www.terr-am.fr

PLAN LOCAL D'URBANISME DE SURY-AUX-BOIS

Réunion publique

28 mai 2024





QU'EST-CE QUE LE PLU?



LES OBJECTIFS DU PLU



UN DOCUMENT STRATEGIQUE

- Pensé pour 10 à 15 ans
- Etablit par les élus, en concertation avec les habitants



UN OUTIL REGLEMENTAIRE

- Par la définition de règles relatives au droit à construire
- Par la délimitation de zones sur le territoire



PENSER L'URBANISME DE PROJET

 Avec la mise en œuvre d'orientation d'aménagement et de programmation sur des thématiques spécifiques

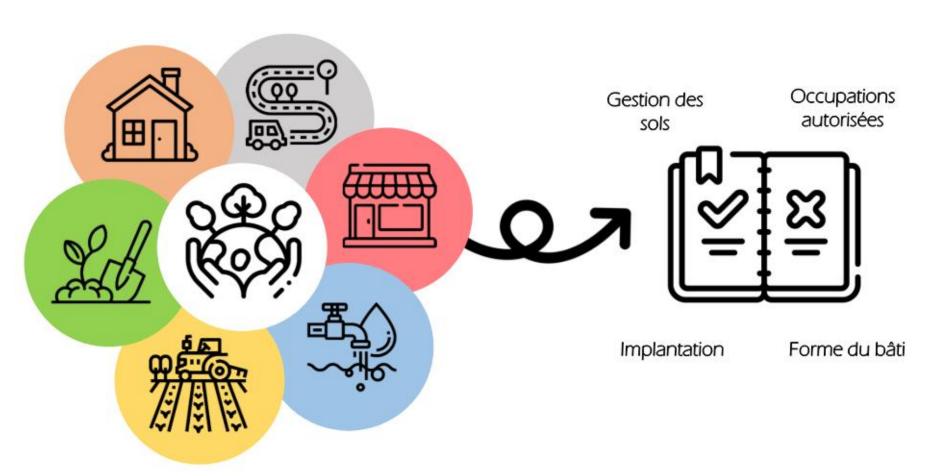


UN DOCUMENT CO-CONSTRUIT

- Avec les services de l'Etat, les institutions et autres collectivités
- Pour s'assurer de la légalité du document



UN DOCUMENT MULTITHEMATIQUE

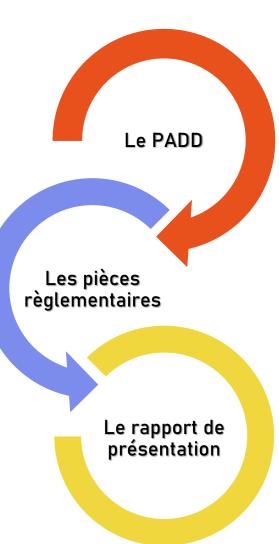




LES PIECES DU PLU







Cœur politique du PLU qui fixe les axes de développement de la commune

Pièces directement opposables aux demandes d'autorisation d'urbanisme

- Zonage
- *OAP*
- Règlement

Explique les choix effectués dans le PLU, en s'appuyant sur les constats et enjeux du diagnostic



POURQUOI REVISER LE PLU?

Pour tenir compte du contexte législatif et règlementaire qui évolue : le Schéma de Cohérence Territoriale, les nouvelles lois (Loi Climat et Résilience)

Pour adapter le territoire aux enjeux actuels étant donné que le PLU en vigueur a été approuvé en 2006 > Nécessaire de mettre en œuvre des outils réglementaires plus adaptés aux enjeux de développement du territoire



Pour penser le développement du territoire pour les années à venir en tenant compte des différents projets qui émergent sur la commune

LES AXES DU PADD



- Protéger les milieux naturels et les corridors écologiques liés à la présence de la Forêt d'Orléans
 - Permettre une croissance démographique économe en consommation foncière
 - Préserver le patrimoine communal et le cadre de vie qui participent à la définition de l'identité du territoire
 - Renforcer l'offre en équipements et en mobilité
- 5 Valoriser les activités économiques



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

Présentation des objectifs principaux

- Protéger les espaces boisés et la trame verte de la commune
- > Autant la Forêt d'Orléans, véritable réservoir de biodiversité
- > Que le végétal relais au sein du tissu bâti
- Valoriser les milieux humides, constitutifs de la trame bleue
 - > En protégeant les continuités hydrologiques, les zones humides, les points d'eau isolés
 - > En veillant à limiter l'imperméabilisation des sols
 - Préserver les milieux sensibles
 - > Spécialement les milieux naturels reconnus (1 site Natura 2000 et 1 ZNIEFF)





