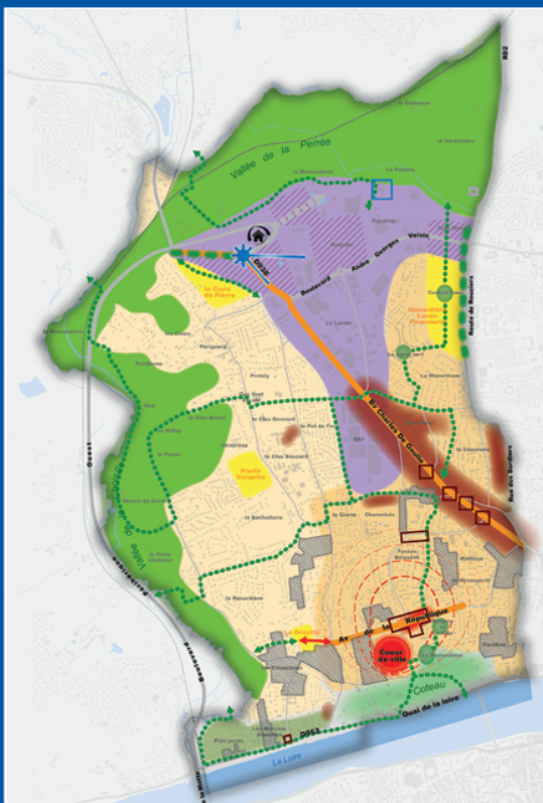


Saint-Cyr-sur-Loire

PLU

PLAN LOCAL D'URBANISME



2. PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

Approbation du PLU

Vu pour être annexé à la délibération
du Conseil Métropolitain du 1^{er} mars 2018



Département de l'Indre-et-Loire



atu.
Agence d'Urbanisme de l'Agglomération de Tours

SOMMAIRE

1. PREAMBULE	P 4
LE CONTENU DU PADD	P 4
2. LA STRATEGIE ET LES OBJECTIFS DE LA VILLE DE SAINT-CYR-SUR-LOIRE	P 5
2.1 INSCRIRE LE DEVELOPPEMENT DE LA VILLE DANS LE FONCTIONNEMENT DE LA METROPOLE	P 5
2.2 PORTER LES VALEURS D'UNE IDENTITE URBAINE FORTE	P 5
2.3 L'EXIGENCE DE QUALITE	P 5
3. LES AXES DE PROJETS	P 6
AXE 1 PROTEGER LE CAPITAL VEGETAL ET PAYSAGER DE LA VILLE SUPPORT DES CONTINUITES ECOLOGIQUES	P 6
3.1.1. Protéger le capital végétal de la ville	P 6
3.1.2. Valoriser les identités paysagères	P 8
3.1.3. Poursuivre la valorisation des entrées de ville	P 9
AXE 2 VALORISER LES IDENTITES URBAINES DE LA VILLE	P 10
3.2.1. Protéger la trame bâtie référente (identitaire)	P 10
3.2.2. Préserver le cadre de vie des quartiers résidentiels	P 10
3.2.3. Maitriser et organiser le renouvellement urbain dans le respect de l'identité des quartiers	P 11
3.2.4. Poursuivre le développement résidentiel de la ville en maintenant la diversité des formes bâties et des densités	P 12
AXE 3 RESTER UNE VILLE ACTIVE ET ATTRACTIVE POUR LES HABITANTS PRESENTS ET FUTURS	P 13
3.3.1. Accueillir de nouveaux ménages à partir d'une offre de logements pour satisfaire l'ensemble des besoins	P 13
3.3.2. Maintenir des quartiers vivants en confortant une activité commerciale diversifiée et des pôles de vie et d'animation urbaine	P 14
3.3.3. Accompagner le développement de la ville par une offre de services et d'équipements Proportionnée	P 15
3.3.4 Intégrer le risque d'inondation	P 15
AXE 4 RESTER UNE VILLE ACTIVE ET ATTRACTIVE POUR L'ACTIVITE ECONOMIQUE	P 16
3.4.1. Renforcer le potentiel de développement économique du Nord de l'agglomération dans le cadre du projet EQUATOP	P 16
3.4.2. SKF : Maintenir une activité de pointe au cœur de Saint-Cyr-sur-Loire	P 17
3.4.3. Conforter la vie de proximité, les services et les emplois au sein des quartiers	P 17
AXE 5. PROMOUVOIR UNE MOBILITE EFFICACE ET NON NUISANTE	P 18
3.5.1. Poursuivre le développement des modes doux de déplacement	P 18
3.5.2. Compléter et aménager le réseau de voirie	P 19
3.5.3. Organiser le développement urbain pour rendre efficace les transports en commun	P 21
4. LES OBJECTIFS CHIFFRES DE MODERATION DE LA CONSOMMATION D'ESPACE ET DE LUTTE CONTRE L'ETALEMENT URBAIN	P 22
5. SYNTHESE GRAPHIQUE DU PADD	P 23

1. PREAMBULE

LE CONTENU DU PADD

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) définit la stratégie globale d'aménagement, de développement et de préservation du territoire communal dans une logique de développement durable, conformément aux principes généraux du droit de l'urbanisme (art. L.101-1 et L.101-2 du code de l'urbanisme) et en cohérence avec les autres documents de planification.

Le PADD expose les objectifs essentiels pour l'avenir de la commune. Il présente les orientations générales qui définissent l'organisation future du territoire communal et trouvent leur traduction spatiale et réglementaire dans les autres pièces du PLU (Orientations d'Aménagement et de Programmation [OAP], plan de zonage et règlement).

Article L151-5 du Code de l'urbanisme

Le projet d'aménagement et de développement durables définit

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

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

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

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

2. LA STRATEGIE ET LES OBJECTIFS DE LA VILLE DE SAINT-CYR-SUR-LOIRE

2.1 INSCRIRE LE DEVELOPPEMENT DE LA VILLE DANS LE FONCTIONNEMENT DE LA METROPOLE

Saint-Cyr-sur-Loire constitue un des maillons urbains du cœur métropolitain. Dans le respect de son identité de "ville-parc", le projet vise donc à inscrire le territoire dans une dynamique urbaine à la hauteur de ce statut et dans les objectifs de production déclinés dans le Schéma de Cohérence Territorial (SCoT).

Dans cette perspective, le projet de développement à 2030 :

- détermine un potentiel de développement intégrant la fonction d'accueil de la ville au sein d'une agglomération dont une grande partie des territoires centraux sont localisés en zone inondable ;
- intègre un scénario démographique portant la population à un minimum de 19.000 habitants ;
- maintient une production de logements à un rythme moyen de 100 unités par an ;
- confirme le quart Nord-Est de son territoire comme site à fort potentiel de développement économique ;
- inscrit la production urbaine en cohérence avec les perspectives d'une amélioration significative de l'offre de transports en commun.

