

## ZAC MONCONSEIL - TOURS

Cahier des prescriptions urbaines, architecturales et paysagères  
Mai 2006

## **PREAMBULE**

Ce présent cahier est destiné à préciser les objectifs urbains, architecturaux et paysagers recherchés, pour mettre en valeur et organiser une véritable vie de quartier dans ce secteur du Nord de Tours.

Il accompagne et complète les documents réglementaires en vigueur, applicables à la zone concernée et notamment le règlement de la ZAC.

## I. ORGANISATION URBAINE DU PROJET

### 1. L'intégration

### 2. Les différents déplacements

#### a. Perméabilité et maillage du quartier

#### b. Réseau viaire

- Hiérarchisation des voies
- Gabarits des voies
- Le réseau de transport
- Les déplacements doux

### 3. Les espaces publics

#### a. Les espaces verts

#### b. Les espaces à caractère principalement minéral

#### c. Les stationnements publics

### 4. Les constructions

#### a. L'habitat

- L'habitat collectif
- L'habitat intermédiaire
- L'habitat individuel

#### b. Les activités économiques

#### c. Les équipements publics

#### d. Les commerces et services de proximité

## II. PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES ET PAYSAGERES

### 1. Intentions et prescriptions urbaines

#### a. Implantation des constructions

- Les bâtiments en bord de voie
- Les bâtiments en cœur d'îlot
- Les bâtiments en vis à vis
- Les constructions basses en bord de rue
- La clôture de l'îlot

#### b. Longueurs des bâtiments

- Longueurs limites des bâtiments sur la rue
- Longueurs maximales des façades en angle

#### c. Hauteur des constructions

- Dynamique des hauteurs
- Hauteur et prospect des constructions
- Hauteurs des rez de chaussée

#### d. Emprise au sol des constructions

#### e. Accès

- Accès des piétons
- Accès des véhicules
- Stationnements

### 2. Intentions et prescriptions architecturales

#### a. Les façades

- Matériaux
- Modénatures
- Les balcons, loggias et terrasses
- Ouvertures, menuiseries et garde corps
- Occultations

- Soubassement
- Chemin de l'eau
- Locaux techniques
- Continuité et discontinuité des clôtures et des constructions basses
- Traitement des angles des bâtiments au croisement des voies

#### b. Les toitures

- Les toitures des constructions hautes
- Les toitures des constructions basses
- Les débords de toiture

#### c. Les aménagements

- Les espaces collectifs
- Les espaces privatifs

### **3. Intentions et prescriptions paysagères**

#### a. Les jardins

#### b. Les plantations

#### c. La pleine terre

#### d. Zone plantée

#### e. Stationnements

#### f. Eclairage

**Nota** : la mention « PAZ » rappelle les règles énoncées dans le règlement de la ZAC.

## I. ORGANISATION URBAINE DU PROJET

## 1. L'intégration

La ZAC de Monconseil s'inscrit au cœur d'un territoire, en partie urbanisé et ceinturé de voies structurantes : l'avenue Maginot, le boulevard du Maréchal Juin et la rue Daniel Mayer.

Cette situation en fait un lieu stratégique dans le cadre du développement urbain de Tours Nord. En effet, ce secteur se situe à l'articulation entre les quartiers Europe, Saint-Symphorien et les secteurs d'activités économiques et commerciales du pôle Petite Arche-Fusaparc et de l'Espace Tours Synergie.

À l'échelle de Tours Nord, il faut organiser l'émergence d'une centralité complémentaire du plateau, en reliant les différentes polarités existantes de ce territoire.

Cette stratégie s'appuie sur les éléments suivants :

- une bonne insertion urbaine du quartier par la mise en oeuvre d'une véritable politique de mobilité notamment avec l'insertion du tracé envisagé pour le transport en commun sur site propre qui pourra être complété par une structuration des lignes de bus le long de la rue Daniel Mayer ;
- une centralité affirmée autour des équipements publics ;
- des espaces publics de qualité et une place importante accordée aux cheminements piétonniers et aux vélos ;
- la promotion d'une qualité urbaine et environnementale avec l'affirmation de typologies architecturales urbaines diversifiées ;
- la réalisation d'un nouveau quartier mixte avec des fonctions variées : habitat, activités économiques, équipements, commerces, services, espaces de loisirs.

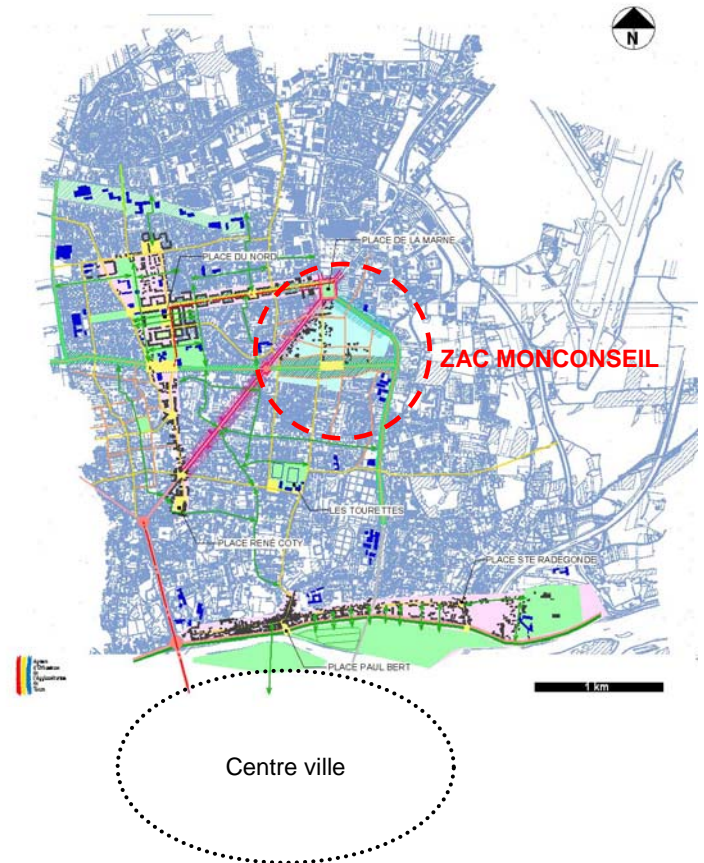
C'est dans cet esprit que sont développées les orientations d'aménagement de la ZAC de Monconseil.

commune de Tours - secteur Tours Nord

| AMÉNAGEMENT                                  |              |
|--|--------------|
| terrains à urbaniser Z.A.C. Monconseil       | [Cyan]       |
| continuité urbaine                           | [Rose]       |
| front bâti                                   | [Magenta]    |
| façade économique                            | [Bleu clair] |
| façade urbaine                               | [Vert clair] |
| équipement public ou commercial              | [Bleu foncé] |
| ESPACES PUBLICS                              |              |
| place majeure                                | [Orange]     |
| place de quartier                            | [Jaune]      |
| espace paysager                              | [Vert clair] |
| aménagement paysager à réaliser              | [Vert clair] |
| tracé TCSP                                   | [Rouge]      |
| axe de liaison inter-quartier                | [Jaune]      |
| voie de desserte                             | [Orange]     |
| continuité de cheminement piétons et 2 roues | [Vert clair] |

LE PROJET URBAIN

AGENCE D'URBANISME AGGLOMERATION DE TOURS - NOVEMBRE 2002



## 2. Les différents déplacements

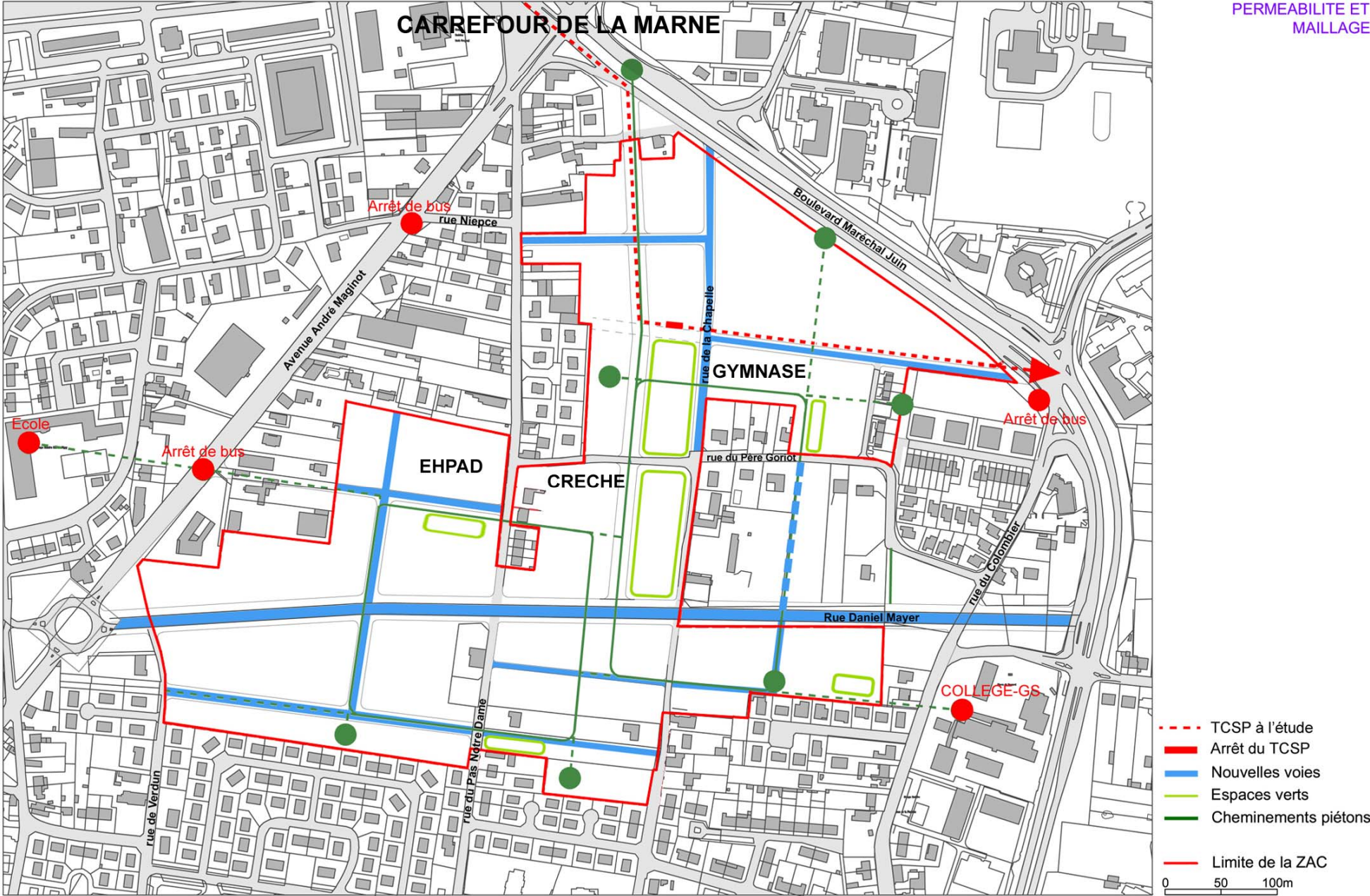
### a. Perméabilité et maillage du quartier

L'aménagement va s'appuyer sur un maillage viaire et piétonnier permettant de lier les différents quartiers alentours au sein de la ZAC, créant ainsi une polarité dépassant l'échelle locale.

