

PLAN LOCAL D'URBANISME

Commune de
Sully sur Loire

(45)

2

Projet d'aménagement
et de développement durables
P.A.D.D

Dossier d'approbation

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal en date du:

*APROUVANT LE PLAN LOCAL D'URBANISME,
De la commune de SULLY-SUR-LOIRE*

Fait à SULLY-SUR-LOIRE, le:

Le Maire de la Commune de SULLY-SUR-LOIRE

P.L.U. arrêté le : 22 décembre 2016

P.L.U. mis à l'enquête publique le : 19 juin 2017

P.L.U. approuvé le :



ISOCELE
10 rue Oberkampf
75011 PARIS
Tel: 01.48.07.52.22
@ : isocelerarchi@wanadoo.fr

DECEMBRE 2017

LES OBJECTIFS DU PADD

En application de l'article L. 123-1-3 du Code de l'urbanisme, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables doit définir les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme retenues pour l'ensemble de la commune.

Le PADD **définit les orientations générales des politiques :**

- **d'aménagement,**
- **d'équipement,**
- **d'urbanisme,**
- **de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers,**
- **de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;**

et **arrête les orientations générales concernant :**

- **l'habitat,**
- **les transports et les déplacements,**
- **le développement des communications numériques,**
- **l'équipement commercial,**
- **le développement économique,**
- **les loisirs.**

Il **fixe enfin des objectifs :**

- **de modération de la consommation de l'espace,**
- **et de lutte contre l'étalement urbain.**

Le PADD constitue pour la collectivité un outil qui permet :

- de communiquer et de s'engager quant aux stratégies prospectives envisagées,
- de gérer les évolutions du territoire par sa transcription ultérieure et cohérente dans les pièces réglementaires du PLU.

Le document suivant présente les différentes orientations retenues par la collectivité pour le développement communal et tire parti des atouts du territoire, identifiés par l'analyse préalable, tout en essayant de pallier, dans la mesure du possible, les faiblesses de celui-ci.

Ce projet communal a été élaboré dans un souci de développement durable, d'équité, et d'équilibre spatial conformément aux articles L. 110, L. 121-1 et L. 123-1 du Code de l'urbanisme, et ce dans des **perspectives évaluées à horizon 10 ans.**

LES ORIENTATIONS GENERALES DES POLITIQUES LOCALES**Concernant l'aménagement, l'équipement et l'urbanisme :**

Dans le territoire départemental, Sully-sur-Loire joue un rôle de pôle secondaire, de part sa situation géographique entre Orléans et Gien, ses équipements sociaux-culturels, son activité économique, et ses services.

La commune est également concernée par un projet départemental de construction et mise en service d'une voie de contournement.

Elle souhaite alors :

- affirmer son attractivité locale et touristique en travaillant prioritairement à des actions de réaménagement paysager, à la mise en valeur des espaces publics, notamment les squares, à la réorganisation des circulations, et de résorption progressive des friches urbaines actuelles ou futures liées au projets en cours : nouvelle gendarmerie, et déplacement programmé des bâtiments du Conseil Départemental (direction des routes départementales - DRDT) ;
- veiller à une organisation fonctionnelle et architecturale qualitative et identitaire pour les futurs quartiers résidentiels ;
- développer sa fonction de pôle économique pourvoyeur d'emplois en accompagnant les projets en cours par un cadrage qualitatif et environnemental ;
- prendre en compte le patrimoine Unesco qu'est le Val de Loire tout autant que le risque naturel d'inondation que génère la proximité immédiate du fleuve, ainsi que la protection Natura 2000 du site Sologne;
- Faire évoluer le quartier du Hameau et renforcer la liaison entre ce quartier et le centre ville, mettre en place une maison des jeunes et redonner à ce quartier une attractivité par l'implantation de nouveaux équipements (école notamment);
- Engager une réflexion sur la mise en valeur du secteur de la reconstruction et du quartier Saint Germain.

Concernant la protection et préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers et des continuités écologiques :

Les espaces naturels apparaissent localement diversifiés : boisements, forêts, rus, ruisseaux, zones humides, Loire.

Le PLU veillera à :

- permettre une lecture fonctionnelle de ces espaces naturels ;
- préserver les espaces sensibles de tout développement urbain disproportionné ;
- favoriser la revalorisation ou création de zones humides en compensation des activités d'extraction de matériaux situées au lieu-dit « La Brosse » ;
- préserver les ressources en eau potable notamment les abords du captage de Pisseloup, et rechercher une seconde source d'alimentation.

