléphoniques et de courriels ont eu lieu avec le service urbanisme de la Ville d'Oudon dès la nomination du commissaire-enquêteur (CE) le 13 mai. Un dossier numérique, correspondant au dossier d'enquête et comportant les pièces suivantes, élaboré par la Ville d'Oudon avec l'appui du bureau d'études Ouest Am', a immédiatement été mis à la disposition du CE :

- P1 : Pièces administratives :
 - o Commune d'Oudon : DCM 2021-89T/2.1.3. : modification n°1 du plan local d'urbanisme – engagement procédure et modalités concertation
 - o Commune d'Oudon : DCM 2021-121T/2.1.3 : modification n°1 du PLU – Plan local d'urbanisme
- P2 : Notice de présentation,
 - o Dossier de notification, 26 pages, avril 2022
- P3 : Annexes à la Notice
 - o P7.3 : Classement sonore des infrastructures de transports terrestres,
 - P7.3.: cartouche pour le classement sonore
 - P7.3.a : classement sonore, 1 page
 - o P4 : Orientations d'aménagement et de programmation, Dossier de notification, 52 pages, mars 2022
 - o P5 : Règlement, Dossier de notification, 162 pages, mars 2022
 - o P6.1. : zonage Ouest, carte au 1/5000e
 - o P6.2. : zonage Est, carte au 1/5000e
 - o P6.3. : zonage Bourg, carte au 1/3000e

Une première réunion a eu lieu **le vendredi 10 juin à 14h** avec Monsieur le maire et Mme Caroline Haureix, à la mairie d'Oudon. Cette réunion a permis d'échanger :

- sur les modalités de déroulement de l'enquête (dates de début et de fin d'enquête, dates et lieux des permanences, affichage, dates de rendu du PV de synthèse, etc.) et sur le contenu de l'arrêté,
- sur les premiers retours des PPA reçus en mairie début juin (Commune de Couffé et Compa),

et d'obtenir des compléments d'information sur le projet de modification du PLU et les pièces du dossier transmis. Un programme de visites des sites concernées par les modifications et l'organisation d'une nouvelle réunion d'échange fin août ont été arrêtés lors de cette réunion.

L'avis du conseil départemental²⁰ a été transmis au CE par courriel le 14 juin 2022. L'avis de la MRAe (Avis n°2022APDL26/ PDL-2022-6110 du 21 juillet 2022) a été transmis par la mairie au CE par courriel daté du 8 Août 2022.

Une seconde réunion avec un déplacement sur plusieurs sites a eu lieu le **26 Aout de 9h à 12h** avec M. le Maire et Mme Haureix du service urbanisme. Cette réunion a permis de se rendre sur la plupart des sites sur lesquels portait la modification n°1 du PLU :

- site de la côte Saint-Aubin/rue du Côteau Clergeau (site B)
- site Belle Vue (site E)
- site de la gendarmerie (site I)
- site de la Mabonnière (Site J)
- site du Bourg / route de Ferry
- site du STECAL : rue du chêne à l'entrée du centre équestre

ainsi que d'arrêter les conditions et modalités d'accès du public au dossier durant l'enquête. Le CE a également pu avoir un premier échange avec la mairie sur les remarques faites par la MRAe.

A l'occasion de cette visite des lieux, il a également été possible de constater la présence des affichages d'annonce d'enquête au format A2 : a) A l'Est de la rue de Bellevue b) Au nord de la rue de Bellevue (site future gendarmerie) c) Rue du Chêne (à l'entrée du Centre équestre) d) Route de Ferry (au niveau du chemin piéton qui remonte vers la rue de Bretagne) e) Rue du Coteau Clergeau (après le n°170) f) Rue d'Anjou g) Rue de vieille cour et h) entrée de la mairie.

Un certificat d'affichage daté du 26 Aout 2022 a été établi par la mairie, accompagné d'une photographie des 9 lieux d'affichage (cf. Annexe A1). Un contrôle de l'affichage a par ailleurs été effectué à plusieurs reprises par le CE lors de ses différents déplacements sur la commune avant l'enquête (notamment le 15 septembre, cf. infra) et à l'occasion des quatre permanences.

A l'issue de cette réunion et durant les 2 premières semaines de septembre, des tests de réception depuis la messagerie (enquete.publique-plumodif1@oudon.fr) du site de la mairie vers la boîte mail du CE ont été menés, afin notamment de régler un problème de réception différée des courriels de la mairie par le CE.

Une visio-conférence avec Monsieur le Maire, la responsable du service urbanisme et le bureau d'étude Ouest Am', sur lequel la mairie s'est appuyée pour préparer son dossier, a été organisée le 13 septembre afin, notamment, d'obtenir des précisions sur plusieurs des points abordés par la MRAe. Un mémoire en réponse en date du 16/09/2022 de la mairie à l'avis de la MRAe a été adressé au CE et mis en ligne sur le site web de la mairie, le même jour. Cette réunion (la seule avec le bureau d'études Ouest Am') a également permis d'obtenir des compléments d'information sur le dossier de notification et les modifications apportées au règlement (pièce 5 du dossier).

Plusieurs points concernant l'organisation de l'enquête (tests de transfert des mails reçus par courriel, rendez-vous pour les permanences, publication de l'avis dans 2 journaux, etc.) ont également été traités durant cette réunion en distanciel.

Enfin, le CE s'est à nouveau déplacé sur la commune le 15 septembre afin de parapher le registre d'enquête et de finaliser le dispositif prévu pour les permanences. Ce déplacement a permis de vérifier l'affichage et de retourner (une 3^{ème} fois pour certains) sur les sites faisant l'objet de la présente

²⁰ Courrier du Président du conseil départemental à Monsieur le Maire d'Oudon, daté du 2 juin 2022 et reçu le 13 juin 2022 par la Mairie

modification du PLU afin de visualiser différents points évoqués lors des discussions avec la mairie ou le bureau d'études.

4. Indication des mesures de publicité.

Plusieurs échanges ont eu lieu avec le service urbanisme de la mairie sur les mesures de publicité afin d'arrêter les lieux, durées et contenus de l'affichage, conformément aux articles L123-10 et suivants, R123-9 et suivants du code de l'environnement ainsi qu'à l'arrêté du 9 septembre 2021 (TRED2124162A). Une attention particulière a été portée à l'affichage public afin qu'il soit lisible et le plus clair possible, en renvoyant pour les détails au site internet de la mairie et/ou aux documents mis à la disposition du public en mairie.

A compter du 18 Août, une page internet (Enquête publique modification PLU (oudon.fr)) donnait accès, à l'arrêté municipal d'ouverture d'enquête n°2022-T 147, à l'ensemble des documents de l'enquête ainsi qu'à l'avis de la MRAe et des 3 PPA ayant apporté une réponse écrite (Compa, commune de Couffé, département de Loire-Atlantique). Une note en réponse de la commune à l'avis de la MRAe a été mise à la disposition du public à compter du 16 septembre 2022.

L'affichage, faisant connaître l'ouverture de l'enquête, a été effectué (et vérifié par le CE à plusieurs reprises lors de ses déplacements) à compter du 26 Aout 2022 (soit plus de 15 jours avant l'ouverture) sur les lieux suivants :

- Les 4 panneaux d'affichage municipal situés aux entrées de l'agglomération (rue d'Anjou, rue de Bretagne, rue de Vieille Cour et route de Champtoceaux) ;
- A l'Est de la rue de Bellevue (au niveau de l'OAP site E) ;
- Au nord de la rue de Bellevue (au niveau de l'OAP site I) ;
- Rue du Chêne à l'entrée du Centre équestre ;
- Route de Ferry ;
- Rue du Coteau Clergeau (OAP site B) ;
- A l'entrée de la mairie

Un avis au public faisant connaître l'ouverture de l'enquête a fait l'objet d'une publication par voie de presse, le 1^{er} septembre 2022, soit plus de quinze jours avant le début de l'enquête, et rappelé dans les huit premiers jours de l'enquête (le 24 septembre), dans les deux quotidiens OUEST FRANCE et PRESSE OCEAN.

Un exemplaire des annonces publiées dans ces journaux est annexé au dossier d'enquête (cf. Annexe A2).

Déroulement de l'enquête

1. Déroulement de l'enquête et permanences effectuées

Un registre d'enquête, côté, paraphé et ouvert par le commissaire-enquêteur (CE) ainsi que le dossier d'enquête complet ont été mis à la disposition du public pendant toute la durée de l'enquête publique (du lundi 19/09 à 14h au vendredi 21/10 à 12h00) à la mairie d'Oudon, aux heures d'ouverture de la mairie.

Le CE a reçu le public durant 4 permanences qui se sont tenues :

- Le lundi 19 septembre de 14h à 17h (jour d'ouverture de l'EP)
- Le samedi 1^{er} octobre de 9h à 12h
- Le mercredi 12 octobre de 9h à 12 h
- Le vendredi 21 octobre de 9h à 12h (jour de fermeture de l'EP)

Les permanences se sont déroulées à la mairie, pour les deux premières, dans un bureau situé à proximité de l'entrée de la mairie (accessible aux PMR). Eu égard à l'affluence (ayant contraint de différer l'heure de fermeture de la 2^{ème} permanence), les 2 permanences suivantes ont ensuite eu lieu dans la salle du conseil de la mairie au rez-de-chaussée (accessible aux PMR). Durant l'ensemble des permanences, un ordinateur était à la disposition du public, ainsi que le registre d'enquête, l'ensemble du dossier d'enquête (intégrant les avis des PPA, de la MRAe et le mémoire en réponse de la mairie à la MRAe). Des plans (pièces P6.1, P6.2 et P6.3 du dossier) étaient disposés aux murs ou sur la table du conseil en vue de faciliter leur consultation. Le CE a pu, pour ces 4 permanences, recevoir individuellement les personnes qui ont souhaité le rencontrer dans ce cadre.

En dehors des permanences, c'est dans le bureau du service urbanisme que le registre, l'ordinateur et les différentes pièces du dossier étaient accessibles. En outre, le public a eu la possibilité de consulter une copie du dossier d'enquête mise en ligne, à l'adresse suivante : <https://www.oudon.fr/enquete-publique-modification-plu>, à compter du 8 Aout 2022. Enfin, à compter du démarrage de l'enquête, le public a pu adresser un courrier électronique au CE via l'adresse électronique dédiée : enquete.publique-plumodif1@oudon.fr. Le commissaire-enquêteur a testé plusieurs fois, durant la période de l'enquête, le bon fonctionnement de cette adresse numérique.

Baucoup de personnes se sont déplacées pour rencontrer le CE préalablement au dépôt de leur observation. Un certain nombre des personnes rencontrées lors des permanences (45% environ) connaissaient bien la procédure et avaient déjà déposé une observation lors de la révision du PLU, mais d'autres n'étaient en revanche pas familiarisées avec la procédure et n'avaient en outre pas eu connaissance de la concertation organisée par la mairie à l'automne 2021.

Les courriels reçus à l'adresse : enquete.publique-plumodif1@oudon.fr étaient automatiquement redirigés sur l'adresse de messagerie du CE, intégrés au registre papier puis mis en ligne, dans les meilleurs délais²¹, sur le site web de la mairie. Le registre d'enquête a ainsi été régulièrement scanné et rendu accessible par téléchargement sur le site web de la mairie, depuis la page dédiée à l'enquête publique.

Les permanences, où se sont succédé **33 personnes**, se sont déroulées dans un excellent climat. L'affluence du public (bonne eu égard à la nature de l'EP), le nombre de **contributions (32)** comme le contenu des échanges ont montré une grande attente, de la part des personnes qui se sont déplacées ou ont contribué, quant à la prise en compte de leurs préoccupations par la mairie.

²¹ Cf. article R123-13 du code de l'environnement

Le CE a clos l'enquête le 21 octobre à 12h à la fin de sa dernière permanence. Le registre a été clos, le même jour, avec l'ensemble des courriers et courriels reçus. Le registre a été remis au CE avec le dossier d'enquête après avoir été scanné et dématérialisé en mairie.

2. Comptabilisation des observations du public

On trouvera en Annexe du procès-verbal de synthèse (cf. Annexe 4), un tableau regroupant l'ensemble des observations, avec un bref résumé de chacune d'elles établi par le CE, ainsi que leur rattachement aux 4 thèmes et 9 sous-thèmes de la modification n°1 du PLU.

La légende utilisée dans le reste du document, pour répertorier l'origine des contributions, est la suivante : ORE : observation portée sur le registre / OCP : observation par courrier postal / OCE : observation par courriel / OOR : Observation Orale (durant les permanences) **suivie du numéro d'ordre du registre (hors OOR)**. Les annexes au registre ont été numérotées avec le même numéro d'ordre

Le tableau I ci-dessous fournit, quant à lui, des éléments quantitatifs et qualitatifs sur la participation du public durant l'enquête publique. Il montre que celle-ci s'est très sensiblement accrue (courriels et courriers) à compter de la seconde quinzaine de l'EP.

| 1. Dates des permanences | 2. Nbre de personnes reçues lors de la permanence | 3. Cumul des observations reçues depuis le 19 septembre à 14h jusqu'au début de de la permanence (hors Observations orales/colonne 5) | 4. Observations écrites reçues durant la permanence | 5. Observations orales n'ayant pas donné lieu à des observations écrites sur le registre ou par courrier ou courriel | 6. Personnes rencontrées durant la permanence indiquant avoir déjà déposé une observation lors d'une enquête précédente |
|--------------------------|---|--|---|--|--|
| 19 septembre | 8 | 0 | 1 | 1 | 4 |
| 1 ^{er} octobre | 9 | 4 | 1 | 1 | 6 |
| 12 octobre | 8 | 10 | 2 | 1 | 3 |
| 21 octobre | 8 | 25 | 3 | | 2 |
| Totaux ou Cumul | 33 | (29) | 7 | 3 | 15 |

Tableau I

Le registre d'enquête a été utilisé par le public, principalement durant les permanences : 7 observations sur les 11 observations portées directement sur le registre. 4 observations écrites sur le registre (ORE14+ORE17+ORE19+ORE20) ont été faites en dehors des permanences ; le public ayant privilégié les observations par courriel (13 observations) ou courrier postal (5 observations) qui ont ensuite été portées sur le registre, soit par les services de la mairie (puis contrôlées et visées par le CE) soit par le CE directement.

Le tableau II suivant fournit la répartition des contributions selon les thématiques et sous-thématiques du dossier de notification de l'EP. Les observations ont été classées par thématiques et sous-thématiques reprenant l'ordre et l'intitulé des modifications proposées par la commune dans la notice de présentation de son dossier de notification et en utilisant la légende suivante :

| Thèmes | Sous-thèmes | sous-thèmes (niv.II) | Nombre d'observations liées |
|--|---|--|-----------------------------|
| 1. Evolution du classement sonore de la voie de chemin de fer | | | 0 |
| 2. Ajustement du zonage | Pour tenir compte du risque d'inondation, Le Bourg | | 2+4 |
| | Pour tenir compte d'erreurs matérielles : La Pilardière | | 1 |
| | Pour tenir compte d'erreurs matérielles : La Mabonnière | | 2 |
| | Bilan des surfaces | | 0 |
| 3. Ajustement du règlement écrit | Dispositions applicables à toutes les zones | | 0 |
| | Dispositions applicables aux différentes zones | Pour les zones A/Ah et N (article 2) | 4 |
| | | Pour les abris de jardin sur zone Nli (article 2) | 0 |
| | | Pour les abris de jardin sur zones Ua,Ub,1AU,A et N (article 3) | 0 |
| | | Pour le STECAL/NI3 (article 3) | 4 |
| | | Pour les surfaces non imperméabilisées et zones Ua,Ub,Ue,Ul,1AU,1AUI,A,N (article 5) | 0 |
| 4. Ajustement des OAP | La côte Saint-Aubin (site B) | | 12 |
| | Belle-Vue « Est » (site E) | | 1 |
| | Secteur de la Gendarmerie et des services techniques (Site I) | | 0 |
| 5. Autres observations (non liées directement au champ de la modification) | | | 6 |
| Total | | | 32 + 4 |

Tableau II

Tous les points relatifs à cette modification n°1 du PLU²² n'ont pas donné lieu au même intérêt de la part du public. Ce sont **uniquement 7 points** sur lesquels s'est focalisée l'attention du public. Un 8^{ième} point rassemblant les demandes de modification du zonage de parcelles a été mis à part (Thème 5 du Tableau II) car ces observations ou demandes n'apparaissent pas directement liées au champ de la modification n°1 du PLU. Elles représentent néanmoins **19 %** des contributions à cette enquête.

²² 4 thèmes et 9 sous-thèmes

Synthèse des avis de la MRAE, des personnes publiques associées (PPA) et autres personnes associées à l'élaboration du projet

La mairie a consulté la MRAe et les PPA suivantes²³ :

| GENRE | NOM | ADRESSE | CP | COMMUNE | |
|-----------------------|---|--|-------|-----------------------------|--|
| Monsieur le Préfet | Préfecture de Loire-Atlantique | 6, quai Ceineray BP 33515 | 44035 | NANTES Cedex 1 | Envoi à la DDTM uniquement qui transmet au Préfet-vu avec DDTM Ancenis |
| Monsieur le Directeur | Direction Départementale des Territoires et de la Mer | 10, boulevard Gaston Serpette BP 53606 | 44036 | NANTES Cedex 1 | |
| Madame la Présidente | Conseil Régional des Pays de la Loire | 1, rue de la Loire | 44966 | NANTES Cedex 9 | |
| Monsieur le Président | Conseil Départemental de Loire-Atlantique | 3, quai Ceineray BP 94109 | 44041 | NANTES Cedex 1 | |
| Monsieur le Président | Communauté de Communes du Pays d'Ancenis | Centre Administratif des Ursulines BP 50201 | 44156 | ANCENIS SAINT GÉREON Cedex | |
| Monsieur le Président | Chambre de Commerce et d'Industrie | 16, quai Ernest Renaud BP 90507 | 44105 | NANTES Cedex 4 | |
| Monsieur le Président | Chambre des Métiers de Loire-Atlantique | 5, allée des Liard BP 8129 | 44981 | SAINTE-LUCE-SUR-LOIRE Cedex | |
| Monsieur le Président | Chambre d'Agriculture de Loire-Atlantique | Rue Pierre Adolphe Bobierre la Géraudière | 44939 | NANTES Cedex 9 | |
| Monsieur le Directeur | Service Territorial de l'Architecture et du Patrimoine | 1, rue Stanislas Baudry BP 63518 | 44035 | NANTES Cedex 1 | |
| Monsieur le Directeur | Direction Départementale des Territoires et de la Mer Voies Navigables de France | 10, boulevard Gaston Serpette BP 53606 | 44036 | NANTES Cedex 1 | |
| Monsieur le Directeur | I.N.A.O. Délégation Territoriale Val de Loire | 16, rue du Clon | 49000 | ANGERS | |
| Monsieur le Président | S.D.A.O.C. | Château de la Frémoire | 44120 | VERTOU | |
| Monsieur le Directeur | DREAL des Pays de la Loire | 5, rue Françoise Giroud | 44200 | NANTES | MRAe |
| Monsieur le Maire | Mairie du CELLIER | 62, rue de Bel Air | 44850 | LE CELLIER | |
| Monsieur le Maire | Mairie de COUFFÉ | 25, rue du Général de Charrette | 44521 | COUFFÉ | |
| Monsieur le Maire | Mairie ANCENIS-ST-GEREON | Place du Maréchal Foch | 44150 | ANCENIS SAINT-GÉREON | |
| Monsieur le Maire | Mairie de OREE D'ANJOU | Rue Hippolyte Maindron | 49270 | CHAMPTOCEAUX | |

(Nota : la DREAL a consulté l'ARS des Pays de la Loire en date du 26 avril 2022 (cf. réf. [14] page 2))

Tableau III

qui lui ont adressé en retour les avis, observations et remarques récapitulés dans les tableaux qui suivent.

²³ Liste transmise par courriel par la mairie le 26 juin 2022.

1. Synthèse de l'avis de la MRAe

| n° | Organismes ou services | Date de saisie par la mairie | Date de retour à la mairie | Avis ou remarques formulés |
|----|------------------------|------------------------------|--|---|
| 1 | MRAe | 22/04/2022 | 21/07/2022 (transmis par la mairie au CE par mail le 8/08/2022) | <p>La synthèse figurant dans l'Avis délibéré²⁴ de 12 pages indique que :</p> <ol style="list-style-type: none"> « Le dossier doit présenter une description des sites susceptibles d'être touchés par les évolutions du PLU, en particulier au regard des enjeux liés à la présence d'un site Natura 2000, d'une ZNIEFF et d'un site classé. Les choix retenus sur les évolutions des 3 OAP et du STECAL du centre équestre (NI3) demandent à être mieux justifiés. Il est attendu une analyse plus aboutie des incidences potentielles des évolutions proposées au titre du règlement graphique et des OAP, et une justification mieux argumentée de la prise en compte des enjeux de modération de la consommation d'espaces naturels et agricoles et de l'artificialisation des sols, de préservation du patrimoine naturel et paysager, et de maîtrise du risque inondation. » <p>Par ailleurs, dans son avis détaillé, la MRAe précise ses observations et recommande :</p> <ul style="list-style-type: none"> - « de compléter et mettre à jour les éléments relatifs à l'articulation du projet de modification du PLU avec les autres plans et programmes » (SCoT, SAGE²⁵, SDAGE, etc.). - « de compléter la description et l'évaluation des enjeux des zones susceptibles d'être touchées par le projet de modification du PLU » (STECAL NI3, OAP côte Saint-Aubin, OAP de la gendarmerie, etc.) - « de compléter la justification des choix ayant présidé à l'établissement du projet de modification n°1 du PLU, concernant notamment le STECAL NI3 du centre équestre et les trois OAP : de la rue de Bellevue (liaison douce), de Saint-Aubin, de la gendarmerie et des services techniques. » - « de justifier la bonne prise en compte du risque d'inondation pour les évolutions portées au règlement des zones naturelles et forestières comprises dans le périmètre du plan de prévention des risques inondation Loire Amont. » - « de mieux justifier la prise en compte des enjeux de maîtrise de la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers et de l'artificialisation des solssecteur NI3 ...ainsi que pour l'OAP de la gendarmerie » <p>La MRAe rappelle en outre « l'obligation, aux termes des dispositions de l'article R.122-20 du Code de l'environnement, d'effectuer et présenter l'évaluation des incidences Natura 2000. »</p> <p>Enfin, elle précise que si « le dossier indique que la procédure de modification n°1 ne nécessite pas d'indicateurs de suivi complémentaires par rapport au PLU déjà en vigueur », il gagnerait à préciser « quels indicateurs retenus dans le PLU en vigueur sont susceptibles de concerner les évolutions portées par la modification. »</p> |

²⁴ MRAE - Avis délibéré n° 2022APDL26/PDL-2022-6110 du 21 juillet 2022

²⁵ le SDAGE 2022-2027 adopté en mars 2022 est entré en vigueur le 4 avril 2022

2. Synthèse des avis émis par les PPA

| n° | Organismes ou services | Date de saisie par la mairie | Date de retour à la mairie | Avis ou remarques formulés |
|----|------------------------|------------------------------|--|--|
| 2 | Compa | 22/04/2022 | 3 juin 2022 | <p>Avis favorable avec mention de 2 points particuliers :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Maintien des objectifs de densité sur le secteur de l'OAP Belle-vue « Est », face aux enjeux de réduction de la consommation foncière (cf. projet du 3^{ème} PLH). Il s'agirait pour la Compa de viser une densité supérieure à 10 logts/ha au sein du sous-secteur E2 - Le nouveau PPRI va faire évoluer les zones d'aléas au sud du bourg d'Oudon, notamment sur le site du centre équestre. Les projets de ce dernier sont donc susceptibles d'être impactés à terme. <p>Par ailleurs, la Compa signale une erreur matérielle sur l'OAP du secteur de la gendarmerie : une coupure dans le boisement à préserver apparaît, à l'Est, sans justification.</p> <p>Enfin, 3 recommandations sont formulées :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Intégrer au plus vite le futur PPRI, - Faire évoluer l'annexe 5 au niveau des caractéristiques de desserte des terrains par les services publics de collecte - Revoir la réglementation concernant le stationnement de caravanes ou de résidences mobiles isolées en zone urbaine résidentielle |
| 3 | Commune de Couffé | | Reçu par la préfecture de LA le 27/05/2022 | Avis favorable sans remarques particulières |
| 4 | Conseil départemental | 22/04/2022 | 13/06/2022 | <p>Seule remarque : Concernant l'OAP de la gendarmerie, le CD rappelle son avis (P5N8046) du 17/07/2018 précisant que les constructions à usage d'habitation devront impérativement respecter une marge de recul de 100 m / axe de la route départementale RD 723. Quant aux autres constructions, elles devront respecter une marge de 50 m / à l'axe de la RD 723.</p> |

3. Mémoire en réponse de la commune à l'avis de l'Autorité environnementale (MRAe)²⁶ (16/09/2022)

La mairie a répondu à l'autorité environnementale le 16 septembre 2022 dans un mémoire de 13 pages reprenant point par point l'avis de la MRAe²⁷. Nous fournissons ci-dessous un résumé de cette réponse qui figure dans son intégralité en Annexe A5 au présent rapport.

Concernant l'articulation du PLU d'Oudon avec les autres plans et programmes (§2.1) : la mairie répond que ce travail sera effectué mais ne fournit aucune date pour ces mises à jour.

Concernant le diagnostic socio-économique du territoire, l'état initial de l'environnement, les caractéristiques des zones susceptibles d'être touchées (§2.2) et pour :

- le secteur NI3 -STECAL et jardins partagés Nli : la mairie indique que ce ne sont que les « franges » de la ZNIEFF qui sont impactées avec « une occupation du sol limitée et encadrée par le PLU »
- l'OAP Saint-Aubin : la mairie indique, après avoir précisé la localisation de l'OAP, repris la description du site Natura 2000 faite par l'INPN²⁸, qu'en frange Est de l'OAP, « la déclivité de la pente est particulièrement forte » au-delà de l'OAP.
- l'OAP de la gendarmerie : la mairie indique que suite à des études, les enjeux sont globalement faibles et modérés. Le projet de centre technique, pour lequel « la mairie recherche une autre solution » (c'est pourquoi « équipement public » est indiqué dans l'OAP modifiée), est prévu sur la partie Nord de la zone où « se concentrent les principaux enjeux écologiques ». « La mise en place de mesures compensatoires sera nécessaire s'il est prévu un défrichement d'une surface supérieure à 0,5ha » et « une nouvelle étude cas par cas serait réalisée ».

Concernant « le choix du parti retenu notamment au regard des objectifs de protection de l'environnement et des solutions de substitution raisonnables » (§2.3) et pour :

- le STECAL NI3 : la mairie rappelle qu'elle est propriétaire du terrain et a fait construire en 2017 un nouveau manège. Elle indique que l'évolution de la surface est de +145m² par rapport au PLU approuvé en 2020 si on considère que, 40 m² y étaient autorisés et 315 m², en quelque sorte déjà « régularisés ». Elle poursuit en précisant que c'est « la seule manière pour régulariser ces bâtiments » et qu'il s'agit là de conforter l'activité en doublant la surface des boxes ; le maintien du centre équestre étant un élément inscrit dans le PADD du PLU approuvé en 2020. Elle ne voit pas de solution alternative et ajoute que la limitation du piétinement des prairies en hiver, du fait de la présence de nouveaux boxes, présente une incidence positive sur l'environnement.
- OAP rue de Bellevue : la mairie évoque « la rectification d'une erreur matérielle » concernant la suppression du cheminement et le fait que « le maintien de ce cheminement induirait l'acquisition via l'expropriation ou la préemption totale de la parcelle AR923 » ce dont elle ne voit pas l'intérêt ; l'espace étant situé en zone pavillonnaire.
- OAP côte Saint-Aubin : La commune rappelle que l'objectif est « de permettre la concrétisation d'une opération sur l'OAP de Saint-Aubin, sans compromettre la possibilité de densification des espaces situés en frange Sud-Ouest de l'OAP (mais hors périmètre OAP) » sur la zone Ub et, en particulier, « sans obliger la réalisation d'une voie en limite Sud ». Il s'agit pour la commune « d'éviter la fermeture d'un cœur d'îlot ».
- OAP de la gendarmerie et des services techniques : La commune précise que « le périmètre n'a pas été modifié au regard des incertitudes en matière de relocalisation des services techniques ».

²⁶ Note de réponse à l'avis de l'MRAe (commune d'Oudon/Ouest Am'), intégrée au dossier d'enquête le 16/09/2022 et mis en ligne le même jour sur le site web de la ville

²⁷ en page 21

²⁸ INPN : Inventaire national du patrimoine naturel

Concernant l'évaluation des incidences sur Natura 2000, le dispositif de suivi et le résumé non technique, la Commune confirme que le dossier intégrera une analyse des incidences, que les indicateurs seront précisés et que le résumé non technique sera ajusté.

Concernant la prise en compte de l'environnement (§3) et la consommation des espaces (§3.1),

- Pour le secteur NI3 du centre équestre : la commune indique à nouveau que « l'incidence, en termes d'artificialisation des sols, est de l'ordre de 185 m² ». Elle ajoute qu'elle « pourrait envisager d'ajuster les typologies de constructions autorisées, en précisant que les nouvelles constructions devront être réalisées sans fondations »,
- Pour l'OAP de la gendarmerie et des services techniques : la commune indique que les modifications n'induisent pas d'augmentation de la consommation d'espace ou de l'artificialisation par rapport au PLU de 2020.

