

Saint-Pierre-des-Corps

PLU

PLAN LOCAL D'URBANISME



2. PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES

Vu pour être annexé à la délibération
du Conseil Métropolitain du 19 novembre
2018



Département de l'Indre et Loire



atu.

Agence d'Urbanisme de l'Agglomération de Tours

PRÉAMBULE	P 3
1. LA STRATÉGIE ET LES OBJECTIFS DE LA VILLE DE SAINT-PIERRE-DES-CORPS	P 4
1. UNE APPROCHE RENOUVELÉE DE LA GESTION DES RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES	P 4
2. LE MAINTIEN DE LA DYNAMIQUE DÉMOGRAPHIQUE	P 4
3. L'OUVERTURE DE LA VILLE SUR SON ENVIRONNEMENT (NATUREL, URBAIN, INTERCOMMUNAL) ET LE MAINTIEN DE SON IDENTITÉ	P 5
4. LA COMBINAISON DES FONCTIONS D'AGGLOMÉRATION ET L'URBANISME DE PROXIMITÉ	P 5
2. LES AXES DE PROJETS	P 6
AXE 1. PERMETTRE L'ÉVOLUTION DE LA VILLE EN RESPECTANT SON IDENTITÉ ET LA COHÉRENCE URBAINE	P 6
A. Un centre urbain à large échelle	p 6
B. Un projet urbain préservant les caractéristiques des cœurs d'îlot du vieux Saint-Pierre	p 8
C. Le quartier de la Morinerie au cœur d'une continuité urbaine à valoriser	p 9
D. Préserver les typologies bâties identitaires	p 10
AXE 2. ASSURER L'ACCESSIBILITÉ DE LA VILLE À TOUTES LES ÉCHELLES	P 12
A. Ouvrir la ville sur l'agglomération et articuler les différents quartiers	p 12
B. Organiser le développement urbain pour rendre efficace les transports collectifs	p 14
C. Renforcer le maillage du territoire par les circulations douces	p 15
AXE 3. RESTER UNE VILLE ACTIVE ET ATTRACTIVE POUR LES HABITANTS PRÉSENTS ET FUTURS	P 17
A. Rester un territoire d'accueil pour les actifs et les familles en adaptant la production de logements	p 17
B. Accompagner le développement de la ville par une offre de services et d'équipements proportionnée	p 18
C. Maintenir des quartiers vivants à travers la mixité des fonctions et une offre commerciale diversifiée	p 18
AXE 4. RESTER UNE VILLE ACTIVE ET ATTRACTIVE POUR LES ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES	P 19
A. Atlantes/Grands Mortiers : affirmer un pôle économique métropolitain	p 19
B. Requalifier le parc d'activités industrielles et ferroviaires des Yvaudières	p 20
C. Valoriser le parc d'activités de la Boire	p 20
D. Morinerie : une activité économique compatible avec un quartier en mutation	p 20
E. Développer le potentiel touristique	p 21
AXE 5. MIEUX VIVRE AVEC SON ENVIRONNEMENT	P 23
A. Mieux vivre avec le risque d'inondation	p 23
B. Mieux vivre avec les risques industriels et technologiques	p 23
C. La ville nature (protéger le capital végétal et paysager support des continuités écologiques)	p 24
D. La ville nourricière	p 25
E. La ville économe des ressources naturelles	p 25
3. LES OBJECTIFS CHIFFRÉS DE MODÉRATION DE LA CONSOMMATION D'ESPACE	P 26

PRÉAMBULE

LE CONTENU DU PADD

Le 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 dont la traduction spatiale et réglementaire trouve sa concrétisation dans les autres pièces du PLU (orientations d'aménagement et de programmation, plan de zonage et règlement).

Article L151-5 du Code de l'urbanisme (extrait)

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.

1. LA STRATÉGIE ET LES OBJECTIFS DE LA VILLE DE SAINT-PIERRE-DES-CORPS

L'ambition est de faire participer activement la ville à la dynamique urbaine du cœur d'agglomération tout en améliorant les conditions de vie des Corpopétrussiens et en intégrant son futur dans une stratégie d'anticipation et de résilience face au risque majeur d'inondation.

Quatre enjeux majeurs sous-tendent ainsi le projet d'aménagement et de développement durable urbain de la ville :

1. UNE APPROCHE RENOUVELÉE DE LA GESTION DES RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES

➡ EN INTÉGRANT LA STRATÉGIE LOCALE DE GESTION DU RISQUE D'INONDATION (SLGRI)

Saint-Pierre-des-Corps bénéficie d'une situation exceptionnelle entre deux cours d'eau majeurs : La Loire et le Cher. Mais ce val habité constitue un Territoire à Risque important d'Inondation (TRI).

La ville inscrit donc la gestion de son territoire dans une stratégie globale à l'échelle du val visant à atténuer sa vulnérabilité et poursuivre un développement responsable. L'urbanisme résilient doit ainsi devenir la règle pour sa capacité à atténuer l'impact des inondations et favoriser le retour rapide à la normale.

L'intensité urbaine doit être modulée au regard du risque connu. Les formes urbaines, les usages et les méthodes constructives compatibles avec l'aléa, doivent être promues.

➡ EN PRENANT EN COMPTE L'ÉVOLUTION DES ACTIVITÉS DE PRIMAGAZ

Le départ programmé d'une partie de l'activité Primagaz et la disparition du risque "Séveso" permettent d'envisager une gestion plus apaisée de la partie Nord-Est de la ville. Cette situation est principalement bénéfique dans la perspective de l'aménagement progressif du quartier de la Morinerie autour d'un parc destiné à fédérer un ensemble urbain en recomposition.

2. LE MAINTIEN DE LA DYNAMIQUE DÉMOGRAPHIQUE

Tout en prenant en compte la dimension du risque majeur d'inondation, l'objectif est de ne pas figer la dynamique de ce territoire habité, en lui permettant de maintenir son poids démographique, ses emplois, ses équipements et son identité dans le respect de la SLGRI

Après de nombreuses années de perte de population, Saint-Pierre-des-Corps a relancé une dynamique urbaine par la mise en œuvre de son projet urbain à travers notamment la réalisation de la ZAC Grand'Cour et l'urbanisation des cœurs d'îlots du Vieux Saint-Pierre.

Plus de 1000 logements ont ainsi été créés dans les quinze dernières années mais sans créer les conditions d'une forte croissance démographique.

Néanmoins, les derniers chiffres font apparaître une hausse de population vers un seuil de 16.000 habitants. Ce seuil constitue l'objectif du maintien de population et va guider la programmation de logements.

➡ **Le choix d'un scénario permettant au minimum de maintenir la population à un seuil des 16 000 habitants à l'horizon 2030**

➡ **Une production d'environ 65 logements par an pour atteindre cet objectif.**



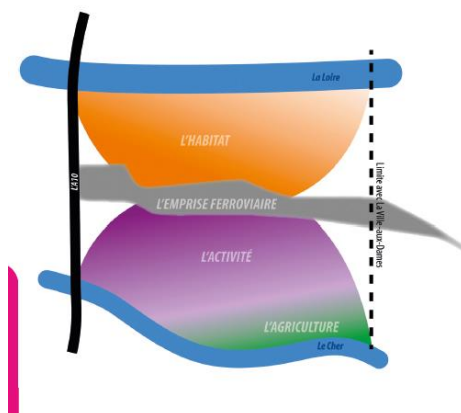
3. L'OUVERTURE DE LA VILLE SUR SON ENVIRONNEMENT (NATUREL, URBAIN, INTERCOMMUNAL) TOUT EN GARDANT SON IDENTITÉ

La ville de Saint-Pierre-des-Corps vit derrière ses digues (celles de la Loire et du Cher). Elle est, par ailleurs, cisailée par un puissant faisceau ferroviaire qui segmente le territoire (la ville habitée au Nord, la ville travaillée au Sud) et une autoroute qui l'isole de sa voisine tourangelaise.

