

# Saint-Cyr-sur-Loire

# PLU

PLAN LOCAL D'URBANISME



## 4. ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Projet de modification simplifiée n°2 du PLU

Les articles faisant l'objet d'une réécriture dans le cadre de la procédure de modification simplifiée n°2 du PLU apparaissent en rouge dans le présent document pour une meilleure lisibilité des évolutions proposées

## SOMMAIRE

<b>PREAMBULE</b>	<b>P 4</b>
<b>CHAPITRE 1 : LA VALORISATION DES SITES PATRIMONIAUX</b>	<b>P 7</b>
1. La façade de Loire patrimoine mondial de l'Unesco	p 7
<b>CHAPITRE 2 : LES PROJETS LOCALISES EN ZONE A URBANISER</b>	<b>P 12</b>
2. Le site des ZAC Central Parc/Bois Ribert	p 12
3. Le site de la Haute Vaisprée	p 20
4. Le site de la ZAC de la Croix de Pierre	p 25
5. Le site de la ZAC de la Roujolle	p 30
6. Le site de la Gruette	p 34
<b>CHAPITRE 3 : LES PROJETS LOCALISES EN ZONE URBAINE</b>	<b>P 37</b>
7. Le site de la ZAC Charles de Gaulle	p 37
8. Le site des Epinettes	p 41
9. Le site de la Chanterie	p 45
10. Le site <b>République-Jean Moulin</b>	p 49
11. Le site du Pôle Médical (CPU) Aristide Briand	p 53
12. Le site du Pôle Santé Mentale Confluence Croix de Périgourd	p 56
13. Le site de la Vindrinière	p 59

## Préambule

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) définissent les principes d'organisation des nouveaux secteurs de développement de la commune de Saint-Cyr-sur-Loire. Elles sont établies en application de l'article L. 151-7 du code de l'urbanisme en cohérence avec les orientations du Plan d'Aménagement de Développement Durables (PADD).

Elles énoncent le parti général d'aménagement et définissent des principes d'accès, d'insertion dans l'environnement et de composition des espaces non bâtis et bâtis à respecter.

*"Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :*

*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".*

Les orientations d'aménagement du Plan Local d'Urbanisme (PLU) concernent les sites à fort potentiel de mutation traduisant la volonté de la ville de mettre en œuvre une politique maîtrisée en extension comme en renouvellement tout en tenant compte de la qualité et de la diversité des contextes dans lesquelles elles s'inscrivent.

De fait, les orientations d'aménagement et de programmation correspondent à des sites aux superficies et aux enjeux différenciés.

### On distingue

#### LES SITES PATRIMONIAUX :

- 1. La façade de Loire patrimoine mondial de l'Unesco

Ils constituent des marqueurs forts de l'identité ligérienne.

#### LES SITES LOCALISES EN ZONE A URBANISER (1AU ET 1AUX)

- 2. Le site des ZACs Central Parc/Bois Ribert
- 3. Le site de la Haute Vaisprée
- 4. Le site de la ZAC de la Croix de Pierre
- 5. Le site de la ZAC de la Roujolle
- 6. Le site de la Gruette

Ils sont destinés à assurer la croissance de la ville et du cœur métropolitain dans le cadre **d'un processus d'extension/densification de l'espace urbain.**

 **LES SITES DE RENOUVELLEMENT URBAIN :**

- 7. Le site de la ZAC Charles de Gaulle
- 8. Le site des Epinettes
- 9. Le site de la Chanterie
- 10. Le site République-Jean Moulin
- 11. Le site du Pôle Médical (CPU) Aristide Briand
- 12. Le site du Pôle Santé Mentale Confluence Croix de Périgourd
- 13. Le site de la Vindrinière (site à constructibilité limitée)

Ils sont destinés à assurer la croissance de la ville et du cœur métropolitain dans le cadre **d'un processus de densification/renouvellement de l'espace urbain.**

Pour chacun des sites, et préalablement à l'énoncé des principes d'aménagement, il est rappelé les éléments clés de contexte ainsi que les objectifs poursuivis. L'ensemble est complété par des orientations graphiques.

**Les orientations d'aménagement et de programmation sont opposables aux tiers**

L'exécution par toute personne publique ou privée de tous travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, et l'ouverture d'installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan sont compatibles avec les OAP.

Cette compatibilité s'apprécie à l'occasion de l'instruction des demandes d'autorisation d'urbanisme.

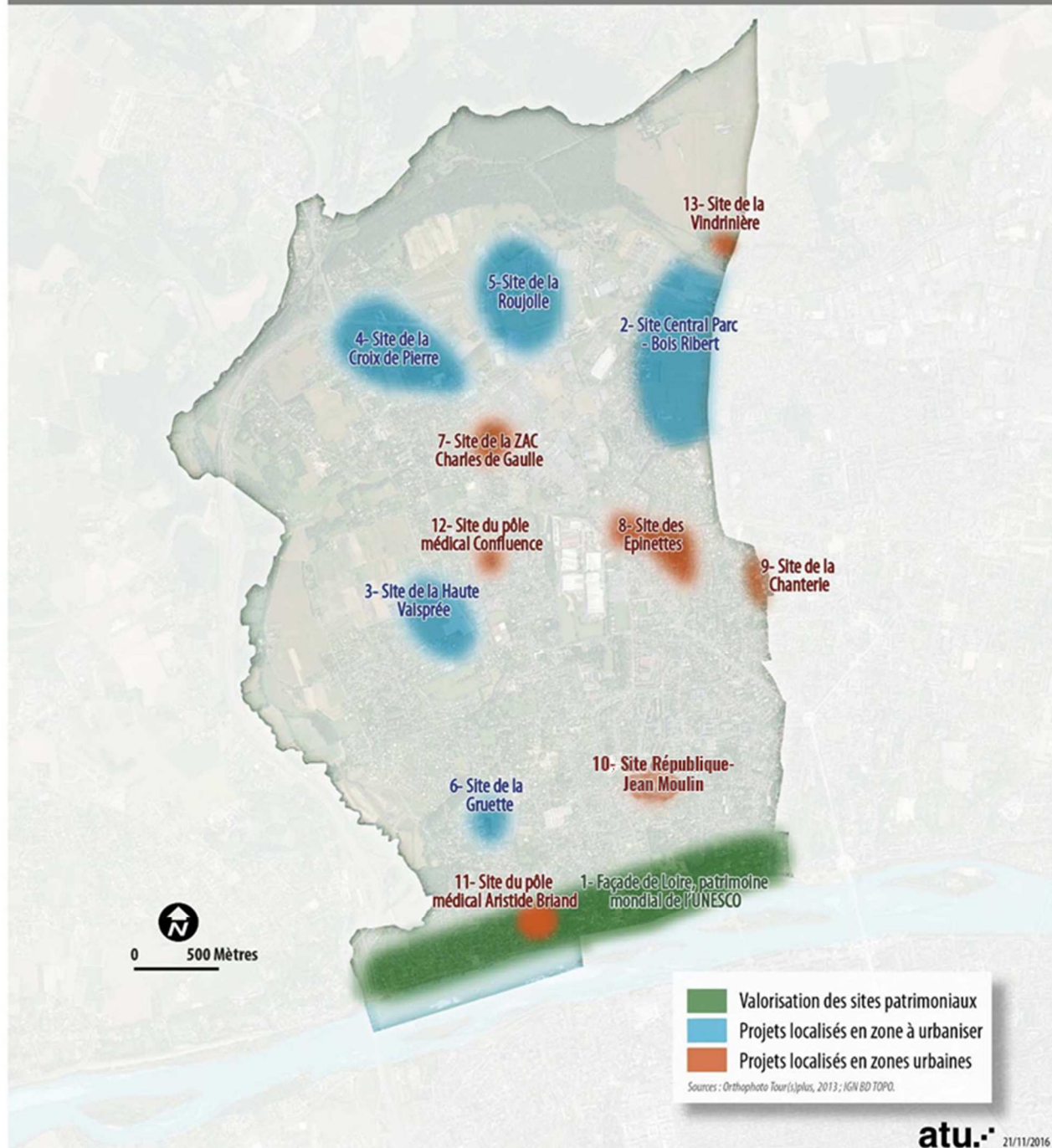
C'est « l'esprit » du projet qui doit être respecté.

Les orientations d'aménagement et de programmation s'inscrivent en cohérence et en complément du règlement d'urbanisme.

La réalisation de chaque programme d'aménagement à l'intérieur du périmètre de l'OAP (à l'exception de l'OAP n°6 La Gruette qui sera une opération d'aménagement d'ensemble) doit se faire au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à l'OAP, doit être cohérente avec l'environnement et ne pas compromettre l'aménagement de la future OAP. Chaque programme d'aménagement de par son ampleur, sa taille et son positionnement participera au maillage interne de l'OAP.

## SAINT-CYR-SUR-LOIRE

### Les sites concernés par les orientations d'aménagement et de programmation



## CHAPITRE : 1

# LA VALORISATION DES SITES PATRIMONIAUX

## 1. LA FAÇADE DE LOIRE PATRIMOINE MONDIAL DE L'UNESCO

### ❖ 1. RAPPEL DES CARACTERISTIQUES DE LA V.U.E.

#### LES FONDAMENTAUX DU PATRIMOINE MONDIAL UNESCO (SOURCE : MISSION VAL DE LOIRE)

Le Val de Loire est inscrit sur la liste du patrimoine mondial de l'UNESCO depuis 2000 au titre de son paysage culturel vivant.

L'objet de cette OAP est de définir de grandes orientations permettant de préserver **la Valeur Universelle Exceptionnelle (V.U.E) du site** et avec lesquelles les futurs projets doivent être compatibles.

Le périmètre de cette OAP correspond au périmètre du site inscrit UNESCO.

La Valeur Universelle Exceptionnelle du Val de Loire est fondée sur un concept élargi de la notion de patrimoine, associant la valeur historique et paysagère du bien à celle des usages et leurs évolutions. Le paysage ligérien résulte de l'action combinée de conditions géologiques, pédologiques, hydrographiques et climatiques mais aussi de formes d'organisations sociétales spécifiques dont il restitue la mémoire de façon authentique et intègre.

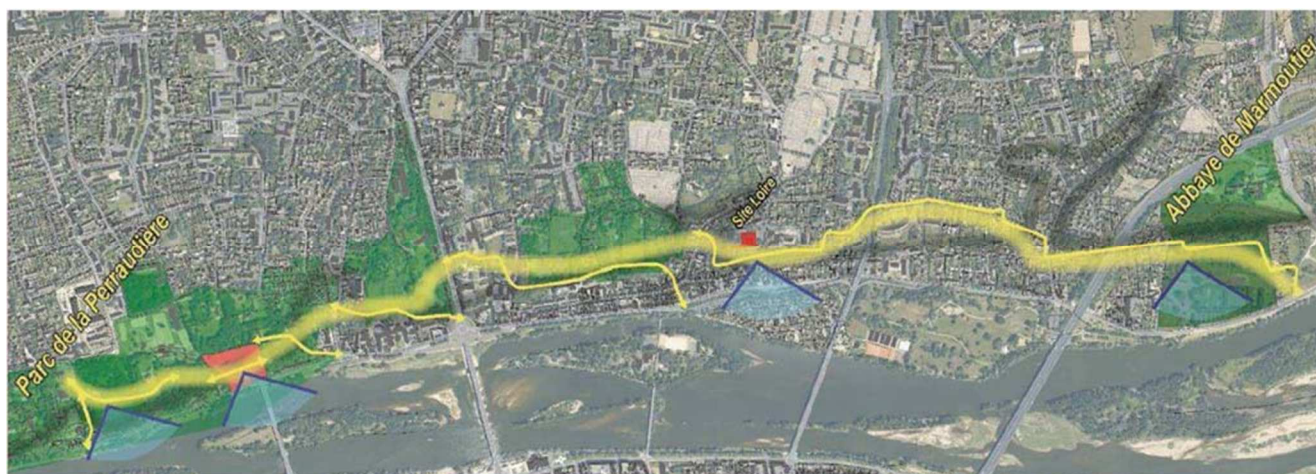
La Valeur Universelle Exceptionnelle du Val de Loire est une **valeur territoriale**. Les logiques spatiales qui caractérisent la qualité de ce paysage revisitent le sens de la conservation de ce bien à protéger dans sa structure patrimoniale et paysagère, à adapter aux usages contemporains pour mieux l'entretenir et à le faire évoluer pour participer à la modernisation et au devenir du territoire.

**Elle repose notamment sur les trois critères suivants :**

**Critère (i) :** le Val de Loire est remarquable pour la qualité du patrimoine architectural et urbain de ses villes historiques, Orléans, Blois, Amboise, Tours, Chinon, Saumur, et de ses châteaux de renommée mondiale, à l'image du Domaine de Chambord.

**Critère (ii) :** le Val de Loire est un paysage culturel exceptionnel le long d'un grand fleuve. Il porte le témoignage d'un échange d'influences, de valeurs humaines et du développement harmonieux d'interactions entre les hommes et leur environnement sur plus de deux mille ans d'histoire.

**Critère (iv) :** le paysage du Val de Loire, et plus particulièrement ses nombreux monuments culturels, illustrent à un degré exceptionnel les idéaux de la Renaissance et du siècle des Lumières sur la pensée et la création de l'Europe occidentale.



#### RAPPEL DES PRINCIPALES CARACTERISTIQUES

- Un espace patrimonial marqué par sa géographie : le val, le coteau, le plateau.
- Des typologies bâties diversifiées et remarquables pour certaines séquences ;
- Des coteaux boisés marquant le paysage ;
- Des belvédères sur la Loire notamment accessible depuis le parc de la Perraudière ;
- Un axe routier qui sépare la ville de la Loire ;
- Les coteaux répertoriés au titre des sites classés et inscrits ;
- Un val inondable.

#### LES ENJEUX

- La prise en compte du patrimoine bâti dans la diversité de ses séquences.
- La trame végétale, élément indissociable de la lecture des coteaux de Saint-Cyr-sur-Loire.
- La relation entre la ville et la Loire.
- Les usages de la Loire.
- La protection du patrimoine bâti.
- La qualification de l'entrée Ouest de ville.
- La diminution de la vulnérabilité des personnes, des biens et des activités face au caractère inondable du val.

### ❖ 2. LES OBJECTIFS

#### LES OBJECTIFS

- Mettre en valeur le "Val de Loire" patrimoine mondial de l'Unesco : renforcer l'attractivité de ce site par une exigence de qualité dans toutes les interventions en matière d'aménagement et de construction et conserver la lecture de la géographie des lieux. C'est l'ensemble du "système val/coteau/plateau" qu'il faut valoriser, chacun dans ses aspects identitaires.
- Maintenir l'identité et la diversité des formes bâties.
- Renforcer les liens entre la ville, le val et le plateau.
- Conserver une trame végétale ligérienne.
- Faciliter la relation visuelle et fonctionnelle de la ville au fleuve (accessibilité piétonne...).
- Organiser la mutation urbaine tout en prenant les mesures pertinentes pour limiter la vulnérabilité des biens, des activités et des personnes.
- Développer les circuits de promenades, valorisant la tranquillité, la qualité des séquences traversées et les vues.

#### Cette exigence de qualité appelle une ingénierie de projet prenant en compte :

- la connaissance de l'histoire des lieux,
- la mise en valeur des caractéristiques patrimoniales et paysagères dans la conception du projet,
- l'évaluation des impacts sur l'évolution des valeurs patrimoniales attachées au lieu,
- la définition de mesures pour éviter, réduire ou compenser les impacts négatifs.

### ❖ 3. LES PRINCIPES D'AMENAGEMENT

#### PATRIMOINE BÂTI LIGERIEN/ORGANISATION URBAINE

*Les opérations d'aménagement doivent être particulièrement étudiées et prendre en compte les éléments suivants :*

- 🏡 **Conserver une lecture qualitative des formes bâties identitaires**

**La trame bâtie dans le périmètre UNESCO se caractérise par la diversité et la qualité de certaines séquences.**

**Ces organisations bâties référentes à conserver et à mettre en valeur sont constituées par :**

- Les villas de Loire, positionnées le long des quais à l'entrée Ouest de la ville.



- Les propriétés du coteau et leurs attributs (demeure bourgeoise, les murs d'enceinte en pierre, la trame parcellaire, le parc ...). Certaines d'entre-elles marquent un effet de verticalité apportant ainsi une variante dans la lecture du coteau.
- L'habitat des bords de Loire (place des Terreaux), qui valorise sa façade sur le fleuve.
- Les organisations bâties spécifiques : le long de la rue et de l'impasse Jean Jaurès avec une succession de bâtiments implantés en pignon sur rue.
- Des bâtiments d'habitation ponctuels.
- Les éléments ponctuels : les sources, puits.

D'une manière générale, les interventions doivent concourir à la mise en valeur du bâtiment ou des ensembles urbains et ne pas porter atteinte à leurs caractéristiques architecturales ou urbanistiques (implantations...).

Une attention particulière doit être apportée au traitement des façades lors des travaux de ravalement ou de modification.

À ce titre, le choix des matériaux, la conservation des modénatures et la pertinence de la palette de couleurs employée participent au maintien de la qualité de l'ensemble.

Par ailleurs, les extensions (ou la création) d'annexes doivent s'inscrire en cohérence avec le gabarit du bâtiment initial.

Les clôtures traditionnelles et les portails de qualité (y compris les piliers) qui participent à l'identité du paysage constitué, doivent également être préservés.

### **Rappel**

Une partie des sites localisés au sein du périmètre UNESCO disposent de dispositifs de protection :

- au titre des sites classés ou inscrits ;
- par un zonage spécifique dans le dispositif réglementaire du PLU (zones UC et UP) ;
- au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme.

### **Donner à voir la géographie du site dans la production urbaine**

Le val de Loire se caractérise par des invariants de sa structure paysagère en partie liée à la géomorphologie (système vallée/coteau, plateau).

Cette structure doit rester perceptible et être prise en compte dans les opérations d'aménagement. Il s'agit notamment de préserver des fenêtres visuelles en direction de la Loire et des éléments paysagers structurants, de composer avec la topographie, de préserver l'élément patrimonial (bâti, les arbres repères, ...).

### **Apporter une attention particulière aux séquences bâties ou non qui se fragilisent**

**Certains éléments de patrimoine présentent des signes de dégradation, ce qui peut altérer la qualité d'ensemble.**

Une attention particulière doit être apportée aux éléments visibles depuis l'espace public : clôtures, murs d'enceinte, végétalisation... et ce notamment :

- dans la section comprise entre la rue du Coq et la propriété de Rochecote ;
- en rive Sud de la place des Terreaux.

Par ailleurs, la partie Ouest du quai de Portillon doit faire l'objet d'une attention particulière dans la continuité des aménagements paysagés déjà réalisés pour progressivement apporter une meilleure qualité d'aspect des bâtiments existants (garage, bâtiments techniques...).

## VOIRIE ET ESPACE PUBLIC

### Valoriser l'entrée Ouest de la ville

- ✓ Améliorer la qualité de l'espace public au droit des ouvrages d'art (pont du boulevard périphérique) ;
- ✓ Organiser la continuité piétonne en direction de Fondettes ;
- ✓ Intégrer les activités existantes à travers le traitement de l'espace public ;
- ✓ Engager progressivement une restructuration de la trame bâtie.

### Traiter les points d'articulation et d'ancrage avec la Loire

Saint-Cyr-sur-Loire dispose de plusieurs points d'articulation entre le plateau et la vallée à travers des sentes (passage des 100 marches, impasse de l'église) ou des voies (Quai de Portillon, rue de la Mairie, rue du Coq, rue de Bretonneau).

Ces points d'articulation, qui sont autant de lieux pour mieux révéler la présence de Loire, ont déjà fait l'objet de nombreux aménagements. Ce dispositif qualitatif doit être poursuivi et enrichi avec 2 objectifs principaux :

- atténuer le vocabulaire routier du traitement des quais de la Loire : "passer de la voie à la place"  
Cela concerne notamment les sections rue de Beauvoir /rue de la mairie, et l'articulation entre la rue du Coq et la place des Terreaux.
- poursuivre les aménagements autour de l'église Sainte-Julitte avec notamment l'aménagement de terrasses (dans le prolongement des aménagements du parc de la Perraudière), tout en valorisant l'effet de verticalité de l'édifice religieux.

