

# PLU

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

Élaboration

# RAPPORT DE PRÉSENTATION

TOME 2 – JUSTIFICATIONS DU PROJET

1.b



Vu pour être annexé à l'arrêté du Président de la CC Gâtine Choisilles-Pays de Racan en date du 20 novembre 2019 portant organisation de l'enquête publique sur le projet d'élaboration du PLU de Saint-Christophe-sur-le-Nais.

Le Président,

Antoine TRYSTRAM



## LE MAÎTRE D'OUVRAGE

---



Communauté de Communes de Gâtine et Choisilles - Pays de Racan

Le chêne Baudet

37360 SAINT-ANTOINE-DU-ROCHER

## L'ÉQUIPE

---



URBAN'ism

9 rue du Picard

37140 BOURGUEIL

<b>PARTIE 1 : EXPLICATION DES CHOIX RETENUS POUR L'ÉTABLISSEMENT DU PADD .....</b>	<b>5</b>
PRÉAMBULE .....	6
LE RESPECT DES OBJECTIFS FIXÉS PAR L'ARTICLE L.101-2 DU CODE DE L'URBANISME.....	6
LES ENJEUX DES PRINCIPALES « LOIS-CADRE » EN MATIÈRE DE PLU.....	6
LES GRANDS PRINCIPES DU PROJET DE TERRITOIRE .....	8
LES PRINCIPES GÉNÉRAUX DU PROJET DE TERRITOIRE DE LA COMMUNE DE SAINT-CHRISTOPHE-SUR-LE-NAIS .....	8
LA DÉCLINAISON DES PRINCIPES GÉNÉRAUX DU PROJET EN DEUX AXES .....	8
AXE 1 : INSCRIRE LA PRÉSERVATION DU CADRE DE VIE COMME SOCLE DU DÉVELOPPEMENT COMMUNAL .....	8
AXE 2 : CONSERVER UN DÉVELOPPEMENT ÉQUILIBRÉ DU TERRITOIRE COMMUNAL .....	10
<b>PARTIE 2 : JUSTIFICATION DES OBJECTIFS DE MODÉRATION DE LA CONSOMMATION D'ESPACE ET DE LUTTE CONTRE L'ÉTALEMENT URBAIN .....</b>	<b>17</b>
LES ENJEUX DE LA MODÉRATION DE LA CONSOMMATION D'ESPACE ET DE LUTTE CONTRE L'ÉTALEMENT URBAIN .....	18
L'ANALYSE DES POTENTIELS DE DENSIFICATION ET DE RENOUVELLEMENT URBAIN AU REGARD DES BESOINS RÉSIDENTIELS.....	19
LA JUSTIFICATION DES OBJECTIFS DE MODÉRATION DE LA CONSOMMATION FONCIÈRE.....	21
LA JUSTIFICATION DES SITES EN EXTENSION CHOISIS .....	22
<b>PARTIE 3 : EXPLICATION DES CHOIX RETENUS POUR L'ÉTABLISSEMENT DES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP).....</b>	<b>25</b>
L'OAP THÉMATIQUE.....	26
LES OAP AMÉNAGEMENT DITES « SECTORIELLES ».....	27
OAP SECTORIELLE N°1 – AVENUE EUGÈNE HILARION .....	27
OAP SECTORIELLE N°2 – LA MASSICAUDIÈRE NORD .....	30
<b>PARTIE 4 : EXPLICATION DES CHOIX RETENUS POUR L'ÉTABLISSEMENT DU RÈGLEMENT (ÉCRIT ET GRAPHIQUE).....</b>	<b>34</b>
LES ZONES, SECTEURS ET SOUS-SECTEURS .....	35
LES ZONES URBAINES.....	35
ZONE UA .....	35
ZONE UB .....	36
ZONE UE.....	37
ZONE UY.....	37
LES ZONES À URBANISER.....	38
ZONE 1AUH .....	38
ZONE 2AUH .....	38
LES ZONES AGRICOLES .....	39
ZONE A.....	39
LES ZONES NATURELLES ET FORESTIÈRES .....	40
ZONE N.....	40
LE TABLEAU DES SURFACES .....	44
LES DISPOSITIONS PARTICULIÈRES FIGURANT AU RÈGLEMENT – DOCUMENT GRAPHIQUE.....	45

LES FORMATIONS VÉGÉTALES ET ÉLÉMENTS NATURELS.....	45
LA PROTECTION AU TITRE DES ESPACE BOISÉS CLASSÉS.....	45
UNE PROTECTION DES ÉLÉMENTS CONSTITUTIFS DE LA TRAME VERTE ET BLEUE .....	45
UNE PROTECTION DES ÉLÉMENTS CONSTITUTIFS DE L'HISTOIRE DE LA COMMUNE.....	46
LES BÂTIMENTS POUVANT FAIRE L'OBJET D'UN CHANGEMENT DE DESTINATION .....	47
LES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS .....	48
LA PRISE EN COMPTE DES RISQUES ET NUISANCES .....	49
LES AUTRES TRAMES UTILISÉES .....	50

LES RÈGLES APPLICABLES À TOUTES LES ZONES .....	51
---	----

LES DOCUMENTS AVEC LESQUELS LE PLU DOIT ÊTRE COMPATIBLE.....	52
--	----

LE SCHÉMA DE COHÉRENCE TERRITORIALE (SCoT).....	52
---	----

LE SCHÉMA DIRECTEUR D'AMÉNAGEMENT DES EAUX (SDAGE) .....	55
--	----

## **PARTIE 5 : LES INDICATEURS NÉCESSAIRES À L'ANALYSE DES RÉSULTATS DE L'APPLICATION DU PLAN..... 57**

LES INDICATEURS DE SUIVI .....	58
--------------------------------	----

ÉVOLUTION DE LA CONSOMMATION D'ESPACE .....	58
---	----

ADAPTATION DE L'OFFRE EN LOGEMENTS .....	58
--	----

MOBILITÉ .....	58
----------------	----

BIODIVERSITÉ ET MILIEUX NATURELS.....	58
---------------------------------------	----

RESSOURCES EN EAU .....	59
-------------------------	----

# **PARTIE 1 : EXPLICATION DES CHOIX RETENUS POUR L'ÉTABLISSEMENT DU PADD**

## LE RESPECT DES OBJECTIFS FIXÉS PAR L'ARTICLE L.101-2 DU CODE DE L'URBANISME

Les orientations du PLU de Saint-Christophe-sur-le-Nais doivent répondre aux objectifs du développement durable énoncés à l'article L.101-2 du code de l'urbanisme, à savoir le triptyque équilibre, diversité et préservation.

« Dans le respect des objectifs du développement durable, l'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme vise à atteindre les objectifs suivants :

### **1° L'équilibre entre :**

- a) Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ;
- b) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ;
- c) Une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;
- d) La sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables ;
- e) Les besoins en matière de mobilité ;

### **2° La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville ;**

**3° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile ;**

### **4° La sécurité et la salubrité publiques ;**

**5° La prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ;**

**6° La protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques ;**

**7° La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables.**

## LES ENJEUX DES PRINCIPALES « LOIS-CADRE » EN MATIÈRE DE PLU

Les orientations du PLU de Saint-Christophe-sur-le-Nais doivent tenir compte des importantes évolutions législatives et réglementaires intervenues depuis la loi Solidarité et Renouvellement Urbain (loi SRU) du 13 décembre 2000, qui révolutionnent la pratique de la planification urbaine :

- La loi SRU du 13 décembre 2000 demande aux PLU d'assurer : l'équilibre entre le développement urbain et la protection des espaces naturels, la diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale, le respect de l'environnement par une gestion économe de l'espace, la prise en compte des risques, la maîtrise de la circulation automobile, la sauvegarder des patrimoines naturels et bâtis.

- La loi SRU a été complétée et ses orientations principales confirmées par les lois Urbanisme et Habitat du 02 juillet 2003 et la loi d'Engagement National pour le Logement, dite ENL, du 13 juillet 2006.
- Les lois Grenelle I et II du 03 août 2009 et du 10 juillet 2010 fixent des objectifs, définissent le cadre d'action et précisent les instruments de la politique mise en œuvre pour lutter contre le changement climatique, préserver la biodiversité et contribuer à un environnement respectueux de la santé.
- La loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové, dite loi « ALUR » du 24 mars 2014, réaffirme les principes fixés par les précédentes lois en complétant le contenu des pièces du PLU au sujet notamment des déplacements, du paysage, de la consommation d'espace et de la biodiversité. La loi ALUR encadre également la constructibilité des zones agricoles, naturelles et forestières, règles qui ont par la suite été assouplies par la loi d'avenir pour l'agriculture, l'alimentation et la forêt du 13 octobre 2014.
- La loi du 06 août 2015 pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques, dite loi « Macron », et la loi du 17 août 2015 relative à la transition énergétique pour la croissance verte viennent enrichir la boîte à outils du PLU pour encourager la construction de logements intermédiaires ou de constructions performantes écologiquement, et pour permettre la construction d'annexes non accolées aux habitations en zones agricoles et naturelles.

## LES GRANDS PRINCIPES DU PROJET DE TERRITOIRE

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables de la commune de Saint Christophe sur le Nais traduit le projet politique porté par les élus en réponse aux enjeux identifiés dans le diagnostic de territoire, tout en tenant compte du cadre législatif et réglementaire, d'échelle supérieure.

Le territoire communal est couvert par le SCoT Nord-Ouest de la Touraine (ScoT NOT), approuvé en 2009. Celui-ci est entré en révision en 2014 avec un objectif d'approbation en mai 2020. Les avancées de la révision du SCoT, notamment les données de cadrage et les éléments de PADD, ont été prises en compte durant toute l'élaboration du PLU de Saint-Christophe afin de proposer un projet compatible avec les futures orientations du SCoT révisé.

### LES PRINCIPES GÉNÉRAUX DU PROJET DE TERRITOIRE DE LA COMMUNE DE SAINT-CHRISTOPHE-SUR-LE-NAIS

Les ateliers organisés dans le cadre de l'élaboration du diagnostic ainsi que les réunions avec la commission PLU, les sorties de terrains avec les élus et la réunion avec les Personnes Publiques Associées ont permis de dresser un portrait de cette commune rurale. On constate notamment que la commune présente une croissance démographique positive depuis les années 1990 mais que sur la dernière décennie, elle accuse un certain ralentissement. En effet, après un départ massif des populations dans les années 80 vers les grandes agglomérations, de jeunes ménages aux revenus modestes venaient chercher à Saint-Christophe des terrains accessibles dans un cadre de vie de qualité. L'augmentation des coûts de transport (notamment pour les véhicules motorisés) et la fermeture des commerces de proximité créent des freins à l'installation de jeunes ménages.

Ainsi, pour donner un nouvel élan à ce territoire en perte de vitesse et lui prévoir un avenir le plus optimiste possible, sans omettre les réalités auxquelles il est confronté, la commune a souhaité se doter d'un document d'urbanisme ambitieux lui permettant de mettre en œuvre un projet politique basé sur les 4 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.

Ces enjeux ont constitué les fils conducteurs des orientations déclinées dans le document de PADD. 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).

Notons que l'ensemble des objectifs qualitatifs et quantitatifs abordé dans le cadre de ce PADD est fixé à horizon 2030 pour tenir compte du temps moyen de réalisation et d'application du Plan Local d'Urbanisme.

### LA DÉCLINAISON DES PRINCIPES GÉNÉRAUX DU PROJET EN DEUX AXES

*À noter : le PADD est illustré par des cartes pour localiser approximativement les objectifs qui y sont déclinés. Ces cartes sont visibles dans le document de PADD.*

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

Le cadre de vie rural est un atout majeur de la commune, aussi il est apparu comme une évidence pour la commune de construire le projet autour de cet atout indéniable. La multiplicité des facettes qu'intègre ce que l'on appelle le « cadre de

vie » recouvre la vision portée par les élus sur leur territoire et surtout celle qu'ils souhaitent révéler dans les années à venir. Lors des différents ateliers et des réunions avec la commission, il est ressorti que les habitants et professionnels de la commune sont fiers de leur commune que ce soit pour la qualité de vie (niveau d'équipements de la commune, charme du bourg, qualité des paysages, environnement sain etc.) ou pour les liens sociaux créés (nombreuses associations, festivités etc.). Ce cadre de vie est difficilement quantifiable mais une multiplicité des actions peuvent permettre de le conserver puis de le valoriser.

Au niveau du cadre environnemental, certains inventaires ou outils de protection existent pour reconnaître les principaux éléments de biodiversité (Réseau NATURA 2000, ZNIEFF etc.). La commune de Saint-Christophe n'est pas concernée par ces classements, par contre à l'échelle des différentes Trames Vertes et Bleues (TVB du SCoT NOT et SRCE de la Région Centre Val de Loire) la vallée de l'Escotais est toujours mise en avant comme corridor écologique ou réservoir de biodiversité à préserver pour son cours d'eau fonctionnel mais également pour ses prairies adjacentes.

Au niveau du cadre urbain, la commune présente un bourg et un faubourg ancien relativement bien préservé et mis en valeur. L'histoire communale est encore très lisible avec la présence des nombreuses entrées de caves, des ruelles piétonnes et de la dissémination dans le tissu urbain d'un ensemble d'éléments de petit patrimoine (lavoirs, séchoir, murs, demeures etc.). L'église et le Manoir de Vaudésir sont des éléments de patrimoine reconnu puisque protégés au titre des Monuments Historiques.

On retrouve également de nombreuses traces historiques dans la partie rurale de la commune, plutôt associées à l'activité agricole (loge de vigne, granges...). L'identité du territoire passe également par la diversité de ses paysages avec 3 grandes unités paysagères : La vallée de l'Escotais, les petites vallées adjacentes et les plateaux agricoles.

Tous ces éléments, révélés dans le cadre du diagnostic de territoire, sont un atout valorisable dans le cadre du développement démographique souhaité mais également pour une valorisation touristique du territoire. **Les composantes de ce cadre de vie de qualité doivent donc faire l'objet d'une attention particulière, que ce soit en matière de vie sociale, de paysage, de patrimoine, de biodiversité ...**

9

#### POURSUIVRE L'AMÉNAGEMENT D'ESPACES VECTEURS DE VIE SOCIALE

La qualité du lien social étant une composante majeure de la commune, par son projet la commune souhaite mettre en avant les aménagements récents réalisés, ses équipements existants mais également persévérer dans l'aménagement de nouveaux espaces ouverts favorisant la rencontre des habitants.

La place Jean d'Alluye a été récemment aménagée mais certains immeubles vacants dévalorisent la qualité de l'espace public. Permettre la reprise de ces logements est un enjeu majeur pour favoriser la fréquentation de cette place centrale, entre autre.

Les espaces de loisirs existants sur la commune répondent aujourd'hui aux besoins des habitants (espace sportif, espace naturel au bord de l'Escotais, salle du foyer, salle Beau Soulage...), il est donc essentiel d'en assurer le maintien a minima mais également se laisser la possibilité d'un certain développement en lien avec la nouvelle population envisagée dans le projet.

La question de la mobilité douce prend également toute sa place dans le sujet de la vie sociale puisqu'en favorisant les déplacements piétons, les habitants sont plus à même de se rencontrer, d'échanger et de se connaître.

#### PRÉSERVER LES COMPOSANTES URBAINES ET ARCHITECTURALES CONSTITUTIVES DE LA QUALITÉ PATRIMONIALE

Si la préservation de la qualité patrimoniale de la commune sous toute ses formes (patrimoine bâti, caractéristiques urbaines, petit patrimoine, caves troglodytiques, vues sur le grand paysage etc.) apparaît comme essentielle dans le projet, la volonté exprimée est également de permettre une évolution qualitative de ce patrimoine. Le souhait de la commune est surtout de trouver le compromis entre préservation des éléments constitutifs de son patrimoine et maintien d'une dynamique démographique et économique.

Les grandes entités constituées par le bourg / Faubourg, la vallée de l'Escotais et les espaces agricoles doivent assurer, chacune à leur échelle, un maintien de leur composantes qualitatives tout en acceptant les projets à venir qui sont inhérents à leur vocation (urbaine, naturelle ou agricole) avec une vigilance sur l'intégration de ces derniers.

#### ORGANISER QUALITATIVEMENT L'ESPACE RURAL ET LE GRAND PAYSAGE

En lien avec l'objectif précédent, la commune souhaite mettre en avant la vie active de son espace rural. Celui-ci présente une vocation multiple : activité économique de l'agriculture, paysages dynamiques et évolutifs, accueil d'un habitat dispersé, écrin des espaces bâtis du bourg et du faubourg. La volonté est de prendre en considération toutes ces caractéristiques dans le développement du projet et de permettre à chaque acteur de pratiquer son territoire dans de bonnes conditions.