Concernant la préservation du patrimoine naturel et bâti (§3.2) et,

- La ZNIEFF de type 2 : la commune indique que les évolutions du PLU ne « sont pas de nature à remettre en cause une partie du cycle biologique des espèces protégées. » (page 11)
- Le STECAL NI3 : la commune indique que « l'augmentation des surfaces construites sur environ 185 m² par rapport à l'état actuel ne générera pas d'impact significatif sur les paysages »,
- L'OAP de la côte Saint-Aubin : la commune précise, pour les impacts directs, que, ne se trouvant « pas en site Natura 2000 : de ce fait, on peut conclure à l'absence d'impacts directs sur les habitats et les espèces d'intérêt communautaire ». Quant aux impacts indirects, la commune « envisage d'intégrer une prescription complémentaire dans l'OAP : l'interdiction de débiter la phase de chantier au cours de la période de nidification ... (soit du 1^{er} avril au 31 juillet) ». Enfin, la commune précise que, concernant l'impact sur le site classé de la Micotière, le type d'urbanisation envisagé « n'apportera donc pas d'aggravation significative des incidences au plan paysager ».

Concernant la prise en compte des risques et limitation des nuisances (§3.3), la commune rappelle que le secteur Nli des jardins protégés se situe dans une zone où le « PPRI autorise explicitement les abris de jardin dont l'emprise au sol devra être inférieure à 20 m² ». Le PLU approuvé en 2020 étant plus restrictif, la commune souhaite désormais avec cette modification n°1 autoriser dans cette zone ce type de construction en demeurant toutefois plus restrictive que le PPRI actuel puisque cette modification limite à 6 m² l'emprise au sol.

Analyse des observations

Ce paragraphe reprend ²⁹, en les synthétisant, les observations du public recueillies directement sur le registre papier (ORP), par l'intermédiaire d'un courriel (OCE) ou d'un courrier postal (OCP) que nous avons numérotées dans l'ordre de leur inscription sur le registre papier. L'enquête publique a ainsi donné lieu à **29 contributions qui ont été inscrites au registre** ³⁰. Nous avons en outre pris en compte **3 contributions** correspondant à des observations **orales** durant les permanences, pour lesquelles les personnes, qui en sont à l'origine, n'ont pas in fine (par courrier ou courriel par exemple) souhaité les finaliser pour qu'elles apparaissent au registre. Elles ont en conséquence été anonymisées. Au total, nous avons donc **32 remarques et observations** à partir desquelles nous établissons cette analyse. Le commissaire-enquêteur a également indiqué si l'observation issue d'un courrier postal ou d'un courriel avait suivi ou avait été complétée par un échange oral lors d'une permanence, en ajoutant la mention (OOR).

1. Observations d'ordre général

Les permanences, où se sont succédé **33 personnes**, se sont déroulées dans un excellent climat. Le commissaire-enquêteur a noté une forte attente, de la part des personnes qui se sont déplacées, quant à la prise en compte de leurs préoccupations par la mairie.

L'affluence, durant celles-ci, a été assez grande conduisant le CE à reculer notamment l'heure de fermeture de la seconde afin d'être en mesure de recevoir l'ensemble des personnes demandant à le rencontrer. On notera qu'un grand nombre des personnes rencontrées (**45%**, cf. § 2 et 3 suivants) avaient déjà déposé une observation lors de consultations précédentes.

Le CE a été frappé durant ces permanences par l'observation faite très fréquemment par les requérants d'un décalage entre la réalité des constructions existant sur le terrain et sa traduction au niveau des documents cadastraux (plans du dossier d'enquête affichés : pièces 6.1, 6.2 et 6.3.). Cette observation concerne non seulement les abris de jardin (y compris de plus de 5 m²) mais également d'autres constructions, et, ceci, sur toutes les zones U, A et N. Tout en étant conscient qu'il existe toujours un décalage entre la situation réelle à une date donnée et la situation reproduite dans les documents administratifs à la même date, et qu'un déplacement sur le terrain permet de remédier à cette situation (ce que le CE n'a pu faire), le CE note que ce peut être une difficulté en particulier lorsqu'elle concerne des zones et OAP touchées par la modification n°1.

Le CE a noté qu'environ 3/4 des personnes s'étant rendues aux permanences avaient préalablement consulté le site web de la mairie et que plus de 1/3 avaient consulté les avis des PPA ou de la MRAe puisqu'elles les avaient évoqués durant l'échange.

Un certain nombre d'observations (6 sur 32, soit 19%) expriment un mécontentement quant à la modification du zonage des parcelles dont ils sont propriétaires, ayant conduit à les rendre inconstructibles à la suite de la révision du PLU (2018-2020). Ce mécontentement s'était, pour certains, déjà fait jour en décembre 2018 lors de l'enquête publique (cf. Page 29 §6.2, réf. ³¹ ou [2] supra). La logique du tracé ayant conduit à séparer 2 zones est, aujourd'hui encore, incomprise, notamment lorsque celui-ci a entraîné un zonage différent pour des parcelles mitoyennes appartenant à un même propriétaire. La volonté et/ou l'obligation de limiter l'artificialisation des sols et la consommation de terres agricoles (cf. SCOT et PADD) qui ont conduit à optimiser le tracé en intégrant, aux limites de

²⁹ Que l'on retrouvera dans le PV de synthèse en Annexe A4

³⁰ Voir la répartition des observations, selon l'origine et selon les thèmes, dans les Tableaux I et II du chapitre « déroulement de l'enquête » supra

³¹ Rapport Enquêtes publiques conjointes, « Elaboration du PLU d'Oudon et du SDAP d'Oudon », enquête publique n°E18 0000 201 /44, Bernard Lalos, 17 décembre 2018

zones N et An, des parcelles constructibles mais non construites mériteraient d'être à nouveau expliquées.

2. Observations au niveau des thèmes et sous-thèmes

2.1. Evolution du classement sonore de la voie de chemin de fer

Il s'agit là d'un sujet qui n'a donné lieu à aucune observation.

2.2. Ajustement du zonage

a) Pour tenir compte du risque d'inondation

2 observations portant principalement sur ce thème ont été faites : OCE5 ; OCE12 auxquelles on peut ajouter celles concernant le STECAL/NI3.

Les 2 premières observations ont été faites par des propriétaires possédant des parcelles mitoyennes et portent principalement sur le caractère inondable de ces parcelles et l'évolution très prochaines du PPRI. Elles s'appuient, toutes les 2, sur plusieurs échanges ayant eu lieu en 2021 et 2022 entre les propriétaires et la DDTM qui précise que « la partie de [la] propriété dont l'altimétrie est supérieure à la cote de 11,20m NGF/IGN69 ne sera pas incluse dans le périmètre du PPRI révisé ». Elles demandent en conséquence toutes les deux de maintenir les 3 parcelles concernées (AX329, AX330 et AX110) en zone Ubi ; les parcelles AX329 et AX110 comportant en outre des constructions.

b) Pour tenir compte d'erreurs matérielles

La Pilardière :

Il n'y a qu'une observation (OCE2) qui peut être rattachée à cette thématique, même si celle-ci ne porte pas sur les parcelles cadastrales (424 et 425) dont il est question dans la modification. Elle demande que le terrain ZD0036 passe en zone constructible.

La Mabonnière :

Il y a eu 2 observations de propriétaires différents qui s'appuient sur des échanges oraux ayant eu lieu durant les permanences : OCE6 et OOR30. Celles-ci interrogent la mairie sur son projet concernant cette OAP et, notamment, sur ses évolutions depuis la révision du PLU de 2018, en ce qui concerne les modalités de la programmation (opération d'ensemble en une seule et même phase) et le contour de l'OAP. Elles demandent toutes les deux qu'un nombre plus grand de parcelles soient retirées de l'OAP, en allant au-delà de ce qui est prévu dans le cadre de cette modification. Elles ne comprennent pas par ailleurs pourquoi l'urbanisation de cette zone amplifierait les « questions de sécurisation des accès de la voie située au sud vers la RD25 » au regard du trafic actuel (cf. OAP, pièce 4).

2.3. Ajustement du règlement écrit

a) Au niveau des dispositions générales applicables à toutes les zones

Il n'y a pas eu d'observations sur ce sujet

b) Des dispositions applicables aux différents types de zones :

Pour les zones agricoles (article 2) :

Il y a eu 4 observations en lien avec ce sous-thème : OCE24, ORE27, OOR 31 et OOR32, soit 13% de l'ensemble des observations. Les échanges oraux montrent que le public a du mal à comprendre les règles applicables aux extensions et annexes dans les zones A (cf. §A -2.3, A-3.1, pages 105 à 109) du règlement (pièce 5), notamment lorsque leur terrain est à cheval sur les limites de zones Ah/An ou An/N ou, bien encore lorsque leur bâtiment existant ou projet d'extension sont proches des limites figurant dans les conditions cumulatives évoquées.

Pour le STECAL/NI3 (article 3) :

Il y a eu 4 observations sur ce sous-thème : OCE9, OCE10, OCE13, OCE25, soit 13% de l'ensemble des observations.

Plusieurs observations proviennent d'usagers du centre équestre qui sont favorables au projet de modification n°1 du PLU ; celle-ci leur paraissant nécessaire pour le bon fonctionnement du centre équestre et le bien-être des poneys et chevaux. La présidente du Club et la directrice du centre équestre

évoquent la croissance de leur activité (au travers de l'augmentation du nombre d'adhérents) depuis leur installation et la nécessité de l'extension proposée dans le cadre de cette modification. Elles n'avaient pas compris que dans cette zone, seuls 40 m² étaient constructibles. Elles souhaitent s'engager concrètement, directement et auprès de la mairie, pour apporter, comme demandée par la MRAe, une meilleure justification quant "aux besoins liés au développement du centre équestre au-delà des constructions déjà réalisées et à l'adéquation des évolutions proposées, en application d'une démarche plus respectueuse des enjeux de limitation de l'artificialisation des sols". (cf. Annexe)

Pour les abris de jardin :

Il n'y a pas eu d'observation du public faisant référence spécifiquement à cette disposition.

2.4. Ajustement des OAP

a) La Côte Saint-Aubin (SITE B)

Cette OAP est celle qui a donné lieu au plus grand nombre d'observations : 12 sur 32 : ORE14, ORE15, OCE16, ORE17, OCE18, OCE19, ORE20, OCE21, OCE22, OCE23, OCP28, ORE29. Ce qui représente 38% de l'ensemble.

Outre les remarques sur l'impact de cette future opération sur la zone Natura 2000 qui la jouxte (et sa quantification), la plupart des observations émanant de riverains de l'opération interrogent la mairie sur les mesures qui seront prises, durant et après le chantier :

- en termes de limitation des nuisances sonores, d'accès aux parcelles du fait de leur enclavement, de dimensionnement des infrastructures pour les services de secours, l'évacuation des eaux pluviales, le ramassage des ordures, les différents réseaux d'alimentation, etc.
- et d'impact de celles-ci sur les infrastructures et habitations existantes. (cf. Annexe).

La plupart des observations vont bien au-delà d'une simple contestation de la modification proposée (périmètre du projet plus restreint et aménagement des fonds de parcelles différés) en étant soit défavorables à l'aménagement proposé de cette zone soit, a minima, très réservées sur celui-ci. Une personne craint par ailleurs que les coûts de construction, induits par toutes ces contraintes d'aménagement, ne permettent pas, à toutes les catégories de population, d'accéder à ces futures constructions.

b) Belle-Vue « EST » (SITE E)

Une observation (ORE 1) a été faite par les propriétaires de la parcelle qui sont favorables à la modification du PLU qui supprime la liaison douce. La Compa a émis une remarque concernant le maintien des objectifs de densité pour cette OAP et propose d'accroître la densité au sein du sous-secteur A2.

c) Le secteur de la gendarmerie et des services techniques (SITE I)

Ce sujet a donné lieu à des observations de la MRAe et du Conseil départemental (cf. ci-avant) mais à aucune observation du public.

2.5. Autres observations, non directement liées au champ de la modification n°1

Un certain nombre d'observations (6 sur 32, soit 19%) : OCP3, OCP4, ORE7, OPE8, OCP11, OCE26 expriment un mécontentement, quant à la modification du zonage des parcelles (dont les requérants sont propriétaires) qui a conduit à les rendre inconstructibles, à la suite de la révision du PLU (2018-2020). Ce mécontentement s'était, pour certains, déjà exprimé en décembre 2018 lors de l'enquête publique (cf. Page 29 §6.2, réf. ³²). La logique du tracé est interrogée car elle reste, aujourd'hui encore, incomprise notamment lorsque celui-ci effectue un (ou plusieurs) décrochement(s) pour intégrer une parcelle dans la zone non constructible.

³² Rapport Enquêtes publiques conjointes, « Elaboration du PLU d'Oudon et du SDAP d'Oudon », enquête publique n°E18 0000 201 /44, Bernard Lalos, 17 décembre 2018

Procès-Verbal de synthèse et mémoire en réponse de la mairie

1. Procès verbal de synthèse

Le CE a remis, le **28 octobre 2022**, en mains propres au représentant du maire : Monsieur Franck Besson, adjoint au maire, et à la personne en charge du service urbanisme à la mairie, un procès-verbal (PV) de synthèse en 2 exemplaires (et sous forme numérique), résumant les grandes étapes de l'enquête et les observations du public. Celui-ci **interrogeait également la mairie sur 7 points**. Il reprenait, en les synthétisant, les paragraphes précédents du présent rapport. Il figure dans son intégralité en **Annexe A4 de ce rapport**.

2. Mémoire en réponse de la commune

Un mémoire en réponse de la mairie au procès-verbal de synthèse du CE a été adressé au commissaire-enquêteur, par courriel, par la commune le 10 novembre 2022. Celui-ci était accompagné d'un fichier Excel reprenant le document, transmis par le CE et recensant les observations du public.

Cette réponse au procès-verbal figure en **Annexe A5 du présent rapport**. On trouve, dans ce document, la réponse de la commune, aux 7 questions posées par le CE ainsi qu'à chacune des 32 observations formulées par le public et recensées par le CE. Un tableau de synthèse figurant en Annexe A7, donne les observations du public, la réponse de la commune et l'avis du CE.

Partie 2 – CONCLUSIONS et AVIS



Enquête Publique
en vue de
« La modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme de la commune d'Oudon »

réalisée
du 19 septembre 2022 au 21 octobre 2022

Commissaire-enquêteur : Francis Yguel

Destinataires :

- Monsieur le Maire de la Commune d'Oudon
- Monsieur le président du tribunal administratif de Nantes

Nota : cette partie, conformément à l'article R123-19 du Code de l'environnement, peut être séparée de la partie précédente du rapport. Les Annexes sont toutefois communes aux deux parties de ce rapport.



Présentation succincte de l'objet de l'enquête publique

Le conseil municipal de la commune d'Oudon (3843 habitants³³ sur une superficie de 2212 ha) a décidé de procéder à une modification n°1 du PLU actuel³⁴. Ce projet de modification a été arrêté lors de la séance du conseil municipal du 17/09/2021.

Deux années après la mise en application de ce PLU et de manière à **intégrer** le cadre fixé par le PADD (approuvé également en février 2020), la commune souhaitait en effet apporter diverses évolutions au PLU, au niveau de :

- son règlement graphique (zonage), notamment en lien avec le PPRI³⁵ Loire Amont
- son règlement écrit, notamment sur le secteur NI3/STECAL (centre équestre) et quant à la création et l'implantation d'abris de jardin
- ses Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) : côte Saint-Aubin, Bellevue (Est), secteur de la gendarmerie et des services techniques
- ses annexes, principalement en lien avec la modification du classement sonore de la voie SNCF.

Au plan environnemental, un site Natura 2000 et plusieurs zones naturelles d'intérêt écologique faunistique et floristique (ZNIEFF de types 1 et 2) sont répertoriés sur la commune d'OUDON ainsi que des sites inscrits et classés. De ce fait³⁶, la modification du PLU **nécessitait une évaluation environnementale**.

On notera que, **outre le PPRI**, le SCOT et le SAGE sont également en cours de révision. Le SDAGE Loire-Bretagne 2022-2027 est, quant à lui, entré en vigueur le 4 avril 2022 et le SRADDET Pays de la Loire³⁷ a été approuvé par le préfet de Région le 7 février 2022.

Ce projet de modification n°1 du PLU a fait l'objet d'une **concertation préalable** qui s'est tenue du **20 septembre 2021 au 30 octobre 2021** et pour laquelle un bilan a été effectué à la suite des observations et remarques faites par le public.

Organisation et déroulement de l'enquête publique (EP)

1. Organisation de l'EP

Monsieur le Maire d'Oudon (Autorité organisatrice de l'EP, puisque la mairie dispose de la compétence en matière d'urbanisme) a saisi, en date du 3 mai 2022, le président du tribunal administratif (TA) de Nantes pour procéder à la présente enquête publique. Après désignation du commissaire-enquêteur (CE) par le TA (13 mai 2022) et transmission d'un dossier d'enquête numérique par la mairie, plusieurs échanges téléphoniques ont rapidement eu lieu entre le CE et le service urbanisme de la mairie d'Oudon. Le CE a également pris des contacts téléphoniques avec la DDTM et le conseil départemental à la suite des avis formulés par 3 des PPA consultés (Compa, commune de Couffé, département de Loire-Atlantique).

La MRAe a notifié le 21 juillet son avis délibéré à la mairie qui a ensuite fourni une réponse à la MRAe dans un mémoire en date du 16 septembre. Enfin, Monsieur le Maire d'Oudon a prescrit par arrêté (n° 2022-T-147 en date du 10 Aout 2022) la mise à enquête publique du projet de modification n°1 du plan local d'urbanisme (PLU) pour une durée de 33 jours du 19 septembre à 14h au 21 octobre à 12h .

³³ Insee, RP 2018

³⁴ Dont la révision avait débuté en 2018 et a été approuvée en février 2020

³⁵ Plan de prévention du risque naturel d'inondation (PPRI) de la Loire Amont, un nouveau plan est en cours d'approbation

³⁶ En application des dispositions de l'article R.104-12 du Code de l'urbanisme modifié par le décret n°2021-1345 du 13 octobre 2021

³⁷ SRADDET et prospective territoriale | Région Pays de la Loire

2. Information du public

Une attention particulière a été portée à l'information du public, notamment au travers de l'affichage public afin qu'il soit le plus clair possible (avec un renvoi, pour les détails, au site internet de la mairie et/ou aux documents mis à la disposition du public en mairie).

A compter du 18 Août, une page internet ([Enquête publique modification PLU \(oudon.fr\)](http://Enquete publique modification PLU (oudon.fr))) donnait accès, à l'arrêté municipal d'ouverture d'enquête, à l'ensemble des documents de l'enquête ainsi qu'à l'avis de la MRAe, à celui des 3 PPA³⁸ et à la note en réponse de la commune à l'avis de la MRAe.

L'affichage, faisant connaître l'ouverture de l'enquête, a été effectué à compter du 26 Aout 2022 sur 9 lieux (dont 4 sur les grands panneaux d'affichage municipal) et à l'entrée de la mairie.

Un avis au public faisant connaître l'ouverture de l'enquête a fait l'objet d'une publication par voie de presse, le 1^{er} septembre 2022, soit plus de quinze jours avant le début de l'enquête, et rappelé dans les huit premiers jours de l'enquête (le 24 septembre), dans les deux quotidiens OUEST FRANCE et PRESSE OCEAN.

Le dossier complet d'EP, un poste informatique ainsi qu'un registre des observations ont été mis à disposition du public, durant la durée de l'EP et aux heures d'ouverture de la mairie. En outre, le public pouvait adresser des courriers postaux et des courriels au commissaire-enquêteur (CE) en utilisant une adresse internet dédiée (cf. avis d'enquête).

La dématérialisation complète de l'enquête (à partir d'une plateforme avec registre dématérialisé) n'a malheureusement pas été possible, les courriels et courriers postaux ont dès lors été photocopiés (avec leurs annexes) et intégrés au registre papier afin qu'ils soient accessibles au public. En outre, **le registre papier a été régulièrement scanné par les services de la mairie puis rendu accessible par téléchargement** depuis la rubrique dédiée à l'EP sur la page d'accueil du site web de la mairie.

3. Permanences

Quatre permanences du CE ont eu lieu :

- lundi 19 septembre de 14h à 17h (jour d'ouverture de l'EP)
- samedi 1er octobre de 9h à 12h
- mercredi 12 octobre de 9h à 12 h
- vendredi 21 octobre de 9h à 12h (jour de fermeture de l'EP)

Les permanences se sont tenues à la mairie, pour les 2 premières, dans un bureau à proximité de l'accueil puis, pour les suivantes et eu égard à l'affluence du public, dans la salle du conseil au rez-de-chaussée. La salle du conseil, comme le bureau précédent, étaient totalement accessibles aux PMR.

Le dossier complet d'enquête publique a été mis à la disposition du public durant toute la durée de l'EP. Un poste informatique relié à internet permettait également lors de ces permanences (mais aussi durant les heures d'ouverture de la mairie) de consulter l'ensemble du dossier d'EP.

Le public pouvait également prendre rendez-vous avec le CE et a largement utilisé cette possibilité. 33 personnes se sont déplacées pour échanger avec le commissaire-enquêteur.

³⁸ Personnes Publiques Associées

Avis sur le dossier, l'information du public et l'organisation de l'enquête publique

Le dossier d'enquête³⁹ était **bien structuré** en 3 parties qui permettaient, outre 2 pièces administratives en pièces P1, de passer d'une notice de présentation claire et aisément compréhensible (pièce P2, permettant au public de disposer de l'objet et du contenu de la modification) à des documents plus détaillés, mais d'une lecture plus difficile, placés en Annexes de la notice P2 (pièces P3). Ces annexes (dont la numérotation est, en revanche, un peu déroutante car reprenant celle du PLU révisé de 2020) comportait : quelques brefs détails sur le classement sonore des infrastructures SNCF (pièce P7.3), le détail des OAP (pièce P4), le règlement (pièce P5) et 3 plans au 1/5000ème (P6.1, P6.2, P6.3). Le dossier était complété par les avis des PPA (3 courriers), celui de la MRAe et la note en réponse de la mairie à la MRAe.

Si le dossier est globalement **très satisfaisant** (le public n'ayant d'ailleurs émis aucune remarque sur ce point), on pourra noter que **l'évaluation environnementale** obligatoire n'a cependant donné lieu **qu'à un bref paragraphe peu étayé** (§7⁴⁰), de 2 pages sur les 27 pages que comptait la notice de présentation. Toutefois, la mairie a répondu plus longuement (13 pages) que dans la notice précédente, à l'avis très détaillé (12 pages) de la MRAe. Comme le fait remarquer également la MRAe, l'articulation du projet de modification du PLU avec les autres plans et programmes (SCoT, SAGE, SDAGE, PADD, PPRI, etc.) aurait assurément **mérité un développement plus conséquent** que, seul, un bref paragraphe (§6) d'une page. En outre, sont évoquées là **les incidences** des évolutions du présent projet de modification **sur ces plans et programmes** mais, étrangement, **rien sur l'incidence** de ces plans et programmes (présents et à venir) **sur les modifications** du PLU proposées. Nous reviendrons sur l'évaluation environnementale dans nos conclusions.

Concernant l'information, il m'apparaît que le public a pu disposer, grâce à l'utilisation de différents *media* (notamment le site web de la mairie, les panneaux d'affichage public, les avis dans 2 journaux régionaux), de toute l'information nécessaire quant à l'objet, au déroulé et aux modalités de participation à cette EP. On constate d'ailleurs que des personnes n'ayant pas eu connaissance de la concertation préalable à cette EP se sont, cette fois, déplacées et ont participé. J'ai pu vérifier à plusieurs reprises le bon affichage de l'avis d'enquête (Cf. Annexe A1 à ce rapport) qui a en outre fait l'objet d'un certificat d'affichage de la mairie (26 Aout).

Concernant l'organisation, elle a pu être mise en œuvre **très facilement au travers d'un dialogue très constructif entre la mairie et le commissaire-enquêteur**. Je tiens d'ailleurs à remercier le personnel de la mairie pour son aide au bon déroulement de l'enquête (en amont et lors de celle-ci). La **traçabilité des contributions** et leur mise à disposition de la population ont pu être réalisées, non seulement par le biais **du registre d'enquête** mais également grâce à leur numérisation régulière et à leur **téléchargement** rendu possible depuis le site de la mairie. Une source d'amélioration possible pourrait être, à l'avenir, l'utilisation d'un registre dématérialisé, a fortiori si le nombre de contributions attendues s'annonçait plus élevé que pour la présente enquête.

³⁹ Cf. ci-avant page 16

⁴⁰ De la notice de présentation, pièce P2

Observations du public

1. Observations d'ordre général et comptabilisation des observations

Les permanences se sont déroulées dans un excellent climat ; le public ayant en effet manifesté durant celles-ci une forte attente quant à la prise en compte de leurs préoccupations par la mairie.

Elles ont connu une assez grande affluence (8 personnes en moyenne/permanence) conduisant notamment le CE à décaler l'heure de fermeture de la seconde permanence pour recevoir l'ensemble des personnes souhaitant le rencontrer. On notera qu'un grand nombre de personnes (45%, cf. § 2 et 3 suivants) indiquent, durant l'entretien, avoir déjà déposé une observation lors de consultations précédentes. Le CE a noté qu'environ 3/4 des personnes s'étant rendues aux permanences avaient préalablement consulté le site web de la mairie et qu'environ 1/3 avaient consulté les avis des PPA ou de la MRAe puisqu'elles les avaient évoqués durant l'échange avec le CE.

Le registre d'enquête a été utilisé par le public, principalement durant les permanences : **7 observations sur les 11 observations portées sur le registre**. Le public a aussi privilégié les observations par courriel (**13 observations**) ou courrier postal (**5 observations**) qui ont ensuite été reportées sur le registre. Nous avons en outre pris en compte **3 contributions orales** (OOR30, OOR31 et OOR32), émises durant les permanences, que les personnes, qui en sont à l'origine, n'ont pas souhaité finaliser par courrier ou par courriel pour qu'elles apparaissent au registre. Elles ont en conséquence été anonymisées. Au total, nous avons donc recueilli **32 contributions**.

En enlevant les doubles participations, on notera que **plus de 1% de la population d'Oudon a participé à l'EP et qu'une contribution a été émise pour 120 habitants**. Ce que l'on peut juger comme une **bonne mobilisation du public au regard des enjeux**.

Le CE a été frappé durant ces permanences par la remarque, **faite fréquemment par les requérants**, d'un décalage⁴¹ entre la réalité des constructions existant sur le terrain et sa traduction au niveau des documents cadastraux (plans du dossier d'enquête : pièces 6.1, 6.2 et 6.3.). Cette observation concerne non seulement des abris de jardin (pas uniquement de moins de 5 m²) mais également d'autres constructions et est valable pour toutes les zones U, A et N. Toutefois, ces constats n'ont pas pu être vérifiés sur le terrain par le CE.

Tous les points relatifs à cette modification n°1 du PLU⁴² n'ont pas donné lieu au même intérêt de la part du public. Ce sont **uniquement 7 points** sur lesquels s'est focalisée l'attention du public (81% des contributions). Un 8^{ième} point rassemblant 6 demandes de modification du zonage de parcelles a été **rajouté par le CE** bien que ces dernières n'apparaissent pas directement liées au champ de la modification n°1 du PLU. Elles représentent en effet **19 %** des contributions à cette enquête et méritaient en conséquence d'être mentionnées.

Le tableau I ci-après fournit la répartition des contributions selon les thématiques et sous-thématiques du dossier de notification de l'EP. C'est l'ajustement de l'OAP de la côte Saint-Aubin qui a suscité le plus grand nombre d'observations (38%) et d'oppositions au projet.

⁴¹ La remarque tient bien sûr compte du fait qu'un décalage temporel existe (et existera) toujours entre la réalité de terrain et une transcription de celle-ci sur la cartographie

⁴² 4 thèmes et 9 sous-thèmes

| Thèmes | Sous-thèmes | sous-thèmes (niv.II) | Nombre d'observations liées | % |
|--|---|--|-----------------------------|-------|
| 1. Evolution du classement sonore de la voie de chemin de fer | | | 0 | |
| 2. Ajustement du zonage | Pour tenir compte du risque d'inondation, Le Bourg | | 2+4 | 6% |
| | Pour tenir compte d'erreurs matérielles : La Pilardière | | 1 | 3% |
| | Pour tenir compte d'erreurs matérielles : La Mabonnière | | 2 | 6% |
| | Bilan des surfaces | | 0 | |
| 3. Ajustement du règlement écrit | Dispositions applicables à toutes les zones | | 0 | |
| | Dispositions applicables aux différentes zones | Pour les zones A/Ah et N (article 2) | 4 | 13% |
| | | Pour les abris de jardin sur zone NIi (article 2) | 0 | |
| | | Pour les abris de jardin sur zones Ua,Ub,1AU,A et N (article 3) | 0 | |
| | | Pour le STECAL/NI3 (article 3) | 4 ⁴³ | 13% |
| | | Pour les surfaces non imperméabilisées et zones Ua,Ub,Ue,Ui,1AU,1AUI,A,N (article 5) | 0 | |
| 4. Ajustement des OAP | La côte Saint-Aubin (site B) | | 12 | 38% |
| | Belle-Vue « Est » (site E) | | 1 | 3% |
| | Secteur de la Gendarmerie et des services techniques (Site I) | | 0 | |
| 5. Autres observations (non liées directement au champ de la modification) | | | 6 | 19% |
| Total | | | 32 + 4 | 100 % |

Tableau I

⁴³ Ces 4 contributions touchent également le risque d'inondation (cf. ligne 2 précédente) et sont surlignées en rouge pour éviter un double comptage

2. Observations du public, réponses de la commune et avis du CE

Légende : ORE : observation portée sur le registre / OCP : observation par courrier postal / OCE : observation par courriel / OOR : Observation Orale (durant les permanences) suivie du numéro d'ordre du registre (hors OOR). Les annexes au registre ont été numérotées avec le même numéro d'ordre.

