

## REVISION DU PLU DE SURY-AUX-BOIS

Analyse du potentiel foncier  
25 octobre 2022 – Mairie de Sury-aux-Bois

### Participants

Cf. feuille de présence annexée

### En annexe du compte rendu

- Support de présentation de la réunion

### Mise en contexte de la réunion

Mme SAVROT rappelle aux participants l'objectif de la réunion, à savoir de présenter l'analyse du potentiel foncier qui a été faite, au regard des objectifs de limitation de la consommation foncière qui sont fixés par le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT). Le SCoT qui s'applique à Sury-aux-Bois a été réalisé par le PETR Forêt d'Orléans-Loire-Sologne, et a été approuvé le 12 mars 2020. Les communes du PETR disposent d'un délai de 3 ans pour se mettre en compatibilité avec le SCoT, c'est-à-dire que les documents d'urbanisme locaux devront être en théorie compatibles avec le SCoT d'ici le printemps 2023.

Mme COUETTE interroge Terr&Am sur la décision de ne pas transmettre les éléments en amont de la réunion. Mme LEFEVRE explique que compte tenu de l'importance du sujet évoquer, à savoir l'analyse foncière, il est préférable de ne pas transmettre les documents avant la réunion, afin de pouvoir expliquer de vive voix les éléments qui figurent sur le plan. En revanche, pour les autres réunions (présentation du PADD, travail sur les pièces réglementaires), les pièces seront envoyées avec l'invitation aux PPA.

### Analyse du potentiel foncier au sein de l'enveloppe urbaine existante

Mme SAVROT rappelle qu'au cours de la période 2013-2022, 10 permis de construire ont été accordés pour des constructions neuves à usage d'habitation, soit environ 1 permis de construire par an. Cela représente une consommation de 1.6 ha environ. Il est précisé que le calcul de cette consommation se fait à la parcelle, avec une adaptation selon la taille des parcelles et la superficie du projet qui est réalisé dessus. Cependant, dans le cas de Sury-aux-Bois, il y a une certaine concomitance entre les parcelles visées par les projets et la superficie prise en compte pour le calcul.

Mme SAVROT explique les termes clés qui figurent dans le SCoT pour l'analyse du potentiel foncier :

- Enveloppe urbaine existante
- Dents creuses
- Cœur d'îlot

Mme LEFEVRE fait remarquer qu'au vu de ces définitions, il y a une absence de caractérisation pour les parcelles comprises entre 999m<sup>2</sup> et 1ha. Au vu de la

prescription n°59 qui figure dans le DOO du SCoT, il semblerait que ces parcelles soient considérées comme dents creuses.

Mme TESSIER fait remarquer à ce sujet qu'il y a bien une erreur dans le SCoT. Elle rappelle par ailleurs qu'au titre du SCoT, les petits îlots de moins de 1ha (c'est-à-dire les dents creuses), ne sont pas à compatibiliser dans le calcul de la consommation foncière. Mais ce constat n'est pas valable au titre de la Loi Climat et Résilience.

Mme DUPONT ajoute que l'enjeu est donc d'être compatible avec le SCoT tout en prenant en compte les enjeux de la Loi Climat et Résilience, bien que celle-ci ne soit pas encore opposable au PLU. La prise en compte dès maintenant de cette loi permettrait d'éviter une grosse révision dans quelques années.

Mme TESSIER précise qu'une réunion a eu lieu en février 2021 qui réunissait les communes selon leur strate au sein de l'armature urbaine du SCoT. Lors de cette réunion une répartition plus précise de l'enveloppe foncière attribuée à chaque commune a été faite. Ainsi, pour Sury-aux-Bois, pour les 20 ans à venir, il est prévu la construction de 38 logements ; cela reviendrait à une consommation foncière prévisible pour 10 ans de 1.98 ha.

### **Le développement des hameaux**

Mme SAVROT explique que tous les hameaux présents sur la commune ne pourront pas faire l'objet de densification. Il n'y a aucun hameau de la commune qui respectent les conditions fixées dans la prescription n°31 du DOO (être situé dans un rayon de 1km autour du bourg, et/ou si les possibilités de densification dans le centre bourg sont limitées). En conséquence, seuls les hameaux identifiés avec une enveloppe urbaine grâce à la méthode du CEREMA pourraient éventuellement faire l'objet d'une densification : il s'agit des hameaux de la Bourgeoisière, du Chemin des Quelleries et des Petits Bouleaux.

Mme COUETTE fait remarquer, dans le cas du Chemin des Quelleries et des Petits Bouleaux que des exploitations agricoles sont situées au sein des enveloppes urbaines existantes. Les parcelles identifiées en dents creuses à proximité de ces exploitations semblent difficilement urbanisables, compte tenu de la règle de réciprocité qui s'applique. Mme LEFEVRE répond que le plan présenté ce jour est « brut » pour permettre d'avoir une vision générale ; les parcelles en dents creuses seront analysées plus finement par la suite pour savoir lesquelles seront maintenues ou non.

Mme TESSIER ajoute que la méthode du CEREMA qui est recommandée par le SCoT a ses limites. L'analyse qui est proposée à l'échelle du SCoT est assez générale ; une analyse à la parcelle, plus précise, doit être faite à l'échelle du PLU.

Mme HEBERT constate qu'au vu du plan de potentiel présenté, le hameau le long de la route de Bellegarde, qui est actuellement constructible, ne pourra plus l'être. Mme LEFEVRE confirme cela ; ce hameau ne respecte pas les critères du SCoT et ne fait pas l'objet d'une enveloppe urbaine existante.

