



PLU arrêté de Château-Thébaud

Objet : Annexe technique à l'avis des services de l'État

Remarque générale sur la forme du document reçu

Le document n'étant pas relié, il comporte de nombreuses feuilles volantes et il ne comporte pas de plans de zonage en grand format, ce qui ne facilite pas la lecture et la compréhension du document.

Beaucoup de données issues du diagnostic sont basées sur 2018. Il serait important de les actualiser si possible.

Production de logements

Le diagnostic fait état d'un parc de logements peu diversifié, dominé par les résidences principales sous formes de maisons individuelles et un prix de l'immobilier très élevé et fait ressortir un besoin accru en logements locatifs et petits logements pour répondre aux nouveaux besoins de la population.

Le PLU arrêté met donc en avant un objectif de diversification du parc de logements. Le document pourrait apporter des précisions sur la répartition entre maisons individuelles et appartements (logements collectifs), et entre grands et petits logements.

Des logements adaptés aux seniors sont prévus pour favoriser le vieillissement sur place et libérer de grands logements sous-occupés. Cependant, leur nombre et leur localisation pourraient être mieux définis pour répondre plus efficacement au vieillissement de la population.

Le pourcentage de logements locatifs sociaux pourrait être précisé et augmenté sur certains secteurs d'OAP.

Concernant les logements vacants, le diagnostic avance des données très différentes selon les sources : 78 logements vacants (soit 6,1 % du parc total de logements) selon l'INSEE, contre seulement 3 logements vacants (soit 0,22 % du parc total de logements) selon MAJIC. Il serait important de préciser pourquoi un tel écart dans l'analyse et il aurait été pertinent de présenter un plan d'actions de la part de la commune sur les leviers qu'elle envisage de mobiliser afin de réduire la vacance.

Trame verte et bleue

D'une manière générale, la thématique TVB est bien prise en compte. En effet, elle s'appuie à la fois sur les milieux bocagers, boisés, le réseau hydrographique avec l'intégration de l'inventaire des zones humides. Le document analyse également la trame noire.

Cependant, concernant les haies, le document indique des données différentes allant de 71 kml haies à 92 kml haies. Il convient d'harmoniser ces données en se basant sur l'inventaire 2023-2024).

Bois et Bocage

Le règlement prévoit un recul minimal de 5 m par rapport aux boisements, mais ajustable selon les configurations pour les nouveaux bâtiments en limite d'espaces boisés classés. Cependant, cette flexibilité pourrait conduire à un manque de cohérence dans l'application du règlement.

Zones humides

L'inventaire des zones humides (2023) recense 221,1 ha de zones humides.

Les zones humides sont protégées dans le règlement, à travers des interdictions générales pour les constructions et installations. Cependant, des mesures compensatoires sont prévues pour les projets impactant les zones humides en application de la démarche ERC (Eviter-Réduire-Compenser).

Bien que les compensations soient prévues, il n'y a pas de mécanisme clair pour le suivi et l'évaluation de ces compensations dans le temps. Ajouter une procédure de suivi pour s'assurer que les mesures compensatoires sont effectivement réalisées et maintenues pourrait améliorer la protection environnementale.

Énergies renouvelables

Le règlement prend en compte les énergies renouvelables en intégrant des mesures spécifiques pour leur intégration architecturale et leur impact sur le paysage.

Au sujet de l'agrivoltaïsme, seule typologie de centrale photovoltaïque au sol acceptable en zone agricole, il convient de compléter le règlement écrit en reprenant la définition édictée à l'article L. 314-36 du code de l'énergie, issue de la loi n° 2023-175 du 10 mars 2023 relative à l'accélération de la production d'énergies renouvelables (dite loi APER).

Nature des sols et pollution

Le rapport de présentation ne mentionne pas la présence de sites pollués. Pourtant les bases de données BASOL (sites pollués) et BASIAS (sites industriels en activité ou non) recensent 1 site pollué à la *Jounaie* et 8 sites industriels, qu'il convient d'identifier et localiser dans le document.

D'une manière générale, l'urbanisation et les constructions sur les sites pollués doivent être limités. Si cela venait à être le cas, il faudra veiller à démontrer l'absence totale d'impact sanitaire pour la population concernant ce risque de pollution des sols (démarche d'évaluation des risques sanitaires adaptée aux usages envisagés, présentation des mesures de gestion, maintien d'un zonage protecteur, dispositions constructives, restrictions d'usage, etc.).

Radon

Le rapport de présentation (p. 98) indique que la commune est concernée par le risque Radon de catégorie 3 « Moyen ». Or, la catégorie 3 correspond à un risque élevé.

Il serait pertinent d'étoffer le chapitre sur le Radon et les mesures spécifiques prises sur la commune dans le rapport de présentation, notamment avec les dispositions constructives. Pour simple rappel, ce gaz radioactif d'origine naturelle est un cancérigène du poumon qui peut présenter un risque pour la santé des occupants de bâtiments confinés. L'article R. 1333-33 du code de la santé publique obligeait les propriétaires ou exploitants d'ERP des communes à potentiel radon 3 à effectuer des mesures à juillet 2020. Il faudrait également s'assurer que ces mesures soient effectuées à jour. Il n'y a pas d'obligation de mesures dans l'habitat privé.

Qualité de l'air

Dans le cadre de l'aménagement urbain en renforçant la présence des espaces verts, ou des

plantations à vocation de barrière végétale, les articles concernant le traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions demandent que les plantations nouvelles soient d'essences locales. Il pourrait être ajouté qu'il convient d'éviter les essences dont les pollens sont réputés très allergisants. À cet effet, le Réseau National de Surveillance Aérobiologique a édité le Guide d'information « Végétation en ville » qui peut aider à sélectionner les essences recommandées pour paysager l'espace urbain sans poser de problème pour la santé publique : [GuideVegetation.pdf \(vegetation-en-ville.org\)](#).

