

# PLU

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

Élaboration

### OAP

ORIENTATIONS

D'AMÉNAGEMENT ET DE

PROGRAMMATION



3

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

## PRÉAMBULE

« Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) constituent l'une des pièces du dossier de Plan Local d'Urbanisme (PLU).

Elles exposent la manière dont la collectivité souhaite mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager des quartiers ou des secteurs de son territoire.

Les OAP doivent être établies dans le respect des orientations générales définies au Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD). C'est un document qui peut être écrit ou graphique, voire les deux, et qui peut prendre la forme de schémas d'aménagement. Il peut également comporter des éléments concernant le traitement des espaces publics et voiries sur le ou les secteurs considérés.

Couvrant un ou plusieurs quartiers ou secteurs du territoire, les orientations édictées se superposent avec le Règlement. Les OAP sont opposables aux autorisations d'occupation du sol ou aux opérations d'aménagement dans une relation de compatibilité. »



*Extrait du site [Certu.developpement-durable.gouv.fr](http://Certu.developpement-durable.gouv.fr)*

Par compatibilité, on entend de respecter les OAP dans leur « esprit » et non « à la lettre » comme le sont les obligations du règlement du PLUi-H. Par exemple, si un principe de desserte d'un site est prévu pour relier la rue X à la rue Y, il faut respecter le fait de relier ses deux voies. Mais le tracé au sein du site et le positionnement des débouchés au long des rues existantes ne sont pas imposés et peuvent être différents de ceux proposés par le schéma de l'OAP.

## PLU - St Christophe-sur-le-Nais

### LÉGENDE DES OAP

#### DESTINATION ET VOCATION

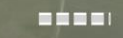


-  Vocation dominante résidentielle à court terme
-  Zone à aménager à court, moyen ou long terme

#### DESSERTE ET MOBILITÉ


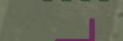




##### Réseaux existants et conditions d'accès à prendre en compte dans le projet

-  Desserte principale
-  Desserte secondaire
-  Desserte tertiaire
-  Liaison douce existante à conserver
-  Accès automobile direct interdit

##### Réseaux à développer et aménager dans le cadre du projet

-  Desserte tertiaire à créer ou à réaménager
-  Liaison douce à créer ou à réaménager
-  Carrefour à aménager, à sécuriser

#### QUALITÉ URBAINE, PATRIMONIALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

-  Espace à conserver en jardins
-  Accroche bâtie à créer à l'alignement d'une voie ou emprise publique
-  Place, placette à créer
-  Espace public structurant à requalifier ou à créer
-  Filtre végétal à conserver ou à créer : haie si parcelle privative ou mise en scène d'un espace public par le végétal (arbres de haute tiges, bosquets...)
-  Arbre à planter

# OAP THÉMATIQUE « TERRAINS POTENTIELLEMENT

## SOUS-CAVÉS »

L'urbanisation de coteau, cave et habitat troglodytique, est un patrimoine identitaire et spécifique de Saint-Christophe-sur-le-Nais. Le PLU ambitionne de lui permettre une valorisation et une protection. En effet, ce type d'urbanisation offre la possibilité de développer de multiples vocations : habitation, exploitation du champignon, hébergement touristique, artisanat d'art, salle de réception... mais dans un contexte à risque d'effondrement, de mouvements de terrain, que le respect de quelques règles de base permet de maîtriser.

Il s'agit par ailleurs de ne pas négliger les opportunités d'accueil que les coteaux offrent aux chiroptères (chauves-souris) et à l'essor d'une flore et d'une faune particulière composée notamment d'orchidées, de papillons et d'oiseaux, sur les pelouses calcaires, qui peuvent se développer sur les rebords du coteau. Les coteaux participent donc eux aussi de la Trame Verte et Bleue du territoire.

