



ELABORATION DU PLUi DU VAL DE SULLY

Phase « Projet d'Aménagement et de Développement Durables »

Réunion publique – printemps 2024





L'élaboration du PLUi et son contexte



Qu'est-ce que le PLUi ?

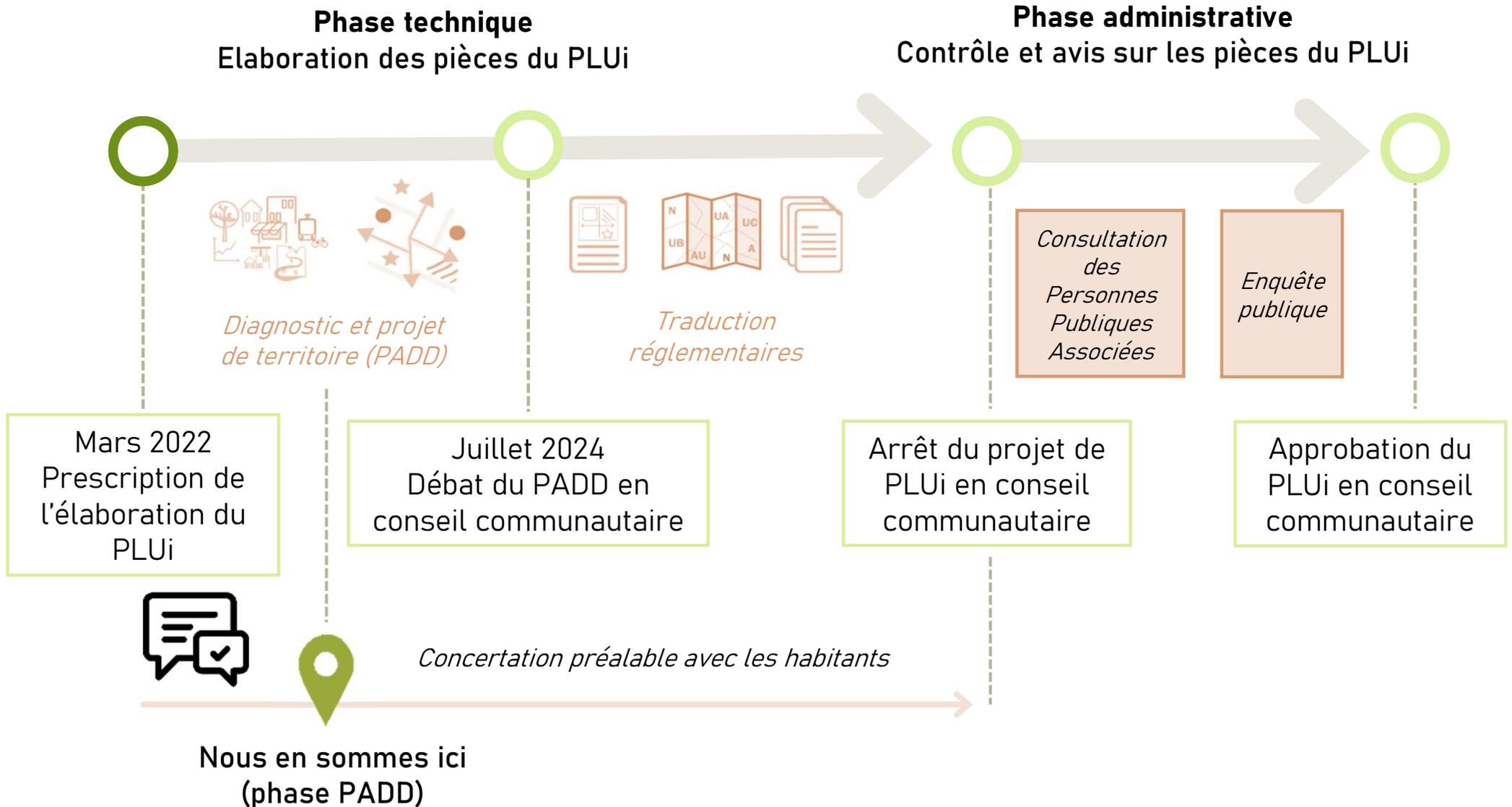
LE PLUi



- Un document multithématique et multiscaleaire
- Un document qui s'insère dans un contexte réglementaire et législatif complexe
- Un document qui permet d'établir une politique de développement commune aux 19 communes de la CCVDS, afin de mieux aménager l'espace
- Un document de planification qui se compose de plusieurs pièces (*rapport de présentation, PADD, règlement écrit et graphique, Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), annexes, etc.*)

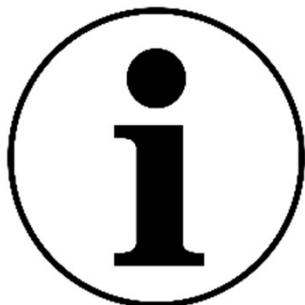


Le contexte de l'élaboration du PLUi





Les modalités de concertation mises en place

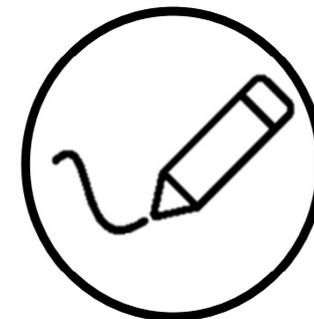


S'INFORMER

- Mise à disposition des documents au fil de l'avancement du PLUi, sur le site internet, en mairie et à la CCVDS
- Exposition itinérante
- Publications d'information sur le site internet de la CCVDS, dans les bulletins municipaux et communautaires, dans les journaux locaux

