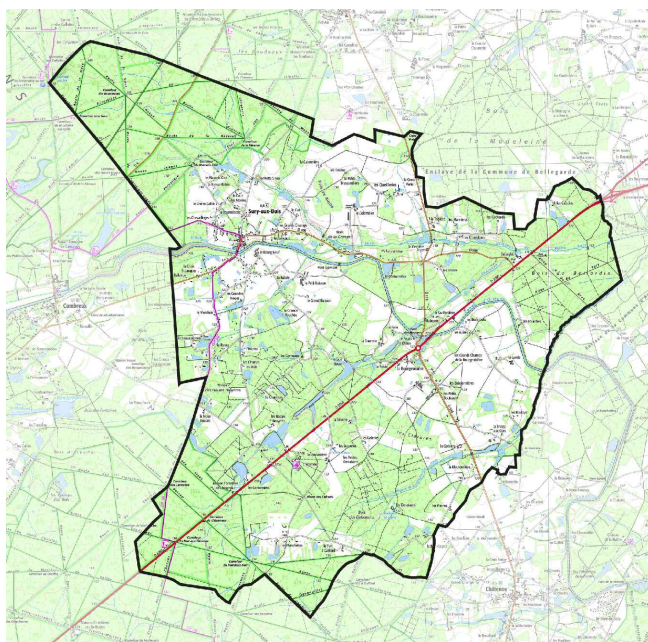




COMMUNE DE SURY-AUX-BOIS (45)

Plan Local d'Urbanisme



RAPPORT DE PRESENTATION Justifications des choix du PLU

Objet	Arrêté le 13 juin 2025 par le conseil municipal
Approuvé le	
Révisé le	
Modifié le	
Mis à jour le	

PREMIER PARTIE : DESCRIPTIONS ET JUSTIFICATIONS DES DISPOSITIONS DU PLU.....	5
1 CHOIX RETENUS POUR LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE	6
1.1 PROTEGER LES MILIEUX NATURELS ET LES CORRIDORS ECOLOGIQUES LIES A LA PRESENCE DE LA FORET D'ORLEANS	6
1.1.1 Protéger les espaces boisés et la trame verte de la commune	6
1.1.2 Valoriser les milieux humides constitutifs de la trame bleue	6
1.1.3 Préserver les milieux sensibles identifiés par les inventaires écologiques et/ou les périmètres de protection environnementaux.....	6
1.2 PERMETTRE UNE CROISSANCE DEMOGRAPHIQUE ECONOMIQUE EN CONSOMMATION FONCIERE	7
1.2.1 Insuffler une croissance démographique maîtrisée et en cohérence avec le territoire	7
1.2.2 Assurer le développement de l'habitat de façon raisonnée	8
1.2.3 Favoriser un développement urbain en densification plutôt qu'en extension	10
1.3 PRESERVER LE PATRIMOINE COMMUNAL ET LE CADRE DE VIE QUI PARTICIPENT A LA DEFINITION DE L'IDENTITE DU TERRITOIRE	11
1.3.1 Conserver l'identité territoriale.....	11
1.3.2 Maintenir et valoriser les entrées de bourg	12
1.3.3 Rationnaliser et repenser l'utilisation des ressources énergétiques.....	12
1.3.4 Eviter l'exposition de la population aux différents risques	12
1.4 RENFORCER L'OFFRE EN EQUIPEMENTS ET MOBILITES.....	12
1.4.1 Maintenir l'offre en équipements de la commune pour répondre aux besoins de la population	12
1.4.2 Favoriser le développement de la mobilité douce.....	13
1.4.3 Réduire les contraintes liées aux déplacements automobiles	13
1.5 VALORISER LES ACTIVITES ECONOMIQUES	13
1.5.1 Préserver l'activité agricole.....	13
1.5.2 Maintenir les activités économiques présentes.....	14
1.5.3 S'appuyer sur le potentiel de la commune pour développer le secteur touristique ..	14
2 ANALYSE DE LA CONSOMMATION FONCIERE	17
2.1 ANALYSE DE LA CONSOMMATION DES ESPACES SUR LA PERIODE 2013-2022... 	17
2.2 CONSOMMATION FONCIERE PREVISIBLE	17
2.2.1 La consommation foncière prévisionnelle à horizon 2032	17
2.2.2 Réduction de la consommation foncière au titre de la Loi Climat et Résilience	26
2.2.3 Types d'espaces potentiellement consommés	26
3 CHOIX RETENUS POUR LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION.....	34
3.1 ECHEANCIER PREVISIONNEL D'OUVERTURE A L'URBANISATION DES ZONES....	34
3.2 OAP THEMATIQUES	35
3.2.1 OAP Trame Verte et Bleue.....	36
3.2.2 OAP « Construire en secteurs déjà urbanisés »	39

3.3	OAP SECTORIELLES.....	39
3.3.1	OAP « La Toisième »	39
3.3.2	OAP « La Folie »	40
3.3.3	OAP « La Cernière Ouest ».....	41
3.3.4	OAP « Les Germain ».....	42
4	CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE ZONAGE	43
4.1	ZONE URBAINE.....	43
4.2	ZONE A URBANISER	44
4.3	ZONE AGRICOLE	44
4.4	ZONE NATURELLE	46
4.5	SYNTHESE DES SURFACES DU ZONAGE	48
4.6	LES PRESCRIPTIONS REGLEMENTAIRES APPLICABLES	49
4.6.1	Les Espaces Boisés Classés (EBC)	49
4.6.2	Les Eléments du Paysage à Conserver (EPAC)	51
4.6.3	Les changements de destination.....	61
4.7	LES SECTEURS DE TAILLE ET DE CAPACITE D'ACCUEIL LIMITEE (STECAL) ET AUTRES SECTEURS DE LA ZONE A	68
4.7.1	Encadrement règlementaire	68
4.7.2	Synthèse des STECAL et autres sous-secteurs à Sury-aux-Bois.....	68
4.7.3	Caractéristiques de chaque STECAL.....	73
5	CHOIX RETENUS POUR LE REGLEMENT	76
5.1	COMPRENDRE LE REGLEMENT ECRIT.....	76
5.2	EXPLICATION ET JUSTIFICATION DES REGLES ECRITES PAR ZONE.....	77
5.2.1	Règlement de la zone U	77
5.2.2	Règlement de la zone A	82
5.2.3	Règlement de la zone N	88
	DEUXIEME PARTIE : INDICATEURS RETENUS POUR L'ANALYSE DES RESULTATS DU PLAN	94

PREMIER PARTIE :

DESCRIPTIONS ET JUSTIFICATIONS DES DISPOSITIONS DU PLU

1 CHOIX RETENUS POUR LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE

1.1 PROTEGER LES MILIEUX NATURELS ET LES CORRIDORS ECOLOGIQUES LIES A LA PRESENCE DE LA FORET D'ORLEANS

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

Au regard de la place tenue par les espaces boisés sur la commune, les élus ont souhaité préserver cette trame verte qui participe autant au maintien et au développement de la biodiversité, qu'à l'identité et à l'image générale du territoire de Sury-aux-Bois. Plusieurs espaces clés ont été identifiés, dont notamment la Forêt d'Orléans qui couvre une majeure partie du territoire communal, ainsi que le végétal relais qui est présent notamment dans le tissu urbain. Plusieurs espaces clés pour la trame verte figurent ainsi dans le bourg de Sury-aux-Bois et sont à préserver à ce titre, en particulier au Sud du bourg. La trame verte ainsi constituée joue un rôle majeur dans le déplacement de la faune sur le territoire et doit donc être maintenue.

1.1.2 Valoriser les milieux humides constitutifs de la trame bleue

Au même titre que la trame verte fait partie intégrale du paysage de Sury-aux-Bois, la trame bleue tient également une place centrale, du fait de l'importance des milieux humides présents souvent sous différentes formes : cours d'eau, canal, zones humides, plans d'eau, etc. Ces espaces participent pleinement au développement de la biodiversité locale, qui est à maintenir voire à développer.

Par ailleurs, l'état initial de l'environnement a identifié un risque d'inondation par remontée de nappe sur le territoire. Il s'agira en somme de prendre en compte ce risque dans les futures opérations d'aménagement et de réduire l'imperméabilisation des sols, pour permettre une infiltration directe des eaux pluviales.

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

Le patrimoine naturel est particulièrement riche à Sury-aux-Bois. La présence de plusieurs inventaires écologiques et périmètres de protection environnementaux sont la preuve de cette reconnaissance. Ainsi ces milieux devront être préservés pour maintenir la biodiversité, la développer mais aussi permettre d'améliorer leur connaissance. Dans cet optique, la commune souhaite également que des espaces de transition entre les zones urbanisées et les secteurs clés pour la biodiversité soient créés.

1.2 PERMETTRE UNE CROISSANCE DEMOGRAPHIQUE ECONOME EN CONSOMMATION FONCIERE

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

► REPONDRE AUX ENJEUX DU CLASSEMENT « AUTRES COMMUNES » DU SCoT

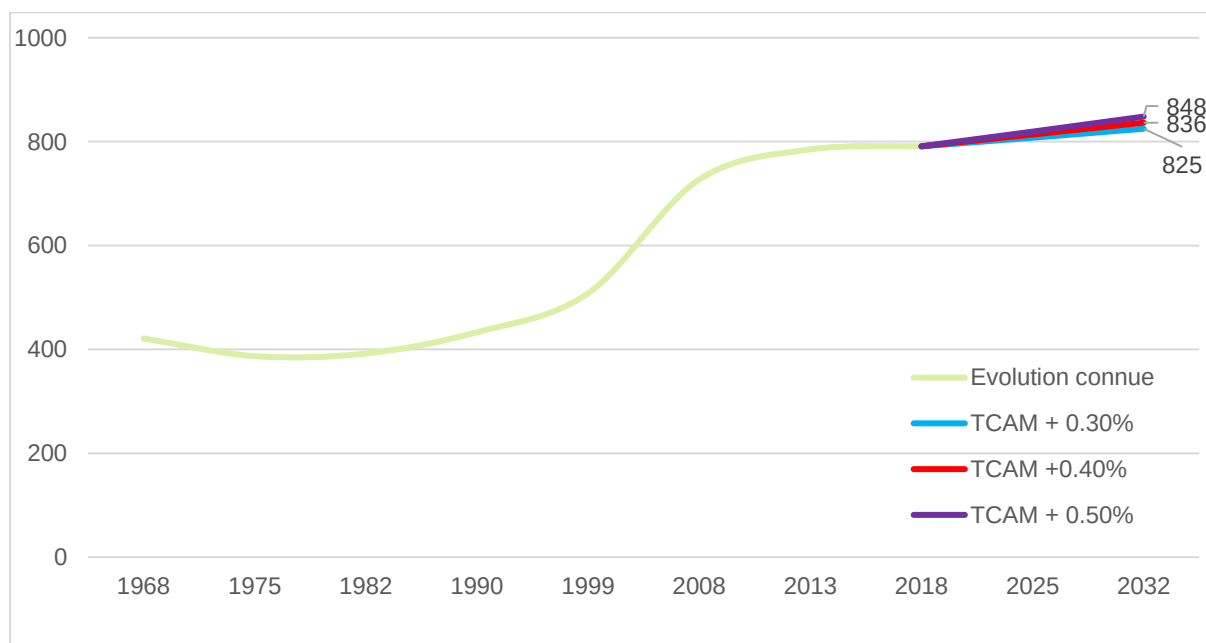
Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du PETR Forêt d'Orléans – Loire – Sologne a effectué une hiérarchie des espaces urbains. Au sein de cette hiérarchie, la commune de Sury-aux-Bois est inscrite comme « autres communes ». Ainsi, l'ensemble du PADD et du PLU de Sury-aux-Bois vise à répondre aux enjeux inhérents à ce classement. Les objectifs et orientations qui sont pris par la commune concernant les dynamiques démographiques, et détaillés ci-après, viennent tout spécifiquement répondre aux enjeux du SCoT qui sont exposés.

► PERMETTRE UNE CROISSANCE DEMOGRAPHIQUE RAISONNEE

D'après les données INSEE relatives à l'année 2018, la commune de Sury-aux-Bois accueillait 791 habitants. L'évolution démographique de ces dernières années se caractérise par une période de léger ralentissement, au regard de la forte croissance démographique qui a été enregistrée au cours des années 90. Ainsi, entre 2008 et 2018, le taux de croissance annuel moyen est estimé à + 0.85%

L'enjeu de la commune est de poursuivre une croissance démographique positive au cours des années à venir. Ainsi, trois scénarios ont été envisagés, au regard des évolutions passées et des ambitions futures :

- Scénario n°1 : croissance annuelle moyenne de l'ordre de +0.3%
- Scénario n°2 : croissance annuelle moyenne de l'ordre de +0.4%
- Scénario n°3 : croissance annuelle moyenne de l'ordre de +0.5%



Le scénario n°2 a été retenu parmi les trois scénarios envisagés. Le PADD tient compte des variations démographiques qu'a connu la commune et qui ont été mises en avant dans le diagnostic territorial. En effet, le ralentissement de la croissance démographique de ces dernières années conduit à envisager une poursuite de cette tendance dans les années à venir. Pour autant, le maintien d'une croissance positive est souhaité, au regard de plusieurs éléments tels que le

cadre de vie agréable offert par la commune, compte tenu du contexte naturel, mais aussi les changements qui ont été induits par la crise sanitaire de la Covid-19 depuis 2020.

En suivant l'hypothèse du scénario n°2, la commune de Sury-aux-Bois devrait compter, d'ici 2032, 836 habitants, soit un gain de 45 habitants par rapport à 2018. La commune estime, dans cette hypothèse, la poursuite de la diminution de la taille des ménages, à 2.2 personnes par ménages en moyenne.

A ce titre, les perspectives de croissance démographique viennent répondre aux enjeux de classement de Sury-aux-Bois dans la catégorie « autre commune » du SCoT.

1.2.2 Assurer le développement de l'habitat de façon raisonnée

Une adaptation de l'offre de logements aux évolutions démographiques envisagées est nécessaire, et vient répondre à plusieurs enjeux cruciaux :

- **PERMETTRE DE MAINTENIR LA POPULATION COMMUNALE A UN SEUIL CONSTANT EN S'ADAPTANT NOTAMMENT AUX EVOLUTIONS SOCIETALES**

Au-delà d'envisager une croissance de la population, l'enjeu prioritaire pour la commune de Sury-aux-Bois est de maintenir à minima sa population actuelle à seuil constant, c'est-à-dire de garantir une population d'au moins 791 habitants. Pour assurer cela, le calcul du « point mort » est nécessaire, en se basant sur trois critères : les évolutions démographiques, le renouvellement du parc de logements et la variation des résidences secondaires et des logements vacants.

Evolution sociétales

Les mutations des modes de vie qui touchent l'ensemble du territoire national impactent inévitablement le besoin en logements. Parmi les éléments constitutifs de ces mutations figure la diminution de la taille moyenne des ménages, qui peut être liée à plusieurs facteurs : vieillissement de la population, divers phénomènes de décohabitation (divorces, départ des enfants, etc.). Ainsi, en 2018, la taille moyenne des ménages à Sury-aux-Bois était estimée à 2.3 personnes. Au regard des évolutions sociétales, il est estimé que la taille moyenne des ménages en 2032 soit portée à 2.2 personnes.

D'ici 2032, un besoin de 16 logements est estimé pour faire face aux évolutions sociétales, et notamment aux phénomènes de décohabitation. Il est à noter toutefois que pour satisfaire ce besoin en logement et pour permettre aux Suryens d'effectuer un parcours résidentiel complet sur la commune, la commune encourage une diminution de la taille des logements, afin que ceux-ci répondent aux besoins des habitants : autorisation de la division des grands logements, construction de petits logements, etc.

Renouvellement du parc de logements

Le renouvellement du parc de logements correspond à :

- La part de logements neufs n'ayant pas servi à augmenter l'offre globale de logements : démolition / reconstruction de logements existants, transformations de logements en commerces ou local d'activité, regroupement de plusieurs logements, etc.
- Ou, au contraire, à la part de logements créées sans avoir nécessité une construction nouvelle : changement de destination, division en copropriété, etc.

Le besoin lié au renouvellement du parc reflète l'équilibre entre ces deux phénomènes. Afin d'estimer le besoin, il s'agit de faire la différence entre la variation du nombre de constructions pour la période 2008-2018, soit 20 logements, et le nombre de logements neufs pour cette même période, soit 10 logements. Cette estimation fait apparaître une différence de -10 logements.

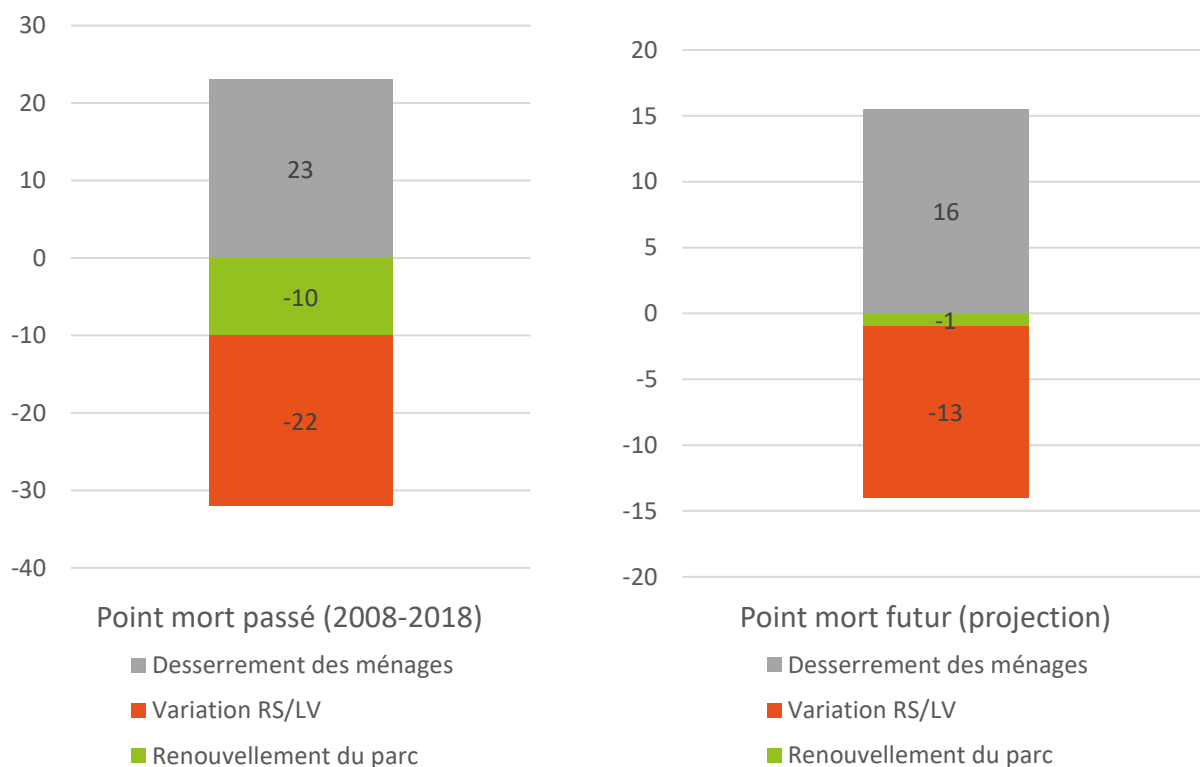
D'ici 2032, le besoin est estimé à -1 logement pour compenser les regroupements de logements ou la disparition de certains d'entre eux.

Variation des résidences secondaires et celle des logements vacants

En 2018, à Sury-aux-Bois, 94 logements sont considérés comme n'étant pas occupés de façon continue. Plus précisément, cela correspond à 61 résidences secondaires et à 33 logements vacants. La reprise de ces logements pour une affectation en tant que résidence principale est un enjeu majeur, puisqu'ils figurent comme du potentiel déjà bâti à réutiliser.

D'ici 2032, il est estimé un besoin de -13 logements, c'est-à-dire le réinvestissement d'autant de logements en tant que résidences principales.

Synthèse du point mort



En résumé, il est estimé, d'ici 2032 :

- La poursuite du desserrement des ménages qui nécessiterait la production de 16 logements ;
- Le renouvellement du parc de logements à hauteur de -1 logement ;
- Le réinvestissement de logements existants inutilisés, estimé à - 13 logements.

Ainsi, pour la période à venir, le PADD retient un besoin de 2 logements pour maintenir la population à effectif constant, à horizon 2032.

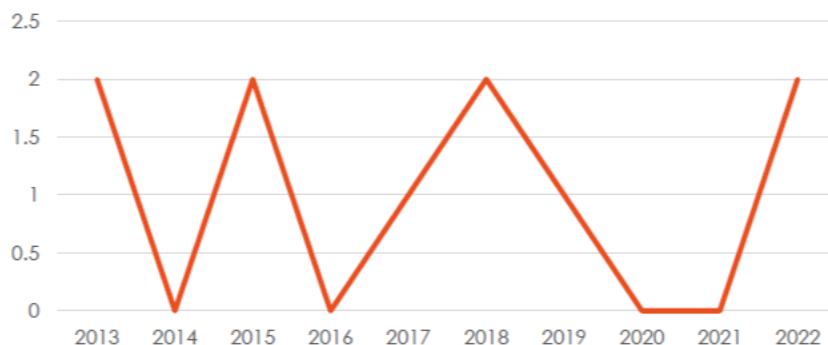
► OFFRIR DE NOUVELLES POSSIBILITES D'ACCUEIL POUR REpondre A LA CROISSANCE DEMOGRAPHIQUE

Au regard des perspectives démographiques envisagées par la commune, avec une croissance de l'ordre de +0.4% par an d'ici 2032, un besoin en logements doit nécessairement être anticipé. Ces projections démographiques font état de l'arrivée de 45 nouveaux habitants à Sury-aux-Bois, ce qui, en appliquant une taille moyenne des ménages de 2.2 personnes, correspond à un besoin de 21 nouveaux logements d'ici 2032.

La croissance démographique envisagée et le nombre de logements correspondants sont justifiables par les atouts du territoire communal de Sury-aux-Bois qui, à travers son cadre de vie

agréable, la présence de quelques équipements (notamment une école primaire) et commerces de proximité, peut répondre aux besoins de nouveaux habitants.

En somme, la commune de Sury-aux-Bois devra être en mesure de proposer au total 23 logements supplémentaires (2 logements pour le point mort et 21 logements pour la croissance démographique) pour répondre à la croissance démographique défendue et au maintien de sa population actuelle. Cela correspond ainsi à un rythme de construction de l'ordre de 2 à 3 logements par an, en moyenne, en continuité avec le rythme observé auparavant.



Permis de construire accordés entre 2013 et 2022

1.2.3 Favoriser un développement urbain en densification plutôt qu'en extension

► VALORISER LES CAPACITES FONCIERES EXISTANTES

Le SCoT du PETR Forêt d'Orléans Loire Sologne défend un développement urbain en densification plutôt qu'en extension. Ainsi, la valorisation des espaces « vides » situés dans la tâche urbaine existante de la commune est à développer. Ces espaces figurent en effet comme les secteurs prioritaires à urbaniser, afin de profiter de la proximité avec les équipements, services et réseaux situés sur la commune. Dans ce contexte, la mobilisation des « dents creuses » est donc nécessaire, et permet ainsi de préserver les espaces agricoles, naturels et forestiers qui constituent la majorité du territoire communal.

L'analyse du périmètre actuellement urbanisé de la commune, effectuée au regard des enjeux environnementaux notamment, a permis d'identifier au total 2.6 ha de dents creuses dans le bourg de la commune. Cette superficie est portée à 1.9 ha en appliquant un taux de rétention de 25% - taux qui vient prendre en considération les difficultés parfois avérées de mobiliser les parcelles situées en dents creuses. Ainsi, au sein de ces espaces, 23 logements peuvent être effectués.

► RESTREINDRE L'EXTENSION DE L'URBANISATION

Les enjeux du SCoT donnent la priorité au développement urbain en densification, plutôt qu'en extension. Pour rappel, l'extension du tissu urbain est permise à hauteur de 50% maximum du besoin en logement, et dans la continuité du la tâche urbaine existante, afin d'éviter le mitage urbain. Toutefois, au regard du besoin en logement de Sury-aux-Bois et des disponibilités foncières présentes dans la tâche urbaine existante, aucun secteur d'extension n'a été identifié.

► CONTENIR LE DEVELOPPEMENT DES HAMEAUX ET DES ECARTS BATIS

Le développement des hameaux est fortement contraint par le SCoT du PETR Forêt d'Orléans Loire Sologne. Or le territoire communal de Sury-aux-Bois se caractérise par la présence de plusieurs hameaux et écarts bâtis, qui témoignent de son histoire et de son urbanisation successive. Ainsi, au regard des possibilités de développement urbain qui sont accordées par le SCoT, le développement des hameaux de la commune ne peut être augmenté et les possibilités

de construction y seront fortement contraintes. Cela permettra par ailleurs de préserver le cadre naturel, agricole et forestier qui entoure ces espaces.

