

La Croix des Vallées

Consultation publique

22 Juin 2025

Construisons ensemble

un projet au service de tous



Les Acteurs *du projet:*

➤ La commune de Saint-Cyr-en-Val

➤ La SAS Croix des Vallées

- EXIA
- Résidences de l'Orléanais

Le Partenaire

- Villadim



Un projet à l'écoute de son territoire



Chères Saint-Cyriennes, chers Saint-Cyriens,

Depuis plusieurs décennies, Saint-Cyr-en-Val s'est construite autour de valeurs essentielles :

- la préservation de notre cadre de vie,
- une dynamique locale attentive à chacun,
- une vision tournée vers l'avenir, fidèle à l'identité de notre village.

Le projet de la Croix des Vallées s'inscrit pleinement dans cette continuité. Il apporte une réponse progressive et équilibrée aux enjeux de développement de notre territoire, en respectant le rythme et l'esprit qui font la force de Saint-Cyr-en-Val.

Il ne s'agit pas de croître à tout prix, mais de construire un avenir réfléchi. Un avenir qui permette d'accueillir de nouveaux habitants tout en préservant notre patrimoine naturel, nos paysages et la qualité de vie à laquelle nous sommes tous attachés.

Ce projet incarne un juste équilibre : entre habitat et nature, entre héritage et modernité, entre continuité et renouvellement.

Conçu dans un esprit d'écoute et de dialogue, il a déjà fait l'objet de nombreuses étapes de concertation : réunions publiques, ateliers, échanges avec les habitants. Ces moments ont permis d'enrichir la réflexion, d'affiner les orientations et de mieux comprendre les attentes exprimées.

C'est dans cette démarche que nous organisons un vote le 22 juin prochain, ouverte à tous les habitants de Saint-Cyr-en-Val. Ce moment permettra à chacun de s'exprimer et de contribuer à une décision importante pour notre avenir commun.

Je suis convaincu que le projet de la Croix des Vallées peut devenir un quartier exemplaire : respectueux de son environnement, vivant, intégré harmonieusement à notre commune, pensé pour aujourd'hui et pour demain.

Merci à toutes et à tous pour votre implication et votre participation à cette réflexion collective. »

Vincent Michaut

Maire de Saint-Cyr-en-Val

Préparer l'avenir sans perdre notre équilibre

Saint-Cyr-en-Val bénéficie d'une richesse rare : un patrimoine naturel et bâti remarquable, des équipements publics accessibles, une vie associative et économique dynamique.

Mais cet équilibre reste fragile.

Aujourd'hui, notre commune doit pouvoir accueillir de nouvelles familles, permettre à chacun de trouver un logement adapté à chaque étape de la vie et renforcer l'attractivité de son centre-bourg, de ses commerces et de ses services.

L'enjeu est clair : préserver le dynamisme local.

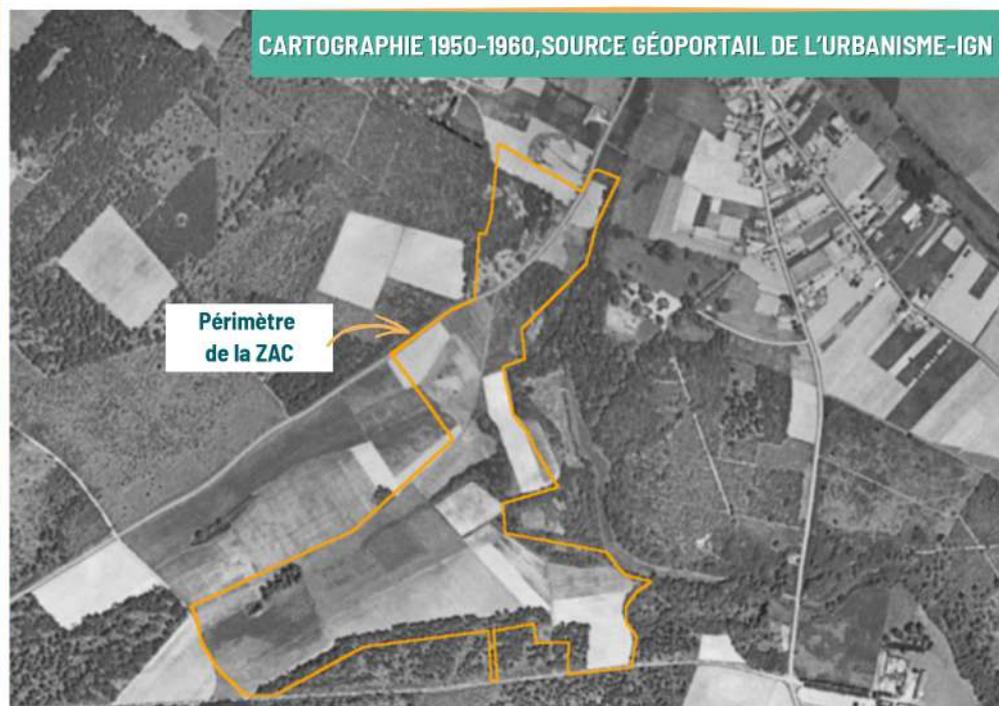
Sans nouveaux habitants, les commerces perdent en vitalité, les services publics deviennent plus difficiles à maintenir, des classes risquent de fermer et les associations peinent à perdurer faute d'adhérents.

