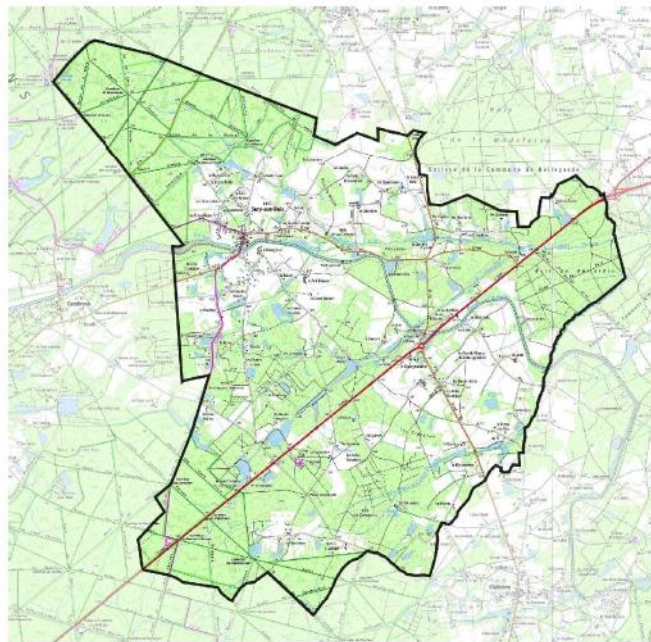




COMMUNE DE SURY-AUX-BOIS (45)

Plan Local d'Urbanisme



Bilan de la concertation

Envoyé en préfecture le 18/06/2025

Reçu en préfecture le 18/06/2025

Publié le



ID : 045-214503161-20250613-2025_0024-DE

TABLE DES MATIERES

1	La démarche de concertation et ses objectifs	4
2	La concertation dans la cadre de révision du PLU de Sury-aux-Bois	5
2.1	Les modalités de la concertation	5
2.2	Organisation de la concertation préalable	6
3	L'information	7
3.1	Via le site internet de la commune de Sury-aux-Bois	7
3.2	Via le bulletin municipal.....	8
3.3	Via la presse locale	9
4	L'expression	11
4.1	Les modalités d'expression mises en place	11
4.2	Réponse aux remarques inscrites dans le cadre de la concertation	11
5	La participation	16
5.1	Atelier avec les exploitants agricoles.....	16
5.2	Réunion publique	17
6	Conclusion.....	19
7	Annexes	20

1 LA DEMARCHE DE CONCERTATION ET SES OBJECTIFS

La loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU) du 13 décembre 2000 a rendu obligatoire la concertation du public pendant l'élaboration du projet de PLU. La présente procédure de révision générale est soumise aux mêmes obligations.

Le Code de l'Urbanisme fait obligation pour les personnes publiques ayant l'initiative d'élaboration ou révision d'un PLU, d'organiser, le plus en amont possible des procédures administratives, la concertation dans des conditions fixées en accord avec les communes afin d'associer « pendant toute la durée de l'élaboration du projet, les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées » (article L.103-2 du Code de l'Urbanisme).

À l'arrêt de la révision du PLU, le bilan de la concertation est présenté devant l'organe délibérant de la collectivité compétente. Le bilan énonce les moyens de concertation mis en œuvre tout au long de la procédure d'élaboration, et relate d'une part, les remarques émises par les personnes ayant participé à la concertation et d'autre part, les analyses au regard du projet global.

Le PLU est conçu pour fournir le cadre juridique et réglementaire nécessaire à la mise en œuvre d'un projet qui s'inscrit dans la dynamique d'une politique communale d'aménagement et de développement. À ce titre, il est l'expression d'un projet politique et est élaboré :

- Avec les habitants dans le cadre de la concertation ;
- Avec les Personnes Publiques Associées prévues à l'article L.123-9 du Code de l'urbanisme et les personnes publiques qui demandent à être associées lors de la révision du projet.

Le PLU doit être un document global, prospectif et à la portée de tous. Cette lisibilité est liée à une procédure d'élaboration favorisant un dialogue, à un contenu adapté et à une meilleure compréhension du projet. C'est dans ce cadre que la concertation avec l'ensemble des acteurs est menée tout au long de la phase technique de la révision du Plan Local d'Urbanisme.

2 LA CONCERTATION DANS LA CADRE DE REVISION DU PLU DE SURY-AUX-BOIS

2.1 Les modalités de la concertation

La délibération du conseil municipal de Sury-aux-Bois, en date du 4 mai 2022, engage la procédure de révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune. Cette procédure suit plusieurs objectifs, tels qu'inscription dans la délibération :

- Définir les nouvelles orientations de développement de la commune, et ce dans le respect des objectifs issus des dernières évolutions législatives
- Rendre compatible le PLU avec le SCOT du PETR Forêt d'Orléans, Loire, Sologne approuvé le 12 mars 2020
- Conserver un rythme de croissance démographique équilibrée et maîtrisée,
- Maitriser l'aménagement du territoire et l'étalement urbain, en encourageant principalement la consommation des dents creuses,
- Valoriser les paysages de la commune, en conservant le caractère patrimonial du village et en veillant à l'intégration paysagère et architecturale des nouvelles constructions,
- Gérer de façon économe les espaces agricoles, naturels et forestiers pour assurer leur pérennité et ne pas nuire aux activités économiques qui y sont liées,
- Maintenir, renforcer et développer les activités économiques, dans le centre bourg et le long de la RD 2060.

Également, cette délibération fixe les modalités de concertation qui sont poursuivies au fil de la procédure :

- Publier dans le bulletin municipal et/ou sur le site internet de la commune les informations se rapportant à la révision générale du PLU,
- Mettre à disposition du public pendant toute la durée des études nécessaires à la mise au point du projet de PLU, un registre destiné aux observations de toute personne intéressée, tout au long de la procédure, en mairie aux heures et jours habituels d'ouvertures,
- D'offrir la possibilité pour toute personne intéressée de faire parvenir des observations à Madame le Maire par voie postale au 8 rue de la Mairie, 45530 Sury-aux-Bois, ou par courriel (suryauxbois@wanadoo.fr),

- Organiser une réunion publique avant que le projet de PLU ne soit arrêté par le conseil municipal.

Le présent document vient dresser le bilan de l'ensemble des modalités de concertation mises en œuvre par la commune de Sury-aux-Bois, afin de s'assurer du respect des objectifs fixés dans la délibération initiale. Ce document figurera au sein du dossier d'enquête publique de la procédure de révision générale du PLU.

2.2 Organisation de la concertation préalable

Les outils et moyens de concertation mis en œuvre dans le cadre de la révision du PLU s'organisent en trois grandes catégories, à savoir l'information, l'expression et la participation. Ces différentes catégories et les outils correspondant à chacune d'entre elles sont détaillés dans le présent mémoire.

3 L'INFORMATION

L'information du public sur la procédure de révision du PLU est effectuée *via* divers supports d'informations. Des publications ont ainsi été réalisées, de telle sorte qu'un maximum de personnes soit tenu informé de cette procédure et puisse y prendre part.

Sont détaillés en suivant les supports plébiscités pour l'information.

3.1 Via le site internet de la commune de Sury-aux-Bois

Le site internet de la commune de Sury-aux-Bois comprend une rubrique « urbanisme » au sein de laquelle sont partagés l'ensemble des documents relatifs à la révision du PLU. Ainsi, au fur et à mesure de la phase « technique », les documents de travail, les comptes-rendus de réunion, les supports de présentation des différentes réunion, et actes administratifs ont été mis à la concertation afin que le public puisse en prendre connaissance.



Figure 1 - Capture d'écran du site internet de la commune (mai 2025)

Dans cette rubrique, les éléments relatifs à la révision sont accessibles et consultables par tous (format .pdf).

3.2 Via le bulletin municipal

Au cours de la procédure, plusieurs articles en lien avec la révision du PLU ont été insérés au sein du bulletin municipal pour tenir informés les habitants de l'avancée de la procédure. Ces articles ont aussi l'occasion de rappeler les différentes modalités de concertation mises en œuvre.



Figure 2 - Extrait du bulletin municipal - Edition du printemps 2023

Quoi de neuf ?

Révision du PLU



La procédure de révision du PLU de Sury-aux-Bois suit son cours. Au mois d'octobre 2023, les élus de la commune ont notamment débattu du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), qui se présente comme le cœur politique du futur document d'urbanisme. Ce document détaille le projet de développement de la commune pour les 10 prochaines années, qui se fonde sur cinq axes majeurs :

1. Protéger les milieux naturels et les corridors écologiques liés à la présence de la Forêt d'Orléans ;
2. Permettre une croissance économe en consommation foncière ;
3. Préserver le patrimoine communal et le cadre de vie qui participent à la définition de l'identité du territoire ;

4. Renforcer l'offre en équipements et en mobilité

5. Valoriser les activités économiques

Les objectifs de développements fixés dans le PADD sont ensuite retranscrits, à l'aide d'outils réglementaires adaptés, au sein des pièces du PLU que sont le zonage, le règlement écrit et les orientations d'aménagement et de programmation.

