



Pour une meilleure
efficacité de
l'action publique
territoriale



L'îlot Tuboeuf

Réunion publique

Mardi 17 septembre 2024



Le contexte



Ambition :

Créer un nouveau quartier d'habitat qualitatif, s'intégrant à l'identité du bourg de Saint-Georges-sur-Loire.

Objectifs et enjeux :



Permettre la création d'une offre diversifiée de logements, avec une densité minimale de 20 logements/hectare (cf. PLU en vigueur).



Renforcer le maillage des liaisons actives ; conforter les connexions piétonnes et cyclables entre le quartier et le centre-bourg.



Préserver les qualités patrimoniales et naturelles du site : préservation des cônes de vue sur l'abbaye et du patrimoine arboré, etc.

Le périmètre d'études

> Un périmètre d'étude en cœur de ville



Périmètre d'étude
d'environ 1 ha

Les acteurs du projet



Conception du projet

Bureau d'études géotechniques



Métivier Architecte Urbaniste



Atelier de l'Aubance



GUILLAUME SEVIN
PAYSAGES

Urbanisme et paysage

Maitrise d'ouvrage

Décision >



INITIO
CONSEIL

GÉOMÈTRE-EXPERT / INGÉNIEUR VRD
IMMOBILIER / EXPERTISE FONCIÈRE

VRD - hydraulique



Géomètre

Coordination > alter



Autres acteurs associés

Bureau d'études environnement

Habitants

Architecte des Bâtiments de France

Concessionnaires et gestionnaires de réseaux



Diagnostic : Environnement



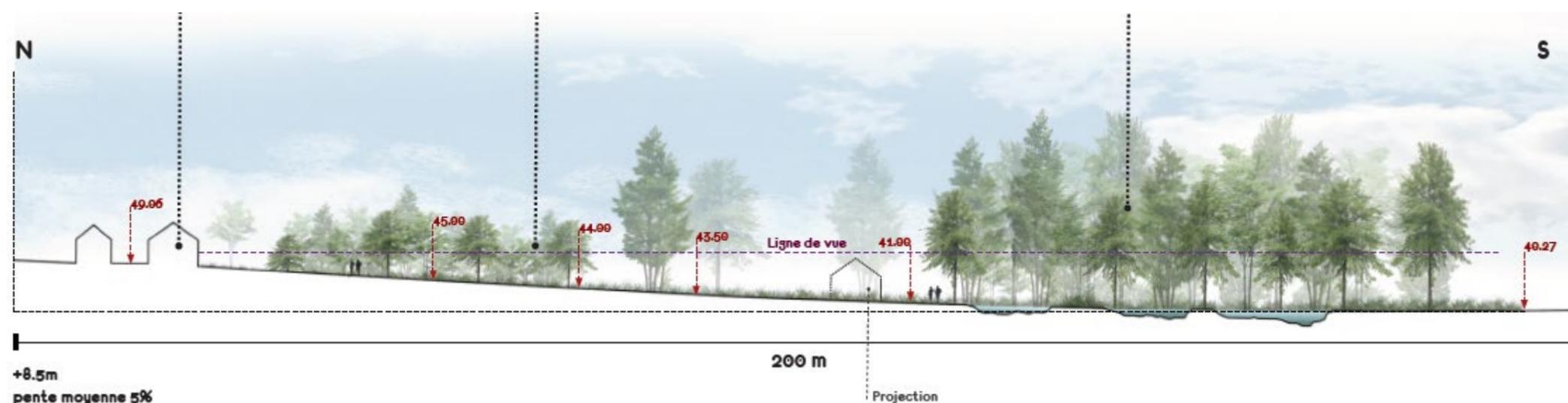
Une topographie marquée avec une pente moyenne d'environ 4 %



Trame Verte et bleue à prendre en compte : la trame est un réservoir de biodiversité du territoire