2.2 PORTER LES VALEURS D'UNE IDENTITE URBAINE FORTE

La ville entend poursuivre sa dynamique de développement en prolongeant son projet urbain mis en œuvre depuis plus de 15 ans et fondé sur les valeurs suivantes :

- urbanisme de proximité ;
- maîtrise de la densité ;
- maintien des identités de quartiers ;
- rénovation urbaine ciblée ;
- renforcement de la "ville parc".

2.3 L'EXIGENCE DE QUALITE

Saint-Cyr-sur-Loire souhaite s'appuyer sur le classement du Val de Loire patrimoine mondial de l'Unesco comme point d'ancrage d'une politique de protection et de valorisation de l'ensemble de son territoire. Ce respect du socle identitaire participe tout autant au bien-être des habitants dans leur espace vécu qu'à l'attractivité même de la ville. En cela, il est nécessaire de prendre en compte et valoriser l'exceptionnel mais également d'apporter le plus grand soin au cadre urbain du quotidien en fonction des objectifs suivants :

- valorisation de la Valeur Universelle Exceptionnelle (V.U.E.) du Val de Loire ;
- poursuite de la démarche de haute qualité de l'espace public ;
- protection des sites sensibles ;
- développement de la trame végétale urbaine ;
- maintien et développement de la qualité de l'environnement ;
- gestion économe de la ressource.

3. LES AXES DE PROJETS

AXE 1. PROTEGER LE CAPITAL VEGETAL ET PAYSAGER DE LA VILLE SUPPORT DES CONTINUITES ECOLOGIQUES

Saint-Cyr-sur-Loire souhaite développer son image de "ville-parc" en :

- maintenant une forte présence du végétal au sein de l'espace urbain ;
- protégeant ses grandes coulées vertes ;
- valorisant les composantes de sa trame paysagère ligérienne (dans le cadre de l'inscription du Val de Loire au patrimoine mondial de L'Unesco) ;
- valorisant ses entrées de ville.

3.1.1 PROTEGER LE CAPITAL VEGETAL DE LA VILLE

La biodiversité assure les fonctions indispensables à toutes les formes de vie, de même qu'elle contribue à la qualité et à l'identité des paysages, participe au maintien de la qualité de l'eau, assure la stabilité et la fertilité des sols. Le projet vise à protéger tous les espaces majeurs socles de la " trame verte et bleue" dans la diversité de ses fonctions (écologique, récréative, paysagère).

PROTEGER LES GRANDES VALLEES QUI CEINTURENT LA COMMUNE (LOIRE, CHOISILLE, PERRÉE)

Les frontières communales sont caractérisées sur trois côtés par la présence de grands espaces naturels :

- au Sud, la Loire marquée par ses coteaux boisés abrupts ;
- à l'Ouest, la vallée de la Choisille avec ses pentes cultivées qui constitue une coulée verte aujourd'hui traversée par le périphérique de l'agglomération entre Saint-Cyr-sur-Loire et Fondettes ;
- au Nord, la vallée de la Perrée qui reçoit le ruisseau de la petite Gironde.

Cet ensemble compose l'armature principale des espaces riches en biodiversité et fait à ce titre l'objet d'une forte protection dans le projet de la ville.

GARDER LISIBLES LES GRANDS REPERES ET MARQUEURS DE LA NATURE EN VILLE

L'arbre remarquable, les coteaux boisés, les parcs et jardins publics et privés, les cheminements de l'eau, sont autant d'éléments symbolisant la présence de la nature au sein de l'espace urbain. Souvent d'une grande qualité végétale, parfois riches d'essences rares ou typiques de la région (végétation calcicole propre aux coteaux), ils jouent aussi un rôle important dans la perception de la ville verte et dans le continuum écologique.

Ils sont des repères dans le tissu urbain et participent à l'identité du territoire et à l'aération de la trame bâtie.

Ils doivent à ce titre être préservés, rester lisibles et garder leur impact paysager.

- ✓ Protéger les espaces boisés constitutifs de la trame verte communale (coteaux boisés, fond de vallée, grandes propriétés parcs...).
- ✓ Protéger les murs et leur accompagnement végétal.
- ✓ Protéger les arbres remarquables (Cèdre, Tilleul, Chêne vert, If...).
- ✓ Garder l'équilibre végétal/bâti à l'échelle de la parcelle.

DEVELOPPER LA TRAME VEGETALE DANS LES NOUVEAUX QUARTIERS

Saint-Cyr-sur-Loire se singularise par le caractère aéré et fortement végétalisé de son espace urbain avec :

- des grands parcs boisés (Parc de la Perraudière, Parc de la Tour, Parc du Riablais) ;
- les espaces publics créés à travers les opérations d'aménagement (Cœur de ville¹, Carré Vert, Central Parc...);
- les grands axes plantés (Boulevard Charles de Gaulle, rue Victor Hugo, rue Bergson, rue des Rimoneaux, Quai des Maisons Blanches, rue Louis Blot, rue Jean Moulin) ;
- les grandes propriétés parcs (le Vau Ardaud, la Béchellerie, la Gruette, la Grenadière, la Perraudière...) et les cœurs d'îlot végétalisés.

A travers la poursuite de son projet de développement, elle souhaite renforcer son image de ville-parc.

Ainsi, dans les nouvelles opérations d'aménagement, le végétal prendra toute sa place dans la composition urbaine (trame structurante) et dans la fonction de vie et de lien social du quartier. Il s'imposera par l'organisation même et les composants du projet : la création d'espaces publics, la gestion de la densité à la parcelle, la gestion de l'eau (noue paysagée...), etc.

Cette volonté permettra de densifier et de compléter l'offre d'espaces verts dans le tissu urbain permettant l'expression de la biodiversité.

- ✓ Développer une coulée verte dans le cadre de l'aménagement de la ZAC de la Croix de Pierre séparant l'habitat de l'activité.
- ✓ Développer un mail Nord/Sud depuis la Ménardière en direction du vallon.
- ✓ Aménager un parc au cœur du quartier Central Parc, lier le Carré Vert au mail de la ZAC du Bois Ribert via le mail de Central Parc.
- ✓ Poursuivre la liaison de parcs à parcs et le cheminement vert entre les espaces publics, dans le cœur urbain de la commune, avec le réaménagement du Parc de Montjoie.



