

Saint-Christophe des Bois

Plan Local d'Urbanisme



3. Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Dossier prescrit le :

05/12/2016

Dossier arrêté le :

04/03/2019

Mis à l'enquête publique :

08/10/2019 au 07/10/2019

Dossier soumis à
approbation du CM le :

13/01/2020

Sommaire

Axe 1 : Un développement démographique raisonné et maîtrisé qui permettra le renouvellement de la population et le maintien des équipements et commerces existants.....	8
Constats.....	8
Objectifs : Fidéliser les populations en place et organiser l'accueil des nouvelles populations.....	8
Axe 2 : Aménager le bourg et maîtriser son extension, renforcer son attractivité et son rôle de pôle de proximité.....	9
Constats.....	9
Objectifs.....	9
Axe 3 : Maintenir les activités existantes, permettre leur pérennisation et créer les conditions d'accueil de nouvelles entreprises.....	11
Constats.....	11
Objectifs.....	11
Axe 4 : Améliorer les conditions des déplacements et promouvoir les déplacements doux, dans un souci de qualité paysagère et de développement de l'inter-modalité.....	13
Constats.....	13
Objectifs.....	13
Axe 5 : Protéger et valoriser les espaces naturels, les ressources et limiter les nuisances et les pollutions.....	15
Constats.....	15
Objectifs.....	15
Axe 6 : Mettre en valeur le territoire et améliorer le cadre de vie.....	17
Constats.....	17
Objectifs.....	17

I. AVANT PROPOS

La loi Solidarité et Renouvellement Urbain, promulguée en décembre 2000, instaure un nouveau document d'urbanisme : le Plan Local d'Urbanisme (PLU).

La mise en œuvre d'un Plan Local d'Urbanisme sur la commune de Saint-Christophe des Bois s'inscrit dans une démarche prospective et partagée qui s'exprime au travers de l'établissement du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (P.A.D.D.), pièce maîtresse du Plan Local d'Urbanisme qui énonce les grandes lignes d'un urbanisme de projet.

Bien que non opposable aux permis d'aménager, le PADD est la pierre angulaire du projet de PLU. Le règlement littéral et graphique, opposables aux tiers dans un rapport de conformité, entretiennent avec le PADD, tout comme les orientations d'aménagement, une relation de cohérence. Le PADD fait l'objet d'un débat au sein du Conseil Municipal.

Le PADD s'inscrit dans une perspective de développement durable, et répond à plusieurs principes énoncés par le Grenelle de l'Environnement :

L'équilibre entre :

1° - La qualité urbaine, architecturale et paysagère des entrées de ville ;

2° - 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 en matière 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 et de développement des transports collectifs ;

3° - La réduction des émissions de gaz à effet de serre, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables, 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, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques, et la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature.

Selon l'article L.151-5 du code de l'urbanisme en vigueur :

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

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

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

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

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

II. LES ORIENTATIONS GENERALES D'AMENAGEMENT ET D'URBANISME RETENUES

Le PADD a été élaboré après la phase de diagnostics qui a permis d'établir le profil détaillé de la commune, analysée dans le contexte territorial qui la concerne. A l'issue de cette phase de diagnostics, il a été mis en évidence un certain nombre d'enjeux. Cette réflexion sur les enjeux a fondé le travail préalable de rédaction du PADD. La collectivité souhaite porter un projet de territoire porteur de développement durable, conciliant les différents intérêts des acteurs et assurant un développement raisonné et rationnel. Les orientations se déclinent suivant plusieurs volets et plusieurs échelles :

- Proposer un développement en cohérence avec les objectifs intercommunaux et conforter l'identité urbaine, rurale et paysagère de la commune ;
- Une organisation du développement urbain stratégique, en renouvellement, en proposant une offre d'habitat cohérente avec les objectifs démographiques ;
- Un objectif global de maîtrise de la consommation foncière ;
- La préservation des continuités écologiques et la protection des milieux ;
- La mise en valeur du patrimoine bâti et naturel.

Ces orientations se traduisent par un Projet d'Aménagement et de Développement Durables qui s'articule autour de 6 axes stratégiques.

Axe 1 : Un développement démographique raisonné et maîtrisé qui permettra le renouvellement de la population et le maintien des équipements et commerces existants

Axe 2 : Aménager le bourg et maîtriser son extension, renforcer son attractivité et son rôle de pôle de proximité

Axe 3 : Maintenir les activités existantes, permettre leur pérennisation et créer les conditions d'accueil de nouvelles entreprises

Axe 4 : Améliorer les conditions des déplacements et promouvoir les déplacements doux, dans un souci de qualité paysagère et de développement de l'inter-modalité

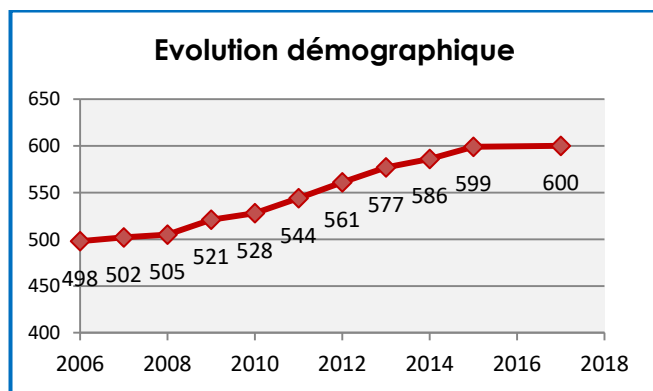
Axe 5 : Protéger et valoriser les espaces naturels, les ressources et limiter les nuisances et les pollutions