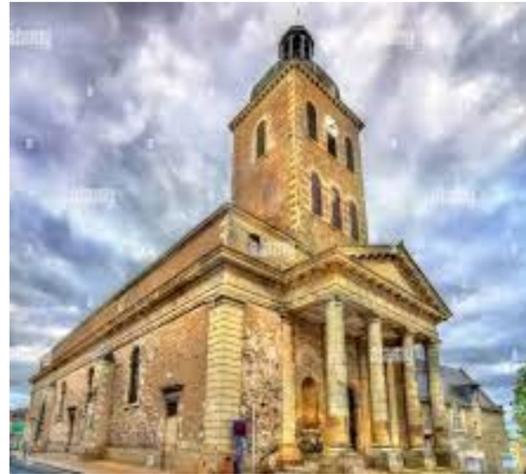
Une proximité avec le ruisseau de Serrant



Diagnostic : Patrimoine

Deux monuments historiques dans le centre-bourg : l'ancienne abbaye de Saint-Georges-sur-Loire et l'église Saint-Georges

→ Le site d'étude se trouve dans les périmètres Monument Historique.



La rue Tuboeuf : un tissu bâti pittoresque



Diagnostic : Mobilité



De multiples accessibilités existantes et un PLU en vigueur qui recommande un accès principal au site depuis la rue Tuboeuf.



Des liaisons piétonnes et cyclables existantes à valoriser/conforter.