Ces différentes caractéristiques constituent à la fois des atouts (gare nationale TGV, deux cours d'eau majeurs) et des inconvénients en termes de continuité urbaine ou d'accessibilité.

Le projet urbain vise donc à conforter les forces mais également à retisser des relations à l'intérieur et à l'extérieur de la ville en renforçant les liens Nord/Sud et Est/Ouest.

Il vise également à tirer parti du formidable potentiel lié à la situation de Saint-Pierre-des-Corps entre Loire et Cher pour notamment reconquérir son front de Loire, ouvrir l'espace urbain sur le fleuve et mettre ainsi en valeur ses attributs de ville ligérienne dont la partie Nord est inscrite au patrimoine mondial de l'Unesco.



➡ **Décloisonner/relier/articuler/rendre accessible/ prolonger/préserver**



4. LA COMBINAISON DES FONCTIONS D'AGGLOMÉRATION ET L'URBANISME DE PROXIMITÉ

Saint-Pierre-des-Corps concentre des activités qui, par leur importance et leur rayonnement, dépassent largement le seul cadre communal. Le projet vise donc à faire cohabiter et à développer les complémentarités entre la gestion urbaine de proximité (au service des habitants de la ville) et la meilleure intégration des grandes fonctions d'agglomération (au service des habitants du cœur métropolitain).

➡ **Conforter le rôle national de la gare TGV tout en assurant son intégration urbaine, restructurer la zone industrielle des Yvaudières, site majeur de production du cœur d'agglomération, conforter le pôle économique des Atlantes/Grands Mortiers**

➡ **Rechercher la qualité dans toute intervention urbaine au service des habitants**

2. LES AXES DE PROJETS

AXE 1. PERMETTRE L'ÉVOLUTION DE LA VILLE EN RESPECTANT L'IDENTITÉ ET LA COHÉRENCE URBAINE

A. UN CENTRE URBAIN À LARGE ÉCHELLE

Le projet de développement de la ville vise à articuler, restructurer et densifier les quartiers compris du Nord au Sud, entre la Rabaterie et Rochepinard, pour former un centre urbain à large périmètre.

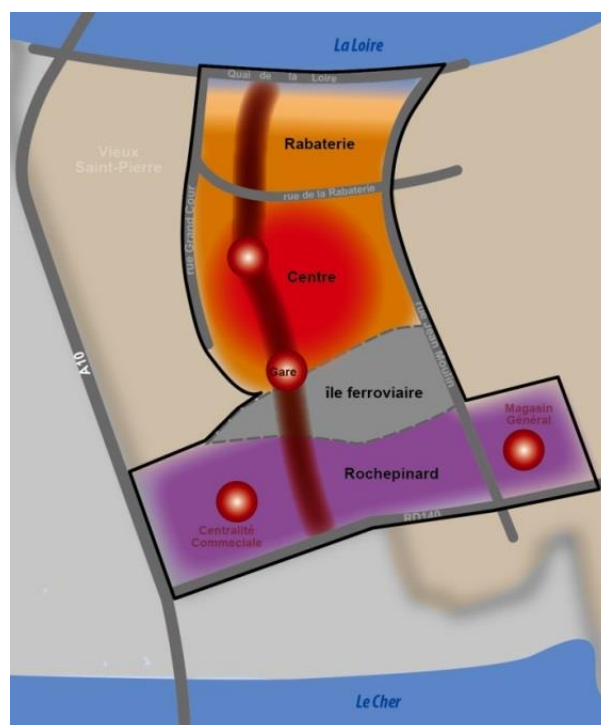
Cet ensemble, qui comprend une grande partie des fonctions urbaines majeures, évoluera en fonction de ses spécificités et des enjeux urbains suivants.

VALORISER UN AXE URBAIN MAJEUR NORD SUD

Le fonctionnement de la ville est caractérisé par son organisation Est/Ouest en strates (la Loire, l'habitat social, le centre-ville, la gare, le faisceau ferroviaire, les espaces économiques).

Le projet vise à redonner du lien à ces différentes strates à travers le renforcement d'un axe urbain Nord/Sud majeur.

- ✓ Il prolonge les espaces publics (de la Loire au Cher).
- ✓ Il est support d'équipement et de densité (dans le cœur de ville).
- ✓ Il permet des perméabilités visuelles (entre la mairie et la gare).
- ✓ Il franchit les voies ferrées pour mieux connecter le quartier de Rochepinard à l'espace urbain du Nord.



POURSUIVRE LE RENFORCEMENT DU CENTRE-VILLE DANS LA DIVERSITÉ DE SES SÉQUENCES

Ouvrir davantage la Rabaterie sur son environnement

L'ambition pour le quartier consiste (dans le cadre du NPNRU) à renforcer son attractivité à travers la poursuite de la requalification des îlots résidentiels et des espaces publics, la promotion de la mixité de l'habitat et des fonctions et son ouverture et sa meilleure intégration aux espaces urbains environnants (le cœur de ville et la Loire).

- ✓ Requalifier la façade Loire
- ✓ Ouvrir le quartier sur la Loire
- ✓ Renforcer les liens entre la Rabaterie et le cœur de ville
- ✓ Poursuivre le maillage du quartier par les circulations douces
- ✓ Poursuivre l'amélioration de l'habitat collectif HLM et privé
- ✓ Améliorer la desserte en transport en commun
- ✓ Développer la mixité des fonctions (fonctions économiques, équipements...)
- ✓ Adapter l'offre commerciale et de services aux besoins du quartier (offre/volume...)

Renforcer le cœur de ville

À l'intérieur du centre urbain un cœur de ville plus intense se dessine. Il est amené à poursuivre sa valorisation pour devenir une pièce urbaine centrale catalysant la vie citadine. Il s'établit entre la mairie et la gare. Il permet d'exprimer la densité la plus forte en termes de hauteurs et de continuité bâtie.

- ✓ Faire de la place de la mairie une pièce maîtresse du cœur de ville (destruction du centre commercial, valorisation des façades)
- ✓ Recomposer l'espace gare pour mieux l'intégrer au fonctionnement et à l'environnement urbain de la ville
- ✓ Créer un axe « monumental » de composition entre la mairie et la gare
- ✓ Organiser la mutation des îlots d'Estienne d'Orves, Rosenberg et Bourdon
- ✓ Faire évoluer la forme et les fonctions de la Galboisière
- ✓ Terminer le programme de la ZAC gare

Valoriser le potentiel urbain de l'îlot ferroviaire

Il constitue le trait d'union entre le Nord et le Sud de la ville. Par son ampleur (12 hectares) et sa situation stratégique, il est amené à devenir une véritable pièce urbaine valorisant sa spécificité transport non exclusive d'autres fonctions.

- ✓ Préserver la possibilité d'une nouvelle liaison Nord/Sud
- ✓ Valoriser l'ouverture Sud de la gare
- ✓ Définir un programme et des fonctions nouvelles
- ✓ Qualifier l'ensemble du site par un traitement paysagé en relation avec son futur statut

Rochepinard/Grand Mortiers

Ce secteur constitue la limite Sud du centre-urbain. Connecté plus efficacement au Nord de la ville il doit poursuivre sa dynamique urbaine pour fédérer tous les équipements et les fonctions urbaines métropolitaines.

PRENDRE EN COMPTE LE PATRIMOINE BÂTI ET VALORISER LA TRAME VÉGÉTALE DANS LE PROCESSUS DE DENSIFICATION

Le projet urbain vise à conforter le statut et le poids du centre-ville. Cette ambition intègre également la volonté de garder un juste équilibre entre le minéral et le végétal et de préserver les éléments bâtis qui témoignent de l'identité urbaine de Saint-Pierre-des-Corps.

