



## Département de Loire-Atlantique Commune de Château-Thébaud

### Révision du PLAN LOCAL D'URBANISME DOSSIER D'ARRÊT

	Prescription	Arrêt	Approbation
Révision générale du PLU	20.05.2021	27.06.2024	XX.XX.XXXX

#### RENNES (siège social)

Parc d'activités d'Apigné  
1 rue des Cormiers - BP 95101  
35651 LE RHEU Cedex  
Tél : 02 99 14 55 70  
[rennes@ouestam.fr](mailto:rennes@ouestam.fr)

#### NANTES

La Fleuriaye  
5, boulevard Ampère  
44 230 CARQUEFOU  
Tél. : 02 40 94 92 40  
[nantes@ouestam.fr](mailto:nantes@ouestam.fr)

## ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET PROGRAMMATION *Pièce 4*



# SOMMAIRE

<b>1. PREAMBULE .....</b>	<b>4</b>		
1.1 PORTEE DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION ...	4		
1.2 CONTENU DES OAP : PRESCRIPTIONS ET PRECONISATIONS .....	4		
1.3 LES SECTEURS ET THEMATIQUES CONCERNES PAR LES OAP .....	5		
1.4 ELEMENTS DE LECTURE.....	7		
<b>2. LES OAP « SECTORIELLES » .....</b>	<b>8</b>		
2.1 NOUVEAU QUARTIER (SECTEUR 1 - MIXTE) .....	8		
<i>Eléments de contexte .....</i>	<i>8</i>		
<i>Prescriptions &amp; préconisations .....</i>	<i>8</i>		
2.2 LES LANDES – RENOUVELLEMENT URBAIN (SECTEUR 2 - HABITAT) .....	10		
<i>Eléments de contexte .....</i>	<i>10</i>		
<i>Prescriptions &amp; préconisations .....</i>	<i>10</i>		
2.3 LES JAVELLES (SECTEUR 3 - HABITAT) .....	11		
<i>Eléments de contexte .....</i>	<i>11</i>		
<i>Prescriptions &amp; préconisations .....</i>	<i>11</i>		
2.4 COEUR D'ILLOT (SECTEUR 4 - HABITAT) .....	12		
<i>Eléments de contexte .....</i>	<i>12</i>		
<i>Prescriptions &amp; préconisations .....</i>	<i>12</i>		
2.5 COTEAU MONNIER (SECTEUR 5 - HABITAT).....	13		
<i>Eléments de contexte .....</i>	<i>13</i>		
<i>Prescriptions &amp; préconisations .....</i>	<i>13</i>		
2.6 CHEMIN DES PRIERES (SECTEUR 6 - HABITAT) .....	14		
<i>Eléments de contexte .....</i>	<i>14</i>		
<i>Prescriptions &amp; préconisations .....</i>	<i>14</i>		
2.7 LA CIGALE (SECTEUR 7 - HABITAT) .....	15		
<i>Eléments de contexte .....</i>	<i>15</i>		
<i>Prescriptions &amp; préconisations .....</i>	<i>15</i>		
2.8 LE BUTAY (SECTEUR 8 - ECONOMIQUE).....	17		
<i>Eléments de contexte .....</i>	<i>17</i>		
<i>Prescriptions &amp; préconisations .....</i>	<i>17</i>		
2.9 SYNTHESE DE LA PROGRAMMATION & ECHEANCIER DES OAP SECTORIELLES	18		
<b>3. LES OAP « THEMATIQUES » .....</b>	<b>19</b>		
3.1 OAP « INTERFACE AVEC L'AGRICULTURE ET LA VITICULTURE » .....	19		
3.2 OAP « MARAICHAGE » .....	19		
3.3 OAP « CONTINUITES ECOLOGIQUES ».....	20		
3.2.1 <i>Définition de la « trame noire » .....</i>	<i>20</i>		
3.2.2 <i>Préconisations relatives à la prise en compte de la trame</i>			
<i>noire</i>	<i>20</i>		

## CADRE REGLEMENTAIRE

Article L. 151-6 du Code de l'Urbanisme (extrait) :

*« Les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports, les déplacements et, en zone de montagne, sur les unités touristiques nouvelles. »*

Article R. 151-6 du Code de l'Urbanisme :

*« Les orientations d'aménagement et de programmation par quartier ou secteur définissent les conditions d'aménagement garantissant la prise en compte des qualités architecturales, urbaines et paysagères des espaces dans la continuité desquels s'inscrit la zone, notamment en entrée de ville.*

*Le périmètre des quartiers ou secteurs auxquels ces orientations sont applicables est délimité dans le ou les documents graphiques prévus à l'article R. 151-10. »*

Article R. 151-7 du Code de l'Urbanisme :

*« Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent comprendre des dispositions portant sur la conservation, la mise en valeur ou la requalification des éléments de paysage, quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs qu'elles ont identifiés et localisés pour des motifs d'ordre culturel,*

*historique, architectural ou écologique, notamment dans les zones urbaines réglementées en application de l'article R. 151-19. »*

Article R. 151-8 du Code de l'Urbanisme :

*« Les orientations d'aménagement et de programmation des secteurs de zones urbaines ou de zones à urbaniser mentionnées au deuxième alinéa du R. 151-20 dont les conditions d'aménagement et d'équipement ne sont pas définies par des dispositions réglementaires garantissent la cohérence des projets d'aménagement et de construction avec le projet d'aménagement et de développement durables.*

*Elles portent au moins sur :*

- 1° La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère ;*
- 2° La mixité fonctionnelle et sociale ;*
- 3° La qualité environnementale et la prévention des risques ;*
- 4° Les besoins en matière de stationnement ;*
- 5° La desserte par les transports en commun ;*
- 6° La desserte des terrains par les voies et réseaux.*

*Ces orientations d'aménagement et de programmation comportent un schéma d'aménagement qui précise les principales caractéristiques d'organisation spatiale du secteur. »*

# LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

---

## 1. PRÉAMBULE

---

### 1.1 PORTÉE DES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

---

**De manière générale, les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) n'induisent pas nécessairement une intervention de la collectivité en phase opérationnelle.**

Elles ont essentiellement pour fonction de rechercher :

- Une organisation spatiale cohérente à l'échelle du périmètre concerné et de ses abords (mobilités, aspects paysagers ou patrimoniaux...);
- Une optimisation foncière, dans une logique de maîtrise de la consommation d'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

**Les OAP ne valent pas obligation de projet : tout dépend de la volonté des propriétaires.**

Sur cette base, un propriétaire (ou un collectif) peut tout à fait décider de garder son bien aussi longtemps qu'il le souhaite ou encore de le vendre. L'essentiel est que les principes retenus dans les OAP soient respectés en cas de projet.

### 1.2 CONTENU DES OAP : PRESCRIPTIONS ET PRÉCONISATIONS

---

Les OAP peuvent contenir des « prescriptions » (de portée réglementaire forte) ou des « recommandations » (de portée incitative).

**Lorsque les principes figurant dans les OAP ont une portée prescriptive, les textes et illustrations sont **surlignés** en bleu foncé.**

**Lorsque les principes figurant dans les OAP ont une portée de recommandations, les textes et illustrations sont **surlignés** en bleu clair.**

## 1.3 LES SECTEURS ET THÉMATIQUES CONCERNÉS PAR LES OAP

Deux types d'Orientations d'Aménagement et de Programmation ont été mises en place :

- Des OAP « thématiques », qui portent sur tout ou partie du territoire communal ;
- Des OAP « sectorielles », qui portent sur les secteurs à enjeux d'aménagement.

### **LES OAP « THEMATIQUES » :**

Les OAP « thématiques » ont une portée pédagogique, et non réglementaire. A ce titre, elles présentent un certain nombre de recommandations.

### **LES OAP « SECTORIELLES » :**

Les OAP « sectorielles » ont vocation à définir, pour un secteur donné, les modalités d'aménagement envisagées. Elles se présentent sous forme écrite et graphique. Ces OAP peuvent être déclinées selon plusieurs axes :

- Programmation : vocation, objectif de densité, objectif de mixité sociale, volumétries, principes d'implantation...
- Mobilités et déplacements : accès au site, desserte interne, circulations des véhicules, continuités douces...
- Paysage et environnement : éléments paysagers à conserver (haies, espaces naturels, patrimoine...), vues à mettre en valeur ou à préserver...

Les OAP sectorielles portent sur 1 secteur à vocation mixte et 6 secteurs à vocation principale d'habitat et 1 secteur à vocation économique. Ces secteurs sont identifiés au règlement graphique.

