

2. NOTICE EXPLICATIVE **DE L'OPÉRATION D'AMÉNAGEMENT**

SOMMAIRE

I. CONTEXTE ET OBJECTIFS DE L'OPÉRATION D'AMÉNAGEMENT	2
II. REALISATION DE L'OPÉRATION D'AMÉNAGEMENT	2
III. CARACTERISTIQUES DE L'OPÉRATION D'AMÉNAGEMENT	3
IV. ETAPES DE L'OPÉRATION D'AMÉNAGEMENT	4

I. CONTEXTE ET OBJECTIFS DE L'OPÉRATION D'AMÉNAGEMENT

La commune de Saint-Cyr-sur-Loire souhaite aménager le périmètre d'étude (PE) n°6 (correspondant à l'Orientation d'aménagement et de Programmation n°10 Cœur de Ville 2) et une partie du PE n°1 le long de l'avenue de la République (notamment au niveau l'ancienne école République) et le long de la rue Victor Hugo jusqu'à la rue de Lutèce (notamment les parcelles cadastrées section AS n°302, 303 et 304), et intégrer également les parcelles cadastrées section AS n°186 et 185 en continuité sur l'avenue de la République.

En effet, ce secteur est situé dans le cœur urbain et à proximité des équipements publics (Hôtel de Ville, école, locaux associatifs) et des services (commerces, ...). Il constitue un enjeu stratégique de renouvellement urbain majeur pour le développement de la commune.

Il bénéficie, en outre, d'infrastructures bordant les limites de la future opération (avenue de la République, rues Victor Hugo, Jean Moulin, Louis Blot).

Plus précisément, le projet se veut créateur d'une centralité urbaine en répondant aux enjeux :

- De mixité fonctionnelle en proposant une offre d'équipements et espaces publics et une redynamisation du tissu commercial et de services,
- De mixité sociale en introduisant une diversification de l'habitat par des programmes de logements neufs (offre d'habitat complétée avec notamment création de logements sociaux),
- De réorganisation des fonctions (commerces, équipements, stationnement, ...),
- De qualité du cadre de vie et de l'environnement en mettant en valeur les espaces verts, en luttant contre les îlots de chaleur, ...

L'ambition communale est le bien-vivre et le bien-être dans un quartier restructuré via des actions fortes sur les volets de la vie quotidienne : l'habitat, les services et le traitement de l'espace public, les commerces et les déplacements.

Dans le cadre de cette future requalification du cœur urbain de la Ville, les objectifs poursuivis sont les suivants :

- Créer un nouveau quartier d'habitation et un cœur de Ville autour d'une thématique de quartier spécifique dont l'élément clé reste à trouver,
- Participer à la lutte contre l'étalement urbain en reconstruisant la ville sur la ville,
- Développer un habitat collectif mixte en accession et social, de qualité, au sein de constructions de qualité architecturale,
- Préserver, renforcer et développer l'attractivité commerciale et de services du quartier (services de proximité, ...),
- Créer un « pôle santé »,
- Limiter la volumétrie du bâti pour qu'il s'intègre à l'environnement existant,
- Poursuivre l'adaptation du territoire au réchauffement climatique, en proposant un projet qui contribuera à la lutte contre le phénomène d'îlot de chaleur urbain et l'artificialisation des sols (pourcentage de surface de pleine terre, espaces publics et privés généreusement plantés, espaces perméables, ...),
- Traiter et renforcer les espaces publics et privés (notamment les espaces verts) de manière qualitative, dans la continuité de l'image de ville jardin de la commune de Saint-Cyr-sur-Loire,
- Réfléchir l'espace commun en créant des stationnements et des cheminements piétons et cyclables qui irriguent le quartier.

II. RÉALISATION DE L'OPÉRATION D'AMÉNAGEMENT

Pour la réalisation de cette opération, la commune a décidé de créer une Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) dite ZAC République-Jean Moulin, projetée sur 33 381 m² environ, à vocation mixte d'habitat collectif et économique (commerces de proximité, services, ...).

La mise en œuvre d'une ZAC est répartie en plusieurs étapes :

- Une concertation publique préalable,
- L'approbation par le conseil municipal du bilan de la concertation et du dossier de création de la ZAC,
- L'approbation par le conseil municipal du dossier de réalisation de la ZAC ainsi que de son programme des équipements publics,

- La réalisation des travaux d'aménagement ainsi que la commercialisation de la ZAC,
- L'achèvement de la ZAC.

