

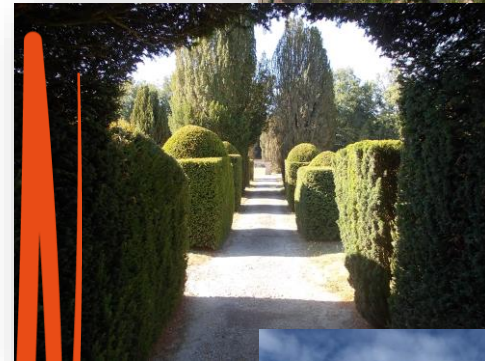


SURY-AUX-BOIS

# Plan Local d'Urbanisme Sury-aux-Bois

Réunion de présentation du projet de PLU  
aux PPA – avant arrêt

28 novembre 2024



# PARTIE 1

---

## Introduction

# Le contexte de l'élaboration du PLU

Phase technique  
Elaboration des pièces du PLU

Phase administrative  
Contrôle et avis sur les pièces du PLU



# Rappel des axes retenus au sein du PADD

1

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

2

Permettre une croissance démographique économe en consommation foncière

3

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

4

Renforcer l'offre en équipements et en mobilité

5

Valoriser les activités économiques

# PARTIE 2

---

Réponse réglementaire aux  
objectifs 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

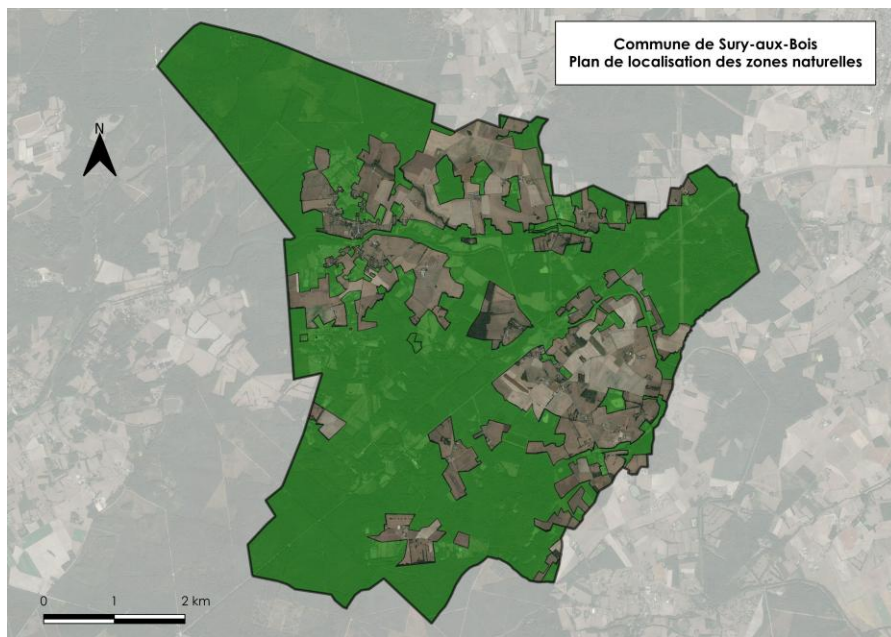
Préserver le patrimoine communal et le cadre de vie qui participent à la définition de l'identité du territoire

Renforcer l'offre en équipement et en mobilité

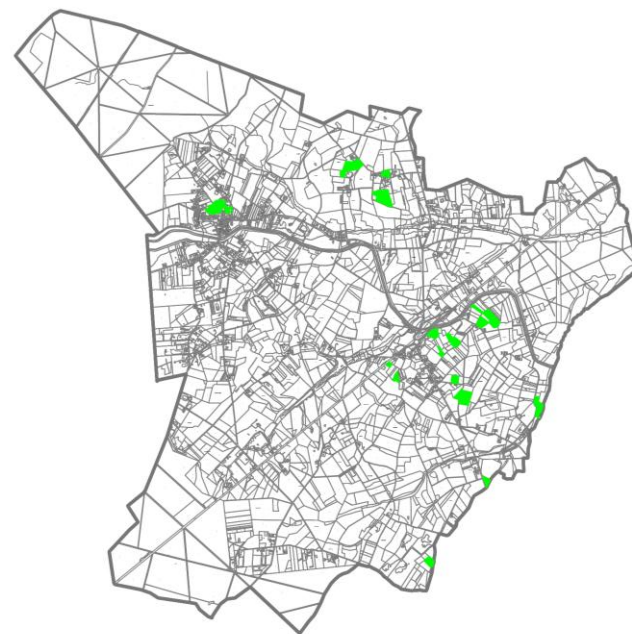
Valoriser les activités économiques

# Protéger les espaces boisés et la trame verte de la commune

- Inscription de la majeure partie des espaces boisés de la commune en **zone N (X % du territoire)**
- Repérage **d'espaces boisés classés (EBC)** à préserver sur le territoire, pour les boisements inférieurs à 4 ha (au total : 29.4 ha)



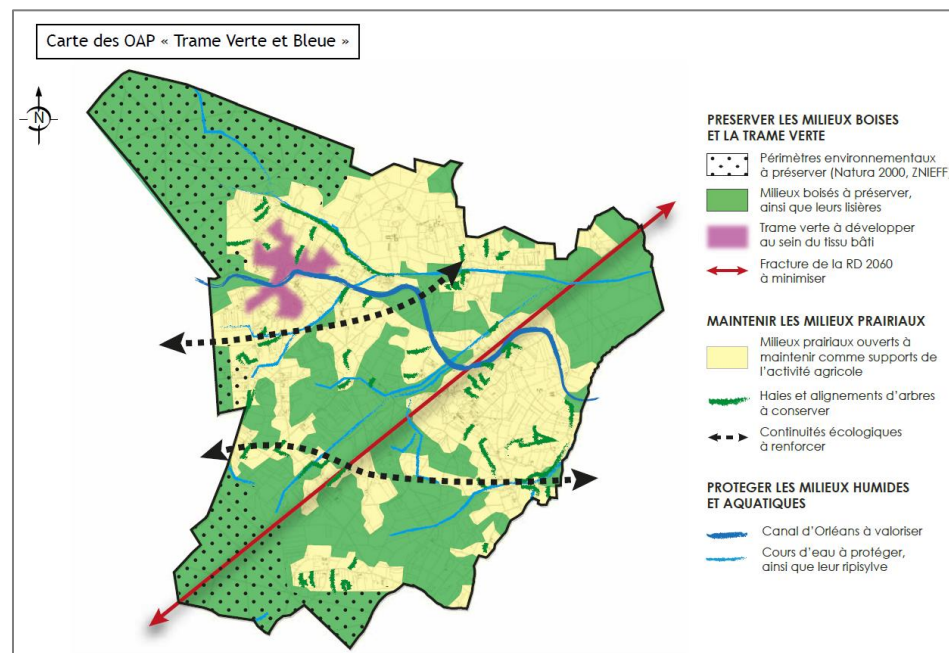
Carte de localisation des zones N



Localisation des EBC

# Protéger les espaces boisés et la trame verte de la commune

- Définition d'une OAP « trame verte et bleue » qui s'applique sur toute la commune, avec comme objectifs :
  - 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 agricole et naturel