Une analyse des 32 observations faites par le public figure dans la **première partie de ce rapport** au § 2 du chapitre « Observations du public ». On trouvera également en Annexe du Procès-verbal de synthèse⁴⁴ transmis à la commune, un tableau **regroupant l'ensemble des observations/propositions** du public (selon leur origine avec la légende ci-dessus) accompagné d'un bref résumé de chacune d'elles établi par le CE, ainsi que leur rattachement aux 4 thèmes et 9 sous-thèmes de la modification n°1 du PLU.

La commune, dans son mémoire (cf. Annexe A6), répond aux 32 observations du public en utilisant le tableau précédent que **le CE utilise in fine pour émettre également son avis face à chacune des observations du public**. Ce tableau de synthèse globale figure en Annexe A7 et regroupe ainsi l'ensemble des observations du public, commentaires de la commune et avis du CE.

Le CE ne reprend de ce fait, ci-dessous, que les observations ayant donné lieu à des questionnements du public, des PPA ou de la MRAe et ayant induit des réponses de la Commune. Celles-ci ont été classées, comme dans la première partie de ce rapport (cf. § Analyse des observations), par thématiques et sous-thématiques reprenant l'ordre et l'intitulé des modifications proposées par la commune dans la notice de présentation de son dossier de notification.

2.1. Ajustement du zonage

a) Pour tenir compte du risque d'inondation

Les 2 observations (OCE5 et OCE12) ont été faites par des propriétaires possédant des parcelles mitoyennes et portent principalement sur leur opposition au passage de leurs parcelles en zone Ni, en raison du caractère inondable de ces parcelles (PPRI actuel mais en cours d'évolution). Elles s'appuient, toutes les 2, sur plusieurs échanges ayant eu lieu en 2021 et 2022 entre les propriétaires et la DDTM qui précise que « la partie de [la] propriété dont l'altimétrie est supérieure à la cote de 11,20m NGF/IGN69 ne sera pas incluse dans le périmètre du PPRI révisé ». Ces propriétaires demandent, en conséquence, le maintien des 3 parcelles concernées (AX329, AX330 et AX110) en zone Ubi. Les parcelles AX329 et AX110 comportent en outre d'anciennes constructions. La mairie précise **dans sa réponse**⁴⁵ que certaines de ces parcelles ont été remblayées (sans qu'une demande ait été déposée en mairie) et avant la consultation de la DDTM par les propriétaires. Par ailleurs, c'est par un sentier qui rejoint ensuite une route carrossable qu'une sortie par le nord des parcelles serait possible en cas d'inondation. La Commune propose **néanmoins le maintien** des parcelles en zone Ubi, dans l'attente du nouveau PPRI.

Avis : Je recommande à la commune de différer effectivement la modification du zonage envisagée dans l'attente de la validation du nouveau PPRI et d'organiser, sans attendre, une réunion avec les services de l'Etat et les propriétaires concernés pour clarifier et finaliser les règles d'accès et de construction dans cette zone.

⁴⁴ A l'Annexe A4 du présent rapport

⁴⁵ Le CE avait posé la question 3 suivante dans son PV de synthèse : « Suite aux remarques faites par les services de la DDTM aux propriétaires de parcelles et en lien avec « le moindre impact du futur PPRI sur certaines parcelles situées dans cette zone », la mairie envisage-t-elle de différer tout ou partie de l'ajustement du zonage prévu dans cette zone (passage de parcelles de zone Ubi à zone Ni) et/ou d'attendre la finalisation du PPRI ? »

b) Pour tenir compte d'erreurs matérielles

La Mabonnière :

Il y a eu 2 observations (OCE6 et OOR30) de propriétaires différents qui demandent toutes les deux qu'un **nombre plus grand de parcelles** soient retirées de l'OAP, en allant au-delà de ce qui est prévu dans le cadre de cette modification n°1 du PLU. Ces personnes ne comprennent par ailleurs pas pourquoi l'urbanisation de cette zone amplifierait les « questions de sécurisation des accès de la voie située au sud vers la RD25 » au regard du trafic actuel.

Lors de la concertation organisée en septembre 2021 par la mairie⁴⁶, celle-ci avait proposé d'intégrer dans l'OAP un nouveau principe de programmation : « *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* », tout en rappelant que « *L'enjeu principal porte sur la sécurité de l'accès sur la RD25* » et que « *le conseil départemental est consulté* ». Le conseil départemental ayant confirmé que l'opération nécessitait, préalablement ou parallèlement à sa mise en œuvre, la sécurisation de l'accès à la RD25, la mairie n'a pas souhaité in fine modifier ce principe de programmation de l'OAP et a donc maintenu le principe du PLU validé en 2020 « *opération d'ensemble en une seule et même phase* » (page 24).

Tenant compte que le PADD⁴⁷ indique, comme l'un des principes retenus dans la logique de rééquilibrage au profit de l'agglomération, de : « *compléter l'offre en logements en s'appuyant sur les trois villages de la Mabonnière/la Pliardière, Le Plessis/Le Tertre et La Pageaudière/Blanche Lande//La Durandière* », il nous apparaît que si **la mairie souhaite la réalisation de cette opération elle devrait lever la contrainte** de l'opération d'ensemble comme ceci avait été proposé lors de la concertation. M. Launay a en effet indiqué, malgré la sortie de l'OAP d'une partie de ses parcelles, ne pas vouloir vendre les parcelles restant dans l'OAP, bloquant de fait comme il l'écrit l'opération d'ensemble.

Le CE a ainsi posé la question n°4 suivante dans son PV de synthèse : « *Afin de faciliter voire de permettre l'urbanisation de cette OAP, la mairie envisage-t-elle de réduire les contraintes afférentes à cette OAP qui se situent, au niveau de la programmation : « opération d'ensemble en une seule et même phase » et au niveau de l'aménagement : « conditionné à la sécurisation des accès de la voie située au sud vers la RD25 », comme elle l'avait déjà envisagé lors de la concertation préalable à la présente EP ?* ».

La Commune dans sa réponse précise qu'elle **n'envisage pas de faire évoluer les modalités de programmation** et de sécurisation, même si elle avait souhaité lors de la concertation assouplir cet élément. La raison avancée est liée à l'avis du conseil départemental. La Commune confirme que « *certaines parcelles pourront être extraites de l'OAP de la Mabonnière, à la fois dans les OAP et le zonage pour une question de cohérence* ».

Avis : Je prends acte de de la réponse de la Commune de sortir de l'OAP un nombre plus important de parcelles. Cette solution apparaît de nature, comme souhaité par la Commune et en conformité avec la PADD, à faciliter l'urbanisation de cette zone. Concernant la **seconde contrainte** liée à la RD25, je **recommande** à la Commune de rechercher avec le Conseil départemental de possibles solutions alternatives, comme par exemple la mise en place d'un sens unique ; solution évoquée lors de l'enquête.

2.2. Ajustement du règlement écrit

a) Des dispositions applicables aux différents types de zones :

⁴⁶ Commune d'Oudon /Ouest Am' : Modification n°1 du plan local d'urbanisme, Notice de concertation, septembre 2021

⁴⁷ Commune d'Oudon /Ouest Am' : Projet d'aménagement et de développement durables (PADD), approuvé en février 2020, axe 2 page 7

Pour les zones agricoles (article 2) :

Il y a eu 4 observations en lien avec ce sous-thème : OCE24, ORE27, OOR 31 et OOR32, qui montrent que le public a du mal à comprendre les règles applicables aux extensions et annexes dans les zones A (cf. §A -2.3, A-3.1, pages 105 à 109) du règlement (pièce 5). La commune a répondu en indiquant pour OCE25 que « les règles de constructibilité en campagne sont issues de règles existantes à l'échelle départementale et qu'elle ne dispose pas de réelles marges de manœuvre ».

Avis : Je prends acte de cette réponse mais j'observe, sur un plan général pour cette partie du règlement écrit pour les zones A (§2.3, pages 105 et suivantes), que la rédaction mériterait une réécriture pour faciliter la compréhension de la mise en application des conditions cumulatives. En outre, existent des effets de seuil qui peuvent être mis en évidence en prenant deux exemples, l'un, d'une unité foncière avec une emprise au sol existante de 179 m² et, l'autre, d'une emprise au sol existante de 181 m² qui vont conduire, pour le premier, à une possible extension jusqu'à 229 m² voire une enveloppe maximale de 239 m² et, pour le second exemple, à aucune possibilité d'extension.

Pour le STECAL/N13 (article 3) :

Il y a eu 4 observations du public sur ce sous-thème (OCE9, OCE10, OCE13, OCE25) qui sont toutes très favorables au projet de modification n°1 du PLU ; les dispositions envisagées leur paraissant nécessaires pour le bon fonctionnement du centre équestre et le bien-être des poneys et chevaux.

La MRAe a focalisé plusieurs de ses observations sur l'artificialisation de cette zone naturelle, la faiblesse du dossier, tant en matière d'évaluation des enjeux environnementaux qu'en matière de justification, des besoins d'accroissement des seuils de constructions autorisées et d'analyse de solutions alternatives pour le STECAL N13.

Sur ces deux derniers points, la présidente et la directrice du centre équestre répondent aux demandes de la MRAe dans un long courriel argumenté (OCE n°25) qui complète les propres développements fournis par la commune dans sa note de réponse à la MRAe (cf. Annexe A5, §2.3 page 8). En outre, la commune précise, en réponse à la question n°5 posée par le CE dans son PV de synthèse (cf. Annexe A4) qu'elle n'a guère d'autres choix pour accompagner et encadrer l'évolution du secteur. Elle n'envisage en outre pas de recourir à d'éventuelles mesures de compensation.

Avis : Tenant compte des enjeux économiques, touristiques et de loisirs et des impacts sur l'artificialisation des sols comme des aspects juridiques, il m'apparaît que la municipalité n'a effectivement que peu d'alternatives⁴⁸ autres que d'« autoriser » les 275 m² déjà construits au-delà des 40 m² autorisés par le PLU. Concernant l'extension de 185 m² envisagée, la mairie doit revoir le porteur de projet afin qu'il limite le nombre de nouveaux boxes (on évoque en effet avec une certaine imprécision une « dizaine » et non dix boxes !), afin que l'emprise au sol dans cette zone naturelle soit la plus limitée possible. L'inflation dans les m² artificialisés ne doit en effet pas se poursuivre sur cette zone Ni et la mairie devra s'assurer, sur ces terrains dont elle est propriétaire, que le respect, dans le temps, de la limite des 500 m² est désormais totalement respectée. Il conviendra enfin, comme le fait remarquer la Compa et le confirme la commune, de prendre en compte le nouveau PPRI qui, « s'imposera au PLU, en tant que servitude ».

Pour les abris de jardin (articles 2 et 3) :

Il n'y a pas eu d'observations du public faisant référence spécifiquement à cette disposition. Mais la MRAe a émis des remarques. Le CE y reviendra globalement dans le paragraphe suivant.

Pour les surfaces non imperméabilisées (article 5)

Il n'y a pas eu d'observations du public, mais une remarque de la Compa sur lequel le CE reviendra dans le paragraphe suivant.

⁴⁸ Déplacer le centre équestre poserait la question du manège que la mairie a fait construire en 2017 et dont elle est propriétaire

2.3. Ajustement des OAP

a) La Côte Saint-Aubin (SITE B)

Cette OAP est celle qui a donné lieu au plus grand nombre d'observations (38% : ORE14, ORE15, OCE16, ORE17, OCE18, OCE19, ORE20, OCE21, OCE22, OCE23, OCP28, ORE29). Outre les remarques sur l'impact de cette future opération sur la zone Natura 2000 qui la jouxte (qui s'appuient souvent sur celles de la MRAe), la plupart des observations émanent de riverains de l'opération et interrogent la mairie sur les mesures qui seront prises, durant et après le chantier (cf. Annexe A7 et Partie 1 du rapport).

Les observations vont, souvent, au-delà d'une simple contestation de la modification proposée par l'enquête (périmètre du projet plus restreint et aménagement des fonds de parcelles différés) en étant défavorables à l'aménagement de cette zone ou très réservées sur celui-ci.

La Commune dans sa note en réponse au PV de synthèse (Annexe A6) rappelle de façon détaillée que ce secteur, situé dans le bourg, a vocation à être densifié afin de répondre aux besoins en logements identifiés (cf. PADD) ce qui a conduit à son classement en zone AU en 2020. Elle indique en outre qu'elle n'a pas vocation à aménager par elle-même l'ensemble des sites à vocation d'habitat et que les différents aspects techniques, relevant de la phase opérationnelle, seront abordés au moment du dépôt du permis d'aménager. Elle rappelle sa note en réponse à la MRAe (Annexe A5) en « soulignant l'absence d'impacts directs sur les habitats et espèces d'intérêt communautaire » de même que « le complément proposé pour l'OAP (interdiction de débiter la phase de chantier au cours de la période de nidification et d'élevage jusqu'à l'envol des jeunes) » qui « permettra de limiter les impacts indirects en phase de travaux (sachant qu'au-delà de la phase de travaux, la vocation résidentielle de ce secteur ne présentera pas de nuisances sonores rédhitoires pour les espèces protégées, d'autant plus au vu de sa localisation dans un environnement déjà résidentiel) ».

Avis : Je prends acte de la réponse de la commune : notamment le fait qu'un certain nombre d'observations et remarques formulées par le public relèvent de la phase opérationnelle mais aussi que la commune demeurera vigilante sur ces aspects lors du dépôt des permis de construire. Je prends également acte de la réponse de la commune à ma question n°6 dans le PV de synthèse, en particulier en ce qui concerne les nécessités affichées par la commune en termes de densification dans le Bourg. Je recommande toutefois à la Commune, d'une part, de parfaire l'information des propriétaires de la zone sur divers points de vigilance auxquels elle s'engage à veiller (et à faire appliquer lors de la phase opérationnelle) et, d'autre part, (mais je reviendrai sur ce point plus globalement dans le paragraphe suivant), d'évaluer (ou de faire évaluer) au moyen d'une analyse plus étayée qu'actuellement les impacts directs et indirects sur les zones naturelles situées sur son territoire, en évitant le recours à un mode souvent principalement déclaratif pour justifier l'absence d'impacts négatifs.

b) Belle-Vue « EST » (SITE E)

Une seule observation (ORE 1) a été faite par les propriétaires de la parcelle, favorables à la modification du PLU. La Compa a émis une remarque concernant le maintien des objectifs de densité pour cette OAP et propose d'accroître la densité au sein du sous-secteur A2. La commune, dans sa réponse (Annexe A6), n'envisage pas de répondre favorablement à la Compa quant à l'accroissement de la densité et confirme par ailleurs sa volonté de retirer la liaison douce. Elle rappelle, à la suite de la question n°7 posée par le CE dans le PV de synthèse, que la zone boisée privée est d'ores et déjà identifiée en EBC (espace boisé classé) interdisant tout changement d'affectation ou mode d'occupation du sol.

Avis : Je prends acte de la réponse de la commune.

c) Le secteur de la gendarmerie et des services techniques (SITE I)

Ce sujet a donné lieu à des observations de la MRAe, du Conseil départemental et de la Compa (cf. ci-avant) mais à aucune observation du public. La Commune confirme que l'erreur matérielle relevée par la Compa sur ce secteur sera rectifiée. Elle répond également au conseil départemental concernant le

recul de 100m /axe de la RD 723 en précisant qu'elle a obtenu une dérogation qu'elle compte maintenir dans le cadre d'un dossier « Loi Barnier ».

Avis : Je prends acte de la réponse de la commune.

2.4. Autres observations non directement liées au champ de la modification n°1

Concernant ces autres observations (19% : OCP3, ORE4, ORE7, ORE8, OCP11, ORE26) qui expriment un mécontentement quant à la modification du zonage des parcelles dont ils sont propriétaires, ayant conduit à les rendre inconstructibles à la suite de la révision du PLU (2018-2020). Ce mécontentement s'était, pour certains, déjà exprimé en décembre 2018 lors de l'enquête publique (cf. Page 29 §6.2, réf. 49). La logique du tracé de limitation des zones apparaît pour ces personnes, aujourd'hui encore, incomprise, notamment lorsque celui-ci effectue un ou plusieurs décrochements pour intégrer une parcelle dans la zone non constructible.

La Commune répond à chacune des observations en évoquant, le plus souvent, que le passage en zone constructible constituerait une ouverture à l'urbanisation qui ne peut être juridiquement envisageable que dans le cadre d'une révision générale du PLU et non d'une modification de droit commun.

Avis : Je prends acte de la réponse de la commune qui est conforme aux explications que j'ai moi-même déjà apportées aux requérants sur ces sujets lors de mes permanences. Je **recommande cependant** à la Commune de **parfaire son information aux habitants** (par exemple au moyen d'une réunion et/ou d'une notice d'information) quant aux contraintes auxquelles elle est assujettie, notamment en matière d'artificialisation des sols et aux règles qu'elle a appliquées pour le tracé des limites de zones lors de l'établissement de son PLU. Il apparaît en effet dommageable pour tous, quatre ans après la révision du PLU et l'enquête publique afférente de 2018, qu'un nombre toujours élevé d'habitants imaginent que « des règles subjectives et aléatoires » ont été appliquées pour définir le tracé.

⁴⁹ Rapport Enquêtes publiques conjointes, « Elaboration du PLU d'Oudon et du SDAP d'Oudon », enquête publique n°E18 0000 201 /44, Bernard Lalos, 17 décembre 2018

Observations des PPA, de la MRAe, réponses apportées par la Commune et avis du CE

Le CE fournit, dans la première partie de ce rapport, un résumé des observations des PPA et de la MRAe⁵⁰ ainsi que de la réponse de la commune à la MRAe (Annexe A5). Il ne reprendra donc pas ici ces observations.

1. Concernant l'avis de la MRAe et les notes en réponse de la commune

Le dossier de la mairie aurait mérité (par exemple au niveau des éléments de contexte au §3 de la notice de présentation), comme le fait remarquer la MRAe⁵¹, d'être complété par un paragraphe présentant l'articulation et la compatibilité des modifications proposées au PLU avec les dispositions (actuelles/récentes ou potentielles) des : SCoT⁵² du Pays d'Ancenis, SDAGE⁵³ du bassin Loire-Bretagne, SAGE⁵⁴ de l'estuaire de la Loire, PPRI⁵⁵ Loire amont ou encore PGRI⁵⁶ Loire-Bretagne.

La mairie indique dans son mémoire en réponse (§2.1, page 3) qu'elle apportera ces compléments et mises à jour mais sans toutefois en préciser ni la date ni le cadre.

Concernant l'état initial de l'environnement et l'évaluation des enjeux des zones susceptibles d'être touchées par le projet de modification, la commune indique que ces compléments seront apportés et **elle fournit déjà un certain nombre d'éléments de réponse**. Ceux-ci mériteront toutefois d'être complétés et étayés, en particulier pour l'OAP de la côte Saint-Aubin au regard des remarques suivantes quant à l'évaluation des impacts.

En lien avec les dispositions de l'article R122-20 du code de l'environnement, la MRAE (§2.5 page 9 et §3.2 page 11) fait remarquer que la mairie a l'obligation d'effectuer et de présenter **l'évaluation des incidences des modifications sur les sites Natura 2000**⁵⁷. La mairie indique dans son mémoire en réponse que « le dossier intégrera formellement une analyse des incidences sur Natura 2000 » (§2.5) et concernant le dispositif de suivi (§2.6) que des « indicateurs seront précisés » (page 10).

Le CE rappelle que cette demande figurait déjà dans l'avis de la MRAe de 2018 (cf. pages 8 et 9) et que la mise en place, dès 2020, d'indicateurs de suivi (« *permettant d'objectiver l'évolution des milieux présentant les plus forts enjeux sur le territoire* ») et donc plus spécifiques à l'évaluation des incidences sur les zones Natura 2000 et « *non uniquement ciblés sur les objectifs affichés dans le PADD relatifs à l'évolution démographique, le logement et le développement urbain* ») aurait permis de disposer aujourd'hui d'éléments tangibles permettant de juger plus objectivement de l'existence ou non d'impacts, directs ou indirects, sur les zones Natura 2000 et ZNIEFF, durant la phase de planification du PLU (ou encore lors de celle d'opérationnalisation, par exemple au moment des dépôts de permis de construire⁵⁸) et de sa modification n°1.

Fort de cette constatation, j'ai posé dans mon PV de synthèse la première question suivante :

⁵⁰ MRAE : avis délibéré sur le projet de modification n°1 du PLU de la commune d'Oudon - Avis délibéré n° 2022APDL26/PDL-2022-6110 du 21 juillet 2022

⁵¹ Page 6, §2.1

⁵² Schéma de cohérence territoriale approuvé le 28 février 2014 et en cours de révision

⁵³ Schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux approuvé le 18 novembre 2015. Il a été révisé (2022-2027) en mars 2022 et celle-ci est entrée en vigueur le 4 avril 2022

⁵⁴ Schéma d'aménagement des eaux approuvé le 9 septembre 2009 et en cours de révision

⁵⁵ Plan de prévention des risques d'inondation approuvé le 12 mars 2001

⁵⁶ Plan de gestion des risques approuvé le 23 novembre 2015 puis modifié pour la période 2016-2021

⁵⁷ La MRAe avait déjà dans son avis de 2018 émis un avis réservé sur l'urbanisation en 2AU de la côte Saint-Aubin

⁵⁸ Le CE a noté avec un « certain intérêt » le travail effectué sur l'OAP de la gendarmerie qui a conduit à supprimer toute référence aux services techniques

Dans quel délai, la mairie envisage-t-elle de se doter des indicateurs (au-delà de ceux qu'apparemment elle utilise actuellement) et du dispositif de suivi permettant **de mesurer, de suivre et d'évaluer l'impact** de ses plans, projets et programmes sur les zones Natura 2000 et ZNIEFF, afin d'apporter, comme ceci est demandé par la MRAe dans ses avis de 2018 (cf. pages 3, 8,9, 11,12) et 2022 (cf. pages 3, 9,11), « une analyse **plus aboutie** des incidences potentielles des évolutions et une justification **mieux argumentée** » ?

La commune rappelle dans sa réponse à cette question et comme elle l'évoquait déjà dans sa notice de présentation (en page 23 §8), que « la présente procédure ne **nécessite pas d'indicateurs de suivi complémentaires par rapport au PLU déjà en vigueur** ». Elle confirme cependant que le dossier finalisé de modification, à la suite de la demande de la MRAe et conformément à sa réponse à l'Autorité Environnementale, « **intégrera lesdits indicateurs** » (cf. §2.6 : « Dispositif de suivi » page 10 de l'Annexe A5) que sont : a) le nombre de logements à produire et b) la densité en extension.

En revanche, concernant l'évaluation des incidences sur la zone Natura 2000 (§ 2.5 de l'avis de la MRAe), la commune maintient sa réponse initiale « **aux observations de fond**⁵⁹ » faites par la MRAe à savoir qu'elle « **intégrera formellement une analyse des incidences sur Natura 2000** » mais « que les évolutions ne concernent pas de sites Natura 2000 » (§2.5 page 10 de la réponse à la MRAe).

Une partie des justifications, apportées par la commune et le bureau d'études, est donnée dans les lignes suivantes (pages 11 et 12) :

- « Concernant les impacts directs : le secteur de l'OAP de la côte Saint-Aubin **ne se trouve pas en site Natura 2000** : de ce fait on peut conclure à l'absence d'impacts directs sur les habitats et les espèces d'intérêt communautaire
- Concernant les impacts indirects :
 - o des impacts indirects sont possibles sur la faune (notamment la faune volante) en phase de travaux, dans le cadre de la mise en œuvre d'une opération d'aménagement (nuisances sonores). Afin de réduire cet impact, la commune envisage d'intégrer une prescription complémentaire dans l'OAP : l'interdiction de débiter la phase de chantier au cours de la période de nidification et d'élevage jusqu'à l'envol des jeunes (soit du 1er avril au 31 juillet).
 - o au-delà de la phase de travaux, le secteur présentera une vocation résidentielle : à cet égard, les nuisances sonores ne seront pas rédhibitoires pour les espèces protégées ».
- « Concernant les enjeux de préservation de la ZNIEFF de type II :
 - o La commune rappelle que ces zones intègrent des habitats annexes qui servent pour des espèces protégées De ce fait les évolutions du PLU ne sont pas de nature à remettre en cause une partie du cycle biologique des espèces protégées ».

Mais, dans leur ensemble, ces justifications et le raisonnement sous-jacent ne me sont pas apparus **convaincants** au regard des questionnements de la MRAe.

Avis : On comprend aisément le caractère complexe de ces analyses d'impacts. Mais, au regard des questions claires posées aux § 2.2 à 2.6 de l'avis de la MRAe, en lien avec l'évaluation environnementale demandée pour cette modification du PLU, et aux réponses apportées par la commune et le bureau d'études, il me **semble nécessaire** que le dossier soit **complété sur ce plan afin d'être mieux étayé**. Il **conviendra de faire apparaître, plus clairement et de façon plus démonstrative**, même pour cette phase de planification, le raisonnement sous-jacent et/ou l'analyse faite **des impacts directs et indirects (positifs⁶⁰ et négatifs)** sur les zones Natura 2000 et ZNIEFF qui conduisent aux conclusions fournies. Les justifications d'absence d'impacts doivent être **mieux explicitées et plus convaincantes qu'actuellement présentées** et s'appuyer lorsque ceci est possible sur des analyses de terrain, à commencer par celles ayant accompagné la révision du PLU entre 2017 et 2020 voire de plus récentes, si elles existent.

⁵⁹ C'est la terminologie utilisée par la MRAe dans son avis

⁶⁰ Le CE a noté l'évocation de l'impact direct positif de la limitation du piétinement des chevaux dans le cas du STECAL/N13

2. Concernant l'avis des PPA

Le **conseil départemental** a interrogé la commune, concernant l'OAP de la gendarmerie, sur la marge de recul vis-à-vis de la RD723. Elle répond dans sa réponse au PV de synthèse qu'un dossier « Loi Barnier » a été réalisé en 2020 et qu'elle entend maintenir les dérogations autorisées.

Concernant les questions de la Compa, la commune a répondu dans la réponse au PV de synthèse et suite à la question n°2 posée par le CE. La commune confirme l'intégration de l'évolution proposée s'agissant du stationnement de caravanes et de résidences mobiles isolées. Elle confirme également un point déjà soulevé à plusieurs reprises et pour plusieurs zones (STECAL, Ni, Nli, etc.) concernant le fait que le nouveau PPRI s'imposera au PLU, en tant que servitude. Elle confirme également que l'erreur matérielle relevée sur l'OAP du secteur de la gendarmerie sera rectifiée.

Avis : Je prends acte de la réponse de la commune aux PPA.

Conclusions motivées

La commune d'Oudon est confrontée, comme beaucoup d'autres territoires, à une double contrainte :

- d'un côté : densifier, comme précisé par son PADD ⁶¹ : « 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 ⁶² (soit un rythme de croissance presque deux fois inférieur à celui des dernières années ». Dans certaines zones, il s'agit donc d'accroître le nombre de logements en cohérence avec son PADD (cf. remarques de la Compa).
- et d'un autre côté : préserver ses zones naturelles et freiner voire stopper l'artificialisation des terres (cf. remarques de la MRAe).

Cette situation n'est d'ailleurs pas toujours comprise par le public car elle peut se traduire sur le terrain par des décisions qui peuvent apparaître contradictoires.

En outre, la commune d'Oudon comprend le site Natura 2000 de la vallée de la Loire de Nantes aux Ponts-de-Cé et plusieurs ZNIEFF de type 1 et 2 et se trouve également concernée par le PPRI de la Loire Amont. Ce qui ajoute, pour une commune de cette taille, des obligations en matière de protection des espaces naturels mais aussi d'importantes contraintes supplémentaires notamment en termes de management des plans, projets et programmes qu'elle engage.

Ce projet de modification n°1 du PLU est un bon exemple de cette situation car il est assujéti à l'ensemble des contraintes et obligations évoquées précédemment et il n'est pas aisé, pour chaque situation, de trouver un point d'équilibre face à des obligations et/ou contraintes qui peuvent être antinomiques et en outre évoluer spatialement et temporellement.

Cette enquête a donc été l'occasion d'informer le public et lui permettre de s'exprimer sur le projet de modification proposé par la commune. Ce à quoi, je crois, elle a réussi, eu égard aux échanges oraux ou écrits qui ont eu lieu à cette occasion.

