

## REVISION DU PLU DE SURY-AUX-BOIS

Réunion de travail du PADD  
13 décembre 2022 – Mairie de Sury-aux-Bois

### Participants

- Mme TORCOL : EPAGE Bassin du Loing
- Mr DUPUIS : vice-président de la CC des Loges, en charge de l'urbanisme
- Mme MONDHER : adjointe de la commune de Sury-aux-Bois
- Mme PREVOST : adjointe de la commune de Sury-aux-Bois
- Mme HEBERT : maire de Sury-aux-Bois
- Mme LEBLANC : secrétaire de maire à Sury-aux-Bois
- Mr QUONIAM : adjoint de la commune de Sury-aux-Bois
- Mmes LEFEVRE et SAVROT : bureau d'études Terr&Am

### En annexe du compte rendu

- Support de présentation de la réunion

### Mise en contexte de la réunion

Mme SAVROT fait un rappel de la procédure aux élus communaux. Le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) est une pièce centrale du PLU car elle constitue le cœur politique du document ; le PADD vient définir les objectifs de développement de la commune pour les 10/15 prochaines années. En conséquence, une présentation du PADD sera faite aux Personnes Publiques Associées (PPA) ainsi qu'aux administrés lors d'une réunion publique. A la suite de ces deux réunions, les élus communaux débattront de ce projet de PADD en conseil municipal. Une fois le PADD débattu, les élus auront la possibilité de surseoir à statuer sur les permis de construire qui viendraient en contradiction avec le projet communal définit.

### Présentation des axes du PADD

Mme SAVROT présente les cinq axes du PADD qui sont proposés aux élus.

Mme TORCOL demande quelle est la méthode qui a été appliquée par l'IEA pour la définition des enjeux environnementaux.

- ➔ Mme LEFEVRE explique que cette méthode sera détaillée dans le cadre de l'évaluation environnementale du PLU. Elle pourra lui être transmise en amont pour information.

Mme TORCOL estime que la volonté de préserver les cours d'eau sur le territoire est un point positif, car ces cours d'eau sont de bonne qualité.

Mme TORCOL attire l'attention sur le fait que parfois les plans d'eau qui apparaissent sur les cartes ne sont pas tous règlementaires au titre du Code de l'Environnement. Il faudrait alors se rapprocher de la Police de l'eau afin de ne pas encourager la protection de plans d'eau qui ne sont pas légaux.

- ➔ Mme LEFEVRE s'interroge sur cette position, étant donné que même s'ils ne sont pas légaux, ces plans d'eau participent au maintien (voire développement) de la biodiversité.
- ➔ Mme TORCOL explique que le développement de certains plans d'eau conduit à un assèchement des zones humides qui sont plus importantes à préserver du point de vue de la biodiversité, etc.

Mme TORCOL mentionne le fait que le Canal d'Orléans n'est pas un cours d'eau. En revanche, il serait pertinent de citer dans le PADD les cours d'eau structurants comme celui de la Motte Bucy. Une correction sera apportée au projet de PADD.

Mme SAVROT demande aux élus s'ils disposent d'informations complémentaires sur le projet photovoltaïque dont il avait été question lors de la restitution du diagnostic.

- ➔ Mme MONDHER indique qu'aucune information supplémentaire n'a été apportée depuis par le porteur de projet. Il est rappelé que la commune avait donné un avis défavorable sur ce projet.

Mr DUPUIS constate qu'il y a eu une forte croissance démographique entre 2008 et 2018, ce qui finalement ne correspond pas au projet qui avait été envisagé par le SCoT.

- ➔ Mme LEFEVRE constate que ce fort développement démographique n'a pas pour autant entrainer une forte consommation foncière, ce qui est un élément en faveur de la commune.
- ➔ Mme MONDHER précise que beaucoup de résidences secondaires ont fait l'objet de reprise et sont désormais des résidences principales.

Mr DUPUIS souhaiterait avoir des informations complémentaires sur les logements vacants, puisque le taux annoncé est de 8%.

