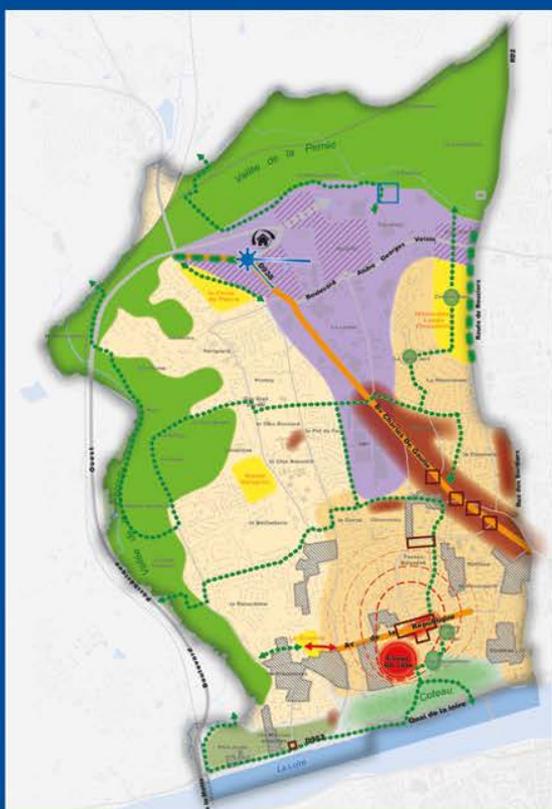


Saint-Cyr-sur-Loire

PLU

PLAN LOCAL D'URBANISME



1- RAPPORT DE PRESENTATION

Tome 2

EXPLICATION DES CHOIX

EVALUATION ENVIRONNEMENTALE

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

PARTIE 1 – JUSTIFICATION DES DISPOSITIONS DU PLU 7

CHAPITRE 1 : L'EXPLICATION DES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PADD (PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE).....8

1. UN PADD QUI RESPECTE LES PRINCIPES GENERAUX DU CODE DE L'URBANISME 8

- 1.1 Un PADD qui s'inscrit dans une démarche globale 8
- 1.2 Un PADD qui s'inscrit dans les principes généraux définis par le code de l'urbanisme..... 8
- 1.3 Un PADD qui s'inscrit dans un processus de concertation..... 9

2. UN PADD QUI PREND EN COMPTE LES DOCUMENTS ET PROGRAMMES DE PORTEE SUPERIEURE .. 10

- 2.1 Un PADD qui s'inscrit dans le SCoT de l'agglomération tourangelle..... 10
- 2.2 Un PADD qui met en œuvre Le Programme Local de l'Habitat (PLH) 11
- 2.3 Un PADD qui contribue à la valorisation du Val de Loire patrimoine mondial de l'Unesco 11

3. UN PADD QUI REpond AUX ENJEUX REVELES PAR LE DIAGNOSTIC DU TERRITOIRE 14

- 3.1 La protection du capital végétal et paysager support des continuités écologiques 14
- 3.2 La valorisation des identités urbaines de la ville..... 16
- 3.3 Une ville toujours active et attractive pour les habitants présents et futurs 18
- 3.4 Une ville toujours active et attractive pour l'activité économique..... 20
- 3.5 La promotion d'une mobilité efficace et non nuisante..... 22

4. UN PADD QUI S'INSCRIT DANS UN PROCESSUS DE CONSOMMATION D'ESPACE MAITRISE..... 24

- 4.1 L'estimation du potentiel de densification 24
- 4.2 L'exposé des règles qui permettent la densification 40
- 4.3 Les objectifs chiffrés de modération de la consommation d'espaces 41

CHAPITRE 2 : L'EXPOSE DES MOTIFS DE LA DELIMITATION DES ZONES, DES REGLES ET DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION45

1. LES GRANDS PRINCIPES DU ZONAGE 45

- 1.1 La délimitation des grandes catégories de zones (U, AU, A, N) 45
- 1.2 La délimitation et les caractéristiques des zones urbaines..... 47
- 1.3 La délimitation et les caractéristiques des zones à urbaniser..... 52
- 1.4 La délimitation et caractéristiques des zones naturelles et forestières (N)..... 57
- 1.5 Le Tableau des surfaces de zones et de secteurs..... 59

2. LA JUSTIFICATION DES DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES..... 60

- 2.1 La structure du règlement littéral pour chaque zone 60
- 2.2 La destination générale des sols (articles 1 et 2) 60
- 2.3 Les conditions de desserte des terrains par les équipements (art. 3 et 4) 63
- 2.4 La superficie minimale des terrains pour être constructibles (article 5) 63
- 2.5 Les règles morphologiques (articles 6, 7, 8, 9, 10) 63
- 2.6 Les règles qualitatives (articles 11 et 13) 65
- 2.7 Les règles de stationnement (article 12)..... 67

3. JUSTIFICATION DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION 68

- 3.1 Le cadrage général 68
- 3.2 Les orientations d'aménagement et de programmation sur les sites patrimoniaux..... 70
- 3.3 Les orientations d'aménagement et de programmation sur les sites à urbaniser 72

3.4 Les orientations d'aménagement en zone urbaine	78
4. LES SERVITUDES ET LES DISPOSITIONS PARTICULIERES.....	85
4.1 Les emplacements réservés	85
4.2 Les espaces boisés classés.....	88
4.3 Le patrimoine à protéger	89
4.4 Le changement de destination du patrimoine bâti en zone N.....	91
4.5 Les périmètres de mixité sociale	95
5. L'APPLICATION DE L'ARTICLE L.111-6 DU CODE DE L'URBANISME	96
5.1 Le champ d'application sur le territoire communal	96
5.2 Les sites faisant l'objet d'une exception visée à l'article L.111-1-8 du code de l'urbanisme.....	97
CHAPITRE 3 : L'EXPOSE DES MOTIFS DE L'EVOLUTION ENTRE LE POS ET LE PLU.....	101
1. LES OBJECTIFS ET LES AXES DE PROJET DU POS	101
2. LE PROJET DE PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU)	102
2.1 Un PLU qui confirme les options du POS tout en intégrant une meilleure prise en compte du paysage bâti	102
2.2 Un PLU qui s'adapte au contexte intercommunal	102
2.3 Le contexte législatif : lois SRU et Urbanisme et Habitat (UH), Grenelle, ALUR	102
2.4 Les principales modifications du zonage.....	103
2.5 Les principales modifications du règlement	107
3. TABLEAU COMPARATIF DU ZONAGE ET DU REGLEMENT POS/PLU.....	109
3.1 Les zones urbaines	109
3.2 Les zones à urbaniser	111
3.3 Les zones naturelles	112
4. ÉVOLUTION DES EMPLACEMENTS RESERVES	113
4.1 Les emplacements réservés du POS supprimés.....	113
4.2 Les emplacements réservés inscrits dans le POS et maintenus et/ou modifiés dans le PLU	115
4.3 Les emplacements réservés créés dans le PLU	123
5. ÉVOLUTION DES ESPACES BOISES CLASSES	137
PARTIE 2 : EVALUATION ENVIRONNEMENTALE.....	138
CHAPITRE 1 : REGIME DE L'ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE	139
1. CONTEXTE REGLEMENTAIRE DE L'ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE	139
2. ARTICULATION DU PLU AVEC LES AUTRES PLANS ET PROGRAMMES	141
2.1 Les documents relatifs à l'urbanisme.....	141
2.2 Les plans de gestion des déchets	143
2.3 Les documents relatifs au climat et à l'énergie.....	145
2.4 Les documents relatifs à la santé humaine	147
2.5 Les documents relatifs à la gestion de la ressource en eau	147
2.6 Les documents relatifs à la protection des milieux naturels.....	150
2.7 Les documents relatifs aux milieux forestiers.....	151
2.8 Les documents relatifs aux carrières.....	152
CHAPITRE 2 : ANALYSE DES INCIDENCES DU PADD	153
1. PROTEGER LE CAPITAL VEGETAL ET PAYSAGER DE LA VILLE	153

2. VALORISER LES IDENTITES URBAINES DE LA VILLE	154
3. RESTER UNE VILLE ACTIVE ET ATTRACTIVE POUR LES HABITANTS PRESENTS ET FUTURS	154
4. RESTER UNE VILLE ACTIVE ET ATTRACTIVE POUR L'ACTIVITE ECONOMIQUE	155
5. PROMOUVOIR UNE MOBILITE EFFICACE ET NON NUISANTE	156
CHAPITRE 3 : ANALYSE DES INCIDENCES SUR LES SITES VOUES A L'URBANISATION ET AUX AMENAGEMENTS DIVERS	157
1. PROJETS LOCALISES EN ZONE A URBANISER FAISANT L'OBJET D'ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION	157
2. SENSIBILITE ENVIRONNEMENTALE SUR LES SECTEURS AYANT FAIT L'OBJET D'UNE ATTENTION PARTICULIERE LORS DE L'ELABORATION DU PLU	166
CHAPITRE 4 : ANALYSE DES INCIDENCES DU PLU SUR LES COMPOSANTES ENVIRONNEMENTALES	172
1. MILIEU PHYSIQUE	172
1.1 Le climat	172
1.2 La topographie	173
1.3 L'hydrologie	173
2. CADRE BIOLOGIQUE.....	174
3. PAYSAGE ET PATRIMOINE	177
3.1 Le paysage	177
3.2 Le patrimoine culturel	178
4. AGRICULTURE ET CONSOMMATION FONCIERE	179
5. POLLUTIONS ET RISQUES	179
5.1 Les sols pollués	179
5.2 La pollution lumineuse	180
5.3 Les risques naturels	181
5.4 Les risques industriels et technologiques	182
6. SANTE HUMAINE	183
6.1 La qualité de l'air	183
6.2 La ressource en eau potable	184
6.3 Le bruit et les nuisances sonores	185
6.4 Les champs électromagnétiques	186
7. ASSAINISSEMENT ET DECHETS.....	189
7.1 L'assainissement des eaux usées	189
7.2 L'assainissement des eaux pluviales	190
7.3 La gestion des déchets	191
CHAPITRE 5 : ANALYSE DES INCIDENCES SUR LE RESEAU NATURA 2000	192
1. PRISE EN COMPTE DANS LE DOCUMENT D'URBANISME DES SITES NATURA 2000	192
2. IMPACTS DIRECTS SUR LES SITES NATURA 2000	193
3. IMPACTS INDIRECTS SUR LES SITES NATURA 2000.....	194
4. CONCLUSION	195
CHAPITRE 6 : ANALYSE DES RESULTATS DE L'APPLICATION DU PLU – SUIVI ENVIRONNEMENTAL	196

CHAPITRE 7 : ANALYSE DES METHODES UTILISEES ET DES DIFFICULTES RENCONTREES POUR EVALUER LES EFFETS DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT	199
1. GENERALITES.....	199
2. ESTIMATION DES IMPACTS ET DIFFICULTES RENCONTREES	199
3. CAS DU PLU DE SAINT-CYR-SUR-LOIRE.....	200
CHAPITRE 8 : RESUME NON TECHNIQUE	201
1. CONTEXTE REGLEMENTAIRE DE L'EVALUATION ENVIRONNEMENTALE	201
2. ARTICULATION DU PLU AVEC LES AUTRES PLANS ET PROGRAMMES	202
3. ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT.....	203
3.1 Le contexte physique	203
3.2 Patrimoine protégé et archéologie préventive.....	204
3.3 Les milieux, l'agriculture et la biodiversité.....	205
3.4 Les risques naturels et technologiques.....	207
3.5 La qualité de l'air et l'énergie.....	210
3.6 La lutte contre les pollutions et nuisances.....	212
3.7 La gestion raisonnée du cycle de l'eau.....	213
3.8 La collecte et traitement des déchets.....	214
4. SYNTHESE DU PROJET DE TERRITOIRE.....	215
5. ANALYSE DES INCIDENCES DU PLU	217
5.1 Le milieu physique.....	217
5.2 Le cadre biologique	218
5.3 Le cadre paysager.....	218
5.4 L'agriculture et la consommation foncière	220
5.5 Les pollutions et les risques.....	220
5.6 La santé humaine	222
5.7 L'assainissement et les déchets	223
6. ANALYSE DES INCIDENCES SUR LE RESEAU NATURA 2000	224
7. ANALYSE DES RESULTATS DE L'APPLICATION DU PLU – SUIVI ENVIRONNEMENTAL.....	225
8. ANALYSE DES METHODES UTILISEES ET DES DIFFICULTES RENCONTREES POUR EVALUER LES EFFETS DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT	228
8.1 Les généralités.....	228
8.2 L'estimation des impacts et les difficultés rencontrées.....	228
8.3 Le cas du PLU de Saint-Cyr-sur-Loire.....	228

PARTIE 1 – JUSTIFICATION DES DISPOSITIONS DU PLU

CHAPITRE 1 : L'EXPLICATION DES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PADD (PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE)

1. UN PADD QUI RESPECTE LES PRINCIPES GENERAUX DU CODE DE L'URBANISME

1.1 UN PADD QUI S'INSCRIT DANS UNE DEMARCHE GLOBALE

Le PADD exprime le projet de développement retenu par la municipalité en tenant compte à la fois du contexte législatif et réglementaire et des enjeux propres au territoire communal appréhendé en tant qu'élément constitutif d'un territoire plus vaste, l'Ouest de la Métropole tourangelle.

Les choix retenus par le PADD ont été guidés par :

- les principes et les thèmes définis par le code de l'urbanisme ;
- la prise en compte des orientations inscrites dans les documents de planification ou de programmation sectorielle encadrant le développement de la ville ;
- les enjeux environnementaux, économiques et sociaux révélés par le diagnostic du territoire.

Le PADD a par ailleurs été établi à partir de différents éléments :

- un diagnostic réalisé sur l'ensemble des grandes thématiques (démographie, habitat, économie, politique sociale, déplacement, armature urbaine ...) ;
- les divers diagnostics et éléments de projets afférents aux documents supra-communaux (PLH, PADD et DOO du SCoT de l'agglomération tourangelle) ;
- un état initial de l'environnement détaillé ;
- la volonté de poursuivre les grands axes du projet urbain mis en œuvre dans le POS.

Enfin, le projet a cherché le meilleur compromis entre la nécessité de développer la ville au regard de son statut de pôle urbain et la volonté de rester dans un processus maîtrisé de densification et de consommation d'espace.

1.2 UN PADD QUI S'INSCRIT DANS LES PRINCIPES GENERAUX DEFINIS PAR LE CODE DE L'URBANISME

Les principes généraux et thèmes définis aux articles L.101-1, L.101-2 du code de l'urbanisme forment le cadre général dans lequel le PADD du PLU de Saint-Cyr-sur-Loire s'inscrit et notamment ceux visant :

- l'équilibre entre le renouvellement urbain, le développement urbain, la préservation des paysages et des milieux naturels, et la sauvegarde du patrimoine bâti remarquable. La recherche de cet équilibre s'exprime dans le PADD à travers le calibrage des sites d'urbanisation future en fonction des besoins de la commune sur la base des orientations fixées par le PLH et le SCoT en continuité et à l'intérieur de la ville, la protection des espaces agricoles, la préservation des espaces boisés du plateau et des zones humides.
- la diversité des fonctions et la mixité sociale dans l'habitat en répondant aux besoins présents et futurs et aux objectifs de répartition géographiquement équilibrée des fonctions, d'amélioration des performances énergétiques et de diminution des obligations de déplacements ; à Saint-Cyr-sur-Loire ce principe trouve sa traduction à la fois dans la volonté de conforter les centralités de quartiers, et d'imposer une servitude de mixité sociale dans la programmation du logement.
- le développement des communications numériques (gestion des fourreaux...),
- la réduction des émissions de gaz à effet de serre, la maîtrise de l'énergie et la production des énergies renouvelables, la préservation des ressources naturelles ; dans ce domaine le PADD promeut la qualité environnementale dans l'aménagement et le développement des déplacements non motorisés par le déploiement d'un maillage de circuits de circulations douces couvrant l'ensemble du territoire.

- la prévention des risques, pollutions et nuisances de toute nature, dont le risque d'inondation qui concerne la partie Sud de la ville de Saint-Cyr-sur-Loire.

Plus globalement, le PADD répond aux finalités du développement durable définies par l'article L.110-1 du code de l'environnement :

- la lutte contre le changement climatique et la protection de l'atmosphère ;
- la préservation de la biodiversité, des milieux et des ressources ;
- la cohésion sociale et la solidarité entre les territoires et les générations ;
- l'épanouissement de tous les êtres humains en commençant par la satisfaction des besoins essentiels.

1.3 UN PADD QUI S'INSCRIT DANS UN PROCESSUS DE CONCERTATION

Le passage du Plan d'Occupation des Sols (POS) au Plan Local d'Urbanisme (PLU) a donné lieu à la réalisation d'une exposition évolutive présentant :

- le diagnostic et les enjeux ;
- les cinq axes du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD).

Le dossier de PLU a été porté à la connaissance des habitants en réunion publique le 18 mai 2017 avec notamment :

- la présentation du zonage et des principales dispositions règlementaires ;
- la présentation des 16 sites de projet avec leurs Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).



2. UN PADD QUI PREND EN COMPTE LES DOCUMENTS ET PROGRAMMES DE PORTEE SUPERIEURE

Les contours du projet de développement et d'aménagement durable de Saint-Cyr-sur-Loire, tout en répondant à des problématiques locales, se dessinent en tenant compte des enjeux de territoire à l'échelle intercommunale et en intégrant les objectifs liés à la mise en œuvre des politiques sectorielles et des plans/programmes.

2.1 UN PADD QUI S'INSCRIT DANS LE SCOT DE L'AGGLOMERATION TOURANGELLE

Concernant les capacités d'accueil, le projet de la commune s'inscrit bien dans l'armature hiérarchisée du SCoT (35.800 logements à produire) en fonction de son statut de ville du cœur métropolitain.

Pour mémoire, la clé de répartition de la production de logements à venir est la suivante :

- 59% dans le cœur métropolitain (dont fait partie Saint-Cyr-sur-Loire)
- 17% au sein des pôles relais ;
- 24% dans les communes périurbaines.

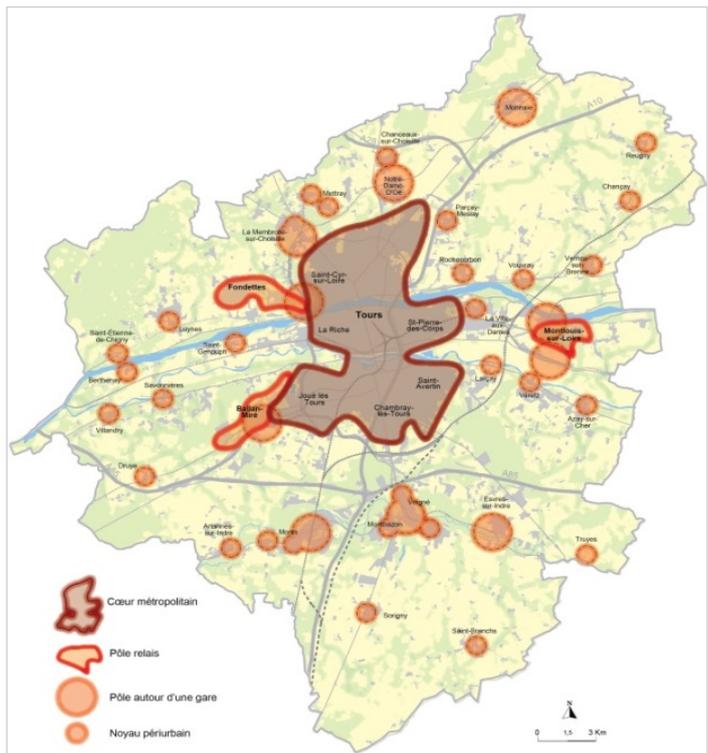
Le projet communal s'inscrit également dans l'ambition du SCoT de définir les modalités d'une urbanisation qui soit la plus vertueuse pour le territoire de l'agglomération, avec notamment l'économie de plus de 400 hectares pour les zones à vocation d'habitat ou mixte ("Faire la ville autrement"), l'identification à l'intérieur de l'enveloppe bâtie des sites potentiellement mutables ou encore l'augmentation des densités bâties.

Le projet communal participe ainsi à limiter la consommation d'espace (abandon du projet d'urbanisation du site de la Vindrinière). Il envisage une grande partie de sa production de logement en renouvellement urbain (par densification des espaces libres à l'intérieur de l'enveloppe urbaine et en permettant la poursuite, dans les sites pertinents, d'une urbanisation plus dense [zones UA et UB]).

Par ailleurs, le recours aux orientations d'aménagement et de programmation sur les sites en mutation est de nature à cadrer et fixer, au sein des PLU, le niveau d'exigence dans la conception des futurs projets afin de promouvoir la démarche de projet urbain, d'insertion, qui repose sur l'analyse et sur la prise en compte de la spécificité des contextes.

Enfin, le projet de la commune prend totalement en compte la volonté de faire de "la nature une valeur capitale" compte tenu des efforts consentis en termes de protection des espaces naturels agricoles, forestiers et des paysages identitaires : vallée de la Loire, vallée de la Choisille, vallée de la Perrée.

Hierarchie des pôles de développement urbain du SCoT



2.2 UN PADD QUI MET EN ŒUVRE LE PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT (PLH)

La Métropole s'engage ainsi à produire entre 9.000 et 10.500 nouveaux logements entre 2018 et 2023.

Suivant le principe d'une action publique sur-mesure pour être au plus près des besoins de chacun, la répartition de cette offre entre les communes membres de la Métropole est fonction de leurs ambitions et de leurs capacités de développement. Elle tient compte notamment du contexte social, des opportunités foncières, du degré d'équipement et d'accessibilité du territoire en fonctions des objectifs suivants :

- moins de 4 logements sur 10 devraient être réalisés à Tours ;
- 4 logements sur 10 le seraient dans les six autres communes du cœur métropolitain (dont Saint-Cyr-sur-Loire).

Le PADD intègre ces objectifs quantitatifs de production révisés en calibrant les capacités d'accueil de la commune eu égard à son statut de ville du cœur métropolitain (voir le paragraphe relatif à l'estimation des capacités de développement).

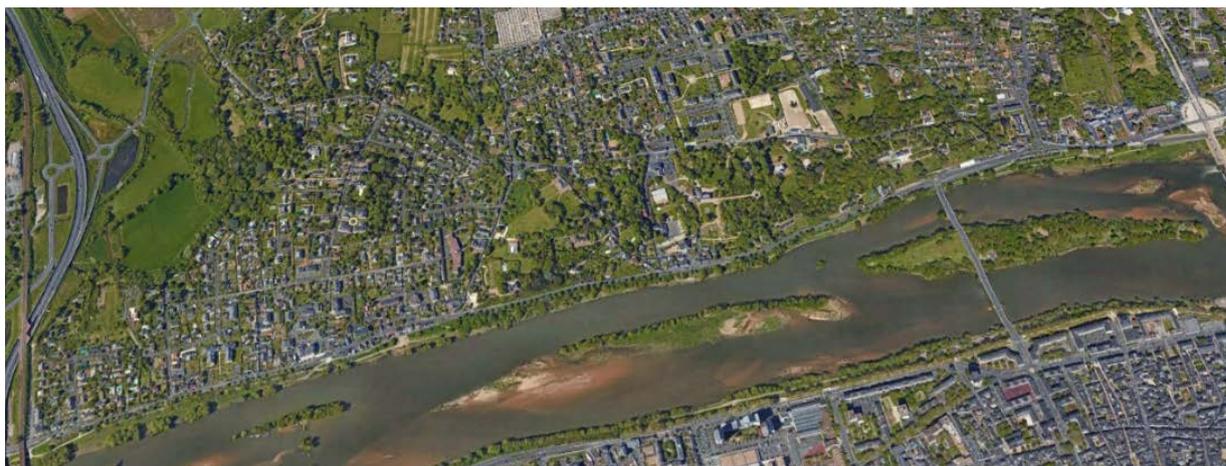
Par ailleurs, la production à venir de logements locatifs permettra :

- de favoriser notamment l'implantation de ménages plus jeunes. Il s'agit à la fois d'attirer de nouveaux jeunes ménages et de donner la possibilité aux jeunes de cohabiter et de poursuivre leur parcours résidentiel tout en restant dans leur bassin de vie ;
- de maintenir l'équilibre sociodémographique en rééquilibrant la pyramide des âges ;
- de poursuivre le développement équilibré du parc avec une attention particulière concernant la programmation du logement social.

2.3 UN PADD QUI CONTRIBUE A LA VALORISATION DU VAL DE LOIRE PATRIMOINE MONDIAL DE L'UNESCO

Le 30 Novembre 2000, le Comité international du patrimoine mondial a inscrit le Val de Loire sur la liste du patrimoine mondial de l'Unesco en tant que paysage culturel vivant de Sully-sur-Loire (45) à Chalonnes-sur-Loire (49). Cette inscription signifie que le Val de Loire, bien naturel et culturel, a une Valeur Universelle Exceptionnelle (V.U.E.). Cette inscription est un engagement à mettre en place les moyens d'identification, de protection, de conservation et de mise en valeur de ce paysage culturel vivant.

La V.U.E. est la garantie d'un cadre de vie et de travail exceptionnel, préservé, et attractif notamment pour les touristes. C'est donc un capital générateur de qualité de vie et de développement de l'économie locale et notamment touristique.

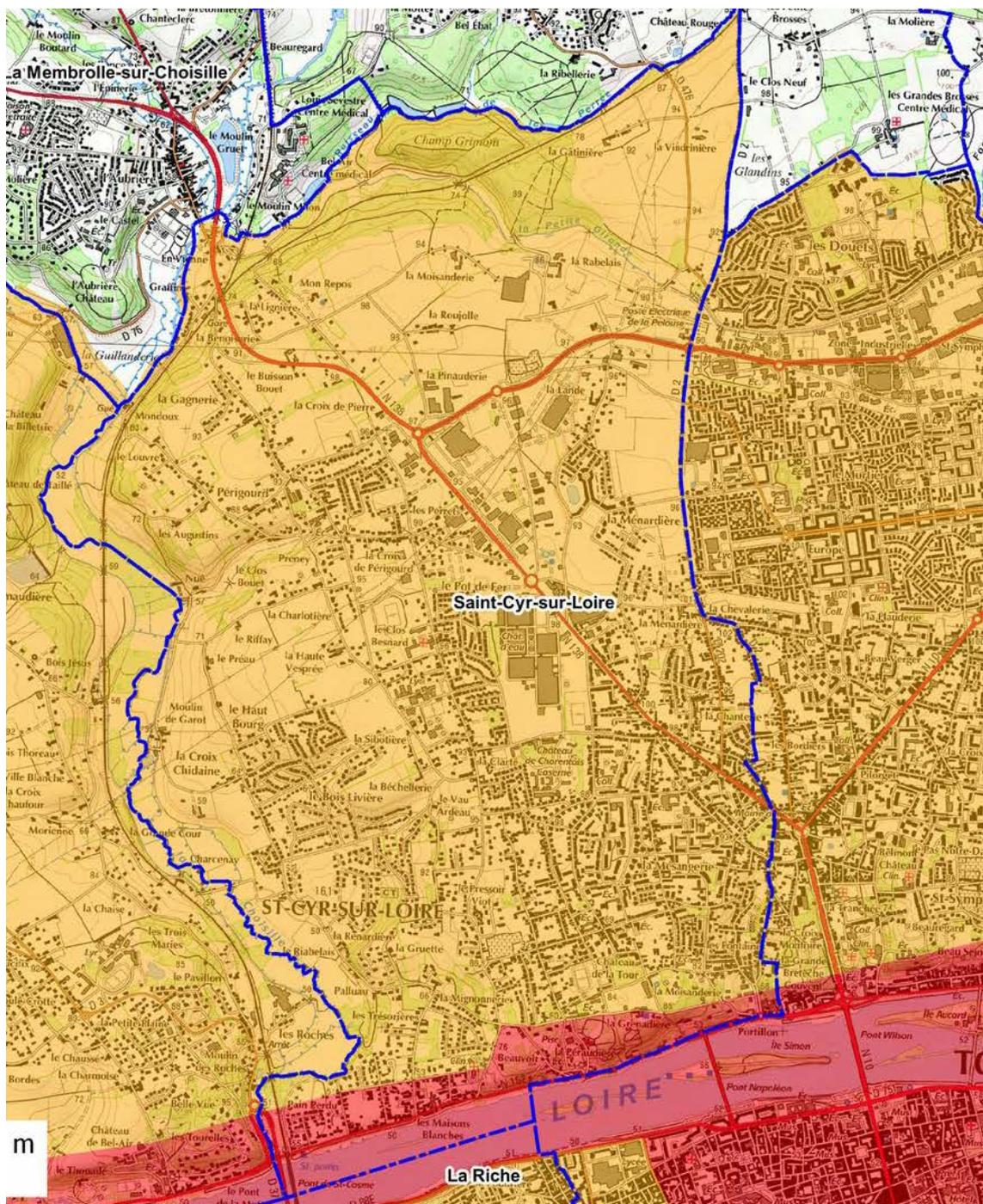


a) LA PARTIE SUD DE LA VILLE INSCRITE DANS LE PERIMETRE PRINCIPAL DE L'UNESCO

La commune de Saint-Cyr-sur-Loire est concernée par le périmètre inscrit à l'UNESCO :

Le périmètre principal concerne la rive Sud de la commune et les coteaux boisés.

La zone tampon englobe la totalité du territoire communal.



Légende

- Périmètre Unesco
- Zone tampon du périmètre

b) DES ACTIONS MENEES QUI CONCOURENT A LA MISE EN VALEUR DE LA V.U.E.

Ville ligérienne, par ses caractéristiques géographiques (la vallée, le coteau, le plateau), son organisation bâtie en pied de coteau, ses grandes propriétés boisées sur le coteau, son rapport à la Loire (valorisation des promenades, les vues...), Saint-Cyr-sur-Loire affiche une volonté ferme d'entretenir et de cultiver son identité.

Diverses actions déjà engagées ou projetées par la ville de Saint-Cyr-sur-Loire permettent d'emblée de constater de nombreux points de concordance avec le projet de plan de gestion.

- **La protection des coteaux boisés**

Le coteau de Saint-Cyr-sur-Loire bordant la rive droite de la Loire est un élément fort du paysage de la métropole tourangelle. Il a été préservé de toute urbanisation. Seules quelques grandes propriétés et leurs parcs jalonnent ce coteau. Il contribue



amplement à la grande qualité paysagère de la traversée de la Loire dans la Métropole tourangelle, par son aspect naturel à dominante végétale dans un contexte urbain d'une Métropole de plus 300.000 habitants, cas unique en Val de Loire.

L'ampleur des espaces classés en zone Np traduit la prise en compte de l'identité paysagère du coteau et sa protection. Ce dispositif, qui permet de maintenir l'intégrité de cette séquence paysagère, est également conforme aux protections au titre des sites classés qui régissent déjà une grande partie de ce secteur.

- **L'identification et la protection des séquences bâties patrimoniales le long des quais et sur le plateau**

La protection des villas et des grandes propriétés (classement en zone UP) et le respect des implantations bâties le long de la rue Jean Jaurès participe au respect de la trame urbaine traditionnelle dans le tissu urbain.

- **La valorisation du patrimoine symbolique ligérien (escaliers, sentiers de promenade, cales...).**
- **Le réaménagement de l'entrée Ouest de la ville par les quais et la valorisation des espaces riverains de la Loire.**

Par ailleurs, le dispositif est complété par l'analyse des composantes de la V.U.E. dans la partie 1b du rapport de présentation et l'élaboration d'orientations d'aménagement et de programmation (couvrant l'intégralité du périmètre principal Unesco) pour mieux cadrer le développement urbain.

Enfin, pour sensibiliser les pétitionnaires et opérateurs à l'importance de la qualité de leur projet, le périmètre concerné par le classement au patrimoine mondial de l'Unesco est porté sur le plan de zonage et dans les caractères de zones concernées.

Les travaux et les constructions réalisés à l'intérieur de ce périmètre devront respecter l'intégrité et la qualité du patrimoine architectural et paysager ligérien. Le cas échéant, les projets devront faire l'objet d'études détaillées pour assurer leur intégration dans l'environnement et éviter de porter atteinte à la valeur universelle exceptionnelle (V.U.E.) du site Unesco.

3. UN PADD QUI REpond AUX ENJEUX REVELES PAR LE DIAGNOSTIC DU TERRITOIRE

Afin que Saint-Cyr-sur-Loire participe pleinement de la dynamique du cœur métropolitain tout en préservant son identité de commune du Val de Loire inscrite au patrimoine mondial de l'Unesco, le PADD s'est attaché à répondre, à travers cinq axes, aux enjeux de gestion et d'organisation durables de l'espace local.

3.1 LA PROTECTION DU CAPITAL VEGETAL ET PAYSAGER SUPPORT DES CONTINUITES ECOLOGIQUES

Respecter et conforter l'identité "Val de Loire" patrimoine mondial de l'Unesco, c'est permettre aux fonctions humaines de s'épanouir en tenant compte des spécificités de la qualité mais aussi de la fragilité du territoire. C'est pourquoi le PADD s'inscrivant dans une perspective de maîtrise des impacts d'une nécessaire croissance urbaine, promeut une démarche de valorisation des caractéristiques paysagères de la ville, de protection des **éléments constitutifs de la trame verte et bleue**, et de renforcement de la présence du végétal au sein des quartiers.

L'ensemble répond à l'ambition de Saint-Cyr-sur-Loire de développer son image de "ville parc" en ayant la même exigence de qualité dans la protection de l'exceptionnel (Unesco) que dans la valorisation du cadre de vie quotidien des habitants.

a) LA PROTECTION DU CAPITAL VEGETAL DE LA VILLE

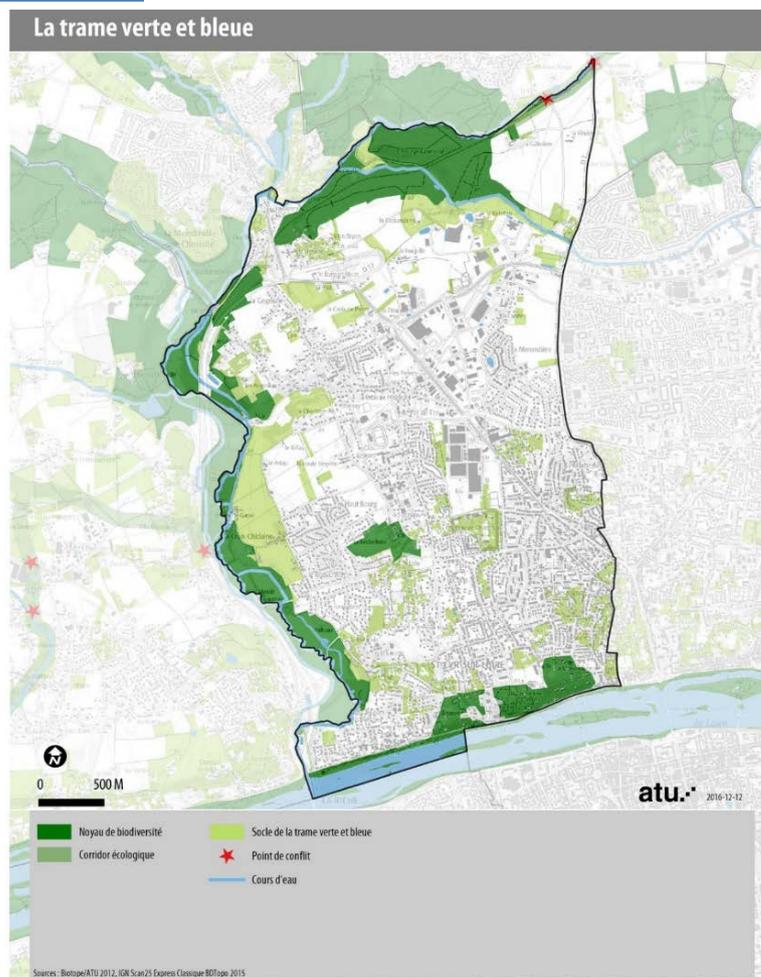
La biodiversité, enjeu planétaire, est présente au cœur des espaces remarquables comme le Val de Loire, les grands parcs, les espaces publics végétalisés et les espaces privatifs tels que les jardins. L'ensemble du patrimoine vert, qu'il soit privé ou public, constitue autant de références à la nature où cohabitent faune et flore. Le déplacement des espèces n'est confronté qu'à des limites construites.

Aussi, favoriser la biodiversité, c'est faciliter la perméabilité des limites à toutes les échelles du territoire et c'est permettre le maintien de la diversité des êtres vivants et des écosystèmes : la faune, la flore, les milieux mais aussi l'espèce humaine, les races et variétés domestiques ainsi que les interactions entre ces organismes.

C'est donc dans cette perspective que le PADD s'attache à **"protéger le capital paysager végétal de la ville"**.

Les noyaux de biodiversité retenus sont essentiellement les boisements alluviaux des vallées de la Loire et de la Choisille (ainsi que de ses affluents, le ruisseau de la Perrée et la Petite Gironde), mais également, de façon plus ponctuelle, des parcs urbains (parc de la Perraudière) ou de châteaux (parc du château de la Béchellerie, parc du château de Beauvoir).

Au-delà de la protection des grands espaces naturels, le PADD rappelle également l'importance de maintenir, développer, enrichir la valeur nature au cœur du tissu urbain pour accompagner l'habitat et les fonctions de production. La ville s'appuiera en cela sur ses atouts : l'eau, les parcs, les grandes coulées vertes et les jardins, la composition des futurs quartiers pour



garder un rapport d'équilibre entre le minéral et le végétal et participer ainsi à la valorisation de son cadre paysager et à la prise en compte des enjeux climatiques.

Le PADD pointe également une singularité de la commune : le nombre important d'arbres remarquables.

Présents dans les parcs publics ou les grandes propriétés ou les ensembles collectifs, ils constituent des repères et ponctuent le paysage de la ville (Cèdre, Tilleul, Chêne Vert, If...). D'où l'intérêt d'assurer leur protection.

b) LA VALORISATION DES IDENTITES PAYSAGERES

Le cadre physique se révèle très structurant dans la production du paysage. La présence de la Loire et de la Choisille, la topographie, les espaces cultivés, la qualité et la diversité de l'occupation du sol dessinent des séquences paysagères de grande qualité. Par ailleurs, le mode d'urbanisation préservant également de larges séquences végétales et la présence d'espaces publics généreux (en termes d'emprises), en complément des parcs publics, participe également à l'identité paysagère locale. Cette géographie et les principes d'aménagement mis en œuvre depuis plus de 20 ans donnent aujourd'hui à la ville son identité, sa singularité au sein du cœur métropolitain.

Dans ce contexte, le PADD vise à maintenir les éléments fondamentaux des identités paysagères et pointe les secteurs à enjeux à gérer pour maintenir la ville dans son rayonnement et son attractivité environnementale et patrimoniale :

- ses composantes de ville ligérienne ;
- les ambiances rurales et les paysages associés : 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 encore présent de manière ponctuelle accompagne et qualifie ce paysage rural.

Il est ainsi pris acte que la compréhension et la lecture d'un paysage dont on aura su garder les grandes caractéristiques, participent de la qualité de l'environnement vécu et revêtent une importance fondamentale pour maintenir et développer un lien fort, une symbiose entre l'habitant et son territoire.

c) LA POURSUITE DE LA VALORISATION DES ENTREES DE VILLE

La découverte et la compréhension du territoire se fait principalement à partir d'espaces stratégiques qui révèlent les grandes composantes géographiques et les caractéristiques des séquences naturelles ou bâties traversées. Préserver l'attractivité du territoire, c'est garder la cohérence et la lecture de ces séquences ou itinéraires, tout en intégrant de manière harmonieuse la nouvelle production urbaine. Par ailleurs, tout ce qui contrarie le postulat de qualité que l'on associe aux paysages de l'agglomération tourangelle doit être traité.

■ Saint-Cyr-Sur Loire constitue la porte d'entrée Nord du cœur métropolitain et dispose ainsi de plusieurs façades qui vont au fur et à mesure de leur aménagement introduire l'espace urbain. C'est également une ville de Loire avec une large façade sur le fleuve.

C'est pourquoi le PADD attache une attention particulière à la qualité de l'aménagement le long des itinéraires stratégiques.

3.2 LA VALORISATION DES IDENTITES URBAINES DE LA VILLE

Saint-Cyr-sur-Loire en cinquante ans, est passée du statut de "village" à celui de pôle urbain du cœur métropolitain destiné à poursuivre sa croissance et son rayonnement. Cette transformation et l'entretien de ce statut conduisent à mettre en œuvre des principes fondamentaux dans la politique d'aménagement de la ville :

- rester vigilant dans la préservation de ce qui fait l'identité bâtie de la ville ;
- préserver, entretenir, prolonger l'identité locale à travers des actions (celle de la ville parc), à travers la maîtrise des opérations de renouvellement urbain. Ce qui appelle une gestion contextualisée des formes urbaines et des densités.

a) LA PROTECTION DE LA TRAME BATIE REFERENTE (IDENTITAIRE) ET DE LA STRUCTURE DES QUARTIERS

Dans un contexte de croissance urbaine accélérée pour répondre aux besoins toujours plus nombreux et diversifiés, le paysage bâti se modifie constamment au gré de l'insertion de nouvelles fonctions urbaines (habitat, économie, infrastructure, équipement). Cette mutation, positive en soi, car elle témoigne d'une attractivité de la Métropole, doit pour autant être maîtrisée de manière à ce qu'elle n'aboutisse pas à une perte de repères au regard de ce qui caractérise les identités paysagères locales.

C'est dans cette perspective que le PADD propose une approche patrimoniale renforcée, destinée à conserver la lecture distincte des typologies d'habitat de référence. Il s'agit d'une démarche visant non pas à interdire toute évolution de la structure bâtie, mais de faire en sorte que les nécessaires adaptations ou renforcement de la structure urbaine puissent rester compatibles et garder lisibles, le bâtiment, la séquence bâti ou le quartier dans sa typologie de référence.

Cette reconnaissance qui permettra de guider et de maîtriser l'adaptation du tissu bâti patrimonial à l'évolution des modes de vie et des besoins correspondants concerne notamment :

- les villas du bord de Loire ;
- le lotissement Cottage Park,...
- les propriétés-parcs ;
- les organisations bâties rurales anciennes ;
- les éléments ponctuels de la trame bâtie : longères, maisons bourgeoises, granges, murs de propriétés en pierre, spécimen des années 30,...

Cette approche patrimoniale se traduit par des zonages spécifiques (zones UC, UP, Np) et par la mise en œuvre de servitudes de protection visées à l'article L151-19 du code de l'urbanisme.

Elle est rendue d'autant plus nécessaire que le renouvellement urbain et la maîtrise de la consommation d'espace supposent de réinvestir la ville avec l'enjeu fort de restructurer sans dénaturer.

Enfin, le label Unesco du Val de Loire consacre de fait le niveau de qualité du cœur métropolitain. Il doit être entretenu et servir de référence pour la poursuite d'un urbanisme de projets vertueux.

Par ailleurs, le PADD prend en compte "les temps de la ville" considérant que certains d'entre eux n'ont pas vocation à évoluer à l'échéance du PLU au regard de l'âge du bâti ou des plans de composition. C'est pourquoi la volonté est d'assurer, au sein de cette trame bâtie, les équilibres existants en termes d'organisation et de présence du végétal. Cela suppose une gestion équilibrée des densités et des emprises au sol en évitant l'urbanisation inopportune en second rang et en maintenant un rapport d'équilibre à l'échelle de la parcelle entre le bâti et le végétal.

b) LE RENOUVELLEMENT ET LE RESPECT DES IDENTITES DE QUARTIER

Dans un contexte de nécessaire limitation de la consommation d'espace, le projet doit prendre soin d'éviter les effets négatifs d'une densification urbaine généralisée et non maîtrisée. Il conviendra de garder un rapport d'équilibre entre l'espace bâti et l'espace non bâti dans la diversité de ses composantes, là où s'exprime le végétal. Il s'agit d'un enjeu vital pour faciliter l'intégration des habitants dans un processus acceptable d'intensification de la ville, tout en atténuant les effets d'îlots de chaleur.

C'est pourquoi le PADD vise à poursuivre le processus de renouvellement de la ville sans pour autant altérer les espaces bâtis représentatifs de son identité.

Cela amène donc à cibler l'exploitation du potentiel foncier et de renforcer la trame urbaine par des opérations diversifiant les types d'habitat avec pour principaux objectifs de :

- poursuivre les opérations de restructurations urbaines le long des axes structurants (boulevard Charles de Gaulle, avenue de la République, rue de la Ménardière) ;
- d'investir certains cœurs d'îlot tout en restant compatibles avec le paysage urbain environnant ;
- de restructurer d'autres espaces bâtis obsolètes ou inadaptés en termes de formes ou de fonctions.

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

Concernant le boulevard Charles de Gaulle, la ville de Saint-Cyr-sur-Loire a entrepris depuis une vingtaine d'année une restructuration progressive de l'ensemble de cet axe historiquement routier devenu aujourd'hui un véritable boulevard urbain à l'image d'une entrée de ville et entrée métropolitaine. Cet axe majeur pénétrant la commune du Nord-Ouest au Sud-Est a progressivement changé de visage et contribué par les aménagements réalisés à renforcer son attractivité depuis plus de dix ans.

Cet aménagement a consisté en la réfection de la voirie avec les réseaux, l'aménagement d'espaces paysagers, l'aménagement de contre-allées sécurisées permettant tant dans la partie économique que dans la partie urbaine de mettre en sécurité les différents usagers tout en leur offrant un meilleur cadre de vie qu'il soit économique ou d'habitat. De nouvelles activités sont ainsi apparues d'autres se sont restructurées en s'appuyant sur ces nouveaux équipements. Il en a été de même pour la partie urbaine du boulevard où plusieurs opérations de logements ont vu le jour, permettant aux résidents de bénéficier d'un cadre de vie agréable en retrait de cette voie passagère et de bénéficier de commerces et services en pied d'immeubles.

Il s'agit d'une opération d'aménagement progressive de rédefinition de cette armature urbaine qui doit être poursuivie pour les années à venir d'autant plus qu'elle constituera un axe majeur de desserte en transports en commun. Ainsi les aménagements prévus permettent d'anticiper au mieux et pour tous les usagers l'arrivée du prolongement de la future ligne de Tramway.

Ce renouvellement urbain doit également être l'occasion :

- d'assurer la continuité du réseau viaire et notamment les circulations douces (piétons, vélos) en remaillant les cœurs d'îlots ;
- de mettre en relation les différentes strates ou quartiers de la ville ;
- de participer au rapprochement des fonctions urbaines en développant l'habitat à proximité des commerces et des services et limiter ainsi les déplacements automobiles.

c) LA POURSUITE DU DEVELOPPEMENT RESIDENTIEL DANS LA DIVERSITE DES FORMES ET DES DENSITES

Les sites communaux de développement sont aujourd'hui définis et contenus dans une enveloppe urbaine dont les contours ont été définis depuis plus de 15 ans et dont la mise en œuvre s'effectuera à travers des procédures maîtrisées de zone d'aménagement concerté (ZAC). Leur dimensionnement répond aux objectifs de production de logement d'une ville du cœur métropolitain.

Ces choix territoriaux confirmés dans le PLU résultent du croisement de plusieurs critères :

- la cohérence avec la ville construite avec la volonté d'articuler physiquement et fonctionnellement les nouveaux quartiers au noyau urbain existant ;
- la volonté de préserver la ceinture verte de la ville notamment composée par ses vallées secondaires (Choisille, Perrée) ;
- la faculté de protéger et de composer avec les paysages remarquables de la commune (coteaux de la Loire).

Par ailleurs cette production urbaine qui s'effectuera à enveloppe presque constante et mobilisera principalement les sites de la Ménardière-Lande-Pinauderie, la Croix de Pierre, la Haute Vaisprée concerne des espaces aux potentiels et aux enjeux différents. C'est pourquoi le PADD rappelle la nécessité de tenir compte, dans les principes d'aménagement, de leur localisation au sein de l'espace urbain et du contexte environnant.

3.3 UNE VILLE TOUJOURS ACTIVE ET ATTRACTIVE POUR LES HABITANTS PRESENTS ET FUTURS

a) UNE OFFRE DE LOGEMENT POUR SATISFAIRE L'ENSEMBLE DES BESOINS

Forte de son attractivité de commune ligérienne du cœur métropolitain, Saint-Cyr-sur-Loire a vu sa population croître de manière régulière et compte aujourd'hui 16.666 habitants. Elle constitue ainsi la 3^{ème} commune du département en termes de poids démographique. Cela témoigne d'une attractivité liée à la fois à la qualité du cadre de vie, à la présence de grands équipements publics et au maillage du territoire par un tissu économique diversifié pourvoyeur d'emplois.

En termes de structure, la population se caractérise par :

- une taille moyenne des ménages qui diminue mais reste au-delà de 2 personnes par ménage ;
- un vieillissement avec l'augmentation de la part des 60 ans et plus ;
- une grande majorité de ménages de 1 et 2 personnes.

Le parc de logements composé de plus de 8.500 unités a fortement progressé en lien avec les grandes opérations d'aménagement (ZAC de la Ménardière, restructuration du boulevard Charles de Gaulle, Cœur de Ville, Konan...) à un rythme de 100 logements par an en moyenne.

Il se caractérise principalement par un équilibre entre habitat individuel (51 %) et habitat collectif et la présence d'une majorité de grands logements (39% de 5 pièces et plus).

Dans ce contexte les axes du PADD intègre les enjeux suivants :

- le maintien d'un dispositif foncier permettant de supporter une production importante correspondant à sa situation de ville du cœur métropolitain ;
- le maintien des grands équilibres démographiques ;
- la diversité du parc de logement pour répondre à tous les besoins ;
- la maîtrise et l'insertion urbaine de la production ;
- l'adaptation des modes d'habiter aux évolutions démographiques et aux enjeux environnementaux.

Il est souhaité que les nouveaux arrivants soient essentiellement des familles, qui trouveraient dans l'offre locale un moyen de poursuivre leur parcours résidentiel.

Il s'agit donc d'un axe majeur du PADD que de répondre à tous les besoins en logement notamment en ciblant les segments spécifiques du parc, l'ensemble impactant les grands équilibres démographiques et la programmation des équipements.

Cette production doit également être adaptée dans sa typologie afin d'éviter les phénomènes de spécialisation et permettre des parcours résidentiels complets à toutes les échelles.

La variété de l'habitat (maisons de ville, habitat intermédiaire, petits collectifs, parcelles de tailles différentes...) permet d'équilibrer la structure de la population en offrant des logements adaptés à la diversité des situations.

b) UNE OFFRE DE SERVICES ET D'EQUIPEMENTS PROPORTIONNEE

Le diagnostic a montré que la ville disposait d'un maillage d'équipements de haut niveau dont le rayonnement, pour certains d'entre eux, dépassait largement le cadre communal (équipements sportif, de santé et de culture notamment).

Néanmoins, et compte tenu de l'augmentation programmée de la population (en lien avec son statut de ville du cœur métropolitain), de l'adaptation nécessaire aux évolutions des modes de vie et des évolutions sociodémographiques, des ajustements et des compléments doivent être apportés. Cela concerne :

- la poursuite de l'équipement numérique du territoire dans le cadre de la politique d'agglomération ;
- la création d'un troisième groupe scolaire. Il s'agit de regrouper sur le site de Montjoie, propriété de la commune, les élèves des 4 écoles de République, Anatole France, Jean Moulin et Honoré de Balzac. Cela correspond à un programme de 12 classes (7 en élémentaire et 5 en maternelle) accompagné des équipements et services périscolaires adaptés à cette capacité pour une surface de locaux estimés à plus de 4 000m².

- l'accroissement de l'offre d'hébergement pour personnes âgées avec la construction de l'EHPAD (Établissement pour l'Hébergement des Personnes Âgées Dépendantes) positionné le long du boulevard Charles de Gaulle (projet en cours de réalisation) ;
- la transformation de l'ancienne ferme de la Rablais en équipement de loisirs. La ville a entrepris la réhabilitation des anciens bâtiments d'activités équestres et agricoles pour renforcer son offre d'équipements de loisirs avec l'aménagement de salles d'accueil pouvant recevoir du public dans le cadre de manifestations diverses.

c) UN PROJET QUI PREND EN COMPTE LE RISQUE D'INONDATION

Le territoire de la ville de Saint-Cyr-sur-Loire fait partie du périmètre du Territoire à Risque d'Inondation important (TRI) du secteur de Tours. Et même si la ville ne subirait pas d'impacts majeurs en cas d'une crue de grande ampleur de la Loire en dehors de ses franges Sud et Ouest la prise en compte du risque constitue un objectif du PADD dans la perspective notamment de diminuer la vulnérabilité des biens et des personnes exposés.

3.4 UNE VILLE TOUJOURS ACTIVE ET ATTRACTIVE POUR L'ACTIVITE ECONOMIQUE

a) EQUATOP, SITE METROPOLITAIN DE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE

Bénéficiant d'une forte attractivité résidentielle, Saint-Cyr-sur-Loire constitue également un pôle économique du cœur métropolitain attirant de nombreux actifs de la Métropole.

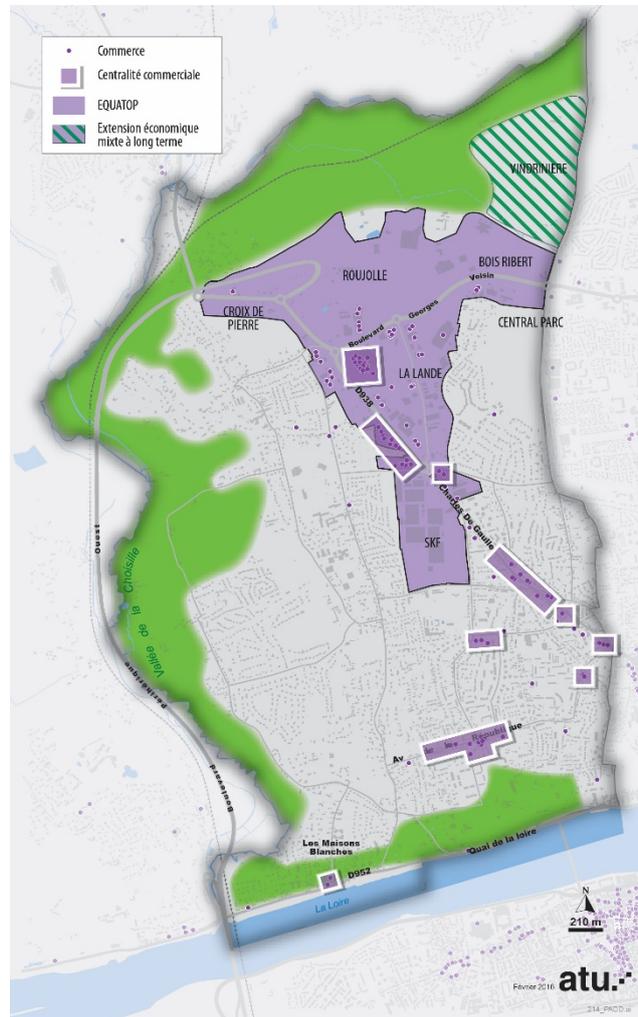
Cette force économique s'apprécie notamment à travers les 7.000 emplois et les 6.645 actifs répertoriés sur la commune, la présence d'une industrie de pointe au cœur de la ville (SKF), et la structuration progressive du projet Equatop.

Renforcer les fonctions économiques sur des espaces stratégiques constitue l'un des enjeux majeurs pour développer l'attractivité de la Métropole et participer à son positionnement interrégional dans un rapport de complémentarité avec les autres pôles du Grand Ouest.

Par ailleurs, la progression du nombre d'emplois doit pouvoir s'inscrire en cohérence avec la politique de l'habitat pour renforcer les équilibres territoriaux et rapprocher les fonctions urbaines. L'ensemble pouvant avoir un impact positif sur les migrations domicile/travail.

La place accordée par le PADD à l'économie s'inscrit donc dans une triple perspective :

- Renforcer les capacités d'accueil d'entreprises à partir de la mise à disposition d'un foncier de qualité et bien situé. L'accessibilité par le périphérique, le positionnement en entrée de Métropole sur des axes majeurs (RD959, Boulevard A. Georges Voisin) font ainsi du quart Nord/Est de la ville un secteur à forte attractivité économique à l'échelle de la Métropole. Le foncier dédié aux activités existantes et futures représente 262 hectares soit près de 20% de la superficie communale.
- Promouvoir, dans un contexte fortement concurrentiel, la qualité d'aspect des sites d'activités, et plus globalement la recherche de la meilleure intégration dans l'environnement (développer le concept de "ville parc").
- Œuvrer pour le maintien et l'accueil de fonctions et d'équipements renforçant le positionnement métropolitain : SKF et les équipements de santé sont, parmi d'autres, des activités s'inscrivant dans ce registre qualitatif.



b) LES SERVICES ET LES EMPLOIS ET L'ACTIVITE COMMERCIALE AU SEIN DES QUARTIERS POUR CONFORTER LA VIE DE PROXIMITE

Saint-Cyr-sur-Loire ne dispose pas d'un centre-ville classique.

La vie citadine s'organise à partir :

- d'un pôle d'intérêt métropolitain : Equatop ;
- des cœurs de quartiers actifs et vivants : les Fosses Boissées, les Maisons Blanches, l'avenue de la République, le boulevard Charles de Gaulle...;
- des pôles d'équipements sportifs, culturels, scolaires,...



Préserver et renforcer la mixité des fonctions sur le territoire de la ville constitue l'un des enjeux majeurs pour maintenir l'équilibre des quartiers où chaque pôle possède ses spécificités et ses enjeux propres de restructuration ou de développement. C'est ce qu'affirme le PADD dans ses axes 3B et 4C.

Il s'agira, selon les cas, d'orienter les actions pour maintenir et consolider l'existant notamment l'avenue de la République (dans le cadre de l'opération Cœur de Ville 2) et le long du boulevard Charles de Gaulle au fur et à mesure de la restructuration des espaces bâtis. Il s'agira également de favoriser le développement d'une offre proportionnée au regard de l'augmentation de la population estimée notamment par la mise en œuvre du PLH et dans la perspective de l'atteinte des objectifs quantitatifs du SCoT.

En ce sens, tout doit être mis en œuvre pour favoriser le fonctionnement des pôles de proximité : organiser le stationnement, sécuriser et rendre attractifs les cheminements piétons, renforcer la qualité architecturale et urbaine (l'attractivité visuelle). Le principe d'aménagement de contre-allées, zones apaisées, retenu, contribue à la sécurisation des différents usagers (piétons, vélos, voitures) et permet une meilleure qualité de vie des résidents dont les logements se situent en retrait de la voie de circulation.

3.5 LA PROMOTION D'UNE MOBILITE EFFICACE ET NON NUISANTE

Le PLU de Saint-Cyr-sur-Loire s'attache à poser un cadre destiné à maîtriser des besoins en matière de déplacement et de circulation automobile.

Tel que le montre le diagnostic, l'utilisation de la voiture particulière reste majoritaire dans les déplacements des Saint-Cyriens pour tous motifs.

C'est pourquoi, la ville entend poursuivre les actions et utiliser tous les leviers visant à développer les autres modes de déplacement (les transports collectifs et les circulations douces). Elle souhaite également organiser la production urbaine de telle sorte qu'elle serve cet objectif (poursuivre

le renouvellement urbain pour rapprocher les fonctions urbaines et limiter les distances dans les déplacements quotidiens).

Cette volonté de diversification s'inscrit naturellement dans les axes prioritaires du plan climat visant à limiter l'émission des gaz à effet de serre et participe à la mise en œuvre du PDU (Axe 1 : donner la priorité aux modes alternatifs à la mobilité motorisée individuelle).

a) CONCERNANT LES CIRCULATIONS DOUCES

La Ville souhaite poursuivre ses actions visant à développer les circulations douces. C'est pourquoi le PADD se donne pour objectifs d'améliorer et de compléter l'offre en itinéraires de déplacements doux :

- à travers les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) qui proposent systématiquement de nouveaux parcours ;
- en mettant en valeur par un traitement qualitatif l'espace public favorisant les déplacements de proximité ;
- en complétant à l'échelle de la commune les grands itinéraires pour valoriser les accès aux grands espaces de Nature (Choisille/Perrée...).

b) CONCERNANT LES TRANSPORT EN COMMUN

La ville, par sa situation au cœur de la Métropole et la présence d'équipements et de fonctions de niveau métropolitain, dispose d'un véritable potentiel pour le développement des transports en commun.

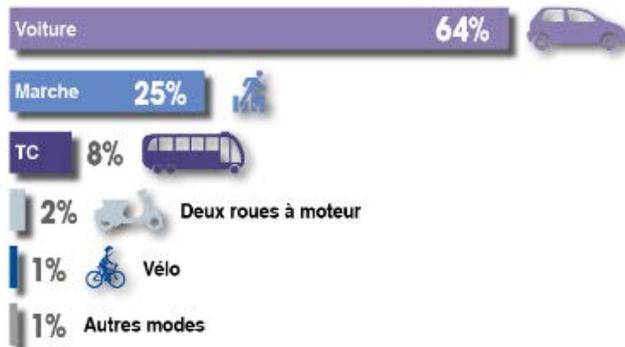
Depuis 2009, l'offre sur la commune s'est renforcée avec un tronç commun de 3 lignes (lignes 14, 18 et 12) assurant principalement la liaison entre le boulevard Charles de Gaulle et les pôles de centralité de la ville (Fosses Boissées, avenue de la République...).

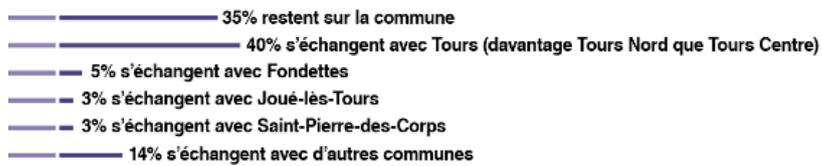
À l'échelle de la Métropole, le boulevard Charles de Gaulle constitue un axe structurant majeur pour accueillir une future ligne forte du réseau de transport en commun, via une Ligne à Haut Niveau de Service (LHNS) ou le prolongement de la ligne de Tramway depuis la Tranchée, à destination des Saint-Cyriens, permettant de capter et d'organiser le rabattement des migrations pendulaires du Nord-Ouest du département et assurant la desserte des sites et équipements à fort potentiel de rayonnement.

L'aménagement du principe de contre-allée apporte ainsi une meilleure sécurisation pour les différents usagers (piétons, vélos, voitures), permet une meilleure accessibilité aux commerces situés en rez-de-chaussée de ces constructions et une meilleure qualité de vie des résidents. Ces contre-allées permettent à plus ou moins long terme l'intégration du prolongement futur de la ligne de tramway sur le boulevard Charles de Gaulle sans modification majeure de l'emprise du boulevard tout en préservant les fonctionnalités de chaque type d'usages.

C'est dans cette perspective que le PADD promeut la mise en cohérence des politiques d'urbanisme et de déplacement en poursuivant notamment la densification du boulevard sur la base d'une mixité de fonctions et laisse la possibilité d'aménager un pôle d'échanges multimodal à l'entrée Ouest de la ville.

Comment se déplacent les Saint-Cyriens ?



c) CONCERNANT LES INFRASTRUCTURES DE DEPLACEMENTS**Près de 75 000 déplacements sur la commune**

Tel que mentionné dans le diagnostic, Saint-Cyr-sur-Loire est le lieu de 75.000 déplacements quotidiens.

C'est pourquoi le projet de développement communal est indissociable d'un renforcement de son maillage viaire et dans la continuité du réseau existant

Le PADD s'attache à compléter son réseau de voiries pour fluidifier et faciliter la mobilité dans la perspective de l'augmentation du nombre de déplacements corrélativement aux objectifs d'accueil de nouveaux ménages et de la mise en œuvre du projet de développement économique "Equatop".

Cela concerne principalement le maillage de voiries sur le plateau Nord qui se complètera au fur et à mesure des grandes opérations d'urbanisme menées dans le cadre de zone d'aménagement concertée (ZAC) : ZAC de la Roujolle, de la Croix de Pierre, Bois Ribert et Ménardièrre-Lande-Pinauderie.

4. UN PADD QUI S'INSCRIT DANS UN PROCESSUS DE CONSOMMATION D'ESPACE MAITRISE

Commune résidentielle disposant d'un fort niveau d'équipement et d'un potentiel économique majeur à travers la mise en œuvre du projet économique, Saint-Cyr-sur-Loire est appelée à poursuivre un développement urbain répondant à son statut de ville du cœur métropolitain. Ce processus de croissance urbaine destiné entre-autres à accueillir au minimum entre 1.500 et 1.800 logements supplémentaires d'ici 2030 doit se faire à travers un processus d'aménagement maîtrisé destiné à préserver les caractéristiques identitaires locales.

En fonction de l'article L.151-4 du Code de l'urbanisme, le rapport de présentation :

- analyse la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis, en tenant compte des formes urbaines et architecturales ;
- expose les dispositions qui favorisent la densification de ces espaces ainsi que la limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles ou forestiers ;
- justifie les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain compris dans le projet d'aménagement et de développement durables.

4.1 L'ESTIMATION DU POTENTIEL DE DENSIFICATION

a) LE POTENTIEL DE DENSIFICATION IDENTIFIE DANS LES QUARTIERS

Compte tenu de leurs caractéristiques morphologiques, architecturales ou géographiques, les quartiers ne présentent pas les mêmes potentiels en termes de restructuration ou de densification. Par ailleurs, l'évolution de la ville en dehors des sites patrimoniaux obéit à des cycles qu'il convient de prendre en compte afin de ne pas perturber de manière inopportune des structures de quartiers par des évolutions urbaines mal contrôlées.

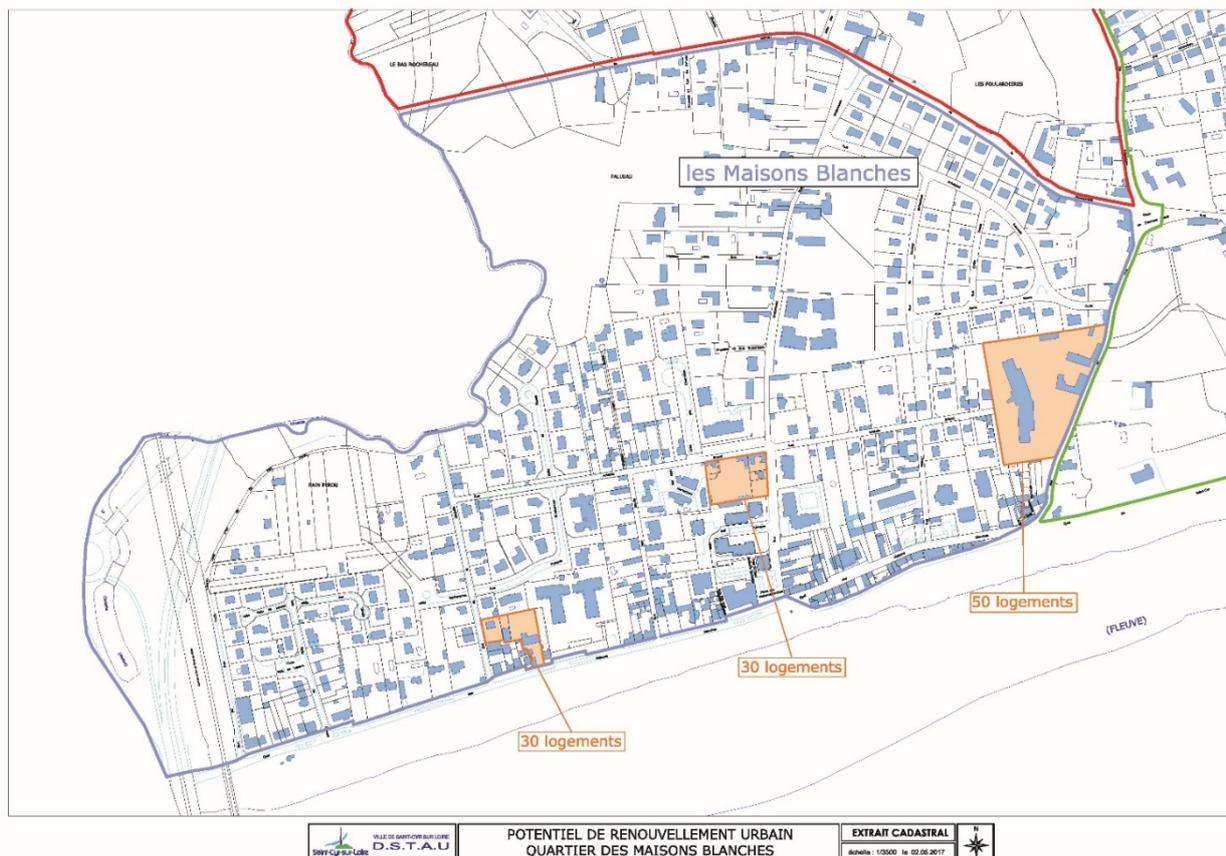
Le choix des sites considérés comme potentiellement mutables ou densifiables résulte donc d'un croisement de critères au titre desquels on peut citer :

- le caractère obsolète de la trame bâtie ou des équipements ;
- la délocalisation de certaines activités (équipements médicaux notamment) ;
- la localisation du site au sein de la trame urbaine (bordures des axes structurants...);
- les potentiels en termes de surfaces et la faisabilité de l'opération de renouvellement.

AVERTISSEMENT : le potentiel identifié ci-après reste un potentiel théorique (relevant dans certains cas d'un exercice de prospective) qui peut ne pas être forcément mobilisé à l'échéance du PLU.

Par ailleurs, l'analyse présentée ci-après comprend également le potentiel mobilisable et considéré comme espace de renouvellement au titre du SCoT, car localisé à l'intérieur de l'empreinte urbaine.

b) LES MAISONS BLANCHES



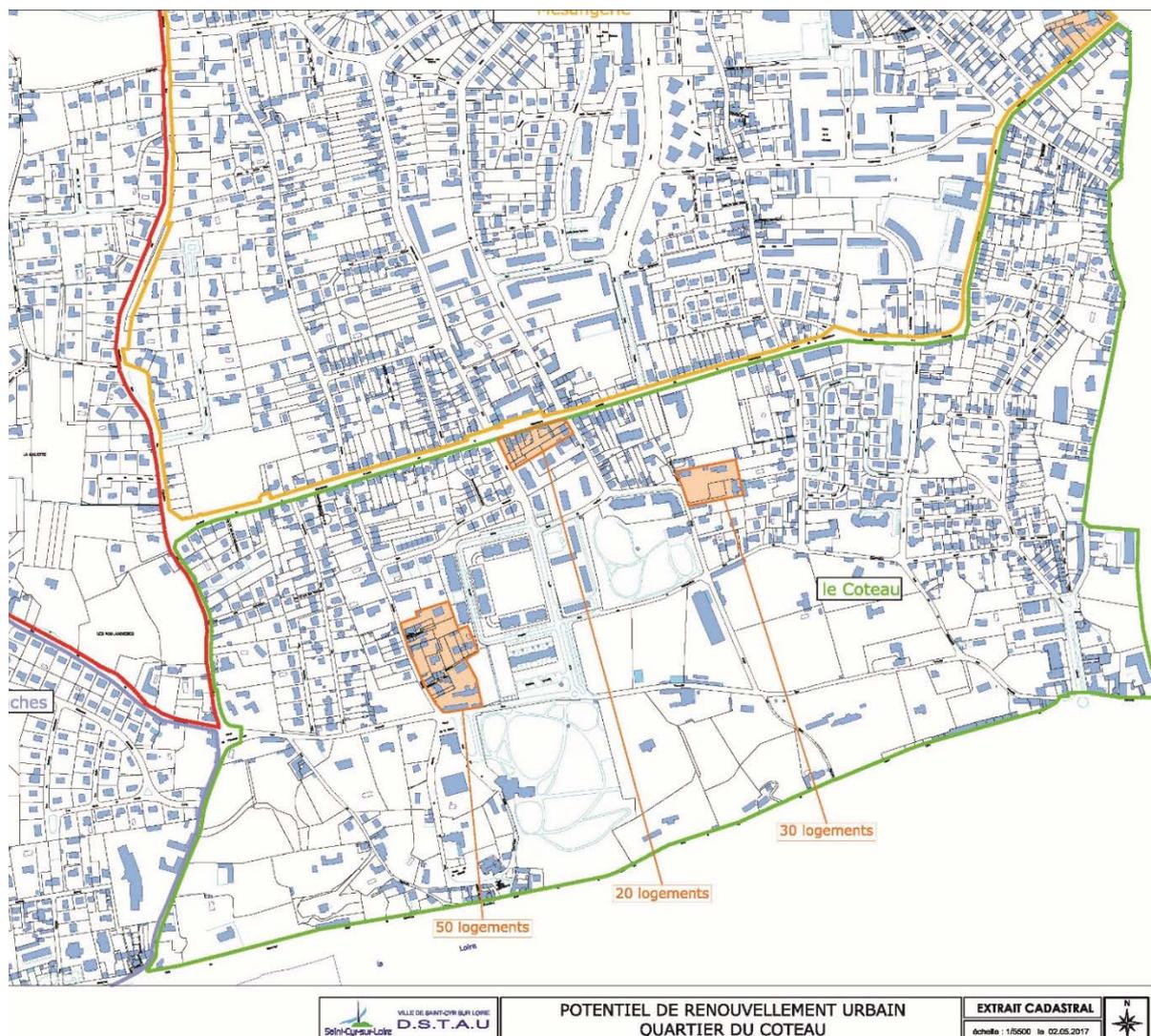
Le quartier des Maisons Blanches a fait l'objet de plusieurs opérations de rénovation/densification urbaine depuis plus de 15 ans avec notamment la réalisation de projets importants d'habitat collectif : dans le prolongement de la rue Brocheriou, dans le cadre du réaménagement et de la reconstruction du front bâti quai des Maisons Blanches, et rue Bretonneau où la trame bâtie s'est renforcée (2 programmes de logements récents : résidences Saint Fiacre et Trianon).

