



SURY-AUX-BOIS

Plan Local d'Urbanisme Sury-aux-Bois

Projet d'Aménagement et de
Développement Durables

13 décembre 2022



1

**ENJEUX DU
DEVELOPPEMENT
FUTUR**



PRESENTATION DES 5 AXES

1

Protéger les milieux naturels et les corridors écologiques, liés à la présence et la Forêt d'Orléans

2

Permettre une croissance démographique économe en consommation foncière

3

Préserver le patrimoine communal qui participe à la définition de l'identité du territoire

4

Renforcer l'offre en équipements et mobilité

5

Valoriser les activités économiques

AXE 1

Protéger les milieux naturels et les corridors écologiques liés à la présence de la Forêt d'Orléans

CONSTATS

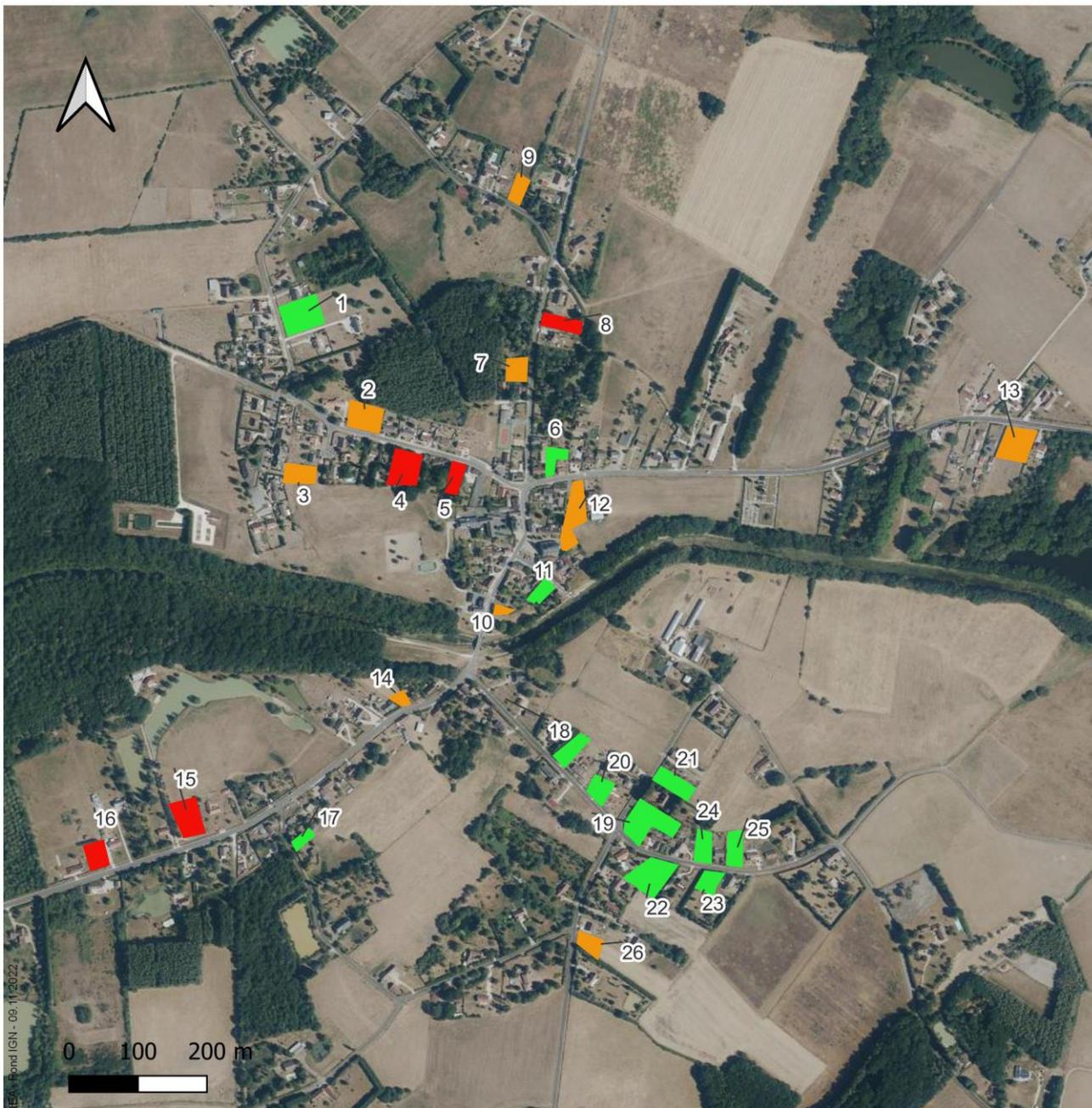
- Présence la Forêt d'Orléans sur la commune → 1 site Natura 2000 + 1 ZNIEFF
- Un environnement naturel très riche → la TVB sur la commune se caractérise par des réservoirs de biodiversité et des continuités écologiques à conforter



Enjeux environnementaux (hors prospections écologiques)