Axe 6 : Mettre en valeur le territoire et améliorer le cadre de vie

Axe 1 : Un développement démographique raisonné et maîtrisé qui permettra le renouvellement de la population et le maintien des équipements et commerces existants

Constats

- Une attractivité résidentielle récente, une croissance démographique importante depuis 2007 : +2.03%/an en moyenne entre 2007 et 2015
- Une population jeune et dynamique
- Un rajeunissement de la population
- Une taille des ménages qui se stabilise autour de 2.5 pers./ménage



La commune de Saint-Christophe des Bois est une commune rurale qui connaît une reprise de son attractivité résidentielle depuis quelques années, conduisant à une augmentation constante de sa population. Elle met en place une **prospectivité d'évolution réaliste et raisonnée**, visant au **renouvellement des générations** et à **l'accueil de**

jeunes actifs pour **alimenter le fonctionnement des équipements scolaires** et la **dynamisation des commerces de proximité**.

Objectifs : Fidéliser les populations en place et organiser l'accueil des nouvelles populations

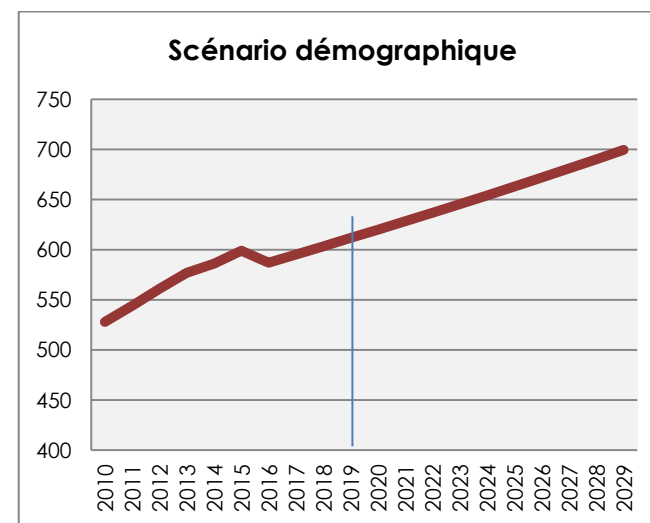
L'objectif démographique que la commune s'est fixée est **d'atteindre un peu moins de 700 habitants dans les 10 prochaines années, correspondant à une croissance moyenne annuelle de 1.35%**.

La municipalité souhaite **équilibrer cette croissance** et préserver une **mixité sociale** :

- Renforcer le centre bourg et favoriser la mixité urbaine
- Œuvrer pour conserver une croissance constante et maîtrisée de la population
- Proposer une offre de logements adaptés aux jeunes actifs en vue de maintenir les effectifs scolaires
- Une population d'environ **700 habitants en 2029** (estimée à **612 environ en 2019**), un chiffre assurant une progression douce y compris par le renouvellement naturel des classes d'âge. **4 à 5**

logements environ par an répondront à cet objectif, tout en assurant une consommation raisonnée d'espace.

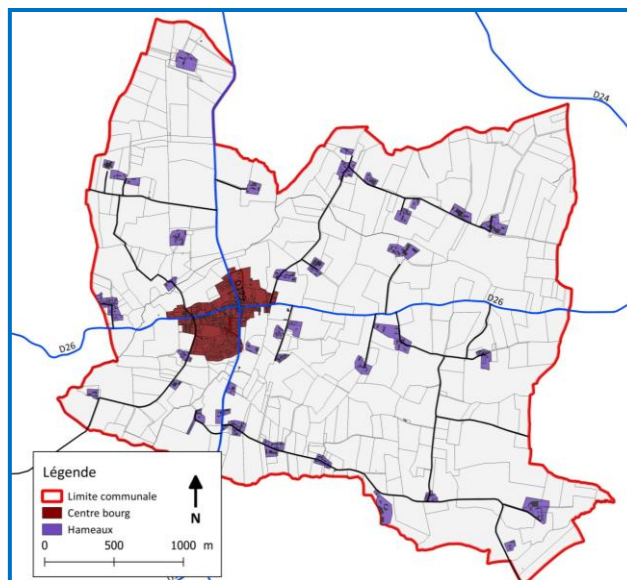
- Poursuivre le développement de formes urbaines et architecturales plus denses, cohérentes avec le paysage urbain du cœur de bourg et avec les enjeux du développement durable, tout en respectant le caractère rural de la commune.



Axe 2 : Aménager le bourg et maîtriser son extension, renforcer son attractivité et son rôle de pôle de proximité

Constats

- Une commune résidentielle à dominante pavillonnaire
- Une vacance faible
- Un parc social important mais en diminution (vente des locatifs)
- Des logements assez grands (4.6 pièces en moyenne), en cohérence avec la structure de la population
- Un cœur de bourg patrimonial, constitués de nombreux hameaux historiques aujourd'hui rattachés à l'aire agglomérée
- Un bourg qui s'est étoffé après les années 50 et notamment ces 10 dernières années
- Des extensions principalement sous forme de bâti pavillonnaire : opérations d'ensembles et habitat diffus, au coup par coup, entraînant un certain « délitement » du bourg à l'est et au nord.
- Des hameaux et lieux-dits répartis sur l'ensemble du territoire
- De nombreux ensembles patrimoniaux
- Un mitage qui reste faible
- De nombreuses granges et anciens corps de fermes au caractère patrimonial



La commune de Saint-Christophe des bois est une commune rurale, dynamique. Le souhait des élus des d'éviter un développement sous forme de cité-dortoir et de maintenir une croissance raisonnable et un dynamisme. Cela passe par notamment la priorisation du bourg en tant que lieu d'accueil des nouveaux résidents, et la valorisation du patrimoine rural disséminé dans la campagne. Il apparaît ainsi nécessaire de ne pas figer le bâti de caractère n'ayant plus de vocation agricole.

