



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)

Procès-verbal de synthèse

Table des matières

1	Déroulement de l'enquête.....	3
2	Le bilan de la participation du public.....	3
3	Le climat de l'enquête.....	4
4	Les relevés des observations déposées par le public.....	4
5	Les questionnements mis en évidence à l'issue de l'enquête	4
5.1	La participation du public à l'enquête.....	4
5.2	La viabilisation des secteurs ouverts à l'urbanisation.....	5
5.3	Le secteur du Poulichon Nord	5
5.4	Le secteur de la Côte Saint-Aubin.....	5
5.5	Le secteur dit de « la Gendarmerie »	5
5.6	La mise en place du secteur de préservation du patrimoine	6
5.7	L'identification des murs de pierre à protéger.....	6
5.8	Modification de règlement écrit	6
5.9	Le calendrier de la mise en approbation de la modification n°2	6
5.10	Le PDA du château d'Oudon	6
	Annexe du PV de synthèse - Liste des observations	7

1 Déroulement de l'enquête

L'enquête unique s'est déroulée du mardi 4 novembre au lundi 3 décembre 2025 inclus, soit 30 jours consécutifs conformément à l'arrêté communal du 2 octobre 2025.

Le dossier de consultation était disponible sous deux formes :

- à la mairie d'Oudon sous forme papier,
- sur le site internet de la mairie sous forme numérique à l'adresse ; www.oudon.fr/enquete-publique-modification-plu

Durant l'enquête, le public a pu s'exprimer et déposer ses observations :

- sur le registre d'enquête « papier » ouvert à l'accueil de la mairie. Un seul registre pour les 2 objets de l'enquête a été utilisé.
- par courrier adressé au commissaire enquêteur au siège de la mairie,
- par courriel à l'adresse ; enquete.publique@oudon.fr

L'utilisation d'un registre dématérialisé n'a pas été retenue.

Aucune gêne pour accéder au dossier de consultation par les moyens dématérialisés n'a été signalé. Pour le dépôt des observations par courriel, une indication a été portée le jour de l'ouverture d'enquête sur la page du site pour préciser la nécessité d'inclure un @ dans l'adresse à la place de « at ».

La page d'accueil du site internet donnait un lien pour consulter les observations déposées. L'usage du lien a nécessité, dans un premier temps, le recours à un compte Microsoft. Une correction a été apportée dans la matinée du 4 novembre 25 pour supprimer la contrainte.

Les observations déposées par courriel ont été imprimées et régulièrement intégrées au registre papier durant l'enquête. L'ensemble des observations ainsi regroupées avec une numérotation unique était mis en ligne pour être porté à la connaissance du public dans un délai de l'ordre de 24 h. Toutes les observations émises jusqu'au 2 décembre ont été publiées et mises en ligne.

2 Le bilan de la participation du public

Les permanences ont accueilli 12 visiteurs tous habitants d'Oudon.

Les conditions logistiques dans lesquelles se sont déroulées les permanences ont été très satisfaisantes.

Les personnes qui se sont déplacées aux 4 permanences sont venues le plus souvent pour s'informer sur les 2 OAP de la Côte de Saint-Aubin et du Poulichon Nord et sur le secteur de préservation. Un visiteur s'est déplacé pour demander la constructibilité de 2 parcelles dont il est propriétaire en dehors des secteurs ouverts à l'urbanisation.

D'une manière générale, les visiteurs n'avaient pas ou peu consulté le dossier d'enquête avant leur déplacement à une permanence. Un travail explicatif du contenu des pièces du dossier a été nécessaire dans tous les entretiens.

8 observations ont été collectées tous moyens de collecte confondus.

Le bilan quantitatif par mode dépôt se présente comme suit ;

- déposées par mél : 7 observations,
- déposées sur le registre papier : 1 observation.

Aucune observation n'a été adressée par voie postale, l'observation déposée sur le registre papier l'a été lors de la dernière permanence à une heure de la clôture d'enquête.

En décomptant une contribution émanant de la COMPA et en tenant compte de 3 observations d'un même auteur, 7 observations du public ont été émises par 5 contributeurs différents.

Une contribution a été déposée sous forme de pétition avec 11 signatures.

Les observations du public portent uniquement sur les 3 OAP objets du projet de modification du PLU et sur une OAP hors champ enquête (l'OAP E).

La protection du patrimoine humain, les ajustements du règlement écrit et la création du PDA du château d'Oudon n'ont pas fait l'objet d'observations.

Enquête publique unique : modification n°2 du PLU d'Oudon et création PDA château d'Oudon

L'objet de l'enquête portant sur la création du PDA du château d'Oudon inclue la consultation du propriétaire du château qui est l'Etat. Le responsable du pôle patrimoine à la DRAC des Pays de la Loire sollicité pour répondre à la formalité n'a pas émis d'avis pendant la durée de l'enquête. Un avis formulé dans la période des 10 jours qui suivent la clôture d'enquête permettra sa prise en compte dans les conclusions et l'avis motivé du rapport d'enquête. En l'absence d'avis à l'issue du délai des 10 jours sera considéré comme un accord tacite au projet de PDA.