Les principales perspectives d'évolution concernent :

- le départ à moyen terme de l'équipement médical localisé entre la rue Aristide Briand et la rue du Coq. Le foncier, une fois libéré et réorganisé, permettra de renforcer le parc de logement dans un site de grande qualité et d'établir une nouvelle liaison Est-Ouest pour les circulations douces ;
- la poursuite de la restructuration des quais de la Loire avec une opération de logements collectifs projetée à l'angle des quais des Maisons Blanches et de la rue de la Choisille ;
- la restructuration de l'îlot bâti situé à l'angle Sud-Ouest de la rue Bretonneau et de la rue Aristide Briand, dans le prolongement de l'opération d'habitat collectif réalisée récemment au Nord du site (résidence Saint Fiacre) (périmètre d'étude n°2).

Pour le reste, la volonté est d'assurer la stabilité de la trame bâtie existante au regard à la fois de son caractère patrimonial (zones UC et UP) et de la volonté de maintenir un rapport d'équilibre minéral/végétal en limitant strictement l'urbanisme de second rang.

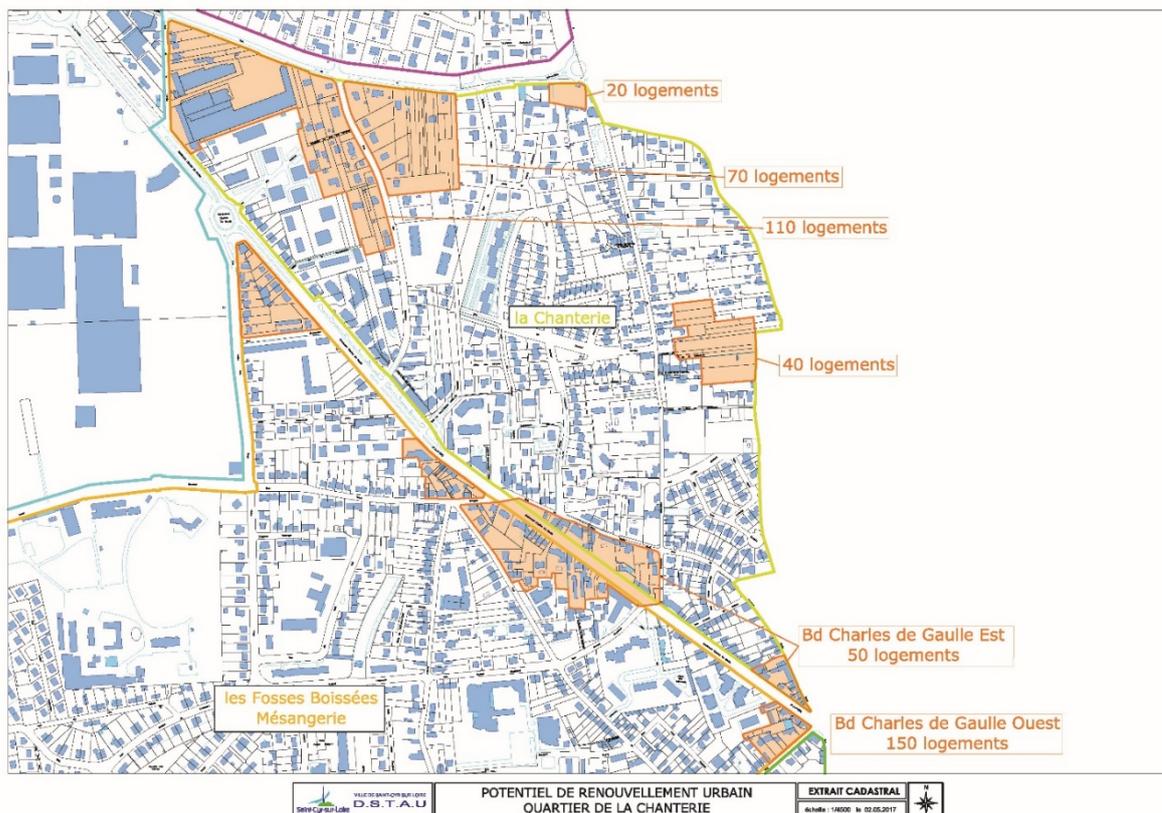
Cette démarche n'exclut toutefois pas d'autres opérations de restructuration dès lors qu'elles restent compatibles avec les objectifs ci-avant exprimés.

c) LE COTEAU

Compte tenu de sa sensibilité urbaine et paysagère (coteaux répertoriés comme sites classés et inscrits), cet ensemble urbain patrimonial présente un potentiel de mutabilité limité. Deux grandes opérations de restructuration urbaine ont déjà été réalisées avec le Cœur de Ville 1 et la recomposition de l'entrée Sud-Est de la ville le long de la rue Henri Lebrun.

Néanmoins, à l'échéance du PLU, plusieurs sites vont font faire l'objet d'une densification :

- la partie Sud-Est de la rue Anatole France en extension de l'opération Cœur de Ville 1. Cette opération (Cœur de Ville 1bis) s'appuie notamment sur le départ de l'école Honoré de Balzac dans le cadre de la construction du troisième groupe scolaire ;
- le site de Montjoie au Sud de l'avenue de la République, avec la construction du troisième groupe scolaire réunissant les écoles maternelles et primaires République, Anatole France, Jean Moulin et Honoré de Balzac ;
- la densification d'un cœur d'îlot bâti situé dans le prolongement Sud du site de Montjoie ;
- la façade Sud de l'avenue de la République à l'angle des rues Louis Blot et Victor Hugo (face à l'école République) (périmètre d'étude n°1).

d) LA CHANTERIE

Le quartier s'établit entre le boulevard Charles de Gaulle et la rue des Bordiers (située sur la ville de Tours). Il se caractérise par une diversité de séquences dont certaines d'entre elles présentent un caractère patrimonial.

Le long de la rue de la Chanterie, on note la présence d'hôtels particuliers ou de grosses maisons bourgeoises, des traces de Bordes et des vieux ensembles de bâtiments ruraux.

Cette séquence se caractérise également par une ambiance végétale très perceptible constituée par des cœurs d'îlots non bâtis et des parcelles libres en second rang.

Le long de du boulevard Charles de Gaulle et de la rue de la Ménardière, l'évolution de la trame bâtie doit permettre de reconfigurer les fronts urbains le long des axes structurants de la ville.

Au regard de ces caractéristiques et de ces enjeux, le potentiel de restructuration / densification porte principalement sur les sites suivants :

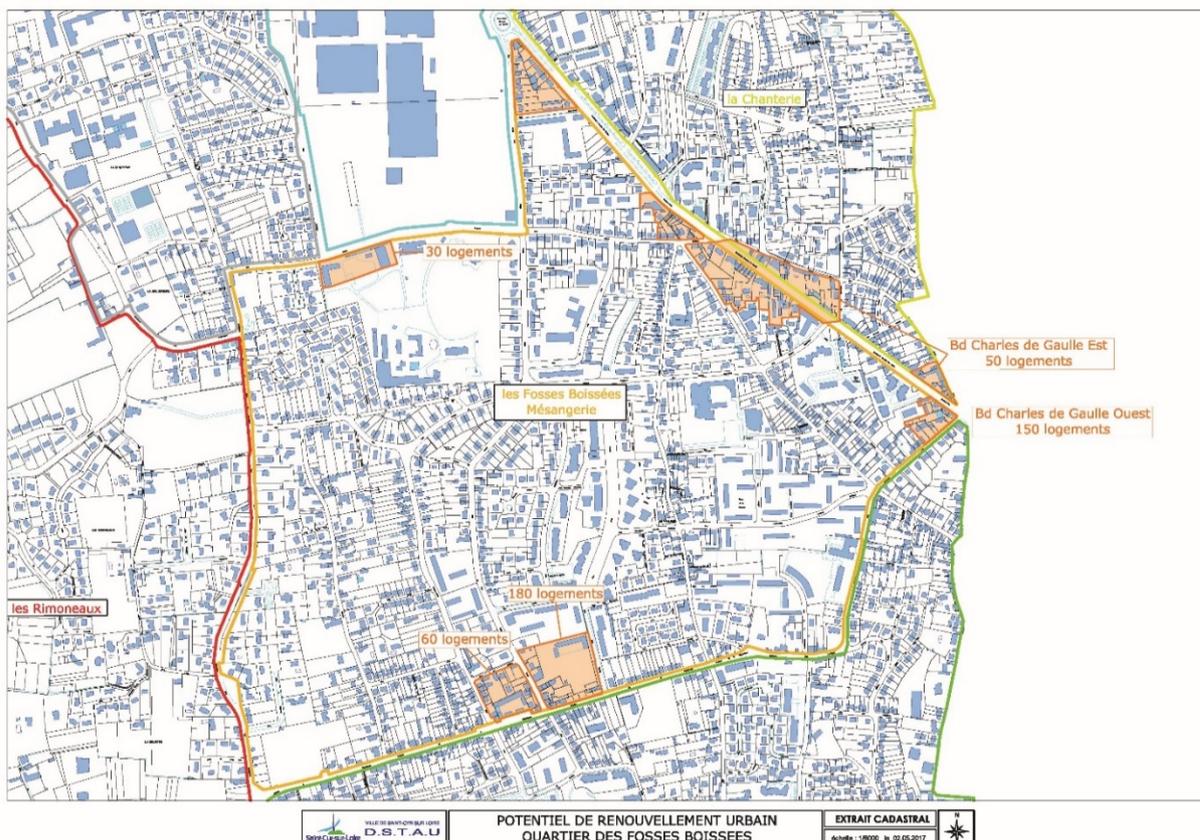
- un cœur d'îlot situé entre la rue de la Chanterie (côté Est) et la rue des Bordiers avec pour objectif d'investir une partie de cet espace libre tout en prenant en compte le caractère végétal des lieux et en recherchant une densité et une échelle du bâti compatible avec la composition des quartiers environnants. Il s'agira également de trouver une cohérence avec les programmes d'habitat de la ville de Tours, développés le long de la rue des Bordiers. Le renforcement du maillage entre la rue de la Chanterie et la rue des Bordiers pour les circulations douces devra également être envisagé ;
- la façade Est urbaine du boulevard Charles de Gaulle : deux séquences de recomposition entre la rue du Docteur Emile Roux et le boulevard en vue d'opérations d'aménagement regroupant de l'habitat et des activités (périmètres d'étude n°9 et 11) ;
- les espaces bâtis localisé à l'Est de la rue des Epinettes, avec pour objectif de poursuivre les programmes de logements collectifs sur la base d'une urbanisation plus douce (en termes de hauteur) autour d'un cœur d'îlot paysager ;
- l'îlot délimité par le boulevard Charles de Gaulle et la rue de la Lande à l'Ouest, la rue de la Ménardière au Nord et la rue des Epinettes à l'Est. L'évolution de ce secteur, à partir du changement de destination des bâtiments à

caractère économique et de la mutation progressive de l'habitat individuel, permettra de renforcer l'offre d'habitat collectif tout en valorisant les façades urbaines principales de la ville ;

- l'angle non bâti délimité par la rue des Bordiers et la rue de la Ménardière avec un enjeu de composition sur une séquence urbaine d'entrée de quartier.

e) **LES FOSSES BOISSEES/ MESANGERIE**

Ce quartier constitue un des espaces majeurs du centre urbain de Saint-Cyr-sur-Loire avec sa large façade sur l'axe principal d'entrée de ville, avec l'avenue de la République dont le rôle d'axe urbain structurant est amené à se renforcer, avec ses sites d'habitat collectifs, avec ses équipements et ses pôles de centralité .



Son évolution urbaine va se poursuivre avec trois axes d'intervention principaux :

La poursuite de la restructuration de la façade Ouest urbaine du boulevard Charles de Gaulle avec :

- la recomposition de l'îlot à l'angle de la rue du Docteur Calmette et du boulevard en vue d'un aménagement d'ensemble regroupant de l'habitat et des activités (périmètre d'étude n° 12 du PLU) ;
- la restructuration de l'îlot délimité par le boulevard Charles de Gaulle, la rue Victor Hugo et la rue Guynemer. Il s'agit d'un espace stratégique car constitutif d'une future séquence urbaine d'entrée de ville, permettant le développement d'opérations d'aménagement regroupant de l'habitat et des activités (périmètre d'étude n°4) ;
- la recomposition de la section bâtie entre la rue Bergson et l'allée des Iris, permettant le développement d'opérations d'aménagement regroupant de l'habitat et des activités (périmètre d'étude n°8) ;
- la recomposition de la section bâtie entre la rue Bergson et la rue Engerand, permettant le développement d'opérations d'aménagement regroupant de l'habitat et des activités (périmètre d'étude n°9) ;
- la construction de l'EPHAD au Sud de la rue Guynemer (opération en cours).

Le renforcement de la centralité autour de l'avenue de la République à partir de deux opérations :

- **Cœur de Ville 2**

Cette vaste opération (180 logements environ) permettra d'étoffer la structure urbaine du quartier avec l'aménagement d'un vaste cœur d'îlot, avec sa façade sur l'avenue de la République et des commerces intégrés en rez-de-chaussée (périmètre d'étude n°6).

- **République**

La réorganisation des équipements scolaires et leur relocalisation au sein d'un même site Montjoie permet de libérer le foncier de l'ensemble des écoles, et notamment de l'école République et d'y envisager sur un plus large périmètre une opération d'habitat collectif (périmètre d'étude n°1).

La valorisation de la façade Sud de la rue Bergson (Ouest de la rue Victor Hugo)

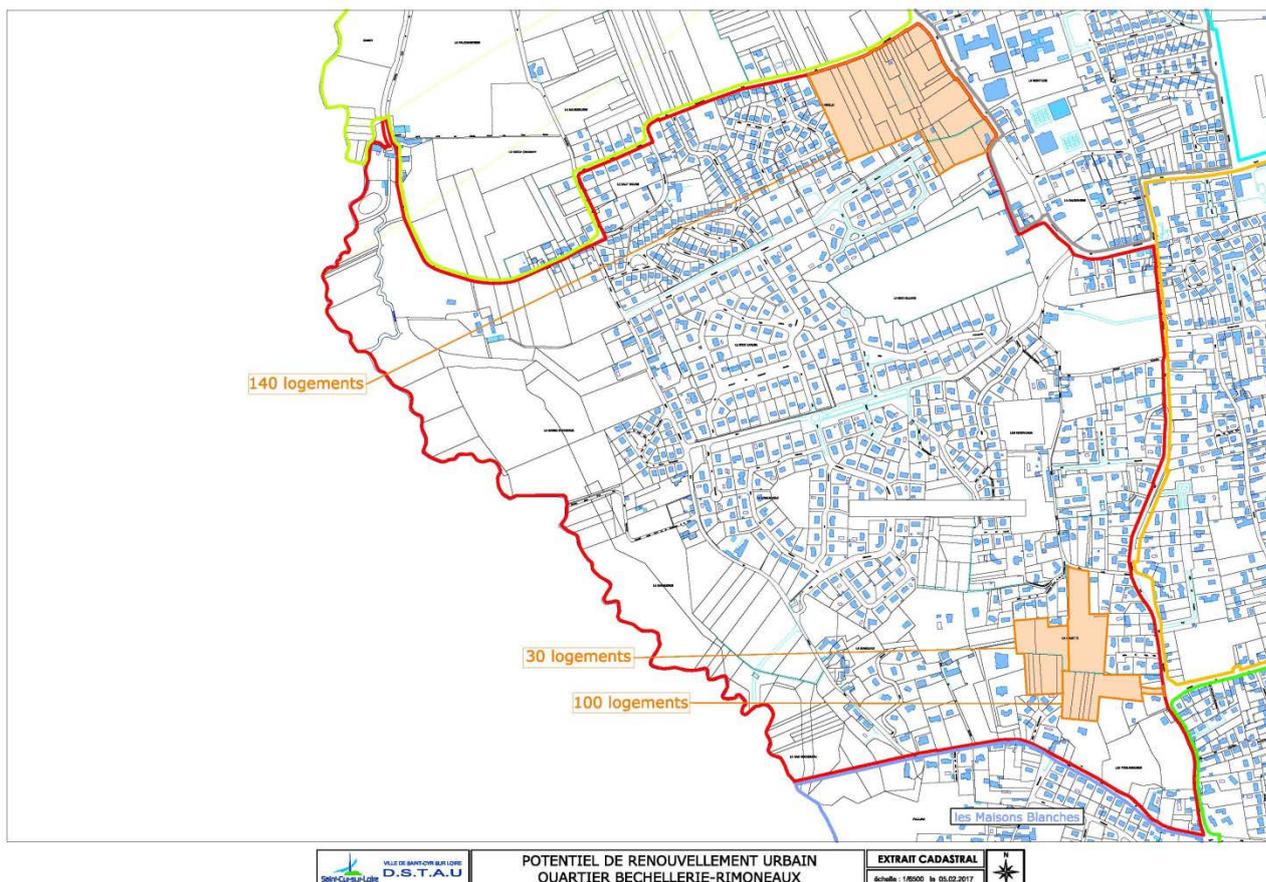
La restructuration des locaux techniques en façade de la propriété de Charantais peut constituer une opportunité pour poursuivre la valorisation de la trame bâtie dans le prolongement des opérations déjà engagées à l'Ouest (rénovation du site de la Clarté, opération d'habitat...).

f) BECELLERIE- LES RIMONEAUX

Une grande partie de ce territoire de l'Ouest de la ville, tournée vers la vallée, présente une grande stabilité à l'échéance du PLU. L'essentiel de la trame urbaine est composé de grandes opérations d'habitat individuel, positionnées de part et d'autre de la rue des Rimoneaux et de l'avenue Georges Pompidou, qui ne présentent pas de potentiel de mutabilité compte tenu de l'âge du bâti (relativement récent) et des plans de composition d'ensemble. Néanmoins, aux franges du quartier, plusieurs sites peuvent faire l'objet de programmes d'habitat.

Cela concerne :

- la partie Sud du site de la Haute Vaisprée ;
- le site de la Gruette dans le prolongement Ouest de l'avenue de la République avec un programme en cours de construction qui constitue la tranche 1 de l'aménagement du secteur. Dans son prolongement, un second site d'urbanisation restera mobilisable à l'échéance du PLU avec également comme objectif de réaliser un cheminement doux pour rejoindre le bas de la vallée de la Choisille ;
- les espaces localisés à l'angle de la rue de Palluau et de la rue d'Amboise. L'abandon de l'emplacement réservé n°27 prévu dans le POS, au profit d'une voie de liaison Est-Ouest (seule est maintenue une circulation douce dans le prolongement de l'avenue de la République vers la vallée), libère un foncier en entrée de ville (par la bretelle de raccordement au périphérique) marqué par une forte présence de la trame végétale à prendre en compte dans l'aménagement du secteur.

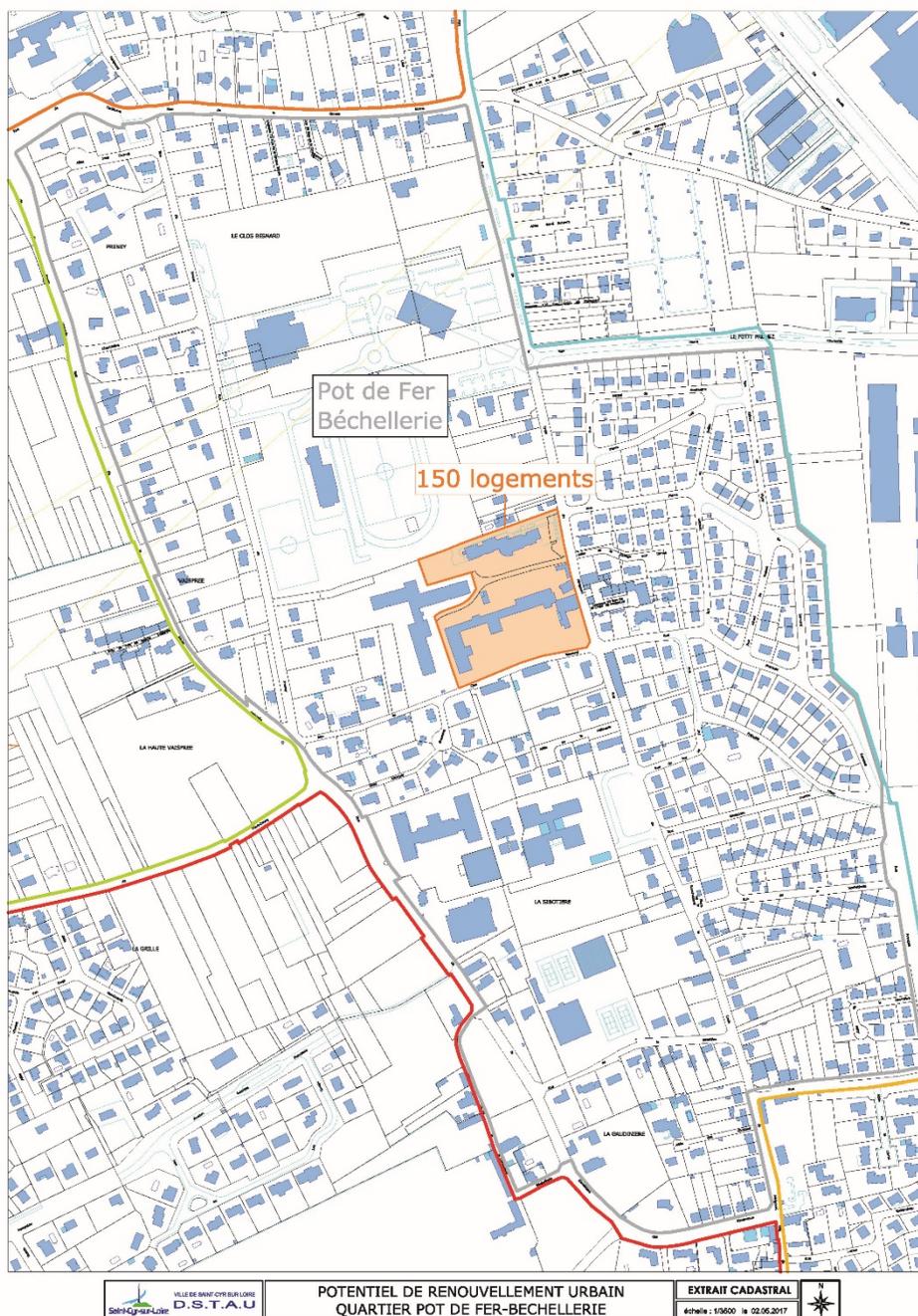


g) POT DE FER/BECHELLERIE

Il correspond à un quartier établi globalement au centre du territoire communal qui se caractérise par une répartition marquée de ses fonctions urbaines avec :

- à l'Ouest de la rue de la Croix de Périgourd, la présence de grands équipements sportifs (stade Guy Drut), culturels (l'Escale), scolaires (collège de la Béchellerie) et de santé ;
- à l'Est de la rue de la Croix de Périgourd, plusieurs opérations d'habitat individuel.

La principale perspective de restructuration urbaine concerne le site d'équipements médicaux (Pôle Santé Mentale), situé à l'angle de la rue du Clos Besnard et de la rue de la Croix de Périgourd, dont une partie est vouée à changer de destination pour de l'habitat.



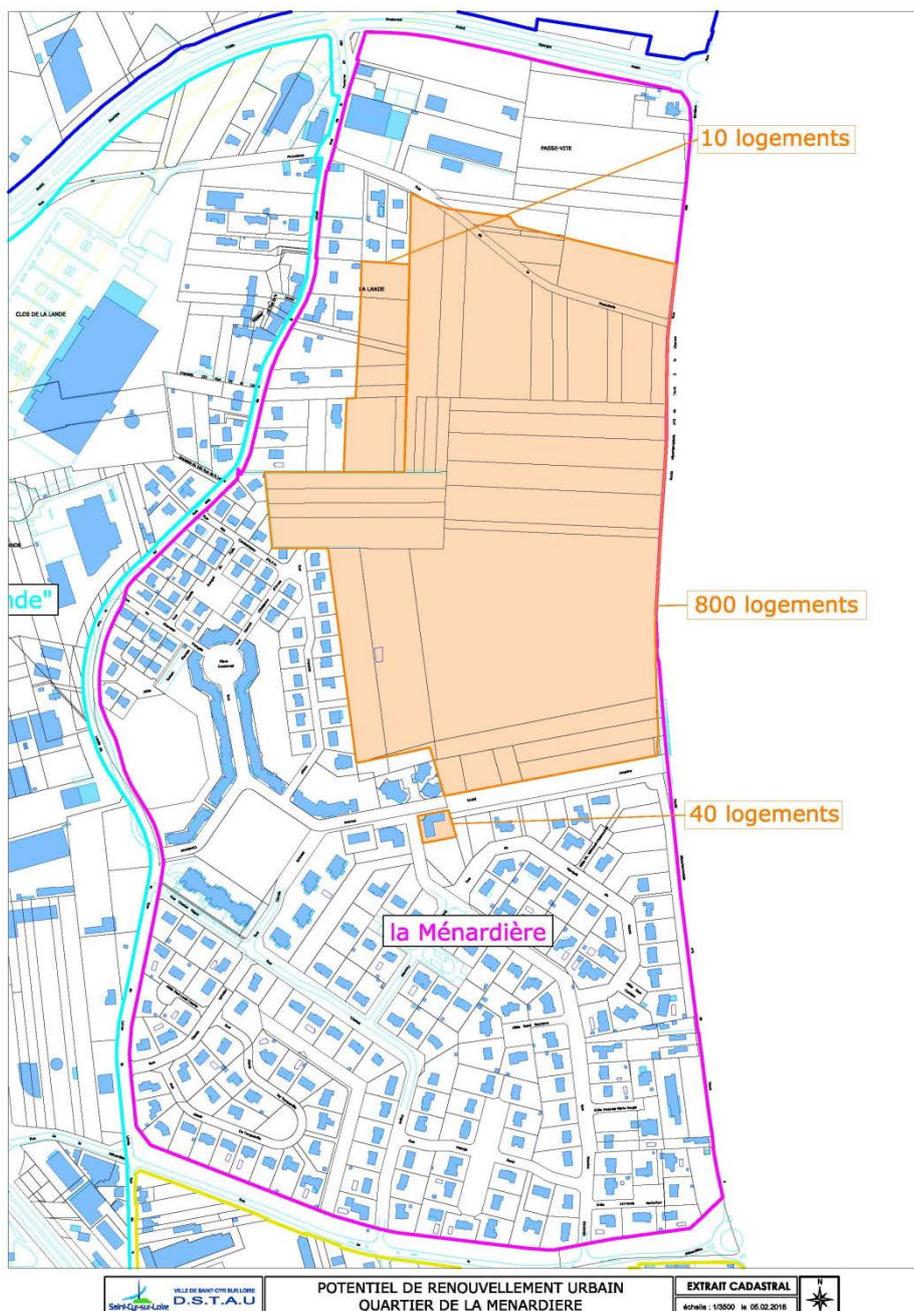
h) LA MENARDIERE

La principale opération urbaine est constituée par la mise en œuvre du vaste programme de la ZAC Ménardière-Lande-Pinauderie (quartier Central Parc), avec la création de 800 logements environ pour la partie habitat et le renforcement du potentiel économique en rive Sud de boulevard André-George Voisin (Parc d'activités Equatop).

Il s'agit d'un site d'intensification urbaine à l'intérieur de l'enveloppe urbaine au sens du SCoT puisqu'il est urbanisé sur 3 cotés.

En dehors de cette opération d'intérêt majeur, des fonds de parcelles localisés entre l'Est de la rue la Lande et le périmètre de la ZAC peuvent être considérés comme des espaces potentiels de densification.

Par ailleurs, les locaux de bureaux, situés en rive Sud de l'avenue André Ampère, sont destinés à changer de vocation au profit d'une opération d'habitat.



i) PRENEY-CHARLOTIERE

Le quartier Preney-Charlotière est marqué par la présence de la vallée de la Choisille et ses pentes faisant l'objet d'une mise en valeur agricole. La partie urbanisée est donc particulièrement restreinte et n'a pas vocation à évoluer fortement en dehors de la confirmation d'une zone à urbaniser inscrite dans le POS et localisée au Nord-Est de la rue du Haut Bourg (site de la Haute Vaisprée Nord).



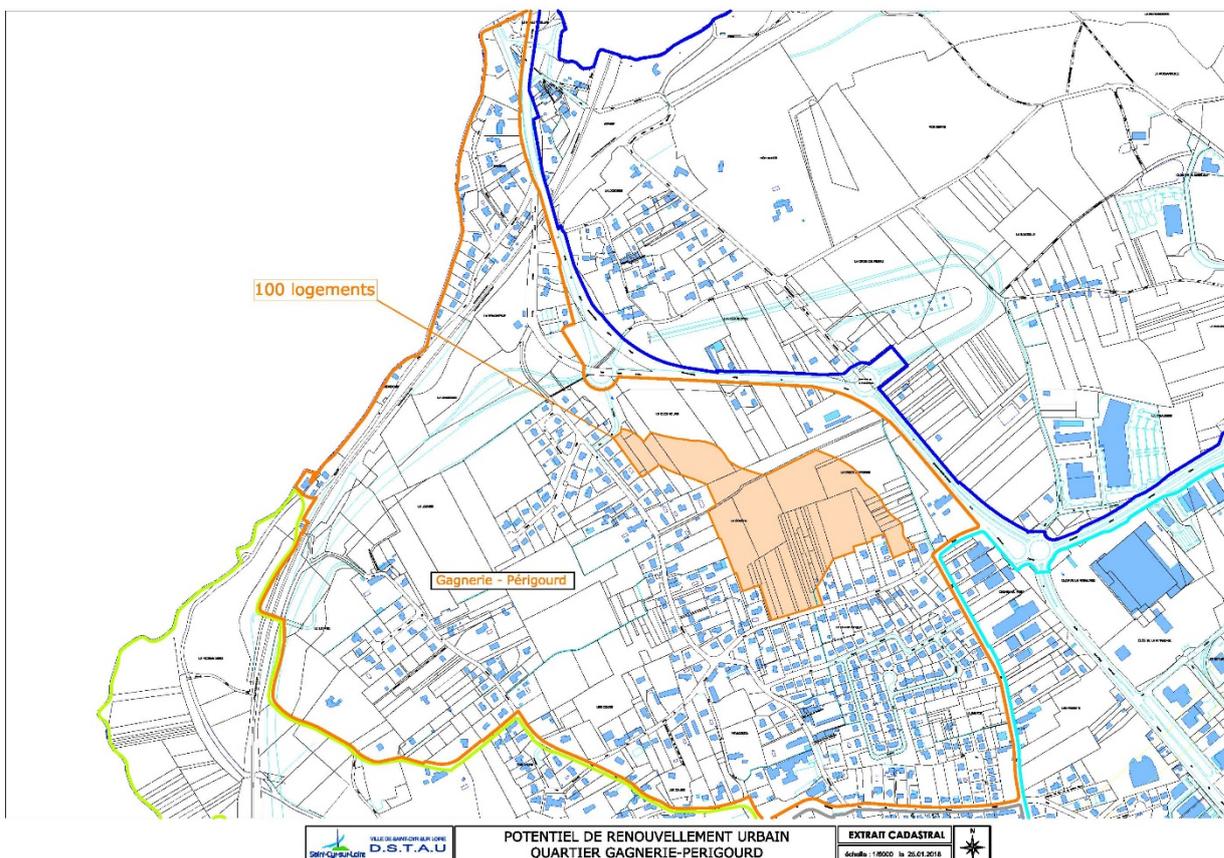
POTENTIEL DE RENOUVELLEMENT URBAIN
QUARTIER PRENEY-CHARLOTIERE

 échelle : 1:8000 le 05.02.2018

j) GAGNERIE - PERIGOURD

Positionné entre la vallée de la Choisille et la partie Nord du boulevard Charles de Gaulle, ce quartier ne présente pas d'importantes capacités de mutation des espaces bâtis. Une densification ponctuelle peut néanmoins être envisagée au gré du détachement des parcelles, en restant toutefois compatible avec la ville légère caractérisant l'ensemble du secteur.

Un site de projet est identifié avec la ZAC de la Croix de Pierre (parties habitat et économique) qui viendra "terminer" la ville et structurer son entrée Nord-Ouest.



k) EQUATOP-"LA LANDE"

Positionné de part et d'autre du boulevard Charles de Gaulle et limité au Nord par le boulevard André-Georges Voisin, ce quartier concentre une grande partie des activités économiques de la ville (Parc d'activités Equatop).

Le potentiel de densification correspond :

- aux espaces destinés au développement des activités de l'entreprise SKF ;
- à la mobilisation des espaces libres positionnés à l'Est du boulevard Charles de Gaulle (cf. l'OAP de la ZAC Charles de Gaulle) ;
- à l'exploitation des espaces positionnés en rive Sud-Ouest de la rue de la Lande.



l) EQUATOP-"LA RABELAIS"

Ce vaste quartier en développement constitue un des sites économiques majeurs du cœur métropolitain (Parc d'activités Equatop).

Il concerne des espaces non bâtis destinés à recevoir un large panel d'entreprises et d'équipements dans le cadre des ZAC (ZAC de la Croix de Pierre, ZAC de la Roujolle, ZAC du Bois Ribert).

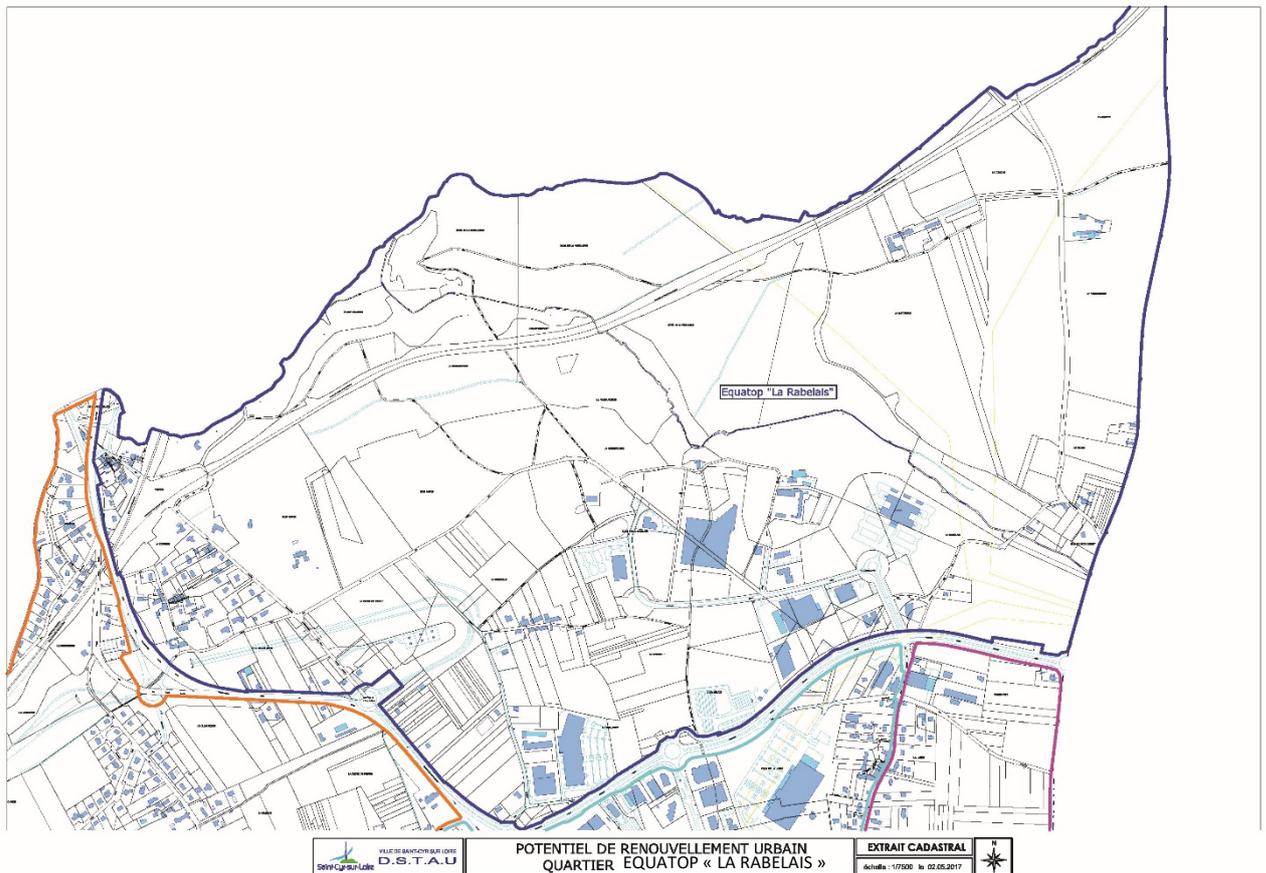


Tableau de synthèse (estimatif à caractère indicatif)

Site/opération	Zonage PLU	Potentiel logement
Quartier Maisons Blanches		
Centre hospitalier A. Briand	UB	50
Quai des Maisons Blanches rue de la Choisille	UB	30
Angle Sud-Ouest Bretonneau/Aristide Briand	UB	30
<u>Total Maisons Blanches</u>		<u>110</u>
Quartier Coteaux		
Dans le prolongement Sud du site de Montjoie : (cœurs d'îlot à densifier)	UAa	30
la partie Sud-Est de la rue Anatole France en extension de l'opération cœur de ville 1 (Cœur de Ville 1bis)	UAa/ UB	50
La façade Sud de l'avenue de la République à l'angle entre les rues Louis Blot et Victor Hugo	UAa	20
<u>Total Coteaux</u>		<u>100</u>
Quartier Bechellerie-Rimoneaux		
Gruette 2	1AUe	30
Haute Vaisprée Sud	1AUc	140
<u>Total Béchellerie -Rimoneaux</u>		<u>170</u>
Quartier Fosses Boissées-Mésangerie		
Cœur de ville 2	UAa	180
République Nord	UAa	60
Restructuration du boulevard Charles de Gaulle Ouest	UAb	150
Site de Charentais	UB	30
<u>Total Fosses Boissées/Mésangerie</u>		<u>420</u>
Quartier Chanterie		
Cœur d'îlot Est rue de la Chanterie	UB	40
Epinettes Est	UB	70
Epinettes Ouest et Ménardière/Lande	UAb/UB	110
Restructuration du boulevard Charles de Gaulle /Emile Roux Est	UAb	50
Angle rue de la Chanterie/rue de la Ménardière	UAb	20
<u>Total Chanterie</u>		<u>290</u>
Quartier Pot de Fer-Béchellerie		
Pôle médical Confluence	UB	150
<u>Total Pot de Fer-Béchellerie</u>		<u>150</u>

Site/opération	Zonage PLU	Potentiel logement
Quartier Preney-Charlotière		
Opération Haute Vaisprée Nord	1AUc	60
<u>Total Preney-Charlotière</u>		<u>60</u>
Quartier Ménardière		
ZAC Ménardière-Lande-Pinauderie (quartier Central Parc)	1AUa	800
Restructuration Sud avenue Ampère	UA	40
Fonds de parcelle Ouest ZAC MLP – rue de la Lande	UBb	10
Total Quartier Ménardière-		<u>850</u>
Quartier Gagnerie-Périgourd		
ZAC Croix de Pierre	1AUb	100
Total Gagnerie-Périgourd		<u>100</u>
TOTAL GENERAL		2250

4.2 L'EXPOSE DES REGLES QUI PERMETTENT LA DENSIFICATION

La grande majorité des sites identifiés comme potentiellement mutables est localisée dans les secteurs UA ou UB du PLU, c'est-à-dire là où les règles de densité sont les plus importantes et servent une politique de densification urbaine à partir de la restructuration des espaces bâtis.

Ces règles conduisent vers un urbanisme de centre-urbain, avec une intensité urbaine qui évolue de manière circonstanciée, et permettent ainsi de répondre aux objectifs du SCOT (cf. DOO) de favoriser le processus de renouvellement urbain en augmentant les densités (+ 3 logements à l'hectare) couramment observées dans la partie centrale du cœur métropolitain.

a) L'EXPOSE DES REGLES

Les règles d'implantation des constructions

Les implantations en limites séparatives sont autorisées ce qui permet le cas échéant de favoriser la continuité bâtie dans les secteurs où cela se justifie pleinement (certaines parties des zones UA, UB, 1AU et N notamment).

Emprise au sol

Même si les emprises au sol sont modulées en fonction des contextes urbains et de la taille des parcelles, elles permettent d'exprimer un "urbanisme de ville" tout en laissant la place à l'expression d'une trame verte.

Les règles de hauteurs des constructions

Les hauteurs exprimées permettent la construction d'immeubles avec un maximum de R+3+combles ou attique dans les endroits stratégiques où doit s'exprimer la densité :

- dans les secteurs UA et UB stricts, UAb : la hauteur des constructions et des extensions est de R+2+combles maximum dans la limite de 16m ou R+2+attique maximum avec toit plat dans la limite de 14m ou R+2+attique maximum avec toit en pente dans la limite de 16m ;
- dans le secteur UAa : la hauteur des constructions et des extensions est de R+3+combles ou R+3+attique maximum, dans la limite de 19m.
- dans le secteur UBd : la hauteur des constructions et des extensions est de R+2+attique, dans la limite de 16m.
- dans le secteur 1AUa : la hauteur des constructions et des extensions est de R+3+attique, dans la limite de 19m.
- dans les secteurs 1AUc et 1AUd : la hauteur des constructions et des extensions est de R+2+attique avec toit plat dans la limite de 14m ou R+2+attique avec toit en pente dans la limite de 16m.

Superficie des terrains et COS

Par ailleurs, la suppression (suivant l'application de la Loi ALUR) des règles de surface minimale des terrains constructibles et des COS va également dans le sens d'une meilleure utilisation "du foncier stratégique".

b) LES CONDITIONS DE LA BONNE UTILISATION DES REGLES DE DENSITE

Ces règles permettant la densité seront néanmoins croisées avec la volonté de poursuivre le concept d'aménagement de "Ville Parc" portée par Saint-Cyr-sur-Loire depuis la mise en œuvre de son projet urbain il y a 20 ans.

Cette option s'inscrit en totale cohérence avec les objectifs du SCOT de définir les conditions d'une intensité urbaine bien vécue en accompagnant le processus d'intensification urbaine d'une qualité environnementale et d'espace d'usage commun proportionné à la densité des opérations.

Par ailleurs, certains bâtiments, par leur intérêt patrimonial, sont protégés et donc exclus du processus de densification.

Le renouvellement de la ville est nécessaire (car elle obéit à des cycles) mais reste indissociable d'une préservation des éléments bâtis caractérisant le paysage urbain et participant à la lecture des différentes périodes de construction de la cité.

4.3 LES OBJECTIFS CHIFFRES DE MODERATION DE LA CONSOMMATION D'ESPACES

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 et répondre ainsi à une demande s'exprimant à l'échelle du cœur métropolitain tout en veillant à une maîtrise de la consommation d'espace.

En termes de consommation d'espace, la ville de Saint-Cyr-sur-Loire a recherché le meilleur compromis entre :

- son ambition de préserver ce qui assure son attractivité et sa spécificité au sein de l'espace urbain central en cultivant principalement son image de "ville parc" tant dans la production de logements que dans la gestion des espaces économiques ;
- sa volonté d'assurer la protection de son socle agro-naturel avec ses vallées qui ceignent la ville sur 3 côtés et de maintenir une trame verte urbaine forte, garante de la qualité de vie des habitants ;
- de s'inscrire dans un processus de gestion efficace de son foncier en graduant la densité des programmes de construction en renouvellement en fonction des contextes dans lesquels ils s'inscrivent ;
- de remplir son rôle d'espace d'accueil au sein du système urbain du cœur métropolitain.

a) LA RECONDUCTION DANS LE PLU L'ENVELOPPE URBAINE DETERMINEE LORS DE L'ELABORATION DU POS

La mise en œuvre du projet urbain de Saint-Cyr-sur-Loire s'effectue par étape depuis près de 20 ans. Elle se déroule sur la base du zonage déterminé dans le POS et à partir du développement des zones d'aménagement concerté (principalement à caractère économique).

Le PLU reconduit donc ce dispositif ce qui permet de ne pas prévoir **de consommation d'espace supplémentaire par rapport au projet initial**, considérant que les limites de la ville sont aujourd'hui cohérentes vis-à-vis de son socle agro-naturel et des paysages auxquels les habitants sont attachés.

Les chiffres annoncés dans le PADD correspondent donc à la reconduction, tant pour le développement économique que le logement, des dispositifs mis en place depuis de nombreuses années.

En terme de développement économique, les 60 hectares dédiés correspondent pour partie au dispositif initial de la ZAC de la Rabelais par la suite scindée en plusieurs ZAC distinctes (Roujolle, Croix de Pierre, Bois Ribert, Ménardière-Lande-Pinauderie) et intégrées en zones UX et 1AUX dans le PLU.

En termes de développement résidentiel, les 36 hectares dédiés correspondent pour partie au dispositif initial des zones NA et 1NA du POS (à l'exception des sites du Louvre et de la Gagnerie), ainsi qu'à la ZAC Ménardière-Lande-Pinauderie.

Par ailleurs, il convient de noter l'abandon de l'hypothèse d'un aménagement global du site de la Vindrinière, ce qui conduit à redonner plusieurs hectares à la trame verte du Nord de la Métropole entre Saint-Cyr-sur-Loire et Mettray.

b) L'OPTIMISATION DU POTENTIEL DE RENOUVELLEMENT URBAIN EN POURSUIVANT LES OPERATIONS DE DENSIFICATION A L'INTERIEUR DE LA VILLE CONSTITUEE

Le diagnostic et les actions engagées depuis plus de 20 ans ont également mis en évidence la pertinence et la nécessité de poursuivre les opérations d'aménagement visant à densifier la ville et assurer ainsi son renouvellement urbain.

Par ailleurs, les sites communaux de développement sont aujourd'hui définis et contenus dans une enveloppe urbaine dont on connaît les contours en fonction de la volonté de la commune de préserver sa trame verte ceinturant le territoire communal.

C'est pourquoi les choix exprimés sont destinés à gérer au mieux les besoins d'espace en s'attachant à poursuivre un processus d'intensification urbaine à l'intérieur de l'enveloppe bâtie. À cette fin, l'estimation du potentiel à l'intérieur de la ville bâtie est évaluée à 1.000 logements environ à partir des sites potentiellement mutables. Ainsi, l'accueil d'une population nouvelle et les besoins en espace correspondants doivent permettre de consolider la ville existante en se réappropriant les secteurs peu denses ou peu structurés et en recherchant des formes urbaines adaptées. Celles-ci s'appuient sur la promotion de typologies d'habitat diversifiées : habitat collectif, habitat intermédiaire,... pour intégrer une partie des futurs habitants et des équipements dans le tissu déjà constitué.

Ce dispositif permet d'expliquer l'objectif du PADD de "produire de l'ordre de 50% de l'offre de logements dans le cadre de la poursuite du processus de densification et de mutation des espaces bâtis".

Ce renouvellement urbain doit également être l'occasion :

- d'assurer la continuité du réseau viaire et, notamment, les circulations douces (piétons, vélos) en remaillant les cœurs d'îlots ;
- de mettre en relation les différentes strates ou quartiers de la ville ;
- de participer au rapprochement des fonctions urbaines en développant la proximité entre habitat/équipements/commerces et services.

Par ailleurs, il apparaît indispensable de maîtriser les conditions de mise en œuvre de cette politique de renouvellement urbain en identifiant et en définissant les conditions de restructuration des sites, supports de la croissance urbaine communale, dans un contexte de maîtrise de la consommation d'espace.

C'est pourquoi certaines de ces opérations se déroulent sous maîtrise publique avec des dispositifs présents en amont (périmètres d'études) et sous forme d'orientations d'aménagement et de programmation, ce qui assure la maîtrise du processus de renouvellement et de densification.

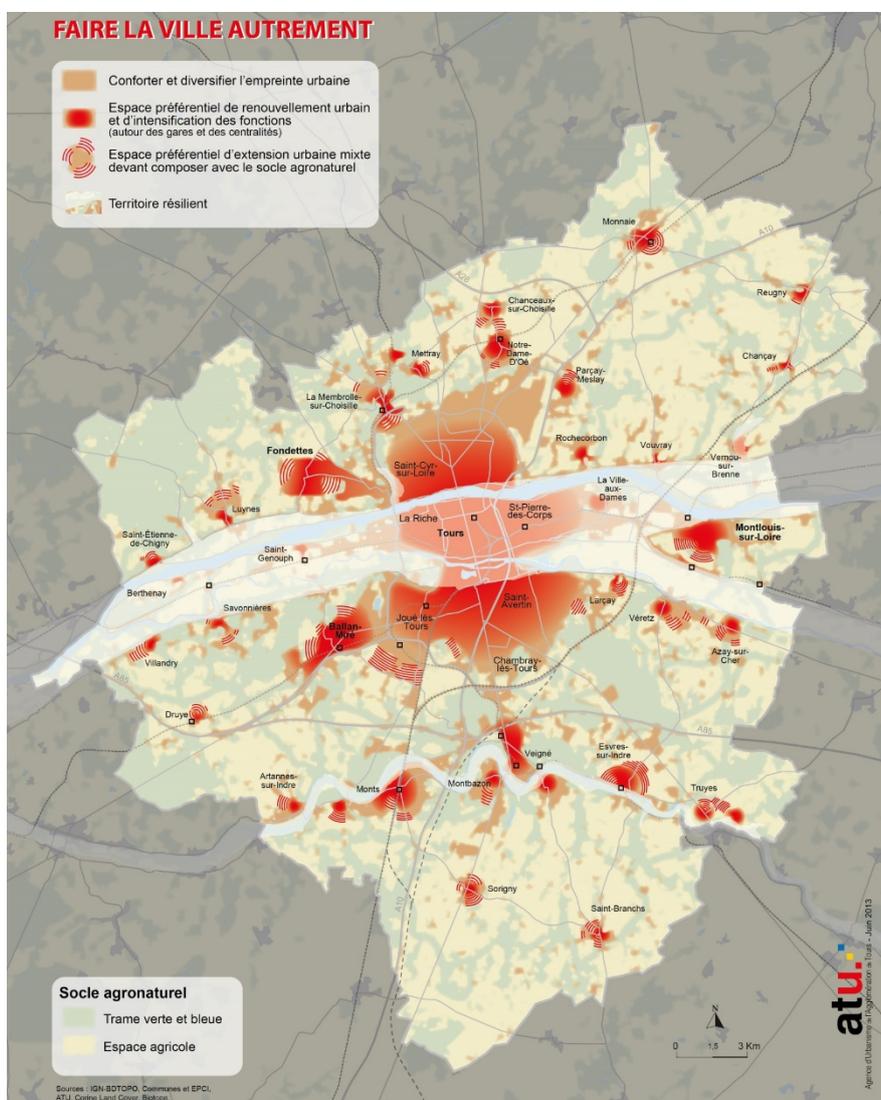
c) L'INSCRIPTION D'AU MINIMUM 70% DE LA PRODUCTION DE LOGEMENT A L'INTERIEUR DE L'EMPREINTE URBAINE DEFINIE DANS LE SCoT DE L'AGGLOMERATION TOURANGELLE

La Métropole doit rester un lieu d'accueil, favorable au développement tel qu'en témoigne le scénario démographique retenu avec 30.000 habitants supplémentaires à l'horizon 2030, ce qui, compte tenu du phénomène de desserrement des ménages, nécessite la production de 35.800 logements. Dans le prolongement de cette ambition, tout en voulant promouvoir la diversité (logement, commerce, activités économiques, équipements, transports), la question fondamentale est de définir les modalités d'un processus d'urbanisation qui soit le plus vertueux pour le territoire.

C'est dans cette perspective que le SCoT confirme et accentue une volonté de régulation. Celle-ci se traduit au travers d'objectifs à atteindre en termes de localisation de cette production urbaine eu égard aux enjeux de consommation de l'espace, d'une meilleure articulation des fonctions entre elles (déplacement, équipement).

Le SCoT affiche l'ambition de produire 60% des 35.800 nouveaux logements d'ici 2030 en renouvellement urbain considéré comme le vecteur le plus efficace pour endiguer l'étalement urbain.

Saint-Cyr-sur-Loire confirme cette option dans son PADD puisque qu'une grande partie de sa production de logement s'inscrit dans l'empreinte urbaine du SCoT telle que définie dans la carte ci-dessous



d) LE CALIBRAGE DU POTENTIEL DE DEVELOPPEMENT DE MANIERE A PRENDRE TOUTE SA PLACE DANS LE PROCESSUS DE DEVELOPPEMENT DE LA METROPOLE

Les possibilités d'accueil et le dispositif qui en découle sont destinés à répondre aux besoins de la ville de Saint-Cyr-sur-Loire :

- en termes de logements, pour équilibrer son profil sociodémographique, prendre en compte les phénomènes de densification des ménages et répondre à des besoins qui se diversifient au fil de la vie ;
- en termes de développement économique, pour assurer l'équilibre et la mixité des fonctions et rester actif dans le processus de création d'emplois (par la mise à disposition du foncier).

Mais ces besoins s'apprécient également et surtout à l'échelle de la Métropole car Saint-Cyr-sur-Loire fait partie d'un système urbain intégré qui fait abstraction dans son fonctionnement des limites administratives de la ville.

Ainsi, pour ce qui concerne le développement économique, Equatop constitue un des pôles de développement stratégique de la Métropole, ce qui rend bien évidemment inopérante l'appréciation des besoins en foncier économique à l'échelle de la ville.

Son accessibilité et sa desserte par les grandes infrastructures, son rayonnement déjà avéré dans la commercialisation des terrains, l'installation de grands équipements (Pôle médical de l'Alliance) justifient pleinement les options territoriales destinées à conforter le potentiel de la Métropole.

Pour ce qui concerne le potentiel de production de logements (environ 2.000 logements), il constitue une norme maximale et théorique.

En effet, les temps de la ville et les délais pour la mise en œuvre opérationnelle des projets impliquent de prévoir des capacités plus importantes (supérieures à 1.800 logements) pour se placer dans une perspective réaliste permettant de maintenir un bon rythme de production (en cohérence avec le PLH à court terme et le SCoT à moyen terme).

Par ailleurs, l'effort de production demandé par le SCoT dans le cœur métropolitain s'apprécie également au regard de la Stratégie Locale de Gestion du Risque d'Inondation (SLGRI).

En effet, du fait de la présence de la Loire et du Cher, la partie centrale du noyau urbain de la Métropole est classée en Territoire à Risque Important (TRI) du fait d'un risque d'inondation majeur.

Ce territoire impacté par le risque potentiel d'une inondation majeure affecte :

- la Riche et Saint-Pierre-des-Corps dans la totalité de leur emprise communale ;
- un tiers du territoire de la ville de Tours ;
- le centre-ville ancien et la zone d'activités des Granges Galland à Saint-Avertin.

Pour Joué-lès-Tours et Saint-Cyr-sur-Loire, les risques sont limités et concernent les extrémités des territoires communaux.

Dans ce contexte, les territoires pressentis pour porter l'ambition du développement métropolitain, sont particulièrement ciblés en dehors de la zone inondable et justifient de calibrer les enveloppes urbaines des villes concernées en conséquence.

Le potentiel de développement inscrit dans le PLU de Saint-Cyr-sur-Loire s'analyse donc au regard de cette situation particulière.

CHAPITRE 2 : L'EXPOSE DES MOTIFS DE LA DELIMITATION DES ZONES, DES REGLES ET DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

1. LES GRANDS PRINCIPES DU ZONAGE

1.1 LA DELIMITATION DES GRANDES CATEGORIES DE ZONES (U, AU, A, N)

Sur la base des articles L.151-9 et des articles R.151-18 à R.151-25 (qui définissent 4 grands types de zones U, AU, A et N) du code de l'urbanisme, le présent règlement s'organise en 8 zones différentes :

- 5 zones urbaines : 4 mixtes **UA, UB, UC, UP** et 1 spécifique **UX**
- 2 zones à urbaniser : **1AU** et **1AUX**
- 1 zone naturelle : **N**

a) LA ZONE URBAINE : ZONE U

Ce sont les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Les 5 zones urbaines (UA, UB, UC, UP, UX) relèvent de deux ensembles différents :

- **Des zones urbaines mixtes**

UA : zone centrale, comportant logements, commerces, bureaux, équipements, etc.

UB : zone de développement périphérique relativement dense, zone mixte de transition entre centre-ville et habitat individuel, de l'intermédiaire au collectif, avec commerces et services le cas échéant.

UC : quartiers d'habitat aux morphologies spécifiques/identitaires.

UP : zone de bâti patrimonial aux possibilités d'évolution strictement limitées (définition graphique d'une emprise des constructions).

- **Une zone urbaine d'affectation spécifique**

UX : zone d'activités économiques destinée, au regard de ses caractéristiques, aux fonctions suivantes : bureaux, commerces, artisanat, industrie, entrepôts, hébergement hôtelier.

b) LA ZONE A URBANISER : ZONE 1AU

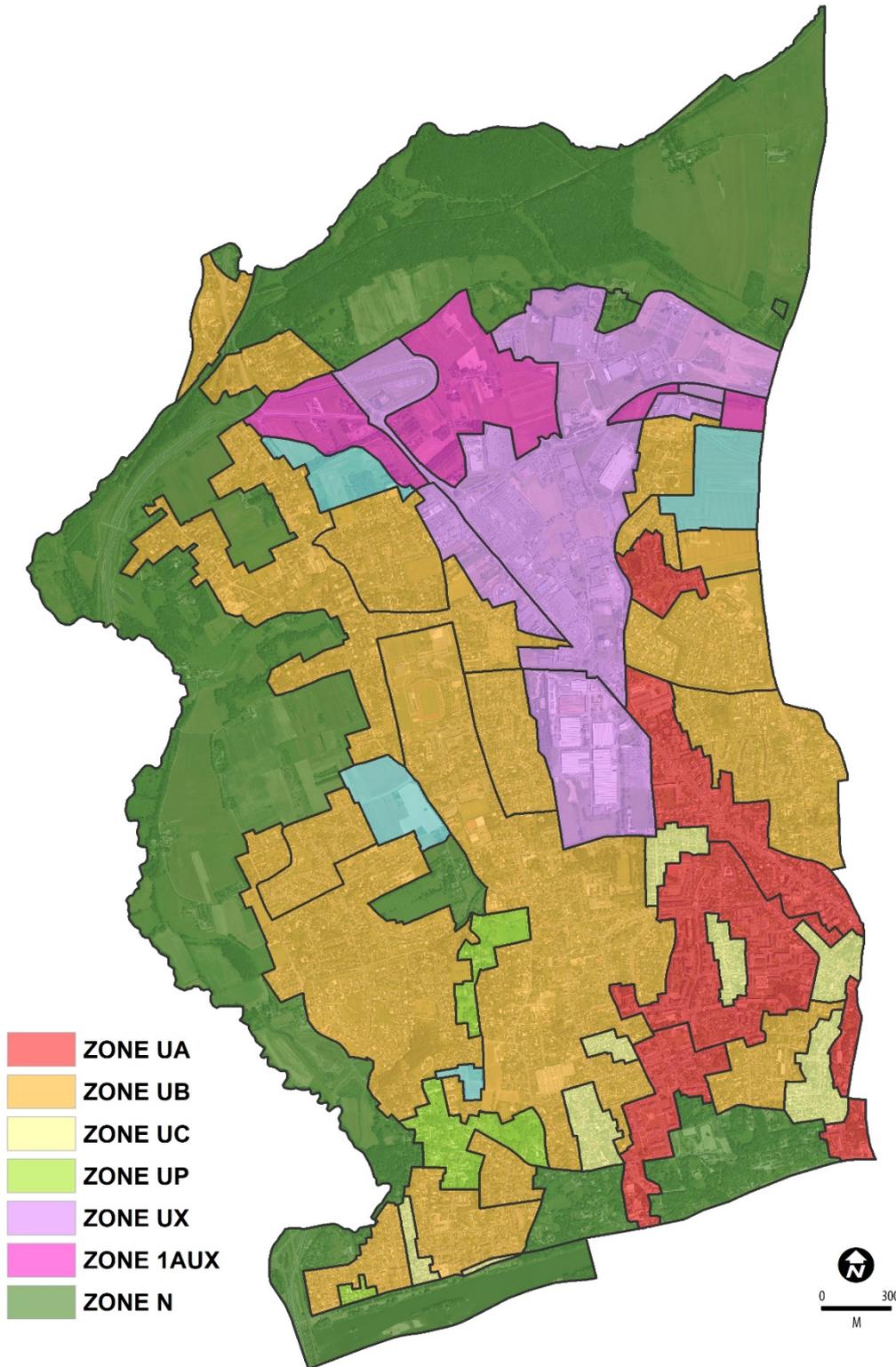
Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation. Ils couvrent des sites qui ont vocation à accueillir de nouveaux quartiers dans le cadre d'opérations d'ensemble cohérentes. Les zones 1AU sont ouvertes à l'urbanisation. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone, prévus par les orientations d'aménagement et le règlement.

c) LES ZONES NATURELLES : ZONES N

Sont classés en zone naturelle et forestière les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison, soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espace naturel, soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles, soit de celle de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

Rappel : une partie des zones du PLU est concernée par le risque d'inondation tel que défini dans le Plan de Prévention des Risques inondation (PPRi) du val de Tours-val de Luyne approuvé le 18 Juillet 2016.

Le périmètre de la zone inondable est reporté sur les plans de zonage. Toute autorité administrative qui délivre une autorisation doit tenir compte des règles définies par le PPRi. Lorsque plusieurs réglementations s'appliquent, c'est la règle la plus restrictive qui prévaut.



1.2 LA DELIMITATION ET LES CARACTERISTIQUES DES ZONES URBAINES

a) LA ZONE UA

La zone UA est une zone urbaine dense, où la population a, à sa disposition, les principales activités commerciales, de services, bureaux, des équipements d'intérêt collectif et de services publics qui lui sont nécessaires.

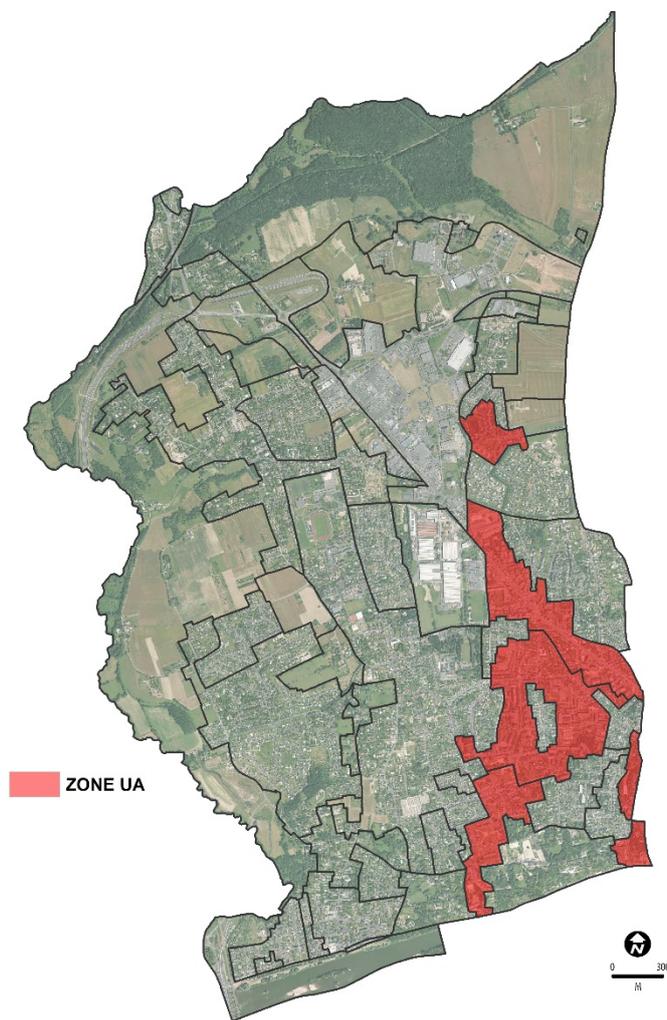
Elle comprend 3 secteurs :

- **UA** : il possède les caractéristiques "idéales" souhaitées pour les secteurs urbains denses de Saint-Cyr-sur-Loire : un équilibre entre l'importance de la population, la hauteur du bâti et les espaces verts.
- **UAa** : ce secteur doit évoluer vers un espace urbain à caractère central affirmé avec un bâti qui devra favoriser une cohérence morphologique. En conséquence, l'urbanisation pourra se faire principalement sous forme de collectifs.
- **UAb** : il s'agit du boulevard Charles de Gaulle, qui doit se transformer progressivement en boulevard urbain avec des aménagements paysagers spécifiques.

Une partie de la zone UA est soumise à une **orientation d'aménagement et de programmation** (Voir pièces 4 du dossier de PLU). Celle-ci concerne le site du Cœur de Ville 2.

Du fait de l'existence constatée de termites dans une petite partie de cette zone, il y a lieu de se reporter aux prescriptions de l'arrêté préfectoral en vigueur.

Pour tout projet de logements comportant 10 logements et plus, il doit être respecté le quota de logements sociaux, avec un **minimum de 25% de logements sociaux**. La répartition de ces logements se fait globalement au sein de chaque programme en respectant au maximum la mixité sociale.



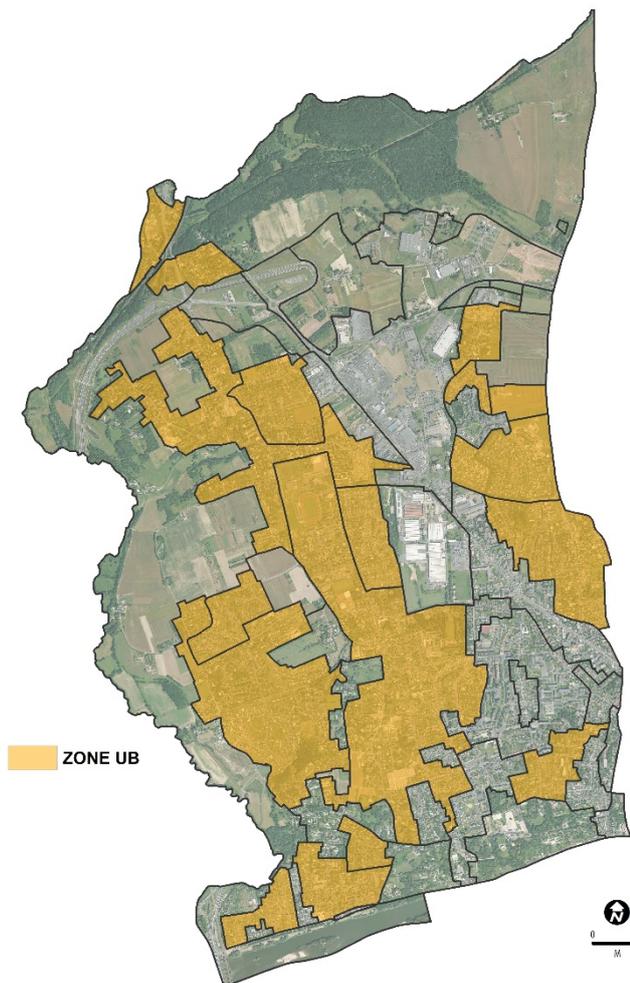
b) LA ZONE UB

La zone UB recouvre des secteurs d'urbanisation de densité moyenne voire faible.

Les morphologies sont très diverses : tissus ou habitats anciens, petits collectifs, lotissements, installations sportives et culturelles.

Elle comprend 5 secteurs : UB strict, UBa, UBb, UBc et UBd.

- **UB strict** : il a un rôle urbain structurant. Il peut être considéré comme intermédiaire entre le zonage UA et les autres secteurs UB. Il peut accueillir de petits collectifs et de l'habitat individuel.
- **UBa** : il est à vocation d'habitat sans collectif. Il comprend des terrains relativement ordonnés mais de taille moindre que le secteur UBb.
- **UBb** : il est à vocation d'habitat sans collectif. Il comprend des terrains relativement grands et ordonnés.
- **UBc** : il est à vocation d'habitat sans collectif. La construction y est moins structurée que le secteur UBb. Il est le plus éloigné du Cœur de Ville. Du fait de sa proximité avec la vallée de la Choisille, il doit conserver une urbanisation assez aérée.
- **UBd** : il est à vocation d'habitat. Il peut accueillir des petits collectifs. La construction y est structurée. Il comprend le quartier Sud de Central Parc.



Certaines parties de la zone UB sont soumises à des orientations d'aménagement et de programmation (Voir pièces 4 du dossier de PLU).

Celles-ci concernent les sites :

- Façade de Loire : patrimoine mondial de l'UNESCO,
- Site des ZAC Central Parc-Bois Ribert,
- Site des Epinettes,
- Site de la Chanterie,
- Site du pôle médical Aristide Briand (CPU),
- Site du pôle Santé Mentale Confluence,
- Site de la ZAC Charles de Gaulle.

Du fait de l'existence constatée de termites dans une petite partie de cette zone, il y a lieu de se reporter aux prescriptions de l'arrêté préfectoral en vigueur.

Pour tout projet de logements de 10 logements et plus, il doit être respecté le quota de logements sociaux, avec un **minimum de 25% de logements sociaux**. La répartition de ces logements se fait globalement au sein de chaque programme en respectant au maximum la mixité sociale.