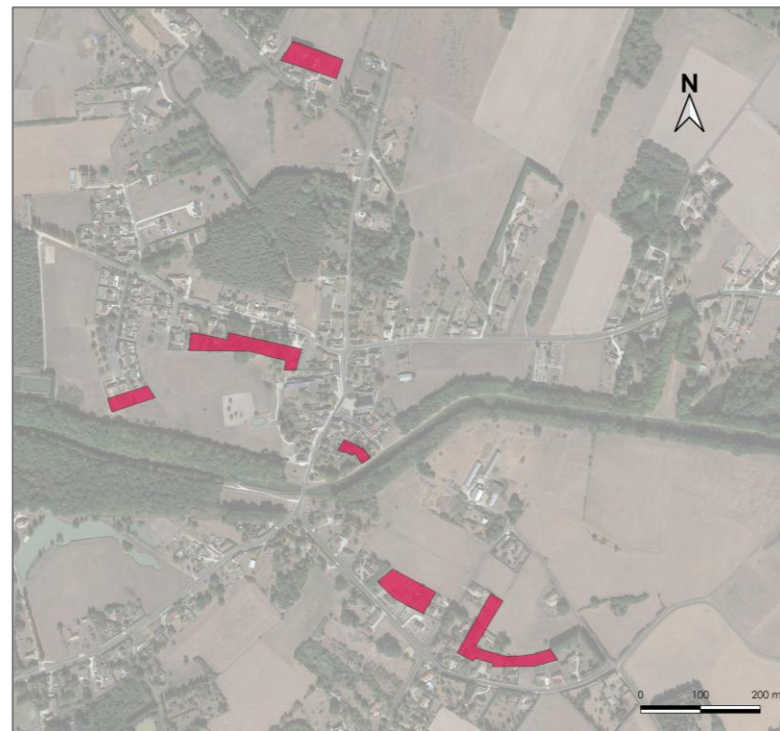
Carte de synthèse de l'OAP TVB



# Protéger les espaces boisés et la trame verte de la commune

Application de diverses mesures, y compris en zone U, pour préserver la trame verte :

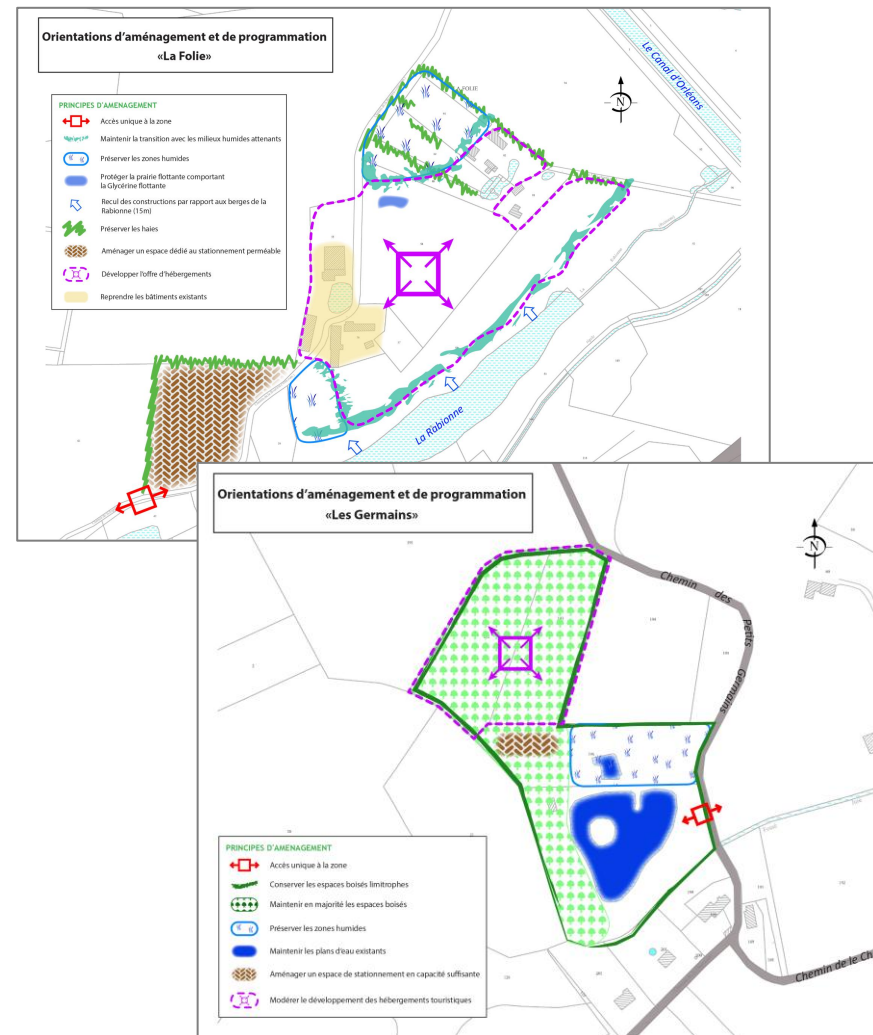
- Préservation du végétal relais présent dans le tissu urbain : arbres isolés, etc. en tant qu'**éléments du paysage à conserver**
- Délimitation de secteurs de jardins (Uj) partiellement constructibles



*Localisation des secteurs inscrits en Uj dans le bourg*

# Valoriser les milieux humides, constitutifs de la trame bleue

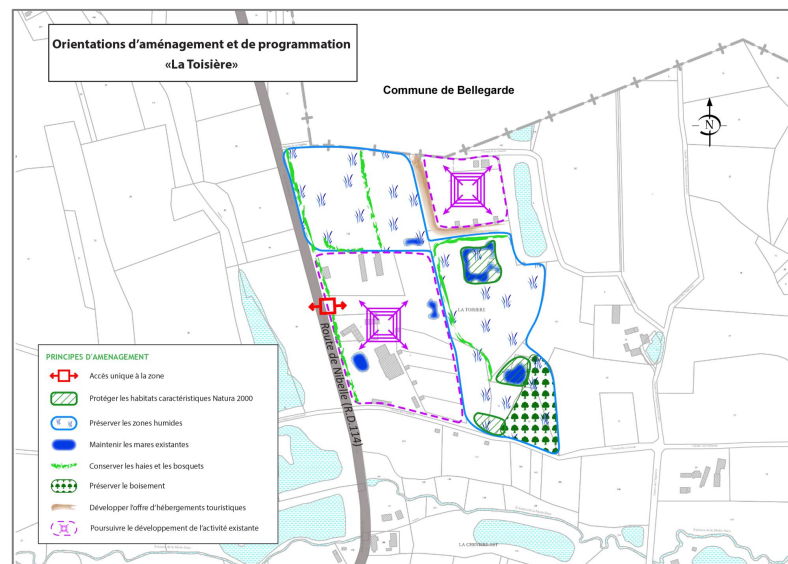
- Dans le règlement écrit : obligation d'un recul de 6 mètres depuis les berges du cours d'eau pour l'implantation des constructions et installations en zones A et N
- Identification de plusieurs zones humides au sein de STECAL : définition d'OAP pour encadrer l'aménagement de ces secteurs et préserver les zones humides



Schémas d'OAP avec des espaces de ZH à préserver

# Préserver les milieux sensibles et/ou les périmètres de protection environnementaux

- La majeure partie des espaces à préserver (ZNIEFF, sites Natura 2000) est inscrite au sein de la zone N
- Sur certains STECAL :  
identification d'habitats communautaires caractéristiques des zones Natura 2000 qui sont préservés via les OAP édictées