Objectifs

Objectif 1 : Proposer une offre diversifiée de sites de projet

- Des zones d'urbanisation futures faisant l'objet d'Orientations d'Aménagement et de Programmation dans le bourg et sa périphérie
- Favoriser la densification et le renouvellement urbain du tissu existant urbanisé
- Favoriser la valorisation et la préservation du patrimoine bâti, tant dans le bourg que dans l'espace rural, au travers notamment le changement de destination de constructions au caractère patrimonial

Objectif 2 : Une gestion économe de l'espace

Tendre vers une **densité moyenne de 14 logements** à l'hectare sur les sites de projet

La commune s'est fixée un objectif de **croissance démographique annuelle de 1,35%**, afin d'atteindre d'ici une dizaine d'années environ 700 habitants. Ces projections sont établies sur la base d'un besoin légèrement inférieur à **5 logements par an** (environ **47 au total**), avec **2.4 personnes par ménage en 2029** (un desserrement des ménages faible)








- Dans le but de lutter contre l'étalement urbain, la réalisation de ses logements se répartira comme suit :

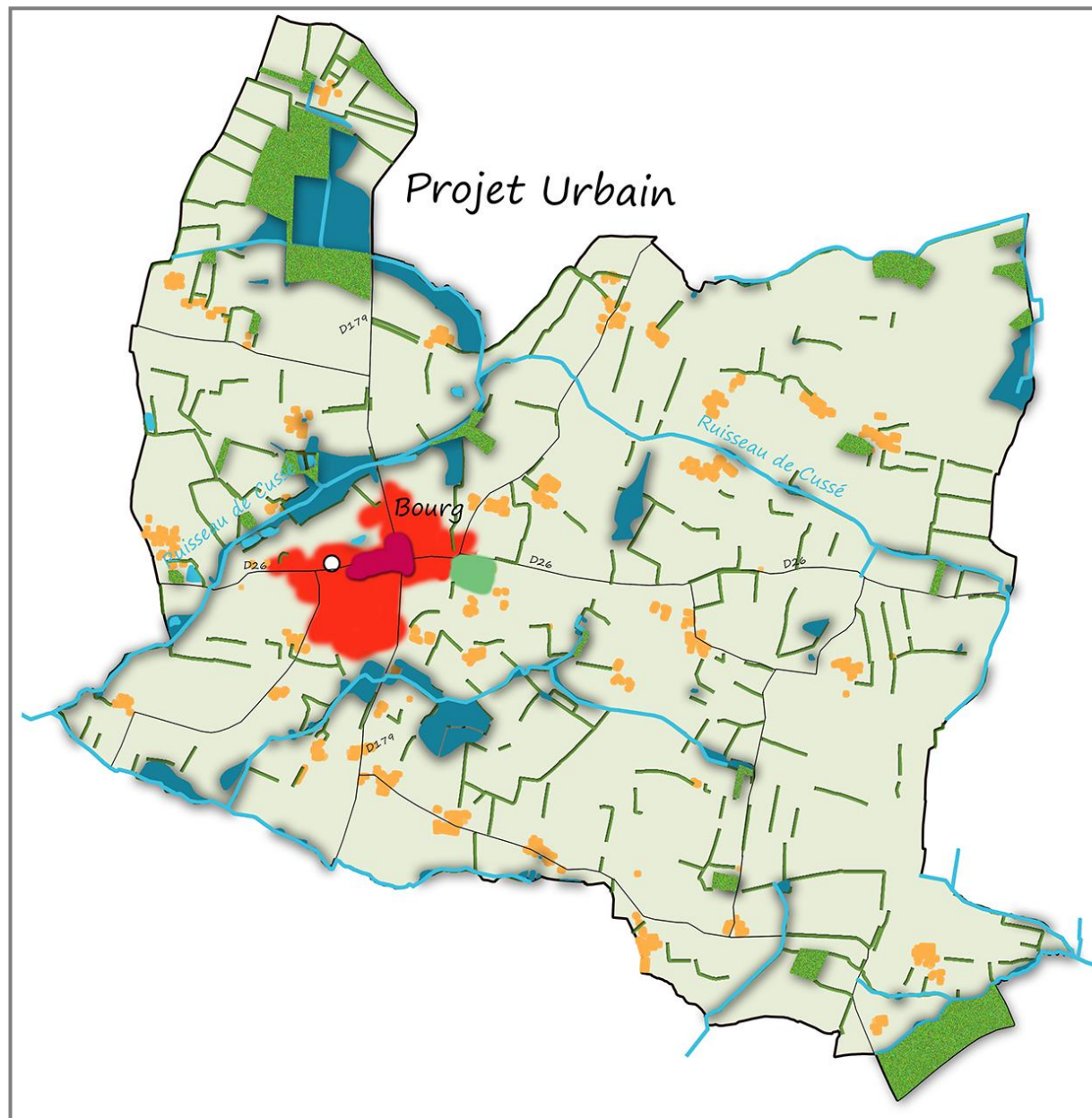
- **15% environ** des besoins en logements produits à **partir de l'existant** (vacance, changement de destination)
- Des potentiels de densifications dans le bourg pris en compte dans les besoins en logements établis à partir du scénario prospectif : **30 % des besoins environ**
- **20 à 30 logements environ** seront construits en **extension** nécessitant **environ 2 ha**

