



Enquête publique unique  
du 4 novembre 2025 au 3 décembre 2025

1<sup>er</sup> objet : Modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) d'Oudon (44)  
2<sup>nd</sup> objet : Création de Périmètre Délimité des Abords (PDA) du Château  
d'Oudon

Autorité organisatrice : commune d'Oudon (44)

---

Rapport d'enquête unique

---

## Table des matières

Glossaire .....	4
<b>1 Préambule .....</b>	<b>5</b>
<b>2 Objet n°1 - Modification n°2 du PLU d'Oudon .....</b>	<b>5</b>
<b>2.1 Contexte de la procédure .....</b>	<b>5</b>
2.2 Le cadre réglementaire de l'objet.....	5
<b>2.3 Finalités principales de la modification de PLU .....</b>	<b>6</b>
2.3.1 La mise à disposition de logements .....	6
2.3.2 La révision prochaine du SCoT .....	6
2.3.3 La création du PDA du Château d'Oudon.....	6
<b>2.4 Présentation du projet de modification du PLU d'Oudon .....</b>	<b>7</b>
2.4.1 Les 3 secteurs concernés par des évolutions .....	7
2.4.2 La protection du patrimoine humain .....	8
2.4.3 Evolutions au niveau du règlement écrit .....	9
<b>2.5 Bilan du projet de modification du PLU d'Oudon sur les éléments de protections et sur les surfaces des zonages.....</b>	<b>9</b>
<b>3 Objet n°2 – Création du PDA du Château d'Oudon .....</b>	<b>10</b>
<b>3.1 La notion de PDA .....</b>	<b>10</b>
<b>3.2 Le cadre réglementaire de l'objet .....</b>	<b>10</b>
<b>3.3 Déroulement de la procédure .....</b>	<b>10</b>
<b>3.4 Présentation du projet de PDA .....</b>	<b>10</b>
<b>4 Le dossier d'enquête .....</b>	<b>11</b>
<b>4.1 Composition du dossier d'enquête .....</b>	<b>12</b>
<b>4.2 Commentaires sur la composition du dossier.....</b>	<b>12</b>
<b>5 La concertation préalable du public .....</b>	<b>13</b>
<b>6 Organisation de l'enquête .....</b>	<b>13</b>
<b>6.1 Lancement de l'enquête .....</b>	<b>13</b>
<b>6.2 Travaux et réunions préparatoires préalables à l'ouverture de l'enquête .....</b>	<b>13</b>
<b>6.3 La publicité de l'enquête.....</b>	<b>14</b>
6.3.1 Publicité par voie de presse .....	14
6.3.2 Publicité complémentaire à l'information légale.....	14
6.3.3 Publicité réglementaire par voie d'affichage .....	14

<b>7 Avis de la MRAe et des PPA.....</b>	<b>15</b>
<b>7.1 Avis de la MRAe.....</b>	<b>16</b>
<b>7.2 Avis des PPA .....</b>	<b>16</b>
<b>7.3 Avis des communes limitrophes d'Oudon .....</b>	<b>18</b>
<b>8 Le déroulement de l'enquête .....</b>	<b>18</b>
<b>8.1 Les permanences .....</b>	<b>18</b>
<b>8.2 Investigations du commissaire enquêteur durant l'enquête .....</b>	<b>19</b>
<b>8.3 Climat de l'enquête .....</b>	<b>19</b>
<b>8.4 Clôture.....</b>	<b>19</b>
<b>9 Bilan de l'enquête .....</b>	<b>20</b>
<b>9.1 Indicateurs de participation. ....</b>	<b>20</b>
<b>9.2 Décompte des observations, courriers et courriels recueillis .....</b>	<b>20</b>
<b>9.3 Analyse des observations du public .....</b>	<b>20</b>
<b>10 Remise du procès-verbal de synthèse et réception du mémoire en réponse .....</b>	<b>20</b>
<b>Annexes au rapport d'enquête .....</b>	<b>21</b>
<b>Annexe 1 - Liste des observations .....</b>	<b>21</b>
<b>Annexe 2 - Courrier officialisation de non-prolongation de la durée de l'enquête.....</b>	<b>21</b>
<b>Annexe 3 - PV de synthèse .....</b>	<b>21</b>
<b>Annexe 4 - Mémoire en réponse .....</b>	<b>21</b>

## GLOSSAIRE

### Liste des sigles et acronymes utilisés dans le document :

<b>CDPENAF</b>	Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers
<b>COMPA</b>	Communauté de communes du Pays d'Ancenis
<b>DDTM</b>	Direction Départementale des Territoires et de la Mer
<b>DRAC</b>	Direction Régionale des Affaires Culturelles
<b>MH</b>	Monument Historique
<b>MRAe</b>	Mission Régionale d'Autorité environnementale
<b>OAP</b>	Orientation d'Aménagement et de Programmation
<b>PADD</b>	Projet d'Aménagement et de Développement Durable
<b>PDA</b>	Périmètre Délimité des Abords
<b>PLH</b>	Plan Local de l'Habitat
<b>PLU</b>	Plan Local d'Urbanisme
<b>PPA</b>	Personnes Publiques Associées
<b>SCoT</b>	Schémas de Cohérence Territoriale
<b>Zone A</b>	Zone agricole général
<b>Zone N</b>	Zone Espace naturel général
<b>Zone Ua</b>	Zone urbain ancien et contemporain
<b>Zone Ub</b>	Zone urbaine contemporaine : extension du bourg et villages
<b>Zone 1AU</b>	Zone à urbaniser à vocation principale d'habitat, ouvert à l'urbanisation
<b>Zone 1AUI</b>	Zone à urbaniser à vocation d'équipements, ouvert à l'urbanisation
<b>Zone 2AU</b>	Zone à urbaniser à vocation d'habitat, fermé à l'urbanisation

## 1 Préambule

Par délibération du Conseil municipal du 21 mars 2025, la commune d'Oudon a engagé une procédure de modification n°2 de son Plan Local d'Urbanisme.

Parallèlement, la commune destinatrice d'une proposition de Périmètre Délimité des Abords du Château d'Oudon proposée par l'Architecte des Bâtiments de France a émis un avis favorable à cette proposition.

Le 5 septembre 2025, la commune d'Oudon a demandé auprès du Tribunal Administratif de Nantes la désignation d'un commissaire enquêteur pour conduire une enquête publique unique portant sur 2 objets :

- Modification n°2 du PLU<sup>1</sup> d'Oudon (44),
- Création de PDA<sup>2</sup> du Château d'Oudon.

Par décision n°E25000196/44, le Tribunal Administratif de Nantes m'a nommé commissaire enquêteur de l'enquête publique unique intitulée « *La modification de droit commun n° 2 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) d'Odon (44) et le Périmètre délimité des abords (PDA) du Château d'Oudon à Oudon* ».

Pour l'enquête, la commune d'Oudon a assuré la fonction d'autorité organisatrice.

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

Le présent rapport relate l'organisation et le déroulement de l'enquête publique qui s'en est suivie et qui s'est déroulée du 4 novembre au 3 décembre 2025. Un rapport unique a été établi mais deux conclusions et avis séparés portant sur chacun des 2 objets de la présente enquête ont été rédigés.

## 2 Objet n°1 - Modification n°2 du PLU d'Oudon

### 2.1 Contexte de la procédure

La commune d'Oudon en Loire-Atlantique se situe sur la rive nord de la Loire, à 30 km de Nantes et 10 km d'Ancenis. La commune comptait 3925 habitants en 2021, elle s'étend sur une surface de 2212 ha.

Avec un habitat dispersé et un fort pourcentage de territoire agricole, Oudon est une commune rurale. Sa situation en fait une commune de la couronne de l'agglomération nantaise.

Le relief de la commune est marqué par les vallées de la Loire et du Hâvre. La présence de coteaux, l'existence de la RD723 reliant Nantes à Ancenis au nord et de la voie SNCF entre Nantes et Angers au sud apportent des contraintes au développement du bourg.

