

## REVISION DU PLU DE SURY-AUX-BOIS

Réunion de présentation du projet de PLU aux PPA  
28 novembre 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
- Mme LEBLANC : secrétaire de mairie
- Mme DUPONT : DDT du Loiret
- Mme COUETTE : Chambre d'Agriculture du Loiret
- Mme TESSIER : PETR Forêt d'Orléans Loire Sologne
- Mme DESACHY : service instructeur de la Communauté de Communes des Loges
- Mme SAVROT : bureau d'études Terr&Am

### Mise en contexte de la réunion

Madame SAVROT rappelle que la commune de Sury-aux-Bois a engagé la procédure de révision de son PLU au printemps de 2022. A ce stade, le dossier de PLU révisé est suffisamment avancé pour envisager un arrêt prochain en conseil municipal. Comme l'exige le Code de l'Urbanisme, une réunion de présentation de ce dossier de PLU aux Personnes Publiques Associées (PPA) doit être organisée en amont de l'arrêt. L'objectif, comme le rappelle Madame SAVROT, est ainsi de recueillir les avis et observations des PPA, afin d'amender si nécessaire le dossier de PLU avant l'arrêt.

Madame SAVROT explique que la présentation consiste à reprendre chacun des axes du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) et de présenter en parallèle les outils réglementaires mis en place dans le PLU.

### Axe n°1

Madame TESSIER demande quelle source de données a été utilisée pour délimiter les espaces de la Trame Verte et Bleue (TVB) ?

- Madame SAVROT explique que le travail a été effectué à partir des données du SRCE, mais aussi via les bases de données utilisées par l'IEA et présentées dans l'Etat initial de l'environnement, qui se charge du volet environnemental de la procédure.

Aucune autre remarque n'est formulée sur cet axe et les outils réglementaires mis en place.

### Axe n°2

Madame TESSIER demande plus d'explications concernant la croissance démographique qui a été inscrite dans le PADD.

- Madame SAVROT indique que le PADD a fait l'hypothèse d'une croissance démographique de +0.4% par an en moyenne, permettant de porter de la population à plus de 800 habitants. Il s'agit d'une hypothèse ambitieuse, dans la mesure où d'après les derniers chiffres de l'INSEE, sur la période 2010-2021, la croissance démographique était de -0.1% par an en moyenne. L'objectif est donc de tendre vers un renversement des dynamiques démographiques récentes pour permettre un regain de population.

Madame TESSIER prend bonne note de l'absence de zone AU sur la commune, ce qui est cohérent avec les estimations démographiques et le besoin en logements (23 logements) calculé. Pour autant, que se passera-t-il si d'ici quelques années, l'ensemble des 23 logements identifiés a été réalisé et qu'il n'y a plus de disponibilités foncières au sein du tissu urbain existant de Sury-aux-Bois ?

- Madame SAVROT indique qu'il faudra procéder à une évolution du PLU. A ce stade et au regard du besoin en logements qui a été calculé, il n'est pas possible de justifier la création d'une zone AU ou 2AU, comme réserve foncière. Cela est rappelé au sein du Code de l'Urbanisme.

Madame DUPONT s'interroge sur la faisabilité réelle du projet de construction des 23 logements sur le territoire, uniquement au sein des dents creuses.

- Madame SAVROT explique que 2.6 ha disponibles ont été repérés en densification ; en application un taux de rétention de 25%, qui prend en considération des difficultés parfois avérées de mobiliser certaines parcelles en dents, la superficie ainsi retenue est de 1.9 ha. La répartition des logements au sein des dents creuses identifiées a été vérifiée de façon manuelle et s'avère donc possible. Il est aussi rappelé qu'une OAP « densification » a été édictée et s'applique sur le centre-bourg inscrit en zones Ua et Ub.

Madame DUPONT conseille de reprendre l'écriture de l'OAP densification pour favoriser la création de plus petits logements, et ainsi respecter les objectifs du PADD mais aussi les besoins identifiés dans le diagnostic (faible diversité du parc de logements). En effet, l'OAP densification demande le respect d'une densité de 10 logements/ha ; or cette densité sera difficile à appliquer dans les faits car il n'y a pas de dent creuse de cette superficie. Il serait opportun d'indiquer que pour les dents creuses supérieures à 1 000 m<sup>2</sup> la création de petits logements sera à préférer.

- Cette solution sera étudiée à posteriori avec la commune.

Madame DESACHY demande s'il ne serait pas nécessaire de revoir l'horizon d'application du PADD ? La date fixée à 2032 semble trop proche.

