



Enquête publique unique
du 4 novembre 2025 au 3 décembre 2025

- 1^{er} objet : Modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) d'Oudon (44)
2nd objet : Création de Périmètre Délimité des Abords (PDA) du Château
d'Oudon

Autorité organisatrice : commune d'Oudon (44)

Conclusions et avis

Modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) d'Oudon (44)

Table des matières

1	Généralités	3
1.1	L'enquête	3
1.2	Contexte de la modification du PLU d'Oudon	3
1.3	Objet du projet	3
1.3.1	Les secteurs concernés par la modification de PLU	4
1.3.2	Mise en place de 2 types de protection du patrimoine humain	5
1.3.3	Ajustements du règlement écrit	5
1.4	La concertation préalable et les avis des Personnes Publiques Associées (PPA)	5
2	Discussion et conclusions partielles sur l'organisation de l'enquête	6
2.1	Avis sur la préparation et le déroulement de l'enquête	6
2.2	Avis sur le dossier d'enquête et le mémoire en réponse au PV de synthèse	7
2.3	Avis sur le bilan de l'enquête.....	7
3	Discussion et avis sur les questions mises en évidence à l'issue de l'enquête	8
3.1	La prise en compte des remarques des PPA sur les 3 OAP modifiées du projet.....	9
3.2	Les inquiétudes des riverains des 3 OAP modifiées du projet.....	9
3.3	La mise en place du secteur de préservation du patrimoine.....	10
3.4	Le calendrier de la mise en approbation de la modification n°2 du PLU	10
4	Conclusions générales	10
5	Avis du commissaire enquêteur	11

1 Généralités

1.1 L'enquête

La présente enquête publique est une enquête unique ayant deux objets :

- le projet de modification n° 2 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) d'Oudon (44) ;
- le projet de création de Périmètre Délimité des Abords (PDA) du château d'Oudon.

Le porteur du projet de modification n° 2 du PLU d'Oudon est la commune d'Oudon. Le porteur du projet de création du PDA du château d'Oudon est l'Unité Départementale d'Architecture et du Patrimoine (UDAP) de Loire-Atlantique. La commune d'Oudon assure la fonction d'autorité organisatrice de l'enquête.

L'arrêté municipal de la commune d'Oudon N° 2025_A 277, du 2 octobre 2025, porte ouverture de l'enquête en précisant les conditions d'organisation et de déroulement de l'enquête.

L'enquête s'est tenue du 4 novembre au 3 décembre 2025. L'arrêté d'organisation d'enquête prévoyait que la commune dispose d'un délai de 15 jours pour produire ses observations après la remise du procès-verbal de synthèse du commissaire enquêteur le 5 décembre 2025.

Une 1^{ère} version de mémoire en réponse émise le vendredi 19 décembre 2025 ne comportait pas de réponse et remarque aux observations déposées par le public. L'attention de la commune ayant été attirée sur ce point, un délai supplémentaire a été demandé par Oudon pour apporter une version définitive de mémoire en réponse. Celle-ci a été transmise le vendredi 9 janvier 2026.

Un seul rapport a été établi pour l'enquête unique mais deux conclusions et avis séparés, portant sur chacun des 2 objets, ont été rédigés.

1.2 Contexte de la modification du PLU d'Oudon

La commune d'Oudon porte la compétence « urbanisme » sur son territoire, la communauté de communes du Pays d'Ancenis (COMPA), à qui elle est rattachée, assure les fonctions d'instruction des permis de construire et des demandes de travaux. Le PLU en vigueur a été adopté en 2020. Il a fait l'objet d'une première modification en 2023. Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) du PLU prévoit la création de 230 logements entre 2020 et 2030. Les projections de trajectoire résultant de l'analyse des gisements fonciers disponibles issues d'études et tenant compte du nombre de logements réalisés depuis 2020 font apparaître un déficit de 110 logements à l'échéance de 2030.

L'élément déclencheur et l'enjeu principal de la deuxième modification du PLU d'Oudon est l'ouverture à l'urbanisation de 2 secteurs s'inscrivant dans l'objectif fixé par le PADD sur la création de logement.

La procédure vise à faire évoluer le règlement graphique, le règlement écrit et plusieurs Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).

Les objectifs secondaires de la présente modification de PLU portent :

- Sur la mise en place d'un secteur de préservation du patrimoine en vue de couvrir une partie du cœur historique du bourg d'Oudon qui sort du périmètre de protection modifié par le périmètre délimité des abords (PDA) du château d'Oudon (2ème objet de l'enquête unique).
- Sur l'identification de murs de pierre à préserver,
- Sur divers ajustements du règlement écrit.

