

# CONCLUSIONS et AVIS du commissaire enquêteur

## ENQUETES PUBLIQUES CONJOINTES

du 8 octobre 2018 au 10 novembre 2018

### Objet :

Elaboration du Plan Local d'Urbanisme - PLU d'OUDON  
Schéma Directeur d'Assainissement Pluvial - SDAP d'OUDON



## Sommaire

<b>I – Rappel de la nature de l' enquête PLU et SDAP</b>	<b>p3</b>
1.1 Révision générale du PLU	
1.2 Création du SDAP Pluvial	<b>p4</b>
<b>II – Avis sur l'organisation et le déroulement de l'enquête</b>	<b>p4</b>
<b>III - Avis sur les observations</b>	<b>p5</b>
3.1 Avis portant sur le PLU	<b>p5 à 17</b>
3.2 Avis portant sur le SDAP	<b>p18</b>
<b>IV – Avis sur les OAP - Opération Aménagement et Programmation</b>	<b>p18</b>
<b>V – Avis motivés sur les emplacements réservés ER</b>	<b>p20</b>
<b>VI – Avis motivés du commissaire-enquêteur sur les dossiers</b>	<b>p20</b>
6.1 Avis sur le PLU	<b>p20à 21</b>
6.2 Avis sur le SDAP	<b>p22</b>

---

Ce document est rédigé par le commissaire enquêteur, Monsieur Bernard LALOS qui a été désigné par le Tribunal Administratif de Nantes – Décisions du TA en date du 17/08/2018 et du 18/09/2018.

Par arrêté n° 2018- T 75 du 18 septembre 2018, le Maire a ordonné l'ouverture de l'enquête publique portant sur le PLU et sur le SDAP.

---

### **I – Rappel de la nature des projets présentés à l'enquête unique**

L'enquête publique qui a été menée concernait, d'une part, la révision générale du PLU de OUDON, d'autre part la Création du Schéma Directeur d'Assainissement Pluvial de la commune d'Oudon. On dira le PLU et le SDAP.

Les dossiers ont été étudiés par la commune qui a les compétences d' URBANISME à l'échelle communale et de la gestion du réseau des eaux pluviales.

Je précise que le dossier de zonage d'assainissement des eaux usées est géré par la COMPA - Communauté de Communes du Pays d' Ancenis - qui en a la compétence.

Ce dossier « Eaux usées », en cours d'étude, n'a pas pu être joint aux dossiers PLU et SDAP.

### **1.1 Objet de l'enquête du PLU**

La commune d' Oudon est située en rive sud et au Nord-Ouest du Pays des Mauges, en limite départementale du Maine et Loire avec la Loire Atlantique. Oudon est entourée par les communes du Cellier et Saint - Géréon. La commune d' Oudon est distante de 16 km de Carquefou, en proche périphérie de la Métropole Nantaise et à plus de 7 kilomètres d' ANCENIS au Nord-Est.

Elle s'étend sur une superficie de près de 2 212 hectares.

La commune d' Oudon comptait 3 678 habitants en 2014. Leur répartition est relativement homogène.

Le paysage est constitué de coteaux, principalement orientés au sud, longeant la Loire, où sont implantés les hameaux - villages au nombre de trois, au sens du ScoT du Pays d'ANCENIS :

1. La Mabonnière / La Pilardière,
2. Le Plessis/ Le Tertre,
3. La Pageaudière/Blanche-Lande/La Durandière

La Loire et la rivière du Hâvre sont les cours d'eau qui traversent la commune d' Oudon. Oudon est marquée par la présence de l'eau, notamment par la Loire avec le risque inondation.

Deux sites Natura 2000 sont répertoriés sur la commune d' Oudon:

- La Zone de Protection Spéciale (ZPS) « Vallée de la Loire de Nantes aux Ponts de Cé et zones adjacentes »,
- Le Site d'Intérêt Communautaire « Vallée de la Loire de Nantes aux Ponts de Cé et ses annexes ».

Oudon, qui est un territoire rural occupé par l'agriculture et la viticulture, est considérée cité périurbaine de Nantes mais proche du poumon économique d' Ancenis.

Le PLU a pour objectif de recentrer l'urbanisation en partie agglomérée pour faire passer la population de 3700 à 4 400 habitants sur la durée du PLU ( entre 2018 et 2030).

Le projet du PLU a **été arrêté** par délibération du conseil municipal **le 23 février 2018**. Il a été soumis à l'évaluation environnementale MRAe du fait de la présence du site Natura 2000 de la Vallée de La Loire au 01/06/18.

## **1.2 Objet de l'enquête SDAP**

L'enquête concomitante a pour objet la création du Schéma Directeur de l'Assainissement Pluvial en établissant un plan de zonage du réseau des eaux pluviales.

L'objectif de ce zonage pour les eaux pluviales est de:

- Dresser l'état des lieux du réseau hydrographique existant, des cours d'eau, des ruissellements et le maillage des réseaux, fossés et canalisations, bassins de rétention.
- De recenser les secteurs sujets à dysfonctionnements,
- De définir les enjeux et des choix pour la gestion des eaux pluviales en adéquation avec le projet de PLU en cours de révision,

Le zonage de l'assainissement pluvial est un outil réglementaire obligatoire porté par la commune d'Oudon, qui en a la compétence.

Ce zonage « pluvial » sera annexé au dossier du PLU d'Oudon.

## **II – Avis sur l' organisation et le déroulement de l'enquête unique**

La commune d' Oudon est à la fois Autorité organisatrice et Maître d'Ouvrage de cette enquête qui comprend :

- la révision du PLU,
- La création du SDAP

Les deux dossiers étaient complets. Ils contenaient tous les renseignements utiles pour renseigner le public.

Néanmoins, j'ai souligné, sur la cartographie des zonages, l'absence de la couche cadastrale, des noms de rues, des numéros parcellaires qui ont compliqué le repérage des requérants.

L'enquête s'est déroulée de manière satisfaisante, respectant les dispositions de l'arrêté du conseil municipal 2018-T 75b du 18 septembre 2018, organisant l'enquête du 8 octobre 2018 à 14h jusqu'au samedi 10 novembre 2018, soit pendant 34 jours.

Les dossiers PLU et SDAP, ainsi que l'avis de l'Autorité Environnementale MRAe (uniquement celui portant sur le PLU) ont été tenus à la disposition du public en mairie d' Oudon.

La publicité a été faite de manière très satisfaisante, avec la presse, les deux bulletins municipaux de septembre et octobre 2018, le site internet de la mairie et tous les avis bien implantés sur les endroits stratégiques des changements annoncés au PLU.

Je me suis rendu sur place afin de bien vérifier à plusieurs reprises les bons affichages.

Je me suis tenu à la disposition du public en assurant 5 permanences en mairie d'Oudon, siège de l'enquête.

Le public a eu aussi la possibilité de s'informer des conditions d'ouverture et de déroulement de l'enquête publique mises en ligne sur le site de la mairie d'Oudon à l'adresse suivante : <http://www.cc-oudon.fr>.

Le public a pu formuler ses observations à la mairie d'Oudon ou par voie électronique à l'adresse dédiée suivante : [enquete.publiques-plu/sdap@oudon.fr](mailto:enquete.publiques-plu/sdap@oudon.fr)

Les permanences se sont déroulées dans des conditions matérielles satisfaisantes à la Mairie.

Le climat de l'enquête avec le public rencontré durant les permanences a été très agréable. L'écoute et le dialogue y ont été privilégiés.

L'enquête s'est terminée le 10 novembre 2018 à 12h.

Le registre a été clos par le commissaire enquêteur ce même jour.

***En conséquence, le CE émet un avis conforme au déroulement.***

### **III – Avis sur les observations du public**

#### **3.1 Avis portant sur le PLU**

Les remarques du public ont été exprimées sur le PLU.

