

PLU

COMMUNE DE ST CHRISTOPHE-SUR-LE-NAIS (37)

Élaboration

PADD

PROJET

D'AMÉNAGEMENT ET DE

DÉVELOPPEMENT

DURABLES

2



Vu pour être annexé à la délibération
du Conseil Communautaire de la CC
Gâtine Choisilles- Pays de Racan en
date du 04 mars 2020

Approuvant le Plan Local
d'Urbanisme de la commune de
Saint-Christophe-sur-le-Nais.

Le Président,

Antoine TRYSTRAM

LE MAÎTRE D'OUVRAGE



Communauté de Communes de Gâtine et Choisses - Pays de Racan

Le chêne Baudet

37360 SAINT-ANTOINE-DU-ROCHER

L'ÉQUIPE



URBAN'ism

9 rue du Picard

37140 BOURGUEIL

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du Plan Local d'Urbanisme (PLU) exprime les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme retenues par la commune et permettant de répondre à cet enjeu. Le PADD constitue l'une des pièces obligatoires du PLU mais n'a pas de caractère opposable.

« Le projet d'aménagement et de développement durables définit :

1° Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;

2° Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.

Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Il peut prendre en compte les spécificités des anciennes communes, notamment paysagères, architecturales, patrimoniales et environnementales, lorsqu'il existe une ou plusieurs communes nouvelles. »

Article L. 151-5 du Code de l'urbanisme

L'urbanisation de la commune de Saint-Christophe-sur-le-Nais s'est majoritairement développée en lien avec l'Escotais :

- un centre ancien, en rive nord, inscrit un peu en retrait du secteur inondable de la vallée,
- un faubourg, en rive sud,
- un hameau « Larré », qui est attaché à l'urbanisation de Saint-Paterne-Racan.

Après une diminution progressive de la population sur les années 70 à 90 (perte de 97 habitants), Saint-Christophe connaît une nouvelle phase de croissance démographique qui s'amorce au cours des années 1990 et qui est encore d'actualité **avec 1127 habitants recensés en 2015**. Cette croissance accuse cependant un certain ralentissement depuis les années 2010. En effet, la croissance communale est essentiellement due aux apports extérieurs puisque le solde naturel est quasiment nul, or, la commune ne disposant pas de document d'urbanisme la construction neuve est majoritairement dépendante de l'action privée.

Saint-Christophe jouit d'un cadre de vie privilégié le long de la vallée de l'Escotais et du fait de son patrimoine architectural important, tant dans l'unité urbaine du bourg et du faubourg que dans son territoire rural. Si l'offre en commerce est assez limitée et fragile, sa proximité avec Saint-Paterne permet aux habitants de profiter de ses commerces. L'offre en équipements est par contre bien développée, également en complémentarité avec la commune voisine.

Elle base donc son projet sur les enjeux suivants :

- la préservation et la valorisation des éléments identitaires (paysagers, architecturaux et urbains et environnementaux),
- le développement de la fréquentation des équipements par le maintien d'une croissance démographique raisonnée, par une localisation organisée des nouveaux habitants et par le développement de liaisons douces,
- la prise en compte des risques naturels, notamment le risque d'inondation dans la vallée de l'Escotais et la gestion des cavités,
- le développement de moyens adaptés au contexte rural pour faciliter les changements des pratiques en matière de mobilité et de consommations énergétiques.

À travers l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme, les élus souhaitent définir un projet d'aménagement conciliant le besoin de développement d'une offre en logement nouvelle et variée à la préservation de l'environnement communal pris au sens large (environnement naturel, patrimonial, social, économique).

