



# ELABORATION DU PLUi DU VAL DE SULLY

## Phase « Projet d'Aménagement et de Développement Durables »

Présentation du PADD aux PPA – 21 mai 2024

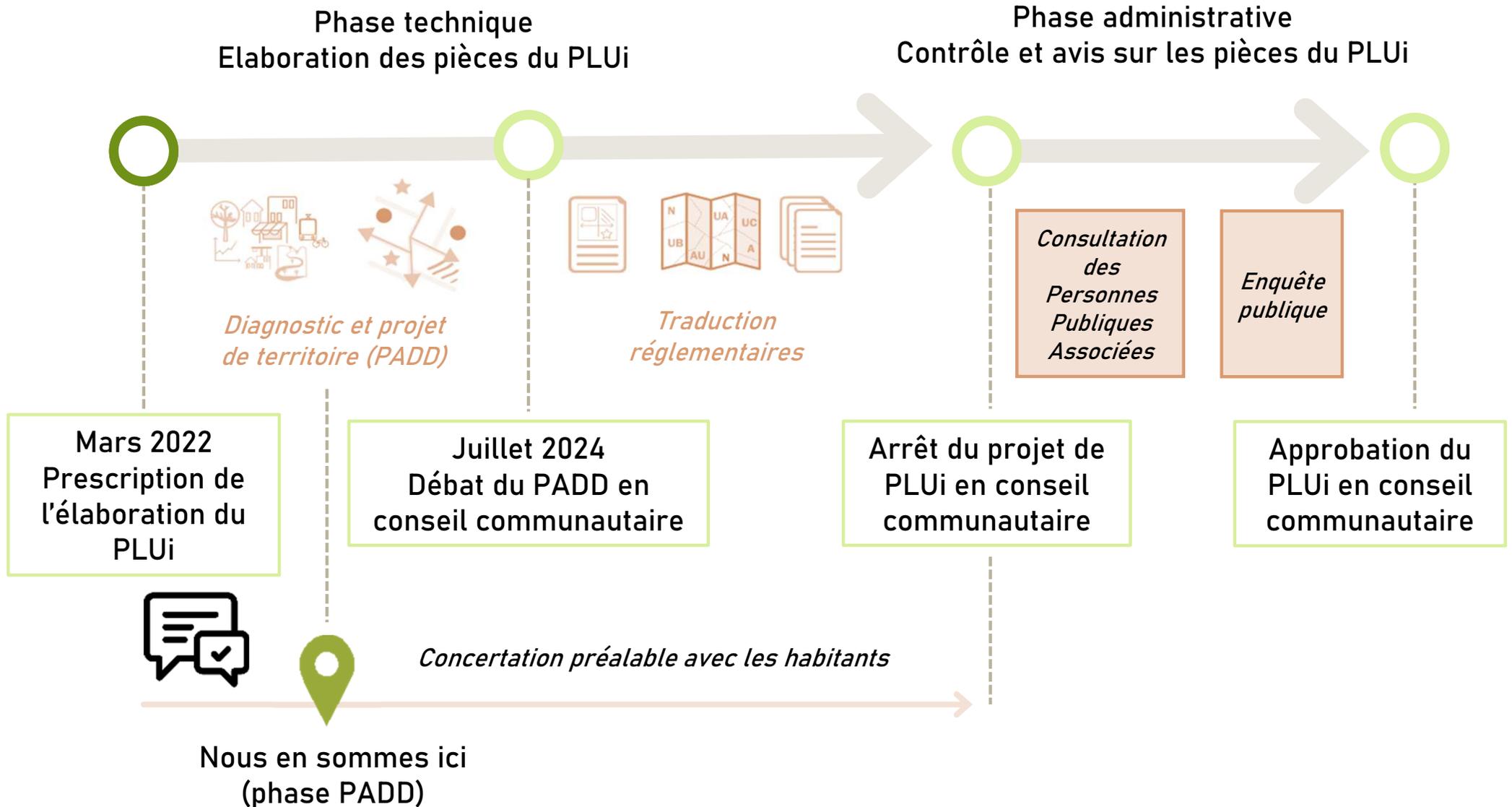




# Introduction



# Le contexte de l'élaboration du PLUi





# Méthodologie de définition du PADD du Val de Sully

- Abordé dès la phase « scénario » 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

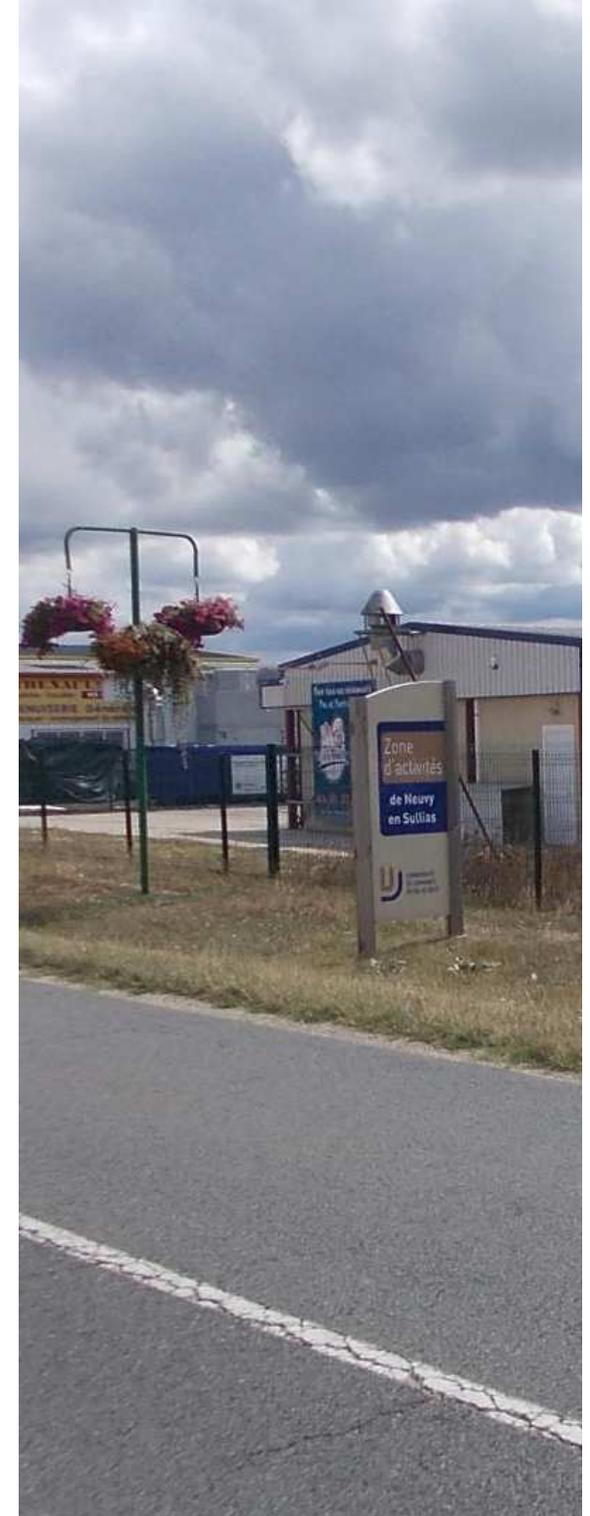
> Conserver les ZA existantes et les développer (*en particulier la Pillardière à Sully-sur-Loire, la Jouanne à Ouzouer-sur-Loire, Neuvy-en-Sullias, la ZA de Viglain et celle de Cerdon*)