Les textes réglementaires encadrant la démarche de la modification n°2 du PLU d'Oudon sont les articles L.153-36 et L.153-31 du Code de l'Urbanisme.

Pour réaliser les évolutions recherchées, la procédure de modification de PLU est possible à condition que l'approbation intervienne avant les 6 ans de la promulgation du PLU (soit le 21 février 2026).

Le territoire d'Oudon étant concerné par des zones Natura 2000, la commune a fait le choix de soumettre son projet de modification de PLU à une évaluation environnementale.

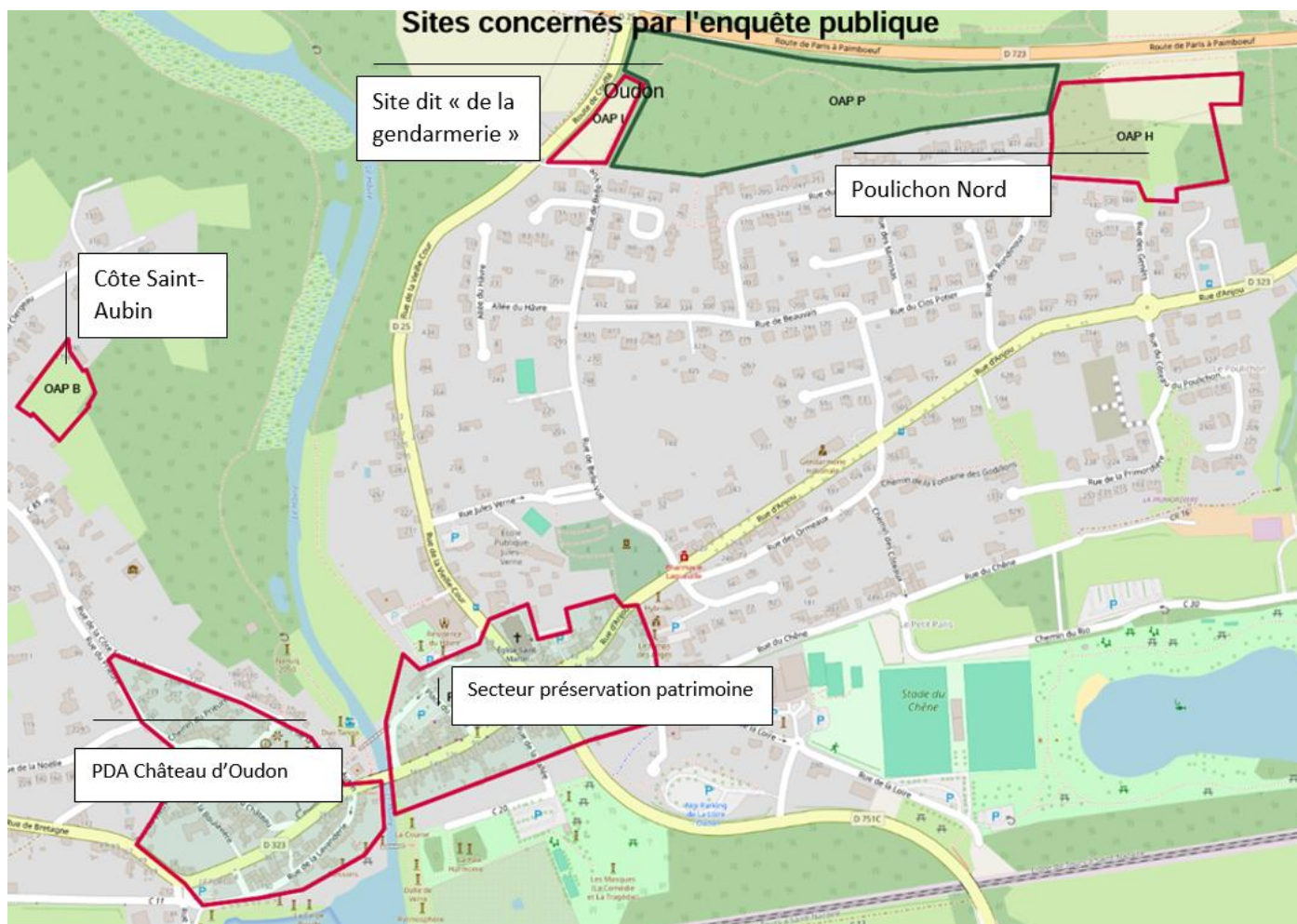
1.3 Objet du projet

Les évolutions proposées par le projet de modification n°2 du PLU d'Oudon concernent :

- 3 secteurs spécifiques dénommés Poulichon Nord, la Côte Saint-Aubin et le site « de la Gendarmerie »,

- la mise en place de 2 types de protection du patrimoine humain ; un secteur de préservation du patrimoine et une protection de murs de pierre,
- divers ajustements du règlement écrit.

