

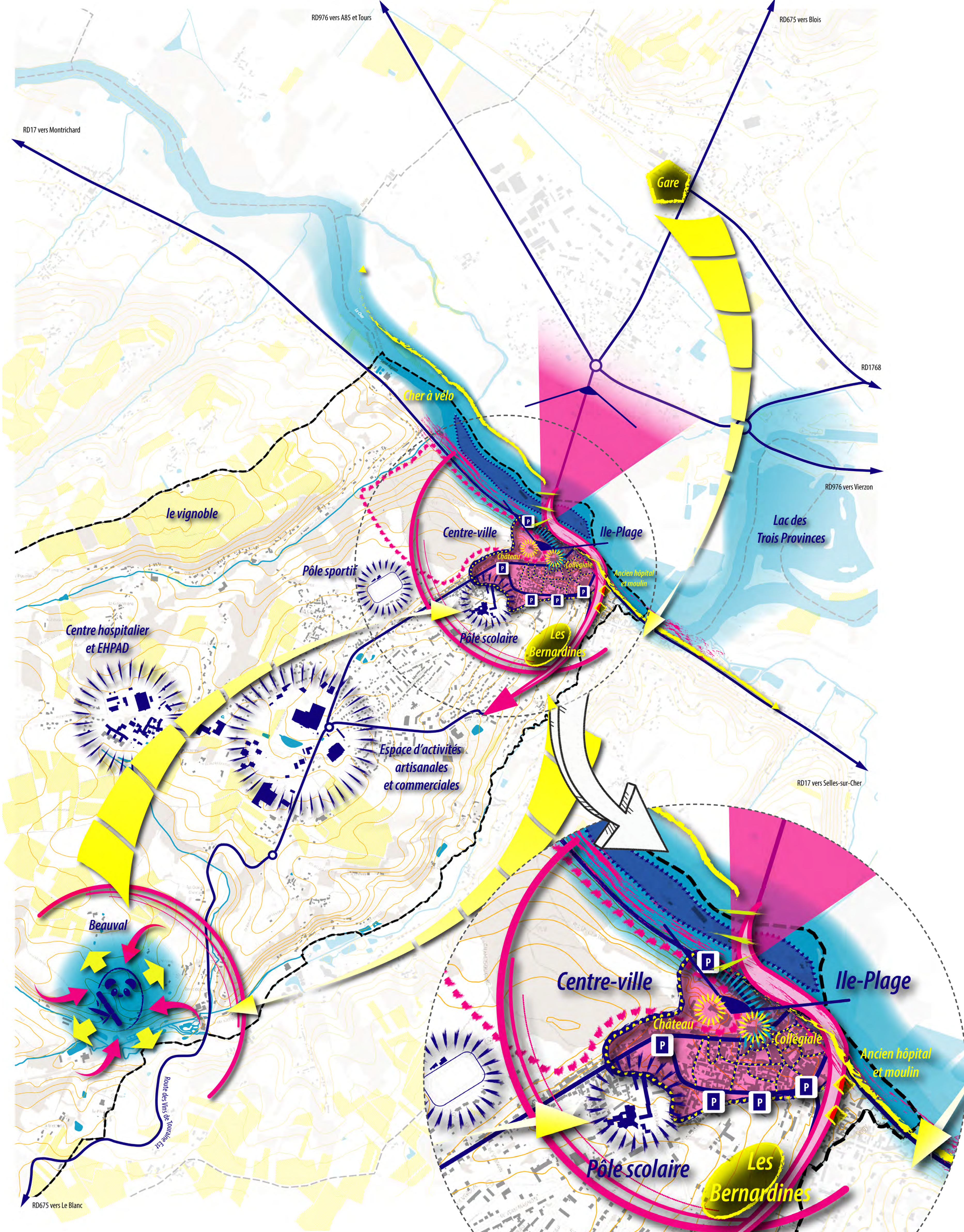
« Petites Villes de Demain » : SAINT-AIGNAN