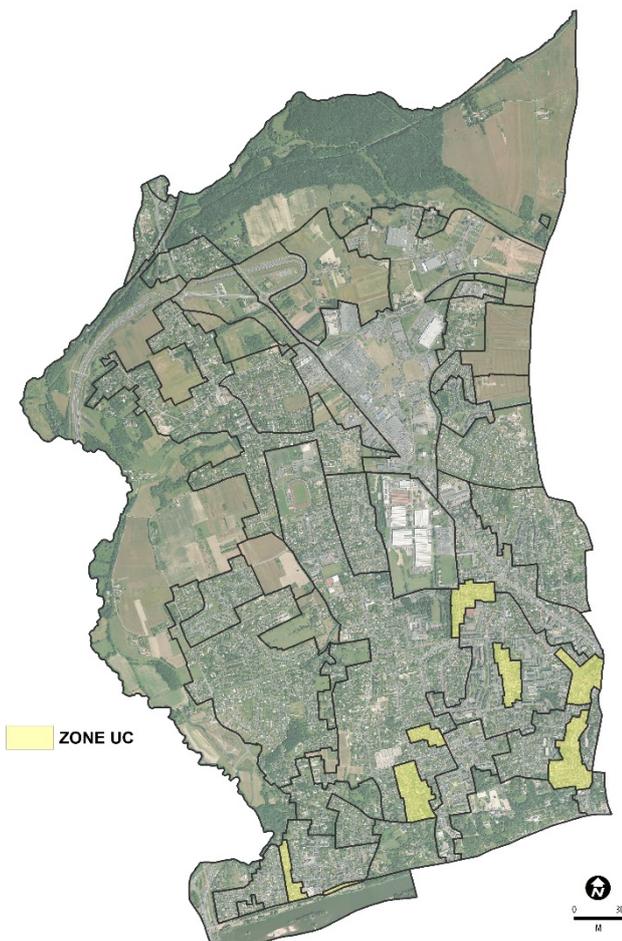
c) LA ZONE UC

La zone UC regroupe les quartiers ou séquences urbaines qui, par leur morphologie et leurs caractéristiques bâties (habitat individuel), participent à la diversité et à l'identité du paysage urbain. Elle comprend :

- **Cottage Park** qui constitue le lotissement le plus ancien de la ville, organisé autour de la rue Henri Lebrun, l'allée des Pins et l'allée des Ifs. Il s'agit d'un quartier d'habitat individuel constitué par des maisons des années 30 établies sur un parcellaire en lanière. La trame végétale est très perceptible depuis l'espace public.
- Les espaces bâtis délimités par la rue du Dr Calmette, la rue du Bocage et la rue de Portillon.

Il s'agit d'un quartier d'habitat individuel qui se caractérise par :

- des bâtiments positionnés perpendiculairement à la voie en rive Est de la rue du Bocage et qui donnent un rythme particulier à cette séquence urbaine ;
 - des maisons individuelles anciennes de qualité (villas, spécimen art déco...) établies autour d'un cœur d'îlot végétalisé avec des essences remarquables, formant un triangle ;
 - une échelle de bâti moins importante desservie par une voie étroite (la rue des Fontaines) qui donne un caractère intimiste au quartier.
- Deux quartiers homogènes en termes de morphologie :
 - de part et d'autre de la rue des Trois Tonneaux ;
 - de part et d'autre de la rue Sarraill.
 - La séquence bâtie positionnée en rive Ouest de la rue Victor Hugo, avec un vélum végétal en fond de parcelle ; ainsi que la séquence établie de part et d'autre de la rue Bergson.



Une séquence bâtie établie dans la partie centrale de la rue Fleurie marquée par la présence d'anciens bâtiments agricoles (en cours de réhabilitation) et des longères avec pignons sur rue et grands jardins au Sud.

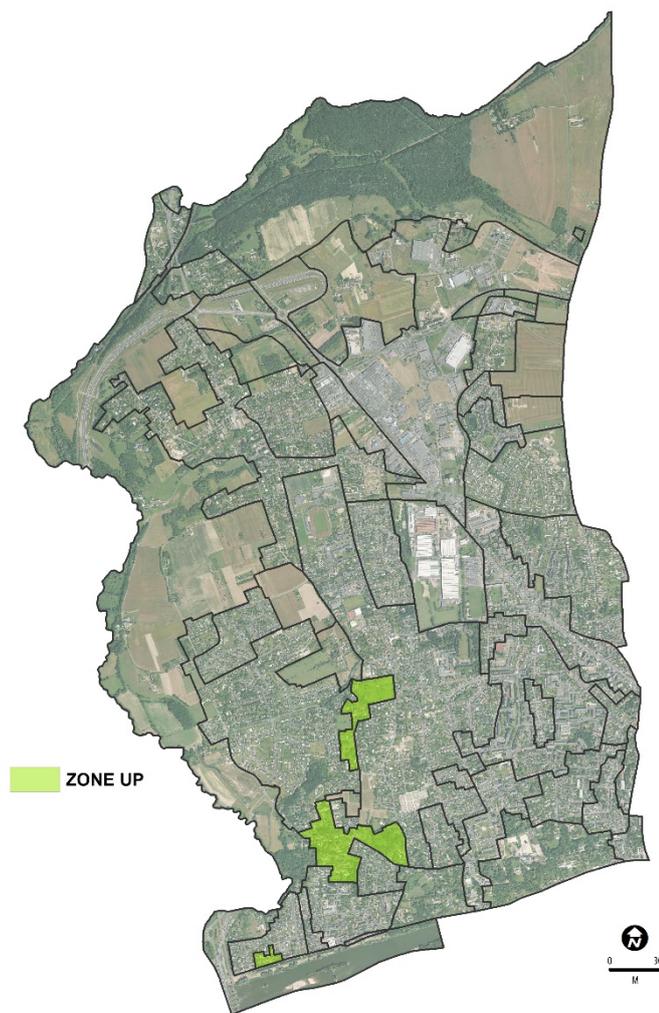


d) LA ZONE UP

La zone UP correspond aux parties de ville présentant une identité urbaine très spécifique : présence de grandes propriétés bâties avec généralement un bâtiment principal de grande qualité, un parcellaire important et un accompagnement végétal omniprésent (parc, plantation d'ornement), des grandes clôtures en pierre avec portail. L'ensemble présente, du fait de ces caractéristiques, une faible densité bâtie.

3 sites participent de ce registre :

- la séquence bâtie établie de part et d'autre de la rue Louis Bézard, avec notamment dans sa partie Nord-Est la présence de la propriété du Vau Ardaud dont le périmètre se prolonge jusqu'en rive Ouest de la rue de la Croix de Périgourd.
- une séquence bâtie établie à l'entrée Ouest de la ville, le long des quais des Maisons Blanches et constituée par "les villas du bord de Loire" ;
- les espaces bâtis positionnés à le long de la rue de Bretonneau et dans la section de la rue de Palluau (avec notamment la présence de la propriété de la Gruette) et dans la partie Ouest de la rue des Amandiers.



Compte tenu de leur importance dans la qualité du paysage bâti, les possibilités d'évolution y sont strictement limitées.

La zone UP comprend un certain nombre d'éléments protégés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme.



e) LA ZONE UX : ZONE D'ACTIVITES ECONOMIQUES

La zone UX recouvre les secteurs de la ville accueillant les activités à caractère économique (pôle commercial, activités industrielles, artisanales, de services ou de bureaux), ainsi que certains grands équipements (pôle santé, cimetière).

Elle s'établit dans le quart Nord/Est de la ville et se trouve desservie par les grandes voies structurantes de la Métropole : le boulevard Charles de Gaulle et le boulevard André-Georges Voisin. Elle est délimitée en frange Est par la rue de la Lande.

Elle comprend également les terrains situés sur le site de Bois Ribert, en cours d'aménagement et localisé à l'entrée Nord-Est de la ville, le long de la RD2.

La zone UX comprend 4 secteurs : UX strict, UXa, UXb et UXc.

- **UX strict** : il est à destination industrielle, de bureaux, de commerce, d'artisanat, d'hébergement hôtelier, et d'activité de service, de constructions et d'installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- **UXa** : il correspond à une vaste emprise de 31 hectares à vocation industrielle, correspondant à l'activité industrielle S.K.F., installation classée.

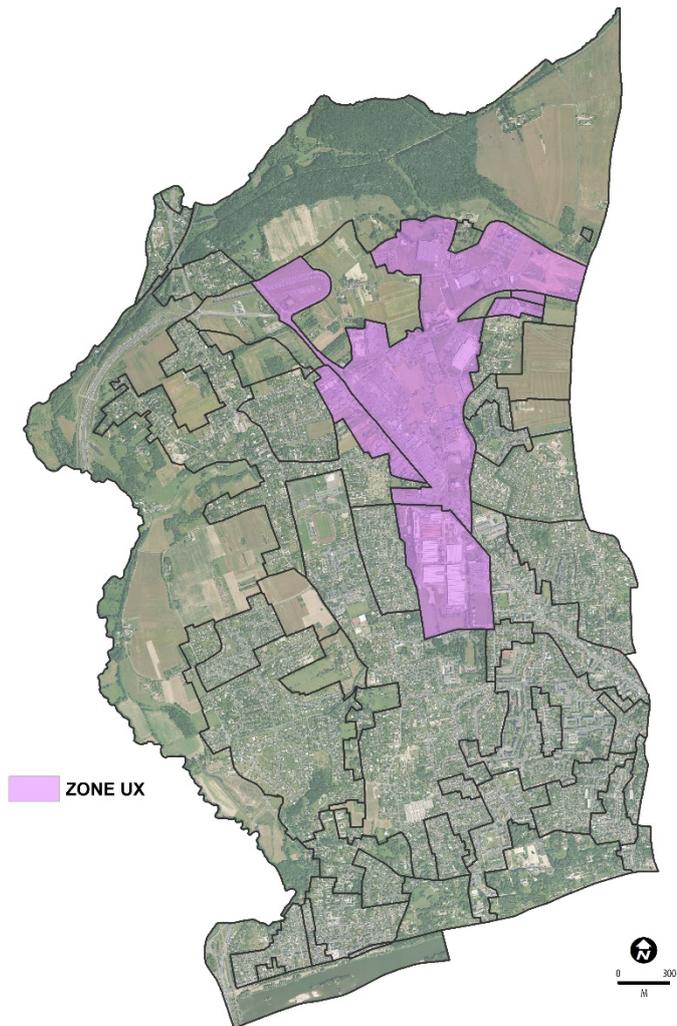
Ce site de haute technologie s'établit dans un rectangle délimité par les rues Victor Hugo, Henri Bergson et François Rabelais et présente une large façade sur le boulevard Charles de Gaulle.

Compte tenu de sa situation particulière au cœur de la ville, l'objectif est d'assurer le développement de l'activité tout en assurant sa bonne insertion vis-à-vis des quartiers d'habitat limitrophes.

- **UXb** : il correspond à deux sites distincts. L'un établi en frange Ouest du boulevard Charles de Gaulle, l'autre en limite Nord du hameau de la Lande.

Il présente un parcellaire plus resserré que dans les secteurs UX strict et UXa, ce qui appelle des règles différentes notamment en termes d'emprise au sol des constructions.

- **UXc** : il correspond à la première tranche réalisée de la ZAC Ménardière-Lande-Pinauderie. Il est à destination industrielle, de bureaux, de commerce et d'activité de service, de constructions et d'installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.



1.3 LA DELIMITATION ET LES CARACTERISTIQUES DES ZONES A URBANISER

a) LA ZONE MIXTE A URBANISER A DOMINANTE RESIDENTIELLE (1AU)

Les zones 1AU correspondent aux espaces libres ouverts à l'urbanisation dans le cadre de la mise en œuvre du présent PLU. Localisées sur le plateau, elles doivent permettre de développer des programmes d'aménagement répondant aux objectifs de mixité et de qualité urbaine validés par la commune. Elles constituent en accompagnement du potentiel constructible en renouvellement urbain, le support de la mise en œuvre du Programme Local de l'Habitat (PLH) de la Métropole avec un objectif de production locale de 100 logements par an.

Leur délimitation correspond à l'emprise des terrains qu'il est souhaitable d'urbaniser de façon cohérente dans le cadre d'opérations d'ensemble pour rationaliser le fonctionnement urbain de ces différents quartiers et en particulier leur desserte et leur traitement paysager.

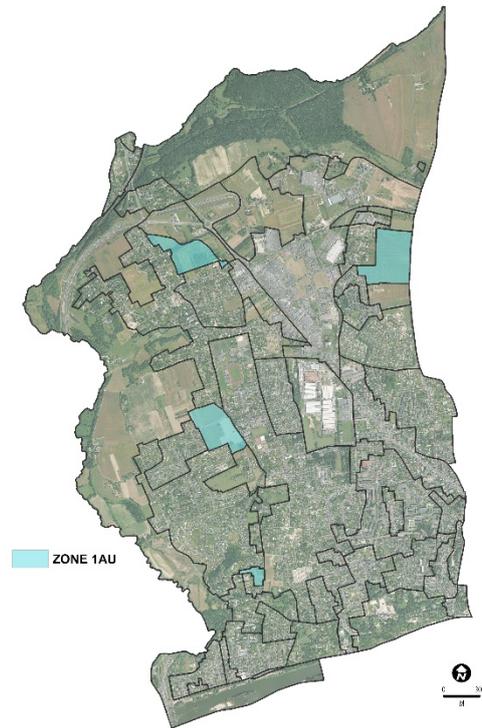
Chaque secteur fait l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP).

La zone 1AU se compose de 4 secteurs :

- **1AUa** : le site Central Parc d'une superficie de 25 hectares environ, s'inscrit dans une poche non urbanisée en limite Nord-Est du territoire communal et dans le prolongement Nord du quartier de la Ménardière.

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

Le périmètre de cette future opération d'aménagement est bordé en rive Est par la rue des Bordiers (RD2) qui constitue une pénétrante majeure de la ville et de la Métropole tourangelle.



Il constitue le site principal de développement résidentiel de la ville dans la continuité Nord du quartier de la Ménardière.

L'urbanisation de ce secteur est destinée entre autres à :

- la création à terme d'environ 800 logements avec une mixité des modes d'habitation (petits immeubles, maisons individuelles, maisons de ville, parcelles libres de constructeurs de différentes tailles...) ;
- le développement d'une offre de logement social ;
- des équipements d'intérêts collectifs ;
- des espaces verts publics participant à décliner le concept de ville parc ;
- un maillage de circulations douces.

Il fait l'objet d'une procédure de Zone d'Aménagement Concerté (ZAC).

- **1AUb, la Croix de Pierre :**

Le site de la Croix de Pierre qui s'étend sur environ 33 hectares se situe dans la partie Nord-Ouest de la ville à proximité du boulevard Charles de Gaulle (RD938).

Il est délimité :

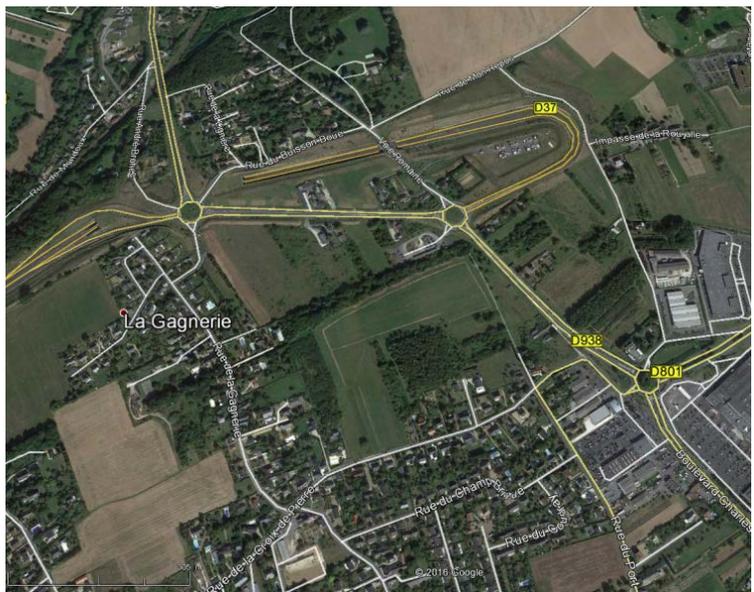
- au Nord, par le boulevard périphérique,
- à l'Est, par le boulevard Charles de Gaulle (RD 938),
- au Sud, par des zones pavillonnaires récentes du quartier du Champ Brique,
- à l'Ouest, par la rue de la Gagnerie.

Il fait l'objet d'une procédure de Zone d'Aménagement Concerté (ZAC).

Dans sa partie Nord, il sera limitrophe de la partie économique du projet de ZAC et séparé de celle-ci par une large coulée verte.

Le projet prévoit entre autres :

- la construction d'une centaine de logements ;
- le développement d'une offre de logement social (représentant globalement 25% des logements produits sur l'ensemble de la zone) ;
- des espaces verts publics ;
- un maillage de circulations douces.



- **1AUc, la Haute Vaisprée :**

Le site de la Haute Vaisprée se situe dans la partie centrale du plateau de Saint-Cyr-sur-Loire. Il constitue une poche à urbaniser de part et d'autre de la rue du Haut Bourg, la rue de la Gaudinière constituant sa limite Est.

Le site se caractérise par les éléments suivants :

- il s'établit dans la continuité d'un réseau secondaire de voies "patrimoniales" ;
- c'est un site de plateau qui, à l'Ouest, offre de larges perspectives visuelles en direction de la vallée de la Choisille ;
- il présente un environnement bâti très diversifié constitué par de l'habitat individuel en rives Sud et Ouest, des équipements et de l'habitat collectif en rive Est, de l'habitat patrimonial au Sud (les propriétés de la Béchellerie et de la Gaudinière (maison de Bergson)).



La partie Nord du site constitue un carrefour à l'intersection des rues du Clos Bernard, de Preney, de la Haute Vaisprée, du Haut Bourg et de la Gaudinière.

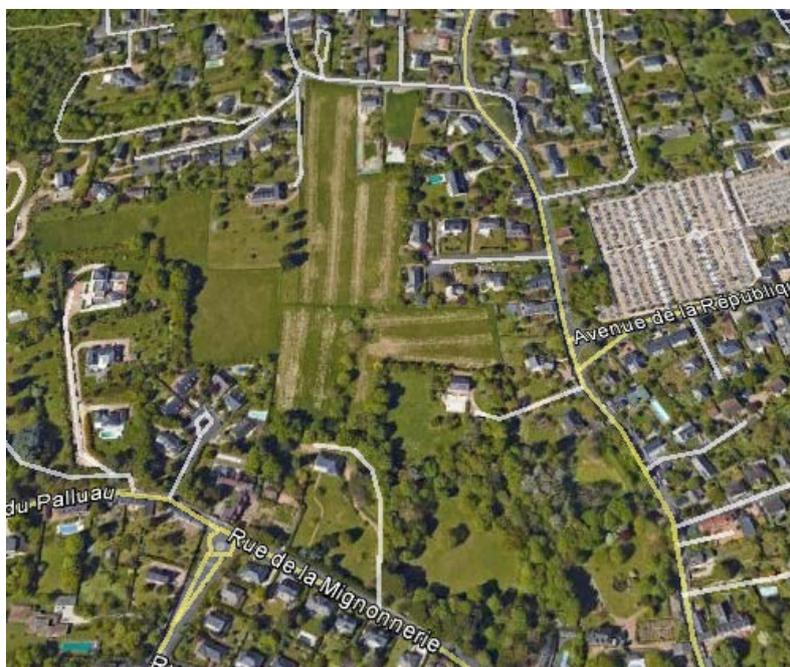
L'urbanisation de ce secteur a pour objectifs :

- la création à terme de 200 logements environ avec une diversité des modes d'habitation (maisons individuelles, habitat intermédiaire, habitat collectif) ;

- le développement d'une offre de logement social (représentant globalement 25% des logements produits sur l'ensemble de la zone) ;
- le renforcement de la trame d'espaces publics ;
- le développement du maillage de circulations douces.

- **1AUd, la Gruette :**

Le secteur 1AUd de la Gruette correspond à la partie Ouest du périmètre initial de la zone 1NA du POS (la partie Est est en cours d'aménagement dans le prolongement de l'avenue de la République). Il constitue une poche non urbanisée d'une superficie restreinte (1,88 hectares), inscrite dans un site marqué par un urbanisme de grande propriété et par une topographie en pente en direction de la vallée de la Choisille. Il constituera la dernière tranche d'aménagement du secteur et comprendra une liaison douce permettant de relier le plateau à la vallée.



b) LA ZONE MIXTE A URBANISER A DOMINANTE ECONOMIQUE (1AUX)

- Le secteur 1AUX, la Roujolle :

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

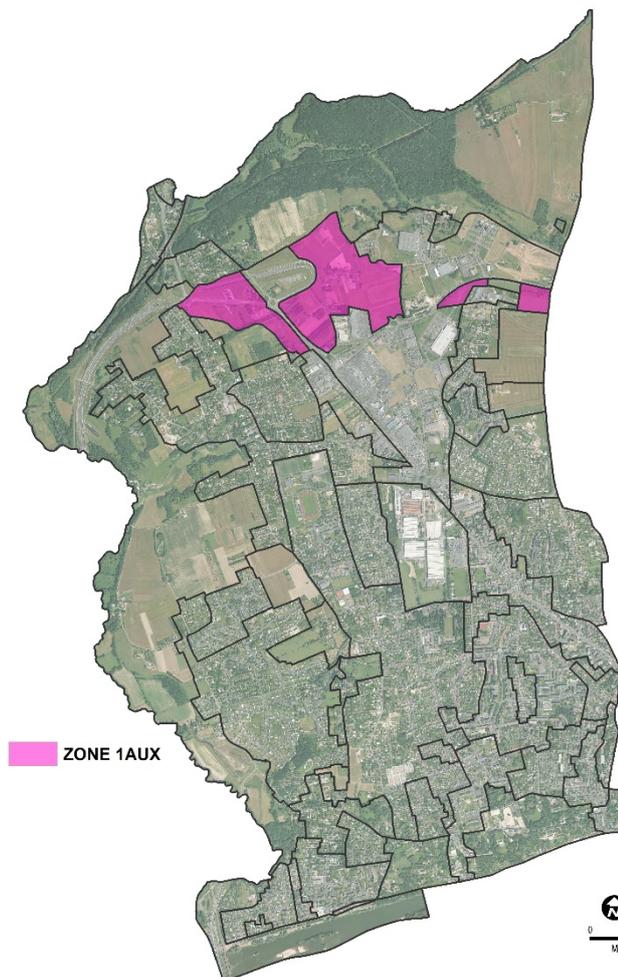
Le périmètre du site est délimité :

- au Nord, par la rue de Monrepos ;
- à l'Est, par le boulevard Alfred Nobel ;
- au Sud-Est, par l'avenue André-Georges Voisin (RD801) ;
- au Sud-Ouest par le boulevard Charles De Gaulle (RD938).

L'aménagement du site de la "Roujolle" bénéficie d'un emplacement stratégique. Sa proximité, d'une part avec les grandes pénétrantes de la commune et de la Métropole (le boulevard Charles de Gaulle, boulevard André-Georges Voisin), et d'autre part, avec la zone d'activités Equatop en font un secteur à forte opportunité de développement économique.

Les franges Ouest et Sud du site sont concernées par les dispositions de l'article L.111-6 du code de l'urbanisme visant à promouvoir la qualité urbaine le long des axes classés à grande circulation.

L'urbanisation du site s'effectuera dans le cadre d'une procédure de Zone d'Aménagement Concerté (ZAC).



- Le secteur 1AUX, la Croix-de Pierre :

Le secteur 1AUX de la Croix-de Pierre se localise à l'extrémité Nord de Saint-Cyr-sur-Loire.

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



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

Il est destiné à offrir un foncier cessible de plus de 6 hectares environ (une dizaine de terrains à bâtir), modulable, permettant d'accueillir de nouvelles entreprises artisanales, commerciales, tertiaires, de services et/ou industrielles dans la continuité du parc d'activités Equatop.

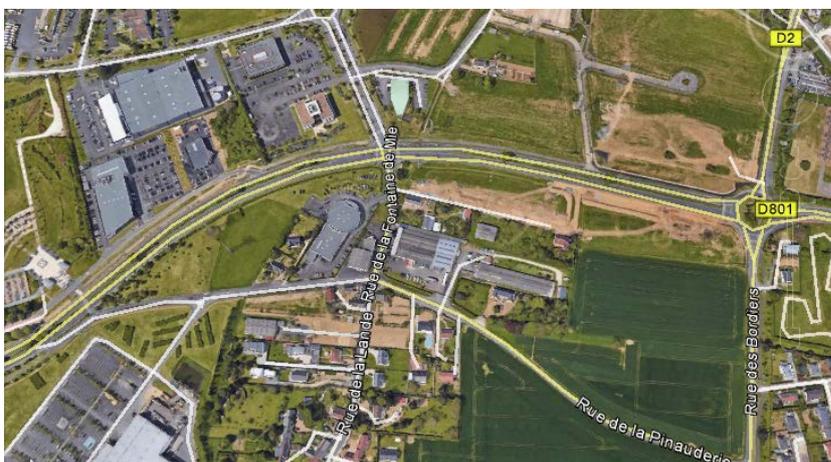
Il comprendra également des espaces verts publics et des circulations douces.

Il fait l'objet d'une procédure de Zone d'Aménagement Concerté (ZAC).

- Le secteur 1AUXa, Ménardière-Lande-Pinauderie :

Le secteur 1AUXa, Lande-Ménardière-Pinauderie correspond à deux sites positionnés de part et d'autre de la rue de la Fontaine de Mié.

Il s'inscrit dans un vaste espace économique en cours d'aménagement et qui dispose d'une large façade en rive Sud du boulevard André-George Voisin.



Il est destiné à l'accueillir de nouvelles entreprises artisanales, commerciales, tertiaires, de services et/ou industrielles dans la continuité du parc d'activités Equatop.

Il fait l'objet d'une procédure de Zone d'Aménagement Concerté (ZAC).

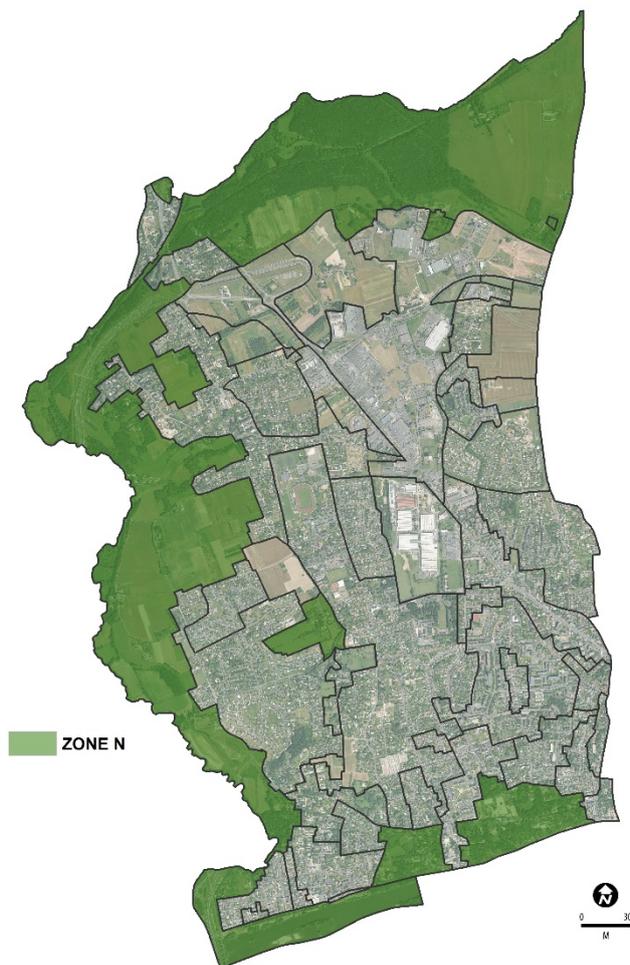
1.4 LA DELIMITATION ET CARACTERISTIQUES DES ZONES NATURELLES ET FORESTIERES (N)

La zone N correspond aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique.

Elle comprend ainsi les sites participant à la cohérence de la trame naturelle et paysagère de la commune :

Elle est donc constituée des grands espaces naturels qui encadrent la commune sur trois côtés :

- la Loire en tant que cours d'eau/milieux humides réservoirs de biodiversité ;
- les vallons boisés de la Choisille et de la petite Gironde au nord du territoire (Bois de la Rabelais) ;
- les espaces boisés accompagnant plus largement la Choisille, le ruisseau de la Perrée et la petite Gironde ;
- la vallée de la Choisille et de ses affluents ;
- les espaces cultivés sur les pentes de la Choisille et en direction du plateau de Mettray ;
- les petits espaces non bâtis du plateau (Louvre, Gagnerie...) ;
- les vallons boisés de la Choisille (partie Ouest du territoire) inscrits en continuité des parcs arborés de la Perraudière et du château de Beauvoir.



La zone N comprend 3 secteurs dans lesquels certaines occupations et utilisations sont autorisées sous réserve de rester compatibles avec la qualité des milieux naturels et des paysages environnants.

- Le secteur Ne :

Le secteur Ne se localise dans la partie Nord de la commune, à l'Est de l'allée de la ferme de la Rablais. Par sa position, à proximité du fond de la vallée, il constitue un secteur d'équipements publics au sein de la trame verte communale. Il comprend les bâtiments de l'ancienne ferme de la Rabelais (habitat, hangar, écuries...), pour partie réhabilités et qui sont destinés à des usages collectifs, d'accueil et de loisirs.



- **Le secteur Np :**

Le secteur Np comprend deux sites à grande valeur patrimoniale :

- *Le site de la Béchellerie*

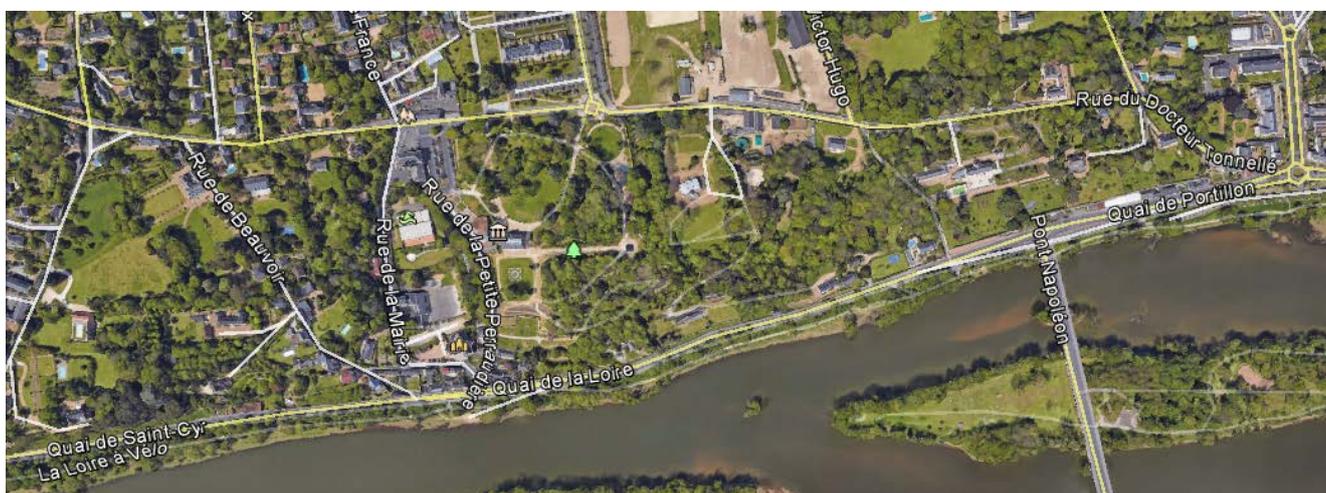
Encadré par la rue des Rimoneaux et la rue de la Gaudinière, le site de la Béchellerie s'établit dans un vaste écrin de verdure positionné au-dessus de la vallée de la Choisille. La maison de maître inscrite à l'inventaire des monuments historique s'ouvre au Sud sur un parc composé. Les dépendances sont positionnées à l'Est, le long de l'allée de la Béchellerie.

- *Une grande partie des coteaux de la Loire*

Il cumule les protections patrimoniales avec une grande partie des espaces répertoriés au titre des sites classés et inscrits. De même, il constitue le cœur du périmètre de val de Loire, patrimoine mondial de l'Unesco délimité sur la commune.

Il s'établit d'Est en Ouest entre la rue du Docteur Tonnellé et la rue du Coq. La rue de la Moisanerie et le parc de la Tour forment la limite Nord du secteur.

Dans l'ensemble du secteur Np, les possibilités d'occupation et d'utilisation du sol sont strictement limitées et soumises à l'avis de l'architecte des bâtiments de France et de la commission des sites.



- **Le secteur Nx**

Il correspond à un espace délimité d'Est en Ouest par la route de Rouziers (D2) et la route de Mettray (D476).

Il est destiné, à partir des bâtiments existants, au développement mesuré d'activités économiques.

1.5 LE TABLEAU DES SURFACES DE ZONES ET DE SECTEURS

ZONES	DENOMINATION	SUPERFICIE (HA)
UA	Zone de centre-ville	57,77
UAa	Secteur du Cœur de ville	17,87
UAb	Secteur du boulevard Charles de Gaulle	31,55
UB	Zone urbaine mixte	200,51
UBa	Secteur d'habitat dense	51,15
UBb	Secteur d'habitat à densité moyenne	112,28
UBc	Secteur d'habitat individuel à faible densité	83,28
UBd	Secteur Central Parc	6,63
UC	Zone des quartiers identitaires	34,92
UP	Zone d'habitat patrimonial	22,07
UX	Zone d'activités économiques	115,96
UXa	Secteur d'activités industrielles SKF	31,45
UXb	Secteur d'activités boulevard Charles de Gaulle- Pinauderie	14,68
UXc	Secteur d'activités Ménardière-Lande-Pinauderie	1,15
1AUa	Secteur à urbaniser Central Parc	14,55
1AUb	Secteur à urbaniser la Croix de Pierre	9,66
1AUc	Secteur à urbaniser de la Haute Vaisprée	11,14
1AUd	Secteur à urbaniser de la Gruette	1,78
1AUX	Zone d'activités économiques à urbaniser	47,83
1AUXa	Secteur d'activités économiques MLP à urbaniser	5
N	Zone naturelle	421,95
Ne	Secteur d'équipements publics	2,30
Np	Secteur des coteaux de la Loire	50,11
Nx	Secteur d'activités économiques	0,34
Total		1.346,02
EBC	Espaces boisés classés	171,44

2. LA JUSTIFICATION DES DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES

2.1 LA STRUCTURE DU REGLEMENT LITTERAL POUR CHAQUE ZONE

Pour chaque zone du PLU, un règlement est organisé sur le modèle suivant :

Article 1 - Occupations et utilisations du sol interdites.

Article 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières.

Article 3 - Desserte des terrains par les voies - Accès aux voies ouvertes au public.

Article 4 - Desserte des terrains par les réseaux.

Article 5 - Abrogé par la loi ALUR.

Article 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.

Voies publiques ou ouvertes à la circulation du public.

Article 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.

Article 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

Article 9 - Emprise au sol des constructions.

Article 10 - Hauteur maximale des constructions.

Article 11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords.

Article 12 - Aires de stationnement.

1 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules ;

2 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement pour les vélos.

Article 13 - Espaces libres et plantations.

Article 14 - Abrogé par la loi ALUR.

Seuls les articles 6 et 7 sont obligatoires.

2.2 LA DESTINATION GENERALE DES SOLS (ARTICLES 1 ET 2)

L'article 1 fixe les occupations et utilisations du sol interdites. Pour assurer le bon fonctionnement de la ville et organiser l'espace de façon rationnelle, le règlement définit les occupations et utilisations du sol qui ne peuvent être admises dans certaines zones.

L'article 2 soumet certaines occupations et utilisations du sol à des conditions particulières fondées sur des critères objectifs :

- risques ;
- nuisances ;
- préservation du patrimoine ;
- urbanistiques.

a) LA REPONSE AUX OBJECTIFS DE DIVERSITE DES FONCTIONS URBAINES

En zone urbaine, le contenu des articles 1 et 2 du règlement du PLU permet de favoriser une grande diversité des fonctions urbaines.

Dans les zones UA, UB et UC à dominante d'habitat et/ou d'équipements de commerces et de services, les occupations ou utilisations interdites sont strictement limitées. Elles concernent les activités non compatibles avec la vie urbaine et l'habitat, ceci afin de garantir l'attractivité du cœur de ville et des quartiers.

Dans cette perspective, sont notamment interdits "les établissements, installations ou utilisations du sol qui, par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité ou l'environnement d'un quartier d'habitation, et qui peuvent entraîner des nuisances graves vis-à-vis du voisinage".

b) LA PRISE EN COMPTE LES SPECIFICITES DES ZONES OU SECTEURS

Dans certaines zones urbaines, des restrictions à l'urbanisation procèdent soit de la prise en compte d'une situation particulière, soit du caractère même de la zone.

Dans la zone UP, malgré son classement en zone urbaine, les possibilités d'occupation ou d'utilisation autorisées sont strictement réduites au regard du caractère patrimonial du site.

Ainsi, seules sont autorisées les constructions nouvelles dans les périmètres délimités sur le règlement graphique (zone d'implantation des constructions). Cet encadrement de la constructibilité est destiné à maintenir les grandes caractéristiques des sites concernés (maintien de la perception des parcs, maintien des identités bâties).

Sont également autorisées les extensions des constructions existantes et les annexes sous réserve de respecter le caractère patrimonial des sites.

Par ailleurs, certains espaces de la zone urbaine sont soumis à des risques naturels (inondations et mouvements de terrain). C'est pourquoi, en fonction de la nature et de l'importance du risque, des restrictions peuvent intervenir et des dispositions spécifiques peuvent s'appliquer pour limiter la vulnérabilité des personnes, des biens et des activités.

Le rapport de présentation dans la partie "État initial du site et de l'environnement" recense la diversité des risques potentiels pouvant affecter le territoire communal.

Dans la zone UX, zone d'affectation spécifique à caractère d'activités économiques, la fonction habitat est strictement limitée afin de ne pas exposer de nouvelles populations à des nuisances ou à des risques industriels. L'habitat est autorisé à condition d'être destiné au logement de gardiennage.

c) L'ORGANISATION DU DEVELOPPEMENT- **Dans les secteurs 1AU à dominante d'habitat :**

La volonté de maîtriser et d'organiser le développement urbain et la prise en compte des spécificités du territoire impliquent une forte maîtrise des parties du territoire destinées à répondre aux besoins de croissance de la ville. Elles font toutes ainsi l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation destinées à cadrer les grands principes de structuration des futurs quartiers.

Par ailleurs, ces secteurs sont soumis à des conditions particulières d'urbanisation :

- **dans les secteurs 1AUa, 1AUB, 1AUC**, les occupations et utilisations du sol sont admises au fur et à mesure de la réalisation des équipements afin de permettre un développement progressif des sites en cohérence avec les orientations d'aménagement et de programmation ;
- **dans le secteur 1AUD**, les occupations et utilisations du sol sont admises à condition de faire l'objet d'une opération d'aménagement d'ensemble portant sur la totalité des terrains afin d'assurer un développement cohérent du site.

À l'instar des zones urbaines, le principe général est de favoriser la diversité des fonctions. Sont en conséquence interdites toutes les occupations et utilisations du sol incompatibles avec la destination générale de la zone.

- **Dans la zone 1AUX :**

Les autorisations et utilisations du sol admises correspondent aux objectifs de l'axe 4 du PADD de rester une ville active et attractive pour les activités économiques.

Les constructions et projet d'aménagement sont autorisés au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone (voirie, réseaux, espaces communs) et sont également soumis au respect d'orientations d'aménagement et de programmation.

d) LA PRESERVATION DU SOCLE AGRO NATUREL

Le règlement de la zone N a pour objectif d'encadrer fortement la constructibilité afin de limiter l'étalement urbain et de préserver et gérer les ressources naturelles conformément aux orientations du PADD de "protéger le capital végétal et paysager, support des continuités écologiques".

Ainsi, au sein de la zone N, les occupations et utilisations du sol admises sont strictement limitées afin d'assurer la protection des grands espaces d'intérêt écologique et/ou paysager en autorisant l'extension limitée des constructions existantes.

Le changement de destination est également autorisé pour les bâtiments identifiés au titre de l'article L151-11 du code de l'urbanisme.

Afin de prendre en compte les besoins éventuels liés à l'agriculture, les constructions nouvelles à usage de bâtiment d'activité agricole sont autorisées. Néanmoins, afin de garantir la protection des paysages sensibles de la vallée, une distance maximale d'implantation par rapport au site d'exploitation est imposée.

Par ailleurs, trois secteurs sont délimités à l'intérieur de la zone N (les secteurs Ne, Np, Nx) avec pour vocation d'accueillir des activités et/ou des équipements, publics ou privés, dans des espaces où le caractère non urbanisé et/ou à dominante naturelle prévaut.

Dans les parties de la zone N, le règlement autorise les extensions limitées des constructions existantes et les annexes dans le respect des prescriptions du Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles d'Inondation de la Loire (partie du val inondable classée en aléas faible à fort). Il autorise également les constructions directement liées et nécessaires à l'activité agricole existante.

Dans le secteur Ne, qui correspond à l'ancienne ferme de la Rabelais, le règlement autorise les constructions liées aux pôles d'accueil et de loisirs.

Dans le secteur Np, qui correspond aux secteurs protégés des coteaux de la Loire, le règlement autorise les extensions limitées des constructions existantes et de leurs annexes.

Dans le secteur Nx, qui correspond à une ancienne ferme, le règlement autorise le changement de destination de la construction principale existante et son extension limitée afin de permettre l'installation d'une activité économique.

2.3 LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES EQUIPEMENTS (ART. 3 ET 4)

a) L'ORGANISATION DU MAILLAGE DE VOIRIES

L'article 3 fixe les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées. Les dispositions visent à assurer une bonne accessibilité des espaces à construire par un réseau de voiries suffisamment dimensionné, répondant aux besoins de la zone à desservir en termes de capacité, et participant à un maillage de voies assurant une bonne desserte de l'ensemble des espaces bâtis. Le règlement fixe des emprises minimales dont la largeur varie en fonction de la taille du projet.

Le règlement rappelle également que "les voies effectuées en plusieurs étapes et les voies en impasse doivent être aménagées afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères, ...) de faire aisément demi-tour".

b) LE TRAITEMENT DES ACCES

L'objectif est de créer des accès adaptés à l'usage et à l'importance des usages qu'ils supportent et dans de bonnes conditions de sécurité.

C'est dans cette perspective que le règlement prévoit que, d'une part les accès doivent être situés sur la voie la moins gênante pour la circulation et, d'autre part, qu'ils doivent avoir une largeur proportionnelle au nombre de logements.

c) LA GARANTIE DE LA DESSERTE EN RESEAUX

L'annexe assainissement précise des principes participant à la préservation de l'environnement et en particulier de la trame bleue à travers une bonne gestion de l'alimentation en eau potable, du raccordement aux réseaux d'eaux usées et d'eaux pluviales et du traitement des effluents.

Des préoccupations de qualité de l'environnement urbain conduisent également à l'obligation de l'enfouissement des réseaux :

"Pour toute opération d'urbanisme et construction nouvelle, les nouveaux réseaux et branchements sont enterrés sous le domaine public ou privé et seront conformes au cahier des charges établis par les différents concessionnaires (ERdF, GRdF, fibre optique,...)".

2.4 LA SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS POUR ETRE CONSTRUCTIBLES (ARTICLE 5)

Abrogé par la loi ALUR.

2.5 LES REGLES MORPHOLOGIQUES (ARTICLES 6, 7, 8, 9, 10)

a) LES REGLES D'IMPLANTATION

Les articles 6, 7 et 8 définissent les règles d'implantation des constructions sur la parcelle.

Implantations des constructions par rapport aux voies et emprises publiques (article 6)

Dans les zones UA et UB

Compte tenu des caractéristiques de la trame bâtie (absence d'un centre-ville ancien caractérisé par la continuité du bâti), le principe général est celui des implantations en recul par rapport aux voies publiques ou ouvertes au public. Le recul par rapport à la voie s'observe aussi bien dans les opérations d'ensemble que dans les implantations diffuses.

La règle édictée tient ainsi compte de la forme urbaine existante.

Dans les zones à urbaniser, ce même principe de recul est appliqué (sauf cas particuliers).

Toutefois, afin de s'adapter aux cas particuliers, des dispositifs complémentaires sont prévus pour prendre en compte :

- l'environnement bâti à la périphérie de la parcelle ;
- un plan d'aménagement (secteur UBd de Central Parc par exemple) ;
- le principe de rénovation du boulevard Charles de Gaulle (retrait de 15 mètres par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques actuelles) permettant l'aménagement de contre-allées.

Dans les secteurs patrimoniaux, les règles d'implantations visent à préserver les morphologies existantes. Dans cette perspective, il est notamment fait référence à la notion d'ordonnancement à l'échelle de la rue ou d'une partie de la rue.

Implantations des constructions par rapport aux limites séparatives (article 7)

En limites séparatives, il est observé aussi bien des implantations sur limites ou éloignées des limites. C'est pourquoi, la règle prend acte de cette situation et rend parfois possible l'urbanisation en ordre discontinu.

b) LES REGLES D'EMPRISE AU SOL

Les articles 9 et 10 définissent l'emprise au sol et la hauteur maximale de la construction. C'est à partir du cumul de ces deux règles qu'est définie l'enveloppe à l'intérieur de laquelle la construction doit s'inscrire.

D'une manière générale, les règles sont modulées au regard des caractéristiques urbaines des secteurs concernés et dans la perspective générale de garder un rapport d'équilibre entre le minéral et le végétal, et ce, en concordance avec les grands principes d'aménagement de la "ville-parc". Elles s'attachent également à maintenir la forme urbaine existante.

Dans les zones UA, UB et UC, la règle d'emprise au sol varie en moyenne entre 30 et 45 % de la surface du terrain pour tenir compte des spécificités des quartiers et notamment la taille des parcelles. Elle est également pondérée en fonction de la taille et de la destination du projet. Enfin, l'expression de cette règle est destinée à favoriser l'aménagement d'une trame verte conséquente, notamment dans le cadre des projets d'habitat collectif.

Dans la zone UP, l'emprise au sol est limitée à 25 % de la surface du terrain pour garder les caractéristiques des espaces peu denses et fortement végétalisés.

Dans les secteurs 1AU strict, 1AUa, 1AUb, 1AUc, 1AUd, la règle d'emprise au sol est adaptée au contexte et à la localisation des secteurs afin de moduler le rapport bâti/non bâti.

Dans la zone N et les secteurs Nx, Ne et Np, toutes les possibilités d'extensions des constructions existantes sont strictement encadrées, de même que l'emprise au sol des bâtiments nouveaux autorisés. Ce dispositif est destiné :

- à maîtriser la densité en dehors du centre-ville et des quartiers ;
- pour prendre en compte la protection des sites classés et inscrits du coteau ;
- pour tenir compte du risque d'inondation, et ce, conformément aux dispositions du PPRI.

Dans les zones inondables, les emprises au sol des constructions nouvelles et des extensions des constructions existantes sont déterminées en fonction des dispositions du PPRI en vigueur.

c) LES REGLES DE HAUTEUR (ARTICLE 10)

Les règles de hauteur maximale des constructions sont déclinées ou modulées en fonction de zones ou des secteurs afin de prendre en compte le paysage bâti existant, mais également de permettre une restructuration et une densification des sites à fort potentiel de mutation, jouant un rôle de centralité et devant à ce titre exprimer une densité et une "image urbaine" (boulevard Charles de Gaulle par exemple, Central Parc ou Cœur de Ville 2 *dans les zones urbaines destinées à l'habitation*).

Par ailleurs, afin de permettre une mixité des fonctions urbaines, des emprises au sol et des hauteurs spécifiques sont autorisées pour les installations et équipements d'intérêt général.

Dans les secteurs patrimoniaux UC et UP, les règles de hauteur visent à maintenir la perception des volumétries existantes et préservent ainsi les grandes caractéristiques morphologiques de la trame bâtie patrimoniale. Elles sont donc exprimées de manière « qualitative » en référence aux hauteurs couramment observées.

" La hauteur des constructions entre deux constructions de même nature est égale au maximum à la moyenne des hauteurs des deux constructions adjacentes ou les plus proches du terrain si les constructions nouvelles ne sont pas situées immédiatement entre deux terrains comportant déjà des constructions. Pour d'éventuels cas particuliers, des adaptations à cette règle sont admises sous réserve d'une intégration urbaine du projet dûment justifiée."

Dans les secteurs UBa, UBb et UBc, la hauteur des constructions et des extensions est de R+1 ou R+combles maximum, dans la limite de 8m, afin de préserver les caractéristiques de la ville légère avec ces habitations individuelles.

Dans la zone UX, les hauteurs correspondent à celles des bâtiments courants d'artisanat, commerciaux ou industriels, excepté pour :

- Les établissements hospitaliers qui peuvent atteindre 20m maximum ;

- Les constructions du site S.K.F., dont leur hauteur maximale est fixée à 23m (secteur UXa).

Dans les zones à urbaniser :

- Dans le secteur 1AUb "la Croix de Pierre"

La hauteur maximale des constructions et des extensions, qui ne peut excéder R+combles ou R+1, dans la limite de 8m, est destinée à limiter l'impact visuel des futures constructions au sein d'un environnement peu dense et très végétalisé (la ville légère).

- Dans les secteurs 1AUa "Central Parc", 1AUc "la Haute Vaisprée", et 1AUd "la Gruette" :

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder R+2+attique (R+3+attique pour le secteur 1AUa).

Cette disposition vise à développer un tissu urbain plus dense et structuré dans les sites stratégiques : en bordure des espaces publics (le long du mail dans la ZAC Central Parc), le long des axes bordant les équipements ou de l'habitat collectif déjà existant (opération Konan,...).

Ces règles de hauteur permettent ainsi de développer une variété d'habitat mêlant notamment les maisons de ville, l'habitat intermédiaire et l'habitat collectif.

Dans les zones N :

La règle des hauteurs est destinée à assurer la bonne intégration des extensions des bâtiments existants au cadre environnant. Il est également recherché des règles de hauteur permettant la poursuite des activités existantes (bâtiments agricoles).

Les extensions des constructions à destination d'habitation doivent avoir une hauteur limitée à celle des bâtiments principaux existants.

Dans les secteurs Ne, NP et Nx :

La hauteur des extensions et des annexes est limitée à la hauteur du bâtiment principal existant.

Toutefois, en secteur Nx, si le terrain est déjà construit, la hauteur des constructions ne doit pas dépasser celle des constructions existantes à plus ou moins 1m du faitage hors tout.

2.6 LES REGLES QUALITATIVES (ARTICLES 11 ET 13)

a) ADAPTER LES PRESCRIPTIONS AU CONTEXTE

L'article 11 régit l'aspect extérieur des constructions dans un souci d'intégration des bâtiments nouveaux, de bonne gestion des extensions et des annexes, ou du respect des éléments de composition concernant l'évolution des bâtiments existants. Il donne également des prescriptions pour l'aménagement des abords des constructions, notamment en ce qui concerne la composition des clôtures.

Dans cette perspective, et afin d'assurer une cohérence architecturale d'ensemble, le règlement précise que "les constructions doivent être particulièrement étudiées afin de tenir compte du caractère existant ou futur des quartiers. Elles doivent s'intégrer dans le cadre constitué par les constructions voisines et le paysage, en respectant les matériaux, les couleurs et le caractère architectural environnant".

La cohérence architecturale sera également appréciée au regard du respect des cinq principes suivants :

- le contexte général et l'histoire du lieu ;
- l'implantation ;
- la volumétrie ;
- le traitement et l'ordonnement de façades ;
- les matériaux.

Par ailleurs pour maintenir la perception des éléments qualitatifs de la trame bâtie, des dispositions spécifiques s'appliquent dans les lieux particulièrement sensibles ou à l'échelle d'une construction "patrimoniale".

Ainsi, dans le Périmètre classé au patrimoine mondial de l'Unesco, le règlement rappelle que les travaux et les constructions réalisés à l'intérieur de ce périmètre devront respecter l'intégrité et la qualité du patrimoine architectural et paysager ligérien. Le cas échéant, les projets devront faire l'objet d'études détaillées pour assurer leur intégration dans l'environnement et éviter de porter atteinte à la Valeur Universelle Exceptionnelle (V.U.E.) du site UNESCO.

Concernant les éléments bâtis protégés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, le règlement rappelle que les interventions sur le bâtiment identifié au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme ne doivent pas dénaturer l'appartenance typologique de l'immeuble et ses principales caractéristiques architecturales. Une attention particulière doit être apportée lors de toute intervention sur le bâtiment : extension, ravalement de façade,...

Les travaux sur le bâti ancien remarquable reprendront les dispositions architecturales d'origine.

Concernant les constructions de facture "classique", des dispositions particulières s'appliquent afin de respecter les grandes caractéristiques de l'architecture locale concernant les couvertures, les ouvertures de toit ou concernant la gestion des façades. Il est notamment rappelé à cet effet que "l'enduit traditionnel est l'enduit ton pierre, calcaire clair, Tuffeau de Touraine, avec sable du Loir (tamisé ou non tamisé) et chaux blanche, gratté en finition. Des enduits plus soutenus pourront être intégrés à la façade sous réserve d'être en harmonie avec l'architecture de la construction et l'environnement immédiat".

Concernant les zones UP définies par leur identité urbaine et leur qualité paysagère, des prescriptions particulières s'appliquent pour les constructions neuves, les extensions et les restaurations en termes de matériaux et de paramètres architecturaux, pour les clôtures et pour l'installation de panneaux solaires.

Afin d'assurer une diversité architecturale les constructions de facture contemporaine sont autorisées. Dans ce cas, le règlement précise qu'une attention toute particulière sera portée à l'utilisation des systèmes constructifs ou matériaux contemporains. L'appréciation de l'esthétique contemporaine est fonction notamment :

- de la conception architecturale liée à l'importance et à la nature du projet,
- du choix et de la qualité des matériaux.

Dans les zones d'activités existantes ou projetées, la qualité et la bonne intégration des bâtiments constituent un objectif majeur dans la perspective de construire un "paysage économique" attractif.

C'est pourquoi le règlement prévoit notamment les dispositions suivantes :

- l'architecture du bâtiment doit être compatible avec les matériaux utilisés et leur qualité doit assurer un vieillissement correct de l'ouvrage.
- les façades secondaires, aveugles ou non, doivent être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.
- aucun matériau destiné à être recouvert (parpaings, carreaux de plâtre,...) ne doit rester à nu, sauf justification architecturale.
- les imitations grossières de matériaux naturels sont interdites. Les imitations de matériaux naturels doivent être qualitatives et pérennes.

Par ailleurs, il est également précisé que les stockages extérieurs de matériaux ou produits de fabrication non destinés à l'exposition-vente, ainsi que les déchetteries privées ne doivent pas être visibles depuis l'espace public et fermés sur leurs côtés par une enceinte minérale ou végétale.

b) APPORTER UNE ATTENTION AU TRAITEMENT DES ESPACES LIBRES

L'article 13 définit les prescriptions concernant le traitement des espaces libres et des plantations. Il s'agit en l'occurrence de mettre l'accent sur le traitement qualitatif des espaces résidentiels qui participent au cadre de vie des habitants mais également à la valorisation des zones économiques présentes dans le quart Nord-Est de la ville.

C'est pourquoi le règlement prévoit diverses dispositions telles que :

- l'entretien et le paysagement des parties de terrain libres de toute construction afin de ne pas nuire à l'environnement ;
- des surfaces minimales réservées aux espaces verts en fonction du nombre et/ou du type de constructions ;

- l'aménagement des espaces verts et des espaces communs, de manière à participer à la trame verte et au développement de la ville parc ou ville jardin caractéristique propre à Saint-Cyr-sur-Loire ;
- la plantation de haies ou de végétaux d'essences majoritairement locales (les essences invasives sont proscrites et celles présentant un fort pouvoir allergisant doivent être évitées au maximum) ;
- le paysagement des stationnements.

Par ailleurs, l'article 13 rappelle la protection des végétaux au titre des espaces boisés classés mais également en application de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme concernant la protection des arbres remarquables.

2.7 LES REGLES DE STATIONNEMENT (ARTICLE 12)

Les règles de stationnement sont destinées à pourvoir aux besoins en tenant compte à la fois de la destination de la construction, de la taille du projet, de sa localisation, des conditions de stationnement et de circulation dans le voisinage.

Elles sont ainsi modulées au regard notamment du nombre de logements, du type d'activités économiques (besoins de la clientèle, du personnel, des véhicules de livraison) et aux besoins générés par les équipements d'intérêt collectif et les services publics.

Afin que l'espace public soit accessible à tout le monde et notamment aux personnes à mobilité réduite, la réglementation handicapée doit être respectée.

Le nombre minimum de place de stationnement par logements sociaux est de 1 place.

Le stationnement des vélos doit être prévu. Il participe à l'encouragement des circulations douces.

3. JUSTIFICATION DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

3.1 LE CADRAGE GENERAL

Afin de traduire le projet de la ville, le PLU de Saint-Cyr-sur-Loire comporte des orientations d'aménagement et de programmation et ce, en application de l'article L.151-7 du code de l'urbanisme.

"Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment

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

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

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

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

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

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

Pour chacun des sites, et préalablement à l'énoncé des principes d'aménagement, les éléments clés de contexte ainsi que les objectifs poursuivis sont rappelés. Les principes d'aménagement sont illustrés par un schéma de principes.

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

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

On distingue :

LES SITES PATRIMONIAUX :

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

Elle constitue un marqueur fort de l'identité ligérienne.

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

2. Le site des ZACs Central Parc/Bois Ribert

3. Le site de la Haute Vaisprée

4. Le site de la ZAC de la Croix de Pierre

5. Le site de la ZAC de la Roujolle

6. Le site de la Gruette

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

LES SITES DE RENOUVELLEMENT URBAIN :

7. Le site de la ZAC Charles de Gaulle

8. Le site des Epinettes

9. Le site de la Chanterie

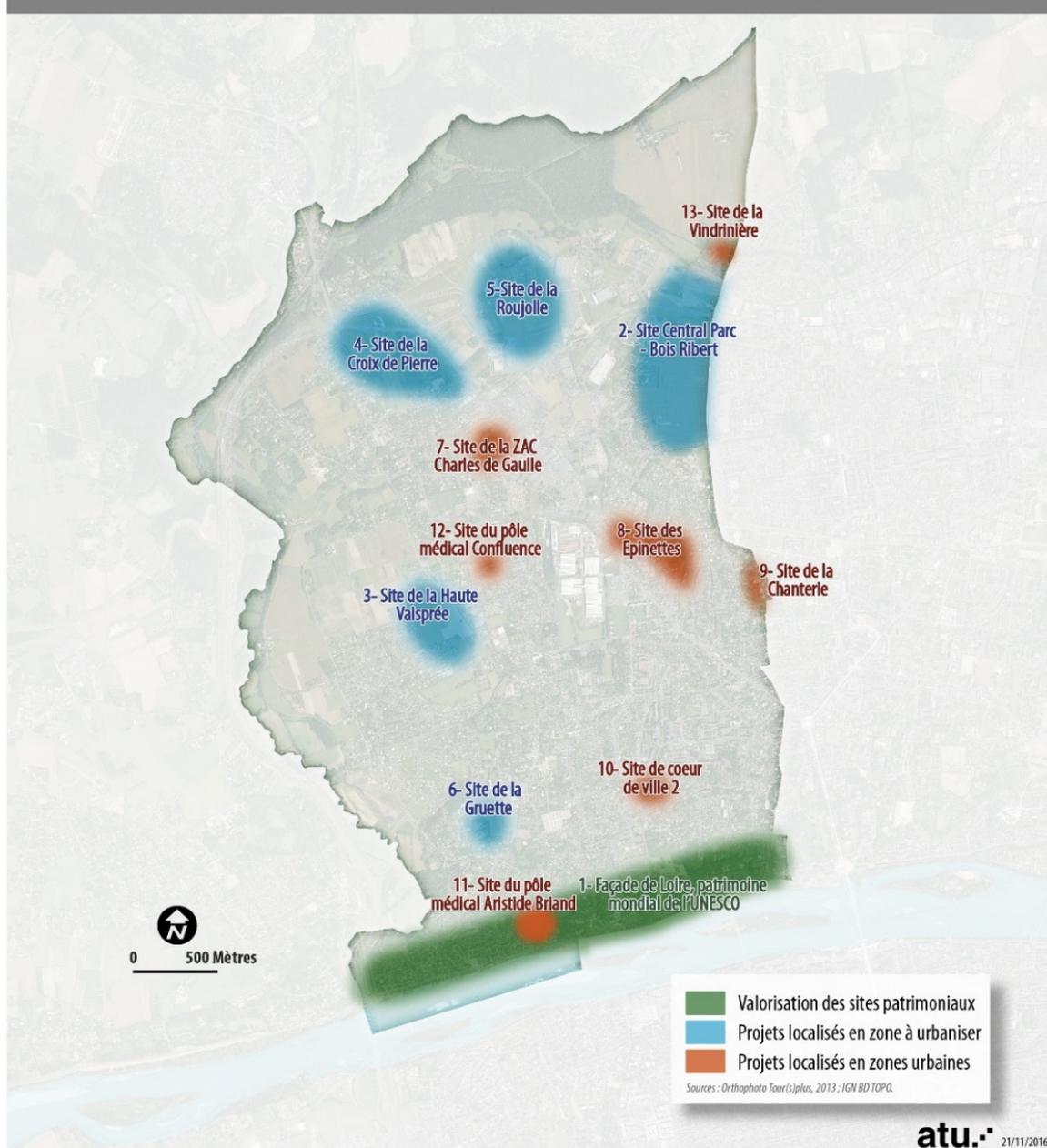
10. Le site de Cœur de Ville 2

11. Le site du Pôle Médical (CPU) Aristide Briand
12. Le site du Pôle Santé Mentale Confluence Croix de Périgourd
13. Le site de la Vindrinière (site à constructibilité limitée)

Ils sont destinés à cadrer les grandes perspectives d'aménagement sur les sites potentiellement mutables dans le cadre d'un processus de densification/renouvellement de l'espace urbain.

SAINT-CYR-SUR-LOIRE

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



3.2 LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION SUR LES SITES PATRIMONIAUX

a) LA FAÇADE DE LOIRE, PATRIMOINE MONDIAL DE L'UNESCO

Le périmètre de l'OAP correspond à la partie de la ville inscrite dans le périmètre du Val de Loire, patrimoine mondial de l'Unesco avec les principales caractéristiques suivantes :

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

La qualité du site appelle la prise en compte des enjeux suivants :

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

Dans ce contexte, l'OAP s'attache à renforcer l'attractivité de ce site par une exigence de qualité dans toutes les interventions en matière d'aménagement et de construction afin de conserver la lecture et l'identité des éléments qui justifient son inscription au titre des paysages vivants.

Il convient en particulier de prendre en compte les objectifs suivants :

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

OAP Façade de Loire : patrimoine mondial de l'UNESCO



3.3 LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION SUR LES SITES A URBANISER

a) LE SITE DES ZAC CENTRAL PARC/BOIS RIBERT

LOCALISATION

Le site Central Parc/Bois Ribert, est positionné en limite Nord-Est du territoire communal et dans le prolongement Nord du quartier de la Ménardière.

Au Nord, il est bordé par les grands espaces naturels de la ville avec la présence du ruisseau de la Petite Gironde.

Le périmètre de cette future opération d'aménagement est concerné par deux voies routières majeures qui constituent des axes pénétrants de la commune et de la métropole tourangelle :

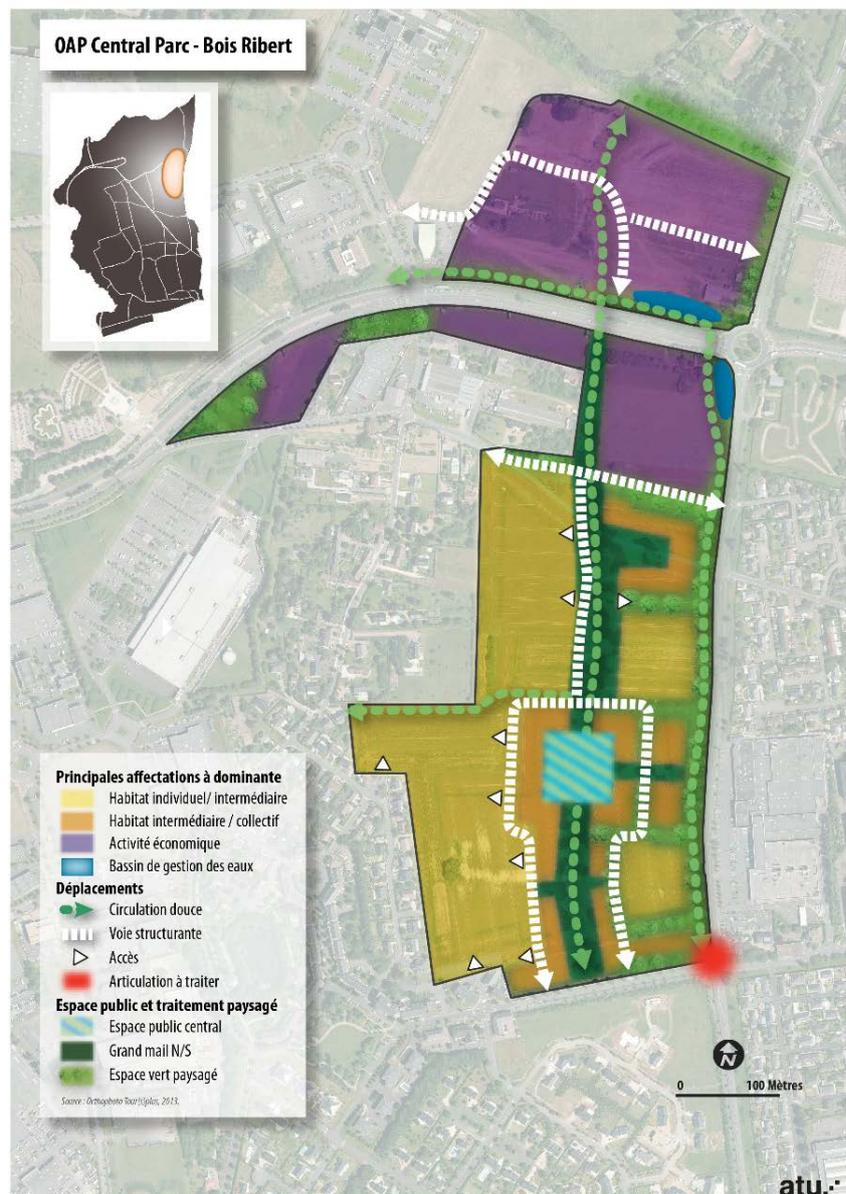
- il est traversé d'Est en Ouest par le boulevard André-Georges Voisin (RD801) ;
- il est bordé en rive Est par la route de Rouziers (RD2) et rue des Bordiers.

L'objectif est de développer un quartier de la ville en s'attachant à aménager un espace de grande qualité en termes de formes urbaines, d'espaces publics, de diversité de l'habitat et de développement économique.

Le programme d'habitat et d'activités économiques se réalisera par tranches successives à un horizon de plus de 10 ans.

La mise en œuvre opérationnelle du site s'effectuera à travers deux procédures distinctes de Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) afin de conserver une maîtrise publique du développement urbain :

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



LES GRANDS PRINCIPES D'AMENAGEMENT

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

L'aménagement du site répond à trois objectifs distincts mais complémentaires pour un développement équilibré de la ville de Saint-Cyr-sur-Loire :

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

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

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

La progressivité et l'organisation de la trame bâtie tiennent compte à la fois des quartiers environnants et de la volonté de développer une véritable structure urbaine en bordure des espaces publics structurants.

Le parti d'aménagement repose ainsi sur la composition de plusieurs séquences offrant une diversité d'ambiance avec un ordonnancement et des volumétries définis en fonction des espaces publics (le mail Nord/Sud, le square), et du bâti environnant. La mise en œuvre de ce principe est destinée à créer des formes urbaines diversifiées et une offre de logements importante à chaque stade de l'aménagement :

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

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

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

Ce développement économique veillera à la composition des façades d'activités, le long des voies structurantes (le boulevard André-Georges Voisin et la route de Rouziers) de la Métropole, et s'accompagnera en conséquence d'une trame végétale séquencée selon la nature des programmes bordés. L'urbanisation du secteur permettra de compléter et d'organiser le maillage viaire en cohérence et dans la continuité du réseau existant avec notamment un maillage Est/Ouest.

- **Sur l'ensemble**

Le parti d'aménagement vise à développer des projets urbains de grande qualité recherchant l'optimisation de l'organisation en termes :

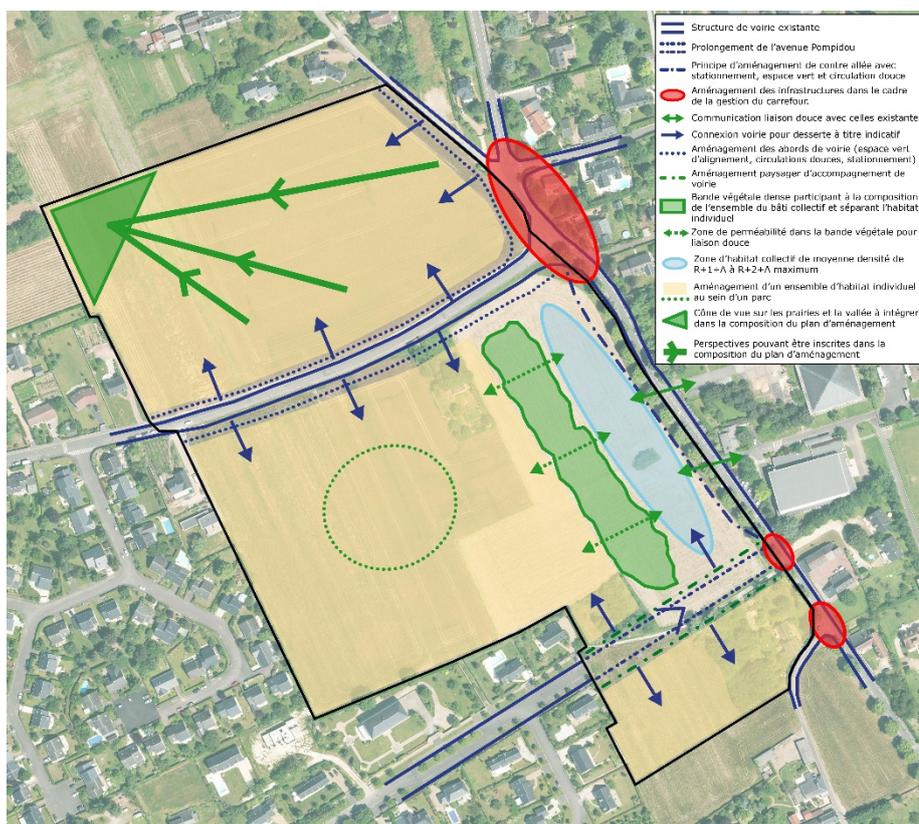
- ✓ de fonctionnalité, de desserte, de hiérarchisation du réseau viaire ;
- ✓ de qualification des entrées de ville et du boulevard André-George Voisin ;
- ✓ de traitement végétal ;
- ✓ de formes urbaines et paysagères, afin d'assurer la meilleure intégration des nouvelles constructions vis-à-vis des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

b) LE SITE DE LA HAUTE VAISPREE

Le site de la Haute Vaisprée se situe dans la partie centrale du plateau de Saint-Cyr-sur-Loire. Il constitue une poche à urbaniser de part et d'autre de la rue du Haut Bourg ; la rue de la Gaudinière constituant sa limite Est.

La réalisation de ce nouveau quartier se développera dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble répondant aux objectifs suivants :

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



c) LE SITE DE LA CROIX DE PIERRE

Le site de projet de la Croix de Pierre s'étend sur environ 33 hectares et se situe dans la partie Nord de la ville, en entrée de Métropole.