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

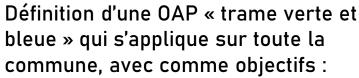
- Délimitation d'une zone N qui intègre les espaces boisés, naturels ainsi que le site Natura 2000
- Prospections environnementales qui ont conduit à l'identification précise de zones humides → travail en cours quant au traitement de ces espaces dans le PLU
- Repérage d'EPAC sur le territoire (y compris dans le bourg) : alignements d'arbres, arbres isolés, mare, etc. qui doivent être préservés



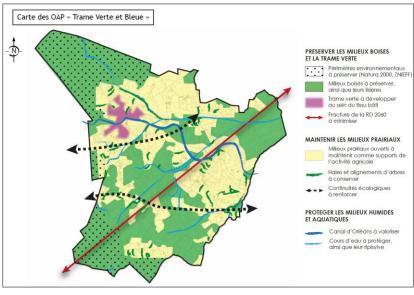
Secteurs inscrits en zone N



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



- Protéger les périmètres environnementaux
- Préserver les espaces boisés et les corridors écologiques
- Protéger les ZH et les milieux humides
- Préserver la trame verte en milieu urbain
- Intégrer de façon optimale les constructions en secteurs agricoles et naturels



Carte des OAP « TVB »

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

- En zone U, des coefficients s'appliquent pour maintenir des espaces verts de pleine terre dans le cadre de projet d'aménagement
- Délimitation d'espaces boisés classés (EBC) qui devront être préservés (uniquement les massifs inférieurs à 4ha)
- En limite de la zone U : définition de secteurs de « jardin » (Uj) partiellement constructibles (espaces de transition)



Localisation des EBC



Secteurs inscrits en zone de jardin



Permettre une croissance démographique économe en consommation foncière

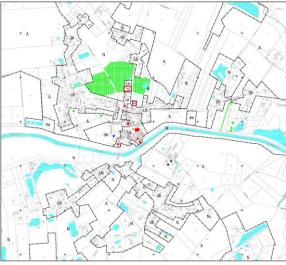
Présentation des objectifs principaux

- Insuffler une croissance démographique maitrisée
- > Par le respect du classement « autre commune » au sein du SCOT
- > Par une croissance démographique maitrisée de +0.4% par an en moyen d'ici 2032
- Assurer le développement de l'habitat de façon raisonnée
- > En tenant compte des évolutions sociétales
- > En adaptant le parc de logements à la croissance démographique envisagée
- Favoriser un développement en densification plutôt qu'en extension
- > Par la valorisation des capacités foncières existantes
- > En contenant le développement des hameaux et des écarts bâtis

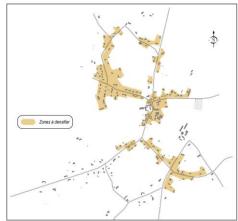


Permettre une croissance démographique économe en consommation foncière

- Délimitation d'une zone urbaine (U) qui intègre les espaces déjà bâtis de la commune et ceux potentiellement mobilisables (dents creuses)
- Mise en place d'une OAP « densification » pour veiller au respect de la densité de logements souhaitée par le SCoT de 10 logements / ha (ne s'applique que pour les espaces situés en zone U)
- Pas de zone AU : l'intégralité du besoin en logements peut être satisfait par les disponibilités foncières existantes



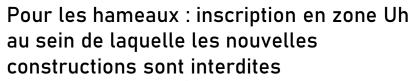
Zonage dans le bourg de Sury-aux-Bois



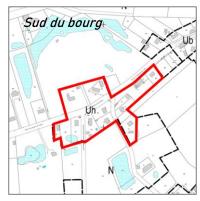


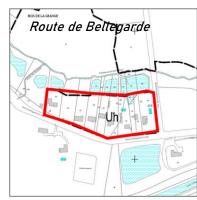
Permettre une croissance démographique économe en consommation foncière

Présentation des outils mis en œuvre dans le PLU révisé



→ Ne sont autorisées que les extensions et les annexes avec des emprises au sol limitées











Préserver le patrimoine communal et le cadre de vie qui participent à la définition de l'identité du territoire