Le projet, conçu progressivement et avec mesure permet ainsi de concilier le respect du territoire et la vitalité communale.

C'est un choix raisonné, tourné vers l'avenir de Saint-Cyr-en-Val, au service de ses écoles, de ses services et de la qualité de vie de ses habitants.

Le projet de la Croix des Vallées s'inscrit dans la continuité logique du développement communal.

Le site retenu n'a rien d'anodin : il s'agit d'un ancien espace agricole, façonné de longue date par la présence humaine. Cette carte des années 1950 en témoigne : ce secteur, aujourd'hui perçu comme naturel, était en réalité occupé à plus de 90 % par des terres agricoles, avec quelques boisements secondaires en lisière.



CARTOGRAPHIE 1950-1960, SOURCE GÉOPORTAIL DE L'URBANISME-IGN

Un territoire entre nature et village

Le projet de la Croix des Vallées initial s'implante sur un site de 24 hectares, majoritairement situé sur une ancienne friche agricole.

Dès l'origine, la préservation du patrimoine naturel a constitué un axe central de la conception.

L'évitement des bois anciens a été un principe fondateur.

Les arbres remarquables sont intégralement protégés – à l'image du majestueux cèdre qui sera mis en valeur, au sud du quartier, au cœur de la future Place du Cèdre.



Un territoire traversé, habité, connecté



La conception du quartier s'appuie sur les chemins existants, la création de nouveaux espaces de promenade et des connexions douces vers le bourg. Un "chemin des écoliers", conçu avec les enfants, reliera le quartier à l'école en toute sécurité, via un sentier à vocation pédagogique.

Ce site n'est pas un simple « coin de nature à urbaniser », mais un territoire déjà façonné par les usages, qui retrouve ici une vocation d'accueil, de partage et de vie, en lien étroit avec son environnement.



Chemin des Écoliers

(depuis la rue de la Gare)

← AVANT

APRÈS →



Un projet construit collectivement, au fil des échanges et du temps



Dès ses premières esquisses, le projet de la Croix des Vallées a été imaginé comme une aventure collective. Concertations, ateliers, réunions publiques, échanges avec les riverains : à chaque étape, les habitants ont été associés pour bâtir un projet fidèle aux attentes du territoire.

Cette dynamique participative a permis d'enrichir le projet et de le faire évoluer en profondeur.

Le nombre total de logements sera considérablement réduit – passant de 259 à une centaine – pour mieux respecter l'échelle du village.

Les corridors écologiques[★] renforcent ainsi la trame verte et la biodiversité locale, pour protéger les espaces boisés.

Ce projet est donc le résultat d'une réflexion collective, enraciné dans le réel et porté par une volonté partagée de préserver un cadre de vie harmonieux.

★ Corridors écologiques:

Les corridors écologiques assurent des connexions entre des réservoirs de biodiversité, offrant aux espèces des conditions favorables à leur déplacement et à l'accomplissement de leur cycle de vie



Une démarche évolutive, guidée par vos observations

Avant d'engager les premières phases opérationnelles, la commune a tenu à ouvrir un nouveau temps de dialogue avec les habitants, à travers deux réunions publiques organisées en mars et avril 2025.

Ce temps d'échange, situé volontairement en amont de toute mise en œuvre, a permis de remettre certains aspects du projet sur la table, collectivement. L'attachement fort exprimé à la zone boisée de la tranche 1 (voir visuel ci-dessus), à ses cheminements et à son lien paysager avec le parc du château, a constitué un signal clair.