3.1.2 VALORISER LES IDENTITES PAYSAGERES

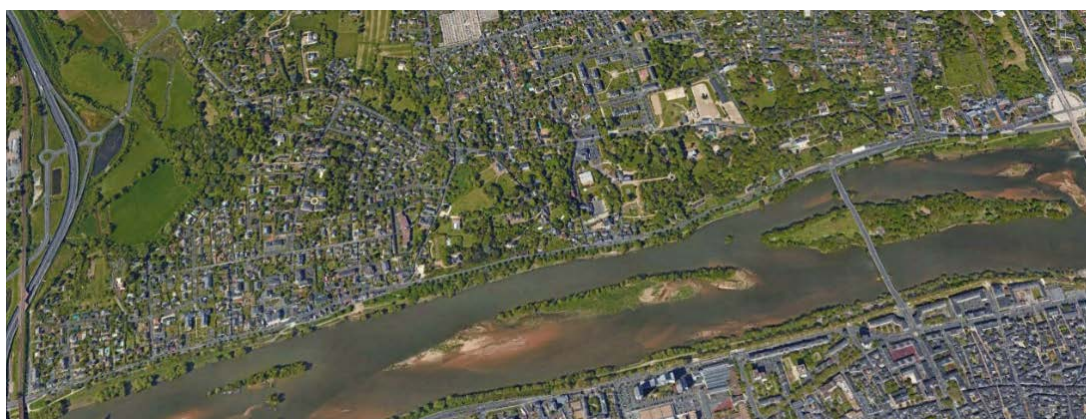
Le paysage de Saint-Cyr-sur-Loire est une alternance de séquences bâties et non bâties d'une grande qualité et d'une grande diversité. C'est également la prégnance de tous les attributs de la ville ligérienne.

Ce socle constitue l'environnement quotidien perçu par les habitants dont il faut maintenir la cohérence dans un rapport d'équilibre entre urbanisation et protection des espaces naturels et des grands paysages.

VALORISER LE SITE PATRIMOINE MONDIAL DE L'UNESCO (LA LOIRE, LES COTEAUX, LES VUES...)

La ville attache une attention particulière dans la mise en valeur du "Val de Loire" patrimoine mondial de l'Unesco.

Elle entend ainsi renforcer l'attractivité de ce site et maintenir la Valeur Universelle Exceptionnelle des lieux (V.U.E.) par une exigence de qualité dans toutes les interventions en matière d'aménagement et de construction. C'est l'ensemble du "système val/coteau/plateau" qu'il faut valoriser, chacun dans ses aspects identitaires.



- ✓ Conserver une trame végétale ligérienne, élément indissociable de la lecture des coteaux de Saint-Cyr-sur-Loire.
- ✓ Développer la diversité des usages avec le fleuve (loisirs, navigation, continuités de promenade...).
- ✓ Faciliter la relation visuelle et fonctionnelle de la ville au fleuve (accessibilité piétonne, traitement des points d'articulation ...).
- ✓ Mettre en scène les principaux points de vue sur le fleuve.
- ✓ Protéger et valoriser le patrimoine bâti dans la diversité de ses séquences (villas de Loire, grandes propriétés du coteau, ensembles urbains identitaires, petit patrimoine).
- ✓ Apporter une attention particulière aux séquences à mieux valoriser (entrée Ouest de la ville, bâti ponctuellement dégradé).
- ✓ Diminuer la vulnérabilité des personnes, des biens et des activités face au caractère inondable du Val.

CONSERVER LES AMBIANCES RURALES ET LES PAYSAGES ASSOCIES (TARTIFUME, LES AUGUSTINS, LE LOUVRE, LE CLOS BOUET, LE PREAU)

Héritage d'un passé agricole, Saint-Cyr-sur-Loire conserve des espaces cultivés principalement localisés sur les pentes de la vallée de la Choisille. Le bâti agricole présent de manière ponctuelle accompagne et qualifie ce paysage rural.

Par ailleurs les fonds de vallée (Choisille, Pérrée), par leur caractère intimiste et encaissé, constituent des coulées vertes de grande qualité accessibles par un maillage de circulations douces.

Ce socle agronaturel joue un rôle structurant dans la compréhension et la perception des paysages que la ville souhaite préserver et valoriser à travers le respect et la prise en compte de ses composantes essentielles.

Il conviendra pour ce faire de :

- ✓ Préserver les grandes unités boisées et le boisement des coteaux qui soulignent les reliefs et apportent une réelle diversité notamment au sein de l'espace urbain.
- ✓ Maitriser les projets d'aménagement de manière à conserver les vues sur la trame végétale.
- ✓ Cadrer les limites d'urbanisation pour assurer la pérennité du socle agro naturel.
- ✓ Apporter un soin particulier au traitement des zones de contacts entre espace urbain et espace naturel.
- ✓ Conserver la lecture de la topographie (les perspectives paysagères, les ambiances...).

3.1.3 POURSUIVRE LA VALORISATION DES ENTREES DE VILLE

La ville souhaite valoriser la qualité des séquences paysagères perçues le long des grands axes de circulation et des entrées de ville. Il s'agit tout autant d'un enjeu qualitatif du quotidien pour les habitants dans leurs déplacements, que d'un enjeu de rayonnement pour l'agglomération tourangelle qui affirme la qualité du cadre de vie comme un des atouts de son attractivité.

Les priorités d'aménagement concernent principalement les voies localisées dans la partie Nord de la commune et bordant les futurs programmes de développement économique. Elles visent à renforcer la présence du végétal par des compositions adaptées (bandes végétales arborées, plantations d'arbres et arbustes d'alignement...) permettant à la fois de qualifier les entrées de ville et les parcs d'activités économiques, à l'image de la "ville parc" que développe Saint-Cyr-sur-Loire.

Cela concerne :

- ✓ La route de Rouziers qui constitue l'entrée Nord-Est de la commune dans le cadre de la ZAC du Bois Ribert.
- ✓ Le boulevard André-Georges Voisin (RD 801) à travers le programme de la ZAC de la Roujolle, de la ZAC Ménardière-Lande-Pinauderie et de la ZAC du Bois Ribert,
- ✓ Le boulevard Charles de Gaulle à travers les ZAC de la Croix de Pierre et Charles de Gaulle.

Cela concerne également l'aménagement de l'entrée de ville Ouest, le long des bords de Loire avec pour principaux objectifs d'améliorer la qualité de l'espace public au droit des ouvrages d'art et d'engager progressivement une restructuration de la trame bâtie.



AXE 2. VALORISER LES IDENTITES URBAINES DE LA VILLE

Le projet d'aménagement de Saint-Cyr-sur-Loire repose sur trois principes fondamentaux :

- poursuivre une croissance maîtrisée de la ville en assurant l'insertion urbaine des nouveaux projets ;
- poursuivre les opérations ciblées de rénovation et de densification urbaine ;
- attacher une attention particulière et protéger ce qui fait "patrimoine" ou référence dans la ville.