Celui-ci s'organise dans le prolongement du réseau existant pour le compléter et le rendre cohérent avec l'idée d'un quartier de ville, pouvant demain s'étendre.

Un maillage des cheminements piétons est prévu reliant la ZAC aux équipements scolaires et aux quartiers environnants et reliant entre eux les différents espaces et équipements collectifs de la ZAC. Ces cheminements empruntent dès que possible les anciens cheminements existants dans le secteur confortant ainsi l'ancrage du quartier dans son environnement.

*PAZ : Des emprises pour la circulation douce sont prévues*





### b. Le réseau viaire:

- hiérarchisation des voies

Le quartier se structure autour de plusieurs axes :

- l'axe principal, la rue Daniel Mayer, voie inter-quartier offrira à terme la liaison est-ouest à Tours Nord, l'avenue de l'Europe. Dans la traversée du futur quartier Monconseil, entre l'avenue Maginot et le boulevard du Maréchal Juin, cet axe s'organise avec de véritables caractéristiques urbaines : partage de l'espace public, vitesse de circulation limitée, plantations d'alignement, front bâti en bordure du domaine public...
- un mail nord-sud dédié à la circulation douce ( transport en commun en site propre, piétons et vélos) reliant la rue Daniel Mayer au carrefour de la Marne.
- la rue de la Chapelle prolongée et la rue du Pas Notre Dame qui ne seront pas des voies de transit mais des rues de desserte du quartier.

Des voies de desserte secondaires présageant du développement futur du quartier compléteront le dispositif.

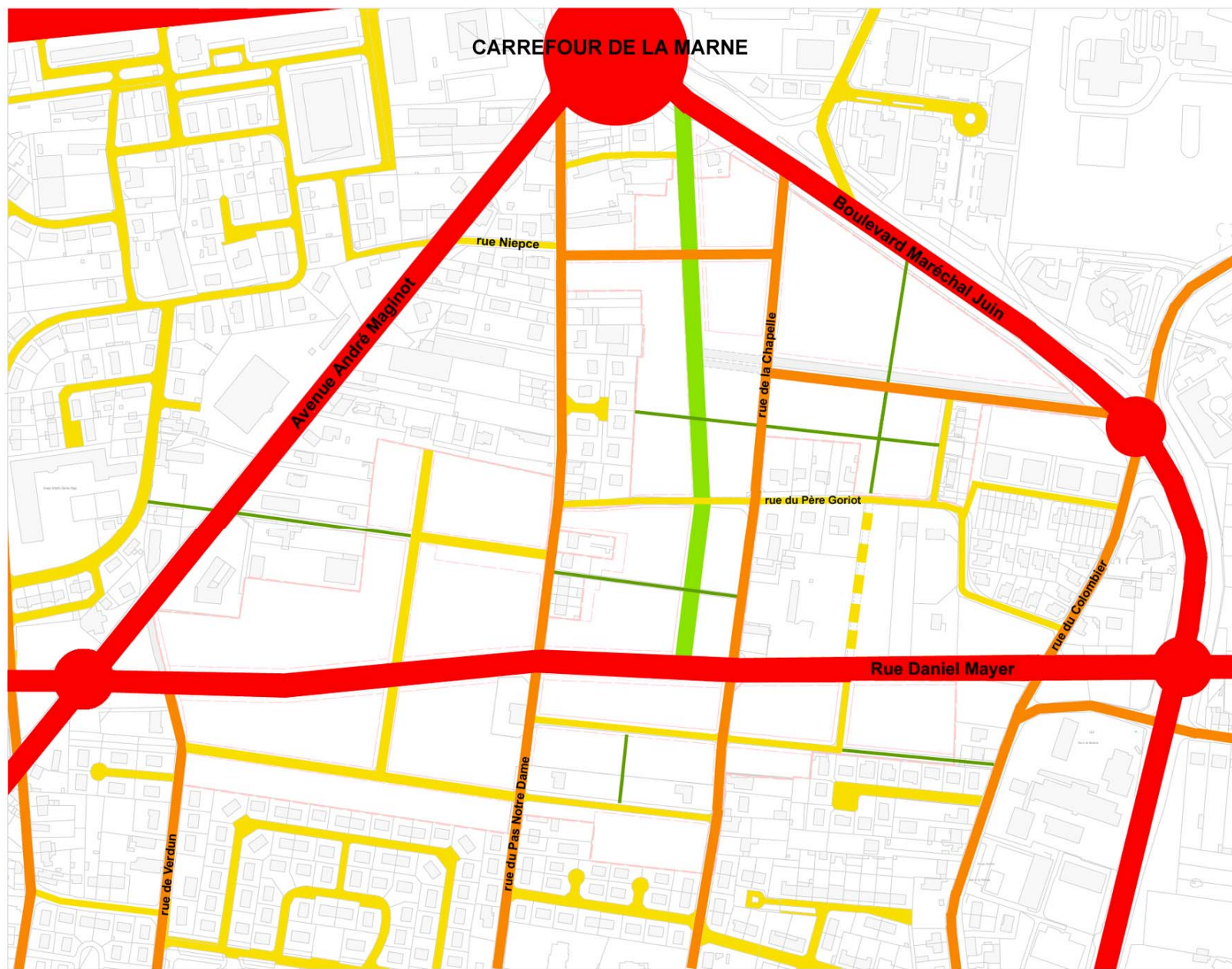
*PAZ : Accès privilégiés des lots par les arrières et non par la rue Daniel Mayer.*



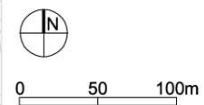
Perméabilité et maillage, Etat existant, Réseau viaire



Perméabilité et maillage, Etat projeté, Réseau viaire et piéton



- VOIES**
- VOIES DE TRANSIT
  - VOIES DE DESSERTE PRINCIPALES
  - VOIES DE DESSERTE SECONDAIRES
  - VOIES PIETONNES
  - MAIL PLANTE



- gabarits des voies

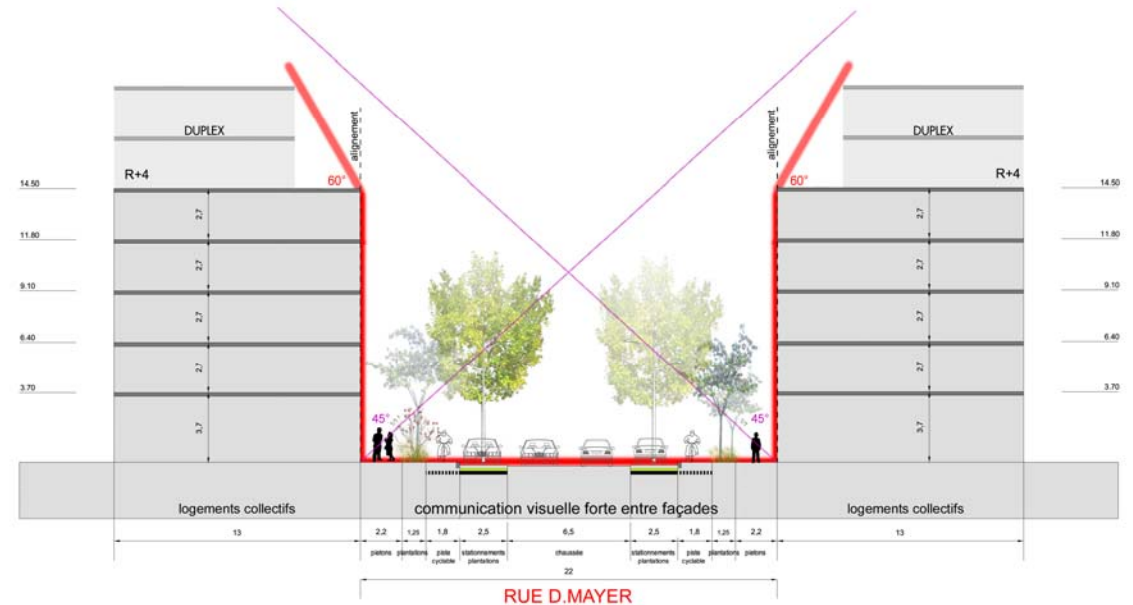
Des voies nouvelles ou recalibrées viennent compléter le maillage pour la desserte des futurs îlots de construction ; c'est notamment le cas des voies entre la rue de la Chapelle et la rue du Pas Notre Dame. Il est à noter que le recalibrage des rues existantes (rue du Pas Notre Dame, rue de la Chapelle et rue du Père Goriot) est prévu au Plan d'Occupation des sols depuis plusieurs années.

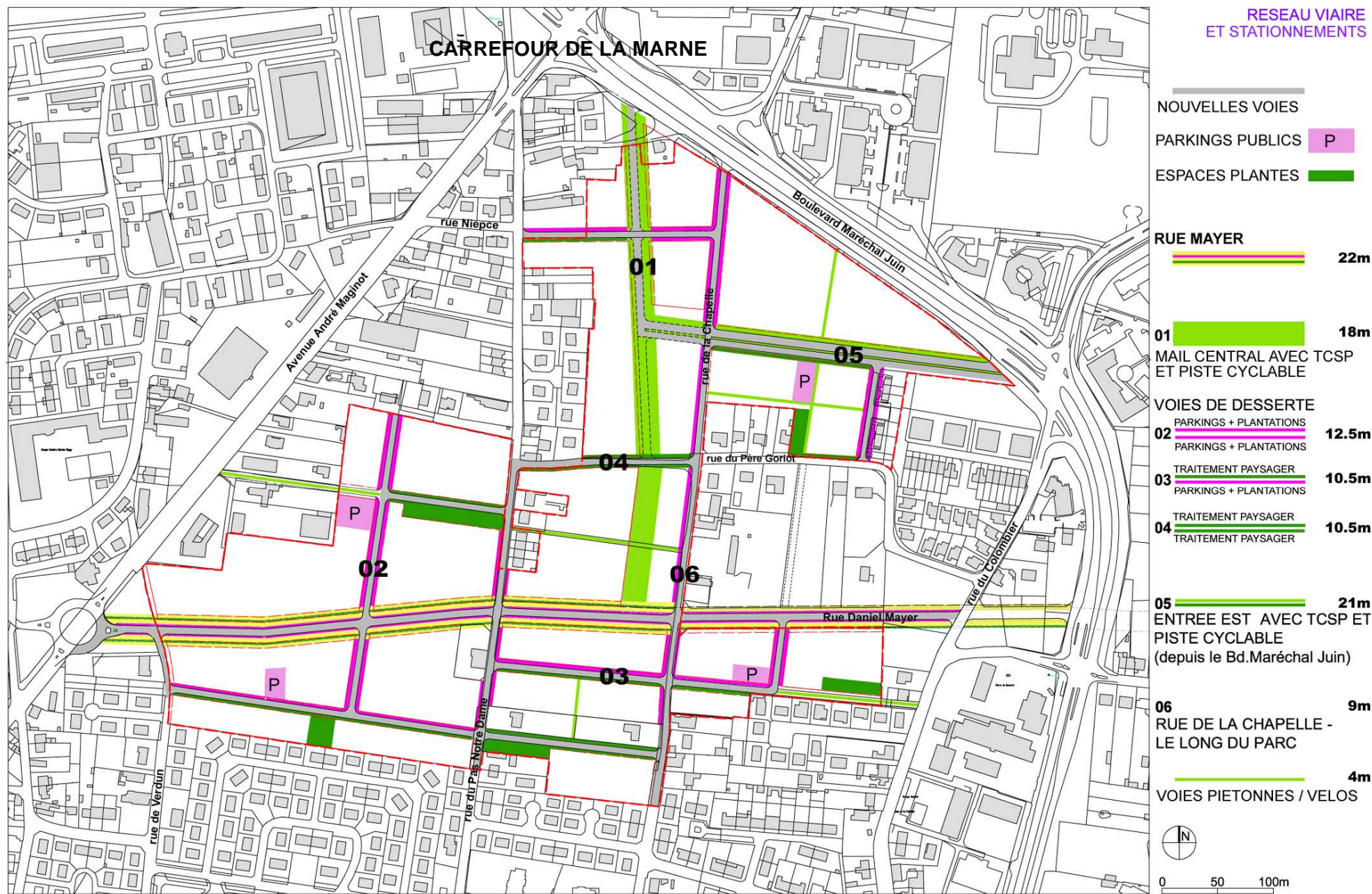
Une grande attention a été donnée à l'étude des gabarits des voies, pour que le domaine public soit en anticipation et en cohésion avec les typologies bâties s'implantant en alignement.