Oudon fait partie de la COMPA<sup>3</sup> (avec 19 autres communes). Dans cette communauté de communes, la compétence urbanisme est portée par les communes, la communauté de communes assure les fonctions d'instructions de demandes de permis de construire et de demandes de travaux.

Le PLU d'Oudon a été initialisé le 21 février 2020, il a fait l'objet d'une 1ère modification approuvée le 3 février 2023. A l'issue de l'enquête, le PLU, éventuellement modifié pour tenir compte des avis des PPA<sup>4</sup> figurant au dossier, des observations du public et du rapport de l'enquête sera approuvé par le conseil municipal d'Oudon.

### 2.2 Le cadre réglementaire de l'objet

Le projet de la commune prévoit des ouvertures à l'urbanisation de secteurs, des modifications du règlement et de plusieurs OAP<sup>5</sup> sans changer les orientations définies par le PADD<sup>6</sup> du PLU. Les articles L.153-36 et L.153-31 du Code de l'Urbanisme justifient le recours à la procédure de Modification dans un délai de 6 ans à compter de la date d'approbation du PLU (pour les ouvertures à l'urbanisation).

<sup>1</sup> PLU : Plan Local d'Urbanisme

<sup>2</sup> PDA : Périmètre Délimité des Abords

<sup>3</sup> COMPA : Communauté de communes du Pays d'Ancenis

<sup>4</sup> PPA : Personnes Publiques Associées

<sup>5</sup> OAP : Orientations d'Aménagement et de Programmation

<sup>6</sup> PADD : Projet d'Aménagement et de Développement Durable

Le projet prévoit également une majoration des possibilités de construction sur un secteur de plus de 20% et une diminution sur un autre. Pour ces raisons, l'article L.153-41 du Code de l'Urbanisme stipule que la modification de PLU doit être soumise à enquête publique et que la procédure de droit commun (procédure qui permet d'apporter des évolutions au PLU sans passer par une révision complète) s'applique.

Cette possibilité n'est envisageable qu'avant le terme des 6 ans de la mise en application du PLU (le 21 février 2026) en raison de conditions fixées par l'article L153-31,4° du Code de l'Urbanisme (acquisition foncière par la collectivité ou par un opérateur foncier non envisageable sur Oudon).

Par ailleurs, dans le cas d'ouverture à l'urbanisation de secteurs, l'article L.153-41 du Code de l'Urbanisme demande une justification des ouvertures au regard des capacités d'urbanisation inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans les secteurs. Ce point a fait l'objet d'une délibération spécifique du Conseil Municipal d'Oudon.

L'enquête publique doit être conduite dans le respect des prescriptions des articles L123-1 à L 123-27 et R 123-24 du code de l'environnement, telles qu'elles résultent de l'ordonnance du 3 août 2016 et du décret du 25 avril 2017. Oudon est concerné par des sites Natura 2000. Même si une procédure de modification n'est pas nécessairement soumise à une évaluation environnementale, il en a été réalisé une pour sécuriser les enjeux écologiques et les enjeux en matière de consommation d'espace avec l'évolution importante représentée par l'ouverture à l'urbanisation de deux secteurs.

## 2.3 Finalités principales de la modification de PLU

Trois éléments de contexte sont principalement à l'origine du lancement de la modification n°2 du PLU d'Oudon :

- Le besoin de création de logements,
- La révision du SCoT,
- La création du PDA du Château d'Oudon.

### 2.3.1 La mise à disposition de logements

Le PADD de la commune prévoit la réalisation d'environ 230 logements supplémentaires sur la période 2020-2030 (dont la moitié sur l'agglomération), soit 23 logements par an. Le PLH<sup>7</sup> de la communauté de communes fixe à 25 logements/an l'objectif d'Oudon entre 2023 et 2029.

Bien que la commune bénéficie d'une attractivité certaine, le nombre de permis de construire déposés ou délivrés entre 2020 et la fin de 2024 (59) traduit un déficit de production de logements par rapport aux prévisions du PADD. L'explication majeure de ce déficit est l'absence d'offre dans le cadre d'opérations globales.

L'ouverture à l'urbanisation de deux secteurs par la procédure de modification de PLU, permet de répondre aux objectifs fixés par le PADD à la fin de la décennie.

### 2.3.2 La révision prochaine du SCoT

Le SCoT<sup>8</sup> du Pays d'Ancenis est en cours de révision avec un objectif de son Arrêt à la fin 2025 / début 2026.

Même si le PLU d'Oudon dispose d'une durée de 3 ans pour se mettre en conformité avec le futur SCoT, le projet de modification de PLU anticipe les évolutions du SCoT en révision sur plusieurs éléments :

- La limitation des superficies mobilisables pour l'habitat,
- Le renforcement de la densité des secteurs ouverts à l'urbanisation,
- Le renforcement des objectifs en matière de mixité sociale de l'habitat.

### 2.3.3 La création du PDA du Château d'Oudon

La DRAC<sup>9</sup> a formulé la demande de création du PDA du Château d'Oudon en remplacement de la servitude des abords de ce monument historique (rayon de 500 mètres). Cette création est proposée au 2<sup>nd</sup> objet de l'enquête unique.

Le projet de PDA proposé par la DRAC ne couvre pas la partie de l'agglomération, auparavant inclue dans le rayon de 500 mètres, à l'est du Havre. Celle-ci correspond au cœur historique d'Oudon inclus au Site classé « le verrou du val

<sup>7</sup> PLH : Programme Local de l'Habitat

<sup>8</sup> SCoT : Schémas de Cohérence Territoriale

<sup>9</sup> DRAC ; Direction Régionale des Affaires Culturelles

de Loire ». Le projet de modification de PLU introduit un secteur de préservation du patrimoine pour répondre à l'enjeu de protection du patrimoine humain de la partie Est du bourg d'Oudon.

## 2.4 Présentation du projet de modification du PLU d'Oudon

Le projet de modification de PLU est traduit à travers le règlement graphique, le règlement écrit et 3 OAP.

Il porte sur :

- des évolutions de 3 secteurs spécifiques,
- la protection du patrimoine humain,
- des évolutions au niveau du règlement écrit.

### 2.4.1 Les 3 secteurs concernés par des évolutions

Trois secteurs sont concernés par les évolutions prévues par le projet de modification du PLU d'Oudon. Ces 3 secteurs font déjà l'objet d'OAP dans le PLU en vigueur, le projet les fait évoluer. Pour deux secteurs, ceux du Poulichon Nord et de la Côte Saint-Aubin, il s'agit d'ouverture à l'urbanisation (passage de 2AU<sup>10</sup> à 1AU<sup>11</sup>). Pour le troisième, dit « de la Gendarmerie » une protection du patrimoine écologique est proposée.

La localisation des 3 secteurs donnée en page 3 du résumé non technique de la Notice de présentation est la suivante :



<sup>10</sup> Zone 2AU : Zone à urbaniser à vocation d'habitat, fermé à l'urbanisation

<sup>11</sup> Zone 1AU : Zone à urbaniser à vocation principale d'habitat, ouvert à l'urbanisation

### **Le secteur du Poulichon Nord**

22 655 m<sup>2</sup> de zonage 2AU évoluent en 21 495 m<sup>2</sup> de zonage 1AU et 1160 m<sup>2</sup> de zonage N<sup>12</sup>.

Une zone humide est identifiée.

Le secteur sera raccordé à l'assainissement collectif et au réseau d'eau pluviale.

L'OAP est ajustée pour protéger les franges boisées et la zone humide. L'objectif de densité passe de 17 logements/ha à 35 logements/ha dans une logique d'optimisation du foncier. L'objectif de production totale s'établit à 70 logements. Des objectifs de mixité sociale sont introduits (20% de logements aidés) ainsi que des objectifs en termes de formes urbaines.

### **Le secteur de la Côte Saint-Aubin**

4 672 m<sup>2</sup> de zonage 2AU évoluent en 4 672 m<sup>2</sup> de zonage 1AU.

Le secteur sera raccordé à l'assainissement collectif et au réseau d'eau pluviale.