3.2.1 PROTEGER LA TRAME BATIE REFERENTE (IDENTITAIRE)

Le paysage urbain de Saint-Cyr-sur-Loire se caractérise par la diversité de ses formes urbaines qui donne à chacun de ses quartiers une identité particulière. Se côtoient ainsi des formes urbaines et architecturales d'habitat, mixant l'individuel et le collectif et un habitat plus ancien aux caractéristiques patrimoniales affirmées.

Ce patrimoine qui permet d'identifier les différentes époques de construction de la ville s'apprécie à différentes échelles : bâtiment ponctuel, séquence bâtie ou ensemble urbain.

La ville de Saint-Cyr-sur-Loire, sans faire obstacle aux besoins d'adaptation des constructions à des usages contemporains, entend garder lisible cette diversité bâtie en protégeant, par des dispositifs adaptés et gradués, les éléments les plus marquants.

- ✓ Préserver la typologie des quartiers (les villas du bord de Loire, le lotissement Cottage Park...);
- ✓ Protéger les « propriétés parcs ».
- ✓ Garder les traces des organisations bâties rurales anciennes.
- ✓ Protéger les éléments ponctuels de la trame bâtie : longères, maisons bourgeoises, granges, murs de propriétés en pierre, villas, constructions des années 30.

3.2.2 PRESERVER LE CADRE DE VIE DES QUARTIERS RESIDENTIELS

La ville s'est également développée à travers la création de vastes opérations d'habitat individuel sur la base de plans de composition d'ensemble. Pour certains, ils constituent aujourd'hui de véritables quartiers présentant une cohérence qui doit être maintenue (**la ville stable**) dans ses grandes caractéristiques urbaines et paysagères (les Trésorières, les Rimoneaux, la Renardière, le Champ Briqué, le Pot de Fer, la Ménardière, la Chanterie...).

- ✓ Garder la lecture des compositions d'ensemble.
- ✓ Maîtriser la densité existante et future.
- ✓ Eviter l'urbanisation inopportune en second rang.
- ✓ Maintenir un rapport équilibré à l'échelle de la parcelle entre le bâti et le végétal.



3.2.3 MAITRISER ET ORGANISER LE RENOUVELLEMENT URBAIN DANS LE RESPECT DE L'IDENTITE DES QUARTIERS

Le projet urbain vise à poursuivre le processus de renouvellement de la ville sans pour autant altérer les espaces bâtis représentatifs de son identité. Ainsi, l'exploitation du potentiel foncier ciblé va permettre de renforcer la trame urbaine par des opérations diversifiant les types d'habitat le long des axes structurants en densifiant certains îlots et en restructurant d'autres espaces bâtis obsolètes ou inadaptés en termes de forme ou de fonction.

Afin de maintenir les conditions d'une intensité urbaine bien vécue, la ville souhaite accompagner ces différentes opérations d'une qualité environnementale et d'espaces d'usage commun proportionnés à la densité des projets.

POURSUIVRE L'EVOLUTION DES FRONTS BATIS LE LONG DES AXES STRUCTURANTS

Poursuivre la recomposition du front bâti le long du boulevard Charles de Gaulle.

La ville va poursuivre sa stratégie globale mise en œuvre depuis plus de 15 ans visant à rénover et renforcer la trame urbaine sur un des axes majeurs (avec l'avenue Maginot à Tours) du plateau Nord de l'agglomération.

Sur la base de projets mixtes regroupant de l'habitat et des activités urbaines, plusieurs sections constituent des priorités :

- ✓ Recomposition de l'entrée de ville englobant une partie du foncier localisé le long des rues du Docteur Calmette et Emile Roux (périmètres d'étude n°11 et n°12).
- ✓ Recomposition de la façade urbaine entre la rue Bergson et l'allée des Potiers (périmètre d'étude n°8).
- ✓ Recomposition de la façade urbaine de part et d'autre du boulevard Charles de Gaulle entre les rues Bergson et Roland Engerand (périmètre d'étude n°9).
- ✓ Recomposition de la façade urbaine entre les rues Guynemer et Victor Hugo, le long du boulevard Charles de Gaulle (périmètre d'étude n°4).

Renforcer l'armature urbaine le long de l'avenue de la République.

Cette ambition va se concrétiser à partir des deux principaux projets suivants :

- ✓ Mise en œuvre du projet Cœur de Ville 2 : requalification urbaine de l'îlot situé en rive Est de la rue Victor Hugo en vue d'un aménagement d'ensemble regroupant de l'habitat et des activités (périmètre d'étude n°6).
- ✓ Requalification urbaine du site de Montjoie autour du troisième groupe scolaire et d'un parc public (périmètre d'étude n°13).

AGIR DE MANIERE PONCTUELLE ET CIBLEE SUR LES ESPACES MUTABLES

- ✓ Façade Sud de la rue Bergson (Ouest de la rue Victor Hugo) : poursuivre la valorisation de la trame bâtie dans le prolongement des opérations déjà engagées à l'Ouest (rénovation du site de la Clarté...).
- ✓ Façade Sud-Est rue Anatole France : extension de l'opération Cœur de Ville 1 sur le site Anatole France.
- ✓ Cœur d'îlot à l'Est de la rue de la Chanterie : renforcer la densité bâtie tout en prenant en compte les caractéristiques paysagères du site et notamment sa trame végétale.
- ✓ Partie Sud-Est de la rue du Port (ZAC Charles de Gaulle) : renforcer l'offre des terrains à bâtir, dans le prolongement du secteur résidentiel à l'Ouest.
- ✓ Cœur d'îlot Epinettes-Ménardières (entre les rues de Lattre de Tassigny et Epinettes) : poursuivre l'intensification urbaine entre le quartier de la Ménardières et le boulevard Charles de Gaulle.
- ✓ Site du centre hospitalier (CPU) Aristide Briand : insertion d'un programme d'habitat collectif dans l'éventualité du transfert de l'activité sur le pôle Bretonneau et/ou Trousseau.
- ✓ Site du pôle Santé Mentale Confluence : restructuration du site et insertion d'un programme d'habitat collectif dans l'éventualité du transfert de l'activité à proximité de la clinique de l'Alliance.

3.2.4 POURSUIVRE LE DEVELOPPEMENT RESIDENTIEL DE LA VILLE EN MAINTENANT LA DIVERSITE DES FORMES BATIES ET DES DENSITES

L'accueil résidentiel se poursuivra à l'intérieur de l'enveloppe urbaine déterminée depuis plus de 15 ans.

Elle correspond à des sites distincts en termes de taille et de programmation qui feront l'objet d'une production différenciée en fonction de leur localisation au sein de l'espace urbain et du contexte environnant.

Dans tous les cas, une importance sera donnée au traitement des espaces publics et privés et notamment aux espaces verts à l'image de la "ville-parc" que développe Saint-Cyr-sur-Loire.

