

## REVISION DU PLU DE SURY-AUX-BOIS

Travail sur les pièces règlementaires du PLU  
29 novembre 2023 – Mairie de Sury-aux-Bois

### Participants

- 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
- 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 dit que la réunion vient compléter celle du mois d'octobre, qui portait déjà sur le travail des pièces règlementaires. L'objectif de la réunion est de présenter les modifications apportées à ces pièces règlementaires, et aussi de travailler sur les Orientations d'Aménagements et de Programmation.

Mme LEBLANC fait un point sur la mise à disposition des pièces en cours d'élaboration. Elle explique qu'à ce jour, sont disponibles à l'accueil de la mairie et sur le site internet de la commune, uniquement les supports de présentation et les comptes-rendus des réunions.

- Mme SAVROT répond **qu'à présent, la commune peut mettre à la concertation l'ensemble des documents de travail**, notamment les différentes pièces règlementaires au fur et à mesure de leur élaboration. Il s'agira toutefois de bien préciser sur le site internet que ces pièces sont en cours de réalisation et qu'elles ne sont pas encore définitives. Ainsi, en mettant les différentes pièces à disposition, les habitants et toute autre personne intéressées pourront éventuellement faire remonter des remarques / des observations dans le cadre de la concertation.

### Nomenclature des zones du PLU

Mme SAVROT refait une présentation globale des différentes zones du PLU (U, A et N), et des sous-secteurs qui les composent. Cela permet ainsi aux élus de s'approprier le projet de PLU et les spécificités de chacune des zones.

Mme SAVROT interroge les élus sur les superficies autorisées pour les extensions et annexes, dans le sous-secteur Uh et dans les A et N. Des points d'interrogation avaient été soulevés lors de la précédente réunion. Mme SAVROT explique qu'il est préférable, si les élus sont d'accord, de maintenir une extension possible de 40% par rapport à la superficie de la construction principale, en secteur Uh, contre 30% en zone A et N, afin de bien faire la distinction entre les espaces « urbanisés » et ceux destinés à rester agricoles et naturels.

- **Les élus maintiennent les emprises au sol présentées lors de cette réunion.** Aucune modification n'est donc à apporter.

Mme LEBLANC évoque un projet de ferme pédagogique qui pourrait se développer au lieu-dit La Boulassière, au sud de Sury-aux-Bois. Ce projet est lié à une exploitation agricole existante, et ne nécessite pas d'aménagements spécifiques, ni de nouvelles constructions ou installations. Des camping-cars pourront être accueillis uniquement pour stationner.

- Mme SAVROT répond qu'au vu des éléments présentés par la commune, il ne semble pas nécessaire de créer un STECAL ou d'envisager un règlement spécifique pour ce projet, qui paraît associé à l'activité agricole. En cas d'évolution du projet, il s'agira d'en informer Terr&Am pour éventuellement ajuster le projet de PLU.

Mme HEBERT résume la présentation de Mme SAVROT en indiquant que,  **finalement, les nouvelles constructions à destination d'habitation ne sont permises qu'en secteurs Ua et Ub**, situés dans le bourg. Au sein des autres zones et sous-secteurs, des règles plus strictes s'appliquent.

Mme LEBLANC signale que la commune a été approchée par un agent immobilier en charge de la vente d'un terrain (constructible dans le PLU actuellement en vigueur), situé sur la route de Sully-sur-Loire. Elle s'interroge sur la position à adopter par la commune et sur la possibilité ou non d'évoquer le futur classement du terrain.

- Mme SAVROT explique que le terrain sera classé, dans le projet de PLU révisé, en sous-secteur Uh, au sein duquel les nouvelles constructions à destination d'habitation ne sont pas autorisées. En conséquence, dans l'éventualité où un permis de construire serait déposé sur cette parcelle,  **la commune va devoir surseoir à statuer**, car le projet ne sera pas compatible avec les orientations fixées dans le PADD qui a été débattu début octobre 2023. La commune peut toutefois déjà informer la personne intéressée que le terrain est classé en secteur Uh au sein des pièces règlementaires en cours d'élaboration.

Mme SAVROT explique que le règlement a un peu évolué depuis la dernière réunion. Les ajouts qui ont été faits figurent en « vert » dans le document qui est remis aux élus.  **Les élus sont invités à étudier ce nouveau projet de règlement, et de faire remonter à Terr&Am les éventuels points de blocage, les interrogations ou les incompréhensions qui pourraient subsister.**

Les élus n'ont aucune remarque à formuler sur le projet de zonage.

## Les OAP thématiques

Mme SAVROT présente aux élus une nouvelle pièce règlementaire qui vient s'ajouter au règlement écrit et au zonage : les Orientations d'Aménagement et de Programmation. Compte tenu de l'absence de zone AU sur la commune, aucune OAP sectorielle n'a été réalisée. Seules des OAP thématiques sont prévues. Il est rappelé que les OAP s'appliquent dans un rapport de compatibilité (et non de conformité), afin de définir des grandes orientations de développement tout en maintenant un certain degré de souplesse.