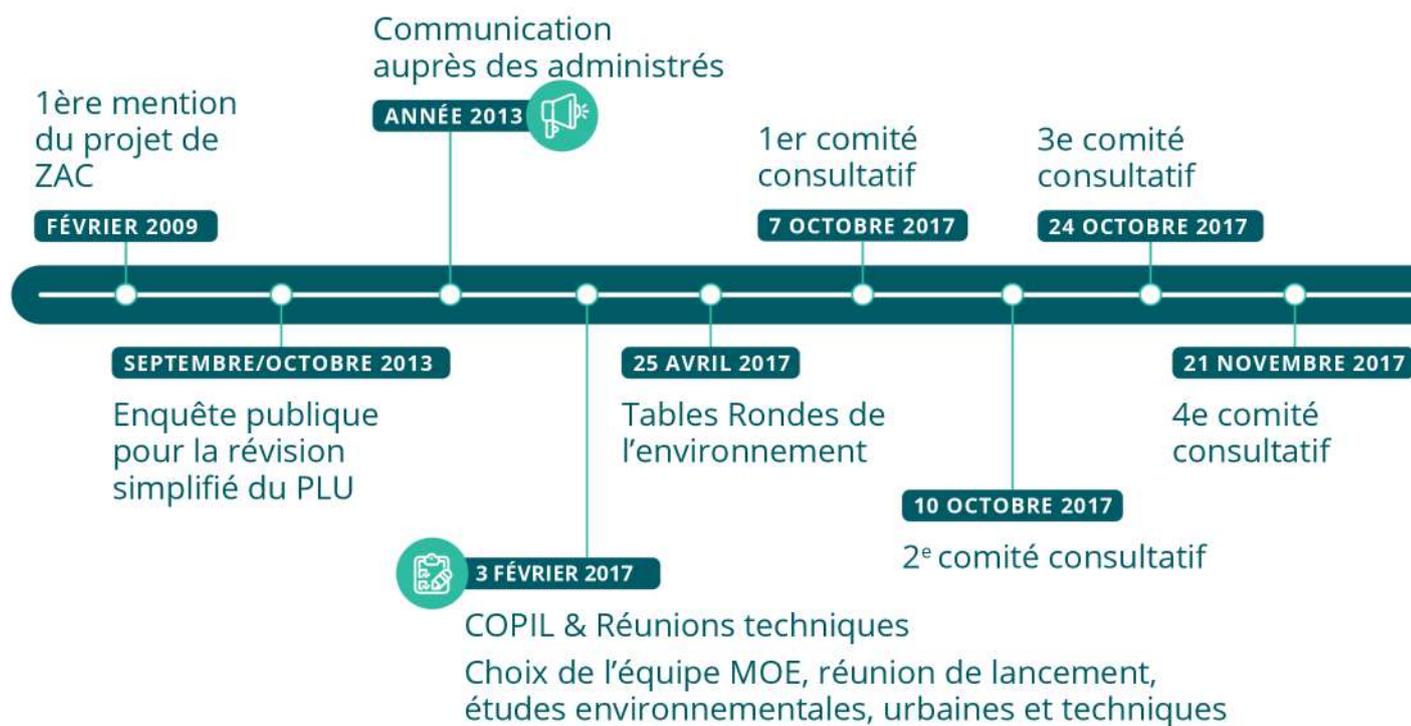
À l'issue de ces échanges, une évidence s'est imposée : le projet doit évoluer pour mieux répondre aux attentes exprimées et préserver les espaces sensibles identifiés.

C'est cette nouvelle version, repensée avec vous, qui fait aujourd'hui l'objet de la consultation.



Étapes de la Concertation

2009-2017



Lexique:

- **ZAC:**

Une ZAC (Zone d'Aménagement Concerté) est un secteur délimité par une collectivité pour réaliser un projet d'aménagement global (logements, équipements, voirie), en coordination avec les acteurs publics et privés.

- **PLU:**

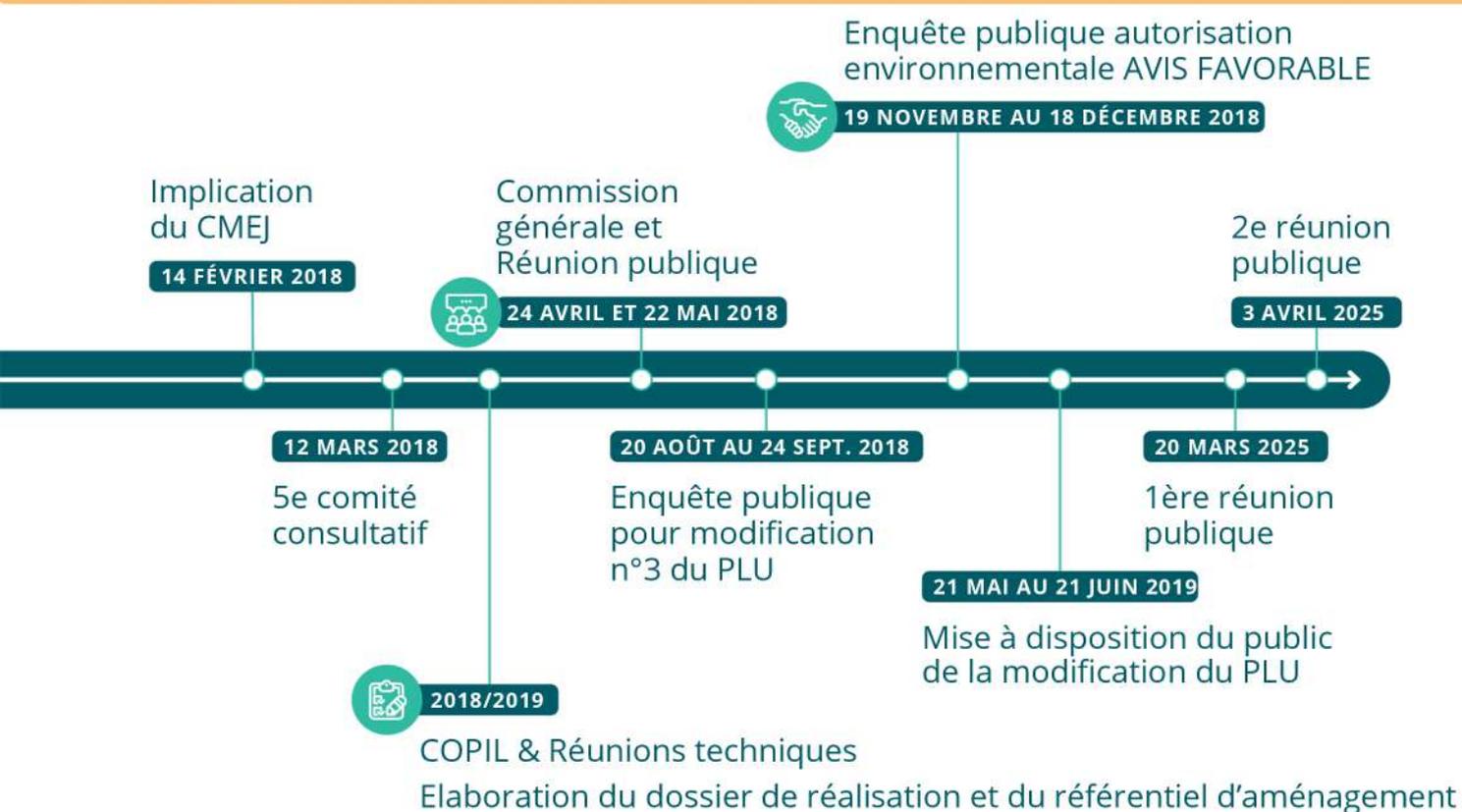
Le PLU (Plan Local d'Urbanisme) est le document de référence qui encadre l'usage du sol à l'échelle d'une commune. Il fixe les règles de construction (hauteur, densité, aspect...), définit les zones constructibles ou protégées et traduit le projet global d'aménagement du territoire.