- ✓ La ZAC de la Ménardière-Lande-Pinauderie : créer à terme environ 800 logements avec une mixité des modes d'habitation (petit immeubles, maisons de ville, parcelles libres de constructeurs et de différentes tailles...) avec aménagement d'un grand mail vert.
- ✓ La ZAC de la Croix de Pierre : concevoir un nouveau quartier qui s'intègre dans le grand paysage du plateau à partir d'une offre d'habitat individuel (une centaine de lots).
- ✓ Le site de la Haute Vaisprée : créer à terme environ 200 logements avec une grande diversité des modes d'habitation (maisons individuelles, habitat intermédiaire, petits collectifs) avec l'objectif d'assurer l'accroche urbaine du quartier à son environnement (continuités urbaines et viaires, gestion de la densité, prise en compte des vues...).
- ✓ Le Cœur de Ville 2 (environ 180 logements) : urbaniser le site Jean Moulin-République, suite au transfert de l'école sur le site Montjoie, par une opération de collectifs autour d'une place minérale et paysagère accueillant des commerces en pied d'immeuble.
- ✓ Boulevard Charles de Gaulle dans sa section urbaine (environ 200 logements) : poursuivre la requalification urbaine du boulevard, dans un objectif de mixité urbaine d'habitat et d'activités.
- ✓ Le site de la Chanterie (environ 40 logements) : permettre l'urbanisation maîtrisée en cœur d'îlot dans un quartier urbain bien desservi en infrastructures et en transports.
- ✓ Le site des Epinettes-Ménardière (environ 150 logements) : permettre l'urbanisation maîtrisée en cœur d'îlot dans un quartier urbain bien desservi en infrastructures et en transports.



AXE.3. RESTER UNE VILLE ACTIVE ET ATTRACTIVE POUR LES HABITANTS PRESENTS ET FUTURS

A l'origine village de bord de Loire avec quelques grandes propriétés et des hameaux sur le plateau, Saint-Cyr-sur-Loire est devenue au fil du temps le point d'ancrage d'un important site résidentiel, au cœur de la Métropole Tourangelle.

L'objectif est de poursuivre l'accueil de nouveaux habitants :

- en renforçant cette structure multipolaire à partir d'une offre de logements constante et diversifiée ;
- en maintenant des pôles de vie et d'animation urbaine ;
- en assurant un bon niveau de services et d'équipements aux habitants.

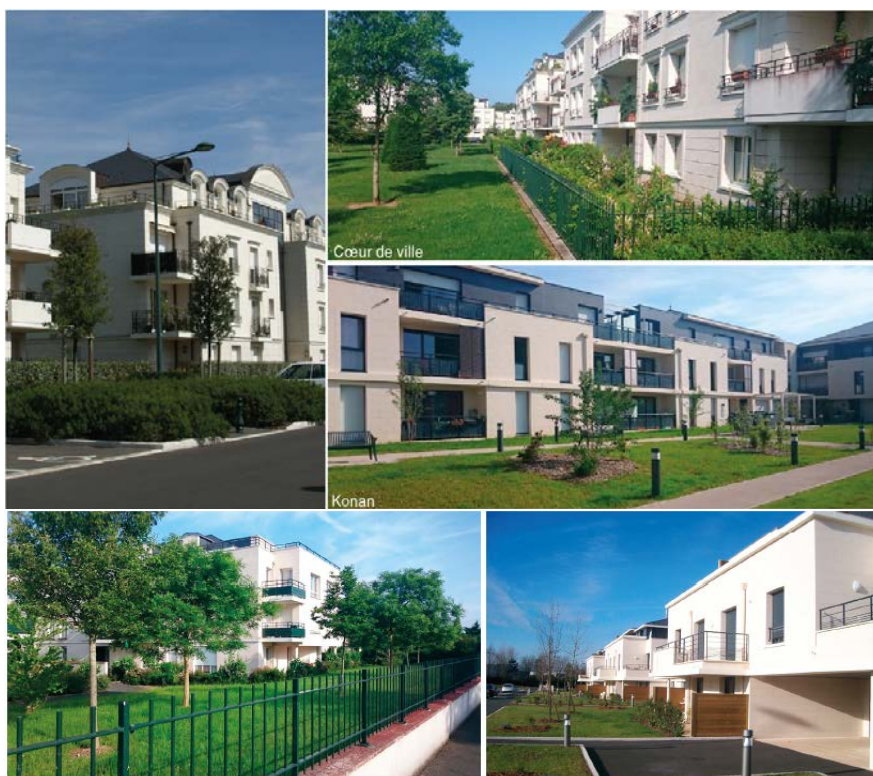
3.3.1. ACCUEILLIR DE NOUVEAUX MENAGES A PARTIR D'UNE OFFRE DE LOGEMENTS POUR SATISFAIRE L'ENSEMBLE DES BESOINS

ASSURER LA CROISSANCE DU PARC DE LOGEMENTS POUR RENFORCER LE CŒUR METROPOLITAIN

Le parc de logements de la ville (plus de 8.500 unités) est en constante progression, en lien avec les grandes opérations d'aménagement menées au cours des quinze dernières années : ZAC de la Ménardière, restructuration urbaine du boulevard Charles de Gaulle, Cœur de Ville 1, Konan, Maisons Blanches...

Afin d'assurer son statut de ville du cœur métropolitain, ce rythme de construction sera maintenu.

- ✓ Poursuivre le rythme actuel de construction : 100 logements nouveaux en moyenne par an.
- ✓ Adapter le dispositif foncier en conséquence.
- ✓ Maîtriser les opérations d'aménagement par des dispositifs adaptés (ZAC, OAP, périmètres d'études, emplacements réservés).
- ✓ Assurer l'insertion urbaine des futurs quartiers d'habitat.



UNE PROGRAMMATION DE LOGEMENTS POUR MAINTENIR LES GRANDS EQUILIBRES DEMOGRAPHIQUES

Le parc de logements dans sa constante progression doit s'adapter aux évolutions socio-démographiques. C'est pourquoi la ville entend adapter sa programmation en fonction des objectifs suivants :

- ✓ Maintenir une dynamique démographique maîtrisée.
- ✓ Permettre des parcours résidentiels complets pour favoriser la mixité intergénérationnelle.
- ✓ Poursuivre l'accueil de familles à partir d'une offre attractive en termes de typologie de logements.
- ✓ Intervenir sur les segments particuliers de l'offre de logements (en fonction du PLH).
- ✓ Augmenter la part du logement locatif social (en conformité avec la loi SRU).
- ✓ Faire face au vieillissement de la population.