AXE 1 : INSCRIRE LA PRÉSERVATION DU CADRE DE VIE COMME SOCLE DU DÉVELOPPEMENT COMMUNAL

Objectif 1 : POURSUIVRE L'AMÉNAGEMENT D'ESPACES VECTEURS DE VIE SOCIALE

- Continuer les aménagements légers à vocation de loisirs aux abords de l'Escotais, véritable lien entre les deux parties habitées de la commune.
- Travailler sur une reprise qualitative des logements vacants dans le centre-bourg, pour valoriser les aménagements récents de la place Jean d'Alluye.
- Améliorer les déplacements doux entre les deux pôles d'habitat du bourg et du faubourg ainsi qu'entre les deux pôles d'équipements de la mairie et de Beau Soulage.
- Assurer le maintien des équipements communaux, essentiels à la vie sociale, notamment par l'accueil d'une nouvelle population.

Objectif 2 : PRÉSERVER LES COMPOSANTES URBAINES ET ARCHITECTURALES CONSTITUTIVES DE LA QUALITÉ PATRIMONIALE

- Préserver les caractéristiques urbaines et architecturales du centre-bourg ancien et du faubourg qui lui confèrent sa typicité et s'en inspirer pour la composition des futures opérations d'aménagement : volumétrie des constructions, couleur des matériaux, maillage tortueux des rues structuré autour d'une placette, composition de l'espace public par les façades des constructions etc.
- Permettre la valorisation du patrimoine bâti ancien dans le respect de ses caractéristiques architecturales et urbaines originelles (restauration, réhabilitation, changement de destination...) tout en lui laissant des possibilités d'évolution.
- Conserver les espaces de jardins liés aux habitations du bourg ancien à plusieurs titres : espaces de vie sociale, nécessaires à la reprise des habitations anciennes, espaces verts en cœur d'urbanisation, traceurs historiques etc.
- Préserver la coupure d'urbanisation entre le bourg et le faubourg marquée par la vallée de l'Escotais.
- Identifier et protéger les éléments de petit patrimoine, dans l'espace rural ou urbain, ne faisant pas l'objet d'une protection au titre de la législation sur les monuments historiques, notamment le petit patrimoine témoin de pratiques anciennes (murs, loges de vignes, lavoirs...).
- Assurer la bonne intégration des futures constructions au sein des espaces urbanisés en gérant leur hauteur et leur mode d'implantation au sein de la topographie chahutée.
- Identifier les éléments marquants les entrées de bourg les moins qualitatives et proposer des améliorations à plus ou moins long terme.
- Favoriser l'entretien, la transformation et la réutilisation des caves et accompagner la gestion des boisements situés au-dessus de celles-ci.
- Conserver l'ouverture des vues mettant en scène les espaces urbanisés de la commune, en arrêtant l'urbanisation linéaire le long des départementales notamment.

Objectif 3 : ORGANISER QUALITATIVEMENT L'ESPACE RURAL ET LE GRAND PAYSAGE

- ➔ **Protéger et permettre la valorisation du paysage emblématique constitué par la vallée de l'Escotais** avec son cortège de milieux prairiaux et de berges arborées, milieu naturel exceptionnel mais également inondable.
- ➔ **Permettre une évolution modérée du bâti existant dans l'espace rural** (extension modérée, annexes à proximité de l'habitation principale...) afin de préserver son caractère et protéger l'activité agricole d'une diffusion du bâti.
- ➔ **Concilier le maintien du patrimoine bâti et l'accueil limité d'une nouvelle population au sein de l'espace rural** en autorisant ponctuellement les changements de destination d'ancien bâtiment agricole patrimonial à vocation d'habitat.
- ➔ **Limiter l'urbanisation dans les cônes de vues les plus sensibles**, qu'ils soient sur du patrimoine remarquable ou sur le grand paysage naturel.
- ➔ **Donner les moyens aux exploitations agricoles de maintenir leurs activités** pour conserver un paysage vivant et varié.
- ➔ **Permettre l'intégration des actuelles ou futures franges urbaines vis-à-vis du plateau agricole ouvert :**
 - ⇒ en imposant la réalisation de plantations arborées adaptées aux spécificités locales dans les futures extensions ;
 - ⇒ en préservant de la densification certains espaces de jardins assurant un rôle d'espace tampon vis-à-vis de l'espace agricole ou des espaces boisés ;
 - ⇒ en conservant au niveau des espaces urbanisés les arbres, haies, masses boisées et parcs arborés constituant un écrin pour la trame bâtie.
- ➔ **Identifier les éléments dégradant les cônes de vue les plus sensibles et se donner les moyens de palier leur impact dans le grand paysage.**