Aussi, le PADD s'attache à conserver des possibilités de développement pour les activités agricoles mais également à permettre aux habitants de ce territoire de faire évoluer leur habitat. Dans le même cadre, les secteurs paysagers les plus emblématiques sont préservés de toute urbanisation pour garantir la qualité recherchée par les usagers du territoire et une valorisation du patrimoine bâti est proposée en permettant l'accueil de nouveaux logements au sein d'anciennes granges agricoles présentant, a minima, un intérêt patrimonial.

#### ASSURER LE MAINTIEN DE LA TRAME VERTE ET BLEUE

Ainsi, par le biais du PADD, la commune entend préserver la trame verte et bleue pour son rôle de maintien de la biodiversité, de participation à la qualité des paysages mais également pour sa participation à la qualité de vie urbaine.

Il s'agit notamment de protéger de l'urbanisation et de valoriser la vallée de l'Escotais avec ce qu'elle contient (ripisylve, parcelles de débordement prairiales etc.). La commune ne comportant pas de massifs forestiers d'envergure, la préservation des principaux boisements existants, qu'ils soient en bord de coteau ou dans les espaces agricoles, est essentielle pour assurer une continuité de la biodiversité. Enfin, quelques éléments plus ponctuels comme des mares, des haies ou des arbres assurent également un rôle dans la trame verte et bleue, il convient alors de les préserver.

L'activité agricole doit être intégrée à ce projet de maintien de la biodiversité. Elle doit être appréciée pour son rôle dans le maintien des corridors écologiques et son rôle dans l'entretien des paysages.

Enfin, la trame verte urbaine est également un facteur important à prendre en compte puisque l'urbanisation compacte et minérale induite par le bourg dense et les espaces résidentiels en cours de densification peuvent nuire à la trame verte et bleue communale. Aussi, préserver les espaces de respiration (ensembles de jardins cultivés et parcs arborés) et les éléments végétaux les plus marquants des tissus urbains participent au maintien d'un bon fonctionnement de la trame verte communale.

### AXE 2 : CONSERVER UN DÉVELOPPEMENT ÉQUILIBRÉ DU TERRITOIRE COMMUNAL

#### PROPOSER UN DÉVELOPPEMENT DÉMOGRAPHIQUE EN ADÉQUATION AVEC LES BESOINS ET CAPACITÉS DE LA COMMUNE

Le projet de territoire a été élaboré sur la période 2019-2030, soit sur 11 années afin d'inclure l'année d'étude et la dizaine d'année de vie du document d'urbanisme. Les données disponibles au moment de l'élaboration du projet sont le millésime 2015 de l'INSEE.

Pour la période 2019-2030, les élus se fixent un objectif de croissance démographique de +0,7% par an, correspondant à un gain de 90 habitants supplémentaires. Cette perspective démographique requiert la production de l'ordre de 38 logements neufs sur 11 ans, auxquels s'ajoutent environ 16 logements neufs correspondant au « point mort » de la construction calculé sur la période.

- **Pourquoi 90 habitants supplémentaires sur la période de 2019-2030 ?**

La commune de Saint-Christophe-sur-le-Nais compte 1127 habitants (INSEE 2015). Entre 1999 et 2010, la croissance démographique s'est avérée relativement élevée avec un taux de variation annuel de +1.1%. Depuis, elle s'est modérée avec un gain de +0.7 % par an.

Pour comprendre les différentes phases de croissance, il est essentiel d'analyser les soldes naturel et migratoire. Toutefois, la commune accueille un EHPAD, les données de mortalité sont donc à prendre avec précaution, les décès survenant au sein de l'EHPAD étant intégrée aux données communales. Si on retire les décès liés à l'EHPAD, on constate que, depuis les années 1990, le solde naturel est nul, voire légèrement positif (les naissances compensant les décès arrivant hors EHPAD).

L'accueil régulier et modéré d'une nouvelle population, semble correspondre au rythme que la collectivité peut absorber sans mettre en danger ses moyens humains, techniques et financier. L'enjeu principal pour la collectivité est alors de maintenir le rythme de croissance démographique des 10 dernières années en proposant un projet de développement adapté.

Cette croissance démographique de +0.7%/an appliquée jusqu'en 2030 donne alors un objectif de 1220 habitants.

- **Quel nombre de logements construire sur la période 2019-2030 pour permettre une croissance d'environ 90 individus ?**

Afin de poursuivre cet objectif de croissance démographique d'environ 90 individus supplémentaires sur la période 2019-2030, la commune doit se fixer un nombre minimum de logements à réaliser sur son territoire.

Le nombre de logements à prévoir se décompose en deux masses distinctes : les logements démographiques (dédiés à la croissance de la population) et les logements non démographiques, dits « point mort » (dédiés uniquement à la stabilité démographique). Ces derniers, correspondent au nombre de logements nécessaires pour compenser les besoins liés au renouvellement du parc (logements détruits, désaffectés ou regroupés), à la variation du stock de résidences secondaires et logements vacants ainsi qu'au desserrement des ménages (variation de la taille moyenne des ménages) (cf : 01.a, Rapport de Présentation - diagnostic).

#### ⇒ **Combien de logements démographiques ?**

Pour connaître le nombre de logements démographiques à réaliser, il faut diviser le nombre d'habitants souhaités par le nombre d'habitants moyens dans les résidences principales. Ainsi pour accueillir 90 habitants supplémentaires, sachant qu'un foyer christophorien comporte 2,4 personnes en moyenne, **il faut environ 38 logements supplémentaires sur les 11 années à venir, soit 3,5 logements par an.**

#### ⇒ **Combien de logements non démographiques ?**

A ces logements démographiques, il faut ajouter le nombre de nouveaux logements qui sont nécessaires au maintien de la population. Ci-dessous, la méthode de calcul utilisée.

#### 1<sup>ère</sup> étape le renouvellement du parc

Le renouvellement du parc de logements à Saint Christophe met en évidence une forte perte de logements puisque 11 logements ont disparus, été démolis ou regroupés sur la période 1998-2013, soit environ 0,7 logements par an.

#### 2<sup>ème</sup> étape : La variation du nombre de résidences secondaires et de logements vacants

L'étude de la variation du nombre de résidences secondaires et de logements vacants sur la période 1999-2015 a mis en avant deux périodes bien distinctes. La phase 1999-2010 a connu une forte augmentation du stock (avec + 31 logements vacants ou résidences secondaires) tandis que la période 2010-2015 observe une baisse importante (d'environ 1 logement par an) de ce stock.

Cette donnée est alors à mettre en relation avec le fort renouvellement du parc observé. La dizaine de logements disparus ainsi que la quinzaine de logements vacants en moins s'explique par une sortie du recensement de logements trop vétustes ou qui ne sont plus considérés comme habitables (caves demeurantes trop dangereuses, anciens bâtis de ferme habités autrefois et qui constituent une dépendance désormais etc.).

Toutefois, cette variation peut être minorée pour la période à venir puisque le taux de logements vacants peut se maintenir aux alentours de 8 % comme actuellement.

#### 3<sup>ème</sup> étape : Le desserrement des ménages

Le desserrement des ménages est un phénomène encore discret sur Saint-Christophe-sur-le-Nais (entre 1999 et 2015, les ménages sont passés de 2.44 pers/ ménage à 2.40 pers/ ménage). Ce phénomène a nécessité la construction de 5 logements pour maintenir le nombre d'habitants, soit 0.3 logements / an.

#### 4<sup>ème</sup> étape : Estimation globale du Point Mort annuel de la construction

	1999-2015	2019-2030	Méthode de calcul
<b>Renouvellement du parc</b>	11	8	Maintien de la tendance.
	+	+	
<b>Variation du stock RS &amp; LV</b>	17	5	Phénomène minoré
	+	+	
<b>Desserrement des ménages</b>	5	3	Maintien de la tendance.
	=	=	
<b>Point mort</b>	<b>33 logements</b> (+2,7 lgmt/an)	<b>16 logements</b> (+1,5 lgmt/an)	

Ce sont environ 16 logements qui devront être réalisés sur le temps du PLU afin de s'assurer du maintien a minima de la population souhaitée.

Au total, 55 nouveaux logements devront être réalisés sur le temps du PLU afin d'assurer la croissance de la population souhaitée. Parmi ces 55 logements, environ 38 correspondent aux « logements démographiques » et 16 correspondent aux « logements non démographiques (point mort) ».

#### ORGANISATION TERRITORIALE DES BESOINS EN LOGEMENTS ET OBJECTIFS QUALITATIFS FIXÉS PAR LA COMMUNE

- **La répartition du logement sur le territoire**

Le souhait des élus est de proposer une offre spatialement diversifiée afin de continuer à proposer différents types de logements pouvant convenir aux différentes attentes des ménages.

La priorité est marquée dans les espaces urbanisés de la commune, à savoir le bourg, le faubourg et le hameau de Larré (en lien avec l'urbanisation de Saint Paterne). En effet, ces tissus urbains disposent de plusieurs sources de création de nouveaux logements.

Dans un premier temps, le tissu ancien propose des logements vacants et des résidences secondaires qui peuvent correspondre à des ménages souhaitant s'installer dans des habitations patrimoniales, au cœur de la vie communale et à proximité immédiate des équipements, commerces et services.

Ensuite, les tissus urbains existants présentent des espaces libres qui peuvent accueillir de nouvelles habitations. Souvent, ces dents creuses ou jardins densifiables permettent de répondre aux attentes de ménages souhaitant construire un habitat de type « pavillon » sur une parcelle proposant un jardin relativement grand.

Enfin, l'espace rural de la commune propose quelques granges qui n'ont, aujourd'hui, plus de liens avec l'activité agricole et qui présentent une qualité architecturale intéressante. Ces granges permettent de répondre aux attentes de ménages souhaitant s'installer en retrait de la vie urbaine, dans un espace agricole ou naturel.

Ces différentes possibilités sont des ressources importantes pour la commune, pour autant, les élus n'ont aucune garantie que des logements, et donc des nouveaux ménages, soient créés par ces biais-là à court ou moyen terme. Aussi, afin de se donner les moyens de maîtriser une partie de l'offre nouvelle en logements, la commune souhaite organiser le développement de deux secteurs stratégiques, un en densification de la trame urbaine actuelle et un en densification à proximité immédiate du bourg et de ses équipements.

- **La typologie de logements attendue**

Par la création de logements en densification et en changement de destination, les élus savent que les logements créés seront majoritairement de grande taille sur des grandes parcelles. Aussi, ils ne répondent aux attentes qu'une partie de la population. En effet, les ménages avec des revenus plus modestes ou les ménages de plus petite taille (jeunes couples, personnes célibataire, personnes âgées...) présentent souvent des attentes différentes.

Ainsi, par le PADD ils expriment le besoin de proposer une offre diversifiée en **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.

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

Consciente que son cadre de vie est son atout majeur pour attirer de nouveaux ménages, la commune a défini un projet de développement de l'habitat maîtrisé et limitant l'impact sur ses espaces agricoles et naturels. Ainsi, la concentration des habitants sur les espaces urbanisés favorise :

- Une réduction des besoins en déplacements ;
- Une augmentation de la fréquentation des services, équipements et commerces ;
- Une limitation des dépenses publiques liées aux besoins en réseaux ;
- Une limitation de l'impact des constructions neuves sur les paysages agricoles et naturels ;
- etc.

#### ⇒ **La satisfaction des besoins par le « privé »**

Les trois secteurs urbanisés de la commune présentent des espaces libres qui doivent être vus comme des potentiels terrains pouvant accueillir le développement d'une partie de l'habitat à venir. Par contre, tous les espaces n'ont pas vocation à être urbanisés. En ce sens, lors de l'inventaire, n'ont pas été comptées les parcelles où un développement urbain ne serait pas souhaitable pour une des raisons suivantes :

- les parcelles soumises à des risques (cavités ou inondations) ;
- les cœurs jardinés en lien avec l'habitat dense du centre-bourg ;
- les parcs de demeures historiques ;
- les parcelles participant à des ouvertures visuelles sur le bourg ;

Au total **une trentaine de potentiels** ont été identifiés au cœur des espaces urbanisés de la commune, dont **10 ont été estimés comment pouvant se réaliser sur la temporalité du PLU**.

Afin de préserver le patrimoine architectural identitaire de la commune, les élus souhaitent proposer des anciennes granges au changement de destination. Toutefois, situées dans l'espace agricole ou naturel, il est essentiel de s'assurer que les potentiels nouveaux tiers à l'agriculture ne perturbent pas le fonctionnement économique de l'espace rural. Aussi, plusieurs critères cumulatifs ont été pris en compte pour sélectionner les bâtiments les plus intéressants, ainsi le bâtiment doit :

- présenter une qualité patrimoniale puisque la sauvegarde du patrimoine est l'objectif premier ;
- présenter une emprise au sol de plus de 60 m<sup>2</sup> pour pouvoir recevoir un ménage sans extension pouvant dénaturer la qualité patrimoniale ;
- être à proximité d'habitat existant pour ne générer de nouvelles contraintes sur les exploitations agricoles ;
- être desservi par les réseaux d'eau et d'électricité pour ne pas générer de surcoûts à la collectivité ;
- être situé à distance des exploitations agricoles actives pour préserver le bon fonctionnement de celles-ci ;

Au total, **14 granges** ont ainsi été identifiées. Cette identification n'assure pas une autorisation définitive et est donc plutôt à percevoir comme un potentiel. De plus, la commune ne disposant pas de document d'urbanisme, elle était couverte par le Règlement National de l'Urbanisme qui autorise, en dehors de parties urbanisées de la commune, le changement de destination à l'intérieur du périmètre regroupant les bâtiments d'une ancienne exploitation agricole, dans le respect des traditions architecturales locales. Avec ces dispositions, de nombreux bâtiments auraient pu changer de destination sur les dernières années. Or, ce n'est pas du tout un phénomène qui s'est produit sur la commune, les élus n'ayant connaissance que de très peu de réalisations de la sorte. De plus, souvent situés sur des parcelles comprenant d'ores et déjà une habitation principale, le changement de destination implique une cohabitation de proximité pour des ménages venus chercher un certain isolement.

Ainsi, même si les élus souhaiteraient avoir des nouveaux ménages au sein de ces granges, ils estiment que cette donnée est vraiment incertaine au vu de la réalité évoquée ci-dessus. Il est donc proposé de ne pas compter de potentiels dans les 11 ans à venir issus de cette identification.

#### ⇒ **La satisfaction des besoins par des opérations maîtrisées**

Sur les 55 logements nécessaires, seuls 10 peuvent être réalisés par la densification des espaces urbanisés. Le projet doit alors permettre la réalisation de 45 logements supplémentaire.

Une des premières volontés de la commune, en respect avec le SCoT en révision, est de proposer une densité un peu plus élevée que ce qui a pu se faire sur les dernières années. Aussi, pour toutes les opérations à venir, une densité brute moyenne de 12 logements / ha devra être respectée. Cette densité permet de répondre aux attentes à une partie des ménages en recherche de parcelles de plus petites tailles mais elle permet également de conserver des surfaces correspondant aux personnes à la recherche de « grands terrains à la campagne ». L'ambition est de varier la taille des parcelles au sein des opérations pour proposer une certaine mixité et se prémunir d'un certain systématisme banalisant le paysage urbain. En augmentant la densité, les élus souhaitent également retrouver dans les nouvelles opérations des aménagements plus qualitatifs, se rapprochant des tissus urbains anciens. En effet, quand les parcelles sont réduites, pour conserver un maximum de jardins, l'emplacement de l'habitation devient stratégique et ainsi des mitoyennetés, des alignements sur rue, des espaces d'intimité peuvent être retrouvés.

En se basant sur cette densité, la commune a donc cherché environ 4 ha à proximité du bourg et du faubourg pour accueillir les nouvelles opérations.

Un premier site a été retenu au cœur du bourg, sur la partie est de l'Avenue Eugène Hilarion. Ce site de d'environ 1,3 ha présente de nombreux atouts : proximité des équipements, des commerces et des services, intégration au cœur de l'enveloppe du bourg, topographie orientée au sud etc. Une **quinzaine de logements** peuvent donc être installés sur ce secteur.

En dehors de ce secteur, le tissu urbain de Saint-Christophe ne présente pas d'autres « poches » libres permettant de réfléchir à une opération organisée. L'implantation des 30 logements restants nécessite **environ 2,5 ha en extension de l'enveloppe urbaine**, sur des secteurs agricoles ou naturels.

#### ⇒ **La modération de la consommation d'espaces agricoles ou naturels**

Dans sa volonté de se doter d'un document d'urbanisme, la commune souhaite maîtriser son développement et notamment son développement en terme d'habitat vis-à-vis de ses espaces naturels et agricoles.

Aussi, le projet prévoit de modérer sa 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.

