



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
Création de PDA du château d'Oudon

Table des matières

1 Généralités	3
1.1 L'enquête	3
1.2 La procédure de création du périmètre délimité des abords (PDA)	3
1.3 Objet du projet et enjeux.....	3
1.4 Le projet	4
2 Discussion et conclusions partielles sur la procédure de création de PDA.....	4
2.1 Avis partiel sur la consultation en préalable à l'enquête.....	5
2.2 Avis partiel sur la préparation, le déroulement et le bilan de l'enquête	5
2.3 Avis partiel sur le dossier d'enquête	5
2.4 Avis partiel sur l'information du propriétaire.....	6
2.5 Avis sur la réduction de surface du secteur préservé	6
3 Conclusions générales	6
4 Avis du commissaire enquêteur	7

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 La procédure de création du périmètre délimité des abords (PDA).

La procédure de création de PDA est à l'initiative de l'architecte des Bâtiments de France (ABF). Pour initialiser la démarche, l'ABF sollicite, par une proposition de PDA, l'autorité compétente en matière de document d'urbanisme. En cas d'avis favorable de celle-ci, la proposition de PDA devient projet de PDA.

Le projet de PDA est alors soumis à enquête publique organisée par l'autorité compétente en matière de document d'urbanisme. L'enquête publique inclut la consultation du propriétaire (ou de l'affectataire domanial du Monument Historique).

Une consultation entre l'ABF et l'autorité compétente en matière de document d'urbanisme est nécessaire en cas de modification du projet de PDA pour tenir compte des conclusions de l'enquête publique. A l'issue de l'accord entre les deux parties, la création du PDA est prononcée par arrêté préfectoral régional.

Le PDA créé est annexé au document d'urbanisme et est enregistré sous forme de servitude.

1.3 Objet du projet et enjeux

La loi stipule que les immeubles qui constituent, avec un monument historique, un ensemble cohérent en termes de conservation ou de mise en valeur sont protégés au titre des abords. Cette protection s'exerce à l'origine de manière automatique sur un périmètre de 500 m de rayon autour du monument. Le périmètre de protection constitue une servitude d'utilité publique annexée au document d'urbanisme local, en l'occurrence, le PLU d'Oudon dans le cas du château d'Oudon.

La loi 2016-925 du 07 juillet 2016 relative à la Liberté de la Création, à l'Architecture et au Patrimoine (LCAP), a conforté et encouragé la définition de périmètres de protection pertinents au regard du contexte territorial des monuments historiques et a transformé le périmètre de protection par le périmètre délimité des abords (PDA) en modifiant le code du patrimoine.

Le présent projet de PDA vise à mettre en place un périmètre de protection en ayant pour enjeux :