Plus précisément, la concertation publique préalable se tient durant toute la durée d'élaboration du projet, jusqu'à la création de la ZAC, en application de l'article L.103-2 du Code de l'urbanisme qui dispose que :

« Font l'objet d'une concertation associant, pendant toute la durée de l'élaboration du projet, les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées : [...]

2° La création d'une zone d'aménagement concerté ; ».

Cette concertation préalable constitue une étape importante qui permet d'informer et d'associer, durant la phase d'élaboration d'un projet, les habitants, les associations locales et toutes les personnes concernées par celui-ci. Le présent dossier vise à présenter les enjeux et objectifs du projet d'aménagement de la ZAC République-Jean Moulin. Il sera complété au fur et à mesure des études menées et de l'élaboration du projet urbain.

La constitution du dossier de création se fait en parallèle à la concertation. Toutes les études nécessaires au projet sont réalisées par des bureaux d'études spécialisés. Une étude Faune-Flore-Zones humides a déjà été faite à ce titre et une demande d'examen au cas par cas auprès du préfet de région a abouti, concernant un périmètre légèrement restreint de l'opération (délibération municipale n°2023-04-403), à un arrêté préfectoral ne soumettant pas à évaluation environnementale le projet initial.

Les modalités de la concertation, définies par délibération du conseil municipal du 12 mai 2023, reprises par délibération du conseil municipal du 26 février 2024, sont les suivantes (rien ne s'opposant à d'éventuelles actions d'informations complémentaires) :

- Mise à disposition en Mairie, aux jours et horaires d'ouverture habituels, d'un dossier de concertation ainsi que d'un registre ouvert au public afin de permettre de formuler des observations et propositions qui seront enregistrées et conservées par l'autorité compétente,
- Création de l'adresse mail spécifique zacrim-concertation@saint-cyr-sur-loire.com relative à la procédure de concertation afin de permettre au public de présenter ses observations et propositions. Les observations et propositions pourront être également adressées par écrit, avant la fin de la concertation, à la Mairie de Saint-Cyr-sur-Loire à l'adresse suivante : Mairie de Saint-Cyr-sur-Loire, Parc de la Perraudière, 37541 Saint-Cyr-sur-Loire Cedex BP 50139,
- Informations régulières sur le site internet et le post Facebook de la commune,
- Affichage d'un avis de mise en concertation préalable sur les sites stratégiques à proximité du site.

A l'issue de la concertation publique préalable, l'ensemble des observations et propositions sera analysé et fera l'objet d'un bilan approuvé par le conseil municipal avant la création de la ZAC République-Jean Moulin qui fera également l'objet d'une délibération municipale.

III. CARACTERISTIQUES DE L'OPÉRATION D'AMÉNAGEMENT

Les bâtiments existants sur le site du PE n°1 et du PE n°6 sont voués à être démolis, ainsi que sur les parcelles AS n°186 et 185. L'aménagement du site consistera en la réalisation au Sud d'une place publique minérale et plantée, d'une voie traversante de desserte Est-Ouest à l'intérieur du site, d'une reprise des voies structurantes et des carrefours bordant le site, de stationnements le long des voies et de la poursuite du maillage des circulations douces.

La Ville souhaite y proposer une offre immobilière mixte. Ainsi, le site sera composé de petits immeubles d'habitat collectif. Les constructions seront intégrées au sein d'un espace paysager fort et qualitatif. Des commerces et services en rez-de-chaussée des immeubles seront implantés et/ou réimplantés le long de l'avenue de la République.

Plus précisément, il est prévu 200 logements environ, pour une surface de plancher comprise entre 11 000 et 16 000 m². La totalité des commerces et services représentera 4 000 m² de surface de plancher environ. Le nombre

de places de stationnement des logements devra respecter le PLU, avec une réalisation en sous-sol et à l'extérieur. Les places de stationnement de la clientèle des commerces et services seront à l'extérieur et/ou en sous-sol, les employés auront des places en sous-sol. Les stationnements ouverts au public dans le périmètre du projet représenteront environ 100 unités.

IV. ETAPES DE L'OPÉRATION D'AMÉNAGEMENT

L'opération sera réalisée en deux temps :

- tout d'abord la construction d'un bâtiment au niveau de l'ancien périmètre de l'école République, qui comprendra des commerces en rez-de-chaussée et une maison médicale à l'étage,
- les autres bâtiments situés entre les rues Victor Hugo et Jean-Moulin seront construits a posteriori, une fois obtenue la maîtrise foncière totale par la Ville.