> 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

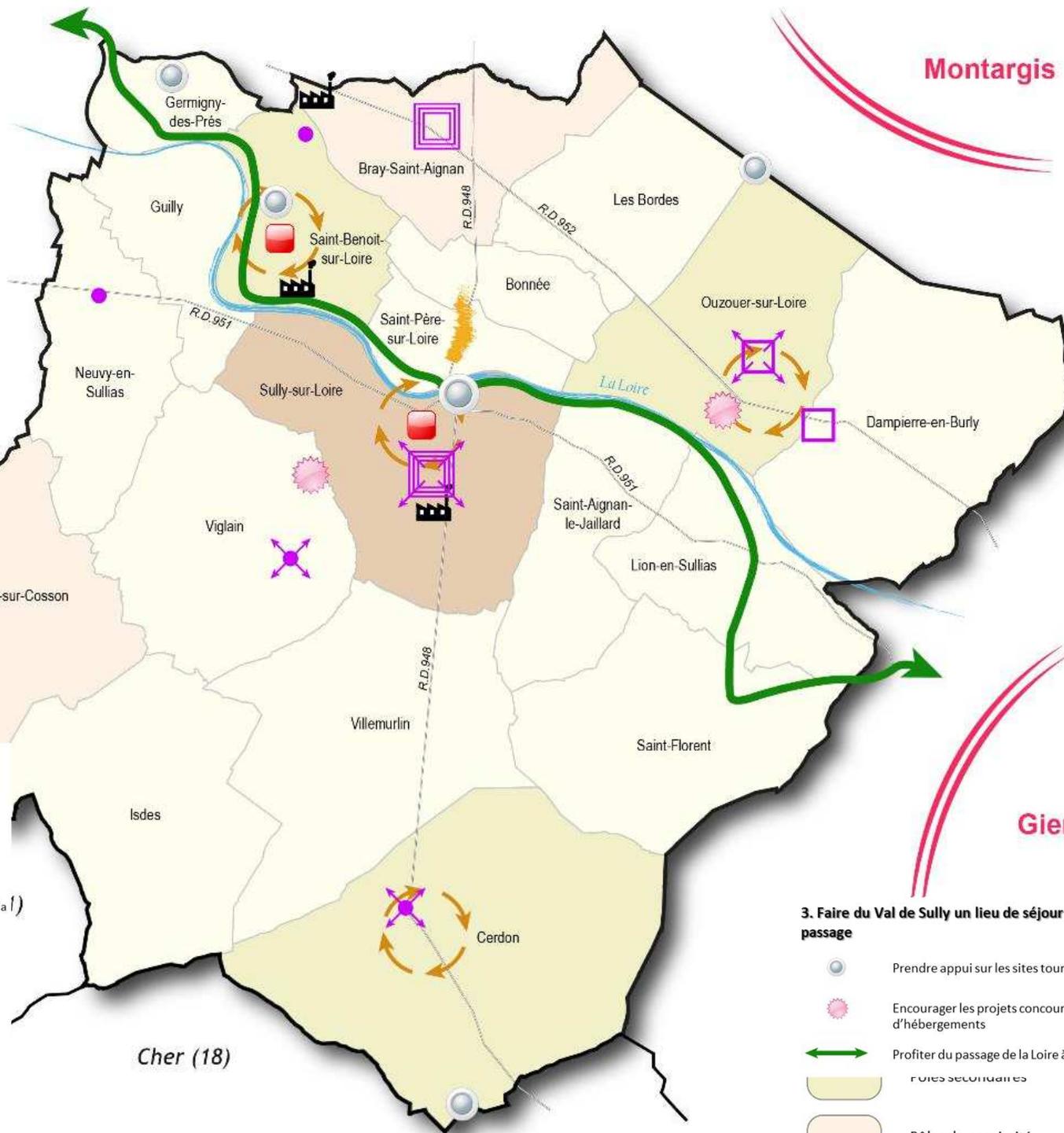
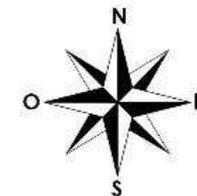
- Encourager les projets qui vont permettre de répondre à la demande
- Autoriser les changements de destinations des bâtiments



