

REVISION DU PLU DE SURY-AUX-BOIS

Présentation du PADD aux PPA
28 février 2023 – Mairie de Sury-aux-Bois

Participants

- 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 LEBEC : EPAGE du Loing
- Mr CEVOST : commune de Vitry-aux-Loges
- Mme THOMAS : DDT du Loiret
- Mme COUETTE : Chambre d'Agriculture du Loiret
- Mme TESSIER : PETR Forêt d'Orléans Loire Sologne
- Mme 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 introduit la réunion. Elle rappelle que cette réunion de présentation du projet de PADD aux Personnes Publiques Associées (PPA) est obligatoire au titre du Code de l'Urbanisme. Cette réunion fait suite à une première réunion de travail (en décembre) et se tient en amont du débat du PADD en conseil municipal au printemps 2023.

Mme THOMAS indique que l'ONF, dans le cadre de la consultation pour le Porté à connaissance de l'Etat, a rappelé que les constructions doivent être implantées au moins à 50 mètres de lisière de la forêt, afin d'éviter la propagation des feux de forêt.

- ➔ Mme SAVROT prend en compte cet élément pour le travail futur sur le zonage.

Axe 1

Mme COUETTE estime que parler d' « îlot de fraîcheur » à Sury-aux-Bois n'est pas adapté. Cette expression, qui est de plus en plus utilisée ces dernières années à cause des épisodes de sécheresse et canicule successifs, est plutôt destiné aux espaces urbains. Dans le cadre de Sury-aux-Bois, il s'agit surtout de préserver le végétal relai dans le tissu bâti, pour assurer une aération de celui-ci et conserver le caractère rural dominant.

Axe 2

Mme SAVROT revient sur une question posée lors de la précédente réunion par Mr DUPUIS concernant les logements vacants. Depuis cette réunion, la DDT a transmis au bureau d'études les données LOVAC qui portent sur les logements vacants. Ainsi, au regard de ces données, parmi les logements vacants en 2020, 19 d'entre eux le sont depuis plus de 2 ans. Mme SAVROT explique que ces logements vacants, qui constituent la vacance dite « structurelle » sont ceux sur lesquels la commune doit tenter d'intervenir, en comprenant d'une part les raisons de cette vacance et en mettant en place d'autre part des outils adaptés pour leur reprise.

- ➔ Mme MONDHER demande quels sont ces moyens qui peuvent être mobilisés ?
- ➔ Mr DUPUIS explique qu'une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat vient tout juste d'être lancée à l'échelle de la CC des Loges. L'OPAH est un outil qui peut ainsi être mobilisé dans la réhabilitation des logements vacants, en tant que soutien

financier pour la réhabilitation de logements, qui s'adresse aux propriétaires occupants, comme aux propriétaires bailleurs. Cet élément sera ajouté au diagnostic du PLU et au PADD.

- Mme THOMAS indique que la DDT va se renseigner pour effectuer une extraction des logements précis qui figurent dans cette liste
- Mme HEBERT indique que ces deux dernières années, plusieurs logements vacants ont été repris. En fonction de l'extraction qui pourra être faite des données LOVAC, il sera intéressant de mettre la liste à jour pour identifier quels sont réellement les logements vacants restants.

Mme TESSIER interroge les élues sur la volonté communale d'offrir un parcours résidentiel complet aux habitants. En effet, le diagnostic a mis en avant la population plus vieillissante ces dernières années, ce qui sous-entend une offre de logements à adapter. Ainsi, comme l'indique le PADD, si la commune souhaite répondre aux évolutions sociétales (dont le vieillissement de la population fait partie), quelles sont les solutions que souhaitent mettre en place la commune ?

- Les élues de la commune indiquent qu'à ce jour, il manque effectivement de petits logements sur le territoire. Par ailleurs, l'offre de logements sociaux est très restreinte et il n'est pas envisagé de la développer, car la commune est trop isolée des pôles urbains et des espaces d'emplois.
- Mme THOMAS explique que l'objectif, avec le PADD, est au moins d'afficher des intentions politiques, même si la commune n'a pas les moyens de réaliser tous les projets. Ainsi, il pourrait être indiqué dans le PADD que la commune souhaite encourager la diversification de la taille des logements, ou bien qu'elle encourage la division des grands logements, afin de répondre aux besoins de sa population actuelle et future, et de s'adapter aux parcours résidentiels des habitants.
- Mme COUETTE indique que l'affiche politique de ces éléments pourra aussi permettre à la commune d'obtenir des aides adaptées pour la réalisation d'éventuels projets.

