

Région Centre Val-de-Loire  
Département du Loiret

# Commune de Saint-Lyé-la-Forêt

## Plan Local d'Urbanisme

### Pièce n°2 : Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Vu pour être annexé à la délibération du conseil municipal  
Le Maire,

POS approuvé le .....

PLU approuvé le .....

Droit de Prémption Urbain établi sur l'ensemble des zones urbaines U et à urbaniser AU par délibération du .....



Cabinet de conseils, projets et formations en urbanisme M.T. Projets  
9 Rue du Château Mouzin - 51 420 Cernay-les-Reims

## LE CONTENU D'UN PLU

- **Le rapport de présentation** comprend le diagnostic et les justifications du projet et des règles.
- **Le projet d'aménagement et de développement durables (PADD)** énonce les orientations générales du développement communal pour les 10 à 15 prochaines années.
- **Les orientations d'aménagement et de programmation** sont des focus des secteurs de projet et à enjeux.
- **Le plan de zonage** (règlement graphique) détermine les différents types de zones.
- **Les règlements** précisent ce qui est autorisé ou interdit dans chacune des zones et la manière dont les constructions et aménagements doivent être réalisés ;
- **Les annexes** comprennent notamment les servitudes d'utilité publique, le périmètre de préemption, etc.

## LE PADD

L'élaboration du PADD est une étape nécessaire pour articuler et mettre en cohérence toutes les orientations politiques retenues pour l'organisation du territoire communal. Les orientations générales du PADD sont soumises à un débat en Conseil Municipal et son élaboration est une phase active de concertation.

Le présent projet, notamment ses thèmes de réflexion et son plan, ont été définis dans le cadre législatif en vigueur, dans une perspective de développement durable et de prise en compte de l'environnement comme élément essentiel de l'attractivité de la commune à long terme.

## ROLE DU PADD

Le PADD est le projet communal qui définit les grandes orientations d'urbanisme et d'aménagement, résultant du choix, fait par les élus, sur la base du diagnostic communal et du croisement de plusieurs paramètres, dont les principaux sont :

- les objectifs municipaux
- les hypothèses de croissance
- les disponibilités du territoire : capacité résiduelle, restructuration et renouvellement urbain...
- la faisabilité des équipements rendus nécessaires par la croissance urbaine

## LE SCENARIO RETENU

Des exigences incontournables : la préservation d'une identité communale et la nécessité de bien vivre ensemble.

Le scénario retenu s'est affirmé autour de l'identité de la commune. Le projet communal est synonyme de dynamisme démographique modéré en préservant et développant le cadre de vie communal. Cette identité communale constitue le point de rencontre des habitants de Saint-Lyé-la-Forêt.

Pour conforter cette identité spécifique, Saint-Lyé-la-Forêt possède un territoire pourvu d'atouts entre Orléans et la région parisienne à savoir une localisation géographique intéressante et une ambiance rurale de par ses espaces, son bâti et ses espaces non bâtis

La question du lien social, du vivre ensemble entre les générations, entre les différents modes de vie, entre les différentes activités entre les différentes catégories sociales a été identifiée comme essentielle.

## LE PROJET DE DEVELOPPEMENT

La commune de Saint-Lyé-la-Forêt souhaite préserver son cadre de vie à travers la Trame Verte et Bleue communale, elle fonde l'identité paysagère de la commune avec les espaces cultivés et les espaces naturels. Ce sont des espaces diversificateurs pour la faune et la flore.

Le projet communal permet un développement démographique raisonné tout en densifiant l'espace bâti actuel. Il se réalisera par quatre zones à urbaniser respectant la morphologie urbaine communale.