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

Pôles secondaires

Pôles de proximité

Autres communes

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



## 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



## 2.1 Adapter le parc de logements aux besoins de la population

Pour l'estimation du besoin en logements d'ici 2035

Croissance démographique

Point mort

Besoin de 543 logements

Besoin de 305 logements

Besoin total de 848 logements d'ici 2035

*A compter depuis 2020*

Soit en moyenne, un rythme de construction estimé à 56 logements par an



## 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





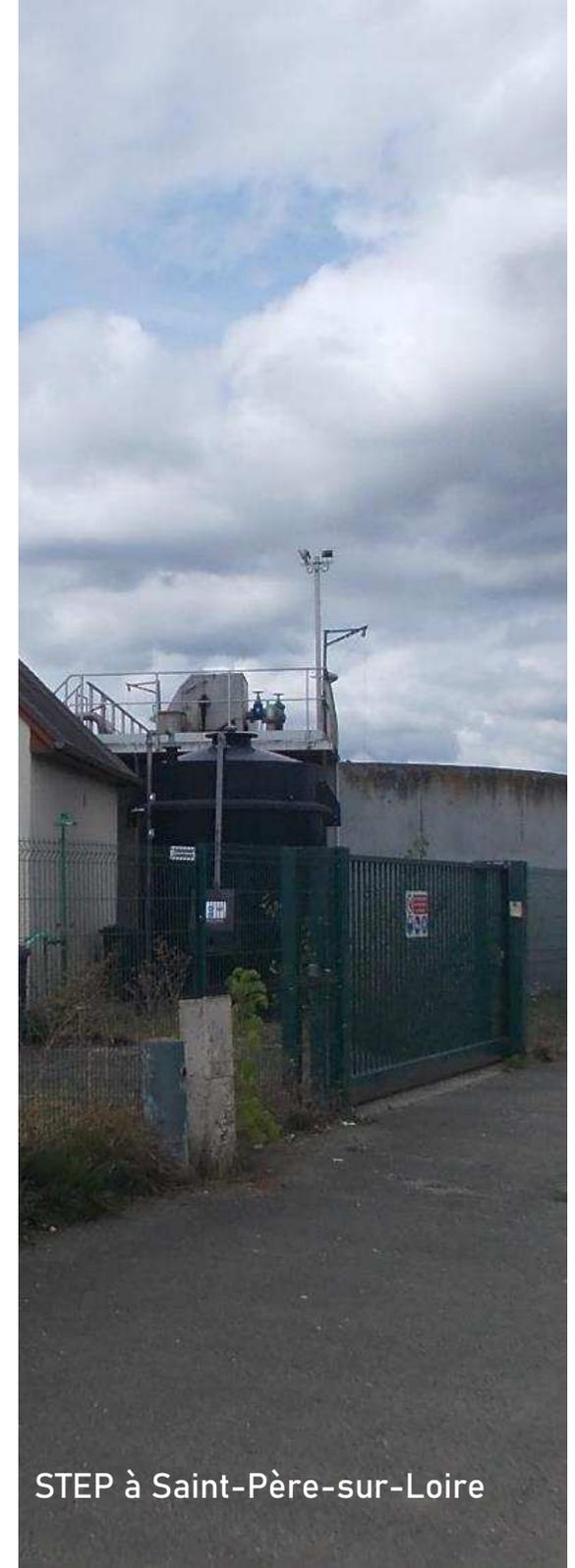
## 2.4 Adapter et optimiser la desserte en réseaux

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

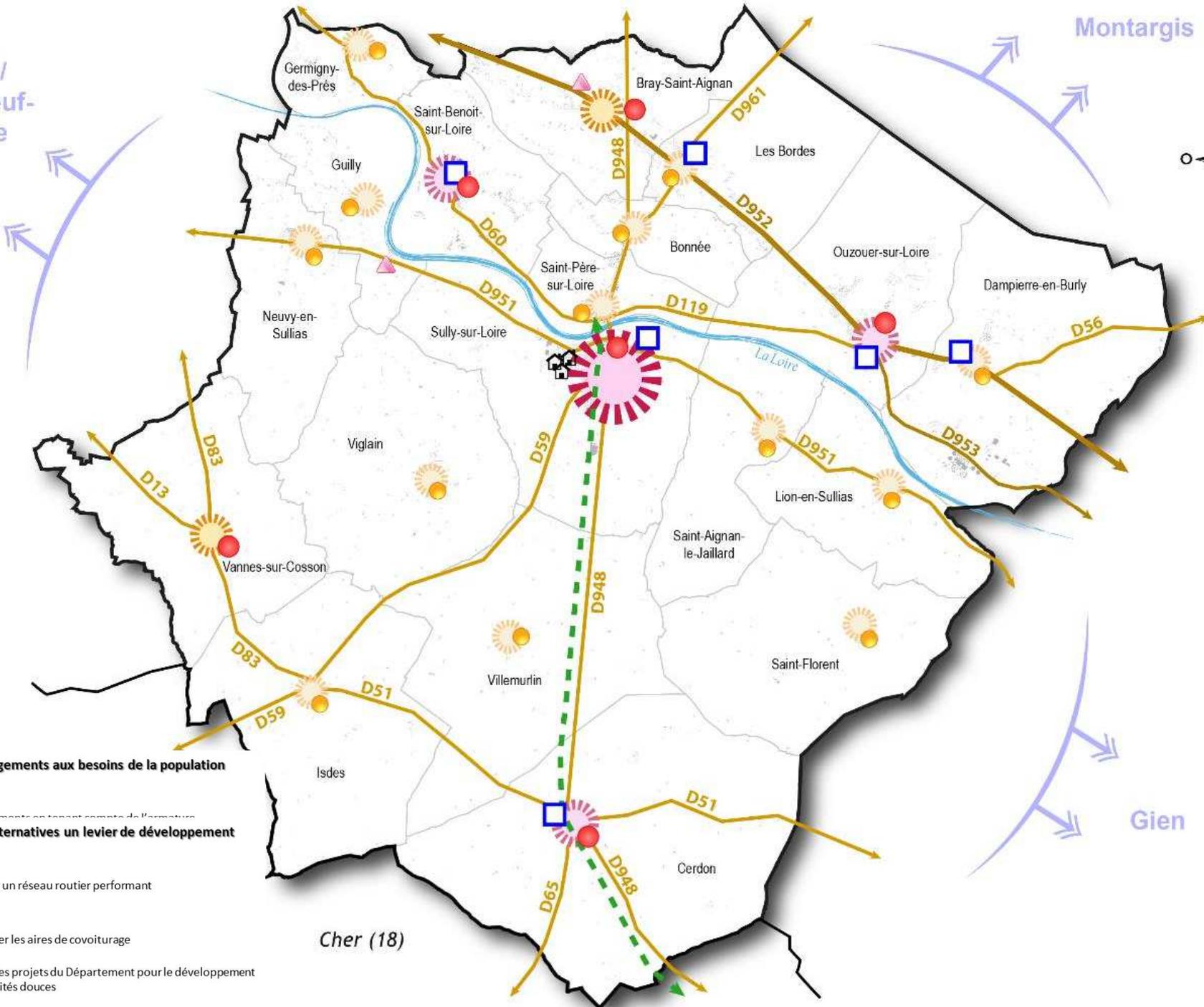
- > Par le soutien des opérations du Département du Loiret pour le déploiement de la fibre optique