**Les principes énoncés ci-après sont davantage pédagogiques que prescriptifs. Ils visent à sensibiliser les propriétaires et habitants des coteaux à veiller avec respect à ce patrimoine présentant de nombreux intérêts.**

Plusieurs secteurs du territoire (bourg, faubourg et espace rural) abritent une urbanisation traditionnelle de coteau, qui participe du charme et de la qualité urbaine et paysagère de la commune. L'implantation des constructions y est très spécifique, respectant l'orientation géographique du coteau en recherchant une orientation plein sud, quand cela est possible, de la façade principale. **L'objectif recherché des anciens était ainsi de préserver une cour ouverte entre la rue et le coteau afin de disposer d'un troglodyte éclairé naturellement, de conserver des vues sur la vallée le cas échéant et de bénéficier d'un ensoleillement maximal.** Ponctuellement, quelques coteaux se distinguent également par leur étagement : avec des jardins en terrasses et des constructions implantées sur un second niveau.

En cas de réalisation d'une construction nouvelle (habitation, extension, annexes...), une attention particulière devra donc être portée quant à son implantation sur la parcelle afin de se greffer au mieux dans ces ensembles urbanisés anciens identitaires. **Il suffit de regarder comment le bâti ancien est organisé autour de sa parcelle et sur sa parcelle et de s'en inspirer le plus fidèlement possible, tout en tenant compte évidemment d'éventuelles contraintes techniques ou de superficie.**

**Par ailleurs, les jardins en terrasses et le principe d'étagement de l'urbanisation doivent être conservés.**

## CONSEILS ET SENSIBILISATION

### CONSEILS DU SYNDICAT CAVITÉS 37 (SOURCE : [HTTP://CAVITES37.COM](http://cavites37.com)) :

#### ENTRETIEN ET CONFORTEMENTS DES COTEAUX

En règle générale, le confortement des coteaux nécessite le recours à des entreprises spécialisées dans ce domaine.

- Purger les petits éléments vulnérables au décrochement

En effet, il faut « gratter » la paroi rocheuse à l'aide d'une petite perche afin d'enlever les esquilles rocheuses et les petits blocs qui menacent de tomber.

Mais attention, si la roche est en piteux état (roche altérée ou très fracturée, présence de nombreuses poches d'argile...), la purge de la roche peut s'avérer dangereuse (risques de chute de pierres, voire d'effondrements). Dans ce cas, faire appel à des professionnels.

- Entretenir la végétation afin de fixer les sols

L'incorporation de végétaux à racines rampantes favorisant la stabilité du sol est recommandée (lilas, millepertuis...). Les arbres de haute tige en revanche sont néfastes pour les coteaux à cause du développement considérable de leurs racines.

De ce fait, il est conseillé de les tailler au fur et à mesure de leur progression, tout en instaurant une végétation adéquate.

Cet entretien est également nécessaire pour freiner le ruissellement des eaux, tout en limitant les infiltrations.

- Gérer les eaux

Savez-vous que près de quatre sinistres sur cinq sont déclenchés par des venues d'eaux intempestives ?

Dès lors, la préservation des troglodytes et des caves passe avant tout par une bonne maîtrise des eaux de ruissellement. C'est pourquoi :

- ⇒ les gouttières et autres équipements de collecte doivent être raccordés à un exutoire.
- ⇒ les surfaces imperméabilisées doivent être aménagées avec un équipement de collecte des eaux pluviales et exutoire.
- ⇒ les murs de soutènement doivent être drainés.

⇒ les fossés, drainages, canalisations et collecteurs doivent être régulièrement nettoyés et entretenus : l'accumulation de débris végétaux (des bois morts, des feuilles...) pourrait empêcher l'écoulement des eaux et créer une rétention d'eau.

- Stabiliser les parois

Le principe est la mise en place de tirants voire de grillages plaqués dans l'optique de fixer une partie instable du coteau.

- La protection passive

C'est la mise en place d'écrans de protection considérés comme des boucliers empêchant les chutes de pierres sur des habitations à proximité de la base du coteau.

#### **Recommandations aux propriétaires de caves :**

- Maintenir et entretenir une végétation appropriée fixant les sols sans développement de racines en profondeur, privilégier les arbustes aux arbres hautes tiges,
- Entretenir les fossés en crête de talus,
- Drainer les eaux de ruissellement,
- Nettoyer et purger (des blocs instables) régulièrement la paroi,
- Entretenir les murs de soutènement.

#### **ENTRETIEN ET CONFORTEMENTS DES CAVITÉS**

Le but est d'intervenir au niveau des cavités afin d'éviter leur effondrement. Cette stratégie consiste à renforcer les cavités ou combler les vides.