Il est délimité :

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

Il est destiné à recevoir un projet mixte habitat/activités économiques. L'OAP vise donc à proposer une organisation urbaine qui respecte l'identité et le caractère des lieux, avec quatre objectifs :

- **Au Sud-Ouest du site, compléter l'offre d'habitat individuel** : il s'agit de préserver l'attractivité de la commune de Saint-Cyr-sur-Loire et de satisfaire les besoins des habitants actuels ou futurs en compatibilité avec les orientations du Programme Local de l'Habitat (PLH) de la Métropole.
- **Au Nord et à l'Est du site, renforcer le développement économique** : de part et d'autre du boulevard Charles de Gaulle, le projet vise à renforcer les capacités d'accueil de la ville pour de nouvelles activités économiques.
- **Organiser et paysager l'entrée Nord de la ville de Saint-Cyr-sur-Loire.**
- **Concevoir un nouveau quartier qui s'intègre dans le grand paysage du plateau.**

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

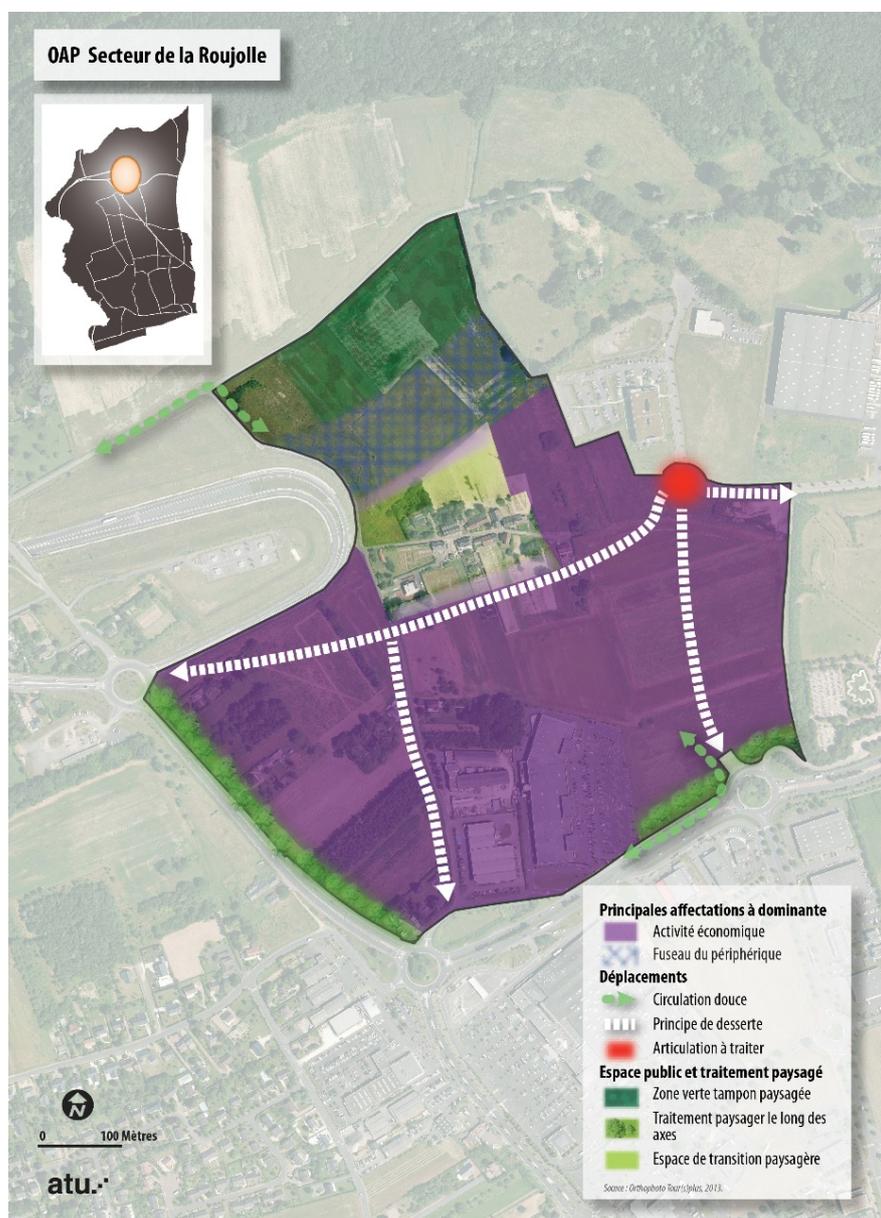


d) LE SITE DE LA ROUJOLLE

Positionné à l'entrée Nord-Ouest de la ville et desservi par les grands axes routiers, l'aménagement du site de la Roujolle est destiné à mettre en œuvre la partie centrale du projet économique "Equatop".

Les grands principes d'organisation du secteur répondent aux objectifs suivants :

- Renforcer les capacités d'accueil de la ville à travers l'aménagement d'un foncier à destination de nouvelles activités économiques en vue de l'implantation d'entreprises artisanales, commerciales, de services, tertiaires et/ou industrielles. La taille et le nombre des lots pourront varier en fonction des besoins des entreprises.
- Créer une entrée de ville et de Métropole paysagée.
- Développer un secteur économique de qualité, dans un environnement très verdoyant : des espaces verts publics et un traitement paysagé d'insertion le long des voies permettant notamment d'assurer en front de zone l'insertion des fonctions économiques.
- Prendre en compte le projet de prolongement du périphérique : un fuseau est réservé à cet effet.
- Prendre en compte le hameau de la Roujolle.
- Compléter le réseau de circulations douces en assurant notamment un lien avec la voie Romaine et des connexions Est-Ouest.
- Organiser et sécuriser les déplacements à travers le renforcement du réseau viaire en cohérence avec les infrastructures existantes.



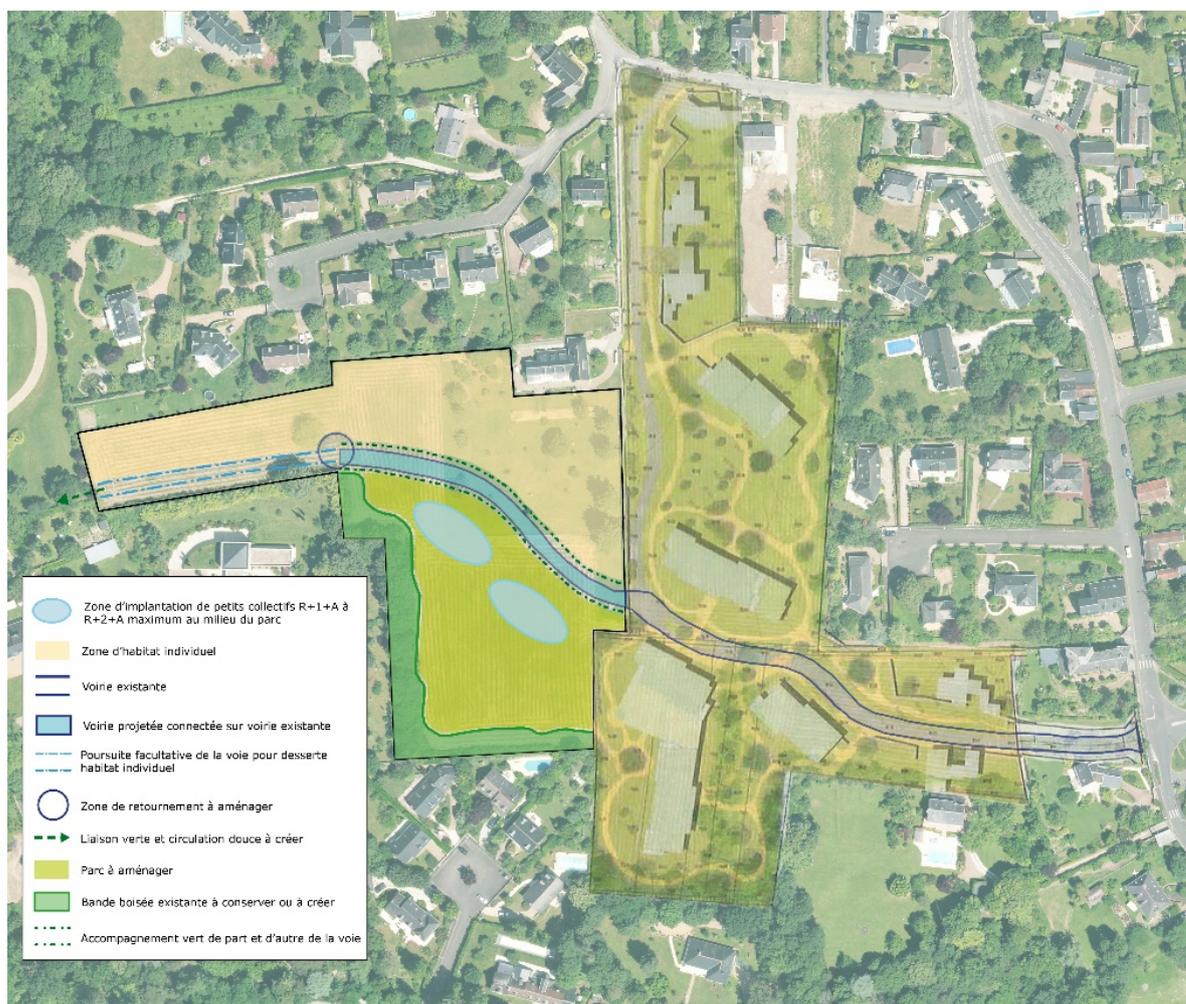
e) LE SITE DE LA GRUETTE

Le site de la Gruette correspond à la deuxième tranche d'aménagement du secteur. Il s'établit dans la continuité de l'opération d'habitat collectif positionnée à l'Est et desservie depuis l'avenue de la République.

Il se caractérise par sa position en déclivité en direction de la vallée de la Choisille. Il s'inscrit dans un cadre paysagé de grande qualité avec une structure végétale périphérique abondante.

Dans ce contexte les orientations d'aménagement répondent aux objectifs suivants :

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



3.4 LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT EN ZONE URBAINE

a) LE SITE DE LA ZAC CHARLES DE GAULLE

Le site de projet "Charles de Gaulle" qui s'étendra sur environ 3,3 hectares se situe dans la partie Nord de la ville, le long du boulevard Charles de Gaulle.

Il est délimité à l'Est par le boulevard Charles de Gaulle et à l'Ouest par la rue du Port.

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

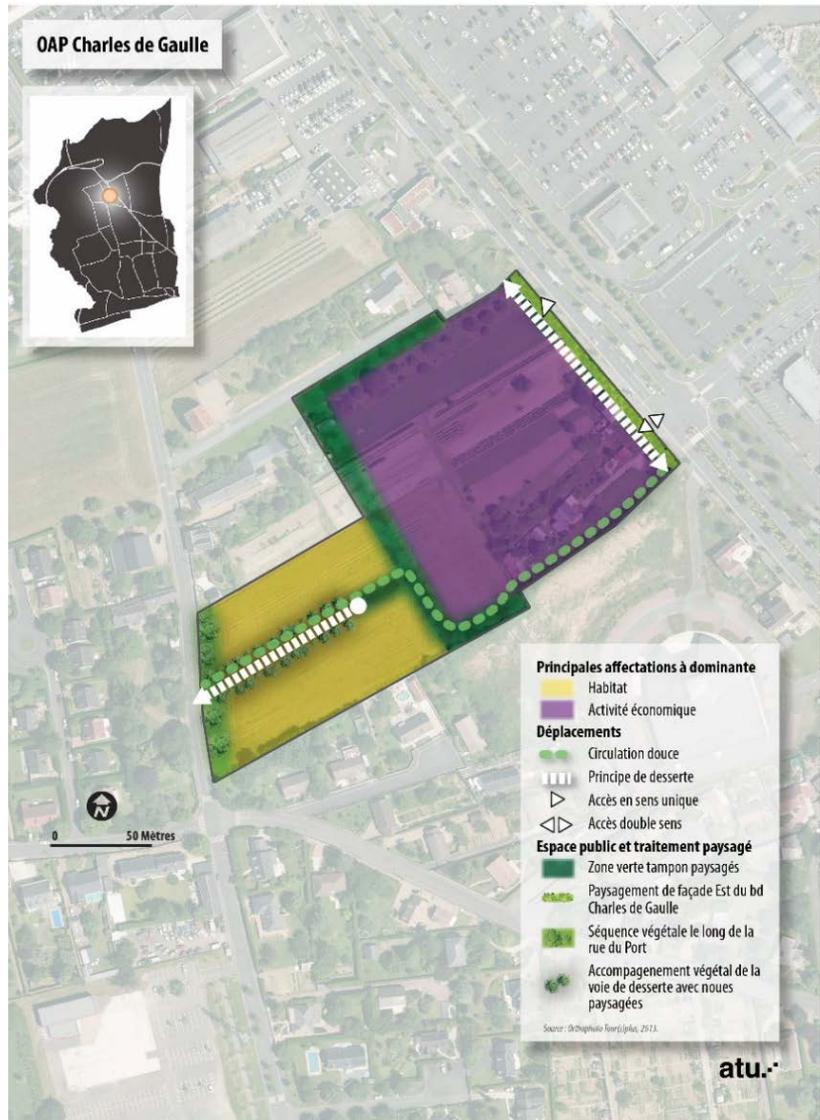
Il constitue une "poche" non urbanisée qui s'inscrit à l'Est dans une façade économique en cours de développement.

À l'Ouest et sur trois côtés, il est bordé par des opérations d'habitat.

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

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

- **Compléter l'offre d'habitat individuel** : proposer des terrains à bâtir, libres de constructeur, dans le prolongement du secteur résidentiel à l'Ouest (rue du Port) et satisfaire les besoins des habitants actuels ou futurs en compatibilité avec les orientations du Programme Local de l'Habitat (PLH) de la Métropole.
- **Renforcer le développement économique** : créer une attractivité économique sur le boulevard Charles de Gaulle dans la continuité de ce qui existe de part et d'autre (parc d'activités Equatop).
- **Organiser et paysager une séquence urbaine** le long du boulevard Charles de Gaulle.
- **Développer les circulations douces.**



b) LE SITE DES EPINETTES

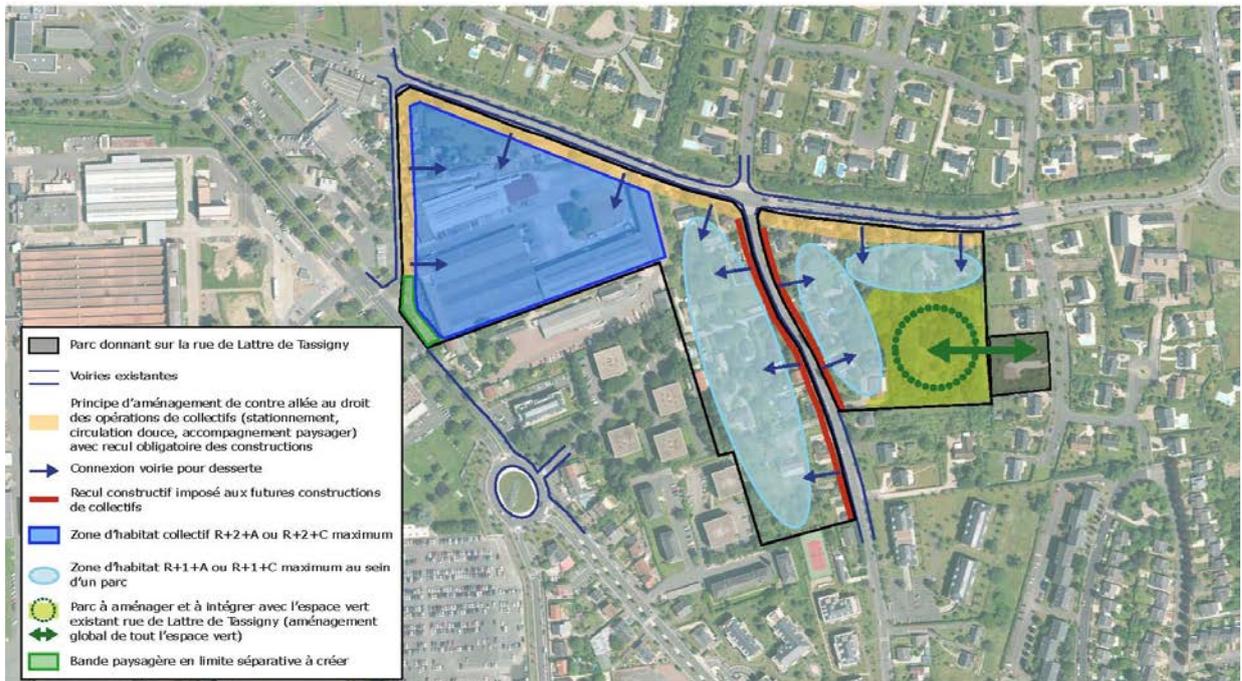
Le site des Epinettes correspond à un îlot urbain délimité à l'Ouest par la rue de la Lande (avec un retour sur le boulevard Charles de Gaulle) et au Nord par la rue de la Ménardière. Il s'établit également de part et d'autre de la rue des Epinettes.

Il se caractérise par :

- la présence de locaux d'activités dont une partie a amorcé un changement de destination ;
- de l'habitat individuel, dans la partie Est du site ;
- un cœur d'îlot végétalisé localisé entre la rue des Epinettes et la rue du Maréchal de Lattre de Tassigny.

Il s'inscrit dans un espace préférentiel de densification et de restructuration urbaine sur la base des objectifs suivants :

- Poursuivre et pérenniser l'urbanisation du quartier tout en maîtrisant son aménagement. Assurer la continuité urbaine du quartier dans l'environnement.
- Compléter l'offre d'habitat et satisfaire les besoins des habitants actuels ou futurs en compatibilité avec les orientations du Programme Local de l'Habitat (PLH) de la Métropole. Mixer habitat individuel et habitat collectif.
- Organiser et paysager les séquences urbaines le long des axes structurants : boulevard Charles de Gaulle, rues de la Lande, de la Ménardière et des Epinettes.
- Développer les circulations douces



c) LE SITE DE LA CHANTERIE

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

Il s'agit d'un secteur constituant un potentiel de densification dans le cadre d'un processus de renouvellement urbain respectueux de l'identité du lieu et sur la base d'un projet pouvant associer habitat individuel et habitat collectif.

Compte tenu des caractéristiques du site, plusieurs objectifs ont été retenus :

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

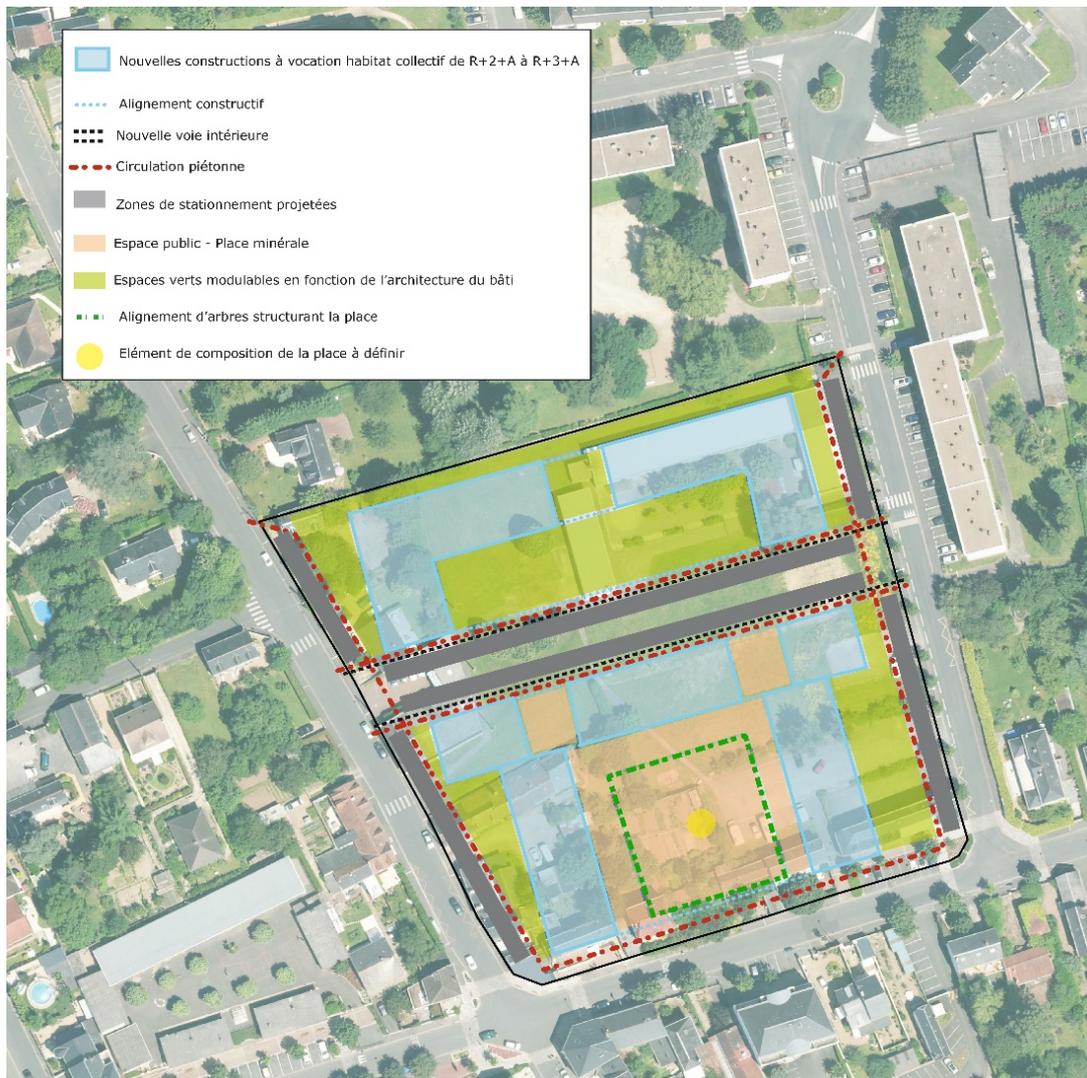


d) LE SITE CŒUR DE VILLE 2

Le site de projet "Cœur de Ville 2" s'inscrit dans un îlot urbain délimité d'Est en Ouest par les rues Jean Moulin et Victor Hugo. Au Sud, il bénéficie d'une large façade sur l'avenue de la République. Il s'agit d'un site majeur de renouvellement urbain destiné à renforcer la trame urbaine du centre-ville en réinvestissant des espaces peu denses pour y développer un programme de logements collectifs.

Dans la perspective d'inscrire au mieux le projet au sein de son environnement et dans le fonctionnement du quartier, les orientations d'aménagement et de programmation vise à répondre aux objectifs suivants :

- Poursuivre l'urbanisation du quartier dans l'esprit du Cœur de Ville 1, dans le cadre du transfert de l'école Jean Moulin sur un autre site.
- Préserver et renforcer l'image caractéristique de la ville de Saint-Cyr-sur-Loire « ville parc » en donnant une place au végétal dans l'aménagement du site.
- Réaliser une opération de logements collectifs autour d'une place publique.
- Développer un pôle commercial autour de l'espace public.
- Développer une offre de logement social représentant 25% minimum des logements collectifs produits sur le site.
- Compléter l'offre d'habitat et satisfaire les besoins des habitants actuels ou futurs en compatibilité avec les orientations du Programme Local de l'Habitat (PLH) de la Métropole.
- Développer une trame d'espaces publics.



e) LE SITE DU POLE MEDICAL ARISTIDE BRIAND

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

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

Le site se caractérise par :

- la présence d'éléments bâtis de qualité, d'orientation Nord/Sud, et positionnés en bordure de la rue du Coq ;
- une continuité de la trame bâtie : clôture ou bâtiments marquant l'alignement et caractérisant l'ambiance de la rue du Coq ;
- une trame végétale principalement présente en limites du site ;
- le caractère obsolète des équipements existants.

Il s'agit d'un espace de renouvellement urbain destiné à renforcer l'offre de logements collectifs dans le cadre du départ programmé de cet équipement de santé sur la base de la prise en compte des objectifs suivants :

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



f) LE SITE DU POLE DE SANTE MENTALE CONFLUENCE

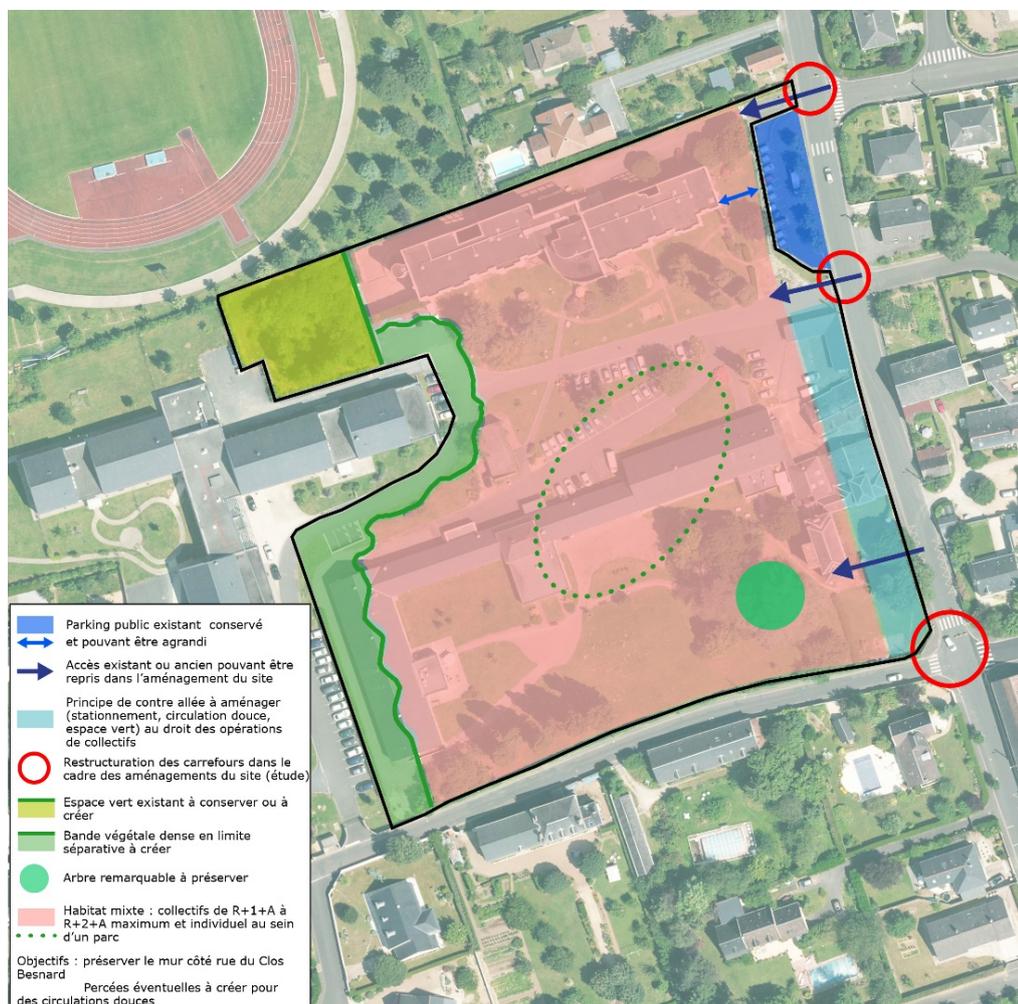
Le site de projet du pôle de Santé Mentale Confluence est situé rue de la Croix de Périgourd sur la commune.

Il est desservi par la rue de la Croix de Périgourd, axe structurant de la commune à l'Est, et au sud par la rue du Clos Besnard, voie de desserte communale.

Il correspond à une vaste emprise recevant des équipements de santé dont une partie est destinée à être relocalisée. La partie Sud est délimitée par un mur de clôture en pierre, dispositif très présent rue du Clos Besnard. La présence d'un accompagnement végétal de qualité (arbre repère) contribue à marquer le paysage du site. Le bâti ancien présent, largement remanié, ne présente pas un caractère patrimonial suffisant et des possibilités d'évolution de nature à justifier sa conservation.

L'objectif est d'y développer un programme de logements collectifs d'environ 150 unités permettant ainsi de poursuivre la politique de renouvellement urbain de la ville. Compte tenu des caractéristiques du site, plusieurs objectifs ont été retenus :

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



g) LE SITE DE LA VINDRINIÈRE

Le site de projet de la Vindrinière est situé au Nord Est de la commune le long de la route de Rouziers et de la route de Mettray. Il est actuellement l'objet d'une friche agricole, constituée d'une ancienne maison d'habitation avec grange jointive et des petites annexes. Le site est occupé par un bâti type longère à vocation agricole présentant un intérêt limité mais toutefois intéressant pour la préservation de l'histoire du lieu.

L'OAP a donc pour objectifs de restructurer cette friche agricole existante située dans un site en devenir à vocation économique, en favorisant son réemploi par l'accueil d'une activité économique sur le site.

Dans cette perspective, il s'agit notamment de :

- Démolir les annexes existantes et ne conserver que le bâtiment principal qui sera réhabilité en activité économique.
- Permettre le réemploi des emprises au sol des constructions annexes démolies dans le cadre d'une extension du bâtiment existant conservé et réhabilité.
- Permettre l'accueil d'une activité économique sur le site réhabilité, comprenant : la rénovation du bâti existant son extension limitée le cas échéant, l'aménagement d'une aire de stationnement pour permettre le fonctionnement de l'activité qui sera créée.
- Préserver le caractère paysager du site existant, le mettre en valeur et le densifier. Des massifs boisés ont été identifiés sur le site et pourront faire l'objet d'un diagnostic phytosanitaire afin de déterminer leur état et faire l'objet d'un réaménagement le cas échéant.



4. LES SERVITUDES ET LES DISPOSITIONS PARTICULIERES

Les servitudes particulières sont des outils réglementaires du PLU reportés dans les documents graphiques.

4.1 LES EMBLEMES RESERVES

Extrait de l'article L.151-41 du Code de l'urbanisme

Le règlement peut délimiter des terrains sur lesquels sont institués :

- 1° Des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics dont il précise la localisation et les caractéristiques,
- 2° Des emplacements réservés aux installations d'intérêt général à créer ou à modifier,
- 3° Des emplacements réservés aux espaces verts à créer ou à modifier ou aux espaces nécessaires aux continuités écologiques...

Le propriétaire d'un terrain bâti ou non, inscrit en emplacement réservé par un PLU peut conserver et jouir de son bien temps que la collectivité bénéficiaire n'aura pas l'intention de réaliser l'équipement prévu.

Il peut également mettre en demeure le bénéficiaire de l'emplacement réservé d'acquiescer son terrain.

Les emplacements réservés, maintenus ou créés dans le PLU de Saint-Cyr-sur-Loire, sont principalement liés à la gestion de voirie (élargissement, création, aménagement de contre-allée...), au stationnement avec l'accompagnement paysager ainsi qu'à la réalisation des continuités piétonnes et cyclables.

a) LES EMBLEMES RESERVES POUR AMENAGEMENT DE VOIRIE

La ville de Saint-Cyr-sur-Loire dispose d'un réseau de voiries important qui nécessite divers travaux afin d'organiser au mieux les déplacements et d'améliorer la sécurité des usagers, assurer la desserte et le maillage des sites de projet et assurer un traitement paysager qualitatif des axes de circulation.

Les emplacements réservés créés ou maintenus dans ce cadre visent ainsi :

- La poursuite des opérations visant à aménager les contre-allées boulevard Charles de Gaulle sur différentes sections, côté Est et Ouest de la voie (ER 4, 7,10).
- La poursuite des aménagements fonctionnels et paysagers des abords de voirie et les abords du boulevard Charles de Gaulle (ER 26, 30, 34, 35, 37, 47), rue du Haut Bourg (ER 11, 22,23), rue de Rosely (ER 28, 50).
- La desserte et la sécurisation des sites de projet avec la réalisation d'un giratoire permettant de desservir les activités économiques au Nord du boulevard Andrés-Georges Voisin dans la perspective du développement de la ZAC de la Roujolle (ER 14), le désenclavement des sites "Le Louvre" (ER 24) et "Les Cours" (ER 25)
- Le maillage complémentaire du réseau avec, notamment, le débouché Ouest de la rue Branly (ER 18), le prolongement de la rue de Lattre de Tassigny (ER 19), l'accès à la ZAC Ménardière-Lande-Pinauderie depuis la rue de la Lande (ER 52).

b) EMBLEMES RESERVES POUR LA CREATION D'UNE AIRE DE STATIONNEMENT

Plusieurs emplacements réservés sont donc créés ou maintenus sur l'ensemble de la commune afin de répondre au mieux aux besoins recensés au sein des quartiers et permettant le cas échéant de libérer l'espace public linéaire pour y aménager d'autres fonctions et le paysager.

L'offre nouvelle de stationnement sera ainsi étoffée, rue Emile Roux, rue de la Mésangerie, rue de la Chanterie, rue Bretonneau, et quai des Maisons Blanches (ER 2, 3, 6, 44 et 57).

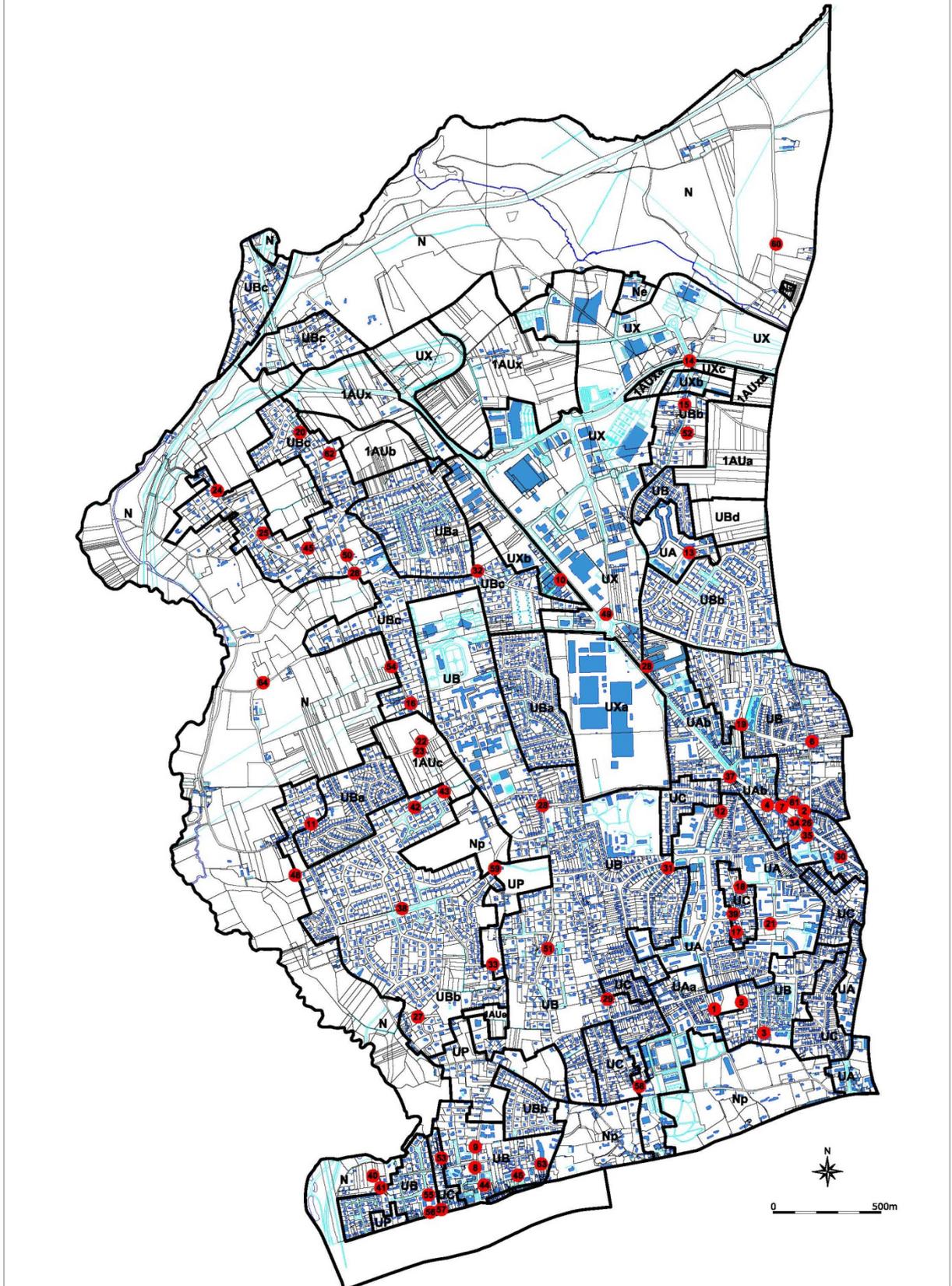
c) EMPLACEMENTS RESERVES POUR LE RENFORCEMENT DES ITINERAIRES DE CIRCULATIONS DOUCES

La ville souhaite poursuivre les actions visant à promouvoir les modes de déplacements piétons et vélo (modes doux) en complétant ses itinéraires de manière à former un réseau maillé, qualitatif et sécurisé.

Dans cette perspective plusieurs emplacements sont maintenus ou inscrits en fonctions des objectifs suivants :

- aménager une liaison entre la rue Fleurie et le Parc de Montjoie (ER 5), cette action permettra également de desservir le futur troisième groupe scolaire ;
- compléter les aménagements rue de Bretonneau (ER 8 et 9) ;
- assurer le prolongement Nord de la rue Jean Moulin jusqu'à la rue Bergson, entre la rue Engrand et la rue Bergson (par l'aire de stationnement) le long des équipements de loisirs existants (ER 12) ;
- aménager une section dans le prolongement de la rue de Lattre de Tassigny, permettant une liaison Ménardière/Charles de Gaulle (ER 19) ;
- réaliser un cheminement piéton le long d'une partie de la rue de la Gagnerie (ER 20) ;
- créer une liaison douce dans le prolongement de l'avenue de la République pour rejoindre la vallée de la Choisille par la rue de Palluau (ER 27) ;
- compléter la maille piétonne depuis la rue Louis Bézard vers la vallée de la Choisille (prolongement rue de Luynes) en s'appuyant sur le réseau existant à l'intérieur du site de la Renardière (ER 33) ;
- renforcer les liens Nord/Sud entre la Loire et la Choisille avec l'aménagement d'une section dans le prolongement de la rue du Pain Perdu permettant d'accéder à la passerelle joignant l'espace naturel sensible (ER 40 et 41) ;
- établir dans la continuité Ouest de l'avenue Georges Pompidou un accès vers la vallée de la Choisille permettant également de relier le circuit de promenade empruntant la rue de la Croix Chidaine (ER 48) ;
- desservir le futur secteur d'habitat de "La Croix de Pierre" (ER 62) ;
- sécuriser le cheminement doux rue de la Charlotière (ER 64) ;
- assurer la liaison entre le Carré Vert et le quartier Central Parc le long de l'avenue Ampère (ER 13) ;
- établir une circulation douce permettant de relier la rue Aristide Briand à la rue du Coq (ER 63).

EMPLACEMENTS RESERVES DU PLU



4.2 LES ESPACES BOISES CLASSES

La présence des espaces boisés constitue une des caractéristiques identitaires de la commune notamment sur les coteaux de la Loire.

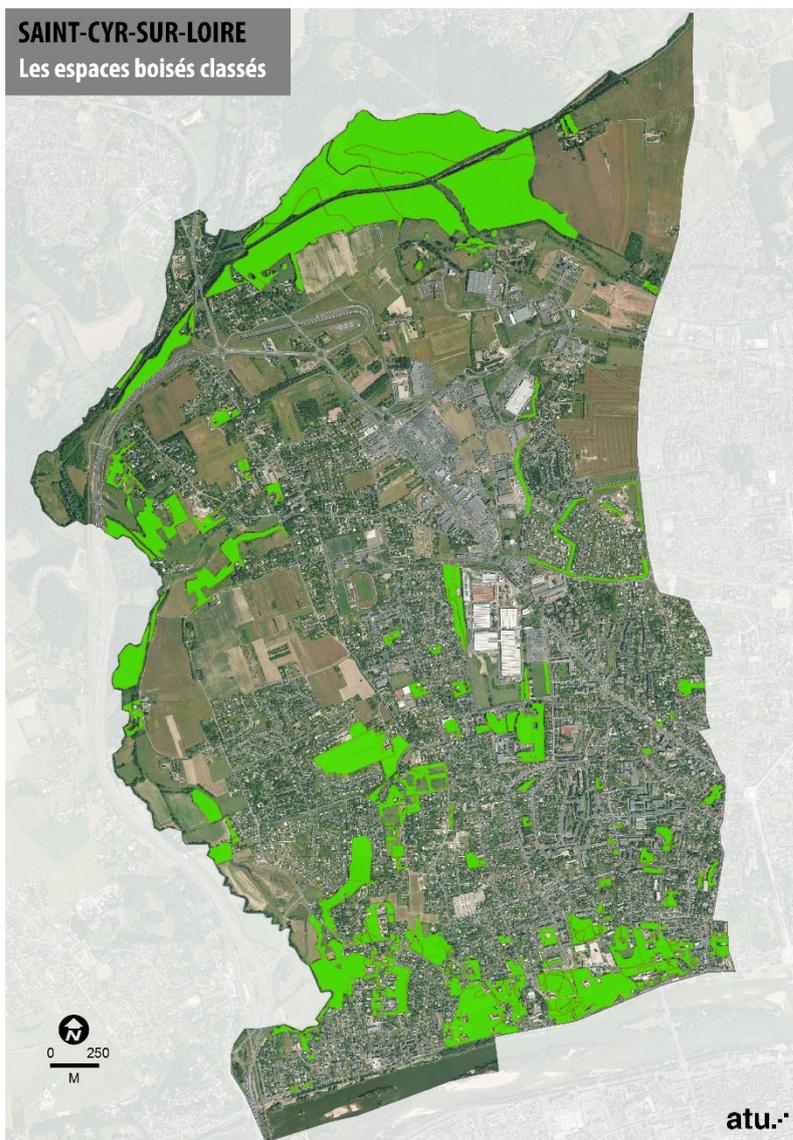
La préservation de la couverture boisée reste un objectif majeur dans la politique d'aménagement du territoire communal rappelé dans l'axe 1 du PADD.

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.

Elle entend ainsi : "protéger les boisements, et garder lisibles les grands repères et marqueurs de la nature en ville".

C'est donc dans cette perspective que la Ville a souhaité maintenir les dispositions de l'article L.113-1 (ancien L130-1) du code de l'urbanisme déjà présentes dans les précédents plans d'occupations des sols (POS) pour protéger la destination des sols.



Article L.113-1 du code de l'urbanisme : "les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, **parcs à conserver, à protéger ou à créer**, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies ou des plantations d'alignements".

L'article L.113-2 du même code précise que : "Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue au chapitre 1er du titre IV du livre III du code forestier".

Au niveau des documents graphiques du PLU, plusieurs sites, de tailles diverses, sont répertoriés en espaces boisés classés. Cela concerne :

- les coteaux de la Loire ;
- les espaces boisés localisés dans les vallées de la Choisille à l'Ouest et dans la vallée de la Perrée au Nord ;
- les parcs des grandes propriétés (La Béchellerie, rue Louis Bézard...) ;
- les éléments ponctuels accompagnant la structure paysagère des quartiers ou assurant la transition entre les fonctions économiques et résidentielles (SKF) ;
- les espaces verts en accompagnement des voies.

4.3 LE PATRIMOINE A PROTEGER

Article L.151-19 du code de l'urbanisme :

"Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et identifier, localiser et délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation, leur conservation ou leur restauration."

Tel que précisé dans les axes 1 et 2 du projet d'aménagement et de développement durables "Protéger le capital végétal et paysager support des continuités écologiques", (protéger les arbres remarquables) et "valoriser les identités urbaines de la ville" (protéger la trame bâtie référente), l'un des objectifs majeurs est d'assurer le développement de la ville tout en protégeant et en composant avec les éléments structurants de l'identité locale, qu'il s'agisse de séquences paysagères, d'éléments bâtis, ou de la trame végétale dans la diversité de ses composantes.

C'est donc dans cette perspective que la ville a mis en œuvre dans son document d'urbanisme les dispositions de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme permettant la protection de certains éléments constitutifs du patrimoine végétal et bâti.

a) LA PROTECTION DU PATRIMOINE BÂTI

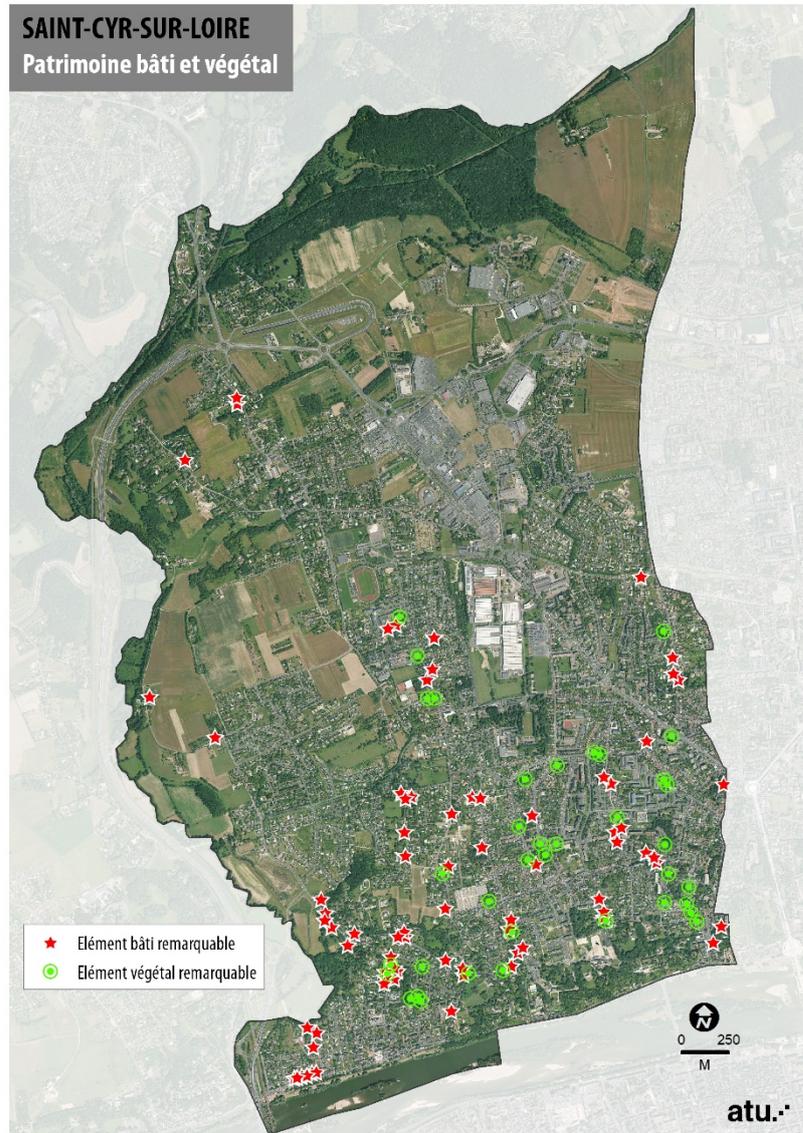
La ville est riche d'une trame bâtie très diversifiée et de qualité.

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

La révision du PLU a donc été l'occasion de dresser un inventaire de ce patrimoine de référence constitué par les propriétés-parcs, les organisations bâties rurales anciennes, les longères, les maisons bourgeoises, les villas...

L'ensemble des bâtiments identifiés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, est repéré sur les documents graphiques (plans de zonage) ainsi que dans une pièce annexe du règlement. Ces bâtiments sont répartis sur l'ensemble du territoire communal.



Le règlement édicte des prescriptions de nature à assurer la conservation de ce patrimoine.

Ainsi que le précise l'article 1, la démolition des bâtiments identifiés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, repérés aux documents graphiques du PLU et annexés au règlement PLU, est interdite.

Toutefois, la démolition des annexes et des extensions récentes peut être autorisée lorsque leur état de vétusté ou la nécessité d'évolution du bâti le justifie.

Afin de préserver les caractéristiques des bâtiments, le règlement d'urbanisme, dans son article 11 prévoit également que :

"Les interventions sur le bâtiment identifié au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme ne doivent pas dénaturer l'appartenance typologique de l'immeuble et ses principales caractéristiques architecturales. Une attention particulière doit être apportée lors de toute intervention sur le bâtiment : extension, ravalement de façade,...

Les travaux sur le bâti ancien remarquable reprendront les dispositions architecturales d'origine."



b) LA PROTECTION DES ELEMENTS VEGETAUX REMARQUABLES

Saint-Cyr-sur-Loire souhaite garder lisibles les grands repères et marqueurs de la nature en ville, notamment symbolisés par la présence d'arbres remarquables.

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. Ils doivent à ce titre être préservés, rester lisibles et garder leur impact paysager. Ils sont parfois indissociables du cadre de référence dans lequel ils se situent : une propriété clos de murs avec une demeure d'intérêt patrimonial.

C'est dans cette perspective qu'un inventaire a été réalisé des arbres isolés remarquables qui présentent un intérêt particulier du fait de leurs qualités intrinsèques (rareté de l'essence, taille et santé du spécimen) et de leur fort impact sur leur environnement (fonction de repère).

L'ensemble des éléments végétaux identifié au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, est repéré sur les documents graphiques (plans de zonage) ainsi que dans une pièce annexe du règlement. Ce dispositif vient compléter les protections édictées au titre des espaces boisés classés.

L'article 13 du règlement d'urbanisme rappelle que : "l'abattage d'un arbre remarquable est interdit sauf en cas de risque sanitaire ou pour assurer la sécurité des biens et des personnes. Un périmètre perméable suffisant autour de l'arbre est à respecter afin d'assurer sa pérennité et son développement".



4.4 LE CHANGEMENT DE DESTINATION DU PATRIMOINE BATI EN ZONE N

La ville de Saint-Cyr-sur-Loire dispose d'un patrimoine bâti rural composé principalement d'anciennes constructions agricoles, mais également d'annexes de propriétés. Afin de favoriser leur conservation et leur restauration, à travers de nouveaux usages, le PLU en application de l'article L.151-11 du code de l'urbanisme a donc recensé les bâtiments en zone N pouvant faire l'objet d'un changement de destination.

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

"Dans les zones agricoles ou naturelles, le règlement peut désigner, en dehors des secteurs mentionnés à l'article L.151-13, les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers prévue à l'article L.112-1-1 du code rural et de la pêche maritime".

Ces bâtiments sont principalement localisés dans ou à l'approche de la vallée de la Choisille :

- le long de la rue de la Croix Chidaine (qui concentre l'essentiel des bâtiments repérés),
- rue de la Rousselière,
- rue de Tartifume,
- rue de Charcenay,
- rue de la Charlotière.



Site	Parcelles concernées		Description du site et du bâtiment (adresse cadastrale)
N°1	BM 0016		<p>57 rue de la Croix Chidaine</p> <p>Bâtiment ancien à l'alignement délimitant une organisation sur cour</p>
N°2	BM 0014		<p>61 rue de la Croix Chidaine</p> <p>Ancien bâtiment rural en partie remanié</p>
N°3	BM 0037		<p>86 rue de la Croix Chidaine</p> <p>Deux anciennes granges</p>
N°4	BM 0079		<p>119 rue de la Croix Chidaine</p> <p>Moulin Garot</p> <p>Groupement de deux bâtiments agricoles liés à une ancienne exploitation</p>

SITE	PARCELLES CONCERNEES		DESCRIPTION DU SITE ET DU BATIMENT (adresse cadastrale)
N°5	BN 0253		<p>79 rue de la Charlotière</p> <p>Grange attenante à une maison d'habitation</p> <p>(adresse voirie : 79 rue de la Rousselière)</p>
N°6	BN 0252		<p>79 rue de la Charlotière</p> <p>Corps de bâtiments anciens avec organisation sur cour</p> <p>(adresse voirie : 79 rue de la Rousselière)</p>
N°7	BR 0118		<p>88 rue de Tartifume</p> <p>Grange attenante à une maison d'habitation</p>
N°8	BN 0002		<p>63 rue de la Charlotière</p> <p>Bâtiment ancien transformé en garage</p>

Site	Parcelles concernées		Description du site et du bâtiment (adresse cadastrale)
N°9	BN 0254		<p>79 Rue de la Charlotière</p> <p>Grange en pierres transformée en garage</p>
N°10	BD 0118 BD 0119		<p>99 et 101 rue de Palluau</p> <p>Au sein d'un ensemble bâti réhabilité, ancienne grange à cheval sur deux parcelles</p>
N°11	BR 0004		<p>17 rue des Augustins</p> <p>Au sein d'une propriété bâtiment ancien avec pignon sur rue et sa gerbière en façade</p>
N°12	BM 0096		<p>"La Croix Chidaine"</p> <p>Ancienne longère avec bâtiment en friche</p> <p>55 rue de la Croix Chidaine (adresse voirie)</p>

4.5 LES PERIMETRES DE MIXITE SOCIALE

a) LE PRINCIPE GENERAL

La Loi d'Orientation pour la Ville (LOV) en 1991, puis la loi relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbains (SRU) en 2000, ont affirmé la nécessaire prise en compte des préoccupations d'habitat dans les documents d'urbanisme, dans le respect des principes d'équilibre, de diversité et de mixité, avec pour objectif général d'assurer sans discrimination aux populations actuelles et futures des conditions d'habitat, d'emploi, de services et de transport répondant à leurs besoins et à leurs ressources. La loi portant Engagement National pour le Logement (ENL) en 2006, par la suite renforcée par la loi de Mobilisation pour le Logement et la Lutte contre l'Exclusion (MOLLE) en 2009, a introduit la mise en compatibilité des PLU avec le PLH et a mis par ailleurs en place des dispositions permettant aux PLU d'influer sur la nature des programmes de logements réalisés (code de l'urbanisme, art. L.151-14, L.151-15, L.151-28 et L.151-41).

La commune de Saint-Cyr-sur-Loire est soumise à la loi SRU et doit disposer à ce titre de 20% de logements sociaux. Comme présenté dans ce rapport de présentation, elle est aujourd'hui déficitaire en la matière avec 15% de son parc relevant de cette catégorie. C'est pourquoi la municipalité a décidé de mettre en œuvre l'article L.151-15 du code de l'urbanisme pour accélérer la diversification de son parc et favoriser la construction de logements financièrement abordables sur le territoire communal.

Article L.151-15 du code de l'urbanisme : "Le règlement peut délimiter, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme est affecté à des catégories de logements qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale."

Le PLU permet ainsi d'instituer des conditions de mixité des opérations de logements dans certains secteurs de la commune. Le mot catégorie s'entend au regard du financement mobilisé. L'objectif à poursuivre est la mixité sociale.

b) LES ESPACES RETENUS ET LA REGLE APPLICABLE

En zone urbaine, cette règle s'applique dans les parties de la ville où les possibilités d'évolution (restructuration, densification) sont significatives : zones UA et ses secteurs, zone UB stricte et secteur UBd.

A cet effet l'article 2 du règlement d'urbanisme précise que : "Pour tout projet de logements de 10 logements et plus, il doit être respecté le quota de logements sociaux, avec un minimum de 25% de logements sociaux. La répartition de ces logements se fait globalement au sein de chaque programme en respectant au maximum la mixité sociale".

En zone à urbaniser, il est prévu que, dans les secteurs 1AUa, 1AUc et 1AUd, le programme réalisé devra aboutir à la création de 25% minimum de logements sociaux.

Cette servitude ne s'applique pas au sein du secteur 1AUb de la Croix de Pierre en raison de son positionnement particulier dans le territoire communal. Localisé à l'extrémité Nord-Ouest de la ville, il est relativement éloigné du cœur de ville ou des centralités de quartiers et ne bénéficie pas d'un rapport immédiat avec certains équipements de proximité.

5. L'APPLICATION DE L'ARTICLE L.111-6 DU CODE DE L'URBANISME

- Les objectifs recherchés

L'article L.111-6 du code de l'urbanisme, créé par ordonnance n°2015-1174 du 23/09/2015, remplace l'article L.111-1-4 du même code issu de la loi n°95-101 du 02/02/1995 relative au renforcement de la protection de l'environnement.

Ce dispositif, entré en vigueur le 01/01/1997, vise à mieux maîtriser le développement urbain le long des voies importantes notamment en entrée de Métropole.

- Article L.111-6 du code de l'urbanisme

En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation. Cette interdiction s'applique également dans une bande de soixante-quinze mètres de part et d'autre des routes visées à l'article L.141-19.

- Article L.111-7 du code de l'urbanisme

L'interdiction mentionnée à l'article L.111-6 ne s'applique pas :

- 1° aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- 2° aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- 3° aux bâtiments d'exploitation agricole ;
- 4° aux réseaux d'intérêt public.

Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.

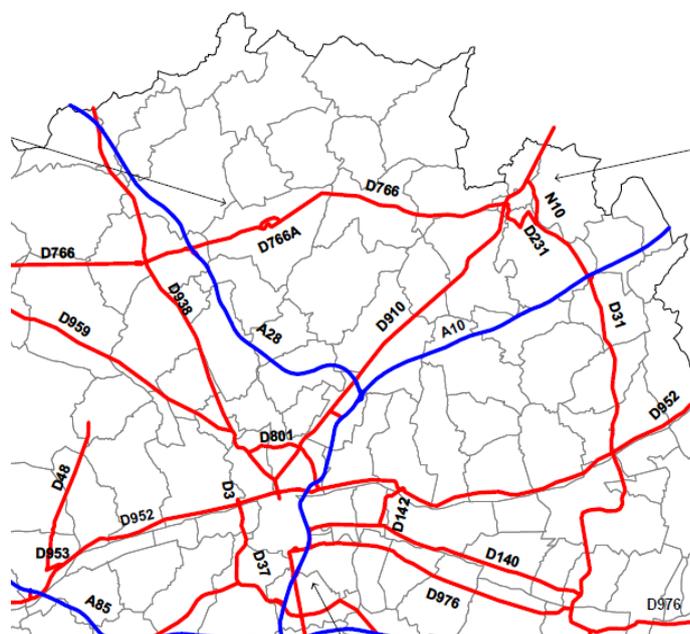
5.1 LE CHAMP D'APPLICATION SUR LE TERRITOIRE COMMUNAL

Sur le territoire communal, les dispositions de l'article L.111-6 du code de l'urbanisme s'appliquent strictement en dehors des espaces urbanisés, le long de la RD938 et de la RD801 à l'exception des sites de projet à vocation économique : la Roujolle, la Croix de Pierre, Bois Ribert et Nord de la Ménardièrre-Lande-Pinauderie, qui font l'objet de règles d'implantations différentes.



Réseau routier à grande circulation en Indre-et-Loire

Décret n°2010-578 du 31 mai 2010 modifiant le décret n°2009-615 du 3 juin 2009



5.2 LES SITES FAISANT L'OBJET D'UNE EXCEPTION VISEE A L'ARTICLE L.111-1-8 DU CODE DE L'URBANISME

Article L.111-8 du code de l'urbanisme :

Le plan local d'urbanisme, ou un document d'urbanisme en tenant lieu, peut fixer des règles d'implantation différentes de celles prévues par l'article L.111-6 lorsqu'il comporte une étude justifiant, en fonction des spécificités locales, que ces règles sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.

Quatre sites (Croix de Pierre, Roujolle, Bois Ribert, Nord de la Ménardière-Lande-Pinauderie) font l'objet d'une exception quant à l'application d'une marge de recul de 75 mètres. La diminution de la marge de recul est justifiée par des études préalables répondant aux 5 critères de l'article L.111-1-8 du code de l'urbanisme. Cette réflexion préalable et le parti d'aménagement qui en découle font l'objet d'une traduction à la fois dans les orientations d'aménagement et de programmation et/ou dans le règlement d'urbanisme. Par ailleurs ces sites font l'objet d'une procédure de Zone d'Aménagement Concerté (ZAC).

a) SECURITE

Le développement du pôle économique Equatop, localisé en façade des grandes voies métropolitaines classées à grande circulation (D801 et 959) va générer une augmentation des déplacements. Afin de garantir une meilleure sécurité routière, divers aménagements sont prévus ou déjà réalisés permettant l'accès aux sites d'activités à partir des grands axes (RD 958, boulevard André-Georges Voisin, boulevard Charles de Gaulle) et par la route de Rouziers. Par ailleurs, il est également prévu la poursuite du maillage du territoire par les itinéraires de circulations douces.

Le site de la Croix de Pierre

Pour la desserte des espaces économiques, une contre-allée linéaire sera créée en bordure Sud de la RD938 et accessible à partir des trois giratoires existants sur le boulevard Charles de Gaulle et la RD938. Cela permettra d'assurer la desserte de chaque lot en toute sécurité.

Une trame de circulations douces (pour les piétons, les vélos,...) sera aménagée pour desservir l'ensemble du site et, notamment, tout au long de la coulée verte centrale séparant les fonctions économiques et résidentielles.

Le site de la Roujolle

La desserte sécurisée du site s'effectuera à partir du dispositif suivant :

- au Sud, un accès par les giratoires situés sur le boulevard André-Georges Voisin ;
- à l'Ouest, un accès par le giratoire du périphérique (qui deviendra un giratoire à cinq branches).

Un mail Nord-Sud de circulation douce sera aménagé permettant la jonction entre le boulevard André-Georges Voisin et la Voie Romaine.

Le site de Bois Ribert (au Nord du boulevard André-Georges Voisin)

Le site de Bois Ribert sera desservi en deux points distincts :

- la création d'une voie d'insertion au site d'activités depuis le boulevard André-Georges Voisin ;
- la création d'un plateau d'insertion depuis la route de Rouziers.

Deux grands itinéraires de circulations douces d'orientation Nord/Sud, d'une part traversant le mail central et permettant la jonction avec la vallée de la Perrée et, d'autre part, prolongeant les aménagements existants le long de la route de Rouziers, sont prévus.

Le site Ménardière-Lande-Pinauderie, (au Sud du boulevard André-Georges Voisin)

Les parcelles d'activités, situées au Nord du site, en bordure du boulevard André-Georges Voisin (RD801) et en continuité du parc d'activités Equatop, seront desservies, soit par un nouvel accès direct depuis la RD, à sens unique, dessinant une boucle, soit depuis la rue de la Pinauderie.

b) GESTION DES NUISANCES

Les nuisances susceptibles d'affecter les zones économiques peuvent être liées soit aux déplacements automobiles (nuisances sonores, impacts sur l'environnement) soit à l'exercice des activités elles-mêmes (par la nature de l'activité et ses impacts sur les milieux).

Nuisances liées aux déplacements

Afin de réduire les nuisances sonores résultant du trafic automobile, il est préconisé :

- d'observer un recul pour construction neuve (article 6 du règlement d'urbanisme) ;
- de limiter les habitations destinées au logement à celles strictement nécessaires au fonctionnement de la zone comme précisé à l'article 2 du règlement d'urbanisme (occupations ou utilisations du sol soumises à conditions particulières) :
" Les constructions à destination d'habitation et leur annexe, destinées au logement de gardiennage ".
- de s'assurer que les constructions exposées au bruit des transports terrestres soient conformes à la réglementation ;
- de favoriser l'utilisation des modes alternatifs et l'utilisation du vélo. Dans cette perspective, les orientations d'aménagement et de programmation prévoient la desserte des sites d'activités par un réseau d'itinéraires cyclables dans la continuité des aménagements existants.

Par ailleurs, les sites d'activités sont également desservis par des lignes urbaines du bus (lignes 14 et 17) et, à terme, l'axe boulevards Charles de Gaulle/André-Georges Voisin peut être amené à évoluer et devenir un axe lourd de transport en commun.

Nuisances liées à l'exercice des activités économiques

Afin de limiter les éventuels impacts de l'exercice des activités économiques sur l'environnement, le règlement prévoit notamment à l'article 2 des zones UX et 1AUx que les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration sont autorisées à condition que leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, soient compatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité et l'environnement à proximité d'un quartier d'habitation.

Par ailleurs, l'article 4 (desserte des terrains par les réseaux) prévoit des dispositions permettant en particulier de s'assurer du traitement des eaux usées industrielles. Il est également demandé de se reporter au règlement d'assainissement des eaux usées de la Métropole qui définit notamment les modalités de collecte et de traitement.

c) URBANISME ET ORGANISATION DE LA ZONE

La cohérence de la partie Nord du projet Equatop repose sur des plans de composition d'ensemble présentés dans les orientations d'aménagement et de programmation (voir pièce n°4 du dossier de PLU) et issus des réflexions engagées dans le cadre des procédures de Zones d'Aménagement Concerté (ZAC).

Cette cohérence d'ensemble repose notamment sur les principes suivants :

Un maillage et une hiérarchisation complète du réseau de voirie.

Les espaces entrant dans le champ d'application de l'article L.111-6 du code de l'urbanisme s'inscrivent dans la frange économique Nord en cours d'aménagement. Le fonctionnement de la zone s'appuiera à la fois sur le réseau existant et sur la création d'un réseau interne organisant un maillage et des continuités à l'échelle du plateau. Dans cette perspective, il est notamment prévu les actions suivantes :

- aménagement d'une contre-allée concernant l'ensemble de la façade économique du site de la Croix de Pierre ;
- réalisation d'un axe majeur Nord-Sud, à l'Est du périmètre permettant une jonction entre le boulevard André-Georges Voisin et le boulevard Alfred Nobel, avec création d'un giratoire à l'intersection des voies ;
- création d'un axe Est-Ouest prolongeant le boulevard Alfred Nobel en direction du boulevard Charles de Gaulle avec un raccordement au giratoire du périphérique ;
- réalisation d'une seconde voie d'orientation Nord-Sud reprenant le tracé de la rue de la Roujolle et se connectant au nouvel axe Est-Ouest ;
- réalisation d'un axe Est-Ouest reliant la route de Rouziers à l'avenue Pierre-Gilles de Gennes.

Une organisation viaire qui définit un foncier modulable pour s'adapter aux besoins des acteurs économiques.

Un parti qualitatif dans le traitement des espaces publics et des espaces verts.

Ce parti concerne à la fois l'accompagnement végétal des voiries et la gestion des espaces libres des parcelles privées.

Des exigences concernant les clôtures et le stockage des matériaux.

Concernant les clôtures, l'article 11 précise que "le principe souhaité pour l'ensemble du secteur d'activité est le traitement ouvert des espaces autour des architectures. L'espace entre le domaine public et les architectures doit être le plus possible agrémenté par des espaces verts ou des plantations".

Il précise également que "les stockages extérieurs de matériaux ou produits de fabrication non destinés à l'exposition-vente, ainsi que les déchetteries privées ne doivent pas être visibles depuis l'espace public et fermés sur leurs côtés par une enceinte minérale ou végétale".

Des implantations des constructions par rapport aux voies (article 6) sont déterminées en fonction de la spécificité des espaces desservis.

d) ARCHITECTURE DES BATIMENTS

L'objectif est de développer une architecture qualifiante et intégrée pour les bâtiments d'activités et donner ainsi une image positive et spécifique du pôle économique Equatop.

L'article 11 du règlement d'urbanisme reprend et traduit ces objectifs à travers de nombreuses prescriptions relatives au traitement des volumes, des façades et des couvertures, des matériaux et des couleurs des constructions.

Ainsi, d'une manière générale, le règlement rappelle pour les architectures l'obligation d'une bonne intégration dans le site.

Il précise que "l'appréciation de l'esthétique est fonction de la conception architecturale liée à l'importance et à la nature du projet, et au choix et à la qualité des matériaux".

Il précise également les éléments constitutifs d'une bonne intégration architecturale :

- la conception architecturale ;
- l'importance du volume ;
- l'harmonie des pentes de toit ;
- l'harmonie entre styles et matériaux ;
- le dimensionnement de l'ossature.

e) QUALITE DES PAYSAGES

Compte tenu de la localisation des sites d'activités dans un paysage de plateau marqué par la proximité des grandes coulées vertes de Nord de la Métropole (vallées de la Choisille et de la Perrée) les plans de composition du futur pôle économique, prévoient la création d'un véritable réseau d'espaces verts. **Ainsi, dans la perspective d'assurer une bonne intégration au paysage constitué et de gérer l'interface entre le site à urbaniser et son environnement immédiat, il est prévu le dispositif suivant :**

Le site de la Croix de Pierre

Le projet accorde une importance particulière au traitement des espaces publics et privés paysagers, et notamment aux espaces à l'image de la "ville-parc" que développe la ville de Saint-Cyr-sur-Loire avec :

- la végétalisation des abords de voiries par des engazonnements, plantation d'arbres et arbustes d'alignement ;
- un traitement particulier de l'entrée métropolitaine et de l'entrée de ville le long du boulevard Charles de Gaulle (en accentuant les aménagements paysagers) ;
- la préservation de quelques parcelles pour accueillir des espaces verts ;
- la mise en place d'une zone tampon sous forme de coulée verte dense, de 3 hectares environ, au centre de la ZAC, entre les zones résidentielles et d'activités, en vue de mieux séparer les secteurs, et afin de limiter au mieux

les nuisances des activités sur l'habitat. Cette coulée verte d'environ 26m de large en moyenne s'étendra entre les extrémités Nord-Est et Sud-Est du site sur environ 900m.

Le site de la Roujolle

Le projet accorde une importance particulière au traitement paysager. Ainsi, de nombreux espaces verts seront aménagés, reflétant l'image de "ville-parc" de Saint-Cyr-sur-Loire.

Le dispositif repose sur les éléments suivants :

- des voiries fortement paysagées, traitées dans la continuité de celles déjà existantes dans le parc d'activités "Equatop" à l'Est du site de projet ;
- constitution d'une bande verte en façade des boulevards André-Georges Voisin (RD801) et Charles de Gaulle (RD938, sur sa partie à l'Est de la zone commerciale des "Arches") ;
- un traitement paysagé de l'entrée de ville et de la Métropole que constitue le boulevard Charles de Gaulle (RD938), formant la vitrine du nouveau quartier, et dans la continuité de ce qui a déjà pu être entrepris ;

Par ailleurs, des préconisations seront faites aux acquéreurs de lots afin que les parcelles privées soient convenablement aménagées.

Le site de Bois Ribert (au Nord du boulevard André-Georges Voisin)

Le parti qualitatif d'aménagement repose sur le paysagement des abords de l'ensemble des voies (plantation d'arbres d'alignement, d'arbustes, engazonnement) avec en particulier :

- des espaces engazonnés et arborés le long du boulevard André-Georges Voisin (intégrant ainsi le bassin d'orage existant) qui participeront à structurer la principale façade, la "vitrine" du nouveau quartier avec son entrée sur le boulevard ;
- une bande verte paysagée positionnée sur l'ensemble du linéaire le long de la route de Rouziers (RD2), permettant de réaliser un traitement qualitatif en entrée de ville et de Métropole.

Les objectifs de valorisation de ce "paysage économique" en cours de constitution trouvent également leurs traductions à l'article 13 du règlement d'urbanisme relatif à la gestion des espaces libres et des plantations.

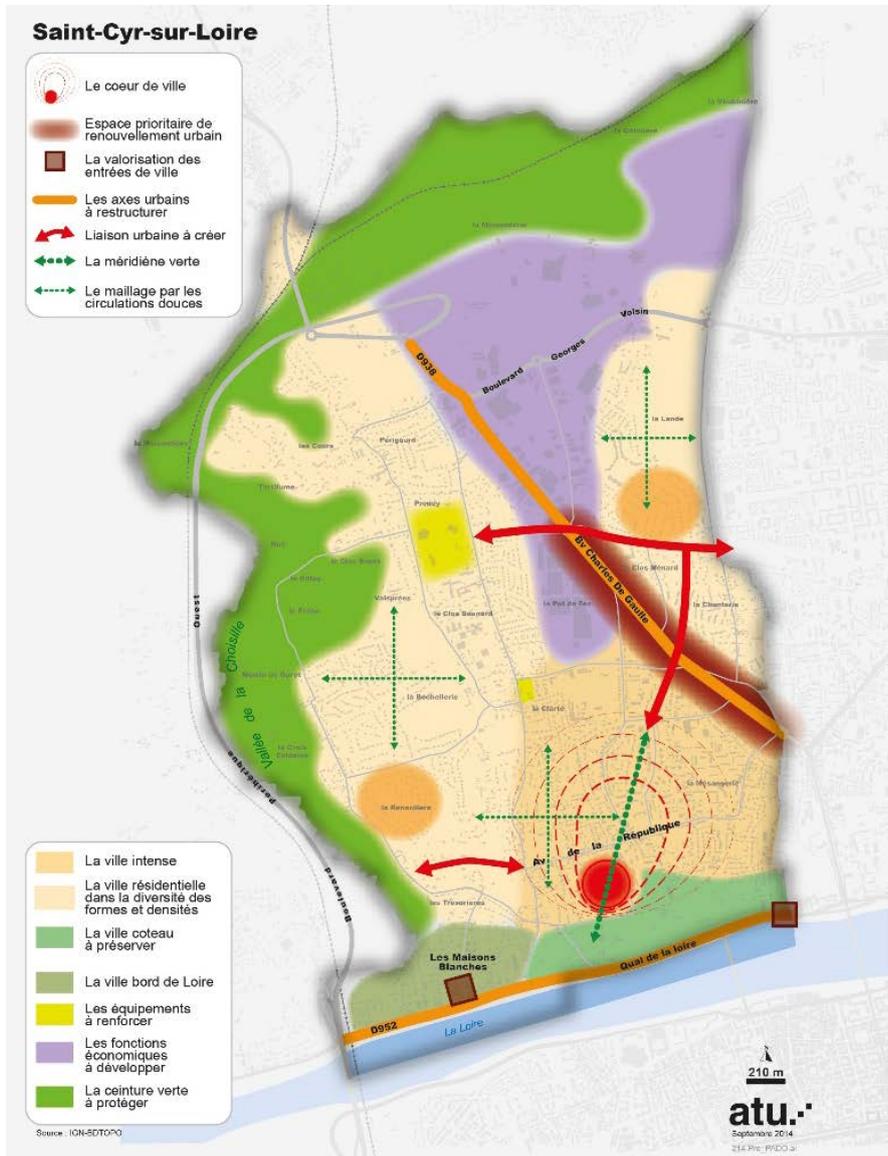
Des prescriptions sont ainsi édictées en termes de gestion des marges de recul, des espaces verts et des espaces collectifs d'opération, des plantations préconisées, de gestion des aires de stationnement...

