

## REVISION DU PLU DE SURY-AUX-BOIS

Travail sur les pièces règlementaires du PLU  
16 janvier 2024 – 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
- Mr QUONIAM : adjoint de la commune de Sury-aux-Bois
- Mme LEBLANC : secrétaire de maire à Sury-aux-Bois
- Mme THOMAS : DDT du Loiret
- Mr DELHOSTAT : EPAGE du Loing
- 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 explique que cette réunion de travail consiste en une présentation succincte des pièces règlementaires du PLU et au passage en revue de points problématiques, soulevés par les PPA en amont de la réunion. L'objectif est donc d'aborder ces différents points problématiques pour éventuellement trouver des solutions, en anticipation de la réunion officielle de présentation du projet de PLU révisé aux PPA.

Mme HEBERT, dans le cadre de la concertation préalable, indique qu'un article sur la révision du PLU a été ajouté dans le bulletin municipal distribué en ce début d'année. La procédure sera aussi évoquée lors des vœux du maire qui auront lieu le samedi 20 janvier 2024.

### Partie 1 : Rappel des zones du PLU

Mme SAVROT présente les trois principales zones qui composent le PLU et les sous-secteurs présents dans chacune d'entre elles.

Mme HEBERT, en prévision des vœux du maire, souhaiterait disposer d'éléments pour justifier, auprès des administrés, le choix de classer notamment le hameau du Pont des Besniers en secteur Uh, au sein duquel les nouvelles constructions ne seront pas autorisées.

- Mme SAVROT rappelle que le choix de classement des secteurs de la commune a été effectué à la suite du calcul du besoin en logements, dans le cadre du PADD, établi au regard des hypothèses de développement démographique. Ce besoin en logements peut être couvert par les disponibilités foncières présentes au sein du bourg de Sury-aux-Bois (au sein des dents creuses repérées dans le cadre de l'analyse du potentiel foncier). Également, pour des raisons de cohérence du développement urbain, le développement dans le bourg semble à privilégier pour limiter les déplacements, dans la mesure où les équipements y sont implantés.
- Mme THOMAS ajoute que cette structuration du développement de la commune et le choix de classement dans ces secteurs sont valables pour la durée de ce PLU révisé.

Mme THOMAS s'interroge sur d'éventuels projets d'équipements publics en secteur Ue.

- Mme MONDHER indique qu'aucun projet n'est prévu pour le moment. La zone « vide » en secteur Ue sur le plan de zonage est déjà occupée par le parcours de santé qui a été aménagé l'année dernière.

## Partie 2 : Les règles de volumétrie

Mme SAVROT présente les choix qui ont été retenus, dans le règlement écrit, pour la volumétrie des nouvelles constructions.

### Les annexes

Mme THOMAS, qui reprend les remarques formulées en amont de la réunion par mail, par Mme COUETTE de la Chambre d'Agriculture du Loiret, préconise les règles suivantes en matière d'emprise au sol des annexes :

- L'emprise au sol totale des annexes est fixée à 40 m<sup>2</sup> (annexe existante et nouvelles annexes confondues) ;
- Définir un nombre maximum d'annexes par unité foncière afin d'éviter la prolifération de petites constructions sur les terrains, en particulier en zones A et N ;
- Fixer une emprise au sol maximale par annexe, pour exclure le risque que les annexes de type « garage » se transforment quelques années plus tard en logement si la superficie le permet.

Un débat s'engage entre les élus et les PPA pour statuer sur les règles à ajuster concernant les annexes, pour le secteur Uh et les zones A et N. **Les mesures suivantes sont validées, et à intégrer dans le PLU :**

- **L'emprise au sol totale des annexes est fixée à 40 m<sup>2</sup> ;**
- **Deux annexes au maximum (hors piscine) seront autorisées par construction principale ;**
- **Une annexe ne pourra pas dépasser plus de 30 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.**

Mme THOMAS estime que ces mesures permettront de répondre favorablement aux attentes de la CDPENAF en la matière.