Mme SAVROT indique que deux OAP thématiques ont été pensées pour Sury-aux-Bois :

- Une OAP « Trame Verte et Bleue », qui s'applique sur l'ensemble du territoire communal.
- Une OAP « densification », qui ne concerne que les secteurs Ua et Ub présents dans le bourg.

Aucune remarque n'est formulée sur les OAP « Trame Verte et Bleue ».

Mme MONDHER constate que l'OAP « densification » peut conduire à bloquer certains projets au regard de la densité de logements / ha demandée dans l'OAP.

- Mme SAVROT explique que le but de la densité demandée est de maintenir un tissu urbain dense dans le bourg, à l'image de ce qui est déjà établi. En effet, les 10 logements/ha ont été estimés en prenant en considération les permis de construire accordés ces dix dernières années, et en tenant compte du développement de l'urbanisation d'une façon générale sur la commune.

Mme SAVROT invite les élus  **à lire avec attention les OAP qui sont proposées et à faire remonter à Terr&Am les problématiques qui pourraient éventuellement être rencontrées**, dans l'interprétation de ces pièces.

## Les STECAL

Mme SAVROT rappelle que les Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitée (STECAL) **sont fléchés en zone A et N pour permettre ponctuellement la réalisation ou le développement de projets économiques, touristiques, etc.** Ces STECAL seront soumis pour avis à la Commission Départementale de Protection des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF).

Mme SAVROT indique à la commune que deux porteurs de projet ont pris attache avec Terr&Am depuis la dernière réunion et les relances qui ont été faites. Ces échanges ont permis de récolter certaines informations nécessaires à la justification des projets, mais certaines informations sont encore manquantes.

Mme SAVROT propose aux élus une réglementation des emprises au sol qui correspond aux besoins fonciers exprimés par les porteurs de projets.

- **Les élus valident chacune des emprises au sol proposées.** En conséquence, les STECAL seront indicés si nécessaire, afin d'adapter au mieux la réglementation des emprises au sol, en fonction des projets et besoin.

Mme SAVROT précise que les projets de STECAL touristiques (Nt) qui sont implantés au bord de l'eau, risquent d'attirer l'attention particulière des services de l'Etat et de la CDPENAF. Dans une dynamique globale de préservation des zones humides, des plans, des ripisylves, etc., il faudra s'assurer de disposer de suffisamment d'informations pour justifier les projets de ce type.

- Mme HEBERT estime que le projet du STECAL Nt au lieu-dit « La Cernière Ouest » prévoit trop d'hébergements (une vingtaine demandée). Des échanges avec le porteur de projet pourront être envisagés pour revoir à la baisse le nombre d'hébergements proposés.

Mme SAVROT conclut cette synthèse des STECAL proposés en avertissant la commune que **la multiplication des projets touristiques sur le territoire risque d'attirer la vigilance des services de l'Etat et notamment de la CDPENAF.** Il faudra donc disposer d'informations suffisantes pour défendre chacun des STECAL. Les projets qui ne sont pas assez avancés, ou pour lesquels les porteurs de projets ne communiquent plus avec la commune, pourront être intégrés plus tard dans le PLU si besoin, **par l'intermédiaire d'une procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU.**

## Les autres outils du PLU

Mme SAVROT explique l'intérêt des changements de destination, et présente ceux qui ont été fléchés sur le projet de PLU, au regard des demandes formulées depuis le début de la procédure. Ces changements de destination sont de deux ordres : vers la destination « habitation » et vers la destination « activité ».

Mme LEBLANC prend en compte **la nécessité de relancer les exploitants agricoles qui ont demandé des changements de destination, afin qu'ils valident les bâtiments visés, qu'ils confirment ce besoin et qu'ils transmettent une photo de chaque bâtiment concerné.** L'ensemble de ces éléments sera nécessaire pour justifier ces changements de destination auprès de la CDPENAF notamment.

Mme SAVROT indique être encore dans l'attente du retour du porteur de projet du STECAL At au lieu-dit La Folie. En effet, il a été demandé également plusieurs changements de destination, mais Terr&Am a besoin de savoir quel bâtiment précisément est concerné. Un plan de localisation et des photos ont donc été demandés.

Mme LEBLANC va renvoyer à Terr&Am les demandes d'ajouts en EPAC d'une mare et d'un puits, avec une photo pour chacun.

Mme MONDHER évoque un éventuel projet de liaison piétonne qui pourraient être envisagée entre la salle polyvalente et l'aire de jeux. Ce projet pourrait nécessiter la création d'un emplacement réservé, sur les parcelles qui n'appartiennent pas à la commune.

- ➔ Mme SAVROT invite les élus à reparler entre eux de ce projet. Si celui-ci est confirmé, il faudra alors transmettre à Terr&Am l'emprise souhaitée pour le cheminement piéton et les parcelles concernées par l'emplacement réservé. Il est rappelé qu'un emplacement réservé doit avoir un objet et un destinataire précis.

### Suite de la procédure

Une nouvelle réunion de travail sur les pièces réglementaires est fixée **au mardi 16 janvier à 9h30.** Les Personnes Publiques Associées sont conviées à cette réunion.