STEP à Saint-Père-sur-Loire

Orléans /  
Châteauneuf-  
sur-Loire

Montargis



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



## 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



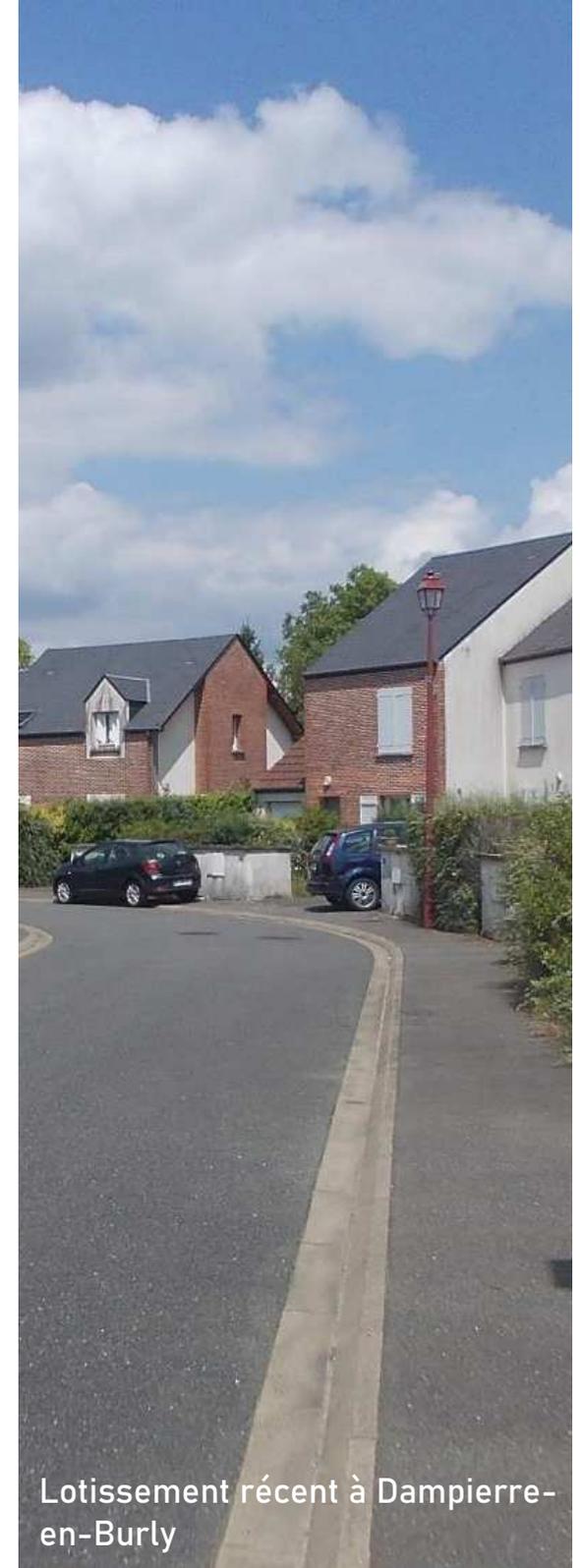
## 3.2 Répondre à l'objectif de modération de la conso foncière par la préservation du cadre de vie

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'une quarantaine d'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

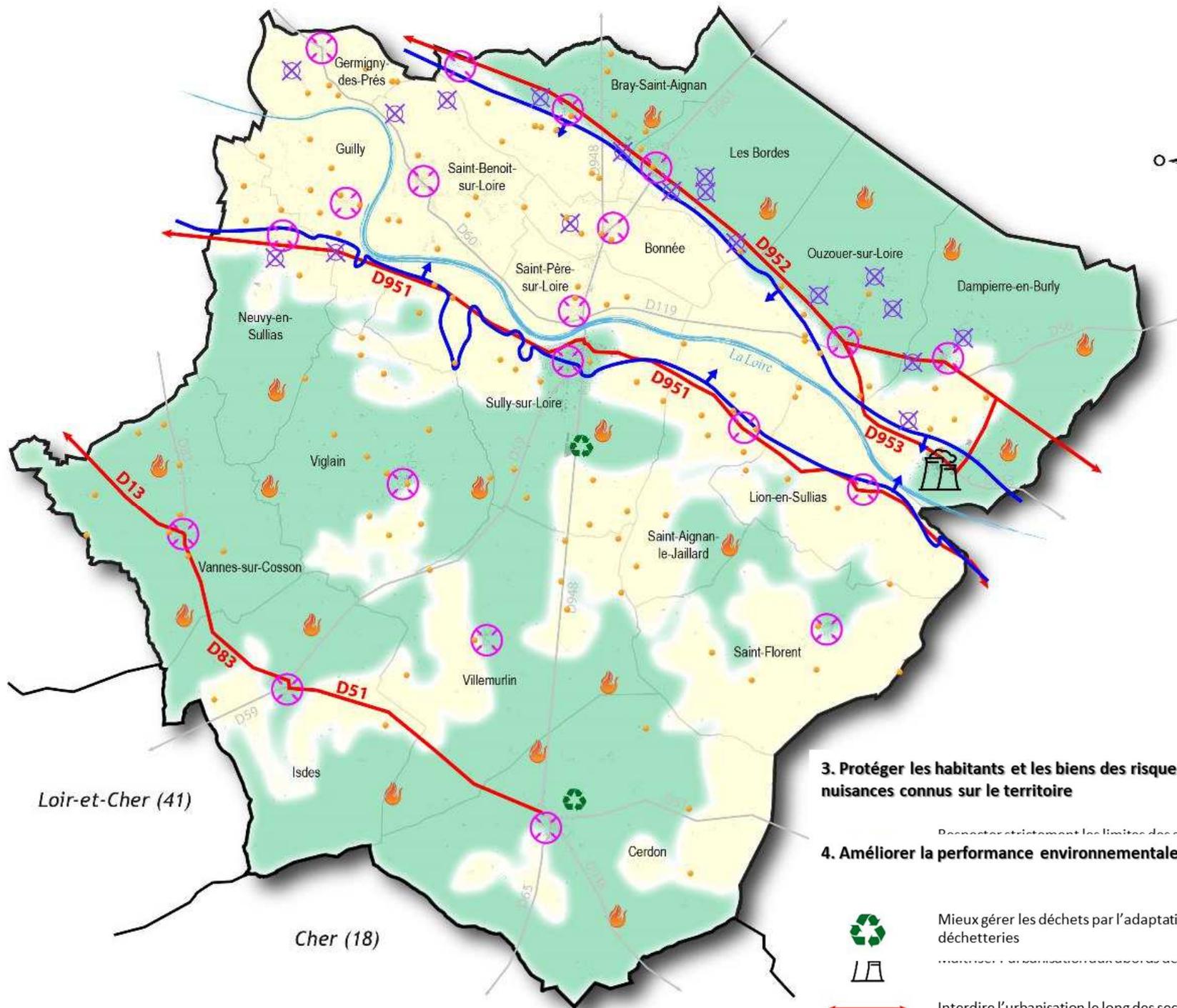
- > En réduisant les déplacements motorisés dans les bourgs, pour les courtes distances