Déplacements et mobilités

Le diagnostic fait apparaître que « l'essentiel des déplacements sont assurés en voiture » (p. 43) sur la commune. Il précise également que « La voiture représente près de 85 % des déplacements domicile – travail des habitants de Château-Thébaud » (p. 44)

Le bourg de Château-Thébaud est situé à 7 km de la gare de La Haye Fouassière. Le document affirme qu'il est « nécessaire d'améliorer et renforcer cette offre (notamment en termes de fréquence et d'horaire) afin de réduire les trajets en voiture sur le territoire de Château-Thébaud. » (p. 47). Ce point n'est pas suffisamment développé dans le reste du document.

La commune bénéficie d'un bon réseau de liaisons douces (15,95 kml), mais l'objectif de « conforter et développer le maillage des liaisons douces » affiché dans le PADD (p. 5) apparaît peu précis et prescriptif puisqu'il n'est ni quantifié ni spatialisé.

Les modes de déplacements doux doivent aujourd'hui trouver une place prioritaire, avec la nécessité de créer un véritable maillage des liaisons douces, et tout particulièrement dans les projets soumis à OAP à venir. Ces projets de développement des liaisons douces ne pourront être correctement mis en place qu'en aménageant et sécurisant convenablement les voies cyclables et piétonnes, tout en connectant leurs chemins aux aires de covoiturage et arrêts de transports collectifs qui seront amenés à être créés et pérennisés sur la commune, ainsi qu'en renforçant leurs liaisons avec les circuits de promenade, randonnée en campagne et vers les autres centre-bourgs environnants.

Préservation, restauration et valorisation du patrimoine

La préservation, restauration et valorisation du patrimoine sont abordées à travers plusieurs mesures spécifiques, telles que l'identification des éléments patrimoniaux, la protection des murs et du petit patrimoine et les OAP, permettant ainsi de s'assurer que les interventions soient encadrées et respectueuses de l'identité historique et paysagère du territoire.

Certains éléments du règlement pourraient être étoffés afin d'améliorer la préservation, la restauration et la valorisation du patrimoine :

- meilleure définition des éléments patrimoniaux : une cartographie plus détaillée des éléments patrimoniaux (bâtiments, paysages, éléments naturels) avec une description précise de chaque élément identifié, y compris les caractéristiques architecturales, historiques, et paysagères qui justifient leur protection pourrait être intégrée au règlement ou figurer en annexe ;
- Le « petit patrimoine » (murets, fontaines, calvaires, arbres remarquables) pourrait être ajouté dans la liste des éléments protégés, avec des règles spécifiques pour leur préservation ;
- Prévoir des règles plus strictes pour la rénovation et la restauration des bâtiments : il pourrait être précisé dans le règlement des normes de restauration pour les bâtiments anciens, en particulier sur l'utilisation des matériaux d'origine ou de substitution appropriés, les techniques de construction traditionnelles, et les couleurs compatibles avec le

patrimoine local ;

- De même, le règlement pourrait imposer l'obligation de conserver certains éléments architecturaux notables (façades, toitures, modénatures), typiques de l'architecture locale lors de rénovations de bâtiments anciens.
- Sur la question des piscines, il pourrait être intéressant de recommander dans le règlement des liners et des bâches ou rideaux de protections de teinte sombre afin d'éviter les piscines de teinte trop claire et peu naturelle (du type bleu lagon) ;

Enfin, il n'est pas explicitement mentionné dans le règlement que les piscines sont directement interdites en zone N, mais il est précisé que toute nouvelle construction doit être compatible avec la protection de l'environnement naturel. En raison de la sensibilité du paysage et du caractère de la zone, les piscines en Zone N ont vocation à être interdites.

Règlement du patrimoine repéré au titre de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme.

Ces édifices sont représentatifs de l'identité de la commune et devraient être soigneusement restaurés afin de préserver le caractère architectural et leurs mises en valeur en reprenant les directives suivantes :

- De manière générale, l'ensemble des percements, des modénatures, et détails architecturaux devraient être conservés. Les modifications de façades ne devraient pas compromettre la composition architecturale de l'édifice, et les extensions sont tolérées si elles constituent un prolongement cohérent du bâti principal. L'ensemble des matériaux et teintes devraient être cohérents avec les qualités du bâti. Enfin toute restauration devra s'effectuer dans les règles de l'art et tendre vers des mises en œuvre traditionnelle ;
- Les murs et murets repérés présentant une qualité doivent être soigneusement entretenus et restaurés avec des matériaux et des techniques adaptées. Toute intervention sur l'ouvrage peut-être interdite si elle s'avère dommageable à la qualité du mur, du muret ou du paysage urbain. Les éventuels percements sont tolérés sous réserve d'un positionnement et des dimensions mesurées qui ne portent pas atteinte à la qualité de l'ouvrage ou du paysage urbain ;
- Le petit patrimoine issu de la tradition rurale à l'effigie des croix et des calvaires participe à l'embellissement de la commune. Ces éléments sont à mettre en valeur, et un soin doit être apporté aux traitements de leurs abords et de l'espace public dans lequel il se trouve.

Bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination au titre de l'article L. 151-11

Le règlement prend en compte les bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination en établissant une grille de critères spécifiques pour s'assurer que ces transformations ne compromettent ni l'activité agricole ni la qualité paysagère des sites concernés. Afin d'en faciliter la lecture et le repérage, il serait utile de rajouter les numéros de parcelles sur chaque fiche bâtiment figurant en Annexe 1.

Le PLU pourrait encourager les projets de réhabilitations écologiques en promouvant l'intégration de techniques de construction durable et de réhabilitation écologique dans les projets de changement de destination. Par exemple, encourager l'utilisation de matériaux écologiques ou la restauration des écosystèmes environnants.

Patrimoine protégé

Le rapport de présentation propose un paragraphe sur le patrimoine bâti (p. 85-86) qui se contente d'énumérer quelques monuments et éléments remarquables. Il pourrait s'appuyer sur un inventaire plus détaillé et recenser également les éléments du « petit patrimoine bâti », qui pourrait faire l'ob-

jet d'une annexe dans le PLU.