Aucune commentaire, ne porte sur le SDAP.

J'ajoute, en ce concerne les Personnes Publiques Associées, des avis ont été formulés sur le dossier PLU et aucun sur le SDAP, en particulier la MRAe, l'Autorité Environnementale.

Ayant interrogé la Directrice des Services de la commune, elle confirme que l'envoi du Dossier de Loi sur l'Eau, mis au point par le bureau d'études G2C Environnement, n'a pas été transmis à l'instruction de la MRAe.

A la fin de ce document, un chapitre concerne les OAP – Orientations d'Aménagement et de Programmation qui constituent une des pièces du PLU.

Trois OAP ont fait réagir des personnes habitant au voisinage des projets d'urbanisation présentés en pièce 4 du dossier :

1. site A : Les Fontenis, au voisinage du Bois Rond,
2. site B : La zone en 2AU de la Côte de Saint AUBIN,
3. site H : Le Poulichon Nord, à son voisinage rue des Genêts

Le tableau présenté ci-après récapitule les observations recueillies, toutes formes confondues sur le registre papier, par courriers papier ou courriels via la messagerie.

Support des observations du PLU	Nombre des
---------------------------------	------------

	Observations
Observations écrites sur le registre en mairie	21
Courriers papier reçus au siège de l'enquête ou remis au commissaire enquêteur	19
Courriels déposés sur l'adresse dédiée	10
Observations orales	12
Total	62

Des personnes sont venues voir le commissaire enquêteur plusieurs fois.

Le commissaire enquêteur a attiré son attention sur les points particuliers qui soulèvent des questions et méritent des approfondissements et des réponses précises de la part de la commune.

Le mémoire en réponse de la commune d'Oudon, en date du 7 décembre 2018 est parvenu au commissaire enquêteur d'abord par voie électronique puis par courrier postal en lettre prioritaire reçue le 10 décembre 2018.

J'ai regroupé les observations sous la forme d'un tableau qui permet d'identifier l'ensemble des personnes qui se sont déplacées et qui ont fait part de leurs observations par courriers ou courriels, selon une codification préalablement définie.

Peu de personnes ont analysé le dossier en ayant un regard sur l'économie générale du projet de PLU pour l'urbanisation sur les 12 ans à venir.

Les remarques déposées mentionnent surtout leur intérêt particulier et manifestent, pour une partie, un mécontentement en raison du changement de type de zonage en perdant leur constructibilité existante au PLU précédent.

La recevabilité des observations sera appréciée par le Maire, le service urbanisme et « la commission urbanisme » de la commune d'Oudon avec le Cabinet « OUEST'Aménagement ».

Monsieur Jean-Pierre MAINGUET qui a exprimé son point de vue en ce qui concerne l'inventaire des haies avec une démarche d'intérêt général.

Le projet de PLU a divisé le territoire de la commune en zones de type AU, A, N, et U. Les cartes représentent tout le zonage sur trois plans, 2 à l'échelle 1/5000 et un à l'échelle 1/2500.

Ces documents cartographiques n'ont pas toujours été faciles à lire par les requérants, d'autant plus qu'il manquait la couche cadastrale et les noms de rues et lieu dits pour s'y repérer.

Souvent, les familles demandent à faire modifier les limites du zonage afin de conserver la constructibilité de leur propriété ou une partie en fonction de la configuration des lieux, leur usage actuel ou besoin futur.

Le Maire a traité de manière globale la majorité des observations où le public «a surtout sollicité des questions portant sur leur bien, en priorité, s'inquiétant de la constructibilité des parcelles», c'est à dire :

- Sur les observations à caractère personnel: Elles sont liées à des intérêts privés sollicitant des demandes de constructibilité de terrains: La commune rappelle les orientations générales du PLU, la volonté de recentrer l'urbanisation sur la partie agglomérée d' Oudon, dans les villages et hameaux de réduire l'urbanisation dans les dents creuses existantes desservies en assainissement collectif.

- **Remarque du commissaire - enquêteur: La commune répond de manière globale en tenant compte des obligations du SCOT et du PDH du Pays d'ANCENIS de manière cohérente.**

***Je considère cette réponse satisfaisante et conforme aux principes du SCOT. Cet argument est en cohérence avec les objectifs du SCOT. Je considère qu'il est conforme aux objectifs du PADD***

***Avis conforme du CE.***

- Sur les observations justifiant de projets en cours: La commune précise que « les autorisations en cours restent valables jusqu'à leur expiration.

En cas de Permis d' Aménager existants, des ajustements de zonage seront étudiés finement ».

(Voir les observations n°12 DUPE en ZR 192 ; n° 17 et n°OM5 de Mr ARRONDEL parcelle 579 ; n° 23 de Mme NOULIN pour son PA parcelles ZR 225,226, 227 ; n° OM 6 de Mr MAYET 390 route du Plessis avec permis de construire récent voulant pouvoir construire un garage ; n° OC 4 avec un PA accordé W3001 du 7/02/204 parcelle ZR 225 ; n° OC12 de Mr CHEVREL qui rappelle les CU w044 et W 045)

***Je considère cette réponse satisfaisante et conforme aux principes du SCOT. Cet argument est en cohérence avec les objectifs du SCOT. Je considère qu'il est conforme aux objectifs du PADD***

***Avis conforme du CE.***

Ci-dessous, je reprends l'analyse des observations repérées courrier (OC) ou registre (OR) ou par mail (OM).

N °	Noms et adresses des personnes	Objet de la déposition	1- Réponse de la Commune
			2- Avis du CE
O C 1	Mr et Mme ARGONDICO 343, rue d'Anjou Oudon	Parcelles AR920;923,926 et 928 Refus de classement en secteur BOIS CLASSE de la totalité de leur propriété qui a fait l'objet de CU pour.  Accepterait en secteur classé, la partie basse de leur bien et certains arbres remarquables en partie haute.  Demande la constructibilité de la « dent creuse » en partie haute desservie en réseaux et en accès routier depuis rue de Beauvais et la Rue Bellevue.	La commune veut maintenir le classement en secteur boisé classé, comme poumon vert au cœur de son bourg.
			<i>La notion de poumon vert semble déterminante pour l'intérêt général de la collectivité. Je pense toutefois que le projet pourrait examiner de plus près la faisabilité d'un seul lot constructible sans remettre en cause le principe du « poumon vert », situé dans la partie la plus haute de la parcelle. J'exprime un point de vue différent de la commune, ayant été faire un repérage sur place par deux fois, sur le terrain et depuis la route de Champtoceaux et le pont sur La Loire. Il me semblerait pertinent de pouvoir à la fois densifier en partie haute du site et à la fois proposer un classement de ce terrain en Espace Boisé Classé, rappelant que cette parcelle est à ce jour en UB au PLU. Je note au passage que le propriétaire comprend tout l'intérêt du classement en Bois Classé au cœur de l'agglomération.  <b>Avis conforme du CE, sous la condition d'approfondir la portée de l'emprise Bois Classé</b></i>
O C 2	Mme CHEVALIER L. 204, le Petit Bordeaux Oudon	Parcelles 1004;1008;1015;1017 et 1018 Elle conteste le changement de zonage. Elle explique avoir prévu et réalisé les branchements d'eau et d'assainissement et la division de , vu avec son frère André GRIMAUD. Avec un chemin d'accès par les parcelles 1004, 1009 et 1015.	Dans son mémoire en réponse, la commune précise « que la délimitation des zones Ub et Ah en campagne s'appuie sur les enveloppes urbaines ; autant que possible sur les limites parcellaires ; mais quand elles sont trop lâches, le périmètre a été recoupé en proximité de l'habitation existante. Des ajustements à la marge pourraient être envisagés s'ils ne conduisent pas à la création de nouveaux logements »
			<i>Cet argument est en cohérence avec les objectifs du SCOT. Je considère qu'il est conforme aux objectifs du PADD Avis conforme du CE.</i>
O C 3	Mr GRIMAUD Joël 270,rue du Coteau Clergeau  OUDON	Il sollicite la constructibilité en UB d'une partie de son terrain parcelle 767 précédemment en UB, environ 1300 m2, soit la moitié de sa propriété, sur la partie moins pentue qui jouxte des constructions existantes.	Dans son mémoire en réponse, la commune précise « que la délimitation des zones Ub et Ah en campagne s'appuie sur les enveloppes urbaines ; autant que possible sur les limites parcellaires ; mais quand elles sont trop lâches, le périmètre a été recoupé en proximité de l'habitation existante. Des ajustements à la marge pourraient être envisagés s'ils ne conduisent pas à la création de nouveaux logements »
			<i>Cet argument est en cohérence avec les objectifs du SCOT. Je considère qu'il est conforme aux objectifs du PADD Avis conforme du CE.</i>