Les caractéristiques de l'OAP n'évoluent pratiquement pas ; en particulier la densité de 15 logements/ha reste inchangée. Un seul ajustement porte sur l'intégration d'une haie à protéger en limite sud du périmètre.

### **Le secteur dit « de la Gendarmerie »**

En raison de l'abandon de construction d'une nouvelle gendarmerie et de la découverte de la présence de Grand Capricorne en 2024, la zone 1AUI<sup>13</sup> est réduite de 1,21 ha au profit du zonage N pour n'accueillir que le Centre Technique Municipal. La zone 1AUI est couverte par l'OAP « I ». En plus de sa surface, elle évolue sur quelques points mineurs.

Une OAP « P » est créée pour suivre la mise en vieillissement naturel de l'espace défriché avant 2024. Elle fait l'objet d'indicateurs de suivi.

#### **2.4.2 La protection du patrimoine humain**

Deux dispositifs de protection du patrimoine sont proposés par le projet de modification de PLU d'Oudon, ils concernent :

- La mise en place d'un secteur de préservation du patrimoine
- L'identification de murs de pierre à protéger.

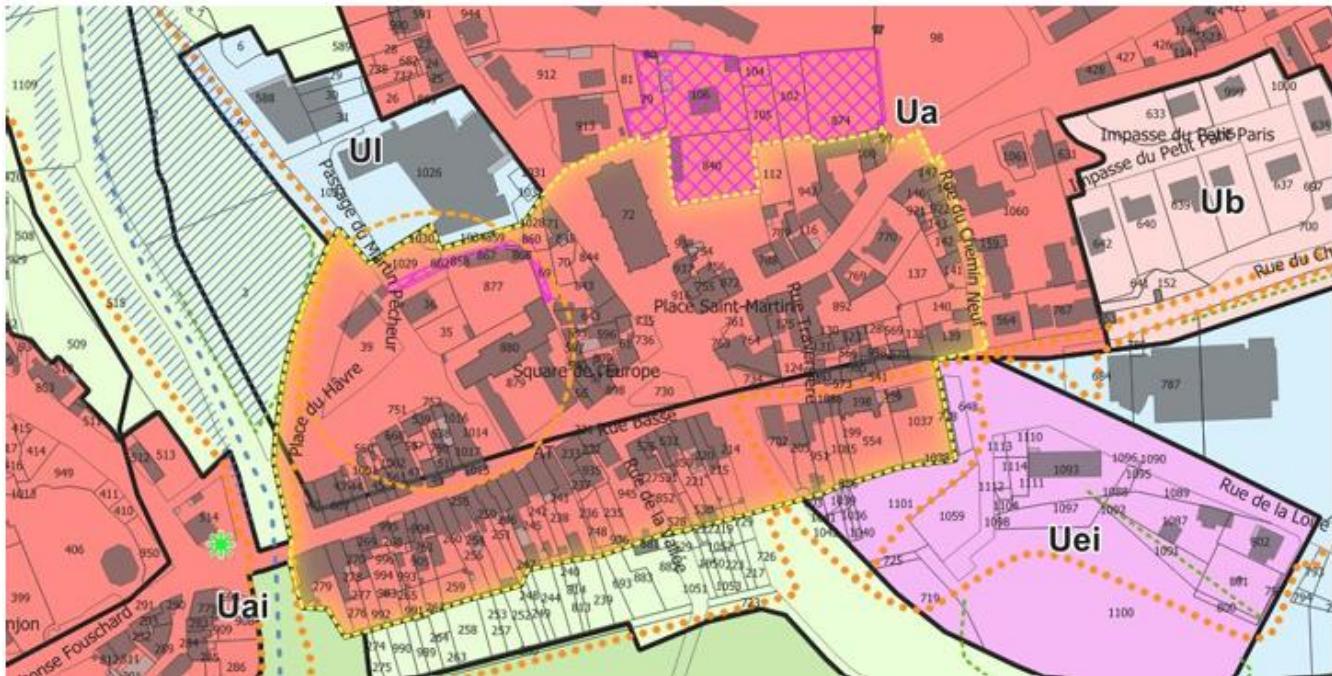
**La mise en place d'un secteur de préservation du patrimoine** vise, comme présenté au 1.3.3, à maintenir la préservation d'une partie du cœur historique sortant de la protection offerte par le périmètre des 500 m autour du Château d'Oudon. Une protection au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme est visée pour assurer la préservation du secteur défini.

---

<sup>12</sup> Zone N : Zone Espace naturel général

<sup>13</sup> Zone 1AUI : Zone à urbaniser à vocation d'équipements, ouvert à l'urbanisation

Ci-dessous la délimitation du périmètre donnée en page 13 du résumé non technique de la Notice de présentation :



**L'identification de murs de pierre à protéger** a été menée dans une logique de préservation des paysages et du patrimoine. Les murs inventoriés se situent dans le bourg et dans ses abords immédiats, il porte sur un linéaire total de 3416 mètres.

#### 2.4.3 Evolutions au niveau du règlement écrit

Le projet de modification du PLU d'Oudon propose plusieurs ajustements du règlement écrit :

- La correction d'une coquille figurant dans la formule de calcul relative au taux d'imperméabilisation.
- La clarification de la règle de hauteur en secteur Ub<sup>14</sup> sans remise en question des dispositions existantes.
- L'ajustement du règlement en secteur A<sup>15</sup> pour permettre la construction de bâtiments à usage viticole.
- L'ajustement sur les marges de recul à observer le long de la RD723 pour prendre en compte l'évolution du schéma directeur des mobilités du Département de la Loire-Atlantique.
- L'ajustement de la règle de constructivité limitée en zones A et N. L'évolution propose d'exclure les pergolas de moins de 20 m<sup>2</sup> des règles maximales d'extension des habitations existantes et d'insérer une mention qui permet d'inclure les piscines dans les emprises au sol des extensions.

#### 2.5 Bilan du projet de modification du PLU d'Oudon sur les éléments de protections et sur les surfaces des zonages

Le projet présente un bilan d'accroissement sur 3 éléments de protection :

- + 1,21 ha sur les Espaces Boisés Classés,
- + 597 m<sup>2</sup> sur les zones humides répertoriées,
- + 3416 mètres linéaires.

Sur les délimitations des zones, on constate :

- Pas de changement sur les zones urbaines et sur les zones agricoles
- - 1,32 ha sur les zones à urbaniser,
- + 1,32 ha sur les zones naturelles.

<sup>14</sup> Zone Ub : Zone urbaine contemporaine : extension du bourg et villages

<sup>15</sup> Zone A : Zone agricole général

L'évaluation environnementale conclut que les modifications apportées au PLU d'Oudon n'ont pas d'incidences notables sur l'environnement. Elle montre des évolutions positives sur la consommation d'espace naturel et sur les surfaces marquées par des protections (Espaces Boisés Classés et Zones Humides).

### 3 Objet n°2 – Création du PDA du Château d'Oudon

#### 3.1 La notion de PDA

La notion de PDA a été introduite par la loi « Liberté de la création à l'architecture et au patrimoine » du 7 juillet 2016. Les PDA sont des périmètres de protection adaptés aux enjeux patrimoniaux et aux particularités de chaque monument historique et de ses abords. Ils permettent de limiter le périmètre aux espaces les plus intéressants sur le plan patrimonial et participant de l'environnement du monument.

Les PDA remplacent les périmètres de protection de 500 mètres de rayon.

#### 3.2 Le cadre réglementaire de l'objet

L'article L621-32 du Code du patrimoine stipule que les travaux susceptibles de modifier l'aspect extérieur d'un immeuble, bâti ou non bâti, dans les abords d'un monument historique, sont soumis à une autorisation préalable d'intervention et à l'accord de l'ABF. Si l'autorité administrative ne répond pas dans un délai de quarante jours, les intéressés peuvent former un recours hiérarchique. De plus, un permis de construire ou d'aménager peut tenir lieu de l'autorisation requise si l'ABF a donné son accord.