- ➔ Mme LEFEVRE explique que ce taux est relativement normal. Il n'est malheureusement pas possible de compléter ce diagnostic pour le moment en localisant précisément cette vacance ; des données complémentaires seront certainement apportées par le Porter à connaissance de l'Etat qui devrait être fourni par la DDT prochainement. Dans le cas contraire, une convention avec la DGFIP pourra apporter des éclaircissements.

## Analyse du potentiel foncier du PADD

Mme LEFEVRE attire l'attention des élus sur le fait que le zonage qui est présenté ce jour n'est qu'un premier jet. Il s'agissait surtout de faire une proposition afin que les élus puissent se rendre compte des données chiffrées, notamment concernant le potentiel foncier. Il est également rappelé que tout ce qui est dans la tâche urbaine ne va pas forcément être situé en zone U : il est donc nécessaire de bien faire la distinction entre ces deux éléments.

Mme LEFEVRE explique que les espaces qui seront classés en zone N pourront faire l'objet d'extension et d'annexe, sous couvert de respecter les emprises au sol qui seront fixées dans le règlement du PLU. En revanche aucune nouvelle construction principale ne sera autorisée dans ces zones.

Mme MONDHER s'interroge sur le classement de certaines dents creuses, notamment dans le bourg où des dents creuses ont été identifiées sur un terrain boisé.

- ➔ Mme LEFEVRE explique que des coffrets électriques sont déjà présents sur ces parcelles. Toutefois, si la commune le souhaite, les parcelles peuvent être déclassées pour des raisons liées à des enjeux paysagers. Cependant, ne plus compter ces parcelles en dents creuses signifie qu'elles ne seront pas constructibles.
- ➔ Mme LEFEVRE rappelle que le bureau d'études a appliqué la définition des dents creuses donnée par le SCoT lors de son travail sur le potentiel foncier de la commune.

Mme LEFEVRE indique que les hameaux ne pourront pas être conservés en zone U malgré le fait qu'ils soient dans la tâche urbaine.

Mme PREVOST, au vu du projet présenté, estime qu'il sera difficile pour les administrés de comprendre les déclassements de parcelles. Il est possible que la réunion publique suscite des incompréhensions et des mécontentements.

- ➔ Mme LEFEVRE rappelle que le bureau d'études animera cette réunion et est habitué à gérer ce type de situation.

Mme LEFEVRE explique que la définition des dents creuses tient compte de deux éléments :

- Les terrains qui sont disponibles dans la tâche urbaine, c'est-à-dire les terrains vides ;
- Les terrains qui peuvent faire l'objet d'un potentiel de division, c'est-à-dire les grands terrains sur lesquels une maison est déjà construite, mais dont la place est suffisante pour y construire une seconde.

Mme LEBLANC s'interroge sur le développement de projet de gîte ou le développement de l'activité de « Rendez-vous en terres animale », si les nouvelles constructions ne sont plus autorisées en zone N.

- Mme LEFEVRE insiste sur le fait que ce qui est présenté lors de cette réunion correspond aux enjeux liés à la consommation foncière à destination d'habitat, c'est-à-dire aux projections liées aux constructions neuves. Les projets évoqués par Mme LEBLANC seront étudiés au moment de la traduction règlementaire du PADD, c'est-à-dire au moment du zonage et du règlement, avec la mise en place d'outils spécifiques : STECAL, changements de destination, etc.

### Suite de la procédure

Mme LEFEVRE invite les élus à relire le projet de PADD qui est présenté par le bureau d'études et à échanger avec l'ensemble des élus sur les données qui figurent sur le support de présentation. Suite à cet échange, un retour devra être effectué auprès du bureau d'études si des modifications éventuelles sont à apporter.

ETAPE	CALENDRIER
Echange des élus communaux sur le projet de PADD	Décembre 2022 / Janvier 2023
Retour de la commune à Terr&Am sur le projet de PADD	Début février 2023
Réunion de présentation du PADD aux PPA	Février 2023
Réunion publique	Février / Mars 2023
Débat du PADD en conseil municipal	Mars 2023

#### SUITE DE LA PROCEDURE

Réunion de présentation du PADD aux PPA :  
**Date à définir**