**Rue Daniel Mayer** (existante): une rue où l'ambiance urbaine doit prédominer.

Elle se compose d'une chaussée de 6,5m, de stationnements plantés de part et d'autre de 2,5m et enfin d'un trottoir mixte (piétons+cyclistes) paysager de 5,25m.

*PAZ : 70% du linéaire construit doit être à l'alignement.*

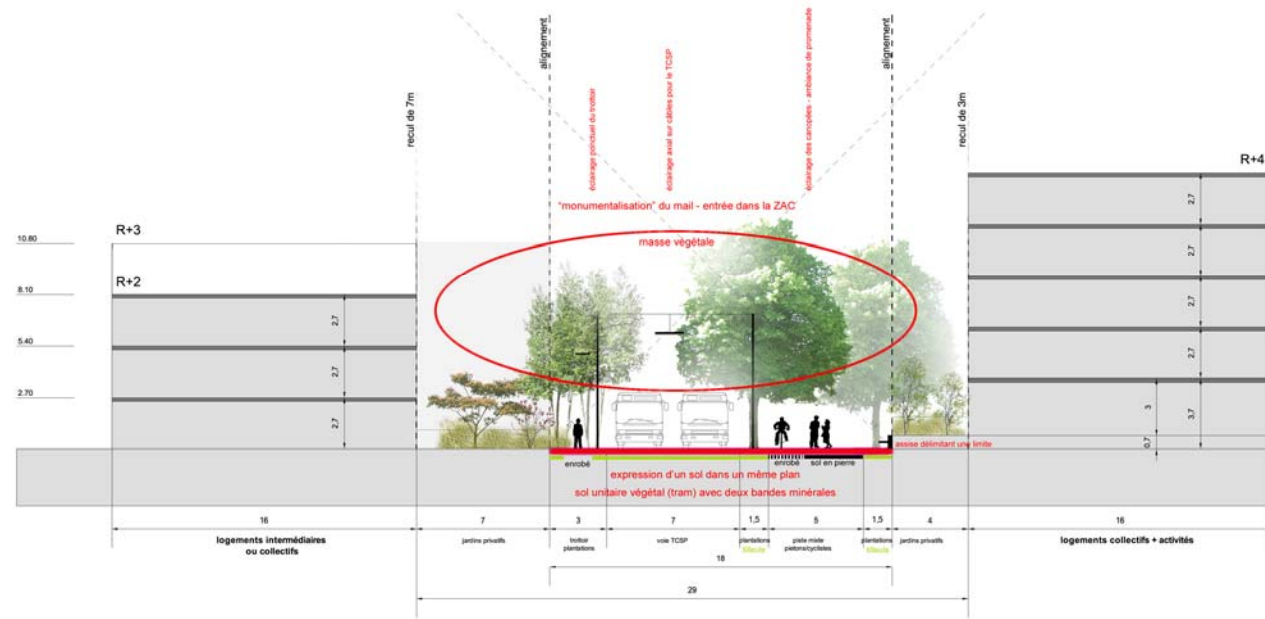




**01- Mail central :** cette voie totalement dévolue aux déplacements doux est traitée avec une grande qualité paysagère. Des reculs dissymétriques de part et d'autre de celle-ci permettent la mise en place d'espaces verts privés.

Le mail se compose d'une chaussée pour le TCSP de 7m, d'un espace de promenade planté à l'est de 5m et d'un trottoir de 3m à l'ouest.

*PAZ : recul imposé : 3m à l'est et 7m minimum à l'ouest.*

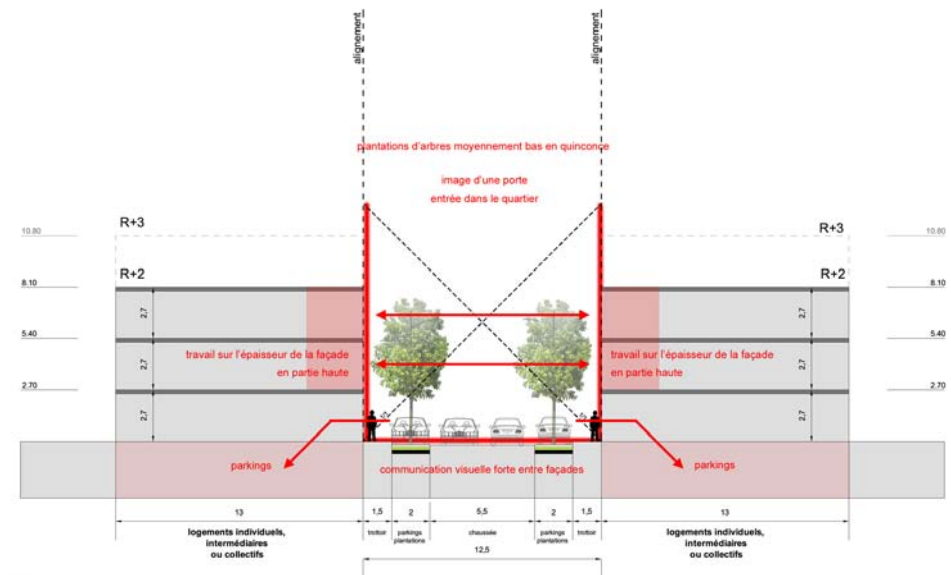


**01 MAIL CENTRAL (TCSP et piste cyclable) - 18 mètres**

**02- Voie de desserte nord/sud :** cette voie transversale à la rue Daniel Mayer marque un second palier de l'entrée des habitants dans le quartier. Elle dessert les stationnements en sous-sol ou en surface (bâtiments épais). De fait, les RDC sont principalement à l'alignement et les étages peuvent se développer en retrait, profitant des orientations privilégiées est et/ou ouest et des plantations de la rue.

Elle se compose d'une chaussée de 5,5m, de stationnements plantés de part et d'autre de 2m et enfin d'un trottoir de 1,5m.

*PAZ : 70% du linéaire construit doit être à l'alignement en RDC.*



**02 VOIE DE DESSERTE PLANTÉE AVEC STATIONNEMENTS DE PART ET D'AUTRE - 12.5 mètres**

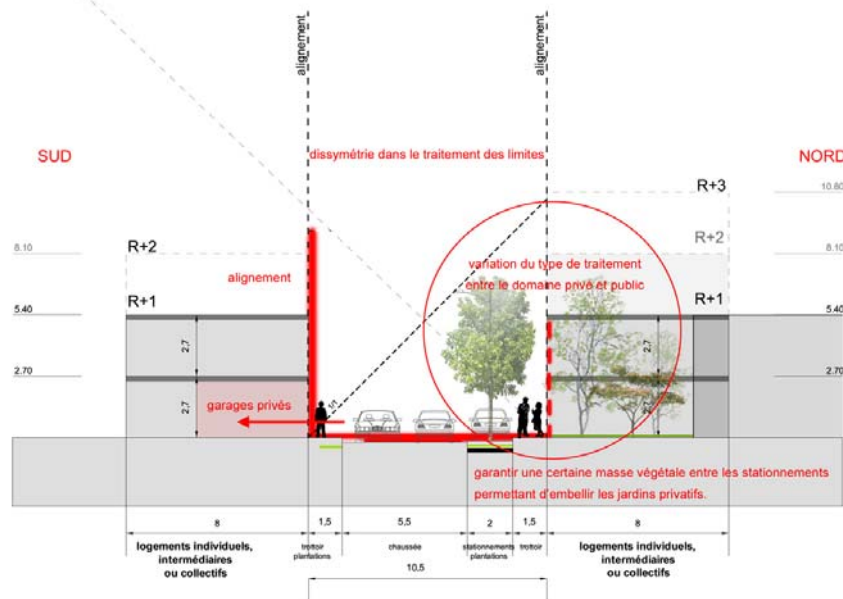
**03- Voie de desserte est/ouest :** cette voie parallèle à la rue Daniel Mayer dessert principalement les habitations individuelles et les parkings privés.

Orienté nord, l'alignement est privilégié pour garantir le gabarit urbain de la rue et laisser se développer les jardins privés au sud.

Orienté sud, une liberté est laissée pour permettre l'alternance entre constructions et masses végétales agrémentant l'espace public.

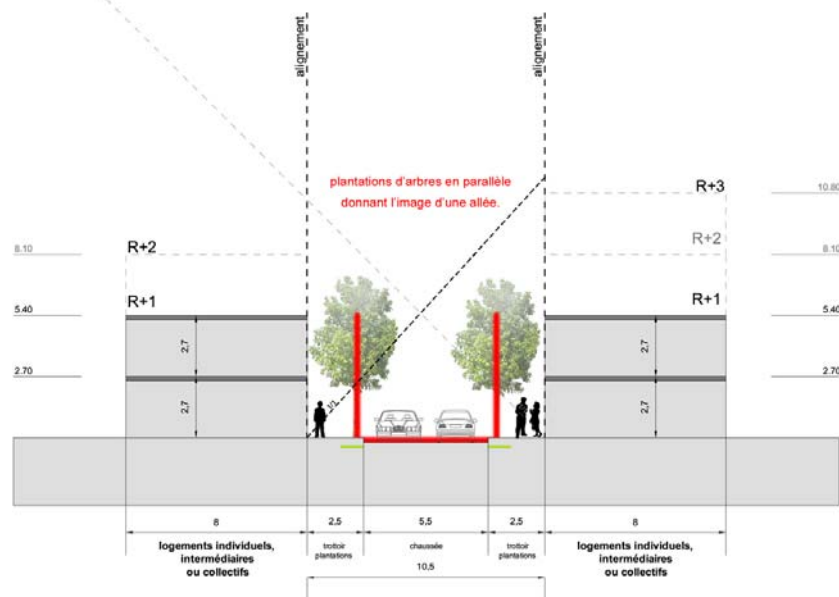
Elle se compose d'une chaussée de 5,5m, de stationnements plantés au nord et de trottoirs de 1,5m.