De plus, la carte de synthèse (p. 87) n'est pas suffisamment précise pour repérer avec exactitude ce patrimoine. Il est souhaitable *a minima* d'établir en annexe la liste des bâtiments repérés et d'agrémenter les fiches de repérage pour être en mesure de préserver l'aspect patrimonial des constructions sélectionnées.

Remarques pour améliorer la prise en compte des enjeux architecturaux secteur par secteur

En prévoyant d'atteindre une population communale de 3600 habitants à l'horizon 2035, impliquant un besoin en logements de 130 à 140 logements en 10 ans, le PADD doit être relié à la nécessité d'établir des prescriptions adaptées dans chaque zonage du règlement pour favoriser l'intégration des futures constructions au sein de leurs environnements.

Le PADD (p. 5) prévoit de « Préserver le patrimoine local et les paysages (urbains, agricoles et naturels), en tant que marqueurs de l'identité et de l'histoire du territoire (structuration urbaine, patrimoine bâti et petit patrimoine, patrimoine naturel de qualité, point de vue remarquable...) ». Le règlement écrit ne pourra pas émettre des règles trop générales et sommaires aux risques de banaliser l'environnement.

Afin de mieux préserver le patrimoine bâti de la commune, le règlement pourrait envisager les mesures suivantes :

Zones urbaines (U) : U et U1

La zone U englobe la quasi totalité du centre-bourg. Seuls quelques secteurs d'extensions récentes non raccordés à l'assainissement collectif sont classés en sous-secteur U1. La zone U intègre donc à la fois le tissu urbain ancien très dense avec une architecture traditionnelle et des extensions pavillonnaires plus récentes et moins denses. Le PLU pourrait envisager un zonage différencié au sein de la zone U ;

Le PLU pourrait également favoriser la densification des secteurs U1, présentant une densité moyenne assez faible, sous réserve de pouvoir bénéficier d'une solution satisfaisante en terme d'assainissement.

Les bâtis traditionnels sur le territoire communal de Château-Thébaud sont constitués majoritairement de pierres locales. Les murs de certains bâtiments, en particulier ceux en moellons, sont souvent recouverts d'un enduit à la chaux, qui peut être laissé dans sa teinte naturelle ou peint dans des tons neutres ou ocres. Les toitures sont traditionnellement recouvertes de tuiles.

Caractéristique identitaire du territoire, ces habitations doivent faire l'objet de restauration, de réhabilitation ou d'entretien compatible avec les dispositions du bâti.

Il s'agit en outre de respecter une mise en œuvre traditionnelle et d'exécuter les travaux dans les règles de l'art, en privilégiant des techniques traditionnelles en privilégiant un mortier maigre uniquement composé de chaux et de sable, et en reconduisant une toiture en tuiles terre cuite pour s'harmoniser avec la teinte de la toiture, un faitage en tuile terre cuite, et des descentes d'eaux pluviales et des gouttières en zinc.

Ponctuellement, certaines habitations traditionnelles sont pourvues d'un enduit de teinte clair, venant contraster avec des éléments de décors et d'encadrements constitués de brique, comme des moellons par exemple.

Là aussi, il est indispensable de comprendre la nature du support et de mettre en œuvre un enduit traditionnel à base de mortier de chaux et de sable locaux à granulométrie variable, tout en prenant le soin de conserver, entretenir et/ou remplacer ces briques de terre cuite selon leurs dispositions d'origine, non peintes.

Les enduits contemporains à base de ciment, ou de résine synthétique sont à employer exclusivement sur des habitations récentes dans une réflexion globale et uniforme à l'ensemble de l'habitation, en excluant tout effet décoratif (enduit bicolore, plaquage...) et l'emploi de baguette d'angle.

Ces deux dispositions ont pour effet d'appauvrir davantage une architecture vernaculaire banalisante.

La remise en peinture doit être assimilée à un simple entretien sous réserve que le bâti ne présente pas de défaut majeur. La peinture doit être alors de caractéristiques proches des badigeons anciens, en privilégiant une peinture de type minérale d'aspect mat.

Les menuiseries doivent faire l'objet d'une cohérence d'ensemble, sauf si le changement ponctuel n'apporte pas de différence d'aspect. Tout renouvellement de menuiserie sur du bâti ancien, devra correspondre au matériau d'origine, suivre un dessin, des dimensions cohérentes avec l'architecture, et proscrire les menuiseries de rénovation, ou encore les imitations de petit bois à l'intérieur du double vitrage. Il semble important de rappeler l'intérêt de privilégier des matériaux durables, les matériaux en matières plastiques n'étant généralement pas adaptés au bâti ancien et peu vertueux d'un point de vue environnemental. Aussi, il paraît important de proscrire les teintes noires et/ou gris anthracite tant sur le bâti traditionnel que sur les nouvelles constructions, qui sous un effet de mode contribuent à banaliser et appauvrir l'environnement. En ce sens, il sera préféré une teinte neutre, type gris coloré proche des teintes des pierres ou des enduits traditionnels par exemple, d'aspect plus cohérent avec l'environnement existant.

En complément, les éléments de ferronneries anciens servant de garde-corps sont à conserver et restaurer. Dans le cas d'une création, les ouvrages doivent s'inspirer des modèles anciens existants, ou tendre vers une réalisation contemporaine la plus sobre possible, de teinte sombre.

De la même manière, les contrevents, et volets doivent être cohérents avec l'architecture sur laquelle ils sont installés afin de préserver l'identité de la commune. Les volets roulants ne peuvent être autorisés que sur les constructions récentes, et doivent être proscrits sur le bâti traditionnel, car ils ont pour effet de générer des coffrets roulants extérieur et sont ponctuellement disposés en saillie des façades. Ces dispositions sont réellement néfastes à la mise en valeur du centre bourg.

Les châssis de toit (type velux) seront de format maximum 78 x 98, placés sur une même horizontale, axés sur les baies de façade, et intégrés sans saillie dans l'épaisseur de la toiture. La pose de store extérieur est à proscrire.