3 Le climat de l'enquête

Avec 10 entretiens auxquels ont participé 12 visiteurs, l'affluence est à qualifier de relative. Il n'y a pratiquement pas eu d'attente lors des 4 permanences.

L'enquête s'est déroulée sans incident, aucune observation n'a dû faire l'objet de « modération ».

4 Les relevés des observations déposées par le public

Les observations déposées pendant l'enquête ont fait l'objet d'une synthèse.

Les observations ont été répertoriées dans un tableau en annexe du PV de synthèse avec les informations suivantes :

- . le numéro d'observation, la date et leur mode de dépôt,
- . l'identification du déposant en cas de non anonymat,
- . la synthèse de l'observation.

L'objectif du tableau est d'informer les auteurs des contributions, des suites qui seront données à leurs demandes ou remarques. Pour le mémoire en réponse, le tableau peut servir de trame pour y porter les réponses et informations que la commune d'Oudon voudra bien apporter. Compte tenu du délai maximum de 15 jours accorder pour répondre au PV de synthèse, les réponses et commentaires pourront être, en cas d'instruction longue, un engagement à réponse directement aux auteurs en dehors de l'enquête.

5 Les questionnements mis en évidence à l'issue de l'enquête

Les questionnements qui se dégagent à l'issue de la durée de l'enquête ont pour origine :

- le contenu des observations déposées par le public,
- les échanges durant les 4 permanences,
- le dossier soumis à l'enquête,
- l'avis des PPA et les compléments d'information apportées par la COMPA durant l'enquête,

Les questionnements concernent :

- la participation du public à l'enquête,
- la viabilisation des secteurs ouverts à l'urbanisation,
- le secteur du Poulichon Nord,
- le secteur de la Côte Saint-Aubin,
- le secteur dit de « la Gendarmerie »,
- la mise en place du secteur de préservation du patrimoine,
- l'identification des murs de pierre à protéger,
- modifications du règlement écrit,
- le calendrier de la mise en approbation de la modification n°2 du PLU
- le PDA du château d'Oudon.

5.1 La participation du public à l'enquête

En complément du nombre de visites en permanence et du nombre d'observations déposées, pour apprécier plus précisément la participation des habitants à l'enquête, le nombre de consultations du dossier d'enquête

Enquête publique unique : modification n°2 du PLU d'Oudon et création PDA château d'Oudon

est un indicateur significatif. L'absence de registre dématérialisé ne permet pas d'avoir une idée du nombre de personnes qui ont consulté le dossier en ligne.

Q 1 – Un comptage du nombre de personnes venues en mairie consulter le dossier d'enquête hors permanence a-t-il été fait ? Quelles statistiques des visites du site hébergeant le dossier dans sa version numérique peuvent être produites (ex : nombre de visions par document consulté, nombre de documents téléchargés ...) ?

5.2 La viabilisation des secteurs ouverts à l'urbanisation

La capacité du réseau des eaux usées à couvrir les besoins des secteurs ouverts à l'urbanisation n'est pas complètement établie par les informations contenues dans le dossier d'enquête. La DDTM rappelle que les capacités épuratoires constituent une condition contraignante d'ouverture à l'urbanisation. La COMPA, à travers sa contribution déposée durant l'enquête (observation n°5) apporte des éléments de réponse. Le traitement des eaux pluviales n'est pas du tout abordé dans le dossier d'enquête pour les secteurs du Poulichon Nord et de la Côte Saint-Aubin.

Q 2 - Quelle appréciation des éléments de réponses apportées par la COMPA à la commune d'Oudon ?

Q 3 - Les secteurs ouverts à l'urbanisation seront-ils couverts par le zonage des eaux pluviales ?

Q 4 - Marqués par des reliefs présentant des déclivités, des bassins de rétention des eaux de pluie seront-ils nécessaires notamment sur l'OAP H caractérisée par sa surface (2,5 ha) ?

5.3 Le secteur du Poulichon Nord

La DDTM fait observer que la densité est à renforcer en privilégiant la production de petits logements. La DRAC souligne l'intérêt de procéder à une étude phytosanitaire et l'opportunité d'un recensement des arbres à protéger (L113-1 du Code de l'Urbanisme).

La représentation graphique de l'OAP n'est pas très détaillée, la légende n'est pas très adaptée et claire. Les imprécisions de l'OAP suscitent des inquiétudes chez les riverains pour leur cadre de vie.

Q 5 - Quelles suites seront données aux différentes recommandations de la DDTM et de la DRAC ?