- Mettre en place une politique de l'habitat diversifiée, pour favoriser une mixité sociale

Objectif 3 : Une extension mesurée du tissu urbanisé

- Localiser les futures zones à urbaniser en continuité du tissu urbain existant en privilégiant les espaces les moins dommageables pour l'activité agricole et ne portant pas atteinte aux espaces naturels
- Inscrire un réel projet urbain en centre bourg pour renforcer son attractivité et réaffirmer sa centralité

Légende	
	Tissu urbain central
	Coeur de bourg
	Espace de loisirs (terrain de sport, salle des fêtes)
	Ensembles bâtis de l'espace rural
	Cimetière
	Voies structurantes
	Haies identifiées lors du diagnostic



Axe 3 : Maintenir les activités existantes, permettre leur pérennisation et créer les conditions d'accueil de nouvelles entreprises

Constats

- Une économie qui repose principalement sur l'agriculture, les commerces et le transport
- Une identité rurale forte
- Une agriculture marquée par l'élevage de bovins
- Une agriculture dynamique, avec une recherche de signes de qualité (charte de bonnes pratiques, agriculture biologique, etc.) et des projets de diversification de l'activité.
- Un maillage de petites entreprises et d'artisans dans l'espace rural qui constitue un moteur de développement et de dynamisme important
- Des commerces de proximité vitaux pour le dynamisme communal et son attractivité
- L'activité de transport : une activité importante pour le dynamisme des commerces et services du centre bourg



La commune de Saint-Christophe des bois dispose d'un atout rare pour une commune de cette taille avec la présence de plusieurs commerces et services de proximités dans son bourg. Cette présence est essentielle pour la vie du bourg, son dynamisme et son attractivité en tant que commune rurale.

La commune est également doté d'un maillage important d'artisans/entreprises, réparties dans le bourg et l'espace rural.



Soucieux de préserver le dynamisme de la commune et d'éviter qu'elle devienne une « cité-dortoir », les élus souhaitent créer les conditions de pérennisation et de développement de ces activités économiques.

Objectifs

Objectif 1 : Conforter une identité de pôle de proximité rural en maintenant une offre de proximité

- Maintenir et optimiser l'offre de commerces et de services préexistante et future en tant qu'atouts du dynamisme communal
- Renforcer et déployer une offre de stationnement et d'accès adaptés, pour faciliter les déplacements vers les commerces et services de proximité
- Prioriser le développement du bourg, à proximité des commerces et services

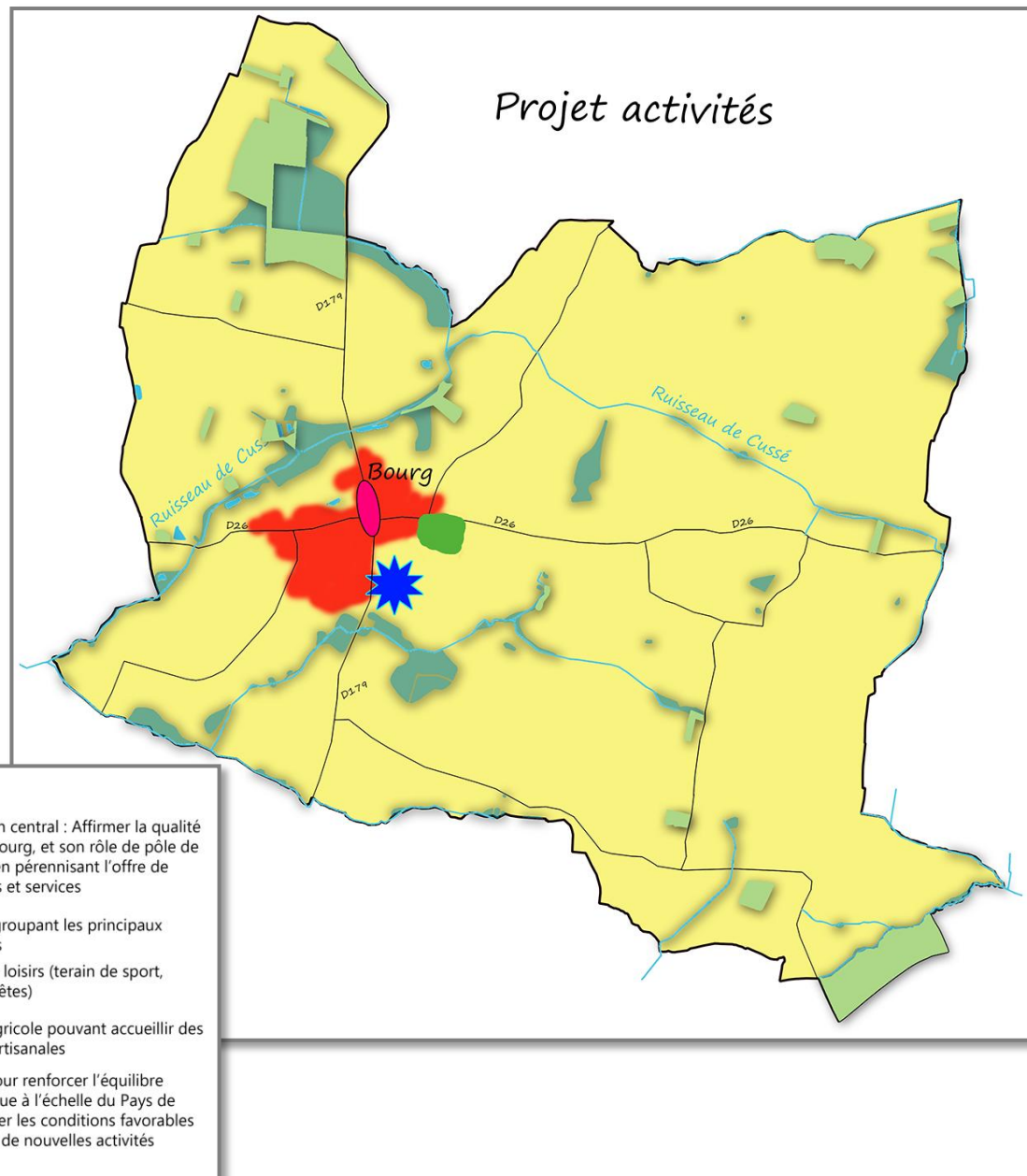
- Développer l'aménagement des réseaux de fibre optique en prenant appui sur le projet Bretagne Très Haut Débit.