O C 4	NOULIN Francette Consorts PEIGNE 109, les Perrières Oudon	Rappelle le PA accordé W3001 le 7 février 2014, et le projet de permis de construire en cours sur la parcelle ZR 225. Souhaite savoir si le PLU remet en cause le PA.	Dans son mémoire la commune, «précise par ailleurs que les autorisations d'urbanisme en cours restent valables jusqu'à leur expiration » (cas des Permis de construire et des Permis d' Aménager)  <b>Avis conforme du CE.</b>
O C 5	Mr DUPE Thierry 33, Le Vieux Cadoreau Oudon	Parcelle ZR 192 :demande en zonage constructible la partie mentionnée B sur le plan annexé à son courrier au Vieux CADOREAU	La commune précise « que la délimitation des zones Ub et Ah en campagne s'appuie sur les enveloppes urbaines ; autant que possible sur les limites parcellaires ; mais quand elles sont trop lâches, le périmètre a été recoupé en proximité de l'habitation existante. Des ajustements à la marge pourraient être envisagés s'ils ne conduisent pas à la création de nouveaux logements » <b>Avis conforme du CE.</b>
O C 6	Mr GOISNARD Edmond 175 Vieille Cour OUDON	Parcelle 589 -Il conteste le projet de la commune qui risque d'impacter sa propriété par un nouveau projet d'équipement communal en zonage NI. Ne souhaite pas de projet communal en face son jardin.	La commune n'a pas apporté de réponse à ce propriétaire qui pense être pénalisé en cas de construction à l'arrière de son terrain lui supprimant à terme le cône de vue vers la vallée du Hâvre. <b>Je demande à la commune de porter une attention à cette observation OC6 avant approbation du PLU.</b> <b>Avis conforme du CE quant au zonage.</b>
O C 7	Monsieur MAINGUET Jean-Pierre 50, rue Côte St Aubin OUDON	Le sujet porte sur une question d'intérêt général. Cela concerne l'inventaire des haies réalisé à partir d'Inventaire Forestier National par vue aérienne.  Il demande de porter, en vert foncé, les haies repérées dans le zonage Natura 2000, de souligner l'existence des arbres têtards, de compléter l'inventaire du projet par des haies repérées par la lettre Q pour haie qualifiée, de les rendre visibles au plan graphique du zonage.	Le mémoire en réponse n'a pas exprimé son point de vue, sauf dans la première phrase « les données à actualiser dans le rapport de présentation le seront. ... Lisibilité des plans de zonage... »  <b>Je ne suis pas certain que cet argument réponde à l'attente de Mr MAINGUET en conséquence, je demande à la Commune faire une relecture des documents complétant l'inventaire des haies.</b> <b>Avis conforme du CE sur la proposition de cet inventaire complémentaire.</b>
O C 8 - 1	Monsieur ASLAN David 272, La Ricarderie Oudon	Parcelle AN 1607p située 20, Blanche Lande jouxtant le garage DROUGARD. Souhaite délocaliser son entreprise à Blanche Lande notant qu'il n'y aurait pas de terrain « disponible » dans la ZA du Plessis.	Dans son mémoire en réponse, la commune précise « que la délimitation des zones Ub et Ah en campagne s'appuie sur les enveloppes urbaines ; autant que possible sur les limites parcellaires ; mais quand elles sont trop lâches, le périmètre a été recoupé en proximité de l'habitation existante. Des ajustements à la marge pourraient être envisagés s'ils ne conduisent pas à la création de nouveaux logements » <b>Avis conforme du CE.</b>
C 8 - 2	Monsieur DROUGARD garage Blanche Lande 20,Blanche Lande Oudon	IL rappelle l'avis reçu du Département sur les parcelles AN 1439 et 1607 en date du 29/08/2018. Il a joint le CU déposé le 17/07/2018. Par rapport au projet de PLU qui déclassé le zonage Ue actuel, il	Dans son mémoire en réponse, la commune précise « que la délimitation des zones Ub et Ah en campagne s'appuie sur les enveloppes urbaines ; autant que possible sur les limites parcellaires ; mais quand elles sont trop lâches, le périmètre a été recoupé en proximité de l'habitation existante. Des ajustements à la marge pourraient être envisagés s'ils ne conduisent pas à la création de nouveaux logements »

		<p>demande à repousser de 35 mètres la limite sur sa parcelle AN1607. Il souhaite en vendre une partie à Mr ASLAN et conserver une partie pour l'extension de son activité de garage.</p>	<p><i>Cet argument est en cohérence avec les objectifs du SCOT. Je considère qu'il est conforme aux objectifs du PADD</i></p> <p><i>Je demande qu'avant approbation du projet, le propriétaire du garage soit rencontré afin de recouper au mieux la limite à conserver constructible, en respectant les objectifs du SCOT et en suggérant une proposition vers l'extension de la Zone artisanale du PLESSIS.</i></p> <p><i>Avis conforme du CE</i></p>
O C 9	Mr GRIMAUD André 31, grande Rue 92380 GARCHES	<p>Cette requête reprend de sa sœur Madame Liliane CHEVALIER en OC2</p> <p>Je renvoie donc à l'observation OC2</p>	<p>Argumentaire de la commune identique à OC8</p> <p><i>Cet argument est en cohérence avec les objectifs du SCOT. Je considère qu'il est conforme aux objectifs du PADD</i></p> <p><i>Avis conforme du CE.</i></p>
O C 1 0	Mr LEBEC Tanguy Oublepied Oudon	<p>Ces questions rejoignent celles de Mr LEBEC Gaël, son frère de Tanguy LE BEC</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Refus du passage de la liaison douce au milieu de leur forêt,</li> <li>• Surpris par le changement de destination des bâtiments anciens sur des propriétés différentes,</li> <li>• demande le changement de destination parcelle ZI - 108 et ZI-116 suite PC attribué à son frère Servan LEBEC à La Gruaisière, en Zonage UC au PLU. Il donne son point de vue sur la Loi ALUR avec la situation en rase campagne</li> </ul>	<p>Dans son mémoire en réponse, la commune précise « que la délimitation des zones Ub et Ah en campagne s'appuie sur les enveloppes urbaines ; autant que possible sur les limites parcellaires ; mais quand elles sont trop lâches, le périmètre a été recoupé en proximité de l'habitation existante. Des ajustements à la marge pourraient être envisagés s'ils ne conduisent pas à la création de nouveaux logements »</p> <p>En ce qui concerne le changement de destination, sa définition et ses limites, la commune apporte une bonne réponse.</p> <p><i>En revanche, au vu du manque de clarté sur les plans au 1/5000, il semble utile de communiquer ou rencontrer le pétitionnaire afin de lui commenter le PLU avec le bon repérage des parcellaires numérotés.</i></p> <p><i>Avis conforme du CE.</i></p>
O C 1 1	Mr FRANCHETEAU Phillippe. 730, La durandière Oudon	<p>Concerne la parcelle 1538 dont une partie reste en constructibilité. IL remet un plan détaillé pour montrer l'emprise du terrain de tennis abandonné de 36 m x 17 mètres sur lequel il souhaite y construire « un projet harmonieux » pouvant s'intégrer au paysage, dans l'esprit de lodge touristique.</p> <p>Courrier de 5 pages dont 1 plan et 3 photos.</p>	<p>Argumentaire identique à tous les secteurs en Ah pour des personnes sollicitant de la constructibilité de leurs terrains à titre particulier et personnel.</p> <p><i>Cet argument est en cohérence avec les objectifs du SCOT. Je considère qu'il est conforme aux objectifs du PADD</i></p> <p><i>Avis conforme du CE.</i></p>
O C 1 2	Mr CHEVREL Olivier 293, rte de Montpiron Oudon	<p>Concerne ses parcelles AN 899,900,1240,1725,2038,2039 pour 2280 m2.</p> <p>Elles étaient en zonage UC.</p> <p>Avec ce PLU est passent en N non constructibles.</p> <p>Il rappelle les deux CU accordés</p>	<p>Argumentaire identique à tous les secteurs en Ah pour des personnes sollicitant de la constructibilité de leurs terrains à titre particulier et personnel.</p>

