

REVISION DU PLU DE SURY-AUX-BOIS

Rencontre avec les porteurs de projets
7 février 2024 – Mairie de Sury-aux-Bois

Participants

- Mme MONDHER : 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
- Mr DELHOSTAT : EPAGE du Loing
- Mme SAVROT : bureau d'études Terr&Am
- Mr MARTIN : porteur de projet
- Mme BEC : porteuse de projet (accompagnée de Mr EDELIN : société En Perspective)

Mise en contexte de la réunion

Lors de la précédente réunion de travail (janvier 2024 – cf. CR n°9) sur les pièces réglementaires du PLU en cours de révision, les projets de STECAL (secteurs de taille et de capacité d'accueil limitée) ont été présentés aux PPA (personnes publiques associées) qui prenaient part à cette réunion. La majorité de ces STECAL a pour objectif de développer l'accueil touristique sur la commune, avec des possibilités d'hébergement nombreuses.

Les PPA ont alerté la commune, lors de la réunion, du risque encouru par la multiplication de ces projets touristiques, qui pourraient amener à un avis négatif, en particulier de la CDPENAF, compte tenu de leur impact sur les milieux agricoles et naturels.

Ainsi, pour tenter de trouver une voie alternative et éviter un avis négatif des PPA au moment de l'arrêt du PLU, le choix a été fait de rencontrer individuellement les deux porteurs de projet, pour ainsi faire un point sur leurs souhaits, et éventuellement définir un échéancier de réalisation des différents projets.

Rencontre avec Mr MARTIN

Mme SAVROT rappelle que Mr MARTIN avait pris attache auprès de la commune et du bureau d'études Terr&Am pour présenter ses différents projets.

Mr MARTIN explique qu'il a acheté, il y a de cela quelques années, sa propriété à La Sauvageonne, à l'Ouest de Sury-aux-Bois, avec comme objectif de développer l'accueil touristique sur la commune. Outre ce projet touristique, il souhaiterait également disposer d'un espace permettant le développement de soirées atypiques, axées sur le paranormal. Pour ce faire, il envisage :

- De réaménager l'ancienne écurie, en ERP, d'environ 160 m² ;
- D'installer trois cabanes en bois, d'environ 25 m² chacune (l'idée initiale d'installer des mobile-home est abandonnée, car peu qualitative en termes d'insertion dans l'environnement) ;
- De construire une cabane sur l'île, présente sur l'étang de la propriété (les travaux de cette cabane ayant déjà été entamés).

L'objectif est ainsi de pouvoir disposer, sur le site, d'une quinzaine de couchages tout au plus.

Mr MARTIN indique qu'il souhaiterait faire en sorte que son étang soit en eau, tout au long de l'année. En effet, ces dernières années, à cause de la sécheresse, celui-ci était à sec, ce qui avait des conséquences notables sur la faune et la flore.

- Mr DELHOSTAT rappelle que cet étang est totalement déconnecté du réseau hydraulique et est seulement alimenté par les eaux pluviales. Toutefois, il alerte le porteur de projet sur

la difficulté et les risques encourus à remplir l'étang à l'aide de forages, sans autorisation préalable. Il serait opportun de prendre attache auprès des services de l'Etat sur cette question.

STECAL	Objectif du STECAL	Modification à apporter suite à la rencontre
Nt2	Accueil d'hébergements touristiques, à savoir des 3 cabanes en bois	L'emprise au sol maximale autorisée pour les nouvelles constructions et installations dans le STECAL est réduite à 75 m ² (contre 300 m ² auparavant), pour correspondre aux besoins exacts envisagés.
Nt3	Accueil d'hébergements touristiques, à savoir une cabane sur l'île de l'étang	Le périmètre du STECAL est à réduire à l'île uniquement, afin d'éviter toute autre construction sur le reste du périmètre initialement défini. L'emprise au sol permise de 30 m ² reste inchangée.

Mme SAVROT refait un point sur les changements de destination qui ont été sollicités par le porteur de projet.

- Mr MARTIN maintient le changement de destination de l'ancienne écurie vers de l'activité, pour l'aménagement de la salle de réception. En revanche, les changements de destination vers l'habitat, de l'ancienne grange, ne sont pas à maintenir car ce projet, s'il se réalise, ne se fera pas avant de nombreuses années.
- Mme SAVROT s'interroge sur le maintien du changement de destination de la cabane de pêcheur vers l'hébergement. Un retour sera fait sur ce point prochainement.

Rencontre avec Mme BEC

Mme SAVROT explique qu'à la suite d'une première rencontre avec Mme BEC et d'échanges avec Mr EDELIN, plusieurs STECAL ont été fléchés pour répondre aux projets envisagés :

- STECAL At au lieu-dit « La Folie » ;
- STECAL Nt1 au lieu-dit « La Cernière Ouest » ;
- STECAL Na au lieu-dit « La Toisième ».

STECAL At

Mr EDELIN indique que le projet final va faire l'objet d'une demande d'autorisation environnementale, compte tenu de la présence d'animaux non-domestiques sur place.

Mme SAVROT alerte sur plusieurs points, concernant le STECAL :

- La superficie du STECAL proposé est relativement importante (plus de 11 ha). Cela semble contradictoire avec l'objectif-même de l'outil STECAL, qui a pour but de permettre des projets sur des superficies limitées ;
- Le nombre d'hébergements (type lodges sur pilotis) envisagés est important également : une trentaine d'hébergements, de 50 m² chacun ;
- Il est probable que la partie Sud du STECAL soit inscrite en zone humide. L'IEA qui se charge de l'évaluation environnementale du PLU passera en avril sur le secteur pour délimiter éventuellement la zone humide, qui sera alors exclue du STECAL pour éviter toute atteinte à ce milieu à préserver.