*PAZ : 70% du linéaire orienté nord doit être à l'alignement.*



### 03 VOIE DE DESSERTE AVEC STATIONNEMENTS ET TRAITEMENT PAYSAGER - 10.5 mètres

**04- Voie de desserte – une allée :** cette voie au contact de constructions existantes et proche de cheminements piétons ou de jardins sera traitée comme une allée plantée. Ponctuellement elle pourra desservir des habitations implantées de préférence à l'alignement. Elle se compose d'une chaussée de 5,5m et de trottoirs plantés de 2,5m.

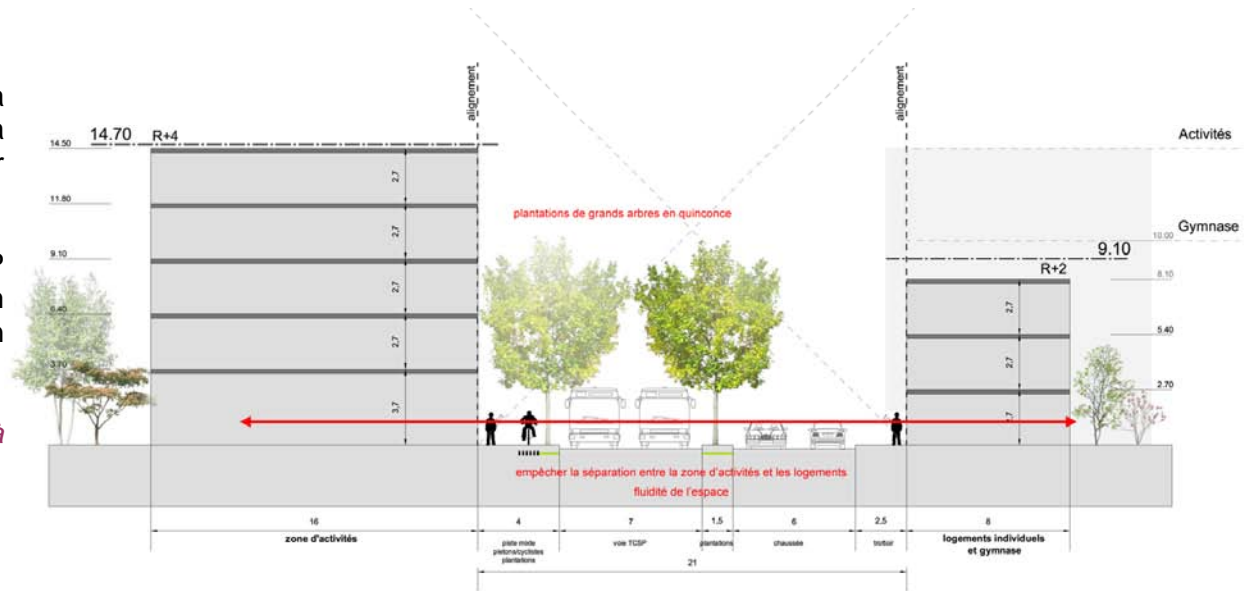


### 04 VOIE DE DESSERTE AVEC TRAITEMENT PAYSAGER DE PART ET D'AUTRE - 10.5 mètres

**05- Entrée Est :** cette voie est-ouest doit desservir la ZAC et surtout l'espace dédié aux activités. Malgré sa largeur importante, elle a comme objectif difficile de lier la partie économique à la partie d'habitation.

Elle se compose d'une chaussée de 7m pour le TCSP avec un trottoir mixte (piétons+cyclistes) paysager de 4m et d'une chaussée de 6m pour les automobiles avec un trottoir de 2,5m.

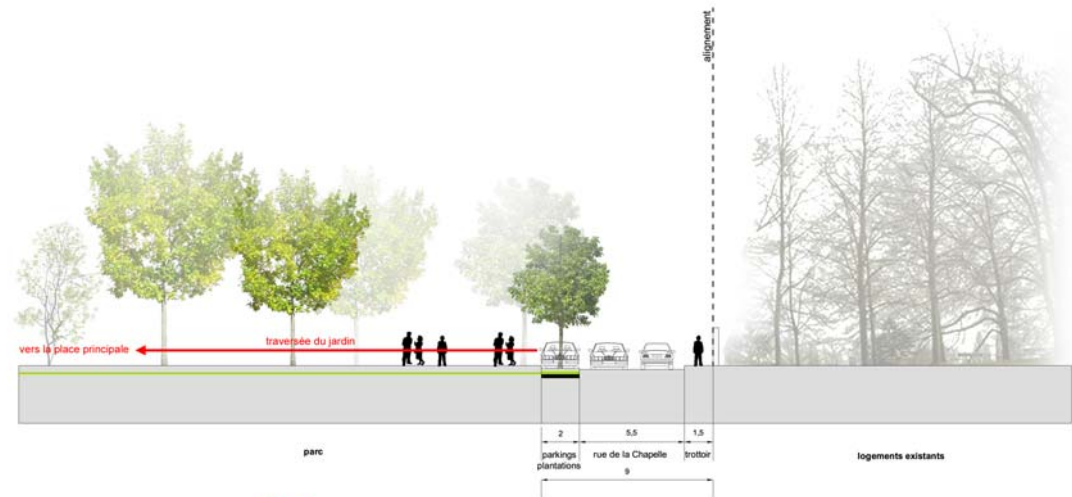
*PAZ : 70% du linéaire construit au sud doit être à l'alignement.*



**05 ENTREE EST (depuis le Boulevard du Maréchal Juin) - 21 mètres**

**06- le long du jardin principal :** la rue de la Chapelle garde son caractère de voie de desserte et permet de lier la partie Nord de la ZAC à la rue Mayer en longeant le grand jardin et autorisera l'implantation de stationnements publics.

Elle se compose d'une chaussée de 5,5m, de stationnements plantés et d'un trottoir à l'est de 1,5m.



**06 VOIE DE DESERTE LE LONG DU JARDIN PRINCIPAL - 9 mètres**

- le réseau de transports

Tout le pourtour de la ZAC est bien alimenté en lignes de bus mais la construction va nécessiter des arrêts au centre du quartier, c'est pourquoi :

- le futur TCSP (transport en commun sur site propre) entrera dans le quartier depuis le carrefour de la Marne, le desservira avec un arrêt en position centrale, au nord du jardin principal et le long du mail planté, et continuera vers la rue Colombier (dans sa partie au nord du boulevard du Maréchal Juin).

une ligne de bus utilisant la voie Daniel Mayer desservira la centralité du quartier et fera le lien entre les différents quartiers traversés par cette nouvelle voie.

*PAZ : une emprise réservée pour le TCSP y est prévue.*

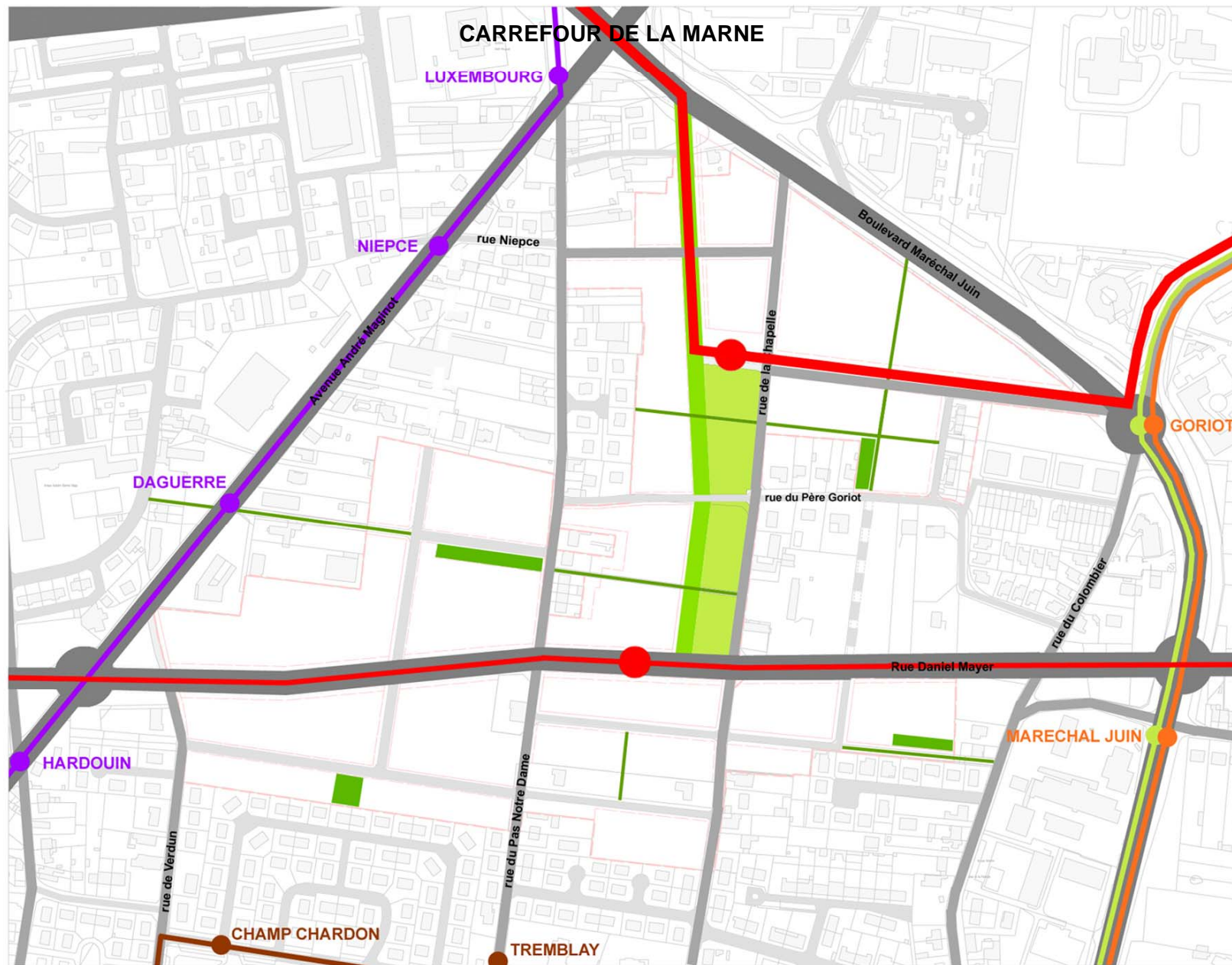
- les déplacements doux

Présents dans l'ensemble de la ZAC et en lien avec le mail, les cheminements piétons permettent de retrouver des perméabilités (existantes) nécessaires à la connexion du secteur avec son environnement proche. Ces parcours seront séquencés sous diverses formes : jardin, trottoir, placette, chemin, allée,...