*Schéma de l'OAP « La Toisième » avec préservation des habitats Natura 2000*

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 équipement et en mobilité

Valoriser les activités économiques

# Insuffler une croissance démographique maîtrisée et en cohérence avec le territoire

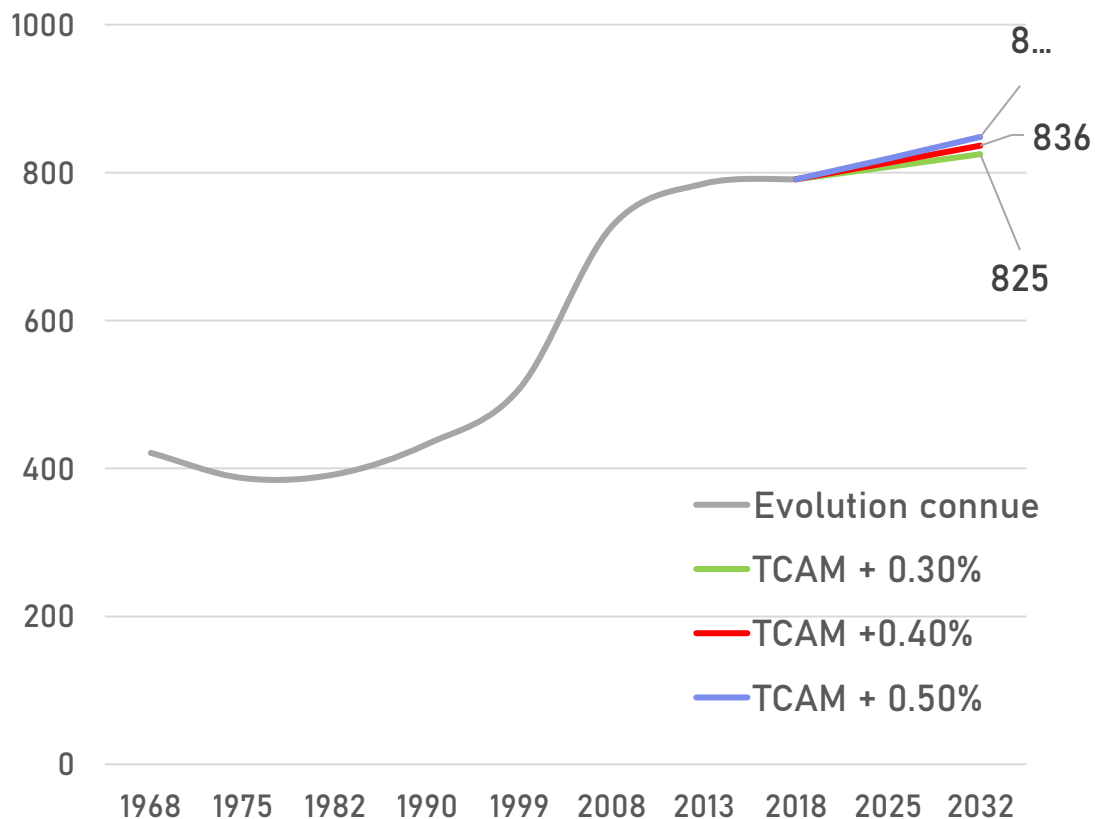
Période passée  
(2008-2019)

TCAM : +0.8%

Période à venir  
(2020-2032)

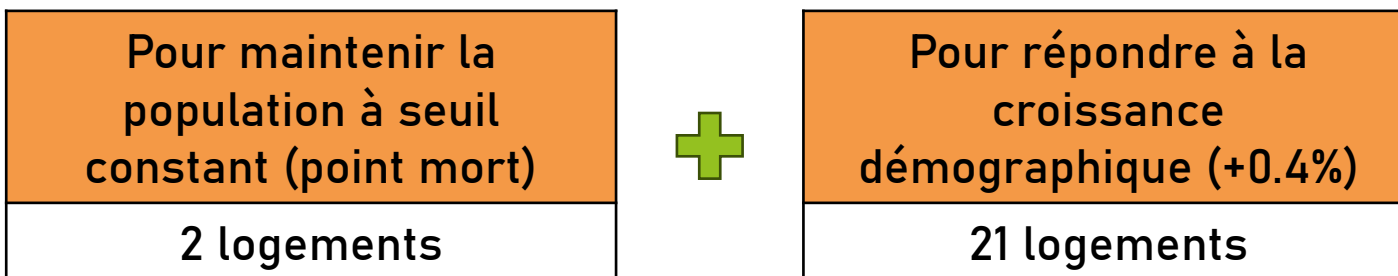
TCAM : +0.4%

Soit une population  
communale estimée  
à 836 habitants



# Assurer le développement de l'habitat de façon raisonnée

## Synthèse du besoin en logements

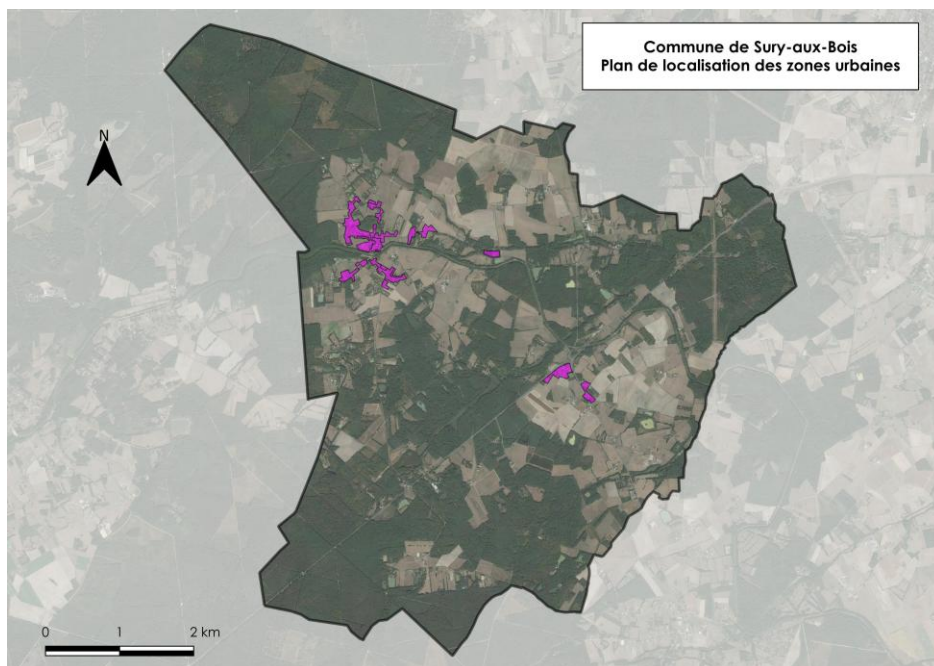


Soit un besoin total de 23 logements  
*(rythme de construction de 1 à 2 constructions par an)*

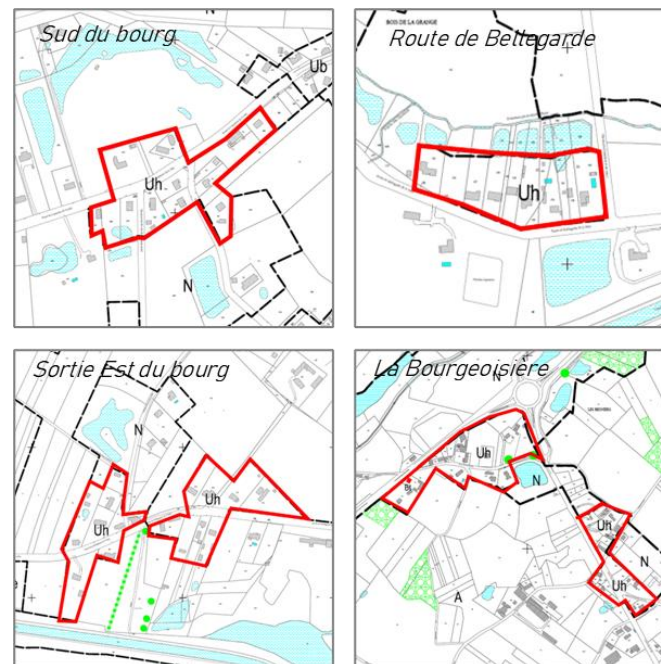
Besoin en logements qui peut être intégralement satisfait en densification

# Assurer le développement de l'habitat de façon raisonnée

- Délimitation d'une zone urbaine (U) qui intègre les espaces déjà bâtis de la commune et les dents creuses
- Classement des hameaux en secteur Uh où les nouvelles constructions sont interdites