Revitalisation du centre-ville



LES ENJEUX

ATOUTS, CONTRAINTES ET OPPORTUNITÉS



LE CENTRE-VILLE

Vers un centre-ville vivant, vivable et patrimonial



LES ATOUTS

- Un centre-ville au riche patrimoine bâti**
Une ville bâtie sur l'éperon barré de la vallée du Cher accueillant les remarquables collégiale et château et parcourue par un réseau de rues, ruelles, venelles, places et placettes bien qualifiées offrant des espaces publics apaisés, à l'écart de la circulation
- Un centre-ville compact, un centre commerçant dynamique**
Un centre-ville resserré dans l'enceinte des anciens remparts, avec des équipements notamment culturels bien répartis (cinéma, office de tourisme, salle d'exposition, médiathèque...) et des rues commerçantes accueillant de nombreux commerces de proximité, services, bars et restaurants : tout peut se faire à pied !
Des parcs de stationnement aux portes du centre ancien permettant d'accéder aisément au centre ancien et ses commerces via les ruelles et venelles
- Une offre en commerces et équipements du centre-ville complétée par 4 autres pôles :**
 - le pôle scolaire regroupant l'école maternelle et primaire, le collège, le lycée professionnel et le gymnase
 - la zone d'activités artisanales et commerciales accueillant notamment un supermarché et un des centres d'hébergement de Beauval
 - le centre hospitalier
 - le stade
- Un centre au cœur d'un réseau routier majeur, au carrefour des Trois Provinces historiques de Tours, Bourges et Orléans, un ancrage dans une identité historique et territoriale forte dont l'épicentre est aujourd'hui le Zooparc de Beauval**

LES FAIBLESSES

- Un patrimoine souvent délaissé**
Malgré l'existence d'un Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur du patrimoine (PSMV), la dégradation des façades, les travaux réalisés sans autorisation, les devantures commerciales vieillissantes renvoient une image négative de la ville
- Un château et son parc fermés au public (à l'exception de l'esplanade), un château et des abords de l'esplanade en très mauvais état**
- Un centre-ville attractif... pour les meublés de tourisme**
Une «ubérisation touristique» du centre-ville de plus en plus marquée avec l'essor phénoménal du Zooparc de Beauval : la moindre habitation est achetée en vue d'une transformation en gîte ou B&B afin d'accueillir les visiteurs, empêchant l'accès au logement pour les habitants ou salariés souhaitant s'implanter sur la commune. Il devient très difficile d'habiter en ville. Cette accaparement de l'offre en logements s'effectue en outre au détriment d'une valorisation du patrimoine bâti, les immeubles n'étant pas pour autant restaurés dans les règles de l'art

LES OPPORTUNITÉS

- Des outils pour que les habitants et promoteurs prennent conscience de la richesse patrimoniale de leur commune :**
 - un Site Patrimonial Remarquable en cours d'élaboration afin de remettre la valorisation du patrimoine au cœur du projet de développement
 - une candidature à la marque «Petite Cité de Caractère» à concrétiser afin de bénéficier d'une communication nationale et d'un soutien au développement touristique de la commune
 - une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat offrant des aides à l'amélioration du confort des habitations, aux ravalements de façades et aux économies d'énergie dans l'habitat jusqu'en 2024
 - une adhésion à l'Établissement Public Foncier Cœur de France à étudier afin de redonner une maîtrise foncière à la collectivité et limiter la multiplication dans le tissu ancien des gîtes et meublés touristiques
- Une collégiale en cours de restauration et une ouverture au public du château ou à minima du parc à négocier**
- Un maillage de ruelles et venelles se prêtant à des requalifications, à une végétalisation afin d'apporter de la fraîcheur en ville, une piétonnisation partielle du centre ancien à tester afin de rendre encore plus agréable la fréquentation du centre-ville et l'accès aux commerces et restaurants**
- Les Bernardines, un espace d'urbanisation future permettant de diversifier l'offre en logements destinés aux personnes souhaitant rester sur la commune et d'accueillir de nouveaux habitants**