- Prendre en compte le patrimoine bâti dans le processus de densification du centre-ville
- Préserver et renforcer la trame végétale
- Valoriser les cœurs d'îlots végétalisés

B. UN PROJET URBAIN PRÉSERVANT LES CARACTÉRISTIQUES DES CŒURS D'ÎLOT DU VIEUX SAINT-PIERRE

Le secteur du vieux Saint-Pierre est caractérisé par une organisation spatiale autour de quatre rues principales orientées Est/Ouest : Paul Vaillant Couturier, Gambetta, Gabriel Péri et Pierre Sépard. La trame viaire Nord/Sud est plus aléatoire, elle est le résultat de la reconstruction d'après-guerre de "venelles" desservant de petites opérations ou activités souvent perpendiculaires à l'axe principal des voies. Souvent en impasse, ces opérations inscrites au fil du temps ont laissé en cœurs d'îlots des superficies importantes aux jardins privés ou collectifs.

Ces îlots sont aujourd'hui caractérisés par :

- Une trame végétale précieuse : parcs, arbres repères (fruitiers, noyers), des jardins collectifs bien appropriés et sources de liens sociaux ;
- Un bâti périphérique qui dessine les contours des îlots, destiné principalement à l'habitat (RdC, R+1+C et plus rarement R+2+C), de rares entreprises de type artisanat local ;
- Des accès discrets, des dessertes par des rottes ;
- Une typologie bâtie variée et certaines opérations de lotissements anciens groupés (maisons ouvrières, pavillons des années 30 et 40, maisons de maître, petits immeubles, etc.) ;
- Une ambiance paisible en dehors des axes de circulation ;
- Des éléments bâtis patrimoniaux (bâtiments, murs de pierre...).

L'aménagement de ces cœurs d'îlot représente une étape importante de l'urbanisation future de Saint-Pierre-des-Corps, l'identité de la ville associée à une tradition de jardins et de potagers prenant ici tout son sens. Si la création de nouveaux logements est l'objectif principal, l'aménagement doit permettre d'investir les cœurs d'îlot tout en respectant le caractère "jardin" des différents sites.

- ✓ Investir les cœurs d'îlot pour la création de logements tout en respectant le caractère "jardin" des différents sites ;
- ✓ Urbaniser les cœurs d'îlots en fonction de principes forts :
 - prolonger le maillage des rottes à l'intérieur des îlots,
 - préserver une large part à la trame végétale sous forme de jardins privés et d'espaces publics,
 - limiter l'imperméabilité des sols afin de contribuer à une meilleure gestion des écoulements de l'eau
 - adapter la volumétrie des nouveaux bâtiments aux contraintes et caractéristiques du site en évitant les effets de masse et de répétitivité,
 - intégrer le stationnement et limiter au strict minimum la circulation automobile à l'intérieur des îlots
- ✓ Poursuivre le renouvellement de la façade urbaine le long de l'avenue Pompidou
- ✓ Au Nord du site, se donner la possibilité d'un urbanisme de tertre.



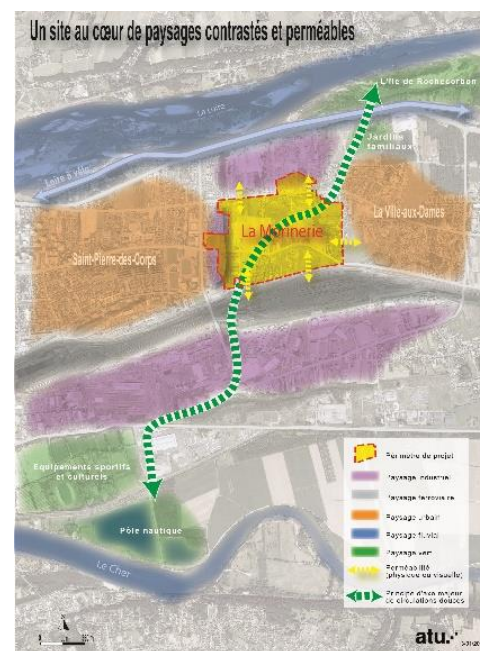
C. LE QUARTIER DE LA MORINERIE AU CŒUR D'UNE CONTINUITÉ URBAINE À VALORISER

Entre La Ville-aux-Dames et les quartiers Est ordonnancés de la ville de Saint-Pierre-des-Corps, entre la Loire et le Cher, le site de la Morinerie constitue un espace singulier marqué par son caractère végétal et la diversité de ses franges, en termes de volumes et de fonctions.

Il s'agit d'un espace dont la mutation doit se poursuivre afin de constituer un véritable quartier, intégré à un maillage urbain et organisé autour d'un parc devant renforcer son rôle d'espace d'articulation, de "rotule" vis-à-vis des quartiers environnants.

Le réaménagement de la rue Marcel Cachin, le changement de statut du site Primagaz (déclassement Sévés) constituent des leviers pour qualifier l'ensemble du secteur.

- ✓ Décloisonner et mettre en relation les différentes fonctions du quartier : habitat, activités économiques, parc de la Morinerie
- ✓ Permettre et organiser la mutation de l'îlot d'activité au Nord de la rue de Morinerie
- ✓ Favoriser le changement de destination vers le logement des locaux d'activités et le fractionnement de leurs volumes
- ✓ Valoriser les façades urbaines et végétales rue Marcel Cachin
- ✓ Valoriser et développer les fonctions et le programme d'équipement du parc de la Morinerie
- ✓ Renforcer l'offre de logement au Sud de la rue de la Morinerie
- ✓ Se donner le temps de la réflexion sur deux sites stratégiques : instauration de deux périmètres d'attente de projet sur la partie Sud/Ouest de la rue du 23 février 1950 et en bordure de la rue Marcel Cachin
- ✓ Améliorer les liens entre les quartiers Est et Ouest de la ville et avec La ville-aux-Dames
- ✓ Renforcer les circulations douces piétons/vélos Est-Ouest et Nord-Sud (entre Loire et Cher)
- ✓ Mettre en évidence l'inondabilité des lieux dans les différents programmes (architecture, gestion de l'espace public