Axe 3

Mme TESSIER s'interroge sur l'objectif affiché d' « assurer l'intégration paysagère des nouvelles constructions ».

- Mme SAVROT explique qu'il s'agit d'assurer la reprise des codes architecturaux existants, pour permettre le maintien de l'unité architecturale qui caractérise aujourd'hui le tissu bâti de Sury-aux-Bois. Ce point sera pris en compte de façon réglementaire dans le règlement écrit, dans la partie traitant des aspects extérieurs des constructions.
- Mme TESSIER indique qu'il pourrait être judicieux de préciser dans le PADD ce que sont ces codes architecturaux, même s'ils seront développés de façon plus précise dans le règlement écrit.
- Mme COUETTE rappelle qu'une charte paysagère existe à l'échelle de la Forêt d'Orléans. Il serait intéressant de l'étudier et de voir quels éléments pourraient être repris de cette charte dans le PLU de Sury-aux-Bois.
- Mme MONDHER complète ce qui est dit par Mme SAVROT, en expliquant que la commune est soucieuse des choix architecturaux qui sont faits pour les nouvelles constructions. Par exemple, les constructions en toit plat ne sont pas nécessairement souhaitées dans la partie du bourg ancien, ni au niveau de l'entrée de ville (en arrivant de la route de Bellegarde), de façon à assurer une unité dans le tissu bâti.

Axe 4

Mme TESSIER conseille à la commune de relancer la Région Centre Val de Loire pour évoquer avec elle la question des transports en commun, qui est un sujet important pour la commune.

- Mme THOMAS estime qu'il serait aussi important de réfléchir à la création d'une éventuelle aire de covoiturage sur la commune, étant donné que les déplacements vers Orléans et Montargis sont nombreux, et que le territoire communal se trouve finalement à mi-parcours entre ces deux pôles urbains.

Mme HEBERT évoque le projet de pôle santé qui devrait voir le jour à Sury-aux-Bois, dans des locaux appartenant à la commune et situés à côté de l'actuel cabinet des infirmières. Une demande subventions a été demandée pour ce projet en janvier. Le travail est mené en collaboration avec la CC des Loges.

- Mme TESSIER invite les élues à indiquer ce projet dans le PADD. C'est un affichage politique fort pour le maintien de l'offre de soin sur le territoire.

Axe 5

Mme COUETTE apporte des précisions sur les données affichées concernant la situation agricole. En effet, il est indiqué une Superficie Agricole Utile de 545 en 2020 ; or cette SAU correspond à la somme des SAU des exploitations recensées sur la commune, et non à la SAU exacte de la commune.

- Mme SAVROT indique que le bureau d'études procèdera à une comparaison entre la SAU des exploitations et la SAU issue du RPG (et basée sur les déclarations PAC des agriculteurs) pour avoir une idée de la SAU communale. Ces données seront ajoutées au diagnostic.

Mme TESSIER, au regard des éléments communiqués par la commune sur l'importance de l'épicerie qui a réouvert dans la commune récemment, s'interroge sur la mise en place dans le règlement graphique d'outils pour justement préserver le linéaire commercial. Il serait peut-être opportun d'interdire les changements de destination des rez-de-chaussée commerciaux, pour s'assurer du maintien des commerces de proximité dans le bourg.

- Mme SAVROT explique que les outils adéquats seront présentés lors de la phase « traduction règlementaire », après le débat du PADD en conseil municipal.

Mme SAVROT rebondit sur un mail envoyé la semaine dernière par Mme TESSIER, sur l'absence de citation stricto sensu des sites touristiques dans le PADD, tels que le château de Chicamour et Rendez-vous en Terres Animales. Pour rappel, les sites sont identifiés sur la carte finale du PADD.

- Mme HEBERT ne souhaite pas que les sites soient évoqués précisément dans le texte du PADD. La localisation sur la carte est suffisante.

Mme PREVOS évoque la véloroute qui va être aménagée le long du Canal d'Orléans, et dont le projet est porté par le département. Il est rappelé qu'une halte est prévue à Sury-aux-Bois. Le plan d'aménagement de cette halte sera transmis au bureau d'études.