Q 6 - Quels moyens de concertation seront adoptés pour associer les riverains notamment pour prendre en compte leur aspiration au maintien de leur cadre de vie ?

5.4 Le secteur de la Côte Saint-Aubin

La DRAC souligne l'enjeu de l'interface avec les habitations riveraines existantes. Elle préconise l'identification de la haie faisant l'objet de l'ajustement de l'OAP B pour l'application de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme.

La représentation graphique de l'OAP fait apparaître une desserte (l'encombrement) et un réseau viaire interne (le positionnement sur le secteur) qui interrogent les riverains.

Les riverains à travers leurs observations expriment de multiples interrogations.

Q 7 - Quelles suites seront données aux demandes de la DRAC ?

Q 8 – Quel dimensionnement est nécessaire à la voie de desserte de la zone à lotir ?

Q 9 – Quelle est la justification de l'itinéraire du réseau viaire interne ?

Q 10 -Quels moyens de concertation seront adoptés pour prendre en compte les aspirations des riverains qui dépassent le strict périmètre du secteur ouvert à l'urbanisation ?

5.5 Le secteur dit de « la Gendarmerie »

La DRAC recommande une OAP sectorielle pour valoriser l'entrée de ville et demande la préservation de la haie donnant sur la D25 pour favoriser l'intégration du centre municipal.

Enquête publique unique : modification n°2 du PLU d'Oudon et création PDA château d'Oudon

Le positionnement de l'accès sur la D25 n'est pas défini, il n'interviendra qu'à l'issue des études d'implantation du Centre Technique Municipal (CTM) sur la zone aménagée. Une observation attire l'attention sur l'impact visuel et sur le trafic routier généré par l'arrivée du CTM.

Q 11 - Quelles suites seront données aux demandes de la DRAC ?

Q 12 – Une phase d'information à destination plus particulièrement des riverains sera-t-elle organisée avant les travaux opérationnels d'aménagement ?

5.6 La mise en place du secteur de préservation du patrimoine

Plutôt que la délimitation d'un périmètre de préservation, la DRAC indique la nécessité d'inventorier les bâtis à préserver et l'intérêt de recourir à une OAP patrimoniale. Les remarques de la COMPA vont dans le même sens pour des raisons pratiques d'instruction de dossier.

En raison de son échelle, la carte du secteur de préservation du patrimoine donnée par le dossier est peu lisible.

Q 13 - Quelles suites seront données aux remarques de la DRAC et de la COMPA ?

Q 14 - Une carte présentant le périmètre du secteur de préservation du patrimoine avec les délimitations des parcelles cadastrales peut-elle être produite ?

5.7 L'identification des murs de pierre à protéger

Sur le centre bourg, la DRAC recommande un repérage plus complet des éléments de paysage cités par l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme afin de mettre en valeur et/ou requalifier les paysages.

Q 15 - Quelles suites seront données à la recommandation de la DRAC ?

5.8 Modification de règlement écrit

La COMPA formule 2 remarques portant l'une sur la notion de pergola, l'autre sur le pourcentage des surfaces perméables en zone 1 AU.

Q 16 - Quelles suites seront données aux remarques de la COMPA ?

5.9 Le calendrier de la mise en approbation de la modification n°2

Pour des ouvertures à l'urbanisation de secteur, la procédure de modification est possible dans un délai de 5 ans à compter de la date d'approbation du PLU (soit le 3 février 2026).

Q 17 – Compte tenu des demandes et recommandations de la DDTM et de la DRAC et de la contrainte de calendrier, la liste des évolutions envisagées dans la modification n°2 du PLU peut-elle être remise en cause ?

5.10 Le PDA du château d'Oudon

Les cartes du projet de PDA du château d'Oudon ne sont pas suffisamment précises pour identifier les parcelles s'y rattachant. Le dossier n'apporte pas d'information sur les surfaces couvertes par la servitude de rayon de 500 m d'une part et celles couvertes par la future servitude du PDA d'autre part.

Q 18 - Une carte présentant l'aire de la future servitude du PDA avec les délimitations des parcelles cadastrales peut-elle être produite ?

Q 19- Les surfaces des zones U (Ua + Uai + Ub + Ubi + Ub1 +Ue + Uei + UI + Uli) couvertes par la servitude de rayon de 500 m et celles couvertes par la future servitude peuvent-elles être estimées ?