- La construction d'ouvrages de soutènement

Ces constructions ont pour but de transmettre le poids des terrains sus-jacents et des surcharges éventuelles au plancher de la cavité.

Elles peuvent être de plusieurs types : piliers, portiques, murs, voûtes ...

- Le confortement du toit des cavités

Les ancrages ont pour but de fixer les blocs rocheux potentiellement instables au massif rocheux stable sus-jacent afin de redonner une cohésion à l'ensemble des bancs rocheux. Ils peuvent être de plusieurs types et constitués de différents matériaux. Ils peuvent être associés à un grillage et / ou à un projeté à base de chaux aérienne afin de former une coque de protection contre les chutes de poussières.

- Le comblement

Lorsque l'état ou la configuration de la cavité ne permet pas la mise en œuvre des confortements précédemment énoncés, il peut être nécessaire de combler une partie ou la totalité de la cavité. Il convient au préalable d'établir un barrage pour circonscrire la zone à traiter. On distingue deux phases d'injection : remplissage gravitaire et clavage (coulis riche en ciment).

#### **Recommandations aux propriétaires de caves**

- Consulter un géologue avant d'entreprendre des travaux d'extension, la suppression ou la taille de piliers, des travaux d'aménagement (faux plafonds, fermeture partielle, création d'ouverture, enlèvement de remblai...),
- Faciliter la ventilation de la cavité,
- Laisser un passage (trou d'homme) lors de la fermeture partielle ou totale d'une cavité,
- Surveiller les mouvements éventuels et les bruits suspects (fissures, chutes de pierres, chutes de poussière régulière, écaillage de la roche, infiltration d'eau), dans ce cas, prévenir la Mairie,
- Éviter de stocker des déchets organiques (réactions chimiques au contact de la roche),
- Entretenir les murs de la façade

#### **PRINCIPES VISANT À FAVORISER L'ACCUEIL DES CHAUVES-SOURIS**

##### **Conseil du conservatoire d'espaces naturels de la Région Centre-Val de Loire :**

- Ne pas obturer les puits d'aération
- Éviter les vibrations autour ou au-dessus de ces caves (attention aux travaux sur les habitations et la voirie existantes...)
- Ne pas entraver la circulation des chauves-souris au niveau des portes des caves en conservant une ouverture en haut de la porte ou bien en installant une grille horizontale et non verticale avec une hauteur d'ouverture minimale de 15 cm ou distance de 15 cm entre les barreaux de la grille
- Éviter d'éclairer l'accès aux caves.



## OAP SECTORIELLE N°1 – AVENUE EUGÈNE HILARION

### CONTEXTE

Le site de l'Avenue Eugène Hilarion est situé au cœur du bourg, à mi-chemin entre le pôle d'équipement, constitué par la salle Beau Soulage et l'EHPAD, et le bourg.

Sa partie sud est aujourd'hui entretenue et cultivée ; en lien avec les parcelles situées au nord-ouest du site. Par contre sa partie nord comporte un hangar à l'abandon et n'est plus exploitée.

Le site bénéficie d'un cadre urbain et paysager de forte qualité. Il est en effet situé sur les hauteurs de Saint Christophe ce qui lui permet d'avoir une ouverture des vues vers la vallée de l'Escotais.



*Vue 1 – Vers la vallée de l'Escotais et son coteau sud*

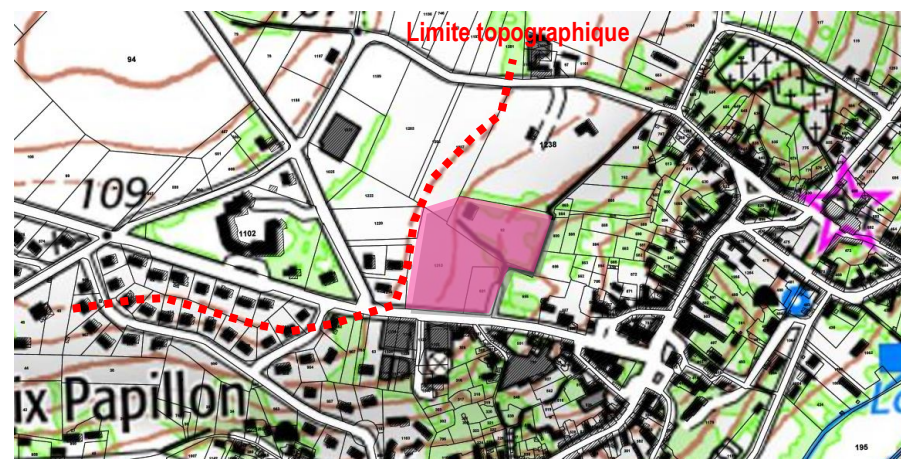
Depuis le fond de la vallée et depuis les coteaux du faubourg, le site peut être perceptible et il conviendra donc de l'intégrer au paysage urbain de Saint-Christophe.