La carte suivante situe, à l'échelle de la commune, les principaux secteurs concernés par la procédure de modification de PLU.



1.3.1 Les secteurs concernés par la modification de PLU

Trois secteurs sont concernés par le projet de modification du PLU d'Oudon. Ils sont déjà couverts par des OAP dans le PLU en vigueur. Le projet de modification n°2 du PLU fait évoluer ces OAP. Pour Poulichon Nord et de la Côte Saint-Aubin, il s'agit d'ouverture à l'urbanisation. Pour le secteur « de la Gendarmerie », une protection du patrimoine écologique est proposée.

Les évolutions adoptées sur l'**OAP du Poulichon Nord** comportent :

- une logique d'optimisation de foncier (passage de 38 à 70 logements minimum) et de diversification de l'offre avec au moins 20% de logements aidés,
- l'identification d'une zone humide,
- la prise en compte des milieux naturels et de l'ajustement de surface d'une « frange boisée à renforcer ».

22 655 m² de zonage 2AU évoluent en 21 495 m² de zonage 1AU et 1160 m² de zonage N.

L'**OAP de la Côte Saint-Aubin** comporte un ajustement qui concerne une extension de haie à protéger. Les surfaces réservées aux constructions (zonage 2AU évoluant en zonage 1AU) restent constantes (4 672 m²), il en est de même pour le nombre de logements prévus (7 minimum).

L'OAP du secteur « de la Gendarmerie », déjà ouverte à l'urbanisation dans le PLU actuel, nécessite des modifications à cause de 2 facteurs : la prise en compte d'enjeux écologiques (repérage d'espèces animales protégées) et l'abandon d'un projet de construction d'une nouvelle gendarmerie à Oudon.

L'OAP existante évolue en deux OAP. La 1^{ère} se restreint à une zone urbanisable de 0,38 ha pour la construction d'un nouveau centre technique municipal. La 2^{ème}, d'une surface de 1,32 ha, définit des mesures d'un plan de gestion de « mise en vieillissement naturel » de bois.

1.3.2 Mise en place de 2 types de protection du patrimoine humain

La proposition d'un **secteur de préservation du patrimoine** est liée au projet de création de PDA du château d'Oudon. Celui-ci vise à remplacer la servitude actuelle d'un rayon de 500 mètres par un périmètre plus restreint qui favorise un contrôle efficace et cohérent sur un secteur raisonné. Il a pour effet de réduire la surface préservée avec notamment l'exclusion d'une partie du cœur historique du bourg d'Oudon à l'est du Hâvre. Cette zone exclue, correspond à une partie du site classé « le verrou du val de Loire ».

La **préservation de murs de pierre** a une finalité patrimoniale et paysagère. Un linéaire de 3416 mètres a été inventorié sur le bourg et ses abords immédiats pour les protéger au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme.

1.3.3 Ajustements du règlement écrit

En complément des évolutions de règlement écrit induites par les modifications décrites ci-dessus, d'autres évolutions sont prévues par le projet :

- La correction d'une erreur matérielle figurant dans la formule de calcul relative au taux d'imperméabilisation.
- La clarification de la règle de hauteur des constructions en secteur Ub.
- L'ajustement du règlement en secteur agricole pour permettre la construction de bâtiments à usage viticole.
- L'ajustement sur les marges de recul à observer le long de la RD723.
- L'ajustement de la règle de constructivité limitée en zones agricoles et naturelles.

1.4 La concertation préalable et les avis des Personnes Publiques Associées (PPA)

En raison de sa soumission à évaluation environnementale, **le projet arrêté de modification du PLU a fait l'objet d'une période de concertation auprès du public**. Celle-ci a eu lieu du lundi 19 mai 2025 au vendredi 20 juin 2025. Le bilan de cette concertation fait apparaître une faible participation et l'absence d'opposition aux évolutions proposées.

Durant la phase de consultation réglementaire, 6 PPA et 2 communes ont émis un avis.

La **MRAe** a informé que le dossier n'avait pu être étudié dans le délai des 3 mois prévu pour la période de recueil des avis.