Concernant le dossier de modification n°1 du PLU d'Oudon qui intervient 2 années après la mise en œuvre du PLU et du PPAD (approuvés tous deux en 2020), je peux souligner les avantages identifiés suivants :

- il permet de rectifier certaines erreurs : sur la Pilardière ou l'OAP de la gendarmerie et, d'ajuster le zonage au niveau du Bourg ou sur l'OAP de la Mabonnière ;
- il permet de clarifier certaines règles au niveau du règlement écrit, notamment, pour certaines zones agricoles (A, Ah), naturelles (N, Nli) et urbaines (Ua, Ub) et, en particulier, en matière d'implantation d'abris de jardin ;
- il permet de mettre en conformité le PLU avec la modification du classement sonore de la voie SNCF ;
- il permet de clarifier et « d'assainir » la situation du STECAL/Centre équestre qui ne pouvait se prolonger ;
- il permet de clarifier les objectifs de la commune et de progresser, en lien avec le public et notamment les propriétaires ou riverains concernés, sur la programmation et la mise en œuvre des opérations d'aménagement programmé de La côte Sain-Aubin, de Belle-Vue (Est) et de la Mabonnière.

Les conditions d'information et de consultation du public ont été bonnes, ce qui peut également expliquer la participation relativement bonne du public à cette enquête au regard des enjeux : plus de 1% de la population et 1 observation pour 120 habitants.

⁶¹ Commune d'Oudon, Ouest Am', PADD, 12 pages, approuvé le 21 février 2020

⁶² Il s'agit de 2030

Je peux également **constater les inconvénients ou faiblesses** du dossier de modification n°1 du PLU d'Oudon suivants :

- il n'a pas pu prendre en compte la nouvelle révision du PPRI et ne présente pas suffisamment les implications (actuelles et à venir) de son articulation avec les autres plans et programmes (SCoT, SAGE, SDAGE) ;
- Le niveau de l'évaluation environnementale n'est pas la hauteur attendue, ce que constate la MRAe et ce d'autant qu'elle avait, déjà en 2018, mis en lumière une faiblesse à ce niveau.

En conséquence de quoi, j'émet **un avis favorable au projet de modification n°1 du PLU d'Oudon assorti d'une réserve** : revoir l'évaluation environnementale qui a été faite et apporter des analyses et justifications complémentaires **en lien avec l'avis** que je formule au paragraphe précédent : « Concernant l'avis de la MRAe et les notes en réponse de la commune ».

Je fais également **plusieurs recommandations à la commune** qui figurent dans les avis donnés dans le paragraphe précédent : « Observations du public, réponses de la commune et avis du CE » ainsi que dans l'annexe A7 en face des observations du public et qui concernent :

- L'ajustement du zonage : 2 recommandations (le Bourg et La Mabonnière)
- L'ajustement du règlement écrit : 1 recommandation (Stecal/centre équestre)
- L'ajustement des OAP : 1 recommandation (La côte Saint-Aubin)
- Autres observations du public (bien qu'hors champ de la modification) : 1 recommandation

Fait à Rezé, le 18 novembre 2022

Le commissaire-enquêteur
M. Francis YGUEL



ANNEXES

A1. Certificat d'affichage et photos



Département de Loire-Atlantique
COMMUNE D'LOUDON

CERTIFICAT D'AFFICHAGE

Le Maire de la Commune d'LOUDON

CERTIFIE

avoir procédé, ce jour, à l'affichage de l'avis de publicité annonçant l'ouverture de l'enquête publique portant sur la modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme de la commune d'Oudon, qui se déroulera du 19 septembre 2022 au 21 octobre 2022, aux emplacements suivants :

- ✓ 4 panneaux aux entrées de l'agglomération (rue d'Anjou, rue de Bretagne, rue de Vieille Cour et route de Champfoceaux) ;
- ✓ A l'Est de la rue de Bellevue (au niveau de l'OAP site 1) ;
- ✓ Au nord de la rue de Bellevue (au niveau de l'OAP site 8) ;
- ✓ Rue du Chêne à l'entrée du Centre équestre ;
- ✓ Route de Fany ;
- ✓ Rue du Coteau Clergeau (OAP site 8) ;

selon la planche photos jointe

Fait à OUDON le 26 août 2022

Le Maire,
Alan BOURGON



AFFICHAGE MODIFICATION N°1 PLU COMMUNE D'LOUDON



Route de Champfoceaux



Rue de Vieille Cour



AFFICHAGE MODIFICATION N°1 PLU COMMUNE D'OUDON

Rue de Bellevue Est



Rue de Bellevue Nord



Rue du Chêne



Rue de Ferry



Rue de Cozeau Gergou



A2. Publications de l'avis d'enquête dans 2 journaux

Première publication : jeudi 1^{er} septembre 2022

Presse Océan
212100 1ER SEPTEMBRE 2022

Judiciaire

un professionnel (collectives, avocats, notaires, etc), gérer et suivre vos annonces légales pour lui, ou pour tout autre journal, sur notre site www.legalesmedias.fr

adresse une annonce légale :
02 89 26 42 00 - Fax 0 820 309 009 www.legalesmedias.fr

Administratifs

Nantes Métropole

COMMUNE DE LOUDON
Enquête publique préalable au classement du domaine public métropolitain rue Marcel Paul

AVIS AU PUBLIC

La commune de Loudon, en tant que titulaire de l'ouvrage public, a l'honneur de vous informer que le classement du domaine public métropolitain de la rue Marcel Paul est en cours de réalisation. Ce classement est soumis à l'avis du public. Les observations sont reçues au service de l'urbanisme de la commune de Loudon, au 10 rue de la République, 44120 Loudon, du lundi au vendredi de 9h00 à 17h00.

Le Maire,
Alain BOURGON

et légales

AVIS D'ENQUETE PUBLIQUE

La commune de Loudon, en tant que titulaire de l'ouvrage public, a l'honneur de vous informer que le classement du domaine public métropolitain de la rue Marcel Paul est en cours de réalisation. Ce classement est soumis à l'avis du public. Les observations sont reçues au service de l'urbanisme de la commune de Loudon, au 10 rue de la République, 44120 Loudon, du lundi au vendredi de 9h00 à 17h00.

Le Maire,
Alain BOURGON

FIDAL

ACTUELLEMENT EN KIOSQUE

TOUS LES DEUX MOIS SUR 132 PAGES LE MEILLEUR DU MONDE MARITIME

ABONNEZ-VOUS OU OFFREZ UN ABONNEMENT

Seconde publication : samedi 24 septembre 2022

Judiciaires et légales

Avis administratifs

FICAMEX
LES BÂTIMENTS DÉCLARÉS
EN ÉTAT DE DÉGRADATION
AVANT LE DÉBUT DES TRAVAUX
DE RÉPARATION

3 DE CONSTITUTION
Tous les articles de la loi n° 2017-105 du 30 janvier 2017 relative à la simplification administrative, en particulier l'article 10, sont applicables à compter du 1er septembre 2022.

13A
Régime des permis de construire et des permis de modifier l'usage des locaux commerciaux

AVIS
Le conseil municipal a délibéré le 22 septembre 2022 sur la proposition de modification du règlement de la commune relative à la gestion des déchets.

AVIS OUVRIÈRE PUBLIQUE
Le maire de la commune a l'honneur de vous adresser par la présente le présent avis relatif à la mise en œuvre de la loi n° 2017-105 du 30 janvier 2017 relative à la simplification administrative.

Offre exclusive abonnés Ouest-France

BRETONS

DE OÙ À FAIT ABSOLUMENT SAVOIR SUR LA BRETAGNE

BRASSENS ET LA BRETAGNE

Judiciaires et légales

Offre spéciale abonnés

Abonnez-vous vite !

50€ offert à l'abonnement

Chaque jour, votre journal breton chez vous avant 7h30. INCLUSE : les zones littorales à protéger avec 4 pages de plus.

Qui je souhaite m'abonner au Pack famille Presse Océan et je recevrai l'Admat 2023

Permettez 7 euros 707, le journal papier dans le dimanche pour 65€ au lieu de 70€00, mais 55% de réduction.

INCLUSE : les zones littorales à protéger avec 4 pages de plus.

A3. Capture de la page de l'enquête accessible en 1 clic depuis la page d'accueil de la mairie



Accueil | Enquête publique modification PLU



Enquête publique modification PLU

Ouverture d'une enquête publique sur projet modification n°1 du PLU de la Commune d'Oudon

AVIS D'ENQUETE PUBLIQUE

Veuillez noter que ce document est accessible en accès libre sur le site de la commune.

Service de l'Urbanisme et de la Construction de la Commune d'Oudon a initié le projet de modification n°1 du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune d'Oudon.

Le document principal est disponible à l'adresse :

- [Lien de téléchargement](#)

- [Plan de l'Urbanisme et de la Construction de la Commune d'Oudon](#) (PLU) de la commune d'Oudon.

- [Le projet de modification n°1 du plan local d'urbanisme de la commune d'Oudon](#)

Cette modification n°1 du plan local d'urbanisme de la commune d'Oudon est soumise à enquête publique conformément à l'article L.151 du Code de l'urbanisme.

L'enquête publique aura lieu du mardi 15 novembre 2022 au mardi 15 décembre 2022 de 9 heures à 17 heures, tous les jours de 9 heures à 17 heures.

Les observations et propositions de la population sont prises en compte dans l'élaboration du plan local d'urbanisme de la commune d'Oudon.

En matière de consultation des documents relatifs à l'enquête publique, les citoyens peuvent se rendre à l'adresse suivante : [Mairie de la Commune d'Oudon](#), 1 rue de la République, 49100 Oudon.

Au cas échéant, les citoyens peuvent également consulter les documents relatifs à l'enquête publique sur le site de l'enquête publique.

L'enquête publique est ouverte à l'adresse suivante : [Mairie de la Commune d'Oudon](#), 1 rue de la République, 49100 Oudon.

Le commissaire enquêteur est désigné par arrêté préfectoral en date du 15 novembre 2022. Son nom est : [M. Jean-Louis BOUTIER](#), commissaire enquêteur.

Le commissaire enquêteur est désigné par arrêté préfectoral en date du 15 novembre 2022. Son nom est : [M. Jean-Louis BOUTIER](#), commissaire enquêteur.

Le commissaire enquêteur est désigné par arrêté préfectoral en date du 15 novembre 2022. Son nom est : [M. Jean-Louis BOUTIER](#), commissaire enquêteur.

Le commissaire enquêteur est désigné par arrêté préfectoral en date du 15 novembre 2022. Son nom est : [M. Jean-Louis BOUTIER](#), commissaire enquêteur.

Le commissaire enquêteur est désigné par arrêté préfectoral en date du 15 novembre 2022. Son nom est : [M. Jean-Louis BOUTIER](#), commissaire enquêteur.

Le commissaire enquêteur est désigné par arrêté préfectoral en date du 15 novembre 2022. Son nom est : [M. Jean-Louis BOUTIER](#), commissaire enquêteur.

Le commissaire enquêteur est désigné par arrêté préfectoral en date du 15 novembre 2022. Son nom est : [M. Jean-Louis BOUTIER](#), commissaire enquêteur.

Le commissaire enquêteur est désigné par arrêté préfectoral en date du 15 novembre 2022. Son nom est : [M. Jean-Louis BOUTIER](#), commissaire enquêteur.

Le commissaire enquêteur est désigné par arrêté préfectoral en date du 15 novembre 2022. Son nom est : [M. Jean-Louis BOUTIER](#), commissaire enquêteur.

Le commissaire enquêteur est désigné par arrêté préfectoral en date du 15 novembre 2022. Son nom est : [M. Jean-Louis BOUTIER](#), commissaire enquêteur.

Le commissaire enquêteur est désigné par arrêté préfectoral en date du 15 novembre 2022. Son nom est : [M. Jean-Louis BOUTIER](#), commissaire enquêteur.

Le commissaire enquêteur est désigné par arrêté préfectoral en date du 15 novembre 2022. Son nom est : [M. Jean-Louis BOUTIER](#), commissaire enquêteur.

Le commissaire enquêteur est désigné par arrêté préfectoral en date du 15 novembre 2022. Son nom est : [M. Jean-Louis BOUTIER](#), commissaire enquêteur.

Le commissaire enquêteur est désigné par arrêté préfectoral en date du 15 novembre 2022. Son nom est : [M. Jean-Louis BOUTIER](#), commissaire enquêteur.

Le commissaire enquêteur est désigné par arrêté préfectoral en date du 15 novembre 2022. Son nom est : [M. Jean-Louis BOUTIER](#), commissaire enquêteur.

DOSSIER COMPLET A CONSULTER OU A TELECHARGER :

Pièces administratives

Engagement de la commune en matière de concertation
 de date du 09/11/2022 (100 Ko)

Notice

PLU Notice.pdf

Avis des Personnes Publiques Associées et de la MRAE

- [Mairie de la Commune d'Oudon](#)
- [Mairie de la Commune de Saint-Gilles-sur-Vie](#)
- [Mairie de la Commune de Saint-Martin-de-la-Place](#)
- [Mairie de la Commune de Saint-Pierre-de-la-Forêt](#)
- [Mairie de la Commune de Saint-Vincent-sur-Moron](#)

Annexes à la notice

- [Orientation de l'aménagement de programmation](#)
- [Règlement](#)
- [PLU - Zonage - Urbanisme](#)
- [PLU - Zonage - Environnement](#)
- [PLU - Zonage - Culture](#)
- [PLU - Zonage - Commerce](#)
- [PLU - Zonage - Cassement](#)

Registre d'enquête publique

[Télécharger le registre d'enquête publique](#)

A4. Copie du procès-verbal de synthèse et de ses annexes (28/10/2022)

Commune d'UDON

Modification n°1 du Plan local d'urbanisme de la commune d'Oudon

Arrêté du Maire en date du 10 Aout 2022

Enquête publique
du lundi 19 septembre 2022 (14h) samedi 21 Octobre 2022 (12h)

Procès-verbal de synthèse des observations recueillies lors de l'enquête publique

Le soussigné, Francis YGUEL, désigné Commissaire enquêteur (CE) par décision n°E22000085/44 de Monsieur le Président du Tribunal administratif de Nantes en date du 13 mai 2022, a établi, conformément à l'arrêté d'enquête n° 2022-T-147 du 10 Août 2022 de Monsieur le Maire d'Oudon, le présent procès-verbal de synthèse concernant l'enquête publique pour la modification n°1 du PLU de la commune.

La nature et la synthèse des observations, faites par les personnes publiques associées (PPA), la mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) et le public, par courrier, courriel ou encore par écrit, sur le registre mis à la disposition du public pendant la durée de l'enquête publique (EP) (qui s'est déroulée du lundi 19 septembre 2022 à 14h au samedi 21 Octobre 2022 à 12h00) sont consignées dans ce document.

Le présent PV de synthèse a été présenté au représentant de Monsieur le Maire et à la responsable du service d'urbanisme, le vendredi 28 octobre en mairie d'Oudon.

Sommaire

| | | |
|-----------|--|-----------|
| A. | <u>Déroulement de l'enquête publique</u> | 58 |
| 1. | <u>Objet de l'enquête</u> | 58 |
| 2. | <u>Information du public</u> | 58 |
| 3. | <u>Permanences</u> | 59 |
| B. | <u>Avis de la MRAe et des personnes publiques associées (PPA)</u> | 59 |
| 1. | <u>MRAe</u> | 59 |
| 2. | <u>PPA</u> | 61 |
| C. | <u>Avis et observations du public</u> | 61 |
| 1. | <u>Observations d'ordre général</u> | 62 |
| 2. | <u>Comptabilisation des observations du public</u> | 62 |
| 3. | <u>Observations du public regroupées par thèmes</u> | 63 |
| D. | <u>Questions du commissaire-enquêteur</u> | 66 |
| E. | <u>Réponses à apporter</u> | 67 |
| F. | <u>Annexe : résumé des observations du public</u> | 68 |

A. Déroulement de l'enquête publique

3. Objet de l'enquête

Par arrêté en date du 10 Aout 2022, Monsieur le Maire d'Oudon a prescrit la mise à enquête publique (EP) du projet de modification n°1 du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune d'Oudon visant à faire évoluer : le règlement graphique (sur plusieurs zones), le règlement écrit, plusieurs Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP de la Côte Saint-Aubin, OAP rue de Bellevue (Est), OAP gendarmerie et services techniques) ainsi que les Annexes du PLU en lien avec la modification du classement sonore de la voie SNCF.

Monsieur Francis YGUEL, a été désigné par le président du tribunal administratif (TA) de Nantes (décision n°E22000085/44 datée du 13 mai 2022) en qualité de commissaire enquêteur (CE) pour conduire cette enquête publique.

4. Information du public

Plusieurs échanges ont eu lieu avec le service urbanisme de la mairie sur les mesures de publicité afin d'arrêter les lieux, durées et contenus de l'affichage. Une attention particulière a été portée à l'affichage public afin qu'il soit le plus clair possible, en renvoyant pour les détails au site internet de la mairie et/ou aux documents mis à la disposition du public en mairie.

A compter du 18 Août, une page internet ([Enquête publique modification PLU \(oudon.fr\)](http://oudon.fr)) donnait accès, à l'arrêté municipal d'ouverture d'enquête n°2022-T 147, à l'ensemble des documents de l'enquête ainsi qu'à l'avis de la MRAe et des 3 PPA ayant apporté une réponse écrite (Compa, commune de Couffé, département de Loire-Atlantique). Une note en réponse de la commune à l'avis de la MRAe a été mise à la disposition du public à compter du 16 septembre 2022.

L'affichage, faisant connaître l'ouverture de l'enquête, a été effectué (et vérifié par le CE à plusieurs reprises lors de ses déplacements sur la commune) à compter du 26 Aout 2022 (soit plus de 15 jours avant l'ouverture) sur les lieux suivants :

- Les 4 panneaux d'affichage municipal situés aux entrées de l'agglomération (rue d'Anjou, rue de Bretagne, rue de Vieille Cour et route de Champtoceaux) ;
- A l'Est de la rue de Bellevue (au niveau de l'OAP site E) ;
- Au nord de la rue de Bellevue (au niveau de l'OAP site I) ;
- Rue du Chêne à l'entrée du Centre équestre ;
- Route de Ferry ;
- Rue du Coteau Clergeau (OAP site B) ;
- A l'entrée de la mairie

Un avis au public faisant connaître l'ouverture de l'enquête a fait l'objet d'une publication par voie de presse, le 1^{er} septembre 2022, soit plus de quinze jours avant le début de l'enquête, et rappelé dans les huit premiers jours de l'enquête (le 24 septembre), dans les deux quotidiens OUEST FRANCE et PRESSE OCEAN.

Le dossier complet d'enquête publique (EP), un poste informatique ainsi qu'un registre des observations ont été mis à disposition du public, durant la durée de l'EP et aux heures d'ouverture de la mairie. En outre, le public pouvait adresser des courriers postaux et des courriels au commissaire-enquêteur (CE) en utilisant une adresse internet dédiée (cf. avis d'enquête). Des tests de bon

fonctionnement de cette adresse électronique ont été effectués, avant et pendant la durée d'ouverture de l'EP.

La dématérialisation complète de l'enquête (à partir d'une plateforme avec registre dématérialisé) n'ayant pas été possible, les courriels et courriers postaux ont été photocopiés (avec leurs annexes) et intégrés au registre papier afin qu'ils soient accessibles au public. En outre, le registre papier a été régulièrement scanné par les services de la mairie puis rendu accessible par téléchargement depuis la rubrique dédiée à l'EP sur la page d'accueil du site web de la mairie.

Le CE tient à remercier le personnel de la mairie pour l'aide qu'il lui a apportée durant les différentes phases de l'enquête publique.

5. Permanences

Quatre permanences du CE ont eu lieu :

- Le lundi 19 septembre de 14h à 17h (jour d'ouverture de l'EP)
- Le samedi 1er octobre de 9h à 12h
- Le mercredi 12 octobre de 9h à 12 h
- Le vendredi 21 octobre de 9h à 12h (jour de fermeture de l'EP)

Les permanences se sont tenues, pour les 2 premières, dans un bureau à proximité de l'accueil de la mairie. Les 3ème et 4ème permanences, eu égard à l'affluence du public et afin de pouvoir recevoir plusieurs personnes à la fois, ont eu lieu dans la salle du conseil au rez-de-chaussée de la mairie. La salle du conseil, comme le bureau précédent, sont totalement accessibles aux PMR.

Le dossier complet d'enquête publique, intégrant, entre autres, les avis des PPA, de la MRAe, le mémoire en réponse de la mairie à la MRAe et trois plans a été mis à la disposition du public durant toute la durée de l'EP. Un poste informatique relié à internet permettait également lors de ces permanences (mais aussi durant les heures d'ouverture de la mairie) de consulter l'ensemble du dossier d'EP.

La participation du public aux quatre permanences a été bonne (33 personnes) eu égard à la nature de l'enquête ; la seconde permanence a dû, d'ailleurs, être prolongée.

Le CE a clos l'enquête le 21 octobre à 12h à la fin de sa dernière permanence. Le registre a été clos, le même jour, avec l'ensemble des courriers et courriels reçus. Le registre a été remis au CE avec le dossier d'enquête après avoir été scanné et dématérialisé en mairie.

B. Avis de la MRAe et des personnes publiques associées (PPA)

Ce paragraphe présente, de façon synthétique, les avis obtenus des PPA et de la MRAe⁶³, avant le démarrage de l'enquête, à la suite de leur saisine en avril 2022. Ceux-ci sont résumés par le CE dans les deux tableaux suivants.

1. MRAe

⁶³ La commune d'Oudon ayant sur son territoire un site Natura 2000, elle est automatiquement soumise à une Evaluation Environnementale (EE) (cf. R104-12 du code de l'urbanisme)

| n° | Organismes ou services | Date de saisie par la mairie | Date de retour à la mairie | Avis ou remarques formulés |
|----|------------------------|------------------------------|--|--|
| 1 | MRAe | 22/04/2022 | 21/07/2022 (transmis par la mairie au CE par mail le 8/08/2022) | <p>La synthèse figurant dans l'Avis délibéré⁶⁴ de 12 pages indique que :</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. « Le dossier doit présenter une description des sites susceptibles d'être touchés par les évolutions du PLU, en particulier au regard des enjeux liés à la présence d'un site Natura 2000, d'une ZNIEFF⁶⁵ et d'un site classé. 2. Les choix retenus sur les évolutions des 3 OAP et du STECAL⁶⁶ du centre équestre (NI3) demandent à être mieux justifiés. 3. Il est attendu une analyse plus aboutie des incidences potentielles des évolutions proposées au titre du règlement graphique et des OAP, et une justification mieux argumentée de la prise en compte des enjeux de modération de la consommation d'espaces naturels et agricoles et de l'artificialisation des sols, de préservation du patrimoine naturel et paysager, et de maîtrise du risque inondation. ». <p>Par ailleurs, dans son avis détaillé, la MRAe précise ses observations et recommande :</p> <ul style="list-style-type: none"> - « de compléter et mettre à jour les éléments relatifs à l'articulation du projet de modification du PLU avec les autres plans et programmes » (SCoT, SAGE⁶⁷, SDAGE, etc.). - « de compléter la description et l'évaluation des enjeux des zones susceptibles d'être touchées par le projet de modification du PLU » (STECAL NI3, OAP côte Saint-Aubin, OAP de la gendarmerie, etc.) - « de compléter la justification des choix ayant présidé à l'établissement du projet de modification n°1 du PLU, concernant notamment le STECAL NI3 du centre équestre et les trois OAP : de la rue de Bellevue (liaison douce), de Saint-Aubin, de la gendarmerie et des services techniques. » - « de justifier la bonne prise en compte du risque d'inondation pour les évolutions portées au règlement des zones naturelles et forestières comprises dans le périmètre du plan de prévention des risques inondation Loire Amont. » - « de mieux justifier la prise en compte des enjeux de maîtrise de la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers et de l'artificialisation des solssecteur NI3 ...ainsi que pour l'OAP de la gendarmerie » <p>La MRAe rappelle en outre « l'obligation, aux termes des dispositions de l'article R.122-20 du Code de l'environnement, d'effectuer et présenter l'évaluation des incidences Natura 2000. »</p> <p>Enfin, elle précise que si « le dossier indique que la procédure de modification n°1 ne nécessite pas d'indicateurs de suivi complémentaires par rapport au PLU déjà en vigueur », il gagnerait à préciser « quels indicateurs retenus dans le PLU en vigueur sont susceptibles de concerner les évolutions portées par la modification. »</p> |

⁶⁴ MRAE - Avis délibéré n° 2022APDL26/PDL-2022-6110 du 21 juillet 2022, 12 pages

⁶⁵ Zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique

⁶⁶ Secteur de taille et capacité d'accueil limitées

⁶⁷ le SDAGE 2022-2027 adopté en mars 2022 est entré en vigueur le 4 avril 2022

La commune a répondu à l'autorité environnementale le 16 septembre 2022 dans un mémoire⁶⁸ en réponse de 13 pages qui reprend, point par point, l'avis de la MRAe. Celui-ci a été joint au dossier d'enquête et porté à la connaissance du public avant le début de l'EP.

2. PPA

| n° | Organismes ou services | Date de saisie par la mairie | Date de retour à la mairie | Avis ou remarques formulés |
|----|------------------------|------------------------------|--|---|
| 2 | Compa | 22/04/2022 | 3 juin 2022 | <p>Avis favorable avec mention de 2 points particuliers :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Maintien des objectifs de densité sur le secteur de l'OAP Belle-vue « Est », face aux enjeux de réduction de la consommation foncière (cf. projet du 3^{ème} PLH). Il s'agirait pour la Compa de viser une densité supérieure à 10 logts/ha au sein du sous-secteur E2 - Le nouveau PPRI va faire évoluer les zones d'aléas au sud du bourg d'Oudon, notamment sur le site du centre équestre. Les projets de ce dernier sont donc susceptibles d'être impactés à terme. <p>Par ailleurs, la Compa signale une erreur matérielle sur l'OAP du secteur de la gendarmerie : une coupure dans le boisement à préserver apparaît, à l'Est, sans justification.</p> <p>Enfin, 3 recommandations sont formulées :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Intégrer au plus vite le futur PPRI, - Faire évoluer l'annexe 5 au niveau des caractéristiques de desserte des terrains par les services publics de collecte - Revoir la réglementation concernant le stationnement de caravanes ou de résidences mobiles isolées en zone urbaine résidentielle |
| 3 | Commune de Couffé | | Reçu par la préfecture de LA le 27/05/2022 | Avis favorable sans remarques particulières |
| 4 | Conseil départemental | 22/04/2022 | 13/06/2022 | Seule remarque : Concernant l'OAP de la gendarmerie, le CD rappelle son avis (P5N8046) du 17/07/2018 précisant que les constructions à usage d'habitation devront impérativement respecter une marge de recul de 100 m / axe de la route départementale RD 723 . Quant aux autres constructions, elles devront respecter une marge de 50 m / à l'axe de la RD 723. |

C. Avis et observations du public

Ce paragraphe reprend, en les synthétisant, les observations du public recueillies directement sur le registre papier (ORPx), par l'intermédiaire d'un courriel (OCEx) ou d'un courrier postal (OCPx) que nous avons ensuite numérotées dans l'ordre de leur inscription sur le registre papier. L'enquête publique a ainsi donné lieu à 29 contributions qui ont été inscrites au registre. Nous avons en outre pris en compte 3 contributions (OOR30, OOR31 et OOR32) correspondant à des observations orales durant les permanences, pour lesquelles les personnes, qui en sont à l'origine, n'ont pas in fine souhaité les finaliser (par courrier ou par courriel) pour qu'elles apparaissent au registre. Elles ont en conséquence été anonymisées. Au total, nous avons donc **32 remarques et observations** à partir

⁶⁸ Note de réponse à l'avis de l'AE (commune d'Oudon/Ouest Am'), intégrée au dossier d'enquête le 17/09/2022 et mis en ligne le même jour sur le site web de la ville.

desquelles nous établissons ce PV de synthèse. Le commissaire-enquêteur a également indiqué si l'observation issue d'un courrier postal ou d'un courriel avait suivi ou avait été complétée par un échange oral lors d'une permanence, en ajoutant la mention (OOR).

1. Observations d'ordre général

Les permanences, se sont déroulées dans un excellent climat. Le commissaire-enquêteur a noté une forte attente, de la part des personnes qui se sont déplacées, quant à la prise en compte de leurs préoccupations par la mairie.

L'affluence lors de ces permanences, où se sont succédé **33 personnes**, a été assez grande conduisant notamment le CE à décaler l'heure de fermeture de la seconde pour recevoir l'ensemble des personnes ayant souhaité le rencontrer. On notera qu'un grand nombre de personnes (**45%**, cf. § 2 et 3 suivants) indiquent, durant l'entretien, avoir déjà déposé une observation lors de consultations précédentes.

Le CE a été frappé durant ces permanences par la remarque, **faite fréquemment par les requérants**, d'un décalage entre la réalité des constructions existant sur le terrain et sa traduction au niveau des documents cadastraux (plans du dossier d'enquête : pièces 6.1, 6.2 et 6.3.). Cette observation concerne non seulement des abris de jardin (pas uniquement de moins de 5 m²) mais également d'autres constructions et est valable pour toutes les zones U, A et N. Toutefois, ces constats n'ont pas pu être vérifiés sur le terrain par le CE.

Le CE a noté qu'environ **3/4** des personnes **s'étant rendues aux permanences** avaient préalablement consulté le site web de la mairie et qu'environ **1/3** avaient consulté les avis des PPA ou de la MRAE puisqu'elles les avaient évoqués durant l'échange.