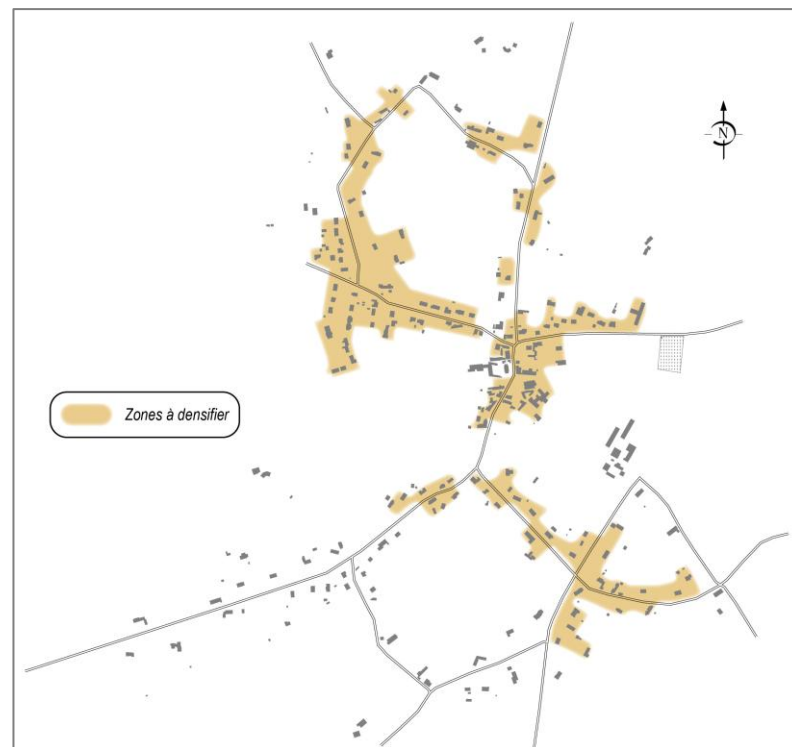
Carte de localisation de la zone U



Localisation des secteurs Uh

# Favoriser le développement urbain en densification plutôt qu'en extension

- Pas de zone AU : l'intégralité du besoin en logements peut être satisfait par les disponibilités foncières existantes
- Mise en place d'une OAP « densification » en zone U pour favoriser le respect de la densité souhaitée par le SCoT (10 logements / ha)



*Zone U concernée par l'OAP « Densification »*



# Favoriser le développement urbain en densification plutôt qu'en extension

- Définition de règles d'emprise au sol pour chaque zone / sous-secteur, définies par rapport à la superficie totale de l'unité foncière, afin de limiter la consommation foncière et de préserver l'aération du tissu urbain :

Zone U	Zones A et N
Ua = 70% max	<u>Pour les constructions d'habitation :</u>
Ub = 50% max	Extension : 30% de la CP
Ue = pas de règle	Annexe : 40 m <sup>2</sup> (max 2 annexes)
Uh =	Piscine : 75 m <sup>2</sup>
Extension : 40% de la CP	
Annexe : 40 m <sup>2</sup> (max 2 annexes)	<u>Pour les constructions agricoles :</u>
Piscine : 75 m <sup>2</sup>	pas de règles
Uj :	
Annexe : 40 m <sup>2</sup>	
Piscine : 75 m <sup>2</sup>	

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 équipement et en mobilité

Valoriser les activités économiques

# Conserver l'identité territoriale

- Repérage d'éléments bâtis et naturels à préserver sur le territoire, faisant chacun l'objet d'une fiche de prescriptions à respecter en cas de travaux
- Division du bourg en différents secteurs de la zone U pour adapter au mieux le règlement écrit
- Définition de règles architecturales adaptées au tissu urbain existant, pour les futures constructions, en encourageant la reprise des codes architecturaux typiques

ENSEMBLE BÂTI		Enb
<b>Localisation</b>		
5 route de Nesploy		
<b>Description</b>		
<p>Maison R + 1 + combles avec balcon et garde-corps de style art-nouveau, encadrements des ouvertures et chainages d'angle en briques et pierre de taille, lucarne à fronton, toiture en tuiles mécaniques avec épis et chemin de faitage, girouette et cheminées en briques.</p> <p>Une clôture en fer forgé sur muret, piliers en briques et parc arboré.</p>		 
<p>de qualité et qui participe à l'ambiance du bourg.</p> <p>bâtiments et des toitures, ainsi que la nature des matériaux.</p> <p>toiture sous forme de châssis de toit.</p> <p>et de la façade.</p> <p>devra respecter les techniques, les matériaux, les volumes, les en harmonie avec l'ensemble des bâtiments.</p>		



Exemple d'EPAC (zonage + fiche)

# Maintenir et valoriser les entrées de bourg

- Définition de règles de volumétrie adaptées au tissu urbain actuel pour favoriser une meilleure intégration des constructions nouvelles dans leur environnement
- En entrée de bourg (Rte de Bellegarde), plusieurs terrains ont été inscrits en zone A ou N pour favoriser le maintien des perspectives vers le bourg

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

*Hauteur réglementée dans le bourg*



*Vue sur l'entrée du village*



# Rationaliser et repenser l'utilisation des ressources énergétiques

---

Dans le règlement écrit :

- Autorisation de l'installation des panneaux photovoltaïques en toiture sous couvert d'une bonne intégration paysagère
- Encouragement au développement de la végétation dans le bourg avec des règles édictées selon les superficies des projets
- Demande maintien d'espaces de pleine terre en zone U

## 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 m<sup>2</sup> 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*

# Eviter l'exposition de la population aux différents risques

- En préambule de chaque zone, dans le règlement écrit, mention est faite de la présence d'argiles dans les sols afin d'adapter les constructions via la réalisation d'étude de sol.
- Aucune nouvelle construction à usage d'habitation n'est permise le long de la RD 2060 pour réduire l'exposition des habitants aux nuisances
- En zone A et N : implantation des constructions à plus de 75 m de l'axe de la RD2060



*Vue sur la RD 2060 en entrée de Sury-aux-Bois*

### *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*

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

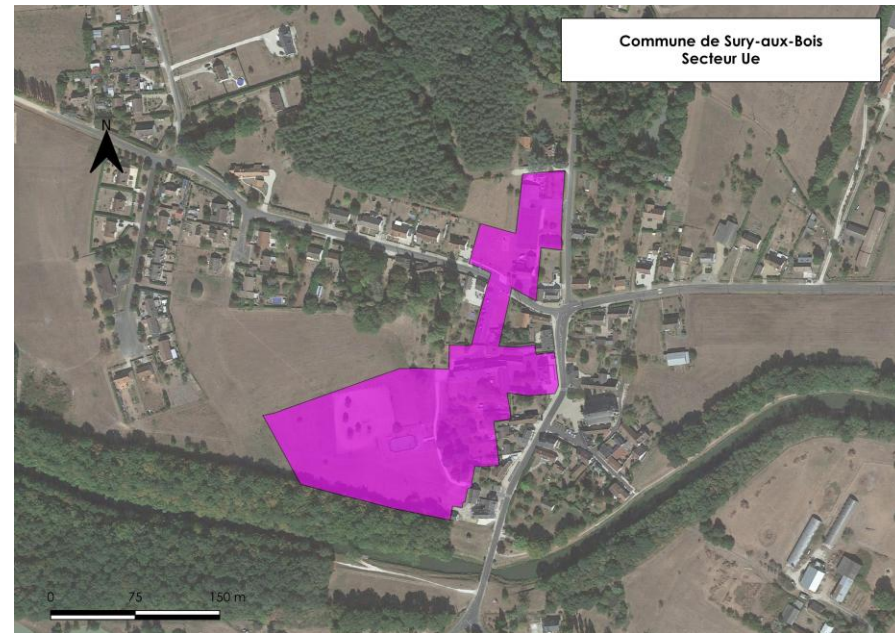
Préserver le patrimoine communal et le cadre de vie qui participent à la définition de l'identité du territoire

**Renforcer l'offre en équipement et en mobilité**

Valoriser les activités économiques

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

- Identification d'un secteur Ue qui comprend les équipements de la commune : école, maison de santé, mairie, bibliothèque, city-stade, parcours de santé, etc.
- Règlement du secteur Ue relativement souple pour ne pas contraindre les éventuels projets d'équipements qui pourraient être amenés à se concrétiser
- Délimitation de deux sous-secteurs Ae : cimetière et station d'épuration