Bien que situé dans le bourg, les abords immédiats du site sont marqués de haies, de murs et de fonds de jardins. Ce mélange octroie une ambiance très végétale au secteur qui, dès l'entrée sur le chemin principal, marque une déconnexion vis-à-vis de l'ambiance « urbaine ». En effet, le mur de clôture agrémenté de quelques arbres de haute tige de la demeure à l'est, les jardins cultivés liés aux habitations du bourg au

nord-est et la haie dense et arbustive marquant la limite nord de la parcelle 92 encadrent qualitativement les pourtours est et nord. La frange ouest, non aménagée, et le relief du site, offrant des perspectives lointaines, créent un sentiment d'ouverture déconnectant du milieu urbain.

Toutefois, ce site fait partie intégrante du bourg par la présence de son mur de soutènement en limite sud, qui participe à un alignement bâti continu entre la place Jean d'Alluye et le carrefour avec la rue Daphné du Maurier, et par la présence de la liaison douce sur sa frange est qui participe aux continuités piétonnes du bourg.

La limite ouest du site correspond à une ligne topographique qui a constitué un marqueur fort dans l'urbanisation de Saint-Christophe. L'urbanisation ancienne de Saint Christophe s'était insérée entre les prairies inondables de l'Escotais et ce rebord, s'organisant malgré un relief très chahuté. Depuis, l'urbanisation plus récente s'est implantée sur le haut du plateau. Le site étudié se place alors à l'interface de ces deux époques d'urbanisation mais se tourne définitivement vers le bourg ancien.



### OBJECTIFS

- Intégration paysagère sur le coteau d'une opération de densification urbaine du bourg ancien en travaillant sur les implantations et la volumétrie des constructions, ainsi que l'insertion par le végétal.

- Optimisation du foncier disponible en veillant à diversifier l'offre de logements proposée.
- Organisation de la desserte interne de l'opération en tenant compte de la contrainte d'accessibilité par un carrefour unique sur l'avenue Eugène Hilarion.

## PROGRAMME

Surface brute du site	~1.3 ha
Vocation dominante	Résidentielle
Densité recherchée	12 logements minimum/ha
Objectif de logements	15 logements minimum
Typologie autorisée	Habitat individuel groupé ou habitat individuel pur
Phasage	Opération à réaliser d'un seul tenant

## PARTI D'AMÉNAGEMENT

### DESSERTE ET MOBILITÉ

La desserte principale du site se fera depuis l'avenue Eugène Hilarion, au niveau de l'actuel accès au terrain. Le débouché de cette voie à créer devra faire l'objet d'un aménagement de sécurité.

La liaison douce existante entre l'avenue Eugène Hilarion et la rue du Te Deum sera à conserver et une liaison douce sera à créer pour permettre de rejoindre l'espace naturel de loisirs et l'espace Beau Soulage au nord.

### QUALITÉ URBAINE ET ARCHITECTURALE

Du point de vue de la forme urbaine, l'idéal serait de pouvoir s'inscrire dans les caractéristiques de l'urbanisation ancienne de coteau en prenant exemple sur la rue du Te Deum.

Dès lors, afin de s'inscrire dans l'esprit du bourg ancien, le plan de composition du projet veillera à implanter les constructions selon la topographie (parallèlement aux courbes de niveau) et sur au moins une limite séparative (latérale ou fond de parcelle). L'ensemble

recherchera une certaine diversité dans l'implantation des constructions principales, en appui par exemple sur la trame viaire, tout en conservant une certaine orthogonalité des faîtes entre eux.

Le terrain étant en surplomb du bourg, afin de limiter l'impact visuel des constructions dans le grand paysage, la hauteur des constructions ne devra pas excéder 2 niveaux, soit rez-de-chaussée + combles.