Les élus de la commune travaillent en ce moment à l'élaboration de ces pièces qui sont rendues disponibles à la concertation, au fur et à mesure de leur réalisation.

Les pièces réglementaires mises à la disposition du public sont encore en cours d'élaboration, elles ne sont pas définitives et peuvent être amenées à évoluer.

Pour rappel, il vous est possible de consigner vos remarques ou demandes relatives au PLU soit dans le registre de concertation disponible à l'accueil de la mairie, soit par mail : (mairie@suryauxbois.fr), soit par courrier (adressé directement à la mairie).

Tous les éléments du projet peuvent être consultés sur le site de la mairie, www.suryauxbois.fr onglet – vie pratique – urbanisme révision du PLU.

Figure 3 - Extrait du bulletin municipal - Edition de janvier 2024

3.3 Via la presse locale

La presse locale est également un bon relais de l'avancée de la procédure de révision du PLU. Plusieurs articles ont été partagés en lien avec la procédure, au sein de la République du Centre :

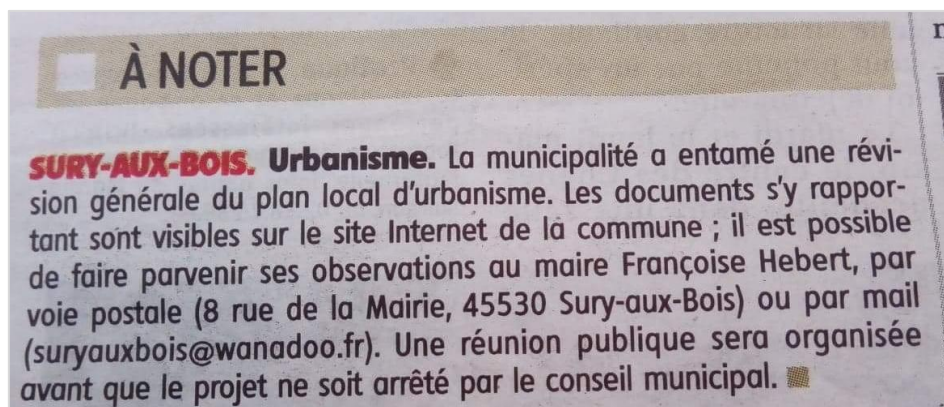


Figure 4 - La République du Centre, 15 juin 2022

SURY-AUX-BOIS ■ Françoise Hébert a listé les projets de la commune

L'épicerie rouvre demain

Les habitants étaient nombreux, samedi, à assister à la cérémonie des vœux du maire, Françoise Hébert. La première en présente depuis son élection.

Convivial, familial et festif, le discours de la maire a rappelé les réalisations passées : rafraîchissement de la salle polyvalente, opération d'accessibilité des bâtiments communaux, rénovation de l'éclairage public en LED, de la toiture de l'école, création d'un parcours sportif, agrandissement de l'aire de jeux, réhabilitation d'un logement pour la location et restauration d'un studio pour les usagers de la vélo route.

Quelques bonnes nouvelles pour commencer 2023

Puis, 2022 a laissé la place à 2023 qui verra, aussi, un certain nombre de projets. Françoise Hébert a ainsi évoqué le pôle santé qui réunira des professionnels s'étant déjà manifestés. « Nous sommes dans l'attente de subventions



MAIRE. Françoise Hébert a présenté ses vœux aux habitants.

pour le concrétiser. » Et de noter que le travail de révision du plan local d'urbanisme est engagé et qu'une réunion publique sera prochainement organisée. « Le but est de rester dynamique sans perdre en démographie et de favoriser le développement en densification plutôt qu'en extension. »

Puis, ravie, la maire a annoncé la réouverture de l'épicerie ce jeudi. Le com-

merce proposera divers services (relais postal, colis, gaz, journaux, dépôt de pain et livraison). Bonne nouvelle également, un programme de rénovation des voiries communales prévu en mars. Sans oublier l'arrivée de la fibre.

Françoise Hébert en a profité pour faire un point sur le budget communal, avec ses contraintes économiques et énergétiques, soulignant que les taux d'imposition n'augmentent

ront pas. Puis, elle a remercié les associations qui contribuent à l'animation du village, deux habitants pour leurs décorations de Noël, son équipe pour son implication et Kevin, jardinier communal grâce à qui Sury-aux-Bois a reçu le prix d'encouragement pour son fleurissement.

Six jeunes pratiquant un sport équestre ont aussi été mis à l'honneur : Adib el Sarakby, champion de France de para-dressage et prétendant aux JO 2024 ; Stanley Van Speybroeck et Camille Bardot, médaillés d'or en équifun poney minime ; Louise Voillot qui a obtenu de nombreux classements en concours hippique ; Éloïse Fiquet qui a gagné son premier concours de dressage et Clément David qui a participé à des épreuves internationales de concours complet.

Enfin, l'élu a cité Alicia Duchef qui a décroché la première place du concours de photos à Pithiviers, Théo qui a remporté le prix de la meilleure baguette française dans la catégorie apprenti et Cédric Boucher pour son courage lors d'un départ de feu le 14 juillet. ■

Figure 5 - La République du Centre, 25 janvier 2023

4 L'EXPRESSION

4.1 Les modalités d'expression mises en place

Pour inciter les habitants à prendre part à la procédure de révision du PLU et à faire remonter leurs demandes / souhaits, plusieurs moyens ont été mis en place :

- Un registre de concertation papier, disponible à l'accueil de la mairie de Sury-aux-Bois depuis le début des études, accompagné du dossier de révision du PLU, complété au fur et à mesure de son avancement ;
- La possibilité d'adresser des courriers et des courriels à la Madame le Maire.

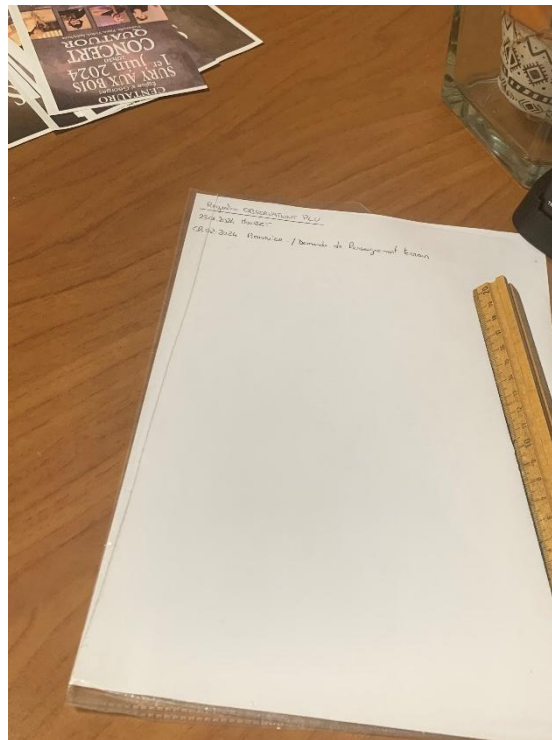


Figure 6 - Registre disponible à l'accueil de la mairie de Sury-aux-Bois

4.2 Réponse aux remarques inscrites dans le cadre de la concertation

Dans le cadre de la concertation préalable, plusieurs remarques ont été formulées. Les remarques sont résumées dans le tableau ci-dessous, y compris les réponses apportées par la commune.

Identité du requérant	Localisation	Demande (synthèse)	Réponse de la commune
Florian BEQUARD	47 chemin de la Sauvageonne	Permettre la construction d'un hangar pour le développement d'une activité de maçonnerie.	Le projet ayant été abandonné au cours de la phase « technique » de la révision du PLU, l'ensemble de la parcelle est maintenu en zone N.
Clément DAVID	AE 94, 90, 89, 85, 87, 86, et 81	Inscrire les parcelles en zone N et permettre le changement de destination des bâtiments existants pour un projet de gîte.	Ces demandes ont été intégrées au PLU de Sury-aux-Bois.
Thierry VOILLOT	-	Demande de classement des bois, y compris ceux supérieurs à 4 ha, en reprenant le classement du PLU actuel. Permettre l'usage de la tuile mécanique, présente sur la majeure partie des constructions récentes (ne pas limiter aux ardoises et tuiles plates). Ne pas réduire l'implantation des panneaux photovoltaïques uniquement aux volumes secondaires (manque de place).	Les bois supérieurs à 4 ha ne font pas l'objet d'une identification comme Espace Boisé Classé (EBC) afin d'éviter la superposition des contraintes administratives, dans la mesure où ils sont déjà soumis à des plans de gestion. Le PLU ne réglemente pas les matériaux utilisés mais seulement les aspects (d'où la règle : « pour les toitures à pans, seules les ardoises et /ou tuiles plates seront autorisées, ainsi que <u>des matériaux d'aspect similaire</u> »). Autrement dit, les tuiles mécaniques qui respecteront les critères édictés dans le règlement écrit sera admises. L'implantation des panneaux photovoltaïques sur les volumes secondaires relèvent d'une décision des élus afin de conserver une cohérence dans le traitement des toitures des constructions principales.

