

# SECTEUR DE PLAN DE MASSE REPUBLIQUE-JEAN-MOULIN

## 1. RAPPEL LEGISLATIF

L'outil réglementaire du secteur de plan masse est instauré par l'article R.151-40 du Code de l'urbanisme. Ainsi, le secteur à plan masse est une enveloppe architecturale fixant les volumes constructibles en déterminant à minima les règles d'emprise au sol, de hauteur des volumes bâties, d'implantation. Les règles résultant du plan de masse ont les mêmes portée et valeur que les règles littérales du règlement et sont soumises au même régime juridique.

## 2. DESCRIPTION DU PROJET

Un secteur de « plan de masse » est porté sur un périmètre de 3,3 hectares environ en zone urbanisée UA (secteurs UA et UAa), situé dans une zone mixte (pavillonnaire, collectifs, activités économiques et de services). La Ville de Saint-Cyr-sur-Loire souhaite engager une réflexion sur l'aménagement de ce secteur 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, et participe à la lutte contre l'étalement urbain, en reconstruisant la ville sur la ville.

Ce secteur est, d'autant plus, déjà intégré dans le PLU. En effet, 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), une partie du PE n°1 avenue République / école République, identifiées dans le PLU, et intégrer les parcelles cadastrées section AS n°186 et AS 185 situées dans la continuité de l'avenue de la République. Également, tous les terrains longeant la rue Victor Hugo jusqu'à la rue de Lutèce (parcelles cadastrées section AS n°302, 303 et 304) sont inclus dans le projet dans un souci d'aménagement d'ensemble harmonieux du futur quartier.

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

Le secteur comprend toujours une offre immobilière mixte. Ainsi, le site, après démolition de l'ensemble des bâtis existants, sera composé de petits immeubles d'habitat collectif (volumétrie du bâti prenant en compte l'environnement existant pour sa bonne intégration, allant de R+2+A à R+3+A avec une hauteur en rez-de-chaussée supérieure à celle des étages supérieures). Les constructions seront intégrées au sein d'un espace paysager fort et qualitatif associé à une démarche environnementale affirmée, dans la continuité de l'image de ville jardin de la commune de Saint-Cyr-sur-Loire. Des commerces et services en rez-de-chaussée des immeubles seront implantés et/ou réimplantés le long de l'avenue de la République.

Outre les futurs bâtiments, le périmètre étant agrandi, le secteur ne comportera pas uniquement une place publique mais plusieurs espaces publics répartis sur tout le site et notamment en façade de l'avenue de la République, tels qu'une place centrale vivante qui accueillera une halle couverte et une place paysagée plus intime, ou encore des cheminements doux irriguant le quartier. La commune souhaite y 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 (espaces perméables, ...). Le stationnement des bâtiments se fera majoritairement en sous-sol. Cette volonté de libérer notamment l'îlot central de la voiture implique la diminution d'espace vert de pleine terre, mais l'aménagement paysager de qualité demeure prépondérant. Le projet est traversant avec une voie à créer à double sens entre la rue Victor Hugo et la rue Jean Moulin.

Cette modification simplifiée n°2 porte essentiellement sur une évolution des règlements écrits et graphiques dans le but de redéfinir, de préciser, de compléter, certains articles de la zone UA du PLU, afin de la rendre plus opérationnelle et cohérente avec le développement de la commune (avec un contexte urbain dense d'une part et des enjeux d'espaces publics et de continuités mixtes, piétonnes et vélos, d'autre part), de faciliter l'instruction des autorisations d'urbanisme et permettre de ce fait la réalisation du projet d'aménagement de la ZAC République-Jean Moulin.

Une modification par conséquent de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) Cœur de Ville 2 est également nécessaire dans le but de la mettre en cohérence avec ce futur projet.

### 3. JUSTIFICATION DES ADAPTATIONS DE L'OAP CŒUR DE VILLE 2

L'intitulé de l'OAP est modifié pour reprendre le nom de la future ZAC qui sera réalisée dans son périmètre, à savoir le site « République-Jean Moulin ».

De même, le contexte de l'OAP, ses objectifs, les éléments du programme et les principes d'aménagement correspondant sont mis à jour pour prendre en compte les éléments réalisés, l'évolution du projet et son périmètre agrandi (nombre de logements évalués augmentés, plusieurs espaces publics aménagés, ...).

Les orientations graphiques d'aménagement sont par conséquent également modifiées pour s'adapter au projet élargi.