Ainsi, le projet de développement à 15 ans se décline en 4 thèmes :

- Territoire et identité communale
- Développement territorial respectueux et volontariste
- Accompagnement du développement par des équipements publics et privés
- Modération de la consommation de l'espace et lutte contre l'étalement urbain

## 1. TERRITOIRE ET IDENTITE COMMUNALE

### PRISE EN COMPTE DES PAYSAGES COMMUNAUX, DES BOISEMENTS DIFFUS ET DES COURS D'EAU

Les paysages communaux sont très divers :

- A l'est de la RD97, une dominante boisée rappelle l'appartenance à la forêt domaniale d'Orléans
- A l'ouest de la RD97, les plaines agricoles rappellent l'appartenance de la commune au terroir agricole
- Dans l'espace bâti du bourg, l'impact de la RD97 se fait également ressentir. L'urbanisation le long de l'axe routier a laissé place à une urbanisation d'opportunité en épaissement du tissu urbain.
- Les Mardelles forment une entité séparée du bourg autour de la Route d'Artenay, la Rue de Chevilly et du Plessis.
- Plusieurs fermes isolées en activité ou non structurent également le paysage communal tel que les Petites Chauderies, la Grande Chauderie et les Bordes Givry au nord, le Coudresceau, le Bois Saint-Germain, le Plessis autour des Mardelles, La Brosse, la Couarde et les Fermes Neuves à l'ouest du territoire communal
- Le lit du Petit Nan marque également les paysages communaux avec un passage du nord à l'est de la commune
- Le Château de la Motte, en retrait du domaine public, marque les paysages communaux à son tour. Les façades et toitures à la Mansart, la cour d'honneur et les douves sont des éléments inscrits et protégés par arrêté ministériel du 18 juin 1968 et sont à préserver de l'urbanisation.

Ces différents éléments ont une importance à leur échelle et doivent avoir une place dans le projet communal, qu'elle soit de préservation, de valorisation ou d'identification.

Concernant les paysages urbains, la commune a choisi de préserver les fonds de jardin via un zonage spécifique. Ces jardins permettent de maintenir des espaces tampons avec les cultures et offrent par ailleurs des refuges pour la petite faune. Plus généralement, la commune a choisi d'interdire les constructions en second rideau afin de conserver une urbanisation de front de rue plus socialisante.

La commune est parcourue par trois cours d'eau : le Nant, sans écoulement permanent selon le BRGM, le Petit Nan et la Couarde, sans écoulement permanent selon le BRGM

Plusieurs drainages agricoles se dirigent vers ces cours d'eau avec forages et gouffres absorbants. A noter que plusieurs drainages agricoles situés sur les communes de Trinay, Villereau et Bucy-le-Roi se jettent également dans le Nant et qu'anciennement, les eaux usées et pluviales situées sur la commune de Bougy-lez-Neuville se jetaient également dans le Nant.

Plusieurs mares ont été identifiées et seront à préserver de l'urbanisation, étant importantes pour la petite faune notamment.

### PRESERVATION ET MISE EN VALEUR DU PATRIMOINE NATUREL ET FORESTIER

La commune est couverte par des espaces boisés et des espaces de remontées de nappe à identifier. De nombreux espaces boisés sont présents sur le territoire communal comme en témoigne le nom de la commune. Ils forment une plus vaste entité au niveau départemental, à savoir la forêt domaniale d'Orléans, sur une superficie avoisinant les 50 000ha.

En ce qui concerne la commune, les espaces boisés occupent la majeure partie de l'est du territoire communal. Le paysage est véritablement séparé en deux parties : l'une très boisée à l'est de la RD97 et l'autre en majorité agricole à l'ouest de la RD97.

La Trame Verte et Bleue identifiée correspond ainsi différents réseaux d'échange écologique entre les espaces boisés, les cours d'eau, les jardins et les zones humides.