### ASSURER LES CONDITIONS FAVORABLES AU MAINTIEN ET DÉVELOPPEMENT DE L'ACTIVITÉ AGRICOLE

L'activité agricole reste relativement dynamique sur le territoire communal. Aussi, au travers de son projet, la commune souhaite apporter les conditions nécessaires au maintien des exploitations et de ne pas entraver l'accueil de nouvelles exploitations si des projets venaient à voir le jour.

Ainsi, dans le cadre du PLU, les élus marquent la volonté de protéger les espaces agricoles en maîtrisant l'apport des populations nouvelles en priorité au cœur des enveloppes déjà urbanisées, en limitant le développement sur des espaces agricoles ou naturels à 2,5 ha et en limitant le nombre de changements de destinations.

La topographie de la commune est un atout majeur puisqu'elle offre de nombreux cônes de vues qualitatifs sur le territoire rural de qualité. Les élus proposent une gestion de cet espace rural combinant les enjeux agricoles (si ces paysages sont de qualité, c'est parce qu'ils sont cultivés), les enjeux paysagers (intégration des bâtiments agricoles au sein de ce territoire aux multiples vues), les enjeux économiques (évolution des exploitations agricoles à terme, accueil de nouvelles exploitations).

Aussi, le projet s'attache à autoriser l'évolution des sites d'exploitation agricoles existants, la création de nouveaux sites, la diversification des activités en place. Par contre, certains secteurs, les plus sensibles dans le paysage seront inconstructibles à l'agriculture pour concilier sécurité (espace inondable) et qualité du grand paysage constituant un des atouts majeurs de la commune. La commune disposant de secteurs classés en AOC Coteau-du-Loir, il est également proposé de préserver ces secteurs de toute urbanisation. Si très peu de surfaces sont plantées en vignes actuellement, l'objectif est de ne pas dénaturer la qualité des sols pour le jour ou des porteurs de projets souhaiteraient investir sur les terroirs de la commune.

#### MAINTENIR LE NIVEAU D'ÉQUIPEMENT COMMUNAL ET PERMETTRE LE CONFORTEMENT DES ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES ET DES SERVICES

Au niveau des équipements, des liens forts sont créés avec la commune limitrophe de Saint Paterne. En effet, si Saint-Christophe propose des équipements de taille et de variété suffisantes (salle Beau Soulage, foyer, école maternelle et primaire, EHPAD, terrains ludiques, espace naturel de l'Escotais etc.) au vu de sa taille, elle est largement complétée par l'offre de Saint Paterne (piscine, terrains sportifs etc.), ce qui permet de proposer une offre variée et qualitative à l'ensemble des habitants.

Afin de conforter cette offre, les élus souhaitent accompagner deux projets de développement de l'offre de santé en lien avec l'EHPAD de la Croix Papillon :

- l'installation de, a minima, deux logements adaptés sur le site de l'EHPAD
- l'installation d'un cabinet de santé pluridisciplinaire

En outre, les élus souhaitent poursuivre l'adaptation de l'offre en équipements sur l'ensemble de la commune, notamment autour de la salle de Beau Soulage en permettant :

- La création d'un espace de stationnement supplémentaire paysagé afin de palier les manques lors de l'organisation de grands événements
- La création d'un espace de loisirs permettant de proposer une nouvelle offre au nord du bourg et de renforcer le lien entre le futur secteur d'habitat et la Salle Beau Soulage

Le projet propose également une nouvelle offre en termes d'équipements touristiques. En effet, le territoire de la Communauté de Communes présente un potentiel touristique au vu de la qualité de ses paysages et de son patrimoine bâti mais l'offre en accueil temporaire de plein air est très limitée, la volonté des élus est alors de permettre la création d'une aire d'accueil pour camping-cars dans un secteur accessible de la commune.

De plus, pour conforter la vitalité du centre-bourg, en lien avec le dynamisme des équipements le projet vise à maintenir des activités économiques au cœur du centre-bourg en figeant la destination de certains locaux commerçants vacants et en offrant des conditions favorables à la réutilisation des locaux de l'ancien hôtel du centre-bourg.

Par l'accueil de la nouvelle population au plus près du centre-bourg, le projet favorise la fréquentation des équipements, commerces et services et valorisent les investissements réalisés (en terme d'assainissement notamment).

#### LIMITER L'EXPOSITION AUX RISQUES ET AUX NUISANCES DES CHRISTOPHORIENS

Proposer un projet basé sur un développement maîtrisé de son territoire, c'est également s'attacher à limiter l'exposition des populations actuelles et futures aux risques et aux nuisances.

Les nuisances majeures sont bien identifiées sur la commune et concernent surtout le bruit générés par l'autoroute et la RN138. S'il les prend en compte, le projet s'attache également à anticiper les conflits d'usage à une échelle plus locale, au niveau du bourg. En effet, un espace urbanisé est un lieu aux multiples fonctions où chacun doit pouvoir s'y retrouver. Par exemple, les élus souhaitent préserver les futurs habitants des nuisances sonores pouvant être générées par le fonctionnement de la salle Beau Soulage en limitant l'apport d'habitat à sa proximité immédiate.

Concernant les risques, l'analyse est plus délicate car la commune ne comporte aucun zonage réglementaire de prise en compte du risque. Toutefois, ceux-ci sont bien identifiés puisqu'ils concernent l'inondation de la vallée de l'Escotais et les

multiples caves présentes sur l'ensemble du territoire communal. Le projet veille alors prendre en compte ces risques connus et à permettre des améliorations, notamment au niveau des cavités.

## **PARTIE 2 : JUSTIFICATION DES OBJECTIFS DE MODÉRATION DE LA CONSOMMATION D'ESPACE ET DE LUTTE CONTRE L'ÉTALEMENT URBAIN**

## LES ENJEUX DE LA MODÉRATION DE LA CONSOMMATION D'ESPACE ET DE LUTTE CONTRE L'ÉTALEMENT URBAIN

Les évolutions sociétales du XX<sup>e</sup> siècle ont impulsé le développement d'un urbanisme en extension dont les conséquences néfastes sont aujourd'hui reconnues. Les facteurs de l'étalement urbain sont de deux ordres : conjoncturels et financiers. D'une part, l'hégémonie de la voiture et la préférence accrue pour l'habitat individuel ont conduit au développement d'un étalement urbain massif et au mitage. D'autre part, la tension foncière constatée en milieu urbain avec une raréfaction des terrains disponibles a entraîné une hausse importante des prix et un report de la demande en périphérie où le foncier est disponible à moindre coût.

Maîtriser la consommation foncière et lutter contre l'artificialisation des sols est aujourd'hui une priorité.

La mise en place d'une stratégie d'orientation et d'optimisation du foncier répond à plusieurs enjeux d'un aménagement durable du territoire :

- éviter la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers : la réduction de ces espaces est une menace pour l'environnement qui conduit notamment à une diminution de la biodiversité, favorise le ruissellement des eaux et altère les ressources et les paysages ;
- lutter contre le réchauffement climatique qui est accentué par l'étalement urbain et les déplacements qu'il génère ;
- favoriser la mixité sociale et fonctionnelle des quartiers en impulsant le développement en un même lieu de plusieurs activités ;
- réduire les coûts d'aménagement : l'allongement des réseaux (eaux, électricité, communication) et le développement des infrastructures de transport représentent une augmentation des coûts de moins en moins supportables pour les collectivités ;
- lutter contre la spéculation foncière et la hausse des prix qui en découlent par une politique publique foncière volontariste.

## L'ANALYSE DES POTENTIELS DE DENSIFICATION ET DE RENOUVELLEMENT URBAIN AU REGARD DES BESOINS RÉSIDENTIELS

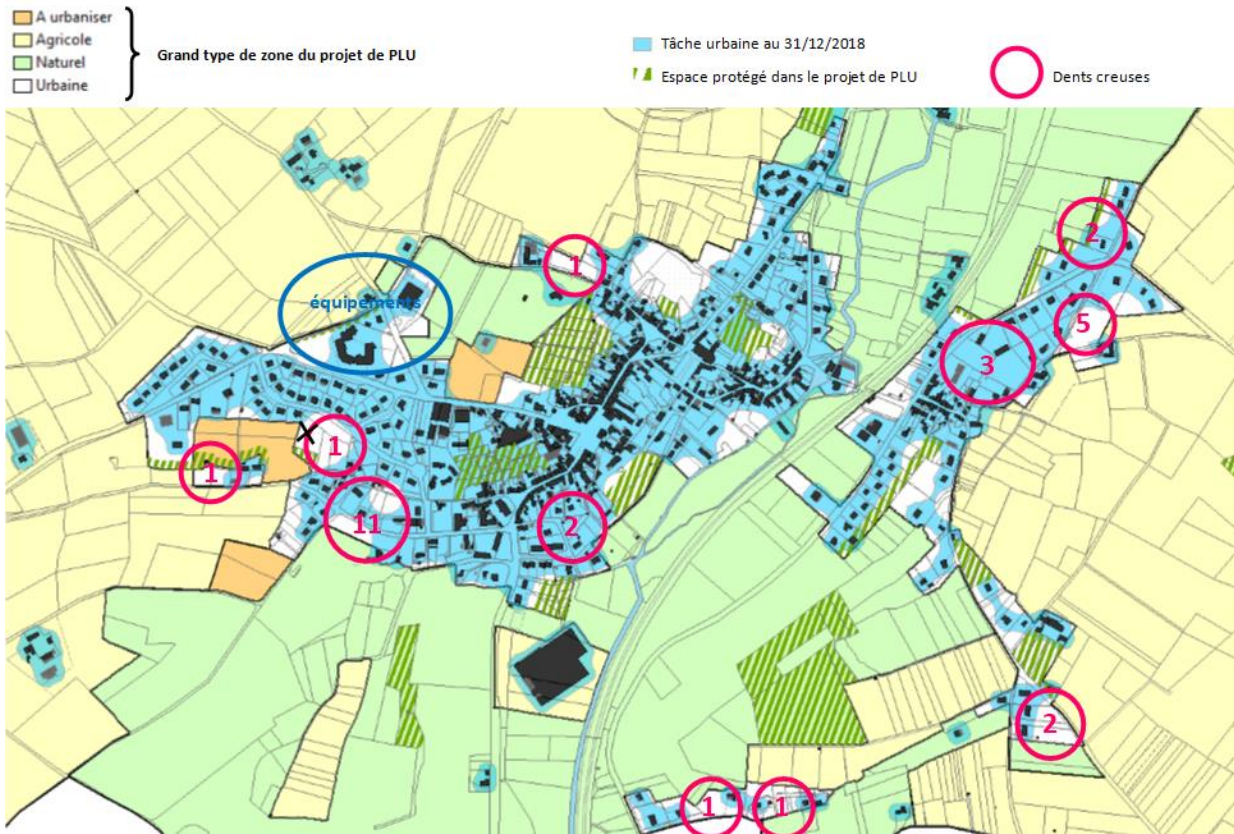
La commune ne présentant pas de besoins économiques, seuls les besoins résidentiels sont justifiés dans ce paragraphe

Les besoins en logement s'élevaient à 55 logements sur la période 2019-2030 (soit 5 logements par an).

L'estimation des potentiels de logements en densification et renouvellement urbain s'appuie sur :

- l'estimation des potentiels de création de logements en diffus au sein de l'enveloppe urbaine (dents creuses, redécoupage de grands terrains).

Pour cette estimation, il a été décidé de partir de l'observation de ce qui s'est construit en diffus au cours des 10 dernières années, afin de prendre en compte ce qui semble le plus réaliste au regard du contexte actuel du marché de la construction neuve sur le territoire. En effet, le travail fait au stade du Diagnostic sur l'identification des potentiels théoriques pour l'habitat en enveloppe urbaine (cf. 01a.Rapport de Présentation - Diagnostic et État Initial de l'Environnement) constitue un travail à l'instant « t » qui n'a qu'une valeur théorique. Dans le cadre de la construction du projet, un travail plus fin a été fait sur la délimitation précise des secteurs en densification et renouvellement urbain à organiser au regard aussi de la connaissance du contexte foncier. Par ailleurs une réflexion a été également menée sur la prise en compte de la Trame Verte et Bleue et plus généralement de la « nature en ville », qui a conduit à protéger certains espaces et donc ne pas y permettre une densification.



- ⇒ Dans le bourg : Environ 16 logements peuvent être réalisés en densification,
- ⇒ Dans le faubourg : Environ 12 logements peuvent être réalisés en densification,
- ⇒ A Larré : Environ 2 logements peuvent être réalisés en densification,

Sur ces 30 logements potentiels, les élus sont conscients que tout ne se réalisera pas sur la durée du PLU. Aussi, l'analyse de la densification des 10 dernières années permet de cibler le rythme précédent. Ainsi, sur la période 2007-2018, seulement 6 logements ont été réalisés sur des fonds de jardin ou des dents creuses. Si on comptabilise qu'au début 2007, il existait 45 possibilités de ce type sur la commune (les 6 réalisés + les 30 restants), cela montre que moins

de 15% des potentiels ont été mobilisés. Aussi le projet, ambitionne une densification plus importante pour les années à venir en estimant que sur la durée du PLU **une dizaine de logements verront le jour ainsi**, soit 30% du potentiel.

Les 45 logements restants à réaliser devront donc se faire sur des sites organisés.

**En conclusion, le projet de PLU prévoit :**

- 25 logements en densification :
  - ⇒ 10 logements au « coup-par-coup »
  - ⇒ 15 logements dans l'opération de l'avenue Eugène Hilarion
- 28 logements en extension :
  - ⇒ 16 logements dans l'opération de la Massicaudière nord
  - ⇒ 12 logements dans la zone de la Massicaudière sud

**Ainsi, le projet apporte 47% de ses logements neufs au cœur de l'enveloppe urbaine de Saint-Christophe.** Sur les 10 dernières années, 35 % des nouveaux logements se sont réalisés au sein de l'enveloppe. Rappelons que la commune ne dispose pas de document d'urbanisme et qu'elle était donc gérée par le RNU.

## LA JUSTIFICATION DES OBJECTIFS DE MODÉRATION DE LA CONSOMMATION FONCIÈRE

Depuis la loi ALUR, le PADD doit fixer un objectif chiffré de modération de la consommation d'espace, en lien avec l'analyse de la consommation passée. Aussi, il est donc affiché l'objectif ambitieux de diviser par deux la consommation foncière liée à la création d'un logement.

Le diagnostic a montré que la satisfaction des besoins de développement des 12 dernières années sur la commune, s'est concrétisée par une consommation foncière théorique de 1,36 ha sur 12 ans (~0.11 ha / an). Il faut retenir que la commune de Saint-Christophe-sur-le-Nais ne disposait pas de document d'urbanisme et était donc gérée par le Règlement National de l'Urbanisme, les constructions se sont donc faites au coup-par-coup, le long des voies communales.

En prévoyant de se doter d'un document d'urbanisme, la commune souhaite maîtriser l'implantation de ses futures constructions et garantir une modération de la consommation foncière des terres agricoles et naturelles liée à ces nouveaux logements.

En effet, sur la période 2007-2018, la construction de logements a consommé **0.08 ha** de terres agricoles ou naturelles par logement :

- 17 logements ont vu le jour
- 1.36 ha de terres agricoles ou naturelles étaient consommées en extension

Sur la période du PLU, 2019-2030, il est proposé de consommer **0.04 ha** de terres agricoles ou naturelles par logement :

- 55 logements doivent voir le jour
- 2.5 ha de terres agricoles ou naturelles seront consommées en extension

Concernant les équipements, le PADD n'a pas fixé d'objectif particulier de limitation de la consommation foncière, dans la mesure où il n'existe pas de projet d'équipement en extension urbaine, les zones UE permettant notamment de répondre aux futurs besoins en densifiant ces secteurs. Toutefois, le PADD évoque précisément le projet d'extension de l'espace de stationnement autour de la Salle Beau Soulage qui pourrait avoir un effet sur la consommation foncière. Il s'est traduit par un emplacement réservé de 0.17 ha au PLU.

Concernant les activités économiques, le PADD n'a pas fixé d'objectif particulier de limitation de la consommation foncière, dans la mesure où il n'existe pas de projet d'implantation de nouvelles activités en extension urbaine, les zones UA, UB et UY permettant notamment de répondre aux futurs besoins en densifiant ces secteurs.

**Le SCoT (approuvé en 2009) n'émet pas d'objectifs chiffrés de limitation de la consommation foncière, toutefois, il prescrit les éléments suivants :**

- valoriser le potentiel foncier et bâti dans le tissu urbain existant ;
- gérer efficacement le foncier et organiser le développement urbain ;
- limiter la dispersion de l'habitat dans l'espace agricole.

