

## REVISION DU PLU DE SURY-AUX-BOIS

Réunion de lancement de la procédure  
9 juin 2022 – Mairie de Sury-aux-Bois

### Participants

Mme François HEBERT : maire de Sury-aux-Bois  
Mme Annick MONDHER : adjointe de la commune de Sury-aux-Bois  
Mme Sylvie PREVOST : adjointe de la commune de Sury-aux-Bois  
Mme Isabelle LEBLANC : secrétaire de mairie à Sury-aux-Bois  
Mmes Charline LEFEVRE et Charline SAVROT : bureau d'études ECMO

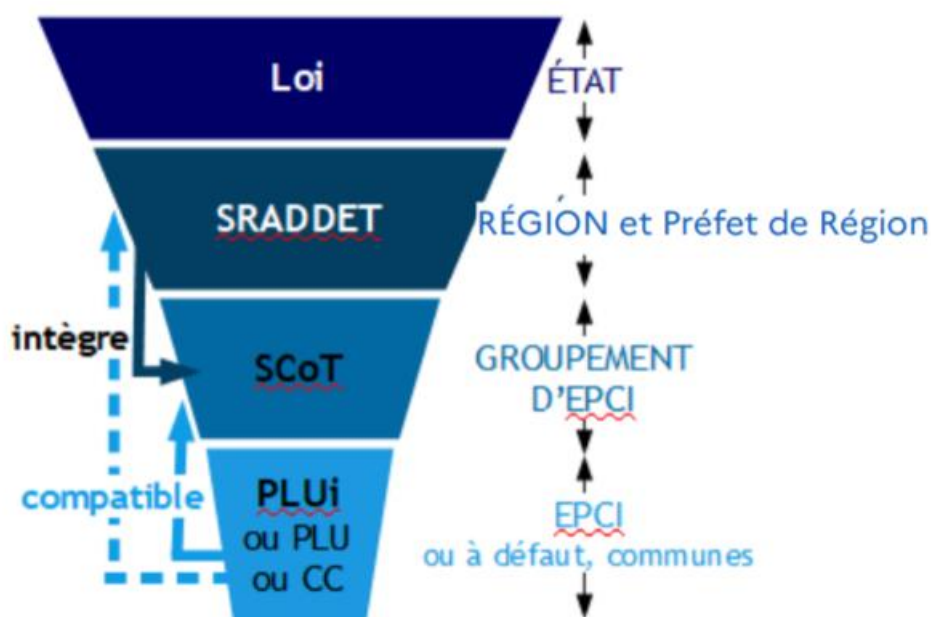
### En annexe du compte rendu

- Support de présentation de la réunion
- Lexique du PLU

### Présentation de la révision du PLU

Mme SAVROT présente aux élues les objectifs de la révision du PLU de Sury-aux-Bois. Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du PETR Forêt d'Orléans Loire Sologne ayant été approuvé le 12 mars 2020, la commune dispose d'un délai de 3 ans pour mettre en compatibilité son document d'urbanisme avec les objectifs et orientations du SCoT. En plus de ces objectifs, la révision du PLU doit tenir compte de l'ensemble des éléments règlementaires et juridiques qui l'encadrent. Dernièrement, la loi Climat et Résilience (août 2021) a acté la volonté de réduire drastiquement la consommation d'espaces, avec un objectif de « zéro artificialisation nette » des sols d'ici 2050.

Mme LEFEVRE précise que les documents d'urbanisme et d'aménagement fonctionnent « comme des poupées russes », selon ce qui est appelé la hiérarchie des normes :



Les élues s'interrogent sur la question de la consommation foncière ; en effet, la révision du PLU va entraîner une réduction des superficies constructibles sur la commune. Mme PREVOST rappelle que l'enveloppe foncière qui est attribuée à chaque commune par le SCoT a été approuvée par les élus.

Mme SAVROT présente les différentes pièces constitutives du PLU. Parmi elles, figure le « PADD » (projet d'aménagement et de développement durables) qui est le cœur politique du PLU. Ce document fixe les grandes orientations et les objectifs de développement de la commune pour les 10 prochaines années, en traitant d'une multitude de thématiques (développement économique, développement démographique, mobilités, etc.).

Mme LEFEVRE rappelle que le rôle du bureau d'études est de veiller à ce que le projet de la commune soit compatible avec son territoire, mais aussi avec ses équipements (école, réseaux, STEP, etc.).

### **Démarche mise en place par Terr&Am**

Mme LEFEVRE indique qu'une réunion sera organisée avec les exploitants agricoles pour connaître leur projet et dresser un état des lieux de l'activité agricole à Sury-aux-Bois. Cette réunion sera divisée en deux temps : tout d'abord une présentation de l'activité agricole en 2022 à Sury-aux-Bois, d'après les données INSEE et du recensement agricole, puis des entretiens individuels avec les exploitants (entretiens auxquels les élus ne participeront pas).

Mme SAVROT précise que le bureau d'études sera là pour assister la commune dans le bon déroulement de la procédure. Les modèles pour actes administratifs seront transmis, ainsi que les modèles pour les convocations aux réunions.