- **MOE:**

La MOE, ou maîtrise d'œuvre, désigne l'équipe chargée de concevoir le projet, de diriger les travaux et d'en assurer le bon déroulement technique. Elle regroupe généralement des architectes, ingénieurs, bureaux d'études.



Étapes de la Concertation 2018-2025



Lexique:

• CMEJ:

Le CMEJ, ou Conseil Municipal des Enfants et des Jeunes, est une instance participative locale qui permet aux enfants et adolescents de s'impliquer dans la vie de leur commune, de proposer des idées et de mener des projets d'intérêt général (solidarité, environnement, culture, etc.).

• COPIL:

Le COPIL, ou comité de pilotage, est une instance stratégique qui réunit les principaux décideurs d'un projet (élus, techniciens, partenaires) pour orienter, suivre et valider les grandes étapes.



Vue aérienne Saint-Cyr-en-Val 2025

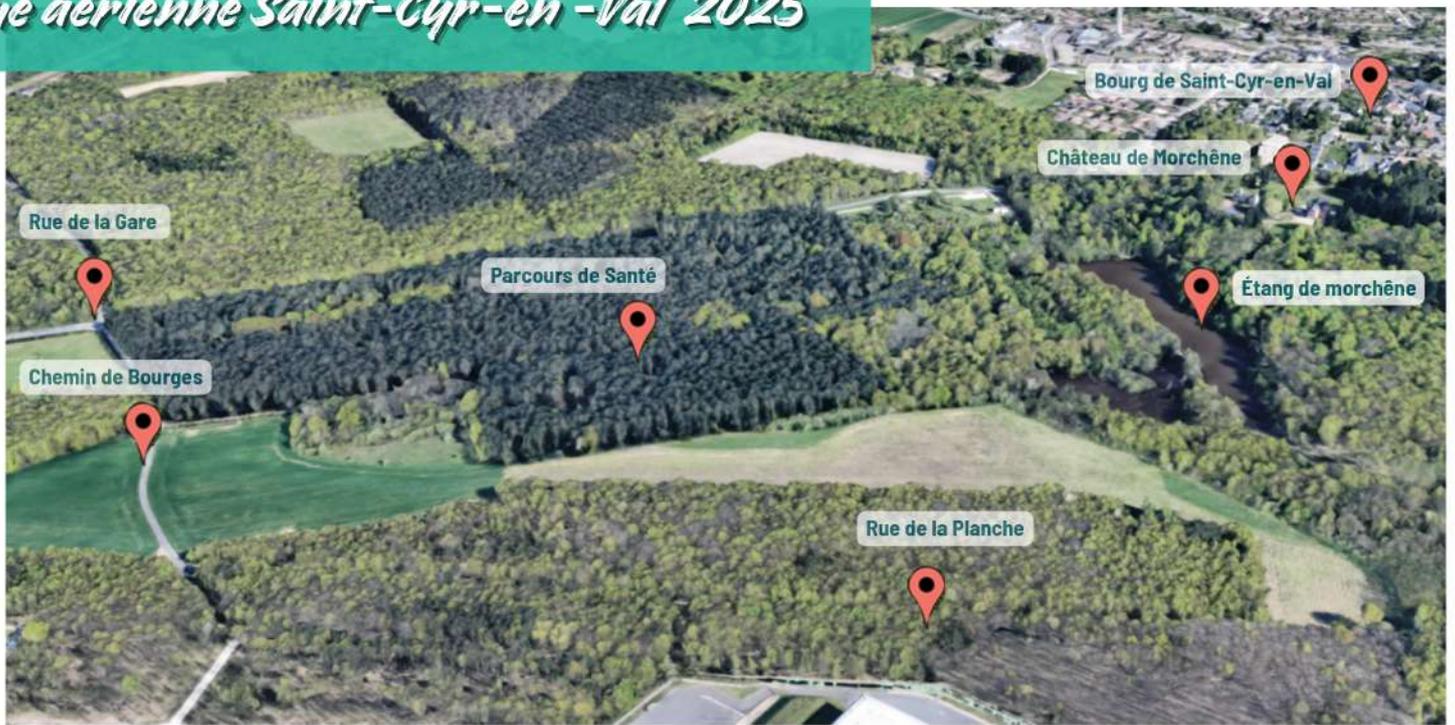
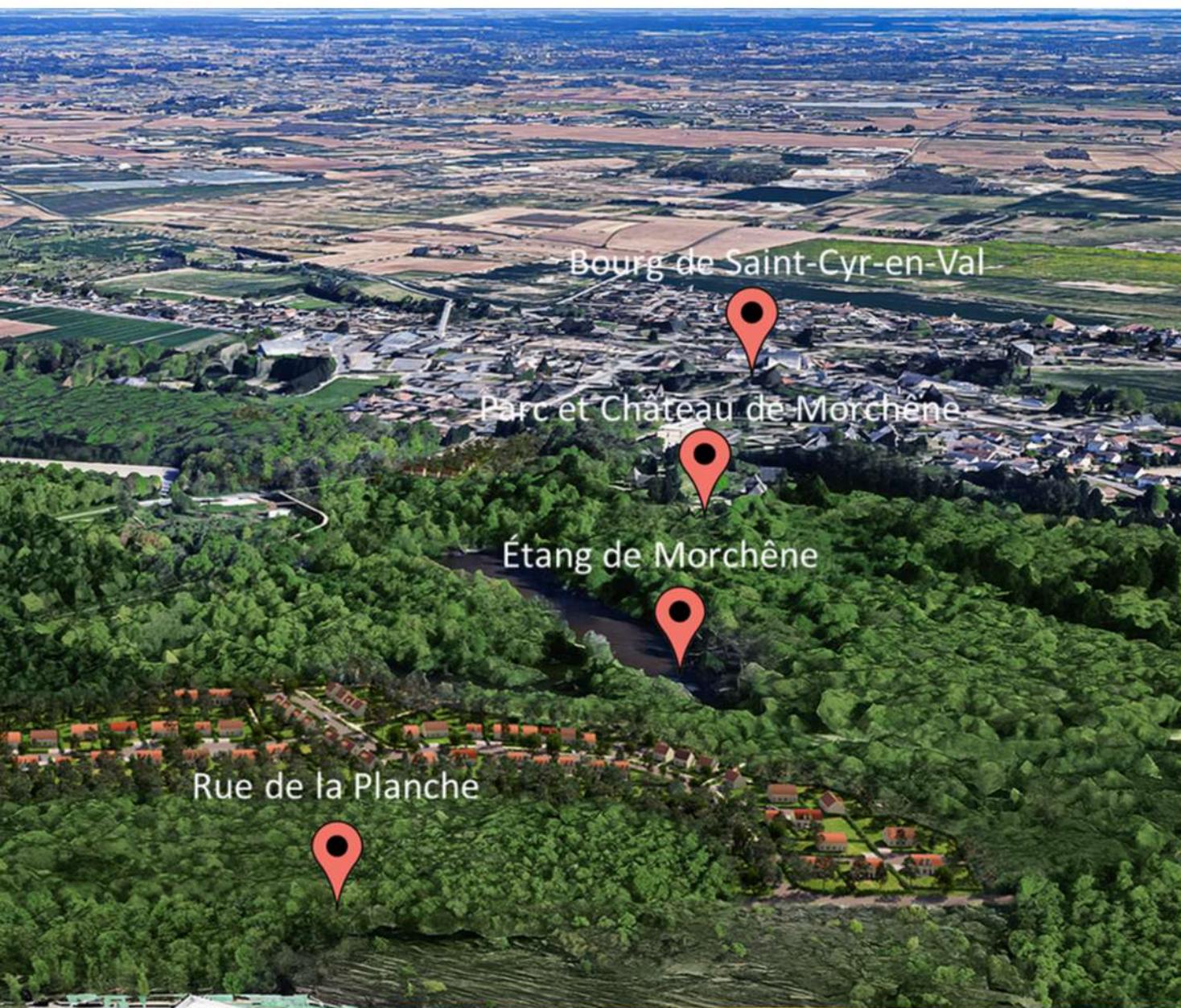


Illustration de principe



*Un cheminement doux
pour dissimuler les
réseaux souterrains*



*Un projet ambitieux et respectueux des arbres importants :
OUI, c'est possible !*

Une nouvelle version de l'avenir, plus douce, mais tout aussi forte.