Les pistes cyclables traverseront le site sur les principaux axes.

*PAZ : pour des raisons de fluidité entre espaces publics et de désenclavement, des servitudes de passage seront nécessaires.*

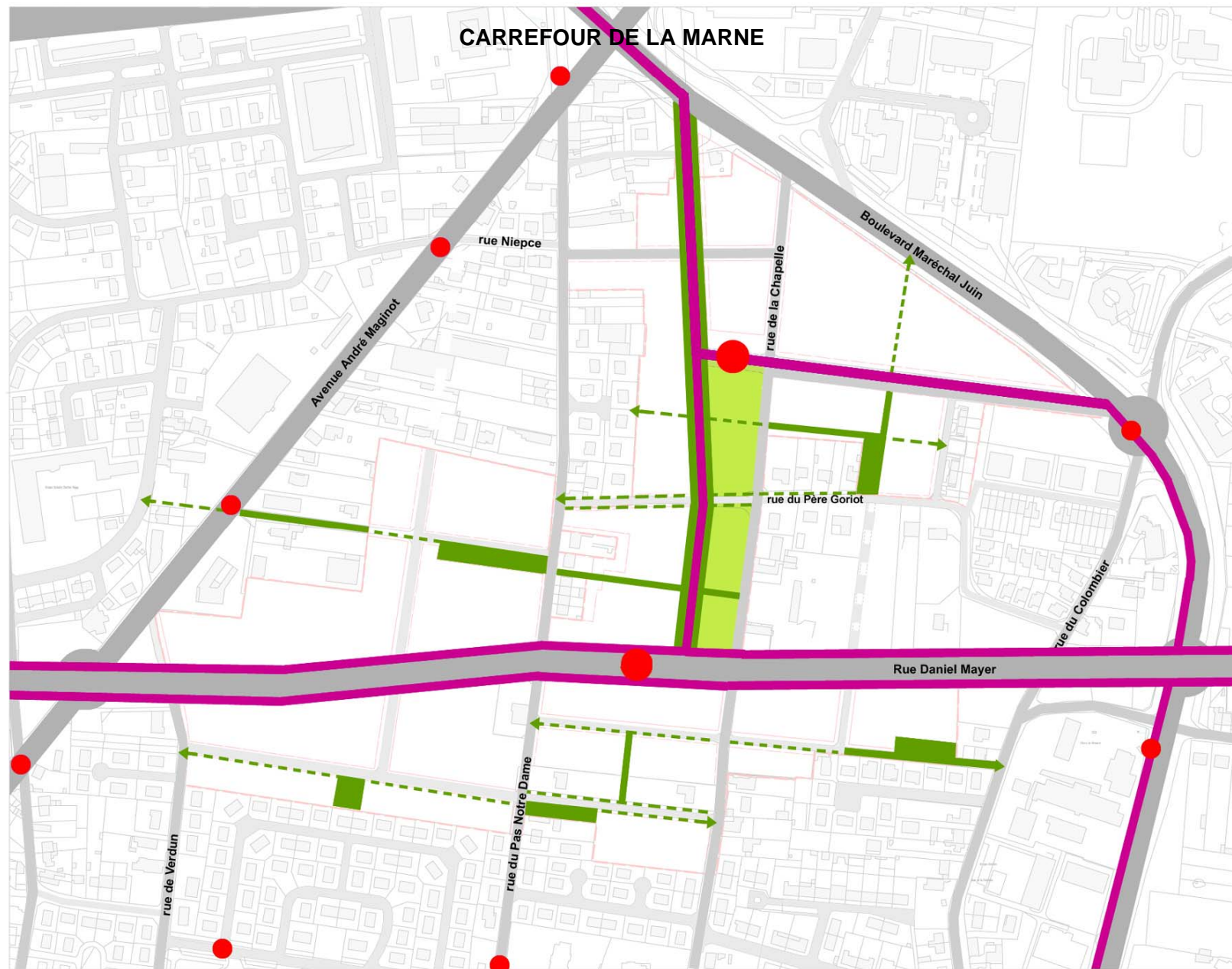


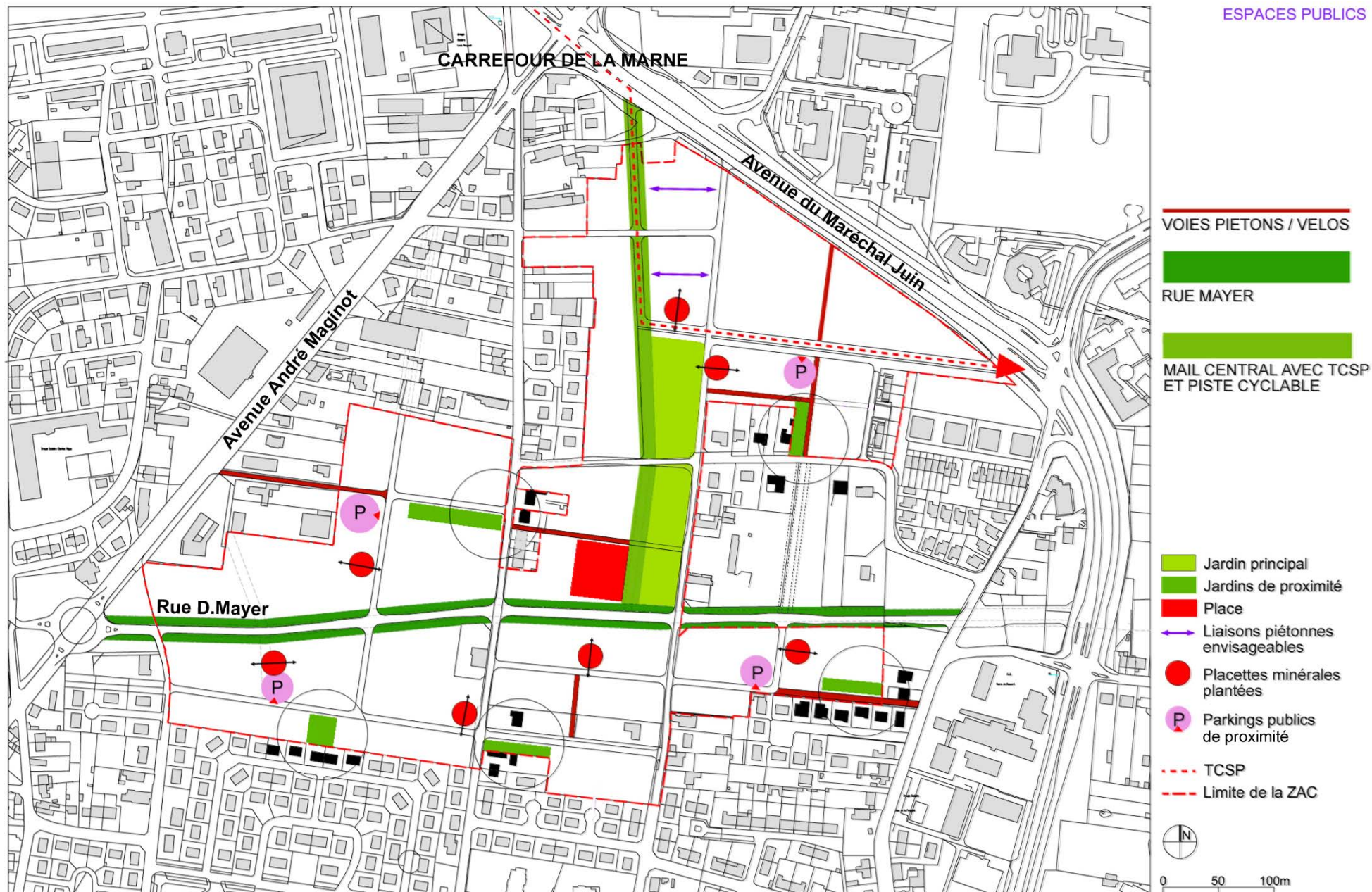


- VOIES**
- VOIES DE TRANSIT
  - VOIES DE DESSERTE PRINCIPALES
  - VOIES DE DESSERTE SECONDAIRES
  - VOIES PIETONNES
  - MAIL PLANTE
- TRANSPORTS**
- LIGNES DE BUS EXISTANTES
- 8
  - 11
  - 9
  - 56
- LIGNES DE BUS A L'ETUDE
- TCSP A L'ETUDE (tracé envisageable)
- arrêt potentiel au sein de la ZAC



0 50 100m





### 3. Les espaces publics

Ce sont les espaces libres, leur statut et les usages qu'ils autorisent qui induisent les formes bâties.

Le futur quartier s'organise à partir de deux axes majeurs : la rue Daniel Mayer dans le sens est-ouest et un jardin nord-sud de plus de 1 hectare qui se prolonge avec un mail jusqu'au carrefour de la Marne au Nord.

Une place est réalisée au croisement de ces deux voies, face au jardin et en position centrale par rapport au quartier.

Ces espaces majeurs sont relayés dans l'ensemble de la ZAC par des aménagements de proximité à caractère minéral ou végétal, permettant une perméabilité des franges et des échanges avec le quartier.

Les jardins de proximité sont positionnés essentiellement en limite de ZAC tandis que les placettes minérales lient les îlots deux à deux.

*PAZ : au contact de certains espaces libres, les hauteurs des bâtiments peuvent être augmentées d'un niveau afin de renforcer leur lisibilité.*

#### a. Les espaces verts

Le jardin principal :

Ce jardin, de plus d'un hectare et le long du mail piéton nord-sud est un lieu structurant à l'échelle du quartier. En effet, celui-ci va devenir le lien entre les principaux éléments du programme à même de dynamiser le secteur. Plus qu'un lien, il doit être traité comme un parc urbain multi-usages constitué de séquences, en continuité des projets, où chacun doit trouver sa place pour se détendre, se rencontrer, se promener, se défouler,...

La grande place au sud et les deux parvis nord sont traités comme le prolongement de celui-ci jusqu'au contact des façades des équipements ou des commerces. Ensuite, des alignements

réglementés au PAZ marquent les frontalités nécessaires à la lisibilité de l'espace public.

*PAZ : des alignements imposés sont localisés au droit des parvis prolongeant le jardin.*



- Les jardins de proximité :

De 3000m<sup>2</sup> au total, ils ont deux usages :

- offrir un lieu d'échange privilégié entre les anciens et les nouveaux résidents du quartier, à proximité des espaces de contact,
- offrir un espace de respiration le long des cheminements piétons traversant le secteur.

De plus, le maintien de certains espaces verts existants intéressants est privilégié et ceux-ci sont indiqués au PAZ.

#### b. Les espaces à caractère principalement minéral

- La place centrale

Localisée à l'intersection du mail et de la rue Daniel Mayer cette place d'un seul tenant de 2400m<sup>2</sup>, orientée au sud, constitue le cœur du quartier. Des commerces et des services la bordent en rez-de-chaussée et/ou en R+1.