La détermination des PDA découle des articles L.631-30 et L.631-31 modifiés du Code du Patrimoine. Sont inclus dans le périmètre, les immeubles adjacents à l'immeuble classé et les immeubles situés dans le champ de visibilité de l'édifice classé.

#### 3.3 Déroulement de la procédure

L'ABF a proposé un projet de PDA du Château d'Oudon à la commune d'Oudon qui l'a approuvé sans demande d'ajustement par délibération du conseil municipal. Le projet est alors soumis à enquête publique à l'occasion de l'organisation de l'enquête de modification n° 2 du PLU d'Oudon. A l'issue de l'enquête, l'ABF fait le bilan avec la commune et décide des évolutions à donner au projet. Le projet éventuellement modifié sera arrêté par le Préfet de Région.

A compter de la date de notification, la commune d'Oudon disposera d'un délai de 3 mois pour enregistrer sur ses documents d'urbanisme le PDA du Château d'Oudon sous forme de servitude.

#### 3.4 Présentation du projet de PDA

La Tour d'Oudon a fait l'objet un 1<sup>er</sup> classement monument historique le 24 juillet 1866. L'ensemble château avec son enceinte a été inscrit aux monuments historiques le 9 mai 2000.

Le périmètre actuel de protection couvre un rayon de 500 mètres regroupant le bourg historique d'Oudon avec une partie classée « le verrou de la Loire » et ses extensions d'urbanisation plus récente.

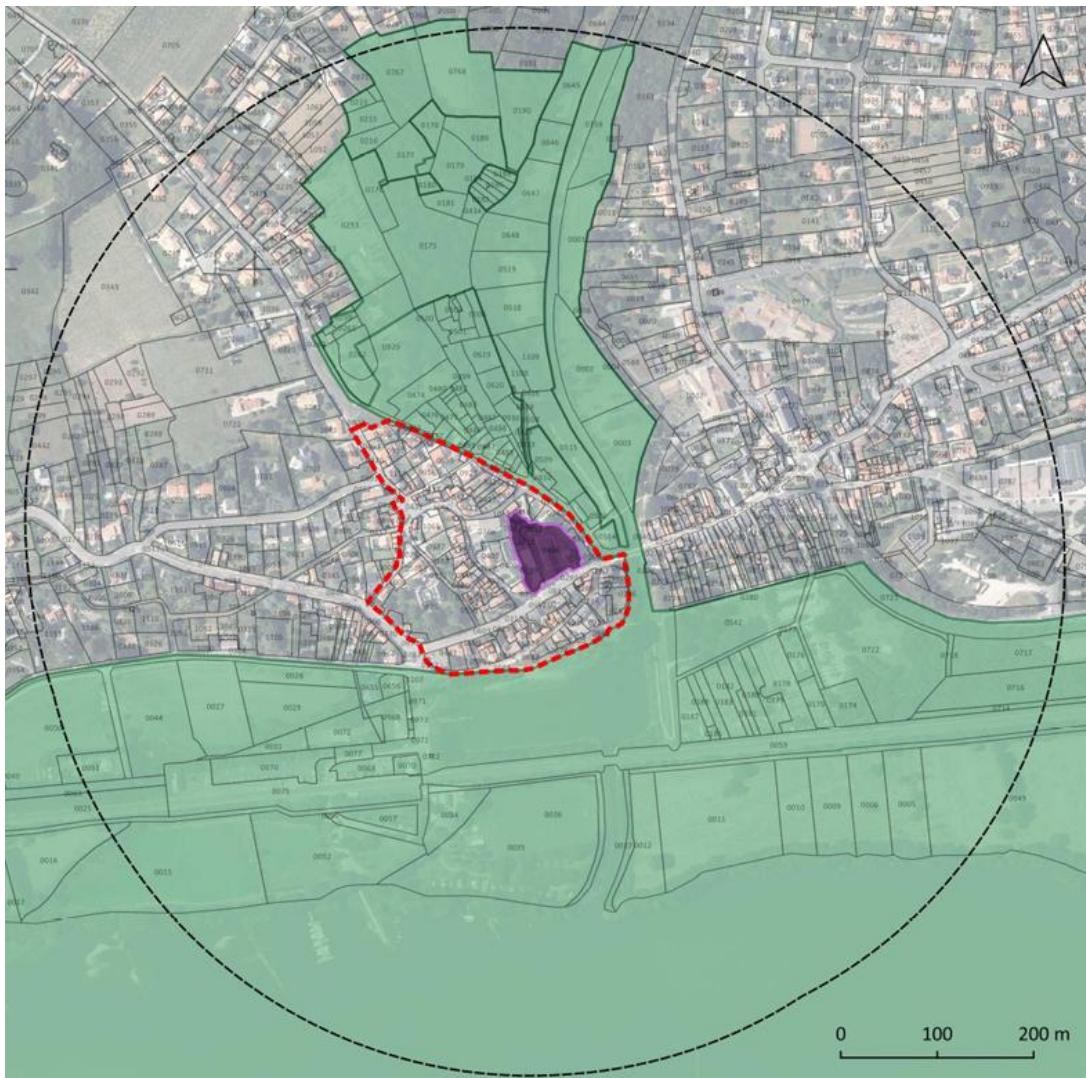
En reprenant, in extenso, le texte de la proposition de PDA, les enjeux pris en compte sont les suivants :

- « *Préserver les abords directs du monument historique, y compris les espaces non bâties (places),*
- *Veiller à une évolution harmonieuse du bâti existant et avoisinant le monument :*
  - . *conserver un aspect extérieur des constructions respectueux des teintes et matériaux traditionnels dans le centre ancien et à conserver les volumétries traditionnellement rencontrées sur les voies les plus anciennes d'Oudon.*
  - . *éviter les impacts visuels trop marqués par le choix des couleurs lors des travaux de façades notamment sur les ensembles d'immeubles situés à proximité immédiate du monument.*
  - . *veiller à l'intégration paysagère des constructions nouvelles*
- *Retirer du périmètre les lotissements récents sans qualité patrimoniale et sans covisibilité avec le MH<sup>16</sup>*

<sup>16</sup> MH : Monument Historique

- Retirer la partie Ua<sup>17</sup> à l'Est marqué par la césure du Hâvre, dont la préservation et mise en valeur du tissu de faubourg historique peut être relayé dans le PLU aux moyens d'outil de planification adapté.

La carte suivante, donnée en page 19 de la proposition de PDA du Château d'Oudon, présente le projet de PDA.



■ Monument historique   ■ Périmètre délimité des abords (PDA)   ■ Servitude rayon 500 mètres

La surface classée en zone urbaine incluse dans le projet de PDA est de 4,4 ha alors que celle du périmètre actuel (rayon de 500 m) est d'environ 35 ha. Les 4,4 ha comprennent dans leur intégralité de l'ordre de 175 parcelles.

#### 4 Le dossier d'enquête

Le dossier soumis à l'enquête publique comporte une version physique et une version numérique. Conformément à la réglementation en vigueur, les deux versions comportent strictement les mêmes contenus.

OUEST'AM, bureau d'étude au 5 Bd Ampère 44470 Carquefou a participé à la rédaction sur l'objet de la modification de PLU.

La DRAC a produit la proposition du PDA du château d'Oudon.

<sup>17</sup> Zone Ua : Zone urbain ancien et contemporain

#### 4.1 Composition du dossier d'enquête

Le dossier de l'enquête se compose de 2 parties qui correspondent aux 2 objets de l'enquête unique. Une carte de localisation des sites concernés par l'enquête vient en complément des 2 parties.