Objectif 2 : Permettre le maintien et le développement des activités existantes

- Permettre le maintien et l'évolution des activités artisanales existantes
- Œuvrer pour renforcer l'équilibre économique à l'échelle du Pays de Vitré en permettant des relocalisations et/ou des regroupements d'activités existantes et l'accueil de nouvelles activités dans un secteur adapté

Objectif 3 : Préserver l'activité agricole et créer les conditions pour favoriser son dynamisme et sa diversification

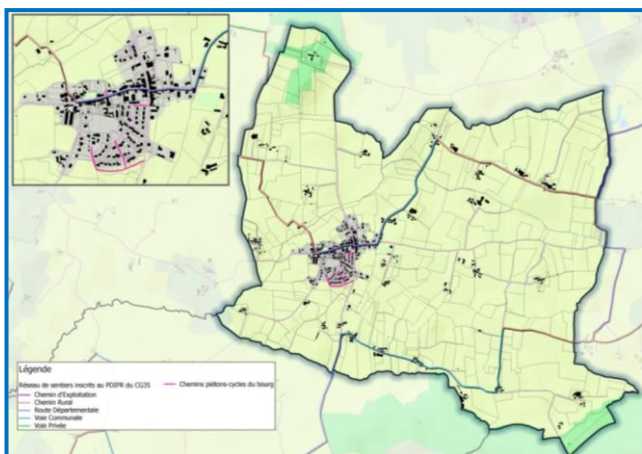
- Permettre le maintien, le développement et l'évolution des activités agricoles
- Favoriser la diversification de l'activité des exploitants agricoles
- Valoriser les produits locaux



Axe 4 : Améliorer les conditions des déplacements et promouvoir les déplacements doux, dans un souci de qualité paysagère et de développement de l'inter-modalité

Constats

- Une localisation au carrefour de pôles urbains important qui constitue un atout pour l'attractivité et le dynamisme communal
- Un bourg organisé autour d'une voie principale à forte circulation, insécurisante pour les piétons/cycles notamment sur la partie ouest du bourg
- Des aménagements récents sur la RD 179 : sécurisation et valorisation de l'entrée de bourg
- Des continuités manquantes entre les espaces publics (espaces routiers non sécurisés)