Tous les points relatifs à cette modification n°1 du PLU ⁶⁹ n'ont pas donné lieu au même intérêt de la part du public. Ce sont **uniquement 7 points** sur lesquels s'est focalisée l'attention du public. Un **8^{ème}** point rassemblant 6 demandes de modification du zonage de parcelles a été rajouté par le CE pour faire part à la commune de ces observations ou demandes même si elles n'apparaissent pas directement liées au champ de la modification n°1 du PLU. Elles représentent **19 %** des contributions à cette enquête.

2. Comptabilisation des observations du public

On trouvera en Annexe, un tableau regroupant l'ensemble des observations, avec un bref résumé de chacune d'elles établi par le CE, ainsi que leur rattachement aux 4 thèmes et 9 sous-thèmes de la modification n°1 du PLU.

Le tableau ci-dessous fournit, quant à lui, des éléments quantitatifs sur la participation du public durant l'enquête publique. Il montre que celle-ci s'est très sensiblement accrue (courriels et courriers) à compter de la seconde quinzaine de l'EP.

Le registre d'enquête a été utilisé par le public, principalement durant les permanences : **7 observations sur les 11 observations portées directement sur le registre**. 4 observations écrites sur le registre (ORE14+ORE17+ORE19+ORE20) ont été faites en dehors des permanences ; le public ayant privilégié les observations par courriel (**13 observations**) ou courrier postal (**5 observations**) qui ont

⁶⁹ 4 thèmes et 9 sous-thèmes

ensuite été portées sur le registre, soit par les services de la mairie (puis contrôlées et visées par le CE) soit par le CE directement.

| 1. Dates des permanences | 2. Nbre de personnes reçues lors de la permanence | 3. Cumul des observations reçues depuis le 19 septembre à 14h jusqu'au début de la permanence (hors Observations orales/colonne 5) | 4. Observations écrites reçues durant la permanence | 5. Observations orales n'ayant pas donné lieu à des observations écrites sur le registre ou par courrier ou courriel | 6. Personnes rencontrées durant la permanence indiquant avoir déjà déposé une observation lors d'une enquête précédente |
|--------------------------|---|---|---|--|---|
| 19 septembre | 8 | 0 | 1 | 1 | 4 |
| 1 ^{er} octobre | 9 | 4 | 1 | 1 | 6 |
| 12 octobre | 8 | 10 | 2 | 1 | 3 |
| 21 octobre | 8 | 25 | 3 | | 2 |
| Totaux ou Cumul | 33 | (29) | 7 | 3 | 15 |

3. Observations du public regroupées par thèmes

Légende : ORE : observation portée sur le registre / OCP : observation par courrier postal / OCE : observation par courriel / OOR : Observation Orale (durant les permanences) suivie du numéro d'ordre du registre (hors OOR). Les annexes au registre ont été numérotées avec le même numéro d'ordre.

Les observations ont été classées par thématiques et sous-thématiques reprenant l'ordre et l'intitulé des modifications proposées par la commune dans la notice de présentation de son dossier de notification :

- **Evolution du classement sonore de la voie de chemin de fer**

Il s'agit là d'un sujet qui n'a donné lieu à aucune observation.

- **Ajustement du zonage**

a) Pour tenir compte du risque d'inondation

2 observations portant principalement sur ce thème ont été faites : OCE5 ; OCE12 auxquelles on pourrait également ajouter celles (4) concernant le STECAL/Ni3 (voir infra.).

Les 2 premières observations ont été faites par des propriétaires possédant des parcelles mitoyennes et portent principalement sur le caractère inondable de ces parcelles et l'évolution très prochaine du PPRI. Elles s'appuient, toutes les 2, sur plusieurs échanges ayant eu lieu en 2021 et 2022 entre les propriétaires et la DDTM qui précise que « la partie de [la] propriété dont l'altimétrie est supérieure à la cote de 11,20m NGF/IGN69 ne sera pas incluse dans le périmètre du PPRI révisé ». Ces propriétaires demandent, en conséquence, le maintien des 3 parcelles concernées (AX329, AX330 et AX110) en zone Ubi ; les parcelles AX329 et AX110 comportant en outre des constructions.

b) Pour tenir compte d'erreurs matérielles

La Pilardière :

Il n'y a qu'une observation (OCE2) qui peut être rattachée à cette thématique, même si celle-ci ne porte pas sur les parcelles cadastrales (424 et 425) dont il est question dans la modification. Celle-ci demande que le nouveau tracé permette d'intégrer la parcelle ZD0036 dans une zone où elle deviendrait constructible.

La Mabonnière :

Il y a eu 2 observations de propriétaires différents qui s'appuient sur des échanges oraux ayant eu lieu durant les permanences : OCE6 et OOR30. Celles-ci interrogent la mairie sur son projet concernant cette OAP et, notamment, sur ses évolutions depuis la révision du PLU de 2018, en ce qui concerne les modalités de la programmation (opération d'ensemble en une seule et même phase) et le contour de l'OAP. Elles demandent toutes les deux qu'un nombre plus grand de parcelles soient retirées de l'OAP, en allant au-delà de ce qui est prévu dans le cadre de cette modification. Elles ne comprennent pas par ailleurs pourquoi l'urbanisation de cette zone amplifierait les « questions de sécurisation des accès de la voie située au sud vers la RD25 » au regard du trafic actuel (cf. OAP, pièce 4).

• **Ajustement du règlement écrit**

b) Au niveau des dispositions générales applicables à toutes les zones

Il n'y a eu aucune observation

c) Des dispositions applicables aux différents types de zones :

Pour les zones agricoles (article 2) :

Il y a eu 4 observations en lien avec ce sous-thème : OCE24, ORE27, OOR 31 et OOR32, soit 13% de l'ensemble des observations. Les échanges oraux montrent que le public a du mal à comprendre les règles applicables aux extensions et annexes dans les zones A (cf. §A -2.3, A-3.1, pages 105 à 109) du règlement (pièce 5), notamment lorsque leur terrain est à cheval sur les limites de zones Ah/An ou An/N ou, bien encore lorsque leur bâtiment existant ou projet d'extension sont proches des limites figurant dans les conditions cumulatives évoquées.

Pour le STECAL/NI3 (article 3) :

Il y a eu 4 observations sur ce sous-thème : OCE9, OCE10, OCE13, OCE25, soit 13% de l'ensemble des observations.

Plusieurs observations proviennent d'usagers du centre équestre qui sont favorables au projet de modification n°1 du PLU ; celle-ci leur paraissant nécessaire pour le bon fonctionnement du centre équestre et le bien-être des poneys et chevaux. La présidente du Club et la directrice du centre équestre évoquent la croissance de leur activité (au travers de l'augmentation du nombre d'adhérents) depuis leur installation et la nécessité de l'extension proposée dans le cadre de cette modification. Elles n'avaient pas compris que dans cette zone, seuls 40 m² étaient constructibles. Elles souhaitent s'engager concrètement, directement et auprès de la mairie, pour apporter, comme demandée par la MRAe, une meilleure justification quant "aux besoins liés au développement du centre équestre au-delà des constructions déjà réalisées et de l'adéquation des évolutions proposées, en application d'une démarche plus respectueuse des enjeux de limitation de l'artificialisation des sols". (cf. Annexe).

La Compa, outre la MRAe, ont émis une remarque.

Pour les abris de jardin (articles 2 et 3) :

Il n'y a pas eu d'observations du public faisant référence spécifiquement à cette disposition. Mais la MRAe a émis des remarques.

Pour les surfaces non imperméabilisées (article 5)

Il n'y a pas eu d'observations du public, mais une remarque de la Compa.

- **Ajustement des OAP**

- d) La Côte Saint-Aubin (SITE B)**

Cette OAP est celle qui a donné lieu au plus grand nombre d'observations : 12 sur 32 : ORE14, ORE15, OCE16, ORE17, OCE18, OCE19, ORE20, OCE21, OCE22, OCE23, OCP28, ORE29. Ce qui représente 38% de l'ensemble.

Outre les remarques du public sur l'impact de cette future opération sur la zone Natura 2000 qui la jouxte (qui s'appuient souvent sur celles de la MRAe), la plupart des observations émanant de riverains de l'opération interrogent la mairie sur les mesures qui seront prises, durant et après le chantier :

- en termes, de limitation des nuisances sonores, d'accès aux parcelles du fait de leur enclavement, de dimensionnement des infrastructures, pour les services de secours, l'évacuation des eaux pluviales, le ramassage des ordures, pour les différents réseaux d'alimentation
- et d'impact de celles-ci sur les infrastructures et habitations existantes (cf. Annexe).

Les observations vont, souvent, au-delà d'une simple contestation de la modification proposée par l'enquête (périmètre du projet plus restreint et aménagement des fonds de parcelles différés) en étant défavorables à l'aménagement de cette zone ou très réservées sur celui-ci. Une personne évoque les coûts de construction, induits par toutes ces contraintes d'aménagement, qui ne permettraient pas, à toutes les catégories de population, d'accéder à ces futures constructions.

- e) Belle-Vue « EST » (SITE E)**

Une observation (ORE 1) a été faite par les propriétaires de la parcelle qui sont favorables à la modification du PLU qui supprime la liaison douce. La Compa a émis une remarque ainsi que la MRAe.

- f) Le secteur de la gendarmerie et des services techniques (SITE I)**

Ce sujet a donné lieu à des observations de la MRAe, du Conseil départemental et de la Compa (cf. ci-avant) mais à aucune observation du public.

- **Autres observations non directement liées au champ de la modification n°1**

Un certain nombre d'observations (6 sur 32, soit 19%) : OCP3, ORE4, ORE7, ORE8, OCP11, ORE26 expriment un mécontentement quant à la modification du zonage des parcelles dont ils sont propriétaires, ayant conduit à les rendre inconstructibles à la suite de la révision du PLU (2018-2020). Ce mécontentement s'était, pour certains, déjà exprimé en décembre 2018 lors de l'enquête publique (cf. Page 29 §6.2, réf. ⁷⁰). La logique du tracé de limitation des zones apparaît pour ces personnes, **aujourd'hui encore, incomprise**, notamment lorsque celui-ci effectue un ou plusieurs décrochements pour intégrer une parcelle dans la zone non constructible.

⁷⁰ Rapport Enquêtes publiques conjointes, « Elaboration du PLU d'Oudon et du SDAP d'Oudon », enquête publique n°E18 0000 201 /44, Bernard Lalos, 17 décembre 2018

D. Questions du commissaire-enquêteur

A la suite des observations et remarques du public regroupées aux paragraphes précédents ainsi qu'à celles de la MRAe et des PPA, le CE souhaite interroger la mairie sur plusieurs points :

. **Question 1** relative à l'avis de la MRAe et d'ordre général, en lien avec la plupart des volets de la modification proposée et au regard de l'évaluation environnementale figurant dans le dossier d'enquête :

Dans quel délai, la mairie envisage-t-elle de se doter des indicateurs (au-delà de ceux qu'apparemment elle utilise actuellement) et du dispositif de suivi permettant de mesurer, de suivre et d'évaluer l'impact de ses plans, projets et programmes sur les zones Natura 2000 et ZNIEFF, afin d'apporter, comme ceci est demandé par la MRAe dans ses avis de 2018 (cf. pages 3, 8,9, 11,12) et 2022 (cf. pages 3, 9,11), « une analyse plus aboutie des incidences potentielles des évolutions et une justification mieux argumentée » ?

. **Question 2** relative aux avis des PPA :

Le CE souhaiterait disposer d'une réponse aux remarques de la Compa et à celle du conseil départemental (CD). Pour ce dernier, le CE souhaiterait des précisions quant à la sécurisation de la RD25 demandée par le CD (OAP La Mabonnière).

. **Question 3** relative à l'ajustement du zonage : A la suite des remarques faites par les services de la DDTM aux propriétaires de parcelles de cette zone et en lien avec « le moindre impact du futur PPRI sur certaines parcelles situées dans cette zone », la mairie envisage-t-elle de différer tout ou partie de l'ajustement du zonage prévu dans cette zone (passage de parcelles de zone Ubi à zone Ni) et/ou d'attendre la finalisation du PPRI ?

. **Question 4** relative à l'erreur matérielle sur l'OAP de la Mabonnière :

Afin de faciliter voire de permettre la réalisation de cette OAP, la mairie envisage-t-elle de réduire les contraintes afférentes à cette OAP qui se situent, au niveau de la programmation : « opération d'ensemble en une seule et même phase » et au niveau de l'aménagement : « conditionné à la sécurisation des accès de la voie située au sud vers la RD25 », comme elle l'avait déjà envisagé lors de la concertation préalable à la présente EP ?

. **Question 5** relative à l'ajustement du zonage au niveau STECAL/NI3 :

Face, d'un côté, à l'évolution du nombre d'usagers du centre équestre ainsi qu'aux enjeux économiques et touristiques liés à cette activité (figurant dans les axes du PADD), qui pourraient conduire à la poursuite de l'accroissement de la surface de bâtiments et, d'un autre côté, aux remarques de la MRAe rappelant (entre autres), que seuls 40 m² étaient autorisés dans cette zone naturelle, ainsi qu'aux enjeux liés à l'artificialisation des sols, comment la mairie compte-t-elle réussir à désormais limiter l'emprise au sol dans cette zone à une valeur au plus égale à 500 m² ?

. **Question 6** relative à l'ajustement de l'OAP de la côte Saint-Aubin (site B) :

Depuis l'enquête publique de révision du PLU de 2018 et pour cette opération, quelles études ont été faites par la commune ? et, quelles informations (et assurances) ont été données aux riverains, avant, pendant ou après la période de concertation par la mairie ? en vue de préciser son projet et de répondre aux réserves formulées aujourd'hui par les riverains mais aussi par la MRAe ?

. **Question 7** relative à l'ajustement de l'OAP de Bellevue (site E) :

Eu égard aux observations de la MRAe et aux objectifs de densité, comment la mairie envisage-t-elle la protection de la zone boisée qui est privée ?

E. Réponses à apporter

Toutes les personnes ayant déposé une observation devraient pouvoir trouver une réponse dans le rapport final du commissaire enquêteur et donc en premier lieu dans les avis que formulera la commune en réponse à ce procès-verbal de synthèse. Ces réponses peuvent être individuelles ou regroupées par site. Pour faciliter les réponses, je transmets le présent document en format Word et un fichier Excel qui reprend les différentes observations du public. Les réponses de la Commune devront me parvenir, de préférence par courrier électronique (francis.yguel@free.fr) dont raccuserai réception, au plus tard dans un délai de 15 jours à compter de la date de remise du présent procès-verbal.

Fait en 2 exemplaires, le vendredi 28 octobre 2022,

Pour Monsieur le Maire d'Oudon,

M. PESSON Franck

Adjoint bâtiments



Le Commissaire enquêteur



(copie)

F. Annexe : résumé des observations du public

| N° | Nom et adresse des personnes | date | Parcelle, site et/ou OAP concernées | observations et/ou propositions | Thématique de la modification n°1 à laquelle rattachier l'observation |
|-------------------|--|----------------------------|---|---|--|
| ORE n°1 + OOR | Mme et M. ARGONDICO Janine et Jacques | 19/09/2022 | OAP Bellevue (Est) site E - parcelles Ub 920, 923 et 928 | En complément des échanges durant la permanence du 19/09/2022, Mme et M. Argondico veulent confirmer leur souhait de voir supprimée la liaison douce qui court, au nord de la parcelle UB923 dont ils sont propriétaires et qui fait l'objet d'un compromis de vente, ainsi que sur les parcelles 920 (espace boisé classé) et 928. Cette suppression permettra de valider la vente de la parcelle 923 | OAP Bellevue |
| OCE n°2 + OOR | Mme Hardy - La Bimboire - Oudon / (mail de Mme Retière et échange avec Mme Desormaux et Rétière) | 19/09/2022 + 12/10/2022 | Le Landreau/ La Mabonnière/ La Pilardière parcelle ZD0036 | la propriétaire souhaiterait que le nouveau tracé de rectification du zonage Ub permette d'intégrer la parcelle ZD0036 et que son terrain soit classé constructible en totalité ou partiellement. Il est actuellement en zone N. | Proche de la rectification de zonage de La Pilardière (ajustement du zonage pour erreur matérielle parcelles construites) |
| OCP n°3 + OOR | Mme et M. SINEAU 190, La Durandière à Oudon | 21/09/2022 + 21/10/2022 | An 969 (ex An 1944) | Mme et M. Sineau demandent la modification du zonage de la parcelle 1944 (actuellement en Zone N) en zone permettant sa constructibilité avec l'argumentation que les terrains adjacents n°1365 et 1370 sont eux déjà construits (en zone Ub) et que l'accès aux différents réseaux pour la viabilisation du terrain est simple puisqu'en bordure du terrain. M. Sineau précise qu'il n'avait pas eu connaissance de la révision du PLU en 2018 | Non directement liée aux modifications proposées. Concerne l'ajustement et/ou la délimitation des zones du PLU |
| OOR et ORE n°4 | Mme et M. Pierre Bordeau 272 Blanche lande - Oudon | 01/10/2022 | Parcelles N 320, N321, N322 et N323 | En complément d'échanges lors de la permanence du 1/10/2022, Mme et M. Bordeaux souhaitent dans leur lettre, comme déjà demandé en 2018 lors de la révision du PLU, le passage en zone constructible de 4 parcelles jointives dont ils sont propriétaires. 2 constructions d'une surface de 50 m2 sont implantées sur ces parcelles. Ils n'ont pas eu connaissance de la concertation organisée par la mairie en septembre 2021. | Non directement liée aux modifications proposées. Concerne l'ajustement et/ou la délimitation des zones du PLU |

ENQUETE PUBLIQUE - MODIFICATION N°1 DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE D'OUDON

Décision du TA n° E22000085 / 44

| | | | | | |
|--------------------------|---|------------------------------------|--|---|---|
| <p>OCE n°5 + OOR</p> | <p>Mme Chapeau et M. Goiset - Oudon : propriétaire de la parcelle AX330</p> | <p>01/10/2022</p> | <p>parcelle AX330 / Le Bourg</p> | <p>En complément des échanges durant la permanence du 1/10/2022, Mme Chapeau et M. Goiset souhaitent, dans leur courriel, qu'au regard des informations données (notamment celles fournies par la DDTM) et de la situation particulière de leur terrain (qu'ils indiquent répondre aux orientations du SCOT et du PADDD), l'évolution envisagée du PLU concernant la zone UBi soit reportée après l'approbation des nouvelles cartes d'aléas et des zones inondables. En effet, les services de la DDTM précisent, dans les courriels d'échange joints à leur envoi, que "la partie de [la] propriété dont l'altimétrie est supérieure à la cote de 11,20m NGF/IGN69 ne sera pas incluse dans le périmètre du PPRI révisé" (pièce 3) et que "globalement, la ligne d'eau "état actuel" sera inférieure de quelques dizaines de centimètres par rapport à la ligne d'eau PPRI 2001". Les éléments apportés par La DDTM "montrent que la parcelle AX330 est moins impactée (par rapport aux résultats 2001) par un phénomène d'inondation par débordement de cours d'eau pour une référence centennale (PPRI)" et qu'ainsi (sur la base du levé topographique de 2021 fourni), la "parcelle AX330, devrait donc en grande partie sortir du champ réglementaire du futur PPRI". Par ailleurs, ils évoquent la présence d'une habitation existante (parcelle AX 329).</p> | <p>concerne l'ajustement du Zonage (Ubi) pour tenir compte du risque d'inondation + ajustement du règlement écrit</p> |
| <p>OOR + OCE n°6</p> | <p>Mme A. Launay et M. Eric LAUNAY</p> | <p>01/10/2022 et 4/10/2022</p> | <p>parcelles ZD175/ ZD176/ZD154/ (hors modification) et ZD 146/ ZD 148/ZD 232/ZD234/ ZD236 (incluses dans la modification) / Site de la Mabonnière</p> | <p>Mme et M. Launay souhaiteraient que les parcelles 154/175 et 176 soient sorties de l'OAP comme le sont celles incluses dans la modification n°1. Ils indiquent qu'existent un abri de jardin et une dalle en béton sur la parcelle 175 pour lesquels ils précisent avoir fait une déclaration préalable de travaux et avoir acquitté une redevance. Par ailleurs, ils confirment ne pas souhaiter vendre leurs terrains et qu'en conséquence aucune opération d'ensemble en une seule phase (cf. OAP) ne pourra se faire. Concernant les problèmes de sécurisation de la RD25, ils indiquent qu'existe fréquemment un gros trafic, notamment lors de certaines manifestations. Ils ne comprennent pas pourquoi la mairie n'a pas gardé le projet de rédaction pour l'OAP qui figurait dans le dossier de concertation de septembre 2021.</p> | <p>OAP de la Mabonnière</p> |

| | | | | | |
|------------------|--|---------------------------------|--|---|--|
| ORE n°7 + OOR | M. Claude Michel - Cadoreau | 12/10/2022 | Parcelles ZR 181/182/184/185/ | En plus d'un échange oral durant la permanence, M. Michel a déposé un courrier papier au registre, avec plusieurs annexes. Une partie non construite des parcelles dont il est propriétaire est passée en zone agricole An apparemment lors de la dernière révision du PLU (2018-2020) (Cf. Zone UC, annexe 1 au courrier) dont, pour des raisons d'ordre familial, il n'avait pas eu connaissance. L'autre partie, construite, est passée quant à elle en zone Ah. Il a été surpris par le tracé des zones An et Ah coupant en 2 ses propriétés, celles en An disposant pourtant de l'accès aux différents réseaux à leur périphérie. Il ne comprend en outre pas pourquoi il paie, encore en 2021, des impôts fonciers sur une base " terres non agricoles" . | Non directement liée aux modifications proposées. Concerne l'ajustement et/ou la délimitation des zones du PLU |
| ORE n°8 + OOR | M. Gabriel Dupas, 200 - chemin de la justice à Oudon | 12/10/2022 | Les Champs Dominico / parcelle Zh24 et Zh25 | M. Dupas souhaiterait que les parcelles situées aux Champs Dominico puissent être constructibles comme il l'a déjà demandé en 2018 lors de la révision du PLU. | Non directement liée aux modifications proposées. Concerne l'ajustement et/ou la délimitation des zones du PLU |
| OCE n°9 | M. Boris Laligant | 11/10/2022 | parcelles du centre équestre : NI3/ STECAL 757,NI1599,598, | M. Laligant appuie les modifications apportées par la mairie qui vont améliorer le confort d'hiver des chevaux. Il indique que l'activité du centre équestre "100% nature " est très importante pour les jeunes. | Concerne l'ajustement du règlement écrit concernant la modification des dispositions de la zone STECAL/NI3 |
| OCE n°10 | Mme Julie Colas | 11/10/2022 | parcelles du centre équestre : NI3/STECAL 757,NI1599,598, | Mme Colas appuie la modification du PLU relative au STECAL- centre équestre qui va permettre de pérenniser les boxes déjà présents et de bâtir des boxes complémentaires. Ces éléments vont permettre d'améliorer le confort des animaux en hiver et de limiter leur impact sur les prairies attenantes. | Concerne l'ajustement du règlement écrit concernant la modification des dispositions de la zone STECAL/NI3 |
| OCP n°11 | M. Gérard Chouin - 30 impasse de la ramonière à Oudon | 7/11/2022 reçu le 12/10/2022 | parcelles ZA 323-25 | Monsieur Chouin était propriétaire de 2 parcelles en 2014 dont une a été vendue (ZA326) et le nouveau propriétaire a obtenu à cette époque un permis de construire. La seconde (ZA323-25) n'a pu obtenir un permis de construire en 2019 en raison de la validation en cours du nouveau PLU. Or, celle-ci n'est désormais (depuis 2020) plus constructible. Monsieur Chouin demande si celle-ci pourra le redevenir et, dans la négative, souhaite pouvoir récupérer la taxe PVR ainsi que les frais engagés pour la viabilisation du terrain en 2014. | Non directement liée aux modifications proposées. Concerne l'ajustement et/ou la délimitation des zones du PLU |

ENQUETE PUBLIQUE - MODIFICATION N°1 DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE D'OUDON

Décision du TA n° E22000085 / 44

| | | | | | |
|----------------------|--|-----------------------------|--|---|--|
| OCE n°12 + OOR | Consorts Drilhon - Oudon et Paris | 12/10/2022 + 21/10/2022 | Parcelle AX 1110 | <p>Les consorts Drilhon demandent le maintien du zonage actuel de la parcelle dont ils sont propriétaires. Ils s'appuient sur les échanges de leurs voisins (cf. M. Goiset/Mme Chapeau, supra) avec la DDTM qui indique que "la ligne d'eau "état actuel" sera inférieure de quelques dizaines de centimètres par rapport à la ligne PPRI 2001, la parcelle AX330 devrait donc "en grande partie sortir du champ du futur PPRI". La modification du zonage envisagée et le passage en zone Ni "constitueraient une entrave à leur projet familial". Par ailleurs, ils indiquent que la parcelle 11.10 comporte une construction, confirmant son maintien en zone Ubi. Ils poursuivent en évoquant que, comme la parcelle AX 330 et en cas de phénomène de crue centennale, "ses accès directs vers l'aval et vers l'amont du coteau (via la rue du Pont-Levis ou la route de Ferry) la rendraient aisément évacuable à pied ou en voiture de manière autonome". Ils précisent en outre ne pas avoir eu connaissance de la concertation de septembre 2021.</p> | concerne l'ajustement du Zonage (Ubi) pour tenir compte du risque d'inondation + ajustement du règlement écrit |
| OCE n°13 | Mme Cécile Nedellec via un courriel de Mme cécile Guyader | 13/10/2022 | parcelles du centre équestre : N13 757,N11599,598, | <p>Mme Nedellec souhaite que la possibilité d'extension de la structure d'accueil des chevaux et poneys en boxes puissent voir le jour, permettant que les animaux soient au "sec" en hiver. Le côté "pleine nature" de ce lieu est apprécié</p> | Concerne l'ajustement du règlement écrit concernant la modification des dispositions de la zone STECAL/N13 |
| OOR + ORE n°14 | M. et Mme Leduc, 601 côte Saint- Aubin | 12/10/2022 et 14/10/2022 | Côte Saint-Aubin (site B) | <p>Lors de la permanence et dans leur observation, Mme et M. Leduc souhaitent interroger la mairie sur le maintien d'une pression hydraulique suffisante dans le réseau d'eau eu égard à l'augmentation du nombre de logements prévus dans l'OAP</p> | OAP Côte Saint-Aubin |
| OOR + OCE n°15 | M. Daniel Merceron 302 rue du coteau Clergeau - Oudon | 12/10/2022 et 16/10/2022 | Côte Saint-Aubin (site B) | <p>Lors de la permanence, dans son courriel et en lien avec les observations de la COMPA, M. Merceron interroge la mairie sur l'urbanisation prévue pour les nouvelles constructions sur l'OAP de Côte Saint-Aubin en termes de : services de secours, évacuation des eaux pluviales, ramassage des ordures (notamment le dimensionnement de la voirie en vue du retournement des camions), etc. et l'impact de celle-ci sur les infrastructures et habitations existantes.</p> | OAP Côte Saint-Aubin |

| | | | | | |
|---------------------|--|-------------------|----------------------------------|---|-----------------------------|
| <p>OCE n°16</p> | <p>Mme Frédérique Aubertin</p> | <p>17/10/2022</p> | <p>Côte Saint-Aubin (site B)</p> | <p>Pour Mme Aubertin, 8 à 12 lots paraissent particulièrement excessifs sur ce site, et posent plusieurs questions quant aux impacts, sur la zone Natura 2000 toute proche, mais aussi sur les riverains du fait de cette densification. "Celle-ci risque d'apporter plus de nuisances par une fréquentation accrue Rue du coteau Clergeau et également Rue de la Côte Saint Aubin, déjà très fréquentée".</p> | <p>OAP Côte Saint-Aubin</p> |
| <p>ORE n°17</p> | <p>Mme Nathalie Charrier et M. Michel Berthelin 180 rue du Coteau Clergeau - Oudon</p> | <p>18/10/2022</p> | <p>Côte Saint-Aubin (site B)</p> | <p>Mme Chartier et M. Berthelin s'opposent à la création d'un passage pour ce futur lotissement, juste au niveau de l'accès à leur maison et demandent que soit prévu un autre accès pour ce lotissement. Par ailleurs, ils évoquent les nuisances de différentes sortes que vont occasionner ces travaux. Ils indiquent enfin que cette modification du PLU ne leur paraît pas être en conformité avec le PADD (modération d'espace et lutte contre l'étalement urbain).</p> | <p>OAP Côte Saint-Aubin</p> |
| <p>OCE n°18</p> | <p>M. Gilles Le Bras</p> | <p>18/10/2022</p> | <p>Côte Saint-Aubin (site B)</p> | <p>M. Le Bras s'oppose au projet</p> | <p>OAP Côte Saint-Aubin</p> |
| <p>ORE n°19</p> | <p>Mme et M. D. et C. Lemarchand 84, rue du coteau Clergeau - Oudon</p> | <p>18/10/2022</p> | <p>Côte Saint-Aubin (site B)</p> | <p>Mme et M. Lemarchand s'étonnent du nombre de lots prévu (8 à 12) sur ces 4000 m2 de terrain. Les travaux et l'augmentation du trafic automobile vont induire des nuisances sonores. Demandent que soient examinées les conséquences d'un tel chantier. Sont défavorables au projet.</p> | <p>OAP Côte Saint-Aubin</p> |
| <p>ORE n°20</p> | <p>Stéphane et Aléna Durassier, 510 rue de la côte Saint-Aubin - Oudon</p> | <p>20/10/2022</p> | <p>Côte Saint-Aubin (site B)</p> | <p>Sont totalement opposés au projet du fait de son impact sur l'environnement</p> | <p>OAP Côte Saint-Aubin</p> |