Source : IEA

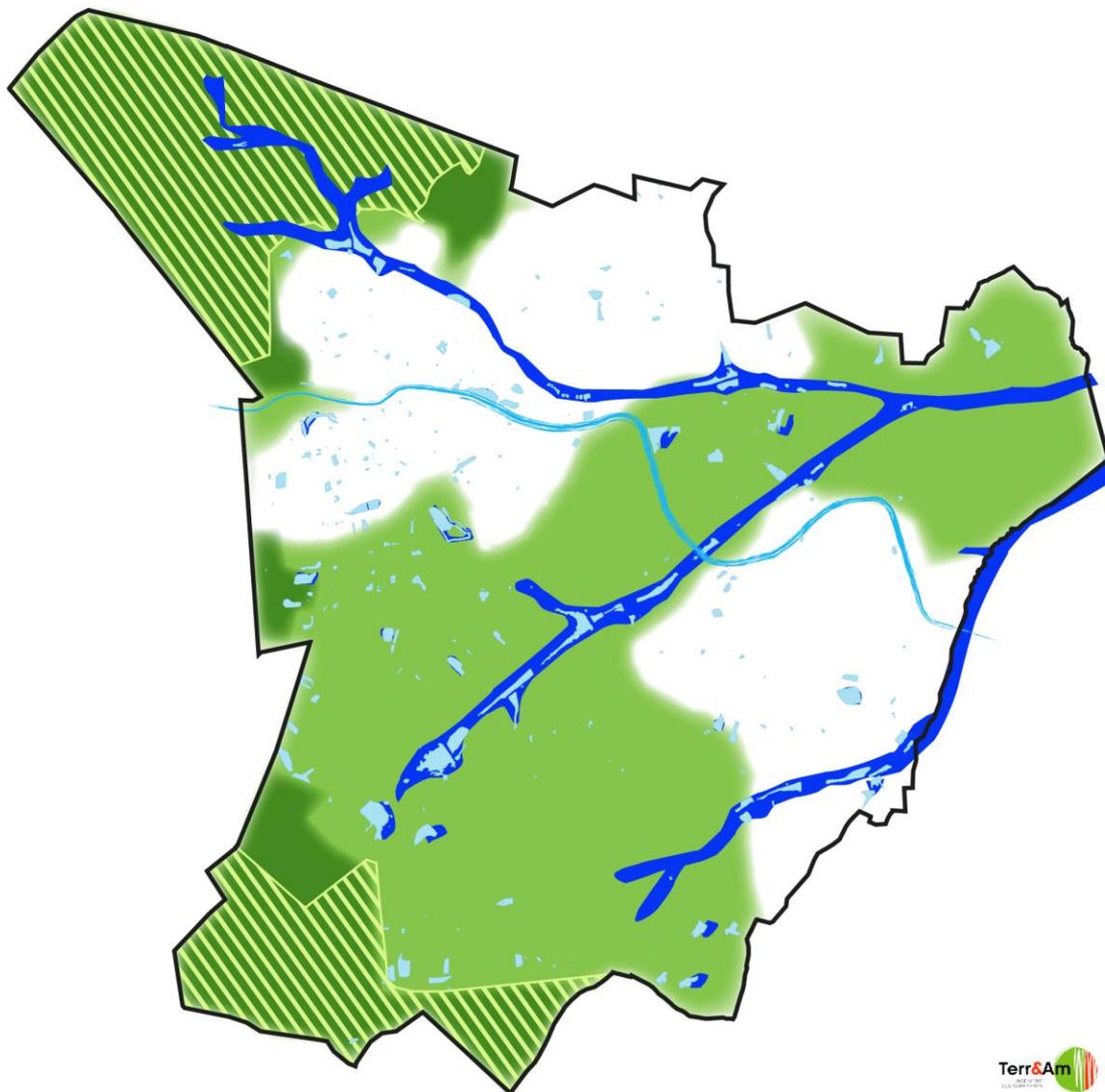
- faible
- moyen
- fort





1 - Protéger les milieux naturels et les corridors écologiques liés à la présence de la forêt d'Orléans

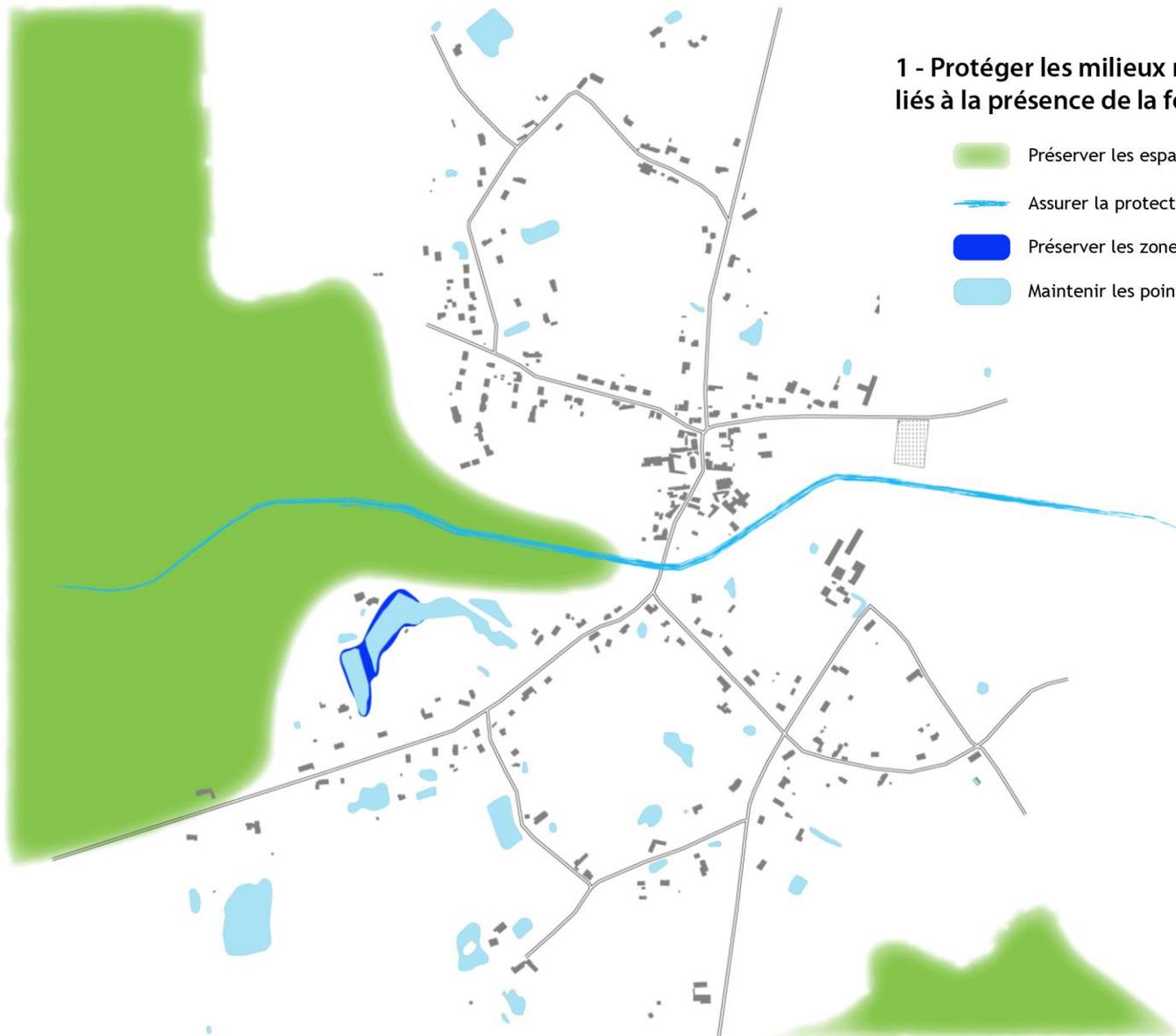
-  Préserver les espaces boisés liés au massif forestier d'Orléans
-  Préserver le site NATURA 2000
-  Préserver la ZNIEFF de type 2
-  Assurer la protection des continuités écologiques
-  Préserver les zones humides
-  Maintenir les points d'eau isolés





1 - Protéger les milieux naturels et les corridors écologiques liés à la présence de la forêt d'Orléans

-  Préserver les espaces boisés liés au massif forestier d'Orléans
-  Assurer la protection des continuités écologiques
-  Préserver les zones humides
-  Maintenir les points d'eau isolés





AXE 1

Protéger les milieux naturels et les corridors écologiques liés à la présence de la Forêt d'Orléans

OBJECTIFS

Protéger les espaces boisés et la trame verte de la commune

- Préserver les espaces boisés, réservoirs de biodiversité, liés au massif de Lorris de la Forêt d'Orléans ;
- Préserver le végétal relai qui demeure dans le tissu urbain

Valoriser les milieux humides, constitutifs de la trame bleue

- Assurer la protection des continuités hydrologiques
- Préserver les zones humides
- Maintenir les points d'eau isolés

Préserver les milieux sensibles identifiés par les inventaires écologiques et/ou les périmètres de protection environnementaux

- Préserver et valoriser le site Natura 2000 et la ZNIEFF

AXE 2

Permettre une croissance démographique économe en consommation foncière

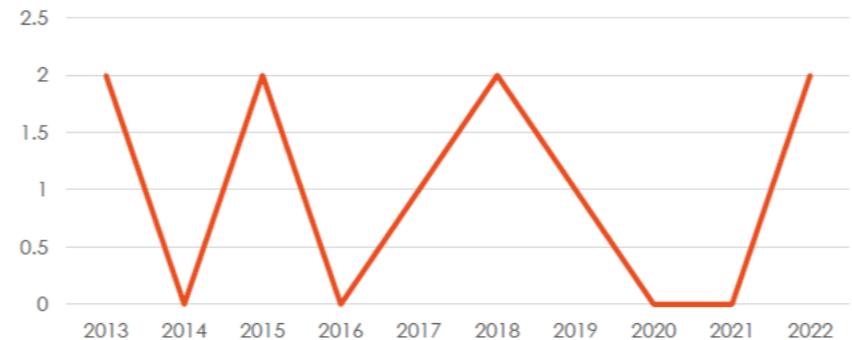
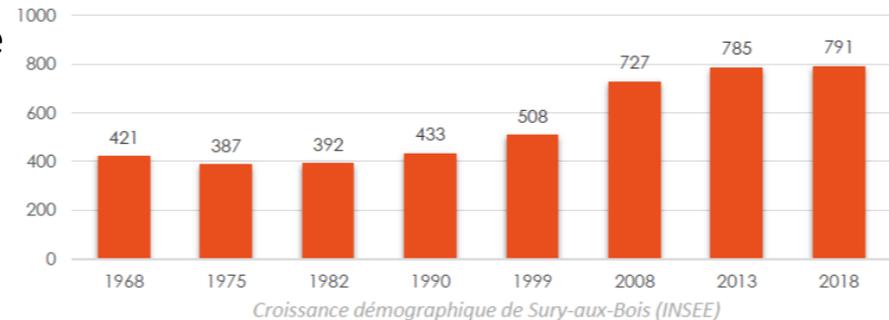
CONSTATS