#### OAP à vocation mixte :

- Nouveau quartier (secteur 1)

#### OAP à vocation principale d'habitat :

- Les Landes (secteur 2)
- Les Javelles (secteur 3)
- Cœur d'îlot (secteur 4)
- Coteau Monnier (secteur 5)
- Chemin des Prières (secteur 6)
- La Cigale (secteur 7)

#### OAP à vocation économique :

- Le Butay (secteur 8)

Localisation des secteurs concernés par des OAP « sectorielles » sur le bourg



## 1.4 ELÉMENTS DE LECTURE

### Les typologies d'habitat

Les « typologies envisageables » mentionnées dans les OAP à vocation d'habitat correspondent aux typologies d'habitat qu'il est possible de réaliser sur les secteurs correspondants. Ces typologies renvoient à des formes urbaines, et non à des éléments relevant du parcours résidentiel des ménages :

- **Habitat individuel & habitat collectif** : une maison individuelle est considérée comme un bâtiment d'habitation non collectif, c'est-à-dire un bâtiment dans lequel ne sont pas superposés plus de deux logements distincts desservis par des parties communes bâties. Une maison individuelle ne comporte donc qu'un seul logement et ne dispose que d'une entrée particulière. Le "collectif" est défini par opposition à l'individuel.
- **Habitat individuel groupé** : logements individuels implantés en mitoyenneté, sur au moins une limite séparative.
- **Habitat intermédiaire** : forme d'habitat entre la maison individuelle et le logement collectif. Il se caractérise par l'absence de parties communes (hall, cage d'escalier), la présence d'un accès individuel et d'un espace extérieur privatif pour chaque logement

### Les périmètres

Une distinction est faite entre périmètre d'OAP et périmètre de programmation : le périmètre d'OAP peut être plus large pour bien intégrer les enjeux relatifs aux mobilités, à la trame paysagère ou écologique, ou encore les enjeux d'inscription des opérations en cohérence avec l'environnement immédiat du projet. Le périmètre de programmation correspond au périmètre dans lequel s'appliquent les objectifs de programmation (objectif de production de logements, objectif de densité, typologies d'habitat / formes urbaines).

### La légende applicable à tous les secteurs « mixte » et « habitat »

<b>Environnement naturel, paysager et patrimonial</b>	
	Ossature paysagère à aménager
	Boisement à préserver
	Haie à préserver
	Zone humide à prendre en compte selon la démarche « éviter-réduire-compenser »
	Jardin à préserver
	Mur à préserver
	Possibilité de percement pour accès mutualisé à un secteur
	Transition paysagère à organiser
	Principe de structuration de l'espace public
<b>Déplacements / mobilités</b>	
	Continuité douce existante ou à conforter
	Continuité douce à établir
	Accès privilégié ou mutualisé à un secteur
	Axe viaire structurant à créer
	Carrefour à sécuriser
	Accès interdit pour les véhicules motorisés
	Espace de stationnement
<b>Programmation</b>	
	Périmètre d'OAP
	Périmètre de programmation à vocation principale d'habitat
	Périmètre de programmation à vocation mixte
	Périmètre à vocation d'équipement
	Equipements à maintenir
	Zone <i>non aedificandi</i>
	Espace à privilégier pour l'implantation de logements à destination des personnes âgées indépendantes
	Espace à privilégier pour la création d'un pôle médical
	Espace à privilégier pour l'implantation de logements intermédiaires et/ou collectifs

## 2. LES OAP « SECTORIELLES »

### 2.1 NOUVEAU QUARTIER (SECTEUR 1 - MIXTE)

#### ELEMENTS DE CONTEXTE

Le site est essentiellement occupé par des équipements sportifs (salle de sport, terrains de foot et de tennis, terrain d'échauffement...), et partiellement par un dépôt pour les services techniques (route de Vertou). Le déplacement du terrain de football stabilisé permet d'envisager une opération globale de renouvellement urbain, d'autant plus au regard du positionnement stratégique de ce site (proximité des commerces et services, proximité des équipements). A cet égard, les enjeux portent sur les formes urbaines envisagées, la programmation (typologies de logements, mixité fonctionnelle...), les mobilités, ainsi que la gestion de l'interface (vis-à-vis des quartiers adjacents comme vis-à-vis de l'espace viticole).

#### PRESCRIPTIONS & PRECONISATIONS

##### Environnement naturel, paysager et patrimonial

- ⇒ Principe d'implantation des futures constructions dans une logique de structuration des voies adjacentes, tout particulièrement vis-à-vis de la rue des Sports.
- ⇒ A l'angle de la rue des Sports et de la rue de la Haie, on privilégiera l'implantation de constructions présentant une plus forte densité, sous forme de logements intermédiaires et/ou collectifs.
- ⇒ Réalisation d'un traitement paysager visant une transition harmonieuse avec l'espace rural, sur la frange nord-ouest du périmètre d'OAP, sur une profondeur d'au moins 10 mètres.

##### Déplacements / mobilités

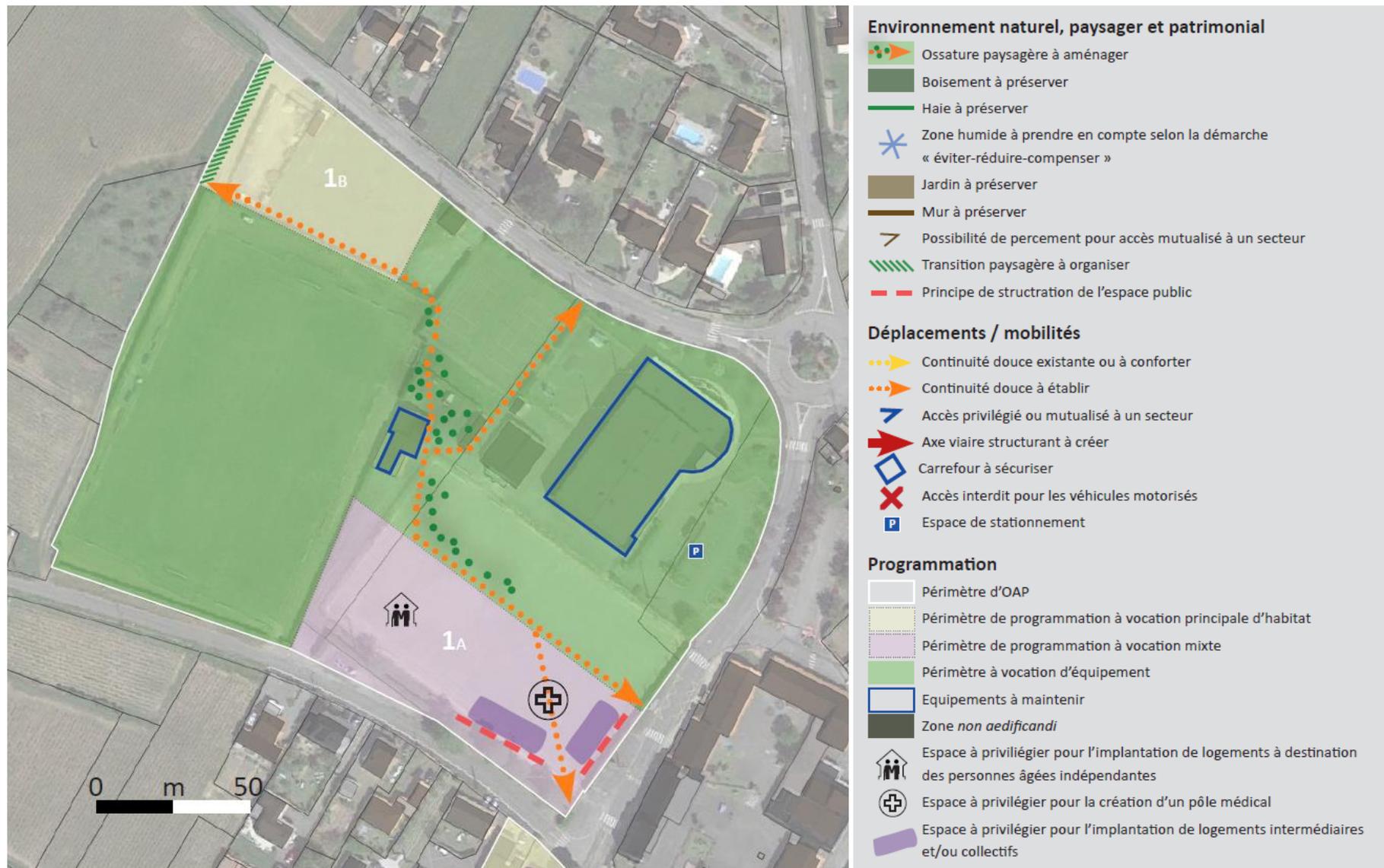
- ⇒ Circulations douces traversantes à l'échelle du site.
- ⇒ Une mutualisation du stationnement sera envisageable en tenant compte des parcs publics situés à proximité.