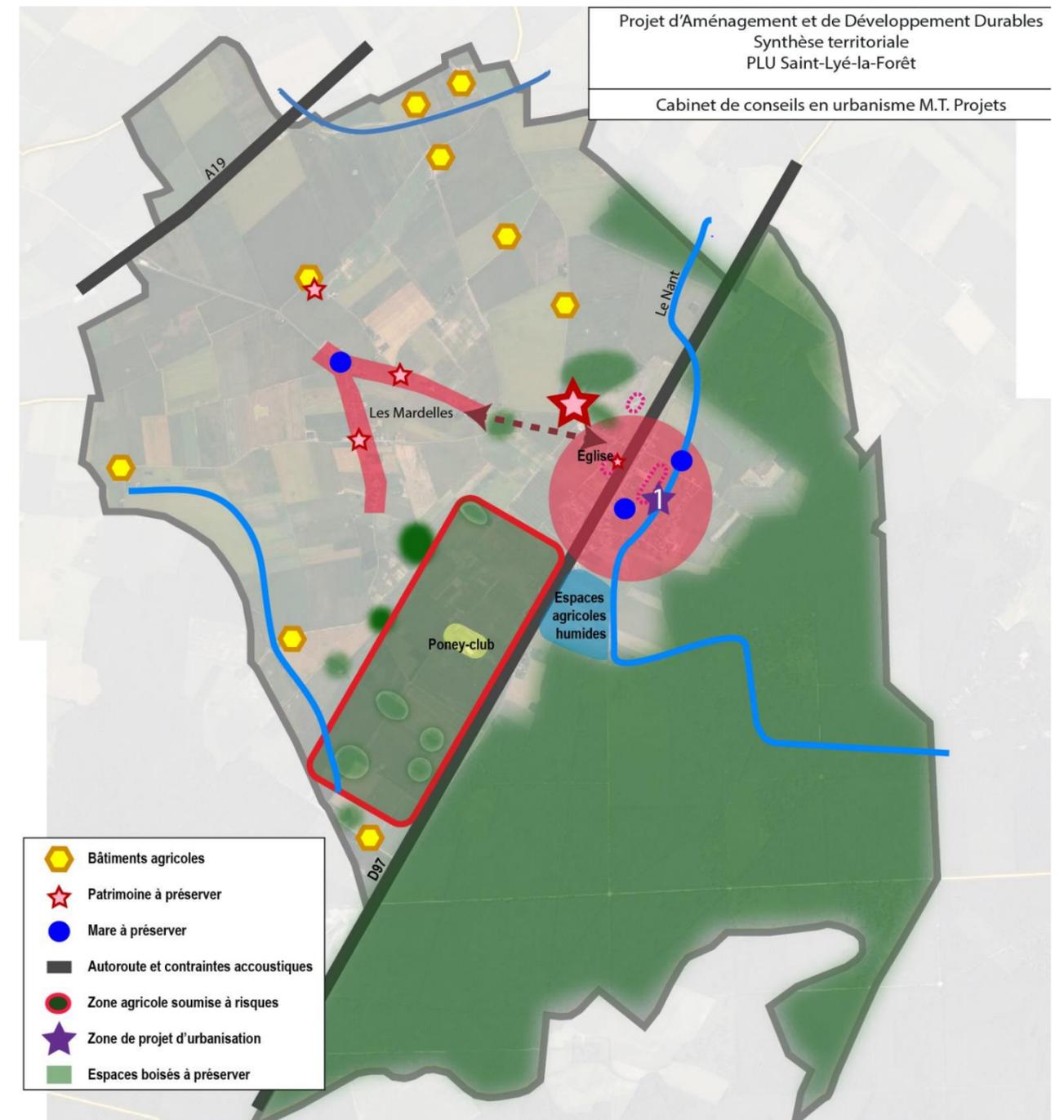
### MAINTIEN DE L'IDENTITE RURALE ET AGRICOLE

Une vaste partie du territoire communal est occupée par l'activité agricole. L'urbanisation ne doit pas remettre en cause l'identité rurale de la commune

Un recensement des bâtiments agricoles a été réalisé et a permis de localiser les projets communaux au mieux. Les autres projets communaux impactent l'activité agricole mais les besoins ont été calculés au plus juste afin de limiter la consommation d'espaces agricoles.

De plus, il faut noter que certains bâtiments situés dans le tissu urbain pourraient être amenés à se déplacer dans l'espace agricole pour éviter les conflits d'usage agricole/habitat et permettre un bon développement de l'activité agricole. Le changement de destination des bâtiments doit donc être rendu possible par le règlement. Le centre équestre au lieu-dit « Les Bureaux » est identifié et bénéficie de règles spécifiques afin de permettre son maintien et son développement.

Enfin, des secteurs agricoles inconstructibles doivent permettre à la commune d'éviter les conflits d'usage entre habitat et activité agricole. Des secteurs agricoles ont été identifiés comme soumis aux risques cavités et mouvement de terrain et doivent rester inconstructibles.