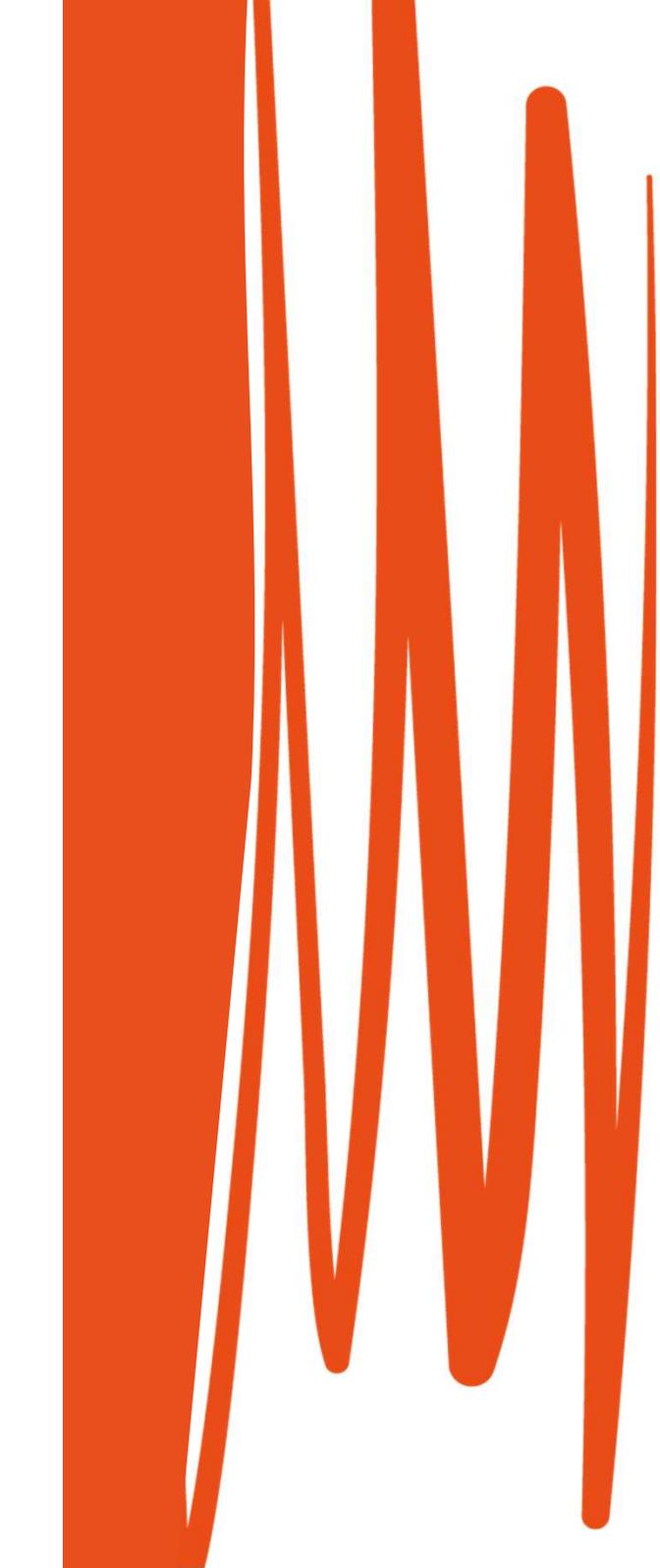
S'EXPRIMER

- Possibilité d'envoyer des courriers et courriels, aux Maires et au Président de la CCVDS
- Création d'une boîte mail dédiée (plui@valdesully.fr)
- Cahiers d'expression disponibles en mairies et à la CCVDS



PARTICIPER

- Réunions publiques organisées au fil de la procédure
- Ateliers participatifs dans le cadre de la phase diagnostic et de la phase réglementaire



Comprendre le PADD

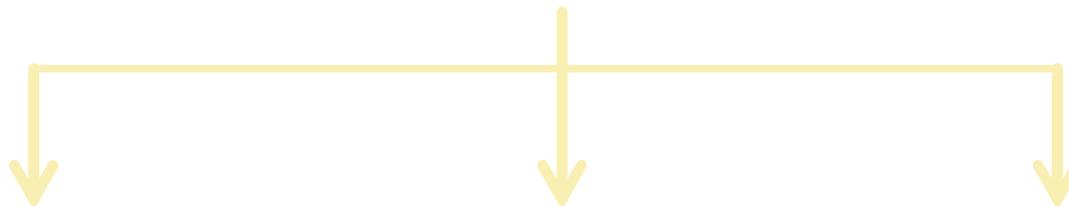


Le PADD, une pièce centrale du PLUi

Diagnostic
+
Enjeux pour le territoire



*Les objectifs définis doivent trouver leur traduction
dans les outils de planification*



Zonage

Règlement

OAP



Définir un projet de politique globale





Un contexte réglementaire ...

Un contexte réglementaire et législatif fort ...



Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du PETR Forêt d'Orléans Loire Sologne, approuvé le 12 mars 2020



La Loi / Le Code de l'Urbanisme, avec ses évolutions récentes, telles que la Loi Climat et Résilience (août 2021)



... qui impacte les choix politiques et de développement du territoire

Le PLUi doit :

- ✓ **Limiter la consommation** des espaces agricoles, naturels et forestiers
- ✓ **Favoriser la densification** des espaces libres, présents dans le tissu urbain
- ✓ **Donner la priorité au développement des bourgs** et centres-villes, au sein desquels les équipements sont présents
- ✓ **Adapter la délimitation des secteurs constructibles** au besoin en logements identifié
- ✓ **Edicter des règles facilitant l'instruction** des demandes d'autorisation d'urbanisme



... avec lequel doivent composer les élus

- **Abordé dès la phase « scenario »** par l'organisation d'ateliers « SWOT » mélangeant les 19 communes, afin de :
 - Confronter les points de vue de chacune d'entre elles
 - Identifier les atouts et faiblesses du territoire, qui peuvent être maintenus / améliorés / corrigés dans le cadre du PLUi
- **Confirmé lors de la phase « PADD »** par l'organisation de plusieurs ateliers de travail thématiques, pour identifier précisément :
 - Les objectifs poursuivis dans le cadre du PADD
 - Les moyens potentiellement mobilisables dans le PLUi



Atelier SWOT



Atelier PADD « économie / équipement »



Atelier PADD « environnement / paysage »



Les quatre axes principaux

1

Renforcer l'attractivité du Val de Sully

2

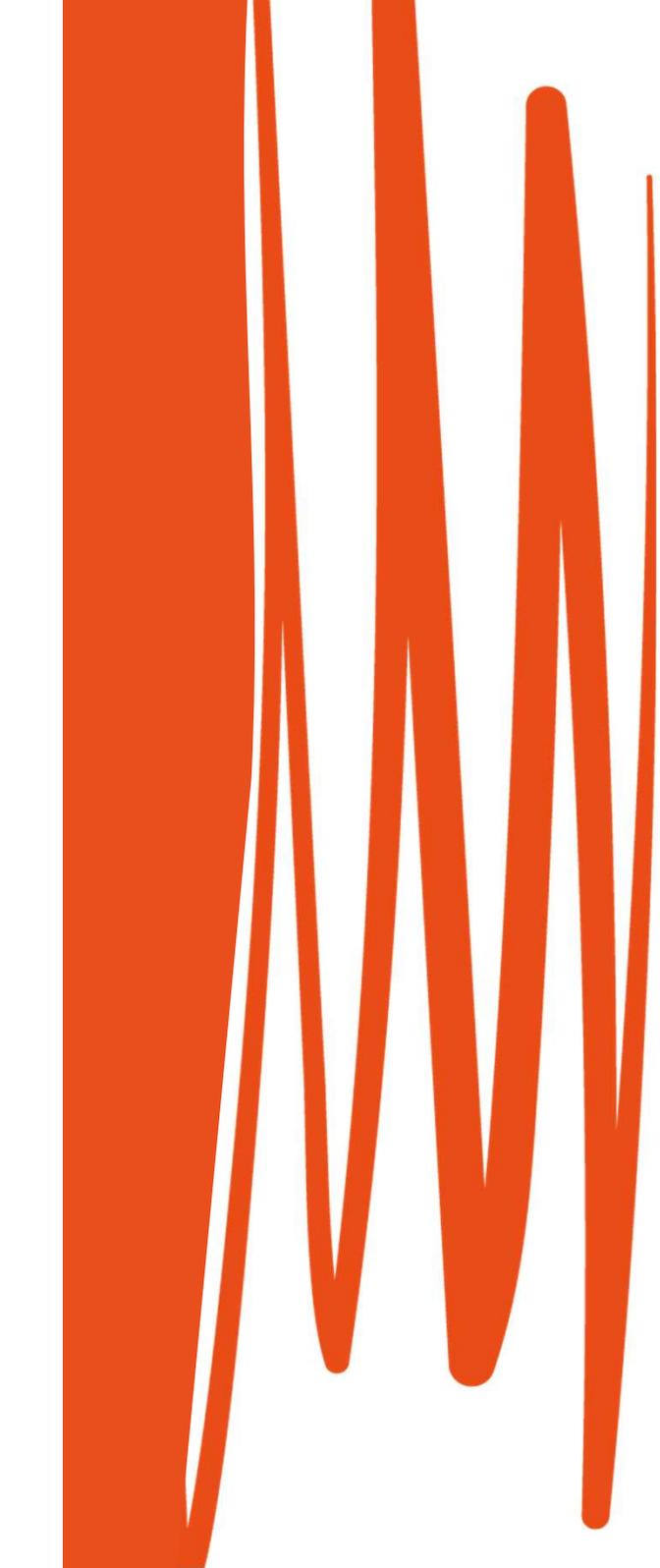
Disposer de conditions favorables à la réalisation de cette attractivité renforcée