Profil démographique passé

- 791 habitants en 2018 avec une croissance de +3.1% entre 1999 et 2008
- Indice de jeunesse : 0.9
- Croissance continue de la part de +75 ans depuis les années 90
- Taille de ménages : 2.3 personnes en moyenne

Le logement

- 438 logements en 2018, essentiellement des maisons avec de grande superficie
- Baisse du taux de résidences secondaires
- 8% de logements vacants en 2018
- Entre 2013 et 2022 : 10 constructions neuves (environ 1.6 ha de consommé)



Carte du PADD à l'échelle du territoire communal

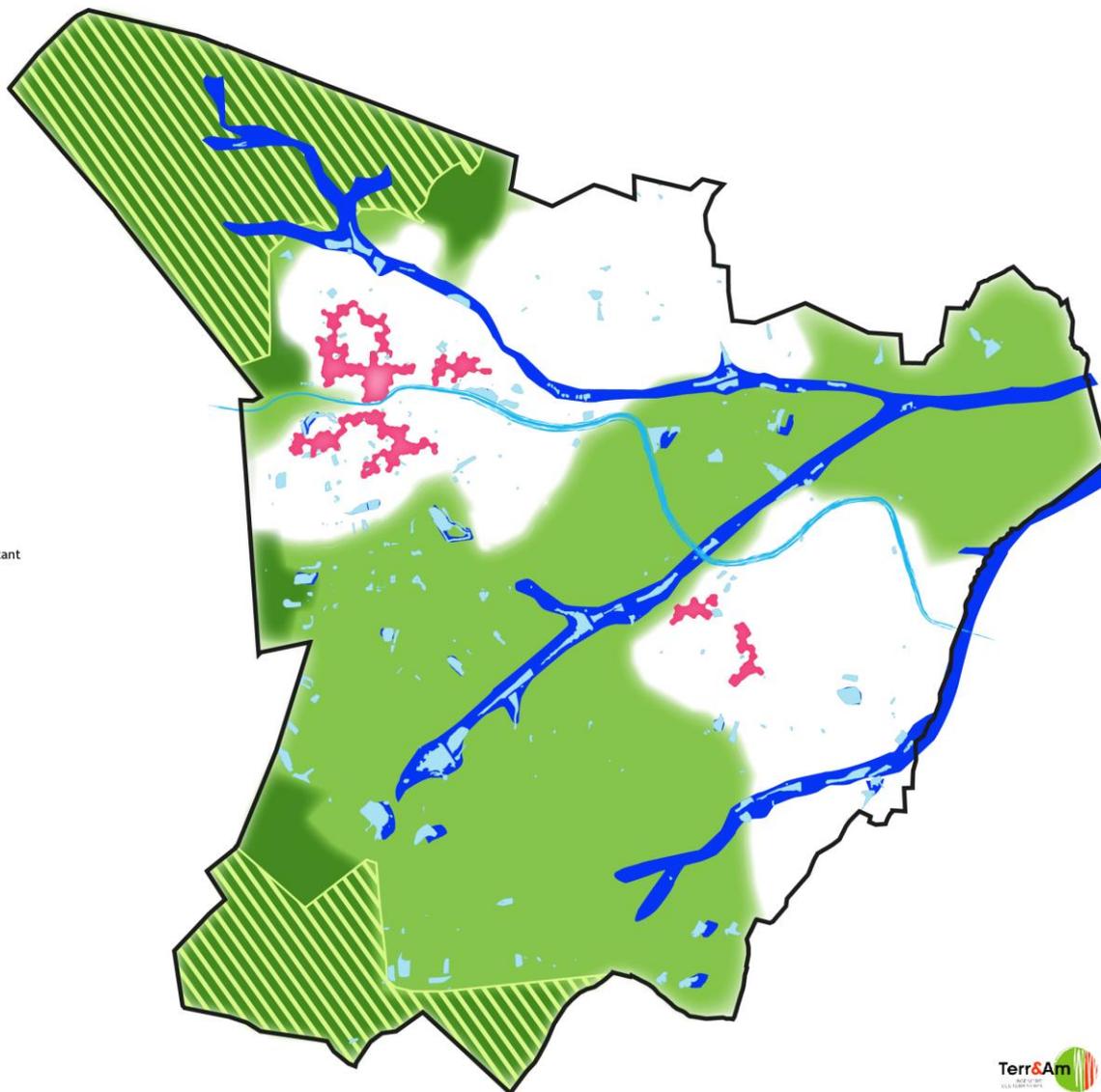


1 - Protéger les milieux naturels et les corridors écologiques liés à la présence de la forêt d'Orléans

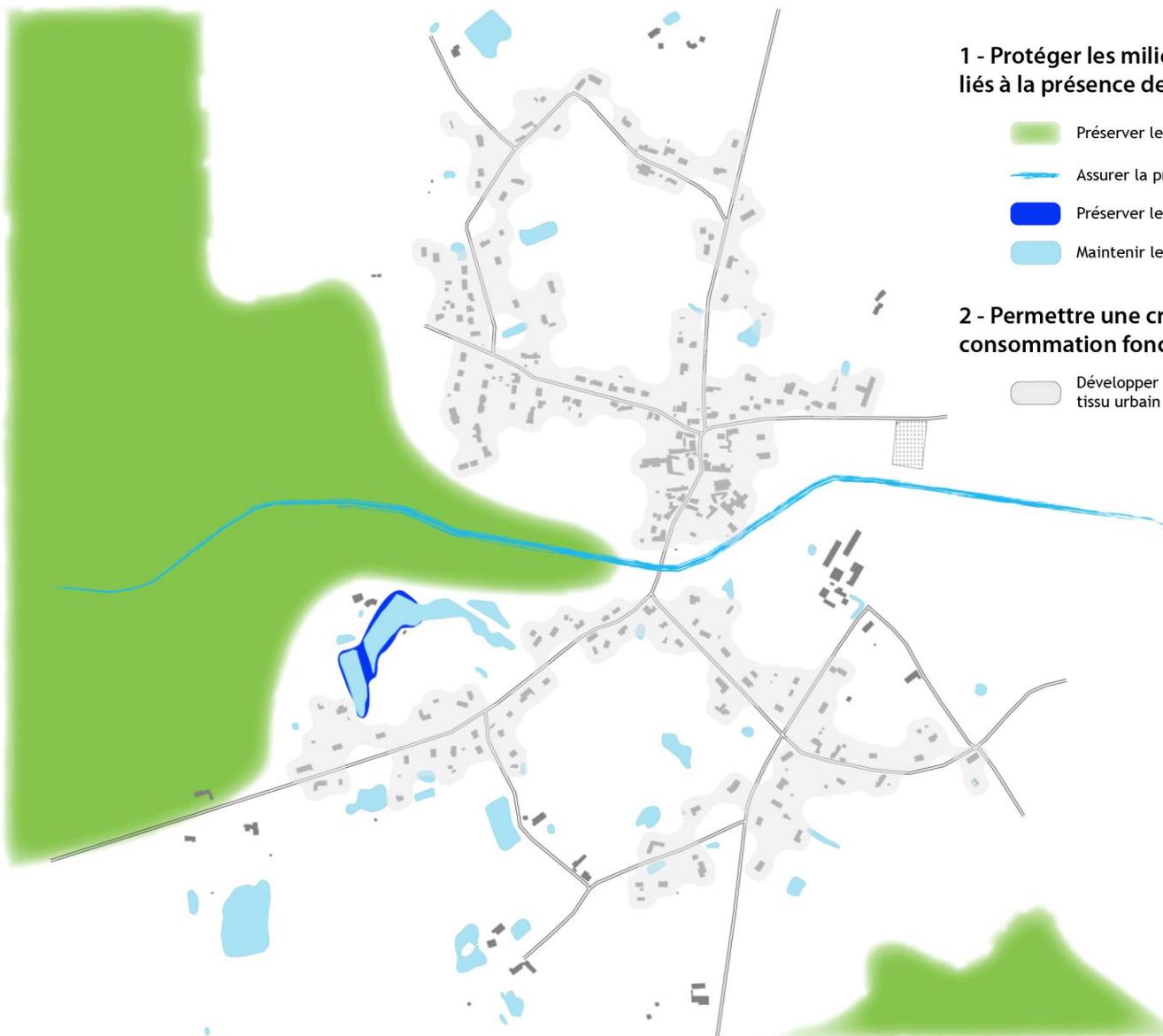
-  Préserver les espaces boisés liés au massif forestier d'Orléans
-  Préserver le site NATURA 2000
-  Préserver la ZNIEFF de type 2
-  Assurer la protection des continuités écologiques
-  Préserver les zones humides
-  Maintenir les points d'eau isolés