### Entretien et valoriser le petit patrimoine de Loire

Les ouvrages en lien avec le fleuve doivent faire l'objet d'une attention particulière (escalier en pierre, cale...) dans le contexte d'une demande forte pour retrouver les usages du fleuve (pêche, navigation, animations diverses ...).

### Valoriser les circuits de circulations douces (piétons/vélo)

La ville dispose d'un maillage de circulations douces permettant notamment sur deux niveaux, de parcourir les bords de Loire. Ce dispositif sera enrichi en privilégiant les objectifs suivants :

- Etudier la possibilité d'une passerelle, sous le pont de la Motte, l'embouchure de la Choisille, permettant d'établir une continuité de cheminement entre Saint-Cyr-sur-Loire et Fondettes.
- Organiser une continuité piétonne entre la rue Aristide Briand et la rue du Coq.
- Valoriser tous les circuits Nord/Sud organisant la relation plateau/Loire.

## TRAME VERTE ET PAYSAGE

L'orientation générale est de conserver les grandes caractéristiques paysagères du val et du coteau, liées à la présence d'une trame végétale diversifiée de la ripisylve ou « rivulaire » à l'arbre repère. Dans cette perspective, il s'agit principalement de :

### Préserver les grandes masses boisées marquant l'identité des lieux :

Préserver les caractéristiques végétales des propriétés parc (les parcs d'agrément et les jardins d'ornement) qui contribuent à la perception "du coteau boisé" et constituent sur certaines sections de la rive droite de la Loire la ligne des plus grandes hauteurs "Sky-line".

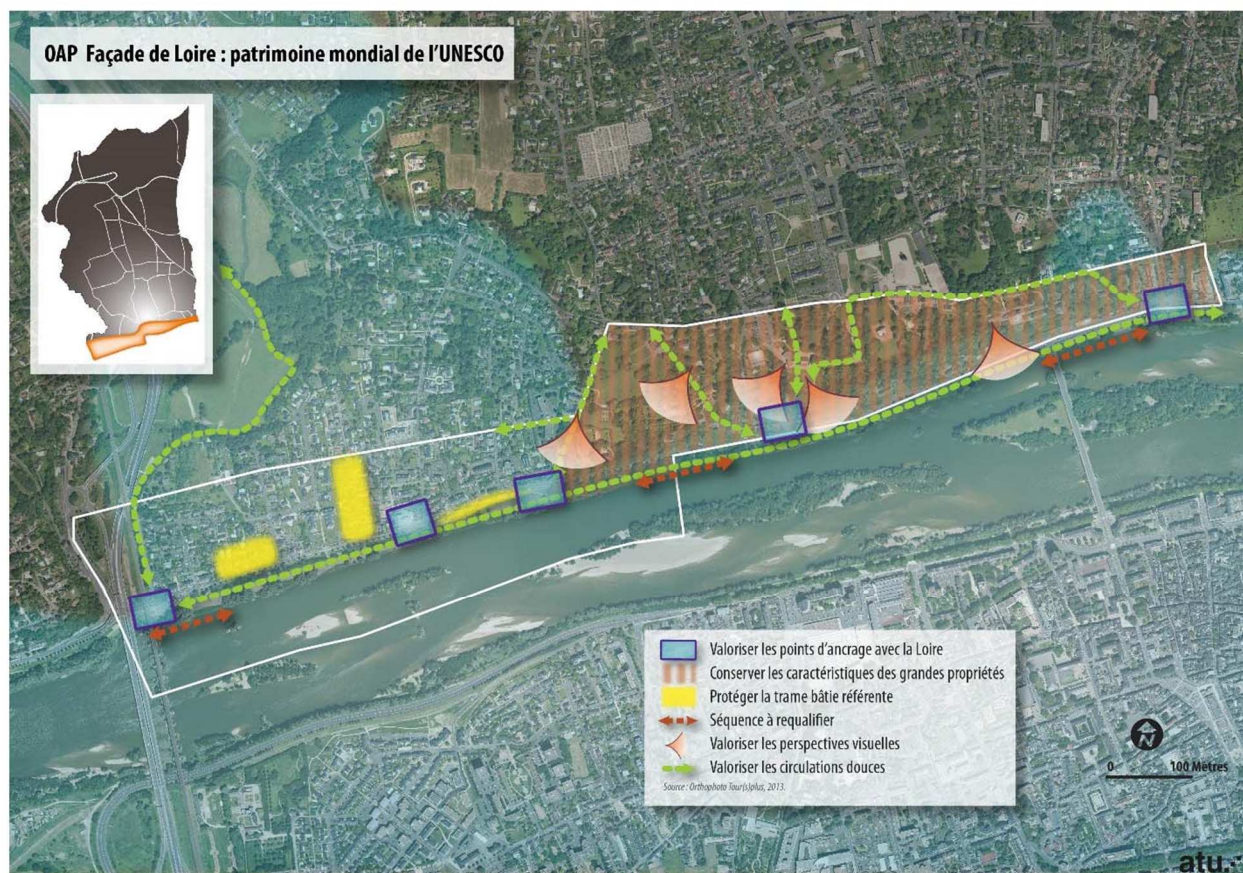
### Préserver les arbres repères et les espèces remarquables (cèdres du Liban, chêne...).

### Prolonger utilement cette trame en accompagnement des opérations d'aménagement et de création d'espaces publics.

### Améliorer la lecture des paysages

- ✓ Préserver et valoriser les points de vue et les perspectives sur le fleuve et le paysage ouvert de la vallée (entrée Ouest de la mairie, parc de la Perraudière, perspectives depuis les voies et les sentes) ;
- ✓ Aménager les lieux pour la contemplation (bancs, supports pédagogiques...) ;
- ✓ Valoriser les points de vue sur le paysage et les itinéraires de découverte.

❖ 4. LES PRINCIPES D'AMENAGEMENT



## CHAPITRE : 2

# LES PROJETS LOCALISES EN ZONE A URBANISER

## 2. LE SITE DES ZAC « CENTRAL PARC/BOIS RIBERT »

### ❖ 1. LE CONTEXTE (EXTRAIT DU RAPPORT DE PRESENTATION)

Le site des ZAC « Central Parc/Bois Ribert », d'une superficie de 33 hectares environ, s'inscrit dans une poche destinée à être ouverte à l'urbanisation en limite Nord-Est du territoire communal et dans le prolongement Nord du quartier de la Ménardière. Dans le PLU, le site est classé en zones UX, UXc, 1AUxa, 1AUa et UBd.

Dans sa partie Sud, située à 2km environ du cœur de ville de Saint-Cyr-sur-Loire, il bénéficie de la proximité de nombreux équipements publics communaux, et jouxte un pôle commercial majeur situé sur le territoire de Tours Nord.

Au Nord, il est bordé par les grands espaces naturels de la ville (Vallée de la Perrée) et le ruisseau de la Petite Gironde. Le périmètre de cette opération d'aménagement est concerné par deux voies routières majeures qui constituent des axes pénétrants de la commune et de l'agglomération tourangelle :

- il est traversé d'Est en Ouest par le boulevard André-Georges Voisin (RD 801) ;
- il est bordé en rive Est par la route de Rouziers (RD 2).

Ce positionnement particulier en fait un secteur à forte opportunité de développement avec des enjeux d'insertion compte tenu notamment de sa situation à la fois d'entrée de ville et d'entrée d'agglomération.

La mise en œuvre opérationnelle du site s'effectuera à travers deux procédures distinctes de Zone d'Aménagement Concertée (ZAC) :

- la ZAC de la Ménardière-Lande-Pinauderie ;
- la ZAC Bois Ribert.



## ❖ 2. LES OBJECTIFS (EXTRAIT DU RAPPORT DE PRESENTATION)

L'aménagement du site des ZAC Central Parc/Bois Ribert répond à trois objectifs distincts mais complémentaires pour un développement équilibré de la ville de Saint-Cyr-sur-Loire :

- **Au Sud du site, créer un nouveau quartier d'habitat :**

Constitué d'une offre d'habitat mixte entre habitat individuel et logement collectif, le projet s'organise autour d'une grande coulée verte, espace public paysager, qui traverse l'ensemble du site et en constitue le fil conducteur.

Il s'agit de compléter l'offre d'habitat individuel et de satisfaire les besoins des habitants actuels ou futurs en compatibilité avec les orientations du Programme Local de l'Habitat (PLH) de la Métropole.

- **Au Nord du site, renforcer le développement économique :**

De part et d'autre du boulevard André-Georges Voisin, le projet vise à renforcer les capacités d'accueil de la ville à travers l'aménagement d'un foncier à destination de nouvelles activités économiques.

- **Sur l'ensemble :**

Développer des projets urbains de grande qualité recherchant l'optimisation de l'organisation en termes :

- de fonctionnalité, de desserte, de hiérarchisation du réseau viaire ;
- de qualification des entrées de ville et du boulevard André-George Voisin ;
- de traitement végétal ;
- de formes urbaines et paysagères, afin d'assurer la meilleure intégration des nouvelles constructions vis-à-vis des quartiers existants et des espaces naturels.

## ❖ 3. LES ELEMENTS DE PROGRAMMES

**Le projet prévoit entre autres :**

- La création à terme d'environ 800 logements avec une mixité des modes d'habitation (petits immeubles, maisons individuelles, maisons de ville, parcelles libres de constructeurs, de différentes tailles...), organisée autour d'un grand mail paysager.
- Le développement d'une offre de logement social (représentant globalement 25% des logements collectifs produits sur l'ensemble de la zone, ce pourcentage pourra évoluer en fonction des dispositions législatives ou réglementaires en vigueur).
- Un équipement d'intérêt collectif, une maison de quartier.
- Le transfert de l'EHPAD situé actuellement au n° 21 de l'avenue Ampère sur le site de Central Parc. Son futur emplacement sera sur la tranche 1 de Central Parc entre l'allée Charles Barrier et l'allée Bruno Ménard, le long de la rue Didier Edon.
- Des espaces verts publics.
- Une offre foncière économique dans le cadre du développement du Parc d'Activités "Equatop" : Un foncier cessible de plus de dix hectares, modulable, permettant d'accueillir de nouvelles entreprises artisanales, commerciales, tertiaires, de services et/ou industrielles.
- Un maillage de circulations douces.

## ❖ 4. PRINCIPES D'AMENAGEMENT

Le projet des ZAC « Central Parc/Bois Ribert » promeut la qualité environnementale et prend en compte les enjeux de composition liés à sa situation d'entrée de ville en bordure de deux axes majeurs constitués par la route de Rouziers (RD 2) et le boulevard André Georges Voisin (RD 801).

Il s'inspire de l'identité singulière de Saint-Cyr-sur-Loire et vise à renforcer et à rendre lisible les continuités urbaines, paysagères et fonctionnelles.

Les transitions urbaines à assurer avec les quartiers environnants sont donc de nature :

- « volumétrique » pour le bâti, avec une progression douce des hauteurs en fonction de la singularité des sites,
- « paysagère » à travers la qualité et l'organisation des espaces publics et privés.

### ✚ ORGANISATION DU SECTEUR ET COMPOSITION URBAINE

**Le plan de composition repose sur les principes suivants :**

#### **LE GRAND PARC, EPINE DORSALE DU QUARTIER ET LIEN FEDERATEUR DES SEQUENCES BATIES.**

Il accueille les espaces de promenade, de dessertes douces, de détente, ainsi qu'une partie des espaces techniques de rétention des eaux pluviales.

#### **UNE ORGANISATION URBAINE ET PAYSAGERE SEQUENTIELLE.**

Les trois séquences Sud sont vouées à l'habitat alors que la quatrième, au Nord (de part et d'autre du boulevard André-Georges Voisin), est destinée à l'accueil d'activités économiques dans la continuité du parc d'activités « Equatop ».

Les trois premières séquences à vocation d'habitat offrent une diversité d'ambiance avec un ordonnancement et des volumétries définies en fonction des espaces publics (le mail Nord/Sud, le square), et du bâti environnant.

Des formes urbaines diversifiées pour un paysage riche et une large offre de logements à chaque stade de l'aménagement :

- des formes collectives d'habitat organisées le long du Grand Parc.
- un habitat individuel organisé sous forme de "Clos".

#### **Séquence 1 : l'entrée verte**

Tout au Sud du site, cette première séquence, d'organisation symétrique, propose un ordonnancement du bâti de part et d'autre d'un jardin linéaire en sous-bois. Ainsi, à l'entrée Sud du nouveau quartier, ce "parc jardiné" débordant sur l'emprise de l'avenue Ampère constituera la "porte verte" et fleurie du quartier.

#### **Séquence 2 : le square**

C'est une centralité marquée par une pièce urbaine verte, un parc ludique et un lieu privilégié de rencontre et de vie de quartier, animé par des jeux d'eau. Il constitue un élément fédérateur offrant une grande pluralité de fonctions, d'usages et d'ambiances.

Il est délimité par des immeubles collectifs d'une hauteur variable en référence à l'urbanisme "classique", implantés selon des principes d'alignement bien marqués.

A l'Ouest, un îlot de maisons individuelles organisé le long d'une rue nouvelle qui permet la connexion fonctionnelle et paysagère avec le quartier résidentiel existant de la Ménardière.

Les quatre entrées du jardin sont marquées par des aménagements spécifiques constituant des "portes" pour accentuer la lecture des entrées vers le square.

#### **Séquence 3 : les méandres**

Dans le cœur d'îlot semi-fermé par le bâti collectif d'une hauteur variable, point fort de la composition urbaine de la partie Nord-Est du quartier, un espace singulier rattaché au cœur du parc par des arbres alignés, abrite un jardin de découverte.

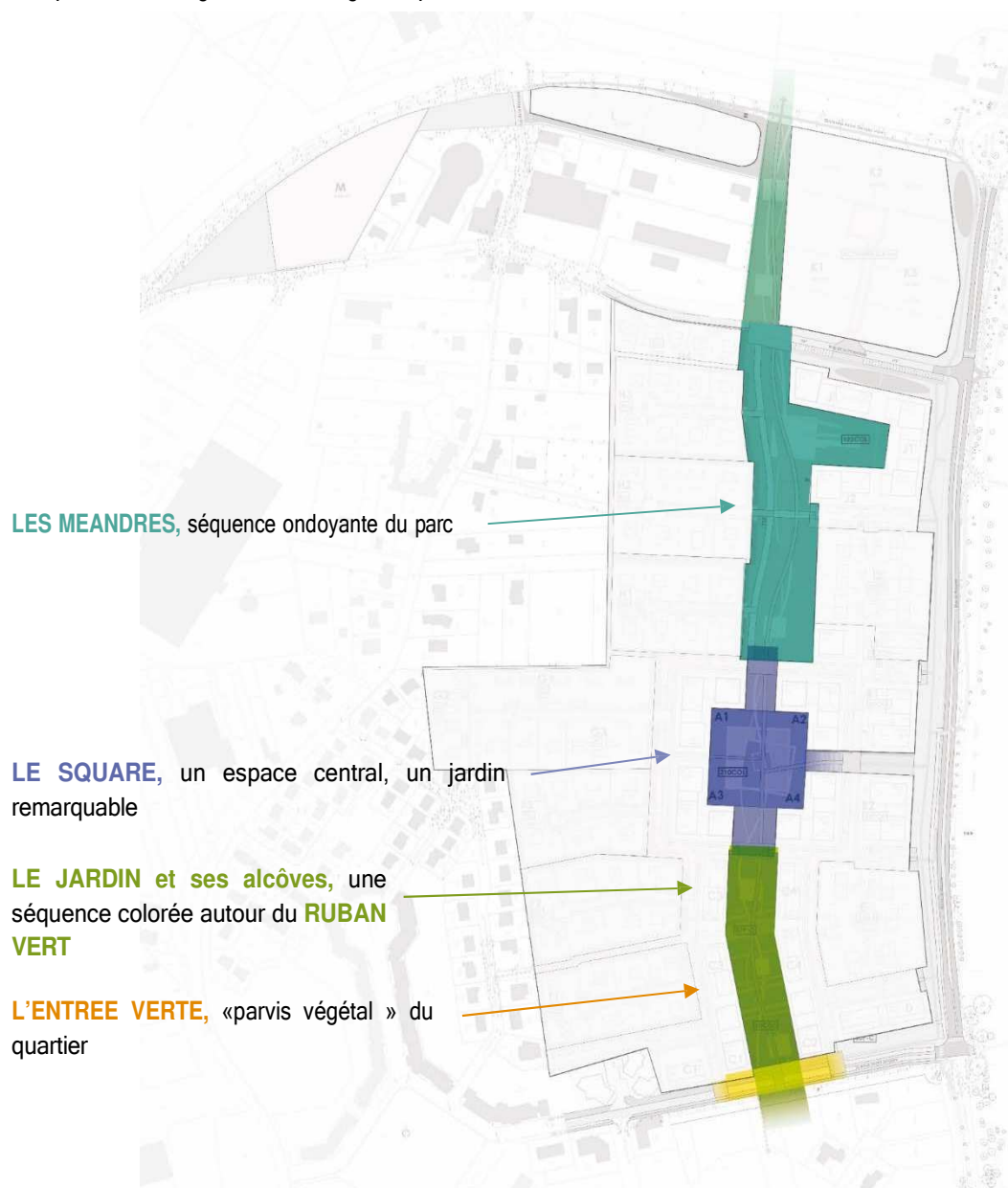
Les lots individuels s'organisent en "Clos" successifs en lisière Ouest du quartier. Un îlot de maisons de ville vient s'appuyer contre le bâti collectif à l'Est du Parc.

### Séquence 4 : le parc d'activités

Au Nord, le découpage foncier non figé, vise à répondre de manière optimale aux besoins des entreprises. Une vingtaine de lots commercialisables peut être envisagé à terme.

L'aménagement de la séquence économique reprend et prolonge les grands principes développés au sein du projet Central Parc :

- prolongation de la coulée verte d'orientation Nord/Sud permettant une jonction avec les espaces naturels de la vallée de la Perrée ;
- la qualification végétale des franges d'opération.



### LE PAYSAGEMENT DES VOIES BORDANT OU TRAVERSANT L'OPERATION

- Réaménagement en boulevard, une forme plus urbaine et "verte", de la route de Rouziers et de sa lisière ;
- Traitement végétal des rives du boulevard André-George Voisin côté nouveau quartier, qui valorisera non seulement le nouvel habitat, mais également les entrées de ville et de l'agglomération.

### LA MAITRISE DES FAÇADES URBAINE

La composition des façades d'activités comme d'habitat, le long des voies structurantes (le boulevard André-Georges Voisin et la route de Rouziers) de la Métropole s'accompagnera d'une trame végétale plus ou moins transparente, séquencée selon la nature des programmes bordés, afin de participer à la qualité des entrées de la Métropole et à l'identité du quartier.

### LE SCHEMA DE VOIRIE

La poursuite de l'urbanisation du plateau Nord-Est de Saint-Cyr-sur-Loire s'effectuera sur la base d'un schéma de voirie :

- assurant une connexion cohérente et lisible par rapport aux quartiers d'habitat existants ;
- assurant une continuité du réseau de desserte des activités économiques ;
- valorisant les modes de déplacements doux (piétons, vélos) ;
- participant à la mise en valeur des entrées de ville ;
- offrant du stationnement optimisé.



*A titre indicatif : schéma de principe d'organisation du réseau de voirie sur le site Ménardière-Lande-Pinauderie*

### CONCERNANT LA DESSERTE DU SITE DE LA ZAC « CENTRAL PARC »

Le site de la ZAC « Central Parc » sera desservi par un réseau viaire hiérarchisé, adapté aux usages et à la morphologie du projet. Les gabarits des rues sont adaptés afin d'accueillir l'ensemble des usagers multimodaux nécessaires à une desserte efficace et une cohabitation agréable et sécurisée de tous les usagers (motorisés ou doux) du quartier.