Quelques accroches bâties structureront l'espace public central.

### QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Le positionnement du site en surplomb du bourg et au vu du cadre végétal encadrant le site, il est nécessaire de prévoir la mise en œuvre d'un filtre paysager, sous forme de haie bocagère à planter en haut de talus, afin de limiter l'impact visuel de l'opération dans le grand paysage.

De plus, la pointe nord-ouest du site sera préservée en jardin afin de maintenir les constructions principales en dessous de la limite topographique formant le rebord de coteau.

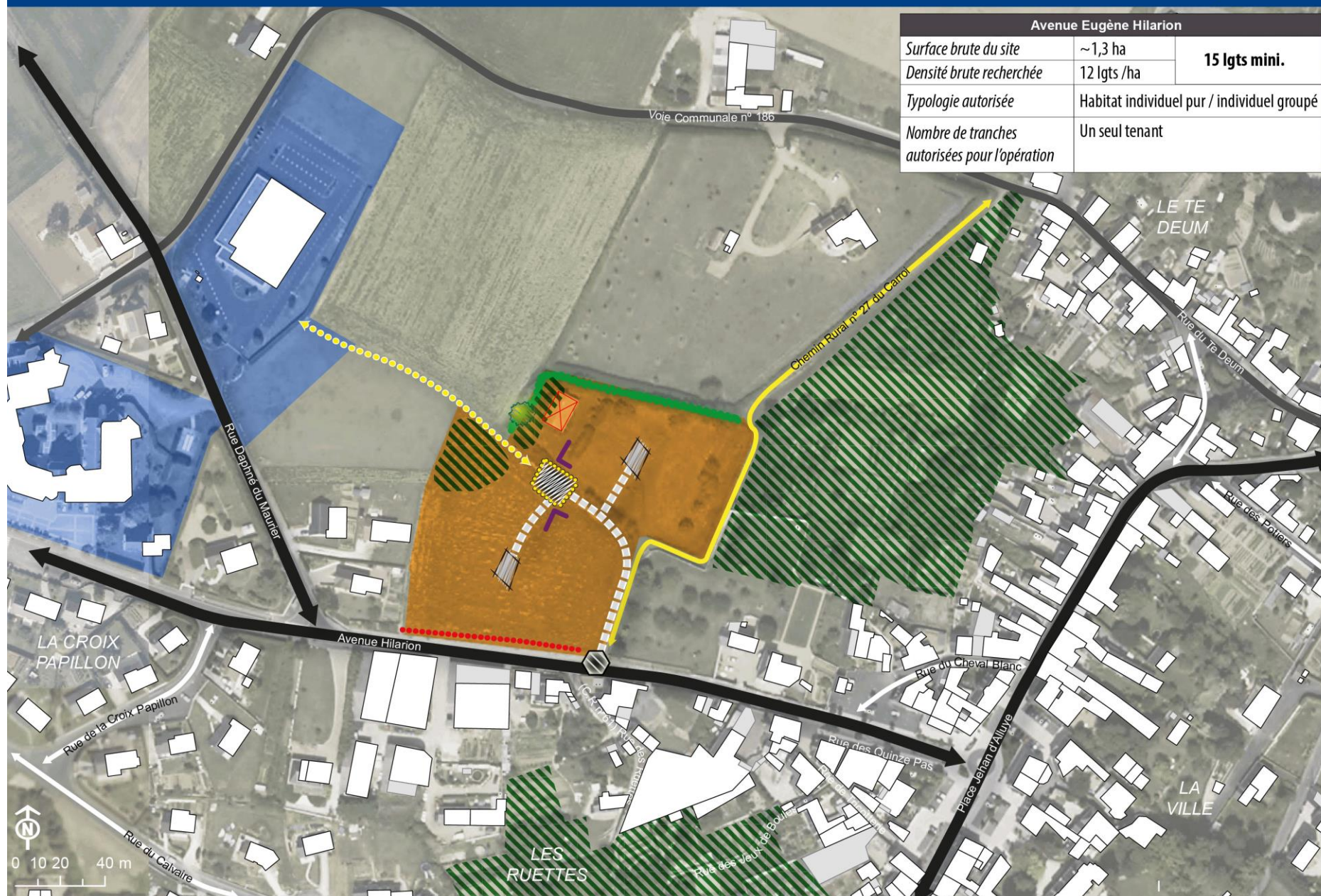
### RÉSEAUX

Eaux usées : raccordement au réseau collectif.