- Mme TESSIER estime qu'il serait intéressant de développer une offre de logements pour l'accueil des cyclistes de la véloroute.
- Mme SAVROT donne l'exemple à ce titre de l'Auberge des Trois Ecluses ouverte à Grignon (Vieilles-Maisons-sur-Joudry), le long du Canal d'Orléans, où le rez-de-chaussée est un commercial tandis que l'étage a été prévu pour l'aménagement de chambres dédiées à l'accueil des cyclistes. Ce type de projet pourrait par exemple être développé à Sury-aux-Bois au-dessus de l'épicerie.

Cartes du PADD

Plusieurs modifications sont demandées sur les cartes du PADD :

- Modifier le symbole correspondant à l'objectif « renforcer l'attrait touristique », qui est trop similaire avec les sièges d'exploitation qui sont identifiés ;
- Modifier la légende concernant l'entretien des chemins forestiers : « **S'**assurer du bon entretien des chemins forestiers » ;

- Ajouter le tracé de la véloroute le long du Canal d'Orléans, qui comportera également l'aménagement d'une halte cyclable, ainsi qu'une aire de camping-cars ;

Enjeux démographiques

Mme TESSIER indique qu'il serait bien, au vu des projections démographiques, d'ajouter dans le PADD la volonté communale de reprise des résidences secondaires et des logements vacants.

- ➔ Mme SAVROT prend en compte cette remarque. Les ajouts seront faits dans l'axe 2 du PADD.

Mme THOMAS explique que les projections démographiques sont cohérentes par rapport au contexte général et aux évolutions passées. Ainsi, si le besoin en logements, estimé à 23 logements, peut être assuré entièrement dans les dents creuses, il n'est pas nécessaire de flécher des espaces d'extension de l'urbanisation.

Mr CEVOST demande au bureau d'études de préciser le nombre de logements qui pourrait être réalisés précisément sur chaque dents creuses, en appliquant un taux de rétention. Il estime que si ces terrains sont encore vides aujourd'hui, c'est parce que les propriétaires ne sont pas décidés à les vendre ou à construire dessus ; selon lui, il est difficile d'envisager une inversion de cette tendance dans les années à venir.

Mme MONDHER n'est pas d'accord avec le choix de certaines dents creuses dans le bourg.

Mme COUETTE questionne le choix de maintenir des dents creuses constructibles au niveau du Pont des Besniers, alors qu'il ferait plus sens d'avoir davantage de dents creuses constructibles dans le bourg, à proximité des services et équipements.

- ➔ Mme SAVROT indique aux élus que le choix de maintenir ou non des espaces constructibles au Pont des Besniers est un choix politique. Il revient donc à l'équipe municipale de prendre cette décision.

Mr CEVOST s'interroge sur l'absence de secteurs dédiés au développement de l'activité économique.

- ➔ Mme TESSIER explique que le SCoT, dans le DAAC, n'a pas identifié Sury-aux-Bois comme une polarité préférentielle pour l'accueil d'activités économiques.
- ➔ Mme SAVROT indique que les activités économiques seront autorisées dans les zones constructibles, à condition qu'elles soient compatibles avec le caractère essentiellement résidentiel de la zone (respect de la sécurité et de la salubrité).

Conclusion de la réunion

Mme SAVROT, au regard de l'ensemble des remarques formulées par les PPA propose :

- Que le bureau d'études reprenne les points qui ont été abordés et apporte les modifications nécessaires au PADD. Ce document sera ensuite envoyé à la commune pour validation.
- Que la commune travaille de son côté sur le plan des dents creuses et statue sur les choix politiques qui seront à faire pour le PADD transmis par Terr&Am. Par la suite, les choix faits seront à envoyer à Terr&AM pour que le bureau d'études finalise le document.
- Que le PADD repris soit ensuite transmis aux PPA pour validation, avant un débat en conseil municipal. Si les PPA ont des remarques à formuler sur le document, celles-ci seront faites à l'écrit.

Mme SAVROT indique qu'une réunion publique sera organisée une fois que les pièces réglementaires auront été travaillées, de façon à présenter ensemble le PADD et les pièces réglementaires pour que ce soit plus concret pour les administrés.