3.3.2 MAINTENIR DES QUARTIERS VIVANTS EN CONFORTANT UNE ACTIVITE COMMERCIALE DIVERSIFIEE ET DES POLES DE VIE ET D'ANIMATION URBAINE

Saint-Cyr-sur-Loire ne dispose pas d'un centre-ville classique. La vie citadine s'organise à partir de cœurs de quartiers ou de pôles d'équipements aux fonctions complémentaires : Perraudière, Fosses Boissées, Charles de Gaulle, République, équipements sportifs et culturels (Guy Drut et ESCALE), Chanterie, Maisons Blanches, Ménardièrre, etc.

Cette mixité des fonctions, là où elle existe, participe aux grands équilibres urbains du territoire que la ville souhaite conserver et renforcer dans une logique d'animation des lieux de vie, du maintien des services de proximité à la population et de valorisation des centralités.

- ✓ Maintenir et valoriser les pôles commerciaux de proximité : restructurer et réarchitecturer les petites centralités commerciales dans des projets mixtes (boulevard Charles de Gaulle, avenue de la République).
- ✓ Renforcer les pôles majeurs (Equatop, République).
- ✓ Renforcer l'attractivité des sites commerciaux à travers l'embellissement des espaces publics connexes.

3.3.3 ACCOMPAGNER LE DEVELOPPEMENT DE LA VILLE PAR UNE OFFRE DE SERVICES ET D'EQUIPEMENTS PROPORTIONNEE

Saint-Cyr-sur-Loire dispose d'une offre d'équipements performante, à l'échelle d'une ville du cœur métropolitain avec notamment des équipements structurants en termes de santé, de sport et de culture.

La poursuite du développement urbain (économique et résidentiel) nécessite toutefois de maintenir la bonne adéquation entre les besoins qui évoluent et les services rendus à la population.

Dans cette perspective, la ville réaffirme ou identifie plusieurs priorités :

- ✓ Transformer l'ancienne ferme de la Rablais en équipement public à vocation de locaux associatifs et de loisirs.
- ✓ Réorganiser et relocaliser les équipements scolaires par la réalisation du troisième groupe scolaire sur le site de Montjoie, en regroupant les quatre dernières écoles maternelles et primaires : République, Anatole France, Jean Moulin et Honoré de Balzac.
- ✓ Accompagner le vieillissement de la population par des structures d'habitat adaptées (EHPAD, résidences services...).
- ✓ Poursuivre l'équipement numérique du territoire dans le cadre de la politique d'agglomération.
- ✓ Accompagner le développement des quartiers par des espaces collectifs de qualité.
- ✓ S'inscrire dans la dynamique "Loire à vélo" : compléter l'offre en circuit de découverte pluri-thématiques en valorisant les boucles complémentaires à la Loire à vélo irriguant le territoire communal dans ses caractéristiques identitaires (patrimoine urbain, les vues depuis le plateau...).
- ✓ S'inscrire dans la dynamique "Loire" : poursuivre les actions visant à développer les liens avec la Loire en termes d'usages (loisirs, culture, paysage, histoire).



3.3.4 INTEGRER LE RISQUE D'INONDATION

Les franges Sud et Ouest de la commune de Saint-Cyr-sur-Loire sont soumises au risque d'inondations de la Loire et de la Choisille.

Face à cette situation, la ville inscrit la gestion de son territoire dans le respect des dispositions du Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) révisé afin de prendre les mesures pertinentes pour limiter l'exposition des personnes et des biens face aux risques naturels.

AXE 4. RESTER UNE VILLE ACTIVE ET ATTRACTIVE POUR L'ACTIVITE ECONOMIQUE

Pôle de développement du cœur métropolitain avec près de 7.000 emplois, Saint-Cyr-sur-Loire intègre un projet économique ambitieux qui repose sur trois principaux axes :

- mettre à disposition une offre foncière importante, maîtrisée et de qualité (Equatop) ;
- maintenir une industrie de pointe au cœur de la ville (SKF) ;
- maintenir une armature d'emplois et de services au sein de son tissu urbain.

3.4.1 RENFORCER LE POTENTIEL DE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE DU NORD DE L'AGGLOMERATION DANS LE CADRE DU PROJET EQUATOP

L'accessibilité par le périphérique, le positionnement en entrée d'agglomération sur des axes majeurs (bd Charles de Gaulle - RD938, boulevard André-Georges Voisin – RD 801) font du quart Nord/Est de la ville un secteur à forte attractivité économique à l'échelle de l'agglomération.

C'est pourquoi la ville va poursuivre son vaste projet d'aménagement (avec un foncier modulable) dédié à l'accueil d'une grande diversité d'entreprises (artisanales, commerciales, tertiaires, de services et/ou industrielles) dans un cadre paysager de qualité marqué au Nord par la présence de la vallée de la Perrée.

Dans tous les cas, une grande importance sera donnée au traitement des espaces publics et privés, et notamment aux espaces verts à l'image de la "ville-parc" que développe Saint-Cyr-sur-Loire.

Ce projet développé dans le cadre de Zones d'Aménagement Concertée (ZAC) et qui appelle une grande qualité dans la composition urbaine et le traitement des grands axes de circulation concerne les sites et les opérations suivants :

- ✓ La ZAC de la Croix de Pierre : un foncier cessible de 6 hectares environ marqué par sa situation de porte d'entrée du cœur de l'agglomération, et sa desserte par les grandes infrastructures (périphérique, boulevard Charles de Gaulle).
- ✓ La ZAC de la Roujolle : une offre foncière économique de 20 hectares environ bénéficiant d'un cadre paysager de qualité et qui prend en compte la possibilité d'un prolongement Nord/Est du périphérique.
- ✓ Les ZAC du Bois Ribert et de la Ménardière-Lande-Pinauderie : un foncier cessible de 11 hectares environ, de part et d'autre du boulevard André-Georges Voisin constituant l'entrée Est de la ville et de l'agglomération.
- ✓ La ZAC Charles de Gaulle : un foncier de 1,4 hectare environ favorisant l'implantation de nouvelles entreprises en bordure du boulevard Charles de Gaulle dans le cadre de l'aménagement d'une nouvelle séquence urbaine.



3.4.2 SKF : MAINTENIR UNE ACTIVITE DE POINTE AU CŒUR DE SAINT-CYR-SUR-LOIRE

Entreprise historique de Saint-Cyr-sur-Loire, implantée depuis 1938, SKF avec plus de 1.300 salariés constitue le premier employeur et marque profondément le paysage urbain de la ville par son emprise et sa position pour partie en façade du boulevard Charles de Gaulle. A l'articulation entre la ville économique et la ville résidentielle, elle constitue un pôle technologique de pointe dédié aux roulements, à préserver au sein du tissu économique et urbain local.