2 - Permettre une croissance démographique économe en consommation foncière

-  Développer le tissu urbanisé en mobilisant le foncier disponible dans le tissu urbain existant (enveloppe urbaine existante)



Carte du PADD à l'échelle du bourg



1 - Protéger les milieux naturels et les corridors écologiques liés à la présence de la forêt d'Orléans

-  Préserver les espaces boisés liés au massif forestier d'Orléans
-  Assurer la protection des continuités écologiques
-  Préserver les zones humides
-  Maintenir les points d'eau isolés

2 - Permettre une croissance démographique économe en consommation foncière

-  Développer le tissu urbanisé en mobilisant le foncier disponible dans le tissu urbain existant (enveloppe urbaine existante)



AXE 2

Permettre une croissance démographique économe en consommation foncière

OBJECTIFS

Insuffler une croissance démographique maîtrisée et en cohérence avec le territoire

- Répondre aux enjeux du classement « autres communes » du SCoT
- Permettre une croissance démographique maîtrisée, de l'ordre de +0.4% d'ici 2032

Assurer le développement de l'habitat de façon raisonnée

- Permettre de maintenir la population communale à un seuil constant en s'adaptant notamment aux évolutions sociétales
- Offrir de nouvelles possibilités d'accueil pour répondre à la croissance démographique

Favoriser un développement urbain en densification plutôt qu'en extension

- Valoriser les capacités foncières existantes
- Restreindre l'extension de l'urbanisation
- Contenir le développement des hameaux et des écarts bâtis

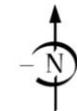
AXE 3

Préserver le patrimoine communal qui participe à la définition de l'identité du territoire

CONSTATS

- Un tissu bâti diversifié qui traduit les différentes époques de constructions : bâti traditionnel dans le bourg // pavillons dans les extensions
- Présence de plusieurs hameaux qui reprennent l'architecture régionale
- Plusieurs constructions remarquables : château de Chicamour
- Des vues sur la commune depuis les entrées de bourg, notamment depuis la Route de Bellegarde





1 - Protéger les milieux naturels et les corridors écologiques liés à la présence de la forêt d'Orléans

-  Préserver les espaces boisés liés au massif forestier d'Orléans
-  Assurer la protection des continuités écologiques
-  Préserver les zones humides
-  Maintenir les points d'eau isolés

2 - Permettre une croissance démographique économe en consommation foncière

-  Développer le tissu urbanisé en mobilisant le foncier disponible dans le tissu urbain existant (enveloppe urbaine existante)

3 - Préserver le patrimoine communal qui participe à la définition de l'identité du territoire

-  Préserver le cône de vue sur l'église
-  Conserver la qualité des entrées de bourg



AXE 3

Préserver le patrimoine communal qui participe à la définition de l'identité du territoire

OBJECTIFS

Conserver l'identité territoriale

- Préserver les éléments caractéristiques du paysage bâti communal ;
- Maintenir la qualité d'aménagement des nouveaux secteurs d'urbanisation

Maintenir et valoriser les entrées de bourg

- Conserver la qualité des entrées de bourg
- Assurer l'intégration paysagère des nouvelles constructions

Rationaliser et repenser l'utilisation des ressources énergétiques

- Encourager l'évolution du bâti pour de meilleures performances énergétiques ;
- Privilégier les formes urbaines qui économisent l'énergie naturellement
- Anticiper les besoins liés aux équipements d'énergie renouvelable

AXE 4

Renforcer l'offre en équipements et en mobilité

CONSTATS

Les équipements communaux

- Plusieurs équipements sur la commune : city-stade, salle des fêtes, bibliothèque
- Des équipements scolaires, avec une école primaire (3 classes), ainsi qu'une cantine et une garderie périscolaire

La gestion des déplacements

- Forte dépendance à la voiture individuelle
- Desserte en transports en communs très limitée (réseau région Rémy)
- Un réseau routier dense, avec une bonne desserte + la RD 2060 classée « route à grande circulation »



City-stade



Terrains de tennis et pétanque



RD 2060 – Entrée de Sury-aux-Bois



RD 2060 – Pont des Besniers



1 - Protéger les milieux naturels et les corridors écologiques liés à la présence de la forêt d'Orléans