3

Faire correspondre « développement territorial » et « préservation du cadre de vie rural »

4

Mettre en valeur les ressources du territoire, caractéristiques de la double identité ligérienne et solognote



**Les objectifs
retenus pour le
PADD du PLUi du
Val de Sully**

Renforcer l'attractivité du Val de Sully

Disposer de conditions favorables à la réalisation de cette attractivité renforcée

Faire correspondre « développement territorial » et « préservation du cadre de vie rural »

Mettre en valeur les ressources du territoire, caractéristiques de la double identité ligérienne et solognote



1.1 Relancer la croissance démographique du territoire

Envisager une croissance démographique ambitieuse

> Avec une hypothèse de +0.3% par an en moyenne, portant à 25 643 habitants la population en 2035

Répartir la population en suivant l'armature du SCoT

> Renforcer les fonctions centrales et l'accueil de la population sur la commune « pôle majeur » (Sully-sur-Loire)

> Tirer profit des équipements et services présents sur les autres pôles (Ouzouer-sur-Loire, Cerdon et St Benoit-sur-Loire / Vannes-sur-Cosson et Bray-Saint-Aignan)

> Veiller à une répartition démographique dans les « autres communes » pour maintenir les équipements présents



Maisons en construction aux Bordes



1.2 Développer le tissu économique local

S'appuyer sur les filières économiques locales porteuses

> En particulier le secteur industriel à développer et valoriser, y compris les activités isolées (*ex : agro-alimentaire*)

Offrir de nouvelles possibilités d'accueil pour les activités éco

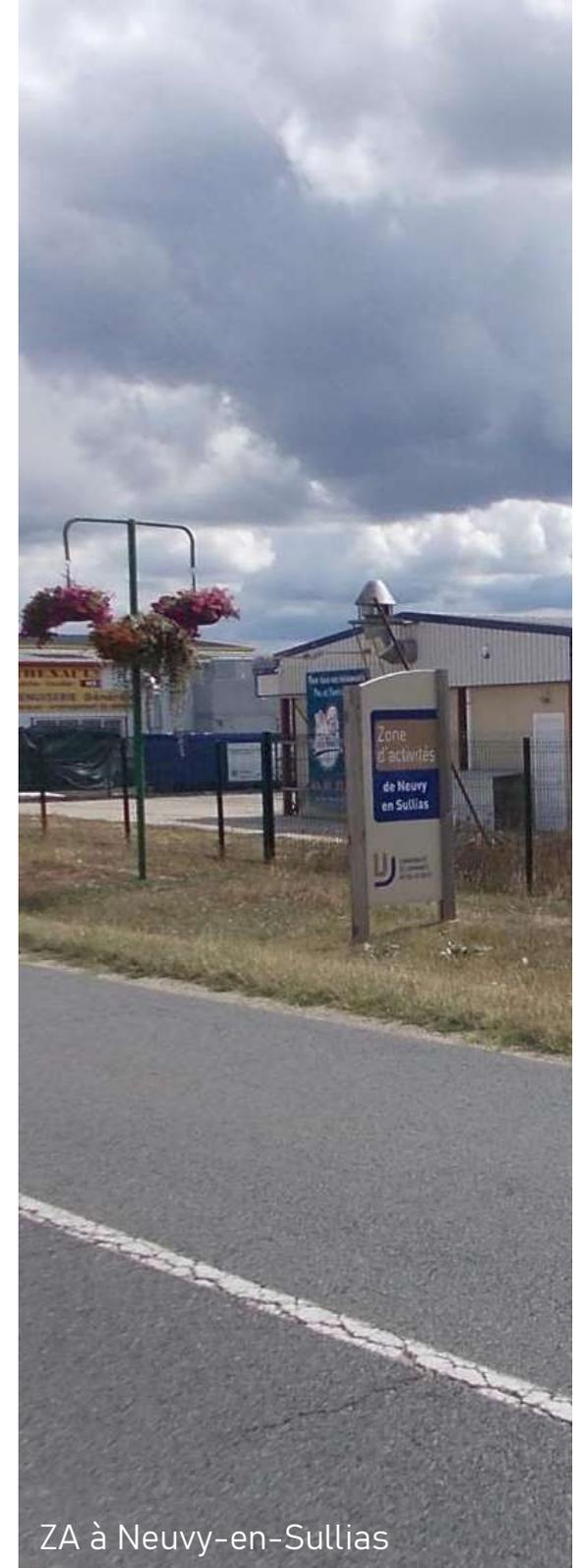
> Conserver les ZA existantes et les développer (*en particulier la Pillardière à Sully-sur-Loire, la Jouanne à Ouzouer-sur-Loire, Neuvy-en-Sullias, la ZA de Viglain et celle de Cerdon*)

> Encourager la réhabilitation des friches industrielles

Adapter l'implantation des activités au regard du contexte urbain

> Structurer l'implantation des activités au sein des ZAE selon leurs besoins et le contexte urbain environnant

> Veiller à ce que les activités implantées dans les bourgs ne nuisent pas au caractère essentiellement résidentiel



ZA à Neuvy-en-Sullias



1.2 Développer le tissu économique local

Penser l'intégration paysagère des activités économiques

> Notamment pour limiter les nuisances, et pour conserver un cadre de vie harmonieux (*ex : franges végétales entre les ZA et les secteurs résidentiels*)

Lutter contre la désertification commerciale des centres-bourgs

> Protection des linéaires commerciaux des communes pôles (*Sully-sur-Loire, Ouzouer-sur-Loire, Cerdon, Saint-Benoît-sur-Loire*)

> Priorité donnée aux commerces de proximité, face aux grandes surfaces – aucune nouvelle zone commerciale de prévue (*en dehors de celle existante à St-Père / Bonnée*)



Commerce et restaurant à Isdes



1.3 Faire du Val de Sully un lieu de séjour, plus que de passage

Prendre appui sur les richesses du territoire pour promouvoir un tourisme multithématique

- > Notamment grâce aux sites touristiques emblématiques
- > Par la valorisation des activités de plein air qui favorisent l'attractivité du territoire
- > Par le soutien aux projets touristiques porteurs

Encourager le développement de différentes formes de tourisme

- > En particulier le tourisme historique et culturel
- > Et le tourisme de nature, compte tenu des richesses environnementales du territoire
- > Par le maintien des itinéraires de promenades / la valorisation de la Loire à Vélo