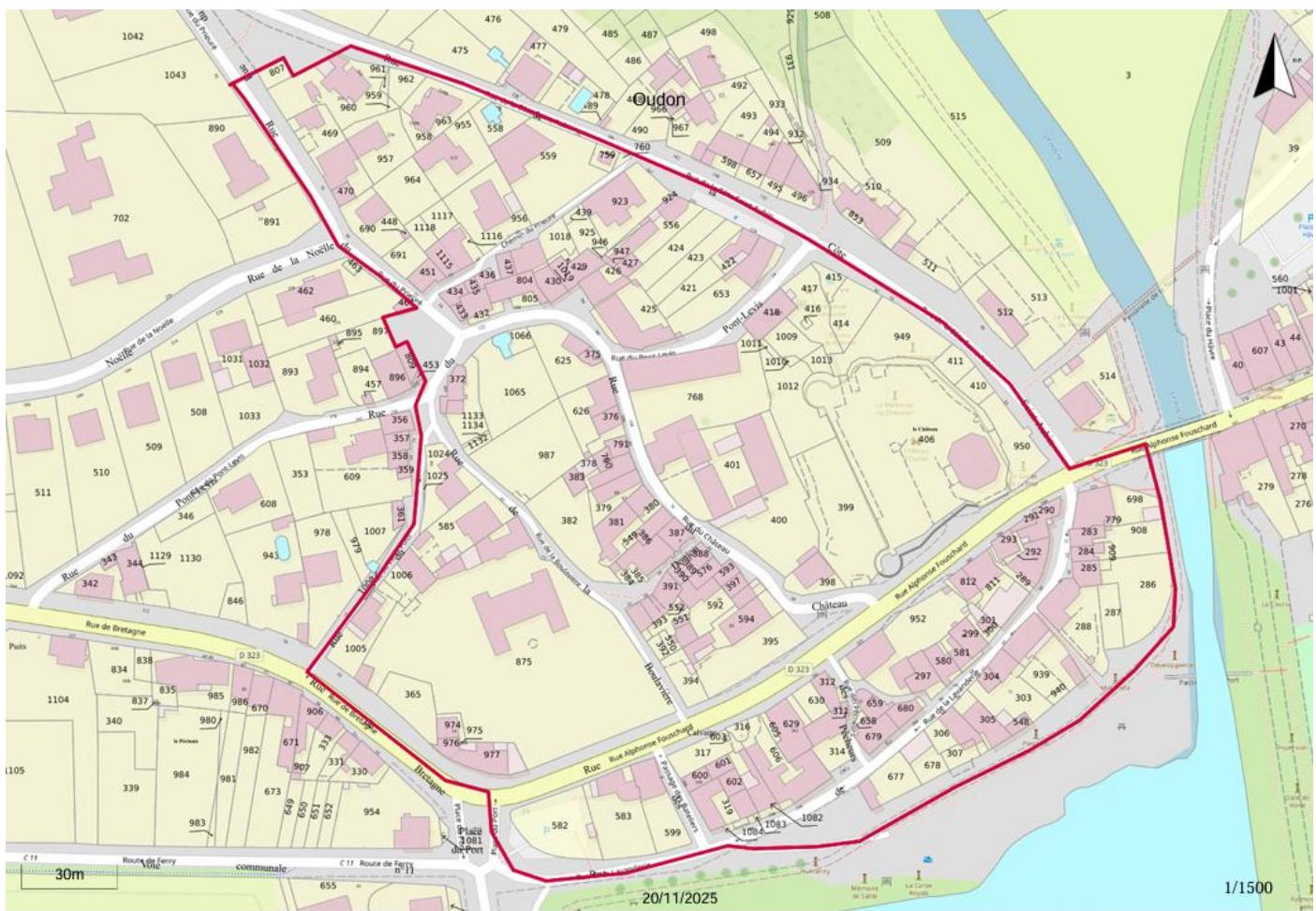
- L'adoption du périmètre de protection aux réalités du terrain avec suppression du champ de visibilité ;
- La possibilité d'exercer un contrôle efficace et cohérent dans un périmètre raisonné en amont ;
- La simplification des dossiers d'autorisation au sein des périmètres.

1.4 Le projet

Ce projet de PDA concerne l'ensemble Tour d'Oudon avec les douves et le pont d'accès. Le tout a été classé monument historique le 9 mai 2000. A ce jour, le rayon de 500 mètres de protection du château englobe le bourg ancien et des lotissements récents sans qualité patrimoniale et sans covisibilité avec le château. Le projet de PDA n'inclut que la partie du cœur de bourg à l'ouest du Hâvre. La préservation de la partie à l'est du bourg, correspondant en particulier au site classé « le verrou du val de Loire », est assurée par la mise en place d'un secteur de préservation du patrimoine au titre de l'article L.151-19 du code de l'Urbanisme à l'occasion de la modification n°2 du PLU d'Oudon.