5

Objectif 4 : ASSURER LE MAINTIEN DE LA TRAME VERTE ET BLEUE

- ➔ **Protéger la vallée de l'Escotais, et ses milieux connexes**, élément structurant majeur : réservoir de biodiversité et corridor écologique identifié à l'échelle régionale et du Pays Loire Nature.
- ➔ **Continuer les actions de mise en valeur du fonctionnement écologique de l'Escotais**, en lien avec les prescriptions du SDAGE.
- ➔ **Préserver les éléments de la trame verte** (haies, arbres isolés, allées arborées ou boisements) qui participent aux continuités écologiques du territoire.
- ➔ **Protéger la trame verte urbaine** en identifiant les masses boisées, parcs arborés, haies ou arbres isolés participant à la perméabilité du tissu urbain et la prolonger au sein des nouveaux quartiers ou des aménagements des espaces publics.

AXE 2 : CONSERVER UN DÉVELOPPEMENT ÉQUILIBRÉ DU TERRITOIRE COMMUNAL

Objectif 1 : PROPOSER UN DÉVELOPPEMENT DÉMOGRAPHIQUE EN ADÉQUATION AVEC LES BESOINS COMMUNAUX

→ **Mettre en œuvre les moyens d'accueillir environ 5 constructions nouvelles par an :**

- ⇒ environ 1,5 constructions permettront d'amortir le point mort ;
- ⇒ environ 3,5 constructions permettront un développement démographique.

Ceci correspond à la **production de l'ordre d'environ 55 nouveaux logements** sur la période 2019-2030.

Un **gain de 90 habitants** est espéré, soit une population municipale totale estimée à environ 1 220 habitants en 2030 et une variation annuelle de la population de l'ordre de +0,7% par an (*taux annuel observé entre 2010 et 2015 : +0,7% /an*) ;

→ **Proposer une offre diversifiée en typologie de logements et taille de parcelle** (logements individuels, habitat groupé, logements locatifs privés ou publics, petits terrains à bâtir, accession sociale à la propriété...) afin de répondre aux besoins des différentes populations (jeunes ménages, familles avec enfants, personnes âgées, jeunes...).

→ **Proposer une offre diversifiée spatialement à l'échelle du territoire communal** pour répondre à une clientèle la plus large possible.

- ⇒ en favorisant la **reprise des logements vacants** du bourg ;
- ⇒ en permettant la **densification des espaces encore disponibles au sein du bourg, du faubourg et de Larré**, en lien avec l'urbanisation de Saint Paterne, à l'exception de certains espaces qu'il convient de protéger pour leur rôle dans la qualité intrinsèque des paysages urbains (cœurs d'îlots jardinés, parcs boisés etc.) et la gestion des franges des espaces urbanisés (espaces tampons vis-à-vis de l'activité agricole et filtre végétal dans un paysage ouvert ou de bord de coteau) ;
- ⇒ en **organisant le développement de deux secteurs stratégiques**, dont un en densification de la trame urbaine actuelle et un en extension, à proximité immédiate du bourg et de ses équipements ;
- ⇒ en **favorisant le changement de destination de bâtiment agricoles** présentant un intérêt patrimonial et n'ayant plus de lien avec des exploitations agricoles actives ;

Objectif 2 : RÉDUIRE L'IMPACT DU DÉVELOPPEMENT RÉSIDENTIEL SUR L'ACTIVITÉ AGRICOLE ET LES ESPACES NATURELS EN PROPOSANT DES OPÉRATIONS ORGANISÉES PLUS DENSES ET PLUS QUALITATIVES