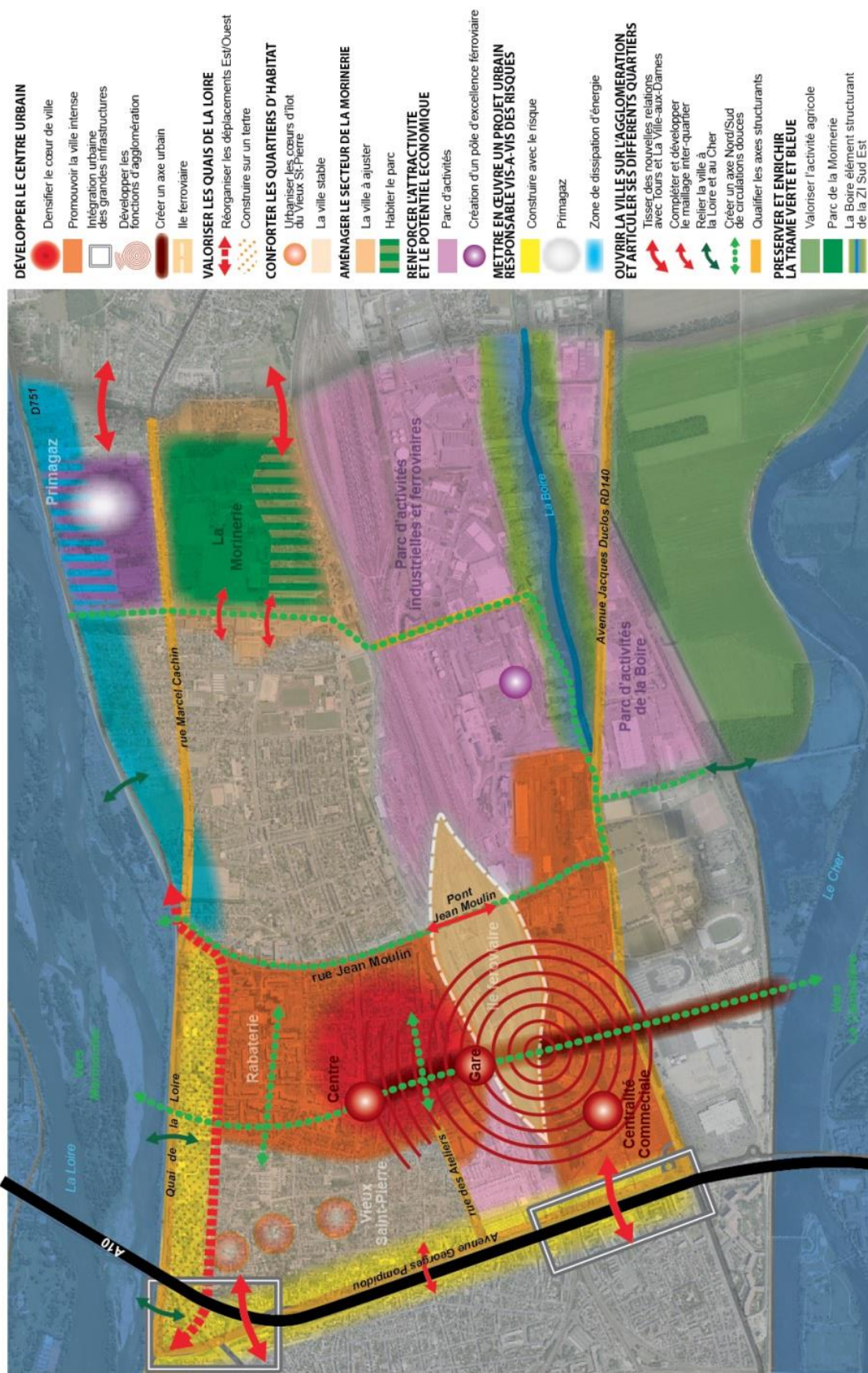
D. PRÉSERVER LES TYPOLOGIES BÂTIES IDENTITAIRES

L'environnement bâti de Saint-Pierre-des-Corps a été meurtri par les bombardements de la Seconde Guerre mondiale et de nombreuses constructions ont ainsi été détruites. Pour autant la trame bâtie actuelle, par son architecture et son organisation, présente, de manière ponctuelle, à l'échelle de petites unités, ou d'un quartier dans son ensemble un caractère "patrimonial" qui justifie une prise en compte et parfois l'activation d'un dispositif de protection.

Le dispositif de protection concerne les éléments suivants :

- ✓ Les fermes et logis anciens
- ✓ Les maisons de maître (XIX^e-début XX^e)
- ✓ Les lotissements ouvriers
- ✓ Les maisons de ville "remarquables"
- ✓ Les ensembles de maisons de la reconstruction
- ✓ Les maisons des façades du quai de la Loire
- ✓ Les bâtiments singuliers au regard de la fonction occupée
- ✓ Le patrimoine industriel
- ✓ Le petit patrimoine végétal ou bâti qui fait partie de l'identité des quartiers





AXE 2. ASSURER L'ACCESSIBILITÉ DE LA VILLE À TOUTES LES ÉCHELLES

Le projet vise à mieux relier la ville au reste de l'agglomération et les quartiers entre eux, permettre le développement des transports en commun et promouvoir les circulations douces (piétons/vélos), pour améliorer la mobilité et la qualité de vie.

Il vise également à qualifier les axes majeurs de circulation et les entrées de ville.

A. OUVRIR LA VILLE SUR L'AGGLOMÉRATION ET ARTICULER LES DIFFÉRENTS QUARTIERS

RÉAMÉNER LES VOIES STRUCTURANTES ET RENDRE LISIBLES LES ENTRÉES DE VILLE

Par sa situation d'interface entre l'Est Tourangeau et le cœur métropolitain, la présence de la gare nationale TGV et le poids de l'activité économique, Saint-Pierre-des Corps concentre de nombreux déplacements notamment dans le cadre des migrations domicile/travail.

Cette densité de trafic automobile que le projet cherche à rééquilibrer au profit des autres mobilités (transports collectifs, circulations douces) a généré un traitement très routier des principaux axes de circulation, pénalisant également l'aménagement qualitatif des entrées de ville ou du cœur d'agglomération.

La complexité de l'échangeur A10 et le surdimensionnement de son emprise accentuent également les césures et participent à l'altération de la qualité urbaine.

Au regard de cette situation, le projet se donne pour ambition de :

- requalifier et paysager les voies principales ;
- mieux intégrer et atténuer les impacts des grandes infrastructures ;
- mettre en évidence les entrées de ville, les points d'articulations stratégiques et les seuils d'entrées vers le cœur de l'agglomération

- ✓ Réaménager et mettre en évidence la spécificité des différentes séquences de l'avenue Jacques-Duclos
- ✓ Requalifier la rue Marcel-Cachin et la rue du Colombier
- ✓ Requalifier les quais de la Loire en valorisant les accès au fleuve
- ✓ Poursuivre le réaménagement de la façade de l'avenue Georges-Pompidou
- ✓ Valoriser les principales entrées de ville et les "rotules stratégiques" :
 - articulation quai de la Loire/boulevard Jean-Jaurès/avenue Marcel-Cachin
 - entrée Ouest par les quais de la Loire en valorisant l'accès Loire à vélo et l'activité commerciale
 - entrée Est par la rue Marcel-Cachin
 - articulation Colombier/Duclos/Vatel/Magasins Généraux en intégrant les circulations douces
 - valoriser l'axe majeur Duclos/Jean-Moulin



AMÉNAGER DE NOUVELLES RELATIONS AVEC LES COMMUNES VOISINES

La levée de l'ancien canal et la construction de l'autoroute à l'Ouest, les grandes emprises économiques (Primagaz...) à l'Est ont limité fortement le maillage urbain entre Saint-Pierre-des-Corps et ses communes voisines.

Le déclassement de la levée de l'ancien canal en tant qu'ouvrage de protection et la possibilité d'y aménager des perméabilités, le départ programmé de Primagaz (avec la disparition du risque industriel majeur) et enfin la perspective d'un aménagement global du parc de la Morinerie donnent, à court terme, de nouvelles perspectives pour améliorer et créer de nouvelles relations entre les villes.

Le projet vise donc à saisir toutes les opportunités pour organiser les continuités urbaines et réintégrer des espaces parfois relégués en termes d'usages.

- ✓ Valoriser les liens urbains avec Tours à travers le réaménagement de la levée du canal : établir prioritairement une continuité au niveau du point Zéro (dessous de l'autoroute)
- ✓ Étudier les possibilités de reconfigurer l'échangeur A10/quais de la Loire/Jean-Bonnin
- ✓ Étudier la possibilité d'une connexion entre l'A10 et l'avenue Jacques-Duclos
- ✓ Organiser la continuité urbaine avec La-Ville-aux-Dames :
 - à travers le parc de la Morinerie
 - en s'appuyant sur la mutation du site de Primagaz pour établir des continuités dans le réseau viaire
- ✓ Étudier la possibilité d'un nouveau pont sur le Cher permettant à large échelle un réseau majeur de circulation douce du Bois des Hâtes jusqu'à la Loire (et une liaison vers Marmoutier)



Perspective 3 | 03 Avril / 9h30 - Les courses de bon matin | Vue vers la zone commerciale des Atlantides à l'est, depuis le croisement entre l'allée Sellier et la rue d'Estienne d'Orves.

atu. VINCI TOURS+ bau¹⁵ SEPHIA

B. ORGANISER LE DÉVELOPPEMENT URBAIN POUR RENDRE EFFICACE LES TRANSPORTS COLLECTIFS

INTÉGRER LE PROJET DE TRACÉ D'UNE LIGNE À 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, fréquence, site propre, accessibilité, information,...).

Par ailleurs, au-delà de la performance transport, la création de voies réservées 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 de restructuration urbaine en intégrant dans les principales opérations concernées l'hypothèse d'insertion d'une ligne de transport en commun à haute qualité de services (tram, BHNS...). Tel que l'indique le PDU deux axes structurants de liaison avec Tours sont privilégiés. L'un au Sud à partir de l'avenue Jacques-Duclos, l'autre au Nord à partir de l'avenue Jean-Bonnin.