### Les extensions

Mme THOMAS valide les pourcentages définis pour les extensions des constructions principales à destination d'habitation, à savoir 40% en secteur Uh et 30% en zones A et N. Toutefois, elle conseille aux élus de fixer une limite d'emprise au sol pour les extensions. Cette limite ne concernera finalement que quelques écarts bâtis (ceux dont l'emprise au sol de la construction principale est déjà importante), puisque l'objectif est d'éviter d'avoir des extensions trop importantes.

- **Les élus autorisent les extensions dans la limite de 100 m<sup>2</sup> en secteur Uh et dans les zones A et N.**

### Les hauteurs

Mme PREVOST s'interroge sur les différences de hauteurs pour les constructions en toiture plate, entre la zone U (max : 7 mètres) et les zones A et N (max : 6 mètres).

- Mme MONDHER estime qu'il est préférable d'avoir une hauteur moindre en zone A et N, pour éviter d'avoir de gros volumes au sein d'espaces qui doivent être par définition préservés.

- Mme PREVOST souhaite que la hauteur pour les constructions en toiture plate soit uniformisée sur le PLU. Une étude d'un permis de construire délivré récemment pour une construction à toiture plate sur la commune sera faite pour avoir une idée de la hauteur et du volume d'une telle construction.
- **Un retour sera fait à Terr&Am sur cette question.**

### Partie 3 : Les STECAL

Mme SAVROT présente aux PPA les Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitée (STECAL) qui ont été définis dans le cadre du PLU révisé de Sury-aux-Bois. Ces STECAL font suite à des demandes portées par deux porteurs de projet différents et poursuivent, de façon générale, un développement touristique du territoire. Pour rappel, le développement touristique est encouragé par le SCoT, sans précision chiffrée.

Mme THOMAS attire l'attention des élus sur les STECAL présentés. **En effet, il est très probable que la CDPENAF émette un avis négatif, compte tenu du fait que les 5 STECAL envisagés représentent environ 25 ha de superficie.** Il est à noter que les espaces inclus dans les STECAL seront pris en compte dans le calcul de la consommation foncière et de la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers, au même titre que les espaces consommés dans le bourg pour l'habitat.

Mme SAVROT rappelle aux élus que les STECAL sont soumis à l'avis de la CDPENAF. Le risque avec autant de STECAL et avec la création d'autant d'hébergements touristiques sur la commune, est d'obtenir *in fine* un avis négatif de la CDPENAF ; cet avis risquerait de fragiliser la procédure, et il serait alors nécessaire de refaire un 2<sup>nd</sup> arrêt du PLU, avec une nouvelle version du projet de révision. Un 2<sup>nd</sup> arrêt serait alors synonyme de coûts financiers et de temps supplémentaires pour la procédure.

Mme THOMAS insiste sur le fait que **le STECAL est un outil qui vient répondre de façon exceptionnelle à un besoin / un projet sur le territoire, qui doit être justifié. La multiplication des projets d'hébergements touristiques peut questionner sur leur viabilité et sur le public qui sera réellement intéressé.**

#### STECAL « At »

Mme THOMAS estime que l'emprise au sol autorisée de 2 000 m<sup>2</sup> dans le STECAL est trop importante. Celle-ci doit être revue à la baisse, d'autant que 50 m<sup>2</sup> pour une habitation légère de loisirs (HLL) semble excessif. **Il est conseillé, dans le cadre de ce STECAL, de revoir son périmètre, le nombre de HLL envisagés et leur dispersion sur le STECAL.**

Mr DELHOSTAT alerte également les élus sur **la proximité avec une éventuelle zone humide** au Sud-Est, qui impacte certainement les parcelles comprises dans le STECAL. La présence d'une telle zone humide demandera par la suite la mise en place d'une démarche « Eviter – Réduire – Compenser » (ERC).

- Mme SAVROT, à ce titre, précise que l'IEA, en charge de l'évaluation environnementale du projet de révision du PLU, a prévu un passage sur les parcelles en dents creuses dans le bourg et sur les STECAL, au cours du mois d'avril. La présence d'une zone humide sera confirmée éventuellement lors de ce passage.