Ce réseau se compose :

#### Des voies de desserte primaire :

L'accessibilité générale du site sera assurée à l'échelle de l'agglomération à partir de la route de Rouziers, de l'avenue Ampère (qui constituera l'entrée principale du quartier) et de la rue de la Pinauderie qui sera déviée plus au Nord.

#### Les voies de desserte interne à la zone

Un maillage viaire intra-urbain nouveau sera susceptible d'assurer une desserte fine et hiérarchisée de l'ensemble. La desserte locale est constituée de voies nouvelles qui relient l'avenue Ampère à la rue de la Pinauderie.

Les liaisons des voies pré-existantes aux voies nouvelles s'effectuent par des plateaux partagés : « mails parkings » pour des opérations de collectifs et « allées », pour des Clos.

Les voies principales sont essentiellement destinées à la desserte des programmes et à la vie collective locale. Aménagées en « zone 30 », ces voies nouvelles accordent une place prépondérante aux piétons et aux circulations douces.

Les voies secondaires desservent les îlots d'habitat individuel.



**CONCERNANT LA DESSERTE DES ESPACES ECONOMIQUES**

• **Au Sud du boulevard André-Georges Voisin**

Les parcelles d'activités, situées en bordure du boulevard André-Georges Voisin (RD 801) et en continuité du parc d'activités Equatop, seront desservies, soit par un nouvel accès direct depuis la RD, à sens unique, soit depuis la rue de la Pinauderie.

• **Au Nord du boulevard André-Georges Voisin**

Le site de la ZAC « Bois Ribert » sera desservi par :

- Une voie d'insertion (rue Thérèse et René Planiol) depuis le boulevard André-Georges Voisin, uniquement dans le sens entrant et comprenant la chaussée, les trottoirs et le mail paysager se prolongeant depuis la ZAC « Central Parc ».
- Une voie d'accès principale (rue Thérèse et René Planiol) depuis l'avenue Pierre-Gilles de Gennes, à double sens et comprenant la chaussée, les trottoirs, les espaces verts et une noue paysagère.
- Une voie de desserte à double sens débouchant sur la route de Rouziers, la rue Mireille Brochier.

**CONCERNANT LA DESSERTE PAR LES CIRCULATIONS DOUCES**

Pour permettre une circulation apaisée et ainsi assurer la sécurité et l'agrément pour tous, le projet vise à un partage équilibré de l'espace public entre les véhicules et les modes de déplacements doux prioritaires : les piétons et les cycles.

Les espaces publics accueillent un maillage systématique de liaisons douces, en site propre ou sur plateau partagé, desservant la totalité des îlots et se raccordant sur les trottoirs et les cheminements des quartiers environnants.

Ce réseau dense et diversifié offre des liaisons directes comme des itinéraires de promenade et en particulier vers le centre-ville de Saint-Cyr-sur-Loire et les différents services de la ville (centre commercial, équipements, arrêt de bus).

Il comprend notamment deux grands itinéraires d'orientation Nord/Sud d'une part traversant le mail central et permettant la jonction avec la vallée de la Perrée et d'autre part prolongeant les aménagements existants le long de la route de Rouziers.

**CONCERNANT LES RESEAUX**

Le site est desservi par les réseaux existants le long des axes suivants : Avenue André Ampère, rues des Bordiers et Pinauderie, Boulevard André-Georges Voisin, rues Mireille Brochier et Thérèse et René Planiol.



*A titre indicatif : principe de hiérarchie des liaisons douces*

## CONCERNANT LE STATIONNEMENT

La place allouée au stationnement est optimisée, tout en répondant aux besoins réels permettant de notables économies d'espace au profit du piéton et du végétal :

- par la gestion de la majorité du stationnement en sous-sol, rez-de-chaussée, pour les bâtiments collectifs et intermédiaires,
- par le regroupement du stationnement extérieur au sein de parkings paysagers (mails parkings) assurant parallèlement des fonctions de desserte et de stationnement,
- par la gestion du stationnement sur la parcelle pour la maison individuelle et la limitation des emprises des voies de desserte.

## LES ORIENTATIONS PAYSAGERES ET TRAITEMENT DE L'ESPACE PUBLIC

Le projet s'attache à créer les conditions optimales de l'émergence d'une nature urbaine, en particulier à travers une composition adaptée des espaces verts autorisant une grande diversité de traitements, permettant une gestion différenciée des espaces, et par l'utilisation des contraintes liées à la rétention des eaux pluviales comme support d'espaces riches et singuliers.

Il comprend ainsi la création de nombreux espaces verts reflétant l'image de la "ville-parc" de Saint-Cyr-sur-Loire.

*Ce dispositif repose sur les éléments suivants :*

**La création d'un grand parc** vaste jardin public central traversant du Sud au Nord, l'ensemble des sites à aménager de Central Parc jusqu'à la rue de la Fontaine de Mié, et matérialisant ainsi la liaison entre le Carré Vert et la Rablais indiquée dans le plan vert de la commune.

Au Nord du boulevard André-Georges Voisin, cette coulée verte centrale se prolonge sur « Bois Ribert » et la Petite Gironde permettant ainsi de laisser libre les abords des pylônes de la ligne haute tension et d'intégrer un bassin, de rétention des eaux pluviales, végétalisé et traversé par une liaison douce.

**Le traitement global de l'avenue André Ampère**, qui constituera une entrée de la ville et l'entrée principale du quartier (la "porte verte" et fleurie) à travers des aménagements paysagers, la plantation d'arbres...

Ainsi, l'avenue Ampère longe le parc, et ouvre les vues vers un vaste jardin (le "parc jardiné") composé d'un tapis engazonné et planté de massifs fleuris transversaux successifs, tandis que les arbres viennent souligner l'orientation Nord-Sud.

**La mise en place d'une coulée verte dense entre les zones résidentielles et d'activités**, en vue de mieux séparer et de limiter au mieux les nuisances des activités sur l'habitat.

**L'aménagement du square**, espace central constituant le cœur du Grand Parc et comprenant des plantations remarquables, des plantations d'ornement, un jardin d'eau, une aire de jeux.... Il centralise les événements ludiques de la vie du quartier.

**La création de franges boisées autour des Clos**, notamment en transition avec les fonds de parcelles d'habitat individuel existant.

**Le paysagement des abords de l'ensemble des voies créées** par la plantation d'arbres d'alignement, d'arbustes et leur engazonnement.

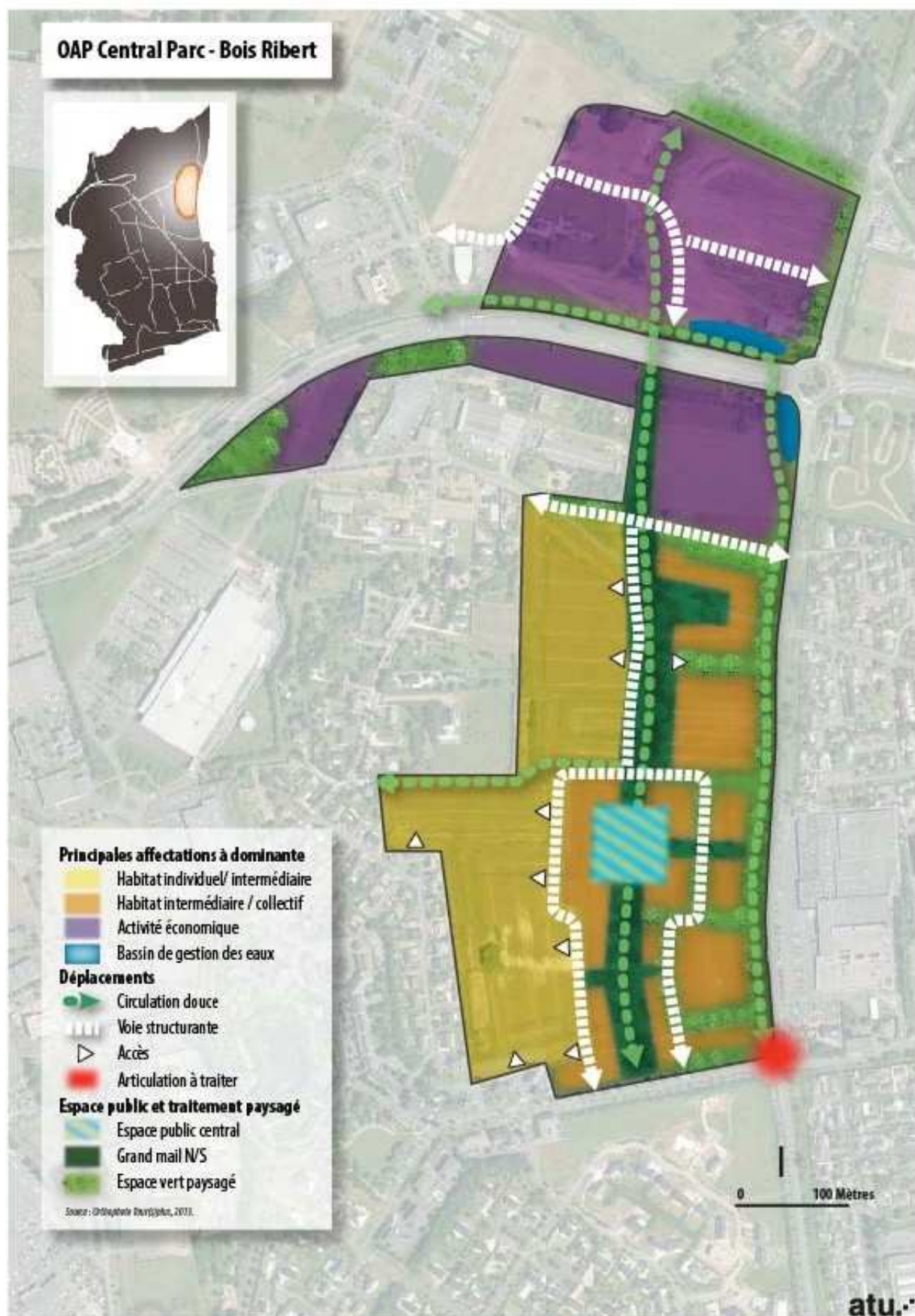
**Des espaces engazonnés et arborés le long du boulevard André-Georges Voisin** : cet espace vert formera la principale façade, la « vitrine » du nouveau quartier avec son entrée sur le boulevard, artère principale de la Métropole. Il intégrera ainsi le bassin d'orage existant.

**Une bande verte paysagée** positionnée sur l'ensemble du linéaire le long de la route de Rouziers (RD 2), permettant de réaliser un traitement qualitatif en entrée de ville et d'agglomération.

### La desserte par les transports en commun

Une évolution du réseau de desserte par les transports en commun pourra être envisagée, afin de prolonger les lignes existantes et de mettre en place de nouveaux arrêts.

❖ 5. ORIENTATIONS GRAPHIQUES D'AMENAGEMENT



### 3. LE SITE DE LA HAUTE VAISPREE

#### ❖ 1. LE CONTEXTE (EXTRAIT DU RAPPORT DE PRESENTATION)

**Le site de la Haute Vaisprée se situe dans la partie centrale du plateau de Saint-Cyr-sur-Loire. Il constitue une emprise à urbaniser de part et d'autre de la rue du Haut Bourg ; la rue de la Gaudinière constituant sa limite Est. Situé en plein cœur de la ville, il est bordé par des zones déjà urbanisées aux morphologies variées (lotissement, collectifs, équipements, habitat individuel diffus, bâtiment classé).**

**Le site se caractérise par les éléments suivants :**

- Il s'agit d'un paysage de plateau qui s'ouvre au Nord/Ouest vers de larges perspectives visuelles en direction de la vallée de la Choisille.
- Il présente un environnement bâti très diversifié constitué par :
  - de l'habitat individuel en rives Sud et Ouest (lotissements : Village de France, du Lys Rouge) ;
  - des équipements : complexe sportif Béchellerie, collège ; de l'habitat collectif (Résidence « Konan »), en rive Est ;
  - de l'habitat patrimonial au Sud : la propriété de la Béchellerie.
- La partie Nord du site constitue un carrefour complexe à l'intersection de la rue de la Gaudinière avec les rues du Clos Besnard, Preney, Georges Brassens, Haute Vaisprée et du Haut Bourg.
- D'Ouest en Est, le site est traversé par la rue du Haut Bourg partageant l'espace en deux zones à aménager. Au Sud-Ouest, l'avenue Pompidou se termine actuellement en impasse, elle sera prolongée jusqu'à la rue de la Gaudinière.
- La proximité des réseaux dans les rues de la Gaudinière, du Haut Bourg, de Preney et Avenue Georges Pompidou.
- Dans le PLU, le site est classé en zone 1AUc.



## ❖ 2. LES OBJECTIFS (EXTRAIT DU RAPPORT DE PRESENTATION)

La réalisation de ce nouveau quartier s'étend sur près de 11 hectares. Il se développera dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble répondant aux objectifs suivants :

- Assurer l'accroche urbaine du quartier dans l'environnement (continuités urbaines et viaires, gestion de la densité, prise en compte des vues...).
- Mettre en valeur la ligne de crête et apporter une attention particulière à la gestion de la covisibilité du plateau vers la vallée de la Choisille et vers la Loire.
- Développer et assurer la continuité du maillage des voiries sur le plateau.
- Développer les circulations douces (piéton, vélo) sur l'ensemble du site en cohérence avec le plan communal.
- Prolonger dans le sens Nord/Sud "l'itinéraire patrimonial" dans la continuité de l'allée de Béchellerie et de la rue de la Gaudinière.
- Compléter l'offre d'habitat individuel et satisfaire les besoins des habitants actuels ou futurs en compatibilité avec les orientations du Programme Local de l'Habitat (PLH) de la Métropole.
- Développer une typologie variée d'habitat dans l'esprit de la ville-parc.
- Préserver et renforcer l'image caractéristique de la ville de Saint-Cyr-sur-Loire « Ville-Parc » en donnant au végétal une place prépondérante dans l'aménagement du site.
- Développer une véritable trame d'espaces publics.
- Préserver la possibilité d'insérer des services et des équipements d'accompagnement, en fonction des besoins générés par le développement de ce quartier.

## ❖ 3. LES ELEMENTS DE PROGRAMME

**Le projet prévoit entre autres:**

- La création de 200 logements environ avec une grande diversité des modes d'habitation (maisons libres de constructeur, maisons de ville, logements collectifs).
- Le développement d'une offre de logement social, représentant actuellement 25% des logements collectifs (ce pourcentage pourra évoluer en fonction des dispositions législatives ou réglementaires en vigueur).
- Des aménagements paysagers forts.
- Un maillage de circulations douces.
- Des espaces publics.

## ❖ 4. LES PRINCIPES D'AMENAGEMENT

**Le plan de composition repose sur les principes suivants :**

### ORGANISATION DU SECTEUR ET COMPOSITION URBAINE

Le plan de composition repose sur une organisation du bâti structurée autour des grands axes existants, les rues de la Gaudinière et du Haut Bourg, qui pourront être reprofilées et aménagées afin de tenir compte du programme des constructions du site.

La composition urbaine de chacun des îlots devra être pensée et conçue en tenant compte de l'esprit de la ville parc et ville jardin. L'ensemble du site devra être conçu autour de poumons verts forts.

### L'ORGANISATION BATIE

- ✓ L'habitat collectif sera composé de petits bâtiments au gabarit R+1+A à R+2+A. Ils seront intégrés dans l'environnement bâti existant et implantés le long de la rue de la Gaudinière (au sud de la rue du Haut Bourg).  
Le gabarit des collectifs devra tenir compte des hauteurs du bâti environnant ainsi que de la topographie du lieu. Un profil en travers du site devra être réalisé préalablement à tout projet afin de déterminer le gabarit des constructions futures.  
Les collectifs devront être intégrés dans un aménagement paysager fort et dense qui constituera le point d'ancrage de ce quartier dans le paysage urbain de la commune. Un aménagement paysager fort devra être réalisé en séparation de la partie habitat individuel.
- ✓ L'habitat individuel sera majoritaire sur le site. Il sera positionné dans la continuité des lotissements existants à l'ouest. Le découpage parcellaire proposé devra tenir compte de celui existant sur le quartier et prendre en compte l'esprit de la ville-jardin. L'ensemble des lots individuels devra être intégré dans un parc paysager fort qui constituera le poumon vert de ce quartier.

### LE SCHEMA DE VOIRIE

La poursuite de l'urbanisation du plateau Est de Saint-Cyr-sur-Loire s'effectuera sur la base d'un schéma de voirie hiérarchisé :

- ✓ assurant une connexion cohérente et lisible par rapport aux quartiers existants,
- ✓ valorisant les modes de déplacements doux (piétons, vélos),
- ✓ facilitant la lecture et la perception du grand paysage.

#### Les voies inter-quartiers

- ✓ L'avenue Pompidou sera prolongée jusqu'à la rue de la Gaudinière,
- ✓ La rue du Haut Bourg dans la partie traversante de l'opération d'aménagement sera réaménagée afin de prendre en compte les stationnements nécessaires, les circulations douces, et le paysagement des abords des voies,
- ✓ La rue de la Gaudinière au droit de l'opération d'aménagement des collectifs sera doublée d'une contre allée, paysagère comprenant les stationnements et les circulations douces,
- ✓ Le site est bordé de 3 carrefours. Le principal, comprenant les 5 branches constituées des rues du Haut Bourg, Preney, Haute Vaisprée, Clos Besnard et Georges Brassens devra être aménagé afin de permettre une meilleure gestion des flux de circulation.

#### Les voies de desserte

- ✓ Toutes les voies de desserte internes au site devront être conçues et réalisées en tenant compte de la typologie variée de l'habitat.

#### Les liaisons douces

L'irrigation du quartier par les circulations douces (piéton/vélo) permettra de compléter et d'étoffer le réseau communal existant.

Le maillage à mettre en place devra :

- ✓ Assurer les connexions entre les différents équipements publics. Une liaison douce Est/Ouest existe au sein du site de la Béchellerie, il relie les équipements sportifs entre eux en liaison avec le Collège Béchellerie et permet un raccordement sur un axe structurant « rue de la Croix de Périgourd ». Il conviendra dans l'aménagement de ce site de poursuivre la liaison vers l'Ouest, quartier Rimoneaux-Choisille,
- ✓ Favoriser la desserte interne du site, par des aménagements en site propre ou le long des voies ou à l'intérieur des contres allées.

**Le stationnement sera géré de la façon suivante :**

Le stationnement sera privilégié à l'intérieur des constructions. Les rampes d'accès au sous-sol devront être incluses entièrement dans le bâti.

Le nombre de place de parking à prévoir est de 2 places/logement classique et 1 place/logement social ; plus 1 place pour 3 logements, pour les places de stationnement visiteurs.

**La desserte par les transports en commun**

Une évolution du réseau de desserte par les transports en commun pourra être envisagée, afin de prolonger les lignes existantes et de mettre en place de nouveaux arrêts.