Bilan de la consommation foncière prévisible du PLU de Sury-aux-Bois

Pour rappel, le SCoT du PETR Forêt d'Orléans Loire Sologne a inscrit la commune de Sury-aux-Bois dans la catégorie « autre commune » ce qui, au regard des données inscrites dans le DOO du SCoT, offre une possibilité de construction de 22 nouveaux logements, sur une période de 12 ans, qui correspond approximativement à la durée d'un PLU. Également, le SCoT impose une densité brute minimum à respecter de 10 logements par ha, soit environ une enveloppe de 2.2 ha à urbaniser sur une période 12 ans. Par ailleurs, le SCoT impose que 50% des logements soient construits au minimum au sein de l'enveloppe urbaine existante, identifiée préalablement.

PRESCRIPTIONS DU SCoT	SCoT (env. 20 ans)	PLU (env. 12 ans)
Nombre de logements à produire	37 nouveaux logements	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 : - 19 nouveaux logements - 1.85 ha	Soit : - 11 nouveaux logements - 1.1 ha

Ainsi, dans le cas de Sury-aux-Bois, le PADD a conduit à identifier un besoin de 23 logements, pouvant être répartis sur une surface de 1.9 ha, après application d'un taux de rétention de 25%. Cela conduit ainsi à une densité de 12 logements/ha. Au regard des disponibilités foncières disponibles dans l'enveloppe urbaine existante de la commune, il ne semble donc pas nécessaire de flécher des espaces en extension pour répondre au besoin en logements définis dans le PADD.

En conséquence, le projet de développement de la commune se fera à travers une densification exclusive du tissu urbain. Ainsi, il est prévu la consommation de 1.9 ha à destination uniquement de l'habitat, pour une durée de 12 ans. Cette consommation n'est pas prise en compte au titre du SCoT, puisqu'elle s'effectue intégralement au sein de l'enveloppe urbaine existante.

1.3 PRESERVER LE PATRIMOINE COMMUNAL ET LE CADRE DE VIE QUI PARTICIPENT A LA DEFINITION DE L'IDENTITE DU TERRITOIRE

1.3.1 Conserver l'identité territoriale

► PRESERVER LES ELEMENTS CARACTERISTIQUES DU PAYSAGE BATI COMMUNAL

Le maintien du patrimoine bâti dans le bourg notamment est un moyen de préserver l'identité communale et d'assurer la transmission de l'histoire de la commune. Ainsi, qu'il s'agisse de l'architecture remarquable, à l'image du Château de Chicamour par exemple, ou de l'architecture vernaculaire présente dans le bourg et les hameaux, une identification précise est faite dans le cadre du PLU, afin de procéder à leur conservation.

► MAINTENIR LA QUALITE D'AMENAGEMENT DES NOUVEAUX SECTEURS D'URBANISATION

Au regard du contexte architectural et patrimonial, la commune est sensible à l'intégration des nouvelles constructions, notamment des habitations, dans le paysage bâti. Il s'agira ainsi de définir des règles, au sein du règlement écrit, qui permettront d'assurer cela, de façon à respecter les

codes de l'architecture traditionnelle, tels que les hauteurs relativement faibles des constructions (constructions de plain-pied ou R+1), façades de teintes claires, toitures réalisées avec des tuiles de pays ou en ardoises selon le type de construction, etc.

1.3.2 Maintenir et valoriser les entrées de bourg

Qu'il s'agisse de la qualité des entrées de bourg, mais également des vues qui peuvent exister vers le bourg, le maintien de ces espaces est nécessaire. La commune de Sury-aux-Bois se caractérise par un cadre de vie agréable, qu'il est souhaitable de conserver. Ainsi, les secteurs situés en entrée de bourg devront faire l'objet d'un traitement spécifique, avec une intégration paysagère renforcée au niveau de ces secteurs, de telle sorte que les nouvelles constructions puissent s'intégrer à l'ensemble du tissu bâti, sans nuire à la silhouette du village.

1.3.3 Rationnaliser et repenser l'utilisation des ressources énergétiques

Les ressources énergétiques sont un enjeu crucial du XXI^e siècle. Afin d'encourager la transition énergétique et de réduire la consommation des ressources fossiles, la commune favorise l'évolution du bâti pour améliorer les performances énergétiques et soutient les formes urbaines qui économisent l'énergie naturellement. Des formes architecturales innovantes pourront être autorisées dans ces conditions, ainsi que l'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable, dès lors que ceux-ci ne nuisent pas à la qualité globale du bourg.

1.3.4 Eviter l'exposition de la population aux différents risques

Le diagnostic territorial a permis de mettre en évidence plusieurs risques, naturels et technologiques, présents sur le territoire. Les élus de Sury-aux-Bois, soucieux de la qualité globale du cadre de vie, ont ainsi mis en avant certains de ces risques, dans l'objectif de définir des outils réglementaires adaptés pour ne pas renforcer l'exposition des biens et des personnes. Ont notamment été pris en considération les risques liés à la présence d'argiles dans les sols, mais également d'ICPE et d'une route classée à grande circulation (RD 2060).

1.4 RENFORCER L'OFFRE EN EQUIPEMENTS ET MOBILITES

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

L'offre en équipements est relativement restreinte sur la commune de Sury-aux-Bois. Pour autant, les équipements présents, et notamment l'école, participent à l'attractivité et au dynamisme de la commune. Ainsi, l'adaptation de ces équipements aux besoins de la population actuelle et future est nécessaire, pour garantir un cadre de vie agréable. Dans cette logique, la commune a également mis en avant le projet de pôle santé (au sein d'un bâtiment déjà existant) qui est en cours de développement, qui prendra place au cœur du bourg, et qui permettra à termes d'accueillir des professions médicales et paramédicales, afin d'assurer une offre de santé de proximité aux habitants, dans une région géographique particulièrement concernée par le désert médical.

L'accès aux réseaux numériques est de plus en plus indispensable et devient un des critères pour l'installation de ménages sur un territoire, autant que pour celle d'entreprises. La commune a conscience de l'importance et des enjeux que représentent les réseaux numériques. Ainsi, le PADD exprime sa volonté de soutenir toute initiative du Conseil Départemental du Loiret, compétente en matière de développement numérique.

1.4.2 Favoriser le développement de la mobilité douce

La commune de Sury-aux-Bois souhaite encourager le développement des mobilités douces, afin de réduire la dépendance accrue à la voiture individuelle, mais aussi d'offrir de nouvelles possibilités de découvrir son territoire. L'objectif de renforcer l'offre en transports collectifs vient répondre à un besoin nécessaire, notamment pour les personnes âgées, mais ne relève pas de la seule compétence de la commune ; l'action de la Région Centre Val de Loire, compétente en la matière, sera nécessaire.

Par ailleurs, le contexte naturel et la présence de certaines aménités, telles que le Canal d'Orléans, sont des prétextes au développement de ces mobilités. Cependant, en milieu urbain, des aménagements devront être prévus, telles des coupures entre les différents secteurs aménagés ainsi qu'en direction des équipements publics, tels que l'école. Ces aménagements devront permettre de réduire la dépendance à la voiture individuelle pour les déplacements quotidiens. Ces objectifs seront également renforcés par le Schéma Directeur des Mobilités Actives défini à l'échelle de la Communauté de Communes des Loges.

1.4.3 Réduire les contraintes liées aux déplacements automobiles

Le caractère rural de la commune de Sury-aux-Bois contraint les ménages à accorder une place conséquente à la voiture individuelle, comme mode de déplacement principal. Ainsi la commune souhaite :

- Veiller à ce que les futurs projets de logements offrent des espaces de stationnement en cohérence avec leurs besoins, dans une perspective de limiter l'occupation de l'espace public.
- Ne pas renforcer l'exposition des habitants aux nuisances qui sont causées par les axes routiers, notamment par les deux routes classées « routes à grande circulation », à savoir la RD 948 et la RD 2060. Ainsi, au niveau de ces axes, et à l'intérieur d'une bande de 75 mètres qui s'applique de part et d'autre de l'axe de la voie, les possibilités de construction seront limitées (conformément à l'article L.111-6 du Code de l'Urbanisme) ;
- Envisager la création d'une aire de covoiturage, en collaboration avec le Département du Loiret et dans le cadre global du Schéma des mobilités du département, au regard de la position géographique stratégique tenue par la commune. En effet, étant située à mi-parcours entre Orléans et Montargis, et au croisement des RD 2060 et RD 948, le secteur du Pont Besniers semble favorable au développement d'un tel aménagement, qui permettrait de favoriser la mobilité partagée sur l'Est du Loiret.

1.5 VALORISER LES ACTIVITES ECONOMIQUES

1.5.1 Préserver l'activité agricole

► PERENNISER LES TERRES AGRICOLES ET LES SIEGES D'EXPLOITATION

Les espaces agricoles occupent une place relativement importante sur le territoire communal de Sury-aux-Bois. Malgré la perte de surfaces agricoles et la baisse du nombre d'exploitations au fil des années, la commune est soucieuse de la préservation de cette activité, qui participe autant au dynamisme économique du territoire, qu'à la structuration du paysage et de l'identité communale.

La commune souhaite donc développer des outils qui permettent de pérenniser les terres agricoles et soutenir les exploitants qui sont installés sur la commune et/ou qui exploitent des parcelles agricoles sur la commune. Parmi ces outils figurent la préservation des espaces agricoles face aux dynamiques constructives.

► ASSURER LA DIVERSIFICATION DE L'ACTIVITE AGRICOLE

L'activité agricole est en pleine mutation et se diversifie de plus en plus, pour permettre aux exploitations d'obtenir une certaine reconnaissance mais aussi d'améliorer leurs revenus. Ainsi, plusieurs formes de diversification se développent : vente en circuit court, promotion touristique, animations pédagogiques, etc.

La diversification de l'activité agricole est soutenue à Sury-aux-Bois, tant que la pérennité de cette dernière n'est pas remise en cause. A ce titre, les changements de destination seront autorisés de façon limitée, afin qu'ils ne viennent pas perturber le devenir de l'activité agricole. De la même façon, seront autorisées dans les zones accueillants les constructions agricoles, les constructions et installations nécessaires à la diversification de l'activité.

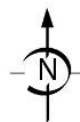
1.5.2 Maintenir les activités économiques présentes

Le tissu économique à Sury-aux-Bois, bien que réduit, participe toutefois au dynamisme de la commune. Ainsi, le PADD acte la volonté de maintenir ce tissu économique et artisanal, et tout particulièrement les commerces de proximité implantés dans le bourg. Cependant, la commune de Sury-aux-Bois ne figure pas parmi les pôles d'implantation privilégiée des activités économiques ; en conséquence, le développement économique de la commune devra être mesuré aux besoins de la population.

Les activités implantées hors du bourg pourront faire l'objet d'évolution ponctuelle, au regard des outils mis à disposition du PLU.

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

Le cadre naturel, forestier et agricole, ainsi que le bourg de Sury-aux-Bois sont des atouts majeurs pour le développement touristique. La commune souhaite valoriser ces atouts, de façon à renforcer sa renommée, à une échelle locale mais aussi plus vaste. A ce titre, le développement des hébergements touristiques et des activités touristiques sera permis, de façon à valoriser notamment le patrimoine naturel.



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
-  Renforcer l'offre de services

5 - Valoriser les activités économiques

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

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

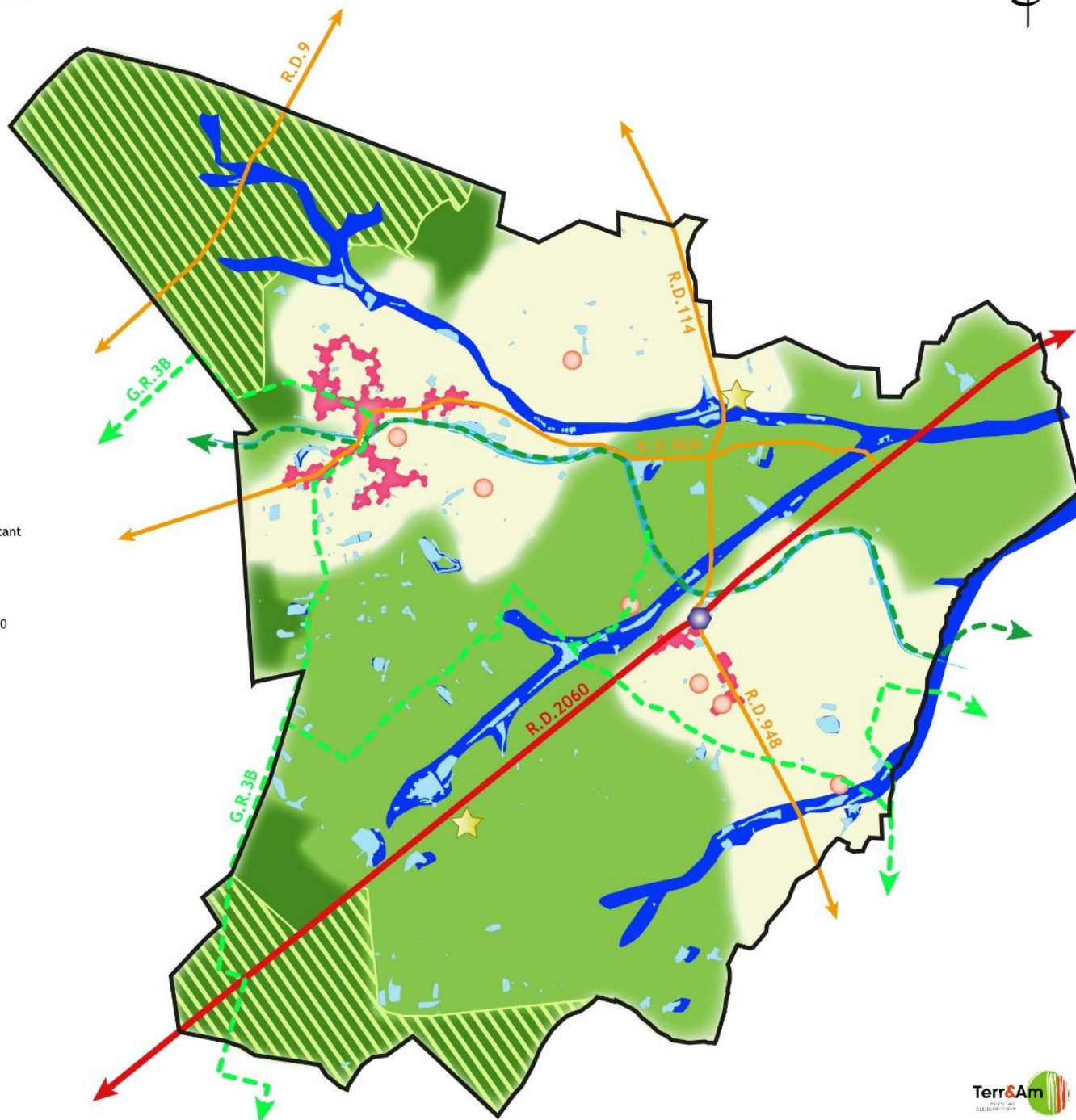
- Développer le tissu urbanisé en mobilisant le foncier disponible dans le tissu urbain existant (enveloppe urbaine existante)

4 - Renforcer l'offre en équipements et en mobilité

- Limiter l'exposition aux nuisances des routes départementales et notamment la R.D.2060 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



2 ANALYSE DE LA CONSOMMATION FONCIERE

2.1 ANALYSE DE LA CONSOMMATION DES ESPACES SUR LA PERIODE 2013-2022

Le rapport de présentation du PLU doit présenter « analyse la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des dix années précédant l'arrêt du projet de plan ou depuis la dernière révision du document d'urbanisme et la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis, en tenant compte des formes urbaines et architecturales. Il expose les dispositions qui favorisent la densification de ces espaces ainsi que la limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles ou forestiers. Il justifie les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain compris dans le projet d'aménagement et de développement durables au regard des objectifs de consommation de l'espace fixés, le cas échéant, par le schéma de cohérence territoriale et au regard des dynamiques économiques et démographiques. »

Au cours des 10 années qui composent la période 2013-2022, 1.6 ha ont été consommés sur la territoire communal de Sury-aux-Bois. Cette consommation est intégralement liée à des constructions à usage d'habitat qui ont été réalisées sur le territoire. Ces constructions ont été réalisées avant tout dans le bourg de la commune.

	Habitat	Equipement	Activité
Nombre de permis de construire accordés	10 PC	0 PC	0 PC
Superficie consommée	1.6 ha	0 ha	0 ha
	1.6 ha		

2.2 CONSOMMATION FONCIERE PREVISIBLE

2.2.1 La consommation foncière prévisionnelle à horizon 2032

La commune de Sury-aux-Bois, dans son projet de développement, dégage un potentiel constructible d'environ 9.1 ha, toutes destinations confondues.

Habitat	Equipements	Activités
2.7 ha	0 ha	6.4 ha

► METHODOLOGIE APPLIQUEE

Ce bilan des surfaces disponibles a été établi suite à la réalisation d'une étude de densification, avec le respect de la méthodologie suivante :

- Dans un premier temps, les espaces « vides » localisés au sein de l'enveloppe urbaine actuelle définie par le SCoT ont été recensés. Ces espaces sont ceux qui doivent être en priorité urbanisés, avec d'une part les dents creuses qui correspondent à des espaces non-bâties compris entre 200 m² et 1 ha, et d'autre part des cœurs d'îlot qui correspondent à des espaces non-bâties de plus de 1 ha.

- L'identification du potentiel s'est effectuée uniquement dans le bourg de Sury-aux-Bois, et sur les secteurs de projets retenus (STECAL en zones A et N), dans la mesure où, pour répondre aux objectifs du SCoT, la densification des hameaux n'est pas poursuivie.
- Les dents creuses présentant des enjeux, notamment du point de vue environnemental, ont été exclues de la comptabilisation, et des outils règlementaires ont été mis en place (éléments de paysage à conserver, secteurs de jardin, etc.).

► SURFACES A DESTINATION D'HABITAT

L'ensemble du potentiel pour les constructions à destination d'habitat est repéré au sein de l'enveloppe urbaine existante du bourg de Sury-aux-Bois. Ainsi la consommation « habitat » est réalisée intégralement en densification.

L'identification des 2.7 ha disponibles prend en compte les points suivants :

Depuis le 12 mars 2020, date d'approbation du SCoT du PETR Forêt d'Orléans Loire Sologne, des permis de construire pour des constructions neuves à usage d'habitat ont été accordés. Ces permis de construire ont engagé la consommation de 0.2 ha.

Une consommation de 0.2 ha est prise en compte en tant que « coups partis ».

Également, 2.5 ha ont été identifiés suite à un repérage fin et précis des « trous » disponibles dans l'enveloppe urbaine, en tenant compte notamment des enjeux environnementaux et urbains existants (ex : zone humide, couverture végétale importante, problématique d'accès, etc.). Pour rappel, d'après le SCoT, les secteurs identifiés en dents creuses sont des espaces compris entre 200 m² et moins de 1 ha, et qui sont inscrits au sein de l'enveloppe urbaine existante. L'aménagement de ces secteurs est primordial, dans une logique de densification.

Sur ces espaces situés en dents creuses, un taux de rétention de 25% s'applique : ce taux est lié aux éventuelles parcelles en dents creuses qui ne seraient pas construites ou aménagées, pour des raisons propres à leurs propriétaires ; en effet, la mobilisation des espaces en densification relève essentiellement de dynamique des propriétaires. Après application de ce taux de rétention, la superficie potentielle identifiée en dents creuses est portée à environ 1.9 ha.

On considère que 1.9 ha seront réellement consommés, sur la durée d'application du PLU, au sein de l'enveloppe urbaine existante par le SCoT. Cette enveloppe permettra de couvrir le besoin en logements préalablement identifié.

A noter que dans le cadre de ce PLU, aucun secteur en extension n'a été identifié pour l'accueil de nouveaux logements, dans la mesure où le besoin en logements calculé à horizon 2032 peut être intégralement satisfait au sein de l'enveloppe urbaine, en densification.

Aucune consommation à usage d'habitat en extension n'est identifiée.

► SURFACES A DESTINATION D'EQUIPEMENTS

Dans le cadre du PLU révisé de Sury-aux-Bois, aucun potentiel pour des constructions à usage d'équipements publics n'a été identifié, dans la mesure où aucun projet spécifique n'est pour le moment envisagé en la matière. Le PADD affiche un projet de pôle de santé qui s'effectue au sein d'un bâtiment déjà présent sur la commune ; cela n'entraîne donc pas de consommation d'espace. L'objectif pour la commune est de maintenir les équipements présents, ou de profiter d'espaces déjà aménagés pour développer son offre existante.

Aucune consommation à usage d'équipement n'est identifiée.

► SURFACES A DESTINATION D'ACTIVITES

Le potentiel correspondant à la consommation « activité », sur la commune de Sury-aux-Bois est intégralement lié aux projets développés sur le territoire, au sein des Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limités (STECAL). Il s'agit donc de projets envisagés dans des secteurs naturels, agricoles et/ou forestiers. Ces projets s'appuient soit sur des activités existantes, soit sur des activités à venir, et relèvent pour la majeure partie d'une volonté des porteurs de projets de développer l'offre d'hébergements touristiques sur la commune, en profitant du cadre naturel remarquable de Sury-aux-Bois. Cette volonté est d'ailleurs poursuivie par les élus eux-mêmes de Sury-aux-Bois.

Ainsi, le potentiel foncier fait apparaître une consommation prévisible de 6.4 ha à horizon 2032, pour les constructions à usage d'activité. Ce chiffre peut toutefois être nuancé dans la mesure où l'ensemble des secteurs identifiés ne sera pas intégralement consommé car :

- Des règles spécifiques en matière d'emprise au sol s'appliquent sur ces secteurs, restreignant *de facto* le nombre et la superficie des constructions admises ;
- Des aménagements connexes types VRD seront nécessaires. En appliquant ainsi un taux de VRD de l'ordre de 30%, la consommation à usage d'activité est estimée à 4.5 ha.

A noter également que les parcelles déjà bâties ne sont pas compatibles dans ce potentiel. Seules les parcelles libres de toute construction sont prises en compte dans ces calculs.

Il s'agit donc d'une consommation à usage d'activité isolée, qui ne s'inscrit pas dans le cadre de zones d'activité. A ce titre, aucune consommation à usage d'activité n'est retirée de l'enveloppe attribuée par le SCoT en la matière.

Pour permettre la réalisation des projets économiques envisagés sur la commune, un potentiel de 4.5 ha, taux VRD appliqué, est retenu.