Enfin, les modifications et extensions apportées à ces constructions traditionnelles du centre bourg doivent préserver l'identité du territoire. Cela passe par une réflexion globale pour assurer une cohérence d'aspect et une homogénéité de traitement. Elles sont autorisées dans la mesure où elles s'intègrent à la construction existante et qu'elles ne portent pas atteinte aux façades principales par une perte de lisibilité de ces dernières. Elles doivent tendre soit :

- vers une architecture mimétique en s'appuyant sur une composition de façade, de volumes et des matériaux similaires à l'habitation principale ;
- vers une architecture contemporaine, en apportant un soin à son implantation et son accroche avec le bâtiment principal. Il peut être autorisé des percements plus généreux que ceux du bâti principal sous réserve d'une composition soignée.

La surélévation ne peut être envisagée qu'après examen attentif des solutions d'extension. À défaut, elles seront possibles sous réserve d'apporter un soin à la composition architecturale, et de respecter les axes des percements des niveaux du bâti principal.

En cohérence avec le bâti traditionnel local, les constructions nouvelles devront présenter des volumes simples, parallélépipédiques, couverts généralement d'une toiture à deux pans en tuile en évitant une trop grande complexité de volumes ou des styles étrangers au caractère régional.

Les abris et annexes sont généralement de petits éléments bâtis nécessitant la plus grande discrétion dans le paysage. Ainsi pour minimiser leur impact depuis l'espace public, ils seront réalisés avec des matériaux d'aspect similaires à l'habitation principale pour assurer une cohérence d'aspect, ou en bois sous réserve de rester naturel ou peint dans un ton neutre local (gris, marron...).

Enfin, un soin doit également être apporté aux éléments techniques susceptibles d'être visibles depuis l'espace public au risque de porter atteinte au bâti et urbain. Ainsi, de manière à minimiser leur impact visuel, et garantir une insertion qualitative dans l'environnement:

- Chaque type d'isolation doit être choisi en fonction du bâti et de ses caractéristiques (matériaux, décors, modénatures). Dans le cas de façades possédant des décors ou des modénatures, il semble important de mener au préalable une réflexion sur l'intérêt de procéder à une isolation intérieure plutôt qu'à l'extérieur. Cette dernière gommant toutes les caractéristiques de l'immeuble. À défaut, il est nécessaire de privilégier des enduits isolants extérieurs de type enduit de chaux mélangé avec des particules végétales ou minérales isolantes. L'emploi d'isolation extérieure par plaques rapportées, matériaux non respirants de type plaque de polystyrène sont interdites sur des bâtis traditionnels en pierre ;
- L'installation de panneaux photovoltaïques devra se faire principalement sur des annexes de hauteur inférieure à celle de la construction et être non visible depuis l'espace public. Ces derniers devront composer avec l'architecture, s'intégrer dans le pan de toit sans surépaisseur (en remplacement des tuiles), et se positionner dans le tiers inférieur du pan de toit ou recouvrir la totalité du pan sous réserve d'une bonne insertion. De manière à éviter l'effet damier, le choix se portera sur des capteurs de teinte sombre uniforme avec des cadres de coloris sombre et de finition mate ;
- Les appareillages de type climatiseurs devront être intégrés à l'architecture et non visibles depuis l'espace public. Il conviendra peut-être de privilégier un appareillage intérieur avec prise d'air en retrait du nu de la façade. Aussi, avant toute installation de système de climatisation, il est préférable de privilégier la mise en place de protections solaires non consommatrices d'énergie et plus respectueuses de l'environnement.

Des fiches techniques sur la rénovation des bâtiments sont accessibles à l'adresse suivante :

<https://www.renoversamaison44.fr/>

En ce qui concerne les secteurs d'habitat plus récents, et généralement bien moins denses, ils sont souvent déconnectés de l'architecture traditionnelle. Les nouvelles formes d'habitat doivent également faire l'objet d'un règlement adapté pour favoriser leurs intégrations à l'environnement. Outre leurs participations aux mitages et à l'étalement urbain que ces constructions suscitent, il est nécessaire de cadrer la qualité architecturale, urbaine et paysagère de ces zones d'extensions, en apportant une attention à leurs implantations dans la parcelle de manière à préserver une organisation du tissu urbain en s'inscrivant dans une continuité pré-établie.

Il s'agit avant tout de conférer une logique d'implantation avec une meilleure accroche à la voie de desserte de manière :

- à éviter une implantation du bâti en milieu de parcelle ;
- à assurer une adaptation au terrain naturel afin de réduire au maximum les mouvements de terre ;
- à privilégier une implantation parallèle aux limites de terrains en présentant une trame orthogonale en considérant un alignement et une orientation continue de l'ensemble.

Il s'agit aussi de préserver une enveloppe urbaine cohérente, dont la clôture joue un rôle d'interface entre l'espace public et l'espace privé. Il est nécessaire d'apporter un soin à son traitement tout en maintenant des perméabilités visuelles, existantes en cœur de bourg et en limitant leur hauteur. Ces aménagements extérieurs doivent donc contribuer à la qualité de l'espace public, et au renforcement du caractère paysager des lieux en s'inspirant de la végétation locale et de sa diversité.

Les clôtures seront donc constituées soit :

- d'un muret bas, doublé par une haie vive d'essences locales et diversifiées ;
- d'un grillage souple à simple torsion de teinte neutre ou sombre (ce qui exclut l'emploi de grillage rigide en forme de treillis soudé d'aspect industriel), noyée dans une haie ;
- d'une haie vive d'essences locales et diversifiées.

Un soin sera apporté à l'intégration du coffret technique par son encastrement dans le muret par la mise en œuvre d'un volet en bois ou métal peint, ou son intégration dans la clôture végétale.

Les portails et portillons d'accès doivent reprendre des dispositions des modèles existants sur la commune répertoriée comme élément d'intérêt en privilégiant des grilles, portails et portillons de

facture simple et sobre, peint dans une teinte mate, et en assurant une cohérence avec les clôtures voisines (hauteur, transparence...) afin de préserver une qualité sur la séquence urbaine. Il s'agit de proscrire tous dispositifs pleins, occultants et de matériaux non adaptés à la qualité de l'environnement (matière plastique, brandes, produit d'imitation de type faux bois, canisse, film occultant de toute nature...).