		Pas favorable au coefficient de biotope. La règle exigeant 1 arbre pour 200 m ² n'est pas adaptée à une commune boisée.	L'objectif de cette règle est justement de maintenir le boisement du territoire et son caractère rural.
Marthe CHENU	26 rue de la Brosse Robin	Concernant la mutualisation des accès (OAP densification) : - La mutualisation des accès peut être source de contentieux entre propriétaires - La position du garage au plus près de l'accès au terrain peut être contraignante. Concernant le règlement écrit de la zone U : - En matière d'implantation des constructions, proposer une règle alternative pour les extensions des constructions existantes qui ne respectent pas la règle générale en zone Ub et Uh. - Prévoir une exception pour les vérandas concernant les pentes de toitures.	Les choix règlementaires effectués visent à optimiser autant que possible les espaces disponibles, afin de favoriser la densification des constructions sur les plus grandes parcelles situées en dents creuses. Concernant le règlement écrit : - L'article 4.3.6 du règlement de la zone U permet de déroger à l'ensemble des règles du paragraphe 4.3 « Implantation des constructions ». Il est donc prévu : « Une implantation différente des constructions pourra être autorisée ou imposée en cas d'extension ou d'aménagement d'une construction existante dont l'implantation n'est pas conforme à la présente règle sans aggraver la non-conformité ». - Une disposition particulière a été ajoutée concernant la pente des vérandas.
Bruno HEBERT	/	Profiter de la présence de la nationale 60 pour en faire une réserve foncière à	La RD2060 est classée comme route à grande circulation. De ce fait, en application de l'article L.111-6 du Code

		visée artisanale pour permettre d'éventuelles installations d'artisans.	de l'Urbanisme, une bande inconstructible de 75 mètres s'applique de part et d'autre de l'axe de la voie, dans les secteurs non agglomérés. Cela est donc le cas de Sury-aux-Bois, en dehors des secteurs bâtis (ex : le Pont des Besniers). La question du développement économique relève de la Communauté de Communes des Loges, qui détient la compétence associée. A ce jour, aucun projet de l'intercommunalité n'a été envisagé sur la commune de Sury-aux-Bois pour la création d'une zone d'activités artisanales, et qui justifierait donc l'identification d'une réserve foncière en ce sens.
Pétition publique – 7 signataires (juillet 2024)	/	Opposés à la modification des zones, avec le passage de parcelles des zones UB en zone N.	Les limites des zones ont effectivement été revues entre le PLU encore applicable et sa version révisée. Le PLU actuellement en vigueur ne respecte plus les exigences législatives et réglementaires, qu'il s'agisse du Code de l'Urbanisme ou bien encore du SCoT. Les impératifs de réduction de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers, mais aussi de densification des espaces déjà bâtis, contraignent à revoir les limites de zones U (comme la zone UB par exemple), afin d'éviter l'étalement urbain. Les secteurs peu denses et les hameaux sont donc désormais inscrits en zone N, qui admet

			des extensions et annexes limitées pour les constructions principales déjà existantes.
--	--	--	--

5 LA PARTICIPATION

5.1 Atelier avec les exploitants agricoles

Dans le cadre du diagnostic du territoire, une rencontre a été organisée avec les exploitants agricoles afin de compléter le diagnostic agricole. Organisé le 14 septembre 2022, cet atelier a été l'occasion :

- De présenter le contexte réglementaire relatif à la prise en compte de l'enjeu agricole dans le PLU
- De rappeler quelles sont les principales caractéristiques de la zone A, ainsi que les outils disponibles au sein de Code de l'Urbanisme pour favoriser le maintien de l'activité agricole sur le territoire (ainsi que sa diversification)
- De parcourir les données déjà collectées par le bureau d'étude relatives à l'activité agricole
- D'évoquer les projets et besoins des exploitants agricoles, afin d'envisager une adaptation du document d'urbanisme.

Cet atelier agricole ont réuni 5 exploitants agricoles. Le compte-rendu de la réunion est annexé au présent document.

En amont, un questionnaire spécifique a été envoyé à chaque exploitant agricole de la commune (qu'ils aient ou non leur siège d'exploitation sur la commune). Au total, quatre questionnaires ont été retournés au bureau d'étude.



Plan local d'urbanisme

**COMMUNE DE
SURY-AUX-BOIS**

**QUESTIONNAIRE EXPLOITANTS
AGRICOLES**

Terr&Am
INSTRUMENTATION
DES TERRITOIRES

A retourner au bureau d'études
Terr&Am / ECMO
avant le 1^{er} septembre 2022

urbanisme@ecmo.fr

1, rue Nicéphore Niepce
45700 VILLEMANDEUR

DESCRIPTION

Généralités

Superficie Agricole Utile de l'exploitation :

Dont déclarée à la PAC :

Modalités de culture :

☐ Conventienniste
☐ Raisonnée
☐ Bio
☐ Autre :

Orientation principale :

Appartenance à un label :

Membre d'une organisation économique :

☐ Oui
☐ Non Lequel :

☐ Oui
 ◦ Coopérative
 ◦ Groupement de producteurs
 ◦ Autre opérateur économique :
☐ Non

Production végétale

Cultures (autres que surfaces fourragères et cultures spéciales) pour lesquelles :	ha
Surfaces fourragères totales :	
Surfaces toujours en herbe :	
Porte-graines :	
Spéciales :	
Autres :	

Evolution des surfaces de production (ha) :

.....

.....

.....

Figure 7 - Extrait du questionnaire envoyé aux exploitants agricoles

5.2 Réunion publique

Une réunion publique a été organisée le 28 mai 2024 pour présenter aux administrés et à toute autre personne intéressée, le projet de PLU avant son arrêt en conseil municipal. Cette présentation a été organisée en plusieurs temps :

- Expliquer ce qu'est un PLU et quelles sont les pièces qui le constituent
- Présenter les axes du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) retenus dans le cadre de ce PLU révisé, en évoquant les différents outils règlementaires mobilisés

Cette réunion publique a réuni une vingtaine de participants et a été l'occasion d'échanger sur les choix règlementaires effectués, mais également de clarifier certains points. Le support de présentation de cette réunion publique ainsi que le compte-rendu sont annexés au présent document.



Figure 8 - Photo de la réunion publique du 28 mai 2024

6 CONCLUSION

Conformément à l'article L.103-2 du Code de l'Urbanisme, la commune de Sury-aux-Bois a organisé la concertation pendant toute la phase dite « technique » de la révision de son PLU jusqu'à l'arrêt du projet en conseil municipal. La concertation s'est traduite par la mise en place de modalités favorisant l'expression, la participation et l'information du public, garantissant ainsi la transparence de la démarche mise en place.

En somme, les modalités envisagées par la commune de Sury-aux-Bois lors de la prescription de la révision générale ont bien été respectées.

Ce bilan de la concertation est entériné par délibération du conseil municipal de Sury-aux-Bois en date du 13 juin 2025.

7 ANNEXES

Sont annexés au présent bilan de la concertation :

- Le compte-rendu de l'atelier avec les exploitants agricoles
- Le compte-rendu de la réunion publique
- Le support de présentation de la réunion publique

REVISION DU PLU DE SURY-AUX-BOIS

Atelier agricole
12 septembre 2022 – Mairie de Sury-aux-Bois

Participants

Cf. feuille de présence annexée

En annexe du compte rendu

- Support de présentation de la réunion

Mise en contexte de la réunion

Mme LEFEVRE présente aux participants à l'atelier l'objectif de cette rencontre. Il s'agit de prendre contact avec les exploitants agricoles de la commune de Sury-aux-Bois afin de leur présenter les outils qui sont à leur disposition, au sein du Plan Local d'Urbanisme en révision, pour permettre d'assurer le développement et la réalisation de leur projet.

L'atelier se déroule en 2 temps :

- Premièrement, une présentation du contexte réglementaire qui concerne la zone A (agricole) et du diagnostic de la situation agricole à Sury-aux-Bois ;
- Deuxièmement une rencontre avec les exploitants agricoles présents.

Présentation du diagnostic agricole

Mme SAVROT présente aux élus le contexte réglementaire qui s'applique aujourd'hui et qui encadre la révision du PLU. Il est rappelé que ce contexte œuvre en faveur de la préservation de l'agriculture et de l'outil agricole. Les différentes évolutions législatives ont encouragé une protection des espaces agricoles, à travers un renforcement de la limitation de l'étalement urbain, ou bien de la création de certaines instances, telles que la Commission départementale de protection des espaces naturels, agricoles et forestier (CDPENAF). La CDPENAF est consultée obligatoirement dans le cadre de la révision du PLU, pour présenter notamment les projets et outils spécifiques mis en place en zone agricole et naturelle (STECAL, changement de destination, etc.).