*Localisation du secteur Ue*







# Favoriser le développement de la mobilité douce

---

- Dans le règlement écrit (zone U) :  
des règles pour faciliter le stationnement :
  - Des cycles
  - Des véhicules : 2 places minimum par nouvelle habitation

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

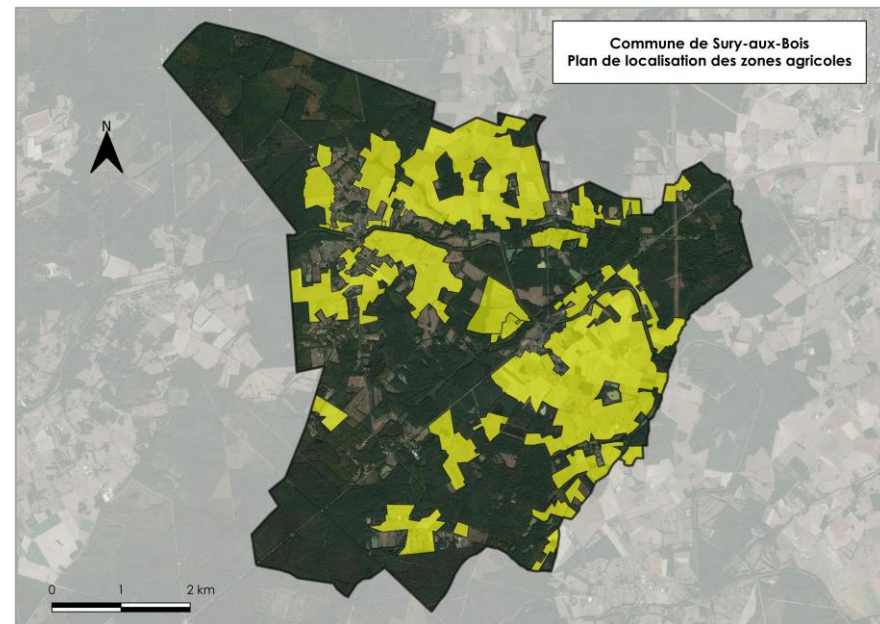
Renforcer l'offre en équipement et en mobilité

**Valoriser les activités économiques**

# Préserver l'activité agricole

Identification d'une zone A dédiée à l'activité agricole :

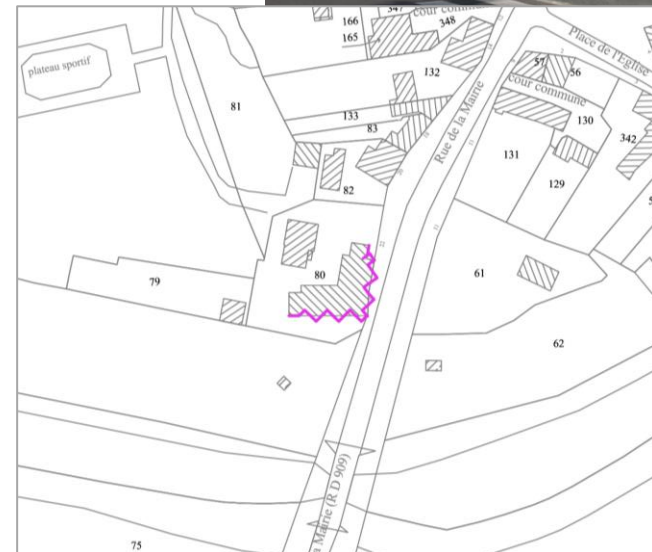
- Interdiction des nouvelles constructions à usage d'habitat
- Encouragement à la diversification de l'activité agricole
- Mise en place de règles assez souples pour ne pas contraindre le développement des exploitations
- Délimitation de sous-secteurs Az et Nz pour permettre l'accueil d'animaux non-domestiques (autorisation des clôtures et petits abris pour les animaux)



*Carte de localisation des zones A*

# Maintenir les activités économiques présentes

- Encouragement au maintien de l'épicerie dans le bourg avec l'identification du rdc commercial à préserver
- Dans le règlement de la zone U : autorisation des activités économiques sous réserve que celles-ci soient compatibles avec le caractère essentiellement résidentiel du bourg



*Linéaire de préservation du rdc commercial*

# Maintenir les activités économiques présentes

## STECAL Na2 « La Ronce »



Superficie du secteur	817 m <sup>2</sup>
-----------------------	--------------------

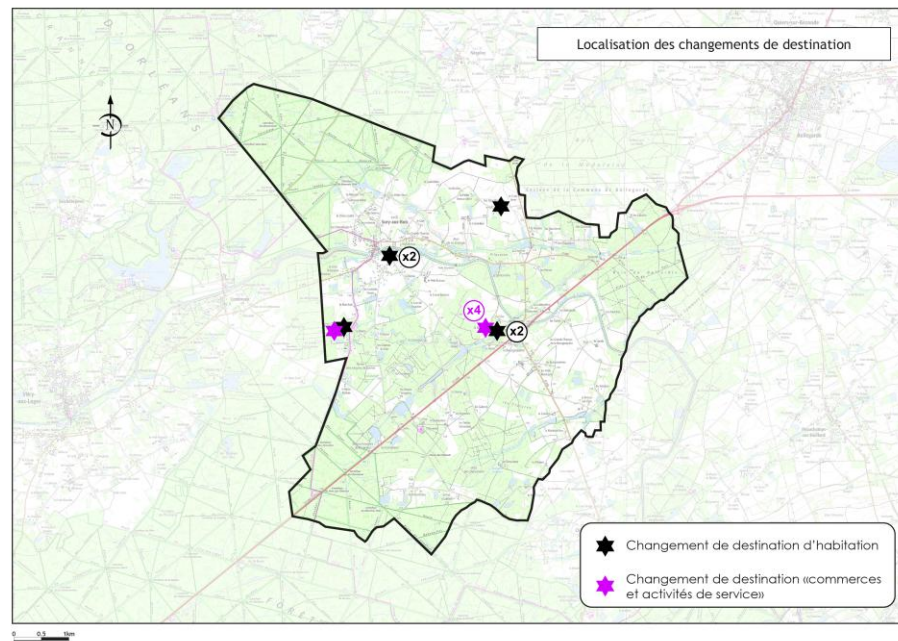
Emprise des bâtiments existants	0 m <sup>2</sup>
---------------------------------	------------------

Emprise autorisée dans le règlement	200 m <sup>2</sup>
-------------------------------------	--------------------

Pour permettre le développement d'une activité d'un maçon qui souhaite disposer d'un local de stockage pour son activité à proximité de sa future habitation.

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

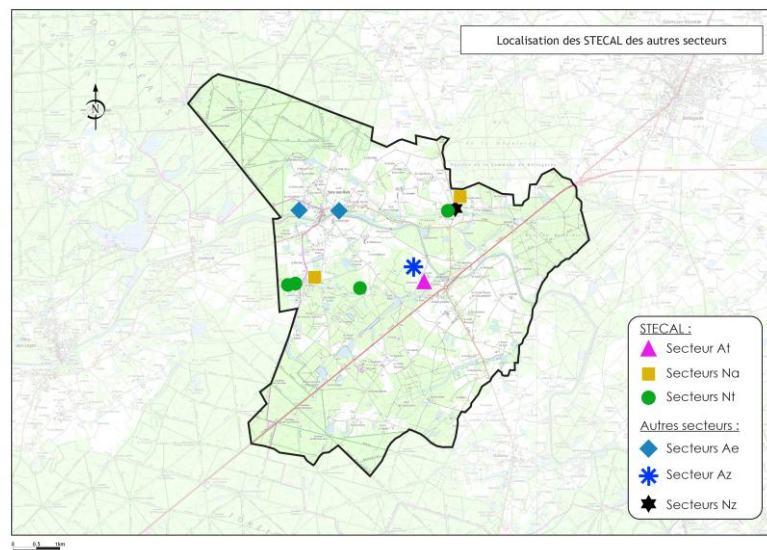
- Autorisation de changements de destination pour certains bâtiments en zones A et N (aménagement d'un logement, création d'un gîte, etc.)
- Identification d'EPAC qui peuvent être le support à la création de circuits touristiques pour la mise en avant du patrimoine local