Objectifs

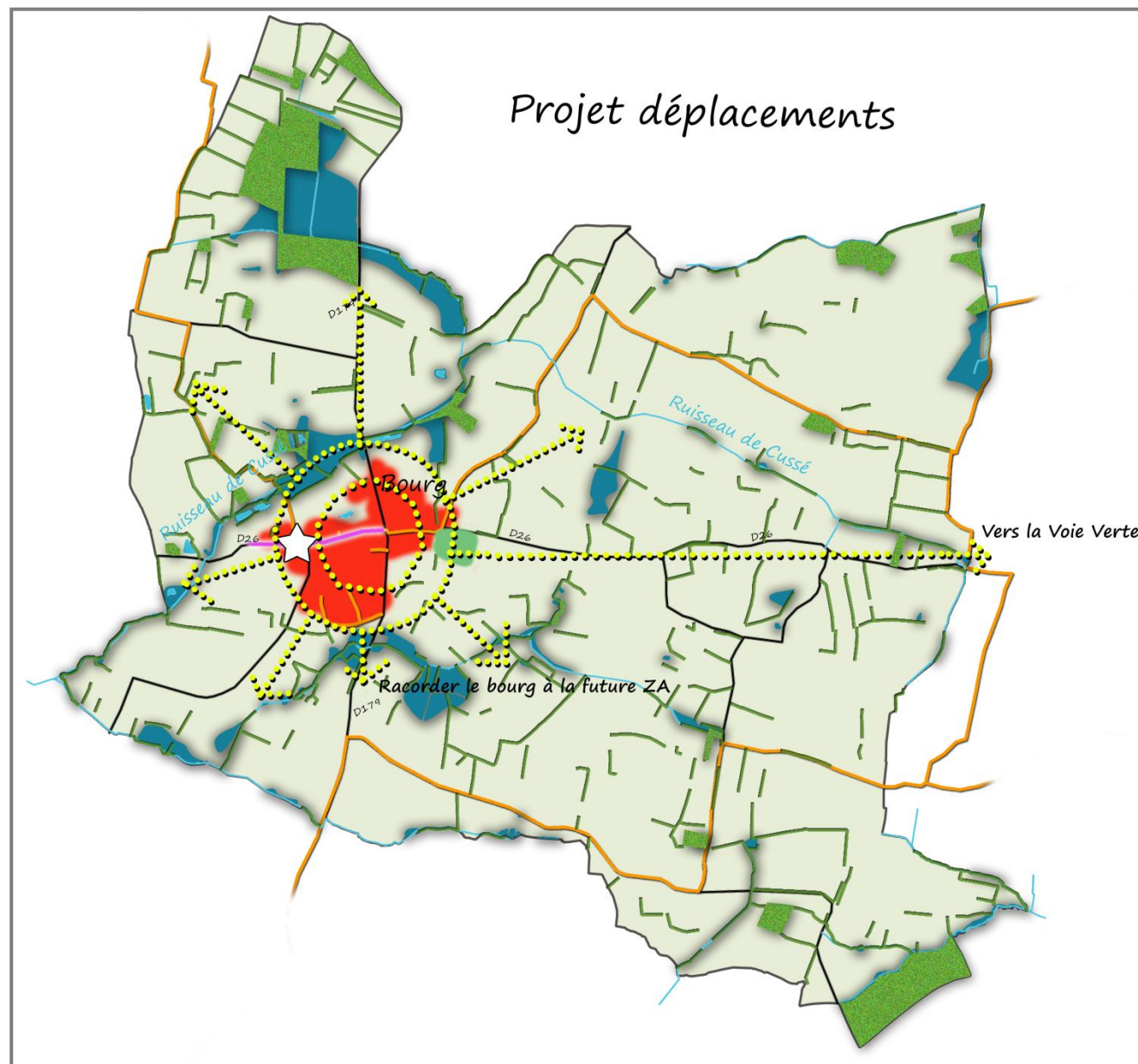
La commune de Saint-Christophe des Bois est construite autour de deux axes de circulation principaux, que sont les RD 179 et 26. En tant que « bourg rue », la sécurisation et le déploiement des circulations dites douces est un enjeu majeur. Des aménagements ont permis d'améliorer la qualité des entrées de ville et la sécurité sur l'axe nord sud du bourg. La commune fixe les objectifs suivants :

- Renforcer le maillage piétons-cycles existant entre les zones d'habitat et les commerces, services de proximité, et équipements ;
- Connecter le bourg à la voie verte ;
- Privilégier le partage modal des voiries, notamment aux abords de l'école et de l'église ;
- Tenir compte de la problématique du transit, notamment sur la RD 26, et sécuriser les traversées des voies principales ;
- Prendre en compte les flux de circulations pour la localisation des futures zones d'habitat et d'activités
- Construire les bords de ville, aménager un circuit de tour de bourg et des espaces naturels et patrimoniaux ;
- Améliorer le stationnement aux abords des principaux équipements et commerces.



Légende

-  Tissu urbain central
-  Espace de loisirs (terrain de sport, salle des fêtes)
-  Voies structurantes
-  Haies identifiées lors du diagnostic
-  Améliorer et sécuriser la circulation de l'ensemble des usagers aux abords de l'école et de l'Eglise
-  Sécuriser et améliorer la qualité paysagère des entrées de ville
-  Chemins piétons et inscrits au PDIPR
-  Développer les liaisons douces entre le bourg et les hameaux, et les espaces naturels
-  Renforcer le maillage de liaisons douces internes : entre les quartiers d'habitat et le coeur de bourg, la future ZA, etc.



Axe 5 : Protéger et valoriser les espaces naturels, les ressources et limiter les nuisances et les pollutions

Constats

- Absence de site Natura 2000 ou d'espaces d'intérêt remarquable sur la commune
- Un réseau hydrographique assez bien développé
- Des zones humides dans un état de conservation moyen
- Un maillage bocager fragile
- Des masses boisées restreintes mais de qualité
- Des continuités écologiques qui s'appuient principalement sur la trame bleue
- Des réservoirs de biodiversité « ordinaire »
- De nombreuses têtes de bassins versants

La commune est dotée d'un environnement naturel assez fragile (paysage agricole ouvert, liaisons naturelles interrompues). C'est donc un capital à valoriser et à renforcer.