Mme LEFEVRE précise aux participants que la zone A regroupe à la fois les terres cultivées ainsi que les terres cultivables, c'est-à-dire des terres qui présentent un certain potentiel agronomique et qui pourraient être (re)mises en culture.

Mme SAVROT expose les différents outils qui peuvent être utilisés pour permettre le développement des projets menés par les exploitants :

- Changements de destination ;
- Secteur de taille et de capacité d'accueil limité
- Constructions limitées

Il est rappelé que ces outils sont bien au service des exploitants : il ne s'agit pas de mettre des contraintes dans leur développement, mais bien de les soutenir et de les aider, dans une perspective de maintien de l'outil agricole.

Mme LEFEVRE indique que les données qui sont communiquées, lors de la réunion et dans les questionnaires, sont strictement confidentielles. Les questions qui portent par exemple sur la succession permettent notamment de savoir si les bâtiments des exploitations vont être repris. Dans le cas par exemple où les bâtiments ne seraient pas repris par un potentiel repreneur, il serait pertinent d'effectuer un changement de destination de l'habitation principale pour plus de cohérence.

Mme SAVROT explique que les données qui sont présentées au cours de la réunion seront amenées à évoluer d'ici la fin de la révision du PLU. En effet, les réponses des questionnaires vont être prises en compte, et il est probable que les données du recensement agricole de 2020 soient intégralement publiées d'ici-là.

Rencontre avec les exploitants

Des entretiens individuels sont réalisés avec les exploitants présents à la réunion ; les élus qui assistent à la réunion ne sont pas conviés à ces temps d'échange. Les échanges sont tenus confidentiels.

SUITE DE LA PROCEDURE

Réunion de restitution du diagnostic en présence des PPA :
le 29 septembre à 9h30

Réunion de présentation des enjeux en présence du PETR :
le 25 octobre à 9h30

*Les exploitants agricoles qui le souhaitent peuvent encore transmettre leur questionnaire rempli au bureau d'étude. Le retour du questionnaire se fait **par mail** (urbanisme@ecmo.fr) ou **par courrier** (1 rue Nicéphore Niepce, 45700 VILLEMAMDEUR).*

[illegible]

REVISION DU PLU DE SURY-AUX-BOIS

Réunion publique
28 mai 2024 – Salle polyvalente de Sury-aux-Bois

Participants

- Une vingtaine de participants

Annexe

- Support de présentation

Mise en contexte de la réunion

Madame HEBERT accueille les participants à la réunion publique. Elle rappelle que le PLU en vigueur sur le territoire est aujourd'hui ancien (approuvé en 2006) et n'est pas compatible avec le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) qui s'applique depuis 2020. Une révision de ce PLU était donc nécessaire ; elle a été engagée par la commune en mai 2022.

Présentation du PLU

Madame SAVROT présente à l'assemblée :

- Le contexte général au sein duquel se déroule la révision du PLU, en tenant compte des évolutions législatives et réglementaires de ces dernières années, qui vont entraîner des changements sur la prise en compte de certaines thématiques au sein du PLU (par rapport à celui en vigueur) ;
- Les pièces qui composent le PLU et leur rôle respectif. Les notions de conformité et de compatibilité sont explicitées ;
- Les axes du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) qui ont été définis par les élus pour les 10 prochaines années.

Madame SAVROT détaille les objectifs propres à chacun des cinq axes du PADD et indique les outils qui ont été mis en œuvre dans le cadre du PLU, pour répondre à ces objectifs. Il est rappelé que les pièces du PLU sont encore en cours de finalisation. Il est donc probable que le projet de PLU évolue à la marge d'ici l'arrêt en conseil municipal, pour intégrer de nouvelles mesures.

Des questions sont posées au fil de l'eau sur le projet de PLU :

- 1. Dans les OAP « densification », il est indiqué que « la position du garage par rapport aux accès du terrain est à prendre en compte afin d'éviter que les voies carrossables ne soient trop importantes ». Il est proposé de modérer cette disposition réglementaire en autorisant le recours à des matériaux perméables, pour l'aménagement des voies d'accès, afin que celle-ci puisse être un peu plus longue.**

Madame SAVROT juge la remarque pertinente. Elle sera soumise à l'avis des élus pour éventuellement être intégrée au PLU.

- 2. Concernant les alignements d'arbres repérés sur le PLU, quelles sont les mesures de protection édictées ?**

Madame SAVROT explique que les éléments de paysage à conserver (EPAC), dont font partie certains alignements d'arbres, font l'objet d'une fiche détaillée, qui précise leur localisation, leur intérêt et les mesures de protection qui s'appliquent. En l'état, il s'agit de ne pas abattre ces arbres, sauf en cas de problème sanitaire avéré. Il est aussi indiqué que les sujets détruits devront être

remplacés. Ces fiches sont annexées au règlement écrit, et tous les EPAC sont identifiés sur les plans de zonage.

3. Quelles sont les limites pour les annexes et les emprises au sol des constructions ?

Madame SAVROT indique que les limites d'emprise au sol sont déterminées en fonction des zones et des sous-secteurs : ainsi, les possibilités de construction sont plus aisées en zone U qu'en zones A et N (zones au sein desquelles toutes les nouvelles constructions, sauf agricoles et sylvicoles, sont en théorie interdites). Le support de présentation de la réunion publique résume les différentes emprises au sol applicables.

Madame SAVROT ajoute qu'en secteur Uh, ainsi qu'en zone A et N, les nouvelles constructions à usage d'habitation sont interdites. Seules sont admises les extensions et les annexes aux constructions déjà existantes. Des limites d'emprise sont fixées :

- Pour les annexes, l'emprise au sol totale des annexes (nouvelles et existantes) ne pourra pas dépasser 40 m², en sachant qu'un nombre maximal de 2 annexes est fixé et qu'une annexe ne peut pas dépasser 30 m² ;
- Pour les extensions, elles sont fixées à 40% de la superficie de la construction principale en secteur Uh et à 30% en zones A et N.

4. Est-il nécessaire d'avoir un projet suffisamment précis pour les STECAL ?

Madame SAVROT précise que les Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitée (STECAL) qui sont identifiés dans le PLU répondent tous à des projets qui ont été transmis à la commune depuis le début de la révision du PLU. L'objectif est d'autoriser ponctuellement et de façon limitée la consommation foncière en zone A et N, pour répondre à des projets spécifiques. Il est donc nécessaire que le projet en question soit suffisamment « mûr » du côté du porteur de projet, afin que nous disposions d'éléments adaptés pour flécher les dispositions règlementaires (emprise au sol, insertion paysagère, etc.). A noter que chaque STECAL fait l'objet d'une présentation auprès de la Commission Départementale de Protection des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF), qui donne son avis sur chacun d'eux.

5. Que se passera-t-il après 2032, date finale de la période pour laquelle a été pensée le PLU ?

Madame SAVROT indique que le PLU n'a pas de date de péremption. Bien que le PLU soit pensé pour 10 ans (2022-2032), les règles en vigueur dans ce document continueront de s'appliquer après 2032. Pour autant, au regard des évolutions règlementaires importantes de ces dernières années, il est possible que le PLU de Sury-aux-Bois nécessite d'être révisé d'ici 10 ans, à moins que la CC des Loges décide d'engager une procédure de PLU intercommunal, qui viendrait alors remplacer les PLU communaux.

Suite de la procédure

Madame SAVROT indique que le travail sur le PLU va se poursuivre dans les semaines à venir avec les élus. L'objectif, dans la mesure du possible, serait d'arrêter le projet de PLU lors du conseil municipal du mois de septembre. Par la suite, une période de consultation des Personnes Publiques Associées (PPA) sera engagée (pendant 3 mois), puis une enquête publique. Toutes les personnes qui le souhaitent peuvent encore faire remonter leurs remarques et questions sur le projet de PLU dans le cadre de la concertation, jusqu'à l'arrêt ; passé cette date, les remarques devront être formulées pendant l'enquête publique.

www.terr-am.fr

PLAN LOCAL D'URBANISME DE SURY-AUX-BOIS

Réunion publique

28 mai 2024



Envoyé en préfecture le 18/06/2025

Reçu en préfecture le 18/06/2025

Publié le

ID : 045-214503161-20250613-2025_0024-DE



1

QU'EST-CE QUE LE PLU ?