*PAZ : l'emprise au sol et la hauteur maximale des constructions pourront être augmentées ponctuellement (d'un niveau pour la hauteur maximale) pour permettre la lisibilité de cette centralité.*

- Les placettes de proximité

Ces placettes, à plus petite échelle, principalement localisées dans la partie sud du quartier, ont pour objectif de lier les îlots deux à deux. Il s'agit d'espaces plantés de petites surfaces propices aux pratiques de voisinage (environ 3600m<sup>2</sup> au total).

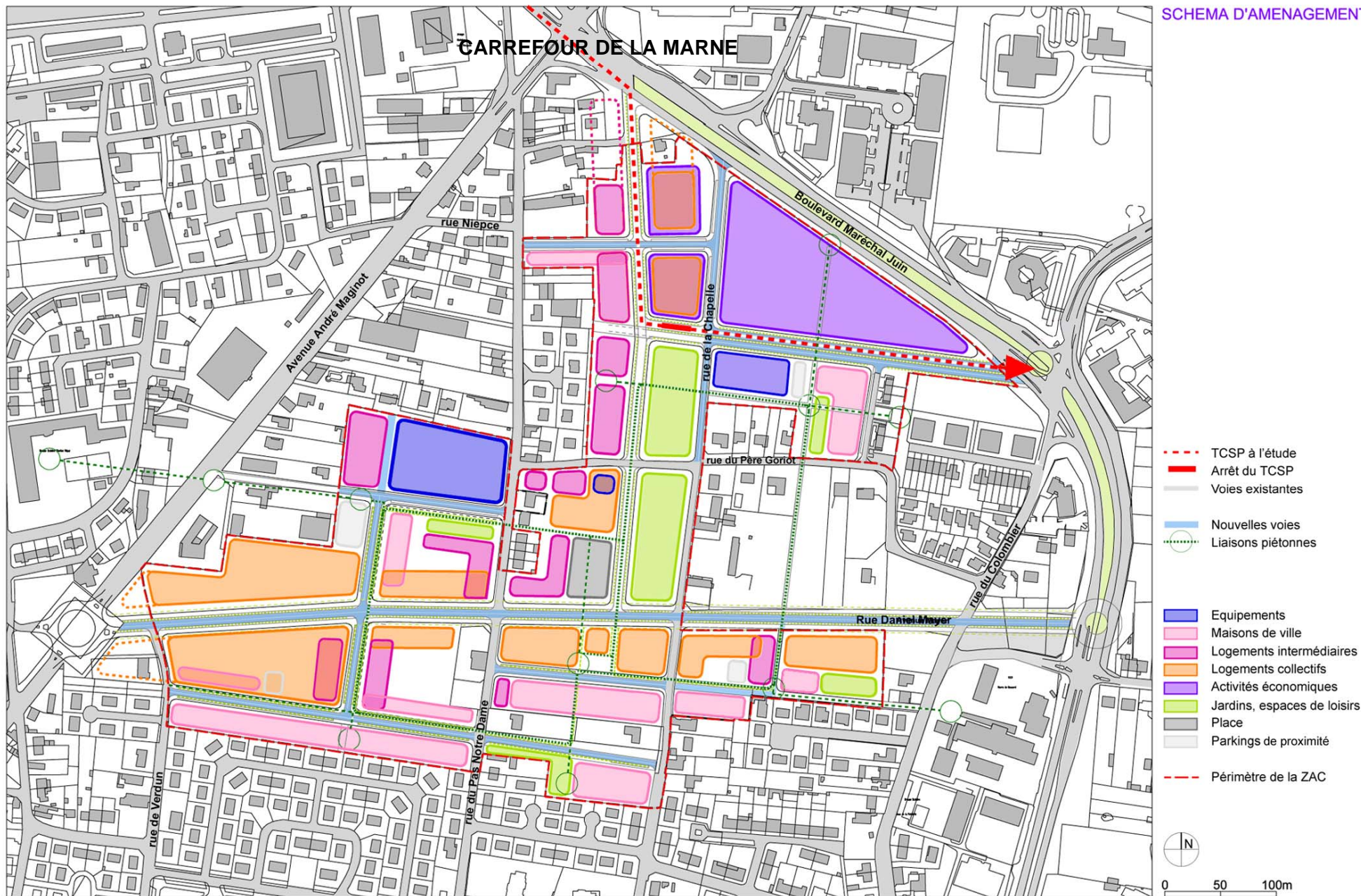
*PAZ : face à ces placettes des liens particuliers (visuel, architectural ou d'usage) seront incités.*

#### c. Les stationnements publics

Des petites unités de parkings publics sont aménagées en complément des places affectées aux opérations privées. Elles sont réparties sur l'ensemble du site. Leur traitement paysager visible depuis la rue signale leur présence aux automobilistes et rythme la promenade le long de la rue.

Dans le reste du secteur, le long de certaines voies, des stationnements viennent compléter le dispositif.

*PAZ : les petites unités sont localisées dans le PAZ.*



## 4. Les constructions

### a. L'habitat

#### • Programme

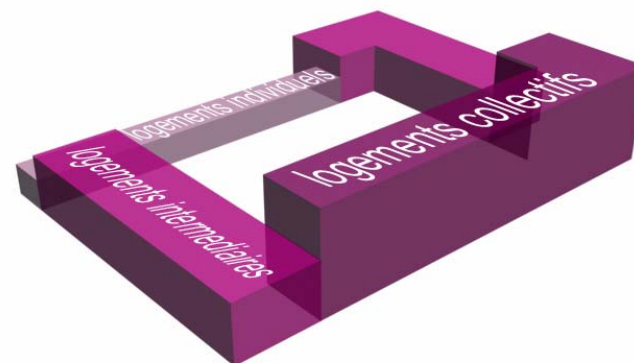
- L'habitat collectif, environ 50 000m<sup>2</sup> de SHON ( Surface Hors Oeuvre Nette), est localisé le long des axes majeurs du quartier (rue Daniel Mayer, mail nord-sud)
- L'habitat intermédiaire, environ 20 000m<sup>2</sup> de SHON, est localisé de préférence le long des voies secondaires nord-sud pour permettre une transition typologique vers l'habitat individuel.
- L'habitat individuel groupé, environ 15 000m<sup>2</sup> de SHON équivalent à une centaine de maisons de ville, est implanté en bordure des zones pavillonnaires existantes.

La mixité sociale se concrétisera par la réalisation d'habitations diversifiées (accession à la propriété, locative) et la construction de 1/3 de logements aidés par petites unités disséminées dans le quartier et mise en œuvre par tranche annuelle.

#### ▪ Enjeux :

D'une manière générale, l'architecture recherchée est caractéristique d'une architecture dite « urbaine ». Il s'agit de privilégier les alignements sur rue et une certaine continuité du bâti. Les règles collectives s'appuient sur une lecture claire et lisible des espaces publics, une grande liberté à l'intérieur des îlots et sur une architecture contemporaine sans faux semblant ou pastiche. L'implantation de diverses typologies d'habitations permet une pluralité de mode d'habitation et une adaptation harmonieuse avec le site environnant.

Les morphologies architecturales traduiront ces articulations typologiques sur le mode de « l'enroulement » plutôt que sur celui de la « séparation ».



- L'habitat collectif :

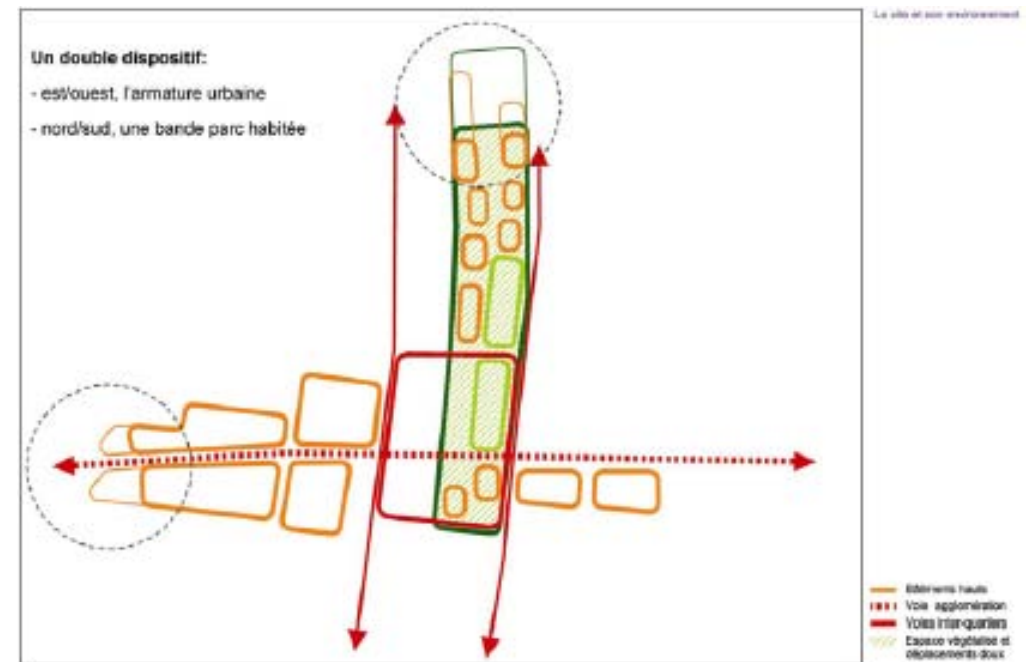
Le long de la rue Daniel Mayer, l'objectif principal est de créer une « armature urbaine » composée d'une succession d'opérations à l'alignement du domaine public.

Cet axe, pensé à l'échelle de l'agglomération, doit à cet endroit précis refléter clairement l'ambiance d'un quartier urbain. C'est pourquoi les bâtiments sont essentiellement des R+3/R+4 avec des rez-de-chaussée potentiellement aménageables en commerces, services ou ateliers, notamment dans la partie centrale.

**PAZ** : 70% du linéaire construit doit être à l'alignement. Néanmoins, des interruptions d'alignement sont imposées. Dans la partie centrale, les constructions peuvent dépasser les 50% d'emprise au sol en RDC et R+1 (former un socle).

De part et d'autre du mail, l'objectif est différent. Il s'agit là, de travailler l'accompagnement d'un dispositif urbain majeur tourné vers les déplacements doux et le paysage. Mettre en place une « bande parc habitée » composée de plots traversant est-ouest entourés de végétation à l'ouest et de bâtiments plus haut longés de jardinets à l'est.

**PAZ** : recul imposé : 3m à l'est et 7m minimum à l'ouest dans la partie nord.





L'habitat intermédiaire :

L'habitat intermédiaire assure la transition entre deux typologies, il permet le développement d'une architecture en épaisseur tournée autant vers la rue que vers l'intérieur des îlots.

Ces bâtiments d'une largeur moyenne de 16 mètres se développent en R+2/R+3. Ils permettent ainsi l'implantation des parkings sous leur emprise.