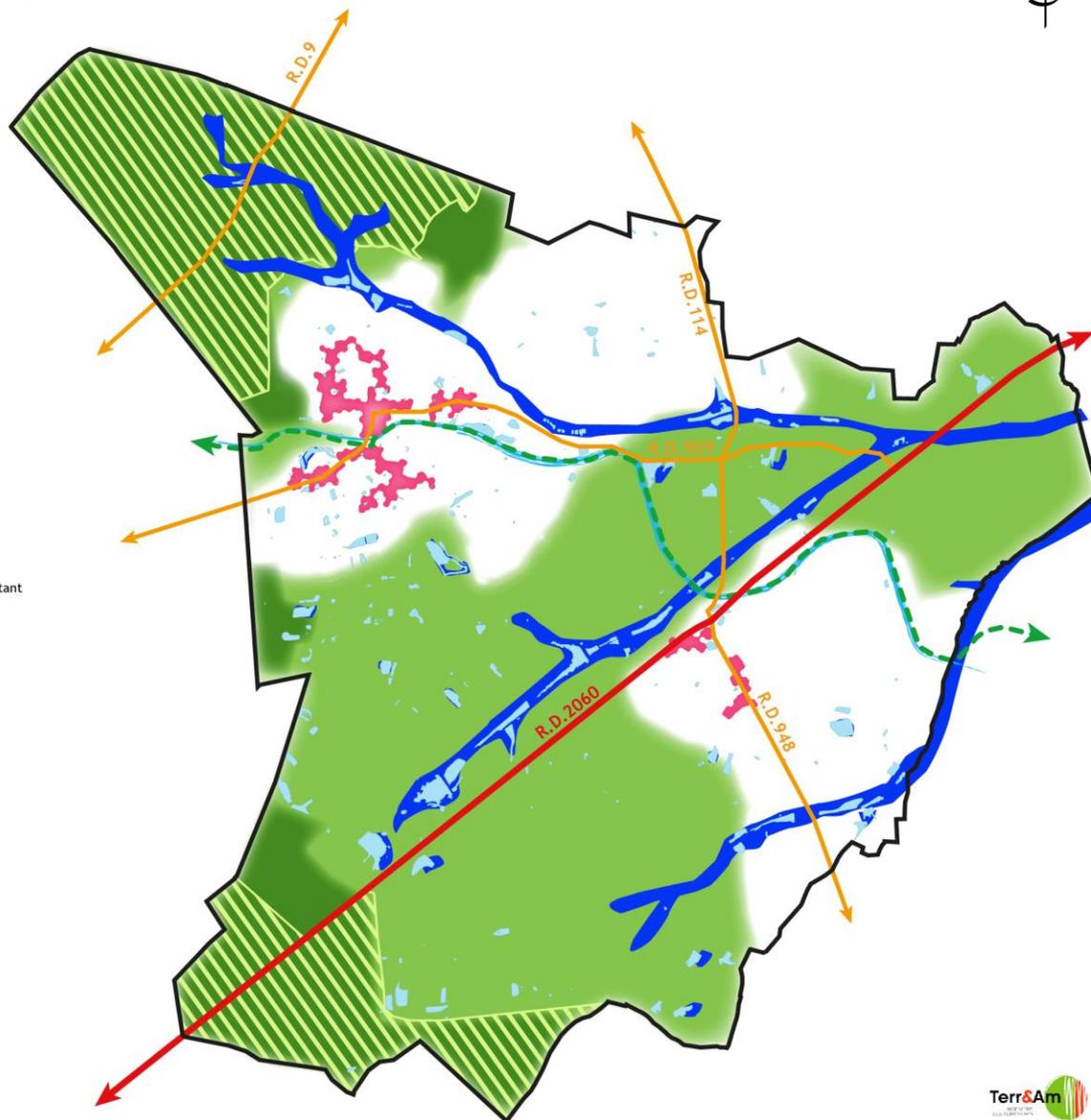
- Préserver les espaces boisés liés au massif forestier d'Orléans
- Préserver le site NATURA 2000
- Préserver la ZNIEFF de type 2
- Assurer la protection des continuités écologiques
- Préserver les zones humides
- Maintenir les points d'eau isolés

2 - Permettre une croissance démographique économe en consommation foncière

- Développer le tissu urbanisé en mobilisant le foncier disponible dans le tissu urbain existant (enveloppe urbaine existante)

4 - Renforcer l'offre en équipements et en mobilité

- Limiter l'exposition aux nuisances des routes départementales et notamment la R.D.2060, voie classée à grande circulation
- Encourager le développement des mobilités douces





AXE 4

Renforcer l'offre en équipements et en mobilité

OBJECTIFS

Maintenir l'offre en équipements de la commune pour répondre aux besoins de la population

- Veiller à l'adaptation des équipements publics
- Valoriser les espaces publics et leur accessibilité
- Assurer le développement des communications numériques

Favoriser le développement de la mobilité douce

- Renforcer l'offre en transports collectifs
- Encourager le développement des mobilités douces

Réduire les contraintes liées aux déplacements automobiles

- Adapter les futurs projets de logements en termes de stationnement
- Limiter l'exposition des habitants aux nuisances

AXE 5

Valoriser les activités économiques

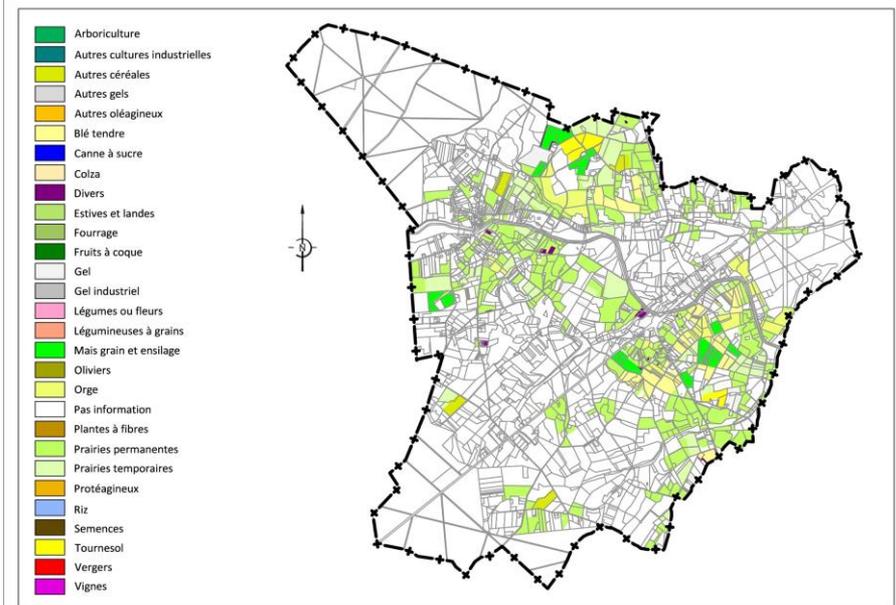
CONSTATS

L'activité agricole

- Une activité en perte de vitesse sur le territoire (seulement 7 exploitations répertoriée en 2020)
- SAU en diminution : 545 ha en 2020, contre 638 en 2010
- Activité diversifiée : céréaliculture et prairie + élevage

L'activité économique

- Commerces de proximité dans le bourg
- Des activités implantées hors du bourg – notamment au niveau du pont des Besniers
- Développement touristique modéré + fort potentiel sur la commune pour encourager le tourisme vert (Canal d'Orléans, forêt d'Orléans, ...)



Carte du PADD à l'échelle du territoire communal



1 - Protéger les milieux naturels et les corridors écologiques liés à la présence de la forêt d'Orléans

- Préserver les espaces boisés liés au massif forestier d'Orléans
- Préserver le site NATURA 2000
- Préserver la ZNIEFF de type 2
- Assurer la protection des continuités écologiques
- Préserver les zones humides
- Maintenir les points d'eau isolés