### 4. JUSTIFICATIONS DES ADAPTATIONS DU REGLEMENT D'URBANISME ET DE LA CREATION D'UN SECTEUR DE PLAN DE MASSE

En matière réglementaire, la volonté de la Ville est de conserver le classement du site en zone UA du PLU.

Il s'agit également de permettre la traduction d'une forme architecturale et urbaine issue de réflexions et d'études conduites par les services de la Ville et leur équipe de maîtrise d'œuvre.

Ainsi, le projet architectural finalisé garantit la meilleure implantation du bâtiment possible au regard du contexte urbain dense et des enjeux d'espaces publics et de continuités des circulations douces d'autre part.

La configuration projetée exige alors quelques évolutions réglementaires et la réalisation d'un secteur de plan de masse.

Concernant les logements sociaux, et comme l'objectif initial de l'OAP Cœur de Ville 2 le précise dès à présent, le pourcentage minimal « pourra évoluer en fonction des dispositions législatives ou réglementaires en vigueur ». Actuellement, la Ville voit son taux actuel de logements sociaux atteindre 19,36% de son parc résidentiel principal pour un total légal de 20% exigé. De plus, le projet a pour but de répondre non seulement à la demande d'habitat mais aussi d'activités économiques. Dès lors, le pourcentage minimal de 25% initialement prévu dans l'OAP peut être revu à 20% au sein de l'ensemble du secteur, le taux réglementaire de la commune étant sur le point d'être atteint.

- **L'article 3 de la zone UA** relatif aux accès et voiries sera sans objet concernant le projet, le réaménagement public du secteur se faisant « sur mesure » afin de garantir une desserte optimale de celui-ci.
- **Les articles 6, 7, 8 et 9 de la zone UA** qui concernent l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou voies privées, par rapport aux limites séparatives, les unes par rapport aux autres sur une même propriété, et vis-à-vis de l'emprise au sol, ne peuvent s'appliquer à la lettre ici du fait de la particularité du parcellaire. L'instauration d'une emprise graphique traduisant l'implantation maximale des bâtiments permet de formaliser dans le PLU la configuration architecturale et urbaine du projet.
  - ➔ Pour voir les distances minimales et les emprises maximales à respecter, se reporter à la cartographie du secteur de plan de masse ci-dessous.
- **Concernant l'article 10 de la zone UA**, le projet souhaite rester cohérent avec les hauteurs des bâtiments existants voisins et permettre sa bonne intégration avec le paysage urbain présent. Une réduction de la hauteur progressive du Nord au Sud est ainsi prévue pour faire le lien avec l'existant comprenant des collectifs au Nord et de l'habitat individuel au Sud.
  - ➔ Pour voir les hauteurs attribuées, se reporter à la cartographie du secteur de plan de masse ci-dessous.

- **L'article 11** régleme l'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords. La commune souhaite que certaines caractéristiques architecturales qui lui sont propres se retrouvent dans le projet (nature des matériaux de couverture, caractéristiques des façades, type de clôtures, ...), tout en permettant des innovations techniques et architecturales dans le cadre du développement durable, de l'adaptation au changement climatique, ... les règles de l'article 11 sont donc revues pour n'imposer que les prescriptions essentielles au projet.
- **A propos de l'article 12 de la zone UA**, afin de faciliter, dans le tissu urbain dense du quartier, le maintien et le développement d'activités économiques participant à la vitalisation du cœur urbain, le stationnement (hors logements) ne sera pas réglementé mais le nombre de places devra être en adéquation et répondre aux besoins engendrés par le type d'activités du secteur. Cette modification est conforme à la politique communale traduite dans le PADD du PLU visant à réduire la place de la voiture en ville au profit des modes alternatifs de déplacement : transports en communs et modes doux.  
De plus, compte tenu que des places de stationnement public seront prévues au sein des espaces libres du secteur et que ce dernier sera desservi en transports en commun, le stationnement visiteurs ne sera pas réglementé. Le stationnement des vélos sera, quant à lui, adapté à la destination de chaque bâtiment.
- **Dans le cadre de l'article 13 de la zone UA**, en matière d'espaces verts minimum autorisés, le projet est conçu pour préserver et renforcer l'image de « ville parc » de Saint-Cyr-sur-Loire en donnant une place au végétal dans l'aménagement du site avec la mise en valeur d'espaces paysagers, la lutte contre les îlots de chaleur, ...  
Dans ce contexte, les espaces libres et espaces verts ont été pensés « sur mesure » au sein du secteur de plan de masse. L'article 13 est donc modifié en ce sens.