La 1<sup>ère</sup> partie du dossier concerne la modification n°2 du PLU, elle comporte 17 pièces :

N° ordre	Intitulé des pièces	Nb de pages
	<b>Présentation du projet de Modification n°2 du PLU</b>	
1-1	Notice de présentation	74 + 11 d'annexe
1-2	Résumé non technique de la notice de présentation	18
	<b>Avis PPA et MRAe<sup>18</sup></b>	
2-1	Avis de la DRAC	3
2-2	Avis de la Chambre d'Agriculture	1
2-3	Avis de la Chambre de Commerce et de l'Industrie	1
2-4	Avis de la commune d'Ancenis/Saint-Géron	1
2-5	Avis de la commune de Couffé	1
2-6	Avis de la COMPA	2
2-7	Avis de la DDTM <sup>19</sup>	2
2-8	Avis de la MRAe	1
2-9	Avis de la CDPENAF <sup>20</sup>	2
	<b>Pièces administratives</b>	
3-1	Arrêté d'ouverture d'enquête publique	3
3-2	Délibération d'engagement de procédure de modification n°2	3 + 19 d'annexe
3-3	Délibération de décision relative à l'évaluation environnementale	2
3-4	Délibération de définition des modalités de concertation	2
3-5	Délibération sur le bilan de concertation	3
3-6	Décision désignation du commissaire enquêteur	1

La 2<sup>ème</sup> partie du dossier portant sur la création du PDA du Château d'Oudon comporte de 4 pièces :

N° ordre	Intitulé des pièces	Nb de pages
4-1	Saisine de la commune	2
4-2	Proposition de PDA du Château d'Oudon	20
4-3	Avis de l'ABF	1
4-4	Délibération d'approbation de la proposition de PDA du Château d'Oudon	2

#### 4.2 Commentaires sur la composition du dossier

L'ensemble du dossier de consultation comporte de l'ordre de 175 pages.

La présentation non technique du projet de modification de PLU (n° d'ordre 1-2) fait une présentation synthétique permettant d'appréhender rapidement le recours à la procédure, les évaluations envisagées et les incidences des évolutions sur l'environnement et les indicateurs de suivi.

<sup>18</sup> MRAe : Mission Régionale d'Autorité environnementale

<sup>19</sup> DDTM : Direction départementale des territoires et de la mer

<sup>20</sup> CDPENAF : Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers

La notice de présentation (n° d'ordre 1-1) précise les mêmes points. Elle délivre un bilan des évolutions de surfaces des zonages après l'application des modifications. Elle fournit une évaluation environnementale. Une étude des capacités d'urbanisation en justification de la procédure est donnée en annexe.

La proposition de PDA du Château d'Oudon (n° d'ordre 4-2) fait une présentation du cadre réglementaire dans lequel s'inscrit la création du PDA du Château d'Oudon. Elle fait une synthèse historique de la commune d'Oudon en général et du Château en particulier. Elle liste les enjeux pris en compte pour la définition du projet de modification du périmètre de protection du Château.

## 5 La concertation préalable du public

Avec l'existence d'une évaluation environnementale, **la concertation préalable sur l'objet portant sur la modification du PLU** a été rendue nécessaire. Pour ce faire, le conseil municipal d'Oudon a produit 2 délibérations :

- La n°2025\_D059 sur la définition des modalités de concertation (n° d'ordre 3-4),
- La n°2025\_D073 sur le bilan de concertation (n° d'ordre 3-5).

Une période de concertation s'est tenue du lundi 19 mai 2025 au vendredi 20 juin 2025.

Le public a été informé de l'existence de la concertation à travers une « Notice de concertation » mise à la disposition à la mairie et mise en ligne sur le site internet de la commune.

Les habitants pouvaient s'exprimer sur un registre de concertation disponible à la mairie, à travers une adresse courriel ou par courrier postal.

Avec une seule observation émise, le bilan de concertation fait apparaître une faible participation et l'absence d'opposition aux évolutions proposées.

**L'objet portant sur la création du PDA du château d'Oudon** n'a pas fait l'objet de concertation préalable du public. Dans la procédure de création de PDA, l'enquête publique tient lieu de phase de concertation du public.

## 6 Organisation de l'enquête

### 6.1 Lancement de l'enquête

Le courrier du Tribunal Administratif de Nantes désignant le commissaire enquêteur de la présente enquête publique n°E25000196/44 a été émis le 12 septembre 2025.

L'arrêté municipal n°2025\_A277 prescrivant l'enquête est daté du 2 octobre 2025.

L'arrêté précise les dates de l'enquête (du 4 novembre 2025 au 3 décembre 2025 inclus), soit 30 jours consécutifs. Il indique que le dossier de consultation sous sa forme papier est mis à disposition de la population à la mairie d'Oudon pendant toute la durée de l'enquête. Il indique également que le dossier est consultable numériquement sur le site internet de la mairie d'Oudon. Il informe que les observations du public pourront être recueillies :

- sur un registre papier à la mairie d'Oudon,
- par courrier postal,
- par courriel.

L'arrêté fixe à 4 le nombre de permanences prévues à la mairie d'Oudon Cellier afin de recevoir le public aux dates et horaires suivants :

- Mardi 4 novembre 2025 de 9h à 12h,
- Vendredi 14 novembre 2025 de 9h à 12h,
- Lundi 24 novembre 2025 de 14h à 17h,
- Mercredi 3 décembre 2025 de 14h à 17h.

L'arrêté précise également le délai de remise du rapport et les modalités de sa mise à disposition auprès du public à l'issue de l'enquête.

### 6.2 Travaux et réunions préparatoires préalables à l'ouverture de l'enquête

**Des échanges et une réunion** ont principalement été tenus en préparation de l'ouverture d'enquête.

- Le 29/9/25 à 14h. Un échange téléphonique entre Caroline HOUREIX, Responsable du service urbanisme à la mairie d'Oudon et Patrice MERLET commissaire enquêteur a eu pour objet la détermination de premiers éléments

d'organisation de l'enquête (la durée, les dates, le nombre de permanences, les canaux d'information de l'organisation de l'enquête). L'échange a également permis de préciser les 2 objets de l'enquête. La question de l'utilisation d'un registre dématérialisé a été évoquée.

La décision de la commune de ne pas avoir recours à un registre dématérialisé a été communiquée dans la semaine qui a suivi l'échange téléphonique.

- Le **17/10/25 à 9h**. Une réunion à la mairie d'Oudon a eu pour objet la présentation du projet, la préparation des permanences à la mairie d'Oudon.

Ont participé aux échanges :

- Alain BOUGOIN : Maire d'Oudon.
- Caroline HOUREIX, Responsable du service urbanisme à la mairie d'Oudon.
- Patrice MERLET commissaire enquêteur.

Une version papier du dossier d'enquête a été transmise au commissaire enquêteur en début de réunion.

La présentation du projet a permis de particulièrement commenter le cas des 2 zones ouvertes à l'urbanisation et du site dit « de la gendarmerie ».

En marge de la présentation du projet, il a été retenu la dénomination « d'enquête unique » pour les 2 objets et l'utilisation d'un seul registre papier pour favoriser une numérotation unique des observations déposées tout mode de dépôt confondu (registre papier, courrier postal, courriel). L'objectif implique l'ajout dans le registre papier des observations transmises par voie postale et d'impressions papier des courriels.

Les conditions logistiques proposées pour recevoir le public au cours des 4 permanences programmées en mairie d'Oudon ont été retenues.

Les solutions de mise à disposition du registre papier et du dossier de consultation papier pendant les heures d'ouverture de la mairie ont été examinées. Idem pour la mise à disposition du dossier sous forme numérique sur une clé USB à partir d'un ordinateur.

A l'issue de la réunion, une visite terrain a été effectuée par Caroline HOUREIX et le commissaire enquêteur. Elle a été l'occasion de constater la réalité de la présence des panneaux réglementaires d'annonce de l'enquête.

**L'après-midi du 17 octobre 2025**, la carte d'implantation des affichages réglementaires et une version partielle du dossier d'enquête au format numérique ont été transmises par courriel au commissaire enquêteur.

**L'après-midi du 3 novembre 2025**, le dossier d'enquête était rendu consultable sous forme numérique sur le site internet de la mairie.

### 6.3 La publicité de l'enquête

#### 6.3.1 Publicité par voie de presse

La publicité officielle de l'enquête par voie de presse a été réalisée dans les délais légaux les 18 octobre 2025 et 8 novembre 2025 à la rubrique des annonces légales des journaux locaux Ouest France et Presse Océan.