		W044 et W045, et la viabilisation en cours. Il demande un zonage de type Ah comme au secteur du Ferry répondant aux critères d'un STECAL. Il fait remarquer l'absence de maison au PLU parcelle 1874 existante. Courrier de 2 pages et 6 plans.	<i>Cet argument est en cohérence avec les objectifs du SCOT. Je considère qu'il est conforme aux objectifs du PADD Avis conforme du CE.</i>
OC 13	Mr et Mme BOURDEAU Pierre 272, Blanche Lande  Oudon	ZO 320;321;322;323 Secteur Blanche Lande au nord de la RD 723.- Demande de constructibilité de ses parcelles formant une pièce unique déjà construite avec la viabilisation existante.	Argumentaire identique à tous les secteurs en Ah pour des personnes sollicitant de la constructibilité de leurs terrains à titre particulier et personnel.  <i>Cet argument est en cohérence avec les objectifs du SCOT. Je considère qu'il est conforme aux objectifs du PADD Avis conforme du CE.</i>
OC 14	Mr et Mme AUDRAIN 137, rue de Bretagne  Oudon	Parcelles AX321 et AX 322. Est-il légal de faire passer en zonage NI en Ubl ?Le requérant demande le maintien de ces deux parcelles en zonage NI.  Parcelles AX 1051-1052 et 1049;1048;1050 et 324 : Passage de Ue en UB et Uel en Ubl entre rue de Bretagne et rue de Ferry.  Comment ces parcelles peuvent-elles passer en Ubl en zone inondable avec le PPRi. Pourquoi passer ces zones artisanales Ue en zone d'habitation UB avec le risque inondation.	Argumentaire identique à tous les secteurs en Ah pour des personnes sollicitant de la constructibilité de leurs terrains à titre particulier et personnel.  <i>Cet argument est en cohérence avec les objectifs du SCOT. Je considère qu'il est conforme aux objectifs du PADD Avis conforme du CE.</i>
OC 15	Mme REGNIER Elisabeth 580, côte de St Aubin  Oudon	Parcelles mitoyennes du n° 524 de la côte de saint Aubin : <ul style="list-style-type: none"><li>• n° 439-936-938 et 940 de 4 268 m2 avec voie d'accès de 4,50m ;</li><li>• n°652 de 2 800 m2 avec accès voie publique,</li></ul> Elle demande leur classement en zone constructible au PLU.	Argumentaire identique à tous les secteurs en Ah pour des personnes sollicitant de la constructibilité de leurs terrains à titre particulier et personnel.  <i>Cet argument est en cohérence avec les objectifs du SCOT. Je considère qu'il est conforme aux objectifs du PADD Avis conforme du CE.</i>
OC 16	Mme HARDY Jeannine La Bimboire  Oudon	Parcelle ZD 0036, environ 2 800 m2.  Ce courrier du 26 mai 2016, demande la constructibilité de sa partie indiquée sur le plan joint.	Argumentaire identique à tous les secteurs en Ah pour des personnes sollicitant de la constructibilité de leurs terrains à titre particulier et personnel.  <i>Cet argument est en cohérence avec les objectifs du SCOT. Je considère qu'il est conforme aux objectifs du PADD Avis conforme du CE.</i>
OC 17	Monsieur BIDET Alain 505, La Pageaudière  Oudon	Parcelles ZO 541 ; 353 et 354. Il sollicite la constructibilité de : - la partie du jardin ZO n°541 et le n° 778 (soit 709 m2) avec la constructibilité ; - des parcelles 353 et 354 de (525 m2 et 1 741 m2) ,	Argumentaire identique à tous les secteurs en Ah pour des personnes sollicitant de la constructibilité de leurs terrains à titre particulier et personnel.  <i>Cet argument est en cohérence avec les objectifs du SCOT. Je considère qu'il est conforme aux objectifs du PADD Avis conforme du CE.</i>

O C 1 8	Mesdames RIGAUD Evelyne et Françoise 953, Ferry  Oudon	AX 688;689;829;830 ; 1065 Le Projet PLU classerait en N.  <ul style="list-style-type: none"> <li>Les requérantes sollicitent le classement en UC indiquant qu'elles sont situées au village de Ferry, avec accès à la route facile, desservies par les réseaux,</li> <li>formant une « dent creuse » dans le secteur et ne pouvant plus être exploitées en terre agricole.</li> </ul>	Argumentaire identique à tous les secteurs en Ah pour des personnes sollicitant de la constructibilité de leurs terrains à titre particulier et personnel.
			<i>Cet argument est en cohérence avec les objectifs du SCOT. Je considère qu'il est conforme aux objectifs du PADD Avis conforme du CE.</i>
O C 1 9	Mr et Mme CORNET Michel, 12, chemin de Cossarderie Saint Meen Le Cellier	Parcelles 387-390-391-386-1026 et 655. Ils demandent leur constructibilité au voisinage des n° 399 et 400 Parcelles 483-490-491-492-493-494-495-496 : il est demandé leur constructibilité, au voisinage de n° 710	Argumentaire identique à tous les secteurs en Ah pour des personnes sollicitant de la constructibilité de leurs terrains à titre particulier et personnel.
			<i>Cet argument est en cohérence avec les objectifs du SCOT. Je considère qu'il est conforme aux objectifs du PADD Avis conforme du CE.</i>
OR1	LERAY Joël, La Briantière - Oudon	Demande une extension du zonage Ah de sa parcelle 273, en prolongement de la propriété ROUQEYRLLE jusqu'à la route Pierre Blanche, en zonage constructible.	Argumentaire identique à tous les secteurs en Ah pour des personnes sollicitant de la constructibilité de leurs terrains à titre particulier et personnel.
			<i>Cet argument est en cohérence avec les objectifs du SCOT. Je considère qu'il est conforme aux objectifs du PADD Avis conforme du CE.</i>
OR2	DUPUIS Catherine, 104 Vauvressix - Oudon	Demande si leur parcelle ZD12 à la Mabonnière sera constructible. Parcelle de 1120 m2.	Argumentaire identique à tous les secteurs en Ah pour des personnes sollicitant de la constructibilité de leurs terrains à titre particulier et personnel.
			<i>Cet argument est en cohérence avec les objectifs du SCOT. Je considère qu'il est conforme aux objectifs du PADD Avis conforme du CE.</i>
OR3	DUPAS Joseph, 545 Vincent - Oudon	Demande l'autorisation de constructibilité des parcelles ZK 104 et ZK 132	Argumentaire identique à tous les secteurs en Ah pour des personnes sollicitant de la constructibilité de leurs terrains à titre particulier et personnel.
			<i>Cet argument est en cohérence avec les objectifs du SCOT. Je considère qu'il est conforme aux objectifs du PADD Avis conforme du CE.</i>
OR4	MAXIME Mr et Mme 705, La Durandière - Oudon	Parcelles AN 1975p et 1982p et 1983p. Demande leur constructibilité en fond de jardin sur les 693 m2 ; parcelles bornées et ayant l'équipement de tabouret d'eau usée (EU) existant.	Argumentaire identique à tous les secteurs en Ah pour des personnes sollicitant de la constructibilité de leurs terrains à titre particulier et personnel.
			<i>Cet argument est en cohérence avec les objectifs du SCOT. Je considère qu'il est conforme aux objectifs du PADD Avis conforme du CE.</i>