Localisation du potentiel constructible

Bourg - Partie Nord



Légende :

 Zones du PLU qui génèrent du potentiel

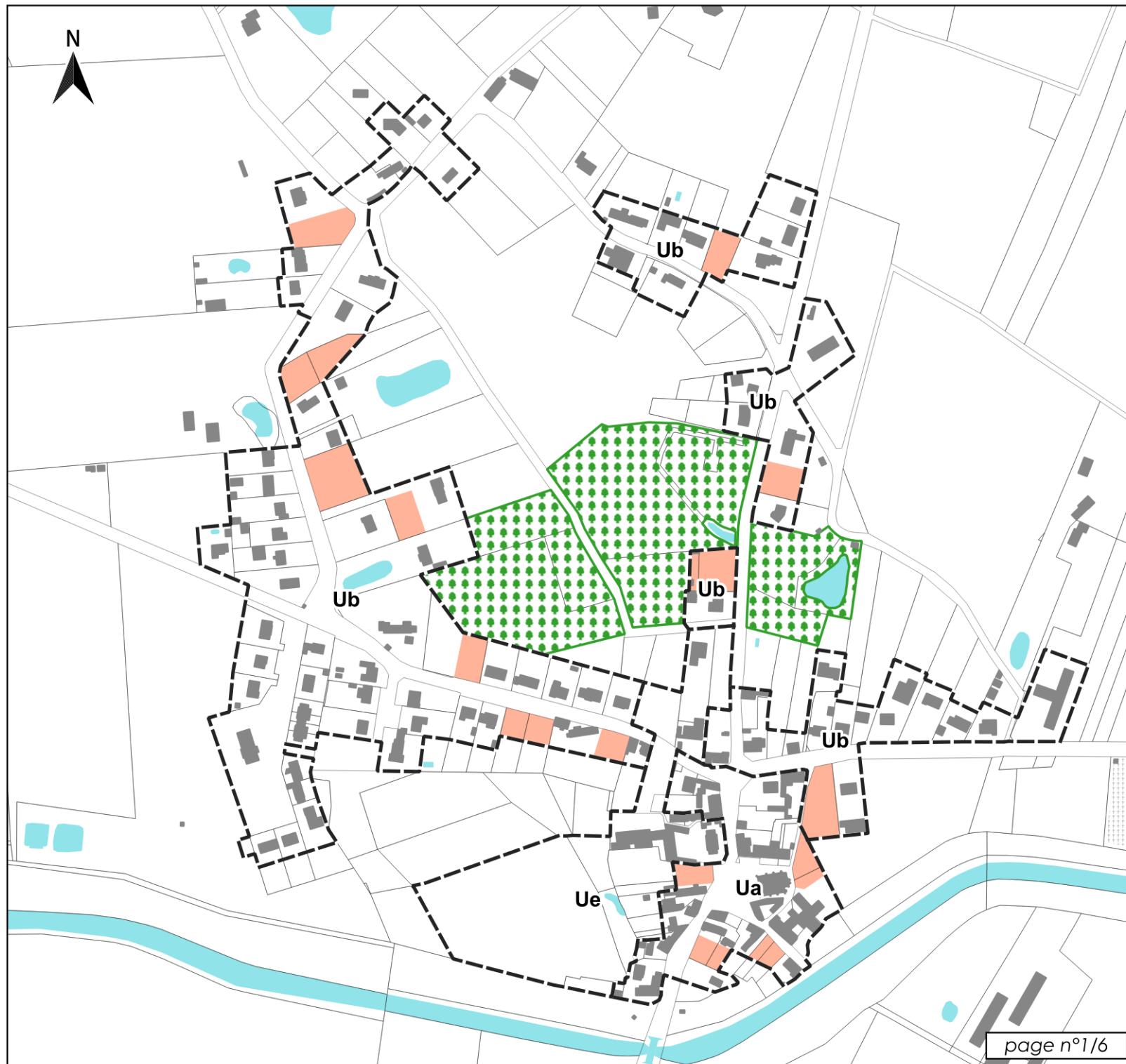
 Espaces boisés classés

Détails du potentiel constructible :

 Habitat

 Activités

0 50 100 m



Localisation du potentiel constructible

Bourg - Partie Sud



Légende :

 Zones du PLU qui génèrent du potentiel

 Espaces boisés classés

Détails du potentiel constructible :

 Habitat

 Activités

0 50 100 m



Localisation du potentiel constructible

La Folie



Légende :

 Zones du PLU qui génèrent du potentiel

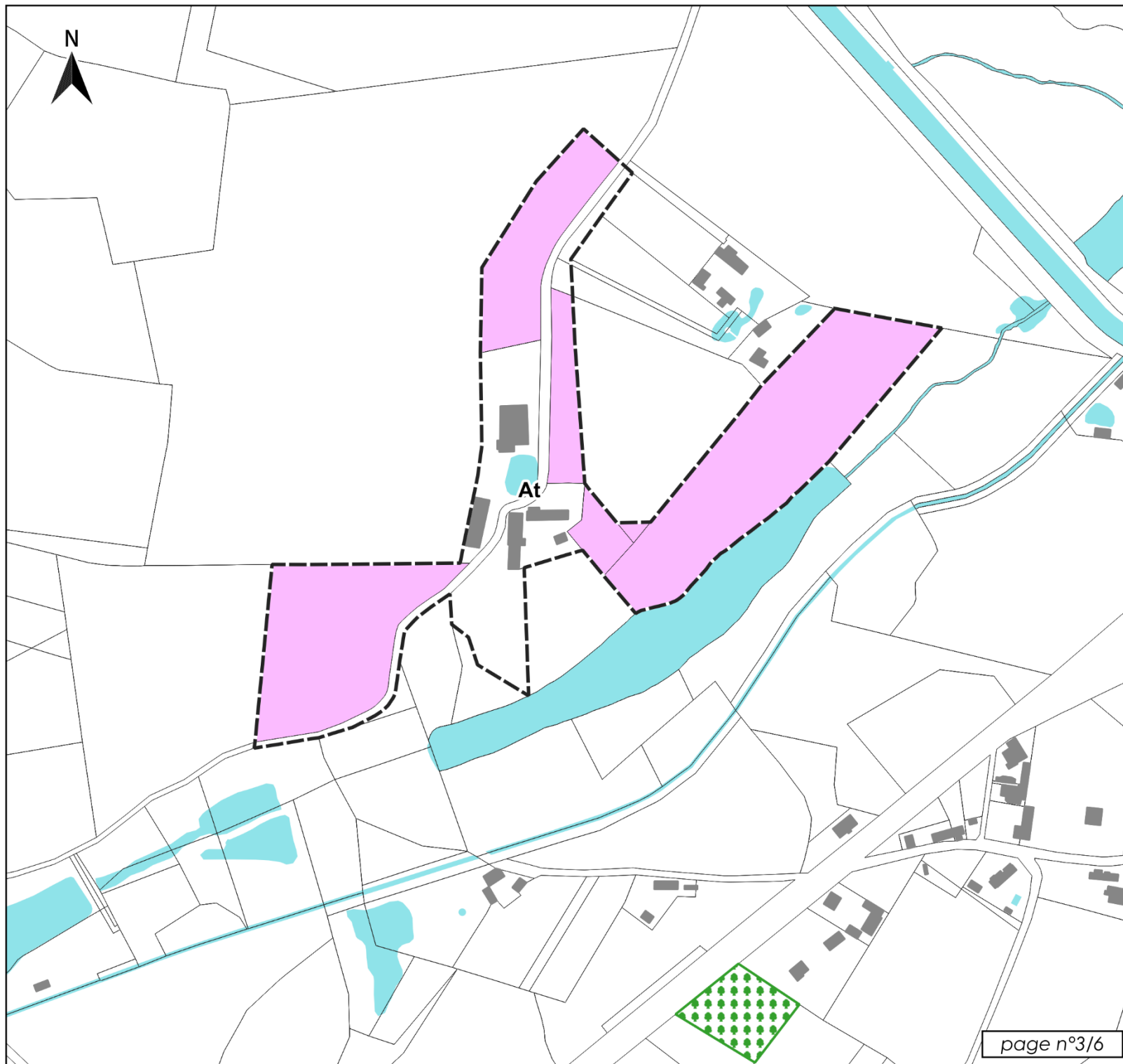
 Espaces boisés classés

Détails du potentiel constructible :

 Habitat

 Activités

0 50 100 m



Localisation du potentiel constructible

La Sauvageonne



Légende :

 Zones du PLU qui génèrent du potentiel

 Espaces boisés classés

Détails du potentiel constructible :

 Habitat

 Activités

0 50 100 m



Localisation du potentiel constructible

La Toisième



Légende :

 Zones du PLU qui génèrent du potentiel

 Espaces boisés classés

Détails du potentiel constructible :

 Habitat

 Activités

0 50 100 m



Localisation du potentiel constructible

les Germain



Légende :

 Zones du PLU qui génèrent du potentiel

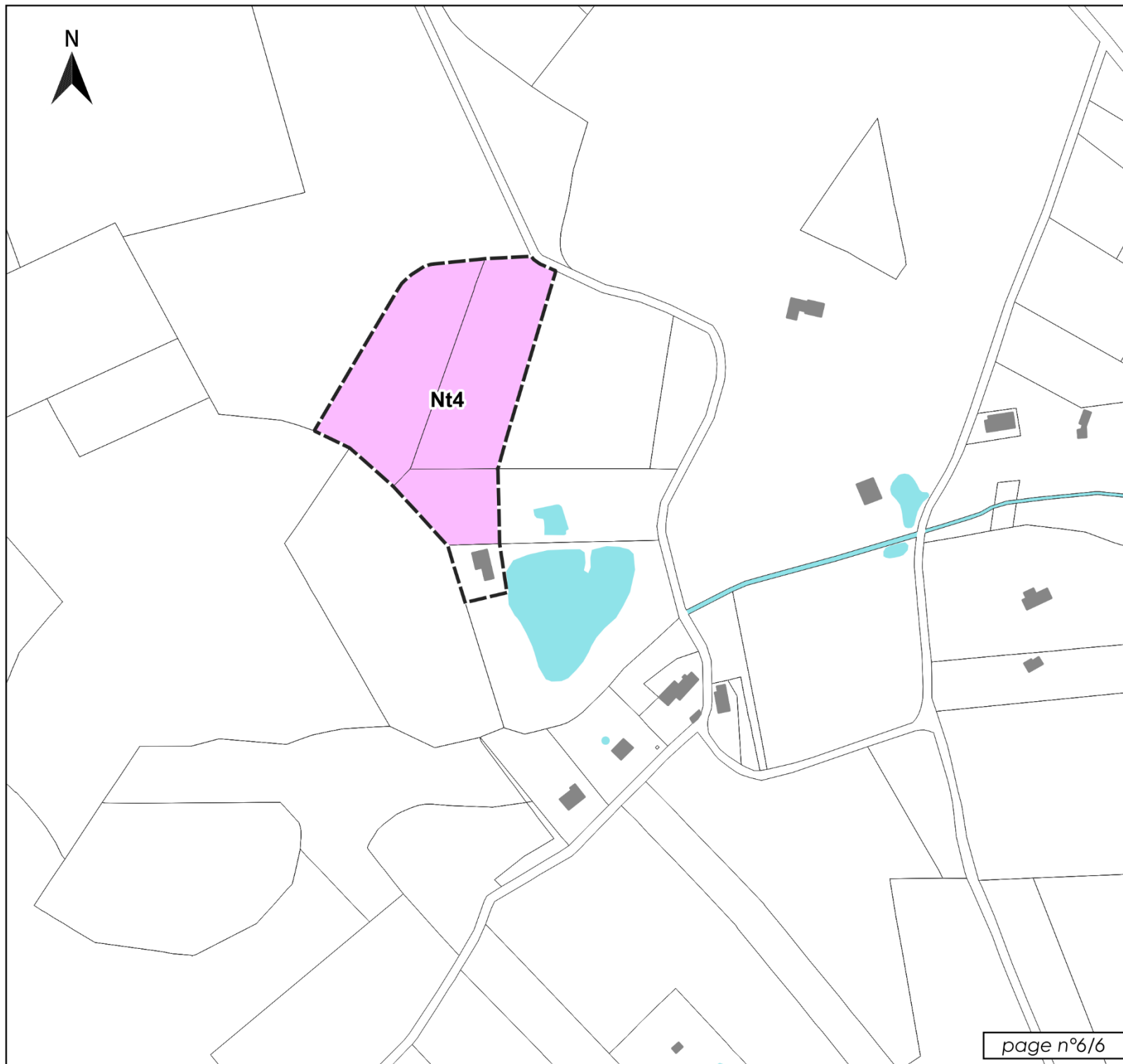
 Espaces boisés classés

Détails du potentiel constructible :

 Habitat

 Activités

0 50 100 m



2.2.2 Réduction de la consommation foncière au titre de la Loi Climat et Résilience

La Loi Climat et Résilience engage un objectif de réduction de la consommation foncière, et plus précisément un Zéro Artificialisation Nette (ZAN), à horizon 2050. Le PLU de Sury-aux-Bois n'est pas défini pour cette période lointaine, pour autant, il s'étend sur la période dite « intermédiaire » de la Loi Climat et Résilience, à savoir 2021-2031. Sur cette période, la loi prévoit une réduction de 50% de la consommation foncière constatée sur la période de référence (2011-2021).

Consommation foncière sur la période de référence ¹
- D'après l'analyse des permis de construire accordés : 3.9 ha, dont 3.1 ha pour l'habitat - D'après les fichiers foncier (analyse CEREMA) : 46 ha
Objectif de réduction de la consommation foncière (- 50%) à horizon 2031
3.9 ha ÷ 2 = 2 ha OU 46 ha ÷ 2 = 23 ha
Réduction de la consommation foncière effective dans le cadre de la révision du PLU
La consommation foncière estimée à horizon 2032 dans le cadre du présent PLU de Sury-aux-Bois est de 8.9 ha (déduction faite des 0.2 ha déjà consommés depuis 2020). En retenant la méthode de calcul du CEREMA pour tirer le bilan de la consommation foncière, le PLU respecte les objectifs de réduction fixés à horizon 2031.

2.2.3 Types d'espaces potentiellement consommés

► NATURE DES ESPACES CONSOMMES

Le territoire communal de Sury-aux-Bois se caractérise par la présence de nombreux espaces naturels et forestiers, liés à la présence de la Forêt d'Orléans qui occupe une large partie de la commune. Cette couverture végétale n'empêche toutefois pas la présence d'espaces agricoles qui sont disséminés aléatoirement sur le territoire. D'où la consommation foncière suivante, par types d'espaces :

	Espaces agricoles	Espaces naturels	Espaces forestiers	TOTAL
Habitat	0.3 ha	2.2 ha	0 ha	2.5 ha
Activité	4.5 ha	0.4 ha	1.5 ha	6.4 ha
TOTAL	4.8 ha	2.6 ha	1.5 ha	8.9 ha

¹ La différence de superficie observée et calculée pour la période de référence vient de la méthodologie appliquée :

- Dans le cadre du calcul à partir des fichiers fonciers, effectué par le CEREMA, l'intégralité des parcelles concernées par une construction est prise en compte,
- Tandis que dans le cadre du calcul plus précis, à partir des permis de construire accordés, la consommation est plus fine et ne prend pas en compte, dans le cadre de grandes parcelles notamment, l'intégralité de l'unité foncière.

Ainsi, toute nature de sol confondue, le projet communal de Sury-aux-Bois consommera au maximum 8.9 ha² d'espaces naturels, agricoles et forestiers. Cela représente environ 0.2% du territoire communal.

► EFFETS SUR LES TERRES AGRICOLES

Le PLU révisé engage la consommation de 4.8 ha d'espaces agricoles. L'ensemble de ces espaces est à ce jour inscrit à la PAC (cf. registre parcellaire graphique). Cette consommation d'espaces agricole se concentre essentiellement sur le secteur dit de « La Folie ». La consommation d'espaces agricoles pour l'habitat est relativement restreinte (seulement 0.3 ha), compte tenu de l'absence de zone AU en extension du bourg.

► EFFETS SUR LES ESPACES NATURELS

Il est estimé de 2.6 ha d'espaces naturels soient consommés dans le cadre de ce PLU. Cette consommation d'espaces naturels ne remet pas en cause les grands ensembles paysagers, ni les continuités écologiques présentes sur le territoire. Les projets qui engendrent cette consommation sont généralement localisés sur des espaces déjà en partie bâtis. Par ailleurs, la consommation d'espaces naturels identifiée dans le bourg de Sury-aux-Bois correspond à des parcelles laissées à l'état naturel dans un contexte plus urbain, c'est-à-dire des fonds de lots, des jardins ou encore des parcelles vacantes.

► EFFETS SUR LES ESPACES FORESTIERS

La consommation d'espaces forestiers, dans le cadre de ce PLU, est estimée à 1.5 ha. Cette consommation est intégralement associée à des projets économiques envisagés sur des secteurs isolés et boisés (seul site concerné : « Les Germaines »). Toutefois cette consommation ne concerne pas des espaces compris au sein du site Natura 2000 « Forêt d'Orléans ».

² A noter, une consommation totale de 8.9 ha à venir est retenue à horizon 2032, et ne tient pas compte des 0.2 ha déjà consommés depuis l'approbation du SCoT.



Légende :

 Zones du PLU qui génèrent du potentiel

 Espaces boisés classés

Nature des espaces :

 Espaces agricoles consommés

 Espaces forestiers consommés

 Espaces naturels consommés

 Espaces PAC consommés

0 50 100 m



Bourg - Partie Sud



 Zones du PLU qui génèrent du potentiel



Espaces boisés classés

■ Espaces agricoles consommés

 Espaces forestiers consommés

 Espaces naturels consommés

 Espaces PAC consommés

0 50 100 m





Légende :

 Zones du PLU qui génèrent du potentiel

 Espaces boisés classés

Nature des espaces :

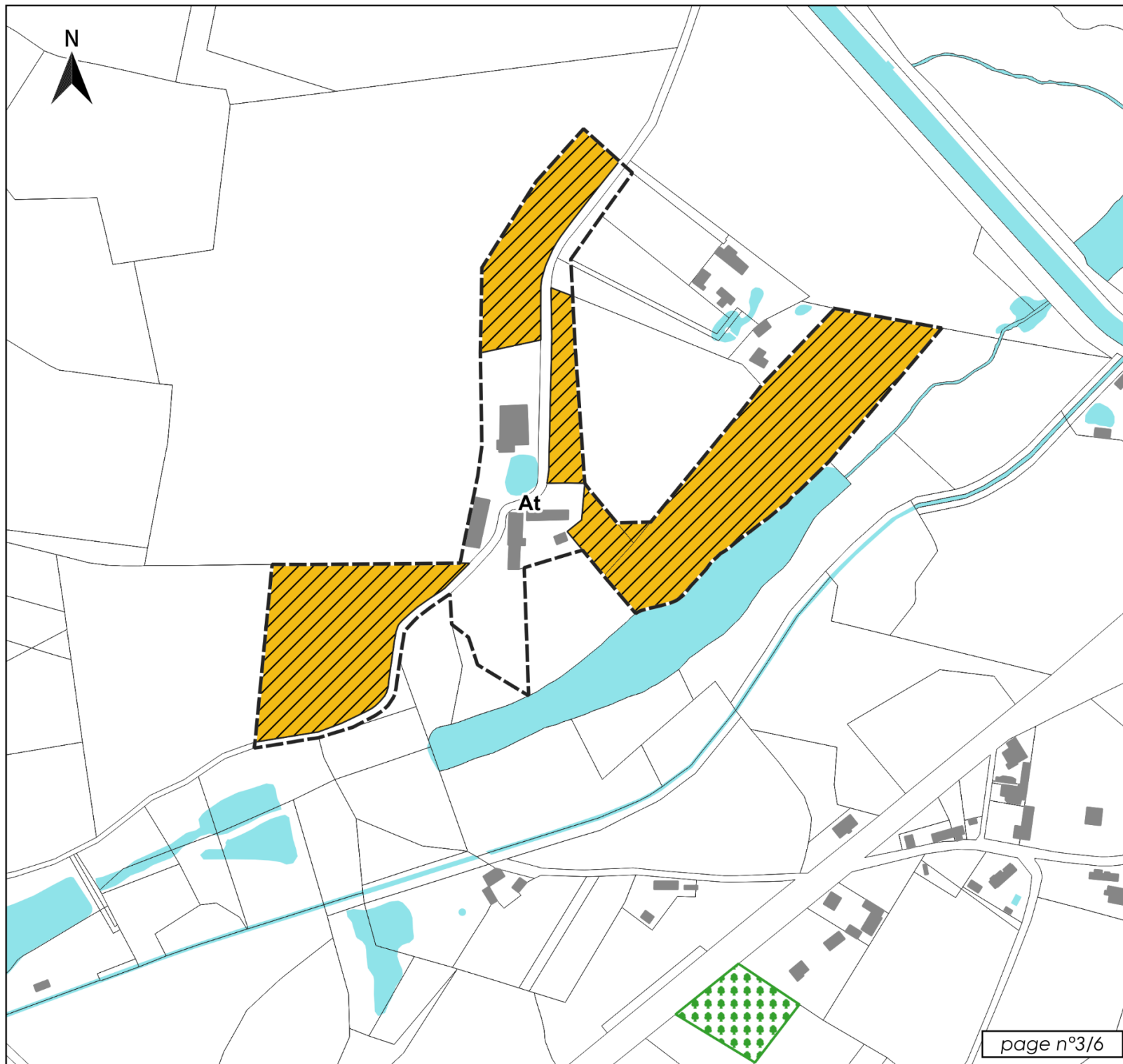
 Espaces agricoles consommés

 Espaces forestiers consommés

 Espaces naturels consommés

 Espaces PAC consommés

0 50 100 m



Consommation des espaces naturels,
agricoles et forestiers

La Sauvageonne



Légende :

 Zones du PLU qui génèrent du potentiel

 Espaces boisés classés

Nature des espaces :

 Espaces agricoles consommés

 Espaces forestiers consommés

 Espaces naturels consommés

 Espaces PAC consommés

0 50 100 m





Légende :

 Zones du PLU qui génèrent du potentiel

 Espaces boisés classés

Nature des espaces :

 Espaces agricoles consommés

 Espaces forestiers consommés

 Espaces naturels consommés

 Espaces PAC consommés

0 50 100 m





Légende :

 Zones du PLU qui génèrent du potentiel

 Espaces boisés classés

Nature des espaces :

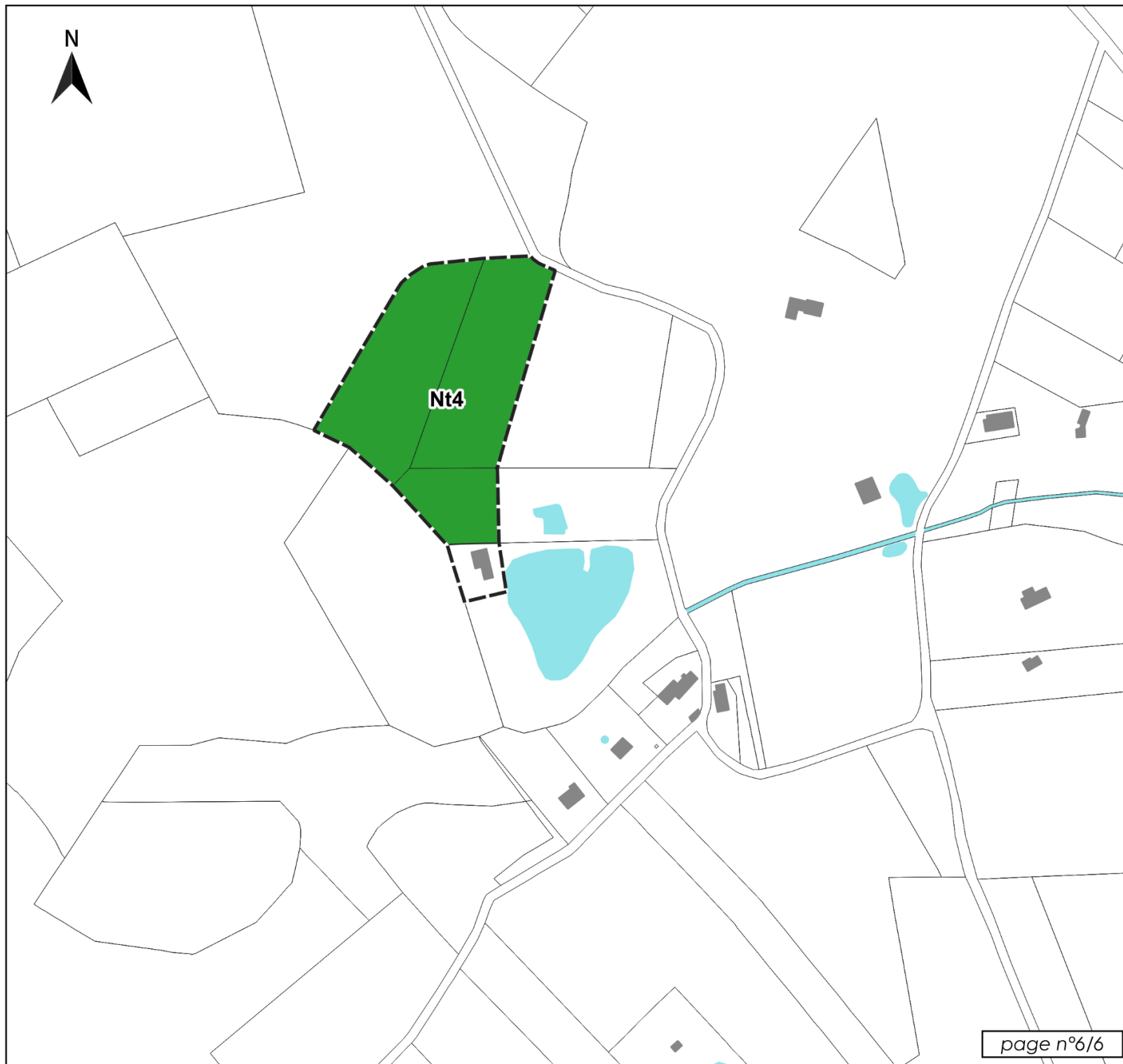
 Espaces agricoles consommés

 Espaces forestiers consommés

 Espaces naturels consommés

 Espaces PAC consommés

0 50 100 m



3 CHOIX RETENUS POUR LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

D'une façon générale, les Orientations d'Aménagement et de Programmation sectorielles ont pour objectif majeur de mettre en relation les aménagements futurs avec leur environnement.

3.1 ECHEANCIER PREVISIONNEL D'OUVERTURE A L'URBANISATION DES ZONES

L'article L.151-6-1 du Code de l'Urbanisme précise que « Les orientations d'aménagement et de programmation définissent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, un échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de réalisation des équipements correspond à chacune d'elles, le cas échéant ».