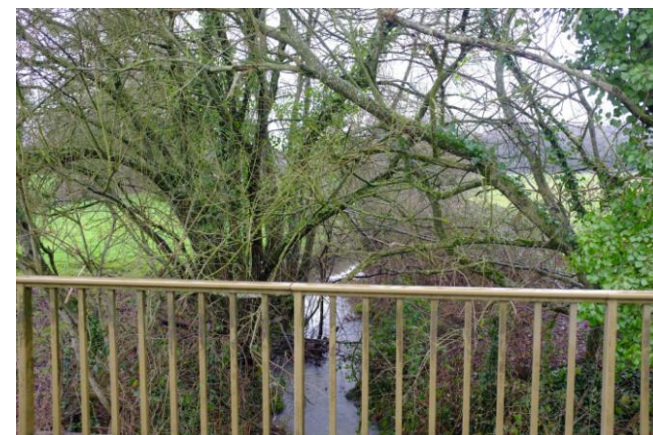
Objectifs

Objectif 1 : Préserver les connexions biologiques et les réservoirs de biodiversité

- Préserver les cours d'eau et les zones humides
- Identifier, préserver et renforcer les réservoirs et connexions biologiques existants dans une logique de continuité
- Recenser et favoriser la sauvegarde et le reboisement de lignes d'arbres sous forme de bocage
- Préserver les boisements existants
- Maitriser l'expansion urbaine en privilégiant une offre d'habitat diversifiée, moins consommatrice d'espace
- Favoriser et développer les cheminements piétons et cyclistes
- Poursuivre une politique de la haie qui vise la régulation des eaux pluviales, l'organisation des

déplacements des piétons et des véhicules, la gestion des effets « brise-vent » et la préservation de connexions biologiques

- Limiter au maximum l'implantation d'espèces invasives et mener une campagne de destruction des espèces invasives existantes sur le territoire





Objectif 2: Préserver les ressources et limiter les nuisances et les pollutions

- Préserver la qualité de l'eau et des milieux, et notamment les têtes de bassins versants
- Favoriser la performance énergétique des bâtiments par l'utilisation d'énergies renouvelables et l'orientation des constructions




Légende

 Tissu urbain central

 RD qui peuvent constituer des fragmentations dans la continuité des corridors biologiques

Biodiversité


Trame Bleue

 Cours d'eau et plans d'eau


 Zones humides


Trame Verte

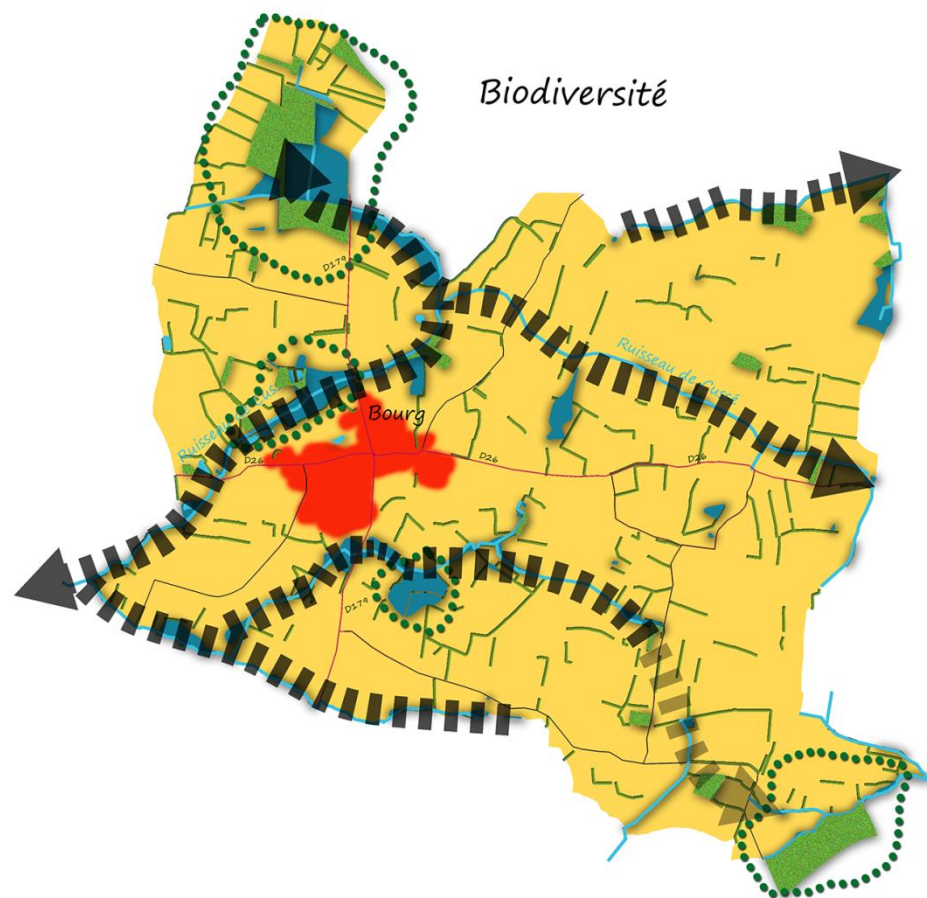
 Boisements

 Bocage

Réservoirs et Corridors écologiques

 Corridors écologiques à préserver à renforcer

 Principaux réservoirs de biodiversité



Axe 6 : Mettre en valeur le territoire et améliorer le cadre de vie

Constats

- Un bourg sommital qui domine le paysage
- Le bocage : une composante majeure mais fragile du paysage agricole
- Des boisements qui marquent les horizons paysagers
- Un bourg en contact direct avec le bocage et les espaces agro naturels de qualité
- Un patrimoine bâti de qualité qui valorise les paysages urbains et ruraux
- La vallée du ruisseau du Cussé : un atout paysager important
- Des voies qui constituent les principaux espaces publics du bourg
- Des liaisons douces peu nombreuses et pouvant être valorisées
- Une offre d'équipement suffisante en quantité au regard des besoins de la population, mais nécessitant des réaménagements, rénovations pour certains