- ✓ Préserver une emprise dans le cadre de la ZAC Gare permettant le franchissement Sud des voies ferrées
- ✓ Préserver une emprise dans le cadre de la restructuration du pôle commercial des Atlantes permettant une accessibilité Sud de l'île ferroviaire et de la gare
- ✓ S'appuyer sur ces deux espaces pour conforter un axe urbain Nord /Sud
- ✓ Préserver des perméabilités urbaines permettant à terme le rabattement vers la future ligne à haute qualité de service

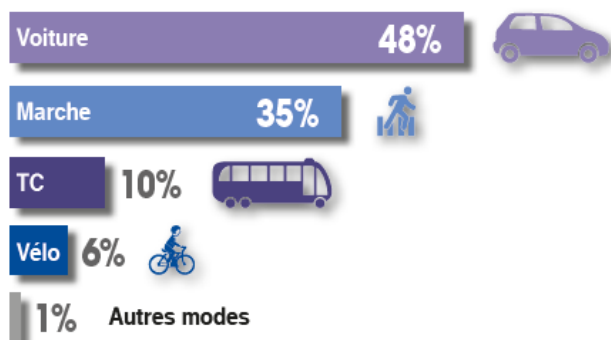
POURSUIVRE LE PROJET DE GARE MÉTROPOLITAINE

La gare de Saint-Pierre-des-Corps constitue la gare de la métropole. A ce titre, elle ne peut fonctionner sans une amélioration importante de son accessibilité multimodale, et de ses liens avec la gare de Tours. Ainsi, les nombreuses emprises disponibles, souvent encore sous la propriété de la SNCF, constituent une opportunité pour d'une part, développer une organisation multimodale sur le site et d'autre part, repenser l'environnement urbain.

Dans cette perspective, la ville souhaite voir le lancement d'une réflexion partenariale sur l'évolution de l'îlot ferroviaire, en termes d'urbanisation et d'accessibilité.

- ✓ Intégrer le site de la gare métropolitaine dans la réflexion d'un pôle d'échanges multimodal
- ✓ Ouvrir l'accès Sud de l'îlot ferroviaire
- ✓ Prévoir l'accessibilité Nord de l'îlot ferroviaire (à travers la ZAC gare)
- ✓ Développer l'accessibilité multimodale à la gare

Comment se déplacent les corpopétrussiens ?



C. RENFORCER LE MAILLAGE DU TERRITOIRE PAR LES CIRCULATIONS DOUCES

L'absence de dénivelé constitue un formidable atout pour la pratique du vélo. Toutefois, la discontinuité du réseau, la faible qualité de certains aménagements, et les contraintes liées aux infrastructures de transports sont des freins pour le développement au quotidien de ce moyen de déplacement efficace, écologique et participant à maintenir les habitants en bonne santé.

Les rottes, petits cheminements, traversant les espaces jardinés du vieux Saint-Pierre-des-Corps, le grand et le petit mail constituent également le socle des déplacements piétons de proximité et de promenade.

Cet ensemble doit être complété, valorisé, sécurisé pour constituer un réseau de haute qualité en termes de pratique, de cohérence d'itinéraire et de maillage à l'échelle de Saint-Pierre-des-Corps.

Cette ambition devra notamment permettre de résoudre les problèmes de franchissements des infrastructures (A10, voies ferrées, avenue Jacques-Duclos, quais de la Loire), favoriser l'accès aux grands espaces naturels, et participer au renforcement des liens avec les villes voisines.

- ✓ Assurer la continuité des rottes dans le cadre de l'urbanisation des cœurs d'îlots du vieux Saint-Pierre-des-Corps
- ✓ Sécuriser l'itinéraire le long de la Boire et en direction du Cher
- ✓ Sécuriser et organiser les liens avec la Loire
- ✓ Traiter les différentes sections des quais de la Loire
- ✓ Compléter les itinéraires à l'intérieur du quartier de la Rabaterie
- ✓ Développer des boucles complémentaires en lien avec la Loire à vélo permettant de découvrir le patrimoine local
- ✓ Desservir les sites d'activités
- ✓ Organiser le maillage à travers le site de la Morinerie
- ✓ Atténuer les effets de ruptures et valoriser les franchissements
- ✓ Intégrer ce mode de déplacement dans tous les nouveaux projets (infrastructure et bâti)





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

Le projet vise à poursuivre l'accueil des ménages à partir d'une production de logements ciblée et de l'amélioration des conditions de vie citadine.

Cette ambition implique notamment d'entretenir une offre d'équipements de qualité, de maintenir la mixité des fonctions (commerces, services et activités) garante de la vie de quartier et de l'animation urbaine tout en restant compatible avec la SLGRI.

A. RESTER UN TERRITOIRE D'ACCUEIL POUR LES ACTIFS ET LES FAMILLES EN ADAPTANT LA PRODUCTION DE LOGEMENTS

Dans un cadre spatial cohérent et maîtrisé (entre extension et renouvellement urbains), la production de logements va s'organiser de manière à :

- Maintenir le rôle de Saint-Pierre au sein du cœur métropolitain
- Pourvoir à tous les besoins en diversifiant les modes et les types de production
- Promouvoir une gestion économe du foncier tout en gardant un rapport d'équilibre entre espace bâti et non bâti
- Proposer systématiquement un mode constructif adapté au risque d'inondation
- Générer des effets démographiques positifs

- ✓ Produire entre 60 et 70 logements par an pour assurer le maintien de la population
- ✓ Une production qui se répartit principalement dans le centre-ville, le Vieux Saint-Pierre et la Morinerie
- ✓ Orienter la production vers les T3 et plus en direction des familles et des seniors
- ✓ Garder une part active dans la production du logement social tout en s'adressant aux ménages à revenu médian (cibler prioritairement les PLUS).
- ✓ Poursuivre la réhabilitation du parc de logements en ciblant :
 - les copropriétés;
 - les constructions des années 50.
- ✓ Produire de la maison individuelle à destination des familles avec des espaces extérieurs adaptés en termes de densité



B. ACCOMPAGNER LE DÉVELOPPEMENT DE LA VILLE PAR UNE OFFRE DE SERVICES ET D'ÉQUIPEMENTS PROPORTIONNÉE

Maintenir son rôle de maillon urbain du cœur de l'agglomération c'est offrir un panel d'équipements répondant à la diversité des besoins d'une population urbaine. C'est pourquoi la ville de Saint-Pierre-des-Corps, en cohérence avec l'offre métropolitaine, souhaite poursuivre sa politique de renforcement d'une offre qualitative et proportionnée.

- ✓ Poursuivre l'aménagement du parc de la Morinerie (équipements culturels et de loisirs...)
- ✓ Poursuivre l'équipement numérique du territoire
- ✓ Maintenir une armature d'équipements de proximité au sein des quartiers
- ✓ Développer une offre d'équipements et de services en lien avec la Loire à vélo
- ✓ Rénover la piscine municipale
- ✓ Développer l'offre de jardins familiaux
- ✓ Organiser la relocalisation du centre de secours

C. MAINTENIR DES QUARTIERS VIVANTS À TRAVERS LA MIXITÉ DES FONCTIONS ET UNE OFFRE COMMERCIALE DIVERSIFIÉE

La ville s'est engagée dans une politique de régénération urbaine visant à développer une offre nouvelle de logements dans le centre-ville. Cet apport de population est l'occasion de consolider et de développer l'armature de commerces et de services de proximité et de maintenir ainsi une animation urbaine de bon niveau.

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, de maintien des services de proximité à la population et de valorisation des centralités.

- ✓ Restructurer le pôle commercial d'agglomération des Atlantes
- ✓ Organiser la mutation du centre Commercial de la Rabaterie
- ✓ Maintenir une armature commerciale de proximité garante de l'animation des quartiers
- ✓ Organiser la relocalisation du centre commerciale de la place de la Mairie au sein de l'îlot Maurice Thorez
- ✓ Favoriser les commerces et les services dans les programmes de rénovation urbaine du centre-ville



AXE 4. RESTER UNE VILLE ACTIVE ET ATTRACTIVE POUR L'ACTIVITÉ ÉCONOMIQUE

Bénéficiant d'une accessibilité privilégiée par le rail et l'autoroute A10, Saint-Pierre-des-Corps constitue un pôle économique dynamique générant environ 11 000 emplois.