OR5	LEBRUN Stéphane 173, Le Bois Rond – Oudon	Demande pourquoi leur parcelle 203 Bois rond est classée non constructible au voisinage des Fontenies en cours. La 203 était avant en zonage AU. Il demande extension des Fontenies en 1AU attenant à leur propriété.	La commune n'a pas exprimé son point de vue qui concerne l'OAP des Fontenies en cours de viabilisation. Il semblerait pertinent de réfléchir à une extension du zonage attenant en zonage 1AU ou 2AU
			<b>Je considère qu'il y aurait à considérer la continuité d'urbanisation de type « dents creuses » Avis conforme du CE, s'il y a conformité au SCOT.</b>
OR6	CORABOEUF Michel - Passage Garenne – Oudon	Parcelle 37 à la Minée. Demande de constructibilité des 500 m2 en bordure de la Voie communale n°62	Argumentaire identique à tous les secteurs en Ah pour des personnes sollicitant de la constructibilité de leurs terrains à titre particulier et personnel.
			<b>Cet argument est en cohérence avec les objectifs du SCOT. Je considère qu'il est conforme aux objectifs du PADD Avis conforme du CE.</b>
OR7	JUTON Joseph	Parcelle 130. Demande la constructibilité sur 953 m2 en AH et refuse le A.	Argumentaire identique à tous les secteurs en Ah pour des personnes sollicitant de la constructibilité de leurs terrains à titre particulier et personnel.
			<b>Cet argument est en cohérence avec les objectifs du SCOT. Je considère qu'il est conforme aux objectifs du PADD Avis conforme du CE.</b>
OR8	ARGONDICO Jacques Rue d'Anjou – Oudon	Il dépose le plan d'arpentage du chemin daté du 4 novembre 2014. Rappelle l'achat réalisé avec l'accord de Michel DUPOND ancien Maire.  Cet OR8 complète l'OC1	Argumentaire identique à tous les secteurs en Ah pour des personnes sollicitant de la constructibilité de leurs terrains à titre particulier et personnel.
			<b>Cet argument est en cohérence avec les objectifs du SCOT. Je considère qu'il est conforme aux objectifs du PADD Avis conforme du CE.</b>
OR9	HAUTBOIS Pierre 198 La Vieillère – Oudon	Parcelle ZK 168 de 385 m2 à la Cour. Demande le maintien en constructibilité en UC et refuse en A. Indique que le terrain est viabilisé.	Argumentaire identique à tous les secteurs en Ah pour des personnes sollicitant de la constructibilité de leurs terrains à titre particulier et personnel.
			<b>Cet argument est en cohérence avec les objectifs du SCOT. Je considère qu'il est conforme aux objectifs du PADD Avis conforme du CE.</b>
OR10	BARON Maryse pour Madame AUDRAN J.	Demande à conserver le zonage en UB de son terrain indiqué sur plan.	Argumentaire identique à tous les secteurs en Ah pour des personnes sollicitant de la constructibilité de leurs terrains à titre particulier et personnel.
			<b>Cet argument est en cohérence avec les objectifs du SCOT. Je considère qu'il est conforme aux objectifs du PADD Avis conforme du CE.</b>
OR11	Mesdames RENOUE et BEAUTRAIS La Mabonnière – Oudon	Parcelle 331 de 2500m2. Demande la constructibilité comme indiqué sur plan et rappellent l'existence de plusieurs maisons de chaque côté du terrain	Argumentaire identique à tous les secteurs en Ah pour des personnes sollicitant de la constructibilité de leurs terrains à titre particulier et personnel.
			<b>Cet argument est en cohérence avec les objectifs du SCOT. Je considère qu'il est conforme aux objectifs du PADD Avis conforme du CE.</b>
OR12	MENORET Gilles 350 LA Cadoreau – Oudon	Parcelle 757. demande le maintien en constructibilité (ex. UC) comme la parcelle 756 en UB. Certif.	Argumentaire identique à tous les secteurs en Ah pour des personnes sollicitant de la constructibilité de leurs terrains à titre particulier et personnel.

		d'Urbanisme a été accordé.	<i>Cet argument est en cohérence avec les objectifs du SCOT. Je considère qu'il est conforme aux objectifs du PADD Avis conforme du CE.</i>
OR13	BOURDEAU Pierre 272 Blanche-Lande Oudon	Demande la constructibilité de 3 parcelles formant un terrain viabilisé.	Argumentaire identique à tous les secteurs en Ah pour des personnes sollicitant de la constructibilité de leurs terrains à titre particulier et personnel. <i>Cet argument est en cohérence avec les objectifs du SCOT. Je considère qu'il est conforme aux objectifs du PADD Avis conforme du CE.</i>
OR14	DUPAS Gabriel Oudon 200, chemin de la Justice	Pourquoi le terrain des Champs Dominico qui jouxte le lotissement aux Petites Landes n'est pas constructible ?	Argumentaire identique à tous les secteurs en Ah pour des personnes sollicitant de la constructibilité de leurs terrains à titre particulier et personnel. <i>Cet argument est en cohérence avec les objectifs du SCOT. Je considère qu'il est conforme aux objectifs du PADD Avis conforme du CE.</i>
OR15	CORABOEUF Anthony La Marrière Exploitation agricole Oudon	<ul style="list-style-type: none"> <li>1- demande le changement de destination des bâtiments du siège de la ferme ZK 338 en vue de la délocalisation de la ferme au nord de RD 723,</li> <li>2- demande l'extension du zonage A de la partie de la Poulrière afin de permettre l'installation d'un chais viticole pour Messieurs FEVRIER Jacques et CHEVARIN Philippe.</li> </ul>	<p>Le mémoire en réponse indique page 5, avant-dernier chapitre : « sous réserve d'une rencontre des PPA sur le changement de destination, les changements ne pourront pas aboutir »</p> <p><i>Le point 2 rejoint la requête de Mr Février en n° OM1.</i></p> <p><i>Lors de sa déposition à ma permanence, j'ai entendu les motifs de conflit et d'usage que rencontre le propriétaire de part les autorisations d'urbanisation qui ont été accordées par le passé, au point de poser un problème de cohabitation entre les résidents et l'activité agricole.</i></p> <p><i>J'ai noté que les parcelles en culture de cette exploitation sont situées au nord de la RD 723. Le siège et les locaux du matériel sont implantés à l'opposé au sud de la RD 723, exposant l'exploitant à des questions de sécurité lors des franchissements.</i></p> <p><i>Avis conforme du CE sous réserve de se poser la question de l'opportunité objective du transfert du siège agricole avec toutes les installations, accompagné du changement de destination « éventuel » si la qualité des bâtis le méritaient.</i></p>
OR16	LAUNAY Eric 642, La Mabonnière Oudon	OAP J. Demande une modification du projet qui empiète sur ses terrains face à sa maison de 2015. Il ne comprend pas le projet d'OAP dans le cadre naturel de la Mabonnière.	Argumentaire identique à tous les secteurs en Ah pour des personnes sollicitant de la constructibilité de leurs terrains à titre particulier et personnel. <i>Cet argument est en cohérence avec les objectifs du SCOT. Je considère qu'il est conforme aux objectifs du PADD Avis conforme du CE.</i>
OR17	BIDET Pascal 170, rue du Coteau Clerjeau Oudon	<ul style="list-style-type: none"> <li>1-Refuse l'accès de l'OAP « Côte de Saint Aubin » qui traverserait sa propriété. Il suggère un autre accès en</li> </ul>	Il est exprimé ici un refus catégorique de Mr BIDET « contre » l'aménagement d'un accès de cette OAP empiétant sur sa propriété. Il suggérerait une solution alternative depuis la côte de