Les espaces agricoles cultivés sont nombreux et les sièges actifs se répartissent dans les paysages ruraux.

Le PLU veillera à :

- mettre en place des espaces de développement des projets agricoles ;
- prendre en considération la vocation agricole de certains espaces sensibles (notamment les plaines cultivées du Val de Loire, et les espaces agricoles périurbains) .

Les espaces forestiers constituent localement de vastes propriétés privées, le plus souvent autogérées grâce à des plans spécifiques. La typologie forestière de la Sologne est présente en partie sud du territoire.

Le PLU veillera à respecter les grands ensembles sans pour autant les encadrer plus que nécessaire.

Une réflexion pourra être engagée sur les unités plus petites en fonction de leur rôle paysagé.

Le PLU veillera à préserver les cônes de vue depuis la rive opposée ainsi que le site UNESCO notamment la vallée de la Loire et la façade de la ville sur la Loire (abords du château de Sully).

Dans le respect du SRCE VAL DE LOIRE, adopté le 16 janvier 2015, Le PLU veillera à :

- « canaliser » les développements urbains de manière à respecter les réservoirs de biodiversité ;
- préserver les espaces de corridors écologiques continus liés aux milieux aquatiques ;
- favoriser la protection de boisements et bocages pouvant constituer des relais écologiques;
- Respecter les trames verte et bleue;
- Préserver un corridor écologique entre Sologne et Loire à l'Est du territoire communal.

LES ORIENTATIONS GENERALES ARRETEES EN MATIERE D'HABITAT

La commune subit désormais les impacts démographiques d'une politique ancienne visant à favoriser sur son territoire le développement économique tout en permettant aux communes voisines un développement résidentiel cohérent. Elle connaît également depuis plusieurs décennies une accentuation du phénomène de décohabitation, qu'elle n'a pas à ce jour compensé.

On constate alors sur la dernière période intercensitaire, un phénomène de décroissance démographique que la commune souhaite aujourd'hui inverser.

La dernière décennie affiche une construction résidentielle de 25 logements par an (données SITADEL et SITADEL 2) . Les dernières opérations privées réalisées sur le territoire, favorisent une croissance des biens locatifs.

Le PLU devra permettre :

- une poursuite du rythme constructif moyen de 25 logements par an;
- une plus grande diversité du parc pour mieux accompagner les parcours résidentiels des sullylois et les stabiliser sur le territoire ;
- la construction et la réhabilitation de logements répondant aux besoins des seniors, ou des jeunes ménages primo-accédants ;
- la réalisation de programmes de logements aidés plus spacieux pouvant répondre aux besoins des familles.

LES ORIENTATIONS GENERALES ARRETEES EN MATIERE DE TRANSPORTS ET DEPLACEMENTS

La commune est actuellement concernée par un trafic motorisé dense, notamment en centre-ville, que la réalisation à terme du contournement sud-est de la ville permettra de soulager.

Afin d'anticiper cette échéance la commune souhaite alors :

- revaloriser le centre-ville pour accroître la qualité du cadre de vie (limitation des nuisances, des vitesses, renforcement de la sécurité routière, aménagements pour la circulation des piétons);
- structurer le développement urbain dans un souci de réduction des déplacements automobiles journaliers sur des temps courts de trajets, notamment en travaillant sur l'identification ou la mise en place de liaisons douces ;
- marquer la liaison entre le Château et le centre-ville et du château au quartier Saint Germain afin d'inviter le visiteur à la promenade urbaine ;
- suivre le projet de contournement afin de supprimer la circulation de transit des poids lourds, notamment dans le centre historique ;
- profiter de la revalorisation de certains espaces publics ou privés pour adapter le nombre de places de stationnement ;
- développer, dans le cadre de l'intercommunalité et du Pays, des parcours cohérents de randonnées et de cyclotourisme sur la commune. (La Loire à vélos, le tour des étangs, les chemins ruraux, ...).

LES ORIENTATIONS GENERALES ARRETEES EN MATIERE DE DEVELOPPEMENT DES COMMUNICATIONS NUMERIQUES

Il faut ici entendre le terme « communications numériques » comme regroupant les moyens d'accès à internet, aux services de téléphonie mobile etc. Ils constituent aujourd'hui de vraies sources d'attractivité pour un territoire tant pour de futurs résidents que pour des porteurs de projets économiques. Cependant leur développement ne relève pas pleinement de la compétence communale.

La commune dispose globalement d'un bon niveau de desserte en communications numériques.

La commune souhaite cependant :

- améliorer la desserte et couverture en téléphonie mobile de la partie sud de son territoire;
- Faciliter le développement de la fibre optique.