##### Programmation

Superficie du périmètre d'OAP : 3.3 ha

Superficie du périmètre de programmation : 0.8 ha environ (sous-secteur 1a : environ 0.5 ha – Sous-secteur 1b : environ 0.3 ha)

- ⇒ Vocation principale : habitat, pôle santé.
  - Une mixité de fonctions : habitat, pôle santé
  - Une mixité de typologie résidentielle : habitat, habitat à destination de personnes âgées indépendantes.
- ⇒ Modalités de mise en œuvre : urbanisation sous forme d'opération d'ensemble, éventuellement en plusieurs phases.
- ⇒ Objectif de production de logements : 45 logements minimum, dont au moins 8 logements locatifs sociaux/aidés.
- ⇒ Objectif de densité : 30 logements/ha minimum.
- ⇒ Mixité de l'habitat :
  - Une partie des logements sera à destination de personnes âgées indépendantes.
  - Sur les logements programmés, au moins 8 seront des logements sociaux/aidés
- ⇒ Typologies envisageables : individuel, individuel groupé, intermédiaire, collectif.
- ⇒ Hauteurs maximales : R+1+combles ou attique.



## 2.2 LES LANDES – RENOUVELLEMENT URBAIN (SECTEUR 2 - HABITAT)

### ELEMENTS DE CONTEXTE

Le secteur des Landes est actuellement occupé par une ancienne exploitation agricole.

Il s'agit de préparer les conditions d'une mutation, en vue d'une opération de renouvellement urbain à vocation d'habitat.

### PRESCRIPTIONS & PRECONISATIONS

#### Environnement naturel, paysager et patrimonial

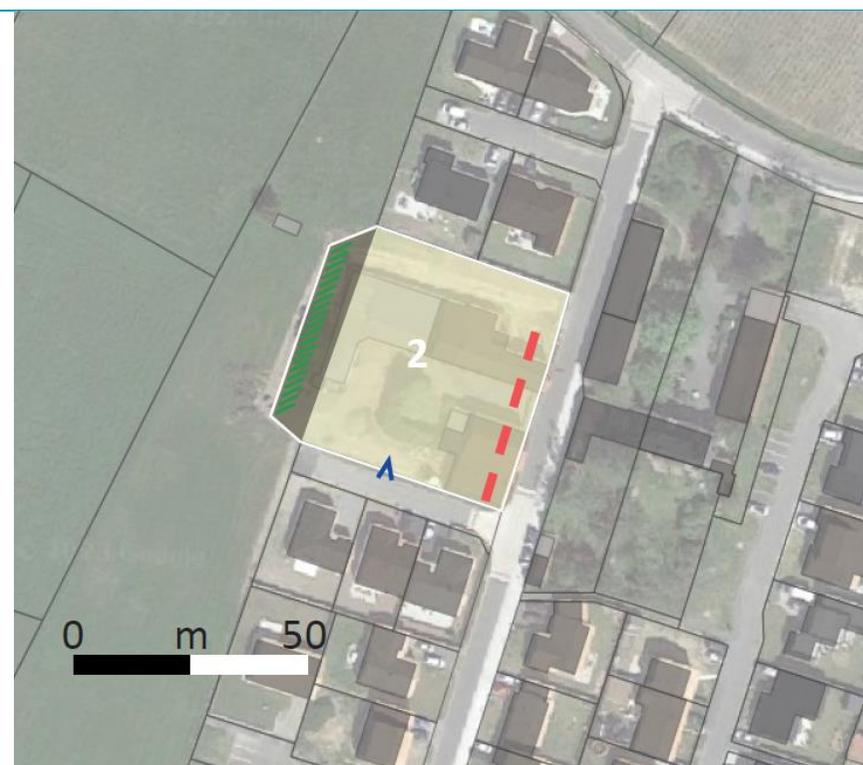
- ⇒ Principe d'implantation des futures constructions dans une logique de structuration de la rue des Landes, avec des reculs similaires aux constructions situées au nord et au sud du secteur.
- ⇒ Mise en place d'une zone non aedificandi en frange ouest du secteur, couplée à un principe de transition paysagère, avec un double objectif : protéger le chêne remarquable qui se trouve dans cette partie du secteur et travailler l'interface entre l'urbain et l'agricole de manière qualitative.

#### Programmation

Superficie du périmètre d'OAP : 0.26 ha

Superficie du périmètre de programmation : 0.22 ha

- ⇒ Vocation principale : habitat.
- ⇒ Modalités de mise en œuvre : urbanisation sous forme d'opération d'ensemble, en une seule phase.
- ⇒ Objectif de production de logements : +6 logements minimum par rapport à l'existant (1 logement), afin de parvenir à 7 logements minimum au total. Production par création de logements complémentaires et/ou par démolition-reconstruction du logement existant.
- ⇒ Objectif de densité : 32 logements/ha minimum.
- ⇒ Mixité de l'habitat : sur les logements programmés, au moins 4 seront des logements sociaux/aidés.
- ⇒ Typologies envisageables : individuel, individuel groupé, intermédiaire, collectif.
- ⇒ Hauteurs : R+1+combles ou attique maximum.



## 2.3 LES JAVELLES (SECTEUR 3 - HABITAT)

### ELEMENTS DE CONTEXTE

Le secteur des Javelles correspond à un quartier existant. Au regard de sa localisation et dans la perspective de la récupération des logements dans le giron communal à échéance d'une décennie, il s'agit de préparer les conditions d'une opération de renouvellement urbain.

### PRESCRIPTIONS & PRECONISATIONS

#### Environnement naturel, paysager et patrimonial

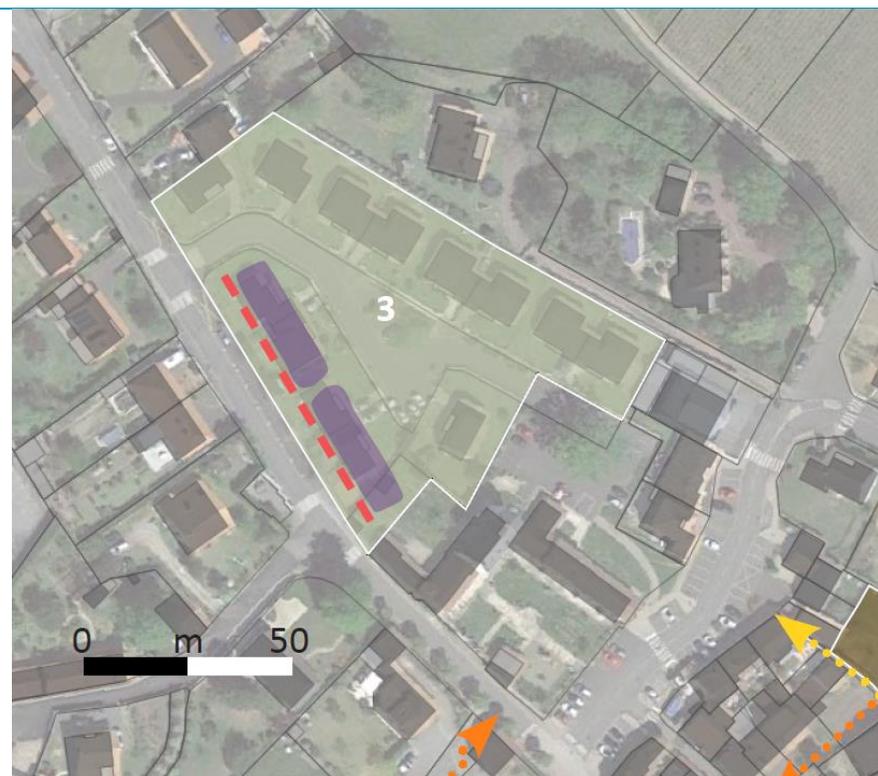
- ⇒ Principe d'implantation des futures constructions dans une logique de structuration de l'Abbé Menardeau.
- ⇒ Le long de la rue de l'Abbé Menardeau, on privilégiera l'implantation de constructions présentant une plus forte densité, sous forme de logements intermédiaires et/ou collectifs.

#### Programmation

Superficie du périmètre d'OAP : 0.61 ha

Superficie du périmètre de programmation : 0.61 ha

- ⇒ Vocation principale : habitat.
- ⇒ Modalités de mise en œuvre : urbanisation sous forme d'opération d'ensemble, éventuellement en plusieurs phases.
- ⇒ Objectif de production de logements : +7 logements minimum par rapport à l'existant (13 logements), afin de parvenir à 20 logements minimum au total. Production par création de logements complémentaires et/ou par démolition-reconstruction de logements existants.
- ⇒ Objectif de densité au terme de l'opération : 33 logements/ha minimum.
- ⇒ Mixité de l'habitat : à terme, l'opération présentera au moins autant de logements sociaux qu'actuellement (pas de diminution du nombre de logements sociaux).
- ⇒ Typologies envisageables : individuel, individuel groupé, intermédiaire, collectif.
- ⇒ Hauteurs : R+1+combles ou attique.