Eaux pluviales : infiltration sur site privilégiée, si la nature du sol le permet.



Avenue Eugène Hilarion		
Surface brute du site	~1,3 ha	15 lgts mini.
Densité brute recherchée	12 lgts /ha	
Typologie autorisée	Habitat individuel pur / individuel groupé	
Nombre de tranches autorisées pour l'opération	Un seul tenant	





## OAP SECTORIELLE N°2 – LA MASSICAUDIÈRE NORD

### CONTEXTE

Le site de la Massicaudière nord est actuellement un site agricole exploité. Bordé de constructions sur ses trois franges nord, ouest et sud, la quatrième frange fait actuellement l'objet de certificats d'urbanisme.

Sa situation au cœur de l'urbanisation du bourg, sa proximité avec les équipements son exposition solaire et sa desserte par le réseau d'assainissement en fait alors un site stratégique pour le développement de St Christophe.



Vue 1 – Entrée sud du site



Vue 2 – Vue sur la partie haute du site depuis le chemin de la Massicaudière



### OBJECTIFS

- Intégration paysagère sur un bas de coteau d'une opération de densification urbaine du bourg en travaillant sur les implantations et la volumétrie des constructions.
- Optimisation du foncier disponible en veillant à diversifier l'offre de logements proposée.
- Organisation de la desserte interne de l'opération en tenant compte de la contrainte d'accessibilité par un carrefour unique sur la rue de la Massicaudière.



## PROGRAMME

Surface brute du site	~1.6 ha
Surface hors cavités	~1.3 ha
Vocation dominante	Résidentielle
Densité recherchée	12 logements minimum/ha
Objectif de logements	16 logements minimum
Typologie autorisée	Habitat individuel groupé ou habitat individuel pur
Phasage	Opération à réaliser d'un seul tenant

## PARTI D'AMÉNAGEMENT

### DESSERTE ET MOBILITÉ

La desserte principale du site se fera depuis la rue de la Massicaudière, au niveau de l'actuel accès au terrain, là où la topographie est la moins marquée. Le débouché de cette voie à créer devra faire l'objet d'un aménagement de sécurité, notamment au niveau de l'intersection avec la liaison douce existante menant aux Caves Blanches.

Les accès individuels se feront uniquement depuis la voie de desserte interne ou par les placettes, ainsi aucun nouvel accès individuel n'est autorisé sur la rue de la Massicaudière et sur le chemin des Caves Blanches.

Deux liaisons douces seront créées pour faciliter les déplacements entre la partie haute et la partie du bourg :

- Un accès depuis la rue de la Croix Papillon jusqu'à la nouvelle créée
- Un accès depuis la nouvelle voie créée jusqu'à la rue de la Massicaudière sur la partie ouest de l'opération.

### QUALITÉ URBAINE ET ARCHITECTURALE

Du point de vue de la forme urbaine, l'idéal serait de pouvoir s'inscrire dans les caractéristiques de l'urbanisation ancienne de coteau en prenant exemple sur la rue du Te Deum.

Dès lors, afin de s'inscrire dans l'esprit du bourg ancien, le plan de composition du projet veillera à implanter les constructions selon la topographie (parallèlement aux courbes de niveau) et sur au moins une limite séparative (latérale ou fond de parcelle). L'ensemble recherchera une certaine diversité dans l'implantation des constructions principales, en appui par exemple sur la trame viaire, tout en conservant une certaine orthogonalité des faites entre eux.

Les constructions ne devront pas dépasser « rez-de-chaussée + étage + combles » afin d'assurer leur intégration dans le contexte topographique et urbain immédiat.

### RISQUES

Une bande de 15 m autour des caves existantes est à conserver en jardins afin de prendre en compte le risque de détérioration et de fragilisation du bord de coteau identifié par le syndicat Cavités 37.

### RÉSEAUX

Eaux usées : raccordement au réseau collectif.

Eaux pluviales : infiltration sur site privilégiée, si la nature du sol le permet.