Mme THOMAS souligne le fait que 30 HLL sur un même STECAL (en plus des projets de changements de destination demandés) semble excessif. Le risque d'un tel projet est de voir naître finalement sur ce secteur de la commune un « lotissement » de HLL, qui serait contraire avec le projet de développement souhaité par les élus dans le cadre du PADD, stipulant que le développement urbain s'effectue uniquement dans le bourg. **Il est proposé de « phaser » le projet, en autorisant éventuellement quelques HLL dans le cadre de la révision du PLU, puis**

**au cours d'une autre procédure adaptée (DPMECDU) dans quelques années, d'en autoriser d'autres, selon le besoin.** Cela permettra également au porteur de projet de s'assurer que son projet fonctionne et répond à un besoin réel sur le territoire.

### STECAL Na

Mme SAVROT explique que ce STECAL permet à la fois de développer l'activité de Rendez-vous en Terres Animales, activité porteuse à Sury-aux-Bois, et de développer également l'accueil touristique.

→ Mme PREVOST indique que trois lodges sont déjà présents sur le site pour l'accueil touristique.

### STECAL Nt1

Les PPA semblent peu favorables à un tel STECAL, dont les hébergements seront implantés au bord de l'étang.

Mme SAVROT fait remarquer **que suite à des échanges avec l'IEA, il a été mis en avant le fait que ce STECAL empiétait sur une zone humide.** Cela risque de poser des interrogations auprès des services de l'Etat, en particulier la CDPENAF et la MRAe.

→ Mr DELHOSTAT ajoute que l'étang semble relié au ruisseau de la Motte Bucy. Il attire l'attention également sur le fait que le développement touristique au bord d'étangs qui n'ont pas de droit d'eau (étang non réglementaire) peut poser des problèmes, en plus de la question des zones humides. Il faudra ainsi vérifier la conformité réglementaire de l'étang.

### STECAL Nt2

Mme SAVROT explique que, d'après les échanges qui ont eu lieu avec le porteur de projet, des mobile-home seront installés dans un premier temps, puis remplacés par des cabanes en bois au sol.

→ Mme THOMAS ne comprend pas pourquoi le porteur de projet n'implante pas directement les cabanes en bois. Le risque est finalement que les cabanes en bois viennent en plus des mobile-home. **Par ailleurs, l'implantation des mobile-home nécessite l'autorisation, au sein du PLU des « parcs résidentiels de loisirs » (PRL), autrement dit d'un camping.**

Mme MONDHER estime que la superficie de 60 m<sup>2</sup> par mobile-home, avancée par le porteur de projet, est trop importante. De plus, elle juge que l'intégration paysagère des mobile-home n'est pas optimale.

### STECAL Nt3

Mme SAVROT précise que ce STECAL consiste en l'aménagement d'une cabane sur l'île présente sur l'étang, pour la création d'un hébergement touristique.

Mme THOMAS indique que les projets de ce type sont souvent refusés par la CDPENAF et la MRAe au regard des atteintes environnementales. Il apparaît d'autant plus, d'après la photographie aérienne, que l'île concernée par le projet est totalement boisée.

## Bilan STECAL

Mme THOMAS souligne qu'au regard des différents STECAL présentés, **ce sont entre 70 et 80 hébergements touristiques qui pourraient être créés à Sury-aux-Bois**. Cela va entraîner une consommation foncière excessive, qui risque de bloquer dans les années à venir le développement de la commune au regard de l'enveloppe foncière attribuée. Il est aussi nécessaire de prendre en considération la question des réseaux, puisque la commune devra assurer une desserte des réseaux (électricité, eau potable) aux futurs secteurs, ce qui représente un coût certain.

Mme HEBERT conçoit que les projets mis en avant sont peut-être trop ambitieux pour la commune.

- Mme MONDHER déplore que ces projets touristiques ne bénéficient pas totalement à la commune, puisque ce ne seront que des touristes qui en profiteront ; certes, ils pourront se rendre à l'épicerie, mais cela ne permettra pas la scolarisation de nouveaux élèves à l'école par exemple.