→ rechercher en priorité à satisfaire une partie des objectifs démographiques exprimés, par la **densification des enveloppes déjà urbanisées du bourg, du faubourg et de Larré**, tout en prenant en compte le phénomène de rétention foncière :

- ⇒ par le comblement de dents creuses / découpage foncier : de l'ordre de 10 logements (prise en compte de 30% des 30 logements théoriques)
- ⇒ par la réalisation d'opérations organisées : de l'ordre de 1,3 ha disponibles au cœur du bourg, soit une quinzaine de logements théoriques

→ **limiter l'urbanisation en extension des enveloppes urbaines déjà bâties** aux stricts besoins nécessaires, soit la surface nécessaire pour environ 30 logements, et phaser le développement de l'urbanisation afin de ne permettre qu'une ouverture progressive des sites d'accueil de l'habitat. L'ouverture à l'urbanisation de sites de développement prévus sur du long terme ne pourra se faire qu'à la condition que les secteurs disponibles à court ou moyen terme soient aménagés et qu'un besoin immobilier soit avéré.

- ➔ les opérations prévues sous forme organisée **tendront vers une densité brute moyenne de 12 logements par hectare**. Cette densité sera à adapter en fonction de chaque secteur au vu de sa localisation (en densification ou en extension), du contexte urbain, de la sensibilité paysagère, de la topographie, de sa configuration (voirie à créer ou non) etc. ;
- ➔ les opérations prévues sous forme organisée **aboutiront à une diversité dans la taille des parcelles et dans les formes urbaines**, garante de la mixité sociale et générationnelle et de la qualité urbaine des futurs quartiers, et rechercheront à définir des **outils garants d'une bonne intégration paysagère** des futures constructions ;
- ➔ **Modérer la consommation d'espaces agricoles ou naturels** en proposant un développement urbain consommant environ 2,5 ha pour un total de 55 constructions, soit 0,04 ha par construction, contre les 1,3 ha pour un total de 17 constructions, soit 0,08 ha par construction, constaté sur les 10 dernières années.
- ➔ **Prendre en compte le bioclimatisme et les économies d'énergie** dans la conception des nouveaux quartiers et nouvelles constructions ainsi que dans la réhabilitation du bâti existant en dehors des zones urbaines patrimoniales (orientations des constructions, préservation de la végétation existante, prise en compte des vents dominants, dispositifs favorisant les économies d'énergie, récupération des eaux de pluies, matériaux de constructions écologiques...).

Objectif 3 : ASSURER LES CONDITIONS FAVORABLES AU MAINTIEN ET DÉVELOPPEMENT DE L'ACTIVITÉ AGRICOLE

- ➔ **Protéger les espaces agricoles en concentrant en priorité l'accueil des constructions neuves au cœur des enveloppes déjà urbanisées** et en limitant le développement urbain à un secteur en extension.
- ➔ **Limiter l'apport de tiers à l'agriculture au sein de la zone agricole** en veillant à n'autoriser le changement de destination que sur des secteurs compatibles avec le développement des exploitations agricoles existantes.
- ➔ **Permettre l'évolution des sites d'exploitations agricoles existants et la création de nouveaux sites**, en ne limitant les espaces inconstructibles à l'agriculture qu'aux espaces les plus sensibles dans le paysage communal.
- ➔ **Permettre une diversification de l'activité des exploitations agricoles**, tant au niveau de la vente directe, de l'agro-tourisme que de la production d'énergie renouvelable ou de la transformation des produits agricoles.
- ➔ **Préserver les terroirs classés en AOC de toute urbanisation.**
- ➔ **Tenir compte des circulations agricoles** lors de l'aménagement des espaces publics.