CHAPITRE 3 : L'EXPOSE DES MOTIFS DE L'EVOLUTION ENTRE LE POS ET LE PLU

1. LES OBJECTIFS ET LES AXES DE PROJET DU POS

Le projet du POS de 1999 reposait sur les objectifs et axes de projet suivants :

- La protection de la trame verte et la qualité des espaces publics ;
- Le développement résidentiel maîtrisé, avec deux opérations majeures : la ZAC de la Ménardière et le projet de la Renardière ;
- La rénovation urbaine : les rives du boulevard Charles de Gaulle, le quai des Maisons Blanches ;
- La valorisation des entrées de ville et des voies principales : boulevard Charles de Gaulle, les quais de la Loire ;
- Renforcement du cœur de ville ;
- Le renforcement du maillage inter quartier avec :
 - le prolongement Ouest de l'avenue de la République (en direction de la rue de Palluau) ;
 - la Liaison Daniel Mayer/Ménardière/Pierre de Coubertin,
 - la liaison Ménardière/boulevard Charles de Gaulle,
 - le prolongement Nord de la rue Jean Moulin/Bergson.
- Le maillage des circulations douces (piétons/vélos) ;
- Le renforcement de l'offre en équipements : L'Escale, Guy Drut, Béchellerie, La Clarté.



2. LE PROJET DE PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU)

Les nouvelles ambitions, l'évolution du cadre législatif, l'évolution du cadre intercommunal et le bilan des dispositions du POS amènent à concevoir un document dont la traduction réglementaire apporte un certain nombre de modifications par rapport à l'ancien document de planification tout en poursuivant les grands axes du projet d'aménagement mis en œuvre à partir de 1999.

2.1 UN PLU QUI CONFIRME LES OPTIONS DU POS TOUT EN INTEGRANT UNE MEILLEURE PRISE EN COMPTE DU PAYSAGE BATI

Le passage du POS au PLU en 2006 s'est inscrit dans la continuité des options prises antérieurement par la commune notamment en termes de recherche d'équilibre entre développement résidentiel et économique et maintien d'un cadre de vie attractif avec une identité urbaine spécifique : "la ville-parc".

Il marque également plusieurs intensions fortes :

Intensifier la politique de renouvellement urbain : la densification et/ou la restructuration des espaces bâtis obsolètes s'inscrivent dans des cycles naturels d'évolution de la ville et s'avèrent vertueux à l'échelle métropolitaine (en termes de consommation d'espace dès lors qu'ils interviennent dans le cadre de processus maîtrisés).

Renforcer les dispositifs de protection des patrimoines : en contrepartie de la "reconstruction de la ville sur la ville", Saint-Cyr-sur-Loire a souhaité mettre en place un dispositif réglementaire permettant une meilleure prise en compte de ses identités de quartiers et de ses éléments bâtis référents. Cette démarche concerne également le patrimoine végétal.

Poursuivre la diversification de l'habitat en faveur de la mixité sociale : avec pour objectif de renforcer son parc d'habitat locatif social et tendre ainsi vers les 20% (loi SRU).

2.2 UN PLU QUI S'ADAPTE AU CONTEXTE INTERCOMMUNAL

Tel que présenté dans le paragraphe 1 (explication des choix retenus pour établir le Projet d'Aménagement et de Développement Durables), le passage du POS au PLU s'inscrit dans un cadre intercommunal renouvelé où Saint-Cyr-sur-Loire constitue une ville au caractère résidentiel très marqué mais avec un projet résidentiel et économique structurant pour la Métropole.

Par ailleurs, la ville apparaît au premier niveau dans l'armature urbaine hiérarchisée du SCoT (commune du cœur métropolitain), ce qui confirme les options d'un développement conséquent.

Enfin, la ville s'inscrit dans une Métropole dont une partie de l'espace est répertorié en tant que Territoire à Risque Important (TRI) d'inondation. Ce contexte implique que la ville faiblement impactée dans l'hypothèse d'une crue majeure puisse mettre en œuvre un projet de développement qui prenne en compte cette caractéristique et réponde aux besoins fonciers à l'échelle de Tours Métropole Val de Loire.

Le projet de PLU doit ainsi mettre en cohérence son positionnement et son dispositif "droit des sols" (ajuster les capacités d'accueil).

2.3 LE CONTEXTE LEGISLATIF : LOIS SRU ET URBANISME ET HABITAT (UH), GRENELLE, ALUR

L'évolution du cadre législatif encourage les communes à renforcer leur réflexion stratégique mettant en avant le projet.

Le passage du POS au PLU marque donc une évolution significative d'un document de planification (le POS) très normatif vers un document traduisant plus précisément une vision à moyen terme de l'évolution du territoire local dans la diversité de ses composantes et de ses échelles.

Les lois "SRU" et "UH" donnent de meilleurs outils afin d'appréhender les enjeux de l'extension et du renouvellement urbain. Les lois "Grenelle" et "ALUR" posent le cadre pour une meilleure maîtrise de la consommation d'espace et pour une prise en compte pertinente des thématiques environnementales.

La loi LCAP du 7 juillet 2016 prévoit de nouvelles dispositions en matière de conservation et de mise en valeur du patrimoine architectural, urbain et paysager.

C'est pourquoi, la ville, dans son dossier de PLU, utilise entre autres "les orientations d'aménagement et de programmation" qui lui permettent de préciser les conditions d'aménagement de certains secteurs qui vont connaître une évolution particulière.

2.4 LES PRINCIPALES MODIFICATIONS DU ZONAGE

Le zonage a connu un certain nombre d'évolutions pour tenir compte de la nouvelle nomenclature mais également pour traduire au mieux le projet de développement. Enfin, des évolutions à la marge de certains contours de zones ou de secteurs ont été opérées pour prendre en compte de manière plus pertinente le contexte local.

a) LA NOUVELLE NOMENCLATURE

La zone UC (économique) est devenue zone UX

La zone 1NA du POS est devenue zone 1AU.

La zone NB du POS a été supprimée.

La zone ND du POS est devenue zone N.

b) L'ÉVOLUTION DE LA STRUCTURE

Le POS avait défini trois grandes familles de zones urbaines : UA (centre-ville), UB (les quartiers denses et mixtes et les secteurs d'habitat individuel), UC (activités).

Le PLU modifie et complète ce découpage :

- en créant les zones UC et UP pour une meilleure prise en compte des caractéristiques de la trame bâtie de la ville ;
- en réintégrant dans le zonage du PLU les Zones d'Aménagement Concerté (ZAC).

c) LES MODIFICATIONS DU ZONAGE

Zone UA

La zone UA a été simplifiée au regard des opérations d'aménagement réalisées. Cela conduit notamment à supprimer les secteurs UAb2 et UAb3, les projets de requalification urbaine des entrées de ville étant réalisés. Par ailleurs, le secteur UAc d'habitat collectif a été réintégré dans la zone UA "générique".

La logique des autres secteurs est conservée avec :

- le secteur UAb (UAB1 dans le POS) dont le périmètre a été étendu au Nord-Est du boulevard Charles de Gaulle pour intégrer des bâtiments d'activités devant être transformés en habitat collectif ;
- le secteur UAa qui regroupe notamment les deux opérations de rénovation/densification "Cœur de Ville".

Zone UB

Extension de la zone UB : les contours de la zone UB ont évolué notamment pour intégrer les espaces suivants :

- la partie des logements réalisés dans le cadre de la ZAC de la Ménardière ;
- le site de la Gruette (partie Est), en cours de réalisation ;
- la partie Sud de "Central Parc" en cours d'aménagement (création d'un secteur UBd).

Réduction de la zone UB : le périmètre de zone UB a été réduit :

- au profit de la zone UC (quartiers identitaires),
- au profit de la zone UP (sites patrimoniaux).

La répartition spatiale des secteurs a été ajustée pour tenir compte des densités (secteurs UBa, UBb, UBc).

Le secteur UBr a été réintégré au sein de la zone UB, le PPRI s'appliquant en tant que servitude d'utilité publique.

Zone UC

L'analyse de la trame bâtie a conduit à créer une zone urbaine complémentaire UC correspondant globalement aux zones à dominante d'habitat présentant des caractéristiques morphologiques particulières et participant à l'identité urbaine de la ville.

Les espaces intégrés au sein de la zone UC concernent :

- les espaces bâtis délimités par la rue Calmette, la rue du Bocage et la rue de Portillon.
- deux quartiers homogènes en termes de morphologie :
 - o de part et d'autre de la rue des Trois Tonneaux ;
 - o de part et d'autre de la rue Sarraill.
- la séquence bâtie positionnée en rive Ouest de la rue Victor Hugo, et celle établie de part et d'autre de la rue Bergson.
- une séquence bâtie établie dans la partie centrale de la rue Fleurie marquée par la présence d'anciens bâtiments agricoles (en cours de réhabilitation) et des longères avec pignons sur rue et grands jardins au Sud.

Zone UP

La création de la zone UP procède du même objectif que pour la zone UC : une meilleure prise en compte du paysage en s'attachant à identifier l'urbanisme de grandes propriétés.

Les espaces intégrés au sein de la zone UP concernent :

- la séquence bâtie établie de part et d'autre de rue Louis Bézard ;
- une séquence bâtie établie à l'entrée Ouest de la ville, le long du quai des Maisons Blanches ;
- les espaces bâtis positionnés le long de la rue de Bretonneau et au Nord de la Rue de Palluau ;
- la totalité de la propriété du Vau Arda.

Le site du Vau Arda s'inscrit dans un espace délimité d'Est en Ouest par la rue de la Croix de Périgourd et la rue Louis Bézard. Au Sud, il est bordé par la rue Georges Courteline.

Ce site de grande qualité est caractérisé par les éléments suivants :

- o la présence de la propriété classée du Vau Arda avec son habitat patrimonial, ses murs de clôtures en pierre et son parc arboré ;
- o un vaste espace libre en front de rue, côté Est de la Croix du Périgourd, marqué par la présence d'une allée d'orientation Nord-Sud et qui constitue le point d'articulation entre une forme d'habitat contemporaine à l'Est et une forme d'habitat patrimoniale à l'Ouest.

Compte tenu de l'étendue de la propriété, mais également de sa sensibilité patrimoniale, une constructibilité limitée du site aurait pu être envisagée en s'appuyant sur un plan de composition destiné à suggérer un prolongement contemporain de l'urbanisme de grande propriété et en valorisant le parc et son allée plantée, véritable colonne vertébrale Est-Ouest.

Toutefois au regard d'un véritable questionnement sur les conséquences d'une telle urbanisation sur le fonctionnement du quartier en termes de circulation, d'impacts paysagers et environnementaux, le choix de la ville se porte sur un classement de l'ensemble de propriété en zone UP dans le but de préserver un poumon vert urbain.

Ce choix s'établit en totale conformité avec le positionnement de l'Architecte des Bâtiments de France.

Zone UX

La zone UC est devenue une zone UX avec une répartition interne des secteurs qui a légèrement évolué :

- classement de l'ensemble du site SKF au sein d'un même secteur UXa ;
- intégration dans le PLU de la ZAC de la Lande ;

- modification des secteurs (UXb, UXc) pour tenir compte de la configuration des parcelles.

Zone 1AU

L'ensemble des zones anciennes NAa du POS est ouvert à l'urbanisation et donc reclassé dans des secteurs dédiés : 1AUa, 1AUb, 1AUc, 1AUd.

Les anciennes zones NAh du Louvre et de la Gagnerie sont reclassées en zone N.

Les parties de zone 1NA du POS ayant fait l'objet d'une urbanisation ont été reclassées en zone urbaine (la Gruette...).

Zone 1AUx

Les ZAC économiques ont été intégrées dans le PLU : la Roujolle, la Croix de Pierre, Bois Ribert, Ménardière-Lande-Pinauderie.

Zone N

La zone naturelle de protection a été étendue du fait de l'intégration des espaces agricoles (initialement répertoriés en zone NC dans le POS). Elle a également été remaniée avec notamment la création de trois secteurs et simplifiée du fait de l'application en tant que servitude d'utilité publique (PPRI) des espaces soumis au risque d'inondation (disparition du secteur NDr).

Création de trois secteurs au sein de la zone N

Deux de ces secteurs constituent des STECAL (Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées) :

- le secteur Ne qui concerne site de la Rabelais, ancien corps de ferme reconverti en équipement public d'accueil et de loisirs,
- le secteur Nx pour permettre la requalification du site de la Vindrinière (une ancienne ferme) à travers la possibilité d'installation d'une activité économique strictement délimitée spatialement. Le site dédié fait, par ailleurs, l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation.

Le secteur Np correspond aux anciennes zones NDz et 1NDz du POS. C'est le secteur de protection des coteaux de la Loire.

Extension de la zone N

La zone naturelle de protection a été étendue afin d'intégrer :

- Les espaces agricoles initialement classés en zone NC du POS. Cela concerne les pentes de la vallée de la Choisille et les sites cultivés du plateau (Haut-Bourg et Tartifume). La ville considère que l'ensemble de ces espaces faisant l'objet d'une mise en valeur agricole participe à la trame verte et doivent, de ce fait, être protégés de l'urbanisation. Ce classement ne fait pas obstacle à la poursuite de la mise en valeur agricole des terrains concernés et il est par ailleurs admis les constructions nouvelles des bâtiments à usage d'activités agricoles (sous conditions d'implantation).

Néanmoins, compte tenu de la sensibilité paysagère des lieux, les constructions nouvelles à usage d'habitation liées à l'activité agricole sont interdites.

- La partie Ouest de la rue André Brohée correspondant à un parc arboré, participant ainsi à renforcer la ceinture verte de la ville.
- Les secteurs du Louvre et de la Gagnerie (initialement classés en secteurs NAh au POS).

Compte tenu des caractéristiques de cette partie du territoire communal (environnement faiblement densifié, proximité et/ou contact avec le socle agronaturel, éloignement du cœur de ville, prise en compte de la trame paysagère, ...) la question d'une urbanisation peu dense des secteurs NAh du Louvre et de la Gagnerie s'est fortement posée. Toutefois cette option d'aménagement ne correspond pas aux objectifs de modération de la consommation d'espace portés nationalement et qui s'appliquent en particulier à une commune du cœur métropolitain tel que Saint-Cyr-sur-Loire. C'est

pourquoi il est fait le choix de reclasser ces secteurs en zone N et maintenir ainsi une cohérence avec le concept de ville parc porté par la ville.

La constructibilité de ces secteurs pourra être réexaminée lors d'une révision ultérieure en fonction d'une approche globale sur les évolutions urbaines souhaitables dans ce contexte paysager particulier.

- Une partie des espaces positionnée à l'entrée du périphérique dans la vallée de la Choisille, afin de tenir compte des limites du PPRI révisé.

Réduction de la zone N

Le périmètre de la zone a été ajusté pour tenir compte de bâtiment existant ou intégrer certaines dents creuses en zone constructible :

- Intégration dans le secteur UBb des bâtiments situés au Nord de l'allée du Moulin Millon ;
- Intégration en zone constructible (secteur UBa) de deux poches non bâties localisées dans la partie Ouest de la rue de la Croix Chidaine. Ce changement est motivé par la volonté de traiter de manière homogène la rive gauche de la voie en établissant une continuité bâtie. Afin de préserver les vues et l'accessibilité à la vallée de la Choisille, un emplacement réservé est inscrit dans la continuité Ouest de l'avenue Georges Pompidou.
- Reclassement en zone UP du site de la Gruette. Cette modification ne remet pas en cause le parti initial de protection du POS, il met simplement en évidence le caractère patrimonial des lieux.
- Extension limitée du périmètre de la zone UBb en rive Sud de la rue de la Croix Chidaine pour tenir compte de la continuité bâtie existante.
- Extension limitée du périmètre du secteur UBc au lieudit Mondoux pour assurer une cohérence avec les limites du parcellaire.

2.5 LES PRINCIPALES MODIFICATIONS DU REGLEMENT

Le règlement a été remanié dans son ensemble sur la forme. Au-delà des modifications de la nomenclature les évolutions portant sur le fond sont limitées et portent principalement sur les points suivants :

a) ARTICLE 2

En zone N, deux STECAL ont été délimités (Ne et Nx), afin d'autoriser les constructions nouvelles en fonction de la destination des sites concernés. Ces constructions nouvelles sont strictement encadrées concernant les règles de densité.

En zone UX, seules les constructions à destination d'habitation et leur annexe, destinées au logement de gardiennage, sont autorisées, et ce afin de limiter au maximum l'habitat en zone économique.

b) ARTICLE 5

L'article 5 n'est plus réglementé car abrogé par la loi ALUR du 24 mars 2014 (article 57).

c) ARTICLES 6 ET 7

Conséquence du zonage patrimonial (**zones UC et UP**), les règles d'implantation sont exprimées de manière qualitative, en référence aux implantations existantes à l'échelle de la rue ou d'une section de la rue. Ce principe vaut également en limites séparatives où la règle est destinée à prendre en compte les particularités de la trame bâtie.

a) ARTICLE 9

Les règles d'emprise au sol des constructions nouvelles, des extensions et des annexes ont été précisées en **zone N**.

En zones UA et UB, et dans leurs secteurs respectifs, les emprises au sol ont été augmentées dans le but de densifier ces espaces déjà bâties.

En zone UC, l'emprise a été également majorée mais plus limitée qu'en zones UA et UB, afin de préserver les identités de quartier.

a) ARTICLE 10

Les hauteurs ont été adaptées en fonction du contexte bâti et du cadre paysagé.

Les règles de hauteurs ont été précisées dans la **zone N et ses secteurs**.

Des ajustements ponctuels ont été opérés au sein de la **zone UA** pour tenir compte des hauteurs existantes et des projets d'aménagement. Ainsi, **dans la zone UA**, dans le cadre du projet "Cœur de Ville 2", une hauteur maximale à R+3+attique ou R+3+combles est admise, en cohérence avec l'habitat collectif existant.

Dans les zones UC et UP, les hauteurs ont été revues à la baisse pour tenir compte des identités de quartier. Elles sont par ailleurs exprimées de manière qualitative en référence à la trame bâtie environnante.

Dans la zone N, les hauteurs ont été déterminées en fonction des bâtiments existants (secteurs Ne, Np, Nx compris).

Dans la zone UXa, afin de permettre le développement de l'activité de l'entreprise SKF, des hauteurs plus importantes sont admises. Un traitement paysager est néanmoins prévu en limites séparatives et le long des voies pour réduire ou limiter les nuisances ou les risques pour la commodité du voisinage, pour la santé, la sécurité, la salubrité publique, et pour la protection de l'environnement et du paysage.

b) ARTICLE 11

Les règles destinées à gérer l'aspect extérieur des constructions ont été renforcées :

- dans le périmètre UNESCO,
- pour prendre en compte les éléments du patrimoine bâti identifiés au titre de l'article L.151-19 du code de l'Urbanisme.

Les règles destinées à s'appliquer en zone N ont été allégées afin de s'adapter au caractère naturel de la zone.

c) ARTICLE 12

Les règles de stationnement ont été simplifiées en zone UX dans un but de clarification et de simplification. Les règles de stationnement des vélos ont été précisées, le but étant d'encourager cette pratique de circulation douce et donc de prévoir des places spécifiques pour cet usage.

d) ARTICLE 13

L'article 13 a été complété pour prendre en compte les éléments du patrimoine végétal identifiés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme.

e) ARTICLE 14 COS

L'article 14 n'est plus réglementé car abrogé par la loi ALUR du 24 mars 2014 (article 57).

3. TABLEAU COMPARATIF DU ZONAGE ET DU REGLEMENT POS/PLU

3.1 LES ZONES URBAINES

Zones du PLU		Ancienne classification	Principales évolutions du règlement	Observations
Zone	Surface en ha			
Les zones urbaines mixtes				
UA UAa UAb	57,8 17,87 31,54	UAa1, UAb1 UAb2, UAb3, UAc	Simplification du zonage, suppression des secteurs de projet mis en œuvre dans le POS. L'ancien secteur UAc est supprimé au profit de la zone UC. Report sur les plans de zonage n°1 et n°2 (trame) des périmètres soumis au risque d'inondation. Application du PPRI en tant que servitude d'utilité publique. Disparition des règles relatives aux conditions de surface (art 5) et des COS (art 14). Inscription dans le zonage des éléments de patrimoine protégés.	Le préambule de la zone indique la présence des risques de mouvements de terrain. La liste des éléments de patrimoine protégé au titre de l'article L.151-19 CU est annexée au règlement.
UB UBa UBb UBc UBd	200,51 51,14 112,3 82,75 6,62	UBr	Réintégration de la ZAC de la Ménardière en zone UB. Ajustement de la répartition spatiale des secteurs pour tenir compte des densités (secteurs UBa, UBb, UBc). Report sur les plans de zonage n°1 et n°2 (trame) des périmètres soumis au risque d'inondation. Application du PPRI en tant que servitude d'utilité publique (suppression de la zone UBr). Inscription dans le zonage des éléments de patrimoine protégés. Intégration de certaines parties de la zone UB en zones patrimoniales (UC, UP). Suppression des articles 5 et 14 (Loi ALUR). Création d'un secteur UBd (lié à Central Parc).	La zone UB (et ses secteurs) reste prépondérante en termes de superficie au sein des zones urbaines. La liste des éléments de patrimoine protégés au titre de l'article L.151-19 CU est annexée au règlement.

Zones du PLU		Ancienne classification	Principales évolutions du règlement	Observations
Zone	Surface en ha			
UC	34,9	1NDz/UB/UAb2/UA UAc	Création d'une zone UC regroupant les quartiers présentant une morphologie particulière. Règles particulières pour maintenir l'ordonnancement et les principales caractéristiques des sites concernés. Inscription dans le zonage des éléments de patrimoine protégés.	La zone UC correspond à 5 sites distincts : secteurs rue des Trois Tonneaux, rue Maurice Sarrail, Cottage Park, Calmette/Bocage/Portillon, séquence Ouest rue Victor Hugo.
UP	22,1	UBa/UBr/ND	Création d'une zone UP regroupant les quartiers présentant une morphologie particulière. Règles particulières pour maintenir l'ordonnancement et les principales caractéristiques des sites concernés. Urbanisation strictement limitée. Inscription dans le zonage des éléments de patrimoine protégés.	Les constructions neuves sont autorisées uniquement dans des zones d'implantation reportées dans le règlement graphique. La zone UB regroupe les sites suivants : Louis Bézard, secteur Palluau/la Gruette, partie Ouest du quai des Maisons Blanches, ensemble du Vau Arda.
Les zones urbaines d'affectation spécifique				
UX	115,99	ZL/ZR/UC/UCb	Les ZAC économiques sont réintégrées dans le règlement du PLU (Lande, Bois Ribert, Roujolle).	Changement de nomenclature pour les zones du secteur économique : UC devient UX.
UXa	31,45	UC/UCa	Le site SKF fait l'objet d'un zonage unique.	
UXb	14,66	UC/UBa	Création des secteurs UXb et UXc pour prendre en compte le parcellaire.	
UXc	1,19			

3.2 LES ZONES A URBANISER

Zones du PLU		Ancienne classification	Principales évolutions du règlement	Observations
Zone	Surface en ha			
Zones à urbaniser et destinées à un développement urbain mixte				
1AUa	14,55	NAa	Dans les secteurs 1AU, les occupations et utilisations du sol sont admises soit à condition de faire l'objet d'une opération d'aménagement d'ensemble. Dans l'ensemble des secteurs de la zone 1AU les implantations, les hauteurs et les emprises au sol des constructions sont différenciées en fonction des caractéristiques des sites. Les zones NAa du POS (NAa et NAh) sont ouvertes à l'urbanisation.	<ul style="list-style-type: none"> - Loi SRU : nouvelle appellation des zones "NA" en zones "AU" (à urbaniser). - Les zones 1AU sont soumises à des orientations d'aménagement et de programmation destinées à cadrer les aménagements futurs. - Les secteurs 1AUa et 1AUb sont soumis à des procédures de ZAC (zone d'aménagement concerté).
1AUb	9,65	NAa		
1AUc	11,14	NAa		
1AUd	1,8	1NA		
Total 1AU	37,14			
Zones à urbaniser et destinées à un développement urbain à dominante économique				
1AUx	48	ZR,NAp	Intégration dans le PLU des ZAC économiques : la Roujolle, la Croix de Pierre, Bois Ribert, Ménardière-Lande-Pinauderie.	<ul style="list-style-type: none"> - Certaines parties de la zone 1AUx sont soumises aux dispositions de l'article L.111-6 du code de l'urbanisme. - Les zones 1AUx sont soumises à des orientations d'aménagement et de programmation destinées à cadrer les aménagements futurs. - Les secteurs 1AUa et 1AUb sont soumis à des procédures de ZAC (zone d'aménagement concerté).
1AUxa	5,7	NAa		
Total 1AUx	53,7			

3.3 LES ZONES NATURELLES

Zones du PLU		Ancienne classification	Principales évolutions du règlement	Observations
Zone	Surface en ha			
N	422	NC/Nah	Reclassement en zone naturelle des parties du territoire faisant l'objet d'une mise en valeur agricole (pente de la vallée de la Choisille, parties Centre-Ouest (le Haut Bourg) et Nord-Ouest du plateau (secteur de Tartifume)). Reclassement de la partie Ouest de la rue André Brohée à l'extrémité Nord-Ouest de la ville. Définition des 3 secteurs à l'intérieur de la zone N, en fonction de leurs caractéristiques, de leur destination et des éléments bâtis existants :	- Loi SRU : nouvelle appellation des zones "ND" en zones "N" - Les extensions et les annexes des habitations existantes sont autorisées sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole et la qualité des paysages.
Nx	0,34	ND	- création de secteurs pour prendre en compte les activités économiques existantes (Nx),	Les bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination sont identifiés dans les plans de zonage.
Ne	2,3	ND	- création d'un secteur spécifique pour le site de loisirs de l'ancienne ferme de la Rablais,	Le périmètre du patrimoine mondial Unesco est reporté sur le plan de zonage.
Np	50,16	1NDz/UB	- création d'un secteur intégrant les sites classés et inscrits du coteau de la Loire. Reclassement d'une partie des terrains situés à l'Est de la rue de Beauvoir en Np.	
N	5,58	NAh	Les zones NAh (POS) du Louvre et de la Gagnerie sont reclassées en zone N.	
N		NDr	Le PPRI s'applique en tant que servitude d'utilité publique d'où la suppression de l'ancien secteur dédié au risque dans le POS. Reclassement du secteur NDr au sein de la zone N, le long de la vallée de la Choisille.	La partie inondable du territoire est reportée par une trame spécifique sur les plans de zonage.
Total N et secteurs	480,38			

4. ÉVOLUTION DES EMPLACEMENTS RESERVES

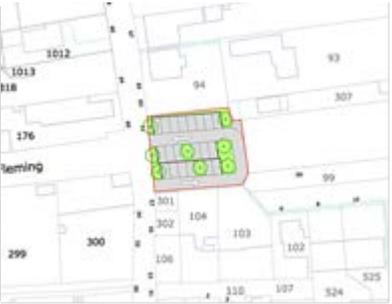
4.1 LES EMPLACEMENTS RESERVES DU POS SUPPRIMES

Sur les 61 emplacements réservés inscrits au POS, 27 ont été réalisés concernant principalement l'aménagement de la voirie et de l'espace public, 10 projets ont été abandonnés ou réalisés ailleurs, et 24 ont été reconduits dans le PLU (voir page ci-après).

Sur les 61	Objet	Justification
1	Avenue des Cèdres. Aménagement d'un parking public.	Abandonné
3	Rue de Palluau. Installations d'intérêt général (aménagement de mise en sécurité pour piétons et cyclistes). Aménagement du carrefour des rues de Palluau et d'Amboise.	Réalisé
4	Élargissement rue de Palluau. Installations d'intérêt général (aménagement de mise en sécurité piétons et cyclistes, espaces verts).	Réalisé
7	Bd Charles de Gaulle et rue V. Hugo. Installations d'intérêt général (espaces verts, aménagement de mise en sécurité pour piétons et cyclistes). Aménagement du carrefour Charles de Gaulle-Victor Hugo et aménagement d'une piste mixte piétons-vélos paysagère rue V. Hugo	Réalisé
8	Contre-allée Est du Bd Charles de Gaulle, installations d'intérêt général (parking, espaces verts, aménagement de mise en sécurité pour piétons et cyclistes). Largeur 11 m.	Réalisé
9	Aménagement du secteur économique Equatop-la Lande dans le cadre du prolongement de la rue Lavoisier.	Réalisé
11	Contre-allée Est du Bd Charles de Gaulle, installations d'intérêt général (parking, espaces verts, aménagement de mise en sécurité pour piétons et cyclistes). Largeur 11 m	Réalisé
13	Aménagement paysager en bordure de la RD952	Réalisé
14	Rue de la Chanterie. Aménagement d'une contre-allée, installation d'intérêt général (parking, espaces verts, aménagement de mise en sécurité pour piétons et cyclistes) bande 25 m	Réalisé
15	Jardin public site de la Béchellerie	Abandonné
17	Rue de la Chanterie. Aménagement d'intérêt général (espaces verts, aménagement de mise en sécurité pour piétons et cyclistes) sur bande de 4 m	Réalisé
20	Quartier Maisons Blanches. Opération de requalification urbaine de l'ilot avec programme d'habitat et aménagement d'un parking paysager.	Réalisé
22	Élargissement rue Roland Engerand	Abandonné
23	Aménagement des abords de l'Avenue de la République, installations d'intérêt général (parking, espaces verts, aménagement de mise en sécurité pour piétons-cyclistes).	Réalisé
28	Aménagement des abords du Bd Charles de Gaulle, installations d'intérêt général (parking, espaces verts, aménagement de mise en sécurité pour piétons et cyclistes)	Retiré (PE19)
29	Chemin de halage RD952. Aménagement de la sortie du carrefour.	Abandonné
31	Rue Bretonneau. Aménagement sécurisé pour piétons et cyclistes sur une bande de 4 m.	Réalisé

	Identification	Justification
32	Aménagement du carrefour rue de la Chanterie et du Bd Charles de Gaulle, installations d'intérêt général (parking, espaces verts, aménagement de mise en sécurité pour piétons et cyclistes).	Réalisé
33	Aménagement des abords du Bd Charles de Gaulle entre l'allée de la Renaissance et la rue des Epinettes, installations d'intérêt général (parking, espaces verts, aménagement de mise en sécurité pour piétons et cyclistes). Largeur 11 m	Réalisé
36	Quartier Bocage, rue Paul Doumer, installations d'intérêt général (parking, espaces verts). Aménagement d'un jardin public.	Réalisé
38	Aménagement des abords de l'avenue de la République, installations d'intérêt général (parking, espaces verts, aménagement de mise en sécurité pour piétons et cyclistes).	Réalisé
39	Rue des Rimoneaux entre les rues de la Gaudinière et de la Croix de Périgourd. Installations d'intérêt général (parking, espaces verts, aménagement de mise en sécurité pour piétons et cyclistes). Largeur 5 m.	Réalisé
40	Opération Cœur de Ville, rue J-Louis Blot installations d'intérêt général (parking, espaces verts, aménagement de mise en sécurité pour piétons et cyclistes).	Réalisé
41	Aménagement d'un parc public au lieu-dit «Le Riablais». Trame boisée classée.	Réalisé
42	Rue de Palluau, aménagement de mise en sécurité installations d'intérêt général (trottoir) ; Largeur 1,5 m sur 30 ml.	Abandonné
43	Prolongement de l'avenue de la République.	Réalisé
45	Rue de la Croix de Périgourd, installations d'intérêt général (aménagement de mise en sécurité) et aménagement d'un parking paysager	Réalisé
48	Rue de la Choisille. Installations d'intérêt général (aménagement de mise en sécurité pour piétons et cyclistes). Aménagement d'un cheminement sécurisé pour piétons et cyclistes vers l'ENS Choisille du CD37	Abandonné (réalisé ailleurs)
50	Rue de Bagatelle, rue des Amandiers. Installations d'intérêt général (parking, espaces verts, aménagement de mise en sécurité pour piétons et cyclistes).	Réalisé
53	Rue de la Lande. Installations d'intérêt général. Aménagement d'une voirie de desserte pour l'accès à la future ZAC Ménardière-Lande-Pinauderie.	Abandonné
55	Rue de la Chanterie. Installations d'intérêt général (parking, espaces verts, aménagement de mise en sécurité pour piétons et cyclistes). Aménagement d'un parking paysager.	Réalisé
56	Rue Aristide Briand. Installations d'intérêt général (parking, espaces verts, aménagement de mise en sécurité pour piétons et cyclistes) au niveau du carrefour avec la rue Bretonneau.	Réalisé
57	Rue de Charcenay. Installations d'intérêt général (parking, espaces verts, aménagement de mise en sécurité pour piétons et cyclistes). Aménagement du carrefour avec la rue de Palluau	Réalisé
58	Rue Henri Bergson. Élargissement du trottoir. Aménagement de mise en sécurité pour piétons.	Réalisé
59	Rue du Port. Aménagement d'un bassin de rétention d'eaux pluviales.	Abandonné (réalisé ailleurs)
60	Rue Pierre de Coubertin. Aménagement d'un bassin de rétention d'eaux pluviales.	Abandonné (réalisé ailleurs)
61	Rue de la Grosse Borne. Servitude de réseau d'eaux pluviales.	Réalisé

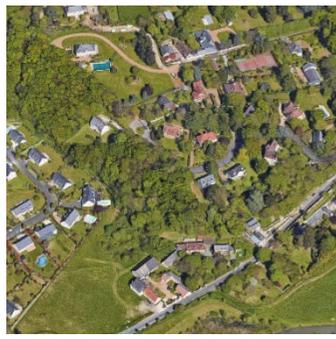
4.2 LES EMPLACEMENTS RESERVES INSCRITS DANS LE POS ET MAINTENUS ET/OU MODIFIES DANS LE PLU

NUMERO	ZONAGE DU PLU	DESIGNATION DES OPERATIONS	PARCELLES	SURFACE PROJET ENV en m ²	
2	UAb	Quartier Chanterie. Rue E.Roux. Installations d'intérêt général (parking, espace vert). Aménagement d'un parking public paysager.	AT n°43	613 m ²	 
5	UB	Quartier Fleurie-Montjoie. Aménagement liaison piétonne entre la rue Fleurie et le Parc Montjoie et aménagement du 3 ^{ème} groupe scolaire.	AV n°49p, 50p, 51p, 52p, 54p, 63, 317, 445p et 482p	1002 m ²	 
6	UB	Rue de la Chanterie. Installations d'intérêt général (parkings, espaces verts, aménagements de mise en sécurité pour piétons et cyclistes). Aménagement d'un parking paysager Largeur 11m.	AR n°95, 310, 311, et 312	575 m ²	 

NUMERO	ZONAGE DU PLU	DESIGNATION DES OPERATIONS	PARCELLES	SURFACE PROJET ENV en m ²	
10	UXb	Bd Charles de Gaulle, contre-allée Ouest. Installations d'intérêt général (parking, espaces verts, aménagement de mise en sécurité pour piétons et cyclistes). Largeur 11 m	BP n°36p 347, 351 638 et 639	1069 m ²	 
12	UA	Prolongement Nord de la rue Jean Moulin jusqu'à la rue Bergson. Aménagement d'un cheminement doux (piétons vélos) de 5ml moyen	AS n°50p, 51p, 52p, 54p, 55p et 56p	522 m ²	 
16	UB	Rue de la Haute Vaisprée Élargissement de la voie.	BN n°126p, 212, 296 et n°297	973 m ²	 

NUMERO	ZONAGE DU PLU	DESIGNATION DES OPERATIONS	PARCELLES	SURFACE PROJET ENV en m ²	
18	UC	Rue E. Branly (débouché Ouest). Aménagement de la voie	AT n°573	231 m ²	 
19	UAb UB	Liaison quartier Ménardière-Bd Charles de Gaulle. Prolongement de la rue de Lattre de Tassigny. Largeur 15,60 m moyen.	AR n°250, 277, 871, 1035, 1053 et 1071	6008 m ²	 
21	UA	Place du marché Mailloux	AT n° 597p	2720 m ²	 

NUMERO	ZONAGE DU PLU	DESIGNATION DES OPERATIONS	PARCELLES	SURFACE PROJET ENV en m ²		
24	UBc	Désenclavement du lieu-dit «Le Louvre»	BT n°248p et 249p	140 m ²		
25	UBc	Désenclavement du lieu-dit «Les Cours».	BT n°215p	970 m ²		
26	UAb	Bd Charles de Gaulle et du carrefour Engerand – Chanterie. Aménagement des abords du bd. Installations d'intérêt général (parking, espaces verts, aménagement de mise en sécurité pour piétons et cyclistes). Largeur 11 m.	BN n°39p, 40p, 41p, 42p et 725	868 m ²		

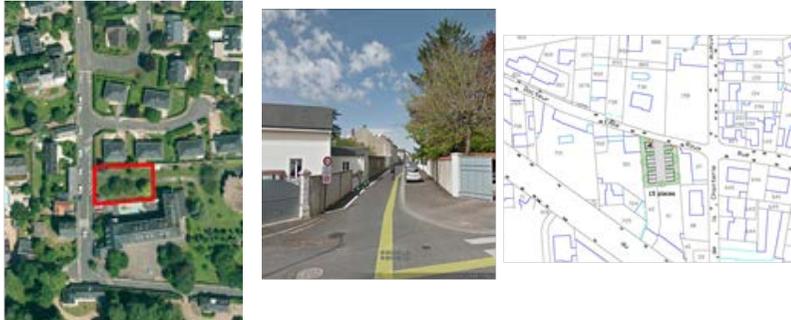
NUMERO	ZONAGE DU PLU	DESIGNATION DES OPERATIONS	PARCELLES	SURFACE PROJET ENV en m ²	
27	UBb N	Prolongement Ouest de l'avenue de la République. Aménagement d'une circulation douce piéton-vélo.	BC n°164,196, 197p, 346, 426p, 427 et 428 BE n°308, 317p et 538	9 002 m ²	 
30	UAb	Bd Charles de Gaulle entre les rues Engerand et Calmette. Aménagement des abords du bd, installations d'intérêt général (parking, espaces verts, aménagement de mise en sécurité pour piétons et cyclistes) largeur 11 m.	AT n°101p et 805p	869 m ²	 
34	UAb	Bd Charles de Gaulle. Aménagement des abords du bd, installations d'intérêt général (parking, espaces verts, aménagement de mise en sécurité pour piétons et cyclistes). Largeur ~5 m.	AT n°469p	350 m ²	 

NUMERO	ZONAGE DU PLU	DESIGNATION DES OPERATIONS	PARCELLES	SURFACE PROJET ENV en m ²	
35	UAb	Bd Charles de Gaulle - rue Engerand. Aménagement des abords du bd, installations d'intérêt général (parking, espaces verts, aménagement de mise en sécurité pour piétons et cyclistes).	AT n°488, 507, 538, 540, 547, 550 753p, et 803p	1099 m ²	 
37	UAb	Bd Charles de Gaulle. Aménagement des abords du bd, installations d'intérêt général (parking, espaces verts, aménagement de mise en sécurité pour piétons et cyclistes). Largeur ~ 7 m.	AP n°98p	348 m ²	 
44	UB	Rue Bretonneau. Aménagement d'un espace de stationnement.	AZ n°312	515 m ²	 

NUMERO	ZONAGE DU PLU	DESIGNATION DES OPERATIONS	PARCELLES	SURFACE PROJET ENV en m ²	
46	UB	Rue Pasteur. Installations d'intérêt général (aménagement de mise en sécurité pour piétons). Aménagement de la continuité du trottoir.	AZ n°232p	120 m ²	 
47	UAb	Bd Charles de Gaulle et rue de la Lande. Installations d'intérêt général (parking, espaces verts, aménagement de mise en sécurité pour piétons et cyclistes). Aménagement d'une contre-allée paysagée	AP n°211p et 240p	995 m ²	 
49	UX	Rond-point M ^{al} Leclerc. Installations d'intérêt général (espaces verts) autour du giratoire.	AM n°464p	445 m ²	 

NUMERO	ZONAGE DU PLU	DESIGNATION DES OPERATIONS	PARCELLES	SURFACE PROJET ENV en m ²	
51	UB	Rue des Amandiers. Installations d'intérêt général (parking, espaces verts, aménagement de mise en sécurité pour piétons et cyclistes). Largeur ~ 9,8 m.	BH n°443 et n°784p	861 m ²	  
52	UBb	Rue de la Lande. Installations d'intérêt général. Aménagement d'une voirie de desserte pour l'accès à la future ZAC Ménardière-Lande-Pinauderie.	AN n°43, n°197p et n°198	870 m ²	 
54	N	Rue de la Haute Vaisprée. Elargissement de la rue côté Ouest sur une bande de 2 m.	BN n°56p, 57p et 291p	977 m ²	 

4.3 LES EMPLACEMENTS RESERVES CREEES DANS LE PLU

NUMERO	ZONAGE DU PLU	DESIGNATION DES OPERATIONS	PARCELLES	SURFACE PROJET ENV en m ²	
1	UAa UB	37 rue Victor Hugo. Aménagement du 3 ^{ème} groupe scolaire avenue de la République (infrastructures, stationnements et cheminement doux).	AV n°23, 26, 27p, 28p, 487 et 511	1 750 m ²	
3	UB	32 rue de la Mésangerie. Aménagement d'un parking public sécurisé à proximité de l'école Saint Joseph.	AV n°403p	645 m ²	
4	UAb	Boulevard Charles de Gaulle. Aménagement d'une contre-allée côté Ouest dans la continuité de celles déjà existantes sur le boulevard (section Bergson/Engerand). Largeur 11m.	AT n°53p, 57p, 60p, 61p, 62p 63p, 64p, 65p, 69p, 70p, 71p, 616p 617p, 618p et 754p	2 430 m ²	

NUMERO	ZONAGE DU PLU	DESIGNATION DES OPERATIONS	PARCELLES	SURFACE PROJET ENV en m ²	
7	UAb	Boulevard Charles de Gaulle. Aménagement d'une contre-allée coté Est dans la continuité de celles déjà existantes sur le boulevard (section Bergson/Engerand). Largeur 11m.	AT n°51, 50, 436p, 49p, 708p et 852p	1 710 m ²	
8	UB	24 et 26 rue Bretonneau (Sud Aristide Briand). Aménagement sécurisé d'une circulation douce. Largeur 3.5m environ.	AB n°127p et 128p	107 m ²	
9	UB	38 et 40 rue Bretonneau (Nord Aristide Briand). Aménagement sécurisé d'une circulation douce. Largeur 3.5m environ.	AB n°123p et 124p	237 m ²	

NUMERO	ZONAGE DU PLU	DESIGNATION DES OPERATIONS	PARCELLES	SURFACE PROJET ENV en m²	
11	UBb	Rue du Haut Bourg Aménagement des abords de la voirie.	BL n°6p, 38p, 127p et 135	122 m²	 
13	UA	Avenue André Ampère Liaison des circulations douces entre le Carré Vert et le quartier Central Parc le long de l'avenue Ampère (côté Sud).	AO n°176p et 271p	136 m²	 
14	UX UXc 1AUXa	Boulevard André-Georges Voisin. Aménagement d'un giratoire au niveau de l'entrée de l'Avenue Gilles de Gennes.	AN n°115p, 131, 132p, 209p, 228p, 236p et 238p	2 798 m²	 

NUMERO	ZONAGE DU PLU	DESIGNATION DES OPERATIONS	PARCELLES	SURFACE PROJET ENV en m²	
15	UBb	148 Rue de la Lande. Aménagement de la voirie.	AN n°49p	37 m²	
17	UC	72 rue Fleurie – impasse du 74 rue Fleurie. Aménagement de voirie ou aménagement de l'espace public.	AS n°528p	118 m²	 
20	UBc	41 rue de la Gagnerie. Aménagement de voirie et d'un cheminement piéton.	BV n°242	625 m²	 

NUMERO	ZONAGE DU PLU	DESIGNATION DES OPERATIONS	PARCELLES	SURFACE PROJET ENV en m ²	
22	1AUc	12 Rue du Haut Bourg. Aménagement de voirie ou aménagement de l'espace public.	BN n°48p	62 m ²	 
23	1AUc	17 Rue du Haut Bourg. Aménagement de voirie ou aménagement de l'espace public.	BK n°27p	28 m ²	 
28	UBc	Rue de Rosely. Aménagement de voirie.	BR n°242	20 m ²	 

NUMERO	ZONAGE DU PLU	DESIGNATION DES OPERATIONS	PARCELLES	SURFACE PROJET ENV en m ²	
29	UB	71 rue Anatole France. Aménagement de la voie.	BH n°333	34 m ²	 
31	UB	Angle Sud-Ouest des rues Gaston Cousseau et Victor Hugo. Cheminement piéton et stationnement.	AS n°876p	69 m ²	 
32	UBc	48 rue de la Grosse Borne. Liaison ZAC Charles de Gaulle avec la rue de la Grosse Borne.	BP n°613p	117 m ²	

NUMERO	ZONAGE DU PLU	DESIGNATION DES OPERATIONS	PARCELLES	SURFACE PROJET ENV en m²	
33	UP	36 rue Louis Bézard. Prolongement de la rue de Luynes en cheminement doux piéton et cycliste	BE n°41p	556 m²	 
36	UB	134 rue Henri Bergson. Aménagement de la voie	BI n°147	80 m²	 
38	UBb	102 rue des Rimoneaux. Aménagement de la voie	BL n°163 et 366p	31 m²	 

NUMERO	ZONAGE DU PLU	DESIGNATION DES OPERATIONS	PARCELLES	SURFACE PROJET ENV en m²	
39	UC	86 rue Fleurie. Aménagement des abords de la voie.	AS n°134, 658, 724, 730, 887 et 911p	535 m²	
40	N	Maisons Blanches - Pain Perdu. Liaison douce entre la passerelle de l'ENS vers allée de Barberonne dans le cadre de l'Atlas Vert. Largeur ~ 5 m.	AB n°202p	502 m²	
41	N	Allée de Barberonne. Aménagement de la voie.	AB n°416	231 m²	

NUMERO	ZONAGE DU PLU	DESIGNATION DES OPERATIONS	PARCELLES	SURFACE PROJET ENV en m²	
42	UBb	Avenue Georges Pompidou. Aménagement de l'avenue au niveau du n°50.	BL n°432	99 m²	 
43	UBb	Avenue Georges Pompidou. Aménagement de l'avenue au niveau du n°43.	BK n°433	388 m²	 
45	UBc	77 rue de la Croix de Pierre. Aménagement de la voirie.	BR n°21p, 22p et 23p	170 m²	 

NUMERO	ZONAGE DU PLU	DESIGNATION DES OPERATIONS	PARCELLES	SURFACE PROJET ENV en m²	
48	UBb N	Aménagement d'un cheminement doux dans la vallée de la Choisille dans le cadre de la Trame Verte	BD n°97p, 105p, 112p et 123p BM n°26p et 31p	3 674 m²	 
50	UBc	Rue de Rosely. Aménagement de voirie.	BR n°239, 244 et 241	102 m²	 
53	UC	Impasse Jean Jaurès. Aménagement de la voie.	AB n°229	76 m²	 

NUMERO	ZONAGE DU PLU	DESIGNATION DES OPERATIONS	PARCELLES	SURFACE PROJET ENV en m²	
55	UB	6 et 8 rue François Brocherioux. Accompagnement de la voirie, aménagement d'espaces verts.	AB n°444	130 m²	 
56	UB	68 Quai des Maisons Blanches. Aménagement paysager des abords des quais.	AB n°446	136 m²	 
57	UB	68 Quai des Maisons Blanches. Aménagement d'un parking.	AB n°445, 447 et 448	594 m²	 

NUMERO	ZONAGE DU PLU	DESIGNATION DES OPERATIONS	PARCELLES	SURFACE PROJET ENV en m²	
58	UAa UB	Impasse du 9 rue Anatole France. Aménagement de la voie dans le cadre du Cœur de Ville 1.	AW n°36	320 m²	 
59	UBb	Rue des Rimoneaux. Aménagement paysager des abords de la voie.	BE n°331	178 m²	 
60	N Nx	Route de Mettray.	AE n°6p et 8p AR n°62p, 64p, 66p, 67p, 68p, 72p, 81p, 124p, 125p 126p, 127p, 130p, 131p, 133p et 143p	4378 m²	 

NUMERO	ZONAGE DU PLU	DESIGNATION DES OPERATIONS	PARCELLES	SURFACE PROJET ENV en m²	
61	UB	Rue Emile ROUX Aménagement de voirie.	AR n°851, 952p et 1075	135m²	 
62	UBc	Rue de la GAGNERIE Aménagement d'un cheminement doux pour desserte habitat existant et desserte future de la ZAC Croix de Pierre.	BV n°121p	438 m²	 
63	UB	Quartier Maisons Blanches Liaison douce entre les rues du Coq et Aristide Briand. Bande de 5 m.	AZ n°209p	627 m²	 

NUMERO	ZONAGE DU PLU	DESIGNATION DES OPERATIONS	PARCELLES	SURFACE PROJET ENV en m ²	
64	N	Rue de la CHARLOTIERE Aménagement d'un cheminement pour mise en sécurité piétons.	BR n°61p, 63p, 64p et 306p	375 m ²	 

5. ÉVOLUTION DES ESPACES BOISES CLASSES

La grande majorité des espaces boisés classés figurant au POS a été reconduite dans le PLU. Les modifications opérées tiennent :

- à l'adaptation de la trame aux abords des voies et chemins ;
- à des ajustements par rapport aux bâtiments existants ;
- à d'autres ajustements ponctuels (mise à jour...).

Les EBC affichés au POS ont fait l'objet d'une représentation graphique sur les différents documents du POS sans toutefois tenir compte de la réalité des boisements et espaces paysagers.

Ce diagnostic a été établi à la création du 1^{er} POS en 1977. Depuis, très peu de remaniements ont été réalisés, des EBC ayant été ajoutés au fur et à mesure sans toutefois modifier ceux qui existaient déjà. Il a été parfois observé quelques incohérences.

Aussi; dans le cadre du PLU, il a été réalisé un diagnostic plus précis et les EBC existant sous le POS, sans pour autant être supprimés, ont été remaniés par endroit afin de tenir compte de la réalité du site et de son évolution depuis 1977.

Ainsi, sur les coteaux, la surface des EBC a été augmentée et leur situation recalée en fonction de l'évolution des parcs, en tenant compte des allées de parc et des constructions annexes identifiées.

Dans la vallée de la Choisille et la vallée de la Perrée, entre les chemins qui sont retracés, le boulevard périphérique Ouest a généré une nouvelle configuration des EBC qui est prise en compte dans le PLU.

Les espaces boisés classés empiétant par endroits sur l'emprise de la servitude d'utilité publique liée au chemin de fer (servitude T1), ont été supprimés.

Les espaces boisés classés empiétant par endroits sur l'emprise de la servitude liée aux lignes électriques haute tension (ligne 2 x 90 kV La Pelouse-Tours, au lieu-dit « Ville Blanche ») : ont été supprimés sur une largeur de 40 mètres de part et d'autre de ces lignes.

Enfin, sur des grandes propriétés comme la Béchellerie, le Vau Ardau, la Boiterie Chalet, la Grande Boiterie,... les EBC ont été tracés en fonction de la préservation des parcs et de leur situation au sein du périmètre des monuments historiques (protection des sites).

D'un point de vue global, les EBC ont été remaniés en tenant compte à la fois de l'aménagement de nouveaux espaces paysagers et du développement du paysage (ville parc) depuis les 25 dernières années. Aussi, le PLU affiche un ensemble d'EBC représentant une surface de plus de 171,44 hectares.

PARTIE 2 : EVALUATION ENVIRONNEMENTALE

CHAPITRE 1 : REGIME DE L'ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE

1. CONTEXTE REGLEMENTAIRE DE L'ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE

La directive européenne n° 2001/42/CE du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement a été transposée dans le droit français par l'ordonnance n° 2004- 489 du 3 juin 2004.

La démarche d'évaluation environnementale vise à identifier les incidences d'un plan ou programme sur l'environnement et à l'adapter en conséquence, de façon à en supprimer, réduire ou à défaut compenser les impacts dommageables.

Dans cet objectif, la directive prévoit :

- la réalisation, sous la responsabilité du maître d'ouvrage, d'une "évaluation environnementale" du plan ou du programme, qui donne lieu à la rédaction d'un rapport environnemental ;
- la consultation d'une "autorité environnementale", d'une part, à la libre initiative du maître d'ouvrage, en amont de la démarche (cadre préalable), et d'autre part, de façon obligatoire à l'aval, pour exprimer un avis sur la qualité du rapport environnemental et sur la manière dont le plan ou programme a pris en compte l'environnement ; cet avis est rendu public ;
- l'information et la consultation du public ;
- une information par le maître d'ouvrage sur la manière dont il a été tenu compte des résultats de la consultation du public et de l'avis de l'autorité environnementale.

Le décret n° 2005-608 du 27 mai 2005, relatif à l'évaluation des incidences des documents d'urbanisme sur l'environnement, intégré au code de l'urbanisme, précise les conditions de réalisation par le maître d'ouvrage et de validation par le Préfet de département. Le décret n° 2012-995 du 23 août 2012 relatif à l'évaluation environnementale des documents d'urbanisme est venu amender le décret précédent, de même que le décret n°2016-1110 du 11 août 2016.

Le contenu de l'évaluation environnementale

Extrait de l'article R.122-20 du code de l'environnement

I. - L'évaluation environnementale est proportionnée à l'importance du plan, schéma, programme et autre document de planification, aux effets de sa mise en œuvre ainsi qu'aux enjeux environnementaux de la zone considérée.

II. - Le rapport environnemental, qui rend compte de la démarche d'évaluation environnementale, comprend un résumé non technique des informations prévues ci-dessous :

1° Une présentation générale indiquant, de manière résumée, les objectifs du plan, schéma, programme ou document de planification et son contenu, son articulation avec d'autres plans, schémas, programmes ou documents de planification et, le cas échéant, si ces derniers ont fait, feront ou pourront eux-mêmes faire l'objet d'une évaluation environnementale ;

2° Une description de l'état initial de l'environnement sur le territoire concerné, les perspectives de son évolution probable si le plan, schéma, programme ou document de planification n'est pas mis en œuvre, les principaux enjeux environnementaux de la zone dans laquelle s'appliquera le plan, schéma, programme ou document de planification et les caractéristiques environnementales des zones qui sont susceptibles d'être touchées par la mise en œuvre du plan, schéma, programme ou document de planification. Lorsque l'échelle du plan, schéma, programme ou document de planification le permet, les zonages environnementaux existants sont identifiés ;

3° Les solutions de substitution raisonnables permettant de répondre à l'objet du plan, schéma, programme ou document de planification dans son champ d'application territorial. Chaque hypothèse fait mention des avantages et inconvénients qu'elle présente, notamment au regard des 1° et 2° ;

4° L'exposé des motifs pour lesquels le projet de plan, schéma, programme ou document de planification a été retenu notamment au regard des objectifs de protection de l'environnement ;

5° L'exposé :

a) Des effets notables probables de la mise en œuvre du plan, schéma, programme ou autre document de planification sur l'environnement, et notamment, s'il y a lieu, sur la santé humaine, la population, la diversité biologique, la faune, la flore, les sols, les eaux, l'air, le bruit, le climat, le patrimoine culturel architectural et archéologique et les paysages.

Les effets notables probables sur l'environnement sont regardés en fonction de leur caractère positif ou négatif, direct ou indirect, temporaire ou permanent, à court, moyen ou long terme ou encore en fonction de l'incidence née du cumul de ces effets. Ils prennent en compte les effets cumulés du plan, schéma, programme avec d'autres plans, schémas, programmes ou documents de planification ou projets de plans, schémas, programmes ou documents de planification connus ;

b) De l'évaluation des incidences Natura 2000 mentionnée à l'article L.414-4 ;

6° La présentation successive des mesures prises pour :

a) Eviter les incidences négatives sur l'environnement du plan, schéma, programme ou autre document de planification sur l'environnement et la santé humaine ;

b) Réduire l'impact des incidences mentionnées au a ci-dessus n'ayant pu être évitées ;

c) Compenser, lorsque cela est possible, les incidences négatives notables du plan, schéma, programme ou document de planification sur l'environnement ou la santé humaine qui n'ont pu être ni évités ni suffisamment réduits. S'il n'est pas possible de compenser ces effets, la personne publique responsable justifie cette impossibilité.

Les mesures prises au titre du b du 5° sont identifiées de manière particulière.

7° La présentation des critères, indicateurs et modalités-y compris les échéances-retenus :

a) Pour vérifier, après l'adoption du plan, schéma, programme ou document de planification, la correcte appréciation des effets défavorables identifiés au 5° et le caractère adéquat des mesures prises au titre du 6° ;

b) Pour identifier, après l'adoption du plan, schéma, programme ou document de planification, à un stade précoce, les impacts négatifs imprévus et permettre, si nécessaire, l'intervention de mesures appropriées ;

8° Une présentation des méthodes utilisées pour établir le rapport sur les incidences environnementales et, lorsque plusieurs méthodes sont disponibles, une explication des raisons ayant conduit au choix opéré ;

9° Un résumé non technique des informations prévues ci-dessus ;

10° Le cas échéant, l'avis émis par l'État membre de l'Union européenne consulté conformément aux dispositions de l'article L.122-9 du présent code.

2. ARTICULATION DU PLU AVEC LES AUTRES PLANS ET PROGRAMMES

Le Code de l'urbanisme introduit une hiérarchie entre les différents documents d'urbanisme, plans et programmes et un rapport de compatibilité entre certains d'entre eux.

Le rapport de compatibilité exige que les dispositions d'un document ne fassent pas obstacle à l'application des dispositions du document de rang supérieur.

En complément des documents pour lesquels un rapport de compatibilité est exigé, le code de l'urbanisme prévoit que les documents d'urbanisme prennent en compte un certain nombre d'autres plans et programmes. Cette notion est moins stricte que la compatibilité puisqu'elle implique de ne pas ignorer les objectifs généraux d'un autre document.

Concernant la commune de Saint-Cyr-sur-Loire, ces plans et/ou programmes sont les suivants :

2.1 LES DOCUMENTS RELATIFS A L'URBANISME

a) LE SCHEMA DE COHERENCE TERRITORIALE DE L'AGGLOMERATION TOURANGELLE

Le Schéma de Cohérence Territoriale de l'agglomération tourangelle a été approuvé par délibération du Syndicat Mixte de l'Agglomération Tourangelle le 27 septembre 2013. Les axes stratégiques relatifs à la question environnementale et retenus pour le territoire répondent à différents principes fondamentaux :

- L'ambition 2030 : bâtir une agglomération des proximités dans la métropole jardin ;
- La nature, une valeur capitale ;
- Faire la ville autrement ;
- Atténuer le changement climatique et la vulnérabilité du territoire ;
- Changer les pratiques de mobilité.

Ces axes stratégiques sont traduits par différentes orientations précisées dans le Document d'orientation du SCoT :

Les orientations du SCoT	Appropriation dans le PADD de Saint-Cyr-sur-Loire
La nature une valeur capitale	
<i>Affirmer la valeur emblématique des paysages</i>	Axe 1. Protéger le capital végétal et paysager de la ville support des continuités écologiques
<i>Assurer la vitalité de la trame verte et bleue à toutes les échelles</i>	Axe 1.1. Protéger le capital végétal de la ville
<i>Faire de l'espace agricole un pilier de l'organisation territoriale</i>	Axe 1.2. Valoriser les identités paysagères
Faire la ville autrement	
<i>Faire grandir la ville de l'intérieur pour moins consommer d'espace</i>	Axe 2. Valoriser les identités urbaines de la ville
<i>Un archipel de centralités compactées et articulées</i>	Axe 2. 1. Protéger la trame bâtie référente
<i>Promouvoir la ville de toutes les mixités</i>	Axe 2.2. Maintenir la structure urbaine aérée des quartiers résidentiels
<i>Construire en intelligence avec le bâti</i>	Axe 2.3. Maîtriser et organiser le renouvellement urbain dans le respect de l'identité des quartiers
	Axe 2. 4. Poursuivre le développement résidentiel de la ville en maintenant la diversité des formes bâties et des densités
Atténuer le changement climatique et la vulnérabilité du territoire	
<i>Réduire la vulnérabilité aux risques majeurs</i>	2. La stratégie et les objectifs de la ville de Saint-Cyr-sur-Loire : l'exigence de qualité
<i>Garantir une gestion durable de la ressource en eau</i>	
<i>Lutter contre le changement climatique, s'y adapter et améliorer la qualité de l'air</i>	
<i>Apaiser le cadre de vie</i>	
Changer les pratiques de mobilité	

Articuler les centralités pour que chacun puisse y composer son bouquet de mobilités

Donner priorité aux mobilités durables

Faire converger les acteurs pour un urbanisme des mobilités

Axe 5. Promouvoir une mobilité efficace et non nuisante

Axe 5.1. Poursuivre le développement des modes doux de déplacement

Axe 5.2. Compléter et aménager le réseau de voirie

Axe 5.3. Organiser le développement urbain pour rendre efficaces les transports en commun

- **Appropriation dans le volet réglementaire :**

Orientations d'Aménagement et de Programmation :

À une échelle locale, les OAP prévoient des mesures visant la cohérence des formes urbaines et la densification du bâti, l'intégration des impératifs de déplacements, la gestion de l'espace public et la mise en œuvre d'aménagements paysagers et de gestion des eaux pluviales, la prise en compte de l'environnement (notamment la trame verte) et la mise en valeur du Val de Loire patrimoine mondial de l'UNESCO. De fait, le traitement des OAP balaye de nombreux sujets abordés par les orientations du SCoT, en en proposant une traduction localisée.

Règlement :

Les dispositions applicables aux différentes zones du PLU de Saint-Cyr-sur-Loire prévoient les conditions réglementaires des aménagements envisagés dans le cadre des OAP et les modalités de mise en œuvre dans les divers articles du règlement.

b) **LE SCHEMA REGIONAL D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE DU TERRITOIRE DE LA REGION CENTRE VAL DE LOIRE : LE SRADDT**

Ce schéma doit fixer "les orientations fondamentales, à moyen terme, du développement durable du territoire régional". Il a été approuvé par les élus régionaux lors de l'assemblée plénière du 15 décembre 2011.

Le SRADDT est élaboré par la collectivité régionale. Il constitue un guide pour les grandes contractualisations entre l'Europe, l'État, la région, les départements, les agglomérations et les territoires.

Les élus ont souhaité que le Plan Climat Énergie Régional y soit intégré.

Les priorités du SRADDT Région Centre Val de Loire	Appropriation dans le PADD de Saint-Cyr-sur-Loire
Une société de la connaissance porteuse d'emplois :	
Devenir la première région de tourisme à vélo	Absence d'appropriation spécifique
Promouvoir une production agricole respectueuse de la nature et créatrice de valeur ajoutée	Absence d'appropriation spécifique
Des territoires attractifs organisés en réseau :	
Construire 130 000 logements d'ici 2020	Axe 3. Rester une ville active et attractive pour les habitants présents et futurs Axe 3.1. Accueillir de nouveaux ménages à partir d'une offre de logement pour satisfaire l'ensemble des besoins
Conforter les services et les emplois en milieu rural	Absence d'appropriation spécifique
Une mobilité et une accessibilité favorisée :	
Soutenir le choix des mobilités douces et économes d'énergies	Axe 5. Promouvoir une mobilité efficace et non nuisante Axe 5.1. Poursuivre le développement des modes doux de déplacement Axe 5.3. Organiser le développement urbain pour rendre efficace les transports en commun
Améliorer la sécurité routière et diminuer les nuisances	Axe 5. Promouvoir une mobilité efficace et non nuisante Axe 5.1. Poursuivre le développement des modes doux de déplacement Axe 5.2. Compléter et aménager le réseau de voirie Axe 5.3. Organiser le développement urbain pour rendre efficace les transports en commun
Le Très Haut Débit pour 70% de la population et l'internet rapide pour tous	Absence d'appropriation spécifique

- **Appropriation dans le volet réglementaire :**

Orientations d'Aménagement et de Programmation :

De façon générale, l'expression des différentes OAP révèle les ambitions de la commune concernant la maîtrise de la dynamique urbaine, principalement par la construction de nouveaux logements dans l'enveloppe urbaine existante, mais également en extension. Les principes d'aménagement proposés dans les OAP s'orientent vers un territoire plus durable, intégrant des principes de circulation et des compositions urbaines prenant en compte les réflexions environnementales et des liaisons douces.

Règlement :

Le règlement des différentes zones autorise les dispositifs liés à l'utilisation des énergies renouvelables dans la mesure où ceux-ci s'intègrent convenablement dans le bâti : "*Sauf impossibilité technique, les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (tels que les capteurs solaires) doivent être intégrés à l'architecture des constructions*".

2.2 LES PLANS DE GESTION DES DECHETS

- a) **PROGRAMME NATIONAL DE PREVENTION DES DECHETS 2014 – 2020 : PREVU A L'ARTICLE L.541-11 DU CODE DE L'ENVIRONNEMENT**

La réalisation de programmes nationaux de prévention des déchets est une obligation selon l'article 29 de la directive-cadre de 2008 sur les déchets (directive 2008/98/CE). Elle a été transposée dans le droit français par l'ordonnance n° 2010-1579 du 17 décembre 2010.

Ainsi, un Plan National de Prévention des Déchets est établi par le ministre chargé de l'environnement. Il comprend :

- Les objectifs nationaux et les orientations des politiques de prévention des déchets ;
- L'inventaire des mesures de prévention mises en œuvre ;
- Une évaluation de l'impact de ces mesures sur la conception, la production et la distribution de produits générateurs de déchets, ainsi que sur la consommation et l'utilisation de ces produits ;
- L'énoncé des mesures de prévention qui doivent être poursuivies et des mesures nouvelles à mettre en œuvre ;
- La détermination des situations de référence, des indicateurs associés aux mesures de prévention des déchets et la méthode d'évaluation utilisée.

- **Mesures nationales du Programme National de Prévention des Déchets 2014 – 2020**

Mobiliser les filières Responsabilité Élargie au Producteur au service de la prévention des déchets,

Augmenter la durée de vie des produits et lutter contre l'obsolescence programmée,

Prévention des déchets des entreprises,

Prévention des déchets du BTP,

Réemploi, réparation et réutilisation,

Poursuivre et renforcer la prévention des déchets verts et la gestion de proximité des biodéchets,

Lutte contre le gaspillage alimentaire,

Poursuivre et renforcer des actions sectorielles en faveur d'une consommation responsable,

Sensibiliser les acteurs et favoriser la visibilité de leurs efforts en faveur de la prévention des déchets,

Déployer la prévention dans les territoires par la planification et l'action locale,

Des administrations publiques exemplaires en matière de prévention des déchets,

Contribuer à la démarche de réduction des déchets marins.

- **Appropriation dans le PADD de Saint-Cyr-sur-Loire et le volet réglementaire :**

Absence d'appropriation spécifique.

b) PLAN REGIONAL D'ÉLIMINATION DES DECHETS DANGEREUX : LE PREDD DE LA REGION CENTRE VAL DE LOIRE

L'article L.541-13 du code de l'environnement prévoit que chaque région soit couverte par un Plan Régional d'Élimination des Déchets Dangereux. La région Centre Val de Loire a adopté le PREDD le 4 décembre 2009. C'est un document de planification qui permet de définir les installations nécessaires au traitement des déchets dangereux et de coordonner les actions qui seront entreprises dans les dix ans par les pouvoirs publics et les organismes privés.

Les enjeux qui ressortent de ce document sont :

- Améliorer la gestion des déchets dangereux diffus, présentant un tonnage faible mais une forte dangerosité pour l'environnement dans le cas d'une gestion non conforme ;
- Réduire le tonnage global des déchets dangereux produits ;
- Favoriser le traitement des déchets dangereux de la région dans des installations régionales, réduire autant que possible le transport vers les régions voisines ;
- Mener des actions de communication afin de sensibiliser les différents producteurs et éliminateurs de déchets dangereux.

Pour cela, six orientations, déclinées en recommandations à mettre en œuvre (par cible et typologie de déchet) ont été définies :

- Agir pour une meilleure prévention de la production des déchets dangereux et la réduction à la source,
- Agir pour une meilleure collecte et un tri efficace des déchets dangereux diffus,
- Prendre en compte le principe de proximité,
- Privilégier le transport alternatif,
- Optimiser le réseau d'installations en région,
- Communiquer, sensibiliser et éduquer.

Appropriation dans le PADD de Saint-Cyr-sur-Loire et le volet réglementaire : absence d'appropriation spécifique.

c) LE PLAN DE PREVENTION ET DE GESTION DES DECHETS NON DANGEREUX D'INDRE-ET-LOIRE : LE PPGDND

L'ordonnance du 17 décembre 2010 et le décret n° 2011-828 du 11 juillet 2011 ont modifié la réglementation relative à la planification des déchets : le Plan Départemental d'Élimination des Déchets Ménagers et Assimilés (PDEDMA) devient le Plan de Prévention et de Gestion des Déchets Non Dangereux (PPGDND). Ce plan révisé a été approuvé le 13 décembre 2013.

Ce plan départemental vise à orienter et à coordonner l'ensemble des actions à mener par les pouvoirs publics et les organismes privés, notamment en matière de :

- Prévention et réduction de la production et de la nocivité des déchets ;
- Mise en œuvre d'une hiérarchie des modes de traitement privilégiant d'abord la réutilisation, puis le recyclage, les autres valorisations et enfin l'élimination ;
- Gestion sans mettre en danger la santé humaine et sans nuire à l'environnement ;
- D'organisation des transports de déchets (limiter les distances et les volumes) ;
- D'information du public sur les effets pour l'environnement et la santé publique.

Appropriation dans le PADD de Saint-Cyr-sur-Loire et le volet réglementaire : absence d'appropriation spécifique.

2.3 LES DOCUMENTS RELATIFS AU CLIMAT ET A L'ENERGIE

a) SCHEMA REGIONAL DU CLIMAT, DE L'AIR ET DE L'ÉNERGIE : LE SRCAE DU CENTRE VAL DE LOIRE

Le Schéma Régional du Climat, de l'Air et de l'Énergie (SRCAE) a été institué par l'article 68 de la loi Grenelle 2. Il s'agit d'un cadre stratégique élaboré conjointement par l'État et la région. Ce schéma pour la région Centre Val de Loire a été adopté par arrêté préfectoral le 28 juin 2012.

Les SRCAE ont vocation à identifier au sein d'un même document et à l'échelle régionale, les potentiels et les orientations/objectifs permettant de contribuer à l'atteinte des objectifs nationaux, européens et mondiaux en termes de réduction de la consommation d'énergie et des émissions de gaz à effet de serre associées, de production d'énergie renouvelable, de qualité de l'air et d'adaptation au changement climatique.

Le SRCAE définit aux horizons 2020 et 2050, des orientations et des objectifs quantitatifs et qualitatifs concernant :

- La lutte contre la pollution atmosphérique ;
- La maîtrise de la demande énergétique ;
- Le développement des énergies renouvelables ;
- La réduction des émissions de gaz à effet de serre ;
- L'adaptation aux changements climatiques.