ENQUETE PUBLIQUE - MODIFICATION N°1 DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE D'OUDON

Décision du TA n° E22000085 / 44

| | | | | | |
|-------------|--|------------|---------------------------|---|----------------------|
| OCE n°21 | Mme et M. C. Sorin, 137 rue du Côteau Clergeau - Oudon | 18/10/2022 | Côte Saint-Aubin (site B) | Mme et M. Sorin évoquent dans leur courrier les problèmes qu'engendreraient ces constructions : eaux pluviales, accroissement de la circulation, nuisances sonores, tranquillité, impacts environnementaux | OAP Côte Saint-Aubin |
| OCE n°22 | M. Stephane Cadot 110, rue du côteau Clergeau - Oudon | 20/10/2022 | Côte Saint-Aubin (site B) | M. Cadot en comprend pas que "l'on revienne sur une décision de la commission de révision du PLU qui avait déclaré cette zone non constructible" face à divers problèmes : terrain enclavé, Zone Natura 2000 limitrophe, problèmes de raccordements aux réseaux, eaux pluviales, évacuation des poubelles, etc. | OAP Côte Saint-Aubin |

| | | | | | |
|-------------------------------|--|-------------------------------------|----------------------------------|---|---|
| <p>OCE n°23</p> | <p>Mme Bouhyer</p> | <p>20/10/2022</p> | <p>Côte Saint-Aubin (site B)</p> | <p>Mme Bouhyer reprend là des observations qu'elle a déjà faites lors de la concertation de septembre 2021 organisée par la mairie. De son point de vue, "la mise en constructibilité du terrain aurait pu être assortie de conditions pour une meilleure conformité à l'environnement, soit une sortie sur la Côte, soit une discussion avec les propriétaires du terrain avec le Moulin pour permettre éventuellement une sortie et donc une meilleure fluidité du trafic". Une grande partie de la rue du Coteau Clergeau n'étant pas desservie par le tout à l'égout, elle souhaite savoir " dans quelle mesure les constructions environnantes existantes seraient préservées de dommages collatéraux puisque ce terrain est enclavé ?" Elle demande également si " une étude permet aujourd'hui de mesurer la problématique liée au ruissellement des eaux pluviales sur les habitations en contre-bas". Elle juge enfin que le positionnement de l'endroit de collecte n'est absolument pas adapté pour plusieurs raisons qu'elle développe dans son courriel. Elle propose également des solutions : a) de "moderniser la collecte des poubelles comme au lotissement des Fontanies, c'est-à-dire de créer une zone avec des cuves dans le sol, ce qui serait plus propre et facile d'accès" et b) d'englober, dans le projet, "la rue du Coteau Clergeau ainsi que la partie haute de la Côte Saint Aubin avec un positionnement où se trouvent aujourd'hui les bacs Papier et Verre (croisement de la rue de la Côte Saint Aubin et de la rue de Bretagne".</p> | <p>OAP Côte Saint-Aubin</p> |
| <p>OOR + OCE n°24</p> | <p>M./Mme François et Marie-Jeanne Denis 90, le Cadoreau Oudon</p> | <p>01/10/2022 et 20/10/2022</p> | <p>parcelle An/Ah 201</p> | <p>Mme et M. Denis souhaitent que l'on revienne à la situation d'avant la révision du PLU approuvé en 2020. Dispose d'une construction de 194 m2 qu'ils souhaitent étendre. Or le règlement pour les zones Ah ne permet plus depuis 2020, d'une part, de construire plus de 60 m2 au total, en extension et annexes, d'une habitation existante et, d'autre part, bloque toute extension dès lors que l'emprise au sol du bâtiment principal excède 180 m2. Le bâtiment principal faisant 194 m2, il n'est donc pas possible de faire une extension. Ils demandent également dans leur courriel à revoir le règlement sur les différentes limites constructibles désormais introduites.</p> | <p>Concerne l'ajustement du règlement écrit - article 2</p> |

| | | | | | |
|--------------------------------|--|------------------------------------|--|--|---|
| <p>OOOR + OCE n°25</p> | <p>Mme F. Bouteffroy et Mme Stéphanie Bernard (présidente de l'association FBK) - 470 rue du Chêne à Oudon</p> | <p>01/10/2022 + 20/10/2022</p> | <p>parcelles du centre équestre / STECAL : N13 757,N11599,598,</p> | <p>Mme Bouteffroy et Bernard indiquent ne pas avoir eu connaissance de la situation juridique des parcelles que le centre équestre occupe avant la lecture du document de la MRAe. Elles n'avaient pas pu précédemment rencontrer le service juridique de la mairie. Elles évoquent la croissance de leur activité (à travers le nombre d'adhérents) depuis leur installation et la nécessité de l'extension proposée dans le cadre de la modification du PLU. Elles n'avaient pas compris que seuls 40 m2 étaient constructibles. Elles souhaitent répondre à la meilleure justification (demandée par la MRAe) quant "aux besoins liés au développement du centre équestre au-delà des constructions déjà réalisées et à l'adéquation des évolutions proposées, en application d'une démarche plus respectueuse des enjeux de limitation de l'artificialisation des sols". Dans leur courrier, elles rappellent l'historique (notamment l'investissement important du manège fait par la mairie), indiquent que le barn installé est démontable, répondent à la demande faite par la MRAe et évoquent l'importance du bien-être des animaux. Elles insistent sur le fait "qu'aucun autre besoin ne sera exprimé au-delà de ces 500 m2 car c'est aujourd'hui le seul et dernier équipement qui manque aux écuries".</p> | <p>Concerne l'ajustement du règlement écrit concernant la modification des dispositions de la zone N13</p> |
| <p>OOOR + ORE n°26</p> | <p>Mmes Evelyne et François Rigaud, 923 et 953 Ferry Oudon</p> | <p>21/10/2022</p> | <p>parcelles cadastrées AX 688/689/829/830/1065 - Lieu-dit Ferry</p> | <p>Mmes Rigaud demandent que soit réexaminé le passage, de ces parcelles "de longue date constructibles", en zone N qui a eu lieu lors de la dernière révision du PLU en 2018/2020. Elles avaient déjà à l'époque formulé la même demande lors de l'enquête publique et souhaitent que soient prises en considération plusieurs constatations, dont, entre autres, qu'elles "sont situées en plein village de Ferry", qu'elles "sont bien desservies" par les réseaux, que ces terrains sont "entourés de nombreuses constructions anciennes et récentes voire très récentes" et "qu'ils sont inexploitable en agriculture"</p> | <p>Non directement liée aux modifications proposées. Concerne l'ajustement et/ou la délimitation des zones du PLU</p> |

| | | | | | |
|----------------------|--|------------|--|---|---|
| ORE n°27 | Mme et M. Cussonneau - Oudon | 21/10/2022 | Terrains situés à Blanche Lande : 1169/1163/1167/1166/191 6/1915/1202 | Mme et M. Cussonneau souhaitent que leurs terrains puissent demeurer en zone N | Concerne l'ajustement du règlement écrit relatif aux zones N (articles 2 et 3) |
| OCP n°28 | Mme et M. Pascal Bidet, 170 rue du côteau cclergeau - Oudon | 21/10/2022 | Côte Saint-Aubin (site B) | Mme et M. Bidet font un certain nombre de constatations relatives : au ruissellement des eaux pluviales, au raccordement aux différents réseaux, à l'enclavement du terrain, à la collecte des ordures ménagères, à la proximité de la zone Natura 2000, à la difficulté d'accès à ces terrains, aux nuisances acoustiques, etc. que risque d'entraîner la modification du PLU au niveau de cette OAP de la côte Saain-Aubin. Ils indiquent en conclusion "ne pas être favorable à ce projet". | OAP Côte Saint-Aubin |
| OOR + ORE n°29 | Mme Rochas, 265 rue de la côte Saint- Aubin Oudon | 21/10/2022 | Côte Saint-Aubin (site B) | Mme Rochas indique être soucieuse de l'impact du projet de la côte Saint-Aubin sur la zone natura 2000 qui le jouxte et souhaiterait, comme le fait remarquer la MRAe, que cet impact soit étudié et quantifié avant toute construction. Elle craint par ailleurs que les coûts de construction, induits par les contraintes d'aménagement, ne permettent pas, à toutes les catégories de population, d'accéder à ces futures constructions. | OAP Côte Saint-Aubin |
| OOR30 | | 19/09/2022 | La Mabonnière (Site J) | La requérante est étonnée que la parcelle dont elle est propriétaire ne soit pas sortie de l'OAP de la Mabonnière, comme ceci avait été demandé à la mairie. En effet, cette personne souhaite vendre et ne peut le faire du fait qu'il est prévu "une opération d'aménagement d'ensemble en une seule et même phase (cf. page 24 de la pièce 4 du dossier)". Elle est également interrogative quant à la question de la sécurisation de l'accès vers la RD25 qui ne lui apparaît pas comme nouvelle. | OAP La Mabonnière |
| OOR31 | | 01/10/2022 | parcelle en zone Ah | Cette personne demande si elle peut reconstruire et agrandir un bâtiment situé en zone Ah. Apparemment, existe un bâtiment ancien de plus de 50 m2 qui ne figure pas sur le plan cadastral. | Concerne l'ajustement du règlement écrit - article 2 |

ENQUETE PUBLIQUE - MODIFICATION N°1 DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE D'LOUDON

Décision du T.A n° E22000085 / 44

| | | | | | |
|-------|--|------------|---------------------------------------|--|--|
| OOR32 | | 12/10/2022 | Parcelles en limite de zones Ah/An | <p>Cette personne demande une modification et une clarification du règlement pour les zones An : En effet, elle souhaite construire sur une parcelle à cheval sur une zone Ah/An une construction (type Annexe) de 60 m2 en arguant de l'existence d'une habitation de 65 m2 au sol sur la partie Ah de la parcelle.</p> | Concerne l'ajustement du règlement écrit - article 2 |
|-------|--|------------|---------------------------------------|--|--|

A5. Note de réponse de la commune d'Oudon (avec Ouest Am') à l'avis de la MRAe en date du 16/09/2022 (texte original repris pour l'adapter au format numérique du présent rapport)

Note de réponse à l'avis de l'Autorité environnementale



Commune d'Oudon

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

**Dossier d'Enquête publique
Septembre 2022**

RENNES (siège social)
Parc d'activités - Zoaigref
1 rue des Courtois - 35000 RENNES
Télé : 02 99 14 55 70
Fax : 02 99 14 55 67
rennes@ouestam.fr

NANTES

Tel. : 02 40 94 92 40
Fax : 02 40 63 03 83
nantes@ouestam.fr

**Note de réponse à l'avis de
l'Autorité environnementale**



Ce document a été réalisé par :

Guillaume KIRRMANN, chargé d'études

Florence BRETECHE, cartographe/SIGiste

Oudon - Modification n°1 du PLU

Septembre 2022

1

SOMMAIRE

| | |
|--|-----------|
| PREAMBULE | 3 |
| 1 CONTEXTE, PRESENTATION DU TERRITOIRE, DU PROJET DE MODIFICATION N°1 DU PLU D'OUDON ET DE SES PRINCIPAUX ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX | 3 |
| 2 CARACTERE COMPLET ET QUALITE DES INFORMATIONS CONTENUES DANS LE RAPPORT DE PRESENTATION | 3 |
| 2.1 ARTICULATION DU PLU D'OUDON AVEC LES AUTRES PLANS ET PROGRAMMES..... | 3 |
| 2.2 DIAGNOSTIC SOCIO-ECONOMIQUE DU TERRITOIRE, ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT, CARACTERISTIQUES DES ZONES SUSCEPTIBLES D'ETRE TOUCHEES | 4 |
| 2.3 CHOIX DU PARTI RETENU NOTAMMENT AU REGARD DES OBJECTIFS DE PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT ET DES SOLUTIONS DE SUBSTITUTION RAISONNABLES | 8 |
| 2.4 INCIDENCES NOTABLES PROBABLES ET MESURES POUR EVITER, REDUIRE ET LE CAS ECHEANT COMPENSER LES CONSEQUENCES DOMMAGEABLES DU PLU D'OUDON | 9 2.5 |
| ÉVALUATION DES INCIDENCES SUR NATURA 2000 | 9 |
| 2.6 DISPOSITIF DE SUIVI | 10 |
| 2.7 RESUME NON TECHNIQUE | 10 |
| 3 PRISE EN COMPTE DE L'ENVIRONNEMENT PAR LE PROJET DE MODIFICATION N°1 DU PLU D'OUDON | 10 |
| 3.1 CONSOMMATION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS, ET ARTIFICIALISATION DES SOLS | 10 |
| 3.2 PRESERVATION DU PATRIMOINE NATUREL ET BATI | 11 |
| 3.3 PRISE EN COMPTE DES RISQUES ET LIMITATION DES NUISANCES | 13 |

PRÉAMBULE

Le dossier de Modification n°1 a été soumis à l'Autorité environnementale, au titre de l'Evaluation environnementale. A cet égard, il a été transmis le 22 avril 2022. Il a fait l'objet d'un avis de l'Autorité environnementale n°PDL-2022-6110 en date du 21 juillet 2022.

L'article R.123-8 du Code de l'Environnement stipule que :

« Le dossier soumis à l'enquête publique comprend les pièces et avis exigés par les législations et réglementations applicables au projet, plan ou programme.

Le dossier comprend au moins :

1° Lorsqu'ils sont requis :

[...]

c) L'avis de l'autorité environnementale mentionné au III de l'article L. 122-1, le cas échéant, au III de l'article L. 122-1-1, à l'article L. 122-7 du présent code ou à l'article L. 104-6 du code de l'urbanisme, ainsi que la réponse écrite du maître d'ouvrage à l'avis de l'autorité environnementale ;

[...] »

L'avis de l'Autorité environnementale (avis MRAe) est joint au dossier d'enquête publique.

Le présent document constitue « la réponse écrite du maître d'ouvrage à l'avis de l'autorité environnementale » (cf. article .123-8 du Code de l'Environnement). Il correspond à un prépositionnement de la Commune, considérant que la décision définitive relève de la délibération d'Approbation de la Modification n°1 en Conseil Municipal (qui interviendra au-delà de l'enquête publique).

Pour une question de clarté, le présent document reprend l'avis de la MRAe selon la numérotation de ses chapitres et sections.

1. CONTEXTE, PRÉSENTATION DU TERRITOIRE, DU PROJET DE MODIFICATION N°1 DU PLU D'OUDON ET DE SES PRINCIPAUX ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX

En l'absence de recommandation de l'Autorité environnementale à ce niveau, la Commune n'a pas d'observation complémentaire.

2. CARACTÈRE COMPLET ET QUALITÉ DES INFORMATIONS CONTENUES DANS LE RAPPORT DE PRÉSENTATION

5.1. ARTICULATION DU PLU D'ODON AVEC LES AUTRES PLANS ET PROGRAMMES

Citation de l'avis MRAe :

La MRAe recommande de compléter et mettre à jour les éléments relatifs à l'articulation du projet de modification du PLU avec les autres plans et programmes.

Réponse de la Commune :

La Commune confirme que les éléments relatifs à l'articulation du projet de modification du PLU avec les autres plans et programmes seront complétés et mis à jour.

5.2. DIAGNOSTIC SOCIO-ECONOMIQUE DU TERRITOIRE, ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT, CARACTERISTIQUES DES ZONES SUSCEPTIBLES D'ETRE TOUCHEES

Citation de l'avis MRAe :

La MRAe recommande de compléter la description et l'évaluation des enjeux des zones susceptibles d'être touchées par le projet de modification du PLU.

Réponse de la Commune :

La Commune confirme que ces compléments seront apportés. A ce stade, elle peut préciser les éléments qui suivent.

Situation du STECAL NI3 et du secteur Nli des jardins partagés

Le secteur des jardins partagés au sein du secteur Nli (cf. périmètre localisé à l'Ouest sur la carte ci-dessous) et le secteur NI3 du centre équestre (cf. périmètre localisé à l'Est sur la carte cidessous) intersectent la Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique (ZNIEFF) de type 2 « Vallée de la Loire de Nantes au bec de Vienne ».

Le secteur des jardins partagés et le secteur NI3 par rapport à la ZNIEFF de type 2



Source : géoportail.gouv.fr

La description de cette ZNIEFF⁷¹ précise qu'il s'agit d'une « vaste zone comprenant le lit mineur du fleuve dans sa partie fluviale et fluvio-maritime avec ses grèves exondées en période d'étiage et à marée basse, ses nombreuses îles semi-boisées, et la vallée alluviale (lit majeur) et ses abords occupés par de vastes prairies naturelles ouvertes ou bocagères, des zones humides variées (boires, marais annexes), avec des vallons et coteaux boisés et localement des faciès rocheux, etc... », que cet ensemble présente « un grand intérêt tant sur le plan écologique et faunistique que floristique » avec de « riches végétations caractéristiques des milieux ligériens avec une flore remarquable comprenant de nombreuses plantes rares dont plusieurs protégées au niveau national ou régional ». Elle précise également que cette zone présente un « grand intérêt sur le plan ornithologique de par la qualité et la diversité de son avifaune nicheuse, migratrice et hivernante. » ainsi qu'un « peuplement piscicole, herpetobatrachofaune et entomofaune riche et variée, etc... ».

Il faut relever que les deux secteurs identifiés sur la cartographie ne concernent que les franges de cette ZNIEFF, avec une occupation du sol relativement limitée et encadrée par le PLU (jardins partagés, centre équestre).

Situation de l'OAP de la Côte Saint-Aubin

L'OAP de la Côte Saint-Aubin se trouve en limite de Natura 2000 (Vallée de la Loire de Nantes aux Ponts-de-Cé et ses annexes, Directive « Oiseaux » et Directive « Habitats ») (cf. périmètre localisé sur la carte ci-dessous, à gauche). Il est également en limite du site classé de la Micotière (cf. périmètre AC2 de la carte ci-dessous, à droite).

**L'OAP de la Côte Saint-Aubin par rapport à
Natura 2000**



Source : géoportail.gouv.fr

**L'OAP de la Côte Saint-Aubin par rapport au site
classé de la Micotière**



Source : carte des servitudes d'utilité publique, PLU d'Oudon, 2020

La qualité et l'importance du site Natura 2000 « Vallée de la Loire de Nantes aux Ponts-de-Cé et ses annexes » sont décrites de la manière suivante⁷² : « La Loire a conservé, malgré des aménagements souvent anciens, des caractéristiques de fleuve avec un lit mobile. La partie aval du site est marquée par le passage d'un régime fluvial à un régime estuarien. Ces caractéristiques induisent des mosaïques de milieux très variés et souvent originales : grèves, berges vaseuses, prairies naturelles, bocage, milieux palustres et aquatiques, boisements, pelouses... Les groupements végétaux présentent des zonations intéressantes en fonction du gradient

⁷¹ www.inpn.mnhn.fr

⁷² www.inpn.mnhn.fr

d'hygrométrie et des circulations hydrauliques : végétations des eaux libres ou stagnantes de manière temporaire ou permanente en fonction des débits, groupements riverains soumis à la dynamique des marées, boisements alluviaux, zones de marais dans les parties latérales et quelques vallées adjacentes... La diversité des substrats, la pente, l'orientation des coteaux accentuent la richesse des milieux. De nombreuses espèces animales et végétales trouvent dans la vallée les conditions nécessaires à leurs cycles biologiques, certaines sont très originales et de grande valeur patrimoniale (Angélique des estuaires, Castor, poissons migrateurs, chauves-souris). Le site est également très important pour les oiseaux et fait aussi à ce titre partie du réseau Natura 2000. ».

Il convient de préciser qu'en frange Est de l'OAP, la déclivité de la pente est particulièrement forte au-delà du périmètre de l'OAP (vallée du Hâvre).

OAP de la gendarmerie et des services techniques

Des études ont été réalisées pour identifier les enjeux faune et flore. D'un point de vue floristique, aucune espèce menacée n'est présente. D'un point de vue faunistique, quelques espèces sensibles sont recensées (chauves-souris...). Globalement, les enjeux sont faibles à modérés.

Le projet de gendarmerie et les logements sont prévus dans la partie sud de la zone, tandis que le projet de centre technique municipal est prévu dans la partie nord de la zone (cf. extrait cartographique ci-après). Or, c'est sur la partie nord que se concentrent les principaux enjeux écologiques (cf. par exemple la carte ci-après localisant les arbres d'intérêt écologique, en particulier pour la faune).

D'un point de vue réglementaire, la mise en place de mesures compensatoires est nécessaire s'il est prévu un défrichement d'une surface supérieure 0,5 ha. Ce n'est pas le cas actuellement avec le projet de gendarmerie, puisque la zone à défricher s'étend sur 0.3063 ha. La commune a obtenu l'autorisation de défrichement des services de l'Etat (DDTM).

La modification du PLU n'induit pas de changement de périmètre, les enjeux sont identiques à ceux du PLU 2020. Si l'implantation du centre technique devait être maintenue sur ce site et si un défrichement supérieur à 0.5 ha s'avérait nécessaire, une nouvelle étude cas par cas serait réalisée et les mesures compensatoires définies par les services de l'Etat seraient mises en place. Il convient de noter qu'actuellement, la Commune recherche une autre solution pour implanter le centre technique mais se trouve confrontée à des difficultés pour trouver un terrain (surface suffisante bâtiments et stockage + zonage U + PPRI+ accessibilité), d'où le maintien de la mention « équipement public » dans l'OAP modifiée.

Extrait du plan topographique du projet



Source : agence Arrondel / Demande d'examen au cas par cas préalable à la réalisation d'une évaluation environnementale (art. R.122-3 du code de l'environnement), SOCOTEC, avril 2021, p.68

Localisation des arbres d'intérêt écologique



Source : agence Arrondel / Demande d'examen au cas par cas préalable à la réalisation d'une évaluation environnementale (art. R.122-3 du code de l'environnement), SOCOTEC, avril 2021, p.71

5.3. CHOIX DU PARTI RETENU NOTAMMENT AU REGARD DES OBJECTIFS DE PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT ET DES SOLUTIONS DE SUBSTITUTION RAISONNABLES

Citation de l'avis MRAe :

La MRAe recommande de compléter la justification des choix ayant présidé à l'établissement du projet de modification n°1 du PLU, concernant notamment le STECAL NI3 du centre équestre et les trois OAP de la rue de Bellevue, de Saint-Aubin, de la gendarmerie et des services techniques.

Réponse de la Commune concernant le STECAL NI3 :

La Commune rappelle quelques éléments de contexte : elle est propriétaire des terrains au niveau du centre équestre, ce dernier existe depuis la fin des années 1990, et elle a fait construire un manège en 2017. Ces éléments témoignent de l'importance du centre équestre pour la Commune.

La Commune relève que les bâtiments à régulariser ne sont pas réputés existants à la date d'Approbation du PLU, du point de vue de l'ADS (Autorisation du Droit du Sol) : leur régularisation constitue donc bien à ce titre une création de nouveau bâtiment. En l'occurrence, cette évolution est la seule manière pour régulariser ces bâtiments. Ainsi, le véritable accroissement d'emprise au sol représentera environ 185 m² d'emprise au sol par rapport à la date d'Approbation du PLU (et donc +145 m² par rapport au PLU approuvé en 2020, puisque celui-ci autorisait déjà 40 m²), ces surfaces étant déjà justifiées dans le dossier de Modification du PLU : il s'agit de conforter l'activité en permettant de doubler la surface des boxes (création d'une dizaine de boxes). Ainsi, la solution retenue apparaît adéquate au regard des besoins identifiés, d'autant que le maintien du centre équestre est un élément inscrit dans le PADD du PLU approuvé en 2020.

Concernant les solutions alternatives, il faut relever que le centre équestre est déjà existants : une confortation sur site, sans modification du périmètre du STECAL, apparaît donc comme la solution à privilégier d'autant qu'elle présente des incidences positives sur l'environnement (pas d'enjeu environnemental spécifique sur le site hormis la zone humide déjà protégée par le PLU, limitation du piétinement des prairies naturelles en période hivernale puisque davantage de chevaux pourront bénéficier d'un boxe).

Réponse de la Commune concernant l'OAP de la rue de Bellevue (suppression d'une liaison douce) :

La Commune précise que la parcelle AR923 était initialement intégralement identifiée en Espace Boisé Classé, au stade de l'Arrêt du projet de PLU, et que l'OAP reprenait ce principe de boisement protégé tout en identifiant un cheminement entre rue de Bellevue et rue de Beauvais.

Toutefois, à l'issue de l'enquête publique de 2018, l'OAP et le zonage avaient été ajustés suite à une remarque du Commissaire-enquêteur, en retirant la protection du boisement sur la partie nord-ouest de la parcelle pour permettre un projet de construction. Le principe d'un cheminement aurait donc dû être supprimé à cette occasion dans le PLU approuvé en 2020, si bien que le projet de Modification n°1 vise aujourd'hui la rectification d'une erreur matérielle.

La Commune précise que le maintien de ce cheminement induirait l'acquisition via l'expropriation ou la préemption totale de la parcelle AR 923 (une préemption partielle étant illégale) :

« (...) Dans l'hypothèse de la vente d'une unité foncière totalement située en zone de préemption, la préemption d'une ou de plusieurs parcelles de cette unité est impossible. Il en est de même de la vente d'une seule parcelle située en zone de préemption, qui ne peut faire l'objet d'une préemption qui ne porterait que sur une partie seulement de sa superficie totale. Le nouvel article L. 213-2-1 du Code de

l'urbanisme ne doit en effet pas permettre à l'autorité compétente de porter atteinte à la consistance d'un bien totalement inclus dans une zone de préemption. »

La commune ne voit pas l'intérêt d'acquérir cet espace situé en zone pavillonnaire.

Réponse de la Commune concernant l'OAP de Saint-Aubin :

La Commune précise que l'objectif de la modification est de permettre la concrétisation d'une opération sur l'OAP de Saint-Aubin, sans compromettre la possibilité de densification des espaces situés en frange Sud-Ouest de l'OAP (mais hors périmètre OAP).

La localisation de principe de continuité de l'OAP approuvée en 2020 induisait des possibilités d'accès (et donc de densification) de ces parcelles situées hors OAP. Avec le décalage du principe de continuité dans le cadre de la Modification n°1, il s'agit en même temps de permettre la concrétisation de l'opération sans obliger la réalisation d'une voie en limite Sud et de maintenir la possibilité de densification à terme au-delà du périmètre de l'OAP sur la zone Ub. Le fait de conditionner la réalisation de logements dans la partie sud de l'OAP à un projet d'aménagement incluant les parcelles hors OAP vise à éviter la fermeture d'un cœur d'îlot.

Le périmètre de l'OAP n'a pas été réduit pour ne pas préjuger du positionnement exact de la future voirie. Il n'a pas été étendu sur les parcelles actuellement hors OAP dans la mesure où le niveau de maturation d'un projet de densification sur les fonds de jardins de ces parcelles n'est aujourd'hui pas suffisant : sans chercher à favoriser un tel projet aujourd'hui, l'objectif est surtout de ne pas compromettre sa possibilité.

Réponse de la Commune concernant l'OAP de la gendarmerie et des services techniques :

En lien avec les compléments apportés concernant l'état initial de l'environnement relatif à cette zone (cf. section 2.2 du présent document), la Commune précise que le périmètre n'a pas été modifié au regard des incertitudes en matière de relocalisation des services techniques. De fait, si aucune solution de relocalisation n'était trouvée, la Commune se verrait dans l'obligation de les maintenir dans le périmètre de l'OAP existante (ce que permet le règlement écrit et ce que n'interdit pas l'OAP modifiée) tout en réalisant les dossiers réglementaires alors nécessaires.

5.4. INCIDENCES NOTABLES PROBABLES ET MESURES POUR EVITER, REDUIRE ET LE CAS ECHEANT COMPENSER LES CONSEQUENCES DOMMAGEABLES DU PLU D'OUDON

En l'absence de recommandation de l'Autorité environnementale à ce niveau, et dans la mesure où il est précisé que les différents points « font l'objet de précisions au chapitre 3 » de l'avis de la MRAE (et donc de sujets traités ci-après dans le présent document), la Commune n'a pas d'observation complémentaire.

5.5. ÉVALUATION DES INCIDENCES SUR NATURA 2000

Citation de l'avis MRAE :

La MRAE rappelle l'obligation, aux termes des dispositions de l'article R.122-20 du Code de l'environnement, d'effectuer et présenter l'évaluation des incidences Natura 2000.

Réponse de la Commune :

La Commune confirme que le dossier intégrera formellement une analyse des incidences sur Natura 2000. A cet égard, elle précise que les évolutions ne concernent pas spécifiquement de sites Natura 2000.

5.6. DISPOSITIF DE SUIVI

Citation de l'avis MRAe :

Le dossier [...] gagnerait à préciser quels indicateurs retenus dans le PLU en vigueur sont susceptibles de concerner les évolutions portées par la modification.

Réponse de la Commune :

La Commune confirme que ces indicateurs seront précisés. En l'occurrence, les indicateurs du PLU qui concernent les évolutions portées par la modification sont ceux :

- Du nombre de logements à produire (environ 230 nouveaux logements sur le terme du PLU) ;
- De la densité en extension (15 logements/ha minimum à l'échelle des nouvelles opérations d'ensemble).

5.7. RESUME NON TECHNIQUE

Citation de l'avis MRAe :

Le résumé non technique présente les mêmes lacunes que l'ensemble du dossier, et ne traite pas de la justification des choix.