- ✓ Permettre la poursuite et le déploiement de cette activité de pointe.
- ✓ Maintenir un classement de l'ensemble du site en zone d'activités dédiée.
- ✓ Favoriser l'extension de l'activité au sein de l'espace urbain (traitement des façades, paysagement de l'aire de stationnement, traitement des limites d'emprise).
- ✓ Assurer et préserver la transition entre l'activité industrielle et les quartiers d'habitat environnants.

3.4.3 CONFORTER LA VIE DE PROXIMITE, LES SERVICES ET LES EMPLOIS AU SEIN DES QUARTIERS

Près de 30 % des emplois à Saint-Cyr-sur-Loire sont localisés en dehors des sites d'activités dédiés.

C'est pourquoi la ville souhaite maintenir et encourager cette combinaison des fonctions pour entretenir la vivacité et l'animation des tissus urbains dès lors qu'elle reste compatible avec l'habitat.

- ✓ Favoriser les projets mixtes dans les opérations de renouvellement urbain.
- ✓ Poursuivre les actions en faveur d'une haute qualité urbaine (traitement des espaces publics...) propice à l'installation de nouvelles activités.
- ✓ Favoriser le maintien des petites centralités existantes (commerces, services...).



AXE 5. PROMOUVOIR UNE MOBILITE EFFICACE ET NON NUISANTE

Porte d'entrée de l'agglomération, ville en expansion et pôle d'emploi du cœur métropolitain, Saint-Cyr-sur-Loire est soumise à des déplacements externes et internes dont il faut poursuivre l'organisation tout en préservant la qualité de vie des habitants.

En conséquence, la ville entend développer un projet global des mobilités qui promeut les modes de déplacement les moins polluants tout en assurant la fluidité de l'ensemble de la chaîne de déplacement. Il concerne à la fois les circulations douces (piétons et vélos), l'organisation urbaine pour rendre efficace les transports en commun, l'aménagement du réseau de voirie et le stationnement.

3.5.1 POURSUIVRE LE DEVELOPPEMENT DES MODES DOUX DE DEPLACEMENT

Participer à la qualité de vie et à la protection de l'environnement, c'est promouvoir les modes de déplacements les moins polluants. Le vélo et la marche ont ainsi démontré qu'ils constituaient un mode de déplacement pertinent en milieu urbain au regard des enjeux de santé publique et en termes de performance au vu de leur souplesse d'utilisation et des temps de parcours.

Le renforcement et la valorisation du maillage de cheminements cyclables et pédestres constituent donc une priorité du projet de la ville durable et attractive.

INTEGRER DE NOUVEAUX ITINERAIRES DANS LE CADRE DES AMENAGEMENTS DE QUARTIER

La ville souhaite accompagner la création des nouveaux quartiers par des espaces publics accueillant un maillage systématique de liaisons douces dont les caractéristiques seront adaptées au contexte et à l'opération : site propre, plateau partagé, insertion au sein des coulées vertes...

Un raccordement au réseau existant sera recherché afin d'assurer la continuité des itinéraires au sein des quartiers environnants.

- ✓ Central Parc : création d'un axe Nord/Sud permettant la jonction avec la Vallée de la Perrée.
- ✓ Croix de Pierre : aménagement d'une circulation douce tout au long de la coulée verte centrale.
- ✓ Haute Vaisprée : prolongement Nord/Sud de "l'itinéraire patrimonial" dans la continuité de l'allée de Béchellerie et de la rue de la Gaudinière.

PRESERVER ET AMENAGER LES SENTES PEDESTRES

La ville dispose d'un maillage de petits itinéraires s'appuyant notamment sur des sentes urbaines ou des cheminements au caractère plus champêtre. Ce dispositif doit être préservé, enrichi et mis en réseau et ce, notamment dans le cadre des opérations de renouvellement urbain.

- ✓ Créer de nouvelles perméabilités.
- ✓ Préserver et valoriser les sentes pédestres existantes.
- ✓ Favoriser le partage de l'espace public et les déplacements de proximité par la mise en valeur de tous les petits circuits urbains piétonniers.
- ✓ Favoriser les espaces partagés.

RENFORCER LES LIENS ENTRE LES QUARTIERS

La topographie, les grandes infrastructures ou l'organisation urbaine peuvent générer des effets de coupure ou de discontinuité du réseau de circulations douces. La ville entend donc favoriser les liens et compléter son maillage avec notamment les priorités suivantes:

- ✓ Liaison Renardière / Amandiers (emplacement réservé n°33).
- ✓ Liaison boulevard Charles de Gaulle – rue de Lattre de Tassigny / Central Parc (emplacement réservé n°19).
- ✓ Liaison avenue de la République / vallée de la Choisille (emplacement réservé n°27).
- ✓ Liaison avenue Pompidou vers vallée de la Choisille (emplacement réservé n°48).



3.5.2 COMPLETER ET AMENAGER LE RESEAU DE VOIRIE

La ville dispose d'un réseau hiérarchisé composé à la fois d'une infrastructure d'agglomération (le périphérique), de grandes voies structurantes (boulevards Charles de Gaulle et André Georges Voisin, quai des Maisons Blanches,...), d'une armature diversifiée de voies locales.

La poursuite du développement de la ville implique de pouvoir compléter et adapter ce réseau en fonction des objectifs propres à chaque site.

INTEGRER LE FUSEAU NORD-EST DU PERIPHERIQUE

Dans le cadre de la Zone d'Aménagement Concertée (ZAC) de la Roujolle, au Nord du hameau, un fuseau a été réservé (PE n°10) afin de permettre le prolongement du périphérique, dans la perspective de son raccordement à la RD2. Plus à l'Est, le classement en zone naturelle (N) permet de figer l'affectation des sols dans l'attente d'un projet précis d'infrastructure.

POURSUIVRE LA CONSTRUCTION D'UN RESEAU DE VOIRIE HIERARCHISEE

La partie Nord de la ville va faire l'objet d'un ambitieux programme d'aménagement nécessitant un renforcement des infrastructures de déplacement sur les bases suivantes :

- ✓ ZAC de la Croix de Pierre : organiser une nouvelle liaison entre les rues de la Croix de Pierre et de la Gagnerie dans le cadre de l'urbanisation du secteur et aménager une contre-allée en bordure Sud du boulevard Charles de Gaulle (RD 938).
- ✓ Quartier Central Parc : développer un réseau de desserte locale qui relie l'avenue Ampère à la rue de la Pinauderie et au boulevard André-Georges Voisin (RD 801).
- ✓ ZAC du Bois Ribert : prévoir une voie d'insertion au site d'activités depuis le boulevard André-Georges Voisin (RD 801) et une voie d'accès principale au site d'activités depuis l'avenue Pierre-Gilles de Gennes, ainsi qu'une voie à double sens donnant sur la route de Rouziers (RD 2).
- ✓ ZAC de la Roujolle : réalisation d'un axe majeur Nord-Sud, permettant une jonction entre le boulevard André-Georges Voisin (RD 801) et l'avenue Alfred Nobel et création d'un axe Est-Ouest prolongeant l'avenue Alfred Nobel en direction du boulevard Charles de Gaulle (RD 938).