En prévoyant 45% de ses nouvelles constructions au sein de l'enveloppe urbaine, en prévoyant deux sites de développement situés en continuité immédiate de l'espace bâti du bourg et en ne prévoyant aucune extension de hameau, le projet de PLU est compatible avec les objectifs du SCoT en vigueur.

## LA JUSTIFICATION DES SITES EN EXTENSION CHOISIS

Le PADD affiche l'ambition de réaliser 55 logements sur les 11 années à venir, ce qui nécessite la réalisation de 30 logements en extension sur 2.5 ha.

Le choix de l'implantation des sites en extension

Pour cette surface à trouver en extension, les élus ont immédiatement pensé à 3 secteurs. L'analyse de leur atouts / faiblesses ont permis de faire le choix.

### La Massicaudière – nord :



Superficie : environ 1.6 ha

Exposition : orienté sud

Tissu urbain immédiat : en lien direct avec l'urbanisation du bourg puisqu'il est longé par le lotissement de la Croix Papillon au nord, par deux nouvelles constructions à venir (PC déposé) à l'est, par une habitation à l'ouest et par deux habitations au sud.

Utilisation actuelle : exploité à des fins agricoles. La superficie permettrait de prendre l'ensemble du secteur et de ne pas générer de reliquat pour l'agriculture ou de créer de nouvelles franges d'habitat sur un secteur cultivé.

Impact paysager : Entouré d'urbanisation, le site présenterait un impact paysagé moindre d'autant plus que sa topographie demandera des implantations étagées.

Présence des réseaux : le réseau d'assainissement arrive au bout de la rue des Rabines et donc à la porte du site.

Autres caractéristiques : Des entrées de caves sont à noter sur l'arrière des deux habitations au sud, soit sur la lisière sud du site. Après vérification des données disponibles auprès du Syndicat Cavités 37, ces caves ne sont pas très profondes et seule une bande d'une dizaine de mètres derrière les entrées de caves est à préserver de toute implantation bâtie sur les parcelles situées au-dessus des caves.

### La Massicaudière – sud :



Superficie : environ 2.8 ha

Exposition : orienté nord- nord est

Tissu urbain immédiat : connecté au bourg par l'urbanisation de la rue des Rabines (habitations à l'est et au nord).

Utilisation actuelle : exploité à des fins agricoles. La superficie totale nécessaire au PLU pourrait être entièrement prise sur ce secteur mais cela générerait une nouvelle frange d'habitat sur la partie agricole restante à l'ouest et sur la partie

sud aujourd'hui préservée de toute habitation.

Impact paysager : En entrée de bourg, sur un site entièrement agricole, le site présenterait un impact paysagé assez marquant. Toutefois, les lignes de crêtes présentent sur le site permettent de masquer une partie du site et la haie existante au sud permet d'imaginer une intégration facilitée des futures constructions.

Présence des réseaux : le réseau d'assainissement arrive au début du chemin de la Massicaudière, une extension de réseau serait à prévoir.

Autres caractéristiques : Des entrées de caves sont à noter sur l'arrière des habitations de la rue de la Massicaudière. Ces caves n'ont pas été prospectées, aucune connaissance sur leur état, profondeur, sensibilité n'est disponible.

L'entrée du site pourrait se faire uniquement par le chemin de la Massicaudière, un aménagement de voirie serait à prévoir pour remonter jusqu'au site.

### Larré :



Superficie : environ 0.7 ha

Exposition : orienté ouest

Tissu urbain immédiat : connecté au hameau de Larré qui est en plein développement sur la partie située sur la commune de Saint-Paterne-Racan.

Utilisation actuelle : exploité à des fins agricoles. La superficie permettrait de prendre l'ensemble du secteur et de ne pas générer de reliquat pour l'agriculture. Il étend par contre la frange d'habitat qui vient se positionner en limite de secteur naturel à l'est.

Impact paysager : Entouré d'urbanisation, le site n'est pas visible dans le grand paysage.

Présence des réseaux : non desservi par l'assainissement collectif.

Autres caractéristiques : Le site est situé dans un hameau, en lien direct avec la commune de Saint-Paterne, les nouveaux habitants se rendront plus facilement sur la commune voisine que sur le bourg de Saint-Christophe.

### Conclusions :

Le site de la Massicaudière –nord à particulièrement retenu l'attention du fait de son exposition très favorable à un ensoleillement favorisant les économies d'énergies, de son intégration facilitée au sein de la trame urbaine du bourg, de la présence d'une liaison douce par le chemin des Caves Blanches permettant de relier aisément le bourg, de sa desserte par les réseaux et de par son intégration peu perceptible dans le grand paysage permettant de ne pas dénaturer la perception du bourg.

Par contre, ce site présente une surface d'environ 1,6 ha, dont 0,3 ha sont mobilisés par la préservation des entrées de caves, il représente alors un potentiel de 16 logements. Afin de garantir les surfaces nécessaires au besoin de 55 logements, il reste à trouver un secteur permettant d'absorber les 14 logements restants, soit aux alentours d'1 ha.

Le choix s'est porté sur la définition d'un secteur à l'entrée de la zone de la Massicaudière-sud d'une superficie correspondant aux besoins. En effet, au vu des contraintes que présente le territoire de Saint-Christophe-sur-le-Nais

(inondations, cavités, topographie) et des atouts à préserver (patrimoine, grand paysage, économie agricole..), peu de sites se prêtent à recevoir le développement du bourg et en quelques documents d'urbanisme, les dents creuses du bourg seront remplies. Aussi, même si ce PLU vise à réfléchir à horizon d'une dizaine d'années, les élus souhaitent tout de même voir plus loin. Ainsi, si le développement démographique nécessite de repartir sur un développement de l'urbanisation, au terme de ce PLU, il y a des chances que cela se fasse sur le secteur de la Massicaudière –sud. La réflexion s'est alors portée sur la manière d'aménager ce secteur.

Le site présente de nombreuses difficultés et n'est pas prêt à recevoir de l'urbanisation dans l'immédiat. Dans un premier temps, des études sur les cavités situées sur la frange est sont à réaliser pour connaître l'état sanitaire de celles-ci, la dangerosité d'un aménagement sur les terrains au-dessus etc. Dans un second temps, le secteur demande un investissement communal important puisqu'une extension des réseaux d'assainissement et un aménagement de la voirie principale sont à réaliser. Enfin, sa configuration en grande entité agricole ne permet pas d'imaginer un découpage « idéal » permettant de proposer une opération d'aménagement cohérente et présentant le moins d'impact possible sur l'entité agricole restante.

Le choix a alors été fait de conserver une zone d'environ 1ha à l'entrée sud de cette grande entité en zone 2AU, donc fermée actuellement à l'urbanisation. L'objectif est de permettre aux élus de se concentrer sur l'aménagement des zones 1AU du bourg et de la Massicaudière-nord en priorité tout en intégrant au projet communal les investissements nécessaires à l'ouverture de la zone de la Massicaudière-sud. Cela permet également de disposer d'un temps de réflexion supplémentaire nécessaire pour imaginer l'aménagement futur de la zone, notamment avec le retour de l'aménagement du secteur de la Massicaudière-nord.

## PARTIE 3 : EXPLICATION DES CHOIX RETENUS POUR L'ÉTABLISSEMENT DES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)

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 et les déplacements.

Les OAP aménagement peuvent, conformément aux dispositions de l'article L.151-7 du code de l'urbanisme :

*1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune ;*

*2° Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;*

*3° Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;*

*4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;*

*5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;*

*6° Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L. 151-35 et L. 151-36.*

25

Dans le cadre du PLU de la commune de Saint-Christophe-sur-le-Nais, deux types d'OAP ont été réalisées :

- Une OAP thématique sur la prise en compte du risque cavité
- Deux OAP aménagement dites « sectorielle » sur les zones à urbaniser ouvertes à l'urbanisation à l'approbation de ce PLU (zones 1AUh)

La zone 2AUh, non ouverte à l'urbanisation, ne fait pas l'œuvre d'une OAP puisque l'évolution future du document d'urbanisme pour permettre son ouverture à l'urbanisation sera l'occasion de définir des orientations d'aménagement.

Une OAP thématique a été définie pour les secteurs potentiellement sous-cavés. En effet, la commune présente un relief chahuté ayant donné lieu à de nombreux flancs de coteaux qui ont permis une exploitation facile de la roche calcaire présente. Aussi, le territoire est parcouru de caves, plus ou moins profondes, qui sont aujourd'hui largement délaissées. Cette inexploitation engendre des risques d'effondrement mais également une altération du coteau. Afin de limiter ce risque, le projet souhaite permettre la revalorisation des caves qui permettrait un meilleur entretien de celles-ci et notamment de leur entrée et donc du coteau.

Le périmètre d'application de cette OAP n'a pas été facile à définir puisqu'il n'y a pas de cartographies existantes sur les coteaux habités de la commune. Basées sur l'identification des caves inscrites sur les cartes IGN et sur la connaissance des élus, des zones tampons de 100 m de part et d'autre du linéaire identifié ont été réalisées. À l'intérieur de ces zones tampons s'applique l'OAP thématique.

Cette OAP définit des principes à vocation pédagogiques et tournés vers le conseil plutôt que vers la prescription.

## LES OAP AMÉNAGEMENT DITES « SECTORIELLES »

Chaque OAP sectorielle est délimitée au plan de zonage par une trame spécifique qui renvoie au document d'OAP.

Les OAP sectorielles se présentent sous forme de schémas, sur fond de photographie aérienne. Les principes d'aménagement y sont représentés schématiquement, leur tracé et leurs positionnement ne sont donc pas à prendre pour argent comptant. Ce schéma est accompagné d'un programme écrit qui détail et explique les principes. L'objectif de ces OAP est bien d'orienter de manière qualitative l'évolution des sites concernés, en tenant compte de leur échelle, du contexte environnant, afin d'aboutir à une organisation cohérente. Le niveau de précision des principes d'aménagement exposés varie en fonction des enjeux identifiés sur le site et tente de répondre aux différents objectifs affichés au PADD.

Pour plus de lisibilité, les OAP sectorielles sont organisées de la même manière :

- Le contexte dans lequel se trouve le site concerné ;
- Les objectifs à atteindre par le biais de l'OAP ;
- Le programme, notamment l'objectif de logements ;
- Le parti d'aménagement détaillant les besoins en matière de desserte, mobilité, réseaux, qualité urbaine et architecturale et de qualité environnementale et paysagère

Ces OAP sectorielles permettent de s'assurer de la poursuite des objectifs en logements affichés au PADD, sur des sites stratégiques pour le développement du bourg. Le foncier des sites identifiés pour recevoir le développement de l'habitat n'étant majoritairement pas communal, il est d'autant plus important d'encadrer les modes d'aménagement, sans ces règles des projets en total contradiction avec les besoins de la collectivité ne pourraient être refusés.

Au final, ce sont deux OAP qui viennent cadrer le développement de la commune. Elles représentent environ 3 ha et proposent une trentaine de logements.

27

### 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. Ce site est caractérisé par une grande sensibilité paysagère mais il se présente aujourd'hui comme une enclave dans l'urbanisation de cette partie nord du bourg, d'autant plus avec la sortie imminente du projet de maison médicale au sud de la Salle de Beau Soulage et la prévision d'aménagements légers sur le site à l'interface entre la salle Beau Soulage et le futur secteur d'habitat.



Seule 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.



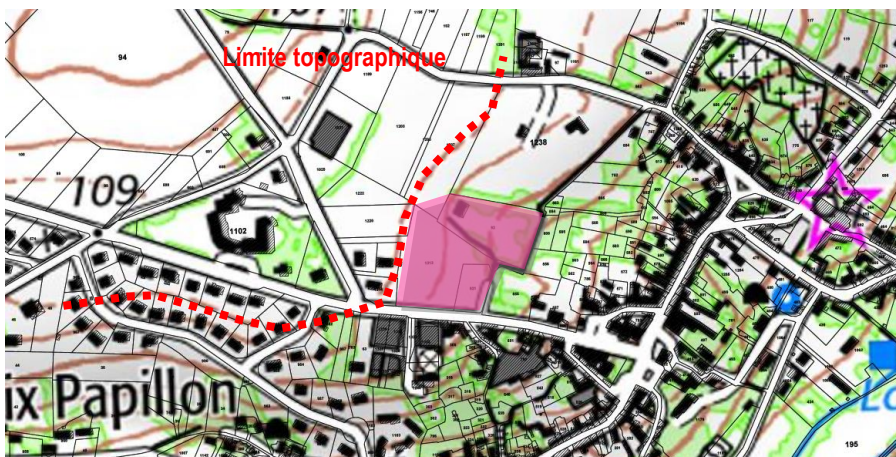
Vue 1 – Vers la vallée de l'Escotais et son coteau sud

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, mais, eu égard à la configuration du terrain, les coûts de décaissement du coteau pour venir encadrer le bâti dedans apparaissent prohibitifs. 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), permettant une orientation légèrement nord-ouest / sud-est des façades principales adaptée à l'optimisation des apports solaires.

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**

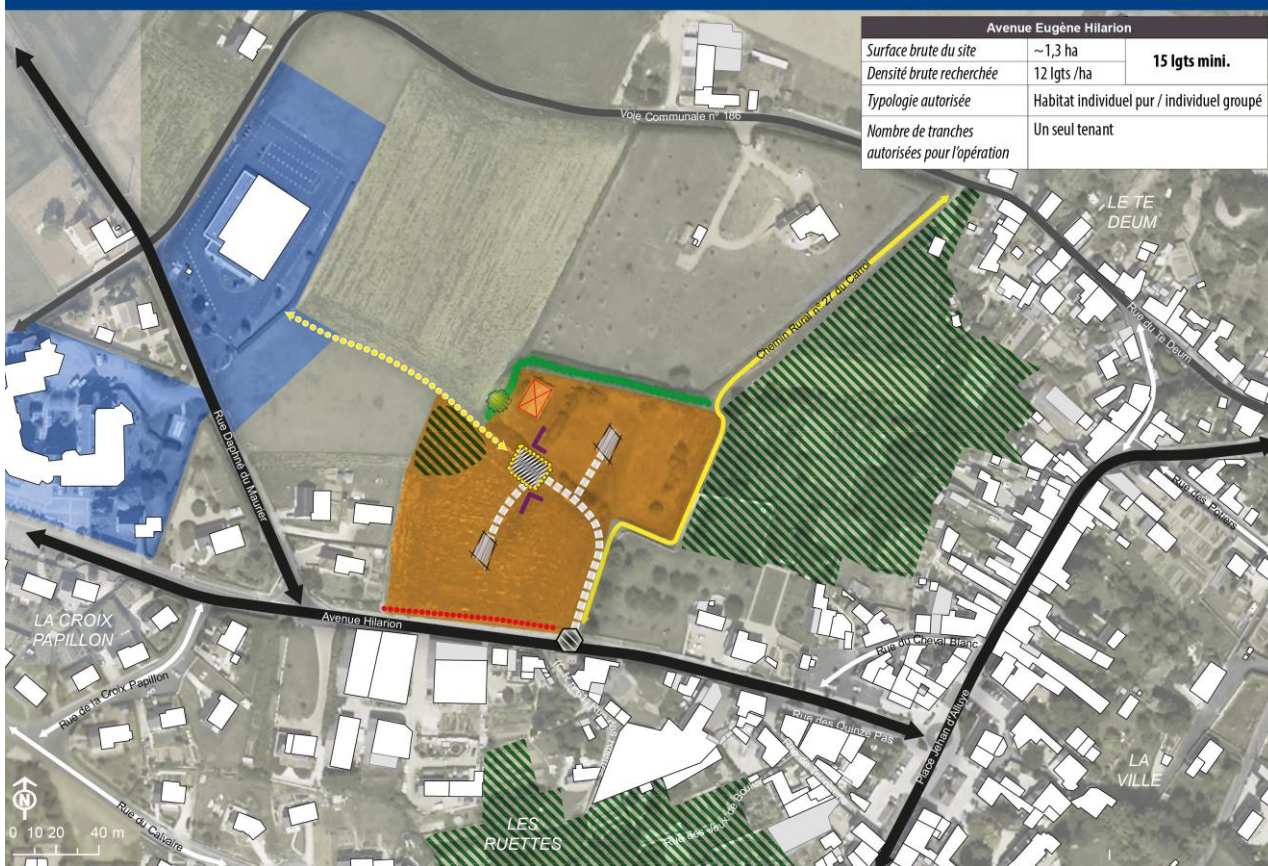
Le positionnement du site en surplomb du bourg et au vu du cadre végétal encadrant le site, il est nécessaire de prévoir la mise en œuvre d'un filtre paysager, sous forme de haie bocagère à planter en haut de talus, afin de limiter l'impact visuel de l'opération dans le grand paysage.

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.



30

## 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



31

## 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, mais, eu égard à la configuration du terrain, les coûts de décaissement du coteau pour venir encastrier le bâti dedans apparaissent prohibitifs. 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), permettant une orientation ouest-est des façades principales adaptée à l'optimisation des apports solaires.