Diversifier les solutions d'accueil et d'hébergement

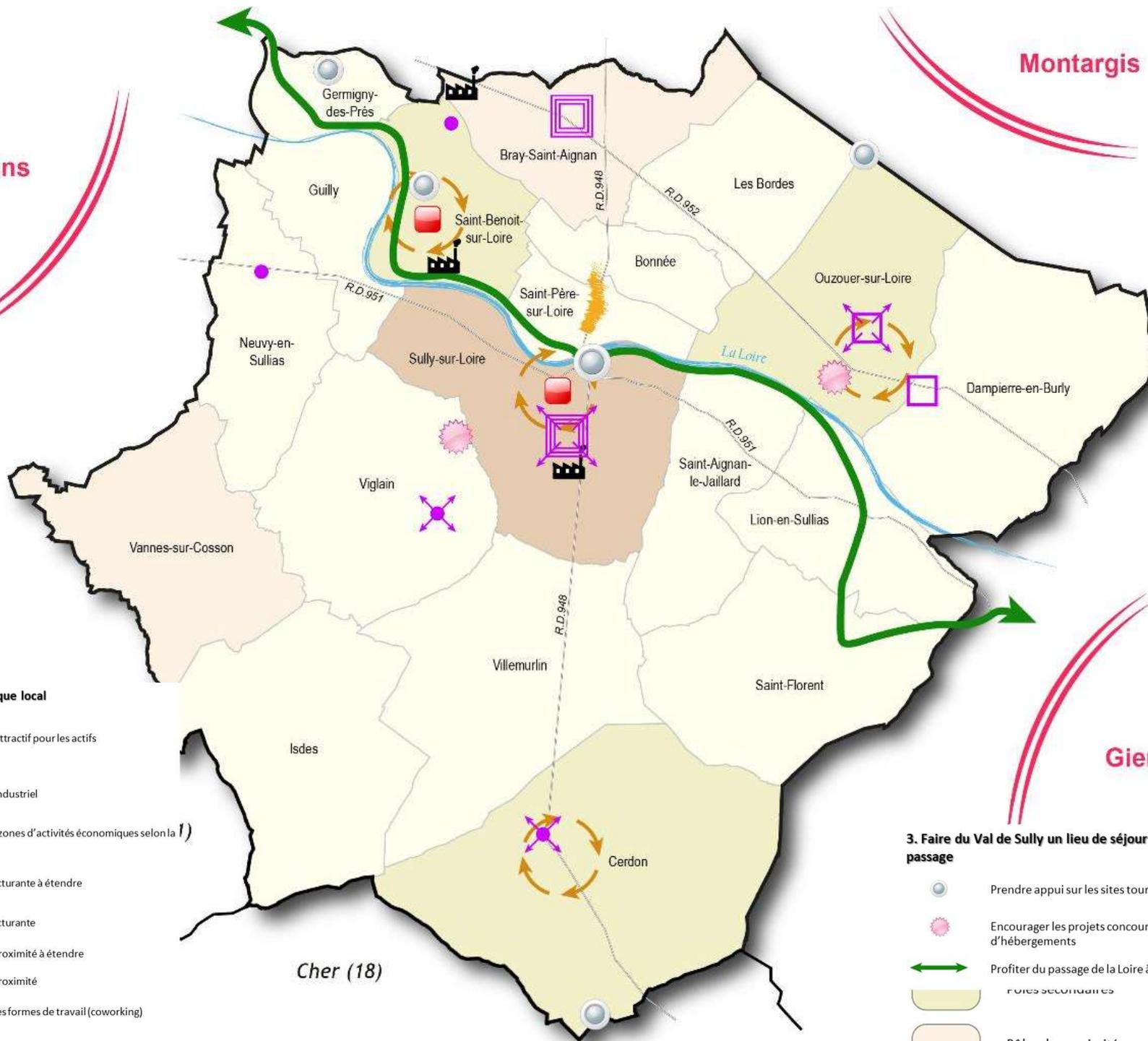
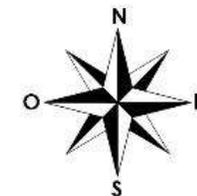
- > Encourager les projets qui vont permettre de répondre à la demande
- > Autoriser les changements de destinations des bâtiments



Château de Sully-sur-Loire

Orléans

Montargis



2. Développer le tissu économique local

Rendre le territoire attractif pour les actifs

Valoriser le secteur industriel

Favoriser le développement des zones d'activités économiques selon la hiérarchie suivante :

Zone d'activités structurante à étendre

Zone d'activités structurante

Zone d'activités de proximité à étendre

Zone d'activités de proximité

Proposer de nouvelles formes de travail (coworking)

Préserver les linéaires commerciaux des communes pôles

Maintenir la seule zone commerciale du territoire

3. Faire du Val de Sully un lieu de séjour plus qu'un lieu de passage

Prendre appui sur les sites touristiques majeurs

Encourager les projets concourant à la diversification de l'offre d'hébergements

Profiter du passage de la Loire à Vélo sur le territoire

Forêts secondaires

Pôles de proximité

Autres communes

Cher (18)

Gien

Renforcer l'attractivité du Val de Sully

Disposer de conditions favorables à la réalisation de cette attractivité renforcée

Faire correspondre « développement territorial » et « préservation du cadre de vie rural »

Mettre en valeur les ressources du territoire, caractéristiques de la double identité ligérienne et solognote



2.1 Adapter le parc de logements aux besoins de la population

Offrir de nouvelles possibilités d'accueil pour les habitants

- > Programmation d'une offre de minimum 850 logements pour répondre au besoin identifié, à horizon 2035
- > Offre à répartir en conservant l'armature urbaine du SCoT
- > Encouragement à la réhabilitation des logements existants

Envisager une diversification du parc de logements pour offrir un parcours résidentiel complet à la population locale

- > Grâce à une offre locative adaptée et répartie sur le territoire
- > Grâce à des opérations de renouvellement urbain au sein du parc de logements sociaux
- > Grâce à une diversification des typologies d'habitat

Adapter les formes urbaines au contexte environnant

- > Par la conservation et la valorisation des tissus urbains existants, propres à chaque secteur du territoire

Lutter contre la vacance des logements

- > Avec un objectif de reprise de 15% des logements vacants



Bourg de Vannes-sur-Cosson



2.2 Développer une offre d'équipements adaptée aux besoins de la population

Maintenir une offre de soins suffisante

> Soutien aux projets de création de maisons de santé sur le territoire, pour faciliter l'installation des professionnels

Disposer d'une offre d'équipements adaptée à toutes les générations

> Pour répondre aux besoins des plus âgés : avec le maintien des établissements existants, et le développement de structures hybrides *(à répartir sur le territoire, en fonction des services et équipements déjà existants)*

> Pour répondre aux besoins des plus jeunes, notamment la petite enfance *(crèche, MAM)*, et les scolaires *(maintien des écoles, collèges)*



Maison de santé à Cerdon



2.2 Développer une offre d'équipements adaptée aux besoins de la population

Structurer l'offre d'équipements et de services à l'échelle intercommunale

- > Développer les équipements communautaires sur les communes « pôles »
- > Maintenir les équipements locaux sur les « autres communes », notamment les équipements scolaires
- > Profiter des équipements présents sur les territoires voisins

Proposer des espaces publics de qualité

- > Pour offrir un cadre de vie qualitatif, avec des espaces publics paysagers



Siège de la CCVDS à Bonnée



2.3 Faire des mobilités alternatives un levier de développement pour le territoire

Tirer profit de la position centrale du VdS à l'échelle départementale pour mieux connecter le territoire

- > Par le maintien d'un réseau routier performant
- > Par le soutien au Département dans les projets d'amélioration et de sécurisation de la circulation

Encourager le développement des mobilités alternatives et moins polluantes

- > Compléter l'offre en matière de co-voiturage, sur des points stratégiques du territoire
- > Conforter le réseau de transports en commun (avec la Région)





2.3 Faire des mobilités alternatives un levier de développement pour le territoire

Faciliter le développement des liaisons douces, y compris pour les déplacements du quotidien

- > Par la connexion des communes via des itinéraires signalés
- > Par la reprise de l'ancienne voie ferrée en voie douce, pour connecter les sites touristiques selon un axe N/S
- > Par la connexion du territoire au réseau cyclable des territoires voisins, pour une meilleure circulation
- > Par la recherche de liens entre quartiers (existants ou futurs), pour faciliter l'accès aux équipements, services et commerces





2.4 Adapter et optimiser la desserte en réseaux

S'assurer que les réseaux existants soient dimensionnés pour répondre à l'augmentation de la population