Sur la commune de Sury-aux-Bois, aucune nouvelle zone à urbaniser (AU) n'est identifiée, pour autant, plusieurs secteurs de développement sont définis pour des projets d'hébergements touristiques en zones agricoles et naturelles. Ces projets font l'objet de STECAL. En conséquence, la commune a décidé de mettre en œuvre un échéancier prévisionnel, afin d'étaler sur la durée d'application du PLU les différents projets envisagés.

A travers cet outil, la commune s'assure ainsi d'un étalement global de la consommation foncière et un échelonnement des différents projets touristiques. La définition de l'échéancier de réalisation des nouveaux hébergements a été effectué après rencontre entre la commune et les différents porteurs de projets.

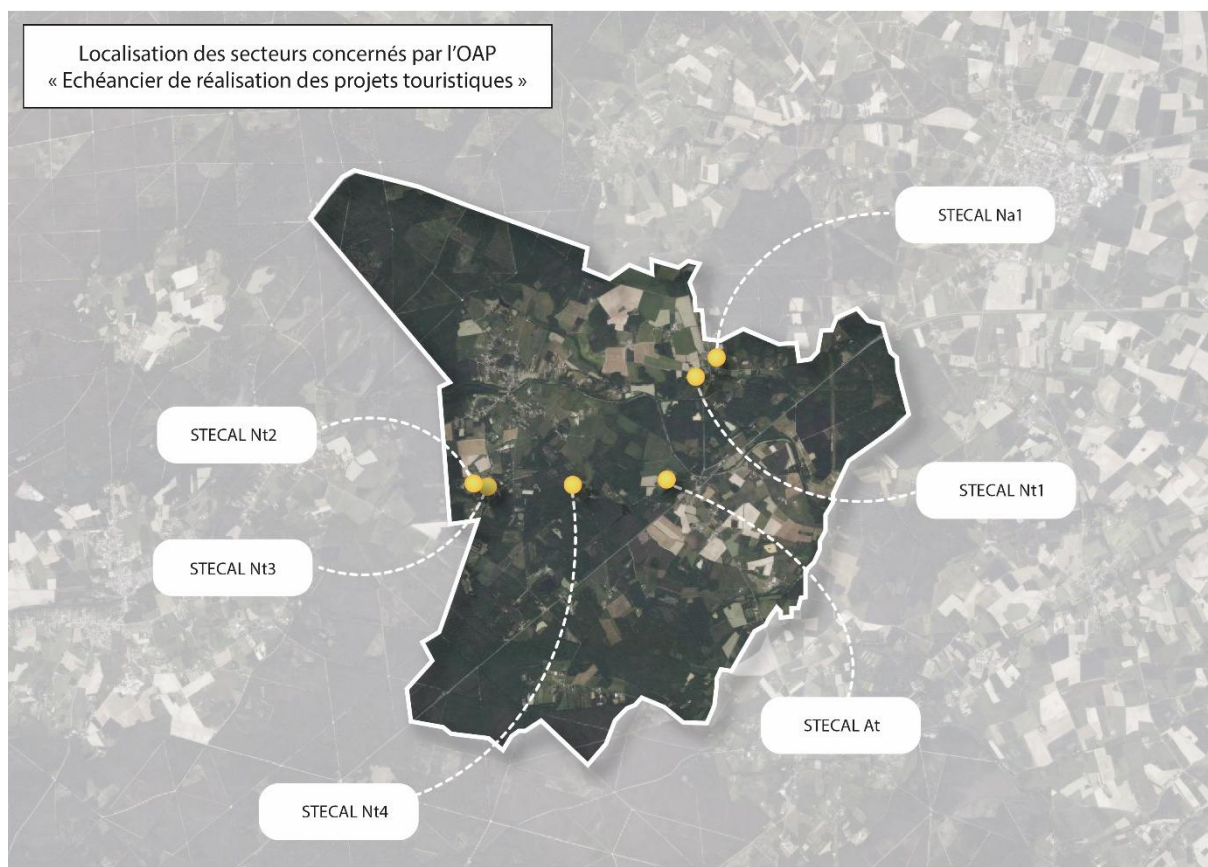


Figure 1 - Carte de localisation des STECAL concernés par l'échéancier

	Nombre de nouveaux hébergements envisagés	Echéance
STECAL Na	20	Court terme
STECAL Nt1	10	Court terme
STECAL Nt2	3	Moyen terme
STECAL Nt3	1	Court terme
STECAL Nt4	14	Court terme
STECAL At	19	Long terme
TOTAL	67	-

3.2 OAP THEMATIQUES

Le PLU de Sury-aux-Bois comporte deux OAP thématiques :

- OAP thématique « Trame Verte et Bleue »
- OAP thématique « Densification ».

Les réponses apportées par ces OAP aux objectifs du PADD sont détaillées en suivant.

3.2.1 OAP Trame Verte et Bleue

Cette OAP vient répondre, en particulier, à l'axe n°1 du PADD « Protéger les milieux naturels et les corridors écologiques liés à la présence de la Forêt d'Orléans ».

► OBJECTIF N°1 : PRÉSERVER LES ESPACES BOISÉS ET LES CORRIDORS ÉCOLOGIQUES ASSOCIÉS

Cet objectif comprend plusieurs orientations :

- Sauvegarde des périmètres environnementaux d'exception
- Prise en considération des milieux et lisières boisés
- Réduire l'impact des éléments fragmentant sur les continuités écologiques

Ces orientations permettent de valoriser les milieux boisés qui couvrent une large partie du territoire communal de Sury-aux-Bois. Qu'ils soient ou non compris au sein des périmètres Natura 2000 ou ZNIEFF, ils constituent des réservoirs de biodiversité de qualité, abritant une faune et une flore d'exception. Le choix a ainsi été fait de soustraire ces espaces de l'urbanisation et de veiller à la bonne circulation des espèces, via différentes mesures : retrait des constructions vis-à-vis des lisières boisées, édification de clôtures perméables au passage de la faune, etc. Ces choix réglementaires se retrouvent également au sein du règlement écrit et du zonage.

► OBJECTIF N°2 : MAINTENIR LES MILIEUX PRAIRIAUX

Cet objectif comprend plusieurs orientations :

- Renforcement des continuités écologiques identifiées au SCOT
- Maintien des haies et alignements d'arbres

Les milieux boisés ne sont pas les seuls réservoirs de biodiversité présents sur la commune. Les milieux ouverts et prairiaux viennent compléter cette mosaïque, et se caractérisent comme des secteurs favorables à la circulation des espèces via les corridors écologiques qu'ils accueillent. À ce titre, les orientations applicables encouragent la préservation, voire la restauration de ces continuités écologiques, nécessaires à la circulation de la faune et de la flore. Les haies et alignements d'arbres font ainsi l'objet d'une identification.

► OBJECTIF N°3 : PROTÉGER LES ZONES HUMIDES ET LES MILIEUX AQUATIQUES CONSTITUTIFS DE LA TRAME BLEUE

Cet objectif comprend plusieurs orientations

- Préservation des zones humides, des mares et des plans d'eau
- Restauration des berges et plantation des ripisylves
- Implantation des constructions par rapport aux cours d'eau et ripisylves

La commune de Sury-aux-Bois accueille de nombreux éléments constitutifs de la trame bleue : cours d'eau, plans d'eau, zones humides, etc. Ces espaces se caractérisent par une biodiversité exceptionnelle qu'il s'agit de préserver. Les mesures mises en place au sein de cet objectif permettent ainsi de valoriser et préserver ces milieux, mais aussi d'assurer leur restauration au besoin.

► OBJECTIF N°4 : PRÉSERVER LA TRAME VERTE PRÉSENTE AU SEIN DES SECTEURS BÂTIS

Cet objectif comprend plusieurs orientations :

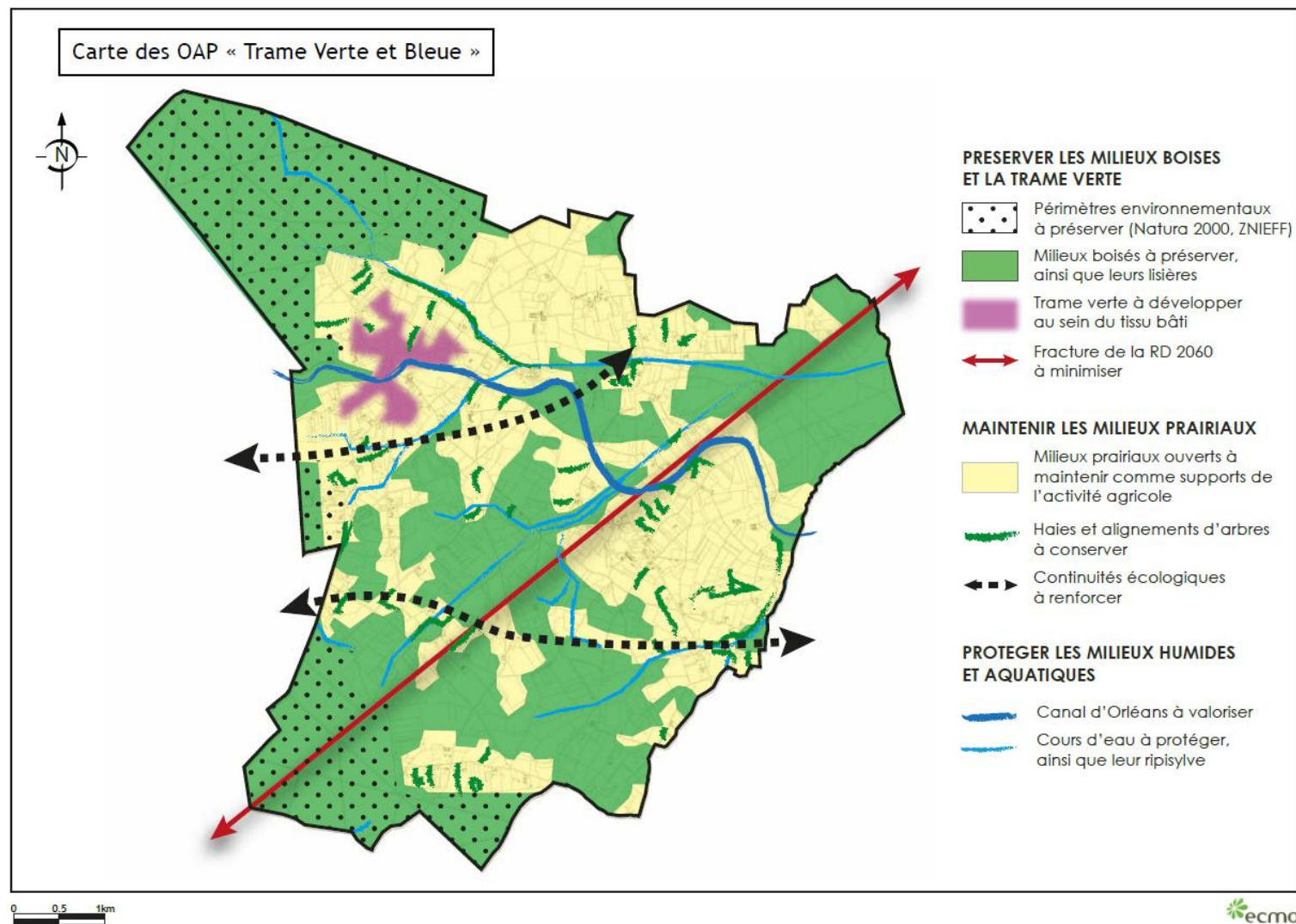
- Encouragement au développement de la trame verte en milieux bâtis
- Maintien du sol naturel
- Infiltration des eaux pluviales à la parcelle en priorité

La trame verte à Sury-aux-Bois se retrouve également au sein des espaces bâtis, et notamment dans le bourg de la commune. Les mesures édictées au sein de cet objectif visent ainsi à éviter

une rupture entre les milieux naturels environnants et les espaces bâtis ; le maintien d'espaces de nature au cœur du bourg est ainsi nécessaire pour la survie des espèces présentes mais aussi leur circulation. Par ailleurs, ces mesures favorisent la conservation d'un cadre de vie agréable mais également des caractéristiques de la commune. Ces mesures se retrouvent également au sein du règlement écrit.

► **OBJECTIF N°5 : INTEGRER DE FAÇON OPTIMALE LES CONSTRUCTIONS EN SECTEURS AGRICOLES ET NATURELS**

Cet objectif doit permettre d'encadrer l'édification des nouvelles constructions admises en zones A et N (cf. articles 1 et 2 du règlement écrit de chacune de ces zones). Il est ainsi recommandé de procéder à un regroupement architectural pour éviter le mitage urbain et l'atteinte aux réservoirs de biodiversité et corridors écologiques.



3.2.2 OAP « Construire en secteurs déjà urbanisés »

Cette OAP ne s'applique qu'aux zones urbaines constructibles, c'est-à-dire Ua et Ub du zonage. Elle répond à plusieurs objectifs du PADD :

- Au sein de l'axe n°2 : Favoriser un développement urbain en densification plutôt qu'en extension
- Au sein de l'axe n°3 : Conserver l'identité territoriale, ainsi que Rationaliser et repenser l'utilisation des ressources énergétiques.

► OBJECTIF N°1 : POURSUIVRE LA DENSITE DEJA OBSERVEE

Cet objectif comprend plusieurs orientations :

- Favoriser la densité par la production de petits logements
- Prise en compte du tissu urbain existant

Le SCoT demande le respect d'une densité de 10 logements par hectare dans le cas de Sury-aux-Bois ; cette densité correspond plus ou moins à celle qui s'applique et s'observe déjà sur le territoire. En raison de l'absence de secteurs en extension sur le territoire, il est souhaité poursuivre l'application de cette densité au sein des espaces constructibles identifiés dans le bourg. Toutefois, en raison du manque de petits logements sur le territoire, il demandé de poursuivre la densification des grandes dents creuses et espaces divisibles (plus de 1000 m²) par la construction de petits logements (moins de 3 pièces). Il s'agit ainsi de diversification le parc de logements et de répondre aux besoins exprimés en la matière.

► OBJECTIF N°2 : INTEGRER DE FAÇON OPTIMALE LES NOUVELLES CONSTRUCTIONS AU SEIN DU TISSU URBAIN EXISTANT

Cet objectif comprend plusieurs orientations :

- Respect de la topographie
- Mutualisation des accès

Les mesures mises en œuvre au sein de cet objectif permettent à la fois de favoriser une utilisation rationnée de l'espace (avec la mutualisation des accès par exemple), mais aussi un respect global de l'environnement au sein duquel s'insèrent les nouvelles constructions.

3.3 OAP SECTORIELLES

L'ensemble des OAP sectorielles de Sury-aux-Bois s'appliquent sur des secteurs situés en dehors des zones urbaines. Ainsi, de façon générale, ces OAP doivent permettre une intégration optimale des futures constructions et des aménagements envisagés à l'environnement.

3.3.1 OAP « La Toisième »

Thématique	Prise en compte dans les OAP
Déplacements	Le principe de desserte a été défini de façon à permettre d'une part le développement touristique du site, mais également à permettre la poursuite de l'activité existante. Ainsi, deux accès distincts ont été identifiés. Les espaces de stationnement devront être dimensionnés en fonction du besoin de l'activité, et l'entièreté des stationnement devra être effectuée au sein-même du site, de façon à ne pas impacter les espaces limitrophes, ni à perturber la circulation sur la RD114 (route de Nibelle).

Espaces végétalisés	Compte tenu de l'inscription du secteur au sein d'un environnement majoritairement naturel et forestier, des mesures s'appliquent afin de : - Maintenir les espaces naturels autant que possible - Gérer durablement les eaux pluviales D'une façon générale, la végétation présente au sein du secteur doit être autant que possible préservée. De la même façon, pour limiter l'impact sur les milieux naturels, les hébergements touristiques devront être installés sur des pilotis de faible emprise.
Programmation urbaine	Ce secteur est mixte : il accueille à la fois une activité existante (dressage animalier et tournages cinématographiques) et des hébergements touristiques. L'objectif, à travers les mesures mises en œuvre, est de favoriser la poursuite de ces deux activités, dans les limites du secteur actuel pour éviter l'atteinte aux milieux naturels et forestiers environnants. Au sein du périmètre de l'OAP, des espaces ont été identifiés pour l'accueil des nouvelles constructions, qu'il s'agisse des constructions à usage de bureaux ou des hébergements touristiques. La définition des secteurs retenus a été effectuée en fonction des résultats des prospections environnementales, qui ont mis en exergue la présence d'enjeux (zones humides, habitat Natura 2000, etc.).
Réseaux	L'installation d'un dispositif de traitement autonome des eaux usées devra être installé sur ce secteur qui n'est pas desservi par le réseau collectif de collecte des eaux usées.

3.3.2 OAP « La Folie »

Thématique	Prise en compte dans les OAP
Déplacements	La desserte du secteur devra être effectuée en s'appuyant sur le réseau viaire existant ; aucune nouvelle voie ne devra être créée. Les espaces de stationnement devront être dimensionnés en fonction du besoin de l'activité, et l'entièreté des stationnement devra être effectuée au sein-même du site. L'OAP demande le recours à des matériaux perméables pour favoriser l'infiltration des eaux pluviales sur le site.
Espaces végétalisés	Compte tenu de l'inscription du secteur au sein d'un environnement majoritairement naturel et agricole, des mesures s'appliquent afin de : - Maintenir les espaces naturels autant que possible - Gérer durablement les eaux pluviales D'une façon générale, la végétation présente au sein du secteur doit être autant que possible préservée. De la même façon, pour limiter l'impact sur les milieux naturels, les hébergements touristiques devront être installés sur des pilotis de faible emprise. Une attention particulière devra être portée à la Rabionne, dont les berges devront être préservées de toutes

	constructions, afin de sauvegarder la biodiversité associée à ce cours d'eau.
Programmation urbaine	Le développement de ce secteur doit permettre à la fois la reprise des bâtiments existants, ainsi que le développement de l'offre d'hébergements touristiques. Au sein du périmètre de l'OAP, des espaces ont été identifiés pour l'accueil des nouvelles constructions. La définition des secteurs retenus a été effectuée en fonction des résultats des prospections environnementales, qui ont mis en exergue la présence d'enjeux en particulier les zones humides identifiées.
Réseaux	L'installation d'un dispositif de traitement autonome des eaux usées devra être installé sur ce secteur qui n'est pas desservi par le réseau collectif de collecte des eaux usées.

3.3.3 OAP « La Cernière Ouest »

Thématique	Prise en compte dans les OAP
Déplacements	Aucun accès direct depuis la RD 114 ne sera permis pour des raisons de sécurité ; l'accès se fera via un chemin existant, d'ores et déjà connecté à la RD 114. Il s'agit ainsi d'éviter la multiplication des accès qui donne sur cette route. Les espaces de stationnement devront être dimensionnés en fonction du besoin de l'activité, et l'entièreté des stationnement devra être effectuée au sein-même du site. L'OAP demande le recours à des matériaux perméables pour favoriser l'infiltration des eaux pluviales sur le site.
Espaces végétalisés	Compte tenu de l'inscription du secteur au sein d'un environnement majoritairement naturel et agricole, des mesures s'appliquent afin de : - Maintenir les espaces naturels autant que possible - Gérer durablement les eaux pluviales - Sauvegarder la zone humide D'une façon générale, la végétation présente au sein du secteur doit être autant que possible préservée. De la même façon, pour limiter l'impact sur les milieux naturels, les hébergements touristiques devront être installés sur des pilotis de faible emprise.
Programmation urbaine	Sur ce secteur, il est prévu le développement d'une offre d'hébergements touristiques implantés sur les berges du plan d'eau. Ces hébergements s'inscrivent dans un contexte essentiellement naturel. Au sein du périmètre de l'OAP, des espaces ont été identifiés pour l'accueil des nouvelles constructions. La définition des secteurs retenus a été effectuée en fonction des résultats des prospections environnementales, qui ont mis en exergue la présence d'enjeux en particulier les zones humides identifiées.
Réseaux	L'installation d'un dispositif de traitement autonome des eaux usées devra être installé sur ce secteur qui n'est pas desservi par le réseau collectif de collecte des eaux usées.

3.3.4 OAP « Les Germaines »

Thématique	Prise en compte dans les OAP
Déplacements	Aucun accès direct depuis la RD 114 ne sera permis pour des raisons de sécurité ; l'accès se fera via un chemin existant, d'ores et déjà connecté à la RD 114. Il s'agit ainsi d'éviter la multiplication des accès qui donne sur cette route. Les espaces de stationnement devront être dimensionnés en fonction du besoin de l'activité, et l'entièreté des stationnement devra être effectuée au sein-même du site. L'OAP demande le recours à des matériaux perméables pour favoriser l'infiltration des eaux pluviales sur le site.
Espaces végétalisés	Compte tenu de l'inscription du secteur au sein d'un environnement majoritairement naturel et agricole, des mesures s'appliquent afin de : - Maintenir les espaces naturels autant que possible - Gérer durablement les eaux pluviales - Sauvegarder la zone humide D'une façon générale, la végétation présente au sein du secteur doit être autant que possible préservée. De la même façon, pour limiter l'impact sur les milieux naturels, les hébergements touristiques devront être installés sur des pilotis de faible emprise.
Programmation urbaine	En complément d'une activité de pêche déjà existante aux abords des plans d'eau, il est souhaité développer une offre d'hébergements touristiques insolites au sein d'un environnement avant tout forestier. L'offre de services sur ce secteur pourra être à terme complétée par une salle de réception et un spa, afin d'offrir une expérience complète aux visiteurs. Au sein du périmètre de l'OAP, des espaces ont été identifiés pour l'accueil des nouvelles constructions. La définition des secteurs retenus a été effectués en fonction des résultats des prospections environnementales, qui ont mis en exergue la présence d'enjeux en particulier les zones humides identifiées.
Réseaux	L'installation d'un dispositif de traitement autonome des eaux usées devra être installé sur ce secteur qui n'est pas desservi par le réseau collectif de collecte des eaux usées.

4 CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE ZONAGE

4.1 ZONE URBAINE

La zone U correspond au tissu bâti du village de Sury-aux-Bois. Cette zone assure la mixité des fonctions, puisque les activités, les équipements, les services, etc. côtoient l'habitat tant qu'ils n'induisent pas des problèmes de sécurité et/ou de salubrité publique.

Cette zone dispose de l'assainissement collectif.

La zone U inclut les secteurs suivants :

Secteur	Caractéristiques
Ua	Secteur qui correspond au tissu historique de Sury-aux-Bois, c'est-à-dire le bourg de la commune, avec un bâti ancien implanté dans la majeure partie des cas à l'alignement et sur au moins une limite séparative.
Ub	Secteur qui correspond au tissu le plus récent de la commune, avec une densité moins importante qu'en secteur Ua et des implantations en retrait par rapport aux limites séparatives et aux alignements. On y retrouve des constructions modernes à contemporaines.
Ue	Secteur réservé aux constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et/ou services publics (école, mairie, équipements sportifs, etc.).
Uh	Secteur qui correspond aux espaces urbanisés, présentant une organisation similaire à un hameau, d'après la définition donnée par le SCoT du PETR Forêt d'Orléans Loire Sologne : « le hameau est un groupe de constructions isolé et distinct de l'agglomération ou du village, présentant une organisation groupée de l'habitat, éventuellement des espaces collectifs publics mais pas d'équipements. Il se distingue de l'habitat diffus par son organisation groupée et le nombre d'habitations ». Au sein de ce secteur, les nouvelles constructions principales ne sont pas autorisées.
Uj	Secteur qui correspond aux espaces de jardins qui constituent des parties d'unité foncière, partiellement constructibles, à destination de jardins d'agrément, constituant des zones tampons entre le tissu urbanisés et les grands espaces naturels et/ou agricoles qui n'ont pas vocation à se densifier mais à être conservés comme tels.

Les limites de la zone U ont été fixées en s'appuyant notamment sur les limites de l'enveloppe urbaine existante déterminée par le SCoT, ainsi qu'à la suite des résultats du diagnostic paysager et bâti de la commune. Des sous-secteurs ont été déterminés afin d'adapter les possibilités de constructions selon les espaces, les caractéristiques environnementales et la proximité ou non avec le bourg de Sury-aux-Bois qui concentre les équipements communaux. A noter que l'inscription de terrains en zone U oblige la desserte en réseaux par la commune.