## 2.4 COEUR D'ÎLOT (SECTEUR 4 - HABITAT)

### ELEMENTS DE CONTEXTE

Le secteur correspond à un cœur d'îlot au contact du centre ancien. Son enclavement, mais aussi la densité des constructions aux abords de ce secteur, rendent délicates la réalisation de constructions à usage d'habitation (pour des questions de gestion de l'intimité des constructions existantes). Pour cette raison, il est envisagé que l'espace de jardin de ce secteur soit maintenu et constitue un îlot de fraîcheur. Une évolution vers un espace collectif (jardins partagés...) pourrait être envisagé.

### PRESCRIPTIONS & PRECONISATIONS

#### Environnement naturel, paysager et patrimonial

- ⇒ Préservation des espaces de jardins, constituant un îlot de fraîcheur au contact du bourg historique.

#### Mobilités

- ⇒ Renforcement du désenclavement du secteur par la création d'une continuité douce complémentaire, vers le sud.

#### Programmation

Superficie du périmètre d'OAP : 0.1 ha environ

- ⇒ Interdiction de toute construction à destination d'habitat, hormis des annexes ou des abris de jardin.
- ⇒ Possibilité de mutation de ce secteur vers un espace collectif (jardins partagés...).



## 2.5 COTEAU MONNIER (SECTEUR 5 - HABITAT)

### ELEMENTS DE CONTEXTE

Le secteur correspond à une parcelle actuellement non bâtie, au contact du cœur historique, sur laquelle une opération pourrait être envisagée.

### PRESCRIPTIONS & PRECONISATIONS

#### **Environnement naturel, paysager et patrimonial**

- ⇒ Préservation des murs.
- ⇒ Prise en compte de la mare et de la zone humide en phase opérationnelle, selon la démarche « Eviter-réduire-compenser ».

#### **Mobilités**

- ⇒ Accès mutualisé au secteur pour l'ensemble des logements, par l'entrée existante.

#### **Programmation**

Superficie du périmètre d'OAP : 0.06 ha

Superficie du périmètre de programmation : 0.06 ha environ

- ⇒ Vocation principale : habitat.
- ⇒ Modalités de mise en œuvre : urbanisation sous forme d'opération d'ensemble, en une seule phase.
- ⇒ Objectif de production de logements : 3 logements minimum.
- ⇒ Objectif de densité : 50 logements/ha minimum.
- ⇒ Typologies envisageables : individuel groupé, intermédiaire, collectif.
- ⇒ Hauteurs maximales : R+1+combles ou attique.



## 2.6 CHEMIN DES PRIÈRES (SECTEUR 6 - HABITAT)

### ELEMENTS DE CONTEXTE

Le secteur du chemin des Prières se trouve en limite sud-est du bourg. Il ne présente pas d'enjeu agricole. Dans la mesure où il est relativement enclavé et où le chemin des Prières ne saurait accueillir une circulation motorisée liée à l'urbanisation de ce secteur, une autre solution doit être envisagée depuis la rue de la Forge.

### PRESCRIPTIONS & PRECONISATIONS

#### Environnement naturel, paysager et patrimonial

- ⇒ Préservation des murs
  - Possibilité de percement ponctuel pour le passage de la voie de desserte principale depuis et vers la rue de la Forge.
  - Possibilité de percement ponctuel pour créer un accès mutualisé vers les constructions situées dans la partie sud du périmètre de programmation.
- ⇒ Préservation d'une frange boisée inconstructible en limite sud du secteur, sur au moins 10 m de profondeur, de façon à assurer la transition vis-à-vis de l'espace viticole.

#### Déplacements / mobilités

- ⇒ Création d'une voie de desserte entre le secteur et la rue des Forges.
- ⇒ Interdiction de toute création de voie ou d'accès motorisé sur le chemin des Prières.
- ⇒ Connexion entre le secteur et le chemin des Prières pour les continuités douces.

#### Programmation

Superficie du périmètre d'OAP : 0.57 ha

Superficie du périmètre de programmation : 0.51 ha environ

- ⇒ Vocation principale : habitat.
- ⇒ Modalités de mise en œuvre : urbanisation sous forme d'opération d'ensemble, éventuellement en plusieurs phases.
- ⇒ Objectif de production de logements : 16 logements minimum.
- ⇒ Objectif de densité : 30 logements/ha minimum.

- ⇒ Mixité de l'habitat : sur les logements programmés, au moins 4 seront des logements sociaux/aidés.
- ⇒ Typologies envisageables : individuel, individuel groupé, intermédiaire, collectif.
- ⇒ Hauteurs : R+1+combles ou attique.



## 2.7 LA CIGALE (SECTEUR 7 - HABITAT)

### ELEMENTS DE CONTEXTE

Le secteur de la Cigale constitue essentiellement une enclave dans l'espace urbanisé, présentant des constructions à usage d'habitat sur la majorité de son pourtour (sous-secteurs 7b et 7c). Le périmètre d'OAP a été élargi afin d'intégrer les enjeux de désenclavement et de sécurisation de l'accès au secteur, tout en accompagnant l'affirmation de l'entrée de bourg.

Il est actuellement occupé par la vigne, et présente des zones humides. Sa localisation a été confirmée d'une part au regard de l'impact mesuré pour l'activité viticole, et d'autre part au regard de ses atouts : intégration paysagère facilitée (silhouette du bourg), proximité particulièrement forte des commerces, services et équipements.

En frange sud, la présence de l'espace viticole implique une prise en compte vigilante des enjeux de transition, à la fois au plan agricole et au plan paysager.

### PRESCRIPTIONS & PRECONISATIONS

#### **Environnement naturel, paysager et patrimonial**

- ⇒ Préservation des murs, en recherchant de manière préférentielle des percements ponctuels pour accéder au sous-secteur 7c (idéalement sous forme d'un percement mutualisé pour l'ensemble des constructions de ce sous-secteur).
- ⇒ Préservation du bois existant ; possibilité d'intervention pour création de continuité douce.
- ⇒ Prise en compte de la zone humide en phase opérationnelle, selon la démarche « éviter-réduire-compenser ».
- ⇒ Réalisation d'un traitement paysager sous forme de haie visant une transition harmonieuse avec l'espace rural, sur la frange sud du périmètre d'OAP, sur une profondeur d'au moins 10 mètres ;

#### **Déplacements / mobilités**

- ⇒ Création d'une voie de desserte entre le secteur et la rue du Bignon (RD62).
- ⇒ Sécurisation de l'intersection entre la voie de desserte et la rue du Bignon (RD62), par un dispositif adapté à travailler en collaboration avec le Département.

- ⇒ Création d'un réseau de continuités douces permettant de relier le futur quartier aux quartiers adjacents et aux services / commerces / équipements.
- ⇒ Accès au sous-secteur 7c : par le sous-secteur 7b, induisant d'intégrer une ou plusieurs attentes de voirie si le sous-secteur 7c faisait l'objet d'une opération distincte dans le temps.

#### **Programmation**

Superficie du périmètre d'OAP : 2.4 ha

Superficie du périmètre de programmation : sous-secteur 7a : environ 0.2 ha – Sous-secteur 7b : environ 1.2 ha – Sous-secteur 7c : environ 0.2 ha)

- ⇒ Vocation principale : habitat.
- ⇒ Modalités de mise en œuvre :
  - A l'échelle des sous-secteurs 7a et 7b pris de manière conjointe : urbanisation sous forme d'opération d'ensemble, éventuellement en plusieurs phases.
  - Sous-secteur 7c : urbanisation sous forme d'opération d'ensemble. Cette opération pourra constituer une phase d'une opération plus globale associant les sous-secteurs 7a et 7b, ou pourra être une opération dissociée.

- ⇒ Objectif de production de logements :
  - Sous-secteurs 7a : 5 logements minimum.
  - Sous-secteurs 7b : 30 logements minimum.
  - Sous-secteurs 7c : 5 logements minimum.
- ⇒ Objectif de densité :
  - Sous-secteurs 7a et 7b : 25 logements/ha minimum.
  - Sous-secteurs 7c : 23 logements/ha minimum.
- ⇒ Mixité de l'habitat : sur les logements programmés, au moins 4 seront des logements sociaux/aidés.
- ⇒ Typologies envisageables : individuel, individuel groupé, intermédiaire, collectif.
- ⇒ Hauteurs :
  - Sous-secteurs 7a et 7b : R+1+combles ou attique.
  - Sous-secteurs 7c : cf. règlement écrit.