Deux avis sont parvenus au-delà du délai des 3 mois prévu (pour la période de recueil des avis), celui de la Direction Départementale des Territoires et de la Mer (DDTM) (parvenu le 16/10/25 au-delà du 3/10/25) et celui de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF).

Les avis les plus significatifs émanent de la COMPA, de la DDTM et de la Direction Régionale des Affaires Culturelles (DRAC).

La **COMPA** formule 3 remarques à propos :

- du secteur de préservation du patrimoine,
- des modifications adoptées sur le règlement écrit,
- du pourcentage minimum de surfaces perméables affiché dans le règlement actuel du PLU en zone 1AU.

Sollicitée durant l'enquête, la COMPA a complété son avis en apportant des informations sur les capacités de la station d'épuration d'Oudon à traiter les eaux usées des secteurs ouverts à l'urbanisation (observation n°5).

La **DDTM** fait trois remarques :

- les ouvertures à l'urbanisation de 2 secteurs ne permettent pas de résorber le déficit par rapport au PADD, de création de logements à l'horizon 2030,
- d'autres ouvertures à l'urbanisation ne seront probablement pas envisageables sur le PLU actuel (2020-2030) après la modification n°2,

- les éléments apportés sur les capacités de la station d'épuration d'Oudon à absorber les secteurs ouverts à l'urbanisation sont insuffisants.

La DDTM demande :

- d'adopter des objectifs plus ambitieux de densité et de favoriser la production de logements plus petits.
- de prendre en compte de l'avis par la DRAC.

L'avis de la **DRAC** comporte des recommandations sur les 3 secteurs concernés par la modification de PLU :

- Sur le secteur du Poulichon Nord. Une étude phytosanitaire est demandée avec un recensement des arbres sur lesquels l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme pourra s'appliquer.
- Sur le secteur de la Côte Saint-Aubin. Une identification de haie est demandée pour permettre l'application de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme et le règlement écrit doit répondre aux enjeux de l'interface avec les habitations riveraines.
- Sur le secteur de « la Gendarmerie ». La préservation de la haie donnant sur la D25 et une OAP sectorielle est demandée.

Les 2 sujets relatifs à la protection du patrimoine humain font également l'objet de remarques de la part de la DRAC :

- Concernant le secteur de préservation du patrimoine. Les bâtis à protéger au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme sont à identifier et une OAP patrimoniale est à mettre en œuvre.
- Concernant les murs en pierre à protéger. Un repérage plus complet des éléments de paysage cités par l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme est souhaitable.

2 Discussion et conclusions partielles sur l'organisation de l'enquête

Mes conclusions s'appuient sur les principales caractéristiques du projet, sur les conditions dans lesquelles le public a été informé et consulté, sur les 8 observations recueillies au cours de l'enquête et la manière dont elles ont été prises en considération par la commune d'Oudon en réponse au procès-verbal de synthèse qui lui a été remis le 5 décembre 2025.

J'ai tiré de l'enquête que j'ai menée les avis suivants :

2.1 Avis sur la préparation et le déroulement de l'enquête

La préparation de l'enquête pour le commissaire enquêteur a consisté en :

- un échange téléphonique le 29/9/25 avec les services de la mairie d'Oudon pour définir les éléments à faire figurer dans l'arrêté d'organisation. La question de recourir à l'utilisation d'un registre dématérialisé a été évoquée.
- la communication de la décision de la mairie de ne pas utiliser de registre dématérialisé le 2/10/25,
- un déplacement, le 17/10/25, à la mairie d'Oudon pour une présentation des deux objets de l'enquête unique et une visite de site. Le déplacement a permis de constater la présence des affichages réglementaires d'annonce de l'enquête. Il a été l'occasion de la remise de la version papier du dossier d'enquête.

L'affichage réglementaire des avis d'information du public a été réalisé dans les délais fixés par l'arrêté d'organisation. La publicité officielle par voie de presse (Ouest France et Presse Océan) a paru dans les délais légaux.

En complément des informations légales, divers canaux ont été mis en œuvre pour l'annonce de l'enquête.

Celle-ci a été conduite conformément à l'arrêté municipal n°2025_A277 du 2 octobre 2025.

Pendant la durée de l'enquête, le public a pu accéder au dossier de consultation déposé à la mairie d'Oudon sous forme papier et sous forme numérique sur le site internet de la mairie.

La fréquentation des permanences a été faible, les visiteurs n'ont pas attendu pour être reçus. L'enquête n'a donné lieu à aucune manifestation d'hostilité.

La page du site internet donnant accès à la lecture du dossier d'enquête, précisait le lien qui permettait la consultation des contributions déposées et donnait l'adresse courriel de dépôt des observations.