2 - Permettre une croissance démographique économe en consommation foncière

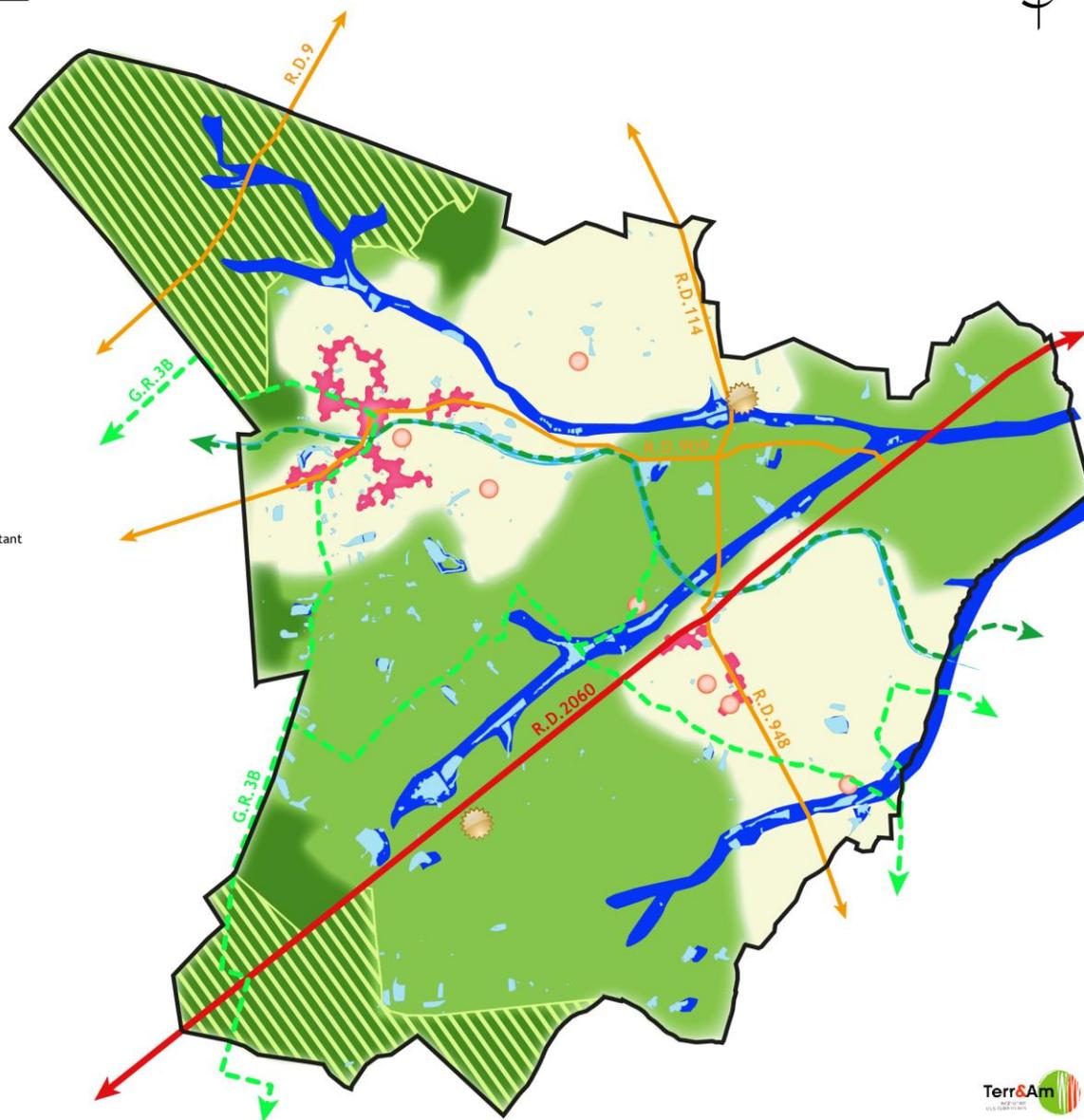
- Développer le tissu urbanisé en mobilisant le foncier disponible dans le tissu urbain existant (enveloppe urbaine existante)

4 - Renforcer l'offre en équipements et en mobilité

- Limiter l'exposition aux nuisances des routes départementales et notamment la R.D.2060, voie classée à grande circulation
- Encourager le développement des mobilités douces

5 - Valoriser les activités économiques

- Pérenniser les sièges d'exploitation
- Préserver les terres agricoles
- Assurer le bon entretien des chemins forestiers
- Renforcer l'attrait touristique



Carte du PADD à l'échelle du bourg



1 - Protéger les milieux naturels et les corridors écologiques liés à la présence de la forêt d'Orléans

- Préserver les espaces boisés liés au massif forestier d'Orléans
- Assurer la protection des continuités écologiques
- Préserver les zones humides
- Maintenir les points d'eau isolés

2 - Permettre une croissance démographique économe en consommation foncière

- Développer le tissu urbanisé en mobilisant le foncier disponible dans le tissu urbain existant (enveloppe urbaine existante)

3 - Préserver le patrimoine communal qui participe à la définition de l'identité du territoire

- Préserver le cône de vue sur l'église
- Conserver la qualité des entrées de bourg

4 - Renforcer l'offre en équipements et en mobilité

- Limiter l'exposition aux nuisances des routes départementales
- Encourager le développement des mobilités douces
- Veiller à l'adaptation des équipements publics

5 - Valoriser les activités économiques

- Pérenniser les sièges d'exploitation
- Préserver les terres agricoles
- Assurer le bon entretien des chemins forestiers
- Préserver les activités économiques qui sont implantées dans le bourg





AXE 5

Valoriser les activités économiques

OBJECTIFS

Préserver l'activité agricole

- Pérenniser les terres agricoles et les sièges d'exploitation
- Assurer la diversification de l'activité agricole

Maintenir les activités économiques présentes

- Préserver les activités économiques qui sont implantées à Sury-aux-Bois
- Autoriser l'accueil des nouvelles activités, notamment au niveau du Pont des Besniers
- Veiller à ce que les activités économiques implantées dans le bourg ne nuisent pas au cadre de vie

S'appuyer sur le potentiel de la commune pour développer le secteur touristique

- Permettre le développement des hébergements touristiques et assurer le développement des activités touristiques déjà présentes ;
- S'assurer du bon entretien des chemins forestiers
- Valoriser le patrimoine naturels et les espaces déjà aménagés pour le tourisme vert (Canal d'Orléans)

2

ENJEUX DEMOGRAPHIQUES

*Estimation des besoins et prévisions
démographiques*

2.1 Prévisions démographiques

L'URBANISATION DANS LE PLU ACTUEL

2 éléments à prendre en compte

Le maintien de la population actuelle à seuil constant

- Tenir compte des évolutions sociétales, liées aux changements des modes de vie (diminution de la taille des ménages, phénomènes de décohabitation, etc.)



L'arrivée de nouveaux habitants

- Correspond à la croissance de la population envisagée, en prenant en compte l'attractivité du cadre de vie et l'offre en termes d'équipements/services proposés sur la commune

A prendre en compte afin d'adapter l'offre de logements aux besoins de la population (ex : logements de plus petite taille)



CALCUL DU POINT MORT

Renouvellement (R) :

$R = \text{total des constructions neuves (2008-2018)} - \text{variation du nombre de logements (2018-2008)}$



Variation des résidences secondaires et logements vacants (RSLV) :

$\text{RSLV} = \text{variation du nombre de résidences secondaires 2018-2008} + \text{variation du nombre de logements vacants 2018-2008}$

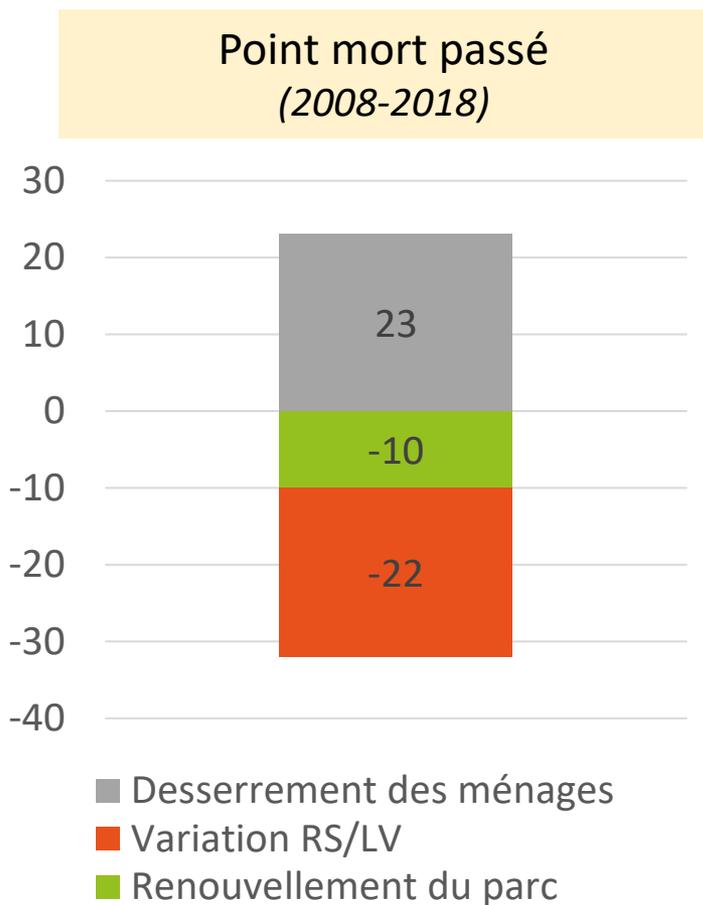


Desserrement (D) :