- > Notamment les réseaux d'eau potable, d'eaux pluviales (si existant) et d'eaux usées
- > Envisager le cas échéant la mise aux normes des réseaux
- > Ne pas urbaniser les secteurs où les réseaux sont défectueux

Permettre l'installation d'infrastructures de télécommunication sur l'ensemble du territoire

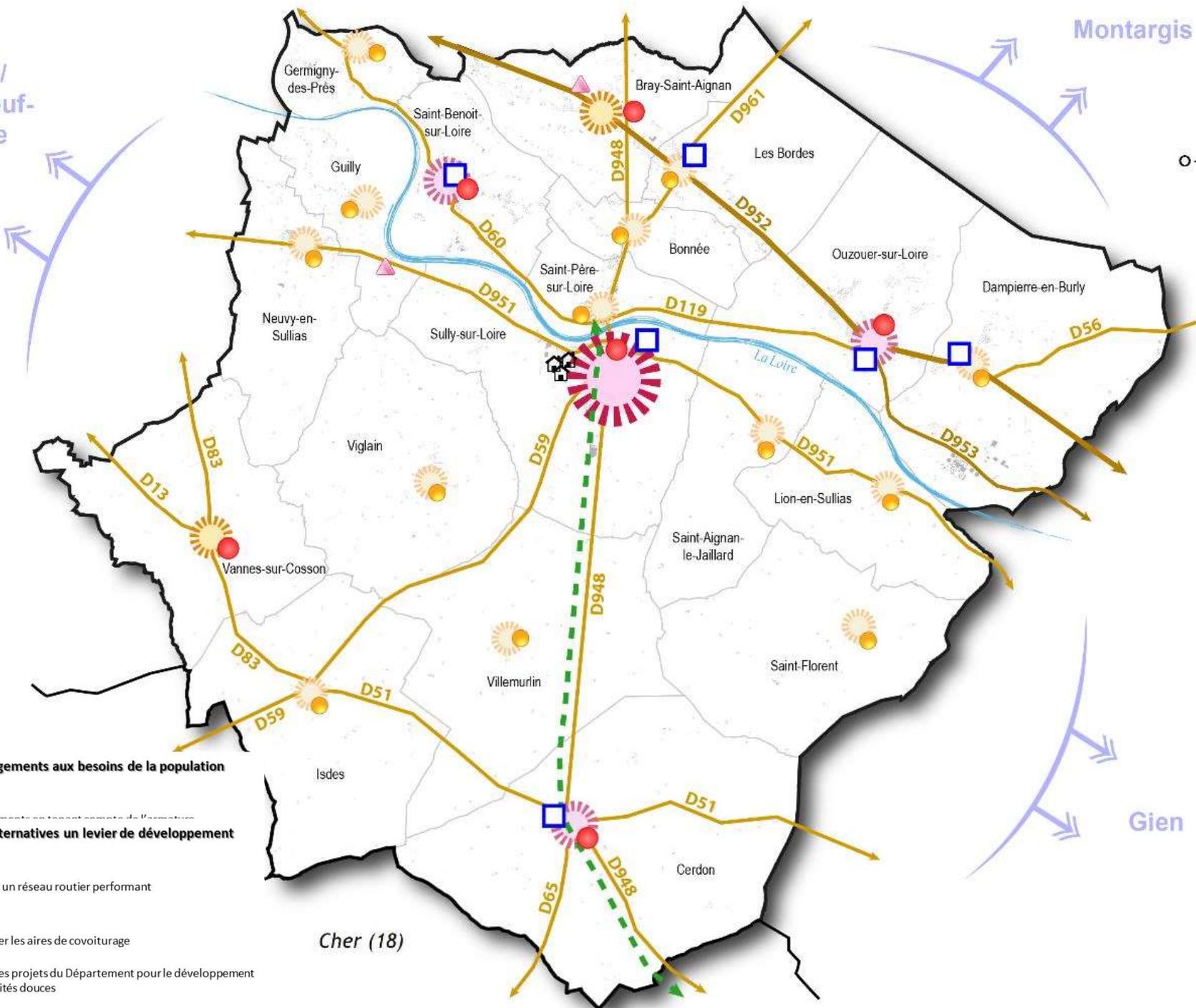
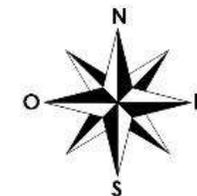
- > Par le soutien des opérations du Département du Loiret pour le déploiement de la fibre optique



STEP à Saint-Père-sur-Loire

Orléans /
Châteauneuf-
sur-Loire

Montargis



1. Adapter le parc de logements aux besoins de la population

Besoins différenciés de logements en tenant compte de l'urbanisme

3. Faire des mobilités alternatives un levier de développement

-  Maintenir un réseau routier performant
-  Développer les aires de covoiturage
-  Soutenir les projets du Département pour le développement des mobilités douces
-  Profiter des équipements présents sur les territoires voisins

Cher (18)

Renforcer l'attractivité du Val de Sully

Disposer de conditions favorables à la réalisation de cette attractivité renforcée

**Faire correspondre « développement territorial »
et « préservation du cadre de vie rural »**

Mettre en valeur les ressources du territoire, caractéristiques de la double identité ligérienne et solognote



3.1 Accompagner la mutation de l'activité agricole pour favoriser son maintien sur le territoire

Faire en sorte de conserver les éléments constitutifs de l'identité agricole du Val de Sully

- > A la fois la diversité des cultures
- > Ainsi que l'activité d'élevage

Œuvrer pour l'avenir des exploitations agricoles

- > En permettant la diversification et la valorisation des activités agricoles
- > En permettant les changements de destinations des bâtiments
- > En facilitant le développement des activités de transformation des productions agricoles
- > En autorisant le développement des installations de production d'EnR au sein des exploitations



Champ de salades à Saint-Florent



3.1 Accompagner la mutation de l'activité agricole pour favoriser son maintien sur le territoire

Promouvoir les produits locaux

- > En facilitant le développement des circuits-courts
- > En favorisant le lien entre consommateurs et producteurs

Préserver les exploitations agricoles

- > En évitant l'installation de tiers à proximité immédiate des exploitations
- > En conservant les chemins d'exploitation nécessaires

Préserver les terres agricoles de l'étalement urbain

- > En limitant l'étalement et le mitage urbain
- > En autorisant les nouvelles constructions dans les espaces agricoles, uniquement pour un usage agricole>
- > En limitant le morcellement des parcelles agricoles



Siège d'exploitation à Saint-Aignan-le-Jaillard



3.2 Répondre à l'objectif de modération de la conso foncière par la préservation du cadre de vie

Contenir l'urbanisation du territoire dans les limites cohérentes des enveloppes urbaines existantes

- > Limiter l'extension de l'enveloppe urbaine pour réduire la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers
- > Donner la priorité au développement des secteurs situés dans l'enveloppe urbaine (dents creuses, cœur d'îlot), avec un gisement de 60 ha d'identifié

Freiner le développement des hameaux et écarts bâtis

- > Maintenir les hameaux dans leurs limites actuelles (pas d'extension)
- > Donner la priorité au développement urbain des bourgs



Lotissement récent à Dampierre-en-Burly



3.2 Répondre à l'objectif de modération de la conso foncière par la préservation du cadre de vie

Ralentir le rythme de consommation d'espaces

- > Poursuivre un rythme de consommation de 6 ha en moyenne par an, dans la continuité de la consommation passée
- > Mobiliser une enveloppe d'environ 44 ha pour répondre aux projets connus en matière d'activités et d'équipements

