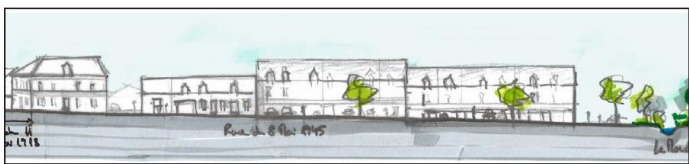
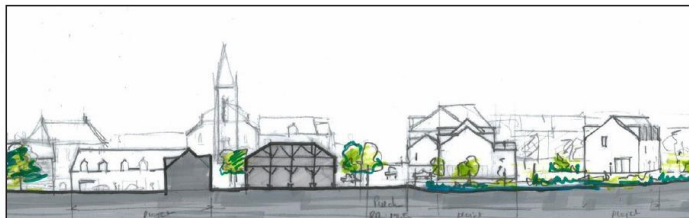


DÉPARTEMENT DU LOIRET COMMUNE DE SAINT CYR EN VAL

Zone d'Aménagement Concerté du Centre-Bourg

RAPPORT DE PRÉSENTATION DE SUPPRESSION DE LA ZAC



Concessionnaire :  **EXIA** ENSEMBLIER
URBAIN

Concédant : 

Le présent rapport de présentation est établi en application des dispositions de l'article R311-12 du code de l'urbanisme et expose les motifs de la suppression de la Zone d'Aménagement Concerté du Centre-Bourg de Saint-Cyr-en-Val

LISTE DES PIECES

0 – NOTE DE PRESENTATION

1 – LOCALISATION

2 – LE PROJET D'AMENAGEMENT

3 – DATE CLES

4 – PROGRAMME DES EQUIPEMENTS PUBLICS

5 –FINANCEMENT

6 –MOTIFS ET CONSÉQUENCES DE SA SUPPRESSION

1A – ANNEXE – CRAC 2022

1B – ANNEXE – CRAC 2023

0 – NOTE DE PRESENTATION

L'aménagement du centre-bourg se réalise dans le cadre de la **procédure de « Zone d'Aménagement Concerté »**.

Par délibération du 22 avril 2015, le Conseil municipal a tiré le bilan de la concertation et décidé la création d'une ZAC sur un périmètre d'environ 1,85 ha sur le cœur du village, organisé autour de la place de la halle et structuré autour des rues de la Gare, du 8 mai 1945 et du 11 Novembre 1918.

Au terme de ces réflexions et de la concertation, la commune a défini les éléments de ce projet de valorisation et d'aménagement du centre-bourg en s'appuyant sur les orientations suivantes :

- La valorisation et réorganisation des espaces publics en centre bourg
- L'aménagement de circulations douces et la gestion/réorganisation du stationnement en centre-ville,
- L'aménagement et la valorisation des équipements publics et/ou des services collectifs pour le quotidien des habitants,
- Conforter et dynamiser le tissu commerçant et de services de proximité,
- Créer des logements, participant à la diversité de l'offre en vue d'élargir les possibilités de parcours résidentiel sur la commune en complémentarité avec les opérations programmées sur d'autres sites tels que la ZAC de la Croix des Vallées

Au cours des études de réalisation de la ZAC, il est apparu opportun d'exclure du périmètre de la ZAC certaines parcelles, considérant que leur acquisition n'est pas indispensable ni nécessaire à la mise en œuvre du projet. Ces modifications mineures n'affectent pas le programme de constructions envisagées. Elles n'ont pas non plus de conséquences sur les aménagements projetés. Seul le périmètre opérationnel de la ZAC a été réduit.

La modification n°1 du dossier de création a été approuvée par délibération du 14 décembre 2015.

La commune a choisi le **mode de réalisation de la concession d'aménagement**. EXIA a été désigné aménageur par la délibération en date du 11 mai 2015.

1 – LOCALISATION - PERIMETRE

La ZAC du Centre Bourg est située dans le coeur du village, organisée autour de la place de la halle et structurée par les rues de la Gare, du 8 mai 1945 et du 11 Novembre 1918.

La ZAC centre-bourg s'inscrit dans un périmètre plus étendu que les secteurs d'intervention de l'aménageur.

En effet, le concessionnaire de l'opération est limité dans ses missions d'acquisition à deux îlots.

Ces deux îlots représentent une « emprise » à l'intérieur de laquelle il est missionné pour :

- Acquérir le foncier ;
- Réaliser les travaux d'aménagement (démolitions, voies et cheminements publics...)

Il pourra être autorisé à réaliser des travaux à l'extérieur de l'emprise, par exemple pour le franchissement du Morchène par un cheminement piétonnier.