En superstructure, l'objectif est d'inciter un travail qualitatif des espaces extérieurs privatifs orientés vers l'est ou l'ouest tout en conservant une lecture claire de la rue. Le rez-de-chaussée est implanté de préférence à l'alignement et dans les étages une expression plus diversifiée peut se développer (terrasses, balcons, loggias, patios....)

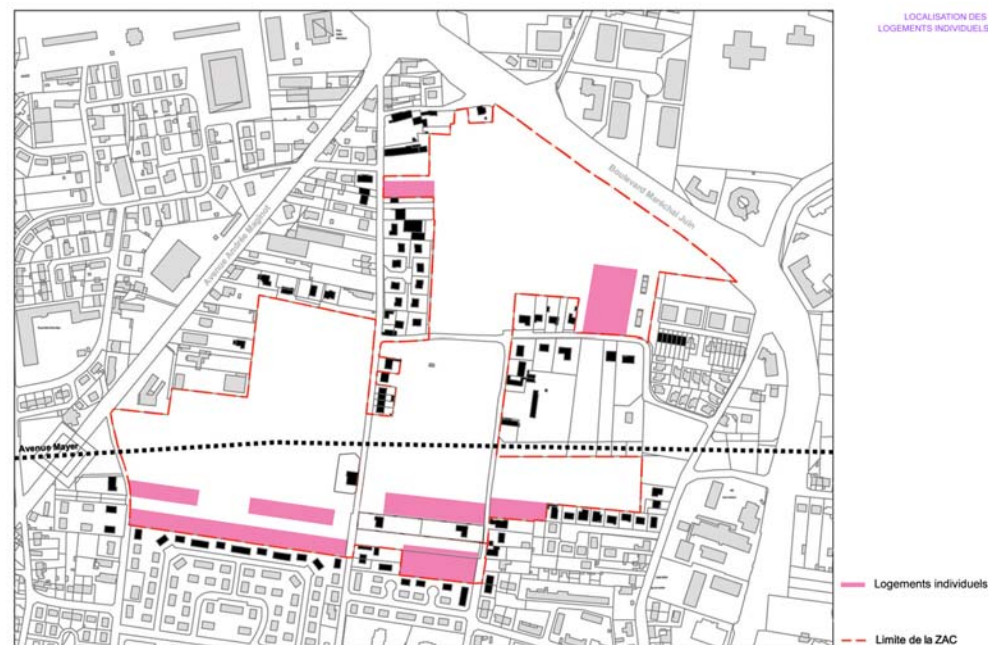
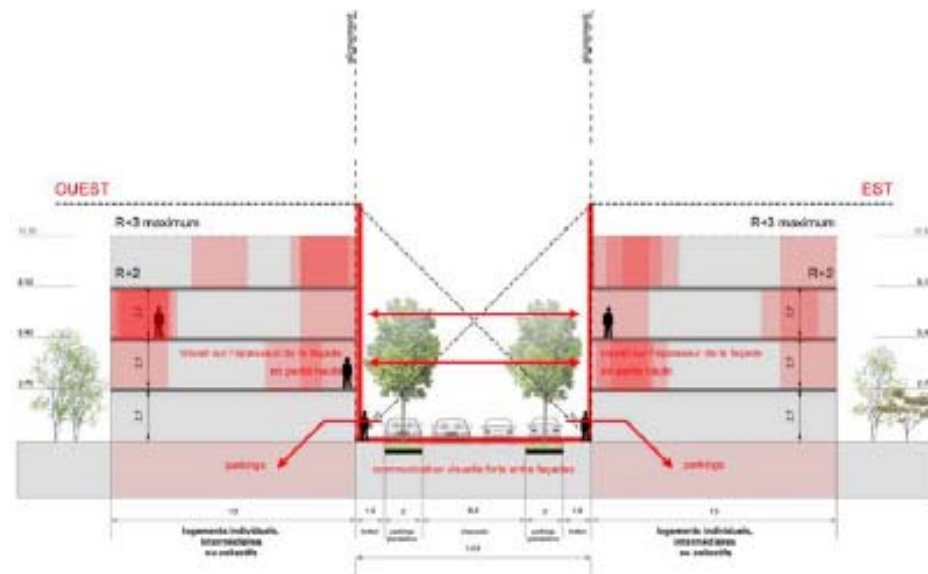
**PAZ** : 70% du linéaire construit doit être à l'alignement en RDC.

- L'habitat individuel groupé:

Il prend la forme de maisons de ville accolées et tirant partie de l'orientation du site développe principalement ses espaces extérieurs le long des franges sud de la ZAC.

Les stationnements privés sont de deux types : intégrés dans la parcelle privée (1er véhicule) et regroupés collectivement (2ème véhicule) par petits groupes pour favoriser les échanges de voisinage.

**PAZ** : 70% du linéaire construit doit être à l'alignement.



## b. Les activités économiques

### • Programme

Les activités économiques -activités tertiaires- sont localisées prioritairement le long du boulevard du Maréchal Juin et à l'entrée nord du quartier sur un secteur d'environ 2 à 3 hectares.

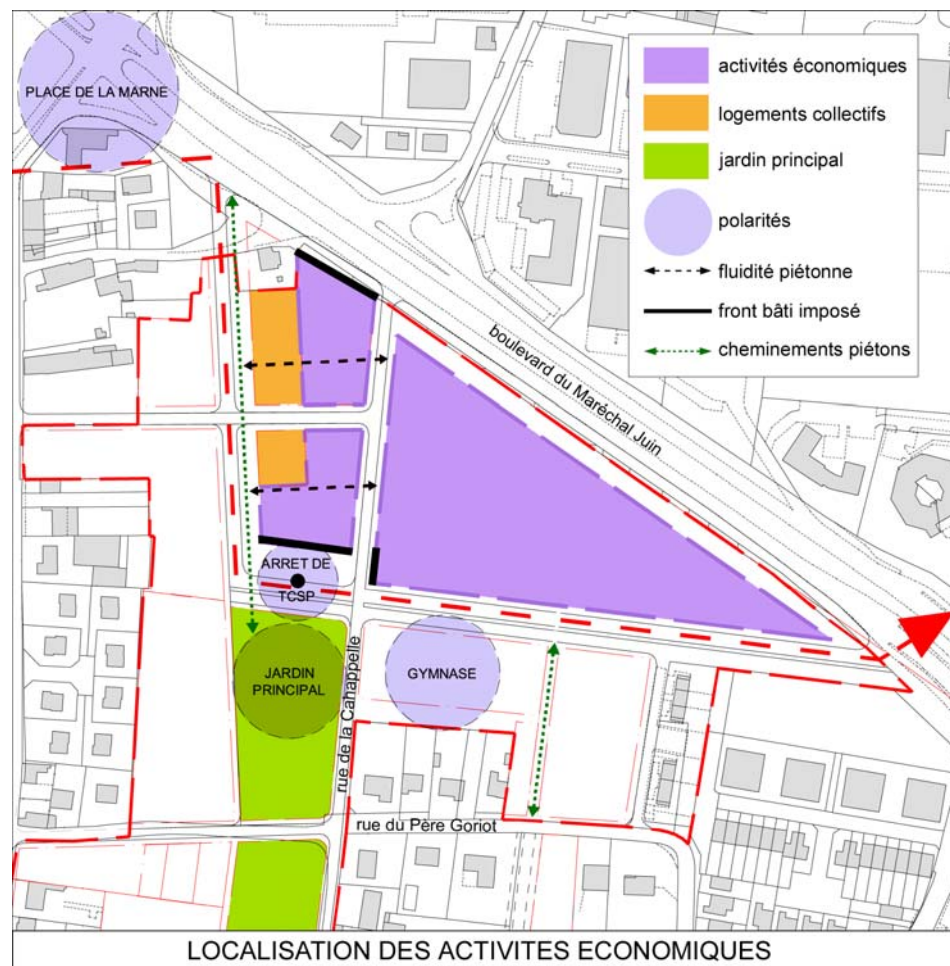
### • Enjeux

La localisation de ces activités profite de la bonne visibilité du site depuis le boulevard du Maréchal Juin. Les bâtiments font l'objet d'une mise en scène particulière. Ce programme doit pouvoir s'intégrer et établir des liens de complémentarité avec le quartier.

Pour ce faire, plusieurs dispositions vont être utilisées :

- la mixité habitations/activités sur les terrains limitrophes, le long de la partie est du mail,
- le prolongement des fluidités piétonnes vers cette zone d'activités par le biais de servitudes ou de chemins publics.
- une certaine intensité urbaine devra également y être développée en rapport avec l'image recherchée dans le reste de la ZAC.
- la présence du « travail » dans un quartier d'habitation, en position centrale, face au jardin.

***PAZ** : recul minimum de 10m le long du boulevard. Servitudes de passage est-ouest le long du mail. Alignement imposé devant le jardin et au nord. Raccordement de voirie en continuité du réseau alentour.*



### c. Les équipements publics

#### • Programme

Trois équipements collectifs sont prévus sur le secteur pour répondre aux besoins des habitants du nord de Tours et du quartier:

- une structure petite enfance d'environ 600m<sup>2</sup> de SHON
- un gymnase d'environ 2700m<sup>2</sup> de SHON
- une EHPAD ( Etablissement d'Hébergement pour Personnes Agées Dépendantes) d'environ 4350m<sup>2</sup> de SHON