Envisager une gestion qualitative des franges urbaines et entrées de villes

- > Prendre en compte la qualité des projets d'aménagement de façon à ce qu'ils s'insèrent au mieux dans le tissu urbain existant
- > Respecter les identités paysagères dominantes
- > Favoriser l'usage de matériaux typiques du territoire



Bourg de Villemurlin



3.3 Protéger les habitants des risques, pollutions et nuisances connus sur le territoire

Interdire, limiter ou adapter l'urbanisation dans les secteurs à risque

- > Respecter strictement les limites des secteurs inondables
- > Adapter l'urbanisation en limitant l'imperméabilisation des sols
- > Prendre en compte le risque de feux de forêts
- > Adapter les aménagements au risque de retrait et gonflement des argiles
- > Maitriser l'urbanisation aux abords de la centre nucléaire

Réduire l'exposition de la population aux nuisances

- > Le long des axes classés « routes à grande circulation »
- > Par l'encouragement aux déplacements doux, moins polluants

Limiter la vulnérabilité du territoire et des populations aux changements climatiques

- > Par la préservation des îlots de fraîcheurs dans les bourgs
- > Par l'anticipation des problématiques de pollution des sols, au sein des secteurs à urbaniser notamment





3.4 Améliorer la performance environnementale du territoire

Rechercher un bâti plus performant sur le plan environnemental

- > Encourager le développement des constructions à faible empreinte environnementale
- > Développer la part des énergies renouvelables dans la consommation d'énergie du territoire

Veiller à la réduction des gaz à effet de serre et à la préservation de la qualité de l'air

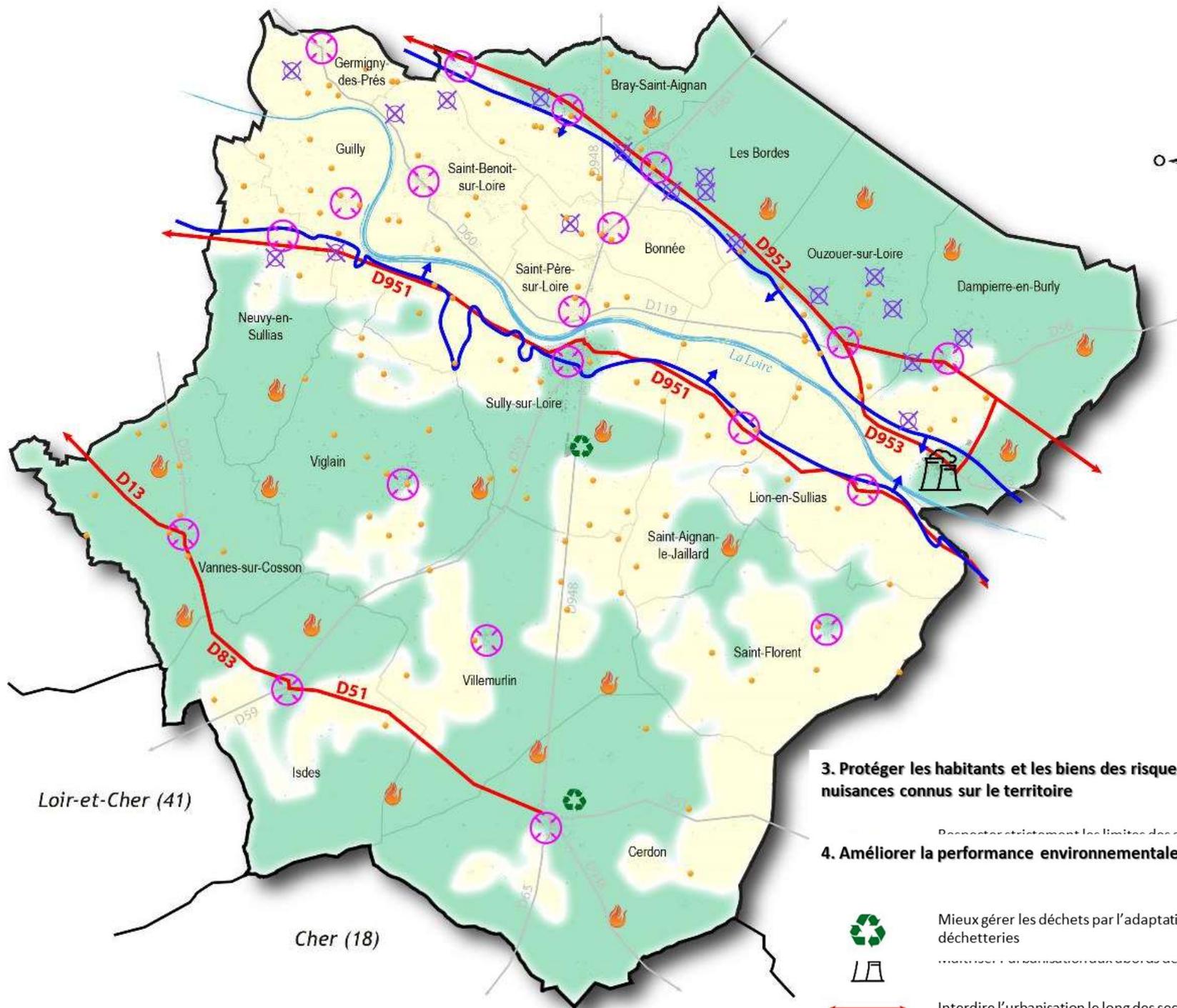
- > En réduisant les déplacements motorisés dans les bourgs, pour les courtes distances

Gérer durablement les déchets

- > Pérenniser et optimiser le réseau de collecte des déchets (en partenariat avec le SICTOM)
- > Adapter et mettre aux normes de réseau de déchetteries



Toiture photovoltaïque à Vannes-sur-Cosson



Loir-et-Cher (41)

Cher (18)

3. Protéger les habitants et les biens des risques, pollutions et nuisances connus sur le territoire

4. Améliorer la performance environnementale du territoire

-  Mieux gérer les déchets par l'adaptation du réseau de déchetteries
-  Mieux gérer l'urbanisation aux abords des centres industriels
-  Interdire l'urbanisation le long des sections de routes classées à grande circulation

Renforcer l'attractivité du Val de Sully

Disposer de conditions favorables à la réalisation de cette attractivité renforcée

Faire correspondre « développement territorial » et « préservation du cadre de vie rural »

Mettre en valeur les ressources du territoire, caractéristiques de la double identité ligérienne et solognote