Entrée ouest de la rue Tuboeuf



Chemin piéton, vélo nord-sud

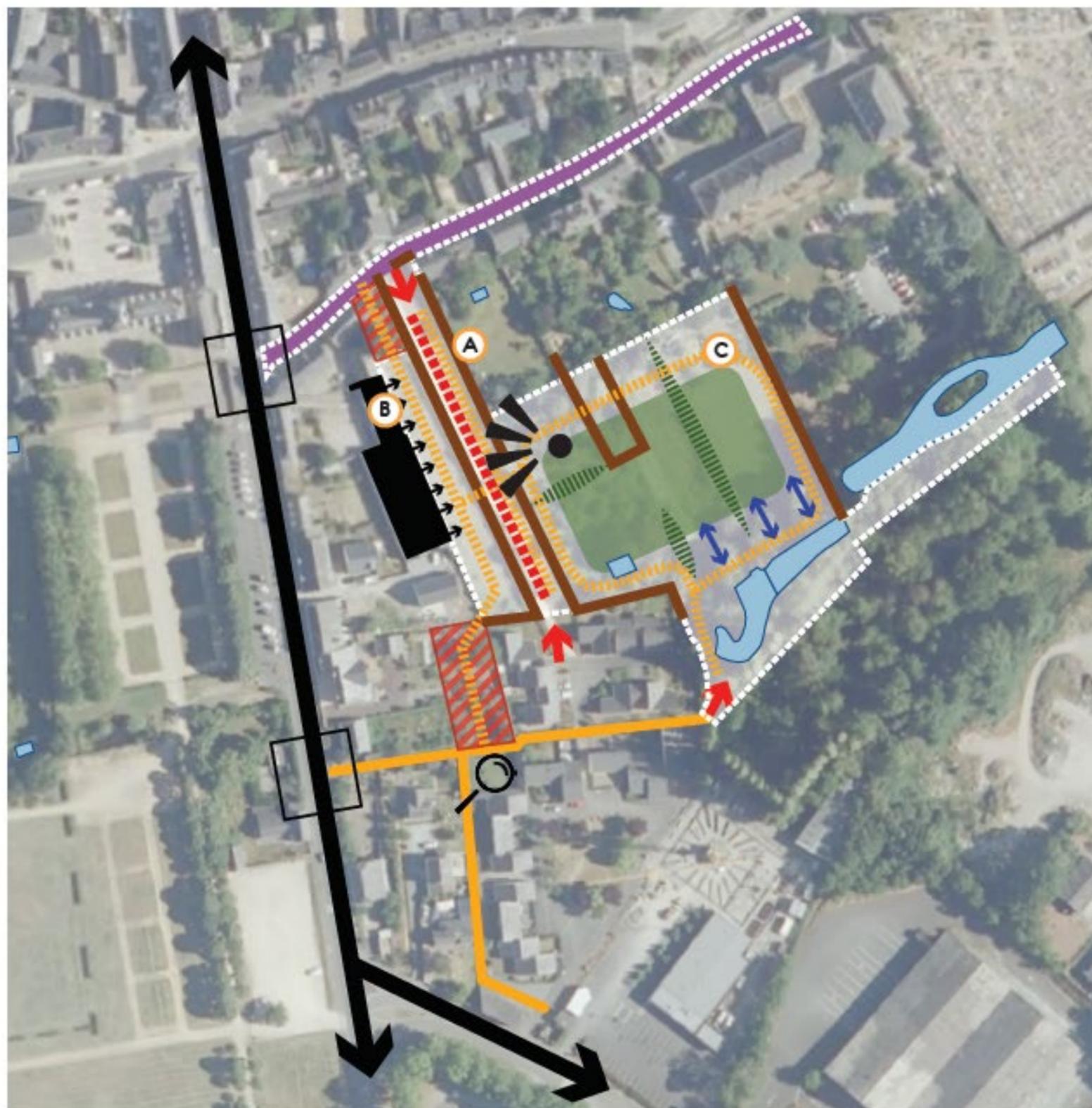


Accès au cloître depuis la rue de Chalonnnes



Circulation dans le cloître

Enjeux et objectifs du projet



-  Accès automobile envisagés
-  Liaisons douces
A : Hypothèse de créer une voie partagée
B : Hypothèse de déplacer la liaison douce actuelle
C : Créer des liaisons douces internes
-  Connexion automobile à envisager ?
-  Liaisons douces existantes à valoriser
-  Haies à préserver
-  Un écran de verdure à valoriser
-  Mise en relation avec les zones humides tout en assurant leur préservation
-  Murs existants à préserver et mettre en valeur
-  Rue Tuboeuf à ré-aménager : voie partagée ? voie douce ?
-  Fonciers à interroger ?
-  Carrefour à traiter et sécuriser
-  Interface à créer avec la salle du Cercle de l'Union : accessibilité ? ouverture ? etc.
-  Lieu d'intérêt : le cloître
-  Point de vue sur l'Abbaye à conserver

3 scénarios d'aménagement



Programme :

- 10 logements individuels groupés
-> 15 places de stationnement privées déportées (1,5 places/lot)
 - 12 logements intermédiaires (R+1+A)
-> 24 places de stationnement privées (2 places/lot)
 - 22 logements collectifs (R+2+A)
-> 35 places de stationnement privées (1,5 places/lot)
- 44 logements**
-> 10 places de stationnement visiteurs

Principes d'aménagement :

- Un système de voie principale à double-sens connectant la rue Tuboeuf à la résidence de l'Étang
- Un principe de ruelle de bâti
- Des liaisons actives recrées
- Un stationnement exclusivement déporté
- Un système de 3 îlots
- Une trame bâtie concentrée au sud
- Intégration des murs existants le long des espaces privatifs
- Espace de gestion des eaux pluviales en aérien au sein d'une noue paysager
- Une ambiance très arborée en accompagnement de voirie



Programme :

- 10 logements individuels (dont 4 lots libres et 6 lots groupés)
-> Stationnement privatif à la parcelle (2 places/lot)
 - 12 logements intermédiaires (R+1+A)
-> 24 places de stationnement privées (2 places/lot)
 - 22 logements collectifs (R+2+A)
-> 35 places de stationnement privées (1,5 places/lot)
- 44 logements**
-> 8 places de stationnement visiteurs

Principes d'aménagement :

- Un système de voies en impasse à double-sens
- Des liaisons actives présentes au sud
- Un stationnement exclusivement déporté
- Une trame bâtie éclatée
- Intégration des murs existants le long des espaces privatifs
- Un espace vert structurant et récréatif au centre
- Une gestion des eaux pluviales souterraine
- Une ambiance arborée concentrée



Programme :

- 14 logements individuels groupés
-> Stationnement privatif à la parcelle (2 places/lot)
 - 10 logements intermédiaires (R+1+A)
-> 14 places de stationnement privées (1,4 places/lot)
 - 22 logements collectifs (R+2+A)
-> 35 places de stationnement privées (1,5 places/lot)
- 46 logements**
-> 10 places de stationnement visiteurs

Principes d'aménagement :