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

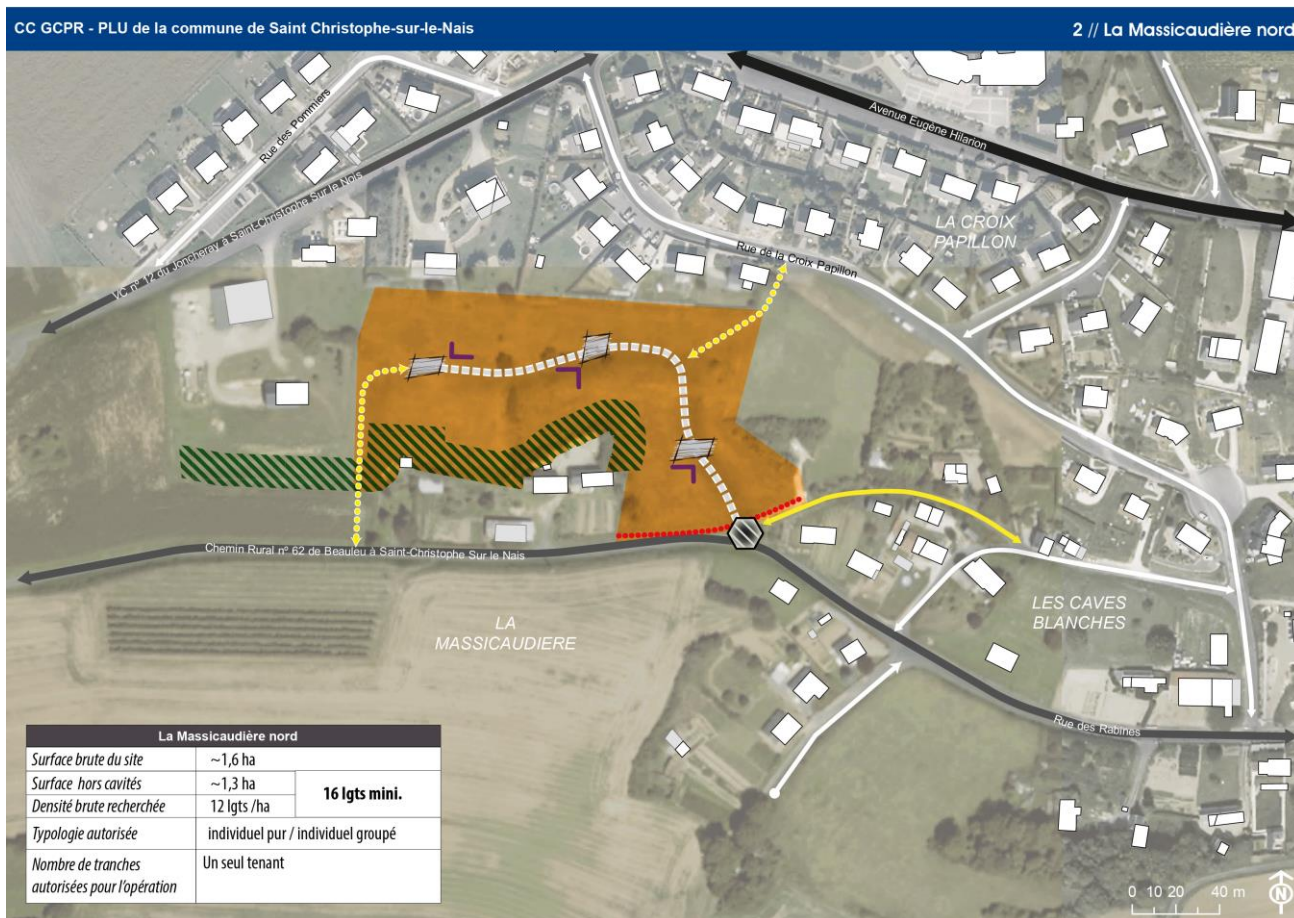
• **Risques**

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.





## **PARTIE 4 : EXPLICATION DES CHOIX RETENUS POUR L'ÉTABLISSEMENT DU RÈGLEMENT (ÉCRIT ET GRAPHIQUE)**

### LES ZONES URBAINES

*Se reporter à la partie «01a – Diagnostic- Partie 2 Le Diagnostic - Formes urbaines et développement de l'urbanisation » pour une analyse détaillée.*

Les zones urbaines, dites zones « U » correspondent aux secteurs déjà urbanisés et aux secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. Afin de permettre un classement des sols et de définir leur utilisation, on distinguera différentes zones U :

- ⇒ **UA** : La zone UA est une zone urbanisée à vocation mixte (habitat, équipement, activités), correspondant aux parties anciennes des espaces urbanisés du territoire (centre-ville, faubourg) caractérisées par une forme urbaine spécifique et une qualité architecturale à préserver.
- ⇒ **UB** : La zone UB est une zone urbanisée à vocation mixte (habitat, équipement, activités), correspondant aux extensions urbaines de la commune, caractérisées par une forme urbaine et une qualité architecturale plus hétérogènes qu'à l'intérieur de la zone UA.
- ⇒ **UE** : La zone UE est une zone urbanisée à vocation dominante d'accueil d'équipements, correspondant aux sites structurés représentant une emprise significative à l'échelle de la commune (Salle Beau Soulage, cimetière, mairie, salle du foyer, école primaire)
- ⇒ **UY** : La zone UY est une zone urbanisée à vocation d'accueil d'activités économiques (activités économiques et atelier municipal situés à l'entrée du faubourg).

## ZONE UA

### IDENTIFICATION

Les cœurs du bourg et du faubourg sont structurés autour d'un noyau ancien caractérisé par la présence d'un bâti patrimonial, témoin des formes architecturales identitaires passées. Les implantations bâties sont strictes, généralement disposées en ordre continu à l'alignement de la voie. Si les façades des constructions ne forment pas ce front bâti continu, la continuité minérale sur la rue est souvent assurée par des murs de clôture (*cf* : 01.a, *Rapport de Présentation, diagnostic*).

Cette zone UA vise alors les entités urbaines patrimoniales de la commune qui se reconnaissent par l'accumulation de critères historiques et patrimoniaux (morphologie du bâti, architecture, éléments de composition de la façade, petit patrimoine, murs etc.).

Cette zone est également dotée des équipements publics nécessaires à la construction (réseaux d'eau potable, d'électricité, etc.). Le réseau d'assainissement collectif y est majoritairement présent, si ce n'est pas le cas les constructions disposent d'un assainissement individuel.

La zone UA du bourg, dessinée de rue des Rabines à la Fraisotière, présente une mixité des fonctions. Bien sûr les logements y sont représentés en grande majorité mais on retrouve également les commerces, des services et des activités artisanales. La zone UA du faubourg, dessinée de part et d'autre de la rue Saint Gilles en face du passage à niveaux, n'est composée que d'habitat.

Même si la zone UA est bâtie depuis de nombreuses années, elle recèle encore quelques dents creuses libres de constructions. La zone UA du bourg contient également des grandes poches « ouvertes » qui correspondent en partie aux jardins des habitations situées en contrebas le long de la rue du Te Deum ou le long de la rue des Caves Blanches. Ces jardins participent pleinement à l'histoire locale et à la qualité urbaine de ces espaces densément urbanisés.

### DESTINATION

La zone UA est destinée à associer des fonctions résidentielles à des fonctions actives d'équipements, de commerces, de services, d'économie etc. dont la présence est compatible avec l'habitat. Cette zone doit, bien entendu, pouvoir évoluer progressivement tout en conservant son caractère ancien identitaire.

## OBJECTIFS DES DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES

Par le règlement de la Zone UA, la commune s'attache à conserver les composantes des formes urbaines et architecturales de ses tissus anciens (implantation, hauteur, formes architecturales). Elle répond donc à l'objectif général du PADD de conservation de son cadre de vie rural, élément indispensable à son attrait résidentiel et touristique.

Par la mixité des fonctions possibles sur la zone UA, la commune entend permettre la poursuite des objectifs en logements par la densification, et le maintien d'une offre en équipements, commerces et services de proximité. D'ailleurs, les règles plus strictes applicables aux constructions au sein de la zone permettront des réalisations plus qualitatives et dans le respect du bâti environnant.

Au sein des espaces libres en zone UA, pourront également s'installer quelques entreprises si elles n'émettent pas de nuisance pour le bâti environnant. Celles qui y sont déjà présentes auront également la possibilité d'évoluer. Le maintien et la création d'emplois seront donc possibles dans cette zone.

Les possibilités données en construction à l'intérieur de la zone UA visent également à limiter la consommation d'espaces agricoles et naturels. Toute construction qui y sera faite, ne sera pas réalisée en dehors des enveloppes actuellement urbanisées. Cette densification douce des tissus urbains participe également au rapprochement des habitants des principaux équipements, commerces et services de centres-bourgs, pour une réduction des besoins en déplacements.

Malgré des règles qualitatives plus strictes, les installations d'énergies renouvelables sont possibles afin de contribuer à leur développement généralisé.

## ZONE UB

### IDENTIFICATION

Entre lotissements et urbanisation linéaire, des espaces à dominante d'habitat pavillonnaire se sont développés autour du bourg et du faubourg. C'est le cas également du hameau de Larré qui constitue une extension récente de l'urbanisation de Saint-Paterne-Racan. Les formes urbaines générées par ce type d'urbanisation sont moins qualitative, plus systématiques et présentent, notamment, un bâti discontinu implanté en retrait des voies et des limites séparatives.

Cette zone est dotée des équipements publics nécessaires à la construction (réseaux d'eau potable, d'électricité, etc.). Dans certains cas, le réseau d'assainissement collectif est présent, sinon les constructions disposent de leur propre assainissement autonome.

Les fonctions sont mixtes sur la Zone UB. On y retrouve majoritairement des logements mais également des équipements publics, des services, voire quelques activités artisanales peu nuisantes.

Bien qu'entièrement aménagée, la zone UB présente quelques dents creuses libres de constructions et espaces de densification. Cette zone UB est majoritairement en contact direct avec les espaces agricoles et naturels alentours.

Généralement, cette zone UB est en contact direct avec les espaces agricoles et naturels alentours.

Précisons que la zone UB intègre les équipements de santé actuels et à venir (EHPAD et local médical) afin de permettre les développements prévus.

### DESTINATION

La zone UB est destinée à associer des fonctions résidentielles à des fonctions actives d'équipements, de services, d'économie, etc, dont la présence est compatible avec l'habitat. Cette zone n'étant pas caractérisée par une identité urbaine spécifique, contrairement à la zone UA, les règles d'urbanisme y sont volontairement plus souples et propices à la diversité des projets.

## OBJECTIFS DES DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES

Par le règlement de la Zone UB, la commune s'attache à poursuivre ses objectifs en développement démographique, notamment par la construction diversifiée de logements.

Elle entend également, par la mixité des fonctions possible en zone UB, permettre le maintien d'une offre en équipements, et services ainsi que la création d'emplois pour des activités compatibles avec la proximité de logements.

Les possibilités données en construction à l'intérieur de la zone UB visent également à limiter la consommation d'espaces agricoles et naturels. Toute construction qui y sera faite, ne sera pas réalisée en dehors des enveloppes actuellement urbanisées. Cette densification douce des tissus urbains participe également au rapprochement des habitants des principaux équipements, commerces et services de centres-bourgs pour une réduction des besoins en déplacements. Pour favoriser une densification qualitative, les règles d'implantation permettent l'alignement en limite (qu'elle soit séparative ou avec l'espace public).

Grâce à des règles qualitatives moins strictes, les installations d'énergies renouvelables sont possibles afin de contribuer au développement généralisé de ce type d'énergie.

## **ZONE UE**

### IDENTIFICATION

Certains équipements sont inclus à la zone UA (ancienne poste...) ou la zone UB (EHPAD...). Toutefois, certains équipements se distinguent par leur dimension ou parce qu'ils sont regroupés sur un même site. Dans ce cas, ils sont délimités par une zone UE sur le règlement graphique, zone à vocation dominante d'équipements. C'est le cas des trois pôles d'équipements de la commune : celui constitué par la mairie, le foyer et l'école, celui de la Salle Beau Soulage et celui du cimetière.

En dehors du cimetière, ces équipements sont desservis par le réseau d'assainissement collectif.

### DESTINATION

Il s'agit d'une zone destinée principalement à l'implantation et au développement d'équipements collectifs quel que soit leur domaine : sport, loisirs, culture, enseignement, santé, social, technique...

### OBJECTIFS DES DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES

Par le règlement de la Zone UE, la commune entend conforter les pôles actuels d'équipements et pour certains prévoir leur évolution, notamment dans le cadre de projets de complément aux équipements existants (aire de stationnement, développement du cimetière etc.)

Grâce à des règles qualitatives moins strictes, la commune souhaite permettre la réalisation de projets contemporains et entend profiter des volumes bâtis importants en zone UE pour l'implantation d'installations d'énergies renouvelables.

## **ZONE UY**

### IDENTIFICATION

La zone UY est une zone à vocation d'accueil d'activités économiques, correspondant aux deux activités et à l'atelier municipal situés en entrée du faubourg, à proximité de la voie ferrée.

Ces activités sont desservies par le réseau d'assainissement collectif.

### DESTINATION

Il s'agit d'une zone destinée principalement à l'implantation et au développement d'activités économiques de tout domaine, qu'elles soient ou non compatibles avec la proximité de l'habitat.

### OBJECTIFS DES DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES

Les dispositions réglementaires de la zone UY visent à permettre l'accueil de nouvelles activités dans une logique d'optimisation foncière (souplesse des dispositions relatives aux implantations pour permettre une densification), tout en tenant compte de l'environnement dans lequel elles s'insèrent notamment en termes de volumétrie, d'aspect extérieur des constructions, d'accès ...

## LES ZONES À URBANISER

Les zones à urbaniser, dites zones « AU », correspondent aux secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation.

On distinguera différentes zones AU :

**1AU** : La zone 1AU est une zone à urbaniser dont les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à sa périphérie immédiate ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone ; les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement, qui en ont défini les conditions d'aménagement et d'équipement.

**2AU** : La zone 2AU est une zone à urbaniser dont les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à sa périphérie immédiate n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone ; son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme comportant notamment les orientations d'aménagement et de programmation de la zone.

- Un secteur **2AUh, à vocation dominante d'habitat** a été créé, identifiant le site d'extension urbaine de la Massicaudière sud.

38

### ZONE 1AUH

#### IDENTIFICATION

Une zone **1AUh, à vocation dominante d'habitat** a été créée, identifiant les sites d'extension urbaines ou de densification d'une surface significative : site de l'avenue Eugène Hilarion et site de la Massicaudière nord.

#### DESTINATION

**La vocation dominante de ces secteurs est l'habitat.** La mixité sociale et fonctionnelle est néanmoins recherchée au sein de ces nouveaux espaces à urbaniser.

#### OBJECTIFS DES DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES

Pour chacun des sites concernés, l'urbanisation doit être réalisée dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble cohérente, de qualité (en terme d'insertion des constructions dans le site et d'aménagement des espaces publics), et permettre un bon fonctionnement avec le tissu urbain existant.

Les zones disposent d'une OAP, un lien de compatibilité avec celles-ci s'applique.

La majeure partie des autres dispositions réglementaires se rapprochent des règles édictées pour la zone UB. Toutefois, il est demandé que l'implantation des constructions principales se fassent à minima sur une limite séparative. Cette disposition vise à améliorer la qualité urbaine des nouveaux secteurs de la commune.

### ZONE 2AUH

#### IDENTIFICATION

Une zone **2AUh, à vocation dominante d'habitat** a été créée, identifiant le site d'extension urbaine de la Massicaudière sud.

## DESTINATION

Cette zone constitue des espaces de réserve foncière pour la satisfaction des besoins de développement futur de la commune. Il convient donc d'y éviter les occupations et utilisations du sol qui viendraient rendre plus compliquée son urbanisation future.

## OBJECTIFS DES DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES

La règle édictée a pour objectif d'éviter toute occupation ou utilisation des sols incompatibles avec la vocation future de la zone. Ce sera lors de l'ouverture à l'urbanisation des sites qu'un règlement spécifique sera élaboré, en s'appuyant sur les principes d'aménagement qui auront été retenus au niveau de l'élaboration des OAP.

## LES ZONES AGRICOLES

La zone agricole correspond aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles, au sein de laquelle seules sont autorisées les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et aux services publics ou d'intérêt collectif, ainsi que des évolutions très limitées du bâti existant et, depuis la loi ELAN du 23 novembre 2018, « les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles » sous certaines conditions (cf. extrait ci-dessous de l'article L 151-11 du code de l'urbanisme).