ADAPTER L'OFFRE DE STATIONNEMENT

Le développement urbain et la réalité de l'utilisation de la voiture comme mode de déplacement prioritaire conduisent à poursuivre une gestion adaptée de l'offre de stationnement et à sa meilleure intégration dans l'espace urbain. Le stationnement des vélos constitue également une priorité dans la gestion de l'espace public.

- ✓ Promouvoir des formes de stationnement qualitatives au sein des opérations nouvelles (en termes de d'emplacement, de forme, de paysagement...).
- ✓ Agir sur des sites contraints par l'organisation de poches de stationnement afin notamment de fluidifier les déplacements.
- ✓ Favoriser la mutualisation du stationnement afin d'économiser le foncier.
- ✓ Développer l'offre de stationnement pour les cycles notamment à proximité des équipements.

3.5.3 ORGANISER LE DEVELOPPEMENT URBAIN POUR RENDRE EFFICACES LES TRANSPORTS EN COMMUN

CONSIDERER LE BOULEVARD CHARLES DE GAULLE COMME POINT D'ANCRAGE D'UNE LIGNE A HAUT NIVEAU DE SERVICE (LHNS)

Le transport en commun en milieu urbain constitue une réelle alternative à l'utilisation de la voiture particulière dès lors que l'offre apparaît suffisamment attractive en termes de performance (itinéraire, cadencement, site propre...). Par ailleurs, au-delà de la performance transport, la création d'un site propre de transport en commun doit être considérée dans sa dimension de projet urbain. Elle constitue un puissant vecteur d'accélération du renouvellement de la ville, de recomposition et de valorisation de l'espace public.

Dans cette perspective, la ville va poursuivre son programme d'intensification urbaine le long du boulevard Charles de Gaulle, considérant son rôle stratégique dans le développement futur des lignes de transports en commun à haute qualité de services ainsi que dans l'hypothèse du prolongement de la ligne de Tramway.

- ✓ Orienter les politiques urbaines et localiser les espaces de développement en cohérence avec les lieux d'accès aux transports en commun.
- ✓ Développer des programmes mixtes, renforcer et développer une densité maîtrisée le long du boulevard.
- ✓ Préserver la possibilité d'insérer un site propre de transports en commun au sein du boulevard.
- ✓ Préserver des perméabilités urbaines permettant à terme le rabattement vers la future ligne à haute qualité de services.

SE LAISSER LA POSSIBILITE D'AMENAGER UN POLE D'ECHANGE A L'ENTREE NORD-OUEST DE LA VILLE

Porte d'entrée du cœur métropolitain, marquée par la présence d'un pôle de santé et d'un site économique majeur en devenir, l'entrée Nord de la ville reste un point stratégique pour organiser une gestion cohérente, efficace et complémentaire des différents modes de déplacement, et ce, dans la perspective d'un prolongement d'un axe lourd de transport en commun en direction de la clinique de l'Alliance.

Il s'agit notamment à terme de préserver la possibilité de créer un pôle d'échange intermodal permettant d'articuler la chaîne des mobilités.

- ✓ Organiser et maîtriser les flux automobiles à l'entrée Nord-Ouest de la ville.
- ✓ Anticiper, à terme, la création d'une colonne vertébrale de transport en commun boulevard de Charles de Gaulle/boulevard André-Georges Voisin.
- ✓ Envisager la création d'un parking relais.
- ✓ Rééquilibrer les usages (parts modales) entre voitures particulières et transports collectifs.

ETUDIER LE POTENTIEL POUR UNE REOUVERTURE DE L'ANCIENNE HALTE FERROVIAIRE ENTRE SAINT-CYR-SUR-LOIRE ET FONDETTES

Cette option pourrait permettre d'offrir une alternative aux habitants de Saint-Cyr-sur-Loire pour se rendre au centre de Tours. Dans cette hypothèse les liens entre les quartiers Ouest de la ville et cette infrastructure seront à optimiser.

4. LES OBJECTIFS CHIFFRES DE MODERATION DE LA CONSOMMATION D'ESPACE ET DE LUTTE CONTRE L'ETALEMENT URBAIN

Les besoins fonciers de Saint-Cyr-sur-Loire sont ceux d'une ville du cœur métropolitain dont la vocation est de consolider son espace urbain, à travers la poursuite de son projet de développement résidentiel et de développement économique. Ils doivent ainsi répondre ainsi à une demande s'exprimant à l'échelle du cœur métropolitain tout en veillant à une utilisation optimisée de l'espace.

La volonté est de maîtriser cette dynamique urbaine en créant un cadre attractif pour permettre l'évolution des sites résidentiels et économiques en gérant à la fois :

- la qualité des projets sur la base du concept de "ville parc" ;
- l'organisation et la "rentabilité foncière" des opérations en optant pour une densité et des programmes adaptés aux caractéristiques des sites choisis pour renforcer l'armature urbaine.

Le PADD vise donc à inscrire la ville dans un processus de consommation d'espace maîtrisée en s'appuyant sur les leviers suivants :

✚ **Inscrire au minimum 70% de la production de logements à l'intérieur de l'empreinte existante urbaine définie dans le SCoT de l'agglomération tourangelle.**

Ce potentiel prend en compte le programme de Central Parc car le site est urbanisé sur trois côtés et s'inscrit donc dans un espace de renouvellement au sens du SCoT de l'agglomération tourangelle.

✚ **Produire environ 50% de l'offre de logements dans le cadre de la poursuite du processus de densification et de mutation des espaces bâtis :** le Cœur de Ville 2, le boulevard Charles de Gaulle, les Epinettes, la Chanterie...

Ce potentiel est estimé à environ 1.000 logements.

✚ **Moduler les densités en fonction des contextes.**

Les densités seront adaptées selon le contexte et le tissu urbain. Elles seront plus importantes dans les espaces centraux de la ville et le long des axes structurants (de l'ordre de 90 logements à l'hectare par exemple pour l'opération Cœur de Ville 2).

✚ **Ne pas inscrire de nouvelles zones à urbaniser par rapport au POS.**

- Maintenir un maximum de 36 hectares de zones à urbaniser destinées à l'habitat (zones déjà constructibles du fait du POS ou des ZAC).
- Maintenir un maximum de 54 hectares destinés au développement économique (zones déjà constructibles du fait du POS ou des ZAC).

5. SYNTHÈSE GRAPHIQUE DU PADD