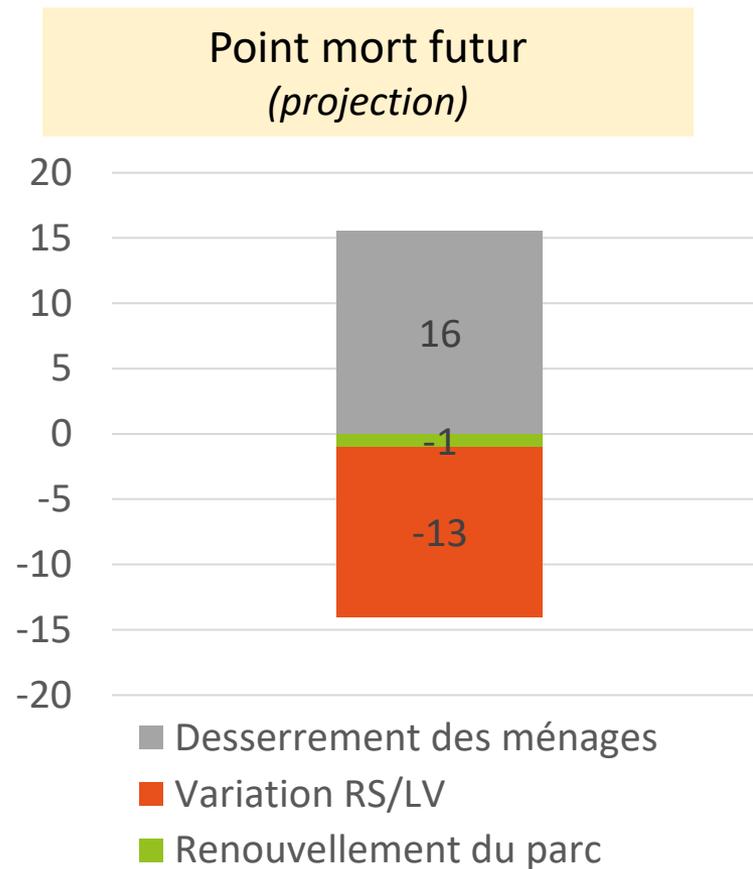
$D = (\text{population en 2008} / \text{taille moyenne des ménages en 2018}) - \text{nombre de résidences principales en 1999}$

POINT MORT =
 $R + \text{RSLV} + D$

POINT MORT PASSE ET PROJECTION



Point mort passé : -9 logements



Point mort futur : **besoin de 2 logements**
pour assurer le maintien de la population
actuelle d'ici 2032

PERSPECTIVE D'EVOLUTION DEMOGRAPHIQUE

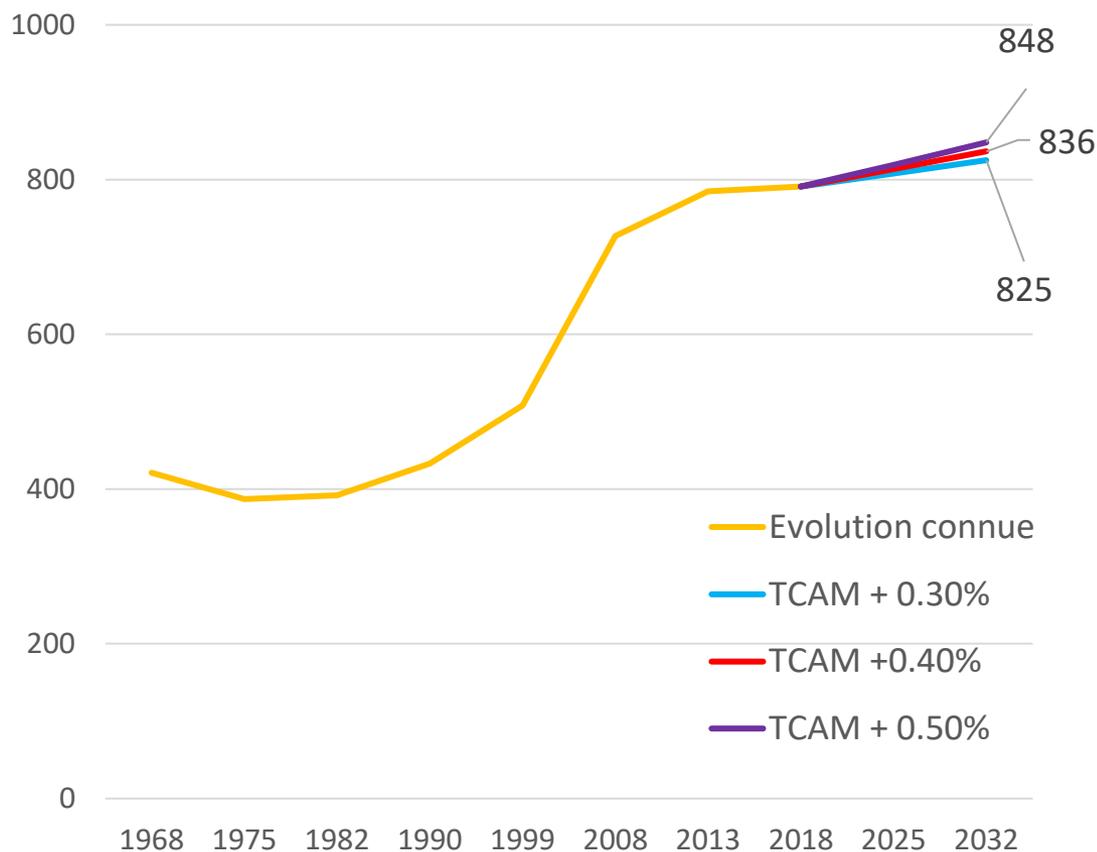
**Scenario proposé :
+0.4%/an en moyenne**

Nombre d'habitants en 2032 :
836 habitants

Taille moyenne des ménages :
2.2 personnes

Besoin en logements :
 $836 \div 2.2 = 21$ logements

*Rappel : entre 2008 et 2019,
le TCAM était de l'ordre de +0.8%.*



2.2 Estimation des besoins



BESOIN TOTAL EN LOGEMENTS

	Nombre de logements d'ici 2032
Pour répondre à la croissance démographique (+0.4% par an)	21 logements
Pour maintenir la population à un seuil constant (point mort)	2 logements
TOTAL	23 logements

Soit un rythme de construction de 1 à 2 constructions par an sur 12 ans

(rappel : entre 2013 et 2022, 10 permis ont été accordés)

2.3

Analyse du
potentiel foncier
et compatibilité
avec le SCoT

RAPPEL DES DONNES DU SCoT

Objectif du SCoT : optimiser les enveloppes urbaines existantes

PRESCRIPTIONS DU SCoT	SCoT (env. 20 ans)	PLU (env. 12 ans)
Nombre de logements à produire	37 nouveaux logements (370 logements pour les « autres communes » de la CC des Loges au total)	22 nouveaux logements
Densité brute à respecter : 10 logt/ha	$37 \div 10 = 3.7$ ha à urbaniser	2.2 ha à urbaniser
50% maximum des logements sont à réaliser en extension de l'enveloppe urbaine actuelle	Soit : <ul style="list-style-type: none">- 19 nouveaux logements- 1.85 ha	Soit : <ul style="list-style-type: none">- 11 nouveaux logements- 1.1 ha



A RETENIR

Le SCoT demande que 50% des logements au minimum soit réalisés dans l'enveloppe urbaine existante, et 50% maximum hors de cette enveloppe.