Le SRCAE intègre également en annexe le Schéma Régional Éolien qui identifie les parties du territoire favorables au développement de l'énergie éolienne, et où devront être situées les propositions de zones de développement de l'éolien. D'autre part, le SRCAE, à compter de son approbation, se substitue au Plan Régional de la Qualité de l'Air.

Orientations du SRCAE Centre Val de Loire	Appropriation dans le PADD de Saint-Cyr-sur-Loire
Maitriser les consommations et améliorer les performances énergétiques	2. La stratégie et les objectifs de la ville de Saint-Cyr-sur-Loire Axe 2. Valoriser les identités urbaines
Promouvoir un aménagement du territoire concourant à la réduction des émissions de gaz à effet de serre	Axe 2.3. Maitriser et organiser le renouvellement urbain dans le respect de l'identité des quartiers
Un développement des énergies renouvelables ambitieux et respectueux des enjeux environnementaux	Synthèse des objectifs chiffrés de modération de consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain
Un développement de projets visant à améliorer la qualité de l'air	Axe 5. Promouvoir une mobilité efficace et non nuisante Axe 5.1. Poursuivre le développement des modes doux de déplacement Axe 5.3. Organiser le développement urbain pour rendre efficaces les transports en commun
Informier le public, faire évoluer les comportements	Absence d'appropriation spécifique
Promouvoir l'innovation, la recherche et le développement de produits, matériaux, procédés et techniques propres et économes en ressources et en énergie	Axe 4. Rester une ville active et attractive pour l'activité économique Axe 4.2. SKF : Maintenir une activité de pointe au cœur de Saint-Cyr
Des filières performantes, des professionnels compétents	

- Appropriation dans le volet réglementaire :

Orientations d'Aménagement et de Programmation :

Les principes d'aménagement proposés dans les OAP s'orientent vers un territoire plus durable favorisant des compositions urbaines prenant en compte les réflexions environnementales et des liaisons douces et faisant place au végétal via les accompagnements paysagers.

Règlement :

Concernant la question énergétique, le règlement des différentes zones autorise les dispositifs liés à l'utilisation des énergies renouvelables dans la mesure où ceux-ci s'intègrent convenablement dans le bâti : "*Sauf impossibilité technique, les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (tels que les capteurs solaires) doivent être intégrés à l'architecture des constructions*".

b) ÉNERGIES RENOUVELABLES : S3REnR – LES SCHEMAS REGIONAUX DE RACCORDEMENT AU RESEAU DES ÉNERGIES RENOUVELABLES

La loi Grenelle 2 a institué les Schémas Régionaux de Raccordement au Réseau des Énergies Renouvelables. Ces schémas sont définis par l'article L.321-7 du code de l'énergie et s'appuient sur les objectifs fixés par les SRCAE. Ces documents doivent être élaborés par le Réseau de Transport d'Électricité en accord avec les gestionnaires des réseaux publics de distribution d'électricité concernés.

Ce schéma définit les ouvrages électriques à créer ou à renforcer. Ce schéma a été arrêté par le préfet de région le 20 juin 2013. La dernière version approuvée date d'août 2015.

L'objectif régional affiché par le S3REnR est d'atteindre à l'horizon 2020 une puissance de 3 070 MW pour l'ensemble des installations de production d'électricité à partir des sources d'énergie renouvelable (éolien, solaire photovoltaïque, biogaz, biomasse et hydraulique).

- Appropriation dans le PADD de Saint-Cyr-sur-Loire :

Absence d'appropriation spécifique. En effet, aucun nouvel équipement n'est prévu par ce schéma sur le territoire.

- Appropriation dans le volet réglementaire :

Orientations d'Aménagement et de Programmation :

Absence d'appropriation spécifique.

Règlement :

Absence d'appropriation spécifique. Néanmoins, dans la mesure du respect du cadre identitaire et paysager, différentes dispositions du règlement s'inscrivent favorablement vis-à-vis de l'implantation de dispositifs d'énergies renouvelables.

2.4 LES DOCUMENTS RELATIFS A LA SANTE HUMAINE

a) LE PLAN NATIONAL SANTE ENVIRONNEMENT 2015 -2019

Ce troisième plan a pour ambition d'établir une feuille de route gouvernementale pour réduire l'impact des altérations de l'environnement sur la santé humaine. Cette thématique est l'une des préoccupations majeures de santé publique et un thème écologique central. Les grands enjeux de ce plan sont :

- Répondre aux enjeux de santé posés par les pathologies en lien avec l'environnement ;
- Les enjeux de connaissance des expositions, de leurs effets et les leviers d'action ;
- La recherche en santé environnement ;
- Renforcer la dynamique santé environnement dans les territoires, l'information, la communication et la formation.

Appropriation dans le PADD de Saint-Cyr-sur-Loire et le volet réglementaire : les objectifs de limitation des émissions de gaz à effet de serre attendus via le renforcement des liaisons douces sur le territoire s'inscrivent dans le sens de la préservation de la santé des habitants.

b) LE PLAN REGIONAL SANTE ENVIRONNEMENT : CENTRE VAL DE LOIRE

L'article L.1311-7 du code de la santé publique prévoit la déclinaison régionale du Plan National Santé Environnement. En région Centre Val de Loire, le pilotage, l'élaboration et la mise en œuvre de ce plan est assuré par l'Agence régionale de santé, la Direction régionale de l'environnement, l'aménagement et du logement et le Conseil régional en lien avec le Secrétaire général pour les affaires régionales.

Le 2^e plan a été adopté par arrêté préfectoral le 24 décembre 2010. Le PRSE 3 devra s'inscrire dans la continuité du PRSE 2 et reprendre les orientations du 3^e plan national santé environnement. Les travaux des groupes de travail ont débuté en février 2016. Le 3^e plan régional devrait être arrêté en fin d'année 2016 par le Préfet de région.

Appropriation dans le PADD de Saint-Cyr-sur-Loire et le volet réglementaire : les objectifs de limitation des émissions de gaz à effet de serre attendus via le renforcement des liaisons douces sur le territoire s'inscrivent dans le sens de la préservation de la santé des habitants.

2.5 LES DOCUMENTS RELATIFS A LA GESTION DE LA RESSOURCE EN EAU

a) LE SCHEMA DIRECTEUR DE GESTION ET D'AMENAGEMENT DES EAUX : LE SDAGE LOIRE-BRETAGNE 2016-2021

Le SDAGE du bassin Loire-Bretagne est un document de planification dans le domaine de l'eau qui définit "les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée et durable de la ressource en eau et les objectifs de qualité et de quantité des eaux". Cette "gestion vise la préservation des milieux aquatiques, la protection du patrimoine piscicole et prend en compte les adaptations aux changements climatiques". Ce document fixe à la fois les objectifs environnementaux, mais également les orientations de travail et les dispositions à prendre pour atteindre une gestion équilibrée et durable de la ressource en eau.

Ce document a été adopté le 4 novembre 2015 par le Comité de Bassin. Les programmes et les décisions administratives dans le domaine de l'eau doivent être compatibles ou rendus compatibles avec les dispositions du SDAGE. L'objectif est d'atteindre sur l'ensemble du bassin un bon (voire très bon) état des eaux. Ainsi, il vise à prévenir et réduire la pollution de l'eau, à préserver et améliorer les écosystèmes, à atténuer les effets des inondations et des sécheresses, ainsi que promouvoir une utilisation durable de l'eau.

Pour une meilleure organisation et une meilleure lisibilité de ce document, les enjeux sont traduits sous forme de défis et de leviers transversaux. Il s'agit des orientations fondamentales permettant d'atteindre les objectifs fondamentaux. Ces orientations ci-dessous sont ensuite déclinées en dispositions.

Orientations fondamentales du SDAGE Loire-Bretagne 2016-2021	Appropriation dans le PADD de Saint-Cyr-sur-Loire
Repenser les aménagements de cours d'eau	Absence d'appropriation spécifique
Réduire la pollution par les nitrates	
Réduire la pollution organique et bactériologique	
Maîtriser et réduire la pollution par les pesticides	
Maîtriser et réduire les pollutions dues aux substances dangereuses	
Protéger la santé en protégeant la ressource en eau	
Maîtriser les prélèvements d'eau	
Préserver les zones humides	Axe 1. Protéger le capital végétal et paysager de la ville support des continuités écologiques
Préserver la biodiversité aquatique	
Préserver le littoral	Absence d'appropriation spécifique dans le PADD
Préserver les têtes de bassin versant	
Faciliter la gouvernance locale et renforcer la cohérence des territoires et des politiques publiques	
Mettre en place des outils réglementaires et financiers	
Informar, sensibiliser, favoriser les échanges	

- **Appropriation dans le volet réglementaire :**

Orientations d'Aménagement et de Programmation :

Différentes OAP insistent sur la nécessité de mettre en œuvre des bassins et ouvrages végétalisés de rétention des eaux pluviales au sein des opérations. La place accordée au "végétal" dans la trame du projet urbain participe également à la gestion des eaux de surface en limitant l'imperméabilisation des sols.

Règlement :

Le règlement identifie par le zonage N les espaces à forte biodiversité (vallée de la Perrée, de la Choisille et de la Loire). Il participe en ce sens aux impératifs de préservation des milieux humides et aquatiques mis en évidence par le SDAGE Loire-Bretagne, d'autant que ce zonage recoupe les secteurs identifiés comme "fréquemment inondables" dans le PPRI (notamment du fait du champ d'expansion des crues de la Choisille).

Les articles 4 des différentes zones du règlement prévoient les modalités de gestion des eaux usées et des eaux pluviales sur le territoire de Saint-Cyr-sur-Loire.

b) LE PLAN DE GESTION DES RISQUES D'INONDATION 2016 – 2021 : LE PGRI DU BASSIN LOIRE-BRETAGNE

Le PGRI concrétise la mise en œuvre de la directive européenne du 23 octobre 2007 relative à l'évaluation et à la gestion des risques d'inondation, dite directive inondation. Elle a été transposée en droit français par la loi n°2010-788 du 12 juillet 2010 dite Grenelle 2. Elle s'accompagne d'une stratégie nationale de gestion du risque inondation (SNGRI) déclinée à l'échelle de chaque grand bassin hydrographique par le PGRI.

Le PGRI 2016 - 2021 du bassin Loire Bretagne vise à mieux assurer la sécurité des populations, à réduire les dommages individuels et les coûts collectifs, et à permettre le redémarrage des territoires après la survenue d'une inondation. Il a été adopté le 23 novembre 2015 par le préfet coordonnateur de bassin. Il est applicable sur tout le district hydrographique du bassin Loire Bretagne.

Les Plans de Prévention des Risques Inondation et les Plans de Prévention des Risques Littoraux approuvés après l'approbation du PGRI devront être compatibles avec les objectifs et les dispositions du PGRI.

Les Objectifs du Plan de Gestion des Risques d'Inondation Loire-Bretagne 2016 - 2021	Appropriation dans le PADD de Saint-Cyr-sur-Loire
Préserver les capacités d'écoulement des crues ainsi que les zones d'expansion des crues et les capacités de ralentissement des submersions marine.	Axe 3.4. Intégrer le risque d'inondation
Planifier l'organisation et l'aménagement du territoire en tenant compte du risque	
Réduire les dommages aux personnes et aux biens implantés en zone inondable	
Intégrer les ouvrages de protection contre les inondations dans une approche globale	
Améliorer la connaissance et la conscience du risque d'inondation	
Se préparer à la crise et favoriser le retour à la normale	

- **Appropriation dans le volet réglementaire :**

Orientations d'Aménagement et de Programmation : absence d'appropriation spécifique.

Règlement : le règlement traduit les dispositions du Plan de Prévention du Risque d'Inondation dans ses différents articles.

Il est ainsi précisé que "Dans les secteurs concernés par le risque d'inondation, toutes les occupations et utilisations du sol doivent respecter les dispositions édictées par le Plan de Prévention des Risques d'inondation faisant partie des annexes du PLU. Dans tous les cas, ce sont les dispositions les plus contraignantes qui s'appliquent.».

c) **PROGRAMME D'ACTION NATIONAL ET REGIONAL POUR LA PROTECTION DES EAUX CONTRE LA POLLUTION PAR LES NITRATES D'ORIGINE AGRICOLE**

La protection des eaux contre la pollution par les nitrates d'origine agricole s'appuie sur la directive "nitrates". Depuis 2010, la France a réformé son dispositif réglementaire. Auparavant étaient mis en place des programmes d'actions départementaux. Maintenant est élaboré un programme d'actions national applicable sur l'ensemble des zones vulnérables françaises. Celui-ci est complété par des programmes d'actions régionaux qui précisent les renforcements et actions complémentaires nécessaires à l'atteinte des objectifs de reconquête et de préservation de la qualité des eaux.

La liste des zones vulnérables du bassin Loire Bretagne a été mise à jour par les arrêtés de désignation et de délimitation de ces zones. Ils ont été signés par le préfet coordonnateur de bassin le 13 mars 2015. Il s'agit d'un zonage où les eaux sont polluées ou susceptibles d'être polluées par les nitrates d'origine agricole.

Suite à ce classement, des dispositions spécifiques doivent être respectées :

- Respect de l'équilibre de la fertilisation azotée par les exploitants de parcelles agricoles. La dose prévisionnelle d'azote doit correspondre à la différence entre les besoins de la culture et la fourniture d'azote par le milieu ;
- Période d'interdiction d'apport des fertilisants azotés (selon le type de fertilisant et l'occupation du sol) ;
- Couverture végétale des sols pour limiter les fuites d'azote au cours des périodes pluvieuses : nouvelles dispositions en matière de couverture végétale des sols en période pluvieuse ;
- L'azote issu des effluents d'élevage : des prescriptions sont fixées en matière de calcul de la quantité maximale d'azote contenue dans les effluents d'élevage pouvant être épandues annuellement par chaque exploitation (inférieur ou égal à 170 kg d'azote/ha).

Appropriation dans le PADD de Saint-Cyr-sur-Loire et le volet réglementaire : absence d'appropriation spécifique.

2.6 LES DOCUMENTS RELATIFS A LA PROTECTION DES MILIEUX NATURELS

a) DOCUMENT CADRE : ORIENTATIONS NATIONALES POUR LA PRESERVATION ET LA REMISE EN BON ETAT DES CONTINUITES ECOLOGIQUES

En application des dispositions de l'article L.371-2 du code de l'environnement, ce document cadre a été élaboré à partir des travaux du comité opérationnel "Trame Verte et Bleue". Les orientations nationales ont été adoptées par décret en Conseil d'État le 20 janvier 2014.

Les enjeux du document-cadre orientations nationales pour la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques	Appropriation dans le PADD de Saint-Cyr-sur-Loire
Enjeux relatifs à certains espaces protégés ou inventoriés	Axe 1. Protéger le capital végétal et paysager de la ville support des continuités écologiques
Enjeux relatifs à certaines espèces	Absence d'appropriation spécifique
Enjeux relatifs à certains habitats	
Les continuités écologiques d'importance nationale	

- Appropriation dans le volet réglementaire :

Orientations d'Aménagement et de Programmation :

Les OAP prévoient des mesures afin d'assurer le traitement paysager des opérations, mais également la fonctionnalité naturelle du territoire au sein de la trame urbaine, notamment à travers l'accompagnement paysager des espaces publics, la création de transitions paysagères avec les espaces naturels et jardins environnants, la création de bassins paysagers pour la gestion des eaux pluviales... Ces aménagements paysagers trouveront une résonance écologique dans la composition de la trame urbaine.

Règlement :

Le règlement identifie par le zonage N les espaces à forte biodiversité (vallée de la Perrée, de la Choisille et de la Loire notamment). Il répond en ces sens aux impératifs de préservation des milieux naturels.

b) LE SCHEMA REGIONAL DE COHERENCE ÉCOLOGIQUE

Les Schémas Régionaux de Cohérence Écologique précisent, selon la loi Grenelle 2, "les mesures permettant d'éviter, de réduire et, si besoin, de compenser les atteintes aux continuités écologiques que la mise en œuvre de ces documents, projets ou infrastructures linéaires sont susceptibles d'entraîner" grâce à une identification des trames vertes et bleues du territoire régional.

Ce document a été co-élaboré par l'État et le Conseil régional et a été adopté par arrêté du préfet de région le 16 janvier 2015 (après son approbation par le Conseil régional par délibération en séance du 18 décembre 2014). Il s'agit du volet régional de la trame verte et bleue. Il a pour objet la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques.

Il définit la TVB à l'échelle régionale et assure ainsi la cohérence régionale et interrégionale du réseau écologique. Les documents d'urbanisme doivent reprendre les éléments du SRCE en les adaptant et en les précisant localement. Ils le complètent en identifiant les continuités écologiques d'enjeu plus local ne figurant pas dans le SRCE¹. La prise en compte du SRCE par les documents de planification est une obligation réglementaire². Il s'agit d'un document cadre qui oriente les stratégies et les projets de l'État et des collectivités territoriales.

¹ Prise en compte : « obligation de compatibilité sous réserve de possibilité de dérogation pour des motifs déterminés »

² Extrait des orientations nationales pour la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques adoptées par décret n° 2014-45 du 20 janvier 2014

Le SRCE est le volet régional de la trame verte et bleue. À ce titre, il doit :

- Identifier les composantes de la trame verte et bleue (réservoirs de biodiversité, corridors, cours d'eau et canaux, obstacles au fonctionnement des continuités écologiques) ;
- Identifier les enjeux régionaux de préservation et de restauration des continuités écologiques, et définir les priorités régionales à travers un plan d'action stratégique ;
- Proposer les outils adaptés pour la mise en œuvre de ce plan d'action pour la préservation et la restauration des continuités écologiques.

Sur la base de ces enjeux, des orientations stratégiques ont été proposées :

Les orientations stratégiques du SRCE Centre Val de Loire	Appropriation dans le PADD de Saint-Cyr-sur-Loire
Préserver la fonctionnalité écologique du territoire	Axe 1. Protéger le capital végétal et paysager de la ville support des continuités écologiques
Restaurer la fonctionnalité écologique dans les secteurs dégradés	Absence d'appropriation spécifique
Développer et structurer une connaissance opérationnelle	
Susciter l'adhésion et impliquer le plus grand nombre	

- **Appropriation dans le volet réglementaire :**

Orientations d'Aménagement et de Programmation :

Les OAP prévoient des mesures afin d'assurer le traitement paysager des opérations, mais également la fonctionnalité naturelle du territoire au sein de la trame urbaine, notamment à travers l'accompagnement paysager des espaces publics, la création de transitions paysagères avec les espaces naturels et jardins environnants, la création de bassins paysagers pour la gestion des eaux pluviales... Ces aménagements paysagers trouveront une résonance écologique dans la composition de la trame urbaine.

Règlement :

Le règlement identifie par le zonage N les espaces à forte biodiversité (vallée de la Perrée, de la Choisille et de la Loire notamment). Il répond en ces sens aux impératifs de préservation des milieux naturels.

Les articles 13 des différentes zones du règlement précisent les modalités de végétalisation des espaces libres de construction et les densités de plantations imposées pour respecter le cadre paysager retenu dans le projet de territoire. Une part dédiée aux "espaces verts" est prescrite selon les zones. Pour les nouvelles plantations, les essences locales sont à privilégier.

2.7 LES DOCUMENTS RELATIFS AUX MILIEUX FORESTIERS

a) LE PLAN PLURIANNUEL REGIONAL DE DEVELOPPEMENT FORESTIER : LE PPRDF CENTRE VAL DE LOIRE 2012-2016

Afin d'améliorer la mobilisation et la valorisation économique des bois tout en respectant les conditions d'une gestion durable des forêts, la loi de modernisation de l'agriculture et de la pêche du 27 juillet 2010 a instauré l'élaboration dans chaque région d'un Plan Pluriannuel Régional de Développement Forestier. Ce document a une validité de 5 ans.

En région Centre Val de Loire, ce document a été construit en complémentarité du projet stratégique régional de la filière forêt-bois. Il a été approuvé par arrêté préfectoral le 18 décembre 2012.

Il est constitué de 12 actions stratégiques visant à offrir des débouchés rémunérateurs pour les bois régionaux ; et à faciliter la mobilisation des bois en réponse à la demande de transformation des bois régionaux.

Les objectifs du PPRDF Centre Val de Loire 2012 – 2016 :

- Créer un observatoire économique au service du développement de la filière,
- Développer une filière forêt-bois intégrée sur des territoires pilotes,

- Accueillir l'innovation dans la filière,
- Augmenter l'offre de bois régionaux éco-certifiés,
- Structurer l'offre de plaquettes forestières,
- Identifier les points de blocage des acheteurs pour mobiliser du bois,
- Mobiliser les propriétaires pour mobiliser du bois,
- Promouvoir le renouvellement des peuplements,
- Garantir les équilibres biologiques et sylvo-cynégétiques³ en forêt de production,
- Diminuer le coût de la mobilisation des bois par l'amélioration de la logistique,
- Développer leur compétence et leur efficacité économique,
- Organiser un suivi régulier des plans d'actions.

Appropriation dans le PADD de Saint-Cyr-sur-Loire et le volet réglementaire : absence d'appropriation spécifique.

2.8 LES DOCUMENTS RELATIFS AUX CARRIERES

a) SCHEMA DEPARTEMENTAL DES CARRIERES DE L'INDRE-ET-LOIRE

La loi du 4 janvier 1993 relative aux carrières impose qu'un schéma départemental des carrières soit élaboré et mis en œuvre dans chaque département.

Ces schémas définissent les conditions générales d'implantation des carrières dans le département. Ils prennent en compte l'intérêt économique national, les ressources et besoins en matériaux, la protection des paysages, des sites et milieux naturels sensibles, une gestion équilibrée de l'espace et une utilisation économe des matières. De plus, les autorisations d'exploitation des carrières doivent être compatibles avec les orientations et objectifs de ces schémas.

Ce document a été approuvé le 28 avril 2002. Il s'agit d'un document de planification applicable aux carrières prévu en application de l'article L.515-3 du code de l'environnement. Il constitue un outil d'aide à la décision du préfet lorsque celui-ci autorise les exploitations de carrières.

Les objectifs du schéma départemental des carrières de l'Indre-et-Loire sont les suivants :

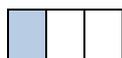
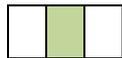
- Encourager toute tentative de tri et de valorisation des matériaux de recyclage et des mâchefers,
- Mettre en place les filières permettant de réutiliser ces ressources sans être obligé d'y apporter un surcoût trop important,
- Pour les donneurs d'ordres, rédaction des appels d'offres de façon à encourager l'utilisation de matériaux de substitution et l'économie des matériaux alluvionnaires,
- Définir au niveau du département les utilisations prévisibles et souhaitables des matériaux extraits,
- Encourager l'utilisation des matériaux recyclés et de substitution,
- Interdire l'utilisation de matériaux alluvionnaires pour la réalisation de remblais,
- Mise en place d'une "Commission d'application du schéma" pour émettre tout avis sur l'utilisation des matériaux alluvionnaires.

Appropriation dans le PADD de Saint-Cyr-sur-Loire et le volet réglementaire : absence d'appropriation spécifique du fait du contexte communal (absence de carrière).

³ Rendre compatible la présence durable d'une faune sauvage riche et variée et la pérennité et la rentabilité économique des activités sylvicoles.

CHAPITRE 2 : ANALYSE DES INCIDENCES DU PADD

Pour permettre une identification aisée des thématiques abordées par les incidences du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (positives ou négatives), une ou plusieurs couleurs ont été associées aux différents paragraphes :

	Cadre socio-économique ;
	Environnement et paysage ;
	Organisation et gestion du territoire.

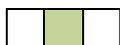
1. PROTEGER LE CAPITAL VEGETAL ET PAYSAGER DE LA VILLE

a) PROTEGER LE CAPITAL VEGETAL DE LA VILLE

Protéger les grandes vallées qui ceinturent la commune (Loire, Choisille, Perrée),

Garder lisibles les grands repères et marqueurs de la nature en ville,

Développer la trame végétale dans les nouveaux quartiers.



Préservation des milieux naturels emblématiques du territoire



Le projet de territoire affirme la volonté de préserver les grands milieux naturels de la commune, à savoir les vallées de la Loire, de la Choisille et de la Perrée. Ce principe s'inscrit plus largement dans le cadre de la préservation des continuités écologiques, via la protection des espaces naturels majeurs du territoire. L'intérêt porté aux espaces de nature en ville (ou nature ordinaire) dans l'esprit d'une "ville-parc" concourent également au dessin d'une véritable trame verte sur l'ensemble du territoire saint-cyrien : les protections réglementaires qui seront mises en œuvre à travers le PLU conforteront cette trame verte urbaine, et permettront de faire le lien avec les grands espaces de nature de la commune.

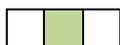
La création de liaisons et cheminements verts entre les espaces de nature urbains facilitera leur accessibilité et participera en ce sens à leur mise en valeur.

b) VALORISER LES IDENTITES PAYSAGERES

Valoriser le site Patrimoine mondial de l'UNESCO (La Loire, les coteaux, les vues...),

Conserver les ambiances rurales et les paysages associés (Tartifume, Le Clos Bouet, Le Préau).

c) POURSUIVRE LA VALORISATION DES ENTREES DE VILLE



Intégration des caractères paysagers locaux



La recherche de structuration et de cohérence urbaine vise une bonne prise en compte du paysage urbain existant et plus largement l'intégration du paysage local et de ses éléments identitaires (urbains comme issus du passé agricole de la commune) : en plus de la prise en compte des caractères physiques du territoire (topographie avec le système val/coteau/plateau, socle agronaturel) et des éléments bâtis (villas de Loire, grandes propriétés du coteau, ensembles urbains identitaires, petit patrimoine...), c'est l'histoire même des lieux, à savoir l'histoire d'une commune ancrée dans le patrimoine ligérien, qui est ainsi intégrée au projet de territoire. Pour la commune, il s'agit notamment de respecter au mieux le Val de Loire Patrimoine mondial de l'UNESCO, et d'y inscrire l'évolution de son territoire en toute cohérence.

2. VALORISER LES IDENTITES URBAINES DE LA VILLE

Protéger la trame bâtie référente (identitaire)

Maintenir la structure urbaine aérée des quartiers résidentiels

Maîtriser et organiser le renouvellement urbain dans le respect de l'identité des quartiers

Poursuivre l'évolution des fronts bâtis le long des axes structurants

Agir de manière ponctuelle et ciblés sur les espaces mutables

Poursuivre le développement résidentiel de la ville en maintenant la diversité des formes bâties et des densités



Modération de la consommation d'espace



La volonté de densifier les quartiers existants, notamment par la restructuration et la requalification d'espaces bâtis inadaptés, concourt à la modération de la consommation de l'espace sur le territoire communal. Est ainsi privilégié le confortement de l'armature urbaine présente le long des axes majeurs de circulation et dans le prolongement des opérations d'ores et déjà engagées.

Le renforcement du centre-ville constitue par ailleurs un moyen de limiter la consommation d'espace sur le territoire tout en favorisant le développement. Les réseaux déjà existants dans le centre, suffisamment dimensionnés, peuvent être exploités et optimisés.



Hausse des ruissellements susceptibles de dégrader la qualité des milieux récepteurs



L'aménagement/confortement de certains secteurs à vocation d'habitat va nécessairement générer une plus ample imperméabilisation des sols sur le territoire : le phénomène de ruissellement des eaux de pluie sera de fait plus important et nécessitera une attention particulière, d'un point de vue quantitatif comme d'un point de vue qualitatif (notamment eu égard à la proximité des milieux naturels récepteurs tels que la vallée de la Choisille, qui pourraient subir des dégradations en cas de rejets d'eaux de ruissellement peu qualitatives).

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

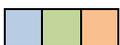
Accueillir de nouveaux ménages à partir d'une offre de logement pour satisfaire l'ensemble des besoins,

Assurer la croissance du parc de logements pour renforcer le cœur métropolitain,

Une programmation de logement pour maintenir les grands équilibres démographiques,

Maintenir des quartiers vivants en confortant une activité commerciale diversifiée des pôles de vie et d'animation urbaine,

Accompagner le développement de la ville par une offre de services et d'équipements proportionnés.

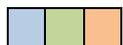


Hausse des consommations d'espace avec la poursuite du développement urbain



L'aménagement de nouveaux logements (36 ha destinés à l'habitat à court terme) et activités (65 ha destinés au développement économique) sur le territoire de Saint-Cyr-sur-Loire se traduira inévitablement par une augmentation de la consommation d'espace sur des secteurs semi-naturels (friches, espaces agricoles, délaissés). Néanmoins, les choix d'urbanisation retenus se

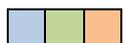
situent dans l'enveloppe urbaine ou en continuité immédiate avec, pour but, de privilégier une réponse en adéquation avec les besoins de la population et du territoire, privilégiant ainsi "l'intensité urbaine".



Hausse des consommations énergétiques et de la production de déchets



L'aménagement de nouveaux logements et équipements sur le territoire de Saint-Cyr-sur-Loire va nécessairement concourir à la hausse des consommations en eau potable, électricité/gaz, mais également à la hausse de la production de déchets (effluents et déchets ménagers). Ces déchets constitueront des charges supplémentaires à traiter sur le site de la Grange David, via les services de collecte de la Métropole.



Réduction de la vulnérabilité face aux risques



L'intégration du risque inondation au cœur du projet de territoire marque la volonté de réduire la vulnérabilité des habitants et de la commune en général face à une contrainte sur laquelle il est difficile d'intervenir. Il s'agit bien de « composer » avec une réalité qui a pu être négligée lors des différentes phases d'évolution de la ville, puisque seule une portion située au sud, au plus près du fleuve, est concernée par ce risque : de fait, une meilleure prise en compte du risque induit une amélioration de la sécurité des habitants du sud-ouest de Saint-Cyr-sur-Loire.

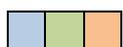
4. RESTER UNE VILLE ACTIVE ET ATTRACTIVE POUR L'ACTIVITE ECONOMIQUE

Renforcer le potentiel de développement économique du Nord de la Métropole dans le cadre du projet Equatop,

SKF : maintenir une activité de pointe au cœur de Saint-Cyr,

Conforter la vie de proximité, les services et les emplois au sein des quartiers.

Cf. Incidences précédemment évoquées.



Limitation des déplacements motorisés



Le maintien des petites centralités et de l'accessibilité aisée aux activités économiques et de services tend à favoriser une pratique du territoire moins attachée aux déplacements motorisés : les habitants ont ainsi la possibilité de faire le choix de déplacements piétons, vélos ou en transport en commun, favorisant la lutte contre les nuisances et la pollution de l'air.

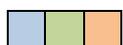
5. PROMOUVOIR UNE MOBILITE EFFICACE ET NON NUISANTE

a) POURUIVRE LE DEVELOPPEMENT DES MODES DOUX DE DEPLACEMENT

- ➔ Intégrer de nouveaux itinéraires dans le cadre des aménagements de quartier
- ➔ Préserver et aménager les sentes pédestres
- ➔ Renforcer les liens entre les quartiers

b) COMPLETER ET AMENAGER LE RESEAU DE VOIRIE

- ➔ Intégrer le fuseau Nord-Est du périphérique
- ➔ Poursuivre la construction d'un réseau de voirie hiérarchisé
- ➔ Adapter l'offre de stationnement



Limitation des déplacements motorisés

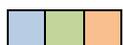


Le développement d'un réseau de liaisons douces est susceptible de générer diverses répercussions positives : de fait, la limitation des déplacements motorisés, et dans une certaine mesure, la réduction et la fluidité du trafic (même si l'impact sur le trafic reste difficile à préciser).

Le réseau de liaisons douces s'inscrit par ailleurs dans une optique de préservation de la qualité de l'air, qui induit des effets positifs pour la santé des habitants. En outre, ce futur maillage favorisera une pratique "active" du territoire (en opposition avec une pratique "passive" systématisant les déplacements en voiture), pleinement favorable à la santé des habitants de Saint-Cyr-sur-Loire.

c) ORGANISER LE DEVELOPPEMENT URBAIN POUR RENDRE EFFICACES LES TRANSPORTS EN COMMUN

- ➔ Considérer le boulevard de Gaulle comme point d'ancrage d'une ligne à haut niveau de service (LHNS)
- ➔ Se laisser la possibilité d'aménager un pôle d'échange à l'entrée Ouest de la ville



Amélioration de l'accessibilité aux transports en commun



Le projet de territoire vise le renforcement de l'utilisation des transports collectifs par les habitants, notamment eu égard à la mise en œuvre d'une ligne à haut niveau de service, en densifiant l'urbanisation aux abords du boulevard Charles de Gaulle support de cette ligne. L'accessibilité favorisée à cette future ligne de transport en commun pour de nouveaux habitants induira une limitation des déplacements individuels motorisés : de fait, il devrait en découler une réduction générale du trafic et, par voie de conséquence, une limitation des dégradations de la qualité de l'air et des nuisances sonores (en particulier au niveau des axes de circulation majeurs). Ces sujets s'inscrivent favorablement eu égard aux enjeux d'amélioration de la qualité de vie et de la santé humaine sur les territoires.

CHAPITRE 3 : ANALYSE DES INCIDENCES SUR LES SITES VOUES A L'URBANISATION ET AUX AMENAGEMENTS DIVERS

Ce chapitre aborde l'analyse des incidences du PLU sur l'environnement sous l'angle des zones nouvellement ouvertes à l'urbanisation et des zones présentant des disponibilités foncières significatives eu égard à la trame urbaine existante, dans la mesure de leur accessibilité. Sont également abordés les emplacements réservés situés en dehors de la trame urbaine existante.

Les libellés des milieux composant l'occupation du sol de chaque site sont caractérisés par une correspondance en code Corine Biotope (CCB) et EUNIS. Les prospections de terrain exposées dans les fiches suivantes, réalisées au printemps (avril 2017), permettent d'appréhender correctement les enjeux écologiques des milieux.

1. PROJETS LOCALISES EN ZONE A URBANISER FAISANT L'OBJET D'ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Site de la Haute Vaisprée		Zone 1AUc
<i>Occupation du sol</i>	Fourrés (CCB : 31.8 / EUNIS : F3.1) Prairie mésophile (CCB : 38.2 / EUNIS : I1.12) Cultures (CCB : 82.1 / EUNIS : I1.12) Jardin (CCB : 85.3 / EUNIS : I2.2) Jardins enrichés (CCB : 85.3 x 31.8 / EUNIS : I2.2 x F3.1)	Alignement d'arbres (CCB : 84.1 / EUNIS : G5.1) Tissu urbain (CCB : 86.1 / EUNIS : J1.1) Habitation abandonnée (CCB : 86.1 x 87.1 / EUNIS : J1.1 x I1.53) Friche herbacée (CCB : 87.1 / EUNIS : I1.53)
<i>Enjeux environnementaux</i>		
La zone 1AUc inclut :		
<ul style="list-style-type: none"> des cultures monospécifiques sur lesquelles les pratiques culturales et les traitements phytosanitaires influencent l'expression spontanée de la flore et tendent à réduire la diversité spécifique. Les espèces se développant en marge des cultures sont les plus ubiquistes et probablement les plus résistantes aux herbicides (Brome stérile, Vulpin des champs, Séneçon commun, Lamier pourpre, Liseron des champs), une prairie mésophile de fauche dominée par les graminées (Dactyle aggloméré, Pâturin commun, Brome mou, Fromental) et au sein de laquelle se développent quelques plantes à fleurs communes à très communes (Pissenlit, Salsifis des prés, Aigremoine eupatoire, Luzerne tachetée), une habitation résidentielle et le jardin ornemental associé, un jardin isolé agrémenté d'arbres fruitiers. L'entretien limité de la strate herbacée permet le développement d'espèces à large amplitude écologique (Géranium à feuilles disséquées, Linaires commune, Potentille rampante, Vesce cultivée...) et d'espèces rudérales (Cirse des champs, Veronique de Perse, Liseron des champs...), une maison abandonnée et les espaces attenants colonisés, de par l'absence d'entretien, par une végétation opportuniste du cortège des friches (Picride fausse épervière, Carotte sauvage, Berce commune, Millepertuis perforé), des jardins délaissés où l'absence d'entretien laisse place au développement d'une végétation rudérale opportuniste et nitrophile (Ortie dioïque, Cerfeuil penché) et à une colonisation progressive par la Ronce commune, des fourrés à dominance de Ronce commune ou de Cornouiller sanguin, une partie de l'alignement d'Erable plane qui borde la rue de la Gaudinière. 		
Ces milieux, anthropisés et entretenus, ne sont pas propices au développement d'une flore patrimoniale.		
Les plantes à fleurs qui se développent dans la prairie mésophile, les jardins plus ou moins entretenus et les friches herbacées sont favorables aux insectes, notamment aux lépidoptères qui trouvent des conditions favorables à la réalisation de leur cycle biologique. Les éléments arborescents et arbustifs des jardins et des fourrés constituent des milieux favorables à l'avifaune commensale de l'homme, notamment aux passereaux (Pinson des arbres, Mésange charbonnière, Merle) comme zone d'alimentation et/ou nidification. Les grands espaces ouverts formés par les cultures sont quant à eux fréquentés comme sites d'alimentation, après les semis, par la Corneille noire et le Pigeon ramier. De par sa localisation au contact du tissu urbain et la prédominance d'espaces cultivés, le secteur n'est pas propice aux grands mammifères mais il est probablement fréquenté par des micromammifères tels que mulots et souris, quelques espèces de mésofaune dont le Hérisson d'Europe, ainsi que par le Lézard des murailles.		
Ce secteur ne présente a priori pas de sensibilité forte vis-à-vis de la faune et de la flore locales, les espèces présentes étant toutes communes à très communes.		
Les prospections de terrain n'ont pas mis en évidence de sensibilité particulière liée à la présence de zone humide.		

À noter : ce site ne s'inscrit pas au contact des sites Natura 2000 "La Loire de Candes-Saint-Martin à Mosnes" (ZSC) et "Vallée de la Loire d'Indre-et-Loire" (ZPS).

Incidences du projet de PLU

Modification / artificialisation de l'occupation du sol

Dérangement de la faune locale, commune et commensale de l'homme, avec possibilité de report sur les secteurs avoisinants écologiquement équivalents.

Absence d'interférence avec les objectifs du SRCE

Évolution modérée du paysage local

Modification des modalités d'écoulement des eaux pluviales

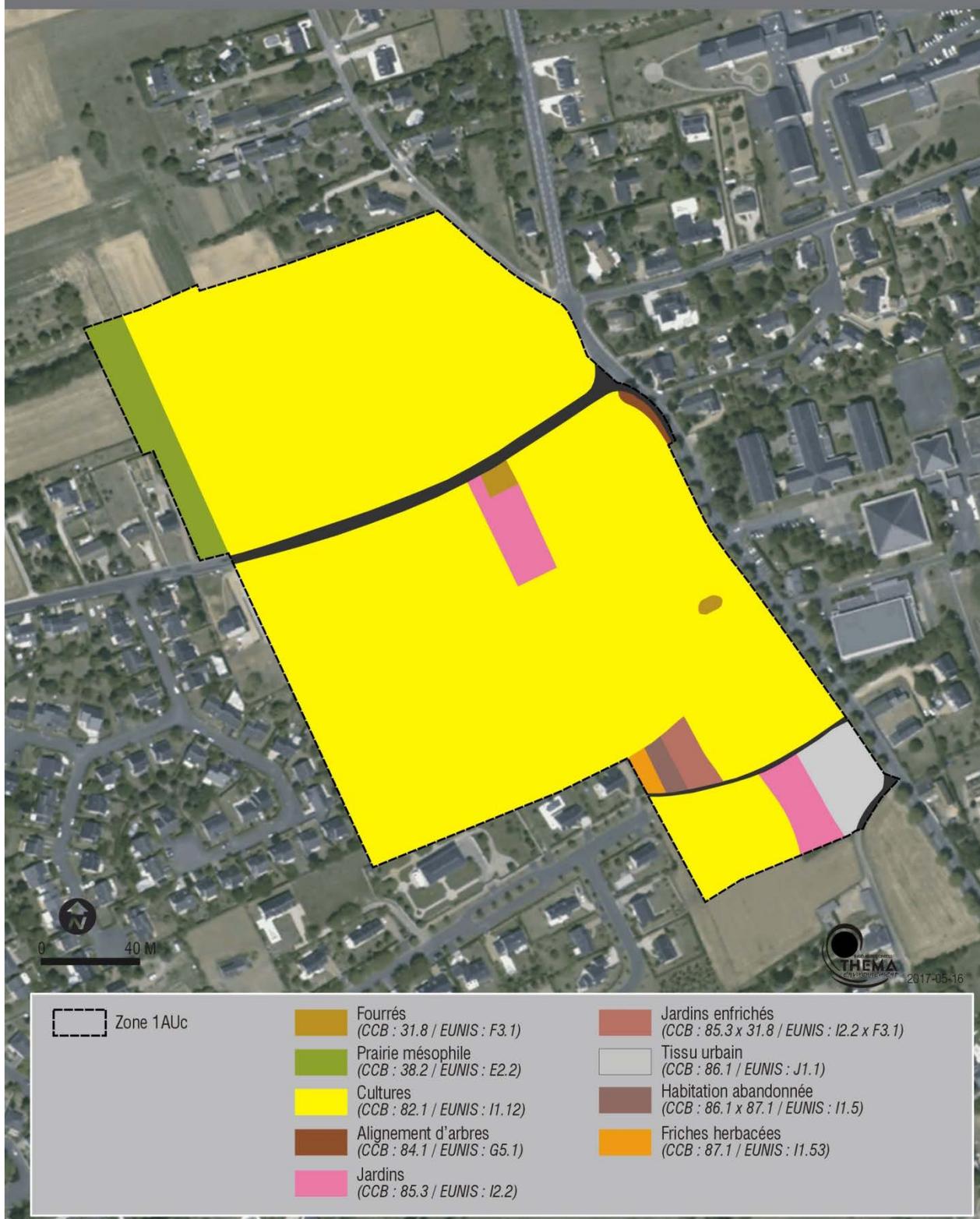
Mesures de préservation et de mise en valeur

Mesure d'évitement	Mesure de réduction	Mesure de compensation	Mesure d'accompagnement
/	OAP prévoyant la préservation d'un cône de vue sur les prairies et la vallée à intégrer dans la composition du plan d'aménagement	/	OAP prévoyant des aménagements paysagers d'accompagnement de voirie, une bande végétale dense participant à la composition de l'ensemble du bâti collectif et séparant l'habitat individuel. Règlement prévoyant notamment à l'article 13 de la zone : - des plantations peuvent être imposées autour des constructions et installations afin de diminuer leur impact sur l'environnement, - les essences non invasives et ne présentant pas un fort pouvoir allergisant doivent être privilégiées.

Incidence résiduelle

Faible

Occupation du sol - Zone 1AUc



Source : Orthophoto

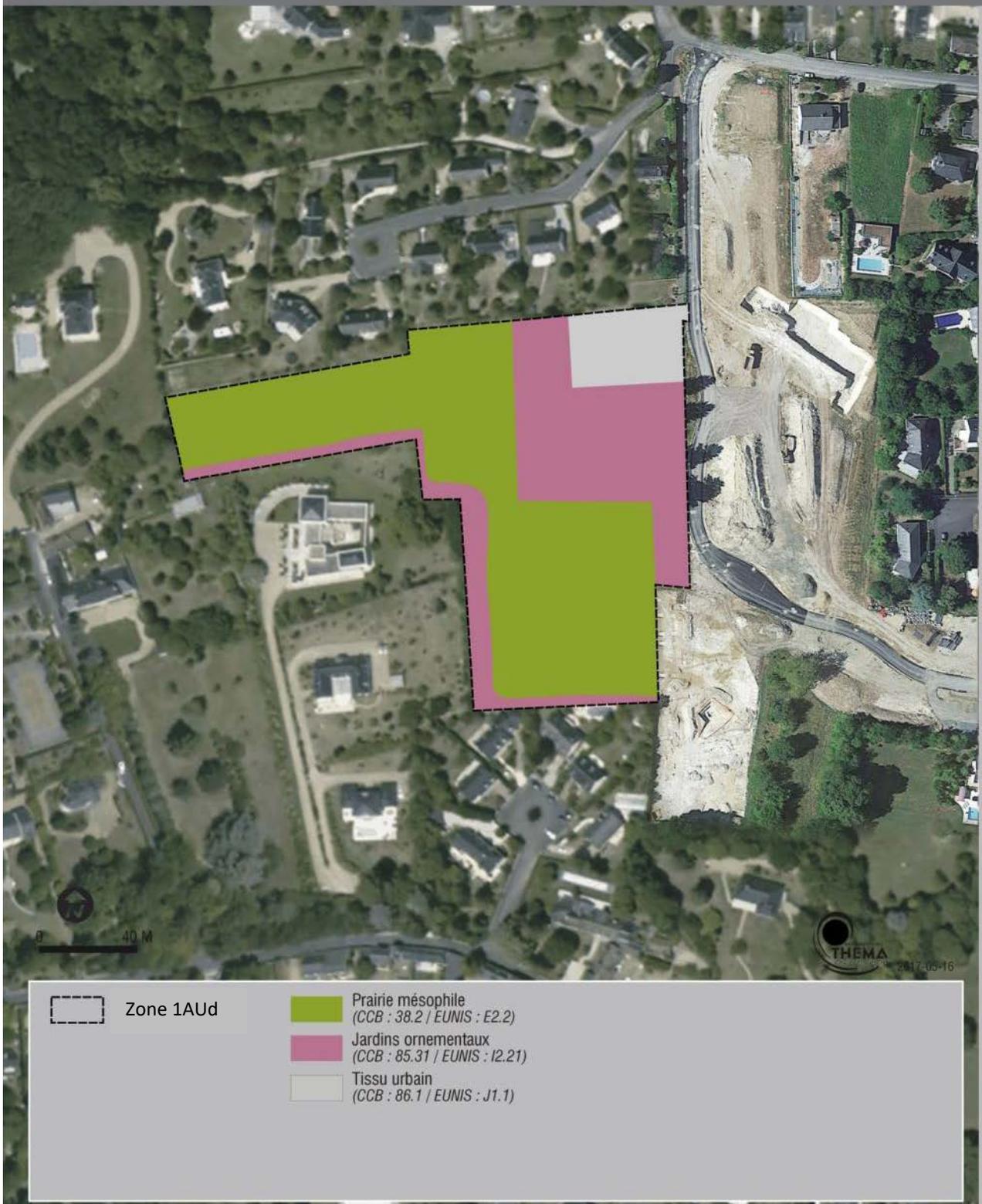
Vues de la zone 1AUc



Source : Orthophoto

Site de la Gruette		Zone 1AUd	
<i>Occupation du sol</i>	Prairies mésophiles (CCB : 38.2 / EUNIS : E2.2) Jardins ornementaux (CCB : 85.31 / EUNIS : I2.21)	Tissu urbain (CCB : 86.1 / EUNIS : J1.1)	
<i>Enjeux environnementaux</i>			
<p>La zone 1AUd s'inscrit au sein du tissu urbain de Saint-Cyr-sur-Loire, enclavée entre le tissu résidentiel existant et les travaux de construction du Domaine de la Gruette. Elle inclut à la fois :</p> <ul style="list-style-type: none"> • une prairie entretenue par fauche caractérisée par des espèces mésophiles communes à très communes du cortège prairiale (Vulpin des prés, Dactyle aggloméré, Fromental, Renoncule âcre, Renoncule bulbeuse, Potentille rampante, Marguerite), • des jardins ornementaux composés d'une végétation herbacée sub-spontanée très entretenue formant une pelouse (Fétuques, Porcelle enracinée, Pâquerette, Achillée millefeuille, Trèfle rampant...) et de plantations arborées d'essences locales, ornementales ou fruitières en arbres isolés, en bosquets ou en alignement. <p>Ces milieux, anthropisés et entretenus, ne sont pas propices au développement d'une flore patrimoniale.</p> <p>Les plantes à fleurs qui se développent dans les jardins et la prairie mésophile sont favorables aux insectes, notamment aux lépidoptères qui trouvent des conditions favorables à la réalisation de leur cycle biologique. Les éléments arborescents et arbustifs des jardins constituent des milieux favorables à l'avifaune commensale de l'homme, notamment aux passereaux (Pinson des arbres, Mésange charbonnière, Mésange bleue, Fauvette à tête noire, Merle noir) comme zone d'alimentation et/ou nidification. De par sa localisation au sein du tissu urbain et la présence de nombreuses clôtures le secteur n'est pas fréquenté par les grands mammifères, mais il est fréquenté par le Lézard des murailles et probablement par des micromammifères tels que mulots et souris.</p> <p>Ce secteur ne présente à priori pas de sensibilité forte vis-à-vis de la faune et de la flore locales, les espèces présentes étant toutes communes à très communes.</p> <p>Les prospections de terrain n'ont pas mis en évidence de sensibilité particulière liée à la présence de zone humide.</p> <p><i>À noter : ce site ne s'inscrit pas au contact des sites Natura 2000 "La Loire de Candes-Saint-Martin à Mosnes" (ZSC) et "Vallée de la Loire d'Indre-et-Loire" (ZPS).</i></p>			
<i>Incidences du projet de PLU</i>			
<p>Modification / artificialisation de l'occupation du sol</p> <p>Dérangement de la faune locale, commune et commensale de l'homme, avec possibilité de report sur les secteurs avoisinants écologiquement équivalents.</p> <p>Absence d'interférence avec les objectifs du SRCE</p> <p>Évolution modérée du paysage local</p> <p>Modification des modalités d'écoulement des eaux pluviales</p>			
<i>Mesures de préservation et de mise en valeur</i>			
Mesure d'évitement	Mesure de réduction	Mesure de compensation	Mesure d'accompagnement
Urbanisation d'espaces herbacés dans une enclave urbaine limitant la consommation d'espace.	OAP prévoyant une bande boisée existante à conserver ou à créer	/	Règlement prévoyant notamment à l'article 13 de la zone : des plantations peuvent être imposées autour des constructions et installations afin de diminuer leur impact sur l'environnement, les essences non invasives et ne présentant pas un fort pouvoir allergisant doivent être privilégiées.
<i>Incidence résiduelle</i>			
Faible			

Occupation du sol - Zone 1AUd



Source : Orthophoto

ZAC créées ou en cours d'aménagement ayant fait l'objet d'une étude d'impact

Site Central Parc / Bois Ribert

ZAC de la Ménardière – Lande – Pinauderie – Zone 1AUa / 1
AUXa / UXc / UX / UBd

Enjeux environnementaux



Extrait de l'étude d'impact (2009)

Contexte du site

L'emprise de la ZAC de la Ménardière – Lande – Pinauderie est essentiellement occupée par des terres agricoles de grandes cultures (céréales notamment). On note également la présence de petites surfaces en friche au Nord et au Sud du site : ces secteurs montrent une végétation plus diversifiée mais qui reste banale. Un petit verger, une mare, des jardins et des zones de pelouses ont également été recensés sur le site à aménager.

L'agriculture intensive pratiquée et le contexte périurbain du site limitent fortement la présence de la faune. Les friches constituent cependant des milieux favorables aux insectes et aux oiseaux. La faune reste banale et aucune espèce animale d'intérêt n'a été recensée.

Le site de la Ménardière – Lande – Pinauderie n'est directement concerné par aucune zone naturelle sensible. On note toutefois la présence en bordure nord d'un site inscrit (vallée de la Perrée) et d'une Zones Naturelles d'Intérêt Écologique, Faunistique et Floristique (ZNIEFF) de type I (bois de la Ribellerie-Champgrumont).

Contraintes et enjeux

L'intérêt écologique du secteur est donc particulièrement réduit et aucune espèce végétale ou animale protégée ou patrimoniale n'a été observée. Les friches constituent les milieux les plus riches d'un point de vue floristique. Les enjeux biologiques du site sont donc très réduits.

Impacts

Incidences très réduites car milieu anthropisé (terres agricoles située en bordure de zones urbanisées et d'infrastructures importantes) occupé par une flore et une faune banales. Le projet n'est concerné par aucune zone naturelle sensible.

Les impacts potentiels sont liés à une disparition de biotopes, au morcellement des groupements végétaux, aux coupures des axes de déplacement de la faune, au changement de l'hydrologie locale et au dérangement des populations animales. Ainsi, la mare recensée sur la partie Sud-Ouest de la ZAC (sans intérêt) sera supprimée.

Mesures

Traitement paysager du site faisant largement appel au végétal et permettant de favoriser la biodiversité en offrant des milieux variés (refuges pour la petite faune) et des corridors biologiques (création d'espaces verts).

Conservation du Noyer commun situé au Nord de la rue de la Pinauderie au sein des espaces verts prévus entre les zones résidentielle et économique.

Utilisation privilégiée d'espèces locales dans les espaces verts.

- ➔ À noter : l'OAP Central Parc – Bois Ribert prévoit notamment la réalisation de circulations douces, le traitement paysager des espaces publics et la présence d'un bassin de gestion des eaux pluviales.

Etat actuel du site (2017)

La création de cette ZAC a fait l'objet d'une étude d'impact avec des données d'inventaire réalisées en 2008 et actualisées en 2014.

Le secteur est encore largement caractérisé par des cultures monospécifiques sur la partie centrale, un espace vert aménagé à l'Ouest et des friches herbacées sur le reste du secteur encore non urbanisé. Des aménagements ont été réalisés au Nord avec la création d'une voirie de desserte dans la partie est de la zone 1AUx. Des aménagements sont également en cours dans la partie Sud avec la réalisation des espaces paysagers (Allée Royale) et le lancement de la première tranche d'aménagement urbain (logements collectifs).

Enjeux environnementaux



Extrait de l'étude d'impact (2009)

Contexte du site

*L'emprise de la ZAC de la Croix de Pierre est essentiellement occupée par des terres agricoles : cultures, prairies de fauche, friches ponctuées de petits boisements. L'intérêt écologique intrinsèque des milieux naturels observés est modeste mais leur imbrication augmente leur valeur notamment vis-à-vis des espèces animales (effet de lisières bénéfique à une augmentation de biodiversité). La faune du site est relativement riche et diversifiée bien que globalement, les espèces animales observées soient toutes relativement communes. Les inventaires de terrain ont cependant permis d'observer la chenille d'un papillon nocturne protégé au niveau national et européen : le Sphinx de l'épilobe (*Prosperpinus proserpina*) au niveau de la friche situé à l'angle Sud-Est du site étudié.*

Le site de la Croix de Pierre n'est directement concerné par aucune zone naturelle sensible. On note toutefois la présence à quelques centaines de mètres au Nord d'un site inscrit (vallée de la Perrée) et de deux Zones Naturelles d'Intérêt Écologique, Faunistique et Floristique (ZNIEFF) de type I (bois de la Ribellerie-Champgrimon et bois de la Gagnerie). En outre, la vallée de la Choisille renferme des milieux naturels d'intérêt, distingués par un Espace Naturel Sensible (ENS) du Département (en bordure Nord-Ouest du site de la ZAC).

Contraintes et enjeux

L'intérêt écologique du secteur est donc relativement réduit si on excepte la présence d'une espèce animale protégée au Sud-est du site à aménager. Cette friche constitue donc l'habitat de l'espèce car elle renferme la plante hôte de prédilection (l'épilobe) sur laquelle l'espèce pond et se développe (stade chenille).

En outre, les friches constituent les milieux les plus riches d'un point de vue floristique.

Les enjeux biologiques du site sont donc relativement réduits et localisés plus spécifiquement au niveau de la friche Sud-est.

Impacts

Incidences très réduites car milieu anthropisé (terres agricoles située en bordure de zones urbanisées et d'infrastructures importantes) occupé par une flore et une faune banales. Le projet n'est concerné par aucune zone naturelle sensible, mais le Sphinx de l'épilobe a été observé sur les friches situées au Sud-Est des terrains à aménager.

Les impacts potentiels sont liés à une disparition de biotopes, au morcellement des groupements végétaux, aux coupures des axes de déplacement de la faune, au changement de l'hydrologie locale et au dérangement des populations animales.

Mesures

Traitement paysager du site faisant largement appel au végétal et permettant de favoriser la biodiversité en offrant des milieux variés (refuges pour la petite faune) et des corridors biologiques (création d'espaces verts).

Conservation des éléments écologiques les plus intéressants du site (ancienne allée de la Gagnerie, friche habitat du Sphinx de l'épilobe) au sein de la coulée verte centrale.

Utilisation privilégiée d'espèces locales dans les espaces verts.

- ➔ À noter : l'OAP Secteur de la Croix de Pierre prévoit notamment la réalisation de circulations douces, et le traitement paysager des espaces publics (incluant notamment une trame verte interne)

État actuel du site (2017)

Aucun aménagement urbain n'a été réalisé sur la ZAC depuis sa création et les milieux naturels et semi-naturels présents ont peu évolué. La réalisation d'un projet d'ensemble au sein de la ZAC nécessitera la mise en œuvre des mesures en faveur de la faune et de la flore annoncées dans l'étude d'impact.

Enjeux environnementaux



Extrait de l'étude d'impact (2009)

Contexte du site

L'emprise de la ZAC de "la Roujolle" est essentiellement occupée par des terres agricoles (cultures, friches et prairies) ponctuées de bosquets. L'intérêt écologique du secteur reste limité, y compris pour les petits boisements (qui manquent d'entretien) et les deux mares. Seules les friches possèdent un cortège floristique riche et varié (biodiversité relativement importante). La faune recensée sur le site est, d'une manière générale, banale en Indre-et-Loire. La zone d'étude constitue néanmoins un territoire d'alimentation pour les espèces recensées et jouxte des milieux favorables à la nidification. Enfin, les mares, bien que n'accueillant pas une faune diversifiée, sont intéressantes pour la reproduction des Amphibiens.

Le site de la Roujolle n'est directement concerné par aucune zone naturelle sensible. On note toutefois la présence juste au nord d'un site inscrit ("Vallée de la Perrée") et d'une Zone Naturelle d'Intérêt Écologique, Faunistique et Floristique (ZNIEFF) de type I ("Bois de la Ribellerie-Champgrimon").

Contraintes et enjeux

Aucune espèce végétale protégée et aucune espèce animale d'intérêt patrimonial n'a été observée sur le site de la ZAC. Seules les deux mares recensées sont à préserver en tant que micro zones humides. Les enjeux biologiques du site sont donc relativement réduits et localisés.

Impacts

Incidences très réduites car milieu anthropisé (terres agricoles situées en bordure de zones urbanisées et d'infrastructures importantes) occupé par une flore et une faune banales. Le projet n'est concerné par aucune zone naturelle sensible inventoriée (ZNIEFF, ZICO, Natura 2000...).

Les impacts potentiels sont liés à une disparition de biotopes (deux mares en particulier qui forment des micro zones humides), au morcellement des groupements végétaux, aux coupures des axes de déplacement de la faune, au changement de l'hydrologie locale et au dérangement des populations animales.

Mesures

Traitement paysager du site faisant appel au végétal (voir ci-après) et permettant de favoriser la biodiversité en offrant des milieux variés (refuges pour la petite faune) et des corridors biologiques (création d'espaces verts).

Utilisation privilégiée d'espèces locales dans les espaces verts.

Conservation des deux mares présentes sur le site ou, à défaut, aménagement de biotopes humides de substitution (intégration aux ouvrages de gestion des eaux pluviales).

- ➔ À noter : l'OAP Secteur de la Roujolle prévoit notamment la réalisation de circulations douces, et le traitement paysager des espaces publics (incluant une zone verte tampon, un espace de transition paysagère et le traitement paysager le long des axes de circulation)

Etat actuel du site (2017)

Aucun aménagement urbain n'a été réalisé sur la ZAC depuis sa création et les milieux naturels et semi-naturels présents ont peu évolué. La réalisation d'un projet d'ensemble au sein de la ZAC nécessitera la mise en œuvre des mesures en faveur de la faune et de la flore annoncées dans l'étude d'impact.

2. SENSIBILITE ENVIRONNEMENTALE SUR LES SECTEURS AYANT FAIT L'OBJET D'UNE ATTENTION PARTICULIERE LORS DE L'ELABORATION DU PLU

Zone Ne

Enjeux environnementaux



Ce site ne s'inscrit pas au contact des sites Natura 2000 "La Loire de Candes-Saint-Martin à Mosnes" (ZSC) et "Vallée de la Loire d'Indre-et-Loire" (ZPS).

La zone comprend :

- les bâtiments de la ferme de Rabelais et les espaces verts attenants comprenant pelouses composées de graminées résistantes (Dactyle aggloméré, Fétuques) accompagnés de quelques de plantes basses ou à rosette plaquée au sol (Pâquerette, Plantain lancéolé, Achillée millefeuille) et arbres isolés (Séquoia, Cèdre, Tilleul),
- un secteur remanié en lien avec les travaux de réhabilitation où se développe une végétation rudérale opportuniste,
- des friches herbacées à faciès prairial colonisé par des espèces ubiquistes, opportunistes et rudérales (Pâturin des prés, Vulpin des prés, Potentille rampante, Renoncule bulbeuse, Vesce hérissée, Cirse des champs...) et avec localement un fort développement d'espèces nitrophiles (Ortie dioïque, Berce commune, Gaillet gratteron, Petit bardane, Chardon-Marie),
- un secteur de plantations éparées d'arbres (Erable champêtre, Charme, Noisetier, Hêtre, Chêne pédonculé, Chêne d'Amérique...) sur friche herbacée,
- des bosquets boisés autour de la ferme composés notamment de Châtaignier, d'Erable sycomore et de Merisier,
- une pointe de l'espace vert (pelouse et alignement d'arbres) de l'entreprise implantée à l'Ouest de l'allée de la ferme de Rabelais.

Ces milieux marqués par l'action de l'homme ou en déprise ne sont pas propices au développement d'une flore patrimoniale.

Les plantes à fleurs qui se développent dans les friches herbacées sont favorables aux insectes, notamment aux lépidoptères, qui trouvent des conditions favorables à la réalisation de leur cycle biologique. Les éléments arborescents et arbustifs constituent quant à eux des milieux favorables à l'avifaune commensale de l'homme, notamment aux passereaux (Pinson des arbres, Mésange charbonnière, Mésange bleue, Verdier d'Europe, Fauvette à tête noire) comme zone d'alimentation et/ou nidification. Les bâtiments qui n'ont pas encore été restaurés constituent des sites de nidification potentiels pour le Moineau domestique et le Rougequeue noir. De par sa localisation au contact de la zone d'activités Equatop et la présence de clôtures, le secteur n'est pas fréquenté par les grands mammifères, mais il est probablement fréquenté par des micromammifères tels que mulots et souris, ainsi que par le Lézard des murailles.

Ce secteur ne présente a priori pas de sensibilité forte vis-à-vis de la faune et de la flore locales, les espèces présentes étant toutes communes à très communes.

Les prospections de terrain n'ont pas mis en évidence de sensibilité particulière liée à la présence de zone humide.

Enjeux environnementaux

Ce site ne s'inscrit pas au contact des sites Natura 2000 "La Loire de Candes-Saint-Martin à Mosnes" (ZSC) et "Vallée de la Loire d'Indre-et-Loire" (ZPS).

La zone comprend :

- un bâti (corps de ferme comprenant maison et grange) qui n'est plus occupé,
- le jardin attenant où l'absence d'entretien laisse place au développement d'une végétation rudérale opportuniste et nitrophile et à une colonisation progressive par la Ronce commune entre les arbres fruitiers (Cerisier, Noyer commun, Pommier),
- des friches herbacées à faciès prairial colonisé par des espèces ubiquistes, opportunistes et rudérales (Dactyle aggloméré, Fromental, Carotte sauvage, Aigremoine eupatoire, Millepertuis perforé, Cirse des champs...) et colonisées par la Ronce commune de par l'absence d'entretien,
- une bande boisée qui longe la RD 2, composée d'une formation dense de Frêne élevé, Aubépine monogyne, Prunellier, Cornouiller sanguin, Erable champêtre et Charme.

Ces milieux en déprise ne sont pas propices au développement d'une flore patrimoniale.

Les plantes à fleurs qui se développent dans les friches herbacées sont favorables aux insectes, notamment aux lépidoptères, qui trouvent des conditions favorables à la réalisation de leur cycle biologique. Les arbres et les ronciers suffisamment développés constituent quant à eux des milieux favorables à l'avifaune commensale de l'homme, notamment aux passereaux (Pinson des arbres, Mésange charbonnière, Mésange bleue, Troglodyte mignon, Fauvette à tête noire, Pouillot véloce) comme zone d'alimentation et/ou nidification. De par sa localisation entre la RD 2 et la RD 476 et la présence de clôtures, le secteur n'est pas propice aux grands mammifères, mais il est fréquenté par le Lézard des murailles et probablement par des micromammifères tels que mulots et souris.

Ce secteur ne présente à priori pas de sensibilité forte vis-à-vis de la faune et de la flore locales, les espèces présentes étant toutes communes à très communes.

Les prospections de terrain n'ont pas mis en évidence de sensibilité particulière liée à la présence de zone humide.

ER27



Destination
Aménagement d'une circulation douce piéton-vélo.

Occupation du sol

Fourrés (CCB : 31.8 / EUNIS : F3.1)

Petit bois anthropique (CCB : 84.3 / EUNIS G5.2)

Jardins ornementaux (CCB : 85.31 / EUNIS : I2.21)

Espace vert public (CCB : 85.4 / EUNIS : X22)

Friche herbacée (CCB : 87.1 / EUNIS : I1.53)

Enjeu écologique

Préconisation de l'évaluation environnementale

L'emplacement réservé ER27 s'établit au droit d'une friche herbacée à faciès prairial (Fromental, Dactyle, Marguerite, Chardon Roland...), d'un fourré, d'un boisement anthropique sur pente (Erable sycomore, Robinier faux-acacia, Chêne pédonculé, Marronnier, Tilleul, Sureau noir, Noisetier...), d'un espace vert urbain et de jardins ornementaux comprenant pelouses d'agrément et plantations arbustives et arborescentes d'espèces indigènes et ornementales. La végétation qui se développe au droit de l'ER27 est commune à très communes et sans intérêt notable.

Ce secteur ne présente a priori pas de sensibilité vis-à-vis de la faune et de la flore locales.

Les prospections de terrain n'ont pas mis en évidence de sensibilité particulière liée à la présence de zone humide.

À noter : ce site ne s'inscrit pas au contact des sites Natura 2000 "La Loire de Candes-Saint-Martin à Mosnes" (ZSC) et "Vallée de la Loire d'Indre-et-Loire" (ZPS).

Absence de préconisation spécifique

ER40



Destination
Maisons Blanches – Pain Perdu.
Liaison douce entre la passerelle de l'ENS vers allée de Barberonne dans le cadre de l'Atlas Vert.
Largeur -5 m.

Occupation du sol

Fourrés (CCB : 31.8 / EUNIS : F3.1)

Friche herbacée (CCB : 87.1 / EUNIS : I1.53)

Enjeu écologique

Préconisation de l'évaluation environnementale

L'emplacement réservé ER40 s'établit sur une friche herbacée où se développe une végétation ubiquiste et opportuniste (Dactyle aggloméré, Plantain lancéolé, Carotte sauvage, Picride fausse épervière). Le milieu, colonisé par la Ronce commune et le Rosier des chiens, tend néanmoins à se fermer progressivement par le développement de fourrés. La frange Nord-Est de l'emplacement réservé est également occupée par un fourré composé de Merisier, Frêne commun, Orme champêtre, Noyer, Lilas, Cornouiller, Rosier des chiens, Aubépine monogyne, Prunellier...

La végétation qui se développe au droit de l'ER40 est commune à très communes et sans intérêt notable.

Ce secteur ne présente a priori pas de sensibilité forte vis-à-vis de la faune et de la flore locales.

Les prospections de terrain n'ont pas mis en évidence de sensibilité particulière liée à la présence de zone humide.

À noter : ce site ne s'inscrit pas au contact des sites Natura 2000 "La Loire de Candes-Saint-Martin à Mosnes" (ZSC) et "Vallée de la Loire d'Indre-et-Loire" (ZPS).

Absence de préconisation spécifique



Destination

Aménagement d'un cheminement doux dans la vallée de la Choisille dans le cadre de la Trame Verte

Occupation du sol

Fourrés (CCB : 31.8 / EUNIS : F3.1)

Friche herbacée (CCB : 87.1 / EUNIS : I1.53)

Cultures (CCB : 82.1 / EUNIS : I1.12)

Enjeu écologique

Préconisation de l'évaluation environnementale

L'emplacement réservé ER48 s'établit principalement sur des parcelles en déprise avec une végétation de friche herbacée à faciès prairial composée de graminées sociales (Dactyle aggloméré, Fétuques, Pâturin commun) et d'espèces ubiquistes (Oseille des prés, Plantain lancéolé, Pissenlit, Carotte sauvage, Millepertuis perforé, Cirse des champs). Il inclut également un roncier marquant une limite parcellaire, et les bords d'une parcelle cultivée au niveau de laquelle les pratiques culturales et les traitements phytosanitaires influencent l'expression spontanée de la flore et tendent à réduire la diversité spécifique. Les espèces se développant en marge des cultures sont ubiquistes, nitrophiles et relativement résistantes aux herbicides (Brome stérile, Gaillard gratteron, Berce commune, Petite bardane). La végétation qui se développe au droit de l'ER48 est commune à très communes et sans intérêt notable.

Absence de préconisation spécifique

Ce secteur ne présente à priori pas de sensibilité forte vis-à-vis de la faune et de la flore locales.

Les prospections de terrain n'ont pas mis en évidence de sensibilité particulière liée à la présence de zone humide.

À noter : ce site ne s'inscrit pas au contact des sites Natura 2000 "La Loire de Candes-Saint-Martin à Mosnes" (ZSC) et "Vallée de la Loire d'Indre-et-Loire" (ZPS).

ER60



Destination

Route de Mettray

Occupation du sol

Fourrés (CCB : 31.8 / EUNIS : F3.1)

Friche herbacée (CCB : 87.1 / EUNIS : I1.53)

Cultures (CCB : 82.1 / EUNIS : I1.12)

Enjeu écologique

Préconisation de l'évaluation environnementale

L'emplacement réservé ER60 s'établit sur :

- la pointe de la bande boisée qui longe la RD 2 (Frêne élevé, Aubépine monogyne, Prunellier, Cornouiller sanguin, Erable champêtre, Charme),
- des petites formations de ligneux (fourrés),
- des friches herbacées à faciès prairial colonisé par des espèces ubiquistes, opportunistes et rudérales (Dactyle aggloméré, Fromental, Carotte sauvage, Aigremoine eupatoire, Millepertuis perforé, Cirse des champs...) et colonisées par la Ronce commune de par l'absence d'entretien,
- les bords de parcelles cultivées au niveau desquelles les pratiques culturales et les traitements phytosanitaires influencent l'expression spontanée de la flore et tendent à réduire la diversité spécifique à quelques espèces ubiquistes et relativement résistantes aux herbicides (Liseron des champs, Géranium des colombes, Peigne de Vénus, Séneçon commun, Euphorbe réveil-matin),
- les bermes de route dont le cortège herbacé relativement diversifié comprend des graminées sociales (Pâturin des prés, Dactyle aggloméré, Houlique laineuse, Fétuque roseau), des espèces du cortège prairiale (Salsifis des prés, Séneçon jacobée), des espèces rudérales (Picride fausse-épervière, Véronique de Perse, Armoise vulgaire) ou nitrophiles (Berce commune, Ortie, Menthe à feuilles rondes) ainsi que quelques espèces issues des cultures voisines (Fève, Colza)

Absence de préconisation spécifique

La végétation qui se développe au droit de l'ER60 est commune à très communes et sans intérêt notable.

Ce secteur ne présente a priori pas de sensibilité forte vis-à-vis de la faune et de la flore locales.

À noter : ce site ne s'inscrit pas au contact des sites Natura 2000 "La Loire de Candes-Saint-Martin à Mosnes" (ZSC) et "Vallée de la Loire d'Indre-et-Loire" (ZPS).