La surface des zones urbaines incluses dans le projet de PDA est de 4,4 ha alors que celle du périmètre actuel est d'environ de 35 ha. Il est à noter que le nouveau périmètre exclut le secteur de la « Côte Saint-Aubin » ouvert à l'urbanisation par le projet de modification n°2 du PLU.

La carte suivante, communiquée par le mémoire en réponse au PV de synthèse de la commune d'Oudon, présente le projet de PDA avec le détail des parcelles couvertes.



2 Discussion et conclusions partielles sur la procédure de création de PDA

Mes conclusions s'appuient sur les principales caractéristiques du projet, sur les conditions dans lesquelles le public a été informé et consulté, sur l'accord du représentant de l'Etat propriétaire du monument historique et sur les informations fournies 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 partiel sur la consultation en préalable à l'enquête

Comme le prévoit la procédure, la commune compétente en matière de documents d'urbanisme, a été saisie par l'ABF le 10 octobre 2024 de la proposition de modification du périmètre de protection du Monument Historique. Un avis favorable sans demande d'ajustement a été prononcé à l'unanimité par le conseil municipal d'Oudon en octobre 2025.

J'estime que la commune a été correctement associée à la définition du PDA et je considère que les dispositions relatives à la consultation prévue par le Code du patrimoine en vue de l'enquête ont été respectées.

2.2 Avis partiel sur la préparation, le déroulement et le bilan de l'enquête

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

- la remise de la version papier du dossier d'enquête le 17/10/25,
- une recherche documentaire sur la réglementation des monuments historiques.

L'affichage réglementaire des avis d'information du public a bien été réalisé dans les délais demandés par l'arrêté d'organisation. La publicité officielle par voie de presse a paru dans les délais légaux par l'intermédiaire de Ouest France et Presse Océan. En complément des informations légales, divers canaux ont été mis en œuvre pour faire l'annonce de l'enquête.

L'enquête publique 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 par l'intermédiaire d'une clé USB mise à disposition sur un ordinateur.

La fréquentation des permanences ayant été faible, les visiteurs n'ont pas eu à attendre 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, indiquait le lien permettant la consultation des contributions déposées et indiquait 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.

Aucune observation portant sur le projet du PDA n'a été recueillie. Quelques personnes rencontrées lors des permanences sont déplacées pour se renseigner sur les conséquences de la création du PDA sur leur habitation.

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

Concernant la préparation, l'information de son organisation et les conditions des permanences, je considère le déroulement de l'enquête conforme à l'attendu.

Je n'attribue pas à l'absence de registre dématérialisé et aux deux anomalies de la page du site internet décrites plus haut, le fait qu'aucune observation du public n'a été reçue. Les personnes qui ont cherché à connaître les conséquences de la création du PDA, ont retenu une simplification des instructions des autorisations d'urbanisme. La non mobilisation du public est interprétée comme une tacite adhésion au projet.

2.3 Avis partiel sur le dossier d'enquête

La partie du dossier d'enquête portant sur la création du PDA du Château d'Oudon comporte 4 pièces ; la proposition initiale de PDA du château d'Oudon, le courrier de saisine de l'ABF, la délibération d'approbation de PDA et l'avis de l'ABF après approbation de la commune. Avec cette composition, le contenu est réduit à l'essentiel. Les personnes venues en permanence pour s'informer sur la procédure, ont souvent témoigné de leur incapacité à comprendre la démarche entreprise à travers le dossier.

La carte du secteur concerné par le PDA est présentée à une échelle qui ne permet pas la lisibilité dans ses limites, elle ne fait pas figurer les parcelles qui y sont incluses.

Le mémoire en réponse du PV de synthèse a apporté une carte avec la précision des identifications des parcelles incluses dans le projet de PDA. La carte fournie (elle figure en 1.4) fait apparaître que toutes les parcelles concernées sont intégralement incluses.

Une note explicative basique de la procédure avec une présentation des simplifications des démarches de demande de permis de construire et de permission de travaux pour les habitations qui sortent du périmètre de protection aurait eu son utilité.