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



Maintenir 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

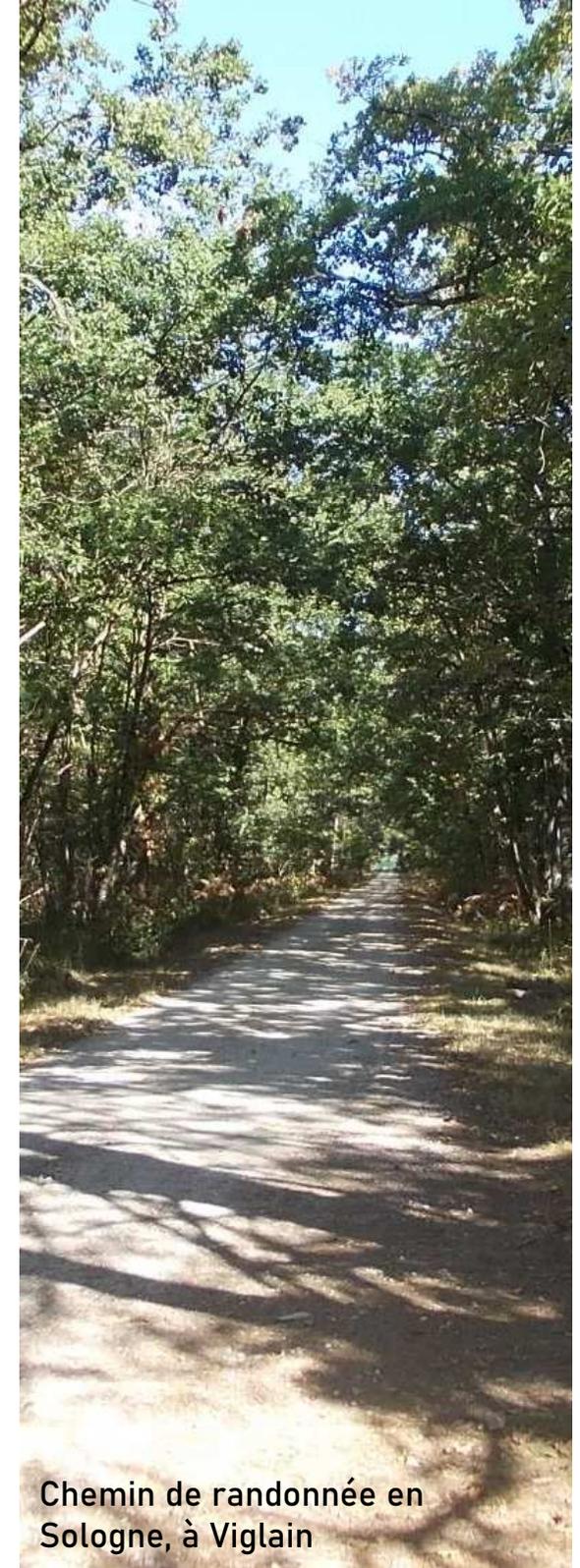
- > Préserver et valoriser les espaces naturels les plus remarquables compte tenu des milieux et fonctionnalités associés (vallée de la Loire, milieux humides, forêt d'Orléans, Sologne, ...)
- > Protéger les espaces inscrits dans des zonages réglementaires (sites Natura 2000, ZNIEFF)

## 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

Conservier 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

- > Conservier les vues depuis les levées de la Loire vers les espaces bâtis
- > Limiter l'implantation des structures impactant fortement le territoire pour conservier 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

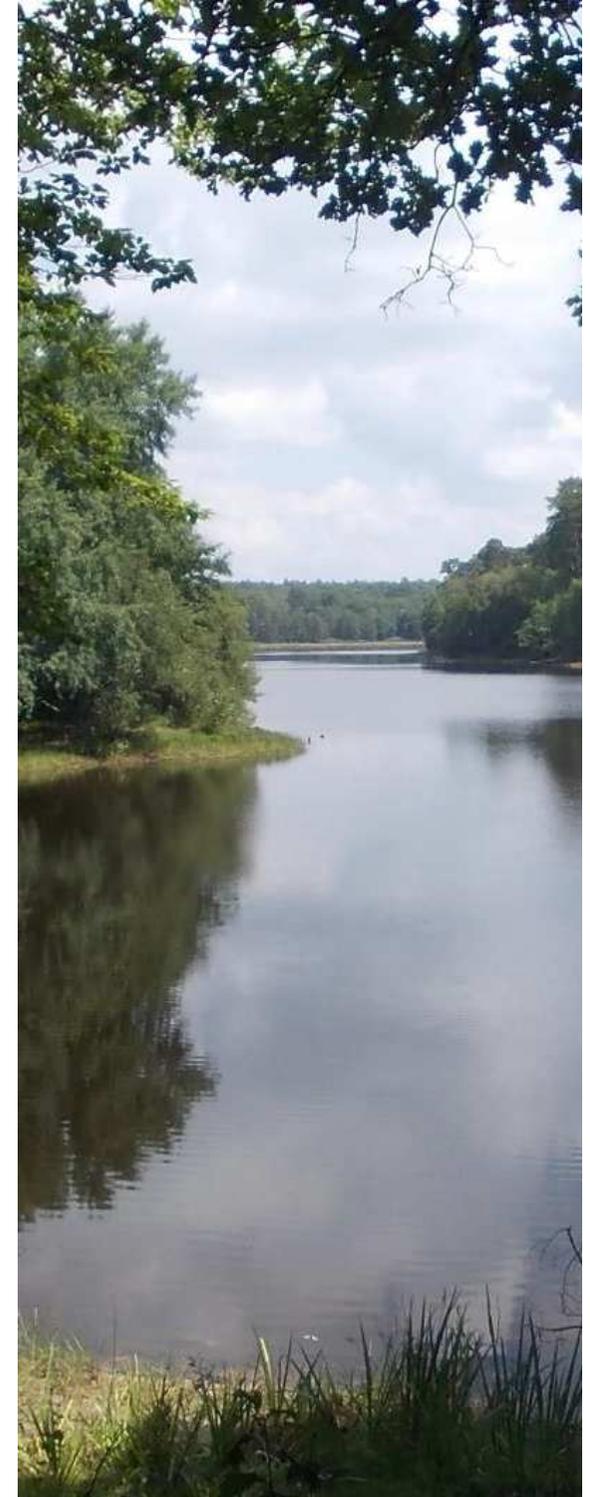
- > Préserver les captages d'eau potable actifs
- > Protéger les éléments concourant à la qualité de l'eau