Objectifs

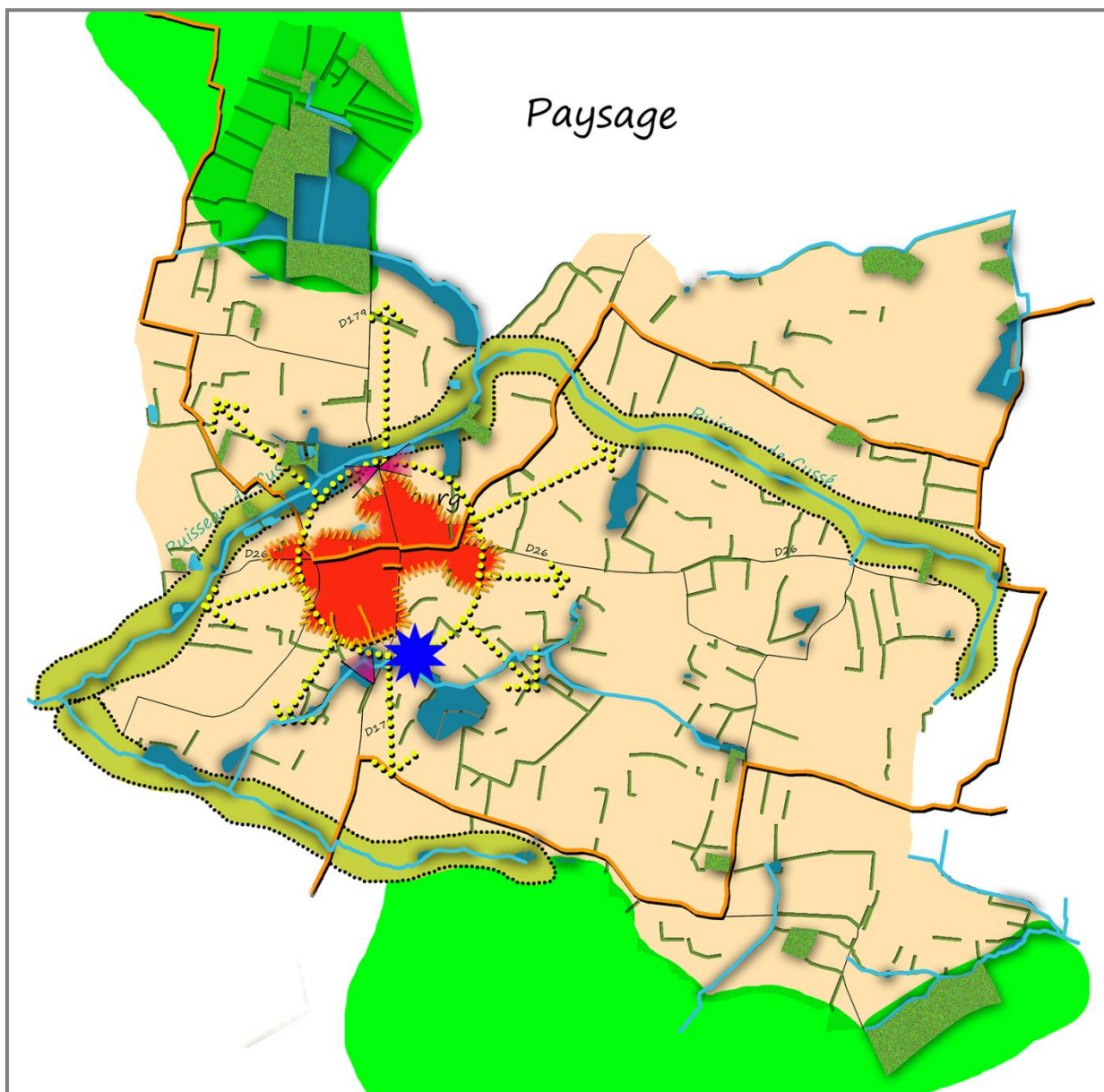
Objectif 1 : Conserver et mettre en valeur le paysage et le patrimoine local

- Maintenir et valoriser le patrimoine architectural dans le bourg et l'espace rural
- Maintenir et valoriser des éléments caractéristiques du paysage (haies bocagères, arbres isolés)
- Valoriser la présence des cours d'eau : améliorer leur lisibilité et favoriser le développement de liaisons douces en appui des ruisseaux aux abords du bourg
- Continuer d'intégrer et de valoriser les franges urbaines sur les espaces agro-naturels dans le cadre des projets de développements urbains
- Maintenir et valoriser des vues sur les prairies bocagères


Objectif 2 : Réaffirmer les équipements comme vecteur de la vie locale

- Maintenir une offre adaptée en équipements publics en confortant les structures existantes
- Repenser l'espace public comme lien social
- Valoriser, améliorer la qualité paysagère des espaces publics du centre bourg






Légende


 Tissu urbain central

Paysage


 Sites de grand intérêt paysager


 Vallons structurants


 Haies identifiées lors du diagnostic

 Vues sur le bourg ou prairies présentant un intérêt paysager

 Chemins piétons et inscrits au PDIPR

 Principe de liaisons douces en bouclage autour du bourg s'appuyant sur le paysage en place (ruisseaux, bocage, chemins ruraux)

 Bords de ville : poursuivre le renforcement de la qualité paysagère

 Favoriser l'intégration paysagère de la zone d'activités