## 2. DEVELOPPEMENT TERRITORIAL RESPECTUEUX ET VOLONTARISTE

### LES PREVISIONS DEMOGRAPHIQUES

Les prévisions démographiques de la commune sont orientées vers une augmentation sensible du nombre d'habitants. Ainsi la commune pourrait croître d'environ 150 habitants à horizon 2030. Cette prévision s'appuie sur un rythme de croissance annuel moyen proche de celui observé sur la période 1999-2012 (1.3% de moyenne entre 1999 et 2012 et 0.84% de moyenne prévisionnelle entre 2016 et 2030). Cette prévision démographique permet à la commune d'être compatible avec le SCOT en projet qui prévoit une variation annuelle moyenne de 0.77%. Le dépassement observé dans le projet communal de Saint-Lyé-la-Forêt peut se justifier par le taux de variation annuelle moyenne observée lors de la période 1975-2012 qui était de 1.9%.

### DES SECTEURS DE PROJET AU CŒUR D'UN CADRE DE VIE PRESERVE

Les choix des secteurs d'urbanisation nouvelle ont répondu à l'objectif d'urbaniser la commune en respectant au mieux sa morphologie. Ainsi, les secteurs sont situés dans le prolongement de l'espace actuellement urbanisé, permettant une très bonne insertion urbaine des constructions.

Le projet n°1 est situé entre la Rue du Nan, la Rue Neuve et la Rue Louis Vappereau sur une superficie de 2ha85. Ce projet vient combler un espace vide entre le front bâti de la RD97 et la Rue du 8 mai 1945. L'aménagement tient compte de la présence du Petit Nan en inscrivant une large bande inconstructible afin d'anticiper les débordements du cours d'eau. Plusieurs connexions viaires doivent permettre au projet de ne pas créer un vaste entre-soi : une cune connexion à la Rue du 8 mai 1975 et une connexion à la Rue du Nan vont créer plusieurs « ouvertures » sur la ville existante.

L'ensemble de ce secteur bénéficie également de mesures de protection notamment au regard du risque inondation : un secteur naturel à dominante humide est à préserver de toute urbanisation, un secteur agricole inconstructible pour éviter les conflits d'usage et un secteur urbanisé à protéger du risque inondation (lotissement Jean Moulin).

On peut donc considérer que l'enveloppe urbaine est respectée et qu'aucun projet ne marque un étalement urbain en dehors du périmètre actuellement urbanisé de la commune.

Enfin, la commune tient à préserver ses secteurs d'habitat ancien via un zonage spécifique, permettant de respecter les implantations et le style architectural particulier.

La commune a également tenu à préserver le Château de la Motte grâce à un zonage spécifique et un classement en espace boisé classé permettant de préserver le cadre de vie autour du Château.