Destination
Aménagement d'un cheminement pour mise en sécurité piétons

Occupation du sol

Prairie mésophile (CCB : 38.2 / EUNIS : I1.12)

Petit bois anthropique (CCB : 84.3 / EUNIS G5.2)

Haie (CCB : 84.2 / EUNIS : FA)

Enjeu écologique

Préconisation de l'évaluation environnementale

L'emplacement réservé ER64 s'établit sur des prairies mésophiles, fauchées mais qui peuvent aussi être pâturées (présence de clôtures), qui se caractérisent par des graminées sociales (Fromental, Fétuques, Pâturin commun) et des espèces fleuries communes (Marguerite, Trèfle des prés, Pissenlit, Géranium à feuilles disséquées, Renoncule bulbeuse, Renoncule âcre...). Il inclut également une haie de Robinier faux-acacia, Noyer et Orme qui longe la rue de la Charlotière, avec une strate herbacée arbustive d'Orme, de Sureau noir et de Ronce, et une strate herbacée de Gaillet gratteron, Lierre grimpant, racine-vierge, Ortie dioïque, Cerfeuil des bois... La végétation qui se développe au droit de l'ER64 est commune à très communes et sans intérêt notable.

Absence de préconisation spécifique

Ce secteur ne présente à priori pas de sensibilité forte vis-à-vis de la faune et de la flore locales.

Les prospections de terrain n'ont pas mis en évidence de sensibilité particulière liée à la présence de zone humide.

À noter : ce site ne s'inscrit pas au contact des sites Natura 2000 "La Loire de Candes-Saint-Martin à Mosnes" (ZSC) et "Vallée de la Loire d'Indre-et-Loire" (ZPS).

CHAPITRE 4 : ANALYSE DES INCIDENCES DU PLU SUR LES COMPOSANTES ENVIRONNEMENTALES

1. MILIEU PHYSIQUE

1.1 LE CLIMAT

a) INCIDENCES SUR LE TERRITOIRE

Les principales origines des pollutions atmosphériques sur le territoire communal ont pour source le chauffage des bâtiments et la circulation automobile. Le poids des pollutions d'origine routière, source d'émission de gaz à effet de serre, est susceptible de se renforcer avec l'augmentation des flux de trafics liés à l'aménagement de nouvelles zones d'habitat et d'activités (services, commerces de proximité, locaux d'activité...). Il en est de même des émissions de gaz à effet de serre liées aux systèmes de chauffage qui vont s'accroître avec la construction de nouveaux logements.

Le développement de la circulation automobile, malgré l'amélioration de la qualité des carburants et des rejets, pourra ainsi être susceptible de dégrader la qualité de l'air : l'effet de la circulation sur la qualité de l'air étant notamment conditionné par le trafic, l'accueil de nouveaux habitants (19 000 habitants au total sur le territoire en estimation haute à l'horizon 2030), générera nécessairement une évolution des conditions atmosphériques. Il en est de même concernant la croissance du nombre de logements au sein du territoire saint-cyrien (entre 100 et 120 logements par an à l'horizon 2030). Néanmoins, l'évolution des modes de déplacements des habitants à la faveur des transports en commun et des circulations douces, en particulier au sein des Métropoles d'envergure telles que TMVL, ainsi que les évolutions récentes en termes de construction de bâtiments - *RT 2012, habitat durable, maison passive...* - tendent à limiter l'impact réel en termes d'émissions de gaz à effet participant à la dégradation de la qualité de l'air (il est à noter que l'ensemble de ces émissions apparaît difficile à estimer avec précision).

b) MESURES ET DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES DU PLU

E - Évitement

Plusieurs orientations et mesures transversales concourent à la diminution des consommations énergétiques et donc des émissions de gaz à effet de serre dans le cadre de la mise en œuvre du PLU :

- Urbanisation privilégiée au sein des enveloppes urbaines existantes ayant pour effet de réduire les distances vers le cœur de ville, et d'encourager les déplacements non motorisés ;
- Renforcement des densités urbaines le long des futures lignes de transport en commun à haute qualité de service,
- Protection des espaces naturels (notamment les vallées de la Loire, de la Choisille et de la Perrée) et préservation des espaces agricoles, constituant un moyen efficace de lutte contre le changement climatique, ces espaces jouant le rôle de stockage de carbone par les végétaux (classement en zone N).

R - Réduction

Certaines des mesures proposées par le document d'urbanisme s'inscrivent plus exactement dans le cadre de la réduction des impacts sur la qualité de l'air et le climat :

- Développement et renforcement du maillage de circulations douces au sein des quartiers.

Par ailleurs, l'installation de certaines nouvelles activités pouvant émettre des rejets atmosphériques et/ou olfactifs ne peut, en outre, pas être exclue. Le règlement du PLU raisonne toutefois les zones d'installation potentielle de ces activités génératrices de nuisances au sein des zones urbaines, en formulant des dispositions spécifiques (concernant l'occupation et l'utilisation du sol) afin de "réduire les nuisances particulières ou les risques pour la commodité du voisinage, soit pour la santé, la sécurité, la salubrité publique, soit pour la protection de l'environnement et du paysage".

C - Compensation

Absence de mesures spécifiques.

1.2 LA TOPOGRAPHIE

a) INCIDENCES SUR LE TERRITOIRE

Eu égard au relief significatif du territoire, induisant potentiellement des effets de rupture entre les quartiers, la commune favorise un projet au cœur duquel les liaisons douces renforcent les liens. De fait, elle tend ainsi à limiter ces effets de rupture dans l'espace vécu.

En termes d'espace perçu, l'aménagement de nouveaux quartiers est susceptible de modifier quelque peu la topographie locale : le projet de territoire précise néanmoins bien à travers le PADD la nécessité de "composer avec la topographie", notamment eu égard au patrimoine Val de Loire UNESCO, afin de préserver les éléments paysagers structurants.

b) MESURES ET DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES DU PLU

E - Évitement

Le règlement des différentes zones U et 1Aux précise que "*les affouillements et les exhaussements de sol sauf nécessaires à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées*" sont interdits. Il précise également en zones U que "*La construction doit s'adapter à la topographie du terrain naturel, c'est-à-dire du terrain existant avant tous travaux*".

R - Réduction

Absence de mesures spécifiques.

C - Compensation

Absence de mesures spécifiques.

1.3 L'HYDROLOGIE

a) INCIDENCES SUR LE TERRITOIRE

En l'absence de mesures, les incidences de projets d'urbanisation et/ou d'aménagements sur les milieux récepteurs des eaux pluviales sont négatives et d'ordre quantitatif et qualitatif. L'imperméabilisation de surfaces induit une augmentation des débits générés par un événement pluvieux donné et un raccourcissement du temps de réponse (apport "anticipé" des eaux pluviales au milieu récepteur ou au réseau pluvial).

Les conséquences se font alors sentir sur la partie aval des émissaires et/ou des cours d'eau, à terme la Choisille et la Loire via le réseau de collecte des eaux pluviales qui maille le territoire communal, où les phénomènes de débordement peuvent s'amplifier et potentiellement se répercuter au plus près des zones urbaines. Un apport supplémentaire et important d'eaux pluviales (sans écrêtement préalable), lié par exemple à une imperméabilisation, peut générer des phénomènes de débordement nouveaux ou aggraver une situation existante, constituant une modification par rapport à l'état actuel.

La qualité des eaux des milieux récepteurs peut-être altérée par trois types de pollution (chronique, saisonnière, accidentelle), ainsi que par les rejets d'eaux pluviales ou d'eaux usées.

b) MESURES ET DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES DU PLU

E - Évitement

Les orientations du PADD visant à "protéger le capital végétal de la ville" et "valoriser les identités paysagères" concourent indirectement à la prise en compte de la ressource en eau dans le sens où la préservation des entités naturelles limite

l'imperméabilisation des sols (et de fait les ruissellements mal maîtrisés) et participe à l'épuration naturelle de ces écoulements. Les effets négatifs de l'urbanisation nouvelle vis-à-vis du réseau hydrographique communal seront de fait limités.

R - Réduction

Les OAP donnent une large place au "végétal" au sein des quartiers, participant de fait à la limitation de l'imperméabilisation des sols et à l'infiltration des eaux de ruissellement. C'est particulièrement le cas de l'OAP Central Parc / Bois Ribert, qui "s'attache à créer les conditions optimales de l'émergence d'une nature urbaine, en particulier à travers une composition adaptée des espaces verts autorisant une grande diversité de traitements, permettant une gestion différenciée des espaces, et par l'utilisation des contraintes liées à la rétention des eaux pluviales comme support d'espaces riches et singuliers".

Le règlement prévoit les modalités de mise en œuvre de ces orientations visant la préservation de la ressource en eau, notamment via l'article 4 des différentes zones qui décline les dispositions de gestion des eaux usées et des eaux pluviales, en intégrant les possibilités de desserte par les réseaux.

C - Compensation

Absence de mesures spécifiques.

2. CADRE BIOLOGIQUE

Note liminaire : de manière globale, les secteurs d'ouverture à l'urbanisation définis dans le projet de PLU répondent aux objectifs démographiques présentés dans le PADD, sans négliger les composantes environnementales. Ainsi, l'élaboration du projet de PLU s'est faite en étroite relation avec les résultats de l'analyse environnementale réalisée à l'échelle du territoire communal et en particulier sur les sites pressentis pour être ouverts à l'urbanisation.

a) INCIDENCES SUR LE TERRITOIRE

Les incidences négatives du PLU sont liées à la consommation d'espaces agricoles ou semi-naturels par les zones vouées à être aménagées. Néanmoins, parmi ses orientations générales, le PADD affiche la volonté de la commune de "protéger le capital végétal et paysager de la ville support des continuités écologiques" (axe 1). L'objectif est de protéger tous les espaces majeurs socle de la "trame verte et bleue" dans la diversité de ses fonctions (écologiques, récréatives, paysagères). Le projet de territoire vise ainsi en particulier à protéger les grands espaces naturels qui forment les frontières communales : la vallée de la Loire au Sud, la vallée de la Choisille à l'Ouest et la vallée de la Perrée au Nord.

Les zones écologiques d'intérêt identifiées sur le territoire, représentées par les vallées de la Perrée, de la Choisille et de la Loire, font l'objet au titre de la préservation du patrimoine naturel d'une classification en zone N. La section aval de la vallée de la Choisille est par ailleurs inscrite dans le champ d'expansion des crues avec un aléa modéré à très fort du PPRI Val de Tours – Val de Luynes, à préserver de toute urbanisation.

La plupart des boisements de vallée ainsi que les plus importantes entités boisées en contexte urbain, qui forment des supports relais de la trame verte communale, sont désignées comme espaces boisés classés.

Pour rappel, les secteurs d'ouverture à l'urbanisation et les disponibilités foncières significatives eu égard à la trame urbaine existante ne présentent pas d'enjeux écologiques notables. Les prospections de terrain n'ont pas mis en évidence de sensibilité particulière liée à la présence de zones humides.

L'analyse des incidences des projets d'ouverture à l'urbanisation ou des secteurs concernés par des aménagements ne montre pas d'effets négatifs notables sur les milieux naturels dans la mesure où seront respectées les préconisations émises dans le cadre des études d'impacts propres aux ZAC, des OAP, du règlement ainsi que dans la présente évaluation environnementale. La prise en compte de la réglementation en vigueur et des principes émis au stade OAP permettront sans difficulté de définir des projets d'aménagement intégrés à leur environnement.

En effet, des mesures d'évitement, de réduction et d'accompagnement ont été intégrées aux orientations d'aménagement et au règlement des zones, visant en particulier à mettre en œuvre différentes mesures participant à l'agrément, au paysage et à la biodiversité : conservation au maximum des arbres existants, traitement végétal de qualité des espaces libres, paysagement des

espaces de stationnement. Ces principes contribuent à la prise en compte des éléments naturels même communs sur le territoire du PLU de Saint-Cyr-sur-Loire, au maintien de la "nature en ville" et de la biodiversité ordinaire dans la trame urbaine dense.

Globalement, les éléments de supports de la trame verte et bleue du territoire sont ainsi pris en compte dans le projet de territoire. Les choix d'urbanisation concordent ainsi avec la préservation des grandes entités naturelles mais également des parcs urbains, reflets de la nature en ville.

b) MESURES ET DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES DU PLU

E - Évitement

La lutte contre le mitage et l'étalement urbain constitue une mesure favorable aux milieux naturels, à la biodiversité et au maintien des corridors écologiques.

Au niveau du plan de zonage, les zones faisant l'objet d'une protection et/ou d'un zonage d'inventaire du milieu naturel sont préservées par l'instauration d'un classement en zone N (zone naturelle) et de réglementations restrictives encadrant l'occupation des sols.

R - Réduction

Dans les zones N et U, le règlement précise que les espaces boisés classés à conserver et les espaces boisés à créer (EBC) qui apparaissent dans le document graphique sont soumis aux dispositions du code de l'urbanisme. De plus, il est interdit par le biais de l'article 13.3 "tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements".

Concernant les éléments paysagers identifiés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, l'article 13.4 prévoit pour l'ensemble des zones U, 1AU et N que dans ces espaces sont autorisés les aménagements destinés à améliorer ou à entretenir la qualité végétale du site avec possibilité de création de passage pour la circulation. Le cas échéant, les constructions et installations peuvent être admises à condition de ne pas porter atteinte aux éléments identifiés (exemples : arbres, murs de clôture maçonnés) ; dans le cas contraire, elles doivent être accompagnées de mesures compensatoires restitutives.

Par ailleurs, l'abattage d'un arbre remarquable est interdit sauf en cas de risque sanitaire ou pour assurer la sécurité des biens et des personnes. Un périmètre perméable suffisant autour de l'arbre est à respecter afin d'assurer sa pérennité et son développement.

Outre la restriction des occupations et utilisations du sol possibles dans la zone N, l'article 1 interdit toutes les occupations du sol qui porteraient atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et aux paysages.

Le PLU intègre ainsi des dispositions favorables au maintien de la biodiversité du territoire veillant à la protection des milieux naturels, des zones humides et des corridors écologiques.

L'article 13 de l'ensemble des zones (sauf AU) stipule que les plantations existantes remarquables situées dans les espaces boisés non classés (arbre isolé, groupements d'arbres,...) doivent être prises en compte dans la composition urbaine ou architecturale des projets et être au maximum préservées. Par ailleurs, si la réalisation d'une construction entraîne l'abattage d'arbres (quelle que soit la taille), le constructeur est tenu d'en replanter le même nombre. Pour la zone 1AU, l'article 13 prévoit que les arbres existants doivent être au maximum conservés ou éventuellement remplacés.

C – Compensation

Absence de mesures spécifiques.

A- Accompagnement

Le règlement impose au travers de l'article 13 des zones UA, UB et UP, l'aménagement d'espaces végétalisés sur un minimum de 15 % de la surface du terrain (construction à destination autre que d'habitation) et jusqu'à 40 % de la surface du terrain

(construction à destination d'habitation de moins de 3 logements, terrain >700 m²). La zone UX impose 20 % d'espaces verts, hormis dans le secteur UXb où la surface minimum est de 15 %.

Par ailleurs, le même article stipule pour les zones U que les espaces non construits et non réservés aux stationnements et à la voirie sont obligatoirement engazonnés et plantés, et que les espaces verts et les espaces collectifs d'opération doivent être aménagés de manière à participer à la trame des espaces naturels de la commune (pour la zone 1AU également).

Ces dispositions visent à maintenir une respiration végétale et à développer le maillage d'espaces relais de la trame verte au sein de la trame urbaine.

Les plantations sont également imposées par l'article 13 des zones : un arbre de haute tige pour 100 m² d'espaces libres (zones UA, UB, UC, UP, UX). Dans tous les cas, les stationnements en surface sont paysagers et plantés. Le nombre d'arbres, en fonction du nombre de places, est apprécié selon l'essence choisie et l'effet végétal recherché. Il ne doit pas être inférieur à un arbre pour 200 m² de surfaces de stationnement. Les cépées doivent avoir une taille de 150/200 minimum ; les arbres tiges doivent avoir une taille de 16/18 minimum.

Les plantations doivent être choisies de préférence dans des essences locales. Les essences non invasives et ne présentant pas un fort pouvoir allergisant doivent être privilégiées.

L'ensemble de ces précisions constitue des dispositions favorables au maintien de la biodiversité ordinaire sur le territoire, et notamment dans la trame urbaine.

3. PAYSAGE ET PATRIMOINE

3.1 LE PAYSAGE

a) INCIDENCES SUR LE TERRITOIRE

Le PADD prévoit "de valoriser les identités paysagères" et de "poursuivre la valorisation des entrées de ville", centrant ainsi la volonté de protection du paysage sur les grands espaces de nature et les secteurs de contact avec les espaces de nature (entrées de ville). L'axe "valoriser les identités urbaines de la ville" s'attache à orienter un développement du territoire prenant en compte le paysage identitaire urbain. Le projet de territoire limite de fait les incidences sur le cadre paysager communal. En outre, le PLU identifie de nombreux éléments bâtis ou arborés remarquables sur le territoire, à protéger au titre de l'article L.151-19, L.151-20 et L.151-23 du code de l'urbanisme.

L'urbanisation des zones d'ouverture et le remaniement urbain envisagé sur certains quartiers, encadré par des OAP, va nécessairement transformer le paysage local, notamment le paysage urbain dense. Néanmoins, le projet de territoire insiste sur la préservation des caractères paysagers identitaires dans l'évolution du territoire saint-cyrien, en favorisant des espaces verts très présents, des volumes de bâtis en cohérence avec l'existant, des typologies d'habitat variées...

Eu égard à tous ces choix réalisés dans le projet de territoire, les incidences du PLU sur le paysage resteront modérées.

b) MESURES ET DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES DU PLU

E - Évitement

Les axes du PADD évoqués précédemment s'inscrivent dans une optique d'évitement des incidences sur le cadre paysager.

R - Réduction

Les différentes OAP comme le règlement prévoient des principes favorables à l'insertion paysagère des aménagements, à une échelle recentrée sur l'espace public : formes bâties identitaires et maîtrise des façades urbaines, voirie et espaces publics, trame verte et gestion paysagère des eaux pluviales...

Le règlement, à travers ses différents articles, régit les conditions d'implantations et les prescriptions architecturales requises pour assurer une bonne insertion des constructions au sein du paysage saint-cyrien et en respecter ainsi le caractère identitaire. Des dessins et schémas permettent d'apprécier les détails de construction à mettre en œuvre (par exemple concernant les toitures, les façades) pour remplir les conditions d'une bonne insertion paysagère.

Plus spécifiquement, l'article 13 des différentes zones précise les modalités de végétalisation des espaces libres de construction et les densités de plantations imposées pour respecter le cadre paysager retenu dans le projet de territoire. Il est également précisé que "le choix d'essences majoritairement locales est privilégié", favorisant de fait une meilleure insertion dans le paysage local (notamment au regard des grands espaces de nature de la commune).

C - Compensation

Absence de mesures spécifiques.

3.2 LE PATRIMOINE CULTUREL

a) INCIDENCES SUR LE TERRITOIRE

Le PADD précise que la commune "*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*". Le projet de territoire s'articule ainsi autour de la préservation du patrimoine culturel et naturel ligérien, notamment via la prise en compte des perceptions, de la préservation des bâtis identitaires, de la trame végétale caractéristique. Ce parti pris s'illustre notamment à travers la définition d'une OAP propre à la valorisation des sites patrimoniaux, et plus particulièrement de "la façade de Loire patrimoine mondial de l'UNESCO". Les différents axes de cette OAP : y sont ainsi déclinés les principes d'aménagement majeurs tels que la conservation d'une lecture qualitative des formes bâties identitaires, la nécessité de donner à voir la géographie du site dans la production urbaine, la nécessité d'apporter une attention particulière aux séquences bâties ou non qui se fragilisent, l'entretien et la valorisation du petit patrimoine de Loire, la valorisation des circuits de circulations douces... La stratégie patrimoniale de la commune de Saint-Cyr-sur-Loire est ainsi clairement orientée vers la prise en compte et la mise en valeur de la Valeur Universelle Exceptionnelle, à la fois à travers le respect de l'histoire des lieux, mais également via la constitution d'un espace urbain qualitatif et cohérent vis-à-vis du patrimoine mondial UNESCO.

b) MESURES ET DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES DU PLU

E - Évitement

Absence de mesures spécifiques.

R - Réduction

Le règlement précise que "*les travaux et les constructions réalisés à l'intérieur de ce périmètre devront respecter l'intégrité et la qualité du patrimoine architectural et paysager ligérien. Le cas échéant, les projets devront faire l'objet d'études détaillées pour assurer leur intégration dans l'environnement et éviter de porter atteinte à la valeur universelle exceptionnelle (VUE) du site UNESCO*".

En outre, comme évoqué précédemment, il est à noter que de nombreux bâtiments sont protégés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, assurant également une prise en compte du patrimoine local saint-cyrien : entités révélant une part du patrimoine culturel de la commune, ils sont ainsi assurés d'un certain degré de protection au sein du Plan Local d'Urbanisme. Des prescriptions s'appliquent dès lors sur ce patrimoine, avec notamment l'interdiction de la destruction du bâtiment sauf en cas de risque sanitaire ou pour assurer la sécurité des biens et personnes et des prescriptions à suivre en cas de travaux.

Le zonage d'urbanisme identifie également en zone spécifique UP la trame urbaine qui fait partie intégrante du patrimoine identitaire de la commune, nécessairement à préserver. Les dispositions associées sont donc particulièrement restrictives eu égard au caractère patrimonial des secteurs identifiés (présents au Sud-Ouest du territoire, à l'approche du site ligérien).

C – Compensation

Absence de mesures spécifiques.

4. AGRICULTURE ET CONSOMMATION FONCIERE

a) INCIDENCES SUR LE TERRITOIRE

Le projet de PLU propose une stabilité de la consommation foncière sur la période 2017-2030 : la volonté ainsi affichée vise à ne pas inscrire de nouvelles zones à urbaniser par rapport au précédent document d'urbanisme, en maintenant un maximum de 36 ha destinés à l'habitat dans des zones d'ores et déjà constructibles, et un maximum de 35 ha destinés au développement économique. Le PLU limite de fait la consommation d'espace, et vise à répondre au plus près aux besoins de la commune, sans consommation urbaine excessive.

Le règlement graphique fixe ainsi une part de 58 % de zones urbaines, et de 7 % de zones à urbaniser (toutes zones AU confondues). Concernant les espaces agricoles et naturels, ils représentent en cumulé près de 35 % de la superficie de la commune.

b) MESURES ET DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES DU PLU

E - Évitement

Absence de mesures spécifiques.

R - Réduction

Le PADD du PLU présente la synthèse des objectifs de modération de consommation d'espace et de lutte contre l'étalement urbain. Le projet de territoire vise également des densités plus fortes au sein des espaces centraux de la ville et le long des axes structurants. À noter également qu'à minima 70 % de ce projet s'inscrit au sein de l'enveloppe urbaine existante définie dans le SCoT de l'Agglomération tourangelle, limitant ainsi les extensions. 50% de l'offre de logements s'inscrit notamment au sein de dents ou espaces en mutation.

Dans les espaces destinés à rester agricoles, l'objectif de protection s'est traduit par la définition d'un zonage N qui intègre des règles de constructibilité adaptées à l'agriculture (autorisation des constructions destinées ou nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien du matériel agricole, autorisation des changements de destination des bâtiments dans la mesure où l'activité agricole n'est pas compromise...). La réflexion est la même concernant les espaces naturels : les dispositions réglementaires propres aux zones N engendrent des règles d'occupation des sols suffisamment strictes pour veiller à la préservation de ces espaces.

C - Compensation

Absence de mesures spécifiques.

5. POLLUTIONS ET RISQUES

5.1 LES SOLS POLLUES

a) INCIDENCES SUR LE TERRITOIRE

La base de données BASOL (Ministère de l'Écologie, du Développement Durable et de l'Énergie), attestant de la présence de sols pollués, met en exergue un seul site sur le territoire de Saint-Cyr-sur-Loire (le site ALAITON) : néanmoins, ce site a fait l'objet d'investigations, d'une démolition/reconstruction avec mesures de dépollution et de suivi, sous surveillance des services de l'État. Les enjeux ont donc d'ores et déjà été traités sur ce secteur ; aucune incidence spécifique supplémentaire n'est à attendre.

De nombreux sites BASIAS ont été identifiés sur la commune. Pour rappel, les données nationales BASIAS (Base de Données des Anciens Sites Industriels et Activités de Service) correspondent à un inventaire des sites industriels et activités spéciales en cours d'exploitation ou ayant existé. Les principaux objectifs de cet inventaire sont le recensement de tous les sites susceptibles d'engendrer ou d'avoir engendré une pollution de l'environnement, de conserver la mémoire de ces sites et de fournir des informations utiles aux acteurs de l'urbanisme, du foncier et de la protection de l'Environnement. Dans la mesure où aucune prescription préfectorale ne s'applique sur ces sites, aucune préoccupation significative n'est à attendre. Une veille devra néanmoins être observée lors de la délivrance de permis de construire à proximité de tels sites.

En outre, si de nouveaux projets étaient susceptibles de générer des pollutions de sols, ces derniers seraient soumis à la réglementation des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement et devraient, de fait, se conformer aux obligations et dispositions réglementaires associées.

b) MESURES ET DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES DU PLU

E - Évitement

Absence de mesures spécifiques.

R - Réduction

De façon générale, le règlement précise que "*Dans les sites identifiés comme potentiellement pollués (pollution des sols) une étude du sol devra être réalisée avant tout projet pour juger de la compatibilité du site avec l'usage projeté*".

C – Compensation

Absence de mesures spécifiques.

5.2 LA POLLUTION LUMINEUSE

a) INCIDENCES SUR LE TERRITOIRE

Dans la mesure où les évolutions majeures du territoire de Saint-Cyr-sur-Loire s'inscrivent dans des secteurs d'ores et déjà marqués par une pollution lumineuse significative (secteur de réseau dense de l'éclairage public au sein du tissu urbain existant ou en continuité immédiate), aucune incidence spécifique n'est à attendre à ce sujet.

b) MESURES ET DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES DU PLU

E – Évitement

Absence de mesures spécifiques.

R – Réduction

Absence de mesures spécifiques.

C – Compensation

Absence de mesures spécifiques.

5.3 LES RISQUES NATURELS

a) INCIDENCES SUR LE TERRITOIRE

Le risque inondation

Le projet de la commune prend en compte le risque inondation par crue de la Loire et de la Choisille et le règlement du Plan de Prévention du Risque Inondation en y associant un règlement de zones du PLU limitant strictement les modalités de construction dans les secteurs soumis au risque.

Pour rappel, il est à noter que considérés isolément, la plupart des projets qui consomment une capacité de stockage ont un impact négligeable sur l'équilibre hydraulique général de la rivière : c'est le cumul des petits projets qui finit par avoir un impact significatif. Cet impact se traduit par une augmentation du débit de pointe à l'aval, et donc par une aggravation des conséquences des crues. Par ailleurs, tous les projets qui se situent dans les zones d'écoulement de la crue ont pour conséquence directe d'augmenter localement les niveaux d'eau, par constriction de l'écoulement. De fait, le développement de l'urbanisation à Saint-Cyr-sur-Loire, bien que respectant les conditions prescrites par le PPRI, induira nécessairement un accroissement du risque (vis-à-vis des biens et personnes). La gestion des eaux pluviales au sein des différents projets (ZAC ou autre opération d'aménagement) telle que prévue dans les différentes OAP ou dans les articles du règlement permettra toutefois d'assurer la mise en œuvre de contrôle des débits rejetés en aval (notamment via l'aménagement de bassins de rétention végétalisés), et de limiter ainsi les phénomènes d'inondation soudains.

En termes d'inondation, le territoire communal est également sujet au risque de remontée de nappes : la sensibilité du territoire est globalement peu significative au niveau du tissu urbain dense, à l'exception de quelques secteurs situés en pied de coteau (notamment le secteur de Pain perdu), mais également au plus près de la Choisille (secteur de Bois Livière, la Renardière) où la sensibilité identifiée est dite forte à nappe sub-affleurante. Une vigilance particulière devra donc être portée dans le cas de l'aménagement de ces secteurs sensibles (notamment au niveau des parcelles disponibles dans le secteur UBb proche de la vallée de la Choisille), et il pourra s'avérer opportun de procéder à des reconnaissances de sol afin de redéfinir le degré du risque à intégrer.

Le risque de mouvement de terrain

L'ensemble du territoire est concerné par un aléa très variable concernant le retrait-gonflement des argiles, de façon générale à un aléa moyen sur le tissu urbain dense, à l'exception du Sud de la commune où s'exprime un aléa fort au droit du coteau (avec par ailleurs des risques d'effondrement de cavités particulièrement localisés). La zone 1Aud de la Gruette devra notamment faire l'objet d'une veille spécifique (aléa fort) eu égard à ce risque identifié. De fait, aucune incidence sur les bâtiments ne peut être exclue sur le territoire concernant cette thématique (puisque dépendant de l'évolution des mouvements des sols en fonction des épisodes climatiques), en particulier sur les secteurs d'aléa fort.

Concernant le risque sismique, la commune est située en zone d'aléa faible. Dans la mesure où les constructions de classe III et IV prennent en compte les règles parasismiques, aucune incidence spécifique n'est à attendre.

Ci-contre, les catégories de bâtiments concernés par des règles parasismiques.

Catégorie d'importance	Description
I 	<ul style="list-style-type: none"> Bâtiments dans lesquels il n'y a aucune activité humaine nécessitant un séjour de longue durée.
II 	<ul style="list-style-type: none"> Habitations individuelles. Établissements recevant du public (ERP) de catégories 4 et 5. Habitations collectives de hauteur inférieure à 28 m. Bureaux ou établissements commerciaux non ERP, h ≤ 28 m, max. 300 pers. Bâtiments industriels pouvant accueillir au plus 300 personnes. Parcs de stationnement ouverts au public.
III 	<ul style="list-style-type: none"> ERP de catégories 1, 2 et 3. Habitations collectives et bureaux, h > 28 m. Bâtiments pouvant accueillir plus de 300 personnes. Établissements sanitaires et sociaux. Centres de production collective d'énergie. Établissements scolaires.
IV 	<ul style="list-style-type: none"> Bâtiments indispensables à la sécurité civile, la défense nationale et le maintien de l'ordre public. Bâtiments assurant le maintien des communications, la production et le stockage d'eau potable, la distribution publique de l'énergie. Bâtiments assurant le contrôle de la sécurité aérienne. Établissements de santé nécessaires à la gestion de crise. Centres météorologiques.

b) MESURES ET DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES DU PLU*E - Évitement*

Absence de mesures spécifiques.

R - Réduction

Concernant le risque inondation :

Afin de limiter la vulnérabilité des biens et personnes, le règlement de zones précise que les occupations ou utilisations des sols susceptibles d'accroître un risque, notamment le risque inondation (matérialisé par la PPRi) sont interdites. Il rappelle notamment que *"Dans les secteurs concernés par le risque d'inondation, toutes les occupations et utilisations du sol doivent respecter les dispositions édictées par le Plan de Prévention des Risques d'inondation faisant partie des annexes du PLU. Dans tous les cas, ce sont les dispositions les plus contraignantes qui s'appliquent"*. Au sein de la zone N, il est par ailleurs précisé que les clôtures devront respecter les dispositions du PPRi en vigueur, avec pour objectif de ne pas générer d'obstacles à l'écoulement des eaux.

Concernant le mouvement de terrain :

De façon générale, le règlement précise que *"Dans les zones à risques de rétractation des argiles, des précautions particulières devront être prises concernant notamment les fondations et la structure des constructions. Dans les zones de présence de cavités souterraines, le risque de mouvements de terrain doit être pris en compte pour toute construction ou installation le requérant"*.

C – Compensation

Absence de mesures spécifiques.

5.4 LES RISQUES INDUSTRIELS ET TECHNOLOGIQUES

a) INCIDENCES SUR LE TERRITOIRE

Le développement des zones à urbaniser est potentiellement générateur de risques pour les populations riveraines en fonction de la nature des activités des entreprises qui s'y implantent (risques industriels, augmentation des risques liés aux Transports de Matières Dangereuses par voie routière). Toutefois, le PLU affiche un règlement qui veille avant tout à ne pas porter atteinte à la salubrité et à la sécurité du milieu environnant ainsi qu'aux paysages, et qui s'attache à limiter les occupations et utilisations du sol afin qu'elles ne présentent pas pour le voisinage immédiat des risques ou des nuisances particulières. Par ailleurs, les espaces d'activités économiques et d'équipement commercial disposent de secteurs dédiés que sont les zones UX ou 1AUX. Néanmoins, du fait de la configuration du territoire et du nombre important d'activités présentes sur la commune, ces zones s'inscrivent nécessairement au contact de zones résidentielles : une part de nuisances potentielles ne peut donc être exclue pour les habitants.

b) MESURES ET DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES DU PLU*E - Évitement*

Il est à noter qu'en cas de délivrance d'une autorisation d'installation classée pour la protection de l'environnement, les conditions d'implantation, notamment vis-à-vis des habitations les plus proches, seront adaptées et précisées dans le cadre de la procédure d'instruction en fonction du degré du risque induit par l'ICPE.

R - Réduction

En zone à vocation d'habitat, le règlement prévoit des dispositions limitant l'implantation des activités susceptibles de générer des risques et nuisances ("*Sont interdites [...] les dépôts de ferrailles, de matériaux [...] les constructions, leurs extensions et leurs annexes, à destination industrielle, les constructions, leurs extensions et leurs annexes, à destination d'entrepôts [...]*").

C – Compensation

Absence de mesures spécifiques.

6. SANTE HUMAINE

6.1 LA QUALITE DE L'AIR

a) INCIDENCES SUR LE TERRITOIRE

La qualité de l'air est le domaine le plus difficile à définir pour l'étude des effets sur la santé. Compte tenu des concentrations humaines et des niveaux de trafic, les problèmes de santé publique se rencontrent principalement en milieu urbain. L'accroissement de l'urbanisation (qu'il s'agisse d'habitat ou d'activités) va entraîner une augmentation des émissions atmosphériques liées à la circulation automobile et au chauffage des bâtiments (cf. volet incidences sur le Milieu physique > Climat).

Néanmoins, l'évolution des modes de déplacements des habitants à la faveur des transports en commun et des circulations douces, en particulier au sein des agglomérations d'envergure telles que Tour(s)plus, ainsi que les évolutions récentes en termes de construction de bâtiments - *RT 2012, habitat durable, maison passive...* - tendent à limiter l'impact réel en termes d'émissions de gaz à effet de serre participant à la dégradation de la qualité de l'air. L'importance des espaces naturels au Nord (vallée de la Perrée), à l'Ouest (vallée de la Choisille) et au Sud (vallée de la Loire) du territoire favorise par ailleurs dans une certaine mesure la dispersion des émissions atmosphériques. Eu égard à ce contexte et aux évolutions récentes, il est aisé de supposer que les concentrations futures, bien que potentiellement plus élevées qu'à l'état actuel, ne seront pas problématiques pour la santé des habitants.

b) MESURES ET DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES DU PLU

E - Évitement

Comme déjà évoqué, plusieurs orientations et mesures transversales concourent à la diminution des consommations énergétiques et donc des émissions de gaz à effet de serre dans le cadre de la mise en œuvre du PLU :

- Urbanisation privilégiée au sein des enveloppes urbaines existantes ayant pour effet de réduire les distances vers le cœur de ville, et d'encourager les déplacements non motorisés ;
- Renforcement des densités urbaines le long des futures lignes de transport en commun à haute qualité de service,
- Protection des espaces naturels (notamment les vallées de la Loire, de la Choisille et de la Perrée) et préservation des espaces agricoles, constituant un moyen efficace de lutte contre le changement climatique, ces espaces jouant le rôle de stockage de carbone par les végétaux. (classement en zone N).

R - Réduction

Certaines des mesures proposées par le document d'urbanisme s'inscrivent plus exactement dans le cadre de la réduction des impacts sur la qualité de l'air et le climat :

- Développement et renforcement du maillage de circulations douces au sein des quartiers.

C – Compensation

Absence de mesures spécifiques.

6.2 LA RESSOURCE EN EAU POTABLE

a) INCIDENCES SUR LE TERRITOIRE

L'augmentation de la population en raison de l'aménagement de nouveaux logements et activités au niveau des secteurs ouverts à l'urbanisation va entraîner une augmentation progressive des consommations d'eau potable en provenance des alluvions de la Loire.

Ratios et estimation des besoins futurs

2015	Nombre d'habitants (sur base des chiffres INSEE 2011 pris en compte par le SIE 3S)	16 627
	Volumes facturés à Saint-Cyr-sur-Loire	842 619 m ³
	Dotation hydrique (consommation globale par habitants en litres par jour et par habitant – sur base des consommations globales)	138,8 l/j/hab
2030	Nombre d'habitants (estimation haute)	19 000
	Estimation du total des besoins	962 877 m ³ /an, soit 2 638 m ³ /j

Ces chiffres sont à prendre avec précaution et recul : à défaut de disposer des chiffres exacts liés aux consommations domestiques et non domestiques, ce calcul ne peut représenter qu'un aperçu de la consommation potable future sur le territoire de Saint-Cyr-sur-Loire. En outre, le Syndicat Intercommunal des Eaux 3S alimente en eau potable les communes de Tours et la-Membrolle-sur-Choisille, rendant la dissociation / estimation des consommations difficile. En outre, si des estimatifs de population future peuvent être aisément proposés, il reste beaucoup plus complexe d'évaluer les consommations futures des entreprises qui seront accueillies sur le territoire, notamment au sein des zones 1Aux et Ux.

Les calculs réalisés sur la base de la dotation hydrique 2015 permettent d'estimer les besoins de la commune (en estimation haute) à 962 877 m³/an à l'horizon 2030, soit une moyenne de près de 2 638 m³/j, bien en deçà des capacités journalières actuelles de production de 12 000 m³/j, qui doivent toutefois également alimenter les communes de Tours (partiellement) et La Membrolle-sur-Choisille. Il peut être estimé que les besoins en AEP pourront donc être assurés sur le territoire de Saint-Cyr-sur-Loire.

L'évolution de l'urbanisation à travers un centrage du développement urbain au sein de l'urbanisation existante ou dans sa continuité immédiate permet d'optimiser les réseaux d'adduction. L'ensemble des secteurs ouverts à l'urbanisation est desservi par le réseau d'eau potable, ce qui permettra de limiter la création de nouveaux réseaux, les pertes liées aux fuites et les coûts de mise en service.

Les effets qualitatifs possibles de l'aménagement des zones ouvertes à l'urbanisation sur le cadre hydrogéologique sont liés à d'éventuelles infiltrations à partir de la surface d'eaux chargées en éléments polluants (eaux pluviales ou eaux usées), susceptibles de contaminer les eaux de surface et souterraines. Les périmètres de protection des captages de l'île Simon (alluvions de la Loire) qui alimentent en eau potable la commune de Saint-Cyr-sur-Loire recoupe une zone Np au bas du coteau. Cette zone Np limite par nature les occupations et utilisations du sol susceptibles de générer des problématiques eu égard à la présence de captages d'eau potable. Par ailleurs, l'application stricte des dispositions réglementaires liées aux servitudes d'utilité publique que sont les périmètres de protection de ces ouvrages (occupations des sols et activités autorisées) au niveau de la zone Np concernée limitera de fait les risques sanitaires au droit de ces captages d'eau potable.

b) MESURES ET DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES DU PLU

E - Évitement

Absence de mesures spécifiques.

R - Réduction

Le règlement prévoit les modalités de la préservation de la ressource en eau, notamment via l'article 4 des différentes zones qui décline les dispositions de gestion des eaux usées et des eaux pluviales, en intégrant les possibilités de desserte par les réseaux.

C - Compensation

Absence de mesures spécifiques.

▪ À noter :

Depuis le 1^{er} janvier 2017, la loi de transition énergétique pour la croissance verte interdit l'utilisation de produits phytosanitaires chimiques pour l'ensemble des structures publiques (communes, départements, régions, État, établissements publics). Ces dispositions œuvrent ainsi en faveur de la protection du cadre hydrogéologique par la limitation des intrants chimiques.

6.3 LE BRUIT ET LES NUISANCES SONORES

Les effets du bruit sur la santé humaine sont de trois types :

- dommages physiques importants de type surdité ;
- effets physiques de type stress qui peuvent induire une modification de la pression artérielle et de la fréquence cardiaque ;
- effets d'interférences (perturbations du sommeil, gêne à la concentration, etc.).

À titre d'information, on considère comme "zone noire", les espaces soumis à un niveau sonore supérieur à 65 dB(A). Ce niveau sonore peut perturber le sommeil, les conversations, l'écoute de la radio ou de la télévision. Le niveau de confort acoustique correspond à un niveau de bruit en façade de logement inférieur à 55 dB(A).

a) INCIDENCES SUR LE TERRITOIRE

Malgré la volonté affichée dans le PADD de promouvoir une mobilité efficace et non nuisante (transports collectifs, développement des circulations douces), l'ouverture à l'urbanisation de nouveaux secteurs sera nécessairement génératrice d'une augmentation des trafics sur les voiries internes à ces sites et les voiries alentours.

L'évolution de l'ambiance sonore au droit des quartiers d'habitat les plus proches des zones à urbaniser sera généralement modérée dans la mesure où les contacts avec les secteurs d'ouverture à l'urbanisation sont de surface limitée. Le contexte d'ores et déjà urbain limite par ailleurs les nuisances acoustiques ex nihilo : les secteurs d'urbanisation future s'inscriront en effet dans une ambiance sonore urbaine préexistante.

Il est à noter que les zones d'ouverture à l'urbanisation 1AUx (la Croix de Pierre, la Ménardière-Lande-Pinauderie) s'insèrent au sein des zones d'influence sonore de voies inscrites au classement sonore des infrastructures de transports terrestres du département (RD37, RD938, RD2, RD801...). Néanmoins, dans la mesure où la vocation de ces zones est l'accueil d'activités économiques, celles-ci généreront nécessairement un nouvel environnement sonore auquel seront confrontés les usagers de ces zones (notamment les employés). L'influence sonore des voies fera ainsi partie intégrante du nouvel environnement constitué par les zones d'activités.

b) MESURES ET DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES DU PLU

E - Évitement

Absence de mesures spécifiques.

R - Réduction

Afin de limiter les nuisances, notamment vis-à-vis des secteurs résidentiels, le règlement des différentes zones précise que "Pour les équipements publics présentant des nuisances sonores, l'implantation en limite séparative n'est pas autorisée et doit respecter la règle générale un retrait par rapport aux limites séparatives".

C – Compensation

Absence de mesures spécifiques.

6.4 LES CHAMPS ELECTROMAGNETIQUES

Source : www.cartoradio.fr

- Généralités sur l'électromagnétisme

L'implantation des antennes relais fait naître de nombreux débats et interrogations. Afin d'y répondre au mieux, les pouvoirs publics ont décidé de réaliser des études concernant les effets des ondes, d'informer le public et d'instaurer une réglementation plus claire. La circulaire du 16 octobre 2001 et le décret du 3 mai 2002 sont deux références réglementaires fondamentales. Des compléments récents portent sur le débit d'absorption spécifique et sur le protocole de mesure de l'ANFR (Agence Nationale des Fréquences).

Circulaire interministérielle du 16 octobre 2001 relative à l'implantation des antennes relais de radiotéléphonie mobile

Elle rappelle les limites d'exposition du public aux champs électromagnétiques.

Extrait de l'annexe 1 de la circulaire : "La recommandation du Conseil de l'Union Européenne du 12 juillet 1999 relative à la limitation de l'exposition du public aux champs électromagnétiques définit les niveaux d'exposition admissibles pour le public. Ces niveaux d'exposition sont appelés "restrictions de base", et leur valeur qui s'exprime en W/kg corps entier (Watts par kilogramme pour le corps entier) est fixée par la recommandation Européenne à 0.08W/kg corps entier pour la gamme de fréquence de 10 MHz à 10 GHz."

"La recommandation définit des niveaux de référence plus facilement accessibles à la mesure, dont le respect garantit celui des restrictions de base précitées. Les mesures d'expositions sont réalisées selon la méthodologie définie par le protocole de mesures in-situ publié par l'Agence Nationale des Fréquences (protocole de mesures in-situ visant à vérifier, pour les stations émettrices fixes, le respect des limitations d'exposition du public aux champs électromagnétiques). Lorsque les valeurs mesurées dépassent le niveau de référence, il convient alors d'évaluer les niveaux d'exposition par d'autres moyens afin de vérifier s'ils respectent ou non les restrictions de base."

Les niveaux de référence retenus pour l'exposition du public aux fréquences actuellement utilisées par la radiotéléphonie mobile sont :

	Intensité du champ électrique	Intensité du champ magnétique	Densité de puissance
900 MHz	41V/m	0,1A/m	4,5w/m ²
1800 MHz	58 V/m	0,15 A/m	9 w/m ²

Décret du 3 mai 2002 relatif aux valeurs limites d'exposition du public aux champs électromagnétiques émis par les équipements utilisés dans les réseaux de télécommunication ou par les installations radioélectriques

L'objectif de ce texte est de responsabiliser les exploitants et utilisateurs des stations radioélectriques, que ceux-ci soient des personnes publiques ou privées, que ceux-ci remplissent des missions d'intérêt général, qu'ils agissent dans un but commercial et industriel ou à titre privé.

Les installations radioélectriques (téléphonie mobile, TV, radio, autres) présentes sur le territoire de Saint-Cyr-sur-Loire sont identifiées sur la cartographie suivante (source : www.cartoradio.fr).



Supports (pylône, bâtiment, immeuble, ...)

3 Nombre de supports sur le site

Mesures

5 Nombre de mesures à cette adresse

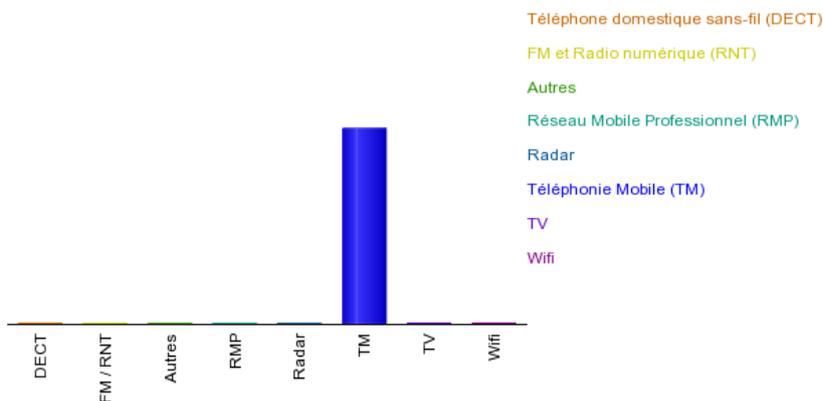
Aucun site de mesure n'est identifié sur le territoire de Saint-Cyr-sur-Loire. Le site de mesure le plus proche se situe à proximité immédiate de la limite communale Sud-Est, à Tours, au 2 rue de la Croix Montoire (mesures réalisées le 01 mars 2017 à l'intérieur d'un lieu d'habitation).

Le niveau global d'exposition est le résultat de la mesure des champs électromagnétiques émis globalement par l'ensemble des émetteurs environnant le point de mesure, visibles ou non, qui sont en fonctionnement au moment de la mesure.

Niveau global d'exposition : 0,15 V/m

Rappel : la valeur limite la plus faible fixée par le décret du 3 mai 2002 est 28 V/m.

Répartition du champ par service



Le rapport de mesure conclut au respect des valeurs limites d'exposition fixées par le décret du 3 mai 2002.

a) INCIDENCES SUR LE TERRITOIRE

Les différentes sources d'émissions de champs électromagnétiques sont situées au sein ou non loin des secteurs urbanisés de la commune : néanmoins, les bandes de fréquences émises au droit des différents points identifiés (cf. détail produit sur le site cartoradio.fr) répondent à la réglementation et ne dépassent pas les valeurs limites d'exposition du public. Aucun impact significatif n'est donc à attendre dans le cadre de la mise en œuvre du PLU.

b) MESURES ET DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES DU PLU

E - Évitement

Absence de mesures spécifiques.

R - Réduction

Absence de mesures spécifiques.

C – Compensation

Absence de mesures spécifiques.

7. ASSAINISSEMENT ET DECHETS

7.1 L'ASSAINISSEMENT DES EAUX USEES

a) INCIDENCES SUR LE TERRITOIRE

L'évolution démographique de la commune dans les années à venir engendrera une augmentation du flux d'effluents supplémentaires à traiter au niveau de la station d'épuration de la Grange David.

Les éléments suivants proposent une évaluation des besoins en assainissement collectif sur la base du projet de territoire de la commune de Saint-Cyr-sur-Loire.

Ratios retenus :

➤ Habitat :

La moyenne retenue est de 2,01 personnes par ménage, pour une ambition démographique haute estimée à 19 000 habitants au total sur la commune à l'horizon 2030, et l'aménagement de 100 à 120 logements par an entre 2017 et 2030.

➤ Activités économiques :

Zones d'activités	Superficie ZA	Superficie disponible viabilisée	Superficie disponible non viabilisée	Nombre de salariés
Equatop	168,3 ha	4 ha	40,7 ha	4098

Source : Observatoire de l'Économie et des Territoires de Touraine.

La moyenne retenue est de 25 emplois par hectare (1 emploi représentant 0,5 équivalent-habitants).

Évaluation des besoins :

Développement envisagé	Caractéristiques	Estimations à l'horizon 2030
Habitat	Moyenne haute	2330 EH
Activités	Moyenne pour 45 ha	Environ 562 EH
TOTAL		2892 EH

Ces effluents pourront être pris en charge par la station dans la mesure où l'actuelle somme des charges entrantes n'atteint que près de 68 % des capacités de traitement de la STEP de la Grange David. En effet, pour rappel, la station dispose d'une capacité nominale de 62 450 m³/jour, cependant le débit moyen traité est de 42 459 m³/jour. Sur une capacité de 400 000 équivalents-habitants, l'estimation du traitement actuel des effluents représente près de 272 000 EH. Les capacités de traitement de la STEP apparaissent satisfaisantes au regard du projet communal qui permet d'estimer une charge supplémentaire s'élevant à 2 892 EH à l'horizon 2030.

b) MESURES ET DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES DU PLU

E - Évitement

Absence de mesures spécifiques.

R - Réduction

Absence de mesures spécifiques.

C – Compensation

Absence de mesures spécifiques.

7.2 L'ASSAINISSEMENT DES EAUX PLUVIALES

a) INCIDENCES SUR LE TERRITOIRE

L'ouverture de nouveaux secteurs à l'urbanisation va nécessairement concourir à l'augmentation des ruissellements d'eaux pluviales sur le territoire du fait de l'imperméabilisation des sols. Ce phénomène se répercutera sur les milieux récepteurs, à termes la Loire et la Choisille via le réseau de collecte des eaux pluviales qui maille le territoire communal ; les modalités de gestion des eaux pluviales mises en œuvre sur les différents secteurs d'ouverture à l'urbanisation, ainsi que le parti pris visant à imposer l'aménagement en espaces verts arborés des espaces libres de construction (concernant les constructions à destination d'habitation) et une part prédéfinie d'espaces végétalisés sur les autres sites (pour les constructions à destination autre que d'habitation, concernant le terrain et le stationnement), viseront à limiter l'impact de l'imperméabilisation des sols (cf. articles 13 des différentes zones).

b) MESURES ET DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES DU PLU

E - Évitement

Comme évoqué précédemment, l'article 13 des différentes zones précise les modalités de végétalisation des terrains à destination d'habitation et autre.

R - Réduction

Le règlement du PLU met en évidence pour les zones d'ouverture à l'urbanisation 1AU le fait que "*Le raccordement au réseau public est obligatoire. Si le réseau public est insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales doivent être réalisés sur le terrain et répondre à ses caractéristiques ainsi qu'à celles de l'opération projetée. Le système mis en place devra veiller à ne pas envoyer les eaux recueillies sur son terrain sur les parcelles situées à l'aval. Le dispositif doit être particulièrement adapté dans les périmètres soumis à des risques de mouvements de terrains*".

De manière plus générale, les espaces libres de construction "*doivent favoriser l'infiltration naturelle de l'eau de pluie, dans le respect des normes qualitatives en vigueur*".

Par ailleurs, comme évoqué au sujet du risque inondation, il est à noter que la gestion des eaux pluviales au sein des différents projets (ZAC ou autre opération d'aménagement) telle que prévue dans les différentes OAP permettra toutefois d'assurer la mise en œuvre de contrôle des débits rejetés en aval (notamment via l'aménagement de bassins de rétention végétalisés).

C – Compensation

Absence de mesures spécifiques.

7.3 LA GESTION DES DECHETS

a) INCIDENCES SUR LE TERRITOIRE

L'arrivée de nouveaux habitants et de nouvelles entreprises (activités, commerces, artisanat) sur le territoire de Saint-Cyr-sur-Loire sera nécessairement génératrice de déchets, induisant une augmentation des quantités de déchets à collecter sur la commune et à traiter par les services de Tour(s)plus. La densification globale de l'habitat favorisera la collecte des déchets en permettant une optimisation technique et économique des parcours de collecte.

b) MESURES ET DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES DU PLU

E - Évitement

Absence de mesures spécifiques.

R - Réduction

En tout état de cause, l'organisation de la collecte des déchets sera adaptée par la Communauté de Communes Tour(s)plus afin de tenir compte des apports et besoins sur chacune des zones ouvertes à l'urbanisation, en fonction de leurs spécificités. Le règlement précise également que pour les projets de plus de trois logements et les zones économiques, "*Les lieux destinés au stockage des déchets sont situés et dimensionnés pour assurer la bonne gestion des conteneurs. Ils doivent être facilement accessibles depuis la voie ou l'emprise publique mais peuvent être situés au droit de l'accès. Les locaux indépendants de stockage des déchets doivent être traités de façon à réduire leur impact visuel par un dispositif en harmonie avec les constructions principales (muret, panneau à claire-voie, haie compacte...)*".

C – Compensation

Absence de mesures spécifiques.

CHAPITRE 5 : ANALYSE DES INCIDENCES SUR LE RESEAU NATURA 2000

Pour rappel, la commune de Saint-Cyr-sur-Loire est concernée par la présence des sites Natura 2000 suivants :

La Zone Spéciale de Conservation (ZSC) n°FR2400548 "La Loire de Candes-Saint-Martin à Mosnes",

La Zone de Protection Spéciale (ZPS) n°FR2410012 "Vallée de la Loire d'Indre-et-Loire".

1. PRISE EN COMPTE DANS LE DOCUMENT D'URBANISME DES SITES NATURA 2000

Pour les sites Natura 2000, et de façon plus générale pour les espaces inventoriés et/ou protégés au regard de leur intérêt écologique, les orientations générales du PADD affichent clairement la volonté d'assurer la protection des espaces naturels et de préserver les continuités écologiques, en proposant notamment de "protéger les grandes vallées qui ceinturent la commune", dont celle de la Loire.

Au niveau du plan de zonage, les sites Natura 2000 relayant l'intérêt des espaces ligériens sont classés en zone naturelle (zone N).

Dans ce zonage, sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol qui :

- porteraient atteinte à la salubrité et à la sécurité du milieu environnant ainsi qu'à la sauvegarde des espaces naturels et aux paysages ;
- ne seraient pas compatibles avec le caractère de la zone, et les équipements et ouvrages publics desservant le terrain ;
- ne respecteraient pas, s'il y a lieu, les prescriptions du PPRI ;
- ne respecteraient pas, s'il y a lieu, les prescriptions de l'arrêté préfectoral relatif au périmètre de protection des captages d'eau.

La démolition des bâtiments identifiés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, repérés aux documents graphiques du PLU et annexé au règlement PLU. Toutefois, la démolition des annexes et des extensions récentes peut être autorisée lorsque leur état de vétusté ou la nécessité d'évolution du bâti le justifie.

Les parcs éoliens et champs de panneaux photovoltaïques sont interdits.

Par ailleurs, sont admises sous réserve les occupations du sol suivantes :

- les extensions et annexes, et installations nécessaires à l'exploitation agricole existante ou au stockage et à l'entretien du matériel agricole,
- les constructions, extensions, annexes et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages,
- les changements de destination vers de l'habitation ou de l'hébergement hôtelier (type gîtes rural, chambres d'hôtes,...) des bâtiments identifiés qui ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site,
- l'extension de bâtiments d'habitation et leurs annexes (dans la limite de deux) ne compromettant pas l'activité agricole ou la qualité des sites,
- les constructions, réhabilitations, extensions, aménagements et installations destinées à l'exploitation agricole ou forestière et le changement de destination vers cette destination,

- la restauration ou la réhabilitation des constructions existantes (annexes et extensions comprises) ne compromettant pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site,
- la réhabilitation, l'extension des constructions existantes,
- la reconstruction à l'identique après sinistre des bâtiments existants,
- les installations de production d'électricité utilisant l'énergie mécanique du vent dont l'usage est lié aux besoins de la construction et qui s'intègrent à l'environnement existant (éoliennes individuelles),

Concernant les bâtiments identifiés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, repérés aux documents graphiques du PLU et inventoriés dans les annexes du PLU, la démolition des bâtiments identifiés est interdite du fait de leur grand intérêt architectural et historique.

Le règlement encadre ainsi les possibilités d'aménagement au sein de la zone N.

Inscrits dans la zone inondable, les sites Natura 2000 sont également concernés par le règlement du PPRi qui s'impose sur l'ensemble des secteurs inondables et qui, indirectement, ajoutent un niveau de protection aux sites.

Ainsi, la réglementation liée à ce zonage (N) n'est pas définie vis-à-vis de Natura 2000, mais son caractère restrictif vis-à-vis des possibilités d'occupation et d'utilisation du sol permet d'assurer indirectement la protection des sites et des enjeux de conservation des habitats et des espèces d'intérêt communautaire à l'origine de leur désignation.

2. IMPACTS DIRECTS SUR LES SITES NATURA 2000

Les impacts directs du PLU de Saint-Cyr-sur-Loire sur les sites Natura 2000 présents sur la commune sont liés à une éventuelle destruction d'habitats ou d'habitats d'espèces d'intérêt communautaire situés sur les sites Natura 2000 en eux-mêmes.

Considérant :

- les dispositions du PLU liées à la zone N, limitant les possibilités de constructions et sous conditions qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages,
- la localisation même des sites Natura 2000 sur le territoire communal, entre la route de la levée et la Loire, sur un espace dépourvu de toute construction car dans le lit endigué de la Loire (zonage PPRi), et présentant clairement une vocation de promenade et de découverte "encadrée" que la commune souhaite conserver,

Aucun impact négatif direct du PLU sur les sites Natura 2000 n°FR2400548 "La Loire de Candes-Saint-Martin à Mosnes" (ZSC) et n°FR2410012 "Vallée de la Loire d'Indre-et-Loire" (ZPS) présents au Sud-Ouest du territoire communal n'est à attendre. Au contraire, le PLU a une incidence favorable sur ces territoires dans la mesure où il les exclut de tout aménagement pouvant remettre en cause l'intérêt naturel de leur classement. La préservation des habitats d'espèces des sites considérés est ainsi assurée.

En outre, les espèces d'intérêt communautaire ayant justifié la désignation de ces sites Natura 2000 sont inféodées aux milieux humides et aquatiques caractéristiques de la vallée de la Loire et aux milieux connexes associés (vieux arbres, boisements alluviaux, annexes hydrauliques...). Ces espèces ne sont pas susceptibles d'être impactées directement par les dispositions du PLU de Saint-Cyr-sur-Loire, et plus particulièrement les zones d'ouvertures à l'urbanisation prévues, ces dernières n'abritant pas d'habitats naturels caractéristiques du val de Loire.

Compte tenu de ces constats et des dispositions liées aux zones N, aucun impact négatif direct (destruction d'habitat ou destruction d'espèce) du PLU sur la ZSC "La Loire de Candes-Saint-Martin à Mosnes" et sur la ZPS "Vallée de la Loire d'Indre-et-Loire" n'est à attendre.

3. IMPACTS INDIRECTS SUR LES SITES NATURA 2000

Les impacts indirects du PLU de Saint-Cyr-sur-Loire sur les sites Natura 2000 présents sur la commune sont liés :

- à la dégradation indirecte d'habitats ou d'habitats d'espèces des sites Natura 2000 ;
- à la destruction de milieux situés en dehors des sites Natura 2000 en eux-mêmes, mais susceptibles d'être fréquentés par des espèces ayant justifié la désignation des sites, ainsi qu'au dérangement des espèces d'intérêt communautaire.

Dégradation indirecte d'habitats ou d'habitats d'espèces

L'ensemble des zones urbaines (U) et des secteurs à urbaniser (1AU et AU) définis sur le territoire communal est situé sur le bassin versant de La Loire.

Les secteurs ouverts à l'urbanisation seront susceptibles de générer des écoulements d'eaux pluviales supplémentaires vers le milieu récepteur, compte tenu des surfaces imperméabilisées engendrées par les nouveaux aménagements. Outre l'aspect quantitatif, ces eaux présenteront une qualité différente des eaux pluviales ruisselant à l'état initial (présence de MES, d'hydrocarbures...). Ces eaux pluviales sont susceptibles de dégrader les habitats ou habitats d'espèces des sites Natura 2000 présents en aval hydraulique, à savoir la ZSC "La Loire de Candes-Saint-Martin à Mosnes" et la ZPS "Vallée de la Loire d'Indre-et-Loire". Par conséquent, il peut être considéré que les projets d'urbanisation envisagés dans le cadre du PLU sont susceptibles d'entraîner un impact non nul, bien que limité, sur les milieux humides et aquatiques de ces sites Natura 2000. Toutefois, il est à noter que les dispositions réglementaires énoncées dans le PLU ainsi que les OAP des secteurs d'ouvertures à l'urbanisation poursuivent les objectifs qualitatifs et quantitatifs de réduction des perturbations générées par les nouvelles constructions (gestion des eaux pluviales, gestion des eaux usées). Ces dispositions constituent donc des mesures de limitation des impacts liés à l'urbanisation des secteurs d'urbanisation future sur les milieux humides et aquatiques présents à l'aval hydraulique. De ce fait, aucun impact indirect significatif lié à l'aménagement des secteurs ouverts à l'urbanisation et aux eaux rejetées n'est à attendre sur les habitats et habitats d'espèces des sites Natura 2000.

Destruction de milieux susceptibles d'être fréquentés par des espèces d'intérêt communautaire/Dérangement d'espèces

Cet impact potentiel concerne les espèces des sites Natura 2000 présents sur la commune et susceptibles de fréquenter, de manière temporaire, certains milieux des secteurs ouverts à l'urbanisation.

Les prospections de terrain réalisées dans les secteurs à urbaniser, localisés en dehors des emprises des sites Natura 2000, ont mis en évidence l'absence d'habitat et d'habitats d'espèce d'intérêt communautaire. De ce fait, les territoires sur lesquels une urbanisation est envisagée dans le cadre du PLU de Saint-Cyr-sur-Loire ne sont pas les milieux privilégiés accueillant ces espèces d'intérêt communautaire. Par ailleurs, les secteurs ouverts à l'urbanisation sont situés en continuité du tissu urbain existant, limitant de fait d'ores et déjà les potentialités d'accueil de ces territoires pour des espèces d'intérêt communautaire.

La fréquentation des sites ouverts à l'urbanisation par le PLU de Saint-Cyr-sur-Loire ne saurait être que marginale et anecdotique eu égard aux potentialités d'accueil importantes et à la qualité des habitats des vallées de la Loire.

En outre, le dérangement occasionné par l'aménagement de ces secteurs encore non urbanisés sera très limité en raison de leur localisation au sein ou au contact du tissu urbain, et/ou la présence d'éléments de fragmentation du territoire (voiries, clôtures) ; ces secteurs et l'urbanisation existante forment une continuité peu favorable pour les espèces fréquentant les sites Natura 2000 concernés.

À l'échelle de la commune, compte tenu des choix faits quant au zonage en termes de localisation et de superficie, l'impact indirect du PLU de Saint-Cyr-sur-Loire sur le réseau Natura 2000 apparaît non significatif dans la mesure où le projet de PLU n'affecte pas les sites biologiques majeurs d'alimentation, de reproduction et de repos des espèces d'intérêt communautaire ayant justifié la désignation de ces sites Natura 2000 et ne compromet pas la fréquentation des sites Natura 2000 concernés par les espèces d'intérêt communautaire.

4. CONCLUSION

Les choix faits en termes de localisation des zones à urbaniser, des superficies restreintes ajustées aux besoins locaux économiques et démographiques et les dispositions appliquées à la zone N définie sur l'emprise des sites du réseau Natura 2000, n'impliquent pas d'impact direct sur les sites en question.

La préservation des habitats et des habitats d'espèces d'intérêt communautaire des sites considérés est assurée.

De plus, l'impact indirect du PLU de Saint-Cyr-sur-Loire sur ces mêmes sites apparaît non significatif dans la mesure où le projet de PLU n'affecte pas les milieux d'intérêt majeur des espèces ayant permis la désignation des sites.

CHAPITRE 6 : ANALYSE DES RESULTATS DE L'APPLICATION DU PLU – SUIVI ENVIRONNEMENTAL

L'évaluation environnementale menée ici ex-ante ne peut acquérir validité qu'après une analyse de l'application du PLU et, in fine, de l'état de l'environnement constaté, au regard des projets réalisés.

Il convient donc de mettre en place un suivi environnemental du PLU dans un délai de 6 ans à compter de la délibération d'approbation. Ce suivi passe par la définition d'indicateurs de suivis : par exemple, suivi du contexte territorial (indicateur de contexte, pour une meilleure connaissance du territoire et de son évolution) et suivi stricto sensu des conséquences de la mise en œuvre du PLU (indicateurs de résultat).

En conséquence, dans le cadre du PLU de Saint-Cyr-sur-Loire, plusieurs indicateurs de suivi sont proposés afin de rendre compte des orientations et des objectifs fixés en matière de préservation de l'environnement et des effets de la mise en œuvre du projet.

Les indicateurs détaillés ci-après constituent des outils d'évaluation du PLU de Saint-Cyr-sur-Loire au regard de l'état initial de l'environnement détaillé dans le rapport de présentation.

Le respect des objectifs fixés pourra être mis en évidence par les résultats des indicateurs de suivi et sera motif à des ajustements éventuels afin de garantir une prise en compte optimale des composantes environnementales fondamentales du territoire de Saint-Cyr-sur-Loire.

Remarque importante :

Les indicateurs de suivi présentés dans le tableau suivant ne sont que des propositions. Autrement dit, ces pistes de réflexion devront être enclenchées une fois le document d'urbanisme applicable de sorte à ce qu'au plus tard à l'expiration d'un délai de 9 ans, l'analyse des résultats de la mise en œuvre du PLU puisse être justifiée au regard de l'environnement, tel que celui-ci a été défini.

La périodicité de mobilisation des différentes données évoquées sera fonction de la production et de leur diffusion par les acteurs ressources (par exemple Tours Métropole Val de Loire, ARS...). Certains bilans sont en effet produits annuellement, mais d'autres données peuvent nécessiter un temps plus long afin de proposer une information pertinente et exploitable dans le cadre du suivi du document d'urbanisme.

Concernant le site UNESCO et les paysages sensibles, un suivi qualitatif pourrait être initié (observatoire photographique de l'évolution des sites par exemple). Compte tenu de la nécessaire coordination et du périmètre pertinent à envisager, une telle démarche devrait être menée à une large échelle (Tours Métropole Val de Loire ou SCoT de l'agglomération tourangelle).

Thème	Indicateur de suivi	Résultats/Effet du suivi	État initial	Source
Occupation du sol et consommation d'espace				
Occupation du sol	Évolution de la répartition des terrains sur la commune	Maintien d'une croissance urbaine limitée	Zones U : 780,22 ha Zones 1AU : 96,16 ha Zones N : 469,64 ha	Zonage du PLU
Renouvellement urbain	Nombre de logements créés dans le cadre des opérations de restructuration, densification urbaine	Maîtrise de la consommation de l'espace	Sites de projets dans le PLU	Zonage du PLU et suivi des autorisations d'urbanisme formulées auprès de la mairie
Diversité des fonctions et mixité sociale dans l'habitat	Nombre d'emplois dans la commune Solde création/disparition des commerces et services Nombre de logements sociaux	Création d'emplois Réponse aux besoins de la population Maîtrise du développement des fonctions économiques et sociales	Diagnostic du PLU	Zonage du PLU et suivi des autorisations d'urbanisme formulées auprès de la mairie
Eaux superficielles et souterraines				
Ressource en eau / Alimentation en eau potable	Estimation de la consommation d'eau potable par habitant et par an	Surveillance de la consommation annuelle d'eau et tendance du rapport de l'évolution de la population avec la consommation totale	Nombre d'abonnés en 2015 : 9667 Volumes facturés en 2015 : 842 619 m ³ Volume moyen annuel par abonné : 87 m ³	RPOS Syndicat Intercommunal des Eaux 3S
	Taux de conformité des paramètres soumis à la limite et à référence de qualité	Surveillance qualitative de l'eau potable distribuée	En 2015, l'eau distribuée était de bonne qualité bactériologique mais sur le plan physio-chimique, l'eau présentait une non-conformité sur le paramètre carbone organique total et les chlorites.	Agence Régionale de la Santé Centre Val-de-Loire
Consommations et productions énergétiques				
Consommations énergétiques de l'habitat	Répartition du parc de logements – nombre de constructions BBC, HQE...	Surveillance de la consommation annuelle d'électricité et des nouvelles pratiques	Nombre de nouvelles constructions basse consommation / haute performance énergétique	Demandes d'autorisation formulées auprès de la mairie
	Installations de production d'énergie renouvelable individuelles (solaire, éolien, géothermie...)		Nombre de nouvelles installations autorisées à partir de la mise en œuvre du PLU	
Patrimoine naturel				
Espaces boisés classés	Protection des milieux naturels, notamment au sein des vallées présentant un intérêt écologique fort pour le territoire	Maintien des espaces boisés / arborés présentant un intérêt écologique ou paysager	179,85 ha en EBC	Zonage du PLU

Thème	Indicateur de suivi	Résultats/Effet du suivi	État initial	Source
Risques et nuisances				
Risque d'inondation	Surveillance des constructions en zone inondable : nombre d'autorisations délivrées dans les différents secteurs d'aléas	Meilleure prise en compte du risque d'inondation	Voir zonage et cadastre	Zonage du PLU et demandes d'autorisation formulées auprès de la mairie
Déplacements				
Déplacements doux	Évolution du linéaire de liaisons douces communales	Surveillance du linéaire de liaisons douces existantes et créées	"0" afin d'estimer le linéaire créé à partir de l'application du PLU élaboré	Zonage du PLU (emplacements réservés mis en œuvre pour liaisons douces) et permis d'aménager / dossier de ZAC des opérations urbaines
Déchets				
Eaux usées	Suivi du fonctionnement de la station d'épuration de la Grange David et suivi de la qualité des rejets - annuelle	Surveillance de la capacité épuratoire de la station d'épuration et des volumes à l'entrée de la station	Rapport de fonctionnement annuel Tour(s)plus	RPOS Tours Métropole Val de Loire
	Suivi du réseau d'assainissement des eaux usées et des installations d'assainissement autonomes	Évolution du linéaire de réseaux d'eaux usées, état et fonctionnement, nombre de raccords		SPANC Tours Métropole Val de Loire

CHAPITRE 7 : ANALYSE DES METHODES UTILISEES ET DES DIFFICULTES RENCONTREES POUR EVALUER LES EFFETS DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT

1. GENERALITES

En matière d'aménagement, les projets, de quelque nature qu'ils soient, interfèrent avec l'environnement dans lequel ils sont réalisés. L'établissement du volet environnemental dans la procédure d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Saint-Cyr-sur-Loire a pour objectif de fournir des éléments d'aide à la décision quant aux incidences environnementales du projet et d'indiquer les mesures correctives à mettre en œuvre par le maître d'ouvrage, afin d'en assurer une intégration optimale.

On comprend donc que l'estimation des effets du PLU ("impacts") occupe une importance certaine dans ce document. La démarche adoptée est la suivante :

- une analyse de l'état "actuel" de l'environnement : elle s'effectue de façon thématique, pour chacun des domaines de l'environnement (portant sur le cadre physique, le cadre biologique, le cadre humain) et son évolution tendancielle par rapport au scénario "fil de l'eau" qui correspond notamment aux dispositions du document d'urbanisme avant révision ;
- une description du projet (PADD) et du plan de zonage définissant les différentes zones d'ouverture à l'urbanisation et des secteurs concernés par des aménagements divers, afin d'en apprécier les conséquences sur l'environnement, domaine par domaine et de justifier, vis-à-vis de critères environnementaux, les raisons de son choix, apparaissant comme le meilleur compromis entre les impératifs techniques, les contraintes financières et l'intégration environnementale ;

C'est non seulement l'environnement au sens habituel (environnement naturel, nuisances, pollutions, etc.) qui est pris en compte, mais aussi la santé, les impacts sur le changement climatique et le patrimoine culturel.