		<p>direct vers la côte Saint Aubin (voir annexe et plan),</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>2-Lieu-dit Blanche-Lande : Il est contre la règle de marge de recul des 100mètres / RD 723 à comparer avec les marges de 35 m pour le projet de gendarmerie et du Poulichon Nord.</li> </ul>	<p>Saint Aubin.</p> <p>J'invite la collectivité à rencontrer les propriétaires en les associant avant la phase opérationnelle de l'OAP. Il faut aussi que la collectivité prenne en compte l'avis de la MRAe et de la DDT eu égard à la proximité de Natura 2000.</p> <p><b>En ce qui concerne BLANCHE-LANDE, il faut admettre que la position de la commune est en cohérence avec les objectifs du SCOT. Je considère que le choix est conforme aux objectifs du PADD. Donc AVIS conforme du CE.</b></p>
OR18	CATTONI Louis 570, côte de Saint Aubin Oudon	<ul style="list-style-type: none"> <li>1-demande à réfléchir avec le maire pour réaliser le lotissement OAP-B,</li> <li>2-Défavorable à la forte densité projeté de 15 logements / hectare, envisagé à l'OAP-B « côte de saint Aubin ».</li> </ul>	<p>Dans son mémoire, la commune n'a pas exprimé son point de vue. Je rappelle ici les objectifs de densité qui serait conforme à ceux du SCOT.</p> <p><b>J'invite la collectivité à rencontrer le propriétaire en l'associant avant la phase opérationnelle de l'OAP. Mais AVIS conforme du CE.</b></p>
OR19	BILLAUD Jean Christophe et EYGRETEAU Céline 179, rue de Bretagne Oudon	Parcelle 221. Demande un changement de zonage de Ni en Nii en partie basse en conservant la partie haute de leur terrain en UBi	<p>Pas de complément en réponse de la commune</p> <p><b>Je recommande qu'il soit porté une attention à ce niveau en zone inondable. AVIS conforme du CE</b></p>
OR20	BIDET Philippe 253, rue du parc - Oudon	Terrains chemin de La Justice. Demande leur constructibilité en UB indiquant qu'il existait en UC avant. Il est contre le zonage en An.	<p>Argumentaire identique à tous les secteurs en Ah pour des personnes sollicitant de la constructibilité de leurs terrains à titre particulier et personnel.</p> <p><b>Cet argument est en cohérence avec les objectifs du SCOT. Je considère qu'il est conforme aux objectifs du PADD Avis conforme du CE.</b></p>
OR21	LEGOFF Jérôme 88, rue des Genêts - Oudon	Parcelles 1098 et 1101 ( 3 parcelles situées dans l'emprise du projet Poulichon Nord. OAP-H classé en 2AU. Demande à rencontrer le Maire pour définir une suite à donner sur ses 2 parcelles impactées au projet.	<p>Pas de complément en réponse de la commune.</p> <p><b>Je recommande qu'il soit porté une attention en suggérant à la collectivité d'associer les propriétaires et riverains au voisinage du projet POULICHON Nord avant d'entrer dans la phase opérationnelle du lotissement. AVIS conforme du CE</b></p>
O M .	FEVRIER Jacques Vigneron 254 La Vieillère Oudon	<p>Il concerne le Domaine « Le raisin à plume ».</p> <p>Envoi d'un dossier de 6 pages dans lequel le vigneron met en avant des problèmes de sécurité et</p>	<p>La commune n'a pas apporté de réponse à la requête du vigneron bio, pour cette demande qui semble se justifier dans le cadre du développement des filières bio ; justifier aussi par un rapprochement de la structure avec les parcelles de vignes en devenir sur ce versant, donnant au près de la RD 723.</p>

1		l'évolution qualitative de son activité. Il recherche un site agricole pour avoir le droit à construire un chais d'environ 450 m2, situé au nord de la RD 723 en sollicitant un zonage A au PLU	<i>J'estime que la collectivité devrait rencontrer les intéressés afin d'étudier leur requête en secteur A ouvrant droit à construire un chais pour leur activité au bord de la RD 723 de sorte d'offrir une vitrine « touristique » de leur production viticole. Avis conforme du CE.</i>
O M · 2	LEBEC Gaël 248, Omblepied Oudon	Il transmet avec les pièces jointes un courriel de 6 pages interrogeant en 3 points pour avoir des précisions.Mr LEBEC a interrogé: le 18 octobre 2018 par téléphone en cours de permanence, résumé au point 34 -Rv22, le 23 octobre 2018, par cet @mail OM.2 le 9 novembre, voir le point 34 -RV22 en venant commenter sa requête. Il demande que le tableau excel reprenant les parcelles de leur propriété indique précisément le type de zonage qui est projeté au PLU 2018 à comparer avec le PLU 2016.	Le mémoire répond de manière brève aux questions de Monsieur LEBEC. <i>Je note toutefois que la commune souhaite maintenir les choix fixés par le SCOT :</i> - en conservant l'itinéraire en mode doux existant dans l'ancien PLU, - en acceptant de protéger les arbres de l'allée en « bois classés » des deux côtés , - d'argumenter dans le mémoire la définition d'un changement de destination (voir en bas de page 5 du mémoire) <i>J'exprime donc un avis conforme aux choix proposés. Avis conforme du CE.</i>
O M · 3	HAMARD Alain et Florence 405, Le Plessis Oudon	Mr HAMARD a interrogé le CE : Concerne la modification du périmètre de zonage matérialisé par un trait rouge et bleu (page) AY 414 et AY 413	Argumentaire identique à tous les secteurs en Ah pour des personnes sollicitant de la constructibilité de leurs terrains à titre particulier et personnel. <i>Cet argument est en cohérence avec les objectifs du SCOT. Je considère qu'il est conforme aux objectifs du PADD Avis conforme du CE.</i>
O M · 4	GOURET Jocelyn MICHEL Caroline 108, rue des Genêts Oudon	Casser la vitesse lors de l'ouverture du lotissement Poulichon Nord, Préserver la vision sur la vallée de Loire par des végétaux de 2 mètres maximum, Supprimer le pin existant sur la voie publique actuelle, rue des genêts qui masque la vision vers la Loire.	Pas de complément en réponse de la commune. ***** Je recommande qu'il soit porté une attention en suggérant à la collectivité d'associer les propriétaires et riverains au voisinage du projet POULICHON Nord avant d'entrer dans la phase opérationnelle du lotissement.
O M · 5	ARRONDEL Jérôme 61, Jardins de Blanche Lande Oudon	Parcelle ZO 579 qui indique: annexe 1 - le périmètre actuel du PLU en ligne droite, longeant les parcelles 580, 61, 569, 570, 671 annexe 2 - le futur PLU suggère un découpage en escalier qui vient empiéter sur les jardins, annexe 3 – les projets futurs sur la parcelle 579 : garage, piscine, extension de l'habitation.  le pétitionnaire demande le maintien du zonage en Ub de la parcelle jusqu'à l'alignement du garage existant ayant acquis cette parcelle en conséquence.	Argumentaire identique à tous les secteurs en Ah pour des personnes sollicitant de la constructibilité de leurs terrains à titre particulier et personnel.  <i>Cet argument est en cohérence avec les objectifs du SCOT. Je considère qu'il est conforme aux objectifs du PADD Avis conforme du CE.</i>