4.1 Préserver et valoriser la TVB et maximiser son intérêt écologique, paysager et fonctionnel

Préserver les réseaux de biodiversité

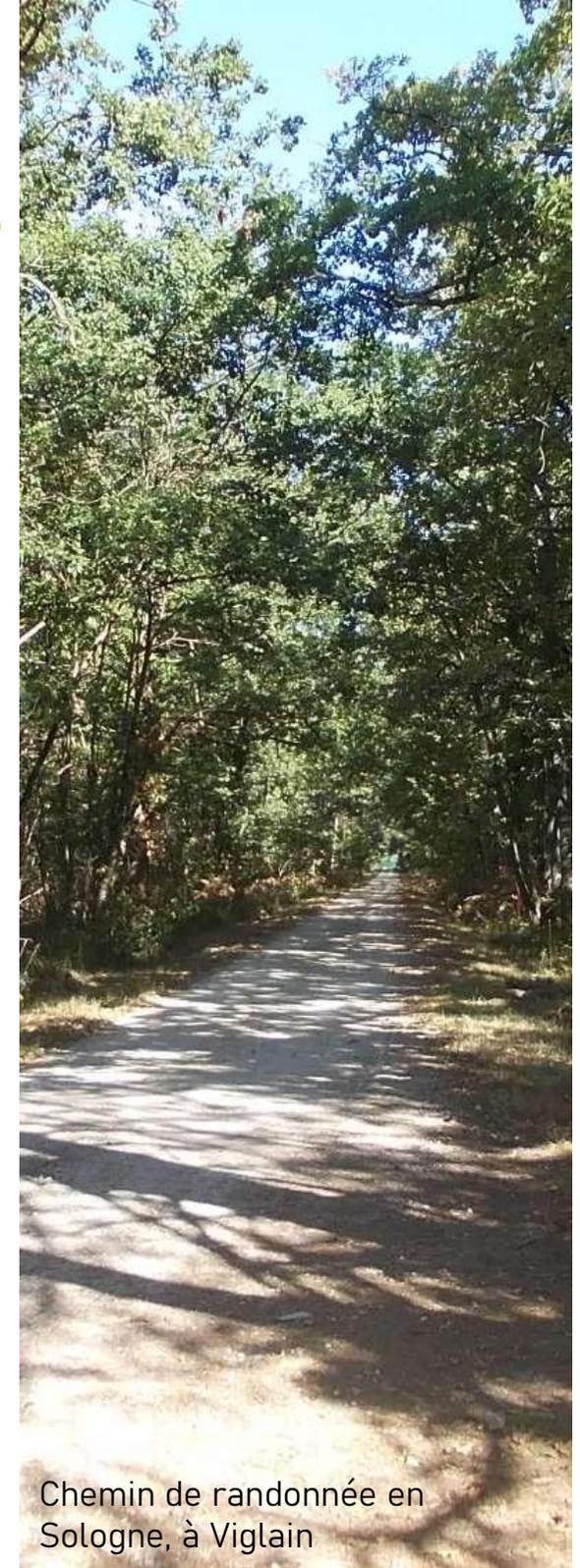
- > Préserver et valoriser les espaces naturels les plus remarquables compte tenu des milieux et fonctionnalités associés (vallée de la Loire, milieux humides, forêt d'Orléans, Sologne, ...)
- > Protéger les espaces inscrits dans des zonages réglementaires (sites Natura 2000, ZNIEFF)

Maintenir et restaurer les continuités écologiques

- > Conserver et valoriser les principaux corridors écologiques qui assurent la liaison entre les réservoirs de biodiversité et permettent le déplacement des espèces

Valoriser la Trame Verte et Bleues (TVB)

- > A partir de la TVB du Schéma Régional de Cohérence écologique et du SCoT
- > Préserver les milieux constitutifs de la trame bleue (cours d'eaux, étangs, milieux humides) et de la trame verte (boisements, maillage bocager)



Chemin de randonnée en Sologne, à Viglain



4.2 Préserver le patrimoine et les paysages marqueurs de l'identité du Val de Sully

Conserver la diversité paysagère du Val de Sully

- > Des entités paysagères fortes : Forêt d'Orléans, Val de Loire, Sologne
- > Des structures bâties qui diffèrent sur le territoire

Lutter contre la banalisation des paysages

- > Maintien de l'alternance des paysages sur le territoire
- > Lutte contre l'engrillagement de la Sologne

Maintenir les perspectives paysagères qui rythment le territoire

- > Conserver les vues depuis les levées de la Loire vers les espaces bâtis
- > Limiter l'implantation des structures impactant fortement le territoire pour conserver les silhouettes des communes

Protéger les éléments du patrimoine architectural et naturel

- > Préserver et valoriser le petit patrimoine local
- > Recenser et protéger le patrimoine naturel



Oratoire carolingien à Germigny-des-Prés



4.3 Préserver la ressource en eau

Assurer la protection de la ressource en eau

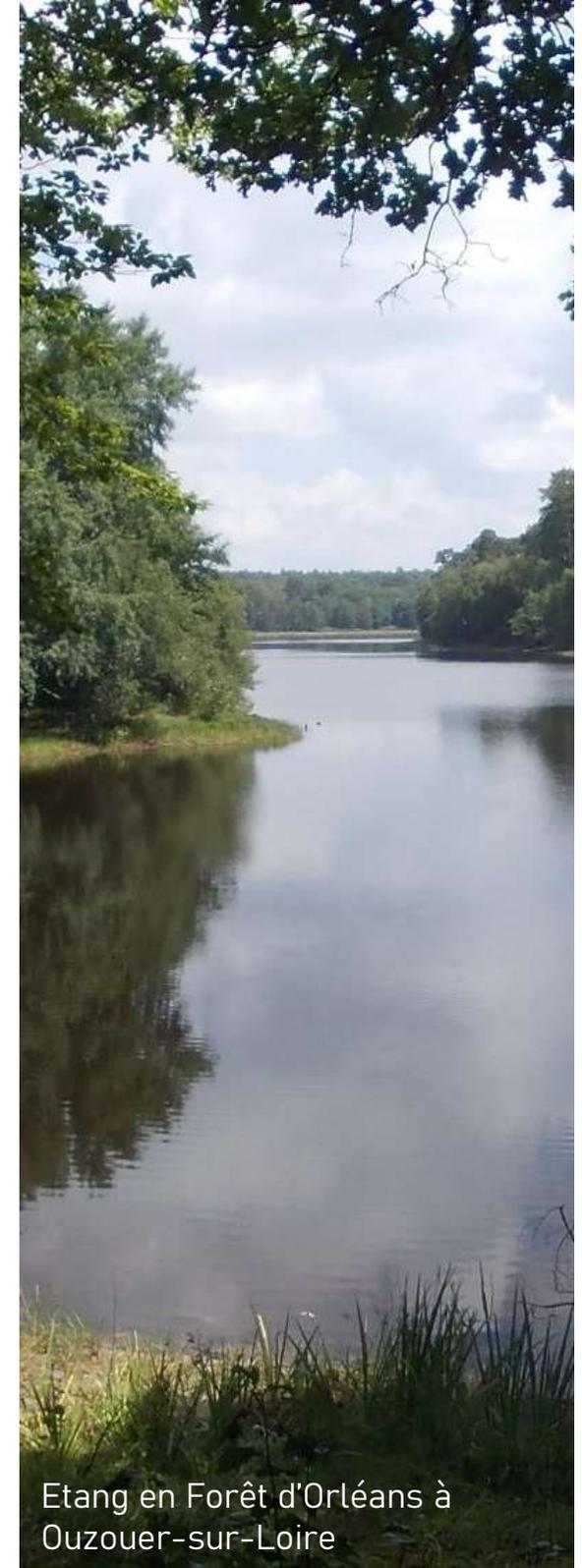
- > Préserver les captages d'eau potable actifs
- > Protéger les éléments concourant à la qualité de l'eau

Assurer une gestion intégrée des eaux pluviales à l'urbanisme

- > Réduire l'imperméabilisation des sols
- > Ou s'orienter vers des modes de gestions alternatifs

Assurer la pérennité de l'approvisionnement en eau potable

- > Encourager les économies d'eau potable (*amélioration du rendement des réseaux, réutilisation des eaux pluviales*)