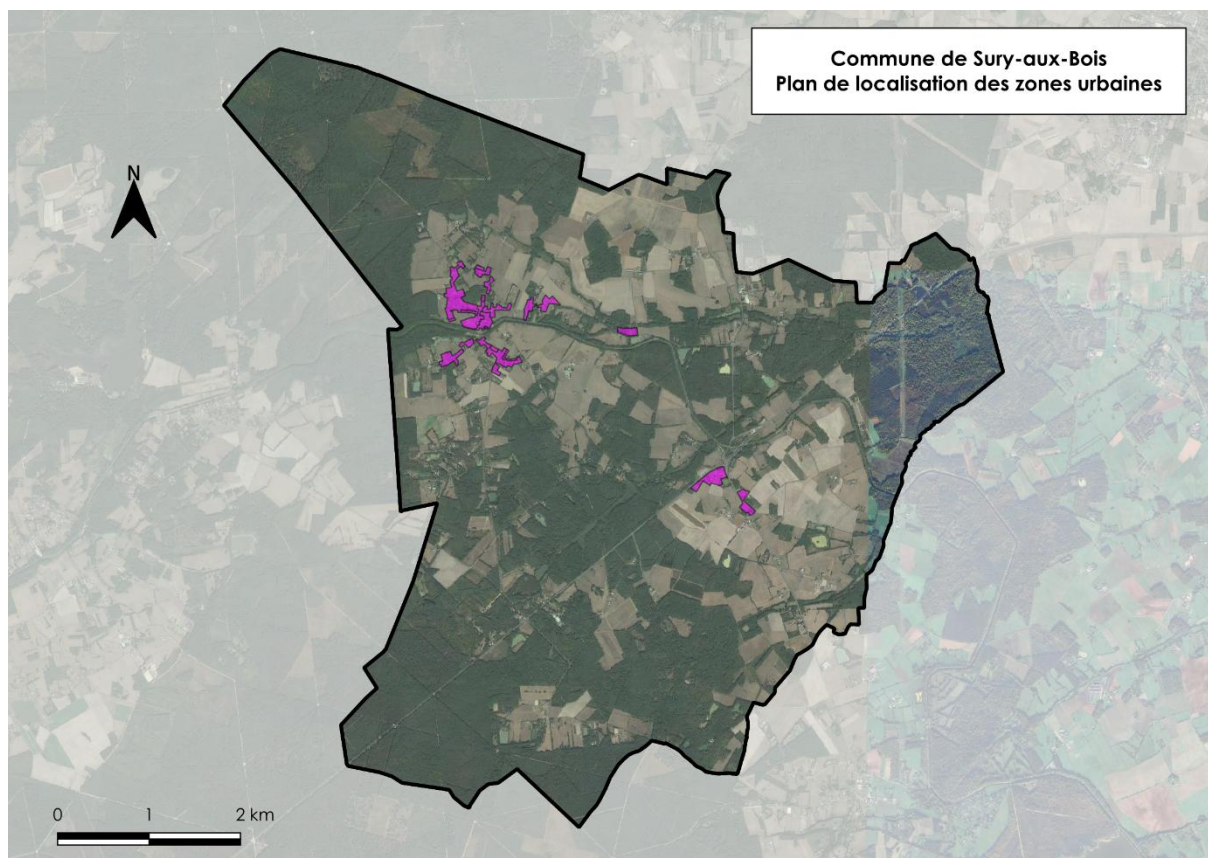


Figure 2 - Carte des zones U, sous-secteurs compris (Terr&Am)

4.2 ZONE A URBANISER

Aucune zone à urbaniser n'est présente au sein du PLU de Sury-aux-Bois. Ce choix a été effectué au regard de la mise en perspective du besoin en logements et du potentiel foncier existant dans le tissu urbain déjà constitué de la commune (cf. justificatifs du PADD). Ainsi, ce potentiel foncier permet de couvrir les besoins en logements notamment de la commune, à horizon 2032. La délimitation d'une nouvelle zone à urbaniser n'était pas justifiée et justifiable dans ce cadre.

La commune préfère ainsi, à horizon 2032, privilégier l'urbanisation des espaces libres de sa tâche urbaine.

4.3 ZONE AGRICOLE

La zone agricole (A) regroupe l'ensemble des terres cultivées ou potentiellement cultivables. Elle a été définie afin de préserver les enjeux économiques liés à l'activité agricole et aux sièges d'exploitation identifiés. Elle intègre notamment les dispositions de la loi ELAN et autorise les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production.

Dans la zone A, certains secteurs sont délimités afin d'y autoriser des constructions :

Secteur	Caractéristiques
Ae	Secteur qui n'est pas un STECAL et qui est dédié à l'accueil des équipements d'intérêt collectif situés dans un environnement naturel (station d'épuration, cimetière).
At	Correspond à un Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitée (STECAL) au titre de l'article L.151-3-1° du Code de l'Urbanisme. Il s'agit d'une activité de tourisme et de loisirs, avec également une vocation d'hébergement, qui va être développée au sein d'un espace agricole (lieu-dit La Folie).
Az	Correspond à un sous-secteur de la zone A, pour une vocation agricole, en lien avec l'élevage d'animaux non-domestiques. Ces secteurs doivent permettre la construction d'abris pour les animaux ainsi que l'édification de clôtures assurant à la fois la sécurité des animaux, des biens et des personnes.

La zone A comprend également des écarts bâtis qui ne sont pas des activités agricoles. Ces constructions peuvent faire l'objet d'extension ou d'annexes au titre de l'article L.151-12 du Code de l'urbanisme.

La définition des limites de la zone A a été effectuée par une analyse confrontant plusieurs sources : d'une part les données du registre parcellaire graphique (RPG) d'après les déclarations PAC des exploitants agricoles, d'autre part la photo-interprétation, et enfin les retours des exploitants agricoles via les questionnaires et les rencontres effectuées au cours de la phase diagnostic.

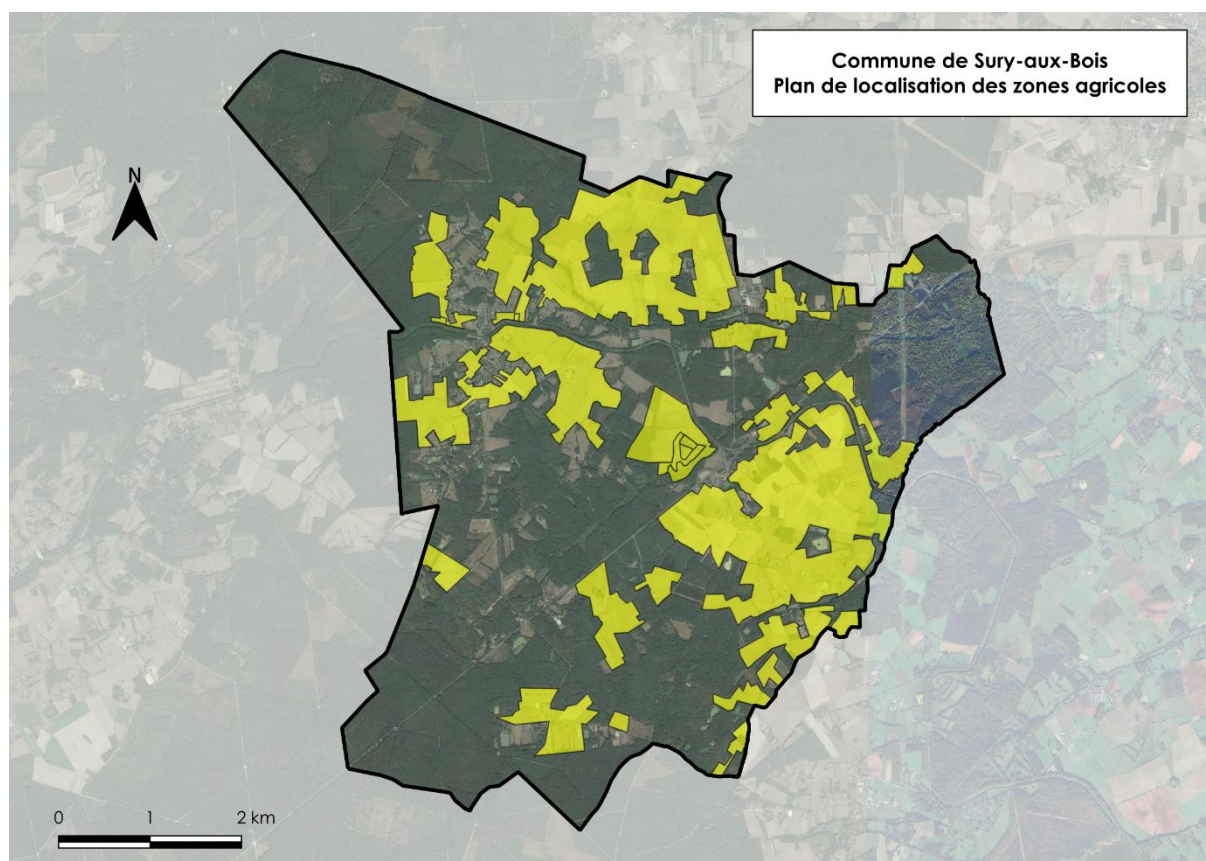


Figure 3 - Carte des zones A, sous-secteurs compris (Terr&Am)

4.4 ZONE NATURELLE

La zone naturelle et forestière (N) comprend les secteurs qui doivent être protégés en raison :

- de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;
- de leur caractère d'espaces naturels ;
- de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;
- de la nécessité de prévenir les risques.

La zone N est ouverte aux constructions et installations agricoles et forestières. L'objectif est notamment de favoriser l'entretien des prairies et la pratique pastorale.

Cette zone, également riche pour ses paysages, est le support du développement d'activités de loisirs.

Elle contient également certaines activités isolées dont il conviendra d'en permettre l'évolution mesurée.

Dans la zone N, certains secteurs sont délimités afin d'y autoriser des constructions :

Secteur	Caractéristiques
Na	Correspond à un Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitée (STECAL) au titre de l'article L.151-3-1° du Code de l'Urbanisme. Il s'agit de permettre le développement de l'entreprise Rendez-vous en terres animales implantée sur la commune, dont l'activité principale consiste en la présentation au public d'animaux non-domestiques, avec le développement d'hébergements touristiques (lieu-dit « La Toisième »).
Nt	Correspond à un Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitée (STECAL) au titre de l'article L.151-3-1° du Code de l'Urbanisme. Il s'agit de permettre le développement d'activités de tourisme et de loisirs, avec également une vocation d'hébergement, qui va être développée au sein d'un espace agricole (aux lieux-dits « La Cernières-Ouest », « La Sauvageonne »). Ces secteurs sont indicés de 1 à 3 afin d'en maîtriser les emprises au sol.

La zone N comprend également des écarts bâtis qui ne sont pas des activités agricoles. Ces constructions peuvent faire l'objet d'extension ou d'annexes au titre de l'article L.151-12 du Code de l'urbanisme.

Les limites de la zone N ont été fixées en tenant compte notamment des zonages réglementaires (ZNIEFF, Natura 2000) et par photo-interprétation. Cette zone admet toutefois les exploitations agricoles, ce qui évite de contraindre le développement de ces dernières, si elles sont implantées au sein d'un milieu plus naturel et forestier.

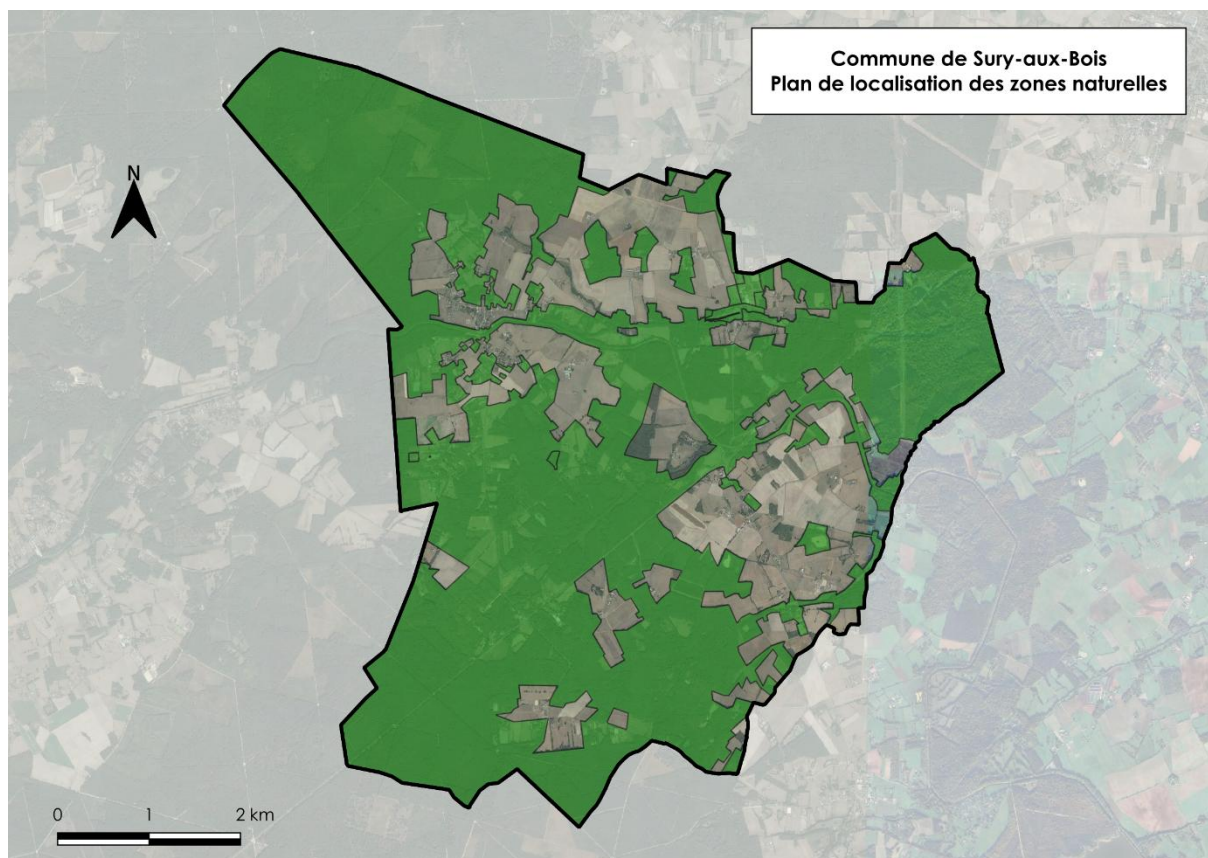


Figure 4 - Carte de localisation des zones N, sous-secteurs compris (Terr&Am)

4.5 SYNTHÈSE DES SURFACES DU ZONAGE

La commune de Sury-aux-Bois s'étend sur 3 793.4 ha.

Le tableau suivant détaille le découpage du territoire au sein des différentes zones et éventuellement sous-secteurs :

Zone	Superficie totale	% du territoire communal	Sous-secteur	Superficie sous-secteur
U	38.7 ha	1 %	Ua	2.1 ha
			Ub	17.9 ha
			Ue	3.0 ha
			Uh	13.7 ha
			Uj	2.0 ha
A	1 076.9 ha	28.3 %	A	1 015.9 ha
			Ae	1.4 ha
			At	6.3 ha
			Az	53.3 ha
N	2 677.8 ha	70.7 %	N	2 668.4 ha
			Na	6.6 ha
			Nt	2.9 ha
TOTAL	3 793.4 ha	100 %	-	-

4.6 LES PRESCRIPTIONS REGLEMENTAIRES APPLICABLES

4.6.1 Les Espaces Boisés Classés (EBC)

Le classement des espaces boisés a pour objectif de préserver les boisements existants selon les objectifs définis ci-dessous :

- Les boisements qui jouent un rôle paysager : entrée de ville, transition entre les espaces naturels et les périphéries urbanisées, maintien d'une trame de grand paysage fermé avec les systèmes de clairières, etc. ;
- Les boisements qui jouent un rôle tampon de protection : entre les espaces urbanisés et les grands axes générateurs de nuisances ;
- Les boisements qui jouent un rôle au niveau du maintien de la biodiversité : continuité des corridors écologiques, système de pas japonais entre les grands massifs, continuité de la trame végétale en lisière de bourg, etc.

Les grands massifs de plus de 4 ha n'ont pas été répertoriés comme EBC, car ils sont déjà couverts par le Code Forestier. L'objectif est de ne pas accumuler les régimes juridiques sur ces espaces, et laisser les plans de gestion pouvoir être mis en œuvre librement.

Par ailleurs, la Forêt d'Orléans n'a pas été préservée par l'outil EBC dans la mesure où son classement en site Natura 2000 et ZNIEFF lui confère déjà une protection efficace.

Le territoire communal de Sury-aux-Bois comprend 29.3 ha d'EBC, soit 0.8 % de la superficie communale.

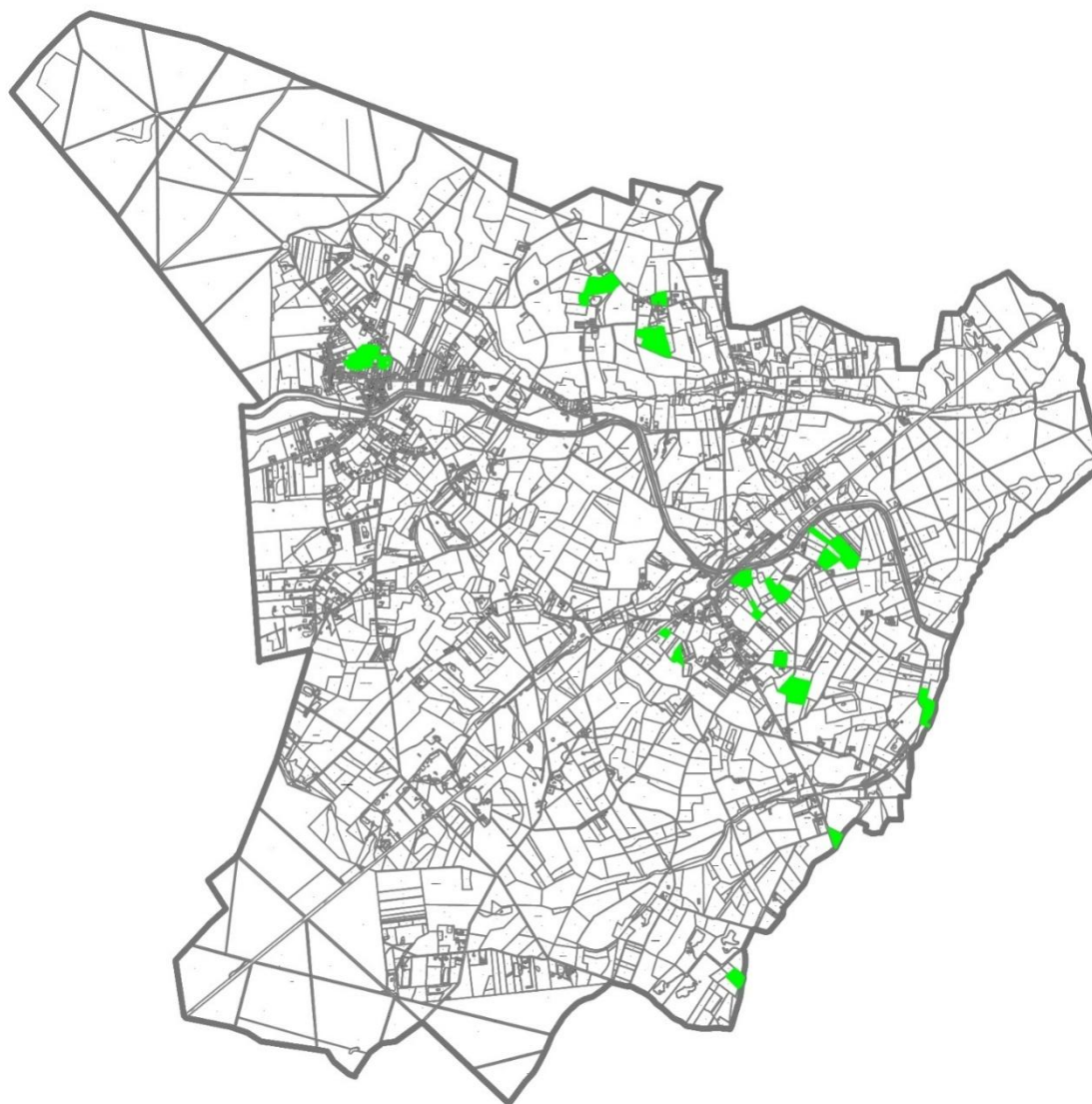


Figure 5 - Carte de localisation des EBC (Terr&Am)

4.6.2 Les Eléments du Paysage à Conserver (EPAC)

Les articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'Urbanisme permettent d'identifier et de localiser les éléments du paysage et de délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique. Il définit, le cas échéant, des prescriptions de nature à assurer leur protection.

Tels que les articles R.151-41 et R.421-28 du Code de l'Urbanisme l'indiquent, ce classement instaure le permis de démolir et/ou la déclaration préalable de travaux prévue à l'article R.421-17 du même code.

► LES ELEMENTS BATIS

Nom de l'EPAC	Code zonage	Localisation	Description	Photographie
Eglise	Eg	Place de l'église	Eglise Saint-Georges du 15ème siècle avec sa porte de style Renaissance au Nord (dite porte des Seigneurs), ses contreforts, son clocher et sa toiture en ardoises	
Mairie	Bt	Rue de la mairie	Bâtiment avec façade ordonnancée, R + 1 + combles et extensions symétriques d'un seul niveau, soubassement en pierre, corniche, encadrements des ouvertures et chainages d'angle en briques, présence d'imposte, toiture en ardoises avec épis de faîtage et cheminées en briques.	
Ensemble bâti	Enb	5 route de Nesploy	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 faîtage, girouette et cheminées en briques. Une clôture en fer forgé sur muret, piliers en briques et parc arboré.	

Ensemble bâti	Enb	4 route de Nesploy	Maison R + combles avec encadrements des ouvertures et chainages d'angle en pierre de taille, corniche en briques, toiture en ardoises avec lucarne pendante, girouette et cheminées en briques. Une clôture en fer forgé sur muret et jardin arboré.	
Ensemble bâti	Enb	Chicamour	Château du 19ème siècle, construit en 1831, R + 1 + combles, façade ordonnancée avec corps de logis central et pavillon à fronton de part et d'autre, toiture en ardoises avec épis de faîtage et cheminées en briques. Parc paysager.	
Maison	Bt	6 rue du Lavoir	Partie du bâtiment à pan de bois avec remplissage en briques (motif à chevrons), toiture en tuiles plates.	

Bâtiment	Bt	La Bourgeoisière	Ancienne école, bâtiment témoin de l'histoire de la commune. Construction R + combles avec encadrements des ouvertures et chainages d'angle en briques et pierre de taille, une couverture en ardoises et cheminées en briques.	
Colombier	Pi	Le Colombier	Colombier en briques avec toiture à 4 pans en tuiles plates de pays, lucarne et girouette.	
Puits	Pu	Les Queilleries	Eléments de patrimoine local	

Puits	Pu	4 rue de la Brosse Robin	Eléments de patrimoine local.	
Puits	Pu	Rue du Lavoir	Eléments de patrimoine local.	
Puits	Pu	22 rue de la Mairie	Eléments de patrimoine local.	

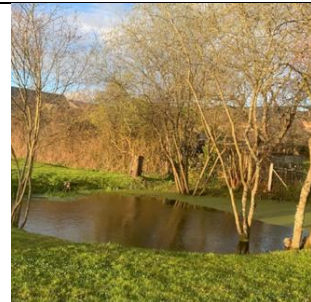
Croix de chemin	Cx	Route de Nibelle, limite Nord de la commune	Croix en fer forgé sur un socle en briques	
Stèle commémorative	St	Route de Châtenoy, au carrefour avec la RD 2060	Stèle en mémoire des victimes du combat de Chicamour, du 12 août 1944.	

► LES ELEMENTS NATURELS

Nom de l'EPAC	Code zonage	Localisation	Description	Photographie
Arbre remarquable	-	Route de Bellegarde	Platane Sujets d'un port et d'une envergure remarquables, qui participent à l'ambiance et au cadre de vie de la commune.	
Arbre remarquable	-	Aux abords du Canal d'Orléans, route de Bellegarde	Platanes Sujets d'un port et d'une envergure remarquables, qui participent à l'ambiance et au cadre de vie de la commune.	
Arbre remarquable	-	Entre le Canal d'Orléans et la Route de Bellegarde	Alignement de platanes Sujets d'un port et d'une envergure remarquables, qui participent à l'ambiance et au cadre de vie de la commune.	

Arbre remarquable	-	Rue Roger Berthelot	Tilleul Sujets d'un port et d'une envergure remarquables, qui participent à l'ambiance et au cadre de vie de la commune.	
Arbre remarquable	-	Entre la route de la Brosse Robin et le terrain multisport	Chêne Sujets d'un port et d'une envergure remarquables, qui participent à l'ambiance et au cadre de vie de la commune.	
Arbre remarquable	-	Chemin de Lalande, aux abords du carrefour du Pont des Besniers	Séquoia Sujets d'un port et d'une envergure remarquables, qui participent à l'ambiance et au cadre de vie de la commune.	