PLAN DE LOCALISATION DE L'EMPRISE A L'INTERIEUR DE LAQUELLE SE TROUVENT LES PRINCIPAUX OUVRAGES A REALISER PAR L'AMENAGEUR DE LA ZAC



Source : annexe 1 au Traité de concession

2 – LE PROJET D'AMENAGEMENT

En prolongement du schéma d'aménagement élaboré dans le cadre du dossier de création, les études de réalisation ont permis de préciser les trois points essentiels du projet que sont :

- Le plan des circulations routières, piétonnes et cyclables ; et le plan paysager, notamment au regard de la prise en compte de l'existant et de l'intégration du projet dans son environnement ;
- La répartition entre les espaces publics et privés pour la réalisation du programme envisagé dans le périmètre de l'opération.

■ LE PLAN DE CIRCULATIONS :



L'opération s'appuie sur les voies existantes, sans modification de leurs caractéristiques, pour organiser la desserte des îlots cessibles :

1. la rue du 8 mai 1945 permet d'accéder à l'îlot sud,
2. l'accès existant depuis la place du grand marché permet de desservir les stationnements de l'îlot nord.
3. Un troisième accès est conservé rue du 11 novembre pour desservir le cheminement doux.

3 – DATE CLES

2016 - APPROBATION DU DOSSIER DE REALISATION

AOUT 2017 – LIVRAISON DU POLE DE SANTE

JANVIER 2019 - LIVRAISON COCCI MARKET ET LOGEMENTS LOCATIFS AIDES

MARS 2021 - LIVRAISON BATIMENT C LOGEMENTS PARC PRIVE

JUILLET 2021 - LIVRAISON BATIMENT A LOGEMENTS PARC PRIVE

OCTOBRE 2021 - LIVRAISON BATIMENT B LOGEMENTS PARC PRIVE

2022 – REALISATION DES ESPACES PUBLICS (MORCHENE, LIAISON DOUCE,
ESPACES VERTS)

2023 – RETROCESSION DES ESPACES PUBLICS ET CLOTURE DE LA ZAC

4 – PROGRAMME DES EQUIPEMENTS PUBLICS

Le présent tableau dresse la liste des équipements publics prévus par l'opération, ou dans le cadre de l'opération, notamment à l'intérieur de l'emprise figurant page 2 de la note de présentation.

Les caractéristiques des ouvrages devront être conformes aux dispositions des documents graphiques et des pièces écrites annexés au présent document.

Nature des ouvrages	d'ouvrage	Responsable	Financement
1. VOIRIES d'ACCES, LIAISON DOUCE et PLACES DE STATIONNEMENT: Aménagement de voiries, places de stationnement et de la liaison douce. Les caractéristiques des ouvrages devront être conformes aux dispositions des annexes graphiques et écrites au présent document.	Aménageur	Commune	100% aménageur
2. ESPACES VERTS ET AMENAGEMENTS QUALITATIFS : L'aménagement des espaces verts et les plantations des emprises publiques seront réalisés conformément aux dispositions des documents graphiques et des pièces écrites annexés au présent document.	Aménageur	Commune	100% aménageur
3. ASSAINISSEMENT EAUX USEES (E.U.) : Tous les travaux de réseaux primaires pour l'assainissement collectif des eaux usées, y compris raccordement au réseau public tels que décrits dans les pièces annexées au présent document.	Aménageur / Agglo d'Orléans	Agglo Orléans	100% aménageur
4. ASSAINISSEMENT EAUX PLUVIALES (E.P.) : Tous les travaux et ouvrages de régulation des eaux pluviales et tous les travaux de réseaux permettant le transit des eaux régulées, seront réalisés tels que décrits dans les pièces annexées au présent document.	Aménageur / Agglo d'Orléans	Agglo Orléans	100% aménageur
5. EAU POTABLE – INCENDIE : Tous les travaux de mise en place des conduites primaires pour l'alimentation en eau potable et l'alimentation des bornes incendie, seront réalisés selon la réglementation en vigueur, tels que décrits dans les pièces annexées au présent document.	Aménageur	Commune	100% aménageur
6 ELECTRICITE Desserte à l'intérieur de l'emprise.	ErDF	ErDF	100% aménageur
7. TELECOMMUNICATIONS Desserte à l'intérieur de l'emprise : ouvrages et tranchées, hors câblage	Aménageur	Orange	100% aménageur
8. FIBRE OPTIQUE Desserte à l'intérieur de l'emprise : ouvrages et tranchées, hors câblage	Aménageur		100% aménageur
9. ECLAIRAGE Desserte à l'intérieur de l'emprise.	Aménageur	Commune	100% aménageur
10. GAZ Desserte à l'intérieur de l'emprise.	GrDF	GrDF	100% aménageur

PLAN



5 –FINANCEMENT

Les modalités prévisionnelles de financement constituent le plan de financement de l'opération échelonné dans le temps. Elles doivent faire apparaître les charges respectives de l'Aménageur.