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



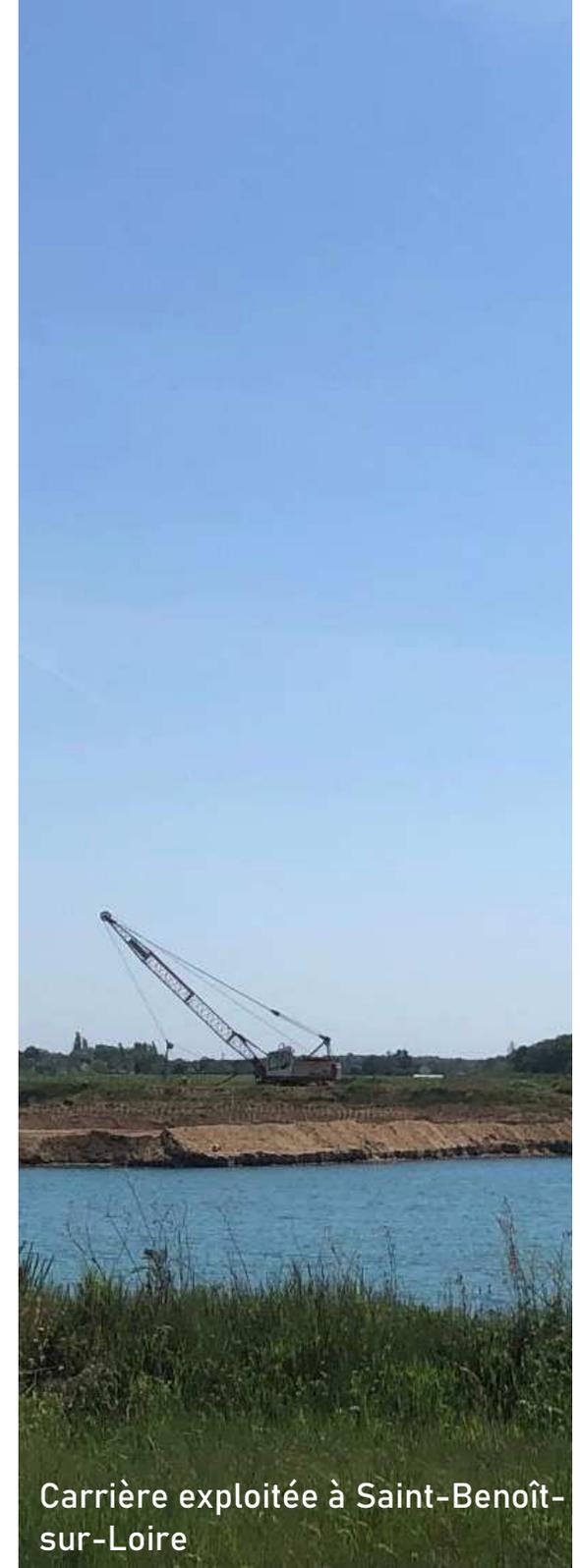
## 4.4 Encourager l'exploitation des ressources endogènes du territoire

Permettre l'exploitation et l'extension des carrières existantes

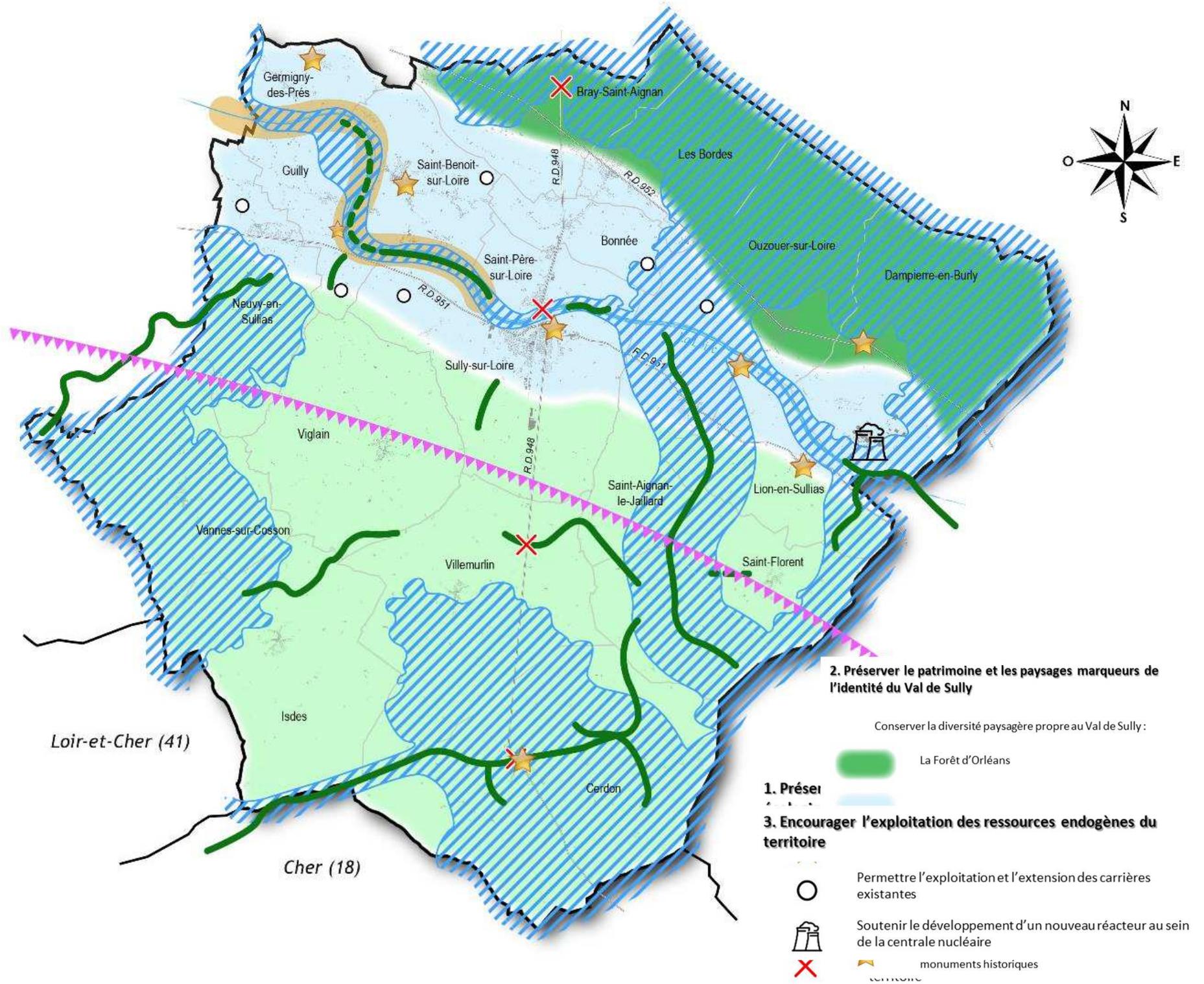
- > Ne pas entraver la poursuite de l'exploitation des carrières existantes
- > Interdire la création de nouvelles carrières