De la même façon, les accès privatifs aux différents lots sont souvent hétérogènes et amènent à des aplats d'enrobés, néfastes à la bonne conservation du bâti, et à la réduction de la perméabilité des sols. Pour assurer une intégration paysagère de qualité depuis les accès jusqu'aux garages abrités à l'intérieur du lot, il est souhaitable de traiter les allées en gravillons, en stabilisé et/ou de limiter l'imperméabilisation aux bandes de roulement.

Enfin, les modifications et extensions apportées à ces constructions doivent préserver une cohérence d'aspect et une homogénéité de traitement, tant dans les proportions et axes de composition des ouvertures créées que dans l'emploi des matériaux et teintes en s'appuyant sur l'existant. Il s'agit ici d'assurer une réflexion d'ensemble et d'éviter des modifications aux coups par coups sans cohérence avec les dispositions d'origines qui contribueraient à appauvrir la qualité du bâti.

Patrimoine bâti vernaculaire

À l'instar de ce qui a été produit pour les bâtiments susceptibles de changer de destination, les bâtiments qui pourraient être repérés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, gagneraient à avoir une fiche d'identification pourvue d'un système de numérotation à reporter sur les planches graphiques.

Il est souhaitable *a minima* d'établir en annexe la liste des bâtiments repérés et d'agrémenter les fiches de repérage pour être en mesure de préserver l'aspect patrimonial des constructions sélectionnées.

De la même manière, la méthodologie d'inventaire serait à préciser pour se prononcer sur la qualité du patrimoine bâti et paysager retenu ou non (photographies par éléments repérés, sections cadastrales, observations et/ou remarques permettant de justifier de leur repérage dans l'inventaire).

Zones d'activités (Ue)

Dans les zones à vocation économique, le règlement doit également encourager une architecture de qualité qui vise à améliorer l'image de ces zones qui s'avèrent souvent banales et peu qualitatives, en favorisant une intégration paysagère avec une harmonisation au sein de la zone, en soignant les façades, les enseignes et la signalétique, en intégrant des espaces verts de qualité, des haies et en favorisant une gestion durable des ressources (eau, énergie).

Zones à Urbaniser (1AU)

Le plan de zonage ne mentionne que des zones 1AU règlement écrit, pourtant le règlement (p. 6) évoque des zones 2AU : « Une distinction est à effectuer entre les zones 1AU et 2AU ».

Le règlement relatif à la qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère de ces zones, faisant l'objet d'OAP, est relativement sommaire pour s'assurer d'une bonne intégration des futures constructions dans leurs environnements.

L'urbanisation contemporaine s'est développée en totale déconnexion avec l'organisation traditionnelle des entités sur lesquelles elle s'est greffée. Il est donc nécessaire d'éviter une banalisation des paysages par l'insertion de pavillons sans rapport avec l'architecture locale.

C'est pourquoi, dans une perspective de valorisation de l'environnement et pour assurer une intégration architecturale et paysagère de qualité cohérente avec son environnement, il est nécessaire

de renforcer et de modifier la partie réglementaire des zones 1 AU.

Ainsi, sur la base réglementaire énoncée pour la zone U ci-dessus, il conviendra de reprendre les règles d'implantation, d'accès, de clôture, de portail/portillon, de coffret technique, de châssis de toit, d'appareillage de climatiseur, d'abris jardin, de panneaux solaires/photovoltaïques.

Et de compléter le règlement en apportant un soin au :

- **Traitement de l'espace public**, du sol, du mobilier urbain, des plantations qui doivent être issues d'une réflexion large sur la qualité des espaces futurs dont l'objectif sera de renforcer le caractère et l'ambiance des lieux. Considérant ici le caractère rural et paysager, l'exigence de qualité doit être assurée dans le traitement des voies, et des profils en travers qui ne doivent pas être trop routiers ;
- **Traitement des volumes**. En effet, pour assurer une cohérence avec le bâti traditionnel local, les nouvelles constructions devront présenter des volumes simples et sobres partant de toitures à 2 pans de même pente en évitant une trop grande complexité de volumes ou des styles étrangers au caractère local. La démultiplication d'excroissance est proscrite, et les extensions seront principalement situées dans la continuité du volume principal, adossées principalement au droit de pignon, ou sur les façades secondaires.
- **Aspect des toitures**. Dans le cas de mise en œuvre de couverture traditionnelle, celle-ci sera traitée en tuiles terre cuite, un faîtage en tuile terre cuite, et des descentes d'eaux pluviales et des gouttières en zinc. La mise en œuvre de toiture terrasses est interdite sur les habitations principales. Dans la mesure où elles permettent une accroche discrète, et une meilleure intégration à son environnement, les toitures terrasses sont admises ponctuellement sur des annexes, et extensions. Une attention soignée et une intégration paysagère est attendue par la mise en œuvre de toiture végétalisée et/ou de gravier de teinte grisée ;
- **Nature de l'enduit**. De la même manière considérant le caractère patrimonial et paysager des lieux, il est nécessaire, pour garantir une cohérence d'ensemble, d'utiliser principalement des matériaux traditionnels au bâti local, du type enduit de finition frotté fin et de teinte uniforme à l'ensemble de l'habitation, sans baguette apparente. Les enduits bicolores et tous aspects décoratifs de type plaquage en pierre sont à proscrire pour leurs effets pastiches et banalisants ;
- **Proportion des ouvertures** et à l'aspect des menuiseries. En raison de la localisation des zones 1AU (La Cigale et Le Chemin des Prières) dans un paysage sensible, à l'interface entre le bourg et des zones viticoles ou naturelles, les ouvertures devront assurer une composition d'ensemble et préférer des proportions d'ouverture plus hautes que larges. Il semble important de rappeler l'intérêt de privilégier des matériaux durables. Les matériaux en matières plastiques n'étant généralement pas vertueux d'un point de vue environnemental. En ce sens, les menuiseries seront en bois ou en aluminium d'aspect (matériaux, teinte) identique à l'ensemble du bâti, et de teinte neutre ; ce qui exclut l'emploi du noir et du gris anthracite qui par leurs utilisations excessives tendent à banaliser l'environnement et à nuire à la qualité de l'environnement. La mise en œuvre de volets battants et/ou coulissants est à privilégier. Aussi, en raison de leurs surfaces trop réfléchissantes, les gardes-corps en verre sont malvenus dans le paysage. Ces derniers seront réalisés en serrurerie avec remplissage de type barreaudage horizontal ou vertical traités unitairement suivant la réglementation en vigueur ;
- **Aménagement extérieur** qui seront réalisés de manière à réduire leur imperméabilisation, et à assurer une intégration paysagère de qualité. Une attention devra être portée au traitement des limites et à la qualification des espaces verts qui s'inspirera de la végétation locale et de sa diversité ;
- **Stationnement** qui à l'occasion des opérations neuves, devra assurer une intégration des vé-