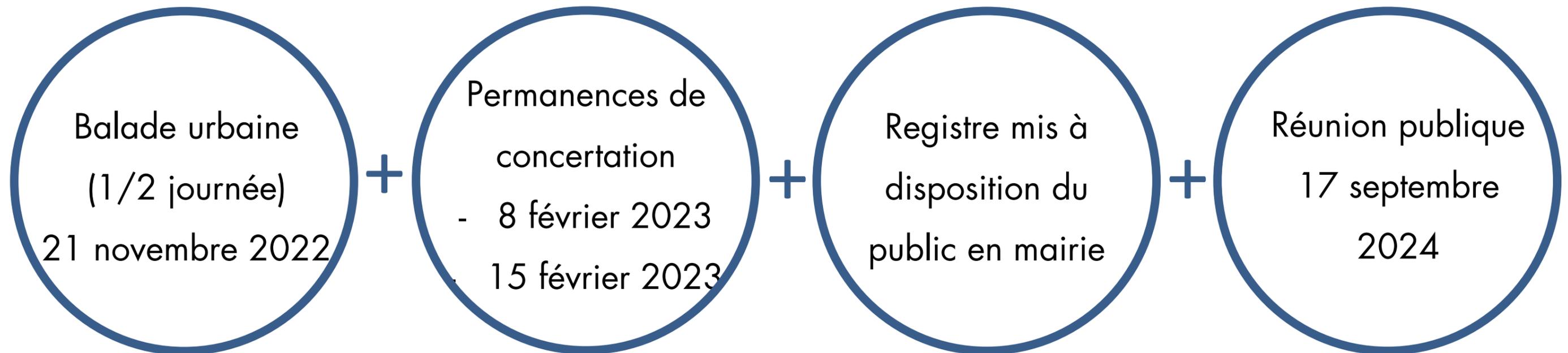
- Un système de bouclage depuis le sud du site
- Intégration de la liaison douce existante
- Un stationnement exclusivement déporté
- Intégration des murs existants le long des espaces privatifs
- Un espace vert structurant autour de la liaison piétonne
- Une gestion des eaux pluviales souterraine

La démarche de concertation

Ouverture de la concertation
préalable à la création d'une Zone d'Aménagement Concerté

Bilan de la concertation

DCM du 21 novembre 2022



Une dizaine de participant.e.s à la balade urbaine

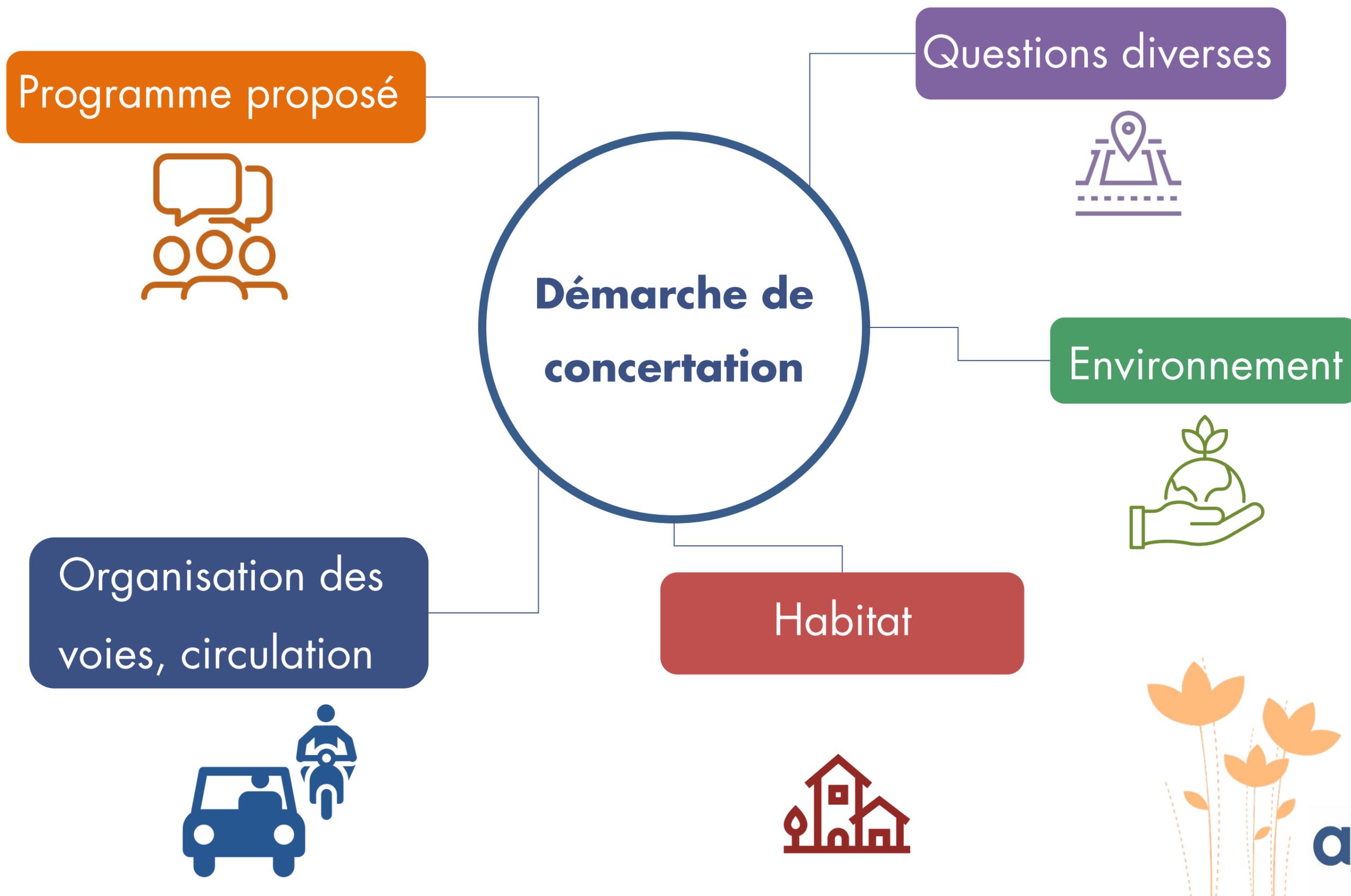
Une dizaine de personnes rencontrées lors des permanences