### MAITRISE DE L'ENERGIE

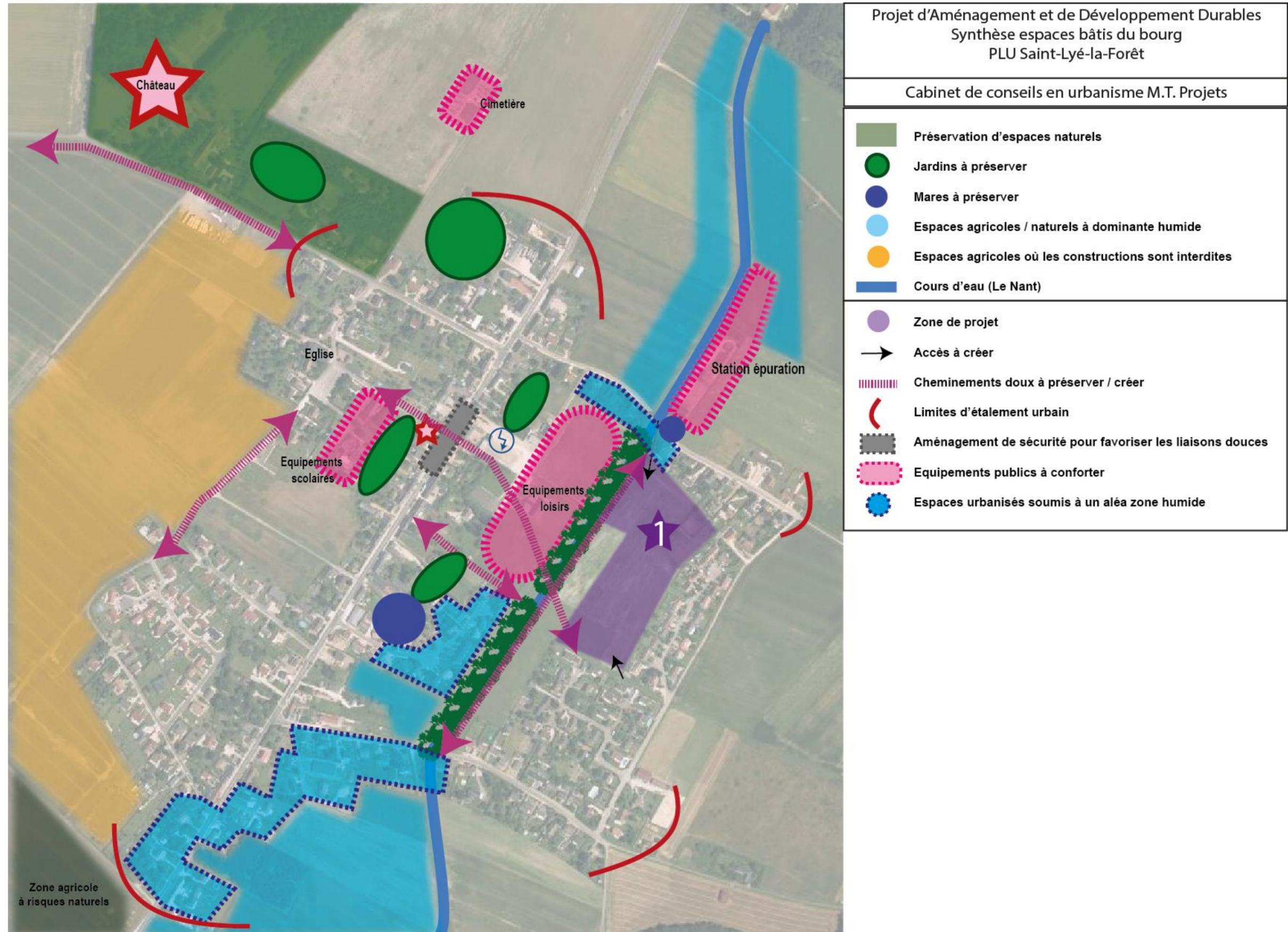
La commune se trouve dans un espace à potentiel géothermique éligible à la géothermie de minime importance. Cela signifie que l'usage de la géothermie pour des projets particuliers sont possibles ; une étude au cas par cas demeurant nécessaire.

Concernant les bornes de chargement de véhicules hybrides/électriques, la commune pourrait se doter d'une borne à proximité de la mairie.

Enfin, les panneaux solaires sont autorisés, de même que le développement éolien, chacun étant soumis à autorisation spécifique dans les périmètres de compétences de l'Etat : périmètre de monument historique pour le solaire, impacts paysagers et sur milieux naturels (corridors avifaunes notamment) pour l'éolien.

### LES IMPACTS DU DEVELOPPEMENT COMMUNAL SUR LES DEPLACEMENTS

Les projets de la commune créent quelques voiries nouvelles. Celles-ci seront concentrées sur le projet Rives de Nan pour la densification du cœur d'îlot et ne créent donc pas de contraintes particulières ou de zone de danger potentiel de par l'urbanisation prévue. La réflexion sur la sécurité des usagers a été prégnante, que ce soit pour les cheminements doux ou l'insertion des véhicules sur la voie. La voirie interne à ce projet est d'ailleurs prévue pour éviter les longues lignes droites (cf. Orientation d'Aménagement et de Programmation). Enfin, il sera précisé les prescriptions relatives au bruit le long de l'autoroute.



### 3. ACCOMPAGNEMENT DU DEVELOPPEMENT PAR DES EQUIPEMENTS PUBLICS ET PRIVES

#### RENFORCEMENT DES EQUIPEMENTS PUBLICS

La commune n'a pas de plan de mise en accessibilité aux personnes à mobilité réduite mais les bâtiments publics sont accessibles aux personnes à mobilité réduite.