LES OBJECTIFS DU PLU



UN DOCUMENT STRATEGIQUE

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



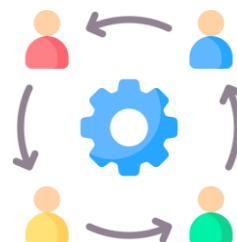
UN OUTIL REGLEMENTAIRE

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



PENSER L'URBANISME DE PROJET

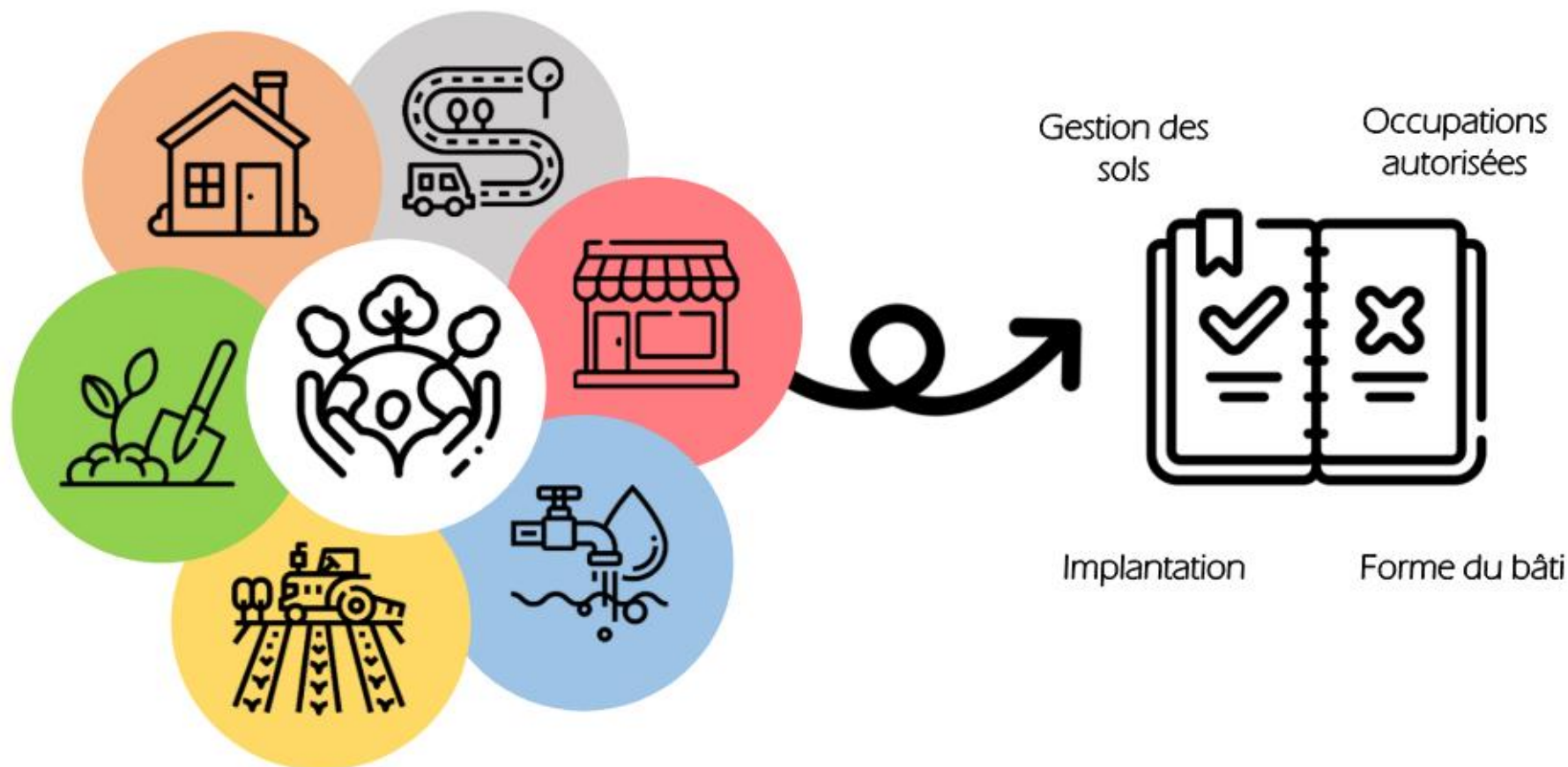
- Avec la mise en œuvre d'orientation d'aménagement et de programmation sur des thématiques spécifiques

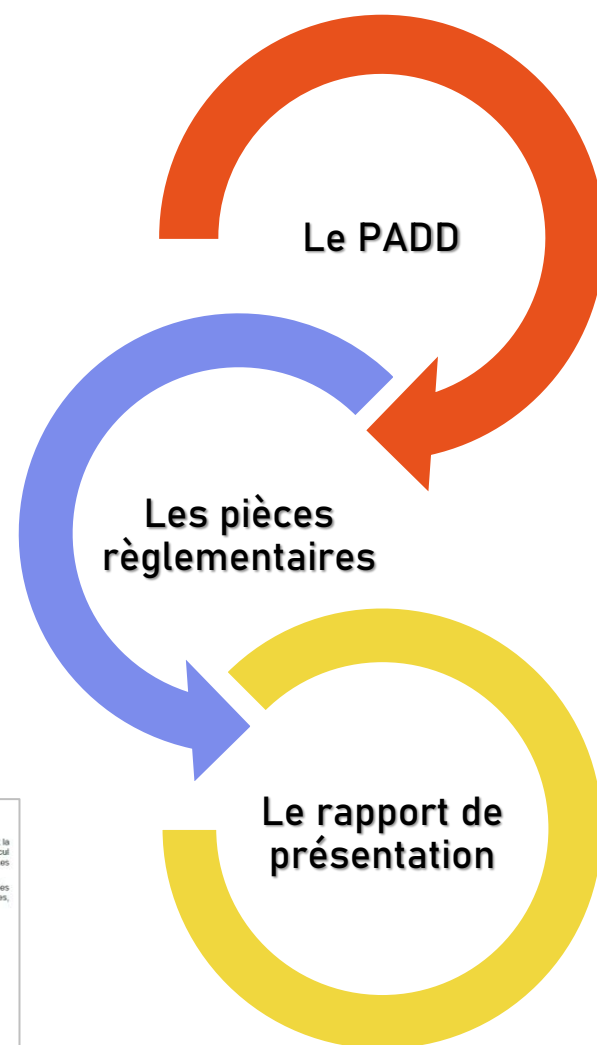


UN DOCUMENT CO-CONSTRUIT

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

UN DOCUMENT MULTITHEMATIQUE





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

POURQUOI REVISER LE PLU ?

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

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

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



2 LES AXES DU PADD

LES AXES DU PADD

1

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

2

Permettre une croissance démographique économe en consommation foncière

3

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

4

Renforcer l'offre en équipements et en mobilité

5

Valoriser les activités économiques

AXE 1

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

Présentation des objectifs principaux

Protéger les espaces boisés et la trame verte de la commune

- > Autant la Forêt d'Orléans, véritable réservoir de biodiversité
- > Que le végétal relais au sein du tissu bâti

Valoriser les milieux humides, constitutifs de la trame bleue

- > En protégeant les continuités hydrologiques, les zones humides, les points d'eau isolés
- > En veillant à limiter l'imperméabilisation des sols

Préserver les milieux sensibles

- > Spécialement les milieux naturels reconnus (1 site Natura 2000 et 1 ZNIEFF)

Envoyé en préfecture le 18/06/2025

Reçu en préfecture le 18/06/2025

Publié le

ID : 045-214503161-20250613-2025_0024-DE

S²LO



AXE 1

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

Envoyé en préfecture le 18/06/2025

Reçu en préfecture le 18/06/2025

Publié le

ID : 045-214503161-20250613-2025_0024-DE

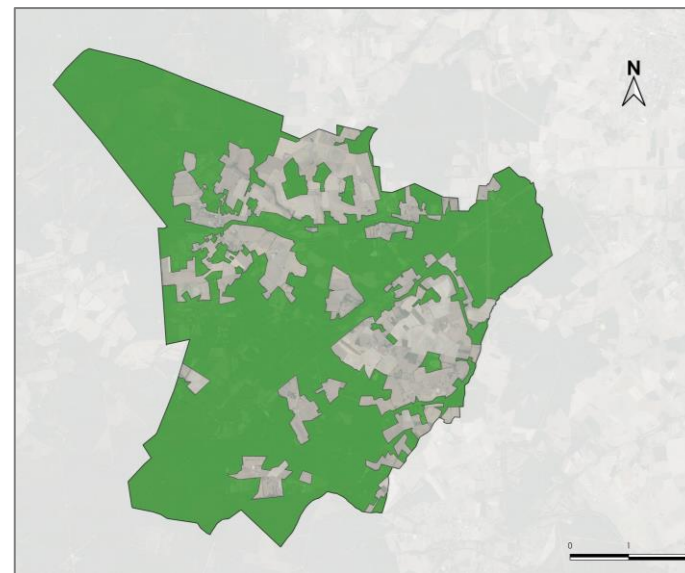


Présentation des outils mis en œuvre dans le PLU révisé

- Délimitation d'une zone N qui intègre les espaces boisés, naturels ainsi que le site Natura 2000

- Prospections environnementales qui ont conduit à l'identification précise de zones humides → travail en cours quant au traitement de ces espaces dans le PLU

- Repérage d'EPAC sur le territoire (y compris dans le bourg) : alignements d'arbres, arbres isolés, mare, etc. qui doivent être préservés