RAPPELS GENERAUX

La consommation foncière

Quels sont les éléments pris en compte ?

LA CONSOMMATION FONCIERE PRISE EN COMPTE DANS LE POTENTIEL

=

LA SUPERFICIE
CONSONSOMMEE A
DESTINATION D'HABITAT
(dents creuses + extension)



LA SUPERFICIE
CONSONSOMMEE A
DESTINATION
D'ACTIVITE



LA SUPERFICIE
CONSONSOMMEE A
DESTINATION
D'EQUIPEMENT

→ *Concerne uniquement les espaces qui ne sont pas urbanisés / artificialisés dans l'enveloppe urbaine actuelle*



Attention à bien distinguer les superficies de la consommation foncière des superficies des zones du PLU !

Et les espaces de jardin ?

Dans le cadre de cette révision, ils **ne sont pas pris en compte** dans le calcul de la consommation foncière car ils ne peuvent pas accueillir de constructions principales (seulement des annexes et piscines)



CALCUL DU POTENTIEL FONCIER

	Réunion du 25 octobre 2022	Potentiel foncier repris suite au projet de PADD
<i>Dents creuses déjà consommées depuis le 12/03/2020</i>	<i>0.2 ha</i>	<i>0.2 ha</i>
<i>Dents creuses</i>	<i>4.4 ha</i>	<i>2.3 ha</i>
<i>Extension</i>	<i>0 ha</i>	<i>0 ha</i>
Total habitat	4.6 ha	2.5 ha
Equipements	0 ha	0 ha
Activités	0 ha	0 ha
TOTAL	4.6 ha	2.5 ha

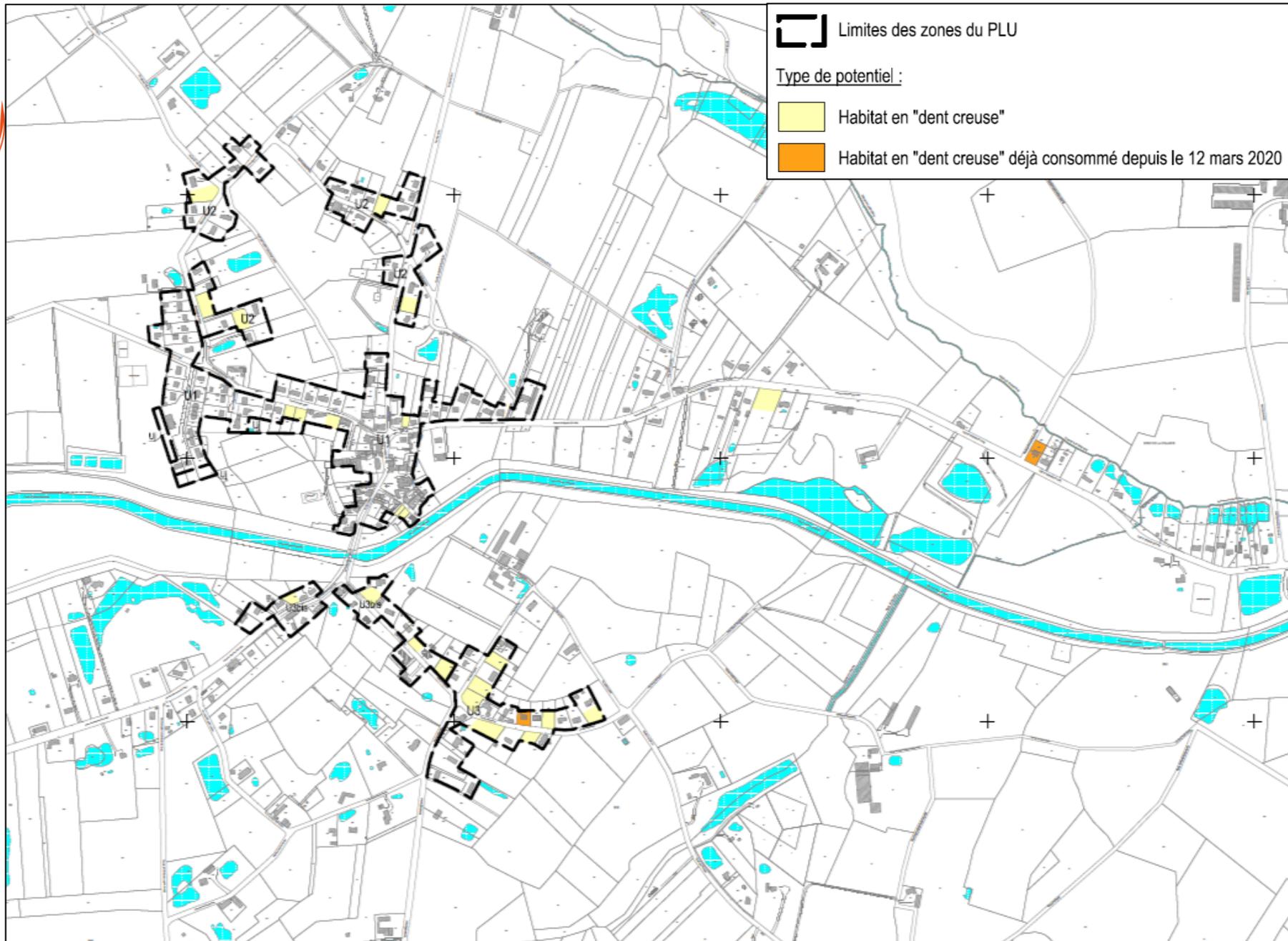
COMPATIBILITE AVEC LE SCOT

Pour 12 ans en termes de consommation foncière à usage d'habitat :

	PLU - Besoins	SCoT	PLU - Projet
Besoin en logements	23 logements	22 logements	25 logements
Besoin en foncier correspondant	2.3 ha	2.2 ha	2.5 ha
50% minimum des logements en dents creuses	12 logements	11 logements	13 (+ 2lgts)
Superficie correspondante (minimum)	1.2 ha	1.1 ha	1.3 (+ 0.2ha)
50% max des logements en extension	11 logements	11 logements	10 logements
Superficie correspondante (maximum)	1.1 ha	1.1 ha	1 ha

NB :

- *PLU besoins = les besoins identifiés dans le SCoT*
- *PLU projet = les superficies qui correspondent au plan de potentiel*





DETAIL DU POTENTIEL FONCIER

Localisation	Dent creuse déjà consommée (ha)	Dent creuse (ha)	Superficie totale (ha)
Secteur U1	-	0.24 ha	0.24 ha
Secteur U2	-	0.51 ha	0.51 ha
Secteur U3	0.07 ha	0.69 ha	0.76 ha
Secteur U3 bis	-	0.29 ha	0.29 ha
Hameau	0.1 ha	0.57 ha	0.67 ha
TOTAL	≈ 0.2 ha	≈ 2.3 ha	≈ 2.5 ha

3

SUITE DE LA PROCEDURE



PROCHAINE REUNION



Présentation du PADD aux PPA
Date et heure à définir

Merci !



Siège social
1, rue Niepce
45700 VILLEMAMDEUR
06 84 75 32 00 – 02 38 89 87 79
montaigu@terr-am.fr

25, rue des Arches
41000 BLOIS
02 54 56 81 05
blois@terr-am.fr

3t all. des platanes
89000 PERRIGNY
03 86 51 18 47
auxerre@terr-am.fr

27, rue des Hauteurs du Loing
CS 40174 – 77797 NEMOURS cedex
01 64 28 02 63
nemours@terr-am.fr