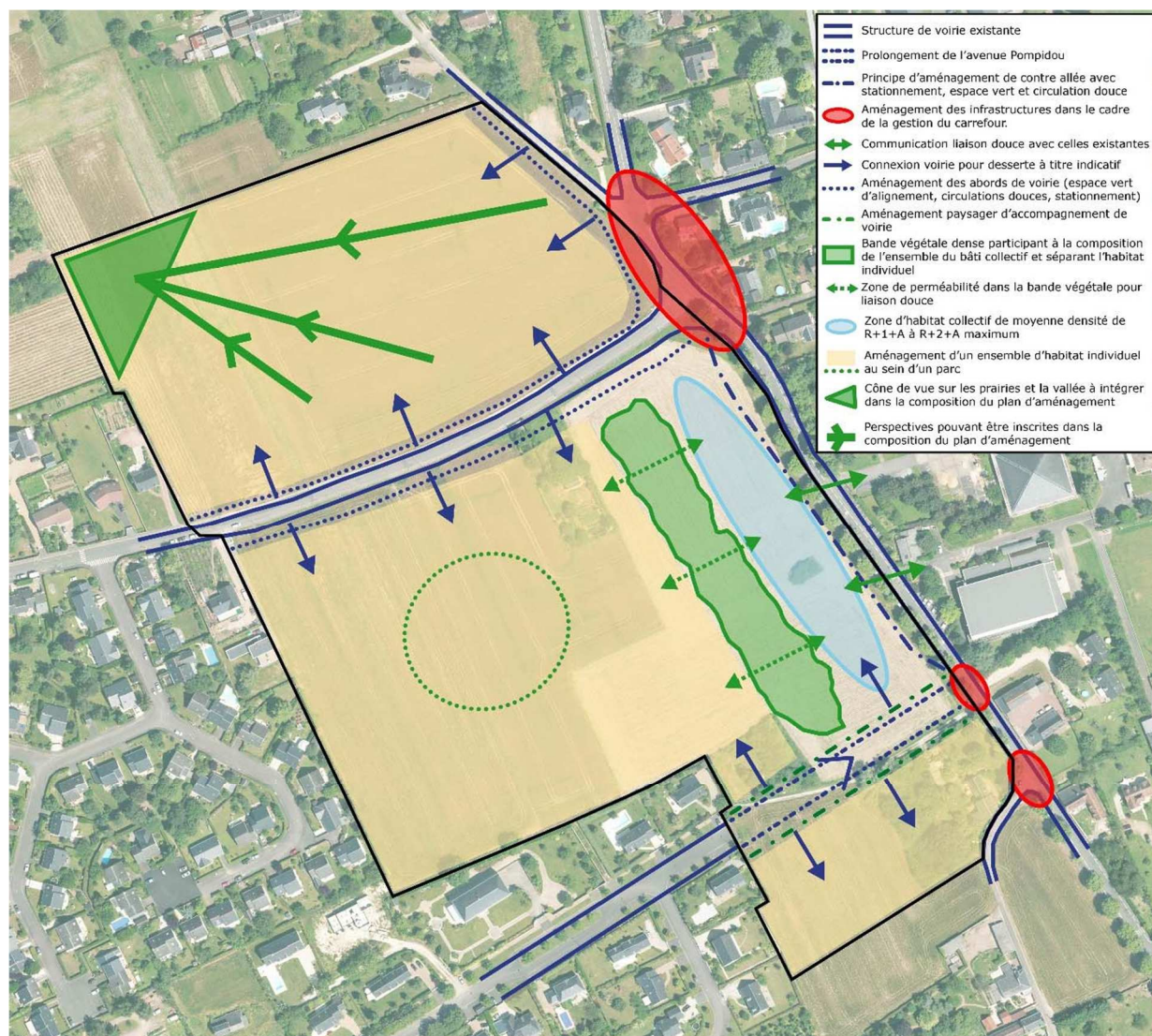
** ESPACES PUBLICS ET ORIENTATIONS PAYSAGERES**

Le projet devra accorder une importance particulière au traitement des espaces publics et privés paysagers, et notamment mettre en avant l'image de la ville-parc propre à la commune de Saint-Cyr-sur-Loire.

**Ce dispositif repose sur les éléments suivants :**

- Mise en place d'une bande paysagère qui fera tampon entre la zone d'habitat collectif plus dense et la zone d'habitat individuel.
- Mise en place d'un parti paysager dans les opérations d'habitat collectif.
- Mise en place d'un poumon vert au sein de l'ensemble de l'habitat individuel.
- Végétalisation des abords des voiries, par des engazonnements, plantations d'arbres et d'arbustes d'alignement..
- Traitement particulier des carrefours et notamment celui à 5 branches.

❖ 5. LES ORIENTATIONS GRAPHIQUES D'AMENAGEMENT





## 4. LE SITE DE LA ZAC DE LA CROIX DE PIERRE

### ❖ 1. LE CONTEXTE (EXTRAIT DU RAPPORT DE PRESENTATION)

Le site de la ZAC de la Croix de Pierre s'étend sur environ 33 hectares dans le cadre d'une procédure de Zone d'Aménagement Concertée (ZAC) et se situe dans la partie Nord de la ville, en entrée d'agglomération.

Il est délimité :

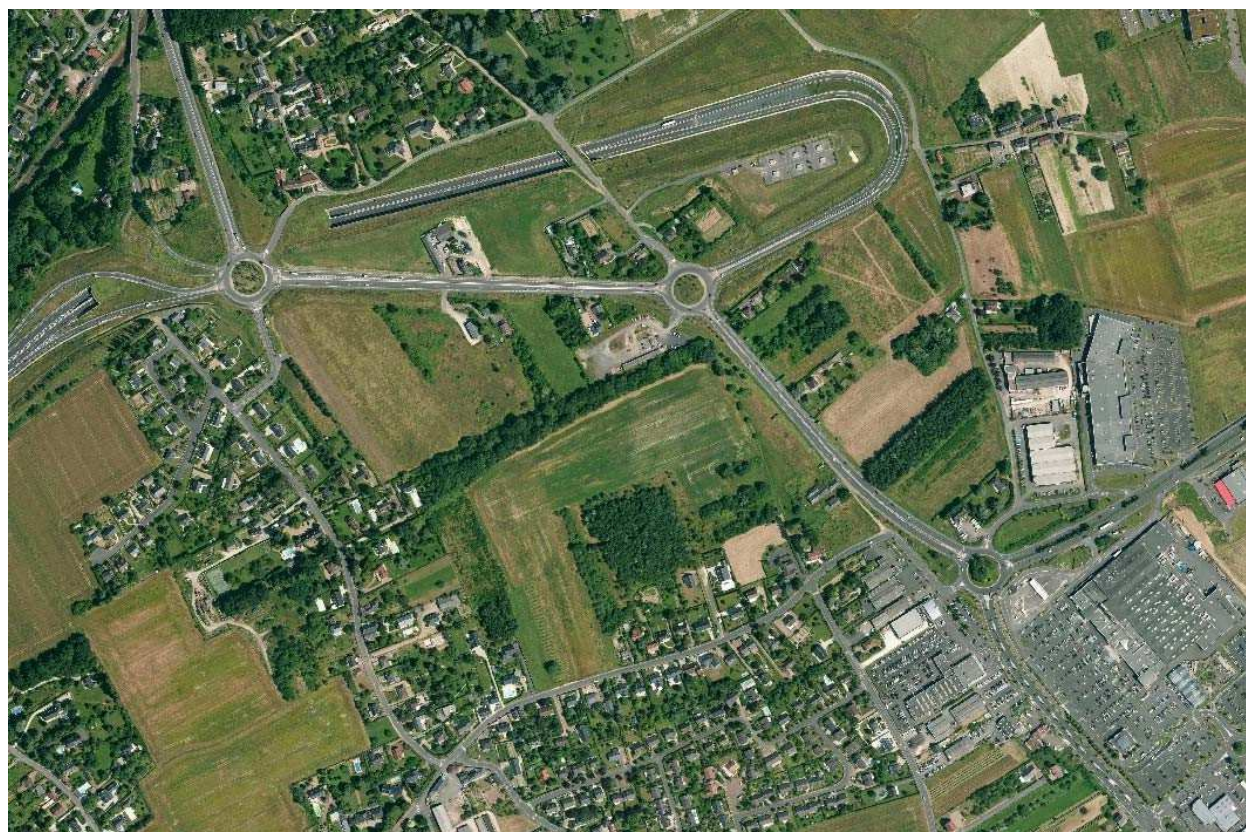
- au Nord par le boulevard périphérique,
- à l'Est, par le boulevard Charles de Gaulle (RD 938),
- au Sud par des zones pavillonnaires récentes du quartier du Champ Briqué,
- à l'Ouest par la rue de la Gagnerie.

Sa situation de porte d'entrée du cœur de l'agglomération et sa desserte par les grandes infrastructures (boulevard périphérique, boulevard Charles de Gaulle) en font un site stratégique pour le développement de la ville, de même qu'elle appelle une grande qualité dans la composition urbaine et le traitement des grands axes de circulation.

La frange Nord du site est concernée par les dispositions de l'article L.111-6 visant à promouvoir la qualité urbaine le long des axes classés à grande circulation.

Le site est desservi par les réseaux situés le long des axes : Boulevards Charles de Gaulle, André-Georges Voisin et rues de la Croix de Pierre et Gagnerie.

Dans le PLU, le site est classé en zones 1AUx, 1AUB, UBa et UBc.



## ❖ 2. LES OBJECTIFS (EXTRAIT DU RAPPORT DE PRESENTATION)

**L'aménagement du site de la ZAC de la Croix de Pierre répond aux objectifs suivants :**

- **Au Sud-Ouest du site, compléter l'offre d'habitat individuel.**

Il s'agit de préserver l'attractivité de la commune de Saint-Cyr-sur-Loire et satisfaire les besoins des habitants actuels ou futurs en compatibilité avec les orientations du Programme Local de l'Habitat (PLH) de la Métropole.

- **Au Nord et à l'Est du site, renforcer le développement économique.**

De part et d'autre du boulevard Charles de Gaulle, le projet vise à renforcer les capacités d'accueil de la ville pour de nouvelles activités économiques.

- **Organiser et paysager l'entrée Nord de la ville de Saint-Cyr.**

- **Concevoir un nouveau quartier qui s'intègre dans le grand paysage du plateau.**

Une importance particulière sera donnée au traitement des espaces publics et privés, et notamment aux espaces verts dans le respect de l'image de la "ville jardin" propre à Saint-Cyr-sur-Loire.

## ❖ 3. LES ELEMENTS DE PROGRAMME

**Le projet prévoit entre autres :**

- La réalisation de terrains à bâtir, environ 75 logements, pour renforcer l'offre d'habitat individuel.
- Six hectares de foncier à vocation économique dans le cadre du développement du Parc d'activités "Equatop" : ce foncier propose des terrains à bâtir modulables et permettra d'accueillir de nouvelles entreprises artisanales, commerciales, tertiaires, de services et/ou industrielles dans la continuité du parc d'activités Equatop sur la partie septentrionale du site de projet.
- Des espaces verts publics.
- Un maillage de circulations douces.

## ❖ 4. LES PRINCIPES D'AMENAGEMENT

### ORGANISATION DU SECTEUR

**L'organisation du secteur repose sur les principes suivants :**

- La création d'une coulée verte dense de près de 3 hectares séparant la zone résidentielle de la zone d'activités sur 900 mètres de long avec reprise dans la mesure du possible de la végétation d'une partie de l'ancienne allée menant à la Gagnerie.
- Le traitement soigné de l'entrée d'agglomération et de ville sur le boulevard Charles de Gaulle (RD938) (bandes végétales arborées sur près de 8.000 m<sup>2</sup>).

- Le développement d'un quartier d'habitat individuel de type pavillonnaire sur la moitié Sud-Ouest de l'emprise du site de projet et comprenant environ 75 terrains à bâtir.
- Une composition urbaine adaptée aux caractéristiques du site.  
Afin de ne pas être en rupture morphologique avec les zones résidentielles déjà présentes en bordure de la ZAC, la composition urbaine et l'implantation de volumes bâtis devront être en cohérence avec le tissu existant.
- Un secteur à vocation économique d'environ 6 hectares sur la partie septentrionale de l'emprise de la ZAC sur environ 50 m de profondeur sera aménagé sur la façade du boulevard Charles de Gaulle : une dizaine de terrains de surface différente seront disponibles.

## LE SCHEMA DE VOIRIE

### **Les voies principales**

Le nouveau quartier d'habitat se structurera autour d'un axe central d'orientation Nord-Ouest / Sud-Est, parallèle à la coulée verte centrale et qui reliera la nouvelle voie de liaison entre la rue de la Gagnerie et la rue de la Croix de Pierre au Sud-Est. La zone d'habitat individuel ne sera connectée sur le boulevard Charles de Gaulle que par le biais d'une circulation douce traversant la coulée verte. Aucune voie carrossable ne sera aménagée.

Pour la desserte de la zone économique, une contre-allée parallèle au boulevard Charles de Gaulle (côté Ouest) sera créée permettant ainsi d'assurer la desserte de chaque lot en toute sécurité.

Le boulevard Charles de Gaulle sera désormais traité comme une voie urbaine, et aménagé avec les mêmes principes que ceux déjà réalisés plus au sud de ce boulevard. L'objectif est de "casser" la vitesse des usagers.

### **Les voies secondaires**

Plusieurs voies secondaires, dont certaines en impasse desserviront chaque lot de la zone résidentielle.

### **Les liaisons douces**

Une trame de circulations douces (pour les piétons, les vélos, ...) sera aménagée pour desservir l'ensemble du site. Elle vise à éviter le recours systématique à l'automobile dans les déplacements de proximité et vers le centre-ville.

Ces liaisons douces seront réalisées :

- soit en site propre (environ 1,2 km linéaires prévus), au sein de la coulée verte,
- soit le long des voiries destinées aux véhicules (voies structurantes).

Elles permettront d'aménager des sections complémentaires assurant progressivement les connexions avec les itinéraires cyclables (rue de la Croix de Pierre, rue de la Croix de Périgourd, boulevard Charles de Gaulle...).

L'ensemble s'inscrira dans le plan des liaisons douces de la ville.

### **Le stationnement sera géré de la façon suivante :**

Le nombre de place de parking à prévoir est de 2 places/logement.

Pour les constructions à vocation d'activités économique le nombre de place de parking est fonction de la surface plancher (SP) développée : En règle générale, il est pour les activités tertiaires de 1 place pour 50m<sup>2</sup> de SP et pour les activités secondaires de 1 place pour 100m<sup>2</sup> de SP. On compte quelques cas particuliers qui sont mentionnés dans le règlement du PLU.

### **La desserte par les transports en commun**

Une évolution du réseau de desserte par les transports en commun pourra être envisagée, afin de prolonger les lignes existantes et de mettre en place de nouveaux arrêts.

## ESPACES PUBLICS ET ORIENTATIONS PAYSAGERES

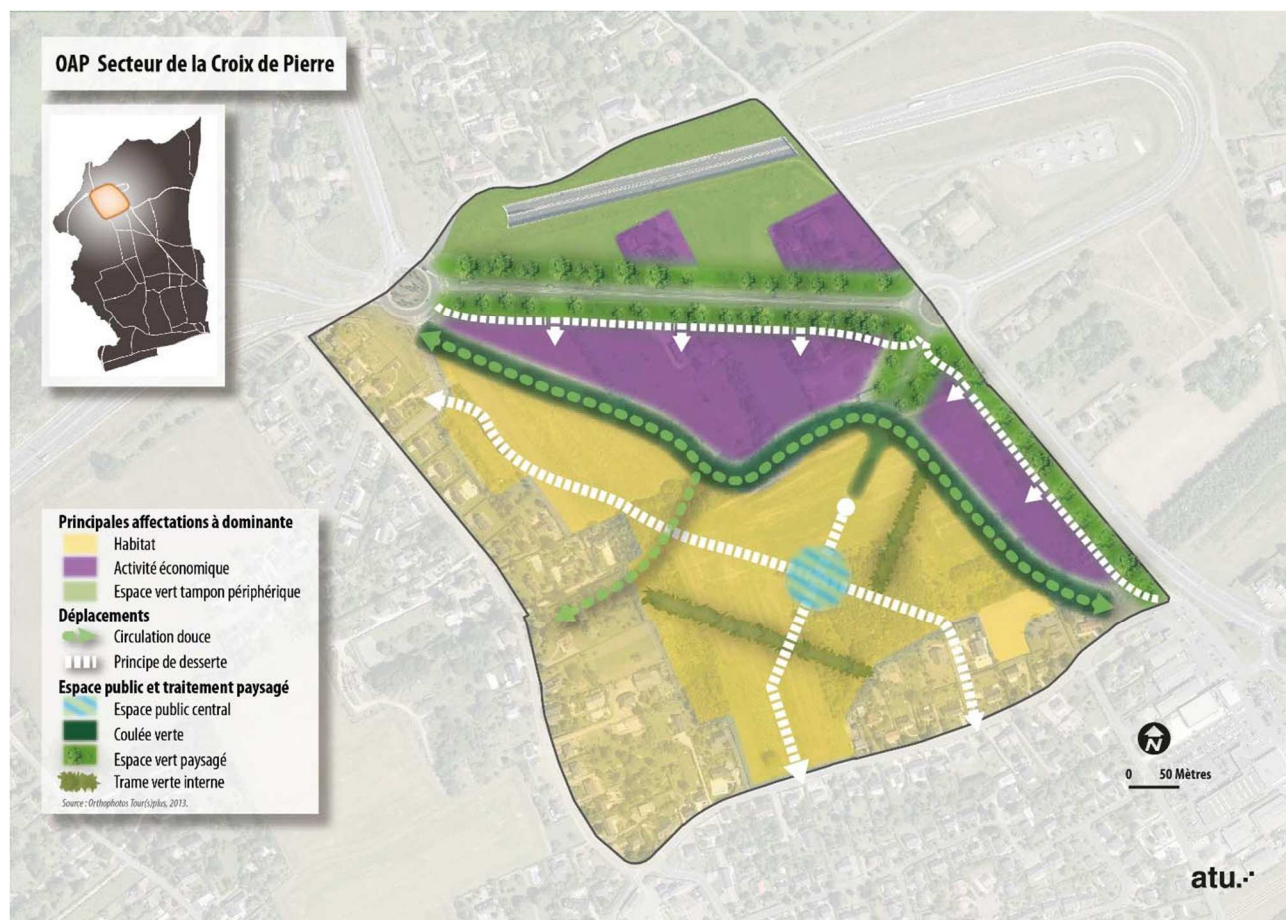
Le projet accorde une importance particulière au traitement des espaces publics et privés paysagers, dans le respect de l'image de la "ville parc" que développe la ville de Saint-Cyr-sur-Loire.

Il devra autant que possible s'appuyer sur la trame paysagère existante (ancienne allée de la Gagnerie par exemple) et sur les éléments végétaux remarquables (arbres remarquables s'ils sont répertoriés).

### **Ce dispositif repose sur les éléments suivants :**

- Mise en place d'une zone tampon sous forme d'une grande coulée verte dense, de 3 hectares environ, au centre de la ZAC, séparant les zones résidentielles et d'activités, afin de limiter au mieux les nuisances des activités sur l'habitat. Cette coulée verte d'environ 26 m de large en moyenne s'étendra entre les extrémités Nord-Est et Sud-Est du site sur environ 900 m.
- Mise en place d'une végétation dense en fonds de certaines parcelles des lots résidentiels, afin de créer un paysage verdoyant dans l'esprit des clos et de la ville jardin.
- Traitement particulier de la jonction entre les deux voies de desserte du quartier d'habitat individuel dans l'esprit d'une place paysagère.
- Préconisations données aux futurs acquéreurs en termes de végétalisation de leurs parcelles.
- Végétalisation des abords de voiries par des engazonnements, plantations d'arbres et arbustes d'alignement...
- Traitement particulier de l'entrée d'agglomération et de l'entrée de ville le long du boulevard Charles de Gaulle (en accentuant les aménagements paysagers).

❖ 5. LES ORIENTATIONS GRAPHIQUES D'AMENAGEMENT



## 5. LE SITE DE LA ZAC DE LA ROUJOLLE

### ❖ 1. LE CONTEXTE (EXTRAIT DU RAPPORT DE PRESENTATION)

Le site de la ZAC de la Roujolle se localise au Nord de la commune, sur la partie haute du plateau Tours-Nord/Saint-Cyr-sur-Loire, à une altitude moyenne de 94 mètres. La topographie est peu marquée, les surfaces sont relativement planes, avec des pentes très faibles, ce qui constitue un atout pour l'implantation des constructions.

Le périmètre du site est délimité :

- au Nord par le boulevard périphérique ;
- à l'Est par le boulevard Alfred Nobel ;
- au Sud par le boulevard André-Georges Voisin (RD801) ;
- à l'Ouest par le boulevard Charles de Gaulle (RD938).

L'aménagement du site de la ZAC de la "Roujolle" bénéficie d'un emplacement stratégique.