Le projet vise à maintenir cette place prépondérante de l'activité économique au sein de la ville en tenant compte à la fois de la vocation et de la spécificité de chacun des sites. Sont également pris en compte les enjeux relatifs à l'adaptation face au risque (formes et typologies d'activités compatibles) mais également ceux liés à la valorisation du potentiel touristique.

A. ATLANTES/GRANDS MORTIERS : UN PÔLE ÉCONOMIQUE MÉTROPOLITAIN

Conforter un pôle économique d'agglomération dans la diversité de ses fonctions : énergie, excellence ferroviaire, centre commercial...

Depuis l'arrivée des Atlantes sur le site de Saint-Gobain il y a 25 ans le Sud-Ouest de la ville poursuit sa mutation vers la constitution d'une centralité d'agglomération. Ce processus concerne des sites aux caractéristiques et aux perspectives d'évolution distinctes mais tous concernés par des enjeux d'image, d'évolution des fonctions, de cohérence urbaine et de déplacements.

On distingue ainsi :

- l'îlot ferroviaire : espace stratégique pour la constitution d'un pôle d'échange multimodal ;
- Rochepinard (les Atlantes) : pôle commercial d'agglomération ;
- Grands Mortiers Nord : espace à vocation majoritairement industrielle ;
- Grands Mortiers Sud : espace commercial, de service et d'habitat (la Feuillarde) ;
- le Magasin Général : pôle de compétences industrielle et ferroviaire.

La partie Sud de la ville tout en gardant son caractère de site économique doit gagner en qualité urbaine pour affirmer son statut de pôle d'agglomération et constituer une pièce majeure du centre urbain à l'échelle de la ville de Saint-Pierre-des-Corps.

Les liens entre le Nord et le Sud de la ville constituent notamment la condition pour "recoudre les deux rives", favoriser le fonctionnement et les déplacements à l'intérieur d'un centre urbain à large échelle.

- ✓ Accompagner la mutation des Grands Mortiers vers des activités de commerce et de services
- ✓ Créer un pôle d'excellence industriel et ferroviaire
- ✓ Changer le statut de la zone : faire émerger un véritable quartier, partie intégrante du centre urbain de Saint-Pierre-des-Corps et constituant une centralité à l'échelle du cœur métropolitain
- ✓ Continuer d'accompagner la mutation de la zone d'activités vers des fonctions diversifiées : commerces, services, activités d'accueil (hôtellerie, logements spécifiques)
- ✓ Réinsérer les quartiers Sud dans une trame urbaine en termes de volumes et de connexions
- ✓ Améliorer les liens entre le Nord et le Sud de la ville
- ✓ Organiser le redéploiement du centre commercial des Atlantes
- ✓ Articuler Rochepinard avec les fonctions d'agglomération du Sud de l'avenue Duclos (parc des expositions, pôle sportif, IKEA, la base nautique, le Cher...)
- ✓ Préserver la possibilité d'un accès Sud à l'îlot ferroviaire
- ✓ Permettre un meilleur fonctionnement du secteur de la Feuillarde
- ✓ Développer un pôle de compétence industriel et ferroviaire sur le site du Magasin Général
- ✓ Développer le réseau de circulations douces (piétons/vélos)

B. REQUALIFIER LE PARC D'ACTIVITÉS INDUSTRIELLES ET FERROVIAIRES DES YVAUDIÈRES

Le parc industriel et ferroviaire des Yvaudières constitue un puissant espace de production dans le cœur métropolitain. Sa desserte par le rail et la route en fait un site à fort potentiel de développement, mais nécessitant une adaptation et un renouvellement (formes, fonctions...) pour renforcer sa dynamique économique.

- ✓ Favoriser le renouvellement de la zone (vacance, friche, adaptation des locaux...)
- ✓ Valoriser la qualité urbaine (espace public, qualité architecturale des bâtiments)
- ✓ Préserver les embranchements ferroviaires
- ✓ Favoriser la desserte de la zone par les circulations douces et les transports en commun
- ✓ Mutualiser le stationnement lié aux activités
- ✓ S'adapter au risque technologique

C. VALORISER LE PARC D'ACTIVITÉS DE LA BOIRE

Le parc d'activités de la Boire s'inscrit de part et d'autre d'un axe majeur d'entrée vers le cœur métropolitain. La particularité de la séquence est d'être véritablement marquée par la présence d'une véritable ossature naturelle (espace agricole, eau, trame végétale), mais qui ne contribue pas, faute d'une cohérence d'ensemble ou par la présence d'éléments discordants, à valoriser et singulariser le site. L'ambition est de mieux révéler et tirer partie de ce potentiel afin d'apporter une véritable qualité d'ensemble dans un rapport renouvelé entre activités économiques et environnement.

- ✓ S'appuyer sur les caractéristiques du site pour le qualifier : l'eau, la trame végétale.
- ✓ Prendre en compte et valoriser la dimension d'espace naturel sensible du site
- ✓ Développer des usages compatibles avec les enjeux de valorisation paysagère et environnementale du site
- ✓ Prendre en compte le caractère inondable des lieux
- ✓ Valoriser les entrées de ville et du cœur métropolitain.
- ✓ Prendre en compte les éléments bâtis anciens participant à qualifier le site
- ✓ Développer le réseau de circulations douces (piétons/vélos) et améliorer les liens entre le Nord et le Sud de la ville
- ✓ Requalifier les séquences dégradées

D. MORINERIE : UNE ACTIVITÉ ÉCONOMIQUE COMPATIBLE AVEC UN QUARTIER EN MUTATION

La partie Nord-Ouest se caractérise par une juxtaposition de fonctions. Elle est également marquée par des emprises économiques qui par leur importance et leur volume provoquent des coupures urbaines et des points d'appel au sein d'un paysage sensible.

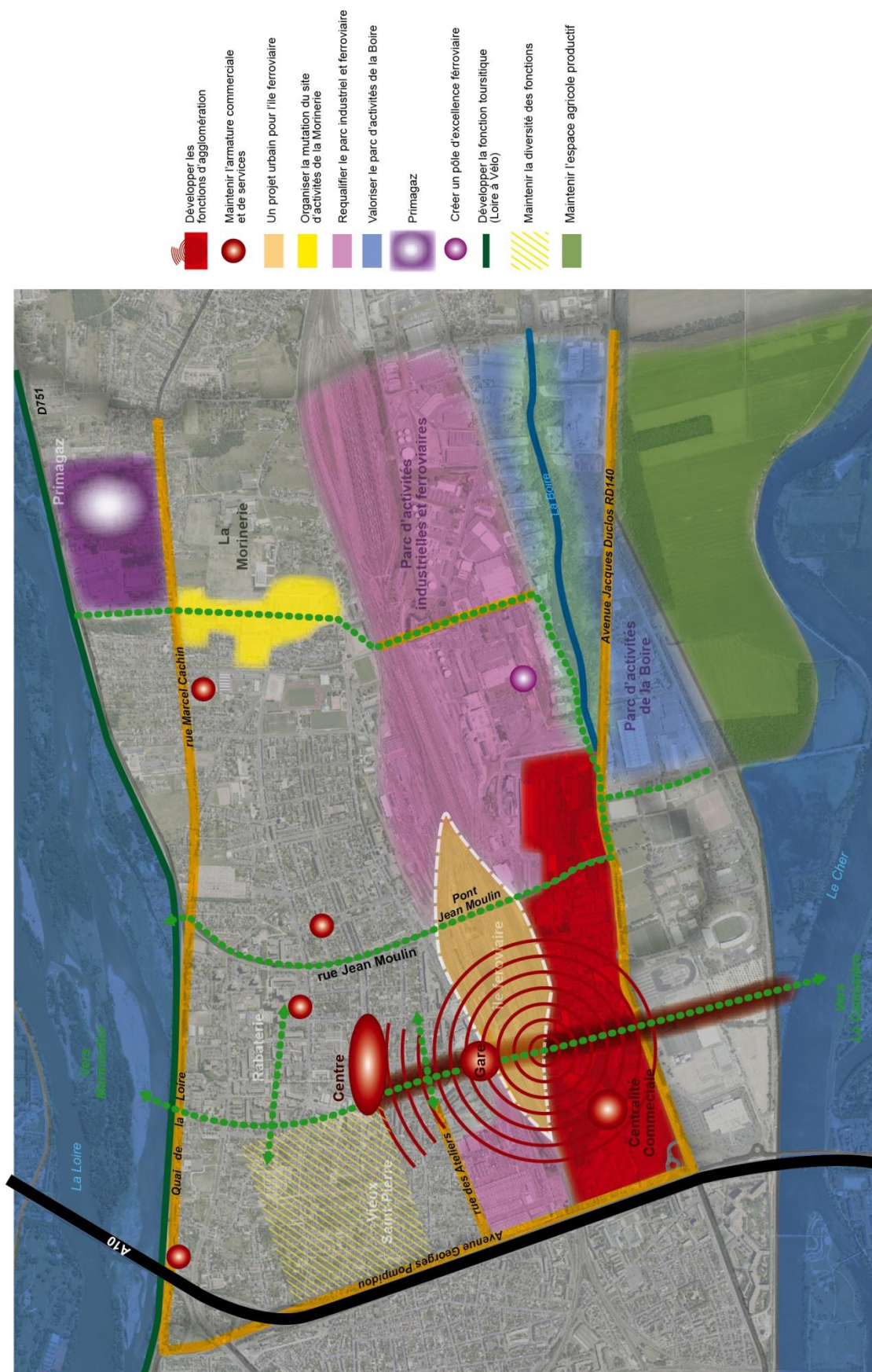
Le projet vise donc à développer un projet économique en lien avec les perspectives d'évolution d'un secteur destiné à se développer de manière qualitative et apaisée autour d'un vaste parc et d'un projet d'habitat.