La page présentait deux anomalies :

- la consultation des contributions déposées, nécessitait, dans un 1^{er} temps, un compte Microsoft. Une solution corrigeant cet inconvénient a été mise en place dans la matinée du jour de l'ouverture de l'enquête.
- l'arobase de l'adresse courriel de dépôt des contributions était remplacé par « at » pour des raisons de sécurité (risque de phishing) rendant l'activation de l'adresse indiquée inactive. Une information complémentaire apportée dans la matinée du jour de l'ouverture de l'enquête a permis d'attirer l'attention sur cet inconvénient.

Le calendrier et les conditions de préparation de l'enquête m'ont permis une appropriation suffisante au moment de l'ouverture de l'enquête.

La préparation de l'enquête et son organisation en collaboration avec la mairie d'Oudon ont permis à l'enquête de remplir ses objectifs, notamment ceux concernant l'information de l'existence de l'enquête.

Concernant les anomalies constatées sur le site internet et identifiées plus haut, après les corrections apportées, les personnes rencontrées au cours des permanences n'ont pas fait part de difficultés de compréhension des informations mises en ligne.

Il est difficile d'apprécier l'impact de l'absence de registre dématérialisé. La nécessité de scanner toutes les observations pour les porter à la connaissance du public présentait des risques de manipulation de documents et amenait des contraintes de réactivité de la part des services de la commune. Le faible nombre d'observations déposées fait qu'il n'a pas été déploré d'incident d'enregistrement des observations.

2.2 Avis sur le dossier d'enquête et le mémoire en réponse au PV de synthèse

La partie du dossier d'enquête se reportant à l'objet de la modification de PLU est composé de 3 ensembles.

Le 1^{er} ensemble regroupe une notice de présentation de la modification n°2 arrêtée du PLU et un résumé non technique.

La notice est le document principal du dossier. Pour la présentation des modifications des 3 AOP, elle comprend les éléments d'évaluation environnementale se rapportant aux secteurs. Les AOP après modifications sont succinctes, les représentations graphiques sont imprécises avec des légendes ambiguës. La carte du secteur de préservation du patrimoine est présentée à une échelle qui ne permet pas de la rendre lisible dans le détail des parcelles concernées. Le mémoire en réponse du PV de synthèse a apporté une carte avec une précision adaptée à l'identification des parcelles concernées par le secteur de préservation du patrimoine.

Le résumé non-technique est synthétique, il répond à la fonction attendue de présentation générale du projet.

Le 2^{ème} ensemble regroupe l'ensemble des avis des PPA.

Le 3^{ème} ensemble contient 6 pièces administratives (la désignation du commissaire enquêteur, l'arrêté d'ouverture de l'enquête, la délibération d'engagement de procédure de modification n°2, la délibération de décision relative à évolution environnementale, la délibération de définition des modalités de concertation et la délibération sur le bilan de concertation).

Le volume total du dossier concernant la modification n°2 représente environ 150 pages se répartissant sur 17 pièces. Les 17 documents étaient consultables en ligne avec des identifications très explicites.

Le 1^{er} ensemble du dossier, de par son volume et sa structuration, était accessible au public. Pour les besoins de l'enquête, il s'est avéré satisfaisant.

Pour autant, j'ai constaté, au cours des permanences, que le dossier d'enquête n'avait pratiquement pas été examiné. Pour un bon nombre de visites, les entretiens ont consisté à guider les interlocuteurs qui cherchaient des informations sur un point bien précis.

Le mémoire en réponse au PV de synthèse a été émis dans sa version définitive le 9 janvier 2026. Il apporte des éléments de réponse aux questions du PV de synthèse et de commentaires aux 7 observations émises par le public.

Les compléments d'information apportés se limitent aux problématiques soumises par le PV de synthèse. Les réponses sur les suites qui seront données aux différentes recommandations de la DDTM et de la DRAC sont succinctes et sans argumentation complète.

2.3 Avis sur le bilan de l'enquête

En l'absence de registre dématérialisé, il n'a pas été possible de connaître le nombre total de consultations sur le site de la mairie d'Oudon. Toutefois, un décompte des consultations du dossier d'enquête, via le lien sur l'application

« Intra-Muros » donne un nombre de 442 consultations par 266 personnes différentes et montre ainsi que les habitants d'Oudon ont bien eu connaissance de l'enquête.

Les permanences ont fait l'objet de 10 visites effectuées par 12 visiteurs différents, ces visiteurs sont, en grande majorité, des riverains des 3 OAP concernés par la modification n°2 du PLU.