Le projet actualisé est né de nos échanges avec vous, nourri par les réunions publiques et les nombreuses contributions reçues.

1. Préserver la tranche 1 : un choix fort, un geste pour demain

Ce scénario permettrait de préserver plus largement l'espace situé entre le parc du château et le parcours de santé – un secteur prisé, à la fois pour sa richesse écologique et pour son usage quotidien.

Cette orientation renforce la continuité de la trame verte, [★]déjà amorcée dans le projet initial, en y apportant une cohérence écologique et humaine plus affirmée.

★ **Trame Verte:**

La trame verte vise à préserver et à restaurer un réseau de continuités écologiques pour que les espèces animales et végétales puissent circuler, s'alimenter, se reproduire, se reposer, assurant ainsi leur cycle de vie. Depuis 2007, cette démarche inscrit la préservation de la biodiversité dans les décisions d'aménagement du territoire, contribuant à améliorer notre cadre de vie et l'attractivité résidentielle et touristique.



Projet Initial

2. Un projet à l'écoute des usages et des sensibilités locales:

Le projet actualisé prend pleinement en compte les liens sensibles exprimés par les habitants : la vue sur l'étang, la présence discrète mais précieuse de la nature "habitée".

En valorisant les cheminements existants, depuis l'étang, le projet apporte une réponse qualitative, respectueuse du lieu, sans pour autant renoncer aux ambitions initiales.

L'enjeu : ancrer le projet dans le vécu réel du territoire.



Projet Actualisé

3. Un phasage plus progressif, plus serein:

En démarrant par la tranche 2 – non boisée – et en valorisant en priorité la friche agricole, le projet peut s'engager sans abattre d'arbres, dans un rythme plus apaisé et respectueux du site.

4. Développement maîtrisé, préservation assumée

Le projet actualisé ne renonce en rien à l'ambition portée par la commune. Il maintient :

- une capacité de construction progressive,
- une diversité des types de logements ,
- un ancrage fort dans la vie locale.

Il limitera l'impact sur les zones les plus sensibles et en valorisant les espaces naturels déjà présents, pour un équilibre durable entre urbanisation et environnement.

Ce projet répond aux besoins actuels de la commune et de ses habitants, tout en renforçant notre engagement en faveur de la préservation de l'environnement.

Nous avons voulu que le projet actualisé soit le fruit d'une décision collective.

Le 22 juin 2025, de 8h à 18h, vous serez amenés à vous prononcer sur le nouveau scénario aux bureaux de vote situés à l'école élémentaire Claude de Loynes.



L'opération d'aménagement de la Croix des Vallées doit être réalisée sous forme de Zone d'Aménagement Concertée (ZAC), par phases successives, sur décision de la commune.

Afin de limiter son impact environnemental, la commune propose un calendrier de mise en œuvre progressif reposant sur trois engagements :

- Démarrer les travaux par la tranche 2, non boisée,
- Aménager un cheminement doux dans la tranche 1 pour le passage des réseaux en souterrain,
- Préserver les arbres majeurs et exploiter en priorité la friche agricole.

Je vote "OUI" : choix d'un projet mesuré, respectueux de l'environnement et solidement ancré dans la réalité locale.

Un vote « Oui » exprime la réalisation du projet selon le nouveau phasage.



Un projet plus sobre, mais fidèle à ses engagements:

- Maintenir une offre de logements répondant aux besoins locaux ;
- Préserver la valeur paysagère et écologique du site ;
- Renforcer la cohérence urbaine avec le centre-bourg et les équipements existants.
- Aménager un cheminement doux reliant le nouvel espace au centre-bourg, dans le respect de l'identité du site.

Le projet actualisé permettra à l'échelle de la commune de :

- Préserver le cadre de vie en garantissant la protection des arbres et en maintenant une distance raisonnable avec le cours d'eau du Morchêne.
- Répondre aux besoins en logements des jeunes ménages, des aînés et des actifs du territoire ;
- Maintenir le dynamisme local : effectifs scolaires, vie associative, commerce de proximité ;
- Générer des recettes nouvelles (vente de terrains, fiscalité) ;
- Financer des équipements publics (écoles, culture, paysage), avec une participation de l'aménageur de 300 000 €
- Favoriser le rapprochement entre lieu de résidence et emploi pour les salariés de la zone industrielle voisine, contribuant ainsi à des mobilités plus durables.

Ce nouveau scénario propose :

- Un démarrage par la tranche 2, au sud du périmètre.
- La mise en place des réseaux techniques en souterrain dans la tranche 1, via un simple aménagement paysager sous forme de cheminement piéton. Il n'est plus prévu de développer de nouvelles infrastructures routières.
- Une priorité donnée à la friche agricole, déjà artificialisée, pour limiter l'impact écologique.
- La conservation des arbres sur l'ensemble du site.
- La réduction du nombre de logements en passant de 259 initialement en 2009 à une centaine dans le projet actualisé.