Réponse de la Commune :

La Commune confirme que la Résumé non technique sera ajusté en intégrant les différents éléments inscrits dans les réponses du présent document.

3. PRISE EN COMPTE DE L'ENVIRONNEMENT PAR LE PROJET DE MODIFICATION N°1 DU PLU D'LOUDON

3.1. CONSOMMATION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS, ET ARTIFICIALISATION DES SOLS

Citation de l'avis MRAe :

La MRAe recommande de mieux justifier la prise en compte des enjeux de maîtrise de la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers, et de l'artificialisation des sols, en particulier pour les évolutions conduisant à renforcer les possibilités de construction sur le secteur NI3 du centre équestre et sur l'ensemble des zones agricoles, naturelles et forestières, ainsi que pour l'OAP de la gendarmerie et des services techniques dont la programmation d'aménagement s'est réduite.

Réponse de la Commune :

Secteur NI3 du centre équestre

Les éléments mentionnés précédemment dans le présent document soulignent que l'incidence, en termes d'artificialisation des sols, est de l'ordre de 185 m². Il est rappelé que cette emprise au sol correspond aux stricts besoins identifiés au niveau du centre équestre, et que l'artificialisation restera limitée en termes de périmètre (pas d'augmentation de secteur dédié au centre équestre). En lien avec le projet, la Commune pourrait envisager d'ajuster les typologies de constructions autorisées, en précisant que les nouvelles constructions devront être réalisées sans fondations, ce qui limite d'autant l'imperméabilisation des sols.

Zones agricoles, naturelles et forestières

La Commune souligne que le principal sujet correspond, à ce niveau, à l'ajustement du règlement écrit et plus précisément à la règle de constructibilité en campagne. A cet égard, elle rappelle que l'évolution relève strictement d'une clarification de la règle, sans incidences sur l'environnement.

OAP de la gendarmerie et des services techniques

La Commune relève que les évolutions n'induisant pas d'augmentation de la consommation d'espace ou de l'artificialisation, par rapport au PLU de 2020.

3.2. PRESERVATION DU PATRIMOINE NATUREL ET BATI

Citation de l'avis MRAe :

La MRAe recommande de mieux justifier de la prise en compte :

- Des enjeux de préservation de la ZNIEFF « Vallée de la Loire de Nantes au bec de Vienne » pour les évolutions portées en secteurs NI3 du centre équestre et Nli des jardins partagés,
- Des incidences sur le paysage des évolutions portées au règlement des zones agricoles, naturelles et forestières, et du STECAL NI3,
- Des enjeux associés au site classé de la Micotière pour l'évolution de l'OAP de la Côte Saint-Aubin.

La MRAe recommande par ailleurs de garantir l'absence d'incidence sur le site Natura 2000 de la vallée de la Loire.

Réponse de la Commune concernant les enjeux de préservation de la ZNIEFF :

La Commune rappelle que les ZNIEFF de type 2 intègrent les habitats annexes qui servent pour des espèces protégées (en lien avec les espaces Natura 2000 et les ZNIEFF de type 1) : elles font partie d'espaces qui servent à ces espèces à un moment ou à un autre de leur cycle de vie, mais ne sont pas prioritaires (il ne s'agit pas de zones de reproduction principale, elles ne présentent pas d'habitat protégé). De ce fait, les évolutions du PLU ne sont pas de nature à remettre en cause une partie du cycle biologique des espèces protégées.

C'est d'autant plus vrai que :

- La ZNIEFF de type 2 « Vallée de la Loire de Nantes au bec de Vienne » présente une superficie sans commune mesure avec les parties concernées par les évolutions du PLU : entre les secteurs NI3 et Nli des jardins protégés d'une part et la ZNIEFF de type 2 d'autre part, le recouvrement est de moins de 2 hectares alors que la ZNIEFF fait 16 522 ha à l'échelle de la vallée de la Loire ;
- Les secteurs NI3 et Nli des jardins protégés concernent de surcroît des franges de cette ZNIEFF de type 2 ;
- Les bâtiments autorisés ne présenteront pas de fondations au niveau du secteur Nli des jardins partagés et leur emprise au sol sera limitée 6 m² par bâtiment.

Réponse de la Commune concernant les incidences sur le paysage :

La Commune rappelle que l'évolution du règlement écrit relative à la constructibilité en campagne relève strictement d'une clarification de la règle, sans incidences sur l'environnement et en particulier sur les paysages.

La Commune précise que le centre équestre (STECAL NI3) est bien intégré dans le paysage, notamment grâce à l'écrin végétal qui l'entoure (cf. photo ci-contre) : double haie majeure en limite Sud (protégée au PLU au titre de l'Inventaire), haie en limite Nord (également protégée au PLU au titre de l'Inventaire), boisement à l'Ouest (protégé au PLU en tant qu'Espace Boisé Classé).



Le centre équestre, vu depuis le chemin longeant le site au Sud

De ce fait, l'augmentation des surfaces construites sur environ 185 m² par rapport à l'état actuel ne générera **pas d'impact significatif sur les paysages**, d'autant que ces bâtiments devront nécessairement rester compacts (distance maximale de 50 m entre bâtiments fixée par le règlement du PLU, périmètre circonscrit du STECAL NI3) et que leur hauteur reste limitée à 6 m à l'égout (hauteur qui ne sera donc pas plus élevée que le bâtiment existant le plus haut).

Réponse de la Commune concernant les enjeux associés au site classé de la Micotière :

La Commune relève que le secteur de l'OAP de la Côte Saint-Aubin est localisé certes en proximité du site classé de la Micotière, mais en-dehors de celui-ci. Elle souligne que le type d'urbanisation envisagé sera globalement similaire à ce qui existe dans l'environnement immédiat de ce secteur, et n'apportera donc **pas d'aggravation significative des incidences au plan paysager**.

Réponse de la Commune concernant l'analyse des incidences Natura 2000 :

Les enjeux se situent surtout au niveau de l'OAP de la Côte Saint-Aubin.

A ce titre, la Commune rappelle que le Rapport de présentation du PLU approuvé en 2020 précisait déjà que « *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.* ».

La Commune apporte les précisions suivantes :

- **Concernant les impacts directs** : le secteur de l'OAP de la Côte Saint-Aubin ne se trouve pas en site Natura 2000 : de ce fait, on peut conclure à l'absence d'impacts directs sur les habitats et les espèces d'intérêt communautaire ;
 - **Concernant les impacts indirects** :
 - Des impacts indirects sont possibles sur la faune (notamment la faune volante) en phase de travaux, dans le cadre de la mise en œuvre d'une opération d'aménagement (nuisances sonores). Afin de réduire cet impact, la Commune envisage d'intégrer une prescription complémentaire dans l'OAP : l'interdiction de débuter la phase de chantier au cours de la période de nidification et d'élevage jusqu'à l'envol des jeunes (soit du 1^{er} avril au 31 juillet).
 - Au-delà de la phase de travaux, le secteur présentera une vocation résidentielle : à cet égard, les nuisances sonores ne seront pas rédhibitoires pour les espèces protégées.
- Ainsi, en intégrant la proposition de prescription complémentaire relative à la phase de démarrage des travaux, on peut considérer que les impacts indirects seront résiduels.

3.3. PRISE EN COMPTE DES RISQUES ET LIMITATION DES NUISANCES

Citation de l'avis MRAe :

La MRAe recommande de justifier la bonne prise en compte du risque d'inondation pour les évolutions portées au règlement des zones naturelles et forestières comprises dans le périmètre du plan de prévention des risques inondation Loire Amont.

Réponse de la Commune :

La Commune rappelle que le secteur Nli des jardins protégés se trouve dans le secteur CEC 1 du PPRI Loire Amont. Dans son règlement écrit, le PPRI autorise explicitement « les abris de jardin dont l'emprise au sol devra être inférieure à 20 m² ». Par conséquent, les abris de jardins sont autorisés dans ce secteur.

Le PLU approuvé en 2020 était plus restrictif que le PPRI à ce niveau, puisqu'il ne permettait pas la création d'abris de jardin : l'évolution du PLU vise à autoriser ce type de construction dans ce secteur, en adéquation avec le PPRI. L'emprise au sol fixée par le PLU reste toutefois plus restrictive que le PPRI, avec une emprise au sol de 6 m² maximum.

Dans la mesure où les règles du règlement du PLU et les règles du PPRI s'appliquent de manière cumulative (en considérant la règle la plus stricte), et dans la mesure où le PPRI (annexé au PLU) s'impose dans tous les cas, on peut considérer que l'évolution du PLU ne présente pas d'incidence négative au regard du risque d'inondation.

Enfin, concernant l'évolution du règlement écrit relative à la constructibilité en campagne relève strictement d'une clarification de la règle, sans incidences sur l'environnement et en particulier sur le risque d'inondation.

A6. Réponse de la commune au PV de synthèse du CE (10 novembre 2022)



Commune d'Oudon

Modification n°1 du PLAN LOCAL D'URBANISME

Novembre 2022

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
11 rue de la République
44000 NANTES
Tél. : 02 40 94 92 40
Fax : 02 40 63 09 93
nantes@ouestam.fr

**Réponse au procès-verbal
de synthèse relatif à
l'enquête publique**



Ouest am'

L'intelligence collective au service des territoires



INSTITUT NATIONAL
DE LA STATISTIQUE
ET DES ÉCONOMIQUES

Ce document a été réalisé par :
Guillaume KIRRMANN, chargé d'études

SOMMAIRE

| | |
|--|------------|
| PREAMBULE | 97 |
| 1 QUESTIONS DU COMMISSAIRE-ENQUETEUR | 97 |
| 1.1 QUESTION 1 RELATIVE A L'AVIS DE LA MRAE ET D'ORDRE GENERAL | 97 |
| 1.2 QUESTION 2 RELATIVE AUX AVIS DES PPA | 97 |
| 1.3 QUESTION 3 RELATIVE A L'AJUSTEMENT DU ZONAGE | 97 |
| 1.4 QUESTION 4 RELATIVE A L'ERREUR MATERIELLE SUR L'OAP DE LA MABONNIERE | 98 |
| 1.5 QUESTION 5 RELATIVE A L'AJUSTEMENT DU ZONAGE AU NIVEAU DU STECAL NL3 | 98 |
| 1.6 QUESTION 6 RELATIVE A L'AJUSTEMENT DE L'OAP DE LA COTE SAINT-AUBIN (SITE B) | 99 |
| 1.7 QUESTION 7 RELATIVE A L'AJUSTEMENT DE L'OAP DE BELLEVUE (SITE E) | 99 |
| 2 REPONSES A APPORTER AUX DIFFERENTES OBSERVATIONS FORMULEES LORS DE L'ENQUETE PUBLIQUE | 100 |

PRÉAMBULE

Le présent dossier constitue la réponse au procès-verbal de synthèse de l'enquête publique, adressé par le Commissaire-enquêteur le 28 octobre 2022.

Il est précisé que les réponses ci-après ne constituent pas un positionnement définitif de la part de la Commune, étant donné que le positionnement définitif relève légalement du Conseil Municipal qui devra approuver la Modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme après réception du Rapport et des Conclusions du Commissaire-enquêteur.

QUESTIONS DU COMMISSAIRE-ENQUÊTEUR

QUESTION 1 RELATIVE A L'AVIS DE LA MRAE ET D'ORDRE GENERAL

La Commune précise que l'analyse renforcée et les justifications étayées sollicitées par la MRAe figureront dans le dossier d'Approbation de la Modification n°1 du PLU.

S'agissant des indicateurs de suivi, la Commune rappelle l'avis de la MRAe de 2022 relatif à la Modification n°1 : « Le dossier indique que la procédure de modification n°1 ne nécessite pas d'indicateurs de suivi complémentaires par rapport au PLU déjà en vigueur. Il gagnerait à préciser quels indicateurs retenus dans le PLU en vigueur sont susceptibles de concerner les évolutions portées par la modification. ». A cet égard, la Commune confirme que le dossier d'Approbation de la Modification n°1 du PLU intégrera lesdits indicateurs, déjà mentionnés dans le dossier de réponse à l'avis de la MRAe qui a été versé au dossier d'enquête publique.

QUESTION 2 RELATIVE AUX AVIS DES PPA

Concernant l'avis de la COMPA :

- Considérant les contraintes techniques fortes sur la parcelle concernée, la Commune envisage de maintenir le niveau de densité tel qu'envisagé dans la Modification sur le sous-secteur E2 ;
- La Commune prend acte du fait que le PPRI s'imposera nécessairement au PLU, en tant que servitude ;
- La Commune confirme que l'erreur matérielle relevée sur l'OAP du secteur de la gendarmerie sera rectifiée ;
- La Commune n'a pas reçu d'information spécifique de la part de la COMPA concernant les conditions de collecte des déchets, ne permettant pas de faire évoluer le PLU à ce titre dans le cadre de la Modification n°1 ;
- La Commune confirme l'intégration de l'évolution proposée par la COMPA s'agissant du stationnement de caravanes et des résidences mobiles isolées en tant que résidence principale en zone urbaine résidentielle.

Concernant l'avis du Conseil Départemental :

- La Commune rappelle qu'un dossier « Loi Barnier » a été réalisée dans le cadre du PLU de 2020, afin de permettre certaines dérogations : elle entend maintenir ces dérogations.

QUESTION 3 RELATIVE A L'AJUSTEMENT DU ZONAGE

La Commune précise qu'elle envisage de différer l'évolution du zonage pour les parcelles situées en partie nord (329, 330, 331), dans l'attente du nouveau PPRI.

Elle précise par ailleurs que le PPRI actuel ne permet pas la création ou l'extension d'emprise au sol de constructions existantes. Elle signale que l'une des parcelles a été remblayée, et que les côtes actuelles ne correspondent plus aux côtes initiales, sujet qui devra nécessairement être posé en cas de projet en lien avec le futur PPRI.

Elle rappelle enfin que même si le futur PPRI permettait la création de nouveau logement sur ces parcelles, leur accès ne pourrait se faire en zone inondable (ce qui est actuellement le cas *via* les parcelles situées plus au sud, qui desservent les parcelles 329-330-331 *via* la route de Ferry), sachant que la Commune n'envisage pas de permettre d'accès depuis le chemin communal présent en limite nord des parcelles 329-3030-331. De surcroît, il faudra également identifier 2 places de stationnement par logement sur la partie privative (et non sur le domaine public).

QUESTION 4 RELATIVE A L'ERREUR MATERIELLE SUR L'OAP DE LA MABONNIERE

La Commune confirme que certaines parcelles pourront être extraites de l'OAP de la Mabonnière, à la fois dans les OAP et le zonage pour une question de cohérence.

Elle précise qu'elle n'envisage pas de faire évoluer les modalités de programmation et de sécurisation, dans la mesure où ces deux éléments sont liés : puisque la densification de ce secteur nécessitera un renforcement de la sécurisation sur la RD, il est souhaitable que cette densification se fasse par le biais d'une opération d'ensemble clairement détournée.

Enfin, s'agissant du sujet de la sécurisation, la Commune rappelle qu'elle souhaitait effectivement assouplir cet élément, mais que la consultation du Conseil Départemental a conduit à ne pas intégrer cet élément dans le dossier de Notification également soumis à enquête publique. Pour mémoire, le dossier de concertation précisait explicitement dans sa présentation des projets d'évolution que « *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* » : c'est ce qui s'est produit s'agissant de ce sujet. Il précisait même qu'en parallèle de la concertation, « *le Conseil Départemental est consulté* ».

QUESTION 5 RELATIVE A L'AJUSTEMENT DU ZONAGE AU NIVEAU DU STECAL NL3

La Commune précise que la limitation de l'emprise au sol est réglementée par le biais du PLU, et que toute construction sortant du cadre défini est par définition illégale. Ainsi, le fait que le PLU, dans sa Modification n°1, fixe des droits à construire pour un maximum de 500 m² est le moyen retenu par la Commune pour accompagner et encadrer l'évolution de ce secteur.

QUESTION 6 RELATIVE A L'AJUSTEMENT DE L'OAP DE LA COTE SAINT-AUBIN (SITE B)

La Commune relève qu'elle n'a pas vocation à aménager par elle-même l'ensemble des sites à vocation d'habitat. A cet égard, elle précise que le secteur couvert par l'OAP de la Côte Saint-Aubin est détenu par le privé. Son identification s'est faite dans le PLU de 2020 au regard des besoins en logements identifiés et en considérant un ensemble de critères (compte-tenu des nombreuses contraintes existantes aux abords du bourg et de la proximité du site avec le bourg,) ; les OAP mises en place visent à encadrer l'évolution de ce secteur, y compris en cas d'opération privée.

Dans la mesure où le foncier est privé, la Commune n'a pas engagé d'étude spécifique sur ce secteur.

S'agissant des impacts d'une évolution de ce secteur, la Commune rappelle que les différents aspects techniques évoqués, notamment lors de l'enquête publique, relèvent de la phase opérationnelle et non d'une procédure au titre du Code de l'Urbanisme. Par ailleurs, l'analyse des impacts écologiques a été renforcée dans la réponse à l'avis de la MRAE dans laquelle « *la Commune apporte les précisions suivantes :*

- *Concernant les impacts directs : le secteur de l'OAP de la Côte Saint-Aubin ne se trouve pas en site Natura 2000 : de ce fait, on peut conclure à l'absence d'impacts directs sur les habitats et les espèces d'intérêt communautaire ;*
- *Concernant les impacts indirects :*
 - o *Des impacts indirects sont possibles sur la faune (notamment la faune volante) en phase de travaux, dans le cadre de la mise en œuvre d'une opération d'aménagement (nuisances sonores). Afin de réduire cet impact, la Commune envisage d'intégrer une prescription complémentaire dans l'OAP : l'interdiction de débiter la phase de chantier au cours de la période de nidification et d'élevage jusqu'à l'envol des jeunes (soit du 1^{er} avril au 31 juillet).*
 - o *Au-delà de la phase de travaux, le secteur présentera une vocation résidentielle : à cet égard, les nuisances sonores ne seront pas rédhibitoires pour les espèces protégées.*

Ainsi, en intégrant la proposition de prescription complémentaire relative à la phase de démarrage des travaux, on peut considérer que les impacts indirects seront résiduels. »

S'agissant enfin des impacts sur le voisinage, la Commune rappelle que le secteur de la Côte Saint-Aubin se trouve dans le bourg et que cette localisation en fait un secteur logique pour le développement de l'urbanisation, ce qui a induit son classement en zone AU dans le PLU de 2020.

QUESTION 7 RELATIVE A L'AJUSTEMENT DE L'OAP DE BELLEVUE (SITE E)

La Commune rappelle que la zone boisée privée, localisée à l'est de l'OAP de Bellevue, est d'ores et déjà protégée au PLU à travers un outil particulièrement fort : en effet, elle est identifiée en Espace Boisé Classé (EBC) au titre de l'article L113-1 du Code de l'Urbanisme interdisant tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation ou la protection des boisements.

Une telle protection ne peut être retirée que par le biais d'une procédure de Révision du PLU (Révision générale ou Révision allégée), nécessairement soumise à l'avis de la MRAe et à enquête publique.

RÉPONSES À APPORTER AUX DIFFÉRENTES OBSERVATIONS FORMULÉES LORS DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE

Les réponses sont établies sur la base du tableau transmis par le Commissaire-enquêteur.

Une réponse « ligne par ligne » est apportée (cf. document joint).

Nota : le « document joint » évoqué précédemment a été reporté en annexe A7 du présent rapport en y intégrant l'avis du commissaire enquêteur.

A7. Tableau de synthèse reprenant les observations du public (cf. PV de synthèse du CE, Annexe A4), la note en réponse de la commune (cf. Annexe A6) et portant l'avis du CE

ENQUETE PUBLIQUE - MODIFICATION N°1 DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE D'OUDON

Décision du TA n° E22000085 / 44

| N° | Nom et adresse des personnes | date | Parcelle, site et/ou OAP concernées | observations et/ou propositions | Thématique de la modification n°1 à laquelle rattaché l'observation | Réponse de la Commune | avis CE |
|---------------|--|----------------------------|---|--|---|--|--|
| ORE n°1 + OOR | Mme et M. ARGONDIC O Janine et Jacques | 19/09/2022 | OAP Bellevue (Est) site E - parcelles Ub 920, 923 et 928 | En complément des échanges durant la permanence du 19/09/2022, Mme et M. Argondico veulent confirmer leur souhait de voir supprimée la liaison douce qui court, au nord de la parcelle UB923 dont ils sont propriétaires et qui fait l'objet d'un compromis de vente, ainsi que sur les parcelles 920 (espace boisé classé) et 928. Cette suppression permettra de valider la vente de la parcelle 923 | OAP Bellevue | La Commune confirme sa volonté de retirer la liaison douce évoquée. | prend acte de la réponse ci-jointe de la commune et de sa réponse à la question 7, posée par le CE et relative à cette OAP, dans le PV de synthèse |
| OCE n°2 +OOR | Mme Hardy - La Bimboire - Oudon / (mail de Mme Retière et échange avec Mme Desormaux et Retière) | 19/09/2022 + 12/10/2022 | Le Landreau/ La Mabonnière/ La Pilardière parcelle ZD0036 | la propriétaire souhaiterait que le nouveau tracé de rectification du zonage Ub permette d'intégrer la parcelle ZD0036 et que son terrain soit classé constructible en totalité ou partiellement. Il est actuellement en zone N. | Proche de la rectification de zonage de La Pilardière (ajustement du zonage pour erreur matérielle parcelles construites) | La Commune précise que cette parcelle se situe en extension de l'enveloppe urbaine (limites actuellement construites) : il ne s'agit donc pas de rectifier une erreur matérielle. Par conséquent, son passage en zone constructible constituerait une ouverture à l'urbanisation, évolution qui n'est juridiquement envisageable que dans le cadre d'une Révision générale du PLU (et non dans le cadre d'une Modification de droit commun). | prend acte de la réponse de la Commune et l'engage à parfaire son information aux propriétaires dans une situation analogue |

ENQUETE PUBLIQUE - MODIFICATION N°1 DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE D'OUDON

Décision du TA n° E22000085 / 44

| | | | | | | | |
|-----------------------------------|---|--|--|--|---|--|--|
| <p>OCP n°3</p> | <p>Mime et M. SINEAU 190, La Durandière à Oudon</p> | <p>21/09/202 2 + 21/10/202 2</p> | <p>An 969 (ex An 1944)</p> | <p>Mime et M. Sineau demandent la modification du zonage de la parcelle 1944 (actuellement en Zone N) en zone permettant sa constructibilité avec l'argumentation que les terrains adjacents n°1365 et 1370 sont eux déjà construits (en zone Ub) et que l'accès aux différents réseaux pour la viabilisation du terrain est simple puisqu'en bordure du terrain. M. Sineau précise qu'il n'avait pas eu connaissance de la révision du PLU en 2018.</p> | <p>Non directement liée aux modifications proposées. Concerne l'ajustement et/ou la délimitation des zones du PLU</p> | <p>Avec une distance entre construction de plus de 90 m entre les bâtiments situés sur les terrains n°1365 et 1370, la parcelle n°1944 ne saurait être considérée comme intégrée à l'enveloppe urbaine : elle se situe donc en extension de l'enveloppe urbaine. Par conséquent, son passage en zone constructible constituerait une ouverture à l'urbanisation, évolution qui n'est juridiquement envisageable que dans le cadre d'une Révision générale du PLU (et non dans le cadre d'une Modification de droit commun). La Commune rappelle que la présence ou la facilité d'installation des réseaux permettant la viabilisation d'un terrain ne justifie pas à elle seule de classer un terrain en zone constructible : en effet, le Code de l'Urbanisme précise que les secteurs classés en zone agricole A ou naturelle N peuvent être "équipés ou non" (articles R151-22 et R151-24).</p> | <p>prend acte de la réponse de la Commune et l'engage à parfaire son information aux propriétaires dans une situation analogue</p> |
| <p>OOR et ORE n°4</p> | <p>Mime et M. Pierre Bourdeau 272 Blanche lande - Oudon</p> | <p>01/10/202 2</p> | <p>Parcelles N 320, N321, N322 et N323</p> | <p>En complément d'échanges lors de la permanence du 1/10/2022, Mime et M. Bourdeau souhaitent dans leur lettre, comme déjà demandé en 2018 lors de la révision du PLU, le passage en zone constructible de 4 parcelles jointives dont ils sont propriétaires. 2 constructions d'une surface de 50 m2 sont implantées sur ces parcelles. Ils n'ont pas eu connaissance de la concertation organisée par la mairie en septembre 2021.</p> | <p>Non directement liée aux modifications proposées. Concerne l'ajustement et/ou la délimitation des zones du PLU</p> | <p>La Commune précise que ces parcelles se situent en extension de l'enveloppe urbaine (limites actuellement construites), la faible superficie des constructions existantes ne suffisant pas à appuyer la qualification de l'enveloppe urbaine à ce niveau. Par conséquent, leur passage en zone constructible constituerait une ouverture à l'urbanisation, évolution qui n'est juridiquement</p> | <p>prend acte de la réponse de la Commune et l'engage à parfaire son information aux propriétaires dans une situation analogue</p> |

F. Y g u e l

18/11/2022

103/116

ENQUETE PUBLIQUE - MODIFICATION N°1 DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE D'OUDON

Décision du TA n° E22000685 / 44

| | | | | | | | |
|---------------|--|------------|---------------------------|---|---|---|---|
| OCE n°5 + OOR | Mme Chapeau et M. Goiset - Oudon : propriétaire de la parcelle AX330 | 01/10/2022 | parcelle AX330 / Le Bourg | <p>En complément des échanges durant la permanence du 1/10/2022, Mme Chapeau et M. Goiset souhaitent, dans leur courriel, qu'au regard des informations données (notamment celles fournies par la DDTM) et de la situation particulière de leur terrain (qu'ils indiquent répondre aux orientations du SCOT et du PADD), l'évolution envisagée du PLU concernant la zone Ubi soit reportée après l'approbation des nouvelles cartes d'aléas et des zones inondables. En effet, les services de la DDTM précisent, dans les courriels d'échange joints à leur envoi, que "la partie de [la] propriété dont l'altimétrie est supérieure à la cote de 11,20m NGF/GN69 ne sera pas incluse dans le périmètre du PPRI révisé" (pièce 3) et que "globalement, la ligne d'eau "état actuel" sera inférieure de quelques dizaines de centimètres par rapport à la ligne d'eau PPRI 2001". Les éléments apportés par La DDTM "montrent que la parcelle AX330 est moins impactée (par rapport aux résultats 2001) par un phénomène d'inondation par débordement de cours d'eau pour une référence centennale (PPRI)" et qu'ainsi (sur la base du levé topographique de 2021 fourni), la "parcelle AX330, devrait donc en grande partie sortir du champ réglementaire du futur PPRI". Par ailleurs, ils évoquent la présence d'une habitation existante (parcelle AX 329).</p> | <p>concerne l'ajustement du Zonage (Ubi) pour tenir compte du risque d'inondation + ajustement du règlement écrit</p> | <p>La Commune propose le maintien des parcelles AX329 et AX330 en zone Ubi, dans l'attente du nouveau PPRI. Elle précise que la parcelle AX330 n'est pas construite, et que la construction d'un logement n'est pas possible selon les règles du PPRI actuellement en vigueur, ni même l'extension de l'emprise au sol d'une construction existante. La Commune précise que cette parcelle a été remblayée dans sa partie nord, et que les côtes actuelles ne correspondent plus aux côtes initiales. Enfin, la Commune rappelle que même si le futur PPRI permettrait la création de nouveau logement sur cette parcelle, son accès ne pourrait se faire en zone inondable (ce qui est actuellement le cas via la parcelle 331 située plus au sud) ; de surcroît, il faudrait identifier 2 places de stationnement par logement sur partie privative (et non sur le domaine public).</p> | <p>envisageable que dans le cadre d'une Révision générale du PLU (et non dans le cadre d'une Modification de droit commun).</p> |
| | | | | <p>Le CE a pris bonne note du remblaiement de la parcelle AX330 par ses propriétaires qui conduit à une modification de ses côtes et consécutivement du référentiel d'analyse. Il a constaté sur place la situation actuelle d'accès des parcelles par un sentier situé au nord. Il a également pris note du fait que la commune "envisage de différer l'évolution du zonage pour les parcelles situées en partie nord (329,330,331)". Le CE engage la commune à différer effectivement la modification du zonage envisagée dans l'attente de la validation du nouveau PPRI et à organiser, sans attendre, une réunion avec les services de l'Etat et les propriétaires concernés pour clarifier et finaliser les règles d'accès et de construction dans cette zone.</p> | | | |