- ✓ Favoriser le traitement qualitatif du site en lien avec sa visibilité depuis la RD 751
- ✓ Accueillir des activités économiques compatibles avec un quartier d'habitat amené à se développer
- ✓ Intégrer le projet de valorisation d'un axe Nord /Sud de circulation douce en bordure des voies ferrées
- ✓ Prendre en compte la zone de dissipation d'énergie (ZDE), localisée au Nord du site
- ✓ Prendre en compte les conséquences du départ programmé d'une partie de Primagaz (instauration d'un périmètre d'attente de projet)
- ✓ Participer à la valorisation de l'ensemble des façades urbaines

E. DÉVELOPPER LE POTENTIEL TOURISTIQUE

La situation de la ville entre Loire et Cher, le label Unesco, l'itinéraire de la Loire à vélo, la tradition ferroviaire, l'architecture de zone inondable constituent un potentiel que la ville souhaite valoriser en termes d'offres touristiques et de loisirs.

- ✓ Mettre en valeur les accès à la Loire et au Cher
- ✓ Mettre en évidence et qualifier la liaison gare/Loire à vélo
- ✓ Mettre en valeur le patrimoine industriel et ferroviaire (le magasin, général, le techn centre, la locomotive)
- ✓ Compléter l'offre d'équipements "nature" sur le site des Peupleraies et le long de la Loire à vélo
- ✓ Développer les boucles connectées à la Loire à vélo permettant de découvrir les lieux singuliers de la ville (les rottes du vieux Saint-Pierre, la Boire....)
- ✓ Intégrer aux circuits de découvertes les points de vues sur le grand paysage (paysage ferroviaire, perception des coteaux....).



AXE 5. MIEUX VIVRE AVEC SON ENVIRONNEMENT

Installée dans une varenne entièrement inondable, Saint-Pierre-des-Corps souhaite transformer cette contrainte en atout en valorisant son socle agronaturel, ses rapports avec l'eau et en développant une culture positive vis-à-vis des risques. Le projet de la ville vise également à protéger l'ensemble de ses "valeurs" naturelles et paysagères.

A. MIEUX VIVRE AVEC LE RISQUE D'INONDATION

La totalité du territoire communal est soumise au risque d'inondations de la Loire et du Cher.

La zone de dissipation d'énergie (ZDE) située derrière les digues constitue un espace de grand danger en cas de rupture de digue.

Face à cette situation la ville inscrit la gestion de son territoire dans le respect des dispositions du PPRI révisé et en cohérence avec la SLGRI afin de prendre les mesures pertinentes pour limiter l'exposition des personnes et des biens face aux risques naturels.

Dans les zones non urbanisées, la commune maintient le principe d'inconstructibilité. Cela concerne principalement la vallée du Cher, le parc de la Morinerie et les bords de Loire.

Dans les zones urbanisées, le projet soumet les constructions à des règles qui visent à mieux intégrer les impacts d'une crue de grande ampleur.

A long terme, l'urbanisme de tertre peut permettre de redéfinir la constructibilité de la façade de la Loire dès lors qu'il s'inscrit dans un programme de réduction du risque à l'échelle du val et qu'il prend en compte les enjeux paysagés d'un site répertorié au patrimoine mondial de l'Unesco.

- ✓ Adapter l'architecture au risque d'inondations (matériaux, identifier et engager les actions permettant de gérer les bâtiments fragilisant la digue de la Loire...)
- ✓ Engager une politique foncière sur les sites les plus sensibles (constructions encastrées...)
- ✓ Agir sur le bâti existant pour réduire sa vulnérabilité (construction de pièces hors d'eau...)
- ✓ Intégrer dans la production neuve tous les ingrédients de la résilience (matériaux, adaptation des fonctions et des usages des espaces situés en dessous des plus hautes eaux connues...)
- ✓ Poursuivre les études liées à la faisabilité de tertre(s) pour limiter la vulnérabilité du territoire
- ✓ Développer la pédagogie de la reconnaissance du risque d'inondation

B. MIEUX VIVRE AVEC LES RISQUES INDUSTRIELS ET TECHNOLOGIQUES

Le risque d'accident industriel majeur "Sévésol" va se réduire avec le départ programmé d'une partie de l'activité de Primagaz.

Toutefois le risque industriel reste présent au Sud de la commune avec les dépôts pétroliers.

L'objectif est d'identifier et de prendre les mesures pertinentes pour limiter l'exposition des personnes et des biens face aux risques technologiques.

- ✓ Engager la reconquête du site Primagaz
- ✓ Prendre en compte l'impact de la présence des dépôts pétroliers
- ✓ Développer la pédagogie de la reconnaissance et la culture du risque technologique

C. LA VILLE NATURE (PROTÉGER LE CAPITAL VÉGÉTAL ET PAYSAGER SUPPORT DES CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES)

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).

PROTÉGER LES GRANDS ESPACES NATURELS QUI BORDENT LA VILLE TOUT EN ASSURANT LEUR ACCESSIBILITÉ

La ville dispose d'une situation exceptionnelle bordée au Nord et au Sud par deux espaces naturels majeurs structurant l'identité paysagère locale avec :

- au Nord la Loire avec ses vues sur les îles végétalisées et les coteaux de Rochecorbon ;
- au Sud, le Cher délimitant la varenne cultivée.

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. Il est par ailleurs complété par un réseau hydraulique constitué par la Boire (répertorié comme espace naturel sensible), le Filet, le ruisseau de L'Archevêché, le lac des Peupleraies.

Le projet vise également à rendre plus accessible et mieux connectée à la ville cette offre de nature exceptionnelle pour en redonner un usage, des pratiques de promenades évidentes pour les habitants.

- ✓ Protéger les éléments constitutifs de la trame verte et bleue
- ✓ Mettre en lien les grands espaces de nature par des parcours de qualité
- ✓ Mettre en scène le circuit de l'eau dans la ville et les éléments techniques associés
- ✓ Assurer l'accessibilité fonctionnelle à la Loire : traitement des quais, prolongement des rottes...
- ✓ Développer l'accessibilité fonctionnelle à la Boire depuis la rue du Colombier et organiser un franchissement du cours d'eau
- ✓ Protéger les espaces boisés

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

L'arbre repère, les parcs et jardins publics et privés, les cheminements de l'eau, les rottes végétalisées, les jardins ouvriers sont autant d'éléments symbolisant la présence de la nature au sein de l'espace urbain. 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 paysagé.