O M . 6	MAYET 390, Le Plessis Oudon	Maison de 1 an, au Plessis avec un recul de 25 mètres pensant pouvoir construire un garage en fond de parcelle. Le projet de Plu prévoit de rétrécir l'autorisation à construire en réduisant le périmètre entre le PLU approuvé et le PLU en projet.	Argumentaire identique à tous les secteurs en Ah pour des personnes sollicitant de la constructibilité de leurs terrains à titre particulier et personnel.  <b><i>Cet argument est en cohérence avec les objectifs du SCOT. Je considère qu'il est conforme aux objectifs du PADD Avis conforme du CE.</i></b>
O M . 7	MOREAU Alexandre 110, rue de Bellevue Oudon	Il transmet un courriel qui porte sur la Trame verte et bleue et l'OAP du site D secteur de Bellevue E2.  Trame Verte et Bleue :  Ajouter une prescription spécifique sur l'emprise territoriale de la trame verte et bleue. Supprimer les exhaussements et affouillements,  Réglementer la typologie des clôtures autorisées à la place du zonage indicé Ntvb ou Atvb. La requête sur l'O.A.P.  D - Secteur de Bellevue:  Densité de logements minimum sont erronés.  Il propose de limiter à RDC + combles pour respecter l'épannelage de la page 32, comme sur l'OAP du site B.	Argumentaire identique à tous les secteurs en Ah pour des personnes sollicitant de la constructibilité de leurs terrains à titre particulier et personnel.  <b><i>Cet argument est en cohérence avec les objectifs du SCOT. Je considère qu'il est conforme aux objectifs du PADD Avis conforme du CE.</i></b>
O M . 8	FINOT Julie et Frédéric 120, rue des Genêts Oudon	Poulichon Nord :  <ul style="list-style-type: none"> <li>• Prévoir la mise en place de chicane ralentisseur non bruyante pour le voisinage</li> <li>• Conserver le chemin piétonnier en fond de jardin séparant leur parcelle des futures constructions,</li> <li>• Implanter les futures constructions en bord de voie écartant les habitats en vis à vis,</li> <li>• limiter la hauteur par des maisons de plein-pied limitant le regard</li> </ul>	Pas de complément en réponse de la commune.  *****  <b><i>Je recommande qu'il soit porté une attention en suggérant à la collectivité d'associer les propriétaires et riverains au voisinage du projet POULICHON Nord avant d'entrer dans la phase opérationnelle du lotissement. Avis conforme du CE à la condition d'organiser une rencontre ultérieure avec l'intéressé</i></b>
O M . 9	LORRIAUX Jean-Louis Clos Cadoreau 81 Moulin Cadoreau Oudon	Définition du zonage en An.	Argumentaire identique à tous les secteurs en Ah pour des personnes sollicitant de la constructibilité de leurs terrains à titre particulier et personnel.  <b><i>Cet argument est en cohérence avec les objectifs du SCOT. Je considère qu'il est conforme aux objectifs du PADD Avis conforme du CE.</i></b>
O M 1 0	Mme BARON Maryse, résidant LORIENT, fille AUDRAN Jeannine LIBOUX	Parcelles n°665 de 480m2 et 1635 de 696 m2 en zonage UB qui s'intègrent dans les constructions existantes. Elle demande leur constructibilité.	Argumentaire identique à tous les secteurs en Ah pour des personnes sollicitant de la constructibilité de leurs terrains à titre particulier et personnel.  <b><i>Cet argument est en cohérence avec les objectifs du SCOT. Je considère qu'il est conforme aux objectifs du PADD . Avis conforme du CE.</i></b>

**Remarque du commissaire-enquêteur valable pour une grande partie des requérants ayant sollicité la constructibilité de leur bien :**

*Au cours des permanences, à plusieurs reprises, des requérants m'ont fait remarquer les imperfections des cartes, en raison de la non-mise à jour du fond cadastral depuis 3 ans, caractérisé par l'absence de plusieurs maisons sur le projet de PLU à proximité de leurs propriétés.*

*Ces ajustements ne peuvent être envisagés qu'au cœur des villages ou hameaux formant « une enveloppe urbanisée » en secteur UB, UC ou Ah desservis par les réseaux d'eau et d'assainissement collectif.*

*Toutefois, ces ajustements ne doivent pas s'élargir de manière conséquente afin d'éviter la création d'une urbanisation « en fond de jardin » ou en « second rideau ».*

*L'ajustement des périmètres de zonage ne doit pas aller à l'encontre des orientations du PLU et rester dans le cadre du PADD compatible au SCOT du Pays d' ANCENIS.*

**Avis conforme du CE.**

- Sur le zonage en Ub et Ah : La commune explique que les périmètres de zonage s'appuie sur les enveloppes urbaines afin d'éviter une constructibilité en second rideau avec de nouveaux logements.

*Je considère cette réponse satisfaisante et conforme aux principes du SCOT. Cet argument est en cohérence avec les objectifs du SCOT. Je considère qu'il est conforme aux objectifs du PADD*

**Avis conforme du CE.**

### **3.2 Avis sur les observations visant le SDAP**

Comme je l'ai mentionné dans le rapport d'enquête, le public n'a pas déposé d'observation pendant cette enquête au SDAP.

## **IV – Avis sur les OAP**

Les OAP Orientations d'Aménagement et de Programmation déclinent comment la commune d'Oudon souhaite aménager des quartiers et faire des mises en valeurs thématiques (changement de destination, topographie, continuité douce et la qualité du bocage avec la gestion des haies).

Trois OAP ont fait réagir des personnes habitant au voisinage des projets d'urbanisation présentés en pièce 4 du dossier avec la remarque sur l'inventaire des haies (Mainguet) :

1. site A : Les Fontenis au voisinage du Bois Rond,
2. site B : La zone en 2AU de la Côte de Saint AUBIN,
3. site H : Le Poulichon Nord à son voisinage rue des Genêts

#### **Site A des Fontenis :**

Le requérant OR 5, que je suis allé voir sur place, estime aujourd'hui être disposé à rétrécir la superficie de ses jardins qui jouxtent l'opération des Fontenis au lieu dit Bois Rond.

***Cette requête n'a pas été analysée dans le mémoire en réponse.***

***Je ne suis pas en mesure d'apprécier la faisabilité technique et la conformité avec les objectifs du SCOT. Mais la superficie existante des jardins, situés au milieu de ce hameau déjà urbanisé chemin du Bois Rond et au contact de cet OAP des Fontenis, peut présenter une opportunité d'urbanisation pour la commune.***

***Je demande à la collectivité d'étudier une extension de l'OAP en 2AU ou 1AU en invitant les élus à négocier avec le pétitionnaire de cet OR5.***

***Avis conforme du CE pour cet OAP, en prenant note de mon avis.***

#### **Site B de la Côte de Saint Aubin :**

En OR 17 et OR 18, les requérants ont des propriétés qui jouxtent ce projet d'urbanisation de la Côte de Saint Aubin.

Le premier, MR BIDET s'oppose catégoriquement à l'aliénation ou la préemption de sa propriété pour que la commune y réalise une voirie. Il n'est pas contre le projet de l'OAP et l'urbanisation de ce secteur.

Le second, MR CATTONI n'est pas contre l'urbanisation à cet endroit, mais il est hostile à la forte densité annoncée. Il serait prêt à négocier avec la collectivité le déplacement de son habitation actuelle, très énergivore, ouvrant une voirie et des réseaux vers la rue principale.