Présentation des objectifs principaux

- Conserver l'identité territoriale
- > Par la préservation des éléments caractéristiques du paysage bâti
- > Par la qualité d'aménagement des nouveaux espaces urbanisés
- Maintenir et valoriser les entrées de bourg
 - > Par l'intégration optimale des nouvelles constructions dans le paysage
 - Rationnaliser et repenser l'utilisation des ressources énergétiques
 - > En encourageant de meilleures performances pour le bâti (entre autres)
 - Eviter l'exposition de la population aux différents risques
 - > En tenant compte des risques naturels et anthropiques connus sur le territoire



Préserver le patrimoine communal et le cadre de vie qui participent à la définition de l'identité du territoire

- Identification d'éléments du paysage à préserver (bâtis ou naturels) qui participent à l'identité de la commune, avec des mesures de préservation à respecter
- Dans le règlement écrit : mise en place de règles de volumétrie (emprise au sol, implantation, hauteur) pour s'assurer que les futures constructions s'insèrent dans le tissu déjà constitué



	A pans	Plate
Ua	10 m max	
Ub	8.5 m max	7 m max
Uh		
Ue	/	
Uj	4 m max	

Préserver le patrimoine communal et le cadre de vie qui participent à la définition de l'identité du territoire

Présentation des outils mis en œuvre dans le PLU révisé

- Division du bourg en différents soussecteurs de la zone U, pour adapter au mieux le règlement au tissu bâti existant : Ua, Ub, Ue, Uj, Uh
- Encouragement au développement de la végétation dans le bourg, avec des règles édictées selon les superficies des projets
 - Règles qui permettent l'installation de panneaux solaires en toiture sous couvert d'une bonne intégration

6.2 – Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisirs

Les plantations existantes, notamment les arbres de hautes tiges et les haies, doivent être maintenues ou remplacées par des plantations d'essences locales.

La plantation d'espèces invasives est interdite.

Il est exigé la plantation d'au moins un arbre pour 200 m² d'espace de pleine terre. Ces plantations devront respecter une distance de 6 mètres entre les arbres de hautes tiges et les constructions.

Extrait du règlement de la zone U



Renforcer l'offre en équipements et en mobilité

Présentation des objectifs principaux



- > Par l'adaptation des équipements publics aux besoins de la population
- > Par le renforcement de l'offre en services (pôle santé)



- > En assurant l'accès aux équipements par les modes doux
- > En soutenant les projets du Département le long du Canal d'Orléans pour l'aménagement d'une véloroute

Réduire les contraintes liées aux déplacements automobiles

- > En veillant à l'adaptation de l'offre de stationnement aux futures opérations de logements
- > En limitant l'exposition de la population aux nuisances



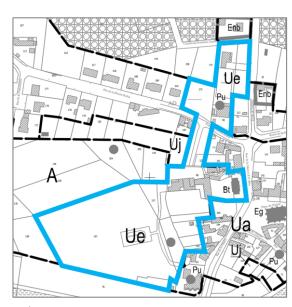
Renforcer l'offre en équipements et en mobilité

Présentation des outils mis en œuvre dans le PLU révisé

Délimitation d'une zone Ue qui intègre spécialement les différents équipements présents dans le bourg, et de 2 secteurs Ae (cimetière et station d'épuration)

Dans le règlement écrit :

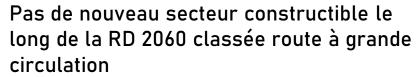
- Règles plus souples pour les constructions à destination d'équipements collectifs ou de services publics
- Autorisation des équipements collectifs et services publics dans toutes les zones



Délimitation du secteur Ue

Renforcer l'offre en équipements et en mobilité

Présentation des outils mis en œuvre dans le PLU révisé



+ en zone A et N : rappel que l'implantation des constructions est possible à + de 75 m seulement

→ Cette disposition ne concerne que les secteurs qui ne sont pas urbanisés (La Bourgeoisière n'est pas concernée par ce recul)

Dans le règlement écrit (zone U) des règles pour faciliter le stationnement :

- Des cycles
- Des véhicules : minimum 2 places par nouvelle habitation

3.3.2 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Le long de la RD 2060, une bande d'inconstructibilité s'applique de part et d'autre de l'axe de la voie, sur une profondeur de 75 mètres en dehors des secteurs déjà urbanisés.