F. Yguel

18/11/2022

104/116

ENQUETE PUBLIQUE - MODIFICATION N°1 DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE D'OUDON

Décision du TA n° E22000085 / 44

| | | | | | | | |
|-------------------------------|--|--|--|---|---|---|--|
| <p>OOOR + OCE n°6</p> | <p>Mme A. Launay et M. Eric LAUNAY</p> | <p>01/10/2022 2 et 4/10/2022</p> | <p>parcelles ZD175/ ZD176/ZD154/ (hors modification) et ZD 146/ ZD 148/ZD 232/ZD234/ ZD236 (incluses dans la modification) / Site de la Mabonnière</p> | <p>Mme et M. Launay souhaiteraient que les parcelles 154/175 et 176 soient sorties de l'OAP comme le sont celles incluses dans la modification n°1. Ils indiquent qu'il existe un abri de jardin et une dalle en béton sur la parcelle 175 pour lesquels ils précisent avoir fait une déclaration préalable de travaux et avoir acquitté une redevance. Par ailleurs, ils confirment ne pas souhaiter vendre leurs terrains et qu'en conséquence aucune opération d'ensemble en une seule phase (cf. OAP) ne pourra se faire. Concernant les problèmes de sécurisation de la RD25, ils indiquent qu'il existe fréquemment un gros trafic, notamment lors de certaines manifestations. Ils ne comprennent pas pourquoi la mairie n'a pas gardé le projet de rédaction pour l'OAP qui figurait dans le dossier de concertation de septembre 2021.</p> | <p>OAP de la Mabonnière</p> | <p>La Commune confirme que la parcelle ZD 154 et les parties est des parcelles 175 et 176 seront retirées du périmètre de l'OAP, pour une question de cohérence du périmètre de l'OAP vis-à-vis de la parcelle 174. Elle rappelle que l'intégration de parcelles au sein d'une OAP ne vaut pas obligation de vente du terrain, ni préemption ou expropriation : c'est seulement en cas de projet d'urbanisation que les principes de l'OAP s'appliquent. La Commune précise que le projet de rédaction figurant dans le dossier de concertation de septembre 2021 n'a pu être maintenu, suite à la sollicitation du Conseil Départemental.</p> | <p>le CE a pris bonne note de la réponse ci-jointe de la commune ainsi que de sa réponse à la question 4 du CE en lien avec cette OAP. Il lui paraît que ces éléments sont de nature à faciliter l'urbanisation de cette zone en conformité avec le PADD et permettre la mise en œuvre du PLU.</p> |
| <p>ORE n°7 + OOR</p> | <p>M. Claude Michel - Cadoreau</p> | <p>12/10/2022 2</p> | <p>Parcelles ZR 181/182/184/185/</p> | <p>En plus d'un échange oral durant la permanence, M. Michel a déposé un courrier papier au registre, avec plusieurs annexes. Une partie non construite des parcelles dont il est propriétaire est passée en zone agricole An apparemment lors de la dernière révision du PLU (2018-2020) (Cf. Zone UC, annexe 1 au courrier) dont, pour des raisons d'ordre familial, il n'avait pas eu connaissance. L'autre partie, construite, est passée quant à elle en zone Ah. Il a été surpris par le tracé des zones An et Ah coupant en 2 ses propriétés, celles en An disposant pourtant de l'accès aux différents réseaux à leur périphérie. Il ne comprend en outre pas pourquoi il paie, encore en 2021, des impôts fonciers sur une base "terres non agricoles".</p> | <p>Non directement liée aux modifications proposées. Concerne l'ajustement et/ou la délimitation des zones du PLU</p> | <p>Comme relevé par M. Michel, les parcelles évoquées ne sont pas construites : elles sont donc situées hors enveloppe urbaine, et donc hors zone Ah. La Commune rappelle que la présence ou la facilité d'installation des réseaux permettant la viabilisation d'un terrain ne justifie pas à elle seule de classer un terrain en zone constructible : en effet, le Code de l'Urbanisme précise que les secteurs classés en zone agricole A ou naturelle N peuvent être "équipés ou non" (articles R151-22 et R151-24).</p> | <p>prend acte de la réponse de la Commune et l'engage à parfaire son information aux propriétaires dans une situation analogue</p> |

ENQUETE PUBLIQUE - MODIFICATION N°1 DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE D'OUDON

Décision du TA n° E22000085 / 44

| | | | | | | | |
|---------------|---|--------------------------------------|--|---|---|---|---|
| ORE n°8 + OOR | M. Gabriel Dupas, 200 - chemin de la justice à Oudon | 12/10/2022 2 | Les Champs Dominico / parcelle Zh24 et Zh25 | M. Dupas souhaiterait que les parcelles situées aux Champs Dominico puissent être constructibles comme il l'a déjà demandé en 2018 lors de la révision du PLU. | Non directement liée aux modifications proposées. Concerne l'ajustement et/ou la délimitation des zones du PLU | La Commune précise que ces parcelles se situent en-dehors de toute enveloppe urbaine : par conséquent, son passage en zone constructible constituerait une ouverture à l'urbanisation, évolution qui n'est juridiquement envisageable que dans le cadre d'une Révision générale du PLU (et non dans le cadre d'une Modification de droit commun). | prend acte de la réponse de la Commune et l'engage à parfaire son information aux propriétaires dans une situation analogue |
| OCE n°9 | M. Boris Lalignant | 11/10/2022 2 | parcelles du centre équestre : NI3/ STECAL 757,NI1599,598, | M. Lalignant appuie les modifications apportées par la mairie qui vont améliorer le confort d'hiver des chevaux. Il indique que l'activité du centre équestre "100% nature" est très importante pour les jeunes. | Concerne l'ajustement du règlement écrit concernant la modification des dispositions de la zone STECAL/NI3 | La Commune prend acte de cette observation. | voir ci-après avis pour OCE 25 |
| OCE n°10 | Mme Julie Colas | 11/10/2022 2 | parcelles du centre équestre : NI3/STECAL 757,NI1599,598, | Mme Colas appuie la modification du PLU relative au STECAL- centre équestre qui va permettre de pérenniser les boxes déjà présents et de bâtir des boxes complémentaires. Ces éléments vont permettre d'améliorer le confort des animaux en hiver de limiteront leur impact sur les prairies attenantes. | Concerne l'ajustement du règlement écrit concernant la modification des dispositions de la zone STECAL/NI3 | La Commune prend acte de cette observation. | voir ci-après avis pour OCE 25 |
| OCP n°11 | M. Gérard Chouin - 30 impasse de la ramonière à Oudon | 7/11/2022 reçu le 12/10/2022 2 | parcelles ZA 323-25 | Monsieur Chouin était propriétaire de 2 parcelles en 2014 dont une a été vendue (ZA326) et le nouveau propriétaire a obtenu à cette époque un permis de construire. La seconde (ZA323-25) n'a pu obtenir un permis de construire en 2019 en raison de la validation en cours du nouveau PLU. Or, celle-ci n'est désormais (depuis 2020) plus constructible. Monsieur Chouin demande si celle-ci pourra le redevenir et dans la négative, souhaite pouvoir récupérer la taxe PVR ainsi que les frais engagés pour la viabilisation du terrain en 2014. | Non directement liée aux modifications proposées. Concerne l'ajustement et/ou la délimitation des zones du PLU | La Commune relève que la DP division a été réalisée en 2014, et que le paiement de la PVR est lié à cette division indépendamment de l'évolution du zonage qui est intervenue plusieurs années plus tard. | prend acte de la réponse de la Commune et l'engage à parfaire son information aux propriétaires dans une situation analogue |

F. Yguel

18/11/2022

106/116

ENQUETE PUBLIQUE - MODIFICATION N°1 DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE D'ODON

Décision du TA n° E220000857/44

| | | | | | | | |
|-----------------------|--|--------------------------------|---|--|---|--|--|
| <p>OCE n°12 + OOR</p> | <p>Consorts Drilhon - Oudon et Paris</p> | <p>12/10/2022 + 21/10/2022</p> | <p>Parcelle AX 1110</p> | <p>Les consorts Drilhon demandent le maintien du zonage actuel de la parcelle dont ils sont propriétaires. Ils s'appuient sur les échanges de leurs voisins (cf. M. Goiset/Mme Chapeu, supra) avec la DDTM qui indique que "la ligne d'eau "état actuel" sera inférieure de quelques dizaines de centimètres par rapport à la ligne PPRI 2001., la parcelle AX330 devrait donc "en grande partie sortir du champ du futur PPRI". La modification du zonage envisagée et le passage en zone Ni "constitueraient une entrave à leur projet familial". Par ailleurs, ils indiquent que la parcelle 1110 comporte une construction, confirmant son maintien en zone Ubi. Ils poursuivent en évoquant que, comme la parcelle AX 330 et en cas de phénomène de crue centennale, "ses accès directs vers l'aval et vers l'amont du coteau (via la rue du Pont-Levis ou la route de Ferry) la rendraient aisément évacuable à pied ou en voiture de manière autonome". Ils précisent en outre ne pas avoir eu connaissance de la concertation de septembre 2021</p> | <p>concerne l'ajustement du Zonage (Ubi) pour tenir compte du risque d'inondation + ajustement du règlement écrit</p> | <p>La Commune propose le maintien de la parcelle AX1110 en zone Ubi, dans l'attente du nouveau PPRI. Elle précise que la parcelle AX1110 n'est pas construite, et que la construction d'un logement n'est pas possible selon les règles du PPRI actuellement en vigueur, ni même l'extension de l'emprise au sol d'une construction existante. Enfin, la Commune rappelle que même si le futur PPRI permettrait la création de nouveau logement sur cette parcelle, son accès ne pourrait se faire en zone inondable (ce qui est actuellement le cas via la parcelle 326 située plus au sud) ; de surcroît, il faudrait identifier 2 places de stationnement par logement sur partie privative (et non sur le domaine public).</p> | <p>Le CE a pris note du fait que la commune propose de maintenir la parcelle AX110 en zone Ubi, dans l'attente du nouveau PPRI. Il a constaté sur place la situation actuelle d'accès de la parcelle par un sentier au nord. Le CE recommande à la commune d'organiser, sans attendre, une réunion avec les services de l'Etat et les propriétaires concernés pour clarifier et finaliser les règles d'accès et de construction dans cette zone.</p> |
| <p>OCE n°13</p> | <p>Mme Cécile Nedellec via un courriel de Mme cécile Guyader</p> | <p>13/10/2022</p> | <p>parcelles du centre équestre : NI3 757, NI1599, 598,</p> | <p>Mme Nedellec souhaite que la possibilité d'extension de la structure d'accueil des chevaux et poneys en boxes puissent voir le jour, permettant que les animaux soient au "sec" en hiver. Le côté "pleine nature" de ce lieu est apprécié</p> | <p>Concerne l'ajustement du règlement écrit concernant la modification des dispositions de la zone STECAL/NI3</p> | <p>La Commune prend acte de cette observation.</p> | <p>voir ci-après avis pour OCE 25</p> |

F. Yguel

18/11/2022

107/116

ENQUETE PUBLIQUE - MODIFICATION N°1 DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE D'OUDON

Décision du TA n° E22000685 / 44

| | | | | | | | |
|--------------------------------|---|---|----------------------------------|--|-----------------------------|---|--|
| <p>OOOR + ORE n°14</p> | <p>M. et Mme Leduc, 601 côte Saint- Aubin</p> | <p>12/10/2022 2 et 14/10/2022 2</p> | <p>Côte Saint-Aubin (site B)</p> | <p>Lors de la permanence et dans leur observation, Mme et M. Leduc souhaitaient interroger la mairie sur le maintien d'une pression hydraulique suffisante dans le réseau d'eau eu égard à l'augmentation du nombre de logements prévus dans l'OAP</p> | <p>OAP Côte Saint-Aubin</p> | <p>S'agissant des diverses observations relatives à l'OAP de la Côte Saint-Aubin, la Commune précise les éléments suivants : - Concernant le principe d'une opération sur ce secteur et des impacts induits sur le voisinage, il convient de rappeler que ce secteur se trouve dans le bourg et à proximité du centre-bourg. Son identification s'est faite dans le PLU de 2020 au regard des besoins en logements identifiés et en considérant un ensemble de critères : les nombreuses contraintes existantes sur les autres secteurs du bourg (topographie, AOC...), sa localisation, couplée à un positionnement intéressant pour une future zone d'urbanisation a induit son classement en zone AU au PLU de 2020. - Concernant les aspects techniques : ils relèvent de la phase opérationnelle, en cas de projet sur le périmètre couvert par l'OAP. A cet égard, le calibrage du réseau hydraulique sera nécessairement réalisé au moment du dépôt du Permis d'Aménager. Plus largement, les différents aspects techniques seront nécessairement abordés au moment du dépôt du Permis d'Aménager avec les</p> | <p>Le CE prend acte de la réponse ci-jointe de la commune, notamment qu'un certain nombre d'observations et remarques formulées relèvent effectivement de la phase opérationnelle mais aussi que la commune demeurera vigilante sur ces aspects lors du dépôt des permis de construire. Le CE prend également acte de la réponse de la commune à sa question N°6, en particulier en ce qui concerne les nécessités affichées par la commune (PADD) en termes de densification dans le Bourg. Le CE recommande toutefois à la commune, d'une part, de parfaire l'information des propriétaires de la zone relativement à ces divers points de vigilance sur lesquels elle s'engage à veiller (et à faire appliquer lors de la phase opérationnelle) et, d'autre part, d'évaluer plus étayées (notamment au niveau du raisonnement sous-jacent), les impacts directs et indirects sur les zones naturelles situées sur son territoire.</p> |
|--------------------------------|---|---|----------------------------------|--|-----------------------------|---|--|

F. Yguel

18/11/2022

108/116

ENQUETE PUBLIQUE - MODIFICATION N°1 DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE D'ODON

Décision du TA n° E22000085 / 44

| | | | | | | |
|-------------------------------|--|---|----------------------------------|---|-----------------------------|--|
| <p>OOR + OCE n°15</p> | <p>M. Daniel Merceron 302 rue du côteau - Oudon</p> | <p>12/10/2022 2 et 16/10/2022 2</p> | <p>Côte Saint-Aubin (site B)</p> | <p>Lors de la permanence, dans son courriel et en lien avec les observations de la COMPA, M. Merceron interroge la mairie sur l'urbanisation prévue pour les nouvelles constructions sur l'OAP de Côte Saint-Aubin en termes de : services de secours, évacuation des eaux pluviales, ramassage des ordures (notamment le dimensionnement de la voirie en vue du retournement des camions), etc. et l'impact de celle-ci sur les infrastructures et habitations existantes.</p> | <p>OAP Côte Saint-Aubin</p> | <p>concessionnaires des réseaux ou avec les services concernés (répurgation, sécurité), en cas de projet sur le périmètre couvert par l'OAP. - Concernant les aspects écologiques : la note de réponse à la MRAe souligne l'absence d'impacts directs sur les habitats et espèces d'intérêt communautaire, tandis que le complément proposé pour l'OAP (interdiction de débiter la phase de chantier au cours de la période de nidification et d'élevage jusqu'à l'envol des jeunes) permettra de limiter les impacts indirects en phase de travaux (sachant qu'au-delà de la phase de travaux, la vocation résidentielle de ce secteur ne présentera pas de nuisances sonores rédhibitoires pour les espèces protégées, d'autant plus au vu de sa localisation dans un environnement déjà résidentiel). - Concernant la programmation : l'importance d'optimiser le foncier a conduit à identifier les objectifs de densité fixés dans l'OAP.</p> |
| <p>OCE n°16</p> | <p>Mme Frédérique Aubertin</p> | <p>17/10/2022 2</p> | <p>Côte Saint-Aubin (site B)</p> | <p>Pour Mme Aubertin, 8 à 12 lots paraissent particulièrement excessifs sur ce site, et posent plusieurs questions quant aux impacts, sur la zone Natura 2000 toute proche, mais aussi sur les riverains du fait de cette densification. "Celle-ci risque d'apporter plus de nuisances par une fréquentation accrue Rue du coteau Clergeau et également Rue de la Côte Saint Aubin, déjà très fréquentée".</p> | <p>OAP Côte Saint-Aubin</p> | |
| <p>ORE n°17</p> | <p>Mme Nathalie Charrier et M. Michel Berthelin 180 rue du Côteau Clergeau - Oudon</p> | <p>18/10/2022 2</p> | <p>Côte Saint-Aubin (site B)</p> | <p>Mme Charrier et M. Berthelin s'opposent à la création d'un passage pour ce futur lotissement, juste au niveau de l'accès à leur maison et demandent que soit prévu un autre accès pour ce lotissement. Par ailleurs, ils évoquent les nuisances de différentes sortes que vont occasionner ces travaux. Ils indiquent enfin que cette modification du PLU ne leur paraît pas être en conformité avec le PADD (modération d'espace et lutte contre l'étalement urbain).</p> | <p>OAP Côte Saint-Aubin</p> | |
| <p>OCE n°18</p> | <p>M. Gilles Le Bras</p> | <p>18/10/2022 2</p> | <p>Côte Saint-Aubin (site B)</p> | <p>M. Le Bras s'oppose au projet</p> | <p>OAP Côte Saint-Aubin</p> | |

ENQUETE PUBLIQUE - MODIFICATION N°1 DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE D'OUDON

Décision du TA n° E22000685 / 44

| | | | | |
|----------|---|---------------------------|-----------------|----------------------|
| ORE n°19 | Mme et M. Lemarchand s'étonnent du nombre de lots prévu (8 à 12) sur ces 4000 m2 de terrain. Les travaux et l'augmentation du trafic automobile vont induire des nuisances sonores. Demandent que soient examinées les conséquences d'un tel chantier. Sont défavorables au projet. | Côte Saint-Aubin (site B) | 18/10/2022 2 | OAP Côte Saint-Aubin |
| ORE n°20 | Sont totalement opposés au projet du fait de son impact sur l'environnement | Côte Saint-Aubin (site B) | 20/10/2022 2 | OAP Côte Saint-Aubin |
| OCE n°21 | Mme et M. Sorin évoquent dans leur courrier les problèmes qu'engendreraient ces constructions : eaux pluviales, accroissement de la circulation, nuisances sonores, tranquillité, impacts environnementaux | Côte Saint-Aubin (site B) | 18/10/2022 2 | OAP Côte Saint-Aubin |
| OCE n°22 | M. Cadot en comprend pas que "l'on revienne sur une décision de la commission de révision du PLU qui avait déclaré cette zone non constructible" face à divers problèmes : terrain enclavé, Zone Natura 2000 limitrophe, problèmes de raccordements aux réseaux, eaux pluviales, évacuation des poubelles, etc. | Côte Saint-Aubin (site B) | 20/10/2022 2 | OAP Côte Saint-Aubin |

F Yguel

18/11/2022

110/116

| | | | | | | |
|-----------------|--------------------|-------------------|----------------------------------|--|-----------------------------|--|
| <p>OCE n°23</p> | <p>Mme Bouhyer</p> | <p>20/10/2022</p> | <p>Côte Saint-Aubin (site B)</p> | <p>Mme Bouhyer reprend là des observations qu'elle a déjà faites lors de la concertation de septembre 2021. organisée par la mairie. De son point de vue, "la mise en constructibilité du terrain aurait pu être assortie de conditions pour une meilleure conformité à l'environnement, soit une sortie sur la Côte, soit une discussion avec les propriétaires du terrain avec le Moulin pour permettre éventuellement une sortie et donc une meilleure fluidité du trafic". Une grande partie de la rue du Coteau Clergeau n'étant pas desservie par le tout à l'égout, elle souhaite savoir " dans quelle mesure les constructions environnantes existantes seraient préservées de dommages collatéraux puisque ce terrain est enclavé ?" Elle demande également si " une étude permet aujourd'hui de mesurer la problématique liée au ruissellement des eaux pluviales sur les habitations en contre-bas". Elle juge enfin que le positionnement de l'endroit de collecte n'est absolument pas adapté pour plusieurs raisons qu'elle développe dans son courriel. Elle propose également des solutions : a) de "moderniser la collecte des poubelles comme au lotissement des Fontaines, c'est-à-dire de créer une zone avec des cuves dans le sol, ce qui serait plus propre et facile d'accès" et b) d'englober, dans le projet, "la rue du Coteau Clergeau ainsi que la partie haute de la Côte Saint Aubin avec un positionnement où se trouvent aujourd'hui les bacs Papier et Verre (croisement de la rue de la Côte Saint Aubin et de la rue de Bretagne".</p> | <p>OAP Côte Saint-Aubin</p> | |
|-----------------|--------------------|-------------------|----------------------------------|--|-----------------------------|--|

ENQUETE PUBLIQUE - MODIFICATION N°1 DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE D'OUDON

Décision du TA n° E22000085 / 44

| | | | | | | | |
|-------------------------------|--|---|--|--|--|--|--|
| <p>OOR + OCE n°24</p> | <p>M./Mme François et Marie- Jeanne Denis 90, le Cadoreau Oudon</p> | <p>01/10/202 2 et 20/10/202 2</p> | <p>parcelle An/Ah 201</p> | <p>Mme et M. Denis souhaitent que l'on revienne à la situation d'avant la révision du PLU approuvé en 2020. Dispose d'une construction de 194 m2 qu'ils souhaitent étendre. Or le règlement pour les zones Ah ne permet plus depuis 2020, d'une part, de construire plus de 60 m2 au total, en extension et annexes, d'une habitation existante et, d'autre part, bloque toute extension dès lors que l'emprise au sol du bâtiment principal excède 180 m2. Le bâtiment principal faisant 194 m2, il n'est donc pas possible de faire une extension. Ils demandent également dans leur courriel à revoir le règlement sur les différentes limites constructibles désormais introduites.</p> | <p>Concerne l'ajustement du règlement écrit - article 2</p> | <p>La Commune précise que les règles de constructibilité en campagne sont issues de règles existantes à l'échelle départementale, et qu'elle ne dispose pas de réelles marges de manœuvre à cet égard.</p> | <p>prend acte de la réponse de la Commune. Le CE recommande toutefois à la commune de revoir la rédaction de son règlement écrit : Zone A article 2 (§2.3, page 105 et suivantes)</p> |
| <p>OOR + OCE n°25</p> | <p>Mme F. Boutefroy et Mme Stephanie Bernard (présidente de l'associatio n FBK) - 470 rue du Chêne à Oudon</p> | <p>01/10/202 2 + 20/10/202 2</p> | <p>parcelles du centre équestre / STECAL : N13 757,N11599,598,</p> | <p>Mme Boutefroy et Bernard indiquent ne pas avoir eu connaissance de la situation juridique des parcelles que le centre équestre occupe avant la lecture du document de la MRAe. Elles n'avaient pas pu précédemment rencontrer le service juridique de la mairie. Elles évoquent la croissance de leur activité (à travers le nombre d'adhérents) depuis leur installation et la nécessité de l'extension proposée dans le cadre de la modification du PLU. Elles n'avaient pas compris que seuls 40 m2 étaient constructibles. Elles souhaitent répondre à la meilleure justification (demandée par la MRAe) quant "aux besoins liés au développement du centre équestre au-delà des constructions déjà réalisées et de l'adéquation des évolutions proposées, en application d'une démarche plus respectueuse des enjeux de limitation de l'artificialisation des sols". Dans leur courriel, elles rappellent l'historique</p> | <p>Concerne l'ajustement du règlement écrit concernant la modification des dispositions de la zone N13</p> | <p>La Commune prend acte de cette observation, qui permettra d'abonder le dossier en réponse à l'avis de la MRAe.</p> | <p>Prend acte de la réponse ci-jointe de la commune et de sa réponse à la question 5, posée par le CE dans le PV de synthèse. Le CE recommande néanmoins à la commune de suivre attentivement l'évolution de ce secteur, eu égard, d'une part, à l'expérience passée relative à cette zone N13 qui dispose d'une limitation de 40 m2 de seuil autorisé d'emprise au sol dans le PLU et, d'autre part, à l'expérience plusieurs fois relatée (cf. remarques générales) d'un décalage entre la situation réelle existant sur le terrain et celle reportée sur les plans cadastraux (expérience ou situation qui se trouve effectivement avérée dans cette zone).</p> |

F Yguel

18/11/2022

112/116

ENQUETE PUBLIQUE - MODIFICATION N°1 DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE D'OUDON

Décision du TA n° E22000085 / 44

| | | | | | | | |
|-------------------------------|--|------------------------|--|--|---|---|--|
| <p>OOR + ORE n°26</p> | <p>Mmes Evelyne et François Rigaud, 923 et 953 Ferry Oudon</p> | <p>21/10/202 2</p> | <p>parcelles cadastrées AX 688/689/829/830/1065 - Lieu-dit Ferry</p> | <p>Mmes Rigaud demandent que soit réexaminé le passage, de ces parcelles "de longue date constructibles", en zone N qui a eu lieu lors de la dernière révision du PLU en 2018/2020. Elles avaient déjà à l'époque formulé la même demande lors de l'enquête publique et souhaitent que soient prises en considération plusieurs constatations, dont, entre autres, qu'elles "sont situées en plein village de Ferry", qu'elles "sont bien desservies" par les réseaux, que ces terrains sont "entourés de nombreuses constructions anciennes et récentes voire très récentes" et "qu'ils sont inexploitable en agriculture".</p> | <p>Non directement liée aux modifications proposées. Concerne l'ajustement et/ou la délimitation des zones du PLU</p> | <p>Ces terrains se situent entre la partie constitutive du hameau de Ferry (à l'est) et deux constructions à usage d'habitation (à l'ouest), mais distantes de plus de 60 m vis-à-vis du hameau : il n'est ainsi pas envisageable de parler de continuité urbaine entre le hameau et ces deux habitations, si bien que les terrains situés entre les deux sont situés hors enveloppe urbaine. Par conséquent, leur passage en zone constructible constituerait une ouverture à l'urbanisation, évolution qui n'est juridiquement envisageable que dans le cadre d'une Révision générale du PLU (et non dans le cadre d'une Modification de droit commun).</p> | <p>prend acte de la réponse de la Commune et l'engage à parfaire son information aux propriétaires dans une situation analogue</p> |
|-------------------------------|--|------------------------|--|--|---|---|--|

ENQUETE PUBLIQUE - MODIFICATION N°1 DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE D'OUDON

Décision du TA n° E2200085 / 44

| | | | | | | | |
|----------------|---|------------|--|---|--|---|---|
| ORE n°27 | Mme et M. Cussonneau - Oudon | 21/10/2022 | Terrains situés à Blanche Lande : 1169/1163/1167/1166/1916/1915/1202 | Mme et M. Bidet font un certain nombre de constatations relatives : au ruissellement des eaux pluviales, au raccordement aux différents réseaux, à l'enclavement du terrain, à la collecte des ordures ménagères, à la proximité de la zone Natura 2000, à la difficulté d'accès à ces terrains, aux nuisances acoustiques, etc. que risque d'entraîner la modification du PLU au niveau de cette OAP de la côte Saain-Aubin. Ils indiquent en conclusion "ne pas être favorable à ce projet". | Concerne l'ajustement du règlement écrit relatif aux zones N (articles 2 et 3) | La Modification n°1 du PLU ne concerne pas les terrains mentionnés. | prend acte de la réponse |
| OCP n°28 | Mme et M. Pascal Bidet, 170 rue du côtéau cclergeau - Oudon | 21/10/2022 | Côte Saint-Aubin (site B) | OAP Côte Saint-Aubin | | | voir réponse ci-dessus pour OCE n°14 à 23 |
| OOR + ORE n°29 | Mme Rochas, 265 rue de la côte Saint-Aubin Oudon | 21/10/2022 | Côte Saint-Aubin (site B) | Mme Rochas indique être soucieuse de l'impact du projet de la côte Saint-Aubin sur la zone natura 2000 qui le jouxte et souhaiterait, comme le fait remarquer la MRAe, que cet impact soit étudié et quantifié avant toute construction. Elle craint par ailleurs que les coûts de construction, induits par les contraintes d'aménagement, ne permettent pas, à toutes les catégories de population, d'accéder à ces futures constructions. | OAP Côte Saint-Aubin | | |
| OOR30 | | 19/09/2022 | La Mabonnière (Site J) | La requérante est étonnée que la parcelle dont elle est propriétaire ne soit pas sortie de l'OAP de la Mabonnière, comme ceci avait été demandé à la mairie. En effet, cette personne souhaite vendre et ne peut le faire du fait qu'il est prévu "une opération d'aménagement d'ensemble en une seule et même phase (cf. page 24 de la pièce 4 du dossier)". Elle est également interrogative quant à la question de la sécurisation de l'accès vers la RD25 qui ne lui apparaît pas comme nouvelle. | OAP La Mabonnière | La Commune précise que le principe de sécurisation est aujourd'hui imposé par le Département en cas de renforcement du nombre de logements dans ce secteur. | voir réponse ci-dessus pour OCE n°6. La requérante devra contacter la mairie pour faire sortir sa parcelle de l'OAP |

F. Yguel

18/11/2022

114/116

ENQUETE PUBLIQUE - MODIFICATION N°1 DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE D'OUDON

Decision du TA n° E22000085 / 44

| | | | | | | |
|-----------|------------|------------------------------------|---|--|--|--|
| OOR3 1 | 01/10/2022 | parcelle en zone Ah | Cette personne demande si elle peut reconstruire et agrandir un bâtiment situé en zone Ah. Apparemment, existe un bâtiment ancien de plus de 50 m2 qui ne figure pas sur le plan cadastral. | Concerne l'ajustement du règlement écrit - article 2 | La Commune précise que le secteur Ah est constructible pour de nouveaux logements. | Prend acte de la réponse de la commune |
| OOR3 2 | 12/10/2022 | Parcelles en limite de zones Ah/An | Cette personne demande une modification et une clarification du règlement pour les zones An : En effet, elle souhaite construire sur une parcelle à cheval sur une zone Ah/An une construction (type Annexe) de 60 m2 en arguant de l'existence d'une habitation de 65 m2 au sol sur la partie Ah de la parcelle. | Concerne l'ajustement du règlement écrit - article 2 | La Commune précise que le règlement n'autorise les annexes qu'à hauteur de 40 m ² d'emprise au sol et à 15 m maximum de l'habitation. | Prend acte de la réponse de la commune |

F. Yguel

18/11/2022

115/116