## 2.8 LE BUTAY (SECTEUR 8 - ÉCONOMIQUE)

### ELEMENTS DE CONTEXTE

Le secteur du Butay se trouve sur le Parc d'Activités du Butay.

Il correspond à un secteur d'extension du Parc d'Activités, raccordé à la voie de desserte interne existante. Il correspond actuellement à un secteur exploité par l'agriculture, bordé de haies.

### PRESCRIPTIONS & PRECONISATIONS

#### Environnement naturel, paysager et patrimonial

- ⇒ Préservation des haies bordant le secteur.
- ⇒ Obligation d'une expertise écologique sur site pour évaluer les enjeux, en phase opérationnelle (a minima : un passage sur site permettant d'identifier les potentialités faune-flore et d'évaluer la présence et/ou l'absence de zone humide, en période appropriée).

#### Déplacements / mobilités

- ⇒ Accès par la voie de desserte interne existante au niveau du Parc d'Activités du Butay.

#### Programmation

Superficie du périmètre d'OAP : 1.1 ha

Superficie du périmètre de programmation : 1.1 ha

Vocation : économique.

#### Environnement naturel, paysager et patrimonial

 Haie à préserver

#### Déplacements / mobilités

 Axe viaire à créer

#### Programmation

 Périmètre d'OAP

 Périmètre de programmation à vocation économique



## 2.9 SYNTHÈSE DE LA PROGRAMMATION & ÉCHÉANCIER DES OAP SECTORIELLES

Le tableau ci-dessous synthétise l'ensemble de la programmation pour les secteurs à vocation mixte ou à vocation principale d'habitat sur lesquels des OAP ont été mises en place.

	Secteur d'OAP	Superficie du secteur d'OAP* (en ha)	Superficie de programmation* (en ha)	Logements déjà existants sur le secteur	Potentiel théorique*** (nombre minimum de logements complémentaires)	Objectif de densité (minimum, en logements/ha)	Modalités de mise en œuvre	Echéancier prévisionnel
Densification / renouvellement urbain	Nouveau quartier - Secteur 1	1,5	0,81	0	45	56	Urbanisation sous forme d'opération d'ensemble, éventuellement en plusieurs phases.	Court-moyen terme
	Les Landes - Secteur 2	0,26	0,22	1	6	32	Urbanisation sous forme d'opération d'ensemble, en une seule phase.	Sans temporalité définie
	Les Javelles - Secteur 3	0,61	0,61	13	7	33	Urbanisation sous forme d'opération d'ensemble, éventuellement en plusieurs phases.	Post-PLU (à partir de 2035)
	Coteau Monnier - Secteur 5	0,06	0,06	0	3	51	Urbanisation sous forme d'opération d'ensemble, en une seule phase.	Sans temporalité définie
	La Cigale - Secteur 7 (sous-secteurs 7c)	Totalité du périmètre : 2,4 ha	0,22	0	5	23	Cf. ci-dessous, modalités relatives au secteur 7	Moyen-long terme
	<b>Total</b>	<b>/</b>	<b>1,92</b>	<b>14</b>	<b>66</b>	<b>42</b>	<b>/</b>	<b>/</b>
Extensions de l'urbanisation	Chemin des Prières - Secteur 6	0,57	0,51	0	16	30	Urbanisation sous forme d'opération d'ensemble, éventuellement en plusieurs phases.	Court-moyen terme
	La Cigale - Secteur 7 (sous-secteurs 7b)	Totalité du périmètre : 2,4 ha	1,22	0	30	25	A l'échelle de l'ensemble du secteur 7 : urbanisation sous forme d'une d'opération d'ensemble globale, éventuellement en plusieurs phases (entre sous-secteurs, voire à l'intérieur des sous-secteurs).	Moyen-long terme
	La Cigale - Secteur 7 (sous-secteurs 7a)	Totalité du périmètre : 2,4 ha	0,2	0	5	25		Moyen-long terme
	<b>Total</b>	<b>/</b>	<b>1,93</b>	<b>0</b>	<b>51</b>	<b>26</b>	<b>/</b>	<b>/</b>
<b>TOTAL SECTEURS D'OAP</b>			<b>3,85</b>		<b>117</b>	<b>30,4</b>		

\* Superficie globale des périmètres couverts par les OAP

\*\* Superficie des périmètres d'application des objectifs de programmation

\*\*\* Nombre de logements réalisables dans les différents secteurs (théorique)

### 3. LES OAP « THÉMATIQUES »

---

#### 3.1 OAP « INTERFACE AVEC L'AGRICULTURE ET LA VITICULTURE »

---

La Commune de Château-Thébaud présente un tissu agricole et viticole dynamique.

Afin de favoriser la gestion de l'interface entre d'une part l'agriculture et la viticulture, et d'autre part la présence d'habitations en bordure de l'espace rural (que ce soit sur le bourg ou en campagne), deux recommandations sont formulées :

- A l'interface entre une parcelle agricole ou viticole d'une part, et l'unité foncière d'une construction à usage d'habitation d'autre part, il est recommandé de réaliser une clôture végétalisée ;
- Concernant spécifiquement les piscines, outre les règles définies par le règlement écrit, il est recommandé de les implanter à au moins 5 mètres des parcelles agricoles et viticoles.

#### 3.2 OAP « MARAÎCHAGE »

---

Les éléments suivants sont issus du volet « maraîchage » de la *Charte pour la prise en compte de l'Agriculture dans l'Aménagement du territoire de Loire-Atlantique* (août 2013). Ils sont ponctuellement retravaillés pour intégrer des orientations spécifiques à Château-Thébaud (règle de distance des GAP et serres vis-à-vis de la limite des zones U, Ue, AU et Ah, et des habitations vis-à-vis des GAP et serres).

Afin de rompre la discontinuité induite par la verticalité des serres et des grands abris plastiques (GAP), **l'utilisation d'effets visuels est recommandée**. Ainsi, les nouveaux GAP seront préférentiellement orientés perpendiculairement à la route ou dans l'axe des principaux points de vue, sous réserve de compatibilité de cette orientation avec les contraintes de luminosité, de vents dominants et de ruissellement. Les « grands côtés » opaques des GAP peuvent également être bordés d'une haie pour relativiser la hauteur perçue.

L'implantation d'un GAP ou d'une serre est à prévoir à 15 mètres au moins de la limite des zones U, Ue, AU et Ah. Réciproquement, la construction ou l'extension d'une habitation ne pourra se faire à moins de 15 mètres d'un GAP ou d'une serre. L'extension d'une habitation existante à moins de 15 mètres d'un GAP ou d'une serre, si elle est autorisée, devra être réalisée dans la direction opposée à ce bâtiment agricole.

Une distance de 50 mètres est recommandée entre un nouveau bâtiment lié au lavage et conditionnement (exception faite des bâtiments destinés uniquement au stockage à température ambiante) et les habitations existantes, et réciproquement entre les bâtiments existants et une nouvelle habitation. Quand cela est techniquement possible, l'extension d'un atelier de lavage et de conditionnement se fera dans la direction opposée aux habitations et les moteurs extérieurs (évaporateur des groupes frigorifiques par exemple) seront disposés du côté opposé aux habitations, ainsi que les aires de chargement / déchargement et de manœuvre.

### 3.3 OAP « CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES »

L'OAP thématique « Continuités écologiques : trame verte, bleue et noire » a pour fonction de poser des recommandations visant le renforcement et la restauration des continuités écologiques et des réservoirs de biodiversité.

Le volet « trame verte » et le volet « trame bleue » sont portés par le règlement (graphique et écrit) et ses dispositions prescriptives.

Le volet « trame noire » fait l'objet de la présente OAP thématique. Il porte sur l'intégralité du territoire communal.

#### 3.2.1 DEFINITION DE LA « TRAME NOIRE »

Afin de définir la Trame noire, l'Office Français de la Biodiversité expose les éléments suivants :

*« La lumière générée par les systèmes d'éclairage pendant la nuit a de graves conséquences pour la biodiversité. Par exemple, les oiseaux et les insectes nocturnes se repèrent et s'orientent en fonction des étoiles ou de la lune. Ils sont attirés par ces sources lumineuses artificielles et perdent leurs repères. Au contraire, d'autres espèces comme les chauves-souris fuient la lumière, et ces installations constituent pour elles des barrières quasiment infranchissables qui fragmentent leur habitat. La présence de lumière artificielle perturbe également le cycle de vie des êtres vivants et a notamment un effet sur la saisonnalité des végétaux.*

*Pour lutter contre ces effets, la démarche de Trame noire a été mise en place avec pour objectif de préserver ou recréer un réseau écologique propice à la vie nocturne. Elle vient compléter la Trame verte et bleue qui a été envisagée essentiellement du point de vue des espèces diurnes. »*

Deux axes d'intervention majeurs peuvent être retenus : « **la conservation et la protection des corridors et noyaux écologiques nocturnes, et [...] les mesures de gestion de l'éclairage artificiel.** » (CEREMA, *Trame noire en Hauts-de-France. Mission d'assistance de la DREAL et du ministère de la transition écologique et solidaire en 2019. Rapport d'étude*, p.42).