Secteurs inscrits en zone N

AXE 1

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

Envoyé en préfecture le 18/06/2025

Reçu en préfecture le 18/06/2025

Publié le

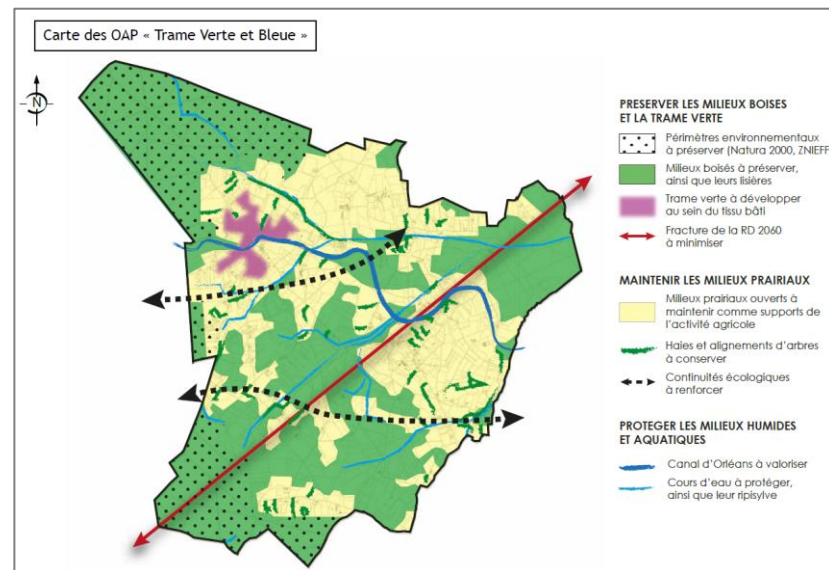
S²LO

ID : 045-214503161-20250613-2025_0024-DE

Présentation des outils mis en œuvre dans le PLU révisé

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

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



Carte des OAP « TVB »

AXE 1

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

Présentation des outils mis en œuvre dans le PLU révisé

- En zone U, des coefficients s'appliquent pour maintenir des espaces verts de pleine terre dans le cadre de projet d'aménagement

- Délimitation d'espaces boisés classés (EBC) qui devront être préservés (uniquement les massifs inférieurs à 4ha)

- En limite de la zone U : définition de secteurs de « jardin » (Uj) partiellement constructibles (espaces de transition)



Localisation des EBC



Secteurs inscrits en zone de jardin

AXE 2

Permettre une croissance démographique économe en consommation foncière

Présentation des objectifs principaux

Insuffler une croissance démographique maîtrisée

- > Par le respect du classement « autre commune » au sein du SCOT
- > Par une croissance démographique maîtrisée de +0.4% par an en moyen d'ici 2032

Assurer le développement de l'habitat de façon raisonnée

- > En tenant compte des évolutions sociétales
- > En adaptant le parc de logements à la croissance démographique envisagée

Favoriser un développement en densification plutôt qu'en extension

- > Par la valorisation des capacités foncières existantes
- > En contenant le développement des hameaux et des écarts bâtis

Envoyé en préfecture le 18/06/2025

Reçu en préfecture le 18/06/2025

Publié le

ID : 045-214503161-20250613-2025_0024-DE

S²LO



AXE 2

Permettre une croissance démographique économe en consommation foncière

Envoyé en préfecture le 18/06/2025

Reçu en préfecture le 18/06/2025

Publié le

ID : 045-214503161-20250613-2025_0024-DE

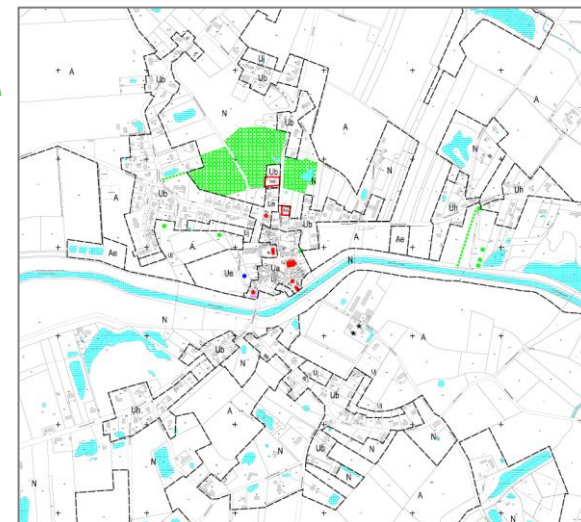


Présentation des outils mis en œuvre dans le PLU révisé

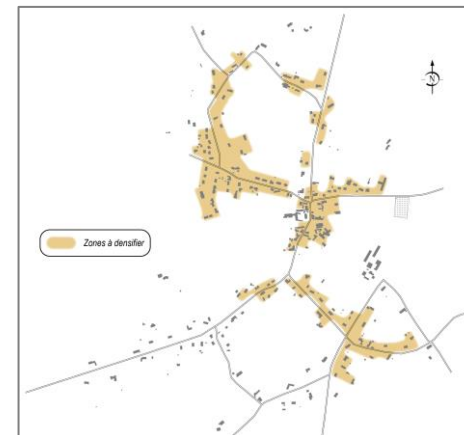
- Délimitation d'une zone urbaine (U) qui intègre les espaces déjà bâtis de la commune et ceux potentiellement mobilisables (dents creuses)

- Mise en place d'une OAP « densification » pour veiller au respect de la densité de logements souhaitée par le SCoT de 10 logements / ha (ne s'applique que pour les espaces situés en zone U)

- Pas de zone AU : l'intégralité du besoin en logements peut être satisfait par les disponibilités foncières existantes



Zonage dans le bourg de Sury-aux-Bois



Zone U concernée par l'OAP « Densification » 14

AXE 2

*Permettre une croissance démographique
économe en consommation foncière*

Envoyé en préfecture le 18/06/2025

Reçu en préfecture le 18/06/2025

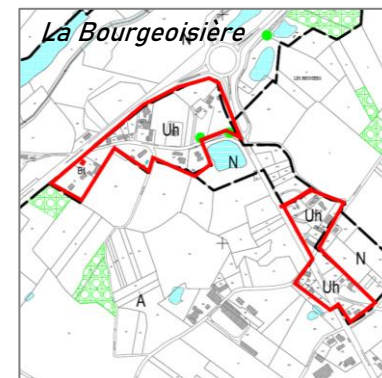
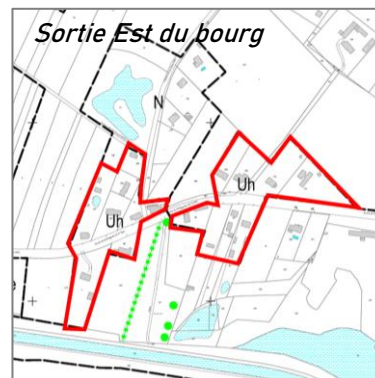
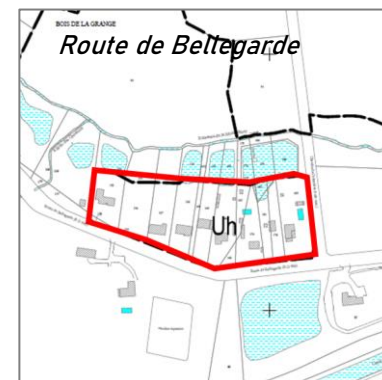
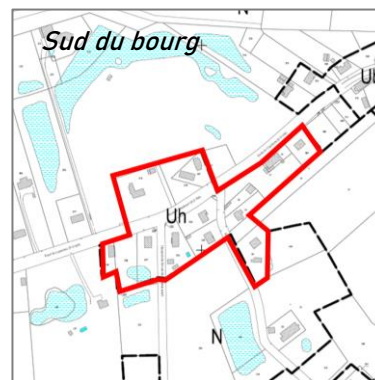
Publié le

ID : 045-214503161-20250613-2025_0024-DE



Présentation des outils mis en œuvre dans le PLU révisé

Pour les hameaux : inscription en zone Uh
au sein de laquelle les nouvelles
constructions sont interdites
→ Ne sont autorisées que les extensions
et les annexes avec des emprises au sol
limitées



AXE 3

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

Présentation des objectifs principaux

Conserver l'identité territoriale

- › Par la préservation des éléments caractéristiques du paysage bâti
- › Par la qualité d'aménagement des nouveaux espaces urbanisés

Maintenir et valoriser les entrées de bourg

- › Par l'intégration optimale des nouvelles constructions dans le paysage

Rationaliser et repenser l'utilisation des ressources énergétiques

- › En encourageant de meilleures performances pour le bâti (entre autres)

Eviter l'exposition de la population aux différents risques

- › En tenant compte des risques naturels et anthropiques connus sur le territoire

Envoyé en préfecture le 18/06/2025

Reçu en préfecture le 18/06/2025

Publié le

ID : 045-214503161-20250613-2025_0024-DE

S²LO



AXE 3

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

Présentation des outils mis en œuvre dans le PLU révisé

Identification d'éléments du paysage à préserver (bâtis ou naturels) qui participent à l'identité de la commune, avec des mesures de préservation à respecter

Dans le règlement écrit : mise en place de règles de volumétrie (emprise au sol, implantation, hauteur) pour s'assurer que les futures constructions s'insèrent dans le tissu déjà constitué

Envoyé en préfecture le 18/06/2025

Reçu en préfecture le 18/06/2025

Publié le

S²LO

ID : 045-214503161-20250613-2025_0024-DE

Enb

Localisation

5 route de Nespley



Description

Maison R + 1 + combles avec balcon et garde-corps de style art-nouveau, encadrements des ouvertures et chaînages 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.