Sa proximité avec les grands axes pénétrants de la commune et de l'agglomération (le boulevard périphérique, le boulevard Charles de Gaulle, le boulevard André-Georges Voisin) et le Parc d'activités « Equatop » en font un secteur à forte opportunité de développement économique.

La frange Est du site est concernée par les dispositions de l'article L.111-6 visant à promouvoir la qualité urbaine le long des axes classés à grande circulation.

Le site de projet s'étendra sur environ 37 hectares dans le cadre d'une procédure de Zone d'Aménagement Concertée (ZAC), seuls 30 hectares seront aménagés. Le site est desservi par les réseaux situés sur les boulevards Charles de Gaulle, André-Georges Voisin et Alfred Nobel.

Dans le PLU, le site est classé en zones 1AUx et UX.



## ❖ 2. LES OBJECTIFS (EXTRAIT DU RAPPORT DE PRESENTATION)

**L'aménagement du site de la ZAC de la Roujolle répond aux objectifs suivants :**

- Renforcer le développement économique.  
Le projet vise à renforcer les capacités d'accueil de la ville pour de nouvelles activités économiques.
- Créer une entrée de ville et d'agglomération paysagée.
- Développer un secteur économique de qualité, dans un environnement très verdoyant.
- Prendre en compte le projet du prolongement du boulevard périphérique.

## ❖ 3. LES ELEMENTS DE PROGRAMME

**Le projet prévoit entre autres :**

- Une offre foncière économique dans le cadre du développement du Parc d'activités "Equatop" : un foncier de 29 ha comportant des terrains viabilisés (entre 20 et 30) en vue de l'implantation d'entreprises artisanales, commerciales, de services, tertiaires et/ou industrielles. La taille et le nombre des lots pourront varier en fonction des besoins des entreprises.
- Une réserve foncière d'environ 30.000 m<sup>2</sup> dans l'attente de l'insertion du boulevard périphérique.
- Des espaces verts publics.
- Un maillage de circulations douces.

## ❖ 4. LES PRINCIPES D'AMENAGEMENT

### ORGANISATION DU SECTEUR

**L'organisation du secteur repose sur les principes suivants :**

- Développer l'activité économique en continuité Ouest et Est du parc d'activités « Equatop ».
- Au Nord intégrer le fuseau du prolongement du boulevard périphérique Nord (dans la perspective de son raccordement à la RD2).
- Au Nord du fuseau du boulevard périphérique, préserver une réserve foncière d'environ 30 000 m<sup>2</sup>. Son affectation sera liée au tracé du boulevard.
- Le traitement soigné de l'entrée de la Métropole et de la ville au niveau du boulevard Charles de Gaulle (RD938).

## LE SCHEMA DE VOIRIE

### Les voies de desserte

**Le schéma de voiries à créer ou à aménager repose sur les principes suivants :**

- Réalisation d'un axe majeur Nord-Sud, à l'Est du périmètre, basé sur le même principe d'aménagement que l'avenue Gilles de Gennes, permettant une jonction entre le boulevard André-Georges Voisin et le boulevard Alfred Nobel, avec création d'un giratoire à l'intersection des voies.
- Création d'un axe Est-Ouest prolongeant le boulevard Alfred Nobel en direction du boulevard Charles de Gaulle avec un raccordement éventuel au carrefour du périphérique.
- Réaménagement et dévoiement de la rue de la Roujolle (voie Nord-Sud) se connectant au nouvel axe Est-Ouest du site.

### Les liaisons douces

Afin de limiter l'utilisation de l'automobile, une trame de circulations douces sera aménagée sur le nouveau quartier le long des voiries et/ou au sein des espaces verts. Elle sera connectée avec les itinéraires existants. Il sera notamment recherché :

- Une liaison entre la voie romaine et le boulevard André-Georges Voisin, à travers le futur site d'activités.
- La valorisation et le raccordement aux voies rurales Est/Ouest (ancienne ferme de la Moisanderie) permettant la connexion avec la vallée de la Perrée.

### Le stationnement sera géré de la façon suivante :

Pour les constructions à vocation d'activités économique le nombre de place de parking est fonction de la surface plancher (SP) développée : En règle générale, il est pour les activités tertiaires de 1 place pour 50m<sup>2</sup> de SP et pour les activités secondaires de 1 place pour 100m<sup>2</sup> de SP. On compte quelques cas particuliers qui sont mentionnés dans le règlement du PLU.

### La desserte par les transports en commun

Une évolution du réseau de desserte par les transports en commun pourra être envisagée, afin de prolonger les lignes existantes et de mettre en place de nouveaux arrêts.

## ESPACES PUBLICS ET ORIENTATIONS PAYSAGERES

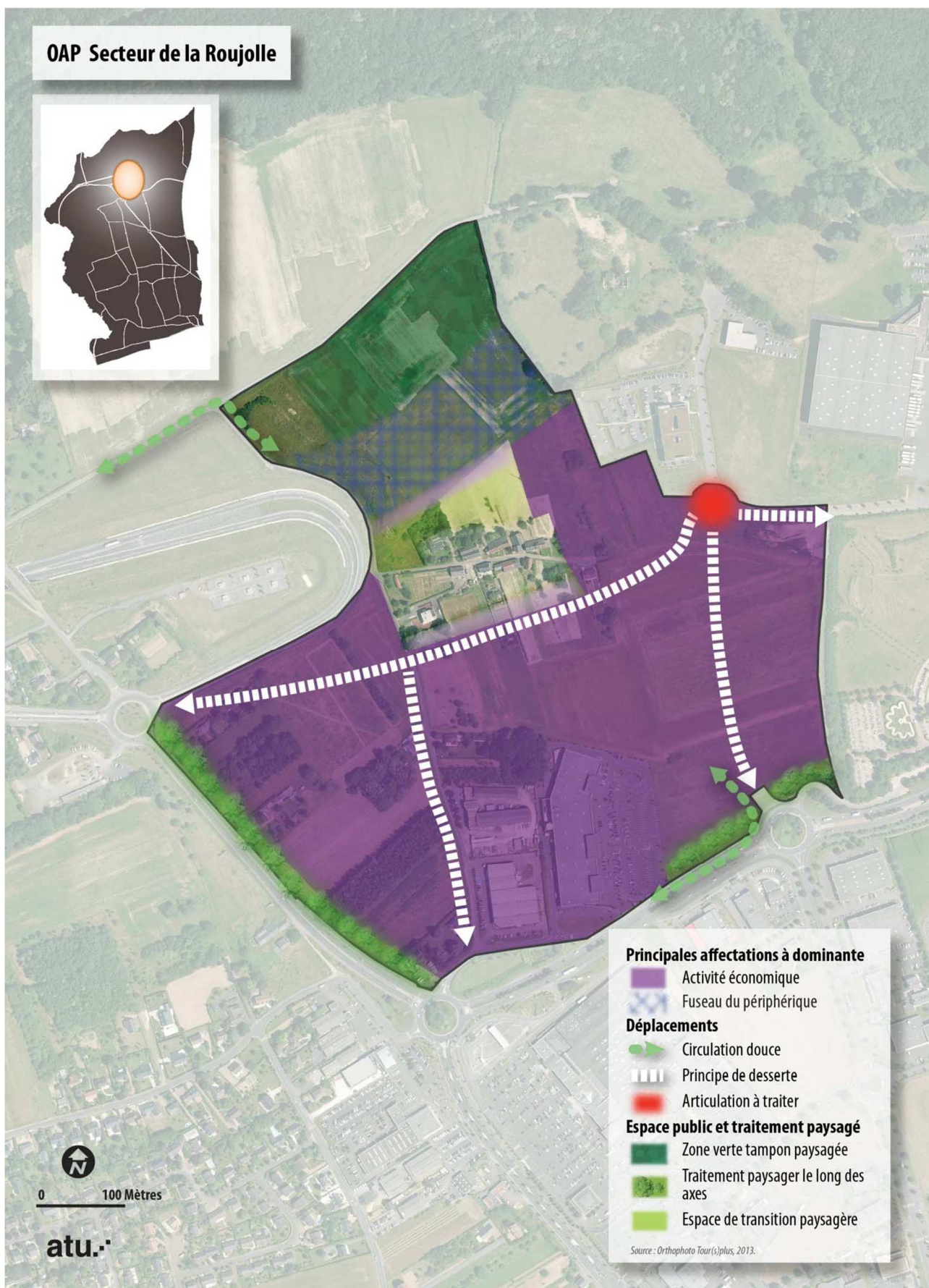
Le projet accorde une importance particulière au traitement paysager.

**Le dispositif repose sur les principes suivants :**

- Des voiries fortement paysagées, traitées dans la continuité de celles déjà existantes dans le parc d'activités "Equatop" à l'Est du site.
- Une bande verte devra être constituée en façade des boulevards André-Georges Voisin (RD 801) et Charles de Gaulle (RD 938, sur sa partie à l'Est de la zone commerciale des "Arches").
- Un traitement paysagé de l'entrée de ville et d'agglomération que constitue le boulevard Charles de Gaulle (RD 938), formant la vitrine du nouveau quartier, et dans la continuité de ce qui a déjà pu être entrepris.
- Un espace vert pourrait être envisagé sur la réserve foncière (pouvant concerner tout ou partie de la réserve en fonction de l'hypothèse du prolongement du boulevard périphérique Nord) ; il permettra, le cas échéant de maintenir le caractère naturel à l'approche du fond de la vallée.
- Des préconisations seront faites aux acquéreurs de lots afin que les parcelles privées soient convenablement aménagées.
- Le maintien d'une transition paysagère entre le hameau de la Roujolle et les activités économiques.



❖ 5. LES ORIENTATIONS GRAPHIQUES D'AMENAGEMENT

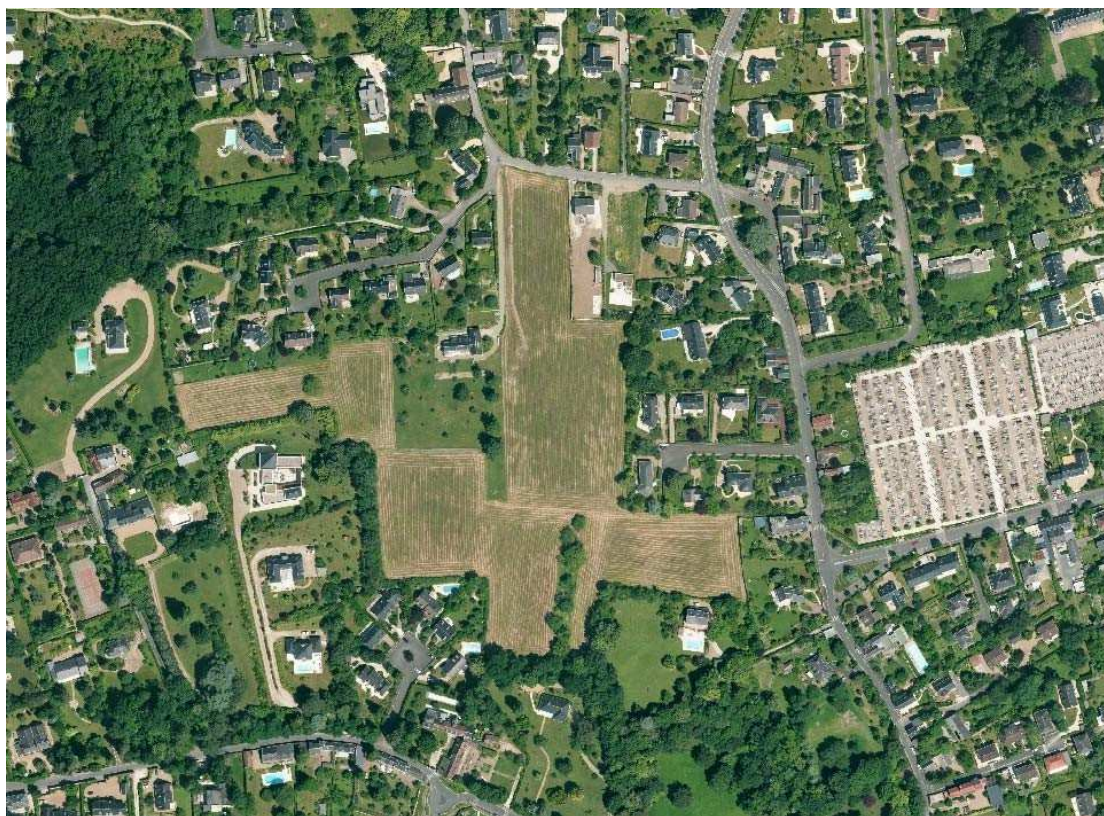


## 6. LE SITE DE LA GRUETTE

### ❖ 1. LE CONTEXTE (EXTRAIT DU RAPPORT DE PRESENTATION)

Le site de la Gruette (2<sup>ème</sup> tranche) est situé dans le cœur urbain de Saint-Cyr-sur-Loire, et bénéficie de la proximité des commerces, des écoles, des équipements publics. Cette zone est reliée à l'avenue de la République, artère structurante dans le territoire communal marquant la délimitation entre les coteaux et le plateau. L'aménagement d'une première tranche d'habitat, majoritairement de collectifs, a été réalisé à l'initiative d'un promoteur privé. Une partie du site, situé à l'Ouest de l'opération actuelle, reste encore à aménager afin d'achever l'urbanisation de ce site.

Le site de la Gruette est bordé par les rues Louis Bézard au Nord, des Amandiers à L'Est, de la Mignonnerie au Sud. Il est desservi pour la 1<sup>ère</sup> tranche par la rue Georges Guérard. Le site est desservi par les réseaux depuis la 1<sup>ère</sup> tranche. Dans le PLU, le site est classé en zone 1AUd.



### ❖ 2. LES OBJECTIFS (EXTRAIT DU RAPPORT DE PRESENTATION)

Le site est desservi par la voie existante (rue Georges Guérard) récemment réalisée sur la 1<sup>ère</sup> tranche et qui se termine en impasse pour le moment.

Le site représente une surface de 1,77 ha qui sera aménagée selon les objectifs suivants :

- Poursuivre l'urbanisation du quartier dans le respect des caractéristiques de l'aménagement de la première tranche.
- Assurer la continuité urbaine du quartier dans l'environnement.

- Mettre en valeur la ligne de crête et apporter une attention particulière à la gestion de la covisibilité du plateau vers la vallée de la Choisille et vers la Loire.
- Compléter l'offre d'habitat individuel et satisfaire les besoins des habitants actuels ou futurs en compatibilité avec les orientations du Programme Local de l'Habitat (PLH) de la Métropole.
- Préserver la covisibilité du projet sur le monument classé « La Gruette ».
- Poursuivre la voie structurante dans la partie urbanisable. Celle-ci se terminera par un espace de retournement type place, pour se prolonger plus loin en circulation douce (voir Emplacement Réservé n°27 du PLU).

### ❖ 3. LES ELEMENTS DE PROGRAMME

**Le projet prévoit entre autres :**

- La réalisation d'environ une trentaine de logements.
- La réalisation majoritairement de petits immeubles collectifs reprenant les mêmes caractéristiques que ceux de la 1<sup>ère</sup> tranche et représentant une trentaine de logements collectifs, au sud de la voie de desserte (prolongement de la rue Georges Guérard).
- La réalisation de quelques maisons individuelles au nord de la voie de desserte afin de conserver une mixité de la typologie de l'habitat.
- Le développement d'une offre de logement social représentant 25% (ce pourcentage pourra évoluer en fonction des dispositions législatives ou réglementaires en vigueur) des logements collectifs produits sur le site.
- Des espaces verts publics.
- L'achèvement du maillage des voies de desserte.
- Un maillage de circulations douces.

### ❖ 4. LES PRINCIPES D'AMENAGEMENT

**Le plan de composition repose sur les principes suivants :**

#### **ORGANISATION DU SECTEUR ET COMPOSITION URBAINE**

Le plan de composition repose sur une organisation du bâti qui sera implanté dans le sens opposé de la pente naturelle du site (dans le sens des courbes de niveau), du fait d'un dénivelé important.

La configuration des lots à bâtir se fera selon les différentes typologies d'habitat et dans le respect des morphologies de terrains déjà existants dans l'environnement.

Les volumes bâtis des collectifs devront respecter un certain décalage afin de préserver les perspectives sur la vallée. Ils devront avoir des hauteurs variables entre R+1+A ou R+2+C.

L'ensemble de ces bâtiments sera inscrit dans un espace paysagé fort, dans le respect des principes de la Ville-Parc spécificité de la ville de Saint-Cyr-sur-Loire. Une frange paysagère sera réalisée au sud-ouest du site afin d'assurer un écran végétal entre l'habitat collectif et l'habitat individuel.

#### **LE SCHEMA DE VOIRIE**

La voie de desserte, à double sens, de cette tranche devra être directement reliée sur la rue Georges Guérard. Elle sera aménagée dans le même esprit que celle-ci et sera accompagnée de plantations d'arbres, ainsi que des stationnements réservés aux visiteurs.

Le stationnement sera traité à la parcelle en fonction de la typologie de l'habitat.

**Le stationnement sera géré de la façon suivante :**

Le stationnement sera privilégié à l'intérieur des constructions. Les rampes d'accès au sous-sol devront être incluses entièrement dans le bâti.

Le nombre de place de parking à prévoir est de 2 places/logement classique et 1 place/logement social ; plus 1 place pour 3 logements, pour les places de stationnement visiteurs.

**La desserte par les transports en commun**

Une évolution du réseau de desserte par les transports en commun pourra être envisagée, afin de prolonger les lignes existantes et de mettre en place de nouveaux arrêts.

**✚ ESPACES PUBLICS ET ORIENTATIONS PAYSAGERES**

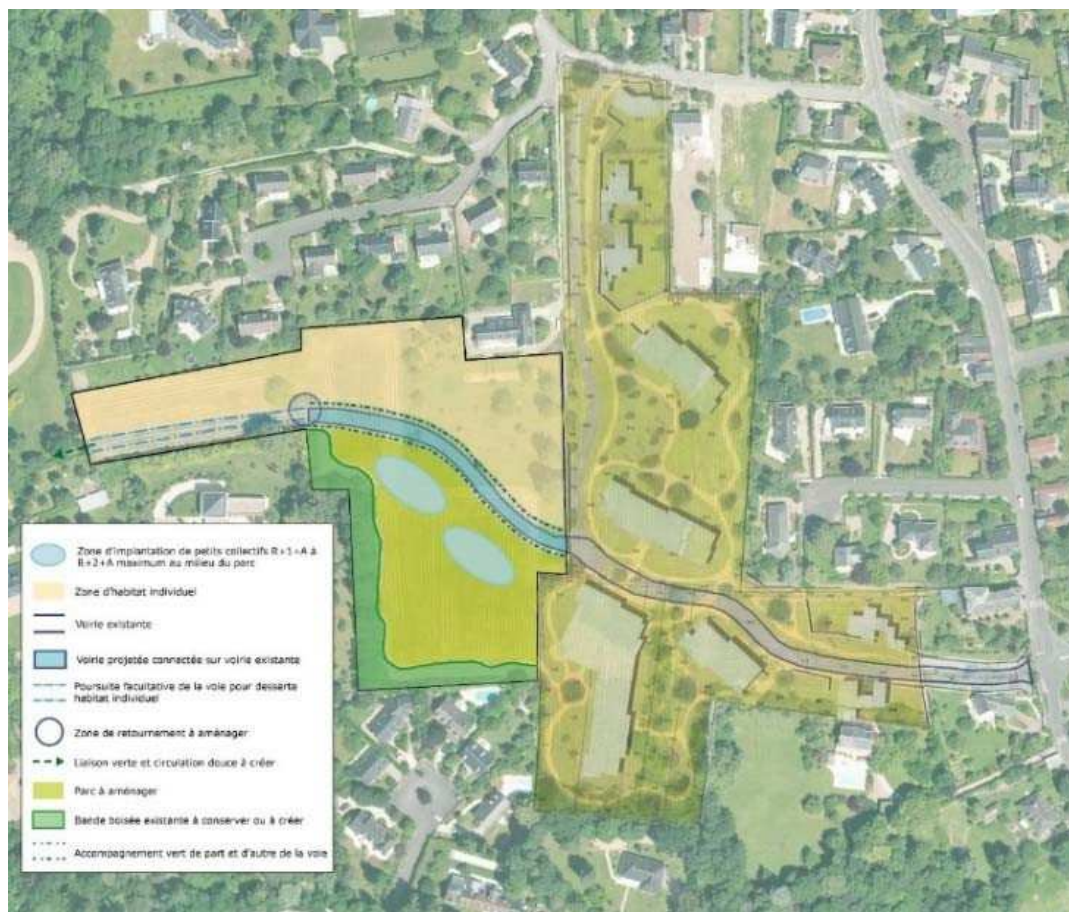
L'espace paysager devra être un élément structurant de la composition urbaine du bâti. Le bâti devra s'insérer dans un parc (dans l'esprit des parcs à l'anglaise).