#### 3.2.2 PRECONISATIONS RELATIVES A LA PRISE EN COMPTE DE LA TRAME NOIRE

##### Conservation et protection des corridors et noyaux écologiques nocturnes

La prise en compte de la trame noire est effectuée par :

- **La protection des principaux noyaux écologiques** (vallée de la Maine, principaux boisements) : sachant que ceux-ci ne sont actuellement pas soumis à une pollution lumineuse particulière, la très forte limitation des possibilités de construire vient garantir leur maintien en l'état du point de vue de la trame noire ;
- **L'encadrement strict des possibilités de construire en campagne**, zone au sein de laquelle la pollution lumineuse est quasi-inexistante ;
- **La préservation des corridors écologiques** constitués d'une part par le réseau hydrographique, d'autre part par le maillage bocager :
  - o En campagne, l'inconstructibilité des abords du réseau hydrographique permet de maintenir ces corridors fonctionnels, que ce soit pour le déplacement d'espèces nocturnes ou en tant que zones de chasse ;

- La protection du maillage bocager par le règlement (cf. règlement écrit et zonage) participe pleinement à la préservation des corridors de la trame noire, le bocage constituant un support essentiel pour le déplacement des espèces nocturnes en tant que point de repère.

#### **Gestion de l'éclairage artificiel**

Dans le cadre de projets d'aménagement publics ou privés, on portera une attention particulière au niveau des solutions d'éclairage envisagées, notamment afin de mettre en œuvre des dispositifs et dispositions réduisant l'impact de la pollution lumineuse :

- Limitation des dispositifs d'éclairage, en visant à ne pas multiplier les points lumineux ;
- Choix du dispositif d'éclairage en termes de niveau de luminosité et de spectre (notamment éviter la lumière bleue) ;
- Choix dans la gestion quotidienne de l'éclairage : durée et/ou horaires d'éclairage ;
- Orientation de l'éclairage évitant d'éclairer vers le ciel (ULR = 0%).

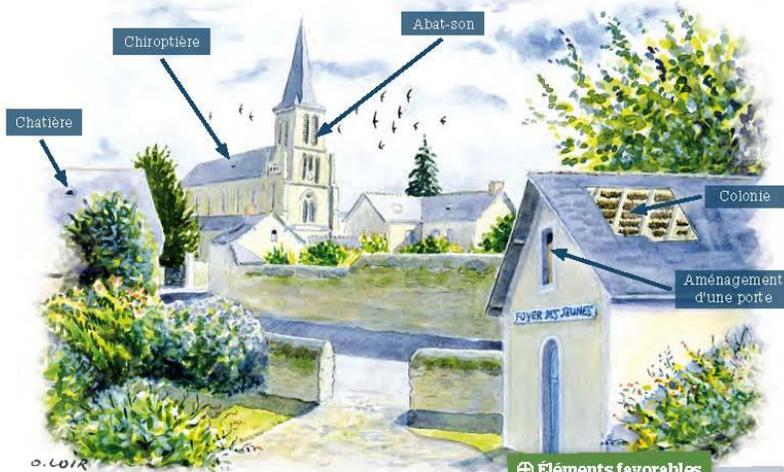
#### **Prise en compte spécifique des chiroptères concernant les zones de repos**

Les éléments qui suivent présentent quelques éléments visant à prendre en compte les zones de repos des chiroptères, notamment dans le cadre de réhabilitation de bâtiments. Ils correspondent à une plaquette réalisée à cet effet par le Groupe Chiroptères Pays de la Loire.

# FICHE BÂTIMENTS

## Les bâtiments et habitations, des gîtes accueillants

Des vastes combles d'églises ou de châteaux aux greniers plus exigus de maison particulière, en passant par les volets, les linteaux, poutres, toitures, dépendances ou autres lieux parfois plus originaux, les chauves-souris établissent très souvent leur gîte chez l'Homme.



### Éléments favorables

Les espèces de chauves-souris habitant nos maisons sont dites anthropophiles. Elles utilisent une grande variété de gîtes liés aux habitations mais ce sont principalement les combles et autres espaces sous les toitures qui accueillent des colonies de femelles. Au printemps, elles s'y installent afin de mettre au monde leur unique jeune puis l'élevent tout au long de l'été.

### Quels enjeux représentent les bâtiments ?

Près de la moitié des espèces de la région utilisent les habitations pour mettre au monde et élever leurs jeunes. Les combles sont indispensables à la survie de certaines espèces, d'autant que les colonies sont très liées à leur gîte, utilisant, génération après génération, ce lieu une fois adopté.

D'une manière générale, le gîte doit être bien exposé afin de produire une chaleur suffisante, avoir des ouvertures suffisamment grandes et ne pas abriter de pigeons ou de prédateurs (chat, fouine, chouette...). La présence de certains types de linteaux ou de poutres peut améliorer l'accueil des chauves-souris. En dehors des combles, des volets exposés au sud et constamment ouverts peuvent accueillir certaines espèces.

Les périodes importantes : Travaux impossibles (rouge), Travaux à éviter (orange), Travaux possibles (vert).



Cohabiter avec les chauves-souris en Pays de la Loire



## Chauves-souris en bâti, bon à savoir

Vous avez une colonie chez vous. Quelques conseils simples permettent d'assurer l'épanouissement de vos petits voisins. Pour tous les gros aménagements, ne pas hésiter à solliciter les associations naturalistes.

### Un code de bonnes pratiques pour le propriétaire ou l'utilisateur

#### 1<sup>re</sup> règle

##### Ne pas perturber la colonie en période de reproduction (mai à août)

Période très sensible, le moindre dérangement peut s'avérer fatal pour les jeunes qui peuvent tomber au sol. La tranquillité est le maître mot, les travaux sont à reporter à plus tard (charpente, toiture...).

#### 2<sup>e</sup> règle

##### Ne pas modifier les conditions d'éclairage et d'aération

Pas de lumière à proximité de la colonie (dans le comble par exemple), ni d'éclairage direct sur les sorties (par exemple dans le cas de mise en valeur du bâtiment). En cas de création de nouvelles ouvertures, veiller à maintenir les conditions d'éclairage et de chaleur dans la partie occupée.

#### 3<sup>e</sup> règle

##### Attention aux modifications des accès (fermeture partielle ou complète)

Idéalement, il ne faut pas modifier les passages utilisés (grandes ouvertures ou petits disjointements au faîtage par exemple). Dans le cas contraire, faire appel aux associations spécialistes pour obtenir des conseils.



Martin à oreilles échancrées

### Des à priori à oublier... ou quelques réponses aux questions les plus souvent posées :



Barbastelles d'Europe

- Les chauves-souris mangent-elles la laine de verre ou les fils électriques ?  
NON, ce ne sont pas des rongeurs !
- La colonie va se démultiplier très rapidement ?  
NON, les femelles n'élèvent, dans le meilleur des cas, qu'un jeune par an !
- Les chauves-souris s'accrochent dans les cheveux ?  
NON, elles n'ont aucune raison de se livrer à un tel comportement !
- Les chauves-souris sont dans ma maison toute l'année ?  
NON, elles cherchent la plupart du temps des sites plus tempérés en hiver, et y dorment très discrètement.

### Quelques désagréments pour un grand bénéfice !

En général, il est facile de s'accommoder de la présence des chauves-souris :

- les quelques excréments seront évacués en automne/hiver ; ils serviront d'engrais au jardin ;
- les principaux bruits sont limités à la période de croissance des jeunes, sur un temps très court ;
- très bons auxiliaires, elles mangent beaucoup d'insectes (plus de 600 moustiques par heure pour certaines espèces) ;
- si un individu pénètre par une fenêtre ouverte : éteignez la lumière et il sortira tout seul ;
- le maintien de la colonie est une manière de participer à la protection de ces espèces.

### TÉMOIGNAGE

#### Mme DROMGO, résidente à Champcoeaux (49)

Notre propriété accueille tous les étés, depuis de nombreuses années, une colonie de Barbastelles dans une poutre. Depuis 2009, les spécialistes des chauves-souris viennent les compter et nous avons été surpris d'apprendre que cette espèce était peu courante. Cela nous a encouragé à les préserver ainsi que l'ensemble de la faune et la flore présentes sur notre propriété. Depuis nous nous réjouissons de les revoir chaque année et d'en apprendre à chaque fois un peu plus.