Mr EDELIN précise que l'espace attribué au parking, pour 150 places environ, peut difficilement être réduit. Cet espace de stationnement servira d'une part aux personnes profitant des

hébergements touristiques, et d'autres part aux équipes présentes pour les tournages dans le cadre de l'activité cinématographique développée sur place.

Mme BEC accepte de revoir à la baisse le nombre d'hébergements prévus sur le site, pour les années à venir. Un échéancier pourra être établi pour éventuellement en rajouter à posteriori, si la demande est importante.

STECAL	Objectif du STECAL	Modification à apporter suite à la rencontre
At	Accueil hébergement touristique, avec une trentaine d'hébergements	<p>Un retour sera fait prochainement à Terr&Am, sur les points suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Revoir la superficie du STECAL At, pour limiter son périmètre aux seuls secteurs visés par l'accueil des futurs lodges et ainsi respecter le caractère « limité » du STECAL ; - Revoir le nombre d'hébergements prévus, avec l'établissement d'un phasage (x logements pendant x années, puis x logements, etc.). <p>En conséquence, le périmètre du STECAL sera revu, tout comme l'emprise au sol permise pour les nouvelles constructions et installations.</p>

Mme SAVROT explique que le phasage du projet semble être une bonne solution, pour ne pas bloquer la procédure de révision du PLU. Deux solutions peuvent être envisagées :

- Soit l'ajout dans le PLU en cours de révision d'une OAP « hébergements touristiques », qui propose pour les sites concernés, un phasage adapté, de telle sorte que tous les projets ne soient pas réalisés en même temps. Cette solution avait été proposée par la DDT du Loiret ;
- Soit la réalisation d'une procédure de DPMECDU, dans les années à venir, quand un besoin d'hébergements touristiques se fera sentir.

STECAL N°1

Mme SAVROT explique que ce STECAL, qui vise à permettre l'implantation de 20 unités d'hébergement (type tiny house) au bord de l'étang, ne fait pas l'unanimité à ce jour auprès des PPA. Par ailleurs, par expérience, il est très probable que la CDPENAF qui donne son avis sur les STECAL, s'oppose à ce projet.

Mr EDELIN indique, à titre informatif, que l'étang du nord est entièrement en remblais par rapport à celui du Sud (environ 5 mètres d'altitude de différence).

Mme BEC propose de réduire la superficie du STECAL à la digue qui est présente entre les deux étangs, sur laquelle il est prévu l'implantation des tiny-house ; par ailleurs, le nombre d'hébergements envisagé peut aussi être revu à la baisse.

STECAL	Objectif du STECAL	Modification à apporter suite à la rencontre
Nt1	Accueil hébergement touristique, avec une vingtaine d'hébergements	<p>Un retour sera fait prochainement à Terr&Am, sur les points suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Revoir la superficie du STECAL, pour le limiter seulement à la digue (plan à transmettre) - Revoir le nombre d'hébergements autorisés sur le secteur <p>En conséquence, le périmètre du STECAL sera revu, tout comme l'emprise au sol permise pour les nouvelles constructions et installations.</p>

STECAL Na

Mr EDELIN explique que le STECAL Na correspond à l'activité initiale de Mme BEC et aux installations existantes. Ce site, et le STECAL Nt1 qui est dans la continuité, est donc à prioriser dans le développement de l'activité touristique sur la commune.

- Mme BEC ajoute qu'en effet, ce site accueille trois types d'activité : tourisme (Rendez-vous en terres animales), formation et cinéma. Ces trois activités vont continuer à se développer dans les années à venir.

Mr EDELIN indique que les hébergements envisagés sur ce secteur ne peuvent pas être revus à la baisse. Il s'agira de différents hébergements : des constructions « en dur », des tiny-house et des lodges, pour répondre aux différentes attentes en la matière.

Mr EDELIN alerte le bureau d'études sur la compatibilité entre la réglementation des zones A et N, et la rubrique 2140 de la nomenclature ICPE « Présentation au public d'animaux d'espèces non domestiques ». A ce titre par exemple, l'inscription ICPE demande la mise en place de clôtures spécifiques, lourdes et fixes, de 2 mètres de haut.

- Mme SAVROT note ce point d'alerte, qui va certainement nécessiter une adaptation du PLU sur la question. L'exemple des clôtures est révélateur car le règlement de la zone A et de la zone N demande le respect des clôtures favorables à la circulation de la faune, avec des passages bas de 30 cm et une hauteur maximale de 1.20 mètres. Il serait donc peut-être pertinent de créer un sous-secteur dédié, qui intègre l'intégralité de la propriété de Mme BEC, au sein de laquelle les animaux seront en liberté, et dont les dispositions réglementaires soient en accord avec les attendus de la rubrique 2140.

Mme SAVROT, pour information et éventuels ajustements, transmettra à Mr EDELIN le projet de règlement du PLU de Sury-aux-Bois révisé, afin de s'assurer que les destinations autorisées et aux dispositions réglementaires édictées au sein des STECAL correspondent aux attentes, et ne freinent pas le développement des projets.