Mme SAVROT propose aux élus **d'organiser un temps d'échange avec les deux porteurs de projet, Mme BEC et Mr MARTIN, pour faire le point sur leur projet**. Il serait pertinent lors de ces échanges :

- De définir un échéancier de la réalisation des projets, afin de pouvoir éventuellement retirer certains STECAL de la révision du PLU, mais de les intégrer dans une future procédure dédiée, au moment où ces projets seraient plus avancés ;
- De revoir la superficie des STECAL maintenus, pour qu'ils respectent le caractère exceptionnel et limité qui définissent cet outil ;
- De réajuster le nombre d'hébergements proposés par projet, ainsi que la superficie envisagée pour chaque hébergement (souvent trop importante).

Mme THOMAS conseille à la commune de **prendre attache auprès de Mr DUPUIS, élus à la Communauté de Communes des Loges, pour lui présenter ces différents STECAL**. Cela permettra également de faire la somme des projets de ce type à l'échelle de l'intercommunalité, dans la mesure où d'autres communes sont en cours de révision de leur document d'urbanisme. Le risque est de voir se multiplier les projets d'hébergement touristique sur l'ensemble du territoire de la CCL, sans que ces projets ne fonctionnent vraiment à cause du manque de public.

Mme THOMAS suggère, au regard du nombre d'hébergements touristiques envisagés, **de prévoir une OAP de programmation de réalisation de ces hébergements, afin d'étaler dans le temps leur construction**. Cette OAP sera à envisager en fonction des échanges avec les porteurs de projet.

## Partie 4 : Les changements de destination

Mme SAVROT indique que certains changements de destinations sont souhaités au sein de périmètres concernés par des STECAL, également pour de l'hébergement touristique.

Mme SAVROT ajoute que des changements de destination ont été sollicités par deux exploitants agricoles présents sur la commune, notamment pour conserver leur habitation après la cession de leur activité.

- Mme LEBLANC précise qu'elle a échangé par téléphone avec Mr GERMAIN qui a validé son souhait de changement de destination, à savoir l'un pour conserver sa maison d'habitation en tant que logement, et l'autre pour éventuellement transformer dans quelques années une maison en gîte.
- Mme SAVROT rappelle qu'un retour a été fait par courrier à la commune concernant Mr JANVIER.

## Partie 5 : Procédure et questions diverses

### Questions diverses

Mr DELHOSTAT revient sur certains points des pièces réglementaires :

- **Il n'est pas favorable à l'interdiction du remblai des plans d'eau existants** ; en effet, certains étangs jouent parfois un rôle moindre dans le cycle de l'eau, en comparaison avec les zones humides. Leur préservation, notamment quand ils ne sont pas réglementaires, n'est donc pas un enjeu principal.
  - Il conseille d'ajouter une règle, au sein du règlement écrit, pour préserver les cours d'eau existants, ainsi que l'ensemble des zones humides ;
  - Il demande à ce que soit ajoutée une mention de la démarche « ERC », notamment dans l'OAP « Trame Verte et Bleue » qu'il juge complète. A noter que les mesures de compensations ne sont pas préconisées.
- Mme SAVROT prend note de ces différentes remarques ; elle conseille à l'EPAGE de transmettre par mail au bureau d'étude la liste des points qui semblent nécessaires à prendre en considération à l'échelle du PLU. Des documents et des couches SIG seront transmis à Terr&Am par l'EPAGE.

### Suite de la procédure

Mme SAVROT présente un calendrier prévisionnel de la suite de la procédure :

Etape	Délais	Calendrier prévisionnel
Finalisation du dossier de PLU + évaluation environnementale (IEA)	3 mois	Janvier à Avril 2024
Prospections environnementales (IEA)	1 mois	Avril 2024
Réunion publique	-	Avril 2024
Réunion PPA avant arrêt	-	Mai 2024
Arrêté du PLU en conseil municipal	-	7 juin 2024
Consultation des PPA	3 mois	Juin à septembre 2024
Enquête publique	2 mois	Septembre à novembre 2024
Reprise éventuelle du dossier	1 mois	Novembre 2024
Approbation de la révision du PLU	-	Décembre 2024

Mme THOMAS n'est pas opposée à une pré-saisine de la CDPENAF, en amont de l'arrêt, pour éventuellement réajuster le projet de PLU sur la question des STECAL, avant la saisine officielle. Cette solution sera à envisager selon les échanges avec les porteurs de projet et la réunion de présentation du PLU aux PPA.