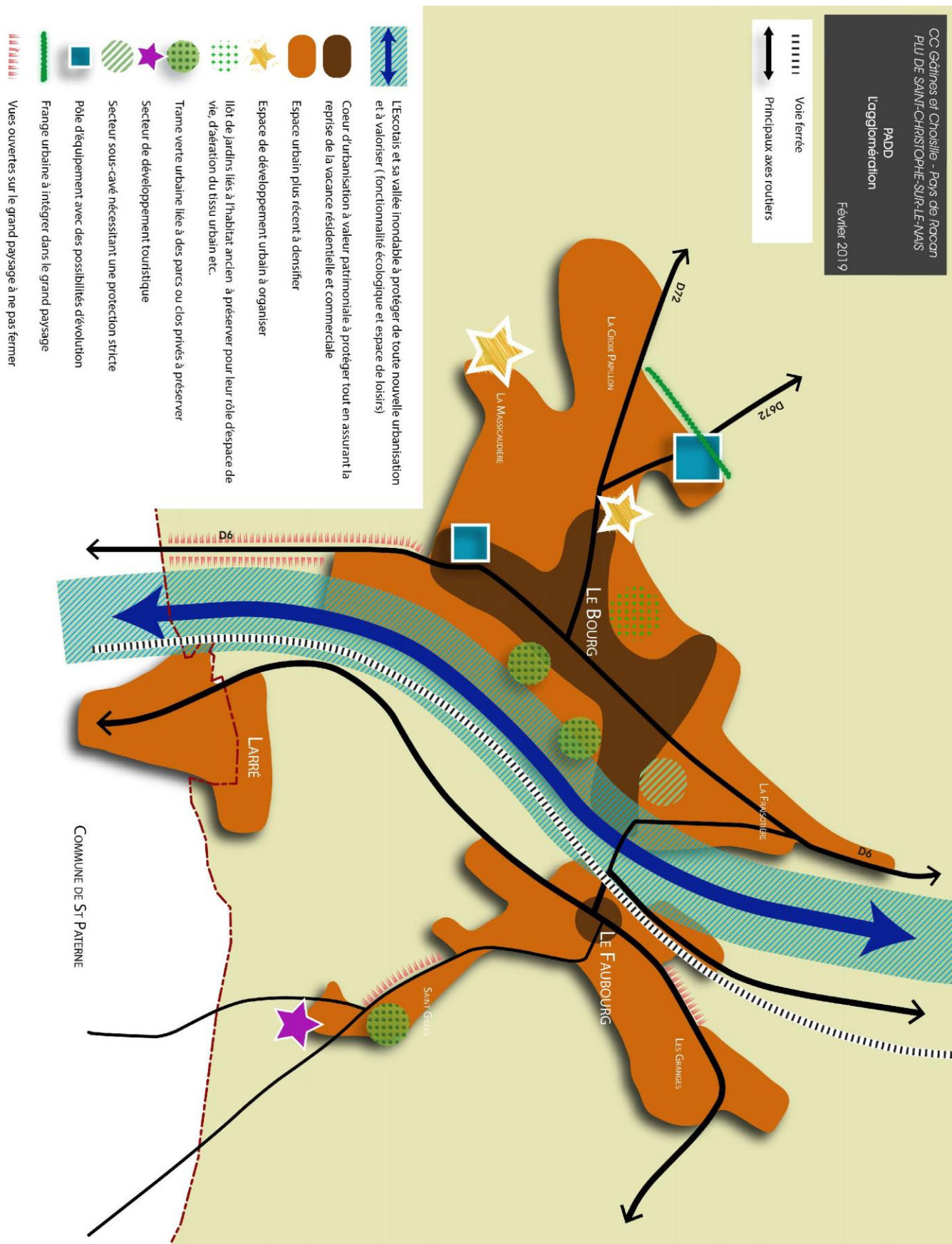
Objectif 4 : MAINTENIR LE NIVEAU D'ÉQUIPEMENT COMMUNAL ET PERMETTRE LE CONFORTEMENT DES ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES ET DES SERVICES