Carte de localisation des changements de destination

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

- Soutien au développement des activités économiques et touristiques sur le territoire qui prennent place en zones A et N par la délimitation de STECAL
- Pour chaque STECAL : délimitation d'un secteur précis + emprise au sol limitée pour les constructions admises
- Définition d'un échéancier de réalisation des projets touristiques



Carte de localisation des STECAL et sous-secteurs

	Nombre de nouveaux hébergements envisagés	Echéance
STECAL Na1	20	Court terme
STECAL N1	10	Court terme
STECAL N2	3	Moyen terme
STECAL N3	1	Court terme
STECAL N4	5	Moyen terme
STECAL At	15	Long terme
<b>TOTAL</b>	<b>54</b>	-

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

## STECAL Na1 « La Toisième »



Superficie du secteur	97 737 m <sup>2</sup>
-----------------------	-----------------------

Emprise des bâtiments existants	2 560 m <sup>2</sup>
---------------------------------	----------------------

Emprise autorisée dans le règlement	1 000 m <sup>2</sup>
-------------------------------------	----------------------

Site qui accueille l'entreprise « Rendez-vous en Terres Animales », dont l'activité se développe. Le STECAL doit permettre le développement de lodges, mais aussi de bureaux dans la continuité des aménagement existants.











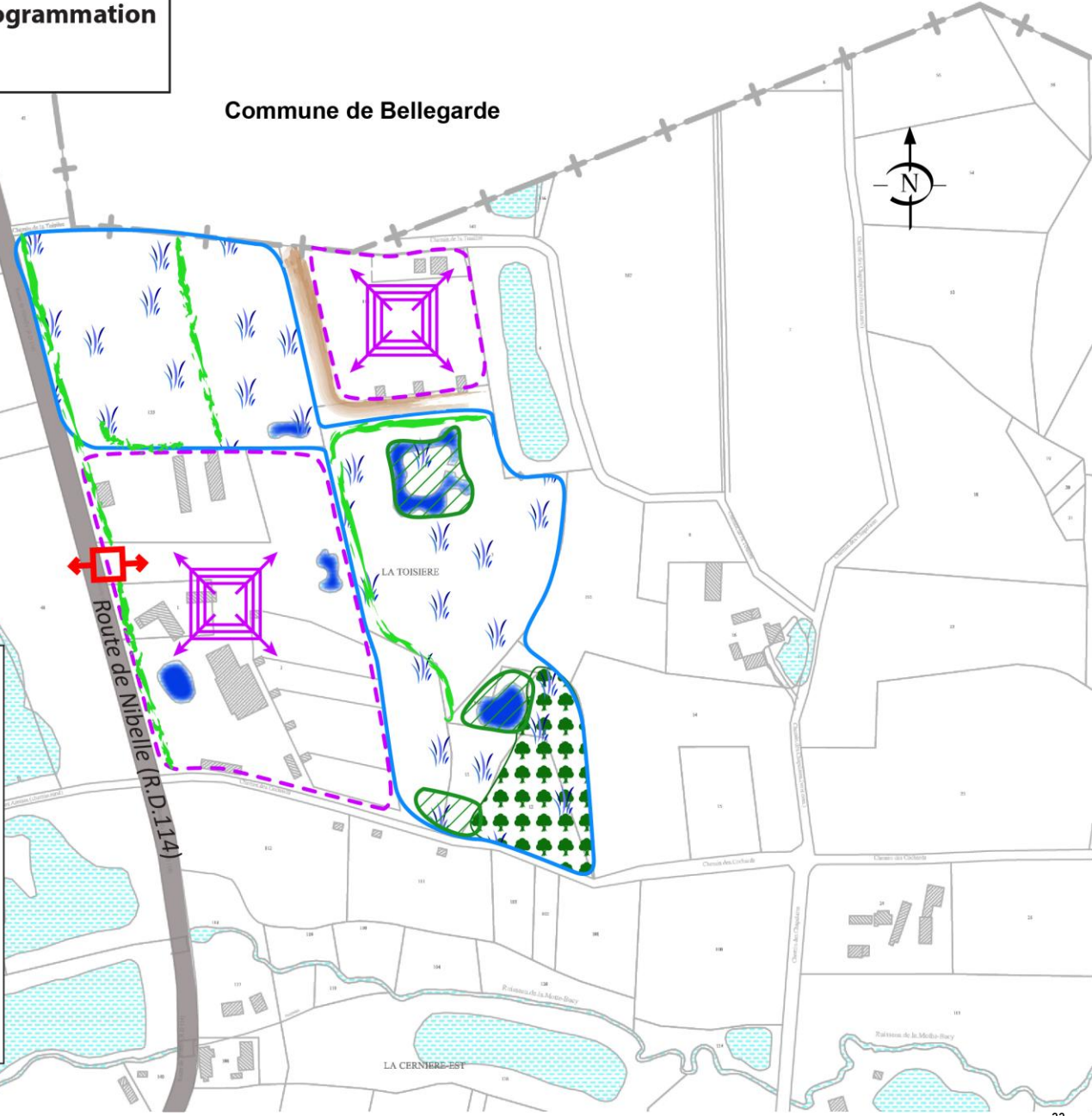
# Orientations d'aménagement et de programmation «La Toisième»

Commune de Bellegarde



**PRINCIPES D'AMENAGEMENT**

-  Accès unique à la zone
-  Protéger les habitats caractéristiques Natura 2000
-  Préserver les zones humides
-  Maintenir les mares existantes
-  Conserver les haies et les bosquets
-  Préserver le boisement
-  Développer l'offre d'hébergements touristiques
-  Poursuivre le développement de l'activité existante



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



## STECAL Nt1 « La Cernière Ouest »

Superficie du secteur	9 330 m <sup>2</sup>
-----------------------	----------------------





Emprise des bâtiments existants	0 m <sup>2</sup>
---------------------------------	------------------