***Je ne suis pas en mesure d'apprécier la faisabilité technique ou, et la conformité avec les objectifs du SCOT. Mais cette suggestion du riverain peut présenter un opportunité pour la commune.***

***Par ailleurs, je rappelle l'avis de la MRAe et de la DDTM faisant valoir les dispositions du site NATURA 2000 touchant la limite de cet OAP.***

***J'exprime donc un avis conforme pour cet OAP, en prenant en compte ces remarques.***

#### **Site H du Poulichon Nord :**

En OM 4 et OM 8 et OR 21, les habitants demeurant rue des Genêts ont manifesté leur inquiétude avec la perspective de la future urbanisation. Il n'y pas d'opposition ou d'hostilité au projet.

Ces familles jeunes veulent attirer l'attention des élus sur la présence des enfants rue des genêts et suggèrent la mise en place de dispositifs de sécurité au moment de l'ouverture du futur lotissement Poulichon Nord.

Pour l'OR 21, le pétitionnaire n'est pas hostile au projet, mais il demande à pouvoir rencontrer la municipalité afin de négocier la limite de découpe de son jardin.

La commune n'a pas réagi dans son mémoire en réponse à ces requérants.

*J'émetts un avis conforme à l'OAP, en tenant en compte de ces remarques .*

#### **Inventaire thématique des Haies :**

En OC 7, Mr MAINGUET demande de porter, en vert foncé, les haies repérées dans le zonage NATURA 2000, de souligner l'existence des arbres têtards, de compléter l'inventaire du projet par des haies repérées par la **lettre Q** comme des haies qualifiées, de les rendre visibles au plan graphique du zonage. Il considère que le travail du Cabinet d'étude est incomplet.

*Les arguments du requérant semblent motivés et explicites mais je ne m'estime pas compétent pour apprécier le relevé des linéaires de haies réalisé par le groupe de travail de Mr MAINGUET et du Bureau d'études.*

*J'émetts un avis conforme à l'OAP, en prenant en compte ces remarques.*

### **V – Avis sur les emplacements réservés**

La liste définit 13 emplacements réservés, avec 12 au bénéfice de la commune et le n°9 au bénéfice du Conseil Départemental LOIRE-ATLANTIQUE.

Excepté le Conseil Départemental, pour l'ER n°9, qui en a demandé le retrait, aucune requête n'a été exprimée sur la liste des E.R.

***AVIS du CE : Je prends acte de l'engagement de la commune d'Oudon de retirer cet ER n°9.***

***Pour le reste, après avoir examiné les 12 autres ER inscrits au projet de ce PLU, je considère qu'il présente un caractère d'utilité publique.***

***C'est pourquoi, j'émetts un Avis conforme.***

### **VI – Conclusion et Avis du Commissaire enquêteur**

#### **6.1 Avis sur le PLU**

En conclusion des avis que j'ai exprimés ou des remarques que j'ai apportées, je souligne que :

- le bilan de la concertation préalable retrace bien l'historique et les étapes du projet de révision générale du PLU,
- le PADD est bien le fruit d'une réflexion prospective sur l'évolution de la commune d'Oudon traduite par les orientations du PADD compatible aux principes du SCOT du Pays d' Ancenis.

Ces orientations répondent aux objectifs qui sont :

- densifier l'urbanisation dans les secteurs – les villages ou hameaux desservis en assainissement collectif,
- poursuivre le développement et la production de logements en cohérence avec le PADD et les ratios du SCOT, en tenant compte des limites de la capacité résiduelle de la station d'épuration des eaux usées,
- consommer du foncier de manière plus économe que par le passé,
- veiller à préserver la qualité environnementale d'Oudon,
- augmenter les capacités d'installation d'entreprises dans la Zone artisanale du Plessis,

- préserver les espaces agricoles et viticoles,
- protéger les espaces naturels, les sites, le maillage bocager dans la perspective du développement durable,
- encourager les activités liées au tourisme en bord de Loire, grâce à la desserte ferroviaire et l'itinéraire Euro-Vélo 6 et la Loire à Vélo qui longe Oudon,
- développer le réseau des cheminements doux entre l'agglomération « cœur de bourg » et les trois villages situés sur le coteau avec le site de La Pilardière en devenir,
- améliorer la problématique de la circulation tenant compte de la topographie très « pentue » de son territoire et contrainte par la proximité de la Loire avec son périmètre inondable.

Tous ces objectifs devraient répondre à la volonté de la commune qui va mettre en place « la boîte à outils » pour organiser l'urbanisme de manière durable, respectueuse et compatible avec le SCOT.

Toutefois, je rappelle que la commune qui n'a pas pu joindre à cette enquête le dossier de la mise à jour du plan de zonage de l'assainissement des eaux usées, sera obligée de respecter les contraintes techniques respectant les limites de capacité de la station d'épuration, en service aux Chardonnets.

### **En ce qui concerne, le dossier de révision du PLU :**

- Je considère que le projet de PLU de la commune d' Oudon affiche clairement la volonté de respecter les principes et les objectifs du SCOT du Pays d' Ancenis et ceux de la COMPA – Communauté de Communes du Pays d' Ancenis. (Oudon étant membre de la COMPA),
- Je considère justifié et raisonnable une partie des observations du public qui n'a pas remis en cause l'économie générale de ce PLU,
- J'estime que des corrections et des ajustements peuvent être apportés aux différents documents qui composent le dossier du PLU, souhaitant que les différentes propositions émises par le public et par moi-même, soient intégrées pendant la phase d'élaboration du PLU,

### **C'est pourquoi, compte-tenu :**

- du rapport que j'ai rédigé et des conclusions qui y sont développées,
- de la complétude des pièces du dossier d'enquête du PLU et du SDAP,
- des observations du public enregistrées, entre le 8 octobre et le 10 novembre 2018,
- du mémoire en réponse transmis par le Maire de la Commune d' Oudon,
- des engagements de la Collectivité à étudier finement les dépositions du public,

### **Et, compte-tenu :**

- de mes visites effectuées sur le terrain,
- du bon déroulement de l'enquête,,
- des échanges avec Monsieur le Maire et l'Adjoint à l'Urbanisme, ainsi qu'avec la Directrice des Services et ses agents,
- de l'avis de l'Autorité Environnementale MRAe,

J'émet, en toute impartialité et en toute objectivité, sans réserve,  
**un AVIS FAVORABLE au projet de PLU d' OUDON.**

## 6.2 Avis sur le SDAP

### En ce qui concerne, le Schéma du SDAP – Zonage pluvial :

– Je considère que le dossier du SDAP de la commune d' Oudon affiche clairement la volonté de respecter les dispositions de la Loi sur l'Eau,

– Je considère que le dossier SDAP était explicite, facile à comprendre et respectueux des enjeux et des objectifs du PLU pour l'extension de l'urbanisation,

### C'est pourquoi, compte-tenu :

- du rapport que j'ai rédigé séparément pour le SDAP et des conclusions qui y sont développées,
- de la qualité des pièces du dossier SDAP,
- que le public n'a pas exprimé d'observation sur le « Zonage Pluvial »,
- **de l'absence de l'avis de l'Autorité Environnementale,**(non consultée par la commune)

Et,

### Compte-tenu :

- de mes visites effectuées sur le terrain,
- du bon déroulement de l'enquête,
- des échanges avec Monsieur le Maire, la Directrice des Services ainsi qu'avec le responsable du Service Technique,

J'émet, en toute impartialité et en toute objectivité,

**un AVIS FAVORABLE au dossier de création du SDAP  
Schéma Directeur de l'Assainissement Pluvial,**

### assorti de la réserve suivante :

- Que la commune sollicite l'avis de l'Autorité Environnementale, sur son projet de SDAP,
- Que la commune d'Oudon fasse l'effort du réexamen de son projet, avant la procédure d'approbation du SDAP, en prenant en compte l'avis et les remarques éventuelles de la MRAe de NANTES,
- Que la Commune informe le Président du Tribunal Administratif et le Préfet de Loire-Atlantique de ces pièces complémentaires nécessaires à la complétude du SDAP,

Fait à Corné, le 17 décembre 2018

Le commissaire enquêteur,

Monsieur Bernard LALOS