hicules afin de minimiser leurs impacts dans l'environnement. Un maximum de perméabilité devra donc être recherché.

1 – Pièces administratives

Pour votre bonne information, le dossier soumis à enquête publique devra comporter notamment :

- les avis des personnes publiques associées ;
- l'avis de la MRAE ;
- l'avis de la CDPENAF.

2 – 1 – Diagnostic – État initial de l'environnement

p.16 : Le rapport de présentation évoque le SCoT du Pays du Vignoble Nantais. Il serait judicieux de préciser qu'il est en cours de révision.

p. 23 : Concernant les activités économiques, le rapport de présentation indique que « Au 31 décembre 2018, le territoire communal compte 234 établissements ». Pourtant le tableau (p. 28) recense 62 établissements. Il semble y avoir une incohérence qu'il convient de corriger ou préciser.

p. 25 – 26 : La présentation des zones d'activités est assez sommaire. Elle pourrait être complétée par certaines informations importantes, telles que : surface totale, gisements fonciers, nombre d'emplois, date de création...

p. 39 : Concernant les 4 stations d'épuration communales, le rapport de présentation présente des données de 2019. Le PLU étant arrêté en 2024, ces données sont obsolètes et doivent être actualisées. De plus, le zonage compte 5 secteurs Ns correspondant aux stations d'épuration. Il manque donc des éléments d'information sur la station d'épuration de *la Jaunaie*.

p. 40 : Concernant l'assainissement individuel, le rapport de présentation indique que 5144 installations sont concernées au niveau intercommunal, il serait intéressant de préciser le nombre de logements disposant d'un assainissement autonome sur la commune de Château-Thébaud.

p. 57 : Le rapport de présentation présente 2 photos aériennes, il serait judicieux de mettre un titre ou une légende.

p. 59 : Le rapport de présentation indique une consommation de 14,43 ha sur les 10 dernières années (2011-2021). Or, le PADD (p. 4) indique que « La consommation d'espace a été de l'ordre de 23,9 ha sur la période de référence 2011-2020 ». Il y a un écart conséquent, qu'il convient de préciser et corriger, car cette donnée est primordiale pour évaluer les possibilités de développement de la commune dans une optique de sobriété foncière.

– Il est écrit : « Cette consommation concerne principalement le développement de l'habitat (53%) et l'activité dans un second temps (47 ha) ». Il s'agit en fait de 47 %. Il convient de corriger cette erreur.

– Il est également écrit : « Le développement des équipements n'a que très peu consommé d'espace sur les 10 dernières années. ». La consommation foncière à vocation d'équipements étant de 0 ha, il serait plus judicieux d'écrire « Le développement des équipements n'a consommé aucun espace sur les 10 dernières années. »

p. 61 : Le rapport de présentation présente une carte de la consommation foncière (2010-2020), mais le bilan de la consommation (p. 59) présente la consommation (2011-2021). Il serait judicieux d'harmoniser ces éléments sur la même période. De plus, le PLU étant arrêté en 2024, il serait important de présenter une analyse de la consommation foncière sur la période la plus récente (2021-2024), au temps 0 du PLU.

p. 62 : Le rapport de présentation évoque « Un bel exemple de densité est observé sur l'îlot du Pot Gris, au sein du bourg historique, qui présente un tissu urbain particulièrement dense due à un

front bâti continu et des jardins implantés en cœur d'îlot ». Il serait judicieux de préciser la densité de ce secteur pour mieux illustrer le propos.

p. 64 – 65 : L'analyse des capacités de densification présente un potentiel théorique exploitable de 3,65 ha (dans l'enveloppe urbaine) réparti selon sa faisabilité :

- simple : 8,5 % (0,31 ha) = 19 logements (18 log/ha)
- moyenne : 49 % (1,79 ha) = 23 logements (18 log/ha)
- complexe : 42,5 % (1,55 ha) = 29 logements (18 log/ha)

La densité de 18 log/ha pour les opérations en renouvellement urbain des gisements fonciers est inférieure à celle affichée dans le PADD (p.8), qui affiche quant à lui « un objectif minimum de 20 log/ha pour tout secteur sur lequel une optimisation du foncier sera recherchée dans l'enveloppe urbaine ». Il convient d'harmoniser ces objectifs chiffrés de densité.

p. 70 : Le rapport de présentation indique un total de 92 kml de haies. Or, l'Explication des choix retenus (p. 35) indique que « 56 207 m linéaires de haies fondamentales et 14 818 m linéaires de haies principales ont été identifiées », soit un total de 67,02 kml de haies et l'Annexe 2-8 Inventaire des zones humides et des haies (p. 55) indique que « Le diagnostic environnemental communal a permis de recenser 880 haies qui correspondent à un linéaire de 76,47 kml de haies ». Il convient donc d'harmoniser ces données.

p. 72 : Le rapport de présentation se réfère au SRCE, approuvé en 2015. Or, le volet environnemental de la planification régionale est désormais inclus dans le SRADDET approuvé le 7 février 2022 (qui se base toutefois sur le SRCE après en avoir fait son bilan en 2019).

p. 98 : Le rapport de présentation indique que la commune est concernée par le risque Radon de catégorie 3 « Moyen ». Or, la catégorie 3 correspond à un risque élevé.

p. 101 : Le diagnostic évoque le risque de rupture de barrage à l'échelle du département. Il est attendu que cette thématique soit déclinée à l'échelle communale pour bien apprécier les emprises concernées par ce risque de rupture.

p. 102 : Le diagnostic évoque le TMD à l'échelle du département. Il est attendu que cette thématique soit déclinée à l'échelle communale pour apprécier plus finement sa portée.