- ➔ **Accueillir une population nouvelle au plus près du centre-bourg** afin d'encourager la fréquentation des commerces et services, action devant être accompagnée par la création de cheminements piétonniers visant à limiter l'usage de la voiture pour venir en centre-bourg.
- ➔ **Interdire les changements de destination des locaux commerçants vacants** les plus stratégiques dans le centre-bourg pour faciliter leur reprise.
- ➔ **Offrir des conditions favorables à la réutilisation des locaux de l'ancien hôtel du centre-bourg**, dans le cadre de l'accueil d'une activité participant à la vie communale (touristique, économique, artistique...).

- ➔ **Maintenir des possibilités d'évolution in-situ des équipements existants** : administratifs, scolaires, sportifs, culturels, techniques etc.
- ➔ **Prévoir un espace supplémentaire de stationnement autour de la salle de Beau Soulage.**
- ➔ **Valoriser les équipements d'assainissement** en accueillant l'ensemble des nouvelles habitations sur des secteurs desservis par le réseau d'assainissement collectif ou étant raccordables au réseau.
- ➔ **Accompagner les besoins de l'EHPAD de la Croix Papillon** en lui permettant un développement au sein de son site actuel.
- ➔ Permettre l'accueil d'une **nouvelle offre de professionnels de santé**, en lien avec l'EHPAD, autour du site de la salle de Beau Soulage.
- ➔ **Permettre l'accueil des nouveaux artisans au sein du tissu urbain.**
- ➔ **Permettre le développement d'une aire d'accueil touristique autour du Clos Saint-Gilles** pour dynamiser l'offre en équipements touristiques à l'échelle intercommunale.

Objectif 5 : LIMITER L'EXPOSITION AUX RISQUES ET AUX NUISANCES DES CHRISTOPHORIENS

- ➔ **Préserver de l'urbanisation les espaces inondables de la vallée de l'Escotais.**
- ➔ **Améliorer la gestion des eaux pluviales**, notamment par leur prise en compte dans les nouveaux projets et par l'amélioration progressive des réseaux au gré des aménagements.
- ➔ **Protéger de l'urbanisation les zones sous-cavées au sein du bourg**, et poursuivre les efforts pour améliorer la connaissance et la prise en compte du risque.
- ➔ **Permettre la valorisation des constructions troglodytes et des caves**, afin d'éviter leur détérioration qui fragiliserait les coteaux.
- ➔ **Se doter d'outils de protection des coteaux permettant l'entretien de la végétation.**
- ➔ **Informar la population sur les risques présents sur le territoire et les recommandations** pour limiter l'exposition des biens et des personnes.
- ➔ **Poursuivre l'amélioration des moyens mis en œuvre pour la défense incendie.**
- ➔ **N'autoriser, au sein du tissu urbain, que les activités compatibles avec la proximité immédiate d'habitations** et disposant de voirie de desserte et de stationnement suffisamment calibrées pour l'activité et son potentiel développement ;
- ➔ **Limitar l'apport d'habitations nouvelles à proximité immédiate de la salle de Beau Soulage** afin de limiter les situations conflictuelles d'usage.
- ➔ **Persévérer dans le développement du réseau de liaisons douces au cœur du bourg** permettant des déplacements piétons et cycles sécurisés.



-  L'Escotais et sa vallée inondable à protéger de toute nouvelle urbanisation et à valoriser (fonctionnalité écologique et espace de loisirs)
-  Principales connexions vertes existantes (masses boisées, haies etc.) participant à la Trame Verte et Bleue à préserver
-  Parcelles classées en AOC Coteaux du Loir à protéger
-  Dynamique agricole à valoriser
-  Phénomènes de covisibilité à prendre en compte
-  Principaux édifices de qualité à protéger
-  Ensemble urbanisé existant pouvant accueillir de nouvelles constructions