La commune a axé le développement des équipements autour du pôle Rives de Nan et du pôle scolaire :

- L'espace loisirs plein-air s'articule déjà autour de la salle polyvalente et du terrain de football
- Le pôle scolaire est très bien équipé avec école et péri-scolaire

La station d'épuration a été refaite en 2014 pour porter la capacité de 1200 Eqh à 1800 Eqh.

Concernant les associations, la commune est déjà pourvue d'une salle polyvalente très utilisée et à l'accueil satisfaisant, aucun besoin n'a été recensé dans ce domaine.

Concernant le développement des communications électroniques, il sera prévu l'implantation d'un fourreau supplémentaire lors de la réalisation d'opérations d'aménagement (développement aérien possible en concertation avec la commune lors de l'aménagement). Cela doit permettre d'anticiper le déploiement de la fibre optique.

Enfin, un travail d'aménagement de l'espace public sur la RD97 pourrait être réalisé afin de sécuriser les déplacements piétons. Cela s'inscrirait dans le cadre du développement du projet Rives de Nan avec l'objectif de faciliter les déplacements piétons.

#### DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE

La commune est située à environ 10 minutes de Neuville-aux-Bois et se trouve sur l'axe de la D97, très utilisé par les habitants pour se rendre en région parisienne ou à Orléans principalement.

Dans la commune, plusieurs activités sont déjà présentes. Le règlement de PLU offrira la possibilité d'accueillir de nouvelles activités dans le tissu urbanisé en autorisant la mixité fonctionnelle à condition qu'elles restent compatibles avec l'habitat.

Enfin, la commune n'a pas jugé nécessaire de prévoir une zone réservée à l'activité.

#### DEVELOPPEMENT DU TOURISME ET DES LOISIRS

Il a été prévu le changement de destination de bâtiments agricoles dans lesquels un accueil d'hébergement pourrait être développé. Cela permettrait entre autres d'éviter l'abandon de corps de ferme témoins de la ruralité de la commune.

Les bâtiments concernés doivent faire l'objet d'un recensement précis sur le règlement graphique.

Cet hébergement pourrait également favoriser le tourisme rural et le développement d'activités annexes (ferme éducative, etc) et ainsi développer des loisirs plein-air en lien avec le caractère communal.

La commune a également permis le développement du centre équestre à travers un zonage spécifique « agricole loisirs ».

### 4. MODERATION DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE ET LUTTE CONTRE L'ETALEMENT URBAIN

#### MODERATION DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE

La surface occupée par les projets communaux est prise à l'espace agricole en grande majorité, l'espace urbanisé U passant de 68ha47 en 2017 à 72ha31 en 2030, représentant une augmentation de **5.6%** de la surface urbanisée communale.

Afin de modérer la consommation d'espaces, la commune a procédé par un recensement des dents creuses.

Une dent creuse est un espace remplissant les conditions suivantes définies par la commune :

- Situé à 50m maximum d'autres habitations
- D'une superficie maximale de 2500m<sup>2</sup>
- D'une façade comprise entre 15m et 60m
- Pouvant comporter 3 constructions maximum
- L'ensemble des dents creuses ne peuvent représenter plus de 5% de l'espace actuellement urbanisé.

Le premier recensement du potentiel exhaustif de constructibilité résulte du règlement graphique. Au total, il est recensé 21 constructions potentielles sur 18 dents creuses « réglementaires » dans l'espace urbanisé (12 dans le bourg et 9 aux Mardelles).

Le second consiste à affiner ce chiffre de 21 constructions car la situation des dents creuses est très aléatoire et souffrent bien souvent d'une rétention de la part des propriétaires. Ainsi, il ressort d'une situation réaliste que seules 15 constructions pourraient être réalisées sur les 18 dents creuses. Cette analyse chiffrée est effectuée au regard de la connaissance fine que les élus ont de leur commune (terrain en jardin bordant une rue, terrain en indivision, terrain cultivé en bord de route, etc...)