Extrait de l'article L 151-11 du code de l'urbanisme :

« ...

*II.- Dans les zones agricoles ou forestières, le règlement peut autoriser les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. L'autorisation d'urbanisme est soumise pour avis à la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers. »*

39

## ZONE A

### IDENTIFICATION

**Les zones agricoles, dites zones « A »**, correspondent aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

La zone A comprend un sous-secteur **Av** délimitant les entités agricoles non constructibles du fait de leur classement en AOC coteaux-du-Loir.

### DESTINATION

Dans l'ensemble de la zone A (sous-zonages compris), les occupations et utilisations du sol autorisées sont limitées, mais correspondent à minima :

- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- à l'évolution très encadrée des habitations existantes n'ayant pas de lien avec l'activité agricole ;
- aux changements de destination contribuant à la création d'habitation nouvelle ou de salle de réception sous réserve notamment de faire l'objet d'une identification au Règlement – Documents graphiques ;
- aux affouillements et exhaussements de sol à condition qu'ils soient liés à l'activité agricole ou commandés par la déclivité du terrain pour la réalisation d'une autre occupation ou utilisation du sol autorisée dans la zone ;
- aux aménagements liés à la conservation, la restauration, la mise en valeur ou l'entretien des milieux naturels y compris des zones humides et des continuités écologiques ;

- à la restauration et la reconstruction d'éléments de petit patrimoine (chapelle, loge de vigne...), sous réserve qu'elles respectent les caractéristiques architecturales traditionnelles de ces édifices et qu'elles s'effectuent dans le cadre d'une action de mise en valeur ou de promotion du petit patrimoine local ;
- aux abris pour animaux ne relevant pas d'une exploitation agricole, sous réserve d'être ouverts sur un côté, démontables (pas d'éléments inamovibles), réalisés en bois, de ne pas excéder une emprise au sol de 30 m<sup>2</sup> et que le sol ne soit pas imperméabilisé.

Dans la zone A (hors sous-zonage), sont naturellement autorisées les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole, ainsi qu'à celles liées à une diversification de l'activité de l'exploitation agricole et les constructions et équipements de production d'énergies renouvelables à partir de sources renouvelables, sous réserve d'être compatibles avec la vocation agricole de la zone.

Les sous-zonages sont quant à eux plus restrictifs que la zone A générique en termes d'occupations et d'utilisations du sol autorisées ; en plus de ce qui est autorisé dans l'ensemble de la zone A (sous-zonages compris) seul ce qui est en relation directe avec l'objectif de leur création est ajouté. Le sous-zonage Av, afin de ne pas permettre un mitage, du fait même de l'activité agricole, de terroirs de grande qualité, n'y autorise en plus que les constructions, aménagements et installations nécessaires à l'activité viticole pour l'adaptation au changement climatique (éoliennes anti-gel, dispositifs d'aspersion ...), pour la culture de vignes en terrasses (affouillements et exhaussements de sol), pour le stockage des marcs (plateforme), pour la gestion des effluents viticoles.

#### OBJECTIFS DES DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES

Au sein de la zone A :

- protéger les terres et les exploitations agricoles,
- permettre une diversification de l'activité agricole (gîte rural, chambre d'hôtes...) et le prolongement de l'activité agricole (transformation de la production, vente directe...),
- permettre une valorisation du patrimoine bâti existant sans compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site,
- favoriser l'intégration dans le site des constructions à usage agricole.

### LES ZONES NATURELLES ET FORESTIÈRES

La zone N correspond aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

- soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique,
- soit de l'existence d'une exploitation forestière,
- soit de leur caractère d'espaces naturels,
- soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles,
- soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

Au sein de la zone N seules sont autorisées les constructions et installations nécessaires à l'exploitation forestière et aux services publics ou d'intérêt collectif, ainsi que des évolutions très limitées des habitations existantes, hors Secteur de Taille Et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL).

## ZONE N

#### IDENTIFICATION

La zone N est constituée par les parties du territoire à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence

d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels, soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles, soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

D'une manière générale, la zone N a été délimitée autour de l'espace de réservoir de biodiversité constituée par la vallée de l'Escotais mais d'autres critères ont été également retenus pour classer en zone N des parcelles présentant certaines sensibilités qu'il convient de préserver de toute urbanisation. En effet, la commune est riche d'un patrimoine naturel et architectural qu'il convient de mettre en valeur et de ne pas entacher par l'implantation d'une construction qui remettrait par exemple en cause une vue de qualité sur un patrimoine bâti intéressant ou la perception harmonieuse des paysages à une échelle plus vaste. La Municipalité a ainsi adopté deux principes :

- les abords et les cônes de vue sur le patrimoine remarquable de la commune sont préservés de l'urbanisation par un classement en zone naturelle stricte (N). La chapelle Saint-Gilles, le Moulin Basset, le château de Gênes, l'ancien pigeonnier, le château de Vaudésir le manoir de Bas-Sion sont concernés par ces dispositions. Ceci concerne également deux édifices à l'extérieur de la commune, le château de Saché et celui d'Hodebert visibles depuis le plateau de Saint-Gilles ;
- les espaces d'une grande sensibilité paysagère liée à la topographie, particulièrement exposés aux vues ou à des phénomènes de co-visibilités, sont également protégés en zone naturelle stricte (N). Les versants de la vallée de l'Escotais et des petites vallées sèches, ainsi que l'entrée sud du bourg de part et d'autre de la vallée de l'Escotais et le plateau de Saint-Gilles ont ainsi été identifiés.

Le grand massif forestier du château de Gênes et le secteur bocager de la Gadrière méritent également une telle protection en tant que milieux naturels sensibles et paysages de qualité.

Comme le permet l'article L.151-13 du code de l'urbanisme, **la zone N peut faire l'objet de « Secteurs de Taille Et de Capacité d'Accueil Limitées » (STECAL)**, autorisant des constructions, des aires d'accueil et des terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage, des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs. Il est précisé que ces STECAL doivent rester « à titre exceptionnel ».

41

Il convient de préciser que la loi ELAN du 23 novembre 2018 vient d'ajouter un alinéa à l'article L 151-13 du code de l'urbanisme, afin d'indiquer que « Leur caractère exceptionnel s'apprécie, entre autres critères, en fonction des caractéristiques du territoire, du type d'urbanisation du secteur, de la distance entre les constructions ou de la desserte par les réseaux ou par les équipements collectifs. »

Il est rappelé que la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) donnera son avis sur la délimitation de ces STECAL.

Dans le cas présent les élus de la commune se sont attachés à tenir compte de la réalité des lieux et des projets connus ou qui ont pu être mis en évidence dans le cadre de la concertation.

En résumé, les **STECAL** suivants ont été créés, sur environ 8,3 ha :

- Un secteur **Ne** (STECAL) a été créé, identifiant les secteurs d'équipements publics à caractère naturel (équipements sportifs ouverts) ainsi que les constructions, installations et aménagements à caractère technique et industriel des administrations publiques et assimilés, pouvant être source de nuisances (sites de traitement des eaux usées du Pont de Gênes et équipements sportifs de la RD6).
- Un secteur **Nl** (STECAL) a été créé, identifiant les espaces naturels à vocation de loisirs situés sur les abords de l'Escotais et aux abords de la salle de Beau Soulage afin de leur permettre des aménagements légers à vocation de loisirs.
  - Un sous-secteur **Nlc** (STECAL) a été créé, identifiant le site dédié à l'aménagement d'une aire d'accueil de camping-car.
- Un secteur **Np** (STECAL) a été créé, identifiant le Manoir de Vaudésir, le Moulin Bouleau, le Manoir de Gêne et le Moulin Basset et leur parc, afin de permettre la valorisation du potentiel bâti dans une logique de préservation et de mise en valeur d'un patrimoine bâti de caractère, tout en permettant une valorisation touristique encadrée.

- Un secteur **Ny** (STECAL) a été créé, identifiant les activités économiques ou artisanales afin de leur permettre des évolutions modérées en lien avec le développement de leur activité (activité artisanale et ancien restaurant de La Chartrie).

**Au total, au sein de la zone N, 12 STECAL ont été définis, sur une surface d'environ 8,3 ha (soit environ 2 % de la superficie de la zone N).**

**Dans le détail on compte :**

- ⇒ 2 STECAL « Ne » pour une surface de 0,89 ha
- ⇒ 3 STECAL « Ni » pour une surface de 2,67 ha
- ⇒ 1 STECAL « Nlc » pour une surface de 0,79 ha
- ⇒ 4 STECAL « Np » pour une surface de 3,27 ha
- ⇒ 2 STECAL « Ny » pour une surface de 0,7 ha

## DESTINATION

Dans l'ensemble de la zone N (sous-zonages et STECAL compris), les occupations et utilisations du sol autorisées sont limitées, mais correspondent à minima :

- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- à l'évolution très encadrée des habitations existantes ;
- aux changements de destination contribuant à la création d'habitation nouvelle ou de salle de réception sous réserve notamment de faire l'objet d'une identification au Règlement – Documents graphiques ;
- aux affouillements et exhaussements de sol à condition qu'ils soient liés à l'activité agricole ou commandés par la déclivité du terrain pour la réalisation d'une autre occupation ou utilisation du sol autorisée dans la zone ;
- aux aménagements liés à la conservation, la restauration, la mise en valeur ou l'entretien des milieux naturels y compris des zones humides et des continuités écologiques ;
- à la restauration et la reconstruction d'éléments de petit patrimoine (chapelle, loge de vigne...), sous réserve qu'elles respectent les caractéristiques architecturales traditionnelles de ces édifices et qu'elles s'effectuent dans le cadre d'une action de mise en valeur ou de promotion du petit patrimoine local ;
- aux abris pour animaux ne relevant pas d'une exploitation agricole, sous réserve d'être ouverts sur un côté, démontables (pas d'éléments inamovibles), réalisés en bois, de ne pas excéder une emprise au sol de 30 m<sup>2</sup> et que le sol ne soit pas imperméabilisé.

Quant aux STECAL, ils permettent, en plus de ce qui est autorisé à minima dans l'ensemble de la zone N (sous-zonage et STECAL compris), une constructibilité en lien direct avec l'objectif de leur création, dont la capacité d'accueil est limitée.

Pour le STECAL « **Ne** », seuls sont autorisés :

- les constructions, aménagements et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics ne remettant pas en cause le caractère naturel du secteur (équipements sportifs...) ;
- les constructions, aménagements et installations nécessaires aux locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées liées à la construction ou à l'évolution des stations d'épuration existantes ;
- les dépôts divers liés à un usage autorisé dans la zone ;
- les équipements d'accompagnement liés aux occupations ou utilisations du sol existantes ou autorisées dans le secteur qui leur sont directement nécessaires (bloc sanitaire, local technique...) ;
- les aires de stationnement liées à une activité autorisée sur la zone.

Pour le STECAL « **Ni** », seuls sont autorisés :

- les équipements sportifs et les constructions, installations et aménagements à vocation sportive et de loisirs ne remettant pas en cause la vocation naturelle dominante du secteur (ex. : préau, bloc sanitaire, local technique,

ponton ...), dans la limite de 50 m<sup>2</sup> d'emprise au sol nouvelle à la date d'approbation du PLU dans le cas d'une construction nouvelle et sans limite d'emprise dans le cas d'un changement de destination d'un bâtiment existant ;

- les parcs de stationnement de véhicules liés à une construction ou installation autorisée dans le secteur ;
- les structures provisoires (installation saisonnière) à usage de loisirs, tourisme (tente, parquets, ...) et activités commerciales qui leurs sont directement liées.

Pour le STECAL « **Nlc** », seuls sont autorisés :

- l'aménagement d'espaces de stationnement dans le cadre la réalisation d'une aire d'accueil de camping-cars ;
- les constructions nécessaires à la création d'une aire d'accueil de camping-cars dans la limite d'une emprise au sol maximale de 10 m<sup>2</sup>.

Pour le STECAL « **Np** », seuls sont autorisés :

- Les changements de destination, de constructions régulièrement autorisées existantes à la date d'approbation du PLU, pour une vocation de logement, d'hébergement, de restauration, d'hébergement hôtelier et touristique, d'équipement d'intérêt collectif et services publics, de salles d'art et de spectacles, d'activités viticoles d'activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle dans les domaines de la culture, du tourisme, des loisirs, de l'enseignement, de la formation, sous réserve de contribuer à la valorisation d'un patrimoine bâti de caractère et de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.
- Pour les constructions existantes, de se limiter à une extension maximale de 30% de l'emprise au sol du bâtiment existant à la date d'approbation du PLU dans le cadre d'une construction neuve, dès lors que cette extension ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.
- Pour les constructions nouvelles, de se limiter à des constructions de faible emprise au sol (maximum 30 m<sup>2</sup>) dont l'usage ne peut être assuré dans les bâtiments existants (ex. : bloc sanitaire, billetterie, kiosque, garage ...), ainsi qu'à la réalisation de piscine, et sous réserve que leur implantation ne porte pas atteinte à la qualité paysagère du site.
- Pour les aménagements nouveaux, de se limiter à la réalisation d'aires de stationnement paysager sous réserve que leur implantation ne porte pas atteinte à la qualité paysagère du site.

Pour le STECAL « **Ny** », seuls sont autorisés :

- Les évolutions suivantes pour les constructions existantes à usage d'activités :
  - ⇒ les changements de destination d'un bâtiment existant pour l'activité existante dans ledit secteur Ny ;
  - ⇒ l'augmentation maximale de 30% de l'emprise au sol des bâtiments existants à la date d'approbation du PLU (augmentation par extension de bâtiment existant ou création de nouveau bâtiment ne générant pas l'implantation d'une nouvelle activité), dès lors que cette augmentation ne compromet pas l'activité agricole ;
  - ⇒ les surélévations ;
  - ⇒ l'aménagement d'aires de stationnement nécessaire au fonctionnement de l'activité.

## OBJECTIFS DES DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES

Au-delà de l'encadrement très strict des occupations et utilisations des sols soumises à conditions, le règlement de la zone N et surtout des différents secteurs créés vise à permettre l'intégration dans le paysage des futures constructions et installations, ainsi qu'une valorisation du patrimoine bâti existant sans compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

Pour les STECAL des dispositions réglementaires complémentaires précisent les conditions de hauteur, d'implantation, de densité permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère agricole de la zone. Il fixe également les conditions relatives aux raccordements aux réseaux publics, ainsi que les conditions relatives à l'hygiène et à la sécurité auxquelles les constructions, les résidences démontables ou les résidences mobiles doivent satisfaire.

## LE TABLEAU DES SURFACES

Nomenclature des zones	Superficie en ha	%
Zones urbaines	63,4	3,48
UA	21,3	1,17
UB	39,0	2,14
UE	2,2	0,12
UY	0,9	0,05
Zones à urbaniser	4,0	0,22
1AUh	3,0	0,16
2AUh	1,0	0,06
Zones agricoles	1325,5	72,82
A	1270,2	69,79
Av	55,3	3,04
Zone naturelles	427,4	23,48
N	419,0	23,02
Ne	0,9	0,05
NI	2,7	0,15
Nlc	0,8	0,04
Np	3,3	0,18
Ny	0,7	0,04
<b>TOTAL</b>	<b>1820,2</b>	<b>100,00</b>

### LES FORMATIONS VÉGÉTALES ET ÉLÉMENTS NATURELS

L'intérêt écologique des formations végétales, ainsi que leur rôle dans l'animation et la perception des paysages, incitent à les protéger au moyen de l'outil réglementaire des Espaces Boisés Classés (EBC), qui entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement ou de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, qui permet une protection plus souple.

#### LA PROTECTION AU TITRE DES ESPACE BOISÉS CLASSÉS



Espace boisé classé

« Le défrichement est une opération volontaire ou accidentelle entraînant directement ou indirectement la destruction de l'état boisé d'un terrain et qui met fin à sa destination forestière. Nul n'a le droit de défricher ses bois sans autorisation. Lorsque la réalisation d'une opération ou de travaux soumis à autorisation administrative nécessite un défrichement, l'autorisation de défrichement doit être obtenue préalablement à la délivrance de cette autorisation administrative (ex : permis de construire). Le classement en « espace boisé à conserver, à protéger ou à créer » au plan local d'urbanisme (PLU) entraîne le rejet de plein droit de la demande. (Source : site internet de la Préfecture d'Indre-et-Loire).

Il est à préciser que les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable dans les espaces boisés classés. Toutefois, cette déclaration n'est pas requise :

1. Lorsque le propriétaire procède à l'enlèvement des arbres dangereux, des chablis et des bois morts ;
2. Lorsque les bois et forêts sont soumis au régime forestier et administrés conformément aux dispositions du titre I du livre 1er de la première partie du code forestier ;
3. Lorsque le propriétaire a fait agréer un plan simple de gestion
4. Lorsque les coupes entrent dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté du préfet pris après avis du Centre national de la propriété forestière.