J'estime que si le dossier décrivait bien le projet de PDA, il n'était pas conçu pour répondre simplement au besoin d'information des habitants d'Oudon sur les conséquences de la localisation de leur habitation par rapport au périmètre de 500 m de rayon autour du monument et par rapport au projet de PDA.

2.4 Avis partiel sur l'information du propriétaire

Conformément à l'article R.631-93 du code du patrimoine, le commissaire enquêteur doit consulter le propriétaire du monument historique durant l'enquête. Le propriétaire du château d'Oudon étant l'Etat, le responsable du pôle patrimoine à la DRAC des Pays de la Loire en tant représentant de l'Etat a été sollicité pour formuler un avis. Un message, de sa part, approuvant le projet a été émis le 11 décembre 25.

Je prends acte de l'accord de la DRAC sur le projet de PDA du château d'Oudon.

2.5 Avis sur la réduction de surface du secteur préservé

Avec l'abandon du rayon de 500 mètres de protection du château, le projet de PDA ne couvre pas la partie historique du bourg d'Oudon correspondant au site classé « le verrou du val de Loire ».

Le projet de modification n°2 du PLU d'Oudon prévoit de prendre le relais sur ce site en mettant en place un secteur de préservation du patrimoine au titre de l'article L.151-19 du code de l'Urbanisme.

L'adoption du PDA et l'approbation de la modification n°2 du PLU nécessitent une concomitance minimum.

L'absence d'adoption d'un secteur de préservation du patrimoine sur le site classé « le verrou du val de Loire » avec l'approbation de la modification n°2 du PLU est de nature à constituer une réserve sur la création du PDA du château d'Oudon.

3 Conclusions générales

Les grandes caractéristiques qui se dégagent de l'enquête à propos de la création du PDA concernent :

- La mobilisation très faible des habitants les plus proches du château d'Oudon,
- Le consensus entre l'ABF et la commune sur le projet.
- L'accord de la DRAC.

Les échanges avec l'ABF et quelques habitants venus en permanence ont révélé :

- La pertinence du périmètre de protection retenu autour du château d'Oudon avec l'adoption des réalités du terrain tenant compte de la suppression du champ de visibilité.
- L'opportunité de pouvoir exercer un contrôle efficace et cohérent dans un périmètre cohérent.
- Les réactions favorables des personnes à qui ont été expliquées les conséquences de la réduction du périmètre à l'intérieur duquel les dossiers d'autorisation doivent recueillir l'avis de l'ABF.

Le projet du PDA du château d'Oudon répond aux objectifs pour lesquels il a été initialisé :

- Il préserve les abords directs du château et permet de garantir une évolution harmonieuse du bâti existant et avoisinant.
- Il retire du périmètre les lotissements récents sans qualité patrimoniale et sans covisibilité avec le château.
- Il retire du périmètre la partie historique du bourg à l'Est du Hâvre correspondant au site classé « le verrou du val de Loire ».

La mise en place du secteur de préservation du patrimoine sur le site classé « le verrou du val de Loire » avec les outils de planification adaptés nécessite une coordination avec la création du PDA du château d'Oudon.

4 Avis du commissaire enquêteur

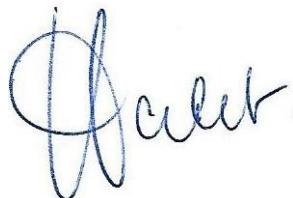
En conséquence, au vu :

- de l'ensemble du dossier soumis à l'enquête
- de l'examen de la réglementation en vigueur,
- du rapport établi,
- des 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 PDA du château d'Oudon sous réserve de la mise en place du secteur de préservation du patrimoine sur le site classé « le verrou du val de Loire » dans un teaming adapté.

A Saint Julien de Concelles, le 15 janvier 2026.

Le commissaire enquêteur



Patrice MERLET