2 – 2 – Explications des choix retenus

p. 5 : Le document indique que la commune compte 72 logements vacants selon l'INSEE, soit 5,4 % de son parc de logements, mais seulement 3 logements vacants selon la base de données MAJIC. Il serait judicieux d'apporter des précisions sur cet écart important.

p. 5 – 6 : Le document indique que la population communale est évaluée à « 3255 habitants au 1^{er} janvier 2025 » (p. 5) et « une perspective de 3578 habitants en 2025 » (p. 6). Il convient d'harmoniser ces chiffres. De plus, dans un objectif de clarté, le document devrait mentionner clairement l'objectif de taux de croissance démographique : cf. de 3255 habitants (2025) à 3600 habitants (2035) = + 1,05 % /an.

p. 9 : Concernant les changements de destination, le document indique également que « 14 bâtiments devraient muter vers du logement sur la prochaine décennie ». Or, l'annexe 1 du règlement présente 56 fiches de bâtiments identifiés au titre du changement de destination. Il convient de préciser d'où vient cet écart.

p. 33 : Le document évoque la trame AOC. Il pourrait être intéressant de préciser la surface et la nature des zones AOC de la commune.

p. 35 : Concernant l'inventaire des haies, le document indique que « 56 207 m linéaires de haies fondamentales et 14 818 m linéaires de haies principales ont été identifiées », soit un total de

67,02 kml de haies. Or, le rapport de présentation (p. 70 diagnostic territorial et état initial de l'environnement) indique un total de 92 kml de haies, et l'annexe 2-8 inventaire des zones humides et des haies (p. 55) indique que « Le diagnostic environnemental communal a permis de recenser 880 haies qui correspondent à un linéaire de 76,47 kml de haies ». Il convient donc d'harmoniser ces données.

2 – 3 – Évaluation environnementale

p. 5 : Il serait important de présenter la consommation d'espace observée sur la période récente avant l'arrêt du PLU (2020-2024).

p. 7 : Le document évoque la trame AOC. Il pourrait être intéressant de préciser la surface et la nature des zones AOC de la commune.

p. 18 : Le document indique que « 56 207 m linéaires de haies fondamentales et 14 818 m linéaires de haies principales ont été identifiées », soit un total de 67,02 kml de haies. Or, le rapport de présentation (p. 70 diagnostic territorial et état initial de l'environnement) indique un total de 92 kml de haies, et l'annexe 2-8 inventaire des zones humides et des haies (p. 55) indique que « Le diagnostic environnemental communal a permis de recenser 880 haies qui correspondent à un linéaire de 76,47 kml de haies ». Il convient donc d'harmoniser ces données.

2 – 4 – Compatibilité avec les documents supra-communaux

p. 12 : Le document évoque le SCoT du Pays du Vignoble Nantais. Il serait judicieux de préciser qu'il est en cours de révision.

2 – 5 - Indicateurs de suivi

p. 3 : Parmi les différents indicateurs de suivi, il serait judicieux de préciser les densités différenciées définies dans les OAP.

p. 4 : Parmi les différents indicateurs de suivi, il serait judicieux de préciser les capacités de traitement des eaux usées des 4 stations d'épuration de la commune.

2 – 8 – Annexe : Inventaire des zones humides et des haies

Il y a un problème général de numérotation des pages dans l'ensemble du document.

p. 55 : L'annexe 2-8 inventaire des zones humides et des haies indique que « Le diagnostic environnemental communal a permis de recenser 880 haies qui correspondent à un linéaire de 76,47 kml de haies ». Or, le rapport de présentation (p. 70 diagnostic territorial et état initial de l'environnement) indique un total de 92 kml de haies et l'explication des choix retenus (p. 35) indique que « 56 207 m linéaires de haies fondamentales et 14 818 m linéaires de haies principales ont été identifiées », soit un total de 67,02 kml de haies. Il convient donc d'harmoniser ces données.

3 – PADD

Le PADD ne comporte pas de carte permettant d'avoir une vue d'ensemble des projets. Il comprend également très peu d'objectifs chiffrés.

p. 4 : Le PADD mentionne que le foncier doit être considéré comme une « ressource rare », « précieuse et limitée », mais il pourrait mieux détailler les stratégies pour la gestion optimisée de cette ressource.

Le PADD indique que « La consommation d'espace a été de l'ordre de 23,9 ha sur la période de référence 2011-2020 ». Or, le rapport de présentation (p. 59) indique une consommation de

14,43 ha sur les 10 dernières années (2011-2021). Il y a un écart conséquent, qu'il convient de préciser et corriger. Le PADD affiche bien un objectif de réduction de la consommation d'espaces, mais sans détails sur les actions concrètes que la commune entend mener pour y parvenir.

p. 5 : Le PADD mentionne la préservation des trames verte, bleue, et noire, mais pourrait inclure des actions plus spécifiques pour leur protection. Le PADD évoque également « Un schéma directeur d'assainissement des eaux usées (SDAEU) est à venir, avec un engagement des études par CSMA courant 2023 et une finalisation probablement au-delà de la mise en application du PLU ». Il serait intéressant de préciser où en est l'élaboration de ce document en 2024, année de l'arrêt du PLU.

p. 7 : Le PADD dans son axe 3 évoque la croissance démographique observée sur les dernières décennies (de + 1,2 %/an à + 1,3 %/an). L'objectif affiché est de « viser un rythme démographique proche de la période antérieure », sans prendre en compte la baisse observée sur les dernières années, en contradiction avec le diagnostic (p. 8) qui affirme que la commune connaît « une croissance de la population constante mais très légèrement en baisse ». Dans un objectif de clarté, le document devrait mentionner clairement l'objectif de taux de croissance démographique : cf. de 3255 hab (2025) à 3600 hab (2035) = + 1,05 % /an.