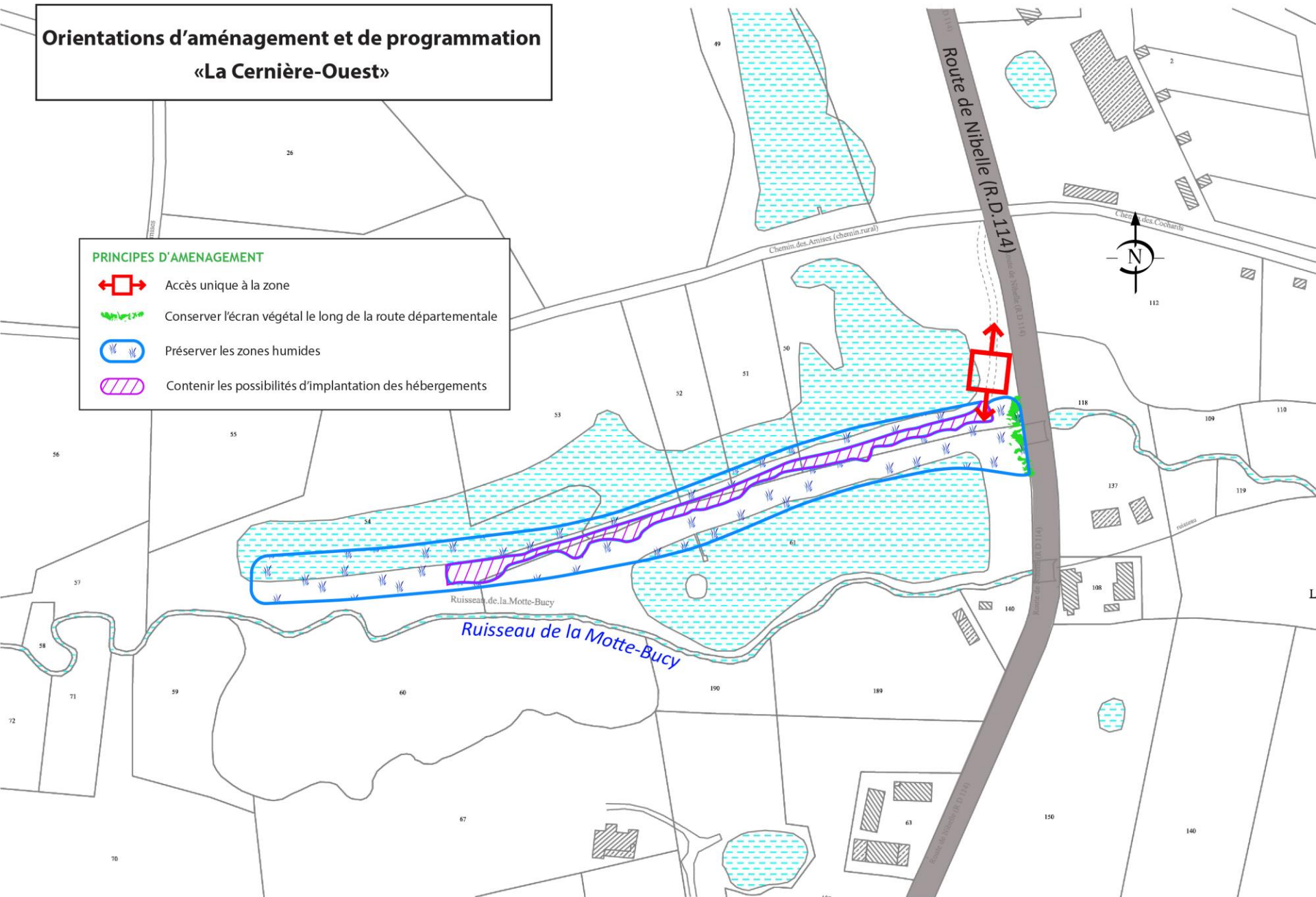
Emprise autorisée dans le règlement	500 m <sup>2</sup>
-------------------------------------	--------------------

Développement d'hébergements touristiques sur la digue entre les deux étangs, pour profiter du cadre naturel et des animaux en liberté dans cet espace.

# Orientations d'aménagement et de programmation «La Cernière-Ouest»

## PRINCIPES D'AMENAGEMENT

-  Accès unique à la zone
-  Conserver l'écran végétal le long de la route départementale
-  Préserver les zones humides
-  Contenir les possibilités d'implantation des hébergements



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



## STECAL Nt2 « La Sauvageonne »

Superficie du secteur	9 900 m <sup>2</sup>
-----------------------	----------------------

Emprise des bâtiments existants	250 m <sup>2</sup>
---------------------------------	--------------------

Emprise autorisée dans le règlement	75 m <sup>2</sup>
-------------------------------------	-------------------

Projet d'implantation d'hébergements touristiques (mobiles homes / cabanes).

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



## STECAL Nt3 « La Sauvageonne »

Superficie du secteur	190 m <sup>2</sup>
-----------------------	--------------------

Emprise des bâtiments existants	0 m <sup>2</sup>
---------------------------------	------------------

Emprise autorisée dans le règlement	30 m <sup>2</sup>
-------------------------------------	-------------------

Projet d'implantation d'une cabane sur l'îlot qui est présent au cœur de l'étang dans le cadre de soirées paranormales.

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

## STECAL Nt4 « Les Germaines »



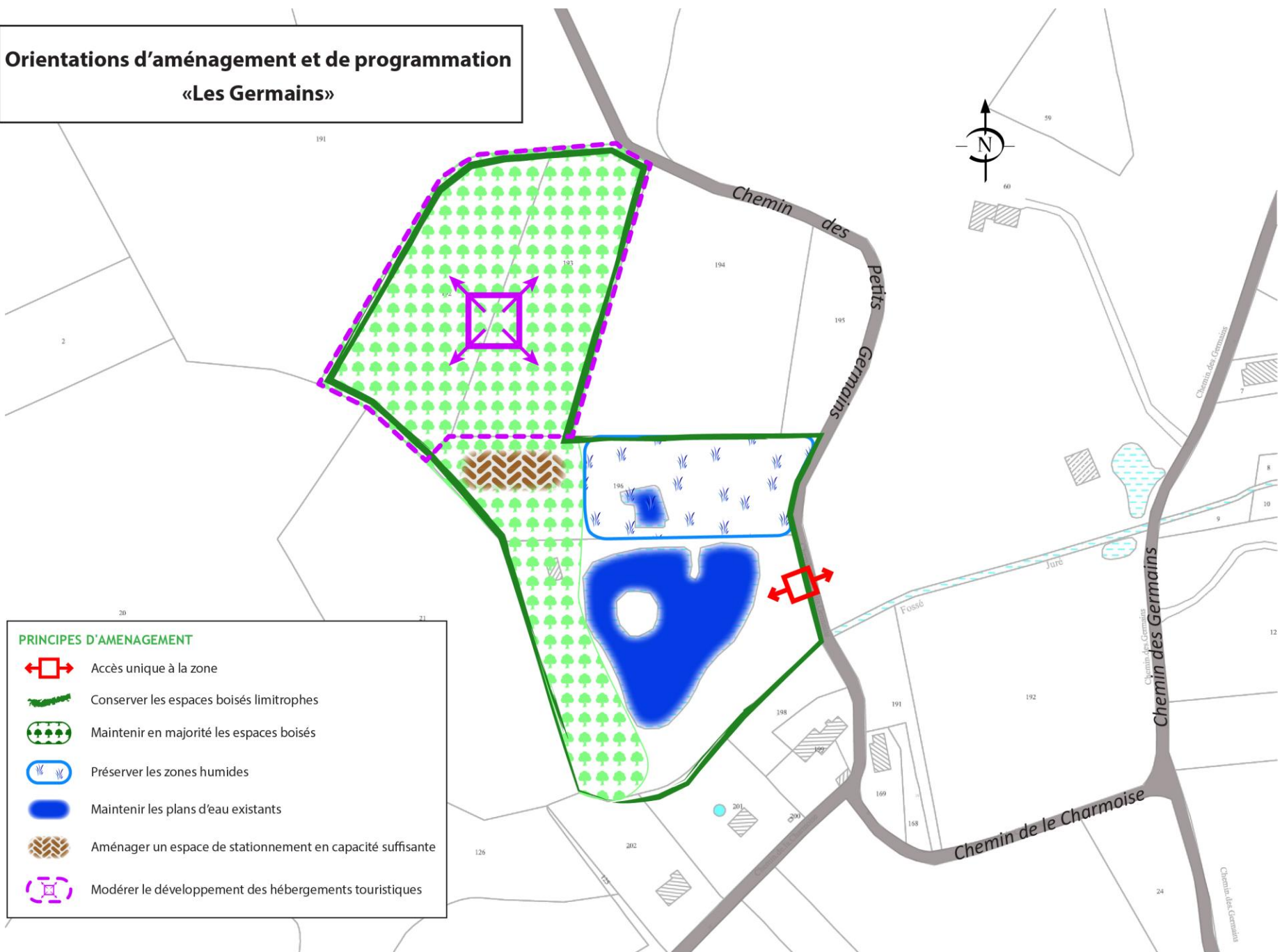
Superficie du secteur	29 470 m <sup>2</sup>
-----------------------	-----------------------

Emprise des bâtiments existants	50 m <sup>2</sup>
---------------------------------	-------------------








Emprise autorisée dans le règlement	150 m <sup>2</sup>
-------------------------------------	--------------------

Site destiné à accueillir des hébergements touristiques insolites en complément d'une activité de pêche à la truite sur les plans d'eau existants.