Etang en Forêt d'Orléans à
Ouzouer-sur-Loire



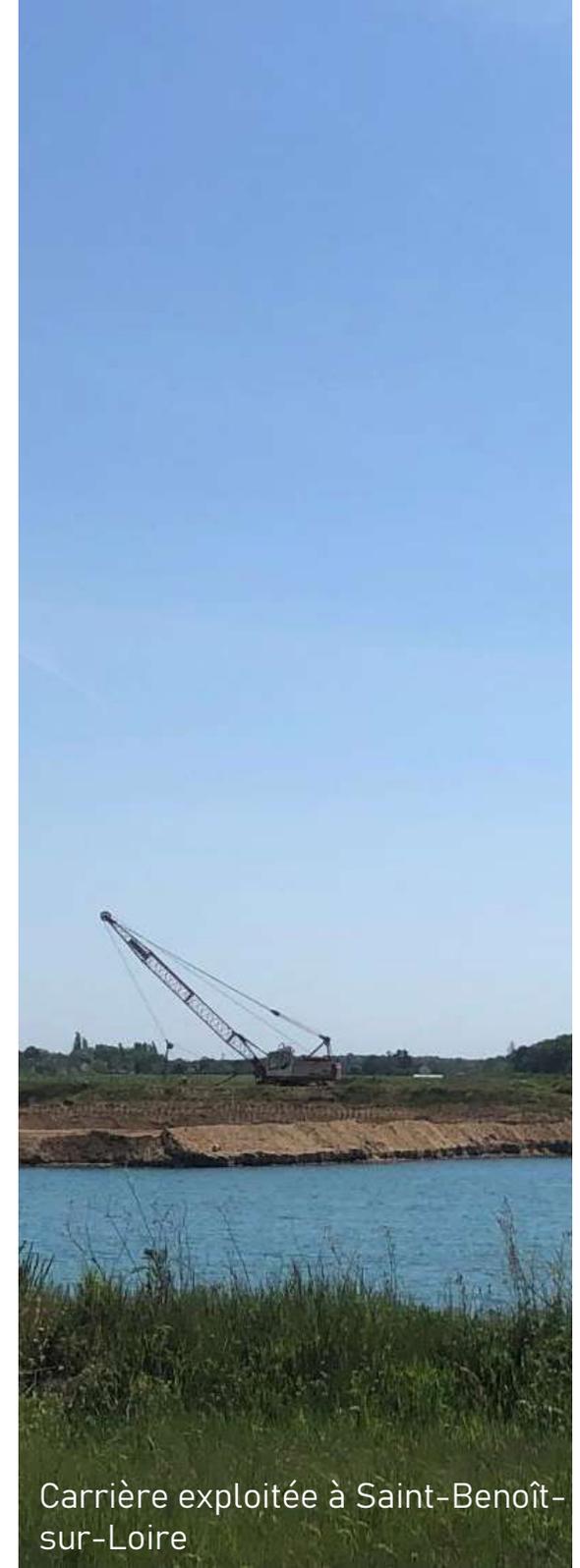
4.4 Encourager l'exploitation des ressources endogènes du territoire

Permettre l'exploitation et l'extension des carrières existantes

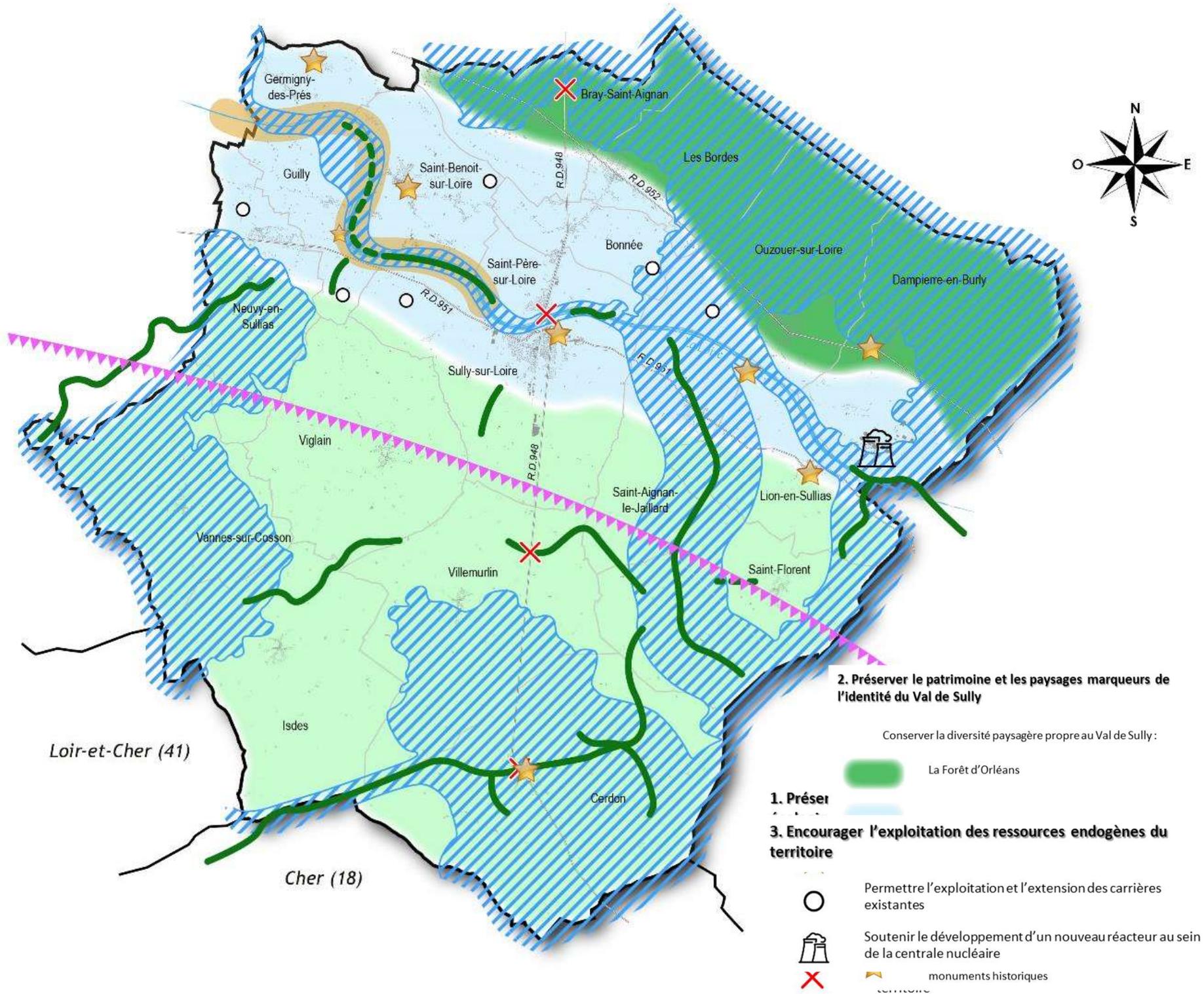
- > Ne pas entraver la poursuite de l'exploitation des carrières existantes
- > Interdire la création de nouvelles carrières

Encadrer le développement des dispositifs de production d'énergies

- > Soutenir le développement d'un nouveau réacteur au sein de la centrale à Dampierre-en-Burly
- > Mener une réflexion globale sur les secteurs propices à l'accueil des parcs photovoltaïques au sol
- > Interdire le développement de l'éolien
- > Définir des secteurs préservés, au sein desquels le développement des énergies renouvelables sera exclu pour préserver les caractéristiques paysagères du territoire



Carrière exploitée à Saint-Benoît-sur-Loire



2. Préserver le patrimoine et les paysages marqueurs de l'identité du Val de Sully

Conservier la diversité paysagère propre au Val de Sully :

 La Forêt d'Orléans

1. Préser

3. Encourager l'exploitation des ressources endogènes du territoire

-  Permettre l'exploitation et l'extension des carrières existantes
-  Soutenir le développement d'un nouveau réacteur au sein de la centrale nucléaire
-   monuments historiques

Loir-et-Cher (41)

Cher (18)

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