Extrait du règlement de la zone A et N

Valoriser les activités économiques

Présentation des objectifs principaux

Préserver l'activité agricole

- > En limitant le mitage urbain
- > En offrant des possibilités de diversification de l'activité agricole

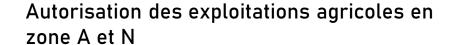
Maintenir les activités économiques présentes

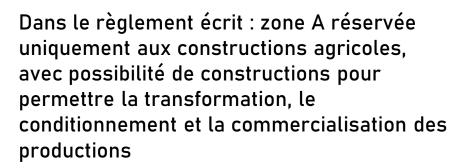
- > En particulier celles qui sont existantes (artisanat, commerce)
- > En étant attentif à ce qu'elles ne nuisent pas au caractère essentiellement résidentiel du territoire
- S'appuyer sur le potentiel de la commune pour développer le secteur touristique
- > En permettant le développement des hébergements et projets touristiques



Valoriser les activités économiques

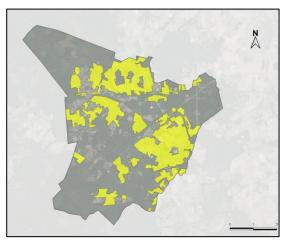
Présentation des outils mis en œuvre dans le PLU révisé



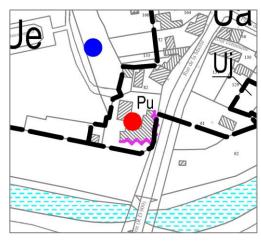


Autorisation des activités économiques dans le bourg, à condition qu'elles ne compromettent pas la sécurité et la salubrité du secteur

Changement de destination interdit pour le rdc du commerce dans le bourg

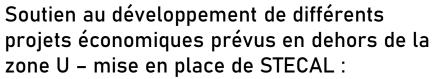


Secteurs inscrits en zone A

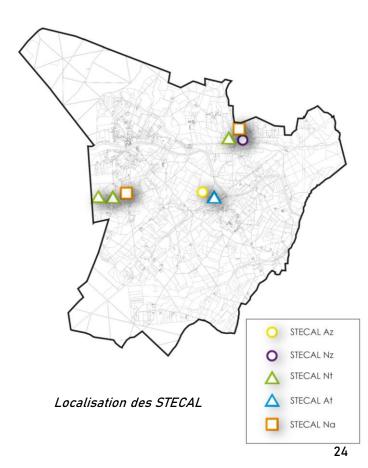


Maintien de la destination « commerciale » en rdc

Valoriser les activités économiques



- Nt1 : lodges en bord d'étangs ;
- Nt2: cabanes en bois
- Nt3 : cabane sur l'îlot d'un étang
- At : hébergements touristiques
- Na : activité économique (Rendez-vous en terres animales)
- → <u>Pour chaque STECAL</u>: délimitation d'un secteur précis + emprise au sol limitée pour les constructions permises



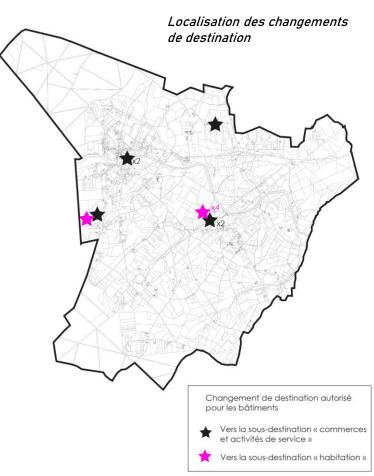


Valoriser les activités économiques

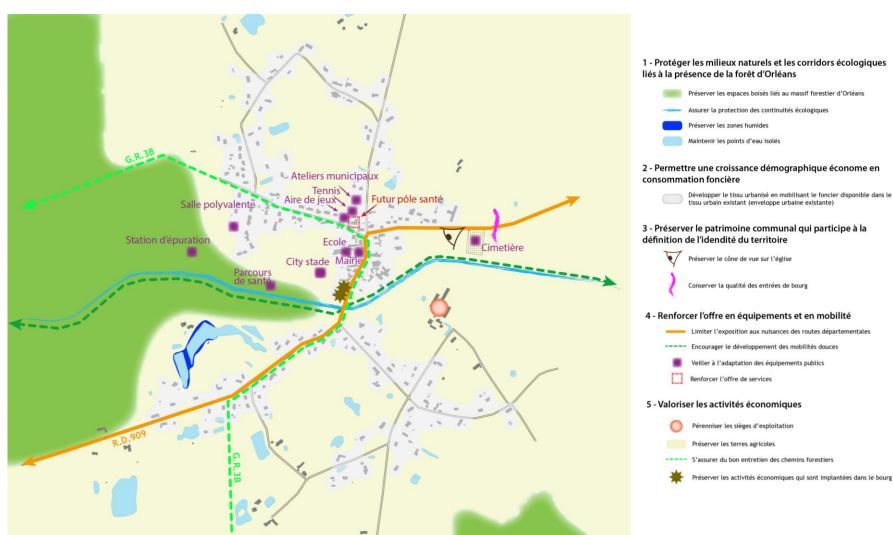
Présentation des outils mis en œuvre dans le PLU révisé

Autorisation du changement de destination pour certains bâtiments situés en zone A ou N pour permettre la réalisation de projets divers : aménagement d'un logement, création d'un gîte, etc.