Je vote "NON": abandon du projet et ses conséquences

Un vote « Non » exprime un arrêt définitif du projet.

Ce que cela implique concrètement :

- Un arrêt du projet d'aménagement de la Croix des Vallées.
- L'absence de mise en œuvre des aménagements initialement prévus : voiries, corridors écologiques, équipements, etc.

Les conséquences sur la vie communale :

- Une stagnation démographique, voire une diminution progressive de la population à moyen et long terme .
- Le respect contraint des obligations légales imposées par la loi SRU (quotas de logements sociaux), avec à la clé des risques de pénalités annuelles et des constructions imposées par l'état, hors stratégie locale .
- Une baisse des capacités d'investissement de la commune, faute de nouvelles recettes fiscales.
- Hausse de la fiscalité avec diminution des investissements communaux.

Les conséquences sur les finances publiques (extrait Traité de Concession 2016):

- Une non-vente des terrains communaux estimée à 4 325 000 € .
- Une perte de la participation de l'aménageur aux équipements publics, à hauteur de 300 000 € ;
- Une absence de recettes fiscales futures, évaluée à environ 400 000 € par an de taxe foncière non perçue.

Les conséquences sur le plan juridique :

- L'arrêt du projet impliquera la résiliation du contrat de concession signé en 2016 entre la commune et le concessionnaire de la ZAC.
- Le versement d'indemnités, incluant le remboursement des frais engagés par l'aménageur ainsi que la compensation du manque à gagner, montant substantiel défini par un juge.





Questions/Réponses

Extraits des Réunions Publiques

- **Pourquoi la commune a-t-elle besoin de ce projet ?**

La commune manque de foncier constructible. Sans projet, la dynamique démographique ralentirait, impactant les écoles, commerces et associations. Le projet de la Croix des Vallées permettrait de construire 17 logements/an pendant plusieurs années dans un cadre respectueux du paysage.

- **Est-il possible de connaître le nombre de terrains à bâtir et leur répartition par taille ?**

Actuellement, le projet prévoit 119 terrains à bâtir, répartis entre :
400 à 600 m² pour les jeunes ménages /600 à 800 m² pour des projets familiaux/800 à 1 000 m² pour des parcelles plus spacieuses. Avec le projet actualisé, l'offre serait donc plus faible.

- **Quels sont les aménagements prévus concernant les voiries extérieures au projet (rue de la Gare et rue de la Planche) ?**

Des aménagements spécifiques sont prévus sur ces axes pour sécuriser les circulations, améliorer les connexions piétonnes et cyclables, et intégrer le futur quartier dans la continuité du bourg. Les réflexions portent sur l'apaisement de la circulation via des systèmes de « tourne à gauche », des plateaux et des équipements urbains.

- **Est-ce que des aménagements sont prévus pour rendre nos enfants autonomes ?**

Des cheminements piétons sécurisés seront aménagés. Un "chemin des écoliers" a été travaillé avec le CME et permettra aux enfants de se rendre à l'école à pied, en toute sécurité, à travers le quartier.

- **Est-ce qu'il y aura des bus prévus pour desservir le centre-ville ?**

La Métropole prévoit un arrêt de bus tous les 500 m. Le quartier sera desservi via les lignes actuelles ou renforcées. La gare SNCF voisine complète cette offre avec les Bus du réseau TAO.

- **Comment ce projet s'intègre-t-il à l'agglomération ? Quelles infrastructures de transport sont prévues ?**

Le quartier se situe entre le bourg et la gare SNCF, proche de la zone d'activités. Il est bien connecté aux réseaux de transport (bus, TER), avec des cheminements doux pour assurer une bonne liaison avec le reste de la commune.

- **Le projet est-il réellement un écoquartier ?**

La Croix des Vallées est labellisé Habitat & Qualité de Vie et engagée dans la démarche ÉcoQuartier. Il respecte les principes d'un urbanisme durable : biodiversité, mobilités douces, gestion de l'eau, qualité paysagère et concertation.

- **Comment seront gérées les eaux pluviales ?**

Le projet adopte une gestion des eaux pluviales à la parcelle, sans rejet dans le ruisseau de Morchène. Des études ont été réalisées sur les espaces publics pour permettre l'infiltration directe, grâce à des matériaux perméables, des noues végétalisées et des dispositifs d'absorption lente. Ce système limite le ruissellement et renforce la résilience du quartier face aux épisodes pluvieux intenses.

- **Les sondages de perméabilité ont-ils été réalisés sans prendre en compte les inondations de 2016 ?**

Les sondages ont été réalisés en 2017, après les inondations de 2016, avec les données hydrologiques les plus récentes. Les dispositifs prévus répondent aux scénarios de pluie centennale.

- **En quoi consiste la gestion des eaux pluviales à la parcelle ?**

Chaque parcelle devra permettre l'infiltration de ses eaux de pluie. Cela signifie que l'eau ne sera pas évacuée vers des réseaux collectifs, mais infiltrée directement dans le sol, via des jardins, noues, puits d'infiltration ou tranchées drainantes. Des obligations seront formulées auprès de chaque acquéreur qui aura l'obligation de les respecter.