LA VALLÉE DU CHER

Un site à redécouvrir et mettre en lumière



LES ATOUTS

- Une vallée révélant le patrimoine bâti de Saint-Aignan**
Une entrée de ville depuis la vallée du Cher offrant une mise en scène très qualitative sur la silhouette de la ville ancienne avec le château et la collégiale émergents du coteau... et depuis l'esplanade du château, une vue dégagée et magnifique sur la vallée du Cher
- Un espace naturel, un espace paysager, un espace de loisirs**
La vallée du Cher offre un cadre de vie privilégié, une coulée verte particulièrement visible depuis l'esplanade du château permettant ainsi d'appréhender l'insertion de la commune dans les grands paysages. Avec l'Ile-Plage, habitants et visiteurs peuvent également profiter d'un espace de détente/baignade et d'une piscine. A la belle saison, les activités nautiques sont de retour grâce à l'abaissement du seuil du barrage. Depuis le Lac des Trois Provinces, canoës et kayaks sont de sortie pour découvrir la région depuis le Cher

LES FAIBLESSES

- Des rives du Cher plus ou moins bien valorisées :**
 - des quais occupés par du stationnement,
 - un mail-promenade qui butte sur le pont au milieu d'une circulation dense
 - un accès à l'Ile-Plage peu engageant à pied ou à vélo au niveau du pont du Cher

LES OPPORTUNITÉS

- Deux projets et deux éléments existants comme leviers de la valorisation de la vallée du Cher :**
 - l'ouverture à venir du tronçon manquant du vélo route Cœur de France à Vélo ou Cher à Vélo entre Montrichard-Val de Cher et Châtres-sur-Cher via Saint-Aignan
 - l'aménagement d'une passerelle piétonne reliant la ville ancienne à l'Ile-Plage à étudier
 - l'existence de la gare de Noyers-sur-Cher à affirmer pour favoriser l'accès au vélo route et au Zooparc de Beauval (communication, navettes à renforcer...)
 - un vignoble très présent dans la vallée et reconnu par une Appellation d'Origine Contrôlée et une Route des Vins, support d'un oenotourisme à soutenir, nouvelle porte d'entrée sur le territoire autre que le Zooparc de Beauval

LE ZOOPARC DE BEAUVAL

Un travail partenarial à créer



LES ATOUTS

- Beauval, un parc animalier classé 4e plus beau zoo du Monde rayonnant sur le territoire :**
 - un site mondialement connu ayant attiré 1,4 millions de visiteurs sur la commune en 2021 malgré 5 mois de fermeture
 - un zoo et des sites hôteliers générant 450 emplois permanents et 500 postes de saisonniers
 - une image positive et dynamique du territoire

LES FAIBLESSES

- Une bipolarisation de la commune de plus en plus marquée :**
 - des habitants et des «Beauvaliens» se croisant peu, des difficultés à capter la clientèle du zoo et à l'inviter à prolonger son séjour pour fréquenter le centre-ville, l'Ile-Plage, découvrir les vignes..., le flux automobile ayant tendance à contourner le centre-ville pour se rendre directement au zoo
 - un quotidien des habitants particulièrement perturbé par la fréquentation du zoo, notamment par le trafic et le bruit automobile engendré, causant des embouteillages majeurs à hauteur de l'unique accès nord du territoire : les flux convergent à hauteur de la RD675 et achoppent au goulot d'étranglement du carrefour du pont du Cher, au pied de la ville ancienne
 - le sentiment des habitants d'être ignorés par le zoo, une privatisation du territoire fortement ressentie : extension spatiale du zoo et de ses parcs de stationnement, achat d'habitations pour loger les saisonniers au détriment de nouveaux habitants, constructions de grandes résidences hôtelières occupant de fortes emprises et ayant un impact dans le paysage, peu de retombées économiques ou sociales sur le centre-ville

LES OPPORTUNITÉS

- Trouver les conditions d'un partenariat bénéfique et efficace entre les collectivités et Beauval :**
 - acter un véritable plan de circulation et d'accès multimodal au zoo mettant en oeuvre la gare de Noyers-sur-Cher, des parkings-relais avec navettes sur les communes, des itinéraires-bis, des pistes cyclables, etc.
 - mettre en oeuvre une signalétique claire et visible indiquant les accès au zoo et au centre-ville de Saint-Aignan afin d'encourager les visiteurs à découvrir le territoire, à profiter du centre-ville
 - accompagner Beauval vers la réalisation d'opérations de renouvellement urbain en centre-ville permettant de créer du logement pour les saisonniers et les habitants et de l'hébergement pour les touristes tout en valorisant le patrimoine bâti et les espaces publics (opération de l'ancien hôpital et du moulin en cours)