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





# Bilan de la consommation foncière



# Rappel des chiffres de la consommation passée

Sur la période 2013 - 2022

<b>PÔLE</b>	<b>HABITAT</b>	<b>EQUIPEMENTS</b>	<b>ACTIVITES</b>	<b>TOTAL</b>
<b>Pôle majeur</b>	7.7 ha	0.7 ha	0.8 ha	9.2 ha
<b>Pôles secondaires</b>	10.4 ha	2.9 ha	2.2 ha	15.5 ha
<b>Pôles de proximité</b>	10 ha	0.5 ha	0 ha	10.5 ha
<b>Autres communes</b>	30.7 ha	2.1 ha	12 ha	44.8 ha
<b>TOTAL</b>	58.8 ha	6.2 ha	15 ha	80 ha

*Soit un rythme de consommation de 8 ha par an en moyenne  
(dont environ 6 ha pour l'habitat)*



# Rappel des chiffres de la consommation récente (depuis l'approbation du SCoT)

Sur la période 2020 - 2023

<b>PÔLE</b>	<b>HABITAT</b>	<b>EQUIPEMENTS</b>	<b>ACTIVITES</b>	<b>TOTAL</b>
<b>Pôle majeur</b>	0.6 ha	0 ha	0.4 ha	1 ha
<b>Pôles secondaires</b>	2.5 ha	0.2 ha	0 ha	2.7 ha
<b>Pôles de proximité</b>	0.2 ha	0 ha	0 ha	0.2 ha
<b>Autres communes</b>	12.2 ha	0 ha	0.7 ha	12.9 ha
<b>TOTAL</b>	15.5 ha	0.2 ha	1.1 ha	16.8 ha



# Rappel des chiffres de la consommation récente (depuis l'approbation du SCoT)

En matière de logements, sur la période 2020-2023

	Logements réalisés	Nmb de lots restants au sein des PA et DP déjà accordés depuis 2020
Pôle majeur	7	5
Pôles secondaires	18	40
Pôles de proximité	25	4
Autres communes	95	117
<b>TOTAL</b>	<b>145</b>	<b>166</b>

Soit **déjà 311 logements** de déduits de l'enveloppe accordée par le SCoT de 1 000 logements pour 20 ans

**163 logements** sont compatibles en extension et consomment une surface de 16.8 ha



# HABITAT



## *Nombre de logements potentiellement réalisables*

<b>Pôles</b>	<b>Logements déjà réalisés depuis 2020</b>	<b>Logements possibles en densification</b>	<b>Logements possibles en « extension »</b>	<b>TOTAL</b>
<b>Pôle majeur</b>	12	70	0	<b>82</b>
<b>Pôles secondaires</b>	58	157	107	<b>322</b>
<b>Pôles de proximité</b>	29	46	11	<b>86</b>
<b>Autres communes</b>	212	218	36	<b>466</b>
<b>TOTAL</b>	<b>311</b>	<b>491</b>	<b>154</b>	<b>956</b>

Une production de logements qui correspond à l'enveloppe accordée pour 20 ans par le SCoT (contre un PLUi pensé pour 15 ans)





# HABITAT



## *Superficies potentiellement consommées*

Pôles	Potentiel de densification à court terme	Potentiel de densification à plus long terme	Potentiel extension / cœur d'îlot	TOTAL
Pôle majeur	2.5 ha	1.9 ha	0 ha	4.4 ha
Pôles secondaires	11.2 ha	4.5 ha	5.8 ha	21.5 ha
Pôles de proximité	4 ha	1.4 ha	0.8 ha	6.1 ha
Autres communes	16.7 ha	3.6 ha	3.6 ha	23.9 ha
<b>TOTAL</b>	<b>34.4 ha</b>	<b>11.4 ha</b>	<b>10.2 ha</b>	<b>57.9 ha</b>



# HABITAT

## *Superficies potentiellement consommées*

Les superficies présentées correspondent aux superficies nettes, avec application des taux de rétention, à savoir :

- **Pour les espaces de densification à « court terme »**  
→ Taux de rétention de 30% (pour les 19 communes)
  
- **Pour les espaces de densification à « plus long terme »**  
→ Taux de rétention de 60% pour le pôle majeur  
→ Taux de rétention de 70% pour les pôles secondaires  
→ Taux de rétention de 80% pour les autres communes
  
- **Pour les espaces en densification / cœur d'îlot**  
→ Application de la densité souhaitée par le SCoT selon les pôles



# HABITAT



*Total de la consommation potentielle (en prenant en compte la consommation effectuée depuis 2020)*

Pôles	En termes de superficie (nette)		En termes de nombre de logements	
	En densification	En extension	En densification	En extension
Pôle majeur	5.2 ha	0.4 ha	79 lgmt	3 lgmt
Pôles secondaires	18.3 ha	7.3 ha	180 lgmt	142 lgmt
Pôles de proximité	6.3 ha	1.9 ha	64 lgmt	22 lgmt
Autres communes	28.1 ha	17.4 ha	316 lgmt	150 lgmt
<b>TOTAL</b>	<b>57.9 ha</b>	<b>27 ha</b>	<b>639 lgmt</b>	<b>466 lgmt</b>