#### 6.3.2 Publicité complémentaire à l'information légale

Le public pouvait s'informer des conditions d'ouverture et de déroulement de l'enquête publique sur les sites internet la commune d'Oudon à la rubrique des actualités bien en visibilité.

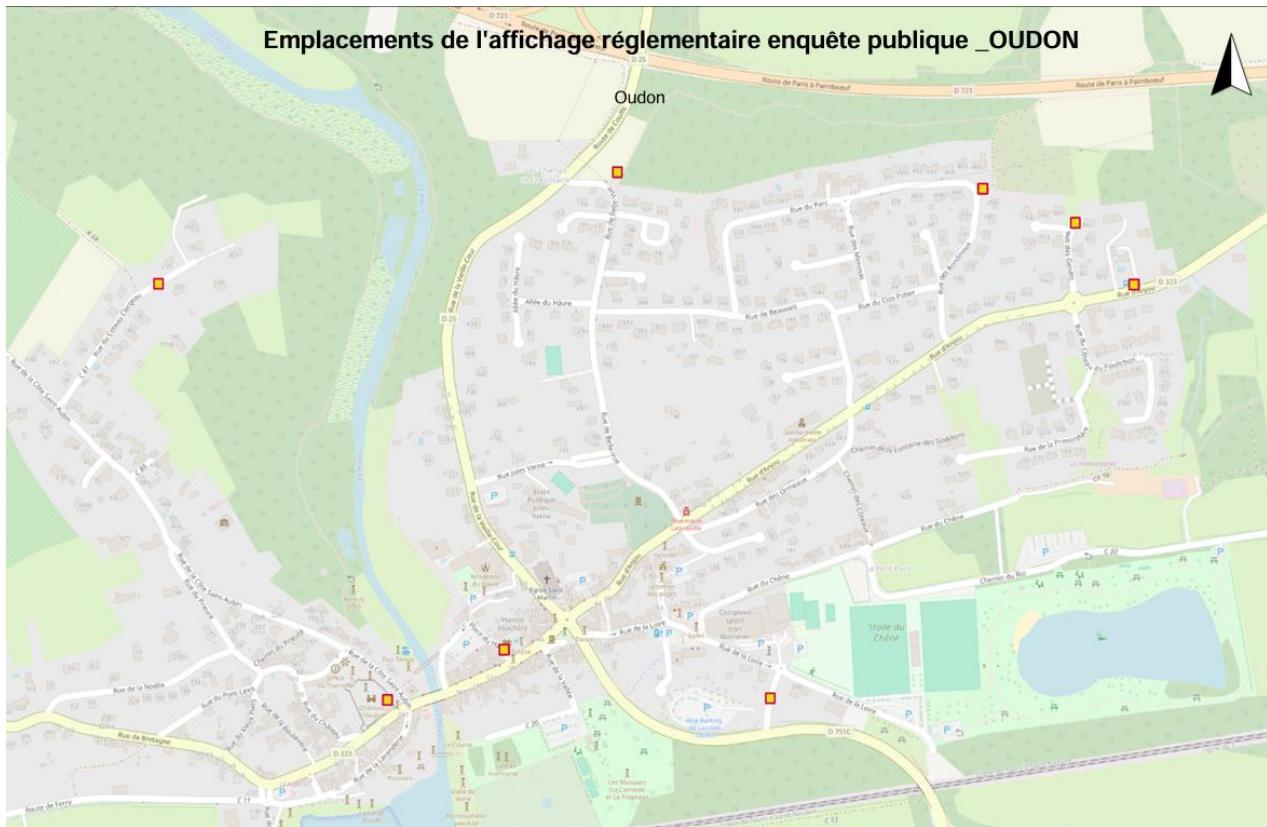
Par ailleurs, l'enquête a été annoncée :

- par Facebook et par l'application « Intra-Muros » (plateforme mutualisée alimentée par la mairie d'Oudon).
- par des articles parus en pages locales de Presse Océan le 31/10/25 et Ouest-France le 01/11/25.

#### 6.3.3 Publicité réglementaire par voie d'affichage

Conformément aux dispositions de l'article R123-11 du code de l'environnement et de l'article 9 de l'arrêté d'organisation, la publicité de l'enquête a été réalisée sous forme d'affiches (fond jaune en format A1) avec un affichage à la mairie d'Oudon et 8 affiches sur les sites concernés par l'enquête.

La carte ci-dessous donne la localisation des implantations des 8 affiches.



## 7 Avis de la MRAe et des PPA

**Pour l'objet de l'enquête portant la création du PDA du château d'Oudon**, comme indiqué en 3.3, c'est la DRAC qui a initié la procédure en saisissant la commune d'Oudon le 10 octobre 2024 de la proposition de modification du périmètre de protection du Monument Historique.

Le conseil municipal de la commune d'Oudon a donné un avis favorable à l'unanimité sans solliciter d'ajustement. La délibération en date du 9 octobre 2025 précise que le dossier dudit périmètre sera soumis à enquête publique organisée conjointement à la procédure de modification n°2 du PLU d'Oudon.

La MRAe et des PPA n'ont été consultées que pour le 1<sup>er</sup> objet de l'enquête portant sur la modification n°2 du PLU d'Oudon.

Pour la phase de consultation réglementaire, les collectivités et les services sollicités directement par la commune d'Oudon sont listés dans le tableau suivant :

PPA	Date de transmission du dossier	Date de l'avis
La MRAe	3/07/25	19/09/25
Région Pays de la Loire	3/07/25	Pas d'avis émis
Préfecture de Loire-Atlantique	3/07/25	Pas d'avis émis
Le Conseil Régional des Pays de la Loire	3/07/25	Pas d'avis émis
Le Conseil Départemental de Loire-Atlantique	3/07/25	Pas d'avis émis
La COMPA	3/07/25	6/10/25

<b>La DDTM 44</b>	3/07/25	16/10/25 (au-delà délai 3 mois)
<b>La DRAC</b>	3/07/25	3/09/25
<b>La CDPENAF</b>	3/07/25	24/10/25 (au-delà délai 3 mois)
<b>La Chambre de Commerce et de l'Industrie de Loire Atlantique</b>	3/07/25	24/07/25
<b>La Chambre des Métiers et de l'Artisanat de Loire Atlantique</b>	3/07/25	Pas d'avis émis
<b>La Chambre d'Agriculture de Loire Atlantique</b>	3/07/25	30/07/25
<b>Institut national de l'origine et de la qualité (INAO)</b>	3/07/25	Pas d'avis émis
<b>Direction Régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement des Pays de la Loire</b>	3/07/25	Pas d'avis émis
<b>Communes limitrophes d'Oudon</b> - Le Cellier - Couffé - Ancenis Saint-Géréon - Orée d'Anjou.	3/07/25	Pas d'avis émis 18/09/25 1 <sup>er</sup> /09/25 Pas d'avis émis

## 7.1 Avis de la MRAe

Le courrier émis par la MRAe le 19/09/2025 indique que le dossier n'a pu être étudié dans le délai des 3 mois prévu pour la période de recueil des avis.

## 7.2 Avis des PPA

Deux avis sont parvenus au-delà du délai des 3 mois prévu pour la période de recueil des avis, celui de la DDTM 44 et celui de la CDPENAF.