Les autres personnes venues aux permanences se sont renseignées sur les conséquences de la mise en place du secteur de protection.

Un propriétaire de 2 parcelles en zone agricole est passé pour demander leur classement en zone constructible.

Huit observations au total ont été collectées sur l'objet de l'enquête concernant la modification du PLU. La COMPA ayant déposée une observation, c'est donc 7 contributions qui ont été émises par le public.

Une observation est à l'initiative d'un collectif de riverains d'une OAP, elle a été déposée sous forme de pétition ayant récolté 11 signatures.

Une personne a déposé 3 observations, elle demandait le versement au dossier d'enquête du projet d'aménagement d'une OAP approuvée lors de la précédente modification de PLU. Elle a été informée durant l'enquête qu'il ne serait pas donné suite à sa requête, sa demande étant hors du champ d'enquête.

La totalité des observations déposées par le public a porté sur les 3 OAP, objets du projet de modification du PLU.

En l'absence d'avis de la MRAe, les particuliers n'ont pas utilisé les avis des PPA pour étayer les argumentations de leurs contributions.

Avec les chiffres du bilan d'enquête comparés aux 1600 foyers environ que compte la commune d'Oudon et compte tenu du nombre de personnes qui ont eu connaissance de l'enquête, je considère restreinte, la participation du public.

Hormis, les riverains des 3 OAP concernées par la modification n°2 du PLU d'Oudon, le projet n'a pas mobilisé la population.

Avec le fait que l'existence de l'organisation de l'enquête était connue, j'interprète l'absence de participation du public à son adhésion tacite au projet présenté.

3 Discussion et avis sur les questions mises en évidence à l'issue de l'enquête

Chacune des observations recueillies durant l'enquête a fait l'objet d'une synthèse qui a été reportée dans un tableau constituant la liste des observations. Le numéro d'enregistrement des observations et leur synthèse y figurent. La liste ainsi constituée a été transmise en annexe au procès-verbal de synthèse afin de solliciter le maître d'ouvrage sur chacune des contributions des déposants.

Ainsi, chaque déposant est en mesure de connaître la suite donnée à sa contribution. Le tableau complété par la réponse et les informations apportées par le maître d'ouvrage sont donnés en annexe 1 du rapport d'enquête.

Le traitement des observations, les échanges durant les permanences et les avis des PPA ont permis de faire ressortir plusieurs questions sur lesquelles la commune d'Oudon a été sollicitée à travers le procès-verbal de synthèse (en annexe 3 du rapport d'enquête) pour connaître ses intentions sur les évolutions qui pourraient être apportées au projet de modification n°2 du PLU pour son approbation.

Avec les réponses contenues dans le mémoire en réponse du maître d'ouvrage, dans sa version définitive (en annexe 4 du rapport d'enquête), le travail s'est poursuivi par une analyse sur les différents questionnements.

Pour chaque questionnement :

- est listé l'ensemble des observations qui s'y rattachent,
- sont analysées les problématiques mises en évidence (enrichies du contenu des réponses apportées par le maître d'ouvrage).
- le point de vue du commissaire enquêteur est formulé.

Les points examinés sont :

- la prise en compte des remarques des PPA sur les 3 OAP modifiées du projet,
- les inquiétudes des riverains des 3 OAP modifiées du projet,
- la mise en place du secteur de préservation du patrimoine,
- le calendrier de la mise en approbation de la modification n°2 du PLU.

3.1 La prise en compte des remarques des PPA sur les 3 OAP modifiées du projet

Comme mentionné plus haut, le public et plus particulièrement les riverains des secteurs concernés par la modification de PLU ne font pas référence aux avis des PPA pour étayer leur contribution.

Plusieurs remarques des PPA concernent les OAP modifiées du projet.

- 1) La DDTM demande de densifier les OAP des secteurs ouverts à l'urbanisation pour répondre aux objectifs du PADD et fournir des logements plus petits en relation avec les besoins de desserrement des ménages. La remarque vaut particulièrement pour le secteur du Poulichon Nord.
- 2) La DDTM considère que les éléments apportés par le dossier d'enquête ne suffisent pas à justifier les capacités épuratoires de la station d'Oudon à accepter les nouveaux logements permis par les ouvertures à l'urbanisation.
- 3) La DRAC formule des recommandations sur les 3 secteurs concernés par la modification de PLU pour principalement renforcer la protection des arbres et des haies.