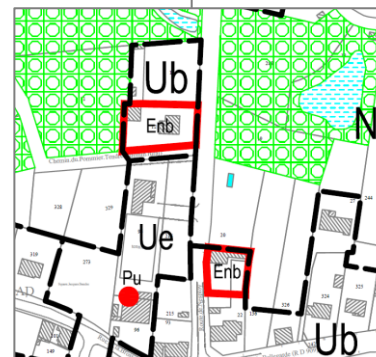
à et qui participe à l'ambiance du bourg.

et des toitures, ainsi que la nature des matériaux, la forme de châssis de toit.

adé.

jecter les techniques, les matériaux, les volumes, les

le avec l'ensemble des bâtiments.



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

AXE 3

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

Envoyé en préfecture le 18/06/2025

Reçu en préfecture le 18/06/2025

Publié le

ID : 045-214503161-20250613-2025_0024-DE



Présentation des outils mis en œuvre dans le PLU révisé

Division du bourg en différents sous-secteurs de la zone U, pour adapter au mieux le règlement au tissu bâti existant : Ua, Ub, Ue, Uj, Uh

Encouragement au développement de la végétation dans le bourg, avec des règles édictées selon les superficies des projets

Règles qui permettent l'installation de panneaux solaires en toiture sous couvert d'une bonne intégration

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

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

La plantation d'espèces invasives est interdite.

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

Extrait du règlement de la zone U

AXE 4

Renforcer l'offre en équipements et en mobilité

Envoyé en préfecture le 18/06/2025

Reçu en préfecture le 18/06/2025

Publié le

ID : 045-214503161-20250613-2025_0024-DE



Présentation des objectifs principaux

Maintenir l'offre en équipements sur la commune

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

Favoriser le développement de la mobilité douce

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

Réduire les contraintes liées aux déplacements automobiles

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



AXE 4

Renforcer l'offre en équipements et en mobilité

Envoyé en préfecture le 18/06/2025

Reçu en préfecture le 18/06/2025

Publié le

ID : 045-214503161-20250613-2025_0024-DE

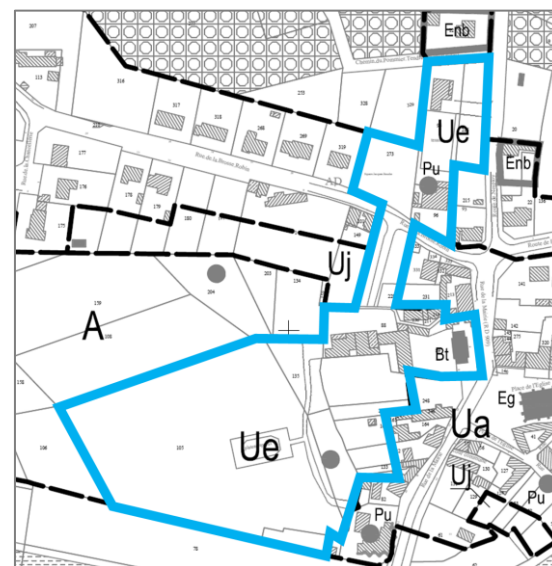


Présentation des outils mis en œuvre dans le PLU révisé

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

Dans le règlement écrit :

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



Délimitation du secteur Ue

AXE 4

Renforcer l'offre en équipements et en mobilité

Envoyé en préfecture le 18/06/2025

Reçu en préfecture le 18/06/2025

Publié le

ID : 045-214503161-20250613-2025_0024-DE



Présentation des outils mis en œuvre dans le PLU révisé

Pas de nouveau secteur constructible le long de la RD 2060 classée route à grande circulation
+ en zone A et N : rappel que l'implantation des constructions est possible à + de 75 m seulement

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

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

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

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

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

Extrait du règlement de la zone A et N

AXE 5

Valoriser les activités économiques

Envoyé en préfecture le 18/06/2025

Reçu en préfecture le 18/06/2025

Publié le

ID : 045-214503161-20250613-2025_0024-DE



Présentation des objectifs principaux

Préserver l'activité agricole

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

Maintenir les activités économiques présentes

- > En particulier celles qui sont existantes (artisanat, commerce)
- > En étant attentif à ce qu'elles ne nuisent pas au caractère essentiellement résidentiel du territoire

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

- > En permettant le développement des hébergements et projets touristiques



AXE 5

Valoriser les activités économiques

Envoyé en préfecture le 18/06/2025

Reçu en préfecture le 18/06/2025

Publié le

ID : 045-214503161-20250613-2025_0024-DE



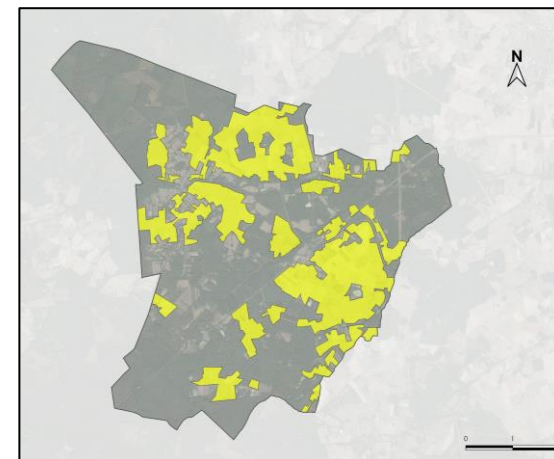
Présentation des outils mis en œuvre dans le PLU révisé

Autorisation des exploitations agricoles en zone A et N

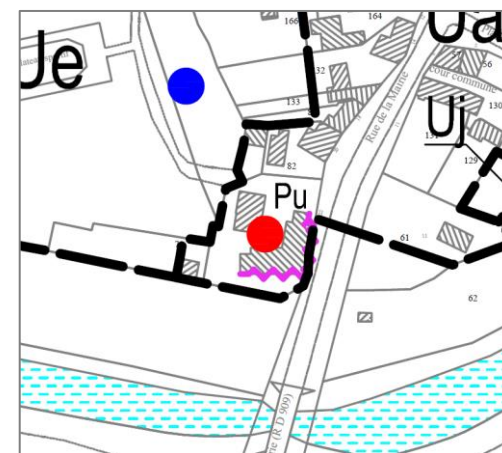
Dans le règlement écrit : zone A réservée uniquement aux constructions agricoles, avec possibilité de constructions pour permettre la transformation, le conditionnement et la commercialisation des productions

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

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



Secteurs inscrits en zone A



Maintien de la destination « commerciale » en rdc

AXE 5

Valoriser les activités économiques

Envoyé en préfecture le 18/06/2025

Reçu en préfecture le 18/06/2025

Publié le



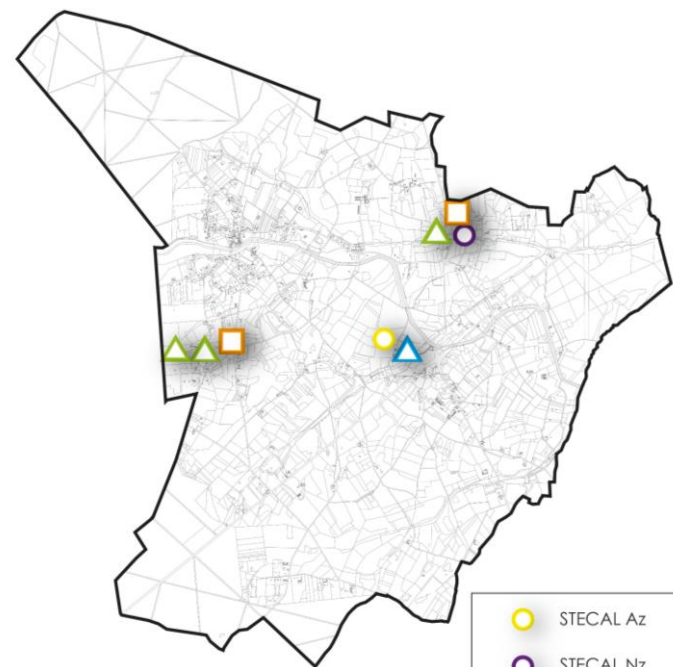
ID : 045-214503161-20250613-2025_0024-DE

Présentation des outils mis en œuvre dans le PLU révisé

Soutien au développement de différents projets économiques prévus en dehors de la zone U – mise en place de STECAL :