PPA	Synthèse des avis et remarques
<b>La COMPA</b>	L'avis de la COMPA comporte 3 remarques qui concernent : <ul style="list-style-type: none"> <li>- le secteur de préservation du patrimoine. Pour faciliter l'instruction des autorisations d'urbanisme, il est proposé d'identifier individuellement les éléments présentant une qualité particulière et d'introduire des règles pratiques pour caractériser par exemples les préservations strictes et les critères d'évolution.</li> <li>- des modifications adoptées sur le règlement écrit. Pour faciliter l'instruction des demandes d'autorisation d'urbanisme, une définition de la notion de pergola est demandée.</li> <li>- une contradiction dans le règlement actuel du PLU en zone 1AU concernant le pourcentage minimum de surfaces perméables.</li> </ul>

La DDTM 44	<p>La DDTM constate que les ouvertures à l'urbanisation de 2 secteurs ne permettent pas de résorber le déficit de création de logements à l'horizon 2030 par rapport au PADD. Pour viser la réalisation de l'orientation du PADD sur la création de logements, il est recommandé d'adopter des objectifs plus ambitieux de densité et favoriser la production de logements plus petits.</p> <p>L'avis attire l'attention sur le fait que d'autres ouvertures à l'urbanisation ne seront vraisemblablement pas envisageables sur le PLU actuel après la modification n°2 avec l'application de la loi Climat et Résilience imposant des trajectoires de réduction des consommations foncières.</p> <p>L'avis relève l'insuffisance des éléments apportés par le dossier d'enquête sur les capacités de la station d'épuration d'Oudon à absorber les nouveaux logements des secteurs ouverts à l'urbanisation.</p> <p>L'avis demande de prendre en compte de l'avis par la DRAC.</p>
La DRAC	<p>En préambule, l'avis de la DRAC rappelle que le secteur de la Côte Saint-Aubin et le secteur de « préservation du patrimoine humain » sont inclus dans le périmètre actuel des 500 mètres autour du château d'Oudon.</p> <p>L'avis de la DRAC comporte des remarques sur les 3 secteurs concernés par la modification de PLU au titre du zonage et des OAP :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <u>Le secteur du Poulichon Nord</u>. Une étude phytosanitaire est demandée pour préserver les paysages avec un recensement des arbres sur lesquels l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme pourrait s'appliquer.</li> <li>- <u>Le secteur de la Côte Saint-Aubin</u>. La servitude du site classé « le verrou de la Loire » est absente du plan graphique. La haie justifie une identification lui permettant l'application de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme. Le règlement écrit de la zone 1AU doit répondre aux enjeux de l'interface avec les maisons existantes.</li> <li>- <u>Le secteur dit de « la Gendarmerie »</u>. La préservation de la haie donnant sur la D25 (pour favoriser l'intégration du centre municipal) et une OAP sectorielle (pour valoriser l'entrée de ville) sont demandées.</li> </ul> <p>L'avis de la DRAC comporte également des remarques sur les 2 sujets relatifs à la protection du patrimoine humain :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- La mise en place d'un 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.</li> <li>- L'identification des murs en pierre à protéger. Afin de mettre en valeur ou requalifier les paysages du centre bourg, un repérage plus complet des éléments de paysage cités par l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme est souhaitable en complément du linéaire de murs en pierre identifié.</li> </ul>
La CDPENAF	<p>La CDPENAF formule un avis favorable à la modification portant sur l'exclusion des pergolas dont l'emprise est inférieure ou égale à 20 m<sup>2</sup> des règles maximales d'extension des habitations existantes en zone A et N.</p>
La Chambre de Commerce et de l'Industrie de Loire Atlantique	<p>La Chambre de Commerce et de l'Industrie de Loire-Atlantique ne formule aucune remarque sur le projet de modification n°2 d'Oudon qui lui a été soumis.</p>
La Chambre d'Agriculture de Loire Atlantique	<p>La Chambre d'Agriculture de Loire-Atlantique ne fait pas de remarque sinon pour saluer l'effort d'optimisation foncière fait sur le secteur du Poulichon Nord.</p>

### 7.3 Avis des communes limitrophes d'Oudon

Deux communes limitrophes d'Oudon ont émis un avis.

Communes	Nature des contributions	Synthèse des avis et remarques
Couffé	Délibération Référence 2025-09-73 du conseil municipal du 25/9/25	<b>Avis favorable</b> sur le projet de modification du PLU d'Oudon.
Ancenis Saint-Géréon	Courrier du maire	<b>Avis favorable</b> sur le projet de modification du PLU d'Oudon.

## 8 Le déroulement de l'enquête

L'ouverture de l'enquête s'est effectuée le 4 novembre 2025 à 9h conformément à l'arrêté d'organisation. En rappel, le dossier d'enquête était consultable sous forme numérique sur le site internet de la mairie depuis la veille 3 novembre.

L'ouverture de l'accès à l'adresse courriel permettant de déposer des observations a été constatée à 9 h le 4 novembre 2025.

La page d'accueil du site internet permettant de consulter les pièces du dossier indiquait la mention suivante pour déposer les observations par courriel :

- Par courriel, à l'adresse de messagerie suivante  
**: [enquete publique\(at\)oudon.fr](mailto:enquete publique(at)oudon.fr)**

L'adresse donnée ne comporte pas d'@ en mesure de sécurité informatique. Ainsi présentée, l'adresse ne permet pas d'émettre de courriel par simple clic sur le lien indiqué.

Une solution palliative a été mise en place avec l'adoption de la présentation suivante :

- Par courriel, à l'adresse de messagerie suivante  
**: [enquete publique\(at\)oudon.fr](mailto:enquete publique(at)oudon.fr)**
- Attention : remplacer (at) par l'arobase si le lien ne fonctionne pas.**

La page d'accueil du site internet donne un lien pour consulter les observations déposées sur le registre sous la présentation : **Registre des observations**.

La consultation par ce moyen des observations déposées sur le registre a nécessité dans un premier temps, le recours à un compte Microsoft. Une correction a été apportée sur le site internet de la mairie dans la matinée du 4 novembre 25 pour supprimer la nécessité du compte Microsoft.

Par la suite, durant l'enquête, aucun dysfonctionnement d'accès à l'adresse courriel et au site mettant à disposition le dossier de l'enquête n'a été constaté ou signalé.

### 8.1 Les permanences

Le calendrier de la tenue des 4 permanences prévu par l'arrêté communal a été respecté.

Avant l'ouverture de la 1<sup>ère</sup> permanence, le mardi 4 novembre 2025, la présence de l'intégralité du dossier d'enquête dans sa version papier et la disponibilité d'un ordinateur permettant la consultation du dossier sur une clé USB ont été constatées. Le dossier papier a été paraphé par le commissaire enquêteur avant l'ouverture de la première permanence.

12 visiteurs sont venus au cours de la totalité des 4 permanences (4 lors de la 1<sup>ère</sup> permanence, 2 lors de la 2<sup>ème</sup>, 2 lors de la 3<sup>ème</sup> et 4 lors de la dernière). Tous les visiteurs sont résidents de la commune d'Oudon.

Les personnes se sont déplacées pour se renseigner sur des points précis concernant majoritairement les 3 AOP modifiées du projet. La création du PDA du château d'Oudon et le secteur protégé ont également été évoqués. Un propriétaire de deux parcelles en dehors des secteurs ouverts à l'urbanisation s'est déplacé pour demander la constructibilité de ses parcelles.

Une seule observation a été enregistrée directement sur le registre papier lors des permanences en toute fin de la 4<sup>ème</sup> permanence.

## 8.2 Investigations du commissaire enquêteur durant l'enquête

Pour mieux appréhender diverses problématiques soulevées à l'occasion de l'enquête sur les deux objets, deux démarches ont été entreprises par le commissaire enquêteur.

### **Le 13 novembre 2025 – Echange téléphonique entre le responsable du Service Assainissement à la COMPA et Patrice MERLET commissaire enquêteur.**

La COMPA a émis un avis sur la modification de PLU durant la phase de consultation réglementaire. Celui-ci comporte des remarques en relation avec la responsabilité de la COMPA sur l'instruction des permis de construire et des demandes de travaux. Les capacités de la station d'épuration d'Oudon à répondre aux besoins des nouveaux secteurs ouverts à l'urbanisation ne sont pas évoquées.

La COMPA est invitée à prendre connaissance de la remarque de la DDTM 44 (dans son avis suite à la soumission du projet arrêté du PLU).

Il est convenu que la COMPA compléterait son avis par une contribution transmise par courriel au commissaire enquêteur avant la fin de l'enquête.