## Adapter la gestion et l'entretien

La taille ou la configuration de certaines colonies nécessitent des aménagements simples, évitant ainsi quelques désagréments. De même, une adaptation de certaines pratiques est indispensable à la pérennité du site.

### Entretien courant

Le principal entretien consiste à enlever le guano (excréments). Dans la plupart des cas, un simple coup de balai en automne/hiver suffit à nettoyer le site. Les plus gros tas de guano occasionnent parfois des taches au sol ou sont difficiles à enlever. La pose de grandes bâches plastifiées, soit au sol, soit en suspension à mi-hauteur, permet à la fois d'éviter les salissures, et de faciliter le nettoyage. Attention toutefois à poser cet aménagement en automne/hiver.



Bâches de protection dans un comble

### Traitements sur la charpente

Un traitement inadapté des boiseries est une menace majeure d'empoisonnement des colonies. Il faut d'abord vérifier si le traitement est réellement nécessaire. Si oui, voici quelques conseils.



Colonne de Grands Rhénophtes dans un comble

#### 1<sup>er</sup> conseil

##### Choisir la matière active (se renseigner auprès de l'artisan)

À proscrire : lindane, hexachloride, hexachlorocyclohexane, benzène, pentachlorophénol (PCP), tributylétain (TBT), oxyde de tributylétain (TBO), sels de chrome, chlorothalonil, composés fluorés, fumécycloxy, perméthrine, cyperméthrine, triazoles (propiconazole, azoxystrobin).  
Acceptables : composés du cuivre ou du zinc. Conseillé : traitement curatif à air chaud.

#### 2<sup>e</sup> conseil

##### Choisir sa période d'intervention

Les traitements doivent avoir lieu entre la mi-novembre et la fin janvier afin de permettre aux produits de disparaître avant le retour de la colonie. Bien aérer le comble après traitement.

#### 3<sup>e</sup> conseil

##### Respecter les doses

Pratiquer les pulvérisations à basse pression, voire par injection, et éviter les solvants pétroliers. Sauf cas particuliers, ne pas utiliser de fongicides et d'insecticides liés : le premier est généralement inutile et ces produits sont liés par des solvants très toxiques et persistants.

### Crépis et rejointoiement sur les murs

Les petits travaux de maçonnerie doivent prendre en compte la colonie : laisser les fissures d'accès libre (souvent proches de la charpente), veiller à ne pas emmurer les animaux dans les trous (les repérer en les éclairant). Idéalement, mener cette action hors de l'hiver afin que les individus puissent réagir.

### TÉMOIGNAGE

**Jacques CHAMBIER**, maire et **Jean-Louis COCHAN**, conseiller municipal chargé des bâtiments à Savennières (49)

Depuis plusieurs années, cette énorme colonie de plusieurs espèces de chauves-souris fait l'objet de toutes les attentions de la part de la commune et de la LPO. Des bâches à ustées ont été posées par la LPO Anjou afin de faciliter le nettoyage annuel, l'accès a été aménagé pour éviter l'entrée des pigeons et la colonie a été limitée à certaines pièces. En 2010, des animations ont en plus été organisées pour les habitants. Fort de ces succès, des protections réglementaires sont même à l'étude.

## Améliorer des accès existants

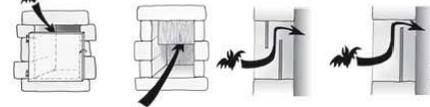
L'une des principales menaces pour les chauves-souris dans les bâtiments est la fermeture inappropriée de leurs accès (fenêtre, abat-son...). Ainsi, afin de restaurer ces passages, il existe quelques actions simples. Elles permettront à ces animaux de rejoindre leur gîte, tout en prévenant l'entrée d'espèces indésirables, pigeons domestiques plus particulièrement.

### Adapter une fenêtre ou une porte existante

Des ouvertures sont souvent existantes. Pleines ou grillagées, il suffit de les aménager en n'oubliant pas leur rôle premier : fermeture du site pour les visiteurs (hommes, pigeons...), occultation de la lumière...

#### Aménagement d'une fenêtre

Exemples d'ouvertures type « boîte aux lettres » avec ou sans chicane.



Aménagement d'une porte  
Création d'une ouverture en haut de la porte.

### Restaurer un grillage sur abat-son ou autre

Une part inquiétante de nos toitures et bâtiments patrimoniaux est aujourd'hui grillagée, alors même que ces lieux sont parfaits pour les colonies. Ces bâtiments sont souvent classés, les aménagements présents ici sont donc légers et sans impact visuel sur le site. Outre l'inaccessibilité de ces sites pour les chauves-souris, les grillages engendrent une mortalité par emprisonnement. Des solutions simples sont envisageables.

#### 1<sup>er</sup> conseil

##### Aménager les accès

Créer des accès type « boîte aux lettres » en haut de l'abat-son ou de l'ouverture, sur la partie intérieure.

#### 2<sup>e</sup> conseil

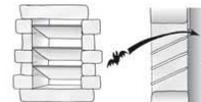
##### Remplacer le grillage en place

Choisir un grillage « perméable » en forme de losange, galvanisé et aux mailles d'au moins 5 cm de côté ou un grillage étanche le plus fin possible, évitant toute pénétration.



Oreillard mort dans un grillage

### Aménagement d'un abat-son



#### Quelques règles générales pour créer un accès :

- Ouvertures : hauteur de 7 à 15 cm selon les cas ; largeur d'au moins 40 cm
- Pas d'augmentation de la luminosité du site
- Empêcher l'entrée des pigeons : pas de reposoir devant l'entrée (plateforme, perchoir...)
- Ne pas favoriser la prédation par les chouettes et surtout les chats.

### TÉMOIGNAGE

**Jean-Marcel Supiot**, maire de Vaudelnay (49)

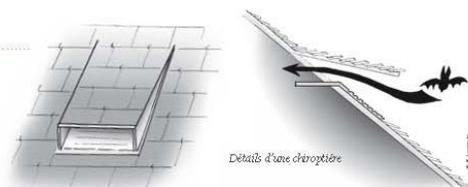
Le Parc naturel régional Loire-Anjou-Touraine et la LPO Anjou ont découvert une colonie menacée d'Oreillard gris dans l'église communale. De par la présence de pigeons domestiques aux déjections préjudiciables, des « grillages à poule » avaient été posés derrière les abat-sons du clocher. Les Oreillards venaient s'y emprisonner et mourir. Soucieuse de préserver les chauves-souris, la municipalité a autorisé le PNR et les bénévoles à poser un grillage non légal, conforme aux cahiers des charges des bâtiments classés et imperméable aux pigeons.

## Créer de nouveaux accès

La démarche de rendre accessible un site favorable aux chauves-souris naît souvent du contexte : condamnation d'une entrée utilisée par ces mammifères, rénovation de combles, dangerosité du site, colonie historiquement connue mais disparue, ou tout simplement démarche volontaire du propriétaire de favoriser et préserver ces espèces.

### La chiroptère

La chiroptère est une ouverture en forme de trémie, discrète et esthétique, pratiquée dans la toiture. Elle ne peut être réalisée que lors de travaux de réflexion ou alors être prévue lors de la conception de bâtiments neufs.



### Caractéristiques techniques

Ouverture de 40 cm de large au minimum et de hauteur variable (6 à 15 cm en fonction de la configuration).

Il est utile de fixer une planche horizontale de 5 à 10 cm de large à ras du bord inférieur de la chiroptère, sur laquelle les chauves-souris peuvent se poser avant l'envol. Penser également à garnir cette planche et la chiroptère d'un revêtement rugueux (roofing, planche...).

La chiroptère doit être placée au plus haut à mi-hauteur du toit afin de garantir un microclimat chaud dans la zone supérieure du comble. Ce dispositif doit être solide et complètement étanche. Il est placé de préférence à proximité des zones vertes (parcs, vallées...), dans les secteurs les moins éclairés et les moins exposés aux intempéries.

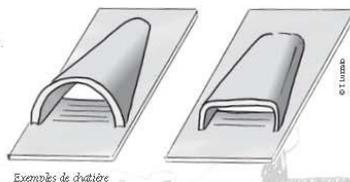
Ce type d'installation nécessite l'intervention de professionnels qui veilleront à ne laisser dépasser aucune pointe ou autre objet pouvant blesser les chauves-souris.



Chiroptère sur le toit d'une église.

### La chatière

Il s'agit d'une simple bouche d'aération insérée dans le toit. Cette ouverture permet, aux espèces qui peuvent entrer en se posant, d'accéder au comble. Il faut prendre les modèles les plus larges et les ouvertures doivent être débarrassées des obstructions.