Arbre remarquable	-	Au carrefour de la rue du Pont des Besniers et de la route de Sully	Chêne Sujets d'un port et d'une envergure remarquables, qui participent à l'ambiance et au cadre de vie de la commune.	
Arbre remarquable	-	11 rue du Pont des Besniers	Séquoia Sujets d'un port et d'une envergure remarquables, qui participent à l'ambiance et au cadre de vie de la commune.	
Arbre remarquable	-	Au fond de la rue de la Chancellerie	Tilleul Sujets d'un port et d'une envergure remarquables, qui participent à l'ambiance et au cadre de vie de la commune.	

Mare	-	A l'arrière de la rue de la mairie, en direction du city stade	Mare traditionnelle.	
------	---	--	----------------------	---

4.6.3 Les changements de destination

En application de l'article L.151-11 2° du Code de l'Urbanisme, le règlement peut désigner en dehors des secteurs mentionnés à l'article L.151-13, les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

Les bâtiments faisant l'objet d'un changement de destination sont repérés sur le plan de zonage par des étoiles.

Le changement de destination est soumis, en zones agricole et naturelle, à l'avis conforme de la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF).

A Sury-aux-Bois, les changements de destination suivants ont été identifiés :

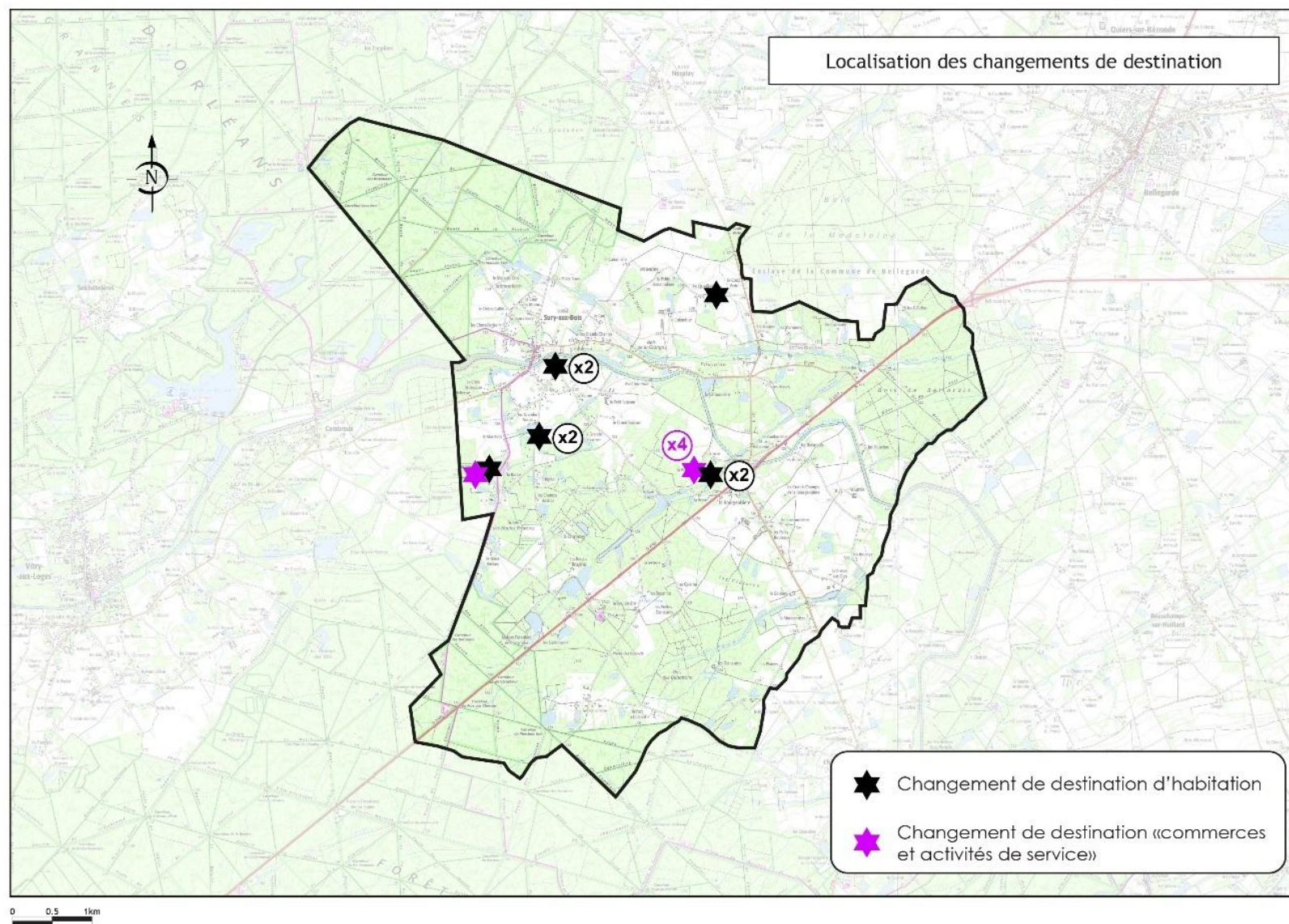
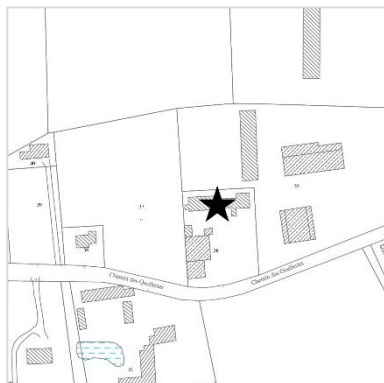
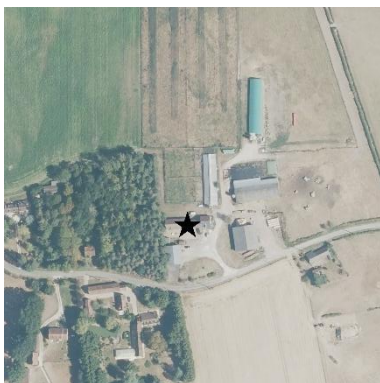
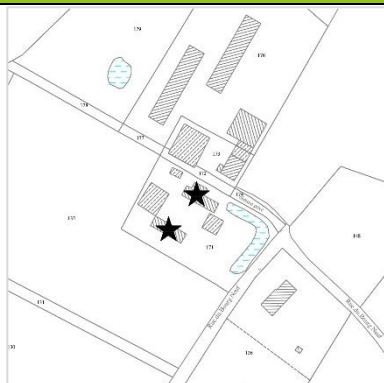
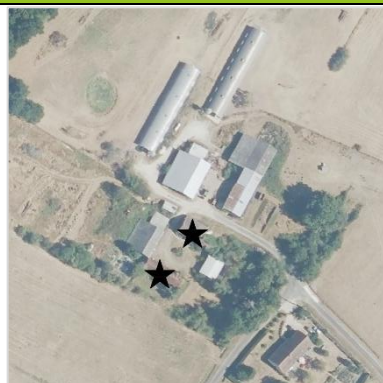
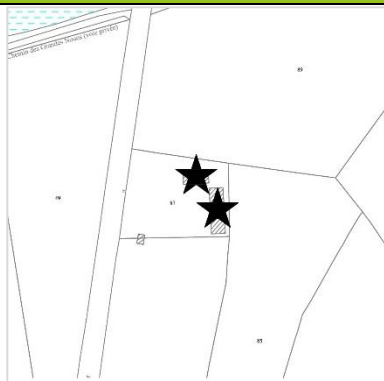
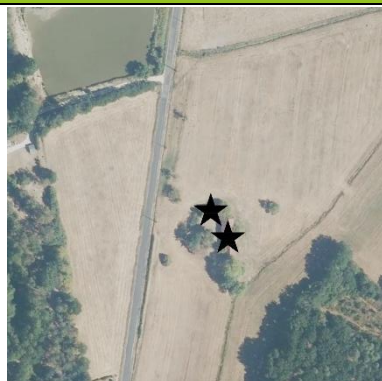
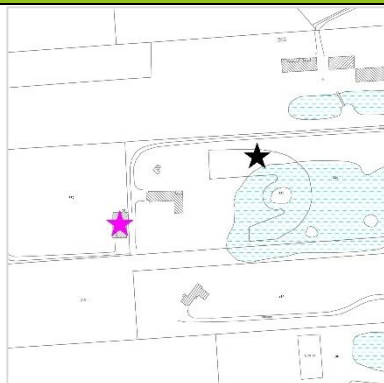


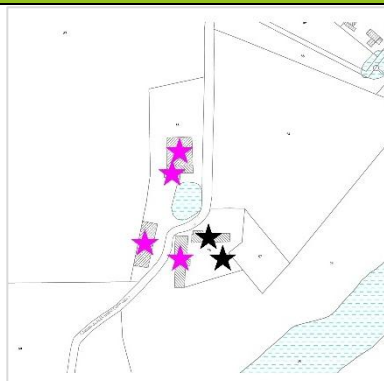
Figure 6 - Carte de localisation des changements de destination (Terr&Am)

Localisation	Références cadastrales	Projet du changement de destination
Les Vallées	AH n°36	Habitat
Extrait cadastral		Photo aérienne
		
Photo des bâtiments		
		

Localisation	Références cadastrales	Projet du changement de destination
Le Bourg Neuf	BE n°171	Habitat (2 bâtiments concernés)
Extrait cadastral		Photo aérienne
		
Photo des bâtiments		
		

Localisation	Références cadastrales	Projet du changement de destination
Les Grandes Noues	BE n°87	Habitat (2 bâtiments concernés)
Extrait cadastral		Photo aérienne
		
Photo des bâtiments		
 		

Localisation	Références cadastrales	Projet du changement de destination
La Sauvageonne	BH n°337 / BH n°335	Activités + Habitat
Extrait cadastral		Photo aérienne
		
Photo des bâtiments		
		

Localisation	Références cadastrales	Projet du changement de destination
La Folie	BC n°55 / BC n°56	Activité (4 bâtiments concernés) + Habitat (2 habitations concernés)
Extrait cadastral		Photo aérienne
		
Photo des bâtiments		
		

4.7 LES SECTEURS DE TAILLE ET DE CAPACITE D'ACCUEIL LIMITEE (STECAL) ET AUTRES SECTEURS DE LA ZONE A

4.7.1 Encadrement réglementaire

Les Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitée (STECAL) sont définis à l'article L.151-13 du Code de l'Urbanisme :

« Le règlement peut, à titre exceptionnel, délimiter dans les zones naturelles, agricoles ou forestières des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées dans lesquels peuvent être autorisés :

1° Des constructions ;

2° Des aires d'accueil et des terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage au sens de la loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage ;

3° Des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.

Il précise les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions, permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

Il fixe les conditions relatives aux raccordements aux réseaux publics, ainsi que les conditions relatives à l'hygiène et à la sécurité auxquelles les constructions, les résidences démontables ou les résidences mobiles doivent satisfaire.

Ces secteurs sont délimités après avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime.

Leur caractère exceptionnel s'apprécie, entre autres critères, en fonction des caractéristiques du territoire, du type d'urbanisation du secteur, de la distance entre les constructions ou de la desserte par les réseaux ou par les équipements collectifs. »

4.7.2 Synthèse des STECAL et autres sous-secteurs à Sury-aux-Bois

► RECAPITULATIF DES STECAL

Sur le territoire communal de Sury-aux-Bois, plusieurs STECAL sont identifiés, et viennent répondre, dans la majeure partie des cas, à des projets et/ou des activités économiques isolées, que la commune souhaite maintenir et/ou voire se développer.

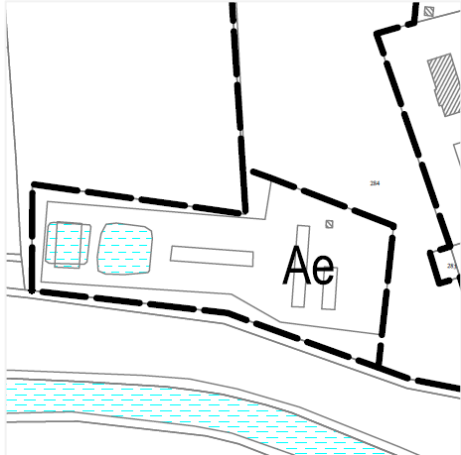
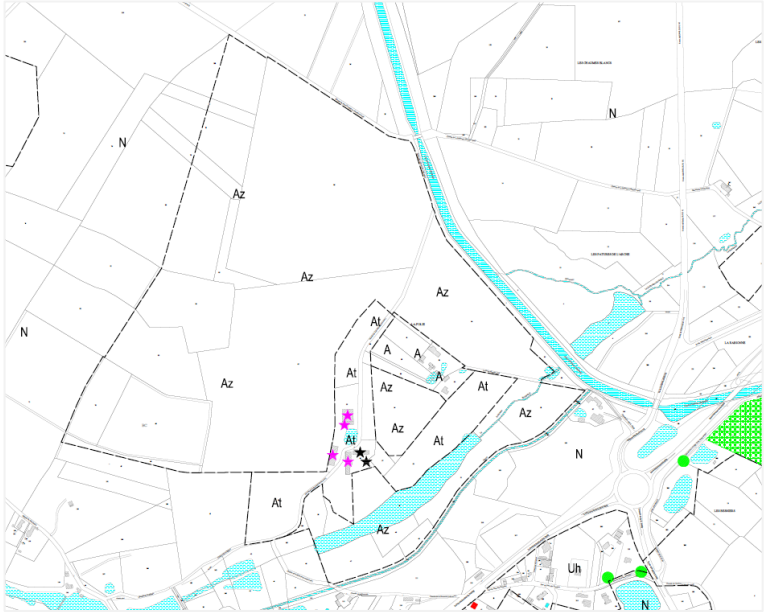
A ces STECAL s'ajoute également la présence d'un sous-secteur délimité pour l'accueil d'équipements publics (station d'épuration et cimetière). Ces deux sous-secteurs de la zone A font l'objet d'une délimitation et d'une réglementation bien précise, sans qu'il ne s'agisse pour autant de STECAL.

Catégorie de STECAL	Nomenclature	Détail
STECAL à vocation d'activité économique	Na	Secteurs dédiés aux activités isolées au sein des espaces naturels.
STECAL dédié au tourisme et aux loisirs	At / Nt	Secteurs dédiés aux activités de tourisme et de loisirs : gîtes, campings, habitations légères de loisirs, etc.

► LES AUTRES SECTEURS DE LA ZONE A

En complément des STECAL, le plan de zonage de Sury-aux-Bois identifie d'autres sous-secteurs présents en zone A :

Sous-secteur	Détail
Ae	Ce sous-secteur est identifié au titre de l'article L.151-11 du Code de l'Urbanisme qui signale que « dans les zones agricoles, naturelles ou forestières, le règlement peut : 1° autoriser les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ». Dans le cas présent, deux sous-secteurs Ae ont été identifiés à Sury-aux-Bois aux extrémités du bourg : - L'un correspondant au cimetière, d'une superficie de 0.4 ha environ ; - L'autre correspondant à la station d'épuration, d'une superficie de 0.9 ha environ. L'emprise limitée de ces sous-secteurs aux espaces déjà utilisés par ces équipements n'est pas de nature à remettre en cause le caractère agricole et naturel des milieux environnants. Ces sous-secteurs doivent seulement permettre le maintien et l'évolution si nécessaire, au sein des limites fixées par le plan de zonage, des équipements.  Figure 7 - Extrait du zonage du sous-secteur Ae pour le cimetière

	 <i>Figure 8 - Extrait du zonage du sous-secteur Ae pour la station d'épuration</i>
Az	Un sous-secteur Az a été identifié : ce sous-secteur est lié à une activité agricole particulière, en lien avec l'activité « Rendez-vous en terres animales », qui nécessite d'une part la construction de petits abris pour les animaux et d'autre part l'édification de clôtures différentes de celles attendues par la Loi sur l'engrillagement. Ainsi, bien que les constructions à destination agricole soient autorisées de facto dans la zone A, il a été fait le choix de dessiner un sous-secteur spécifique sur les sites dits de « La Folie » et « La Toisième » pour les identifier avec précision. Des règles maximum d'emprise au sol et un nombre maximum d'abris pour les animaux ont été définies dans le règlement écrit pour garantir malgré tout le maintien des caractéristiques agricoles, naturelles et forestières des sites, et éviter un mitage urbain.  <i>Figure 9 - Extrait du zonage au lieu-dit "La Folie"</i>

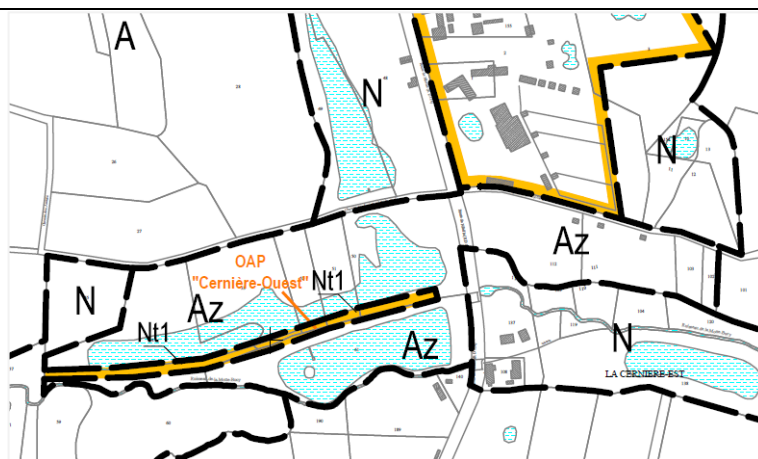


Figure 10 - Extrait du zonage au lieu-dit "La Toisième"

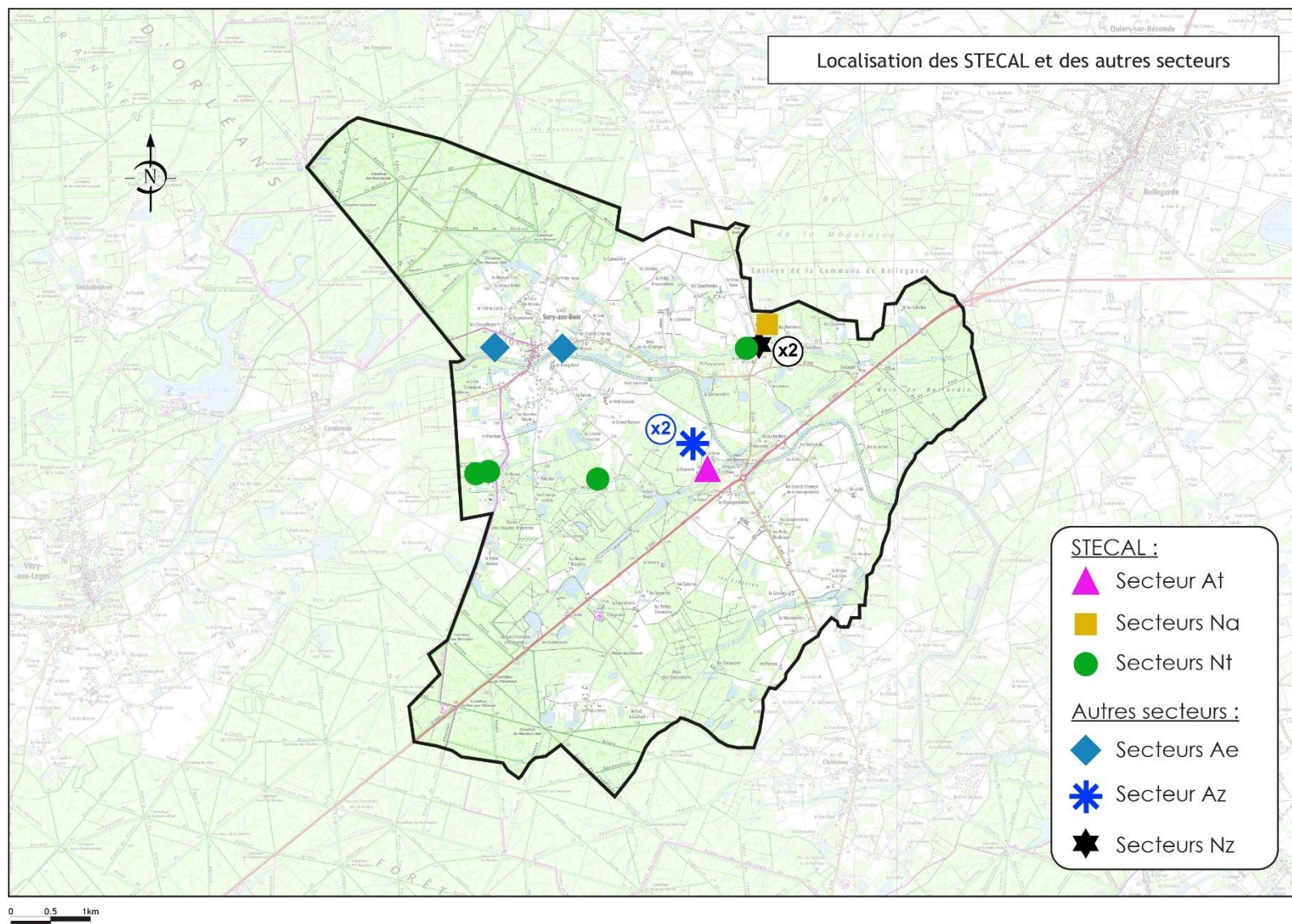


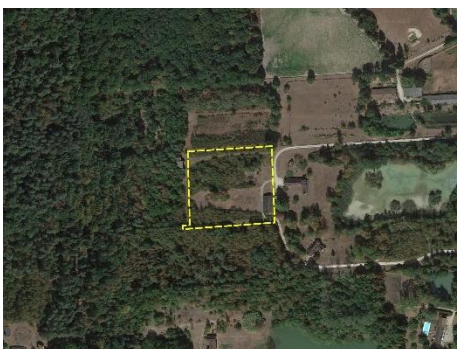
Figure 11 - Carte de localisation des STECAL et autres secteurs (Terr&Am)

4.7.3 Caractéristiques de chaque STECAL

STECAL At « La Folie »		
	Références cadastrales	BC n53p, 54p, 55, 56, 57, 60, 87p, 88p et 90p
	Superficie du STECAL	63 434 m ²
	Emprise des bâtiments existants	1 902 m ²
	Emprise autorisée dans le règlement	950 m ²
	Superficie d'espace naturel, agricole et/ou forestier consommée	
Projet d'accueil touristique, avec l'aménagement d'une salle de réception. Des habitations légères de loisirs seront disséminées sur le territoire et viendront compléter l'offre d'hébergements proposés au sein des constructions déjà existantes sur le site (changements de destination). Un vaste parking de 150 places sera aménagé pour répondre également aux besoins des tournages cinématographiques effectués sur place.		

STECAL Na « La Toisième »		
	Références cadastrales	AK n°1, 2p, 3p, 116 et 155p
	Superficie du STECAL	66 303 m ²
	Emprise des bâtiments existants	3 705 m ²
	Emprise autorisée dans le règlement	5 000 m ²
	Superficie d'espace naturel, agricole et/ou forestier consommée	
Correspond au site de l'entreprise Rendez-vous en Terres Animales, pour permettre le développement de son activité principale, mais aussi le développement des hébergements touristiques au sein du site.		

STECAL N°1 « La Cernière-Ouest »		
	Références cadastrales	AI n°50p, 51p, 52p, 53p, 54p et 61p
	Superficie du STECAL	4 123 m²
	Emprise des bâtiments existants	0 m²
	Emprise autorisée dans le règlement	500 m²
	Superficie d'espace naturel, agricole et/ou forestier consommée	
Projet d'implantation d'une dizaine d'habitations légères de loisirs (type cabanes sur pilotis) sur ce site, entre les deux étangs présents. Les hébergements touristiques sont en lien avec l'activité « Rendez-vous en Terres Animales » et seront situées à proximité des animaux en semi-liberté.		

STECAL N°2 « La Sauvageonne »		
	Références cadastrales	BH n°337p
	Superficie du STECAL	9 620 m²
	Emprise des bâtiments existants	248 m²
	Emprise autorisée dans le règlement	75 m²
	Superficie d'espace naturel, agricole et/ou forestier consommée	
Projet d'implantation de trois habitations légères de loisirs (types cabanes en bois) sur ce secteur au cœur de la Forêt.		

STECAL Nt3 « La Sauvageonne »	
	Références cadastrales
	BH n°335p
	Superficie du STECAL
	191 m²
	Emprise des bâtiments existants
	0 m²
	Emprise autorisée dans le règlement
	30 m²
	Superficie d'espace naturel, agricole et/ou forestier consommée
Projet de construction pour l'accueil d'activités de loisirs sur l'île de l'étang.	

