

Christine BOURREAU
5 rue de la garenne de la Gitonnière
91780 CHALO ST MARS

06 11 23 03 90
Christine.bourreau@free.fr

A l'attention de Mme Agnès MIGLIORI
Commissaire enquêteur

Mairie de Châlo St Mars

Châlo St Mars, le 2 décembre 2025

Madame,

Après lecture attentive du projet de PLU de la commune, je me permets de vous transmettre ci-dessous les remarques que je souhaite faire dans le cadre de l'enquête publique en cours.

OAP

- Les OAP semblent prévoir des ensembles bâtis hauts et denses qui ne se retrouvent pas dans l'habitat traditionnel de ces hameaux. Ne risquent-ils pas de les dénaturer ?
- Si on peut louer l'idée de petits habitats pour permettre aux foyers modestes de s'installer, il faut cependant se questionner sur les surfaces d'espace collectif importantes. Ces surfaces, attrayantes dans un premier abord, demandent un entretien (même s'il est minimaliste) qui revient très cher aux copropriétaires ou locataires. Ce qui pourrait rebuter ces derniers à venir.
- On peut également comprendre que les jardins proposés pour chaque habitation en rez-de-jardin ne seront pas très grands, puisque les logements visés sont de petites tailles (2-3 pièces). Il semble par conséquent peu raisonnable d'exiger la plantation d'un arbre de haute tige dans chaque jardin, forcément très proche de l'habitation qui enlèverait une grande partie de l'ensoleillement y compris en hiver, d'autant que les localisations des différentes OAP sont situées dans des endroits déjà bien arborés.
- Les propositions d'implantation graphique sur l'OAP du chemin des Huguenots semblent contraires aux exigences d'ensoleillement, puisque l'implantation de deux des bâtiments semble suggérer des ouvertures principales sur le nord-Ouest.

Règlement

- D'une manière systématique, les prescriptions ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectifs et services publics. Il serait pourtant normal que la collectivité montre l'exemple en suivant elle-même les prescriptions qu'elle impose, surtout quand il s'agit de la qualité architecturale et urbaine et de protection du patrimoine.

- De même il n'est fait aucune référence au règlement SPR dans les chapitres sur la qualité urbaine architecturale, environnementale et paysagère. Or c'est bien ce document qui s'impose au PLU. Il est connu que les pétitionnaires ne lisent jamais la totalité du PLU avant de déposer une demande d'urbanisme. Il est d'autant plus important qu'un rappel y soit fait pour que les habitants sachent qu'ils doivent s'y référer pour tout ce qui concerne les aspects architecturaux de leur travaux.

Page 5 – Zone Ua et Ub

- Les salles d'art et de spectacles sont autorisées sans condition. Il semble nécessaire que ces salles, si elles devaient être construites, soient sous condition de ne pas porter nuisance au voisinage, puisqu'on est situé au cœur des zones habitées ; bourg et hameaux. Il en est de même pour les équipements sportifs, et tout autre équipement recevant du public.
- Afin d'assurer l'insertion de la construction dans ses abords, les montées et les descentes de garage sont interdites. Sans doute s'agit-il des montées et descentes creusées sur le terrain. Mais cette façon de l'écrire exclue toute descente ou montée qui suit la pente naturelle et qui permet d'accéder au bâtiment sans autre choix.
- Pourquoi imposer un portail avec une partie à claire-voie, alors qu'il faut préserver l'opacité des portails et privilégier les portails pleins pour les bâtiments remarquables ?

Emplacement réservé

- Multiplication des protections de bâtis remarquables, alors que le règlement du SPR suffit à le protéger.
- Le bâtiment repéré n° 28 parcelle o00109 n'est pas une maison ancienne. Elle a été bâtie dans les années 2010-20 en copie de l'ancien. Elle est construite sur une base en parpaing, qui a ensuite été améliorée et agrandie en utilisant la pierre locale. Elle ne nécessite pas de protection particulière à ce titre.
- AV4 : cette zone prévue pour un abribus n'est pas adaptée en raison de sa situation en fin de virage, donc sans visibilité d'un bus à l'arrêt ou qui redémarrerait. Endroit accidentogène.

Prescriptions associées aux éléments du patrimoine architectural et urbain à préserver

- Pourquoi interdire les modénatures aux bâtiments agricoles ?
- En ce qui concerne les façades des maisons rurales, on demande d'éviter de souligner les percements, et on interdit les modénatures. Il semble que ceci soit en contradiction avec le règlement du SPR, puisque les bandeaux sont des éléments d'origine, autorisés et encouragés par ailleurs.

Documents graphiques

- La zone du Four Blanc n'apparaît pas sur les documents graphiques à 2000°. Pour quelle raison ?
- La zone aedificandi des terrains de la rue de la garenne de la Gitonnière a été fortement réduite à quelques mètres autour des habitations principales, au point qu'aucune annexe ne peut être bâtie.

En effet, le règlement prévoit : (page 13, art 2.2.1) :obligation d'implantation dans une zone aedificandi représentée par une prescription graphique. [...] En complément de la règle précédente, les annexes devront être construites à l'alignement (si la zone aedificandi inclut l'alignement) ou sur une limite séparative latérale. Dans cette zone de la garenne de la Gitonnière, la zone aedificandi n'est pas à l'alignement, mais ne touche aucune limite séparative. Il semble donc qu'on ne peut construire d'annexe en respectant ce règlement. D'autant que ces terrains sont pentus et que le respect du terrain naturel implique un besoin de recul et un peu plus d'espace avec la construction principale.

Pour quelle raison cette zone aedificandi a été réduite au point de ne pas permettre la construction d'annexe, alors que le reste du hameau n'est pas concerné ?

- Ces terrains sont boisés et étaient jusqu'à présent repérés comme boisement à préserver. Ainsi, cette partie du hameau de la Gitonnière restait discrète malgré son altitude par rapport aux autres habitations du village, et permettait son intégration. Aujourd'hui, il semble qu'il soit possible de couper autant d'arbres que l'on veut sur ces parcelles, sans limitation. L'impact sur l'aspect du village serait très fort.

Zones NeH :

- Ces zones désignent des secteurs hors zones urbaines. Or, si on regarde de plus près, pour beaucoup de ces zones, la densité est égale à celle d'autres zones mises en Ua ou Ub. La rue Eudes Lemaire, dans la partie de la croix Guillaume, par exemple, passe d'une zone Ub à une zone Neh, avec impossibilité pour les habitants de pouvoir poser une annexe, alors qu'elle a une densité égale à la route de Bouterville située en Ua. Elle a pourtant commencé son urbanisation depuis plus d'un siècle. Ces zones ne peuvent donc se densifier alors qu'elles sont déjà urbanisées depuis longtemps.
- De nombreux terrains ont été privés de leur droit à construire, alors qu'ils se trouvent dans une situation identique à la zone OAP de la Voie Neuve, où il est préconisé de faire une demi-douzaine de logements. Le parti a été pris d'augmenter le nombre de logements principalement par ces OAP et en tentant de réduire les capacités de construction déjà présentes ; C'est en tout cas mon ressenti personnel.

Et une dernière remarque d'ordre générale : y a-t-il une réflexion sur l'amélioration de la couverture de téléphonie mobile sur le village, parfois bien déficiente ?

Je vous remercie de l'attention que vous porterez à ces commentaires et reste à votre disposition si des éclaircissements étaient nécessaires.

Je vous prie d'agréer, Madame, l'expression de mes sincères salutations

Christine BOURREAU

A handwritten signature in black ink, appearing to read "Christine Bourreau".