**84.9 ha**

**955 logements**



# HABITAT



## *Répartition des logements par pôle*

Pôles	% souhaité par le SCoT	% retenu du PLUi
<b>Pôle majeur</b>	18%	10%
<b>Pôles secondaires</b>	24%	30%
<b>Pôles de proximité</b>	11%	10%
<b>Autres communes</b>	47%	50%

Problématique de compatibilité avec le SCoT à ce stade de la procédure :  
Rééquilibrer le % de logements à Sully signifie baisser le % de logements  
sur les pôles secondaires = déclasser des dents creuses sans raison valable



# EQUIPEMENTS



LE SCoT

Enveloppe de 4 ha pour les projets d'équipements prévus en extension

LE PLUi

	Densification	Extension	TOTAL <i>(avec conso depuis 2020)</i>
Pôle majeur	1.1 ha	4.3 ha	5.5 ha
Pôles secondaires	2.1 ha	0.9 ha	3.5 ha
Pôles de proximité	0.4 ha	0 ha	0.4 ha
Autres communes	3.8 ha	7 ha	10.9 ha
<b>TOTAL</b>	<b>7.4 ha</b>	<b>12.2 ha</b>	<b>20.3 ha</b>



# EQUIPEMENTS



Des projets structurants en matière d'équipements :

<p>CERDON :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Extension / réaménagement de la déchèterie</li><li>- Aménagement d'une aire d'accueil pour les camping-car</li></ul>	≈ 0.9 ha
<p>GUILLY :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Construction d'un nouveau bâtiment pour l'école</li></ul>	≈ 0.8 ha
<p>LION-EN-SULLIAS :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Extension de la station d'épuration</li></ul>	≈ 1.1 ha
<p>NEUVY-EN-SULLIAS :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Construction d'une nouvelle salle des fêtes</li></ul>	≈ 1.9 ha
<p>VILLEMURLIN :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Extension de la station d'épuration</li></ul>	≈ 2.8 ha
<p>SULLY-SUR-LOIRE :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Construction d'une nouvelle école dans le quartier du Hameau</li><li>- Construction d'une maison de santé</li><li>- Aménagement d'une nouvelle déchetterie</li></ul>	≈ 4.2 ha



# ACTIVITES



Dans le calcul du potentiel : n'ont pas été comptabilisés les espaces de stockage et de parking des activités existantes (espaces déjà artificialisés), en accord avec la DDT et le SCoT

→ ces espaces seront inscrits dans la zone adaptée, mais ne constituent pas du potentiel en tant que tel

## LE PLUi

	Densification	Extension	TOTAL <i>(avec conso depuis 2020)</i>
Pôle majeur	0.4 ha	4.6 ha	5.4 ha
Pôles secondaires	0.3 ha	7.4 ha	7.7 ha
Pôles de proximité	0.2 ha	11.2 ha	11.4 ha
Autres communes	3.6 ha	6.3 ha	14.6 ha
<b>TOTAL</b>	<b>4.5 ha</b>	<b>29.5 ha</b>	<b>39.1 ha</b>



# ACTIVITES



Des projets structurants en matière d'activité :

<b>BONNEE :</b> <ul style="list-style-type: none"><li>- Maintien de terrains constructibles dans la zone commerciale</li></ul>	≈ 0.9 ha
<b>BRAY-SAINT-AIGNAN :</b> <ul style="list-style-type: none"><li>- Aménagement de la ZA des Ajeaunières</li></ul>	≈ 11.2 ha
<b>CERDON :</b> <ul style="list-style-type: none"><li>- Extension de la ZA de la Glazière</li></ul>	≈ 1.4 ha
<b>OUZOUER-SUR-LOIRE :</b> <ul style="list-style-type: none"><li>- Extension de la ZA de la Jouanne</li><li>- Réalisation d'un projet hôtelier</li></ul>	≈ 6 ha
<b>VIGLAIN</b> <ul style="list-style-type: none"><li>- Extension de la zone d'activités</li><li>- Création d'un complexe touristique au golf de Viglain</li></ul>	≈ 5.2 ha
<b>SULLY-SUR-LOIRE :</b> <ul style="list-style-type: none"><li>- Extension de la ZA de la Pillardière</li></ul>	≈ 4.6 ha



# ANALYSE FONCIERE EQUIPEMENTS / ACTIVITES

## EQUIPEMENTS

Consommation totale estimée en extension : **12.2 ha** (pour 4 ha autorisés par le SCoT)



## ACTIVITES

Consommation totale estimée en extension : **29.5 ha** (pour 35 ha autorisés par le SCoT)

Possibilité d'ajuster la conso « équipements »  
à partir de l'enveloppe allouée pour la conso « activités »



Consommation totale (équipements + activités)  
39 ha en extension pour une enveloppe totale de 39 ha



# BILAN TOTAL

	Habitat	Equipement	Activité	Total	Evolution
Période passée (2013-2022)	58.8 ha	6.2 ha	15 ha	80	+ 44%
Conso du futur PLUi	84.9 ha	20.3 ha	39.1 ha	144.3 ha	



# Suite de la procédure



# LES PROCHAINES ECHEANCES

## REUNIONS PUBLIQUES

- Déjà 3 réunions publiques d'organisées
- 23 mai : Bray-Saint-Aignan



## PRESENTATION DU PADD EN CONSEILS MUNICIPAUX

- Entre le 3 et le 13 juin, sur chaque commune

## PRESENTATION DU PADD EN CONSEIL COMMUNAUTAIRE

- 16 juillet : Bonnée



# LE SURSIS A STATUER

Suite au débat du PADD en conseil communautaire : droit de la collectivité de sursoir à statuer, dans le cas d'un projet qui serait développé sur le territoire mais qui ne respecterait pas l'économie générale du PADD

Connaissance de quelques projets en cours de réflexion qui feront l'objet de ce sursis :

- SULLY-SUR-LOIRE :
  - Projet de lotissement en sortie Sud du centre-ville, pour environ 80 logements
- SAINT-AIGNAN-LE-JAILLARD
  - Projet de lotissement pour une quinzaine de lots
- SAINT-BENOIT-SUR-LOIRE
  - Projet d'écoquartier

## OBJECTIF :

- Travailler avec les communes à la rentrée l'encadrement réglementaire de ces projets (s'ils sont maintenus)
- Envisager un second débat du PADD pour les intégrer

# Merci !



## **Siège social**

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

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

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

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