En l'espèce, **le mode de réalisation de l'opération est la concession**. Les voies Intérieures ainsi que les réseaux qui leur sont rattachés, les espaces verts, les aires de stationnements correspondant aux seuls besoins des habitants et usagers des îlots 1 et 2 de la ZAC seront réalisés par l'aménageur et leur coût intégré à la charge foncière.

Le bilan d'aménagement de la ZAC centre-bourg au dossier de réalisation

DEPENSES		RECETTES		
FONCIER :				
ilot 1	300 000			
ilot 2	800 000			
Frais d'acte...	120 000			
sous-total :	1 220 000		surface de plancher :	charges foncières :
TRAVAUX :		Cession de charges foncières :		
voirie desserte + espace paysager îlot 1	6 000	Locatif social :	240	43 200
parking + cycles + voies piétonnes îlot 2	119 000			
Aménagement traversée Morchène	17 600	Commerces :	600	108 000
Démolitions + rapport amiante	50 000			
INRAP fouilles archéologiques	5 000			
sous-total :	197 600	Cabinet médical :	450	72 000
HONORAIRES :				
Etudes de ZAC :	85 000	Accession libre :	3410	1 415 150
Maitrise d'œuvre et Bureaux études et conception	30 000			
Frais gestion	41 000			
sous-total :	156 000			
TOTAL DEPENSES :	1 573 600	TOTAL RECETTES :		1 638 350
MARGE REC - DEP :			4%	64 750

Le bilan d'aménagement de la ZAC centre-bourg au dossier de réalisation

DEPENSES	REEL JUIN 2023	RECETTES	SDP	REEL JUIN 2023
FONCIER :		Cession des fonciers		
ilot 1 CAB MEDICAL	50 000	Réalisé		
ilot 1 SOCIAL	214 999			
TOTAL ilot 1	264 999	ilot 1 - POLE DE SANTE (HORS ZAC)		
ilot 2	1 010 200	Pole de Santé	455	50 000
TOTAL ilots 1et 2	1 275 199	Pole Santé (reprise FRAIS ZAC)		23 812
Frais d'acte...+ taxes foncieres	123 301			
sous-total :	1 398 500	ilot 1 - OPH + Commerces		
TRAVAUX :		ilot 1 - Locatif social (OPH):	454,29	111 910
voirie desserte + parking + espace paysager îlot 1	3 609			
parking + cycles + voies piétonnes îlot 2	168 025	ilot 1 - commerces	225,71	
Aménagement traversée Morchène / passerelle	59 000			
Démolitions + rapport amiante + désamiantage	116 894			
INRAP fouilles archéologiques	1 411	Réalisé		
sous-total :	348 939	ilot 2 - Logements + Commerces		
HONORAIRES :		ilot 2 - commerces	299	1 670 000
Etudes de ZAC :	85 000			
Archi + Maitrise d'œuvre et Bureaux études et conception + géomètre	47 446	Ilot 2 - accession libre :	3862	
Frais divers et publicitaires + avocats	41 626			
sous-total :	174 072			
TOTAL DEPENSES :	1 921 511	TOTAL RECETTES :		1 855 722
		MARGE REC - DEP :		-65 789

6 – MOTIFS ET CONSÉQUENCES DE SA SUPPRESSION

Motifs de la suppression de la ZAC

Les actes notariés font apparaître que la totalité des charges foncières a été cédée. Les programmes de la ZAC ont été entièrement construits et aménagés. La ZAC ne dispose donc plus de fonciers ou de charges foncières disponibles. Le programme des équipements publics de la ZAC comprenant voiries, espaces verts et réseaux ont été réalisés.

La suppression de la ZAC est justifiée par l'achèvement du programme de réalisation, la fin du traité de concession et la cession de la totalité des fonciers d'ici fin juin 2023.

Conséquences de la suppression de la ZAC

La décision de suppression de la ZAC aura pour conséquence :

- L'abrogation des éléments constitutifs de la ZAC (dossier de création et de réalisation)
- Le retour au régime général de la fiscalité de l'urbanisme et le rétablissement de la Taxe d'Aménagement
- L'application des dispositions du Plan Local d'Urbanisme métropolitain.