Une quinzaine de personnes rencontrées lors de la réunion publique.

En parallèle de la concertation, les études et scénarios ont été présentés aux élus de la commune.



Idées et tendances issues de la concertation





Programme proposé

Le stationnement ne
semble pas être bien
réparti à l'échelle du
projet

Un projet qui permettra
aux nouveaux habitants
de vivre dans un cadre
naturel agréable et
qualitatif

Une préférence
générale pour les
scénarios A & C





Organisation des voies ; circulation



La rue Tuboeuf est déjà très passante, il ne faut pas que l'entrée du quartier se fasse par là

Le chemin existant est très emprunté, il faut le préserver en l'état et l'agrémenté de bancs

La forte présence de liaisons actives dans le quartier est une bonne initiative.

Il faut privilégier l'accès principal à ce quartier depuis la rue de la médiathèque





Environnement



On pourrait installer des jeux ou un parcours sportif dans les espaces verts

De l'écopâturage pourrait être mis en place sur les espaces publics

Il faut davantage de végétation sur tout le quartier

Les murs anciens doivent être préservés et intégrés au projet





Habitat, foncier

Les terrains proposés
sont trop petits.

Les acquéreurs
pourront-ils construire
leur maison comme ils
le souhaitent ?

Il faut que les futurs
acquéreurs des terrains
soient bien informés
des prescriptions avant
d'acheter.

La réalisation de maisons à
étage risque de créer
d'important vis-à-vis



Les principes d'aménagement retenus



La programmation prévisionnelle :

- 37 logements dont 8 logements intermédiaires
- Densité de 37 logements/ha
- Taille moyenne des terrains : environ 250m²

- Voie en impasse avec possibilité de bouclage depuis la résidence de l'étang
- Accès motorisé au futur quartier exclusivement par le sud
- Intégration de la liaison douce existante + aménagement paysager de ses abords sur le principe d'une « coulée verte »
- Un stationnement réparti sur l'ensemble du quartier + 1 place de stationnement par maison individuelle
- Intégration des murs existants le long des espaces privatifs
- Un espace vert structurant autour de la liaison piétonne
- Une gestion des eaux pluviales aérienne avec un principe de noues végétalisées
- Répartition des volumes bâtis en cohérence avec la topographie du site