- Nt1 : lodges en bord d'étangs ;
- Nt2 : cabanes en bois
- Nt3 : cabane sur l'îlot d'un étang
- At : hébergements touristiques
- Na : activité économique (Rendez-vous en terres animales)

→ Pour chaque STECAL : délimitation d'un secteur précis + emprise au sol limitée pour les constructions permises



Localisation des STECAL

	STECAL Az
	STECAL Nz
	STECAL Nt
	STECAL At
	STECAL Na

AXE 5

Valoriser les activités économiques

Envoyé en préfecture le 18/06/2025

Reçu en préfecture le 18/06/2025

Publié le

ID : 045-214503161-20250613-2025_0024-DE

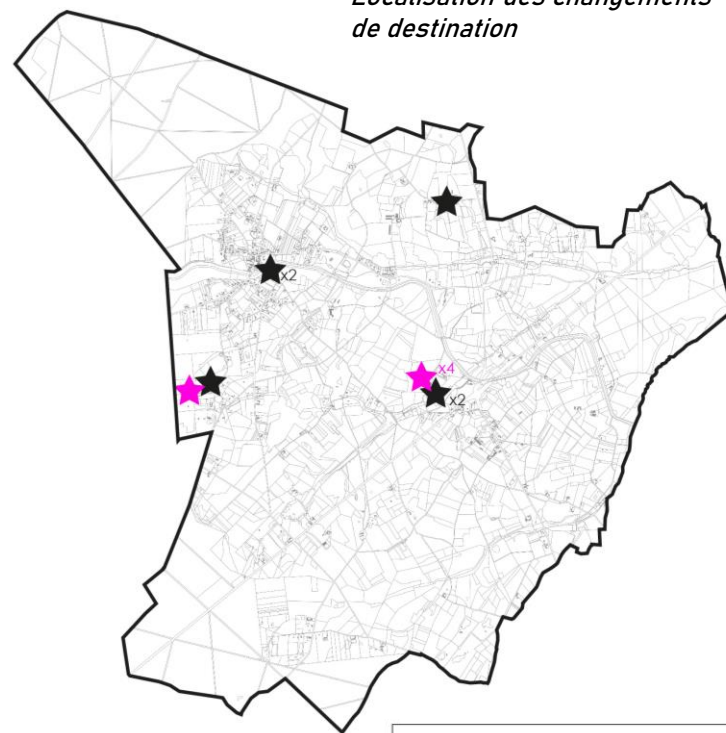


Présentation des outils mis en œuvre dans le PLU révisé

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

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

Localisation des changements de destination



Changement de destination autorisé pour les bâtiments

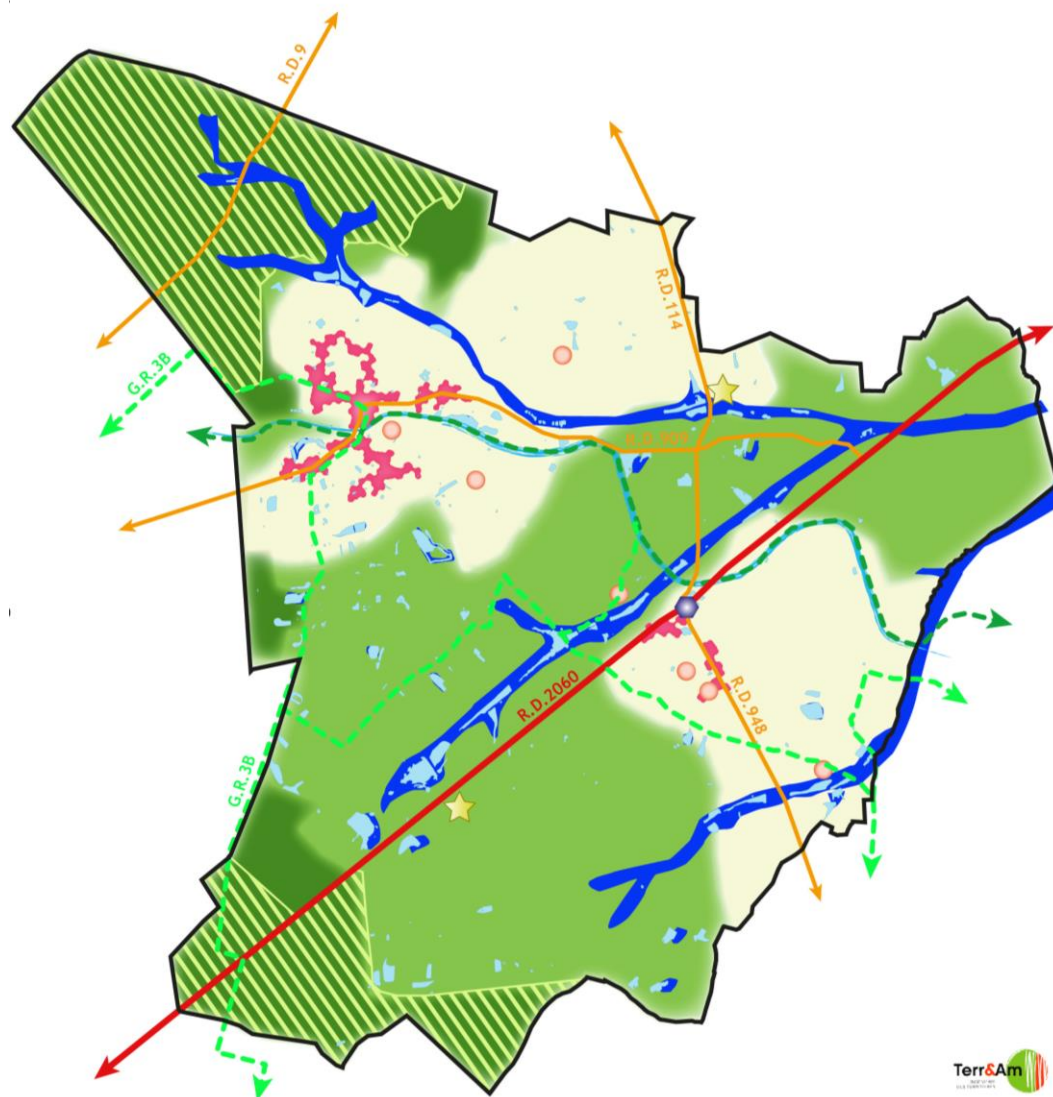
★ Vers la sous-destination « commerces et activités de service »

★ Vers la sous-destination « habitation »

10

- 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 DE SYNTHÈSE DU PADD



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

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

2 - Permettre une croissance démographique économe en consommation foncière

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

4 - Renforcer l'offre en équipements et en mobilité

-  Limiter l'exposition aux nuisances des routes départementales et notamment la R.D.2060 et la R.D.948, voies classées à grande circulation
-  Encourager le développement des mobilités douces
-  Envisager la création d'une aire de covoiturage

5 - Valoriser les activités économiques

-  Pérenniser les sièges d'exploitation
-  Préserver les terres agricoles
-  S'assurer du bon entretien des chemins forestiers
-  Renforcer l'attrait touristique

SYNTHESE DES ZONES DU PLU

Emprise au sol permise

ZONE U

Secteur Ua : tissu historique de Sury-aux-Bois

70% max

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

50% max

ZONE A

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

/

ZONE N

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

Extension : 40% de la CP
Annexe : 40 m² (*max 2 annexes*)
Piscine : 75 m²

Secteur Uj : correspond aux espaces de jardins en milieu urbain

Annexe : 40 m²
Piscine : 75 m²

SYNTHESE DES ZONES DU PLU

Emprise au sol permise

Pour les constructions d'habitation

Extension : 30% de la CP

Annexes : 40 m² (max 2 annexes)

Piscines : 75 m²

/

Max 750 m²

Max 30 m²

ZONE U

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

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

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

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

ZONE A

ZONE N

SYNTHESE DES ZONES DU PLU

ZONE U

Zone N : regroupe les secteurs naturels et forestiers, avec un intérêt écologique, paysager, environnemental, etc.

Emprise au sol permise

Pour les constructions d'habitation

Extension : 30% de la CP

Annexes : 40 m² (max 2 annexes)

Piscines : 75 m²

ZONE A

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

Max 1 000 m²

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

Nt1 : max 500 m²

Nt2 : max 75 m²

Nt3 : max 30 m²

ZONE N

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

Max 30 m²

4 SUITE DE LA PROCEDURE

SUIVI DE LA PROCEDURE

Phase technique Elaboration des pièces du PLU

Phase administrative Contrôle et avis sur les pièces du PLU



Envoyé en préfecture le 18/06/2025

Reçu en préfecture le 18/06/2025

Publié le

ID : 045-214503161-20250613-2025_0024-DE



Merci !



Siège social

1, rue Niepce
45700 VILLEMANDEUR
06 84 75 32 00 – 02 38 89 87
79
montargis@terr-am.fr

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

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

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