Chaque entité (habitat collectif ou individuel) devra respecter les caractéristiques de la ville jardin propre à Saint-Cyr-sur-Loire.

Le paysagement du site devra tenir compte des aménagements réalisés à proximité, notamment ceux de la 1<sup>ère</sup> tranche.



**❖ 5. LES ORIENTATIONS GRAPHIQUES D'AMENAGEMENT**



## CHAPITRE : 3

# LES PROJETS LOCALISES EN ZONES URBAINES

### 7. LE SITE DE LA ZAC CHARLES DE GAULLE

#### 1. LE CONTEXTE (EXTRAIT DU RAPPORT DE PRESENTATION)

Le site de la ZAC "Charles de Gaulle" s'étend sur environ 3,3 hectares dans le cadre d'une procédure de Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) et se situe dans la partie Nord de la ville, le long du boulevard Charles de Gaulle (côté Ouest).

Il est délimité :

- à l'Est par le boulevard Charles de Gaulle,
- à l'Ouest par la rue du Port.

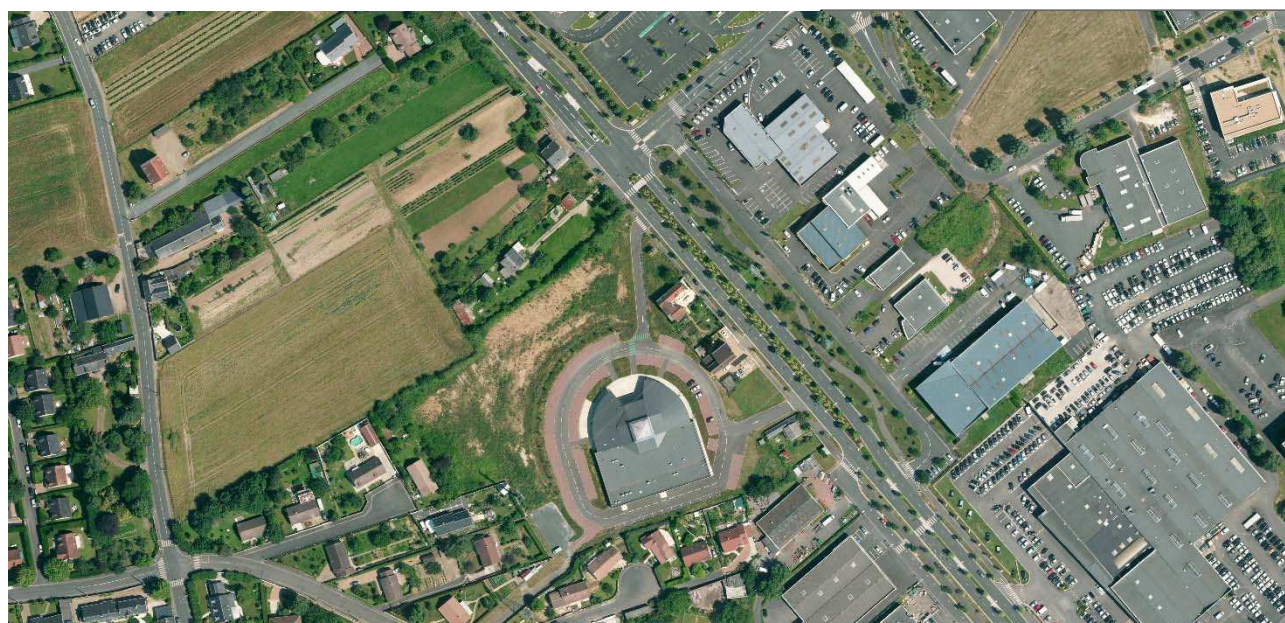
Au Sud-Ouest, il bénéficie de la proximité de la rue de la Grosse Borne.

Il constitue une "poche" non urbanisée qui s'inscrit dans une façade économique existante (Parc d'Activités Equatop) constituée tout le long du boulevard Charles de Gaulle depuis l'usine SKF au sud du boulevard jusqu'à l'entrée Nord (giratoires Croix de Pierre et Katrineholm).

Au Sud et à l'Ouest, il est bordé par de l'habitat individuel.

Sa situation le long d'une grande pénétrante dans la Métropole en fait un site stratégique pour le développement économique de la ville, de même qu'elle appelle une grande qualité dans la composition urbaine pour tenir compte du tissu bâti existant à sa périphérie.

Dans le PLU, le site est classé en zones UXb et UBc.



## ❖ 2. LES OBJECTIFS (EXTRAIT DU RAPPORT DE PRESENTATION)

L'aménagement du site de la ZAC "Charles de Gaulle" répond aux objectifs suivants :

- **Renforcer le développement économique.**

Créer une attractivité économique sur le boulevard Charles de Gaulle dans la continuité de ce qui existe de part et d'autre (Parc d'activités Equatop).

- **Compléter l'offre d'habitat individuel.**

Proposer des terrains à bâtir, libres de constructeur, dans le prolongement du secteur résidentiel à l'Ouest (rue du Port) et satisfaire les besoins des habitants actuels ou futurs en compatibilité avec les orientations du Programme Local de l'Habitat (PLH) de la Métropole.

- **Organiser et paysager une séquence urbaine le long du boulevard Charles de Gaulle.**

- **Développer les circulations douces.**

## ❖ 3. LES ELEMENTS DE PROGRAMME

Le projet prévoit entre autres :

- 6 terrains à bâtir pour de l'habitat individuel.
- Une offre foncière économique dans le cadre du développement du Parc d'Activités "Equatop" : un foncier cessible d'environ 1,5 hectares, permettant de développer l'activité économique et notamment commerciale, dans la continuité du parc d'activités Equatop sur la partie septentrionale du site de projet.
- Des espaces verts publics.
- Un maillage de circulations douces.

## ❖ 4. LES PRINCIPES D'AMENAGEMENT

L'organisation du secteur repose sur les principes suivants :

### ORGANISATION DU SECTEUR ET COMPOSITION URBAINE

- **Un secteur à vocation économique localisé à l'Est**, en façade sur le boulevard Charles de Gaulle avec :
  - ✓ Un parcellaire adaptable,
  - ✓ Des hauteurs pour les bâtiments d'activités ne dépassant pas 14 mètres,
  - ✓ Des emprises au sol des constructions à usage d'activités économiques de l'ordre de 70% maximum.
- **Une opération d'habitat individuel** comprenant 6 terrains à bâtir d'une superficie de 1.000m<sup>2</sup> environ chacun, localisés en rive Est de la rue du Port avec :
  - ✓ Un traitement paysagé le long de la rue du Port,
  - ✓ Une emprise au sol des constructions permettant un traitement végétal à la parcelle,
  - ✓ Une hauteur pour les bâtiments d'habitation ne dépassant pas R+1 ou R+C,
  - ✓ La conservation de deux anciennes propriétés existantes intégrées dans la partie habitat.

- La création d'une coulée verte séparant la fonction économique et la fonction résidentielle.
- Des équipements techniques de traitement des eaux pluviales (bassin de rétention, noue paysagée) intégrés aux espaces verts.
- Une circulation douce reliant le boulevard Charles de Gaulle à la rue du Port.

#### LE SCHEMA DE VOIRIE

##### Les réseaux

Ils existent le long du Boulevard Charles de Gaulle et la rue du Port.

##### Les voies de desserte

###### **Secteur à vocation d'habitat**

Une voie secondaire qui desservira les îlots d'habitat d'individuel, depuis la rue du Port. Les lots comprenant les habitations existantes conservées seront accessibles directement par la rue du Port. La voie sera paysagée, à double sens, en impasse et terminée par une placette de retournement.

###### **Secteur à vocation d'activités économiques**

La partie économique du projet sera desservie depuis le boulevard Charles de Gaulle par :

- un système d'entrée/sortie localisé au droit de la rue Eugène Chevreul ;
- un accès simple localisé au Nord du site.

##### Les liaisons douces

Les aménagements le long du boulevard Charles de Gaulle seront poursuivis.

Une perméabilité Est-Ouest permettra une jonction entre le boulevard Charles de Gaulle et la rue du Port.

##### Le stationnement sera géré de la façon suivante :

Le nombre de place de parking à prévoir est de 2 places/logement.

Pour les constructions à vocation d'activités économique le nombre de place de parking est fonction de la surface plancher (SP) développée : En règle générale, il est pour les activités tertiaires de 1 place pour 50m<sup>2</sup> de SP et pour les activités secondaires de 1 place pour 100m<sup>2</sup> de SP. On compte quelques cas particuliers qui sont mentionnés dans le règlement du PLU.

##### La desserte par les transports en commun

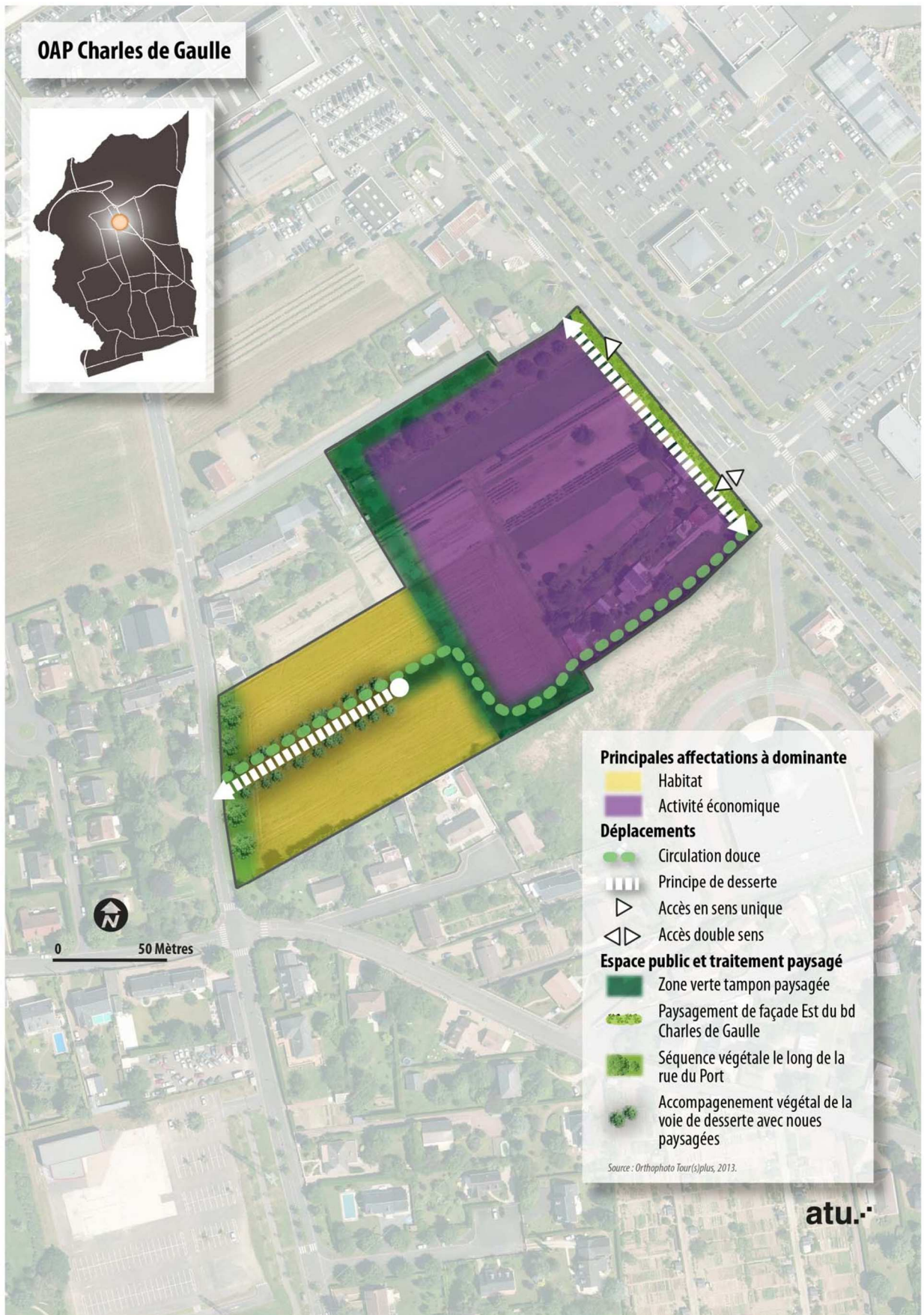
Une évolution du réseau de desserte par les transports en commun pourra être envisagée, afin de prolonger les lignes existantes et de mettre en place de nouveaux arrêts.

#### **ESPACES PUBLICS ET ORIENTATIONS PAYSAGERES**

Le projet accorde une importance particulière au traitement paysager, à travers notamment du renforcement de la trame végétale reflétant l'image de la "ville parc" de Saint-Cyr-sur-Loire :

- Poursuite des aménagements paysagers le long du boulevard Charles de Gaulle : plantation d'arbres, espaces verts paysagers modelés par rapport au TN,
- Mise en place d'une zone tampon sous forme de coulée verte dense entre les zones résidentielles et d'activités, en vue de mieux séparer les secteurs, et afin de limiter au mieux les nuisances des activités sur l'habitat,
- Création d'une bande paysagère sur la rue du Port pour marquer l'entrée du secteur d'habitat.
- Accompagnement végétal de la voie de desserte du secteur d'habitat, depuis la rue du Port intégrant des noues paysagées.

❖ 5. LES ORIENTATIONS GRAPHIQUES D'AMENAGEMENT





## 8. LE SITE DES EPINETTES

### ❖ 1. LE CONTEXTE (EXTRAIT DU RAPPORT DE PRESENTATION)

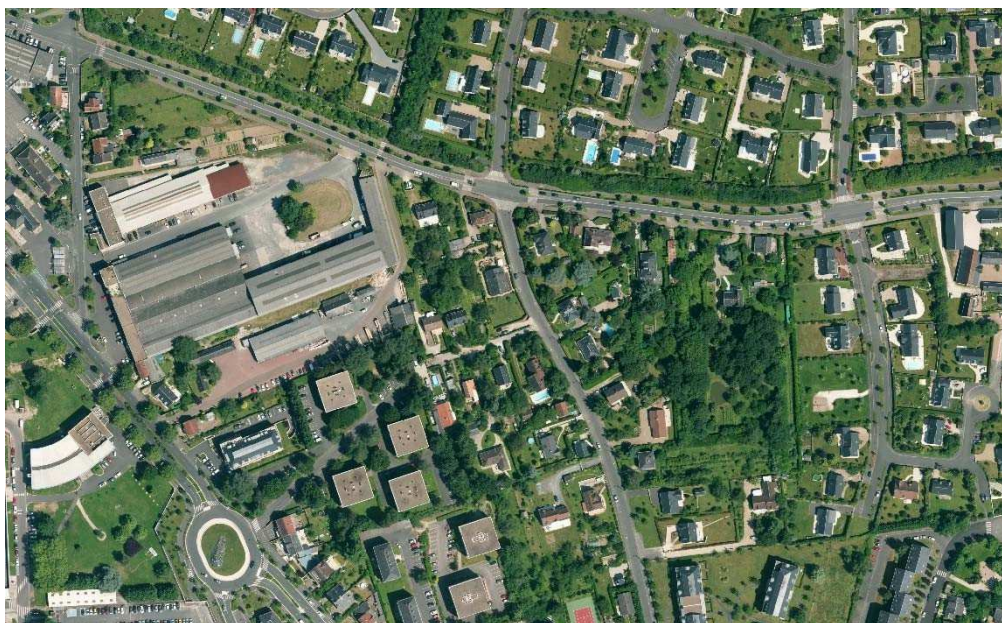
Le site des Epinettes s'inscrit dans la partie urbaine Est de la ville de Saint-Cyr-sur-Loire, au Sud de la rue de la Ménardièrre et de part et d'autre de la rue des Epinettes, il est délimité à l'Ouest par la rue de la Lande et le boulevard Charles de Gaulle.

Ce site bénéficie de la proximité du pôle commercial de Tours Nord, d'équipements publics de transports en commun avec la ligne de Tramway qui passe en haut de la Tranchée toute proche et qui mène directement au Centre-Ville de Tours ; ainsi que des réseaux situés le long des voies bordant le site.

Ce positionnement particulier dans le tissu urbain en fait un quartier à forte opportunité de développement et d'enjeux d'insertion compte tenu de sa situation à la fois d'entrée de ville et d'entrée de la Métropole.

Ce site est essentiellement à vocation d'habitat (mixant habitat collectif et habitat individuel), il constitue un quartier à fort potentiel de développement urbain comme en témoigne les opérations immobilières récentes et en cours (Résidences Clos Pierrot, Harmonie...lotissement du Grand Colombier). C'est un quartier résidentiel en plein essor, dont le développement va se poursuivre du fait de son attractivité et de sa situation géographique.

Le site est desservi par les réseaux situés sur les rues des Epinettes, de la Lande et Ménardièrre et sur le boulevard Charles de Gaulle. Dans le PLU, le site est classé en zones UB et UAb.



### ❖ 2. LES OBJECTIFS (EXTRAIT DU RAPPORT DE PRESENTATION)

L'aménagement du site des Epinettes répond aux objectifs suivants :

- Poursuivre et pérenniser l'urbanisation du quartier tout en maîtrisant son aménagement. Assurer la continuité urbaine du quartier dans l'environnement.
- Compléter l'offre d'habitat et satisfaire les besoins des habitants actuels ou futurs en compatibilité avec les orientations du Programme Local de l'Habitat (PLH) de la Métropole. Mixer habitat individuel et habitat collectif.

- Organiser et paysager les séquences urbaines le long des axes structurants : boulevard Charles de Gaulle, rues de la Lande, de la Ménardière et des Epinettes.
- Développer les circulations douces.

### ❖ 3. LES ELEMENTS DE PROGRAMME

**Le projet prévoit entre autres :**

- La réalisation entre 150 et 200 logements sur l'ensemble de ce secteur.
- Le développement d'une offre de logement social représentant 25% minimum (ce pourcentage pourra évoluer en fonction des dispositions législatives ou réglementaires en vigueur) des logements collectifs produits sur le site.
- Structurer et paysager les axes principaux du site.
- Poursuivre la séquence urbaine engagée sur le boulevard Charles de Gaulle : le long de cette voie au sein du site et le long des rues de la Lande et de la Ménardière.
- Des espaces verts publics.
- Un maillage de circulations douces.

### ❖ 4. LES PRINCIPES D'AMENAGEMENT

**L'organisation du site repose sur les principes suivants :**

#### ORGANISATION DU SECTEUR ET COMPOSITION URBAINE

La réalisation d'immeubles collectifs le long des axes structurants : boulevard Charles de Gaulle et rues de la Ménardière, de la Lande et des Epinettes.

Les immeubles d'habitat collectif reprendront les caractéristiques volumétriques des immeubles réalisés, lors des dix dernières années, le long de la rue des Epinettes et du boulevard Charles de Gaulle. Le gabarit maximum sera de R+2+C ou R+2+A le long des axes structurants, boulevard Charles de Gaulle, rue de la Ménardière et de la Lande.

De part et d'autre de la rue des Epinettes et le long de la rue de la Ménardière (à l'Est de la rue des Epinettes), le gabarit sera réduit soit du R+1+A ou R+1+C.