Ainsi, entre les 21 constructions potentielles et les 15 constructions réalistes, il apparaît un coefficient de rétention foncière de 28.6%.

Ce coefficient de rétention foncière est appliqué non seulement au nombre de constructions "réalistes" mais également à la surface des dents creuses :

- Les 21 constructions potentielles sur les 18 dents creuses « réglementaires » représentent une surface de 2ha02.
- Les 15 constructions réalistes sur les 18 dents creuses « réglementaires » représenteraient une surface de 1ha44 (2ha02 moins 28.6% de coefficient de rétention foncière).

Les dents creuses en extension de l'espace urbanisé représentent 1ha44.

	Nombre de logements commencés (ou prévisionnels)	Espaces totaux consommés en extension et dents creuses (ha)	Consommation d'espace en extension des enveloppes urbaines ou en dehors des centres-bourgs (ha)	Part des logements réalisés au sein des enveloppes urbaines des centres bourgs (%)	Densité moyenne (logements / ha)	Surface moyenne consommée par logement créé (m <sup>2</sup> )	Surface moyenne des terres agricoles consommée par logement créé (m <sup>2</sup> )
2005-2015	76	6,0	5,3	12	14,3	785	702
Période d'application du PLU (10 ans)	55	4,29	3,53	27	12,8	781	642

La densité moyenne par logement est inférieure à la période précédente car la commune a choisi de privilégier le comblement des dents creuses, plus consommateur en espace que la réalisation d'opération d'ensemble type lotissement. En effet, il est souvent constaté qu'un propriétaire d'une parcelle de 1000m<sup>2</sup> la vend pour réaliser une seule construction par exemple.

Les autres indicateurs indiquent une moindre consommation d'espaces permettant à la commune de modérer sa consommation d'espace conformément au code de l'urbanisme.

#### LUTTE CONTRE L'ETALEMENT URBAIN

La commune a identifié son périmètre actuellement urbanisé et aucun étalement urbain n'est recensé dans le projet. En effet, l'urbanisation des dents creuses s'effectue au sein-même du périmètre urbanisé : des constructions sont toujours situées soit en face, soit à côté des dents creuses, aucune ne vient en fin de village ou hameau en étalement le long d'une route.

Les zones de projets sont intégrées dans l'espace bâti de la même façon et s'intègrent parfaitement à la morphologie urbaine existante.

## RECENSEMENT DES DENTS CREUSES



M.T. Projets - Cabinet de conseils, projets et formations en urbanisme							
Recensement des dents creuses / espaces urbains résiduels dans l'espace urbanisé et urbanisable à horizon +15ans							
	Surface (ha)	Destination du terrain en 2012	Destination zonage PLU	Espace actuellement urbanisé en 2012	Nombre constructions potentielles	Nombre de constructions réalistes	Coefficient de rétention foncière moyen (en %)
<b>TOTAL</b>	2,02				21	15	28,6
<i>Dont surface nouvelle</i>	0,95				12	7	
<i>Dont surface déjà urbanisée</i>	1,07				9	8	
1	0,23	Terres labourées		Non	2	2	
2	0,07	Jardins de l'habitat individuel		Oui	1	0	
3	0,1	Jardins de l'habitat individuel		Oui	1	0	
4	0,12	Jardins de l'habitat individuel		Oui	1	0	
5	0,11	Jardins de l'habitat individuel		Oui	2	2	
6	0,26	Terres labourées		Non	1	0	
7	0,04	Jardins de l'habitat individuel		Oui	1	1	
8	0,05	Jardins de l'habitat individuel		Oui	1	1	
9	0,21	Jardins de l'habitat individuel		Oui	2	1	
10	0,07	Jardins de l'habitat individuel		Oui	1	0	
11	0,08	Jardins de l'habitat individuel		Oui	1	1	
12	0,1	Jardins de l'habitat individuel		Oui	1	1	
Les Mardelles							
1	0,1	Terres labourées		Non	1	1	
2	0,1	Terres labourées		Non	1	1	
3	0,1	Terres labourées		Non	1	1	
4	0,1	Terres labourées		Non	1	1	
5	0,05	Terres labourées		Non	1	1	
6	0,13	Terres labourées		Non	1	1	