### **Mise en compatibilité avec le SCoT**

Mme SAVROT présente aux élues les enjeux de la mise en compatibilité du PLU avec le SCoT Forêt d'Orléans Loire Sologne. Ce document joue un rôle important, notamment en termes de consommation foncière. Il fixe pour chaque commune une enveloppe foncière à respecter, en s'appuyant sur une hiérarchie urbaine préalablement définie selon plusieurs critères (taille démographique, réseaux, équipements, activités, ...). Dans ce contexte, la commune de Sury-aux-Bois figure parmi les « autres communes » de la CC des Loges.

Mme SAVROT rappelle que la temporalité du SCoT n'est pas la même que celle du PLU : le SCoT est défini sur 20 ans, tandis que le PLU l'est pour 10 ans.

Mme MONDHER fait remarquer que les terrains tels que prévus par le SCoT sont réduits par rapport à la taille actuelle. Mme LEFEVRE confirme cela : la moyenne de la superficie des terrains qui devra être prise en compte passera de 1000m<sup>2</sup> à environ 700m<sup>2</sup> pour respecter les objectifs de densité qui sont fixés par le SCoT. Toutefois, la commune de Sury-aux-Bois, compte tenu de son caractère rural, bénéficie d'une densité de logements par hectare plus faible que d'autres communes ; en conséquence, les futurs terrains à bâtir seront plus grands à Sury-aux-Bois, que sur des communes classées en pôle secondaires par exemple.

Mme SAVROT présente la méthode qui va être utilisée pour déterminer les espaces situés en densification et ceux en extension du tissu urbain. Il s'agit d'une technique mise au point par le CEREMA (centre d'études et d'expertise sur les risques, l'environnement, la mobilité et l'aménagement), qui est imposée par le SCoT. L'enveloppe urbaine actuelle va ainsi être définie. Au sein de cette tâche, des trous vont apparaître : s'ils font moins d'1 ha, alors il s'agira de dents creuses (densification), tandis qu'au-delà, il s'agira de cœurs d'îlots (extension).

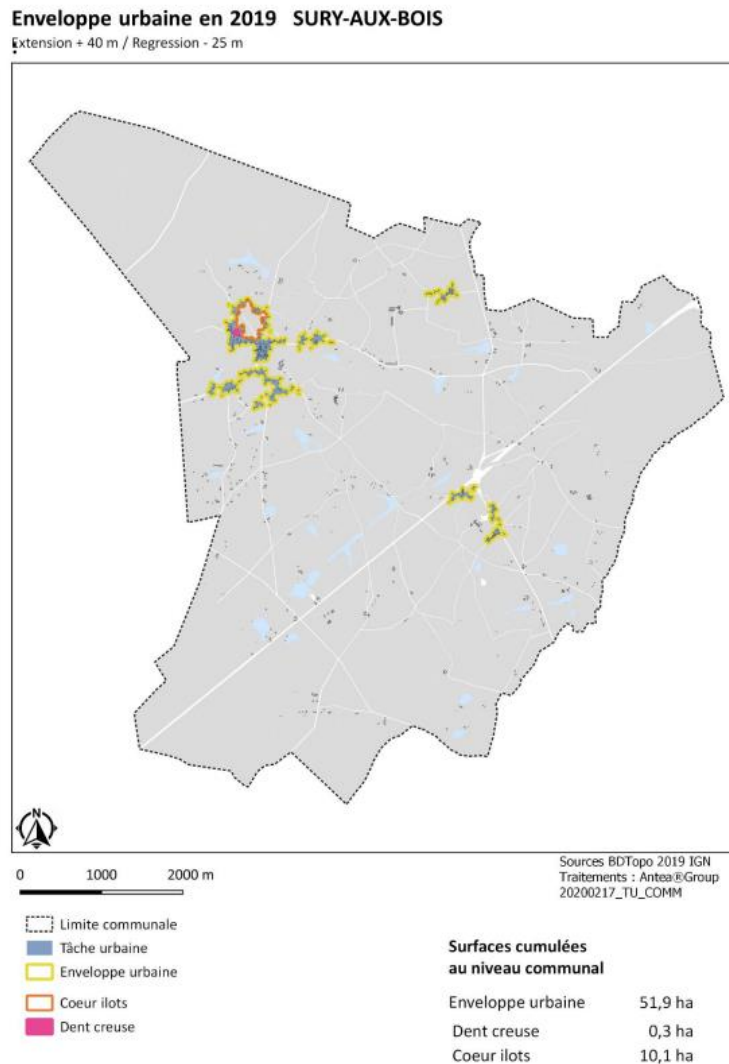


Figure 1 - Enveloppe urbaine à Sury-aux-Bois en 2019 (SCoT)

### SUITE DE LA PROCEDURE

Réunion avec les agriculteurs en présence de la Chambre d'agriculture :  
**le 12 septembre à 14h**

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

Réunion de présentation des enjeux en présence du SCoT :  
**le 13 octobre à 9h30**