Annexe 3 du rapport

Enquête publique unique : modification n°2 du PLU d'Oudon et création PDA château d'Oudon

Annexe du PV de synthèse - Liste des observations

N° observation, date et mode de dépôt	Nom	Synthèse des observations
1 - 24/11/25 courriel	ESTRADA Patricia	Madame Estrada d'Oudon demande des assurances sur le maintien de l'allée du Hâvre sans débouché de voie douce et sans nouveau flux de circulation. Ces demandes se rapportent à l'OAP D approuvée avec la révision du PLU en 2020. Elles sont hors champ d'enquête. Concernant l'OAP du secteur dit « de la Gendarmerie », madame ESTRADA sollicite la création d'écran végétal entre le centre technique municipal (CTM) et la zone pavillonnaire existante. Elle demande l'étude de variantes d'accès au CTM et le versement au dossier d'enquête des résultats de l'étude avant la fin de l'enquête au besoin en prolongeant celle-ci.
2 - 24/11/25 courriel	Collectif de riverains du secteur du Poulichon.	"Un collectif de riverains du secteur du Poulichon" dépose une pétition recueillant 11 signatures. Il exprime son opposition au projet de modification de l'OAP du secteur du Poulichon Nord en raison d'atteinte au cadre de vie, de risques environnementaux et hydrauliques, d'insuffisance d'infrastructures et de nuisances potentielles.
3 - 01/12/25 courriel	ESTRADA Patricia	En complément de son observation déposée le 24/11/25, Madame Estrada d'Oudon demande que les résultats des études demandées à Loire-Atlantique Développement sur l'OAP E soient versés au dossier d'enquête au besoin en prolongeant celle-ci. L'OAP E était comprise dans la modification de PLU N° 1 approuvée le 3 février 2023. La demande de madame ESTRADA est hors champ d'enquête.
4 - 01/12/25 courriel	ESTRADA Patricia	L'observation de madame Estrada consiste en 2 pièces jointes qui sont extraits du dossier d'approbation de la modification n°1 du PLU d'Oudon. Elle a vocation à préciser l'observation n°3 dont la demande est hors champ d'enquête.
5 - 02/12/25 courriel	Monsieur le Responsable Service Assainissement COMPA	Monsieur le Responsable Service Assainissement COMPA complète l'avis émis par la Communauté de Communes le 7 octobre 25 pour une prise en compte pendant l'enquête et lors de l'approbation de la modification n°2 du PLU. Le complément porte sur la desserte des zones à urbaniser et la capacité de la station d'épuration (STEP) d'Oudon à traiter les eaux usées de ces nouvelles zones. La COMPA confirme l'intégration des zones à urbaniser au réseau d'assainissement collectif. Sur le dimensionnement de la STEP d'Oudon, il est constaté une stagnation de la charge moyenne observée entre 2022 et 2024. Ceci rend vraisemblable sa capacité à assurer le traitement des eaux usées de nouvelles zones jusqu'en 2032 année où une nouvelle STEP sera construite à Oudon.

Annexe 3 du rapport

Enquête publique unique : modification n°2 du PLU d'Oudon et création PDA château d'Oudon

6 - 02/12/25 courriel	Madame BOUHYER	Madame Bouhyer d'Oudon est riveraine du secteur de la Côte de Saint-Aubin. Pour l'OAP du secteur de la Côte de Saint-Aubin, elle demande la prise en compte du « cadre de vie » des riverains. Elle relève que l'accès au futur lotissement par le chemin privatif ne convient pas et que les travaux viabilisation vont nécessiter des travaux lourds sur celui-ci. Elle évoque la caractéristique des déclivités du secteur et les conséquences de ruissellement des eaux de pluie. Pour elle, la localisation du point de collecte de ordures n'est pas adaptée, elle en expose les raisons. Enfin, elle estime que le projet d'urbanisation doit englober la rue du Côteau Clergeau et une partie de la rue de la Côte Saint Aubin.
7 - 03/12/25 registre papier	Monsieur MERCERON	Monsieur Merceron d'Oudon est riverain du secteur de la Côte de Saint-Aubin. Il demande quelle sera la nature de la voie qui desservira le futur lotissement et quelle sera la largeur de cette voie. Il réclame l'assurance d'une collecte des déchets ménagers des nouveaux logements à l'intérieur du lotissement.
8 - 03/12/25 courriel	Monsieur BIDET	Monsieur Bidet d'Oudon est riverain du secteur de la Côte de Saint-Aubin. Il s'oppose à l'ouverture à l'urbanisation du secteur de la Côte de Saint-Aubin. Les arguments de monsieur Bidet porte sur 7 points. <ol style="list-style-type: none">1- La desserte prévue de la zone ouverte à l'urbanisation sur le secteur de la Côte de Saint-Aubin jugée non adaptée.2- La contrainte de fortes dénivellations du terrain et les conséquences sur les évacuations des eaux de pluie.3- La collecte des déchets ménagers des habitations du futur lotissement.4- La proximité d'un secteur classé Natura 2000.5- En raison de la situation d'enclavement du futur lotissement, les capacités des différents réseaux à absorber les besoins des nouvelles habitations.6- L'adoption d'une solution avec une station de relevage pour la desserte du futur lotissement en réseau d'eaux usées.7- L'impact sur le cadre de vie des riverains.