**LES ORIENTATIONS GENERALES ARRETEES EN MATIERE
DE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE, D'EQUIPEMENT COMMERCIAL ET DE LOISIRS**

La position géographique sullyloise ainsi que sa fonction de pôle précédemment évoquée, invite à conforter l'attractivité économique du territoire.

La commune souhaite :

- poursuivre ses réflexions en faveur du développement à long terme d'une zone d'activités d'intérêt départemental, en cohérence avec l'évolution programmée du réseau routier ; le document d'urbanisme devra évoluer au gré des projets d'implantation d'activités complémentaires industrielles ou commerciales, aux abords des sites économiques périphériques préexistants en partie ouest et sud de la ville, et après réalisation des travaux routiers de contournement;
- soutenir la fonction commerciale, touristique et culturelle du centre-ville ;
- mener une réflexion sur la diversification de l'offre commerciale tout en veillant au développement des activités de services ;
- maintenir la diversité du tissu artisanal et industriel, et requalifier les sites de l'ancienne gare ;
- conforter le secteur médical ;
- soutenir le maintien et la diversification des activités agricoles : en favorisant l'implantation de jeunes agriculteurs, en mettant en place des relais entre l'exploitant, les grandes administrations agricoles et la SAFER, en préparant la reconversion ou l'évolution des bâtiments agricoles et des fermes lors des cessations d'activités des sièges d'exploitation ou dans le cadre de projets de diversification de l'activité agricole;
- Reconstruire le centre de loisirs;
- Remettre en valeur le port du quartier Saint Germain.

**LES OBJECTIFS DE MODERATION DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE
ET DE LUTTE CONTRE L'ÉTALEMENT URBAIN****Objectifs de modération de la consommation d'espace :**

- réfléchir aux modes possibles de résorption de la vacance des logements afin d'optimiser le potentiel d'accueil de population au sein de l'enveloppe déjà bâtie ;
- résorber progressivement les friches urbaines en favorisant un retour résidentiel dans des espaces possédant des commerces et équipements de proximité, ou proches des lieux d'emplois ;
- permettre une croissance démographique de + 0.5 % par an (scénario volontariste) tout en prenant en considération les besoins constructifs nécessaires au maintien de la population initiale ;
- encourager des densités moyennes de 15 logements par hectare dans les nouveaux espaces à urbaniser tout en privilégiant l'aménagement de 30 % d'espaces publics ou privés.

Objectifs de lutte contre l'étalement urbain :

- concentrer les développements urbains résidentiels dans les espaces situés au sud de la ville et en greffe sur la lisière urbaine existante ;
- concentrer les développements économiques aux abords des espaces d'activités préexistants et en lien avec le futur contournement routier.

Besoins en consommation d'espace naturel :

Le scénario volontariste qui doit permettre une croissance de la population de 0.5% par an (soit 272 habitants supplémentaires en 2025) nécessite la création de 250 logements (131 logements pour maintenir la population et 119 pour accueillir une population nouvelle).

Cet objectif peut être atteint d'une part par la diminution du nombre de logements vacants à raison de 2 à 3 logements réhabilités par an soit 20 à 30 logements en 2025 et la production de 220 logements neufs environ jusqu'en 2025.

La surface des dents creuses susceptibles d'être bâties à l'horizon de 2025, déduction faite d'un taux de rétention foncière de 30% , est estimée à 3,4 ha soit, sur la base de 20 logements à l'hectare, un potentiel de 70 logements neufs.

Le projet de zonage du PLU devra donc prévoir une surface d'environ 13 ha, y compris le taux de rétention foncière de 30%, soit, sur la base de 15 logements à l'hectare pour une production de 150 logements neufs environ.

SCHEMATISATION DES ORIENTATIONS DU PADD

Espace urbain

Site classé

Zone d'activités

Route

Préserver la vallée de la Loire, patrimoine UNESCO et milieu à enjeu environnemental majeur

Préserver le site Natura 2000 Sologne

Préserver les réservoirs de biodiversité du SRCE dans la vallée de la Loire : frange boisée, pelouses et lisières sèches sur sol calcaire, pelouses et landes sèches à humides sur sols acides, milieux humides prairiaux

Préserver les autres milieux humides reliés à la Loire - TVB du Pays : cours d'eau et secteurs favorables pour la sous-trame des étangs, mares et milieux ouverts humides

Préserver le corridor écologique nord/sud entre la Sologne et la Loire

Conserver les cônes de vue le long de la Loire, sur la façade de ville

Limite communale