STECAL Nt4 « Les Germaines »	
	Références cadastrales
	AZ n°192, 193, 196p et 197p
	Superficie du STECAL
	15 329 m²
	Emprise des bâtiments existants
	135 m²
	Emprise autorisée dans le règlement
	500 m²
	Superficie d'espace naturel, agricole et/ou forestier consommée
Projet d'implantation de 14 habitations légères de loisirs (dômes, cabanes dans les arbres, lodges sur pilotis, etc.) en complément d'une activité de pêche à la truite déjà existante sur le secteur. Pour compléter l'offre sur ce site, sont aussi prévues des constructions pour une salle de réception et un sauna.	

5 CHOIX RETENUS POUR LE REGLEMENT

L'écriture du règlement écrit du PLU révisé de Sury-aux-Bois s'appuie en partie sur l'ancien règlement écrit applicable, en amont de l'approbation de la révision. L'objectif, à travers les règles édictées, est notamment d'assurer une cohérence d'ensemble dans les constructions autorisées, en particulier en matière d'intégration architecturale et paysagère.

5.1 COMPRENDRE LE REGLEMENT ECRIT

Le règlement écrit de Sury-aux-Bois a été rédigé de telle sorte qu'il soit plus facilement compréhensible par les administrés, mais également par le service instructeur :

► RECOURS A UN LEXIQUE REGLEMENTAIRE

L'usage de termes techniques rend plus difficile la compréhension des règles applicables. Ainsi les termes clés du PLU sont définis au sein d'un lexique présent en annexe du règlement. Ce lexique s'appuie en majeure partie sur les définitions figurant au sein du lexique national de l'urbanisme.

LEXIQUE DES TERMES CLES
<i>Les termes suivis d'un astérisque* sont définis d'après le lexique national de l'urbanisme</i>
ACROTERE L'acrotère est une saillie verticale d'une façade, au-dessus du niveau d'une toiture-terrasse, ou d'une toiture à faible pente.
AFFOUILLEMENT L'affouillement est une opération de terrassement consistant à creuser le sol naturel pour niveler ou abaisser une surface.
ALIGNEMENT L'alignement correspond aux limites entre le terrain d'assiette de la construction et la ou les voies et emprises publiques.
ANNEXE* Une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage. Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale.
ARBRE DE HAUTE TIGE Il s'agit d'un arbre devant atteindre au moins 15 mètres à l'âge adulte.

Figure 12 - Extrait du lexique annexé au règlement du PLU de Sury-aux-Bois

► DES EXPLICATIONS ECRITES ET GRAPHIQUES

En complément du lexique, des éclairages sont apportés au fil du règlement pour faciliter sa compréhension :

- Des encadrés gris italiques sont insérés tout au long du règlement écrit, pour renvoyer aux annexes du règlement ;
- Des schémas et illustrations viennent compléter les règles édictées, pour éviter toute mauvaise interprétation de la règle. Ces schémas ne sont pas prescriptifs.

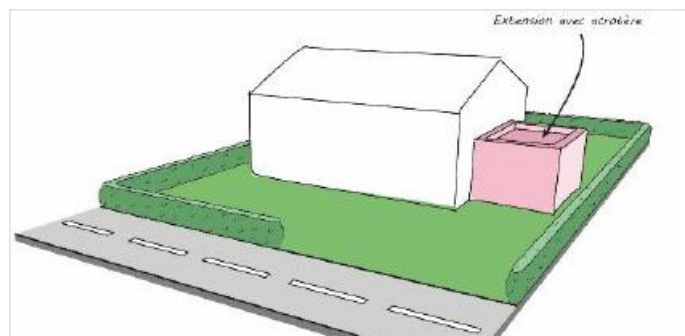


Figure 13 - Exemple de schéma présent dans le règlement écrit du PLU de Sury-aux-Bois

► CLARIFICATION DES DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS AUTORISEES OU INTERDITES AU SEIN DES ZONES

La section n°1 du règlement de chaque zone comprend un tableau récapitulatif des destinations et sous-destinations qui sont autorisées ou interdites. Ce tableau facilite ainsi la compréhension des usages des sols admis dans chaque zone. Quand une sous-destination est totalement interdite ou autorisée dans la zone ou le sous-secteur, une coche est utilisée (✓).

Les destinations et sous-destinations admises sous conditions sont précisées quant à elle dans l'article 2 des zones concernées.

5.2 EXPLICATION ET JUSTIFICATION DES REGLES ECRITES PAR ZONE

5.2.1 Règlement de la zone U

ZONE U	
Section n°1 – Destination des constructions, usage des sols et nature des activités	
Destinations et sous-destinations	La zone U est une zone qui assure la mixité des fonctions et au sein de laquelle les activités, équipements et services côtoient les habitations (constructions majoritaires) à condition de ne pas générer de nuisances ou problématiques de sécurité / salubrité. Ainsi, tous les usages des sols sont autorisés dans la zone U sauf : - Les constructions agricoles et forestières qui sont inscrites en zone A et N (aucun siège d'exploitation n'est présent dans la zone U) ; - Certaines activités telles que les cinémas, commerces de gros, industries, entrepôts et centre de congrès, dont l'implantation à Sury-aux-Bois ne serait pas cohérente avec l'environnement général de la commune et son caractère rural.
Interdiction et limitation de certains usages, et affectations des sols, constructions et activités	Certaines sous-destinations font l'objet d'une réglementation spécifique : - Les sous-secteurs Uh et Uj n'ont pas vocation à se densifier et à accueillir de nouvelles constructions principales ; - Le sous-secteur Ue quant à lui n'admet que les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif

	et de services publics : aucune autre destination n'est autorisée.
Section n°2 – Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	
<i>Volumétrie et implantation des constructions</i>	
Emprise au sol	Des règles d'emprise au sol différentes s'appliquent selon les sous-secteurs concernés de la zone U, afin d'adapter les nouvelles constructions au contexte urbain existant des différents secteurs de la commune. Ces règles viennent ainsi définir les secteurs au sein desquels une densité plus élevée de construction sera attendue : - L'emprise au sol admise est ainsi plus élevée en secteur Ua qu'en secteur Ub, dans la mesure où la densité de constructions existantes y est plus élevée. - Le choix a été fait d'exempter le secteur Ue de règle relative à l'emprise au sol maximale des constructions afin de ne pas contraindre la réalisation de projet d'équipements sur le territoire, en fonction des besoins de la commune. - Des règles plus strictes s'appliquent sur les secteurs Uh et Uj qui ne sont pas destinés à accueillir de nouvelles constructions principales. L'emprise au sol exprimée est maximale : l'emprise au sol des constructions existantes, le cas échéant, devra être prise en compte dans l'enveloppe globale accordée par unité foncière. Cette disposition est complétée par la coefficient de biotope défini également dans le règlement écrit. En cas de travaux d'isolation des constructions par l'extérieur, les règles relatives à l'emprise au sol ne sont pas applicables.
Hauteur des constructions	La commune de Sury-aux-Bois a souhaité dissocier les hauteurs autorisées en fonction de la typologie des constructions, en veillant malgré tout à assurer une insertion optimale dans nouvelles constructions dans l'environnement (qu'il soit naturel ou bâti). Ainsi, l'appréciation de la hauteur pour les constructions avec une toiture plate n'est pas la même que pour les constructions avec une toiture à pan ; de ce fait, la hauteur pour le premier cas de figure est souvent réduite. En outre, les hauteurs applicables tiennent également compte du contexte urbain ainsi que des usages des sols admis. Il s'agit ainsi de préserver les caractéristiques urbaines et architecturales du tissu urbain, en particulier le tissu bâti ancien. Ainsi, il s'agit de noter que : - Des hauteurs plus importantes admises en secteur Ua ; - La hauteur la plus faible est liée au secteur Uj qui ne peut accueillir que des petites annexes, d'où la volonté de réduire la hauteur. Des règles alternatives sont applicables : - Il est laissé aux constructions existantes, non conformes, la possibilité d'évoluer ; - Les constructions et installations nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif échappent à toute règle : en effet, les compétences d'un architecte sont souvent

	imposées, garant d'une certaine qualité. L'objectif est de ne pas venir contrarier un projet marquant.
Implantation des constructions	Le règlement écrit fixe des dispositions spécifiques selon le type d'implantation. Les constructions inférieures à 10 m² sont libres de règle : il s'agit d'un choix pour éviter que les cabanons de jardin et autres petites constructions annexes ne fassent l'objet d'une demande d'autorisation d'urbanisme. Il n'est pas non plus fixé de règle sur les ouvrages enterrés (cuve de récupération des eaux pluviales, assainissement individuel, cave, etc.). Une fois de plus, les règles sont édictées en fonction du tissu urbain existant : - En secteur Ua, les constructions sont historiquement implantées dans la majeure partie des cas à l'alignement, et au moins sur une limite séparative. L'objectif est donc de maintenir cet alignement (même partiel, en admettant les murs de clôture) et l'implantation sur au moins une limite séparative ; - En secteurs Ub et Uh, le tissu urbain déjà constitué est plus lâche : les constructions sont généralement implantées en retrait de l'alignement et assez rarement sur les limites séparatives. Les règles fixées reprennent ainsi ces codes ; - Seuls les secteurs Uh et Uj sont concernés quant à la distance d'implantation des constructions annexes et piscines par rapport aux constructions principales. L'objectif est d'éviter une dispersion des constructions sur les unités foncières et ainsi de réduire le mitage urbain. Les règles fixées peuvent être différentes pour des constructions existantes à la date d'approbation du PLU, dont l'implantation ne serait pas conformes aux règles. Il s'agit ainsi de permettre une évolution de ces constructions, en assurant une cohérence d'ensemble.
<i>Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère</i>	
Aspect extérieur des constructions	Le règlement vise à préserver les caractéristiques urbaines et architecturales du tissu urbain actuel. <u>Prescriptions générales :</u> Les prescriptions générales ont pour objectif de rappeler que les constructions allant dans le sens du Grenelle de l'environnement, en déployant des techniques de récupération des eaux pluviales, d'infiltration sur place, d'énergies renouvelables, et tout autre moyen permettant d'économiser de l'énergie ou de valoriser les ressources naturelles ne peuvent être interdites. L'objectif est aussi d'éviter un effet « patchwork » quant à l'usage de différents matériaux sur une même construction, mais aussi d'éviter le recours à des architectures d'autres régions. <u>Règles alternatives :</u> La commune a conscience que les règles d'un règlement ne permettent pas de prévoir tous les cas de figure. Elle souhaite donc ne pas s'empêcher de pouvoir accueillir des projets architecturaux innovants, avec une règle dérogatoire.

	Les constructions de faible emprise (moins de 10 m²) sont laissées libres de règles. Une adaptation est permise pour les constructions déjà existantes : l'objectif est de ne pas créer une incohérence architecturale au nom de la règle actuelle, et de faire preuve d'intelligence en prenant en compte le contexte du bâti existant. De même, les constructions et installations nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif échappent à toute règle. <u>Façades / toitures / devantures commerciales / ouvertures :</u> Les matériaux employés pour les constructions existantes respectent globalement les teintes observées historiquement sur le territoire. Les constructions en tôle peuvent être dissonantes avec les matériaux traditionnels et ne sont donc pas autorisées. L'objectif majeur du règlement des aspects extérieurs de la zone U est la poursuite du respect des teintes traditionnelles, pour garantir l'insertion des nouvelles constructions : - Des façades plutôt claires, dans les ocres, beiges, etc. qui rappellent les enduits à la chaux issus de matériaux naturels ; - Des toitures dont les tuiles et ardoises sont plates, avec des couleurs gris anthracites, brun rouge (terre cuite) ; - Des toitures majoritairement à deux pans, avec des pentes comprises entre 35° et 45° ; - L'interdiction des « chiens assis ». En complément, la commune autorise : - La réalisation de serres, verrières, vérandas, pergolas, abris de piscine, etc. ; - Les toitures plates ou à faible pente, si elles ne concernent qu'une portion du bâtiment en Ua ou sur l'ensemble du bâtiment en Ub et Uh ; - Les panneaux solaires à condition qu'ils soient bien intégrés dans les volumes ; - Les volets roulants s'ils sont complètement intégrés dans la nouvelle construction. Des règles différentes s'appliquent pour les constructions à destination de commerces, d'activités de service et de bureaux pour ne pas contraindre le développement économique du territoire. <u>Clôture :</u> La clôture est un des espaces les plus importants dans le développement des espaces urbains, puisqu'elle constitue l'élément de transition entre l'espace privé et l'espace public. Elle est donc uniquement réglementée pour celles donnant la rue ; les clôtures en limite séparative ne sont pas réglementées. Les styles de clôtures autorisés sur rue se veulent sobres, dans la continuité de l'existant : mur, muret, clôture à ajourée avec une haie, grillage, etc.
--	--

Prescription des éléments du paysage à conserver	Se reporter aux justificatifs du règlement graphique.
<i>Traitement environnemental et paysagère des espaces non-bâtis et des abords des constructions</i>	
Coefficient de biotope	La commune se caractérise par son caractère rural : en conséquence, les espaces naturels sont très présents, y compris en milieu urbain. La nature en ville répond de plusieurs enjeux : maintien des corridors écologiques, maintien d'îlots de fraîcheur en période de forte chaleur, etc. Par conséquent, les règles ont été définies pour maintenir un pourcentage d'espaces de pleine terre végétalisés dans le cadre des projets. Ce pourcentage varie selon les secteurs de la zone U, en fonction de leurs caractéristiques (ex : pourcentage plus élevé en secteur Ub que Ua car le tissu urbain y est moins dense). Ce pourcentage permet de conserver suffisamment d'espace pour assurer l'infiltration des eaux pluviales sur les parcelles des projets.
Obligation en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisirs	Ces dispositions sont notamment complétées par l'OAP Trame Verte et Bleue. Il s'agit de favoriser le maintien d'éléments naturels relais au sein du tissu urbain. Pour le choix des essences végétales, le règlement comporte des annexes qui listent les essences locales à privilégier, ainsi que les espèces invasives à proscrire.
<i>Stationnement</i>	
Stationnement	L'objectif de la règle est de laisser une marge de manœuvre à la collectivité pour juger de la suffisance du stationnement ou non. Le pétitionnaire devra donc justifier de son besoin, au sein de la note descriptive de son projet qui accompagnera son dossier de demande d'autorisation d'urbanisme. Il s'agit de s'assurer par cette règle que le projet prend en compte cette problématique pour éviter un report du stationnement sur le domaine public. Toutefois, dans cette optique, la commune exige au minimum 2 places de stationnement par logement. Des mesures sont prises pour encourager les déplacements avec des modes de transport moins polluants : - Encouragement l'installation de bornes de recharges pour les véhicules électriques et hybrides (pour les aires de stationnement de plus de 10 places) - Création d'espaces de stationnement sécurisés pour les cycles (sauf pour les projets d'habitation inférieurs à 3 logements). Le stationnement devra être couvert pour protéger les vélos en cas d'intempérie.

Section n°3 – Equipements et réseaux	
Desserte par les voies publiques ou privées	
Desserte par les voies publiques ou privées	L'objectif de cet article est d'imposer des conditions de circulation minimum pour en assurer la sécurité et le confort. En effet, dans le cas du développement en double rideau ou de petites opérations de lotissement dont les espaces communs sont ensuite gérés en indivision, bien souvent l'accès est trop étroit ou sans visibilité sécurisée lors du raccordement à l'emprise publique. La commune rappelle qu'en cas de problème de sécurité (sortie dans un virage par exemple), elle peut s'opposer au projet. De même il est exigé 4 mètres concernant les accès privés, y compris les servitudes. Un rappel est également fait concernant l'obligation en matière d'accessibilité aux personnes en situation de handicap concernant la création de voirie et/ou d'emprise publique.
Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics	
Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics	La commune souhaite encadrer le raccordement au réseau pour limiter l'impact sur l'eau en tant que ressource et que milieu récepteur : - Le raccordement au réseau collectif d'eau potable et d'assainissement est imposé lorsque ce dernier existe. En cas d'inexistence de ce réseau, il est rappelé que la mise en place d'un dispositif autonome est obligatoire pour éviter tout rejet non traité dans l'environnement ; - L'apport des eaux pluviales dans le réseau de collecte de la commune est contrôlé, avec une imposition de l'infiltration systématique. Toutefois, la présence d'argiles dans les sols peut contraindre cette infiltration : dans ce cas, le pétitionnaire devra prouver les difficultés ou l'impossibilité d'infiltration (étude de sol) pour demander un rejet dans le réseau ; - Lors des travaux de VRD, la pose de fourreaux d'attente pour le développement des communications numériques devra être effectuée.

5.2.2 Règlement de la zone A

ZONE A	
Section n°1 – Destination des constructions, usage des sols et nature des activités	
Destinations et sous-destinations	La zone agricole est une zone réservée à l'économie agricole (sièges d'exploitation, terres potentiellement cultivables, terres possédant un potentiel agronomique, etc.). Dans ce cadre, le règlement précise que les installations admises, le sont sous certaines conditions, notamment de ne pas porter atteinte à l'activité agricole et forestière. D'une façon générale, tous les usages sont interdits, sauf ceux liés à l'activité agricole et forestière, et ceux mentionnés à l'article 2 en respectant les réserves fixées (compatibilité avec l'activité agricole et forestière, sauvegarde des espaces naturels et des paysages, compatibilité avec les OAP, thématiques notamment). Seules les habitations, considérées comme liées et nécessaires à l'activité agricole, sont autorisées. Elles sont alors considérées
Interdiction et limitation de certains usages, et affectations des sols, constructions et activités	

	comme des logements de fonction impératifs pour l'activité économique agricole ; un regroupement architectural est toutefois imposé afin d'éviter la réalisation de ces habitations n'importe où au sein de la zone et d'éviter le mitage. Pour autoriser les antennes téléphoniques, les forages, les poteaux électriques, etc. le règlement admet les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés dans la zone. Des STECAL sont identifiés au titre de l'article L.151-13-1°. Ces secteurs prévoient une urbanisation et une possibilité de développement limitées : - At qui permet les constructions à destination d'hébergements hôteliers et touristiques, d'activités de service et d'habitations à condition d'être liées à une activité touristique et/ou de loisirs, et de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysager (pour plus d'informations sur ce STECAL : se reporter aux justificatifs du règlement graphique). D'autres secteurs, qui ne sont pas des STECAL, sont définis conformément à l'article L.151-11 du Code de l'Urbanisme. Ils ont été définis en prenant soin de limiter leur impact sur la consommation d'espaces agricoles : - Ae qui correspond à des secteurs d'équipements d'intérêt collectif situés dans des environnements agricoles (cimetière, station d'épuration). - Az qui correspond à des secteurs liés à une activité agricole spécifique, d'élevage d'animaux non-domestiques, et qui doit permettre la construction d'abris pour ces animaux et l'édification de clôture. Certains bâtiments (agricoles ou non) font l'objet de futurs projets de transformation dans le cadre d'un développement de la pluriactivité des exploitations (gîtes, habitation, salle de réception, etc.). Ils font donc l'objet d'un repérage au plan de zonage pour permettre ce changement de destination. Les étoiles roses permettent les activités de commerce, artisanat, service ou bureaux, tandis que les étoiles noires permettent la destination habitation (et donc les gîtes).
Section n°2 – Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	
<i>Volumétrie et implantation des constructions</i>	
Emprise au sol	La zone A est une zone protégée pour optimiser le développement de l'activité agricole. Dans ce cadre, les constructions qui n'ont pas cette vocation peuvent évoluer mais en respectant des critères spécifiques. L'objectif de cette limitation est ainsi de ne pas encourager le mitage urbain dans des espaces agricoles, naturels et forestiers. Ainsi, le règlement écrit fixe pour les constructions d'habitation existantes la possibilité de s'étendre jusqu'à 30% de leur superficie à la date d'approbation de la révision du PLU. Les nouvelles annexes de ces mêmes constructions sont admises, à condition de ne pas excéder au total 40 m² et qu'il n'y ait pas plus de 2 annexes par constructions principales. Il s'agit ainsi d'éviter la prolifération

	des petites annexes dans ces secteurs à préserver autant que possible. Les piscines sont également admises dans une limite de 75 m² (margelles comprises). Pour les STECAL et sous-secteurs, des règles spécifiques d'emprises au sol ont été définies, afin de s'adapter aux projets associés : - STECAL At : l'emprise au sol maximale au sein de ce secteur, pour toutes les constructions, est fixée à 950 m². Cette enveloppe foncière doit permettre notamment la réalisation des habitations légères de loisirs envisagées. - Sous-secteur Ae : aucune emprise au sol n'a été définie car ce sous-secteur est dédié aux équipements d'intérêt collectif et de service public isolés en zone A, à savoir la station d'épuration et le cimetière. Si des constructions doivent être réalisées, elles le seront au sein des limites restreintes de ces secteurs. - Sous-secteur Az : aucune emprise au sol n'est réglementée car il s'agit d'une activité agricole.
Hauteur des constructions	La commune de Sury-aux-Bois a souhaité dissocier les hauteurs autorisées en fonction de la typologie des constructions et de leur destination, en veillant malgré tout à assurer une insertion optimale dans nouvelles constructions dans l'environnement (qu'il soit naturel ou bâti). Ainsi, l'appréciation de la hauteur pour les constructions avec une toiture plate n'est pas la même que pour les constructions avec une toiture à pan ; de ce fait, la hauteur pour le premier cas de figure est souvent réduite. La hauteur pour les constructions agricoles et forestières est plus importante (14 mètres maximum) compte tenu des contraintes techniques de ces activités (stockage du matériel et des engins agricoles, des productions, etc.). Des règles alternatives sont applicables : - Il est laissé aux constructions existantes, non conformes, la possibilité d'évoluer ; - Pour les silos agricoles, une hauteur différente pourra être admise. Ces constructions sont ponctuelles et pourront donc faire l'objet d'une dérogation, sous réserve d'une intégration dans l'environnement optimale.
Implantation des constructions	Le règlement écrit fixe des dispositions spécifiques selon le type d'implantation. Les constructions inférieures à 10 m² sont libres de règle : il s'agit d'un choix pour éviter que les cabanons de jardin et autres petites constructions annexes ne fassent l'objet d'une demande d'autorisation d'urbanisme. Il n'est pas non plus fixé de règle sur les ouvrages enterrés (cuve de récupération des eaux pluviales, assainissement individuel, cave, etc.). <u>Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :</u> Le règlement écrit rappelle que la RD2060 est classée route à grande circulation ; ainsi, en application de l'article L.111-6 du Code de l'Urbanisme, une marge de recul de 75 mètres à compter de l'axe de la voie doit être respectée en dehors des secteurs agglomérés.

	Un recul de 10 mètres est exigé pour les constructions agricoles de stockage, afin d'assurer des entrées et des sorties sécurisées, avec une bonne visibilité. Une règle dérogatoire a été instaurée dans le cas où les constructions possèdent un mur aveugle garantissant que la manœuvre se réalise sur le domaine privé et non sur le domaine public. <u>Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :</u> Les distances minimales de retrait visent à limiter les conflits d'usage en garantissant un passage pour l'entretien des parcelles et assurer un espace suffisant entre les espaces agricoles et espaces d'habitation (10 mètres par rapport aux limites séparatives). <u>Implantation des constructions les unes par rapport aux autres :</u> L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres a été réglementée, ce que pour les habitations liées et nécessaires à l'activité agricole : un regroupement architectural est demandé pour éviter le mitage urbain. De la même façon, une distance d'au maximum 20 mètres doit être respectée pour les annexes et les piscines par rapport aux constructions principales existantes. <u>Implantation des constructions par rapport aux cours d'eau :</u> Une distance de 6 mètres par rapport aux berges des cours d'eau doit être respectée pour limiter l'impact sur ces milieux naturels riches et sensibles. Les règles fixées peuvent être différentes pour des constructions existantes à la date d'approbation du PLU, dont l'implantation ne serait pas conformes aux règles. Il s'agit ainsi de permettre une évolution de ces constructions, en assurant une cohérence d'ensemble.
<i>Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère</i>	
Aspect extérieur des constructions	Le règlement vise à préserver les caractéristiques urbaines et architecturales du tissu bâti actuel. <u>Prescriptions générales :</u> Les prescriptions générales ont pour objectif de rappeler que les constructions allant dans le sens du Grenelle de l'environnement, en déployant des techniques de récupération des eaux pluviales, d'infiltration sur place, d'énergies renouvelables, et tout autre moyen permettant d'économiser de l'énergie ou de valoriser les ressources naturelles ne peuvent être interdites. L'objectif est aussi d'éviter un effet « patchwork » quant à l'usage de différents matériaux sur une même construction, mais aussi d'éviter le recours à des architectures d'autres régions. <u>Règles alternatives :</u> La commune a conscience que les règles d'un règlement ne permettent pas de prévoir tous les cas de figure. Elle souhaite donc ne pas s'empêcher de pouvoir accueillir des projets architecturaux innovants, avec une règle dérogatoire.