Ce classement est donc à utiliser avec parcimonie puisqu'il fige fortement la vie du boisement. Dans le cas de commune présentant de nombreuses cavités, il n'est pas souhaitable d'instaurer de l'espace boisé classé sur les boisements situés au-dessus des caves puisqu'un abandon des bois ou un enracinement trop profond mettent en péril le sous-sol.

Ainsi, l'EBC n'a été instauré que sur les 18 boisements les plus patrimoniaux, les plus emblématiques dans le paysage et ne présentant pas de risque pour les potentielles caves situées en dessus.

#### UNE PROTECTION DES ÉLÉMENTS CONSTITUTIFS DE LA TRAME VERTE ET BLEUE



L.151-19



L.151-23

**Les parcs, bois, jardins et aménagements paysagers protégés** (articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'Urbanisme)



**Les haies protégées au motif de leur intérêt écologique** (article L.151-23 du Code de l'Urbanisme)



**Alignement d'arbres ou allée plantée d'intérêt patrimonial et paysager** (L.151-19 du Code de l'Urbanisme)



**Arbre remarquable d'intérêt patrimonial ou paysager** (article L.151-23 du Code de l'Urbanisme)



### **Terrains cultivés à protéger** (L 151-23 du Code de l'Urbanisme)



### **Mare et étang protégés** (article L. 151-23 du Code de l'Urbanisme)

Concernant les formations végétales participant de la qualification paysagère des espaces ruraux et urbains, favorisant l'intégration des constructions existantes ou à venir et participant de la Trame Verte et Bleue (TVB) du territoire, identifiés notamment lors de l'étude des potentiels de densification, il est fait application de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme.

Sont ainsi protégés les éléments suivants :

- **25 parcs, bois, jardins et aménagements paysagers protégés :**

Les « dispositions réglementaires liées à des représentations graphiques spécifiques sur le Règlement graphique » rappellent l'intérêt de la préservation de ces espaces. Des travaux ayant pour effet de modifier ponctuellement la configuration de ces bois, parcs et jardins et aménagements paysagers (ex. : abattage de quelques sujets, imperméabilisation du sol ...) peuvent être autorisés dans le cadre d'une intervention limitée, sous certaines conditions.

- **64 haies :**

Les « dispositions réglementaires liées à des représentations graphiques spécifiques sur le Règlement graphique » précisent que les haies identifiées doivent être maintenues et préservées de tout aménagement de nature à modifier leur caractère, ou obligatoirement replantées en bordure. Une souplesse est autorisée dans le cadre de travaux ponctuels sur les linéaires identifiés sous réserve, qu'au-delà de 10m, une replantation est demandée au titre de mesure compensatoire.

- **4 alignements d'arbres (entrée du Manoir de Vaudésir et accompagnement du chemin de randonnée de Vaux-Malherbe) :**

Les « dispositions réglementaires liées à des représentations graphiques spécifiques sur le Règlement graphique » rappellent l'obligation de procéder à une déclaration préalable pour modifier ou supprimer ces alignements et rappellent l'interdiction d'abattage. Si pour des raisons de risque pour la sécurité publique ou d'état sanitaire un sujet devait être abattu, une replantation de la même essence est demandée au titre de mesure compensatoire.

- **5 arbres remarquables :**

Les « dispositions réglementaires liées à des représentations graphiques spécifiques sur le Règlement graphique » précisent l'interdiction de supprimer ces arbres et l'interdiction de réaliser des travaux ou aménagements, au sein de la surface définie par le houppier, ceux-ci étant de nature à fragiliser l'arbre. Une exception à l'abattage est autorisée, dans le cas de risque sécuritaire ou d'état sanitaire le justifiant.

- **3 secteurs de terrains cultivés :**

Les « dispositions réglementaires liées à des représentations graphiques spécifiques sur le Règlement graphique » précisent l'interdiction de modification de ces milieux, à l'exception de celle nécessaire leur exploitation.

- **1 mare (la Paumerie) :**

Les « dispositions réglementaires liées à des représentations graphiques spécifiques sur le Règlement graphique » précisent l'interdiction de modification de ces milieux, à l'exception de celle nécessaire à sa mise en valeur ou entretien. Elles rappellent, en outre, l'interdiction de combler ces espaces.

## **UNE PROTECTION DES ÉLÉMENTS CONSTITUTIFS DE L'HISTOIRE DE LA COMMUNE**



L.151-19

**Les parcs, bois, jardins et aménagements paysagers protégés** (articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'Urbanisme)



*Edifice Ensemble bâti*

**Édifice ou ensemble bâti identifiés pour un motif d'ordre culturel, historique ou architectural** (article L.151-19 du Code de l'Urbanisme)

Le diagnostic a mis en évidence l'importance des constructions, des édifices et du petit patrimoine bâti qui ponctuent les paysages, sous forme de loge de vigne, de lavoirs, de calvaires, etc. Les élus ont alors décidé de l'identifier et de le protéger au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, afin de signifier au propriétaire la valeur patrimoniale de son bien et des mesures de préservation à respecter. La commune souhaitant instaurer le permis de démolir sur l'ensemble de son territoire, il n'est pas imposé par le règlement associé à cette protection.

Cette identification se base sur l'inventaire réalisé par la commission communale, complété par les apports de la population, dans le cadre de la concertation. Dans l'espace rural, les édifices protégés concernent 3 loges de vignes, la chapelle Saint-Gilles, la fuie de la forêt, le puit de la Folleterie et l'ancien séchoir dans la vallée de l'Escotais.

Au vu du nombre d'éléments patrimoniaux au cœur du tissu urbain ancien, il a été fait le choix de protéger l'ensemble de la zone UA au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme. Cela permet d'englober tout type d'édifice (mur, bâtiment, petit patrimoine...). Les secteurs « Np » ayant également un règlement permettant une certaine évolution dans le cadre de la mise en valeur de leur patrimoine, la même protection a été appliquée.

Au même titre, les parcs, bois, jardins et aménagements paysagers ayant un lien direct avec l'histoire de la commune ont été protégés. Ainsi, les parcs associés aux secteurs « Np » sont protégés pour leur lien direct avec l'histoire du patrimoine minéral protégé.

Sont ainsi protégés :

- **9 parcs, bois, jardins et aménagements paysagers protégés :**

Les « dispositions réglementaires liées à des représentations graphiques spécifiques sur le Règlement graphique » rappellent l'intérêt de la préservation de ces espaces. Des travaux ayant pour effet de modifier ponctuellement la configuration de ces bois, parcs et jardins et aménagements paysagers (ex. : abattage de quelques sujets, imperméabilisation du sol ...) peuvent être autorisés dans le cadre d'une intervention limitée, sous certaines conditions.

- **7 édifices et 6 ensembles bâtis identifiés pour un motif d'ordre culturel, historique ou architectural :**

Les « dispositions réglementaires liées à des représentations graphiques spécifiques sur le Règlement graphique » précisent que ces secteurs font l'objet d'une attention particulière et toute modification s'efforcera d'aller dans le sens d'un rétablissement des caractéristiques d'origine.



#### **Report approximatif des entités archéologiques (source : DRAC Centre VdeL – 2018)**

Afin de préserver les connaissances du territoire, les entités archéologiques sont également reportées sur le règlement graphique, à titre informatif.

### **LES BÂTIMENTS POUVANT FAIRE L'OBJET D'UN CHANGEMENT DE DESTINATION**



**Bâtiment pouvant faire l'objet d'un changement de destination en zone agricole (A) ou naturelle (N)** (article L.151-11 du Code de l'Urbanisme)

Le Code de l'urbanisme précise qu'en zone agricole ou naturelle, pour pouvoir faire l'objet d'un changement destination, les bâtiments concernés doivent précisément être identifiés au Règlement-Document Graphique.

Instaurer le changement de destination en zone naturelle et agricole peut s'avérer contradictoire car, instaurant la création de nouveaux logements en milieu agricole d'un côté et, permettant la préservation et la mise en valeur d'un patrimoine bâti rural traditionnel de l'autre, qui, sans cela, pourrait menacer ruine, les granges souvent identifiées à cette fin n'étant plus utilisables par l'agriculture moderne. Les élus ont toutefois souhaité le rendre possible, la question du maintien d'un patrimoine en bon état dans les paysages de Saint-Christophe étant essentiel à l'attractivité du territoire et à son développement.

Pour ce faire, les critères d'identification et les modalités suivantes ont été définis :

- ouvrir le changement de destination selon un spectre large, afin de répondre à l'ensemble des enjeux de développement exprimés : changement de destination à usage d'habitation, logement occasionnel (gîte, chambre d'hôtes...), de salle de réception, de bureaux, d'une activité de restauration, ou à la valorisation économique de productions agricoles ou artisanales ;
- identifier le bâti témoin des caractéristiques traditionnelles du bâti ancien, c'est-à-dire présentant au moins trois murs porteurs en pierres ou moellons ou autre matériaux traditionnels (briques...) ;
- les bâtiments doivent être correctement desservis par les réseaux (existe-t-il une voie de desserte, l'eau, l'électricité, suffisamment d'espaces pour implanter un dispositif d'assainissement non collectif ? pas de remise en cause de la sécurité routière... ?) ;
- le changement de destination ne doit pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

Les élus ont effectué un travail de terrain pour identifier les bâtiments répondant à ces critères. Au final, une quinzaine de bâtiments pourra faire ainsi l'objet d'un changement de destination.

**Les bâtis sont repérés au Règlement-Document graphique et leurs photographies sont annexées au Règlement-Pièce écrite (pièce n°4a du dossier de PLU).**

48



**Bâtiment pouvant faire l'objet d'un changement de destination en zone agricole (A) ou naturelle (N) pour contribuer à la création d'hébergements touristiques et / ou de salle d'art et de spectacle (article L.151-11 du Code de l'Urbanisme)**

L'ancien séchoir situé au bord de l'Escotais, présente une architecture, une superficie et une localisation idéale pour l'installation d'hébergements touristiques et / ou de salle d'art et de spectacle. Une activité de ce type à proximité immédiate du bourg est une opportunité que les élus souhaitent mettre en avant. De plus, elle permettrait de valoriser l'histoire économique de la rivière par le biais du maintien et de la valorisation du patrimoine.

## LES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS

Afin de permettre la mise en œuvre du projet municipal, les élus ont défini des emplacements réservés, au bénéfice de la commune, pour lesquels s'appliquent les dispositions de l'article L.152-1 du Code de l'Urbanisme.



**Les emplacements réservés (article L. 151-41 du Code de l'Urbanisme)**

Emplacements réservés			
N°	Désignation	Bénéficiaire	Surface
1	Aménagement d'un espace de stationnement paysagé	Commune de Saint-Christophe-sur-le-Nais	1 030 m <sup>2</sup>
2	Sécurisation du carrefour	Commune de Saint-Christophe-sur-le-Nais	385 m <sup>2</sup>
3	Aménagement d'une liaison douce	Commune de Saint-Christophe-sur-le-Nais	75 m <sup>2</sup>
4	Aménagement d'une liaison douce	Commune de Saint-Christophe-sur-le-Nais	115 m <sup>2</sup>
5	Aménagement d'un espace de stationnement paysagé	Commune de Saint-Christophe-sur-le-Nais	1 765 m <sup>2</sup>

**ER n°1** : cet emplacement réservé vise à créer un espace de stationnement à l'entrée du bourg afin de proposer une offre supplémentaire aux habitations ne disposant pas de stationnement dans le tissu urbain dense du bourg. Situé sur un secteur partiellement inondable, en entrée de ville et sur un carrefour d'entrée majeur pour l'image de la commune, les élus souhaitent aménager un espace de stationnement paysagé, végétalisé et avec des matériaux perméables.

**ER n°2** : cet emplacement réservé vise à améliorer la sécurité du carrefour de la rue de la Souricière et la rue des Rochettes en dégagant l'angle de vue et en élargissant la voie d'accès pour les véhicules sortant du faubourg.

**ER n°3** : cet emplacement réservé vise à améliorer le réseau de liaisons douces en créant un nouvel accès entre le lotissement de la Croix Papillon et le futur secteur d'habitat.

**ER n°4** : cet emplacement réservé vise à améliorer le réseau de liaisons douces en créant un débouché piéton sur la rue de la Massicaudière pour les futurs habitants du secteur d'habitat prévu.

**ER n°5** : cet emplacement réservé vise à créer un espace de stationnement à l'entrée nord du bourg afin de proposer une offre supplémentaire de stationnement en lien avec les festivités de la salle Beau-Soulage. Situé sur un secteur en entrée de ville, au-devant de la salle et sur un espace très sensible en termes de paysage, les élus souhaitent profiter de l'aménagement de cet espace pour intégrer le bâtiment de la salle Beau Soulage. L'espace de stationnement sera paysagé, végétalisé et réalisé avec des matériaux perméables.

## LA PRISE EN COMPTE DES RISQUES ET NUISANCES

En lien avec les objectifs affichés au PADD, de limitation de l'exposition des populations aux risques et nuisances, la commune souhaite afficher sur son règlement graphique les secteurs de recul le long des routes à Grande Circulation, les secteurs affectés par le classement sonore des infrastructures de transport terrestre ainsi que le site d'ancienne décharge connu.

49



**Marge de recul le long des grands axes routiers en dehors des espaces urbanisés** (articles L.111-6 à L.111-10 du Code de l'Urbanisme)

Les secteurs concernés par ces reculs sont localisés sur le règlement graphique du PLU. Ils concernent les parties du territoire situées dans une bande de 100m de part et d'autre de l'A28 et de 75 m de la RD938. Ce recul ne s'applique que sur les espaces hors agglomération.

Chaque projet qui sera engagé sur ces secteurs devra répondre simultanément aux règles du PLU et des articles L111-6 à L111-10 du Code de l'urbanisme, en se référant à la plus contraignante des deux.



**Localisation des secteurs affectés par le bruit** (d'après classement sonore des infrastructures de transports terrestres)

Les secteurs affectés par le bruit au voisinage de l'autoroute A28 (250 m de part et d'autre de la voie) sont reportés sur le règlement graphique afin d'alerter les constructeurs. En effet, tout bâtiment à construire dans un tel secteur doit respecter un isolement acoustique minimal déterminé selon les spécifications de l'arrêté du 30 mai 1996 (modifié par l'arrêté du 23 juillet 2013).



**Terrain concerné par l'existence d'une ancienne décharge** (Source : Elus communaux)

Selon la connaissance des élus, au moins un secteur à servi, par le passé, de décharge publique. Au sud de la route de la Massicaudière, sa localisation reste approximative du fait de son recouvrement qui ne permet pas d'en connaître les limites précises.

Chaque projet qui sera engagé sur ce secteur devra préalablement attester de mesures de dépollutions exigées par la réglementation en vigueur selon l'article R111-2 du code de l'Urbanisme. Cette identification devra être reproduite sur les documents d'urbanisme qui suivront afin de conserver cette connaissance pour les générations futures.

..... **Accès automobile direct interdit**

Afin de sécuriser la sortie de l'opération d'habitat à venir à la Massicaudière, les élus ont souhaité limiter le nombre d'accès sur le chemin des Caves Blanches à un seul accès groupé pour toute l'opération. Les accès automobiles directs sont interdits et les parcelles devront donc être accessibles par l'intérieur de l'opération.

**LES AUTRES TRAMES UTILISÉES**

—— **Linéaire au sein duquel doit être préservée ou développée la diversité commerciale** (article R 151-37 du code de l'urbanisme)

La commune ne contient plus que quelques commerces autour de la place Jean d'Alluye. Certains anciens commerces se sont vus transformé en habitation, ce qui est permis par le règlement de la zone UA, mais qui n'est pas souhaitable pour l'ensemble des locaux. Conscients que la reprise des commerces reste difficile en secteur rural, les élus souhaitent tout de même conserver certains locaux commerciaux stratégiques afin d'avoir un panel de façade à proposer aux éventuels porteurs de projet. Ainsi 3 façades commerciales ont été identifiées et ne peuvent pas changer de destination.



**Secteurs soumis à Orientation d'Aménagement et de Programmation** (article L.151-7 du Code de l'Urbanisme)



**Terrain concerné par l'OAP thématique « Terrains potentiellement sous-cavés »**

Les secteurs faisant l'objet d'OAP font l'objet d'une trame pour les identifier et attirer ainsi l'attention afin que la pièce spécifique OAP (pièce n°3 du dossier) soit consultée lors de tout projet les concernant.