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 ingrédients du projet : la création d'espaces publics, la gestion de la densité à la parcelle, la gestion de l'eau (noue paysagée...),...

- ✓ Adapter l'intensité végétale à la densité du bâti
- ✓ Poursuivre l'aménagement du petit mail en direction de la Loire
- ✓ Faire du végétal un élément de valorisation des parcs d'activités
- ✓ Poursuivre la valorisation paysagère et naturelle du parc de la Morinerie
- ✓ Conserver le caractère végétalisé de certaines rottes
- ✓ Intensifier le traitement végétal de l'espace public
- ✓ Encourager les toitures et murs végétalisés
- ✓ Protéger les murs et leur accompagnement végétal
- ✓ Organiser des perméabilités visuelles en direction des cœurs d'îlots végétalisés
- ✓ Valoriser le circuit de l'eau au sein de la ville

D. LA VILLE NOURRICIÈRE : PRÉSERVER L'AGRICULTURE ET LES JARDINS FAMILIAUX

PRÉSERVER LA VOCATION AGRICOLE DE LA VARENNE INONDABLE

Espace peu connu des Corpopétrussiens la varenne localisée au Sud de l'avenue Jacques Duclos constitue un espace agricole cultivé aux portes de l'agglomération qui s'épanouit ensuite vers l'Est en direction de Montlouis-sur-Loire. Cette ceinture productive doit être maintenue, elle est constitutive du paysage local et participe à la trame verte.

MAINTENIR UNE ARMATURE DE JARDINS FAMILIAUX

Saint-Pierre-des-Corps dispose d'un maillage de jardins ouvriers principalement répartis dans la partie Nord de la ville. Ce dispositif doit être pérennisé compte tenu de son intérêt en termes d'autoproduction pour les ménages, de maintien de la biodiversité et de préservation d'espaces non bâtis au sein d'un territoire inondable.

MAINTENIR LES POSSIBILITÉS POUR LE JARDINAGE DE PROXIMITÉ

En dehors des espaces dédiés aux jardins familiaux, le charme de Saint-Pierre-des-Corps c'est également la présence de ses petits potagers sur les parcelles bâties.

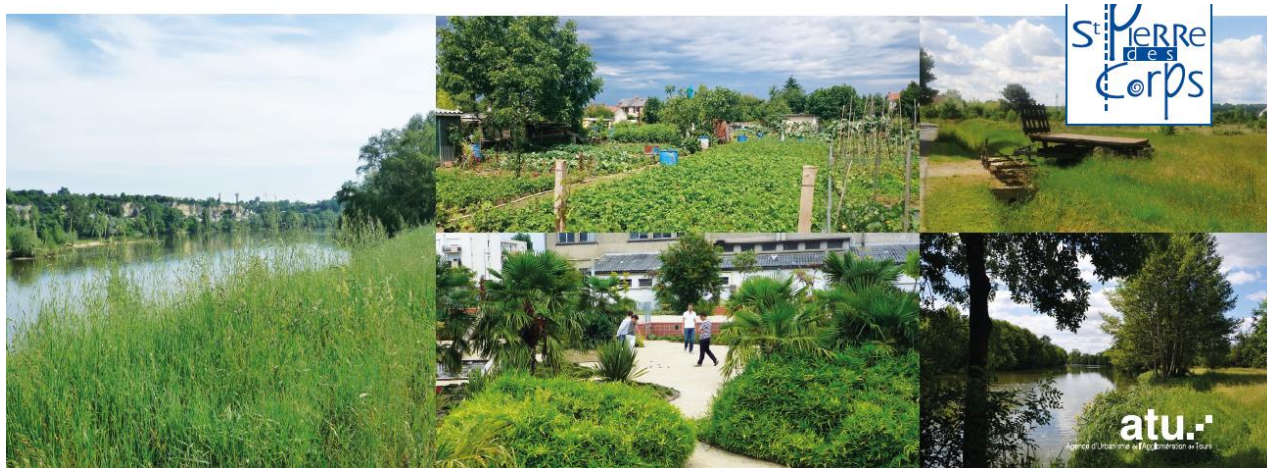
La gestion de la densité doit permettre de maintenir cette forme d'occupation du sol qui maintient le rapport à la nature en milieu urbain.

- ✓ Classement en zone A (zone agricole) de la varenne cultivée
- ✓ Protection des jardins familiaux
- ✓ Maintien de la trame végétale dans un rapport d'équilibre entre espace bâti et espace non bâti
- ✓ Adaptation des coefficients d'emprise au sol
- ✓ Protection de certains cœurs d'îlots

E. LA VILLE ÉCONOME DES RESSOURCES NATURELLES

La ville souhaite poursuivre les actions visant à protéger les ressources naturelles et limiter la pollution sur les espaces sensibles.

- ✓ Gérer durablement le cycle de l'eau et notamment les eaux pluviales
- ✓ Protéger les points de captage d'eau potable
- ✓ Gérer "naturellement" les espaces publics ("zéro phyto")
- ✓ Encourager les bonnes pratiques dans la gestion des jardins particuliers
- ✓ Renforcer l'efficacité énergétique des bâtiments tout en restant compatible avec les objectifs de protection patrimoniaux
- ✓ Favoriser les énergies renouvelables



3. LES OBJECTIFS CHIFFRÉS DE MODÉRATION DE LA CONSOMMATION D'ESPACE

Ville du Cœur métropolitain, Saint-Pierre-des-Corps est à ce titre amenée à se développer. Mais ville entièrement localisée en zone inondable, ses possibilités d'extension strictement définies par le PPRI sont donc très limitées, ce qui garantit de fait une faible consommation d'espace.

Dès lors la volonté municipale est d'opter pour un urbanisme de qualité préservant les caractéristiques urbaines des quartiers, intégrant le risque d'inondation tout en organisant les possibilités de construire pour répondre à des besoins fonciers liés exclusivement à la production de logements.

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

Produire la totalité de l'offre de logements à l'intérieur de l'enveloppe urbaine

Le potentiel estimé (entre 600 et 800 logements) à l'échéance du PLU.

Cette rentabilité foncière sera obtenue :

- par restructuration et densification des espaces bâtis existants (îlots du cœur de ville, ...) ;
- en urbanisant certains espaces libres à l'intérieur de l'enveloppe bâtie (cœurs d'îlots du vieux Saint-Pierre, Morinerie) ;
- par division parcellaire ;
- par changement d'affectation de certains bâtiments d'activités.

Maintenir les densités les plus importantes dans le cœur de ville

La ville met en œuvre un projet urbain avec des densités progressives et adaptées au contexte local. Dans cette perspective, elle maintient un dispositif réglementaire permettant d'exprimer les densités les plus importantes dans le centre-ville : hauteur maximale des constructions à R+3 et absence de coefficient d'emprise au sol.

Tendre vers une densité moyenne de 25 logements à l'hectare dans le cadre de l'urbanisation des espaces libres

Les espaces concernés correspondent aux îlots constructibles du vieux Saint-Pierre et au site de projet de la Moinerie. Cette densité tient compte à la fois des contraintes du PPRI et de la large concertation menée avec les habitants dans le cadre des "Ateliers de la Cité".

Permettre une partie de la production de logements dans le cadre de la possible mutation de la zone d'activités de la Morinerie (secteur UCm) avec un potentiel de 25 logements à l'hectare.

Adapter les règles d'emprise au sol dans le vieux Saint-Pierre

En cohérence avec les dispositions du PPRI révisé, le coefficient d'emprise au sol est augmenté dans le vieux Saint-Pierre afin de permettre des extensions plus importantes des logements existants et d'obtenir ainsi une meilleure rentabilité du foncier en termes de possibilités d'aménagement.