	Les constructions de faible emprise (moins de 10 m²) sont laissées libres de règles. Une adaptation est permise pour les constructions déjà existantes : l'objectif est de ne pas créer une incohérence architecturale au nom de la règle actuelle, et de faire preuve d'intelligence en prenant en compte le contexte du bâti existant. De même, les constructions et installations nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif échappent à toute règle. <u>Façades / toitures / ouvertures :</u> Les matériaux employés pour les constructions existantes respectent globalement les teintes observées historiquement sur le territoire. Les constructions en tôle peuvent être dissonantes avec les matériaux traditionnels et ne sont donc pas autorisées. L'objectif majeur du règlement des aspects extérieurs de la zone A est la poursuite du respect des teintes traditionnelles, pour garantir l'insertion des nouvelles constructions : - Des façades plutôt claires, dans les ocres, beiges, etc. qui rappellent les enduits à la chaux issus de matériaux naturels ; - Des toitures dont les tuiles et ardoises sont plates, avec des couleurs gris anthracites, brun rouge (terre cuite) ; - Des toitures majoritairement à deux pans, avec des pentes comprises entre 35° et 45° ; - L'interdiction des « chiens assis ». En complément, la commune autorise : - La réalisation de serres, verrières, vérandas, pergolas, abris de piscine, etc. ; - Les toitures plates ou à faible pente, si elles ne concernent qu'une portion du bâtiment ; - Les panneaux solaires à condition qu'ils soient bien intégrés dans les volumes ; - Les volets roulants s'ils sont complètement intégrés dans la nouvelle construction. Des règles spécifiques s'appliquent pour les bâtiments agricoles. Il est ainsi demandé à ce que les façades soient réalisées dans des nuances sombres ce qui favorise une meilleure intégration dans le paysage, notamment sur des secteurs boisés comme c'est le cas à Sury-aux-Bois (en comparaison avec des nuances plus claires). <u>Clôture :</u> La clôture est un des espaces les plus importants dans le développement des espaces urbains, puisqu'elle constitue l'élément de transition entre l'espace privé et l'espace public. Elle est donc uniquement réglementée pour celles donnant la rue ; les clôtures en limite séparative ne sont pas réglementées. Pour garantir une meilleure insertion dans l'environnement, les clôtures sur les voies ouvertes à la circulation publique devront être sobres (ex : grillage doublé d'une haie). Les murs de clôture sont donc interdits.
--	--

	La hauteur maximale des clôtures est fixée à 1.80 mètres ; toutefois une règle spécifique, en cohérence avec les mesures du SRADDET, est fixée pour les secteurs en milieu forestier pour lesquels il s'agira de respecter une hauteur maximale de 1.20 mètres avec un passage de 30 cm au niveau du sol.
Prescription des éléments du paysage à conserver	Se reporter aux justificatifs du règlement graphique.
<i>Traitement environnemental et paysagère des espaces non-bâtis et des abords des constructions</i>	
Coefficient de biotope	Peu de constructions sont admises dans cette zone, ce qui limite l'impact sur les milieux agricoles, naturels et forestiers. La commune n'a pas spécifié de règles précises, préférant ainsi se reporter aux dispositions inscrites dans l'OAP Trame Verte et Bleue.
Obligation en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisirs	Ces dispositions sont notamment complétées par l'OAP Trame Verte et Bleue. Il s'agit de favoriser le maintien d'éléments naturels relais, y compris dans les STECAL. Pour le choix des essences végétales, le règlement comporte des annexes qui listent les essences locales à privilégier, ainsi que les espèces invasives à proscrire.
<i>Stationnement</i>	
Stationnement	L'objectif de la règle est de laisser une marge de manœuvre à la collectivité pour juger de la suffisance du stationnement ou non. Le pétitionnaire devra donc justifier de son besoin, au sein de la note descriptive de son projet qui accompagnera son dossier de demande d'autorisation d'urbanisme. Il s'agit de s'assurer par cette règle que le projet prend en compte cette problématique pour éviter un report du stationnement sur le domaine public.
Section n°3 – Equipements et réseaux	
<i>Desserte par les voies publiques ou privées</i>	
Desserte par les voies publiques ou privées	L'objectif de cet article est d'imposer des conditions de circulation minimum pour en assurer la sécurité et le confort. En effet, dans le cas du développement en double rideau ou de petites opérations de lotissement dont les espaces communs sont ensuite gérés en indivision, bien souvent l'accès est trop étroit ou sans visibilité sécurisée lors du raccordement à l'emprise publique. La commune rappelle qu'en cas de problème de sécurité (sortie dans un virage par exemple), elle peut s'opposer au projet. De même il est exigé 4 mètres concernant les accès privés, y compris les servitudes. Un rappel est également fait concernant l'obligation en matière d'accessibilité aux personnes en situation de handicap concernant la création de voirie et/ou d'emprise publique.
<i>Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics</i>	
Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics	La commune souhaite encadrer le raccordement au réseau pour limiter l'impact sur l'eau en tant que ressource et que milieu récepteur :

	- Le raccordement au réseau collectif d'eau potable et d'assainissement est imposé lorsque ce dernier existe. En cas d'inexistence de ce réseau, il est rappelé que la mise en place d'un dispositif autonome est obligatoire pour éviter tout rejet non traité dans l'environnement ; - L'apport des eaux pluviales dans le réseau de collecte de la commune est contrôlé, avec une imposition de l'infiltration systématique. Toutefois, la présence d'argiles dans les sols peut contraindre cette infiltration : dans ce cas, le pétitionnaire devra prouver les difficultés ou l'impossibilité d'infiltration (étude de sol) pour demander un rejet dans le réseau ; - Lors des travaux de VRD, la pose de fourreaux d'attente pour le développement des communications numériques devra être effectuée.
--	---

5.2.3 Règlement de la zone N

ZONE N	
Section n°1 – Destination des constructions, usage des sols et nature des activités	
Destinations et sous-destinations	La zone naturelle et forestière (zone N) est une zone dans laquelle peuvent être classés les secteurs de la commune, équipés ou non, qu'il y a lieu de protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère naturel. Cette zone est également ouverte aux constructions et installations agricoles.
Interdiction et limitation de certains usages, et affectations des sols, constructions et activités	D'une façon générale, tous les usages sont interdits, sauf ceux liés à l'activité agricole et forestière, et ceux mentionnés à l'article 2 en respectant les réserves fixées (compatibilité avec l'activité agricole et forestière, sauvegarde des espaces naturels et des paysages, compatibilité avec les OAP, thématiques notamment). Seules les habitations, considérées comme liées et nécessaires à l'activité agricole, sont autorisées. Elles sont alors considérées comme des logements de fonction impératifs pour l'activité économique agricole ; un regroupement architectural est toutefois imposé afin d'éviter la réalisation de ces habitations n'importe où au sein de la zone et d'éviter le mitage. Pour autoriser les antennes téléphoniques, les forages, les poteaux électriques, etc. le règlement admet les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés dans la zone. Des STECAL sont identifiés au titre de l'article L.151-13-1°. Ces secteurs prévoient une urbanisation et une possibilité de développement limitées : - Nt qui, sous conditions d'être liées à une activité de tourisme et/ou de loisirs, autorise les conditions et installations à destination d'hébergements hôtelier et touristique, d'activité de service et d'habitation (pour plus d'informations sur ce STECAL : se reporter aux justificatifs du règlement graphique) ;

	- Na, en lien avec l'activité « Rendez-vous en terres animales » déjà présente sur le territoire communal, qui admet les constructions et installations à destination des activités de service, de bureaux et d'hébergements hôteliers et touristique. Certains bâtiments (agricoles ou non) font l'objet de futurs projets de transformation dans le cadre d'un développement de la pluriactivité des exploitations (gîtes, habitation, salle de réception, etc.). Ils font donc l'objet d'un repérage au plan de zonage pour permettre ce changement de destination. Les étoiles roses permettent les activités de commerce, artisanat, service ou bureaux, tandis que les étoiles noires permettent la destination habitation (et donc les gîtes).
Section n°2 – Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	
<i>Volumétrie et implantation des constructions</i>	
Emprise au sol	La zone N est une zone protégée pour optimiser le développement de l'activité forestière et de l'activité agricole ; il s'agit également de préserver les espaces boisés qui participent à l'identité territoriale. Dans ce cadre, les constructions qui ne sont pas liées aux activités agricoles et forestières peuvent évoluer mais en respectant des critères spécifiques. L'objectif de cette limitation est ainsi de ne pas encourager le mitage urbain dans des espaces agricoles, naturels et forestiers. Ainsi, le règlement écrit fixe pour les constructions d'habitation existantes la possibilité de s'étendre jusqu'à 30% de leur superficie à la date d'approbation de la révision du PLU. Les nouvelles annexes de ces mêmes constructions sont admises, à condition de ne pas excéder au total 40 m² et qu'il n'y ait pas plus de 2 annexes par constructions principales. Il s'agit ainsi d'éviter la prolifération des petites annexes dans ces secteurs à préserver autant que possible. Les piscines sont également admises dans une limite de 75 m² (margelles comprises). Pour les STECAL et sous-secteurs, des règles spécifiques d'emprises au sol ont été définies, afin de s'adapter aux projets associés : - STECAL Nt : ces STECAL ont été indicés de 1 à 4 pour adapter l'emprise au sol permise en fonction des projets. Ainsi, chacune des emprises au sol autorisées dans les STECAL Nt a été fixée suite à des rencontres et échanges avec les porteurs de projet au cours de la révision du PLU.
Hauteur des constructions	La commune de Sury-aux-Bois a souhaité dissocier les hauteurs autorisées en fonction de la typologie des constructions et de leur destination, en veillant malgré tout à assurer une insertion optimale dans nouvelles constructions dans l'environnement (qu'il soit naturel ou bâti). Ainsi, l'appréciation de la hauteur pour les constructions avec une toiture plate n'est pas la même que pour les constructions avec une toiture à pan ; de ce fait, la hauteur pour le premier cas de figure est souvent réduite. La hauteur pour les constructions agricoles et forestières est plus importante (14 mètres maximum) compte tenu des contraintes techniques de ces

	activités (stockage du matériel et des engins agricoles, des productions, etc.). Des règles alternatives sont applicables : - Il est laissé aux constructions existantes, non conformes, la possibilité d'évoluer ; - Pour les silos agricoles, une hauteur différente pourra être admise. Ces constructions sont ponctuelles et pourront donc faire l'objet d'une dérogation, sous réserve d'une intégration dans l'environnement optimale ; - Pour les constructions dans les arbres ou sur pilotis, qui sont notamment plébiscitées dans le cadre des projets touristiques envisagés en zone N.
Implantation des constructions	Le règlement écrit fixe des dispositions spécifiques selon le type d'implantation. Les constructions inférieures à 10 m² sont libres de règle : il s'agit d'un choix pour éviter que les cabanons de jardin et autres petites constructions annexes ne fassent l'objet d'une demande d'autorisation d'urbanisme. Il n'est pas non plus fixé de règle sur les ouvrages enterrés (cuve de récupération des eaux pluviales, assainissement individuel, cave, etc.). <u>Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :</u> Le règlement écrit rappelle que la RD2060 est classée route à grande circulation ; ainsi, en application de l'article L.111-6 du Code de l'Urbanisme, une marge de recul de 75 mètres à compter de l'axe de la voie doit être respectée en dehors des secteurs agglomérés. Un recul de 10 mètres est exigé pour les constructions agricoles de stockage, afin d'assurer des entrées et des sorties sécurisées, avec une bonne visibilité. Une règle dérogatoire a été instaurée dans le cas où les constructions possèdent un mur aveugle garantissant que la manœuvre se réalise sur le domaine privé et non sur le domaine public. <u>Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :</u> Les distances minimales de retrait visent à limiter les conflits d'usage en garantissant un passage pour l'entretien des parcelles et assurer un espace suffisant entre les espaces agricoles et espaces d'habitation (10 mètres par rapport aux limites séparatives). <u>Implantation des constructions les unes par rapport aux autres :</u> L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres a été réglementée, ce que pour les habitations liées et nécessaires à l'activité agricole : un regroupement architectural est demandé pour éviter le mitage urbain. De la même façon, une distance d'au maximum 20 mètres doit être respectée pour les annexes et les piscines par rapport aux constructions principales existantes. <u>Implantation des constructions par rapport aux cours d'eau :</u> Une distance de 6 mètres par rapport aux berges des cours d'eau doit être respectée pour limiter l'impact sur ces milieux naturels riches et sensibles.

	Les règles fixées peuvent être différentes pour des constructions existantes à la date d'approbation du PLU, dont l'implantation ne serait pas conformes aux règles. Il s'agit ainsi de permettre une évolution de ces constructions, en assurant une cohérence d'ensemble.
<i>Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère</i>	
Aspect extérieur des constructions	Le règlement vise à préserver les caractéristiques urbaines et architecturales du tissu bâti actuel. <u>Prescriptions générales :</u> Les prescriptions générales ont pour objectif de rappeler que les constructions allant dans le sens du Grenelle de l'environnement, en déployant des techniques de récupération des eaux pluviales, d'infiltration sur place, d'énergies renouvelables, et tout autre moyen permettant d'économiser de l'énergie ou de valoriser les ressources naturelles ne peuvent être interdites. L'objectif est aussi d'éviter un effet « patchwork » quant à l'usage de différents matériaux sur une même construction, mais aussi d'éviter le recours à des architectures d'autres régions. <u>Règles alternatives :</u> La commune a conscience que les règles d'un règlement ne permettent pas de prévoir tous les cas de figure. Elle souhaite donc ne pas s'empêcher de pouvoir accueillir des projets architecturaux innovants, avec une règle dérogatoire. Les constructions de faible emprise (moins de 10 m²) sont laissées libres de règles. Une adaptation est permise pour les constructions déjà existantes : l'objectif est de ne pas créer une incohérence architecturale au nom de la règle actuelle, et de faire preuve d'intelligence en prenant en compte le contexte du bâti existant. De même, les constructions et installations nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif échappent à toute règle. <u>Façades / toitures / ouvertures :</u> Les matériaux employés pour les constructions existantes respectent globalement les teintes observées historiquement sur le territoire. Les constructions en tôle peuvent être dissonantes avec les matériaux traditionnels et ne sont donc pas autorisées. L'objectif majeur du règlement des aspects extérieurs de la zone A est la poursuite du respect des teintes traditionnelles, pour garantir l'insertion des nouvelles constructions : - Des façades plutôt claires, dans les ocres, beiges, etc. qui rappellent les enduits à la chaux issus de matériaux naturels ; - Des toitures dont les tuiles et ardoises sont plates, avec des couleurs gris anthracites, brun rouge (terre cuite) ; - Des toitures majoritairement à deux pans, avec des pentes comprises entre 35° et 45° ; - L'interdiction des « chiens assis ».

	En complément, la commune autorise : - La réalisation de serres, verrières, vérandas, pergolas, abris de piscine, etc. ; - Les toitures plates ou à faible pente, si elles ne concernent qu'une portion du bâtiment ; - Les panneaux solaires à condition qu'ils soient bien intégrés dans les volumes ; - Les volets roulants s'ils sont complètement intégrés dans la nouvelle construction. Des règles spécifiques s'appliquent pour les bâtiments agricoles. Il est ainsi demandé à ce que les façades soient réalisées dans des nuances sombres ce qui favorise une meilleure intégration dans le paysage, notamment sur des secteurs boisés comme c'est le cas à Sury-aux-Bois (en comparaison avec des nuances plus claires). <u>Clôture :</u> La clôture est un des espaces les plus importants dans le développement des espaces urbains, puisqu'elle constitue l'élément de transition entre l'espace privé et l'espace public. Elle est donc uniquement réglementée pour celles donnant la rue ; les clôtures en limite séparative ne sont pas réglementées. Pour garantir une meilleure insertion dans l'environnement, les clôtures sur les voies ouvertes à la circulation publique devront être sobres (ex : grillage doublé d'une haie). Les murs de clôture sont donc interdits. La hauteur maximale des clôtures est fixée à 1.80 mètres ; toutefois une règle spécifique, en cohérence avec les mesures du SRADDET, est fixée pour les secteurs en milieu forestier pour lesquels il s'agira de respecter une hauteur maximale de 1.20 mètres avec un passage de 30 cm au niveau du sol.
Prescription des éléments du paysage à conserver	Se reporter aux justificatifs du règlement graphique.
<i>Traitement environnemental et paysagère des espaces non-bâtis et des abords des constructions</i>	
Coefficient de biotope	Peu de constructions sont admises dans cette zone, ce qui limite l'impact sur les milieux agricoles, naturels et forestiers. La commune n'a pas spécifié de règles précises, préférant ainsi se reporter aux dispositions inscrites dans l'OAP Trame Verte et Bleue.
Obligation en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisirs	Ces dispositions sont notamment complétées par l'OAP Trame Verte et Bleue. Il s'agit de favoriser le maintien d'éléments naturels relais, y compris dans les STECAL. Pour le choix des essences végétales, le règlement comporte des annexes qui listent les essences locales à privilégier, ainsi que les espèces invasives à proscrire.
<i>Stationnement</i>	
Stationnement	L'objectif de la règle est de laisser une marge de manœuvre à la collectivité pour juger de la suffisance du stationnement ou non. Le pétitionnaire devra donc justifier de son besoin, au sein de la note

	descriptive de son projet qui accompagnera son dossier de demande d'autorisation d'urbanisme. Il s'agit de s'assurer par cette règle que le projet prend en compte cette problématique pour éviter un report du stationnement sur le domaine public.
Section n°3 – Equipements et réseaux	
<i>Desserte par les voies publiques ou privées</i>	
Desserte par les voies publiques ou privées	L'objectif de cet article est d'imposer des conditions de circulation minimum pour en assurer la sécurité et le confort. En effet, dans le cas du développement en double rideau ou de petites opérations de lotissement dont les espaces communs sont ensuite gérés en indivision, bien souvent l'accès est trop étroit ou sans visibilité sécurisée lors du raccordement à l'emprise publique. La commune rappelle qu'en cas de problème de sécurité (sortie dans un virage par exemple), elle peut s'opposer au projet. De même il est exigé 4 mètres concernant les accès privés, y compris les servitudes. Un rappel est également fait concernant l'obligation en matière d'accessibilité aux personnes en situation de handicap concernant la création de voirie et/ou d'emprise publique.
<i>Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics</i>	
Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics	La commune souhaite encadrer le raccordement au réseau pour limiter l'impact sur l'eau en tant que ressource et que milieu récepteur : - Le raccordement au réseau collectif d'eau potable et d'assainissement est imposé lorsque ce dernier existe. En cas d'inexistence de ce réseau, il est rappelé que la mise en place d'un dispositif autonome est obligatoire pour éviter tout rejet non traité dans l'environnement ; - L'apport des eaux pluviales dans le réseau de collecte de la commune est contrôlé, avec une imposition de l'infiltration systématique. Toutefois, la présence d'argiles dans les sols peut contraindre cette infiltration : dans ce cas, le pétitionnaire devra prouver les difficultés ou l'impossibilité d'infiltration (étude de sol) pour demander un rejet dans le réseau ; - Lors des travaux de VRD, la pose de fourreaux d'attente pour le développement des communications numériques devra être effectuée.

DEUXIEMME PARTIE :

INDICATEURS RETENUS POUR L'ANALYSE DES RESULTATS DU PLAN

Le présent chapitre a pour objet de proposer des indicateurs de suivi qui permettront d'évaluer, au fil du temps, l'atteinte ou non des objectifs fixés, ainsi que la bonne réussite des mesures envisagées.

Afin d'assurer un suivi pérenne, il est important que la commune nomme une personne spécifiquement chargée de cette tâche, de façon à bien disposer ultérieurement de ces données de suivi.

Le Code de l'Urbanisme, dans son article L.153-27, dispose que :

Six ans au plus après la délibération portant approbation du plan local d'urbanisme, ou la dernière délibération portant révision complète de ce plan, ou la délibération ayant décidé son maintien en vigueur ou sa modification en application du présent article, l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale, après avoir sollicité l'avis de ses communes membres, ou le conseil municipal procède à une analyse des résultats de l'application du plan, au regard des objectifs visés à l'article L. 101-2 et, le cas échéant, aux articles L. 1214-1 et L. 1214-2 du code des transports.

L'analyse des résultats porte également, le cas échéant, sur les unités touristiques nouvelles mentionnées à l'article L. 122-16 du présent code. Dans les communes mentionnées à l'article L. 121-22-1, cette analyse porte en outre sur la projection du recul du trait de côte.

L'analyse des résultats donne lieu à une délibération de ce même organe délibérant après que celui-ci a sollicité l'avis de ses communes membres ou du conseil municipal sur l'opportunité de réviser ce plan.

L'analyse des résultats peut inclure le rapport relatif à l'artificialisation des sols mentionné à l'article L. 2231-1 du code général des collectivités territoriales. Dans ce cas, la délibération prévue au troisième alinéa du présent article vaut débat et vote au titre du troisième alinéa de l'article L. 2231-1 du code général des collectivités territoriales. Dans les communes mentionnées au même article L. 121-22-1, cet avis porte sur l'opportunité de réviser ou de modifier ce plan. »

ORIENTATION DU PADD	INDICATEURS DE SUIVI	SOURCE	ETAT INITIAL (2021)
Protéger les milieux naturels et les corridors écologiques liés à la présence de la Trame Verte et Bleue			
Protéger les espaces boisés et la trame verte de la commune	Cf. évaluation environnementale du PLU	Cf. évaluation environnementale du PLU	Cf. évaluation environnementale du PLU
Valoriser les milieux humides, constitutifs de la trame bleue			
Préserver les milieux sensibles identifiés par les inventaires écologiques et/ou les périmètres de protection environnementaux			
Permettre une croissance démographique économe en consommation foncière			
Insuffler une croissance démographique maîtrisée et en cohérence avec le territoire	Evolution de la population communale	INSEE	782 habitants
Assurer le développement de l'habitat de façon raisonnée	Part du nombre de logements réalisés dans et en-dehors de l'enveloppe urbaine	Tâche urbaine du SCoT + cadastre à jour	-
	Typologie des logements livrés (collectif / individuel, taille, etc.)	INSEE	- Part de maisons : 100% - Part de logements de 5 pièces ou plus : 49.5%
Favoriser un développement urbain en densification plutôt qu'en extension	Densité en nombre de logements par hectare au sein des zones urbaines	Données communales	Environ 10 logements / ha
	Evolution du nombre de logements par an sur le territoire d'après l'analyse des permis de construire autorisés	Données communales (permis de construire accordés)	Environ un permis de construire accordé par an
	Evolution des surfaces d'espaces naturels, agricoles et forestiers consommées	Données communales	Cf. bilan de la consommation d'espaces (justificatifs du PLU)

Préserver le patrimoine communal et le cadre de vie qui participent à la définition de l'identité territoriale			
Conserver l'identité territoriale	Maintien des éléments de patrimoine (bâti et communal) remarquables	Données communales	Cf. liste des Eléments du Paysage à Conserver
Maintenir et valoriser les entrées de bourg	Prise en compte des principes d'aménagement en entrée de ville	Données communales	Aménagement unitaire des entrées de ville, avec respect de la volumétrie
Rationaliser et repenser l'utilisation des ressources énergétiques	Cf. évaluation environnementale du PLU	Cf. évaluation environnementale du PLU	Cf. évaluation environnementale du PLU
Eviter l'exposition de la population aux différents risques			
Renforcer l'offre en équipements et en mobilité			
Maintenir l'offre en équipements de la commune pour répondre aux besoins de la population	Développement de l'offre en équipements sur la commune	Données communales	Cf. liste des équipements (diagnostic)
Favoriser le développement de la mobilité douce	Evolution du mètre linéaire de pistes cyclables / cheminements sécurisés	Données communales + PDIPR	-
Réduire les contraintes liées aux déplacements automobiles	Evolution du trafic routier sur la RD2060	Données du Département du Loiret	9529 véhicules par jour entre le Pont des Besniers et l'échangeur de Châteauneuf-sur-Loire
Valoriser les activités économiques			
Préserver l'activité agricole	Evolution des espaces attribués à l'activité agricole	Recensement général agricole	En 2020 : 545 ha
	Evolution des constructions à usage agricole	Données communales (permis de construire accordés)	-
	Evolution des activités de diversification des exploitations agricoles	Données communales (permis de construire accordés + changements de destination)	-

Maintenir les activités économiques présentes	Evolution globale de l'emploi au lieu de travail et du taux de concentration de l'emploi	INSEE	Nombre d'emplois dans la zone : 97 Indicateur de concentration de l'emploi : 26.6
	Localisation des implantations économiques nouvelles	Données communales (permis de construire accordés)	-
S'appuyer sur le potentiel de la commune pour développer le secteur touristique	Nombre de projets touristiques et d'hébergements touristiques réalisés	Données communales (permis de construire accordés)	-