**Haie à planter**

Tout au long de la façade urbaine du nord du bourg, constituée par la salle Beau soulage, l'EHPAD et le lotissement de La Beauce, cette trame a été utilisée afin d'inciter les propriétaires à planter une haie arbustive dans l'optique d'améliorer l'intégration des bâtiments dans le paysage de cette entrée de ville. Aussi, pour les terrains couverts par cette trame, il est prescrit la plantation d'une haie bocagère mêlant une strate arbustive et une strate arborée associant des essences champêtres à feuillage caduc et/ou persistant.

La prescription s'impose également aux secteurs situés dans le domaine public car c'est une volonté de la commune de travailler à l'intégration de cet espace. La réflexion sur les plantations sera menée en même temps que la réflexion sur l'aménagement de l'espace de stationnement paysagé prévu en face de la salle Beau Soulage.

## LES RÈGLES APPLICABLES À TOUTES LES ZONES

Afin de s'assurer du maintien de la qualité du cadre de vie sur le territoire mais aussi de limiter les risques et nuisances sur le territoire, des règles applicables à l'ensemble des zones sont détaillées dans le règlement écrit :

- Les dispositions relatives aux occupations et utilisations du sol ainsi que les règles archéologiques sont rappelées à titre informatif ;
- Les règles relatives au stationnement des véhicules sont différenciées selon la destination de la construction. De manière générale, les aires de stationnement doivent être calibrées en fonction de la nature du projet et doivent s'intégrer à leur environnement. Sur les zones 1AU, les règles de stationnement sont plus strictes pour anticiper tout risque d'encombrement des espaces publics ;
- Les règles relatives à la desserte par les voies publiques ou privées ;
- Les règles relatives à la desserte par les réseaux (eau potable, eaux usées, eaux pluviales et réseaux divers).

## LES DOCUMENTS AVEC LESQUELS LE PLU DOIT ÊTRE COMPATIBLE

### LE SCHÉMA DE COHÉRENCE TERRITORIALE (SCoT)

Approuvé le 4 février 2009, le SCoT du Nord Ouest de la Touraine (SCoT NOT) fixe le cadre d'aménagement dans lequel doivent s'inscrire les documents de planification locale, dont le PLU.

Ainsi, la traduction réglementaire du PLU répond aux grands axes du SCoT exprimés au Document d'Orientations Générales. Toutefois, les réflexions menées dans le cadre de la révision du SCoT ont également été intégrées à l'élaboration du PLU.

Axes du SCoT NOT	Exemples de traduction réglementaire du PLU
<b>PARTIE 1 : DEVELOPPER UN TERRITOIRE D'EQUILIBRE ENTRE PROJET URBAIN ET PROJET RURAL</b>	
<b>1. Affirmer les espaces naturels et agricoles comme composante du territoire</b>	Modération de la consommation foncière Zone « N » sur les secteurs les plus remarquables dans le paysage et dans la TVB
<b>2. Structurer le territoire à partir d'un développement urbain polarisé</b>	
2.1. Une activité économique maillant le territoire	Maintien des activités économiques compatibles avec l'habitat dans le tissu urbain
2.2. Une politique d'accueil résidentiel hiérarchisée	Saint Christophe est identifié comme un pôle secondaire en lien avec Saint Paterne. Le PLU s'est efforcé de proposer une offre toujours complémentaire et en non-concurrence avec celle de Saint Paterne pour renforcer le fonctionnement du territoire en pôle.
<b>PARTIE 2 : VALORISER LES EMBLEMES DU PAYS LOIRE NATURE</b>	
<b>1. Faire du paysage un facteur d'attractivité et d'identité du territoire</b>	
1.1. Valoriser les caractéristiques des entités paysagères	Arrêt du mitage de l'espace rural Préservation des franges urbaines du bourg ou qualification du site par une OAP Protection des éléments végétaux constituant l'histoire de la commune
1.2. Articuler patrimoines (naturel et urbain) et développement touristique	Préservation des éléments patrimoniaux et des axes de vues les plus marquants sur ceux-ci Définition d'une stratégie touristique concernant l'aire d'accueil de camping-car et l'espace de loisirs de l'Escotais
1.3. Valoriser les caractéristiques des typologies bâties	Règlement différencié entre les zones d'habitat anciennes et récentes Règlement permettant un maintien des caractéristiques anciennes tout en ouvrant une certaine partie à la modernité Définition d'OAP pour les secteurs d'aménagement
<b>2. Conjuguer le renforcement de la biodiversité et le développement du territoire</b>	

2.1 Protéger les espaces remarquables	<i>non concerné</i>
2.2 Reconnaître et protéger le maillage secondaire d'espaces naturels	Protection de la vallée de l'Escotais Protection des éléments participants à la TVB Arrêt du mitage au sein de l'espace rural
2.3 Conforter la biodiversité en milieu urbain	OAP inscrivant des prescriptions d'aménagement quant à la végétalisation des sites Préservation d'une trame verte au cœur du tissu urbain
<b>3. Associer l'agriculture au projet de développement</b>	Prise en compte des potentiels d'exploitation dans le choix des sites à urbaniser Arrêt du mitage au sein de l'espace rural Règlement permettant le développement des exploitations agricoles et forestières Critères stricts définis pour le relevé du bâti pouvant changer de destination Maintien des éléments végétaux essentiels au fonctionnement de la biodiversité
<b>PARTIE 3 : ECONOMISER LES RESSOURCES, LIMITER L'EXPOSITION AUX RISQUES ET NUISANCES</b>	
<b>1. Économiser les ressources</b>	
1.1 Économiser et gérer la ressource en eau	<i>cf. annexes sanitaires</i>
1.2 Économiser le sol	Arrêt du mitage dans l'espace rural Objectifs de modération de la consommation d'espaces agricoles et forestiers Règlement permet les carrières
<b>2. Protéger les populations contre les risques naturels et technologiques</b>	
2.1 Les risques d'inondation	Zone N stricte sur les secteurs connus comme inondables autour de l'Escotais
2.2 Les risques de mouvements de terrain	Inscrit dans les dispositions générales Fiche de recommandations constructives annexée au PLU
2.3 Les risques technologiques	<i>non concerné</i>
<b>3. Protéger les populations contre les pollutions et les nuisances</b>	
3.1 Le traitement des déchets	<i>cf. annexes sanitaires</i>
3.2. Les sites pollués	sites BASIAS identifiés
3.3 Les nuisances sonores	Affichage des nuisances sonores au règlement du PLU
3.4 La qualité de l'air	Définition d'un projet recentrant l'urbanisation autour du bourg Inscription d'emplacements réservés pour des liaisons

	douces Règlement permettant la production d'énergie renouvelable
3.5 La qualité de l'eau	Arrêt du mitage dans l'espace rural
<b>4. Promouvoir le développement des énergies renouvelables</b>	Règlement permettant la production d'énergies renouvelables
<b>PARTIE 4 : DEVELOPPER UN HABITAT ECONOMIE ET SOLIDAIRE</b>	
<b>1. L'habitat économe et solidaire dans son inscription dans le territoire</b>	
1.1 Valoriser le potentiel foncier et bâti dans le tissu existant	Identification de potentiels de densification de la trame bâtie
1.2 Gérer efficacement le foncier et organiser le développement urbain	Etude multicritère de chaque site potentiel de développement OAP définies sur les zones 1AUh
1.3 Limiter la dispersion de l'habitat dans l'espace agricole	Arrêt du mitage dans l'espace rural
<b>2. L'habitat économe et solidaire dans la structure de la production</b>	
2.1 Diversifier la production de logements dans sa forme	Augmentation de la densité à 12 logements /ha
2.2 Favoriser la mixité sociale en développant des logements locatifs sociaux	Pas de logements sociaux d'imposés mais le règlement et les OAP les permettent si besoin
2.3 Développer les équipements pour l'accueil des gens du voyage	<i>non concerné</i>
<b>3. L'habitat économe et solidaire dans sa conception</b>	Règlement imposant l'alignement sur au moins une limite séparative en zone 1AUh
<b>4. L'habitat économe et solidaire dans son rapport avec les équipements et les services</b>	
4.1 Apporter des réponses cohérentes et adaptées à la demande de services et d'équipements de la population actuelle et future	Maintien des équipements sur place
4.2 Donner la priorité aux habitants les plus fragiles	Maintien d'un bourg compact comprenant les équipements, les logements, les logements sociaux, les commerces et services
4.3 Aménager les espaces publics comme des lieux de sociabilité	STECAL « NI » de l'Escotais
<b>PARTIE 5 : DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE : ATTRACTIVITE, COMPETITIVITE ET QUALITE DU TERRITOIRE</b>	
<b>1. Une offre de zones d'activités structurée et complémentaire à la recherche de mixité</b>	Pas de ZA identifiée
<b>2. Un développement commercial qui vise la vitalité des bourgs</b>	Maintien d'un bourg compact comprenant les équipements, les logements, les logements sociaux, les commerces et services Préservation de quelques façades commerciales stratégiques

<b>3. Un développement touristique partenarial</b>	Développement d'une économie touristique par le STECAL autorisant la création d'une aire d'accueil de camping-car
<b>4. Des espaces économiques porteurs de la qualité du territoire</b>	Arrêt du développement des activités en entrée de faubourg
<b>PARTIE 6 : DEVELOPPER UN TERRITOIRE MULTIMODAL</b>	
<b>1. Maitriser la diffusion des trafics dans le territoire</b>	
1.1 Orienter les principaux flux sur des axes identifiés	<i>non concerné</i>
1.2 Clarifier la circulation des poids lourds	Pas de ZA identifiée
1.3 Créer les conditions pour développer les pôles urbains	<i>non concerné</i>
<b>2. Favoriser le développement des modes alternatifs à la voiture</b>	
2.1 Optimiser la desserte en transports en commun	<i>non concerné</i>
2.2 Favoriser les déplacements doux par des aménagements adaptés	Emplacements réservés pour la réalisation de liaisons douces
<b>PARTIE 7 : PRESCRIPTIONS PARTICULIERES ...</b>	
<b>1. ... portant sur les pôles</b>	<i>non concerné</i>
<b>2. ... portant sur les typologies de bourgs et de villages</b>	Réflexion portée sur l'importance de la ligne de crête dans les opérations d'aménagement

## LE SCHÉMA DIRECTEUR D'AMÉNAGEMENT DES EAUX (SDAGE)

Le SDAGE pose 14 orientations fondamentales et dispositions dont toutes ne peuvent être traduites directement dans le PLU, ce document d'urbanisme ayant ses limites réglementaires. Mais dans tous les cas, le projet de développement des élus s'efforce de ne pas entraver la mise en œuvre du SDAGE :

**1- Repenser les aménagements de cours d'eau** : les dispositions réglementaires du règlement du PLU n'entravent pas l'entretien régulier des cours d'eau, les opérations de restauration et d'entretien régulier étant essentielles au maintien de la qualité physique et fonctionnelle des rivières.

**2- Réduire la pollution par les nitrates** : le PLU ne peut certes intervenir sur la nature des activités agricoles qui valorisent le territoire, mais le règlement n'entrave tout du moins pas les obligations d'implanter des cultures intermédiaires pièges à nitrates, ni d'implanter des dispositifs végétalisés pérennes (haies, bandes enherbées, ripisylves) et préserve un patrimoine végétal important.

**3- Réduire la pollution organique et bactériologique** : en concentrant l'ensemble de son développement au cœur ou à proximité immédiate du bourg, raccordé entièrement au réseau collectif d'assainissement, et en conditionnant l'ouverture à l'urbanisation des zones de développement au développement de ce réseau, l'eutrophisation des cours d'eau semble en mesure d'être évitée.

**4- Maîtriser la pollution par les pesticides** : cet enjeu passe majoritairement par des actions hors PLU en direction des agriculteurs et de leurs pratiques agricoles, mais aussi des particuliers et des collectivités qui usent de ces produits nocifs à l'environnement. Mais en ce qui concerne le PLU, le règlement ne s'oppose pas à la mise en place de haies, à la végétalisation des fossés...

**5- Maîtriser les pollutions dues aux substances dangereuses** : la commune n'est à priori pas concernée par des activités rejetant des matières dangereuses.

**6- Protéger la santé en protégeant la ressource en eau** : les mesures prises pour limiter les incidences du PLU sur la ressource en eau contribue également à préserver la santé humaine.

**7- Maîtriser les prélèvements d'eau** : cet enjeu passe majoritairement par des actions hors PLU en direction des agriculteurs et de leurs pratiques agricoles, mais aussi des particuliers et des collectivités.

**8- Préserver les zones humides** : le PLU répond favorablement au point 8A-1 du SDAGE qui concerne spécifiquement les documents d'urbanisme, dans la mesure où les abords du ruisseau, sont protégées strictement de toute urbanisation par un classement en zone naturelle. Il est toutefois à noter qu'il n'a pas été réalisé d'inventaire communal des zones humides.

**9- Préserver la biodiversité aquatique** : Les actions à mener en faveur de la continuité écologique des cours d'eau ne sont pas du ressort du PLU (levée des obstacles au libre-écoulement des eaux et des sédiments, à la dynamique fluviale, à la libre-circulation des espèces aquatiques et au passage et à la sécurité des embarcations légères).

**10- Préserver le littoral** : la commune n'est pas concernée par cet enjeu.

**11- Préserver les têtes de bassin versant** : la commune n'est pas concernée par cette localisation et le SDAGE précise que des mesures spécifiques seront édictées par un SAGE.

**12- Faciliter la gouvernance locale et renforcer la cohérence des territoires et des politiques publiques** : les actions prodiguées par le SDAGE ne sont pas du ressort du PLU.

**13- Mettre en place des outils réglementaires et financiers** : les actions prodiguées par le SDAGE ne sont pas du ressort du PLU.

**14- Informer, sensibiliser, favoriser les échanges** : les actions prodiguées par le SDAGE ne sont pas du ressort du PLU.

Le PLU de Saint-Christophe-sur-le-Nais s'avère donc compatible avec le SDAGE Loire-Bretagne.

**PARTIE 5 : LES INDICATEURS NÉCESSAIRES À L'ANALYSE DES RÉSULTATS  
DE L'APPLICATION DU PLAN**

Neuf ans au plus après la délibération portant approbation du plan local d'urbanisme, le conseil municipal doit procéder à une analyse des résultats de l'application du plan, au regard des objectifs visés à l'article [L. 101-2](#) du code de l'urbanisme.

Pour ce faire, il est donc nécessaire de définir des indicateurs de suivi, qui doivent permettre :

- de vérifier que les effets du PLU sont conformes aux prévisions faites lors de son élaboration ;
- d'identifier les éventuels impacts négatifs imprévus de la mise en œuvre du PLU ;
- de suivre la mise en place des mesures de réduction et de compensation et s'assurer de leur efficacité.

Il est donc nécessaire de cibler les indicateurs reflétant les impacts du document d'urbanisme sur les enjeux environnementaux identifiés pour le territoire, le dispositif de suivi devant rester proportionné aux enjeux du document d'urbanisme et aux moyens de la collectivité.

### ÉVOLUTION DE LA CONSOMMATION D'ESPACE

Indicateur	Obtention des données	Périodicité	Valeur de référence
Nombre de logements construits	Sitadel, données MAJIC, Commune, CCGCPR	Annuelle	5 logements en moyenne annuelle
Densité logements/ha	Sitadel, données MAJIC, Commune, CCGCPR	Annuelle	Densité minimale / recommandée : 12 logements / ha
Consommation d'espace pour l'habitat	Sitadel, données MAJIC, Commune, CCGCPR	Annuelle	0,08 ha / an en moyenne annuelle
Changements de destination en A et N	Mairie	Annuelle	14 potentiels pré-identifiés au sein des zones A et N

58

### ADAPTATION DE L'OFFRE EN LOGEMENTS

Indicateur	Obtention des données	Périodicité	Valeur de référence
Évolution de la vacance des logements	INSEE	Annuelle	46 logements vacants (année 2015)

### MOBILITÉ

Indicateur	Obtention des données	Périodicité	Valeur de référence
Aménagement des liaisons douces	Commune	Annuelle	Linéaire aménagé / an

### BIODIVERSITÉ ET MILIEUX NATURELS

Indicateur	Obtention des données	Périodicité	Valeur de référence
Défrichement	Commune	Annuelle	Superficie boisée défrichée / an
Préservation des haies	Commune	Annuelle	Linéaire de haies arraché et mesures compensatoires mises en œuvre
Préservation des arbres	Commune	Annuelle	Nombre d'arbres arrachés et mesures compensatoires mises en œuvre
Préservation des mares	Commune	Annuelle	Nombre de mares comblées et mesures compensatoires mises en œuvre

## RESSOURCES EN EAU

Indicateur	Obtention des données	Périodicité	Valeur de référence
Eaux usées Linéaire de réseaux d'eaux usées amélioré	Commune	Annuelle	État 0 à la date d'approbation du PLU
Eaux usées Charge organique Charge hydraulique	Commune	Annuelle	Voir Rapport du zonage d'assainissement