Sollicitée sur ces questions par le PV de synthèse, la commune d'Oudon apporte les éléments suivants ;

Concernant le point 1), la commune indique que la densité des habitations a été doublée sur l'OAP « Poulichon Nord » et que cette évolution permet de répondre aux objectifs du SCoT et aux besoins définis par le PLH 2023-2029.

Concernant le point 2), la COMPA (porteuse de la compétence assainissement) a confirmé durant l'enquête, à travers l'observation n° 5, que la station d'épuration d'Oudon sera en capacité de traiter sans modification la charge organique future liée aux ouvertures à l'urbanisation prévues par le projet de modification n°2 du PLU d'Oudon.

Concernant le point 3), la commune apporte des réponses succinctes aux recommandations de la DRAC.

Sur le secteur du Poulichon Nord, des études environnementales (études 4 saisons) seront lancées pour détecter les enjeux et retenir des mesures le cas échéant, en lieu et place d'une étude phytosanitaire demandée par la DRAC et dont la signification n'est pas comprise par la commune.

Sur le secteur de la Côte Saint-Aubin, la commune fait observer, qu'une haie dont la DRAC demande la mise en place d'une protection, est déjà classée au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme.

Sur le secteur de « la Gendarmerie », la commune ne retient pas le principe d'une OAP sectorielle d'entrée de ville, comme suggérée par la DRAC, avec le fait que l'aspect de RD 25 ne sera pas modifié (maintien d'une haie en limite de voie rendant invisible le nouveau Centre Technique Municipal).

Bien que, incomplètement étayées, je prends acte des positions retenues par la commune à propos des remarques de la DDTM et de la DRAC concernant les OAP modifiées du projet.

3.2 Les inquiétudes des riverains des 3 OAP modifiées du projet

Les contributions 1, 2, 6, 7 et 8 font référence aux OAP modifiées du projet pour exprimer leur inquiétude voire leur opposition. Le principal motif de contestation des OAP est l'atteinte au cadre de vie des riverains des OAP.

La contribution n° 2 est une pétition recueillant 11 signatures de riverains du secteur du Poulichon Nord.

Pour l'ouverture de zones à urbaniser, le code de l'urbanisme impose le recours à l'outil que constitue l'OAP. Les OAP sont les supports adaptés pour la relation entre les élus et les aménageurs sur les secteurs en voie de restructuration. Elles ont forcément des limites de précision puisqu'elles interviennent avant les études d'aménagement des secteurs couverts.

De plus, même si les 2 secteurs ouverts à l'urbanisation échappent aux contraintes fortes de relief rencontrées sur la commune, les déclivités qui les composent complexifient les aménagements de viabilisation des terrains.

Ces conditions ne peuvent que provoquer des interrogations chez les riverains.

Sollicitée sur les moyens de concertation pour associer les riverains aux études d'aménagement à travers le PV de synthèse, la commune s'est engagée à inciter les aménageurs à organiser des concertations sur les OAP du Poulichon Nord et de la Côte Saint-Aubin. Pour l'OAP de « la Gendarmerie », les riverains ont déjà été associés dans une version d'OAP plus impactante avant l'abandon du projet d'une nouvelle gendarmerie. Pour l'OAP se réduisant à

l'implantation du nouveau Centre Technique Municipal, les riverains seront invités à consulter le permis de construire quand il aura été délivré.

Je prends en compte l'engagement de la municipalité de veiller à l'organisation de concertations associant les riverains et les propriétaires. La reconnaissance par Oudon du fait que les OAP sectorielles ne soient qu'au stade des grands principes rend d'autant plus nécessaire et indispensable une information préalable et complète de la part des élus et des promoteurs. Cette exigence est de nature à constituer un élément essentiel de l'acceptabilité de cet outil anxigène.

3.3 La mise en place du secteur de préservation du patrimoine

Aucune contribution n'y fait référence.

Dans le projet de modification n°2 du PLU, la mise en place du secteur de préservation du patrimoine est proposée à travers un périmètre.

Dans son avis, la DRAC indique la nécessité d'identifier les bâtis repérés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme et de compléter le dispositif par la mise en œuvre d'une OAP patrimoniale selon l'article R.151-7 du Code de l'Urbanisme. La COMPA fait la même recommandation sur l'identification des éléments bâtis pour des raisons pratiques s'instruction de dossier.

Dans le mémoire en réponse, la commune réitère son souhait de mettre en place une protection au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme. Pour cela, les éléments bâtis ou non bâtis (parcs ou jardins) seront identifiés et classés par catégorie. Un règlement sera rédigé pour chacune des catégories pour faciliter l'instruction des autorisations d'urbanisme. L'option de la mise en œuvre d'une OAP patrimoniale n'est pas adoptée par Oudon.