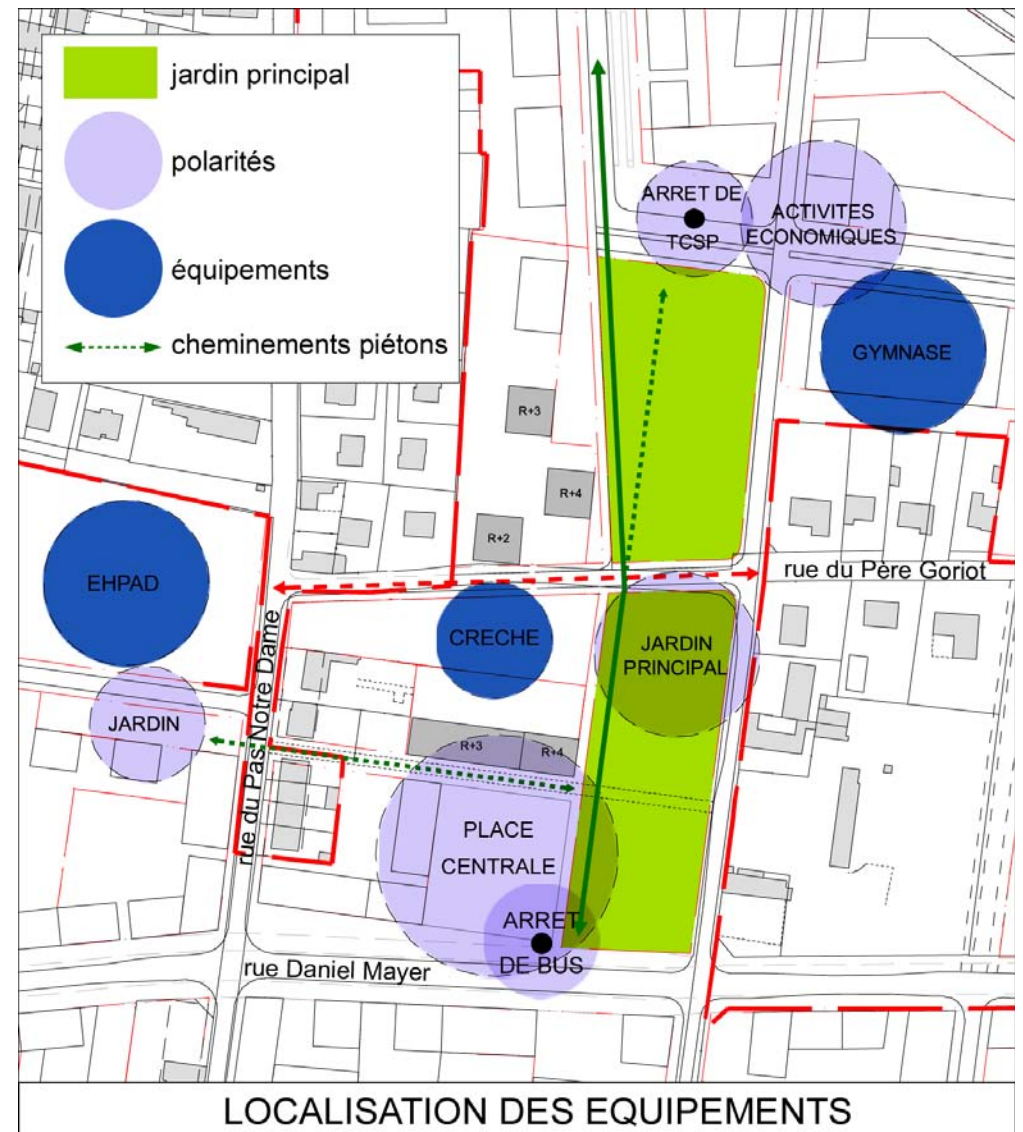
#### • Enjeux

- Structure petite enfance :

Cet équipement est localisé dans une position centrale. Il est facilement accessible pour la dépose des enfants depuis la rue du Père Goriot et ses espaces extérieurs pourraient s'ouvrir vers le jardin principal de la ZAC.

Il peut alors devenir un repère journalier pour les enfants et les parents entre la zone d'activités économiques (arrêt du TCSP) et le cœur du quartier (arrêt de bus).

Sa proximité avec l'EHPAD doit également inciter les échanges entre générations et entre équipements.



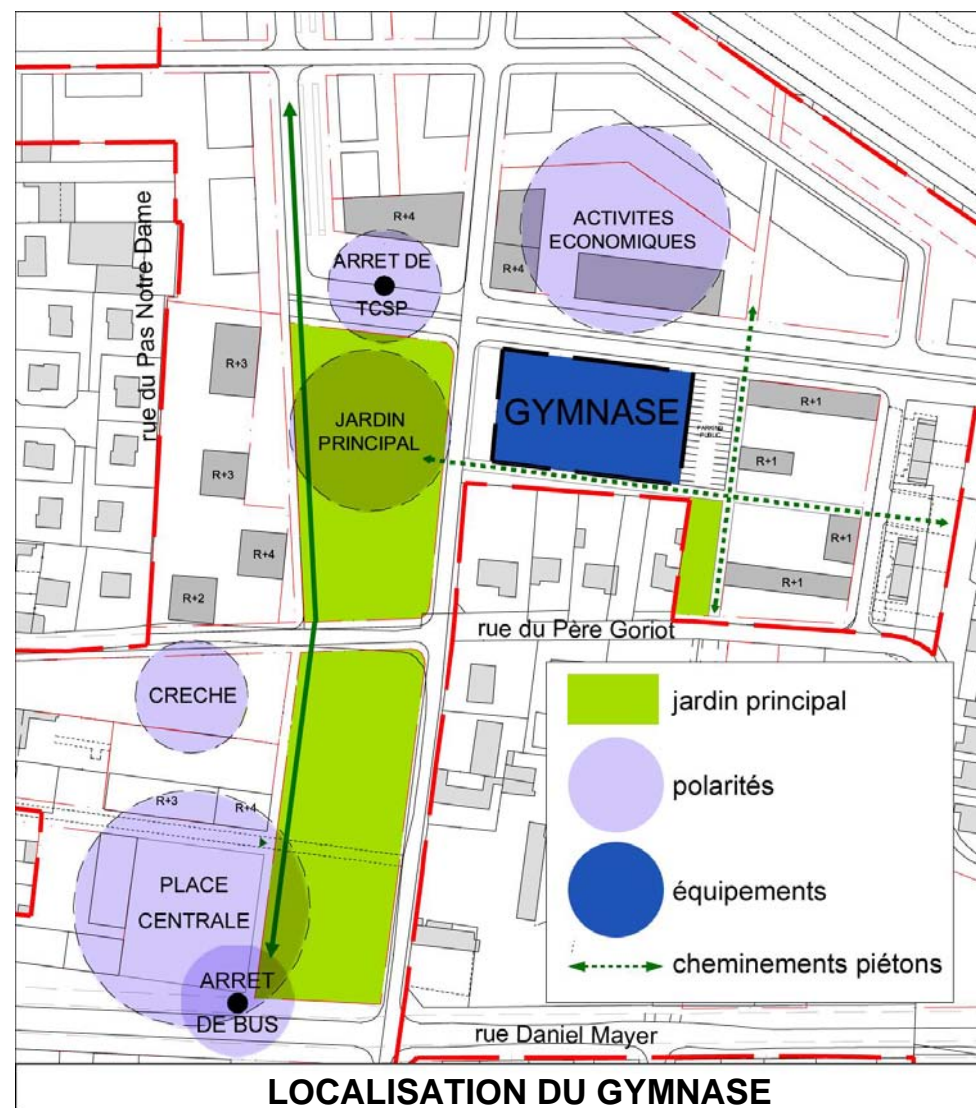
- Gymnase :

Localisé à proximité du futur arrêt du TCSP, dans la partie nord du jardin et à proximité des activités économiques, le gymnase est aisément repérable et permet d'attirer des populations de l'ensemble de Tours Nord.

Celui-ci s'ouvre sur un parvis le long de la rue de la Chapelle face au jardin et est adossé à un parking public à l'est. Lors de grands rassemblements ou de compétitions importantes, les stationnements de la zone d'activités peuvent être utilisés par les spectateurs.

La façade sud est longée par un cheminement piéton public indiqué au PAZ permettant un passage vers les nouvelles constructions à l'est du périmètre de la ZAC. Cet espace de liaison, agrémenté de la végétation existante, assure la transition entre l'équipement et les pavillons existants au sud.

Le gymnase doit offrir des animations événementielles permettant de faire connaître le quartier tout en préservant la quiétude des habitants.



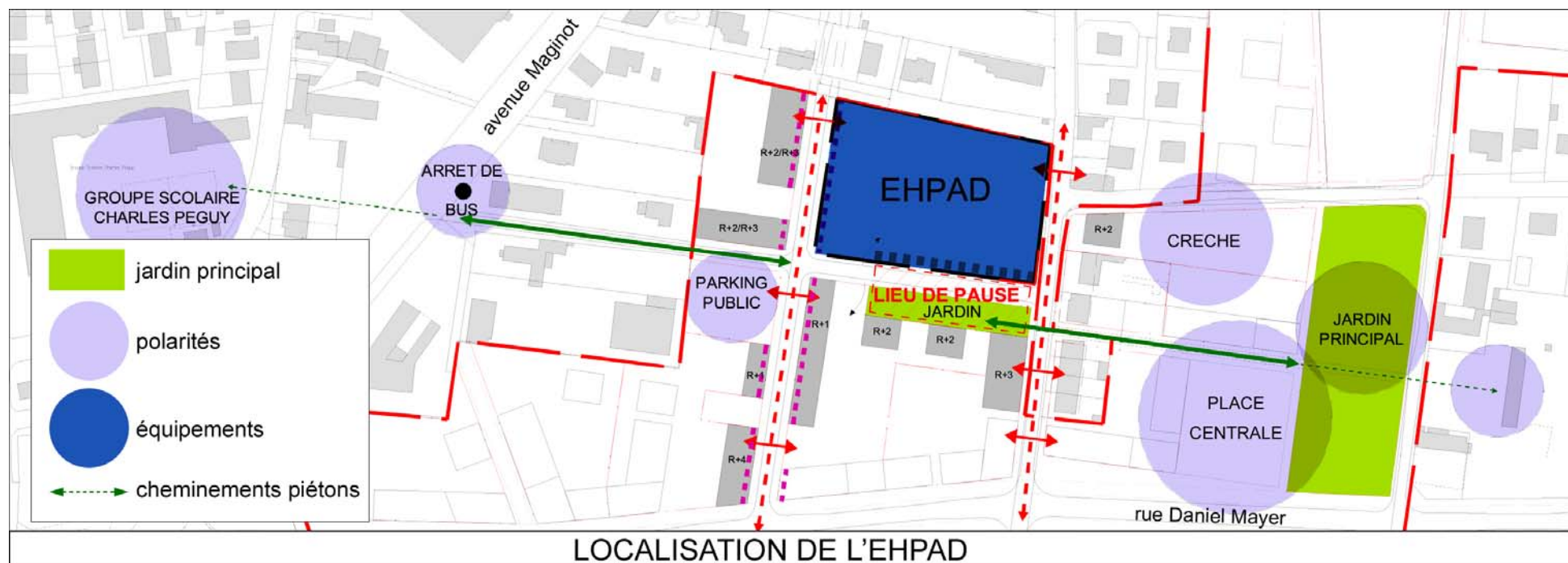
- EHPAD :

La parcelle concernée se situe à l'ouest de la ZAC. Elle se situe à la croisée de la rue du Pas Notre Dame et de l'axe piéton Est/Ouest reliant : le jardin principal, la place centrale de la ZAC, l'EHPAD, l'avenue Maginot et le groupe scolaire Charles Peguy.

Depuis la rue du Pas Notre Dame, la visibilité et l'accessibilité de l'EHPAD sont des atouts pour la signalisation et la visibilité de l'équipement.

Le long du cheminement piéton, elle profite d'un jardin de proximité.

*PAZ : les implantations des équipements y sont localisées.*



LOCALISATION DE L'EHPAD

#### d. Les commerces et services de proximité

##### • Programme

Des commerces et services de proximité sont envisagés autour de la place centrale du quartier, de la partie nord du jardin et le long d'une partie de la rue Daniel Mayer.

Types de commerces :

- commerces de première nécessité (boulangerie, boucherie, blanchisserie...)
- services : médecin, banque, coiffeur, assureur, agence de voyage, associations,...
- espaces de bar/restauration en liaison avec la proximité de la zone d'activités économiques.

La place permet d'accueillir un marché forain d'approvisionnement.

##### • Enjeux

Ces commerces de proximité, outre leur fonction de service à l'échelle du quartier, apportent une animation propice au développement de la vie locale.

La hauteur donnée aux rez-de-chaussée (3,50 m) doit permettre d'accueillir des services de différentes natures, de manière évolutive.