- **Quel inventaire a été réalisé sur les bois anciens ?**

Le projet s'appuie sur une étude d'impact réglementaire de 2018, validée par la préfecture. Elle distingue les plantations récentes, des boisements spontanés des zones à fortes valeurs écologiques. Cette méthode s'appuie sur le code de l'environnement et la réalisation par des bureaux d'études environnementaux indépendants.

Questions/Réponses

Extraits des Réunions Publiques

- **Qu'est-ce qui est prévu en termes de compensation ?**

De nombreuses mesures ont été proposées et validées pour Éviter, Réduire et Compenser les impacts du projet en commençant par l'évitement de toutes les zones à fortes valeurs environnementales. L'ensemble des mesures est disponible sur le site de la Mairie

- **Qu'advient-il de la haie plantée avec les enfants ?**

La haie sera préservée et intégrée dans le futur quartier. Le Plan Local d'Urbanisme impose sa conservation ou sa replantation équivalente. Elle fera partie des corridors écologiques et accompagnera les cheminements doux.

- **Les tribunaux n'ont-ils donné raison au projet que sur la forme ?**

L'ensemble des juridictions a rejeté les recours contre le projet en validant aussi bien la forme que le fond. Les décisions des tribunaux ont reconnu la régularité des procédures, la validité de l'étude d'impact, et le sérieux des éléments techniques et environnementaux présentés. Il ne s'agit donc pas d'un jugement uniquement procédural, mais bien d'une confirmation juridique complète de la légalité du projet.

Pourquoi cet endroit ?



L'aménagement des terrains à la Croix des Vallées ou ailleurs:

À Saint-Cyr-en-Val, aucun autre terrain n'est actuellement destiné à l'urbanisation en dehors de la zone de la Croix des Vallées. Envisager une substitution de cette zone par des terrains agricoles ou naturels impliquerait une révision du PLUM (Plan Local d'Urbanisme Métropolitain), un document réglementaire complexe. Cette procédure s'inscrit dans un cadre long et exigeant, nécessitant l'accord des 22 communes de la Métropole ainsi que celui de partenaires institutionnels majeurs tels que l'État, la Chambre d'Agriculture et la CDPENAF (Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers).

L'organisation de l'usage futur des terres agricoles, urbaines et naturelles repose sur le SCOT (Schéma de COhérence Territoriale), un document stratégique adopté en 2019, négocié avec l'État, qui fixe les grandes orientations d'aménagement du territoire métropolitain pour les vingt années à venir.

Initialement, le cumul des plans locaux des 22 communes prévoyait 1 367 hectares urbanisables. Après concertation avec l'État, ce chiffre a été ramené à 845 hectares dans le SCOT, puis réduit à 527 hectares dans le PLUM, en tenant compte d'une durée de planification plus courte. Il est à noter que 87 % de cette surface concerne des projets déjà engagés. Ces 527 hectares sont répartis sur l'ensemble des 22 communes, selon les documents d'urbanisme antérieurs et les zones déjà partiellement aménagées.

Pour qu'un terrain agricole ou naturel puisse être classé en zone constructible, il doit être évalué comme étant de très faible valeur agronomique, le plus souvent des terres laissées à l'abandon. La CDPENAF applique une grille d'évaluation sur 8 points : seuls les terrains obtenant une note inférieure à 2,5 peuvent faire l'objet d'un reclassement. À titre d'exemple, les terres situées le long de la RD2020, actuellement en cours d'étude, reçoivent des notes comprises entre 3 et 4. La CDPENAF, autorité de contrôle et de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers, émet un avis qui s'impose aux collectivités pour tout changement de zonage.



Rendez-vous le **22 juin, de 8h00 à 18h00**, aux bureaux de vote de l'école élémentaire Claude de Loynes pour décider ensemble de l'avenir de la Croix des Vallées.

L'opération d'aménagement de la Croix des Vallées doit être réalisée sous forme de Zone d'Aménagement Concertée (ZAC), en plusieurs tranches.

Toutefois, afin de réduire l'incidence environnementale du projet, la mairie propose le calendrier de phasage suivant :

- Le démarrage des travaux d'aménagement par la tranche 2 ;
- L'aménagement d'un cheminement doux au sein de la tranche 1 pour permettre le passage des réseaux en souterrain ;
- L'exploitation en priorité de la friche agricole ;
- La conservation des arbres les plus importants du site.

"Êtes-vous favorable à un tel calendrier de phasage du projet ?"

Le futur ne se subit pas, il se choisit.

Le 22 juin, votre voix compte. Choisissons ensemble l'avenir de Saint-Cyr-en-Val et assumons pleinement ce choix. Ne pas voter, c'est laisser les autres décider à notre place.

Soyons acteurs de notre destin !



 www.mairie-saintcyrenval.fr

 02 38 76 20 20

 contact@mairie-saintcyrenval.fr

Un dossier d'informations sur les modalités d'organisation, validé par les services de l'État, est disponible en ligne sur le site internet de la Mairie, ou en version papier à l'accueil.