Mme LEFEVRE attire l'attention des élués en précisant que l'enveloppe urbaine est une délimitation différente de la délimitation des zones urbaines du PLU. Être dans l'enveloppe urbaine ne signifiera pas forcément être classé en zone constructible.

## Bilan global du potentiel foncier

Mme SAVROT explique que le potentiel foncier, tel que présenté lors de cette réunion, est estimé à 4.6 ha, soit des superficies supérieures aux 1.98 ha autorisés par le SCoT pour 10 ans. Il faudra nécessairement revoir les dents creuses qui seront maintenues constructibles. Toutefois, il est parfois compliqué juridiquement de déclasser les dents creuses.

Mme TORCOL considère qu'il faudrait plutôt sensibiliser les élus et les administrés à la raison pour laquelle certaines parcelles risquent d'être déclassées, et de ne pas se limiter à une analyse indiquant qu'il y a trop de parcelles en dents creuses, et qu'en conséquence aucune nouvelle zone constructible ne pourra être fléchée. Mme LEFEVRE répond que l'objectif du bureau d'étude est d'aider les élus à comprendre l'impact du SCoT en prenant conscience des impacts environnementaux, naturels, agricoles, etc. Prendre conscience de cela permet au final aux élus de bien cerner les enjeux et objectifs qui seront fixés dans le PADD lors du débat.

Mme LEFEVRE ajoute que l'urbanisation est particulière à Sury-aux-Bois, avec la construction de maisons sur des grandes parcelles. Seulement, il y a un écart important entre le PLU actuel (de 2006) et les objectifs liés à la révision du PLU.

Mme LEFEVRE conclut en expliquant qu'il y a aujourd'hui beaucoup de parcelles en dents creuses. La superficie de l'ensemble de ces dents creuses est supérieure aux objectifs de développement urbain fixés par le SCoT pour la commune. Le SCoT et la DDT sont interrogés sur la compatibilité du document dans l'éventualité où les 4.6 ha en dents creuse seraient maintenus. Il est difficilement de faire un cas par cas, et de déclasser des parcelles : cela peut être facilement attaqué au tribunal administratif une fois le PLU approuvé. Or l'objectif de Terr&Am est de faire en sorte qu'il n'y ait pas de recours et que le PLU ne tombe pas après son approbation.

Mme COUETTE ajoute que si le PLU n'est pas compatible avec le SCoT, il sera tout autant possible de l'attaquer au tribunal administratif.

Mme TORCOL évoque le fait de s'appuyer sur les enjeux naturels et environnementaux pour savoir quelles parcelles pourraient éventuellement être déclassées. Mme LEFEVRE confirme cela : des prospections faune/flore vont être réalisées par l'IEA (en charge de l'évaluation environnementale du document). Toutefois, il ne semble pas qu'il y ait des enjeux spécifiques sur le territoire de Sury-aux-Bois au regard du diagnostic territorial (confirmé par Mme DUPONT compte tenu du porter à connaissance de l'Etat qui sera transmis prochainement à la commune).

Mme TESSIER propose également de mettre en place des coefficients de biotope ou de réglementer de façon stricte les droits à bâtir (emprise au sol) pour limiter la consommation foncière. Mais ce n'est pas certain que celui puisse permettre d'assurer la compatibilité entre le PLU et le SCoT.

Mme LEFEVRE estime qu'il sera facile de justifier le déclassement des parcelles en dents creuses dans les hameaux compte tenu des enjeux : proximité d'exploitation agricole, défense incendie, proximité avec la RD 2060, ... .

Mme TESSIER propose de faire des OAP pour les grandes parcelles identifiées en dents creuses afin de respecter la densité de logements qui est imposées par le SCoT. Mme LEFEVRE explique qu'il est assez compliqué de faire respecter ces densités étant donné qu'au sein de la zone U, il faut appliquer un aménagement au fur et à mesure, et non un aménagement d'ensemble. Il n'est pas exclu de réaliser des OAP en zone U.

### Echanges entre les PPA et la commune

Mme DUPONT constate qu'il y a beaucoup de grands logements sur la commune, ce qui peut poser problème peut-être pour le maintien des personnes âgées et/ou des personnes seules sur le territoire. Elle interroge la commune sur un éventuel projet pour permettre à ces personnes de rester à Sury-aux-Bois. Mme MONDHER explique qu'il n'y a pas de projet de ce type pour le moment.

Mme COUETTE fait remarquer que s'il y a des changements de destination, par exemple de l'agricole vers l'habitat, la création de ces logements devra être déduite du nombre total de logements attribués par le SCoT.

Mr BLONDEAU mentionne le classement de certaines haies sur le territoire. Mme LEFEVRE explique que le CRPF demande désormais de ne pas classer les espaces boisés supérieurs à 4ha car ils sont déjà régis par le Code Forestier, toutefois, les espaces inférieurs à 4ha peuvent très bien être inscrits en Espaces Boisés Classés (EBC). En ce qui concerne les haies, avant d'envisager un déclassement quel qu'il soit, il faut savoir quelle(s) fonction(s) elles exercent : biodiversité, gestion des eaux pluviales, etc. Cependant, le classement des haies n'empêche pas leur entretien.

### SUITE DE LA PROCEDURE

Réunion de présentation des scénarios d'aménagement en vue du débat du PADD :  
**Date à définir**