# Orientations d'aménagement et de programmation «Les Germain»



**PRINCIPES D'AMENAGEMENT**

-  Accès unique à la zone
-  Conserver les espaces boisés limitrophes
-  Maintenir en majorité les espaces boisés
-  Préserver les zones humides
-  Maintenir les plans d'eau existants
-  Aménager un espace de stationnement en capacité suffisante
-  Modérer le développement des hébergements touristiques

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

## STECAL At « La Folie »



Superficie du secteur	82 060 m <sup>2</sup>
-----------------------	-----------------------

Emprise des bâtiments existants	2 340 m <sup>2</sup>
---------------------------------	----------------------

Emprise autorisée dans le règlement	750 m <sup>2</sup>
-------------------------------------	--------------------

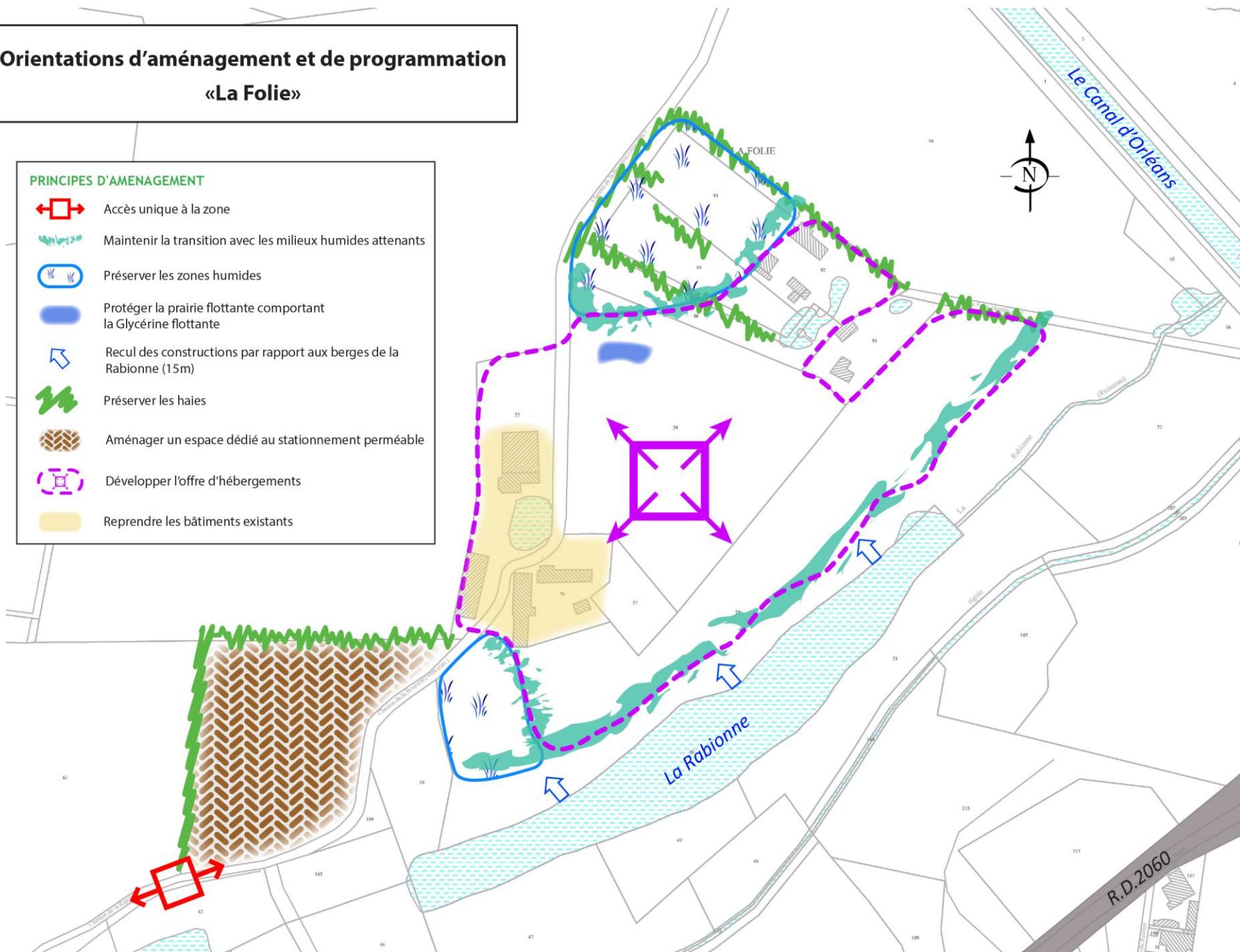
Ancienne ferme qui n'est plus en activité, il est prévu d'y développer une activité touristique, avec le réaménagement des bâtiments existants (changement de destination), mais aussi l'implantation de lodges.



# Orientations d'aménagement et de programmation «La Folie»

## PRINCIPES D'AMENAGEMENT

-  Accès unique à la zone
-  Maintenir la transition avec les milieux humides attenants
-  Préserver les zones humides
-  Protéger la prairie flottante comportant la Glycérine flottante
-  Recul des constructions par rapport aux berges de la Rabionne (15m)
-  Préserver les haies
-  Aménager un espace dédié au stationnement perméable
-  Développer l'offre d'hébergements
-  Reprendre les bâtiments existants



R.D.2060

# PARTIE 3

---

Bilan des zones et de la  
consommation foncière

# Récapitulatif des zones du PLU révisé


	PLU actuel	Projet de PLU révisé	% de la superficie du territoire
U	74.2 ha	38.7 ha	1%
AU	18.5 ha	0 ha	0%
A	1 038.4	1 073.1 ha	28%
N	2 667.8 ha	2 681.6 ha	71%

> Soit environ **54 ha** qui étaient classés en zone urbanisée ou à urbaniser qui sont reclassées en zone A ou N.

# Rappel de la consommation foncière passée

Sur la période 2013-2022  
(d'après l'analyse des permis de construire accordés)

Habitat	Equipements	Activités
1.6 ha	0 ha	0 ha

- 
- > Consommation liée à la délivrance d'une dizaine permis de construire pour des maisons individuelles
  - > Rythme de production de logements : 3 maisons tous les 2 ans environ

# Consommation potentiellement consommée dans le cadre du PLU révisé

Estimations faites pour la période 20  
(*potentiel mis à jour en fonction de la dernière version du zonage*)

Habitat	Equipements	Activités
2.8 ha	0 ha	8.4 ha

## Pour le potentiel « habitat » :

- > Environ 0.2 ha de dents creuses consommées depuis le 12 mars 2020
- > Environ 2.6 ha de dents creuses à urbaniser présentes dans le tissu urbain déjà constitué

## Pour le potentiel « activités » :

- > Correspond exclusivement aux STECAL qui sont répartis en zones A et N
- > A noter que la consommation foncière sera différée notamment pour les STECAL « tourisme » avec un échancier
- > Adaptation du potentiel en fonction des OAP

# Bilan de la consommation foncière

	Période passée	PLU révisé
Consommation foncière totale	1.6 ha	11.4 ha
Consommation foncière annuelle moyenne	≈ 0.2 ha	≈ 1 ha

> Une augmentation de la consommation foncière essentiellement due aux projets touristiques et économiques envisagés à l'extérieur du bourg, mais liés au contexte naturel et forestier prégnant et à des activités uniques sur le territoire.

# PARTIE 4

---

Suite de la procédure



## Suite de la procédure

---

- **10 janvier 2025** : arrêt du projet de PLU révisé en conseil municipal + bilan de la concertation
- De la mi-janvier à la mi-avril : consultation des PPA pour avis / MRAe / CDPENAF
- Mai – Juin : enquête publique + remise du rapport du commissaire enquêteur
- Juillet : approbation du PLU révisé en conseil municipal



Merci !



**Siège social**  
1, rue Niepce  
45700 VILLEMAMDEUR  
06 84 75 32 00 – 02 38 89 87 79  
[montargis@terr-am.fr](mailto:montargis@terr-am.fr)

25, rue des Arches  
41000 BLOIS  
02 54 56 81 05  
[blois@terr-am.fr](mailto:blois@terr-am.fr)

3t all. des platanes  
89000 PERRIGNY  
03 86 51 18 47  
[auxerre@terr-am.fr](mailto:auxerre@terr-am.fr)

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