Exemples de chatière.

## Installer des gîtes artificiels

La disponibilité en abris est souvent un facteur limitant la présence des chauves-souris. Pour cette raison, la pose de gîtes artificiels peut être envisagée à l'intérieur de certains bâtiments ou sur les extérieurs. Attention, la pose de gîte ne compense pas un abri détruit, elle peut seulement limiter la perte de gîte.

### Différents gîtes possibles

En hiver, des briques creuses peuvent être utilisées dans les secteurs les plus tempérés du bâtiment. On en bouche un côté, et on les fixe au mur, avec les ouvertures vers le bas ou le côté.



Brique creuse

Nichoirs d'angle

Pour le reste de l'année, on cherchera à créer des interstices de tailles variables en diversifiant les gîtes chauds et tempérés. On peut tout d'abord adapter l'existant.

À l'intérieur des bâtiments accessibles, il existe toute une batterie de possibilités entre les chevrons, les jonctions de poutres.



Gîtes en bardages

Ainsi, une poutre ou un linteau permettront l'accrochage d'une planchette à la verticale. On prendra alors soin de laisser un espace de 1 à 2 cm d'épaisseur, et d'occulter le dessus. Cet aménagement peut être fait à l'intérieur d'une grange par exemple, ou sur un linteau bien exposé au-dessus d'une porte ou d'une fenêtre.

On peut également installer un volet ou un bardage en appui sur des tasseaux contre un mur, à l'extérieur.



Gîtes sur poutres

Gîtes verticaux

On peut aussi utiliser des gîtes artificiels vendus sur le commerce ou constructibles via des plans. Se renseigner auprès de l'association de protection des chauves-souris locale.

### Quelques conseils :

- Choisir des endroits chauds et tranquilles
- Éviter d'installer ces gîtes au-dessus d'une surface devant rester propre : voiture, rebord de fenêtre... ; préférer le dessus de parterre de fleurs, la grange, le comble inoccupé...
- Les installer le plus haut possible et les orienter au sud pour qu'ils bénéficient de la chaleur
- Utiliser du bois non traité, rugueux, épais ; ajouter éventuellement des rainures horizontales
- Installer des fixations très solides et durables
- Choisir un endroit accessible par les chauves-souris, où aucun projet n'est prévu
- Ne pas perturber le gîte.

### TÉMOIGNAGE

#### Olivier Bechet, résidant à Château-l'Hermitage (72)

Cette idée d'incorporer des caissons sous ma toiture pour accueillir des chauves-souris m'a immédiatement intéressé. Pour moi, c'est avant tout une démarche de protection et d'accueil d'espèces menacées. Actuellement, je rénove ma maison en utilisant des matériaux respectueux de l'environnement. Ajouté à cela, la création d'un système de traitement des eaux par phytoépuration, j'ose espérer que ces chauves-souris auront trouvé le gîte et apprécier la nouveauté aux abords de la maison.

## Aménager les combles

Dans certains cas extrêmes, la cohabitation peut nécessiter des aménagements importants en présence d'une colonie. Il est alors indispensable de se rapprocher d'une association de protection de la nature. Les solutions s'améliorent d'année en année, mais aucune certitude n'existe quant à l'attitude de la colonie vis-à-vis de l'aménagement. Néanmoins, l'attachement à leur site permet souvent la réussite de cette entreprise. Deux règles doivent être respectées : maintenir les accès et la configuration de l'ensemble du site.

### Aménagements simples

Il est souvent possible de cloisonner le comble en 2 parties dans le sens de la longueur. Une cloison bâchée ou en dur est alors montée, en conservant la connexion entre les accès et la partie cloisonnée. Idéalement, on conservera la partie déjà utilisée par la colonie, visible grâce aux tas de guano au sol.

### Aménagements plus importants

#### Cloisonnement partiel

Il est parfois possible de créer une mansarde pour inciter la colonie à se maintenir dans un « caisson » imbriqué dans le comble. Un plancher est alors construit et la partie concernée est ensuite isolée du reste. Cet espace doit avoir au moins 1,5 m de hauteur et plus de 1 m de large. Plus il est vaste, mieux c'est. Attention, certaines espèces ne le tolèrent pas (Grand Murin par exemple).

#### Cloisonnement total

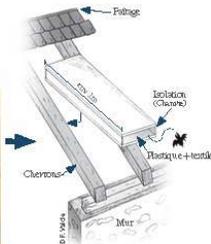
Dans des cas extrêmes et seulement avec certaines espèces, on peut limiter la colonie à une partie entière du comble, un pignon par exemple. Pour ce faire, on montera par exemple une cloison en plâtre avec une bonne isolation. On peut aussi exclure la colonie de la partie habitée en la cloisonnant sous la portion de la toiture où se trouve l'accès.

#### Quelques conseils :

- Sauvegarder un accès pour les suivis et le nettoyage
- Installer une bonne isolation thermique et phonique
- Veiller à une parfaite étanchéité entre les 2 parties du comble
- Et bien entendu, ne jamais réaliser les travaux en période de présence de la colonie.



Exemple d'aménagements simples



Construction d'un caisson isolé

### TÉMOIGNAGE

**Renaud Jospin, directeur d'exploitation CTC, Montjean-sur-Loire (49)**

La carrière de Châteauvillain est propriétaire d'une ancienne maison de contremaître autrefois utilisée sur le complexe chauffournier de Montjean. Cette bâtisse accueillant une colonie importante de Grands Rhinolophes et de Murins à oreilles échanquées en périmètre Natura 2000 et l'enjeu étant intégré à l'Association du patrimoine de Montjean, il a été décidé en 2006 de créer des ouvertures favorables aux chauves-souris et la réfection de la toiture par un soutien de l'Etat. C'est une manière de nous impliquer dans la protection du patrimoine et de la biodiversité.



## Les espèces présentes dans les bâtiments et habitations

Les chauves-souris utilisant les habitations et tout particulièrement les combles sont dites anthropophiles. Ces espèces apprécient la chaleur de ces sites, indispensable pour mettre au monde leurs jeunes et les élever. La majorité des espèces anthropophiles sont en régression. La préservation de leurs gîtes estivaux constitue l'une des actions majeures de préservation.

### Grand Rhinolophe et Murin à oreilles échanquées

Ces deux espèces de chauves-souris, très différentes biologiquement et morphologiquement, forment cependant régulièrement des nidières mixtes dans les combles des bâtiments. Constituées parfois de plusieurs centaines d'individus, ces colonies, de par l'exigence du Grand Rhinolophe, ne peuvent s'établir que dans de vastes combles calmes et accessibles en vol. Ces colonies mixtes, suspendues en évidence sur les charpentes des combles, sont très sensibles aux dérangements et quitteront le gîte à l'occasion d'intrusions répétées.



Grand Rhinolophe



Colonie de Grands Murins

### Grand Murin

Le Grand Murin est la plus grande chauve-souris anthropophile. D'une envergure supérieure à 40 cm, elle se reconnaît, entre autres, grâce à son museau rosé et son ventre blanc. Elle recherche les vastes combles, chauds et calmes auxquels elle accède directement en vol ou par reptation. Se tenant bien souvent en évidence contre la toiture, les Grands Murins peuvent, selon la température du comble, être plus discrets et se blottir dans des caches plus réduites (entre les linteaux, au-dessous de la poutre faîtière, ...). Dans ce cas, les tas de guano de grosse taille permettront de prouver leur présence.

### Pipistrelle commune et Sérotine commune

Ces deux espèces, comme leurs noms l'indiquent, sont régulières dans nos contrées. La Pipistrelle commune est l'espèce la plus fréquemment rencontrée dans les bâtiments anciens ou récents. Elle s'adapte très facilement et peut occuper une multitude de gîtes (grenier, trous dans les murs, derrière les volets, intérieur de volets roulants, disjoncteurs divers, ...). La Sérotine, bien que très ressemblante à la Pipistrelle de par son pelage brun et sa face noire, est deux fois plus grande et s'établit plus facilement dans des espaces plus vastes comme les greniers.



Sérotine commune

Toutes les espèces de chauves-souris présentes en Pays de la Loire sont intégralement protégées par l'arrêté ministériel du 23 avril 2007 relatif à la protection des mammifères selon l'article L.411-1 du Code de l'Environnement.



Groupe Chiroptères Pays de la Loire  
Mail : [contact@chauvesouris-pdl.org](mailto:contact@chauvesouris-pdl.org)  
Site Internet : <http://chauvesouris-pdl.org>



PAYS DE LA LOIRE



GDF

Modérateur : Club des Loisirs - Composteur : Les Jolis Jours Verts  
Inspiré sur papier recyclé dans une imprimerie certifiée Imprim'Ver