Avec l'abandon du rayon de 500 mètres de protection du château, le projet de PDA du château d'Oudon ne couvre pas la partie historique du bourg d'Oudon correspondant au site classé « le verrou du val de Loire ». La mise en place du secteur de préservation du patrimoine a pour objectif d'assurer la continuité de la protection du site.

Selon la solution retenue par la commune, je constate que l'inventaire des éléments bâtis et non bâtis et la rédaction de règlement des éléments comme les immeubles et les espaces publics sont entrepris.

Je m'interroge sur la validité d'une évolution de règlement sur la liste des propriétés inventoriées. Les modifications des critères examinés lors des instructions des autorisations d'urbanisme introduites entre le PLU arrêté et le PLU mis à la délibération peuvent représenter des contraintes supplémentaires pour les propriétaires. Ils n'ont pas pu en prendre connaissance au moment de l'enquête.

3.4 Le calendrier de la mise en approbation de la modification n°2 du PLU

Aucune contribution n'y fait référence.

Comme mentionné en 1.2, la modification n°2 du PLU doit être approuvée avant le 21 février 2026.

Dans son mémoire en réponse, Oudon informe qu'il lui sera possible de mener la procédure de modification à son terme. D'ores et déjà, la commune informe qu'un inventaire « petit patrimoine bâti » en complément de l'identification des murs de pierre à protéger, est en cours de réalisation et pourra être ajouté lors d'une prochaine révision de PLU.

Concernant la mise en place du secteur de préservation du patrimoine, le contenu reste à préciser. Il est lié la mise en place du PDA du Château d'Oudon.

A ce stade, en raison de la contrainte du calendrier, je retiens l'incertitude de la portée de la mise en place du secteur de préservation du patrimoine.

4 Conclusions générales

Les grandes caractéristiques du projet qui se dégagent de l'enquête concernent :

- La participation à l'enquête limitée aux riverains des secteurs ouverts à l'urbanisation qui expriment leur inquiétude pour leur cadre de vie.
- Les contraintes de calendrier imposées par la nécessité d'une approbation de la modification n°2 du PLU avant le 21 février 2026.
- Une argumentation restreinte de la commune par rapport aux recommandations de la DDTM et de la DRAC.

L'enquête a mis en évidence :

- Les inquiétudes, pour leur cadre de vie, des riverains des 2 secteurs ouverts à l'urbanisation.
- La difficulté de finaliser la mise en place du secteur de préservation du patrimoine dans le calendrier imposé par l'adoption de la procédure de modification de PLU.

L'enquête a également révélé les points forts du projet suivants :

- La pertinence du recours à la procédure de modification de PLU pour répondre à l'objectif fixé par le PADD sur la création de logement.
- La volonté de la commune de favoriser la concertation des riverains des secteurs ouverts à l'urbanisation pour prendre en compte leur aspiration au maintien de leur cadre de vie.
- La prise en compte des enjeux environnementaux avec la réalisation d'une évaluation environnementale.
- Mis à part les réticences des riverains des secteurs ouverts à l'urbanisation, l'adhésion tacite des habitants d'Oudon au projet de modification n° 2 du PLU.
- Le bilan des surfaces avec des évolutions positives des surfaces d'Espaces Boisés Classés et des Zones Humides, l'introduction de protection des murs de pierre à protéger.
- L'amélioration du règlement écrit.

5 Avis du commissaire enquêteur

En conséquence, au vu :

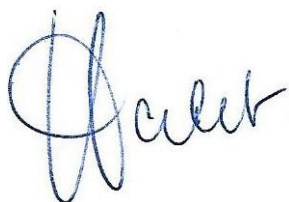
- de l'ensemble du dossier soumis à l'enquête
- de l'examen de la réglementation en vigueur,
- du rapport établi,
- des observations recueillies au cours de l'enquête qui ont toutes été analysées,
- des questions du procès-verbal de synthèse et des réponses de la commune d'Oudon,
- de l'exposé des remarques et analyses qui précèdent,

j'émet un AVIS FAVORABLE au projet de modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme d'Oudon, 1^{er} objet de la présente enquête unique.

Je souligne la conséquence de la mise en place du secteur de préservation du patrimoine sur le 2^{ème} objet de l'enquête qui porte sur la création du PDA du château d'Oudon.

A Saint Julien de Concelles, le 15 janvier 2026.

Le commissaire enquêteur



Patrice MERLET