Identification d'EPAC qui peuvent être le support à la création de circuits touristiques par la mise en avance du patrimoine local



CARTE DE SYNTHESE DU PADD



CARTE DE SYNTHESE DU PADD



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 et la R.D.948, voies classées à grande circulation

---- Encourager le développement des mobilités douces

Envisager la création d'une aire de covoiturage

5 - Valoriser les activités économiques

Pérenniser les sièges d'exploitation

Préserver les terres agricoles

---- S'assurer du bon entretien des chemins forestiers

Renforcer l'attrait touristique



SYNTHESE DES ZONES DU PLU

Emprise au sol permise

ZONE U

Secteur Ub : tissu plus récent de la commune, avec des constructions contemporaines

Sury-aux-Bois

50% max

70% max

ZONE A

Secteur Ue : secteur dédié aux équipements collectifs au sein du tissu urbain

Secteur Ua : tissu historique de

/

ZONE N

Secteur Uh : comprend les espaces urbanisés de type « hameau » / les espaces de transition entre zone U et zone A/N Extension : 40% de la CP

Annexe: 40 m² (max 2

annexes)

Piscine: 75 m²

Secteur Uj : correspond aux espaces de jardins en milieu urbain

Annexe: 40 m² Piscine: 75 m²



SYNTHESE DES ZONES DU PLU

Emprise au sol permise

ZONE U

Zone A: regroupe les terres cultivables et potentiellement cultivables de la commune

Pour les constructions d'habitation

Extension: 30% de la CP

Annexes: 40 m² (max 2 annexes)

Piscines: 75 m²

ZONE A

Secteur Ae : pour l'accueil des équipements d'intérêt collectifs (station d'épuration, cimetière)

STECAL At : pour les projets d'activité de tourisme et de loisirs, avec hébergements, au milieux d'espaces agricoles (lieu-dit La Folie)

Max 750 m²

ZONE N

STECAL Az : pour l'aménagement d'enclos et d'abris pour les animaux (en lien avec l'activité de Rdv en terres animales)

Max 30 m²



SYNTHESE DES ZONES DU PLU

ZONE U

ZONEA

ZONE N

Zone N : regroupe les secteurs

naturels et forestiers, avec un intérêt écologique, paysager,

environnemental, etc.

STECAL Na : pour le développement d'activités économiques isolées (Rdv en terres animales, maçon)

STECAL Nt : pour les projets d'activité de tourisme et de loisirs, avec hébergements, au milieux d'espaces agricoles (La Cernière Ouest, la Sauvageonne)

STECAL Nz : pour l'aménagement d'enclos et d'abris pour les animaux (en lien avec l'activité de Rdv en terres animales)

Emprise au sol permise

Pour les constructions d'habitation

Extension : 30% de la CP

Annexes: 40 m² (max 2

annexes)

Piscines: 75 m²

Max 1 000 m²

Nt1 : max 500 m² Nt2 : max 75 m²

Nt3: max 30 m²

Max 30 m²

SUITE DE LA PROCEDURE



SUIVI DE LA PROCEDURE

Phase technique Elaboration des pièces du PLU

Phase administrative Contrôle et avis sur les pièces du PLU



de territoire (PADD)



Traduction réglementaires Consultation des Personnes **Publiques** Associées

Enquête publique

Mai 2022 Prescription de la révision du PLU

Octobre 2023 Débat du PADD en conseil municipal

Arrêt du projet de PLU en conseil municipal

Approbation du PLU en conseil municipal



Concertation préalable avec les habitants



Nous en sommes ici (fin de la phase règlementaire)





Siège social

1, rue Niepce 45700 VILLEMANDEUR 06 84 75 32 00 - 02 38 89 87 79

montargis@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-

auxerre@terram.fr 27, rue des Hauteurs du Loing CS 40174 – 77797 NEMOURS cedex 01 64 28 02 63

nemours@terr-am.fr