Les immeubles collectifs devront être intégrés dans des espaces paysagers et dissociés de la partie habitat individuel par des espaces verts denses.

L'habitat individuel sera implanté en second rang par rapport à l'habitat collectif et uniquement sur le cœur d'ilot situé à l'Est de la rue des Epinettes. L'ensemble sera aménagé autour d'espaces paysagers denses.

## LE SCHEMA DE VOIRIE

**Boulevard Charles de Gaulle** : Le principe d'aménagement retenu sera le même que celui existant au droit des Résidences Parc de Flore, Saint Cyr Avenue, le Clos de la Charpenterie, soit :

Un système de contre allée paysagée, constitué de stationnements et de circulations douces qui desservira les immeubles collectifs.

**Rues de la Lande et de la Ménardière** : le même principe que sur le boulevard Charles de Gaulle sera mis en place au droit des collectifs.

**Rue des Epinettes** : un recul obligatoire sera imposé pour l'implantation des immeubles collectifs.

**Des voies secondaires** peuvent être réalisées en fonction de l'importance du nombre d'immeubles à desservir.

Toutes les voies structurantes seront conçues afin d'accueillir des circulations douces ainsi que les voies secondaires dans la mesure du possible.

Les îlots bâtis devront être desservis par un réseau viaire suffisant pour assurer le maillage de chaque cœur d'îlot.

Un maillage des circulations douces devra être réalisé dans le site afin d'assurer la continuité du plan communal des circulations douces.

### **Le stationnement sera géré de la façon suivante :**

Le stationnement sera privilégié à l'intérieur des constructions. Les rampes d'accès au sous-sol devront être incluses entièrement dans le bâti.

Le nombre de places de parking à prévoir est de 2 places/logement classique et 1 place/logement social ; plus 1 place pour 3 logements, pour les places de stationnement visiteurs.

### **La desserte par les transports en commun**

Une évolution du réseau de desserte par les transports en commun pourra être envisagée, afin de prolonger les lignes existantes et de mettre en place de nouveaux arrêts.

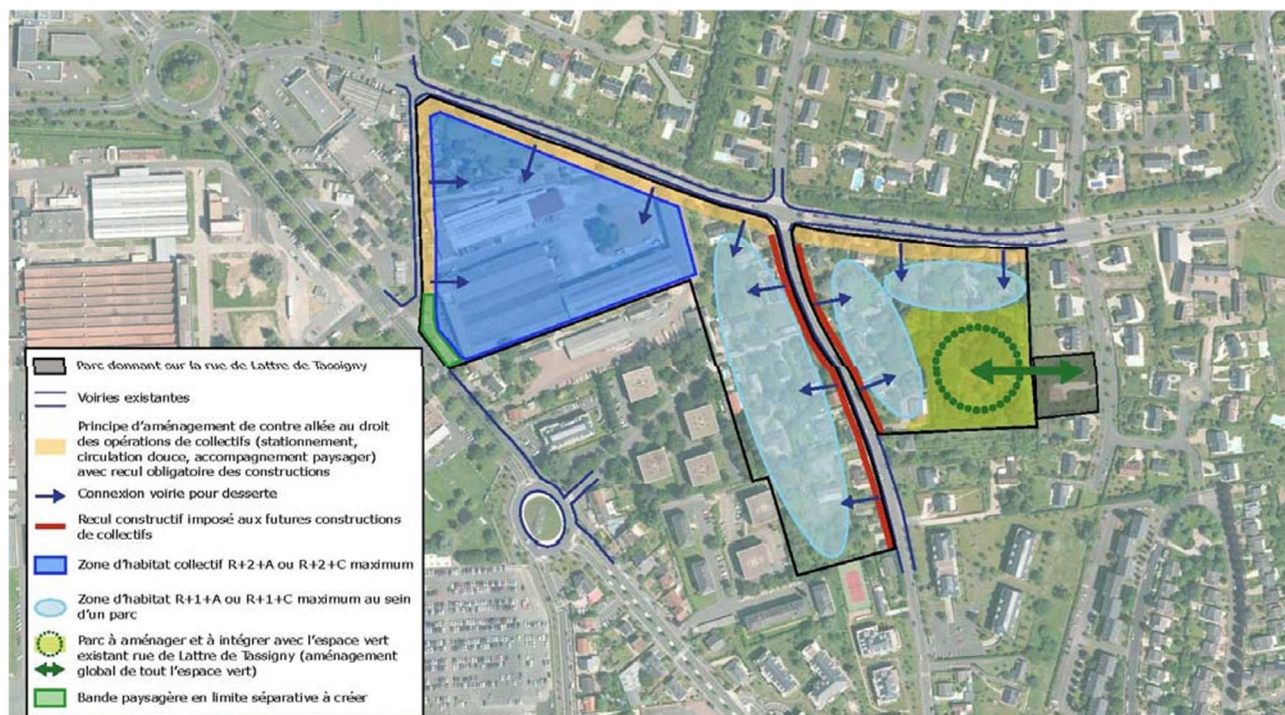
## ESPACES PUBLICS ET ORIENTATIONS PAYSAGERES

L'ensemble du site devra être fortement paysager et respecter les principes de ville parc caractéristiques à Saint-Cyr-sur-Loire.

Les immeubles collectifs devront être aménagés au sein d'espaces paysagers forts. Ils devront être séparés des habitations individuelles par des masques végétaux.

L'ensemble de l'habitation individuelle devra être aménagé au sein d'un parc.

❖ 5. LES ORIENTATIONS GRAPHIQUES D'AMENAGEMENT



## 9. LE SITE DE LA CHANTERIE

### ❖ 1. LE CONTEXTE (EXTRAIT DU RAPPORT DE PRESENTATION)

Le site de projet de la Chanterie correspond à un vaste cœur d'îlot composé de trois poches mutables au caractère végétal marqué avec notamment la présence de petits jardins. Il est bordé d'Est en Ouest par la rue de la Chanterie (**avec ses séquences bâties de grande qualité**) et la rue des Bordiers dont la partie Sud est située dans le périmètre de la ville de Tours.

**Cet îlot est bordé principalement par une diversité d'habitats avec pour certains un intérêt patrimonial :**

- **Des traces de bordes et des vieux ensembles de bâtiments ruraux.**

Il reste peu d'éléments de ce type sur le secteur mais ils sont les derniers témoins d'un mode d'occupation "productif" de l'espace. A ce titre, même si les architectures sont modestes, ils présentent un enjeu patrimonial important en termes de mémoire.

- **Des grandes propriétés qui qualifient certaines séquences de la rue de la Chanterie.**

Il s'agit d'hôtels particuliers ou de grosses maisons bourgeoises, d'une emprise foncière importante close de murs et arborée sur laquelle sont disposés un bâtiment principal avec ses espaces de représentation, son exposition, ses vues privilégiées (en fonction des sites) et son bâti annexe disséminé.

Par leur lisibilité, les murs de clôture, leur accompagnement végétal, les éléments boisés ou arbres remarquables, la hiérarchie des entrées... qualifient et caractérisent aussi l'espace public.

Par ailleurs le cœur d'îlot est bordé de voies ou de venelles en impasse qui ne garantissent pas des continuités de circulation Est/Ouest et Nord/Sud.

Le site est desservi par les réseaux situés rues de la Chanterie et des Bordiers (sur Tours Nord).

Dans le PLU, le site est classé en zone UB.



❖ **2. LES OBJECTIFS (EXTRAIT DU RAPPORT DE PRESENTATION)**

- S'inscrire dans un processus de renouvellement urbain. Réalisation un ensemble de collectifs de petits gabarits R+1+A à R+2+C avec une mixité d'habitat individuel possible.
- Le développement d'une offre de logements social représentant 25% minimum (ce pourcentage pourra évoluer en fonction des dispositions législatives ou réglementaires en vigueur) des logements collectifs produits sur le site.
- Renforcer la densité bâtie tout en prenant en compte les caractéristiques paysagères du site et notamment sa trame végétale (« poche » verte rappelant les vergers).
- Conforter et développer la fonction résidentielle sur la base de typologies d'habitat variées assurant, intimité et diversité.
- Organiser une desserte à l'échelle de l'îlot.
- Des espaces verts publics.
- Développer les circulations douces.

❖ **3. LES PRINCIPES D'AMENAGEMENT**

- Organiser la desserte du cœur d'îlot dans le prolongement du réseau existant (Est/Ouest) et à partir des aménagements existants (aire de stationnement) rue de la Chanterie sans générer de circulations automobiles inter-quartiers.
- Développer des typologies d'habitat variées prolongeant les identités périphériques (maisons de ville, habitat intermédiaire, petit collectif).
- Développer des compositions végétales et paysagères en accompagnement des différentes séquences bâties et valorisant les perspectives vers les cœurs d'îlots.
- La trame végétale sera conservée dans ses éléments marquants (arbre remarquable, accompagnement végétal des murs de clôture...).
- Renforcer l'intensité urbaine du site avec :
  - ✓ Un bâti intermédiaire en cœur d'îlot autour d'un espace vert commun.
  - ✓ Un urbanisme de plusieurs petits collectifs au sein d'un parc.
- Renforcer la maille de circulations douces en recherchant les possibilités d'établir des continuités Est-Ouest entre la rue de la Chanterie et la rue des Bordiers, coté Tours.
- Renforcer les circulations douces en favorisant les perméabilités au travers du site depuis la venelle existante coté Est vers la rue de la Chanterie.

**La voirie**

Le site est desservi par une voie structurante à sens unique la rue de la Chanterie, qui a fait l'objet d'aménagement de mise en sécurité des différents usagers. Plusieurs poches de parkings publics ont été réalisées le long de cet axe. L'opération projetée viendra se connecter sur cet axe principal par l'intermédiaire d'une voie de desserte à sens unique.

**Les réseaux**

Les réseaux existent le long des rues de la Chanterie et des Bordiers (sur Tours Nord).

**Le stationnement sera géré de la façon suivante :**

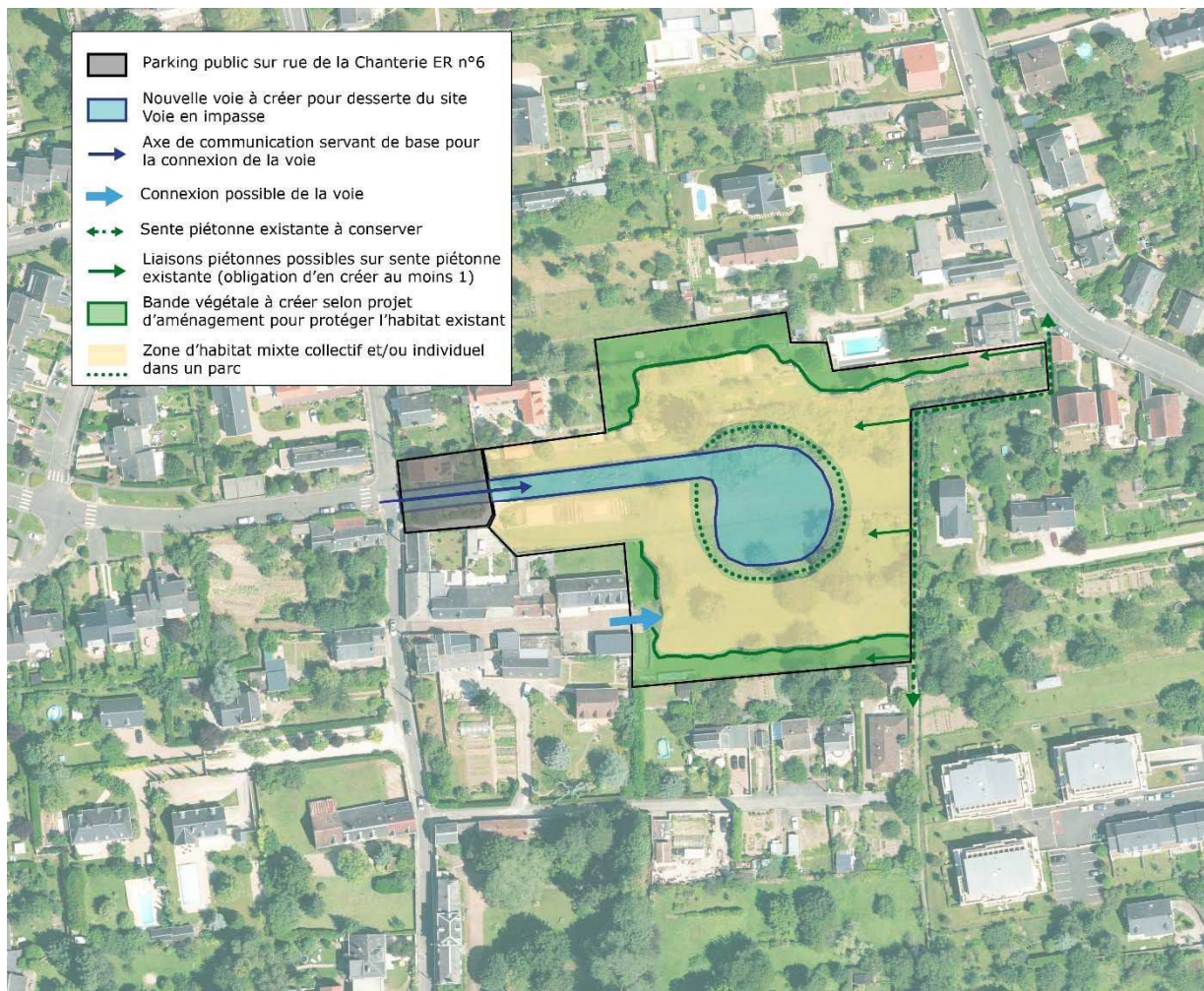
Le stationnement sera privilégié à l'intérieur des constructions. Les rampes d'accès au sous-sol devront être incluses entièrement dans le bâti.

Le nombre de place de parking à prévoir est de 2 places/logement classique et 1 place/logement social ; plus 1 place pour 3 logements, pour les places de stationnement visiteurs.

**La desserte par les transports en commun**

Une évolution du réseau de desserte par les transports en commun pourra être envisagée, afin de prolonger les lignes existantes et de mettre en place de nouveaux arrêts.

❖ 5. LES ORIENTATIONS GRAPHIQUES D'AMENAGEMENT





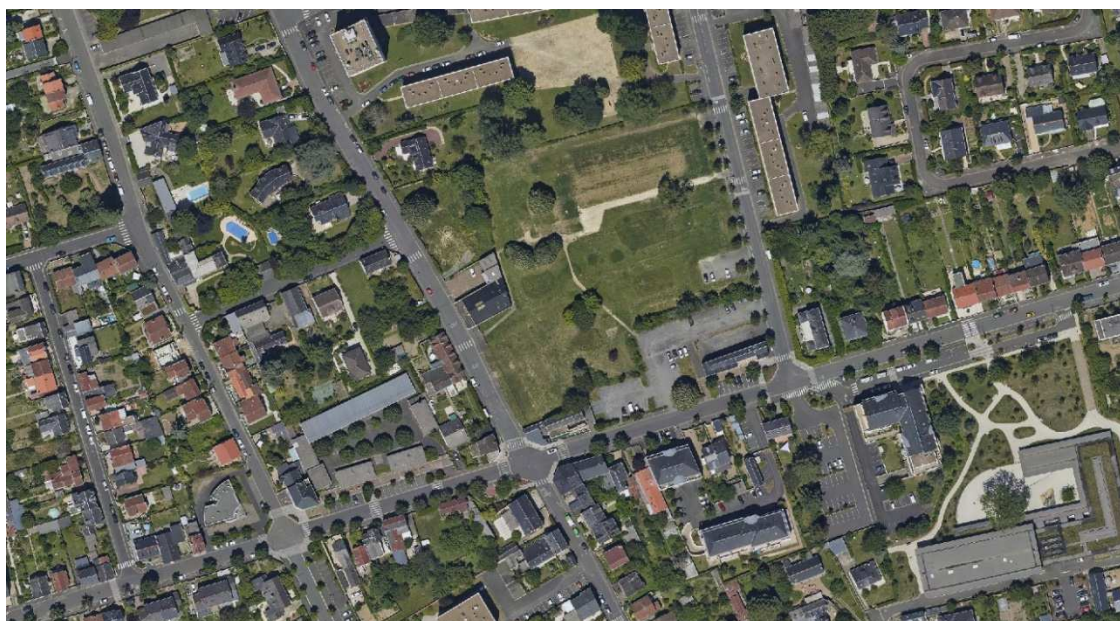
## 10. LE SITE REPUBLIQUE – JEAN MOULIN

### ❖ 1. LE CONTEXTE (EXTRAIT DU RAPPORT DE PRESENTATION)

Le site de projet de la **ZAC République - Jean Moulin** est un site de 33 381 m<sup>2</sup> environ bordé par plusieurs voies importantes : l'avenue de la République au sud, la rue Jean Moulin à l'Est, la rue Victor Hugo au centre et la rue Louis Blot à l'Ouest.

Situé en plein cœur de la ville à proximité des équipements publics (Hôtel de ville, écoles, piscine, locaux associatifs) et des services (commerces, services, ...), le site constitue un enjeu de renouvellement urbain majeur pour le développement de la commune **et participe de la lutte contre l'étalement urbain en reconstruisant la ville sur la ville**. Le site bénéficie des infrastructures et notamment des réseaux le long des axes viaires bordant le périmètre de l'opération (avenue de la République, rues Victor Hugo, Jean Moulin, Louis Blot).

Dans le PLU, le site est classé en zone UA, **secteurs UA strict et UAa et fait l'objet d'un secteur de plan masse**.



### ❖ 2. LES OBJECTIFS (EXTRAIT DU RAPPORT DE PRESENTATION)

- ✓ Poursuivre l'urbanisation du quartier dans l'esprit du Cœur de Ville 1, dans le cadre du transfert des écoles République et Jean Moulin sur un site **voisin situé à l'est de l'avenue de la République**.
- ✓ Préserver et renforcer l'image caractéristique de la ville de Saint-Cyr-sur-Loire « ville parc » en donnant une place au végétal dans l'aménagement du site.
- ✓ Réaliser une opération de logements collectifs autour **d'espaces publics (places, halle, espaces paysagers...)**.
- ✓ Développer un pôle commercial autour de l'espace public **et principalement le long de l'avenue de la République**.
- ✓ Développer une offre de logement social représentant **20% minimum** (ce pourcentage pourra évoluer en fonction des dispositions législatives ou réglementaires en vigueur) des logements collectifs produits sur le site.
- ✓ Compléter l'offre d'habitat et satisfaire les besoins des habitants actuels ou futurs en compatibilité avec les orientations du Programme Local de l'Habitat (PLH) de la Métropole.
- ✓ Développer une trame d'espaces publics.

### ❖ 3. LES ELEMENTS PRINCIPAUX DE PROGRAMME

- Réaliser un ensemble de **250 logements** collectifs environ dans l'esprit de la ville parc.
- Aménager une place publique minérale **vivante et fonctionnelle autour d'une halle publique.**
- **Aménager une place publique plantée plus intime.**
- Implanter et/ou réimplanter des commerces et **services** en rez-de-chaussée des immeubles **le long de l'avenue de la République.**
- Créer une nouvelle voie de desserte **à double sens axée** Est-Ouest à l'intérieur du site.
- **Modifier la rue Victor Hugo dans sa traversée du site, en voie piétonne et de secours uniquement.**
- Réaménager les voies structurantes bordant le site.
- Aménager des stationnements **aux abords** des voies.
- Poursuivre le maillage des circulations douces.

### ❖ 4. LES PRINCIPES D'AMENAGEMENT

Le plan de composition repose sur les principes suivants :

#### ORGANISATION DU SECTEUR ET COMPOSITION URBAINE

Le plan de composition repose sur une organisation structurée du bâti le long des axes viaires existants ou à créer.