Le PADD affiche l'objectif de « consolider le bourg », mais manque de mesures concrètes.

Le PADD indique que « tout gisement foncier de plus de 2 500 m² fera l'objet de dispositions favorisant son optimisation ». Ce seuil paraît élevé, il pourrait donc être abaissé pour favoriser la densité dans les opérations de renouvellement urbain au sein du tissu bâti existant.

Le PADD prévoit « d'engager une opération-pilote de renouvellement urbain sur le secteur actuellement occupé par les équipements sportifs ». Il pourrait être judicieux de préciser qu'il s'agit du secteur 1 : Nouveau Quartier, qui fait l'objet d'une OAP.

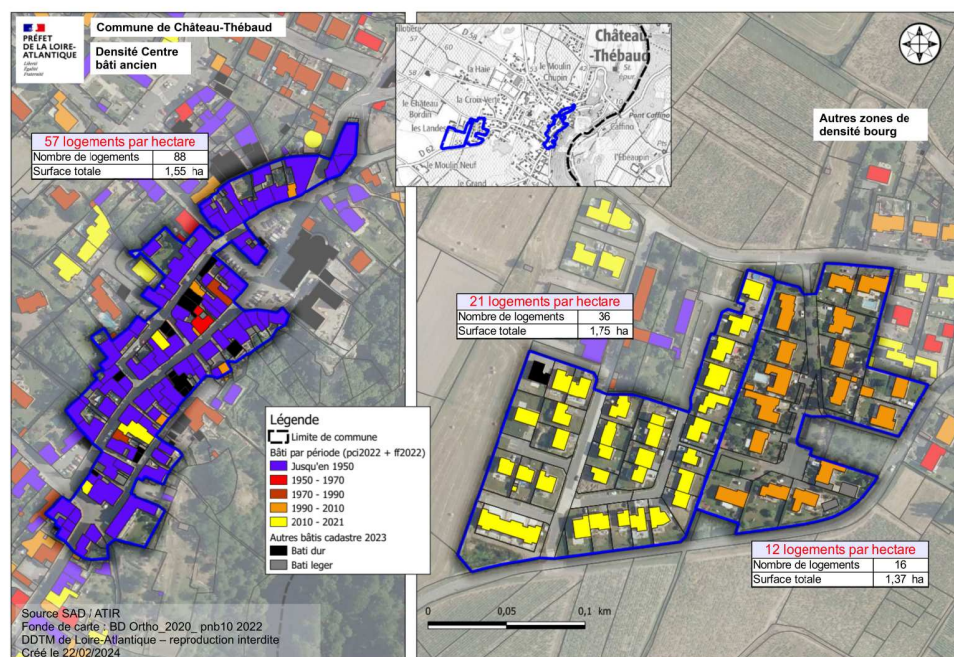
4 – OAP

Les seuils de densité retenus pour certaines OAP gagneraient à être rehaussés, au vu des enjeux de sobriété foncière et de pression démographique exercée sur le territoire, en lien avec une réflexion urbanistique prenant en compte la densité du tissu ancien (cf. cartographie ci-contre) et leur forme urbaine traditionnelle.

p. 11 : OAP *les Javelles* (secteur 3) : il serait judicieux de préciser le nombre de logements locatifs sociaux qui pourraient être envisagés sur ce secteur.

p. 12 : OAP *Cœur d'Îlot* (secteur 4) : il est écrit « secteur 4 – habitat ». Or, ce secteur a une vocation d'espace vert. Il convient de corriger ce point.

p. 15 – 16 : OAP *la Cigale* (secteur 7) :



l'OAP prévoit 4 logements locatifs sociaux (soit 10 % du total). Ce pourcentage pourrait être rehaussé sur un secteur stratégique, proche du centre-bourg.

Le PLU prévoit 3,47 ha d'extensions pour deux de ses zones d'activités (1,07 ha pour *la Butay* et 2,4 ha pour *la Jaunaie*). Or, seule le site du *Butay* fait l'objet d'une OAP. Il serait judicieux de prévoir également une OAP sur le site de *la Jaunaie*.

P. 19 : OAP « Maraîchage » : au-delà du volet maraîcher de la charte pour la prise en compte de l'agriculture dans l'aménagement du territoire, l'étude de valorisation des paysages maraîchers en Loire-Atlantique contient des préconisations et des principes qui pourraient être intégrés dans l'OAP.

<https://www.loire-atlantique.gouv.fr/Publications/Etudes/Amenagement-urbanisme/Paysages-maraichers-nantais>

5 – 1 – Règlement écrit

p. 6 : Le règlement évoque dans ses dispositions générales les zones 1AU et 2AU, or le PLU ne prévoit aucune zone 2AU.

p. 30 : Le règlement évoque les destinations et sous-destinations des zones 1AU et 2AU, or le PLU ne prévoit aucune zone 2AU.

6 – Règlement graphique

Le dossier papier ne comporte pas de plan en grand format, ce qui ne facilite pas la lecture du plan de zonage.

Les couleurs des zones 1AU, Nt, Nt1, Nt2 sont très proches (bleu). Il serait judicieux d'appliquer des couleurs différentes pour mieux identifier ces zones.

Afin de faciliter la lecture, il serait utile de matérialiser les amorces des limites communales ainsi qu'indiquer le nom des communes limitrophes.

Il y a un problème de numérotation dans la liste des emplacements réservés (ER) :

- pas d'ER n° 1
- deux ER n° 9
- pas d'ER n° 18