### **Le 14 novembre 2025 – Echange téléphonique entre madame FLEURQUIN, Architecte des Bâtiments de France à l'Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine de Loire-Atlantique, et Patrice MERLET commissaire enquêteur.**

L'échange a eu pour objectif principal de vérifier les attendus de l'enquête dans la procédure de la création du PDA du château d'Oudon. Il a permis de conforter les critères qui ont prévalu à la détermination géographique du PDA. Dans le cadre de l'enquête portant sur l'objet de la création du PDA, la consultation du propriétaire ou l'affectataire du monument historique revient au commissaire enquêteur. Madame Fleurquin confirme que le château d'Oudon est propriété de l'Etat. Elle indique qu'elle communiquera par courriel le nom d'une personne à la DRAC pouvant être contactée pour recueillir l'avis de l'Etat.

### **Le 18 novembre 2025 – Sollicitation par le commissaire enquêteur du responsable du pôle patrimoine à la DRAC des Pays de la Loire en tant représentant de l'Etat propriétaire du château d'Oudon.**

### **Le 11 décembre 2025, le responsable du pôle patrimoine à la DRAC des Pays de la Loire a signifié par courriel son accord sur le projet du PDA du château d'Oudon en tant représentant de l'Etat.**

## 8.3 Climat de l'enquête

L'enquête publique s'est déroulée sans incident.

L'affluence du public aux permanences ayant été restreinte, les personnes n'ont pas eu à attendre pour être reçues. Aucun évènement n'a perturbé le déroulement des 4 permanences organisées dans des conditions matérielles satisfaisantes.

## 8.4 Clôture

L'enquête s'est terminée le mercredi 3 décembre 2025 à 17h comme prévu par l'arrêté préfectoral d'organisation. L'accès au site permettant la consultation en ligne du dossier d'enquête ainsi que l'adresse courriel de dépôt des observations ont été fermés à 17h. La clôture du registre d'enquête papier mis à la disposition du public à l'accueil de la mairie d'Oudon a été effective à 17h.

## 9 Bilan de l'enquête

### 9.1 Indicateurs de participation.

Plusieurs indicateurs caractérisent la participation à l'enquête.

**La participation aux 4 permanences a été de 12 visites.**

Le **nombre d'observations recueillies** est de 8, toutes ont été déposées en deuxième quinzaine de l'enquête.

En l'absence de registre dématérialisé, un comptage rigoureux du nombre de **consultations du dossier de l'enquête** dans sa version numérique n'a pu être réalisé. Toutefois, deux données donnent des tendances sur cet indicateur :

- 2 personnes ont consulté le dossier papier en mairie,
- le dossier a été consulté 442 fois par l'intermédiaire du lien mis en ligne sur l'application « Intra-Muros » par 266 personnes différentes.

### 9.2 Décompte des observations, courriers et courriels recueillis

Sur les 8 observations recueillies, 7 ont été déposées par courriel et 1 a été déposée sur registre papier.

Les 8 observations ont été déposées sans anonymat par 6 auteurs différents.

Une observation émane de la COMPA pour compléter l'avis émis par la Communauté de Commune le 7 octobre 25.

Une autre est une pétition recueillant 11 signatures.

La **liste complète des observations** est donnée **en annexe 1 du présent rapport**. Elles figurent avec les informations suivantes pour chaque observation :

- le numéro d'observation, le mode de dépôt de l'observation et la date de dépôt,
- le nom de l'auteur,
- la synthèse de l'observation,
- les réponses de la commune d'Oudon via le mémoire en réponse du procès-verbal de synthèse.

### 9.3 Analyse des observations du public

Deux observations du même auteur portent sur l'OAP E qui était comprise dans la modification de PLU N° 1 approuvée le 3 février 2023. Ces deux observations ont été classées hors champ d'enquête.

Ces 2 observations demandaient une prolongation de la durée de l'enquête pour permettre de verser au dossier d'enquête des documents concernant l'OAP E. Il n'a pas été donné de suite favorable à cette demande en raison du classement hors champs d'enquête des 2 observations. L'auteur des observations a été informé de cette décision. Le courrier (annexe 2) officialise cette décision en motivant la raison.

En décomptant ces deux observations et celle déposée par la COMPA, ce sont 5 observations qui ont été émises par le public.

Ces observations ne portent que sur l'objet du projet de modification n°2 du PLU d'Oudon. La création du PDA du château d'Oudon n'a pas fait l'objet de contribution du public.

La préoccupation principale concerne le cadre de vie des riverains des secteurs ouverts à l'urbanisation et du secteur dit « de la Gendarmerie ».

Les argumentations des observations ne font pas référence aux avis des PPA.

Les protections du patrimoine humain et les ajustements du règlement écrit n'apparaissent pas dans les préoccupations des habitants d'Oudon, aucune observation n'y faisant allusion.

## 10 Remise du procès-verbal de synthèse et réception du mémoire en réponse

En application des dispositions de l'article R.123-18 du code de l'environnement, un procès-verbal de synthèse a été établi. Il figure en annexe 3 du présent rapport.

**Le procès-verbal de synthèse a été remis le 5 décembre 2025** à 15h à Alain BOUGOIN, maire d'Oudon et à Caroline HOUREIX, responsable du service urbanisme à la mairie d'Oudon.

Les représentants de la commune se sont engagés à remettre un mémoire en réponse avant le 19 décembre 2025.

Comme convenu lors de la remise du procès-verbal de synthèse, **une 1<sup>ère</sup> version de mémoire en réponse a été adressée le vendredi 19 décembre 2024** par voie numérique au commissaire enquêteur.

Cette 1<sup>ère</sup> version ne comportait pas de réponse et/ou remarque aux observations déposées par le public. Interpellée sur ce point par le commissaire enquêteur, la commune a sollicité un délai supplémentaire pour apporter une version définitive de mémoire en réponse. Compte tenu de la période de congés de fin d'année, l'échéance de remise du mémoire en réponse a été fixé au 9 janvier 2026. La commune a accordé au commissaire enquêteur un report d'échéance fixé au 16 janvier 2026 pour la remise du rapport et des conclusions de l'enquête.

**La version définitive du mémoire en réponse a effectivement été émise le 9 janvier 2026.**

Cette version définitive se compose de 5 pièces :

- La 1<sup>ère</sup> reprend en canevas, le procès-verbal de synthèse, les réponses aux questions du PV ajoutées à la suite des questions, des commentaires aux observations émises par le public. Ce premier document correspond au corps principal du mémoire en réponse.
- Les 4 autres pièces sont à considérer comme des annexes de la 1<sup>ère</sup> pièce. Les pièces 2, 3 et 4 sont des cartes plus détaillées que celles qui figurent au dossier, elles concernent le projet de PDA du château d'Oudon et le secteur de préservation du patrimoine. La 5<sup>ème</sup> pièce quantifie les surfaces des zones couvertes par la servitude de rayon de 500 m autour du château d'Oudon et les surfaces des zones couvertes par la future servitude du PDA du château.

## Annexes au rapport d'enquête

Annexe 1 - Liste des observations

Annexe 2 - Courrier officialisation de non-prolongation de la durée de l'enquête

Annexe 3 - PV de synthèse

Annexe 4 - Mémoire en réponse

\*\*\*\*\*

Le rapport ainsi établi et l'ensemble des éléments recueillis au cours de l'enquête (dossier d'enquête, permanences, investigations pendant l'enquête, liste des observations, procès-verbal de synthèse, mémoire en réponse) permettent au commissaire enquêteur de disposer d'éléments et d'informations suffisantes pour conclure et formuler séparément son avis sur les deux objets de l'enquête unique :

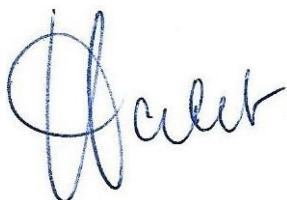
- La modification n°2 du PLU d'Oudon.
- La création du PDA du château d'Oudon.

Ils sont développés dans deux documents séparés intitulés :

- Avis et conclusions sur l'objet « Modification n°2 du PLU d'Oudon » de l'enquête publique unique.
- Avis et conclusions sur l'objet « Création du PDA du château d'Oudon » de l'enquête publique unique.

A Saint Julien de Concelles, le 15 janvier 2026.

Le commissaire enquêteur



**Patrice MERLET**