Le site sera séparé en deux îlots distincts par la réalisation d'une nouvelle voie de desserte. **L'îlot en façade de l'avenue de la République recevra des petits immeubles, à usage mixte, d'activités économiques en rez-de-chaussée et de logements aux étages, sauf pour le bâtiment situé à l'emplacement de l'ancienne école République qui ne recevra pas de l'habitat, alignés sur l'avenue et organisés autour d'espaces publics.**

Chaque îlot sera composé de petits immeubles **de R+2+A à R+3+A.**

**L'îlot Sud sera minéral et paysagé autour d'espaces publics.**

**L'îlot Nord sera fortement paysagé avec l'implantation des collectifs au sein d'un jardin.**

#### LE SCHEMA DE VOIRIE

Le site est bordé par des voies communales structurantes :

**L'Avenue de la République** : Elle sera réaménagée dans le cadre de la réalisation de l'opération d'urbanisme sur ce site, dans la continuité et en adéquation avec le site du **nouveau groupe scolaire, dénommé « Ecole maternelle Honoré de Balzac, Ecole élémentaire Anatole France, Gymnase Jean Moulin-République, BCD maternelle Pauline Tonnellé, BCD élémentaire Marc Mailet »**, qui est bordé lui aussi par l'Avenue de la République sur son côté Nord. Une liaison entre les deux opérations sera assurée.

**La rue Jean Moulin** : Elle débouche directement depuis le Nord sur l'Avenue de la République et borde le site sur son côté Est, cette voie sera réaménagée au droit de l'opération notamment par l'apport de stationnement et de circulations douces.

**La rue Victor Hugo** : Elle est une transversale Nord-Sud de la Commune qui tangente le site sur son côté Ouest. **Cette voie deviendra piétonne et à usage des secours dans la partie traversante de la ZAC.**

Le site sera desservi par une nouvelle voie de circulation à double sens, axée Ouest-Est, accompagnée de stationnements et paysagée. Elle délimitera les deux îlots Nord et Sud.

**Les liaisons douces :**

L'irrigation du quartier par les circulations douces (piéton/vélo) permettra de compléter et d'étoffer le réseau communal existant.

**Le stationnement sera géré de la façon suivante :**

**Le stationnement propre à l'habitation sera entièrement en sous-sol des constructions. Seul le stationnement du public sera géré en aérien.** Les rampes d'accès au sous-sol devront être incluses entièrement dans le bâti.

**La desserte par les transports en commun :**

La desserte en transport en commun est bien assurée dans le quartier du fait du passage de lignes de bus à proximité. Toutefois, une évolution du réseau de desserte par les transports en commun pourra être envisagée, en cas de nouveaux besoins générés par l'opération.








**ESPACES PUBLICS ET ORIENTATIONS PAYSAGERES**

L'ensemble du site est conçu autour **d'espaces publics** (type place de village) minérale et végétale qui **conféreront** au site un lieu de convivialité fort, pour l'îlot Sud et autour d'un parc **privé** côté Nord.

**L'orientation paysagère sera marquée au Nord par l'implantation de petits immeubles dans un jardin où l'on recherchera des essences demandant peu d'eau, tandis qu'au Sud l'aménagement paysagé sera orienté vers l'intégration des plantations au sein d'un espace minéral perméable dominant où les essences faisant ombrage seront recherchées. L'une des places pourra également par exemple recevoir un élément marquant et structurant, type fontaine.**

❖ 5. LES ORIENTATIONS GRAPHIQUES D'AMENAGEMENT

**Légende**

- |   |  |
|---|--|
|  Périimètre ZAC  | <b>Constructions</b>   |
|  Espaces libres à aménager et équipements publics            |  Habitats collectifs                                      |
|  Nouvelles voies intérieures                                 |  Activités (commerces, services...)                       |
|  Espaces verts modulables en fonction de l'architecture bâti |  Habitats collectifs + Activités (commerces, services...) |



ZAC REPUBLIQUE-JEAN MOULIN - SCHEMA DE PRINCIPE - 2024 - Echelle 1/1000



## 11. LE SITE DU POLE MEDICAL ARISTIDE BRIAND

### ❖ 1. LE CONTEXTE (EXTRAIT DU RAPPORT DE PRESENTATION)

Le site de projet du pôle médical Aristide Briand est situé au Sud-Ouest de la commune.

Il est desservi par une voie de desserte Ouest-Est à double sens se terminant en impasse sur ce pôle : la rue Aristide Briand. Une deuxième voie le dessert coté Est, par le Nord via la rue du Coq : voie ancienne bordée de hauts murs.

Ce site accueille aujourd'hui la Clinique Psychiatrique Universitaire (CPU) qui dépend des pôles hospitaliers de Trousseau et Bretonneau. Son devenir dépend donc étroitement de celui des pôles hospitaliers de Tours (Trousseau et Bretonneau) qui, d'ici 2030, pourraient recevoir le site hospitalier de la rue Aristide Briand. Aussi dans cette éventualité, il convient d'envisager l'urbanisation de ce site sous une autre forme, en y accueillant de l'habitat.

Le site est desservi par les infrastructures et les réseaux situés rues du Coq et Aristide Briand. Dans le PLU, le site est classé en zone UB.



### ❖ 2. LES OBJECTIFS (EXTRAIT DU RAPPORT DE PRESENTATION)

- Conserver les éléments bâtis remarquables situés à l'Est.
- Démolir le bâtiment hospitalier à l'Ouest.
- Assurer la continuité urbaine du quartier dans l'environnement.
- Mettre en valeur la ligne de crête et apporter une attention particulière à la gestion de la covisibilité du plateau vers la Loire.
- Compléter l'offre d'habitat et satisfaire les besoins des habitants actuels et futurs en compatibilité avec les orientations du Programme Local de l'Habitat (PLH) de la Métropole.
- Préserver les essences et arbres remarquables existants.
- Développer le maillage de circulations douces entre les rues du Coq et Aristide Briand.

### ❖ 3. LES ELEMENTS DE PROGRAMME

Le site est constitué d'un ensemble de bâtis coté Est (sur la rue du Coq) architecturalement remarquable, qu'il convient de conserver au sein du programme d'aménagement.

Ils feront l'objet d'une réhabilitation et rénovation afin de permettre leur évolution et leur transformation en logements collectifs.

Le bâtiment hospitalier existant à l'Ouest du site sera, quant à lui, démoli afin de permettre la reconstruction sur site, d'un ensemble de petits immeubles collectifs aménagés au sein d'un parc paysagé dense.

L'ensemble du site recevra une cinquantaine de logements collectifs. Il permettra de développer une offre de logement social représentant 25% minimum (ce pourcentage pourra évoluer en fonction des dispositions législatives ou réglementaires en vigueur) des logements collectifs produits sur le site.

L'espace paysager situé le long de la rue du Coq au sud du site sera préservé et renforcé dans le cadre de l'aménagement du site.

Les essences ou arbres remarquables présents sur le site seront conservés dans la mesure du possible.

Dans le cadre des liaisons douces interquartiers, il sera prévu par le biais d'un emplacement réservé inscrit au PLU la réalisation côté sud, d'une liaison douce reliant la rue du Coq à la rue Aristide Briand.

### ❖ 4. LES PRINCIPES D'AMENAGEMENT

Le plan de composition du site repose essentiellement sur l'urbanisation du côté Ouest du site, en lieu et place du bâtiment qui sera démoli.

Le site présente un dénivelé entre les deux rues Aristide Briand et Coq, dont il faudra tenir compte dans l'aménagement du site. Il conviendra de ne pas modifier le terrain naturel.

Les immeubles respecteront un gabarit variable allant du R+1+A à R+2+A maximum. Et il conviendra de tenir compte des bâtiments existants conservés dans l'épannelage du projet.

Les immeubles devront être aménagés au sein d'un espace paysagé dense dans l'esprit de la ville parc propre à Saint-Cyr-sur-Loire et respecter de par leur implantation les propriétés riveraines.

#### **Le stationnement sera géré de la façon suivante :**

Le stationnement sera privilégié à l'intérieur des constructions. Les rampes d'accès au sous-sol devront être incluses entièrement dans le bâti.

Le nombre de place de parking à prévoir est de 2 places/logement classique et 1 place/logement social.

#### **La desserte par les transports en commun :**

La desserte en transport en commun est assurée sur la rue Bretonneau.

❖ 5. LES ORIENTATIONS GRAPHIQUES D'AMENAGEMENT



## 12. LE SITE DU POLE MEDICAL CONFLUENCE

### ❖ 1 LE CONTEXTE (EXTRAIT DU RAPPORT DE PRESENTATION)

Le site de projet du pôle de Santé Mentale Confluence est situé rue de la Croix de Périgourd sur la commune. Il est desservi par la rue de la Croix de Périgourd axe structurant de la commune à l'Est et au sud par la rue du Clos Besnard, voie de desserte communale.

Ce site accueille aujourd'hui le pôle de Santé Mentale Confluence qui dépend des pôles hospitaliers de Trousseau et Bretonneau. Son devenir dépend donc étroitement de celui des pôles hospitaliers de Tours (Trousseau et Bretonneau) qui, d'ici 2030, pourraient être regroupés. De plus, le site a aujourd'hui atteint sa capacité maximum de développement et ne peut plus s'étendre. Enfin, les bâtiments existants sont devenus aujourd'hui obsolètes dans le cadre de l'accueil des résidents. Aussi, dans cette éventualité, il convient d'envisager l'urbanisation de ce site sous une autre forme, en y accueillant de l'habitat.

Le site est desservi par les infrastructures et réseaux existants dans les rues de la Croix de Périgourd et Clos Besnard. Dans le PLU, le site est classé en zone UB.



### ❖ 2. LES OBJECTIFS (EXTRAIT DU RAPPORT DE PRESENTATION)

- Reconstruction après démolition des anciens bâtiments.
- Assurer la continuité urbaine du quartier dans l'environnement.
- Compléter l'offre d'habitat et satisfaire les besoins des habitants actuels et futurs en compatibilité avec les orientations du Programme Local de l'Habitat (PLH) de la Métropole.
- Préserver les essences et arbres remarquables existants.



### ❖ 3. LES ELEMENTS DE PROGRAMME

Le site est constitué d'un ensemble de bâtis ne présentant aucune qualité fonctionnelle et architecturale. L'ensemble du site sera donc démoli afin de permettre la réalisation d'une opération d'habitat collectif.

L'ensemble du site recevra 150 logements collectifs environ. Il permettra de développer une offre de logement social représentant 25% minimum (ce pourcentage pourra évoluer en fonction des dispositions législatives ou réglementaires en vigueur) des logements collectifs produits sur le site.

La voie structurante longe le site, elle est actuellement bordée par un parking public qui pourra être étendu sur ce même coté jusqu'à l'angle de la rue du Clos Besnard.

Un réaménagement des carrefours situés le long de la rue de la Croix de Périgourd pourra être fait en fonction de l'importance de l'opération et du trafic induit.

Un arbre remarquable situé au Sud-Est du site a été identifié et sera préservé. Le site sera aménagé dans l'esprit de la ville parc propre à Saint-Cyr-sur-Loire.

A l'Ouest, le site est bordé par le groupe Korian avec une résidence hospitalière. Le nouveau programme d'habitat devra être dissocié par un traitement paysager fort sur sa limite Ouest.

### ❖ 4. LES PRINCIPES D'AMENAGEMENT

Le plan de composition du site après démolition de l'existant repose sur une organisation structurée du bâti le long de deux voies à l'Est et au Sud. L'ensemble des collectifs sera desservi depuis la rue de la Croix de Périgourd uniquement, et ce, par le biais des accès existants qui pourront être le cas échéant reconfigurés. Aucune percée du mur ne pourra être autorisée le long de la rue du Clos Besnard à l'exception de portillon pour les piétons/vélos.

Les immeubles respecteront un gabarit variable allant du R+1+A à R+2+A maximum. Les immeubles respecteront les gabarits existants dans l'environnement afin d'assurer une bonne intégration du projet dans le quartier.

Les immeubles devront être aménagés au sein d'un espace paysagé dense dans l'esprit de la ville parc propre à Saint-Cyr-sur-Loire.

#### **Le stationnement sera géré de la façon suivante :**

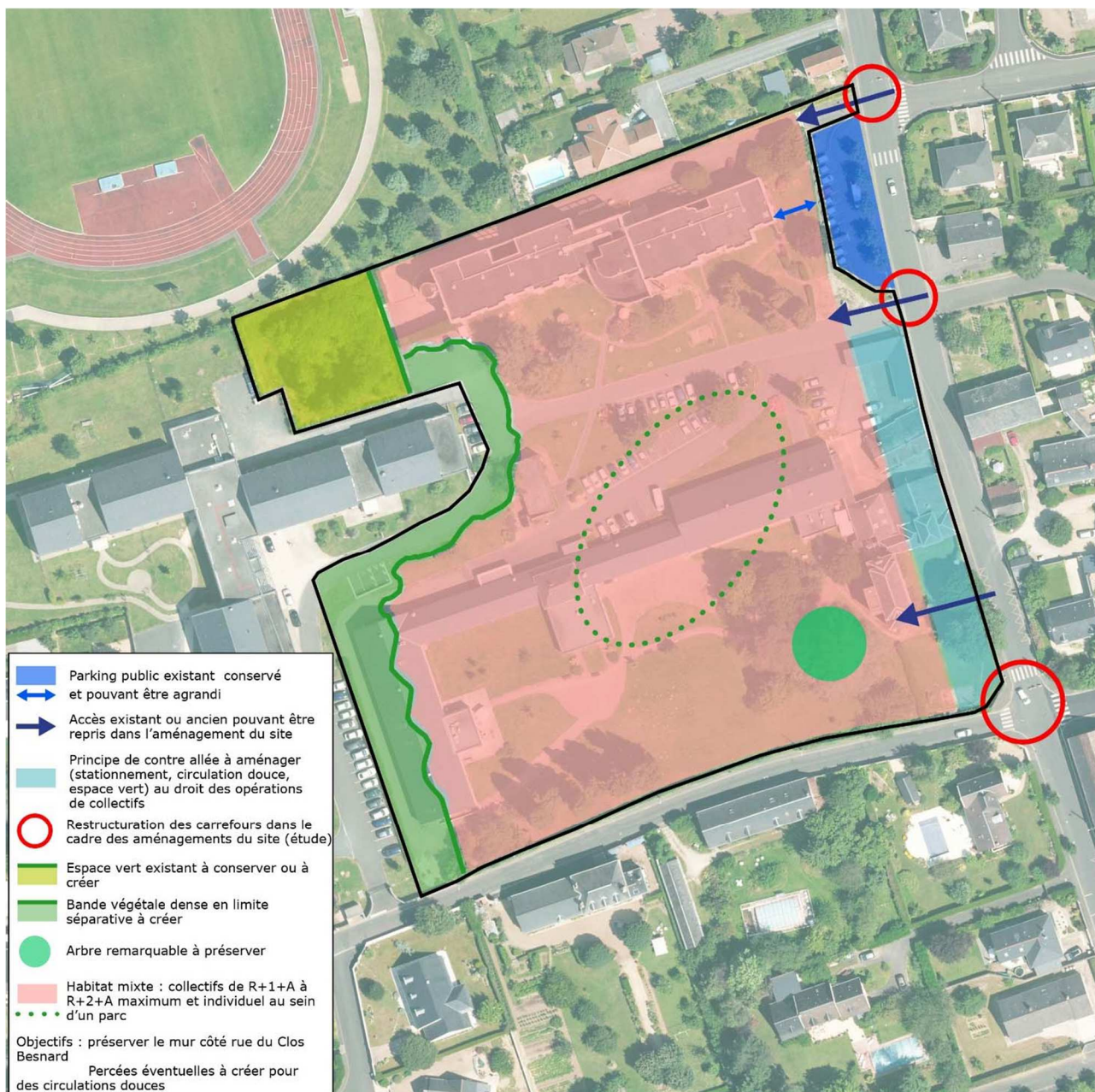
Le stationnement sera privilégié à l'intérieur des constructions. Les rampes d'accès au sous-sol devront être incluses entièrement dans le bâti.

Le nombre de place de parking à prévoir est de 2 places/logement classique et 1 place/logement social.

#### **La desserte par les transports en commun :**

La desserte en transport en commun est assurée sur la rue de la Croix de Périgourd.

❖ 5. LES ORIENTATIONS GRAPHIQUES D'AMENAGEMENT



## 13. LE SITE DE LA VINDRINIÈRE

### ❖ 1 LE CONTEXTE (EXTRAIT DU RAPPORT DE PRESENTATION)

Le site de projet de la Vindrinière est situé au Nord Est de la Commune le long de la route de Rouziers et de la route de Mettray. Il est actuellement l'objet d'une friche agricole située dans un ancien périmètre de ZAC à vocation économique aujourd'hui supprimée, (la ZAC de la Rabelais), dont le PAZ est resté en vigueur permettant ainsi des droits à construire au propriétaire du secteur.

Le site est occupé par un bâti type longère à vocation agricole présentant un intérêt limité mais toutefois intéressant pour la préservation de l'histoire du lieu.

Le site de la Vindrinière dans sa globalité est traversé par un périmètre d'étude très large qui prend en compte le tracé du futur prolongement du boulevard périphérique Nord. Compte tenu de la non connaissance du fuseau de ce dernier, le projet de la ZAC de la Vindrinière à vocation économique, participant au développement Nord Est de la Commune avec son parc d'activités Equatop, n'a pu voir le jour en 2010 comme les deux autres ZAC (Roujolle et Bois Ribert).

Toutefois, le site occupé par un bâti existant en l'état de friche auquel est adjoint un ensemble de dépendances sans aucun intérêt ne peut être laissé à l'état d'abandon. Aussi, il convient de lui permettre d'évoluer en étant réhabilité dans l'esprit du développement futur du site de la Vindrinière, soit une vocation économique.

Le site est desservi par les infrastructures et réseaux situés sur la route de Mettray.

Il est traversé par un faisceau de lignes à haute tension localisé à l'Est du bâtiment principal.

Dans le PLU, le site est classé en zone Nx.



### ❖ 2. LES OBJECTIFS (EXTRAIT DU RAPPORT DE PRESENTATION)

- Restructurer une friche agricole existante située dans un site en devenir à vocation économique.
- Accueillir une activité économique sur le site.

### ❖ 3. LES ELEMENTS DE PROGRAMME

- Démolir les annexes existantes (représentant une emprise au sol de 159m<sup>2</sup>) et ne conserver que le bâtiment principal (de 197m<sup>2</sup> d'emprise au sol) qui sera réhabilité en activité économique.
- Permettre le réemploi des emprises au sol des constructions annexes démolies (soit 159m<sup>2</sup>) dans le cadre d'une extension du bâtiment existant conservé et réhabilité. Cette extension sera réalisée en L sur le côté Est du bâtiment principal et à l'arrière de celui-ci. L'extension ne pourra pas être supérieure à 203m<sup>2</sup> d'emprise au sol afin de respecter une emprise au sol maximum sur le site pour l'ensemble des constructions de 400m<sup>2</sup>. La hauteur de l'extension sera à plus ou moins 1m du faitage de l'existant hors tout.
- Permettre l'accueil d'une activité économique sur le site réhabilité, comprenant : la rénovation du bâti existant son extension limitée le cas échéant, l'aménagement d'une aire de stationnement pour permettre le fonctionnement de l'activité qui sera créée. L'aire de stationnement sera située à l'Est du bâtiment principal sous les lignes Haute Tension.
- Préserver le caractère paysager du site existant, le mettre en valeur et le densifier. Un diagnostic phytosanitaire devra être fait afin de déterminer les espèces végétales à préserver le cas échéant.

#### **La desserte du site par les transports en commun :**

La desserte en transport en commun est assurée sur la Route de Mettray.

#### **Le stationnement sera organisé de la façon suivante :**

Pour les constructions à vocation d'activités économique le nombre de place de parking est fonction de la surface plancher (SP) développée : En règle générale, il est pour les activités tertiaires de 1place pour 50m<sup>2</sup> de SP et pour les activités secondaires de 1 place pour 100m<sup>2</sup> de SP.

❖ 4. LES ORIENTATIONS GRAPHIQUES D'AMENAGEMENT