- une indication des impacts du projet sur l'environnement, qui apparaît comme une analyse thématique des incidences prévisionnelles liées au projet. Il s'agit là, autant que faire se peut, d'apprécier la différence d'évolution afférente à :
 - la dynamique "naturelle" du domaine environnemental concerné en l'absence de mise en œuvre du projet de PLU d'une part,
 - la dynamique nouvelle créée par la mise en œuvre du projet de PLU, vis-à-vis de ce thème de l'environnement.

Les conséquences de cette différence d'évolution sont à considérer comme les impacts du projet de PLU sur le thème environnemental concerné et plus particulièrement sur Natura 2000.

- dans le cas des impacts négatifs, une série de propositions ou "mesures d'évitement, de réduction ou de compensation" visent à optimiser ou améliorer l'insertion du projet de PLU dans son contexte environnemental et limiter de ce fait les impacts bruts (c'est-à-dire avant application des mesures de réduction et de compensation) du projet sur l'environnement.

2. ESTIMATION DES IMPACTS ET DIFFICULTES RENCONTREES

L'estimation des impacts sous-entend :

- de disposer de moyens permettant de qualifier, voire de quantifier, l'environnement (thème par thème a priori),
- de savoir gérer, de façon prédictive, des évolutions thématiques environnementales.

Le premier point, pour sa partie qualitative est du domaine de la réalité : l'environnement est aujourd'hui appréciable vis-à-vis de ses diverses composantes, avec des niveaux de finesse satisfaisants, et de façon objective (existence de méthodes descriptives).

La partie quantitative n'est de façon générale appréciée que dans les domaines s'y prêtant, plutôt orientés dans les thèmes de cadre physique ou bien de l'environnement humain et socio-économique (hydraulique, bruit...); d'autres (tel l'environnement paysager par exemple) font appel à certaines appréciations subjectives, dont la quantification ne peut être aisément envisagée.

Le second point soulève parfois également des difficultés liées au fait que certaines sciences, complexes, telles les sciences biologiques et écologiques, ne sont que modérément (voire pas) prédictives.

Ces considérations montrent la difficulté d'apprécier, de façon générale et unique l'évaluation des incidences du projet d'urbanisation communal sur l'environnement; l'agrégation des impacts (addition des effets sur des thèmes distincts de l'environnement) reste donc du domaine de la vue de l'esprit, à ce jour, dans la mesure où elle supposerait de façon objective :

- de pouvoir quantifier chaque impact thématique (dans tous les domaines de l'environnement), ce qui n'est pas le cas.
- de savoir pondérer l'importance relative des différents thèmes environnementaux les uns par rapport aux autres, ce qui n'est pas le cas non plus.

Enfin, le document de planification renvoie, selon le principe de subsidiarité, aux éventuelles études ultérieures que devront satisfaire un certain nombre de projets prévus dans le cadre de ce PLU; études devant faire l'objet, dans certains cas, d'une autorisation administrative.

3. CAS DU PLU DE SAINT-CYR-SUR-LOIRE

Dans le cadre de ce dossier, la méthode utilisée a consisté en la définition, pour chacun des thèmes de l'environnement, de critères susceptibles de permettre l'appréciation progressive et objective des incidences sur l'environnement de la planification de l'urbanisation du territoire communal.

Les milieux naturels ont fait l'objet d'une description issue des données bibliographiques mais également des résultats des prospections de terrain (menées en septembre 2016, octobre 2016 et mai 2017).

Ces informations ont été gérées par des spécialistes qui mènent régulièrement, de façon professionnelle, les études d'incidences de cette nature, dans des contextes voisins (même si à chaque étude des spécificités apparaissent : géographie, environnement périphérique,...).

Les différents impacts ont été établis par thèmes sur l'ensemble du territoire communal, à partir de l'expérience des chargés d'études.

La constitution du PLU de Saint-Cyr-sur-Loire, tel qu'arrêté, a fait l'objet d'une démarche itérative de propositions de projet de territoire d'une part, de l'analyse des impacts sur l'environnement envisagés, d'un réajustement du projet de territoire aboutissant à un document final représentant un consensus entre le projet politique, la prise en compte de l'environnement mais aussi prise en compte des aspects sociaux et économiques que revêt un tel programme de planification du territoire sur une échéance d'environ 10 ans.

Ainsi, la démarche s'est concrétisée tout au long de l'élaboration du document d'urbanisme par des points d'étapes et de validation avec les différentes administrations concernées ainsi que par une concertation régulière avec la population (exposition, réunion publique).

CHAPITRE 8 : RESUME NON TECHNIQUE

1. CONTEXTE REGLEMENTAIRE DE L'EVALUATION ENVIRONNEMENTALE

La directive européenne n° 2001/42/CE du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement a été transposée dans le droit français par l'ordonnance n° 2004- 489 du 3 juin 2004.

La démarche d'évaluation environnementale vise à identifier les incidences d'un plan ou programme sur l'environnement et à l'adapter en conséquence, de façon à en supprimer, réduire ou à défaut compenser, les impacts dommageables.

Dans cet objectif, la directive prévoit :

- la réalisation, sous la responsabilité du maître d'ouvrage, d'une "évaluation environnementale" du plan ou du programme, qui donne lieu à la rédaction d'un rapport environnemental ;
- la consultation d'une "autorité environnementale", d'une part, à la libre initiative du maître d'ouvrage, en amont de la démarche (cadre préalable), et d'autre part, de façon obligatoire à l'aval, pour exprimer un avis sur la qualité du rapport environnemental et sur la manière dont le plan ou programme a pris en compte l'environnement ; cet avis est rendu public ;
- l'information et la consultation du public ;
- une information par le maître d'ouvrage sur la manière dont il a été tenu compte des résultats de la consultation du public et de l'avis de l'autorité environnementale.

Le décret n° 2005-608 du 27 mai 2005, relatif à l'évaluation des incidences des documents d'urbanisme sur l'environnement, intégré au code de l'urbanisme, précise les conditions de réalisation par le maître d'ouvrage et de validation par le Préfet de département. Le décret n° 2012-995 du 23 août 2012 relatif à l'évaluation environnementale des documents d'urbanisme est venu amender le décret précédent, de même que le décret n°2016-1110 du 11 août 2016.

2. ARTICULATION DU PLU AVEC LES AUTRES PLANS ET PROGRAMMES

Le code de l'urbanisme introduit une hiérarchie entre les différents documents d'urbanisme, plans et programmes et un rapport de compatibilité entre certains d'entre eux.

Le rapport de compatibilité exige que les dispositions d'un document ne fassent pas obstacle à l'application des dispositions du document de rang supérieur.

En complément des documents pour lesquels un rapport de compatibilité est exigé, le code de l'urbanisme prévoit que les documents d'urbanisme prennent en compte un certain nombre d'autres plans et programmes. Cette notion est moins stricte que la compatibilité puisqu'elle implique de ne pas ignorer les objectifs généraux d'un autre document.

Concernant la commune de Saint-Cyr-sur-Loire, ces plans et/ou programmes sont les suivants :

Documents relatifs à l'urbanisme

- Le Schéma de Cohérence Territoriale de l'agglomération tourangelle,
- Le Schéma Régional d'Aménagement et de Développement Durable du Territoire de la région Centre Val de Loire,

Plans de gestion des déchets

- Programme national de prévention des déchets 2014-2020 prévu à l'article L.541-11 du code de l'environnement,
- Plan régional d'élimination des déchets dangereux,
- Plan de prévention et de gestion des déchets non dangereux d'Indre-et-Loire,

Documents relatifs au climat et à l'énergie

- Schéma Régional du Climat, de l'Air et de l'Energie,
- Énergies renouvelables : S3REnR,

Documents relatifs à la santé humaine

- Plan national santé environnement 2015-2019,
- Plan régional santé environnement,

Documents relatifs à la gestion de la ressource en eau

- Schéma Directeur de Gestion et d'Aménagement des Eaux du bassin Loire-Bretagne 2016-2021,
- Plan de Gestion des Risques d'Inondation 2016-2021,
- Programme d'action national et régional pour la protection des eaux contre la pollution par les nitrates d'origine agricole,

Documents relatifs à la protection des milieux naturels

- Document cadre : orientations nationales pour la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques,
- Schéma Régional de Cohérence Ecologique,

Documents relatifs aux milieux forestiers

- Plan pluriannuel régional de développement forestier,

Documents relatifs aux carrières

- Schéma départemental des carrières de l'Indre-et-Loire.

3. ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

3.1 LE CONTEXTE PHYSIQUE

THEMES	CONTEXTE	ENJEUX
Climat	Tours Métropole Val de Loire bénéficie d'un climat tempéré océanique doux un peu atténué, sans excès. Les précipitations restent assez modérées (684mm par an) mais se répartissent de façon relativement homogène sur ensemble de l'année. C'est également une des régions les plus ensoleillées du Bassin parisien.	<i>Le territoire bénéficie d'un climat tempéré océanique doux : une pluviométrie assez modérée et homogène sur l'année ainsi que des températures présentant une amplitude thermique limitée.</i>
Topographie	Trois entités topographiques se révèlent sur le territoire de Saint-Cyr-sur-Loire : la vallée de la Loire, le coteau et le plateau. Ces trois entités majeures façonnent une commune au sein de laquelle le jeu du relief apporte une identité bien particulière, générant atouts et contraintes dans la réflexion et le fonctionnement du territoire. Des dépressions topographiques révèlent également les vallons de la Petite Gironde, de la Perrée et de la Choisille.	<i>Les facteurs topographiques, géologiques et pédologiques présentent des caractéristiques significatives pour le projet de territoire.</i>
Géologie et pédologie	La majeure partie du territoire de Saint-Cyr-sur-Loire est concernée par des sols remaniés, marqués très fortement par l'urbanisation et son évolution. Des sols "naturels" subsistent encore en pourtour du territoire, le plus souvent au plus près des cours d'eau. Quelques poches présentent ainsi des sols nettement calcimagnésiques (directement influencés par les calcaires de Touraine, de fait marqués par la présence abondante de calcium, magnésium), ou brunifiés (sols équilibrés). Les sols lessivés sont caractérisés par un appauvrissement en surface et l'entraînement des matériaux (sédiments, engrais...) en profondeur par les eaux de pluie.	
Hydrogéologie	La ressource souterraine présente une certaine sensibilité sur le territoire. En effet, la commune de Saint-Cyr-sur-Loire s'inscrit en zone de répartition des eaux au titre de la nappe du Cénomanien, en zone vulnérable aux nitrates et en zone sensible à l'eutrophisation. Aucun captage pour l'alimentation en eau potable n'est présent sur le territoire de Saint-Cyr-sur-Loire. Néanmoins, les captages en nappe alluviale et dans le Cénomanien (captage de secours) de l'Île Simon, sur le territoire de la ville de Tours, dispose d'un périmètre de protection rapprochée qui s'étend au Sud-Est de Saint-Cyr-sur-Loire. Des prescriptions sont associées à ce périmètre de protection.	<i>Le projet de PLU doit porter une attention particulière au traitement des eaux pluviales rejetées et aux prélèvements en eau potable nécessaires pour alimenter les nouveaux secteurs d'urbanisation.</i>

THEMES	CONTEXTE	ENJEUX
Hydrologie	<p>Le réseau hydrographique de la commune dessine en grande partie les contours du territoire :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Au Sud, la Loire marque une délimitation forte et s'inscrit pour partie sur le territoire même de Saint-Cyr-sur-Loire ; ▪ À l'Ouest, la Choisille, qui s'articule sur différents bras, révèle une limite communale en nombreux méandres ; la Choisille conflue avec la Loire au niveau du pont de Saint Cosme ; ▪ Au nord, le ruisseau de la Perrée, ponctué par plusieurs plans d'eau, dessine une limite qui conflue avec la Petite Gironde, et plus en aval, avec la Choisille. <p>Le SDAGE 2016-2021 du bassin Loire-Bretagne décrit la stratégie du bassin pour stopper la détérioration des eaux et retrouver un bon état de toutes les eaux en tenant compte des facteurs naturels. Des objectifs d'atteinte de bon état des eaux sont ainsi définis pour les deux masses d'eau, ils devront être atteints d'ici 2021 pour la Loire et la Choisille.</p>	<p><i>Compte tenu de la sensibilité du milieu récepteur, une attention particulière sera portée à la maîtrise quantitative et qualitative des eaux rejetées issues du projet de territoire, afin de respecter les objectifs du SDAGE Loire-Bretagne.</i></p>

3.2 PATRIMOINE PROTEGE ET ARCHEOLOGIE PREVENTIVE

THEMES	CONTEXTE	ENJEUX
Patrimoine protégé	<p>Des monuments et des sites inscrits ou classés qui participent à l'identité de la ville.</p> <p>L'accroissement de l'urbanisation est susceptible de générer des modifications dans l'environnement paysagé des sites et des patrimoines sensibles.</p>	<p>Préservation des paysages associés aux sites et patrimoines protégés.</p>
Archéologie préventive	<p>De nombreux sites archéologiques recensés sur le territoire de Saint-Cyr-sur-Loire.</p> <p>Des aménagements ou des travaux qui peuvent révéler d'autres sites archéologiques.</p>	<p>La prise en compte des sites archéologiques dans la poursuite de l'aménagement de la ville.</p>

3.3 LES MILIEUX, L'AGRICULTURE ET LA BIODIVERSITE

THEMES	CONTEXTE	ENJEUX
Caractérisation des milieux	Le paysage local présente une prédominance des espaces anthropisés, avec 40,7 % du territoire couvert par le tissu urbain résidentiel, 10,8 % de zones industrielles et commerciales. Cette urbanisation dense s'étend des rives de la Loire à la vallée de la Choisille à l'Ouest, et forme une continuité urbaine avec le tissu urbain de Tours Nord à l'Est. Les espaces agricoles caractérisent le secteur Ouest, entre la vallée de la Choisille et la trame urbaine, et la pointe Nord-Est vers Mettray. Enfin il est à noter que les éléments boisés présents sur le territoire sont très dispersés. Seul le boisement de fond de vallée étiré le long de la Choisille à l'Ouest et le Bois de la Rablais entre la Petite Gironde et le ruisseau de la Perrée au Nord se démarquent par leur étendue.	<i>Fortement marqué par l'anthropisation, le territoire présente trois secteurs naturels majeurs associés aux vallées qui forment les limites du territoire : ces espaces préservés constituent des puits de biodiversité et des continuités écologiques qu'il convient de préserver.</i>
Agriculture	L'activité agricole à Saint-Cyr-sur-Loire est peu représentée : territoire fortement marqué l'urbanisation, il ne reste que peu de surfaces sur la commune potentiellement dédiées à l'agriculture (localisées au Nord et à l'Ouest du territoire, en continuité des espaces naturels – vallée de la Choisille, Bois de la Rablais...) Les évolutions ont été particulièrement franches en termes de déclin agricole depuis la fin des années 1980 : 25 exploitations avaient encore leur siège sur le territoire communal en 1988, 14 en 2000. Ce chiffre est finalement tombé à 4 exploitations en 2010 (source Recensement Général Agricole).	<i>Du fait de la diminution importante des surfaces agricoles depuis 1980, il apparaît important que le PLU assure la préservation des espaces agricoles encore présents et des activités associées.</i>
Patrimoine naturel inventorié et sites naturels sensibles	Deux sites Natura 2000 sont identifiés en partie Sud du territoire communal : il s'agit de la ZSC FR2400548 la Loire de Candes-Saint-Martin à Mosnes et de la ZPS FR2410012 Vallée de la Loire d'Indre-et-Loire. Ces deux sites Natura 2000 se superposent sur le territoire saint-cyrien. Trois Zones Naturelles d'Intérêt Écologique, Faunistique et Floristique sont par ailleurs présentes: "Ilots et grèves à sternes de la métropole tourangelle", "Bois de Champ Grimont et de la Gagnerie" et "Loire tourangelle". La commune est concernée par la présence d'un Espace Naturel Sensible sur son territoire: il s'agit du Val de Choisille.	<i>Le territoire dispose de sites naturels d'intérêt écologique significatif qu'il est impératif de préserver.</i>

SAINT-CYR-SUR-LOIRE
Les sites Natura 2000



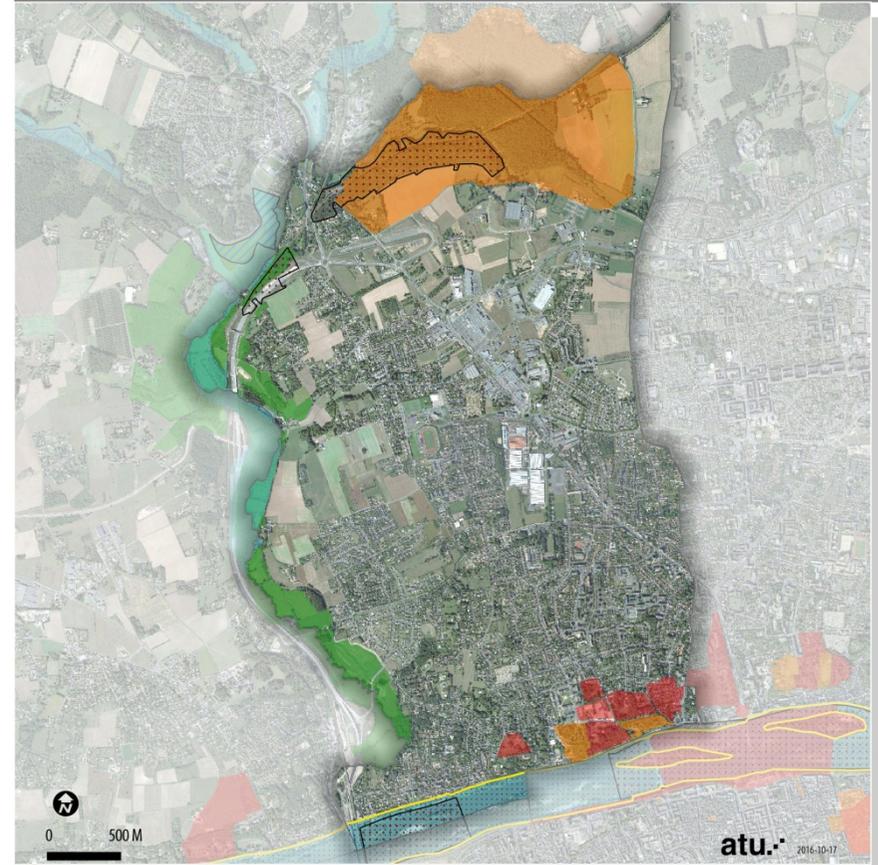
Natura 2000

-  Zone spéciale de conservation (ZSC)
-  Zone de protection spéciale (ZPS)

Sources : DREAL Centre-Val de Loire.

natura2000.ags

SAINT-CYR-SUR-LOIRE
Les protections des espaces naturels



Protection patrimoniale

-  Natura 2000
-  Site classé
-  Site inscrit

Sources : DREAL, DDF 37, Préfecture 37, CG 37, Orthophoto GéoCentre

Inventaire naturaliste

-  Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique
-  Zone humide

Gestion naturaliste

-  Site du Conservatoire du Patrimoine Naturel de la Région Centre
-  Espace naturel sensible

Protection/EspacesNaturels.ags

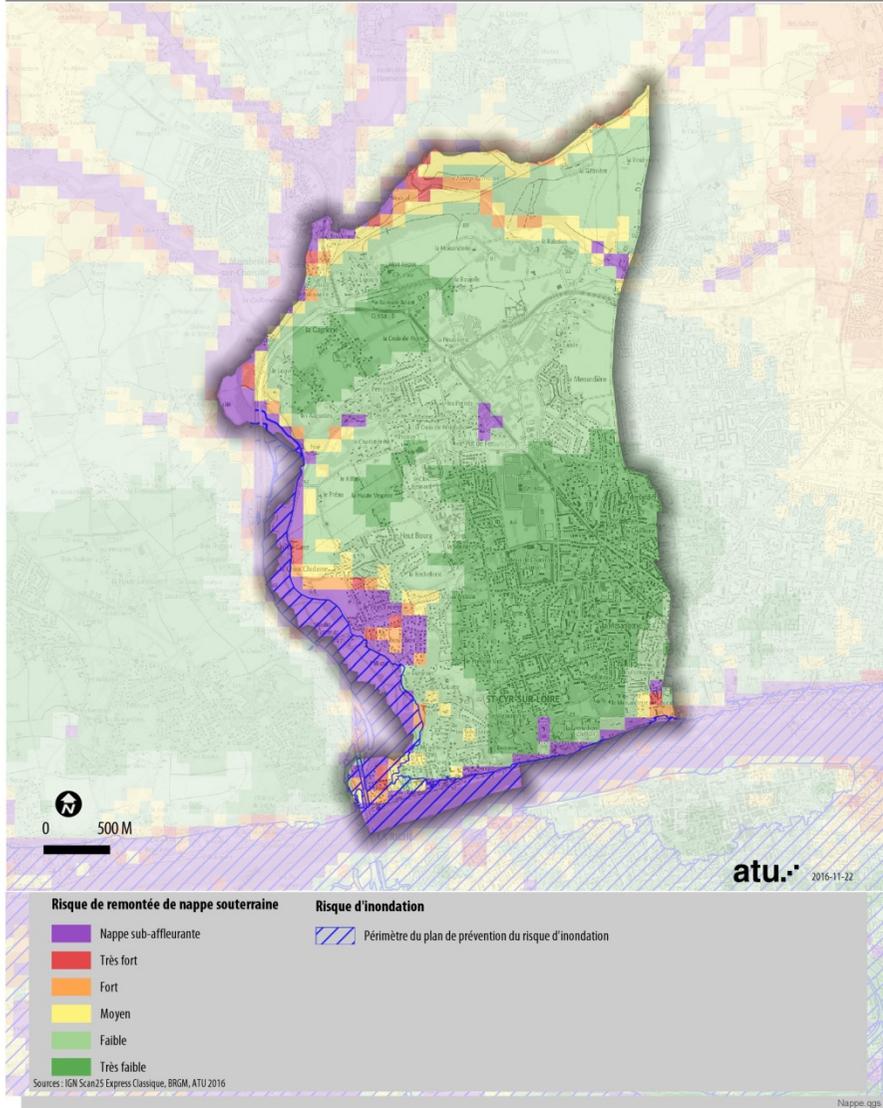
THEMES	CONTEXTE	ENJEUX
Continuités écologiques fonctionnalités territoire et du	<p>Sur le territoire de Saint-Cyr-sur-Loire, le Schéma Régional de Cohérence Écologique met en exergue les éléments suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ La Loire en tant que cours d'eau / milieux humides réservoirs de biodiversité, ▪ Les vallons boisés de la Choisille et de la petite Gironde au Nord du territoire (Bois de la Rablais) en tant que sous-trame terrestre réservoir de biodiversité, ▪ Les espaces boisés accompagnant plus largement la Choisille, le ruisseau de la Perrée et la Petite Gironde en tant que zone de corridor diffus "sous-trame terrestre" à préciser localement, ▪ La vallée de la Choisille et de ses affluents en tant que zone de corridor diffus "milieux humides" à préciser localement, ▪ Les vallons boisés de la Choisille (partie Ouest du territoire) inscrits en continuité des parcs arborés de la Perraudière et du château de Beauvoir en tant que corridor écologique potentiel "milieux boisés". 	<p><i>Il apparaît important d'assurer la préservation des noyaux de biodiversité et le renforcement du fonctionnement des corridors écologiques, tout en favorisant la conciliation des vocations écologique, agricole et récréative sur le territoire.</i></p>

3.4 LES RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES

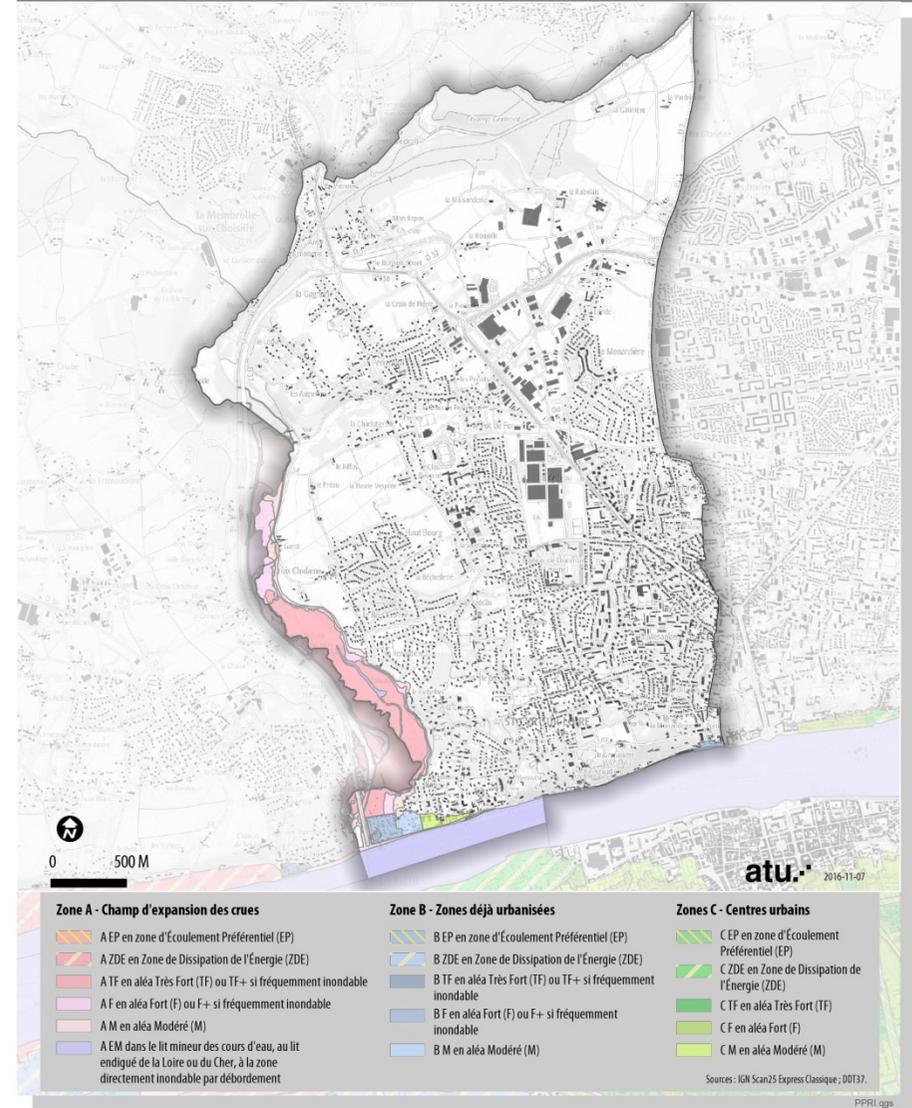
THEMES	CONTEXTE	ENJEUX
Risques naturels	<p><i>Risque inondation par débordement de cours d'eau</i></p> <p>Le territoire de Saint-Cyr-sur-Loire est concerné par le Plan de Prévention du Risque Inondation du Val de Tours – Val de Luynes, approuvé par le Préfet le 18 juillet 2016. Ce PPRI a trait au risque de crue de la Loire. Le territoire de Saint-Cyr-sur-Loire est dans sa partie Ouest également concerné par le champ d'expansion des crues de la Choisille, dans la mesure d'un aléa modéré à très fort. Ce champ d'expansion des crues s'étend au plus près des pavillons, englobant même certains d'entre eux. Il est à noter que le phénomène de crue peut être dû à un débordement de la Choisille dans son lit majeur, mais également à un débordement de la Choisille aggravé en cas de crue concomitante de la Loire par le reflux des eaux de cette dernière depuis la confluence.</p> <p><i>Risque de remontées de nappes</i></p> <p>La majeure partie du territoire de Saint-Cyr-sur-Loire est concernée par une sensibilité faible à très faible. À l'approche des cours d'eau, notamment la Choisille et la Loire, la sensibilité s'accroît, de forte à sub-affleurante au sein même du lit de ces cours d'eau.</p> <p><i>Risque de retrait-gonflement des argiles, effondrement de cavités et risque sismique</i></p> <p>L'expression de l'aléa retrait-gonflement des argiles sur le territoire suit les contours des formations géologiques :</p>	<p><i>La prise en compte des risques naturels du territoire est une composante prépondérante de la définition du projet de territoire, afin de limiter l'exposition des populations à des sensibilités bien connues et définies.</i></p>

THEMES	CONTEXTE	ENJEUX
	<ul style="list-style-type: none">▪ Au niveau des calcaires lacustres de Touraine, sur lesquels s'inscrit la partie Sud du centre urbain de Saint-Cyr-sur-Loire, l'aléa est considéré fort,▪ Au niveau des limons des plateaux et des formations siliceuses, l'aléa est considéré moyen,▪ Au niveau des formations alluvionnaires, l'aléa est faible. <p>Une dizaine de cavités sont identifiées au droit du coteau de la Loire, avec un risque associé d'effondrement (d'après données BRGM). Le risque sismique est quant à lui qualifié de faible.</p>	

SAINT-CYR-SUR-LOIRE
Les risques d'inondation



SAINT-CYR-SUR-LOIRE
Le Plan de Prévention des Risques d'Inondation



THEMES	CONTEXTE	ENJEUX
Risques technologiques	<p>Le risque Transport de Matières Dangereuses peut survenir en tout point du département mais certains itinéraires sont plus exposés, notamment ceux utilisés pour approvisionner les sites industriels. À Saint-Cyr-sur-Loire, les voies identifiées plus particulièrement dans le cadre du risque départemental de Transport de Matières Dangereuses sont : le boulevard périphérique / RD37, le boulevard Charles de Gaulle / RD938, le boulevard André-Georges Voisin / RD801, le quai de Saint-Cyr / RD952, la voie ferrée (axe Le Mans-Tours).</p> <p>Peu d'installations classées sont identifiées sur le territoire de Saint-Cyr-sur-Loire et aucune ne présente un statut SEVESO.</p>	<p><i>La notion de risques technologiques existe sur le territoire de Saint-Cyr-sur-Loire mais reste relativement mesurée et localisée.</i></p>

3.5 LA QUALITE DE L'AIR ET L'ENERGIE

THEMES	CONTEXTE	ENJEUX
Engagements pour la qualité de l'air	<p>Différents documents fixent des orientations concernant la qualité de l'air et le climat à des échelles supra-communales :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Le Schéma Régional du Climat, de l'Air et de l'Énergie, ▪ Le Plan Climat Énergie Territoire de l'Indre-et-Loire, ▪ Le Plan de Protection de l'Atmosphère de la métropole tourangelle, ▪ Le Plan Climat Énergie Territoire de TMVL. 	<p><i>Eu égard aux objectifs fixés à de nombreuses échelles de territoire, la préservation de la qualité de l'air au droit de la commune de Saint-Cyr-sur-Loire devient un enjeu important du projet de territoire.</i></p>
Qualité de l'air	<p>L'agglomération tourangelle présente globalement une bonne qualité de l'air sur la base de derniers relevés réalisés par l'association Lig'Air. De très bons et bons indices de la qualité de l'air ont été enregistrés pendant 77 % des jours de l'année (contre 79 % en 2014 et 72 % en 2013). À l'échelle du département, les données Lig'Air de répartition des sources d'émissions polluantes suggèrent que les émissions de gaz à effet de serre (hors industrie) sont essentiellement dues au transport routier dans un premier temps, mais également au secteur résidentiel (notamment chauffage des habitations).</p>	

THEMES	CONTEXTE	ENJEUX
<p>Potentialités énergétiques alternatives</p>	<p><i>Énergie éolienne</i> Dans le secteur de Saint-Cyr-sur-Loire, la vitesse moyenne des vents à 80 m de hauteur est de l'ordre de 4,5 m/s à 5 m/s, contre 6 m/s en Beauce. Le potentiel éolien sur la commune est donc relativement bon pour la Région Centre Val de Loire.</p> <p><i>Énergie solaire</i> Avec environ 1 850 heures de soleil par an, le territoire de Saint-Cyr-sur-Loire bénéficie d'un bon ensoleillement à l'échelle du Bassin parisien. Le soleil est présent en moyenne plus de 300 jours par an.</p> <p><i>Énergie géothermique</i> Le potentiel géothermique de la région Centre a été évalué dans le cadre d'un programme du BRGM qui a permis de réaliser l'Atlas sur la géothermie très basse énergie en région Centre. Cet atlas permet de déterminer le potentiel géothermique des communes de la région. À Saint-Cyr-sur-Loire, le territoire est approximativement pour moitié identifié en zone verte (partie Nord de la commune), et pour autre moitié en zone orange (partie Sud). Ces zonages suggèrent ainsi que l'exploitation de la géothermie de minime importance est envisageable sur la commune.</p> <p><i>Bois énergie</i> L'important contexte forestier du département d'Indre-et-Loire pourrait constituer un terrain favorable à l'utilisation du bois énergie.</p>	<p><i>Des potentialités énergétiques alternatives sont mobilisables sur le territoire : elles pourront donc être étudiées selon les opportunités et les choix urbanistiques retenus.</i></p>

3.6 LA LUTTE CONTRE LES POLLUTIONS ET NUISANCES

THEMES	CONTEXTE	ENJEUX
Nuisances sonores	<p>Les secteurs de bruit les plus sensibles sont naturellement situés aux abords des axes de circulation les plus fréquentés, ou marqués par un trafic plus particulier (ferroviaire, poids lourds).</p> <p>Le boulevard Charles de Gaulle (RD938), le boulevard André-Georges Voisin (RD801) et le quai de Saint-Cyr constituent les sources majeures de nuisances sonores. Le boulevard périphérique (RD37), doublé de la voie ferroviaire, marque également des niveaux de bruit significatifs. Néanmoins, il est à noter que les protections acoustiques du boulevard périphérique limitent fortement la dispersion du bruit au droit de l'infrastructure.</p>	<p><i>L'identification des nuisances sonores dans la définition du projet de territoire apparaît comme une composante significative de la prise en compte de la santé publique.</i></p>
Nuisances olfactives	<p>Aucune activité ne génère des nuisances olfactives significatives sur le territoire saint-cyrien.</p>	<p><i>Absence d'enjeu significatif</i></p>
Pollution des sols	<p>Le site ALAITON situé quai du Portillon est identifié en site BASOL (sol pollué ou potentiellement pollué appelant une action des pouvoirs publics). Ce site a aujourd'hui fait l'objet d'une démolition (et d'une dépollution), et un programme immobilier a vu le jour sur le terrain de l'ancienne fonderie. De ce passé industriel subsiste encore la haute cheminée de brique de l'ancienne fonderie.</p>	<p><i>Absence d'enjeu significatif</i></p>
Pollution lumineuse	<p>Située au cœur de la métropole tourangelle, la ville de Saint-Cyr-sur-Loire est nécessairement impactée par la pollution lumineuse propre aux grandes villes : espaces publics, voiries, zones commerciales génèrent des halos lumineux qui nuisent à la qualité du ciel nocturne. Le réseau d'éclairage public, bien que modernisé ces dernières années (notamment via la suppression des lampes à vapeur de mercure et à l'utilisation de l'éclairage led), reste marquant du fait de l'importance de l'urbanisation du territoire saint-cyrien.</p>	<p><i>Préservation de la qualité du ciel nocturne</i></p>
Termites	<p>Le département d'Indre-et-Loire est déclaré partiellement termité par arrêté préfectoral du 2 mars 2015. D'après l'Observatoire National Termites, la commune de Saint-Cyr-sur-Loire est concernée par un niveau d'infestation faible. La partie la plus concernée se situe au Sud-Ouest de la commune, dans une portion de territoire s'inscrivant entre la rue du Pain perdu, la rue Aristide Briand, la rue du Coq et le quai des Maisons Blanches.</p>	<p><i>Enjeu modéré à l'échelle de la commune.</i></p>

3.7 LA GESTION RAISONNEE DU CYCLE DE L'EAU

THEMES	CONTEXTE	ENJEUX
Alimentation en eau potable	<p>Le Syndicat Intercommunal des Eaux de Saint-Symphorien, Saint-Cyr-sur-Loire et Sainte-Radegonde a pour mission la production et la distribution de l'eau potable sur le territoire de Saint-Cyr-sur-Loire. La ressource principale est constituée par la nappe alluviale de la Loire captée via 3 puits à drains situés sur la partie Ouest de l'île Simon. Depuis 1993, le Syndicat dispose également d'un forage dans l'aquifère du Cénomaniens, dont le débit maximum est estimé à 200 m³/h. Il est prévu d'utiliser ce forage soit en appoint de la ressource existante, soit en cas de pollution majeure de la Loire nécessitant un arrêt de pompage dans la nappe alluviale.</p> <p>Le Schéma Départemental d'Alimentation en Eau Potable de l'Indre-et-Loire dresse un état des lieux de l'alimentation en eau du département. Sur cette base, il met en évidence les insuffisances actuelles et futures selon les hypothèses d'évolution des besoins et de gestion de la ressource. Les grands objectifs sont la réduction des prélèvements dans la nappe du Cénomaniens (l'agglomération tourangelle est une des zones les plus sensibles en termes de baisse du niveau de la nappe) et l'amélioration de la sécurité d'approvisionnement, notamment pour les communes s'alimentant depuis les alluvions de la Loire. C'est ce dernier sujet qui concerne plus particulièrement le territoire de Saint-Cyr-sur-Loire.</p>	<p><i>Intégration des besoins futurs de la commune dans la stratégie d'alimentation en eau potable du SIE 3S, en cohérence avec les prescriptions du SDAEP.</i></p>
Gestion intercommunale des eaux usées	<p>La commune de Saint-Cyr-sur-Loire dispose d'un zonage d'assainissement approuvé le 27 janvier 2014 : celui-ci délimite les zones d'assainissement collectif, au sein desquelles la métropole tourangelle TMVL est tenue d'assurer la collecte des eaux usées domestiques, le stockage, l'épuration et le rejet ou la réutilisation de l'ensemble des eaux collectées, et les zones d'assainissement non collectif, au sein desquelles la collectivité est tenue, afin de protéger la salubrité publique, d'assurer le contrôle des dispositifs d'assainissement.</p> <p>Les eaux usées de Saint-Cyr-sur-Loire sont acheminées pour être traitées à la station d'épuration de la Grange David, la plus importante de la communauté d'agglomération, qui dispose d'une capacité de traitement s'élevant à 400 000 équivalents-habitants.</p>	<p><i>Le débit nominal de la station est de 62 450 m³/jour, cependant le débit moyen traité est de 42 459 m³/jour. La station est ainsi exploitée à près de 68 % de ses capacités, suggérant des disponibilités encore importantes pour le traitement d'effluents sur le territoire de la Communauté d'agglomération.</i></p>
Gestion des eaux pluviales	<p>La ville de Saint-Cyr-sur-Loire a approuvé son zonage d'assainissement des eaux pluviales par délibération du 27 janvier 2014. Le réseau pluvial de la Ville de Saint-Cyr-sur-Loire est constitué essentiellement de canalisations et de quelques fossés. Ce réseau a pour objectif d'évacuer les eaux pluviales, afin d'éviter l'inondation des zones urbaines, vers deux exutoires principaux : la Choisille et la Loire. Les rejets dans la Choisille se font via la Petite Gironde, affluent rive gauche de la Choisille, au Nord du territoire communal, et en direct, à l'Ouest du territoire communal.</p>	<p><i>L'intégration des prescriptions du SDAGE Loire-Bretagne doit être mise en œuvre dans le cadre de la gestion des eaux pluviales sur le territoire.</i></p>

3.8 LA COLLECTE ET TRAITEMENT DES DECHETS

THEMES	CONTEXTE	ENJEUX
Déchets	<p>La compétence en matière de collecte, de tri et de traitement des déchets des ménages et assimilés a été transférée la communauté d'agglomération Tour(s)plus depuis le 1^{er} janvier 2010.</p> <p>En 2015, la collecte des déchets sur Tour(s)plus représente un total de 154 642 tonnes, intégrant 70 270 tonnes pour les déchets ménagers résiduels, soit 237kg/hab. en moyenne sur le périmètre communautaire.</p> <p>Afin de promouvoir le recyclage des déchets verts, 18 179 composteurs individuels ont été mis à disposition des habitants, soit une couverture de 26 % des logements individuels de la commune de Saint-Cyr-sur-Loire.</p>	<p><i>Absence d'enjeu significatif</i></p>

4. SYNTHÈSE DU PROJET DE TERRITOIRE

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 la ville dans une dynamique urbaine à la hauteur de ce statut et dans les objectifs de production déclinés dans le Schéma de Cohérence Territoriale (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 est localisée en zone inondable ;
- intègre un scénario démographique portant la population à un seuil 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 transport en commun.

Les axes retenus pour répondre à ce projet de développement sont les suivants :

AXE 1 PROTÉGER LE CAPITAL VÉGÉTAL ET PAYSAGER DE LA VILLE SUPPORT DES CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES

- Protéger le capital végétal de la ville
- Valoriser les identités paysagères
- Poursuivre la valorisation des entrées de ville

AXE 2 VALORISER LES IDENTITÉS URBAINES DE LA VILLE

- Protéger la trame bâtie référente (identitaire)
- Préserver le cadre de vie des quartiers résidentiels
- Maitriser et organiser le renouvellement urbain dans le respect de l'identité des quartiers
- Poursuivre le développement résidentiel de la ville en maintenant la diversité des formes bâties et des densités

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

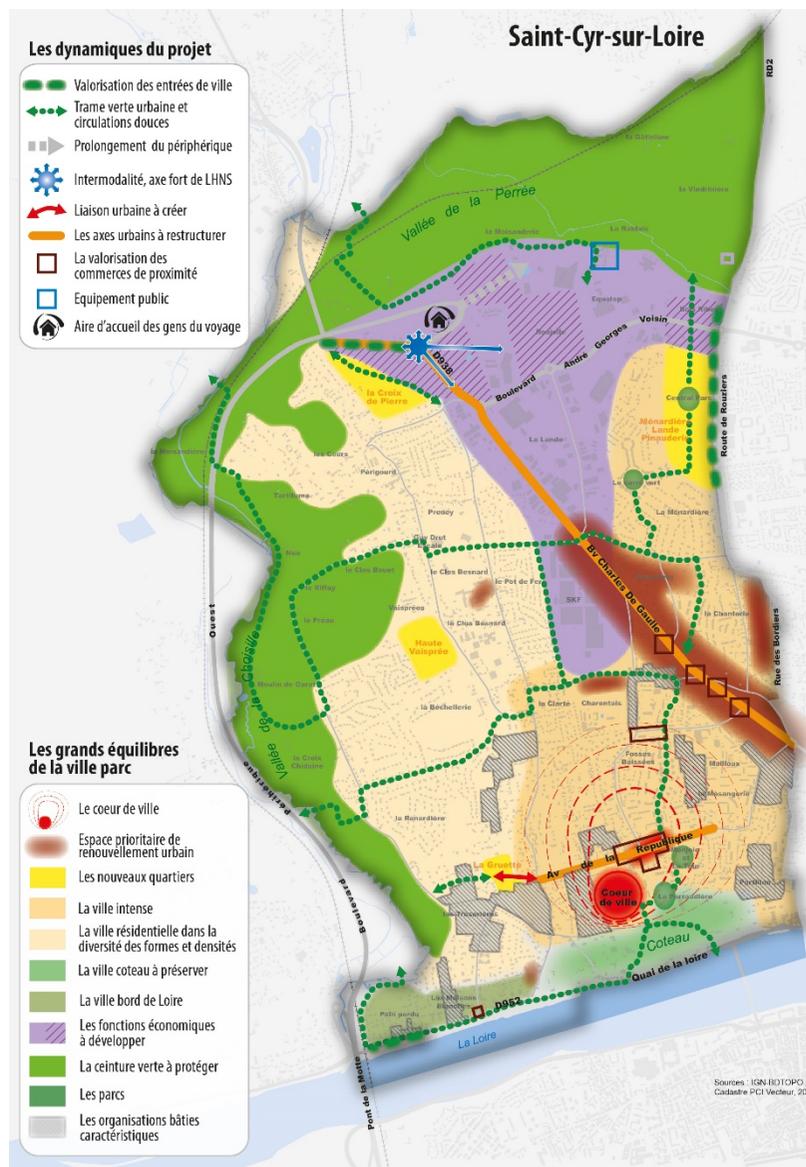
- Accueillir de nouveaux ménages à partir d'une offre de logements pour satisfaire l'ensemble des besoins
- Maintenir des quartiers vivants en confortant une activité commerciale diversifiée et des pôles de vie et d'animation urbaine
- Accompagner le développement de la ville par une offre de services et d'équipements Proportionnée
- Intégrer le risque d'inondation

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

- ➔ Renforcer le potentiel de développement économique du Nord de l'agglomération dans le cadre du projet EQUATOP
- ➔ SKF : Maintenir une activité de pointe au cœur de Saint-Cyr-sur-Loire
- ➔ Conforter la vie de proximité, les services et les emplois au sein des quartiers

AXE 5. PROMOUVOIR UNE MOBILITE EFFICACE ET NON NUISANTE

- ➔ Poursuivre le développement des modes doux de déplacement
- ➔ Compléter et aménager le réseau de voirie
- ➔ Organiser le développement urbain pour rendre efficace les transports en commun



5. ANALYSE DES INCIDENCES DU PLU

5.1 LE MILIEU PHYSIQUE

THEMES	INCIDENCES	MESURES
Climat	<p>Le développement de la circulation automobile, malgré l'amélioration de la qualité des carburants et des rejets, pourra ainsi être susceptible de dégrader la qualité de l'air : l'effet de la circulation sur la qualité de l'air étant notamment conditionné par le trafic, l'accueil de nouveaux habitants (19 000 habitants au total sur le territoire en estimation haute à l'horizon 2030), générera nécessairement une évolution des conditions atmosphériques. Il en est de même concernant la croissance du nombre de logements au sein du territoire saint-cyrien (entre 100 et 120 logements par an à l'horizon 2030). Néanmoins, l'évolution des modes de déplacements des habitants à la faveur des transports en commun et des circulations douces, en particulier au sein des métropoles d'envergure telles que TMVL, ainsi que les évolutions récentes en termes de construction de bâtiments - RT 2012, habitat durable, maison passive...- tendent à limiter l'impact réel en termes d'émissions de gaz à effet participant à la dégradation de la qualité de l'air (il est à noter que l'ensemble de ces émissions apparaît difficile à estimer avec précision).</p>	<p><i>Orientations transversales concourant à la diminution des consommations énergétiques, et donc des émissions de gaz à effet de serre. Ex : développement et renforcement du maillage de circulations douces</i></p>
Topographie	<p>Eu égard au relief significatif du territoire, induisant potentiellement des effets de rupture entre les quartiers, la commune favorise un projet au cœur duquel les liaisons douces renforcent les liens. De fait, elle tend ainsi à limiter ces effets de rupture dans l'espace vécu.</p> <p>En termes d'espace perçu, l'aménagement de nouveaux quartiers est susceptible de modifier quelque peu la topographie locale : le projet de territoire précise néanmoins bien à travers le PADD la nécessité de "composer avec la topographie", notamment eu égard au patrimoine Val de Loire UNESCO, afin de préserver les éléments paysagers structurants.</p>	<p><i>Au sein des différentes zones, dispositions du règlement concernant les mouvements de terre, affouillement et exhaussement</i></p>
Hydrologie	<p>L'imperméabilisation de surfaces induit une augmentation des débits générés par un événement pluvieux donné et un raccourcissement du temps de réponse. Les conséquences se font alors sentir sur la partie aval des émissaires et/ou des cours d'eau, à termes la Choisille et la Loire via le réseau de collecte des eaux pluviales qui maille le territoire communal, où les phénomènes de débordement peuvent s'amplifier et potentiellement se répercuter au plus près des zones urbaines.</p>	<p><i>Limitation de l'imperméabilisation des sols via la préservation des terres agricoles et naturelles</i></p> <p><i>OAP donnant place au végétal au sein des quartiers</i></p> <p><i>Au sein des différentes zones, dispositions du règlement concernant la gestion des eaux pluviales</i></p>

5.2 LE CADRE BIOLOGIQUE

THEMES	INCIDENCES	MESURES
Cadre biologique	<p>Les incidences négatives du PLU sont liées à la consommation d'espaces agricoles ou semi-naturels par les zones vouées à être aménagées. Néanmoins, parmi ses orientations générales, le PADD affiche la volonté de la commune de "protéger le capital végétal et paysager de la ville support des continuités écologiques (axe 1). L'objectif est de protéger tous les espaces majeurs socle de la "trame verte et bleue" dans la diversité de ses fonctions (écologiques, récréatives, paysagères). Le projet de territoire vise ainsi en particulier à protéger les grands espaces naturels qui forment les frontières communales : la vallée de la Loire au Sud, la vallée de la Choisille à l'Ouest et la vallée de la Perrée au Nord.</p> <p>Les secteurs d'ouverture à l'urbanisation et les disponibilités foncières significatives eu égard à la trame urbaine existante ne présentent pas d'enjeux écologiques notables. L'analyse des incidences des projets d'ouverture à l'urbanisation ou des secteurs concernés par des aménagements ne montre pas d'effets négatifs notables sur les milieux naturels dans la mesure où seront respectées les préconisations émises dans le cadre des études d'impacts propres aux ZAC, des OAP, du règlement ainsi que dans la présente évaluation environnementale. La prise en compte de la réglementation en vigueur et des principes émis au stade OAP permettront sans difficulté de définir des projets d'aménagement intégrés à leur environnement.</p>	<p><i>Mesures intégrées aux OAP et au règlement des zones, visant en particulier à mettre en œuvre différentes mesures participant à l'insertion paysagère et à la prise en compte de la biodiversité (notamment la biodiversité ordinaire dans la trame urbaine dense).</i></p> <p><i>Éléments arborés identifiés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme.</i></p>

5.3 LE CADRE PAYSAGER

THEMES	INCIDENCES	MESURES
Paysage	<p>L'urbanisation des zones d'ouverture et le remaniement urbain envisagé sur certains quartiers, encadré par des OAP, va nécessairement transformer le paysager local, notamment le paysage urbain dense. Néanmoins, le projet de territoire insiste sur la préservation des caractères paysagers identitaires dans l'évolution du territoire saint-cyrien, en favorisant des espaces verts très présents, des volumes de bâtis en cohérence avec l'existant, des typologies d'habitat variées...</p> <p>Eu égard à tous ces choix réalisés dans le projet de territoire, les incidences du PLU sur le paysage resteront modérées.</p>	<p><i>OAP prévoyant des principes favorables à l'insertion paysagère des aménagements</i></p> <p><i>Article 13 des différentes zones concernant les obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations</i></p> <p><i>Éléments bâtis ou arborés identifiés au titre des articles L..151-19, L.151-20 et L.151-23 du code de l'urbanisme.</i></p>
Patrimoine	<p>Le projet de territoire s'articule ainsi autour de la préservation du patrimoine culturel et naturel ligérien (Val de Loire UNESCO), notamment via la prise en compte des perceptions, de la préservation des bâtis identitaires, de la trame végétale caractéristique.</p>	

SAINT-CYR-SUR-LOIRE
Occupation du sol - Zone 1AUc



Zone 1AUc	Fourrés (CCB : 31.8 / EUNIS : F3.1)	Jardins enrichés (CCB : 85.3 x 31.8 / EUNIS : I2.2 x F3.1)
	Prairie mésophile (CCB : 38.2 / EUNIS : E2.2)	Tissu urbain (CCB : 86.1 / EUNIS : J1.1)
	Cultures (CCB : 82.1 / EUNIS : I1.12)	Habitation abandonnée (CCB : 86.1 x 87.1 / EUNIS : I1.5)
	Alignement d'arbres (CCB : 84.1 / EUNIS : G5.1)	Friches herbacées (CCB : 87.1 / EUNIS : I1.53)
	Jardins (CCB : 85.3 / EUNIS : I2.2)	

Source : Orthophoto

SAINT-CYR-SUR-LOIRE
Occupation du sol - Zone 1AUd



Zone 1AUd	Prairie mésophile (CCB : 38.2 / EUNIS : E2.2)
	Jardins ornementaux (CCB : 85.31 / EUNIS : I2.21)
	Tissu urbain (CCB : 86.1 / EUNIS : J1.1)

Source : Orthophoto

5.4 L'AGRICULTURE ET LA CONSOMMATION FONCIERE

THEMES	INCIDENCES	MESURES
Agriculture et consommation foncière	<p>Le projet de PLU propose une stabilité de la consommation foncière sur la période 2017-2030 : la volonté ainsi affichée vise à ne pas inscrire de nouvelles zones à urbaniser par rapport au précédent document d'urbanisme, en maintenant un maximum de 36 ha destinés à l'habitat dans des zones d'ores et déjà constructibles, et un maximum de 54 ha destinées au développement économique. Le PLU limite de fait la consommation d'espace, et vise à répondre au plus près aux besoins de la commune, sans consommation urbaine excessive.</p> <p>Le règlement graphique fixe ainsi une part de 58 % de zones urbaines, et de 7 % de zones à urbaniser (toutes zones AU confondues). Concernant les espaces agricoles et naturels, ils représentent en cumulé près de 35 % de la superficie de la commune.</p>	<p><i>PADD visant des objectifs de modération de la consommation d'espace</i></p> <p><i>Règles de constructibilité adaptées à l'agriculture et à la préservation des espaces naturels</i></p>

5.5 LES POLLUTIONS ET LES RISQUES

THEMES	INCIDENCES	MESURES
Sols pollués	<p>La base de données BASOL (Ministère de l'Écologie, du Développement Durable et de l'Énergie), attestant de la présence de sols pollués, met en exergue un seul site sur le territoire de Saint-Cyr-sur-Loire (le site ALAITON) : néanmoins, ce site a fait l'objet d'investigations, d'une démolition / reconstruction avec mesures de dépollution et de suivi, sous surveillance des services de l'État. Les enjeux ont donc d'ores et déjà été traités sur ce secteur ; aucune incidence spécifique supplémentaire n'est à attendre.</p> <p>De nombreux sites BASIAS ont par ailleurs été identifiés sur la commune. Dans la mesure où aucune prescription préfectorale ne s'applique sur ces sites, aucune préoccupation significative n'est à attendre.</p>	<p><i>Absence de mesures spécifiques, celles-ci ayant déjà été mises en œuvre sur le secteur à enjeux BASOL.</i></p> <p><i>Une veille devra être observée lors de la délivrance de permis de construire à proximité de sites BASIAS.</i></p>
Pollution lumineuse	<p>Dans la mesure où les évolutions majeures du territoire de Saint-Cyr-sur-Loire s'inscrivent dans des secteurs d'ores et déjà marqués par une pollution lumineuse significative (secteur de réseau dense de l'éclairage public au sein du tissu urbain existant ou en continuité immédiate), aucune incidence spécifique n'est à attendre à ce sujet.</p>	<p><i>Absence de mesures spécifiques</i></p>
Risques naturels	<p><i>Risque inondation</i></p> <p>Le développement de l'urbanisation à Saint-Cyr-sur-Loire, bien que respectant les conditions prescrites par le</p>	<p><i>Dispositions réglementaires strictes du Plan de Prévention du Risque Inondation</i></p> <p><i>Rappels dans le règlement de zones</i></p>

THEMES	INCIDENCES	MESURES
	<p>Plan de Prévention du Risque Inondation (crue de la Loire et de Choisille), induira nécessairement un accroissement du risque (vis-à-vis des biens et personnes). La gestion des eaux pluviales au sein des différents projets telle que prévue dans les différentes OAP ou dans les articles du règlement permettra toutefois d'assurer la mise en œuvre de contrôle des débits rejetés en aval (notamment via l'aménagement de bassins de rétention végétalisés), et de limiter ainsi les phénomènes d'inondation soudains.</p> <p>En termes d'inondation, le territoire communal est également sujet au risque de remontée de nappes : au plus près de la Choisille (secteur de Bois Livière, la Renardière), la sensibilité identifiée est dite forte à nappe sub-affleurante. Une vigilance particulière devra donc être portée dans le cas de l'aménagement de ces secteurs sensibles.</p> <p><i>Risque mouvement de terrain</i></p> <p>L'ensemble du territoire est concerné par un aléa très variable concernant le retrait-gonflement des argiles, de façon générale à un aléa moyen sur le tissu urbain dense, à l'exception du Sud de la commune où s'exprime un aléa fort au droit du coteau (avec par ailleurs des risques d'effondrement de cavités particulièrement localisés). De fait, aucune incidence sur les bâtiments ne peut être exclue sur le territoire concernant cette thématique.</p>	
Risques technologiques	Le PLU affiche un règlement qui veille avant tout à ne pas porter atteinte à la salubrité et à la sécurité du milieu environnant ainsi qu'aux paysages, et qui s'attache à limiter les occupations et utilisations du sol afin qu'elles ne présentent pas pour le voisinage immédiat des risques ou des nuisances particulières. Les espaces d'activités économiques et d'équipement commercial disposent de secteurs dédiés que sont les zones UX ou 1AUx.	<i>Dispositions réglementaires visant à limiter l'implantation des activités susceptibles de générer des risques et nuisances au sein des zones à vocation d'habitat</i>

5.6 LA SANTE HUMAINE

THEMES	INCIDENCES	MESURES
Qualité de l'air	L'évolution des modes de déplacements des habitants à la faveur des transports en commun et des circulations douces, en particulier au sein des agglomérations d'envergure telles que TMVL, ainsi que les évolutions récentes en termes de construction de bâtiments tendent à limiter l'impact réel en termes d'émissions de gaz à effet participant à la dégradation de la qualité de l'air. L'importance des espaces naturels (vallées de la Perrée, de la Choisille et de la Loire) sur le territoire favorise dans une certaine mesure la dispersion des émissions atmosphériques.	<i>Orientations transversales concourant à la diminution des consommations énergétiques, et donc des émissions de gaz à effet de serre. Ex : développement et renforcement du maillage de circulations douces</i>
Ressource en eau potable	Les calculs réalisés sur la base de la dotation hydrique 2015 permettent d'estimer les besoins de la commune (en estimation haute) à 962 877 m ³ /an à l'horizon 2030, soit une moyenne de près de 2 638 m ³ /j, bien en deçà des capacités journalières actuelles de production de 12 000 m ³ /j, qui doivent toutefois également alimenter les communes de Tours (partiellement) et La Membrolle-sur-Choisille. Il peut être estimé que les besoins en AEP pourront donc être assurés sur le territoire de Saint-Cyr-sur-Loire.	<i>Absence d'incidences significatives.</i>
Bruit et nuisances sonores	L'ouverture à l'urbanisation de nouveaux secteurs sera nécessairement génératrice d'une augmentation des trafics sur les voiries internes à ces sites et les voiries alentours. L'évolution de l'ambiance sonore au droit des quartiers d'habitat les plus proches des zones à urbaniser sera généralement modérée dans la mesure où les contacts avec les secteurs d'ouverture à l'urbanisation sont de surface limitée. Le contexte d'ores et déjà urbain limite par ailleurs les nuisances acoustiques ex nihilo : les secteurs d'urbanisation future s'inscriront en effet dans une ambiance sonore urbaine préexistante.	<i>Dispositions réglementaires concernant le recul des équipements publics sources de nuisances sonores</i>
Champs électromagnétiques	Les différentes sources d'émissions de champs électromagnétiques sont situées au sein ou non loin des secteurs urbanisés de la commune : néanmoins, les bandes de fréquences émises au droit des différents points identifiés répondent à la réglementation et ne dépassent pas les valeurs limites d'exposition du public.	<i>Absence de mesures spécifiques</i>

5.7 L'ASSAINISSEMENT ET LES DECHETS

THEMES	INCIDENCES	MESURES
Assainissement des eaux usées	L'évolution démographique de la commune dans les années à venir engendrera une augmentation du flux d'effluents supplémentaires à traiter au niveau de la station d'épuration de la Grange David. Ces effluents pourront être pris en charge par la station dans la mesure où l'actuelle somme des charges entrantes n'atteint que près de 68 % des capacités de traitement de la STEP de la Grange David. En effet, pour rappel, la station dispose d'une capacité nominale de 62 450 m ³ /jour, cependant le débit moyen traité est de 42 459 m ³ /jour. Sur une capacité de 400 000 équivalents-habitants, l'estimation du traitement actuel des effluents représente près de 272 000 EH. Les capacités de traitement de la STEP apparaissent satisfaisantes au regard du projet communal qui permet d'estimer une charge supplémentaire s'élevant à 2 892 EH à l'horizon 2030.	<i>Absence de mesures spécifiques</i>
Assainissement des eaux pluviales	L'ouverture de nouveaux secteurs à l'urbanisation va nécessairement concourir à l'augmentation des ruissellements d'eaux pluviales sur le territoire du fait de l'imperméabilisation des sols. Ce phénomène se répercutera sur les milieux récepteurs, à termes la Loire et la Choisille via le réseau de collecte des eaux pluviales qui maille le territoire communal ; les modalités de gestion des eaux pluviales mises en œuvre sur les différents secteurs d'ouverture à l'urbanisation, ainsi que le parti pris visant à imposer l'aménagement en espaces verts arborés des espaces libres de construction (concernant les constructions à destination d'habitation) et une part prédéfinie d'espaces végétalisés sur les autres sites (pour les constructions à destination autre que d'habitation, concernant le terrain et le stationnement), viseront à limiter l'impact de l'imperméabilisation des sols (cf. articles 13 des différentes zones).	<i>Dispositions réglementaires des différentes zones visant la gestion des eaux usées</i>
Gestion des déchets	L'arrivée de nouveaux habitants et de nouvelles entreprises (activités, commerces, artisanat) sur le territoire de Saint-Cyr-sur-Loire sera nécessairement génératrice de déchets, induisant une augmentation des quantités de déchets à collecter sur la commune et à traiter par les services de TMVL.	<i>Dispositions réglementaires concernant le stockage des conteneurs à déchets et leur accessibilité.</i>

6. ANALYSE DES INCIDENCES SUR LE RESEAU NATURA 2000

Pour rappel, la commune de Saint-Cyr-sur-Loire est concernée par la présence des sites Natura 2000 suivants :

- La Zone Spéciale de Conservation (ZSC) n°FR2400548 "La Loire de Candes-Saint-Martin à Mosnes",
- La Zone de Protection Spéciale (ZPS) n°FR2410012 "Vallée de la Loire d'Indre-et-Loire".

Pour les sites Natura 2000, et de façon plus générale pour les espaces inventoriés et/ou protégés au regard de leur intérêt écologique, les orientations générales du PADD affichent clairement la volonté d'assurer la protection des espaces naturels et de préserver les continuités écologiques, en proposant notamment de "protéger les grandes vallées qui ceignent la commune", dont celle de la Loire.

Au niveau du plan de zonage, les sites Natura 2000 relayant l'intérêt des espaces ligériens sont classés en zone naturelle (zone N). Le règlement encadre ainsi les possibilités d'aménagement au sein de cette zone.

Inscrit dans la zone inondable, les sites Natura 2000 sont également concernés par le règlement du PPRi qui s'impose sur l'ensemble des secteurs inondables et qui, indirectement, ajoutent un niveau de protection aux sites.

Ainsi, la réglementation liée à ce zonage (N) n'est pas définie vis-à-vis de Natura 2000, mais son caractère restrictif vis-à-vis des possibilités d'occupation et d'utilisation du sol permet d'assurer indirectement la protection des sites et des enjeux de conservation des habitats et des espèces d'intérêt communautaire à l'origine de leur désignation.

Les choix faits en termes de localisation des zones à urbaniser, des superficies restreintes ajustées aux besoins locaux économiques et démographiques et les dispositions appliquées à la zone N définie sur l'emprise des sites du réseau Natura 2000, n'impliquent pas d'impact direct sur les sites en question.

La préservation des habitats et des habitats d'espèces d'intérêt communautaire des sites considérés est assurée.

De plus, l'impact indirect du PLU de Saint-Cyr-sur-Loire sur ces mêmes sites apparaît non significatif dans la mesure où le projet de PLU n'affecte pas les milieux d'intérêt majeur des espèces ayant permis la désignation des sites.

7. ANALYSE DES RESULTATS DE L'APPLICATION DU PLU – SUIVI ENVIRONNEMENTAL

L'évaluation environnementale menée ici ex-ante ne peut acquérir validité qu'après une analyse de l'application du PLU et, in fine, de l'état de l'environnement constaté, au regard des projets réalisés.

Il convient donc de mettre en place un suivi environnemental du PLU dans un délai de 6 ans à compter de la délibération d'approbation. Ce suivi passe par la définition d'indicateurs de suivis : par exemple, suivi du contexte territorial (indicateur de contexte, pour une meilleure connaissance du territoire et de son évolution) et suivi stricto sensu des conséquences de la mise en œuvre du PLU (indicateurs de résultat).

En conséquence, dans le cadre du PLU de Saint-Cyr-sur-Loire, plusieurs indicateurs de suivi sont proposés afin de rendre compte des orientations et des objectifs fixés en matière de préservation de l'environnement et des effets de la mise en œuvre du projet.

Les indicateurs détaillés ci-après constituent des outils d'évaluation du PLU de Saint-Cyr-sur-Loire au regard de l'état initial de l'environnement détaillé dans le rapport de présentation.

Le respect des objectifs fixés pourra être mis en évidence par les résultats des indicateurs de suivi et sera motif à des ajustements éventuels afin de garantir une prise en compte optimale des composantes environnementales fondamentales du territoire de Saint-Cyr-sur-Loire.

La périodicité de mobilisation des différentes données évoquées sera fonction de la production et de leur diffusion par les acteurs ressources (par exemple Tours Métropole, ARS...). Certains bilans sont en effet produits annuellement, mais d'autres données peuvent nécessiter un pas de temps plus long afin de proposer une information pertinente et exploitable dans le cadre du suivi du document d'urbanisme.

Concernant le site UNESCO et les paysages sensibles, un suivi qualitatif pourrait être initié (observatoire photographique de l'évolution des sites par exemple). Compte tenu de la nécessaire coordination et du périmètre pertinent à envisager, une telle démarche devrait être menée à une large échelle (Tours Métropole Val de Loire ou SCoT de la métropole tourangelle en cours de révision).

Thème	Indicateur de suivi	Résultats/Effet du suivi	État initial	Source
Occupation du sol et consommation d'espace				
Occupation du sol	Évolution de la répartition des terrains sur la commune	Maintien d'une croissance urbaine limitée	Zones U : 780,15 ha Zones AU : 96,13 ha Zones N : 469,61 ha	Zonage du PLU
Eaux superficielles et souterraines				
Ressource en eau / Alimentation en eau potable	Estimation de la consommation d'eau potable par habitant et par an	Surveillance de la consommation annuelle d'eau et tendance du rapport de l'évolution de l'augmentation de la population avec la consommation totale	Nombre d'abonnés en 2015 : 9667 Volumes facturés en 2015 : 842 619 m ³ Volume moyen annuel par abonné : 87 m ³	RPOS Syndicat Intercommunal des Eaux 3S
	Taux de conformité des paramètres soumis à la limite et à référence de qualité	Surveillance qualitative de l'eau potable distribuée	En 2015, l'eau distribuée était de bonne qualité bactériologique mais sur le plan physio-chimique, l'eau présentait une non-conformité sur le paramètre carbone organique total et les chlorites.	Agence Régionale de la Santé Centre Val-de-Loire
Consommations et productions énergétiques				
Consommations énergétiques de l'habitat	Répartition du parc de logements – nombre de constructions BBC, HQE...	Surveillance de la consommation annuelle d'électricité et des nouvelles pratiques	Nombre de nouvelles constructions basse consommation / haute performance énergétique	Demandes d'autorisation formulées auprès de la mairie
	Installations de production d'énergie renouvelable individuelles (solaire, éolien, géothermie...)		Nombre de nouvelles installations autorisées à partir de la mise en œuvre du PLU	
Patrimoine naturel				
Espaces boisés classés	Protection des milieux naturels, notamment au sein des vallées présentant un intérêt écologique fort pour le territoire	Maintien des espaces boisés / arborés présentant un intérêt écologique ou paysager	171,44 ha en EBC	Zonage du PLU
Risques et nuisances				
Risque d'inondation	Surveillance des constructions en zone inondable : nombre d'autorisations délivrées dans les différents secteurs d'aléas	Meilleure prise en compte du risque d'inondation	Voir zonage et cadastre	Zonage du PLU et demandes d'autorisation formulées auprès de la mairie

Thème	Indicateur de suivi	Résultats/Effet du suivi	État initial	Source
Déplacements				
Déplacements doux	Évolution du linéaire de liaisons douces communales	Surveillance du linéaire de liaisons douces existantes et créées	"0" afin d'estimer le linéaire créé à partir de l'application du PLU élaboré	Zonage du PLU (emplacements réservés mis en œuvre pour liaisons douces) et permis d'aménager / dossier de ZAC des opérations urbaines
Déchets				
Eaux usées	Suivi du fonctionnement de la station d'épuration de la Grange David et suivi de la qualité des rejets - annuelle	Surveillance de la capacité épuratoire de la station d'épuration et des volumes à l'entrée de la station	Rapport de fonctionnement annuel Tour(s)plus	RPQS Tours Métropole Val de Loire
	Suivi du réseau d'assainissement des eaux usées et des installations d'assainissement autonomes	Évolution du linéaire de réseaux d'eaux usées, état et fonctionnement, nombre de raccordements		SPANC Tours Métropole Val de Loire

8. ANALYSE DES METHODES UTILISEES ET DES DIFFICULTES RENCONTREES POUR EVALUER LES EFFETS DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT

8.1 LES GENERALITES

En matière d'aménagement, les projets, de quelque nature qu'ils soient, interfèrent avec l'environnement dans lequel ils sont réalisés. L'établissement du volet environnemental dans la procédure d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Saint-Cyr-sur-Loire a pour objectif de fournir des éléments d'aide à la décision quant aux incidences environnementales du projet et d'indiquer les mesures correctives à mettre en œuvre par le maître d'ouvrage, afin d'en assurer une intégration optimale.

8.2 L'ESTIMATION DES IMPACTS ET LES DIFFICULTES RENCONTREES

L'estimation des impacts sous-entend :

- de disposer de moyens permettant de qualifier, voire de quantifier, l'environnement (thème par thème a priori),
- de savoir gérer, de façon prédictive, des évolutions thématiques environnementales.

Le premier point, pour sa partie qualitative est du domaine de la réalité : l'environnement est aujourd'hui appréciable vis-à-vis de ses diverses composantes, avec des niveaux de finesse satisfaisants, et de façon objective (existence de méthodes descriptives). La partie quantitative n'est de façon générale appréciée que dans les domaines s'y prêtant, plutôt orientés dans les thèmes de cadre physique ou bien de l'environnement humain et socio-économique (hydraulique, bruit...); d'autres (tel l'environnement paysager par exemple) font appel à certaines appréciations subjectives, dont la quantification ne peut être aisément envisagée.

Le second point soulève parfois également des difficultés liées au fait que certaines sciences, complexes, telles les sciences biologiques et écologiques, ne sont que modérément (voire pas) prédictives.

Enfin, le document de planification renvoie, selon le principe de subsidiarité, aux éventuelles études ultérieures que devront satisfaire un certain nombre de projets prévus dans le cadre de ce PLU ; études devant faire l'objet, dans certains cas, d'une autorisation administrative.

8.3 LE CAS DU PLU DE SAINT-CYR-SUR-LOIRE

Dans le cadre de ce dossier, la méthode utilisée a consisté en la définition, pour chacun des thèmes de l'environnement, de critères susceptibles de permettre l'appréciation progressive et objective des incidences sur l'environnement de la planification de l'urbanisation du territoire communal.

Les milieux naturels ont fait l'objet d'une description issue des données bibliographiques mais également des résultats des prospections de terrain (menées en septembre 2016, octobre 2016 et mai 2017).

Ces informations ont été gérées par des spécialistes qui mènent régulièrement, de façon professionnelle, les études d'incidences de cette nature, dans des contextes voisins (même si à chaque étude des spécificités apparaissent : géographie, environnement périphérique...).