- Il est rappelé que le PADD a fait l'objet d'une présentation aux PPA, avec cette même date butoir de 2032. Aucune remarque n'avait été formulée à ce moment-là. Madame SAVROT précise que modifier la date butoir du PADD signifie redébattre du PADD, repoussant de facto l'arrêt du projet (un délai réglementaire de 2 mois minimum doit être respecté entre le débat du PADD et l'arrêt du projet). Un échange sera fait à posteriori avec la commune pour statuer sur ce point.

### Axe n°3

Madame DESACHY indique qu'il est important que les justificatifs du règlement écrit soient les plus clairs possibles pour faciliter l'instruction des demandes d'urbanisme.

Madame COUETTE conseille d'annexer au PLU la charte architecturale et paysagère définie par le CAUE et publiée par le PETR. Il s'agira ainsi de valoriser au mieux l'architecture locale.

Madame COUETTE demande si une liste des essences végétales locales sera annexée au PLU ?

- Madame SAVROT indique que cela est déjà le cas : parmi les annexes du règlement écrit figurent une liste des essences végétales locales ainsi qu'une liste des espèces végétales invasives à proscrire.

Madame DUPONT demande si les bandes de recul de 75 mètres (Loi Barnier) seront reportées sur les plans de zonage.

- Madame SAVROT explique que cette servitude n'apparaîtra pas sur les plans de zonage car il n'existe aucune délimitation officielle de ces bandes de recul. Le Code de l'Urbanisme stipule seulement que le retrait doit être respecté, le long des routes à grande circulation, en dehors des secteurs agglomérés ; toutefois, l'appréciation d'une zone agglomérée peut différer selon les interlocuteurs. Il est donc préférable d'analyser la situation au cas par cas.

Cela permet aussi d'éviter le maintien sur le plan de zonage de traits qui n'auraient plus de valeur juridique en cas de modification des dispositions du Code de l'Urbanisme.

## Axe n°5

Madame DUPONT demande à ce que les secteurs Az et Nz, destinés à accueillir des abris pour animaux non domestiques, intègrent des emprises au sol.

→ Madame SAVROT indique que cette demande sera étudiée avec les besoins du porteur de projet.

Madame HEBERT s'interroge sur la pertinence du maintien dans le PLU du linéaire de préservation du rez-de-chaussée commercial pour le bâtiment de l'épicerie. Le commerce appartient à la commune de Sury-aux-Bois, et de nombreux changements de gérants ont eu lieu ces dernières années. La commune se questionne donc sur la viabilité à terme d'une épicerie, et ne voudrait pas se retrouver avec un local vacant sur le long terme, à cause du classement dans le PLU.

→ Il est décidé de supprimer le linéaire de préservation du rez-de-chaussée commercial.

Madame HEBERT indique, concernant le STECAL Na2 pour un bâtiment de stockage pour un maçon, que le projet n'est plus d'actualité. La suppression du STECAL est demandée.

## Les STECAL

### • STECAL Na1

Madame DESACHY préconise de classement en élément de paysage à conserver, pour motif d'ordre écologique, les zones humides (du STECAL Na1, au même titre que les autres zones humides identifiées par l'IEA).

Madame DUPONT demande à ce que le périmètre du STECAL soit revu, de telle sorte qu'il n'inclut que les espaces au sein desquels des hébergements touristiques et des constructions nécessaires à l'activités seront édifiés. Les zones humides ne doivent pas être maintenus dans le STECAL.

→ Les modifications seront apportées à la délimitation du STECAL et de l'OAP correspondante.

### • STECAL Nt1

Madame DUPONT s'interroge sur la vocation de la digue, sur laquelle est prévue l'implantation des lodges. Il est à noter que ce choix d'implantation peut préserver un risque pour les touristes en cas de rupture de la digue.

→ Madame SAVROT indique qu'elle se rapprochera de l'EPAGE pour obtenir plus d'information sur ce secteur.

D'une façon générale, les PPA sont peu favorables à ce STECAL.

### • STECAL Nt2

Madame DUPONT conseille à la commune de revoir l'emprise du STECAL pour limiter la consommation foncière et ainsi mieux cadrer l'implantation des hébergements touristiques, d'autant que ce STECAL ne fait pas l'objet d'OAP.

### • STECAL Nt4

Madame MONDHER s'interroge sur la capacité du chemin à supporter le trafic lié à l'activité (pêche à la truite + hébergement touristique). Il est précisé par ailleurs que l'activité de pêche à la truite n'est pas encore existante.

Madame COUETTE est sceptique sur ce STECAL car il repose sur une activité qui n'existe pas encore, et aucune étude économique n'existe.

→ La commune indique qu'elle se rapprochera du porteur de projet afin de l'étudier davantage avec lui. Il est envisagé la possibilité de supprimer ce STECAL.

- **STECAL At**

Madame COUETTE, au regard de la superficie du STECAL, rappelle que dès le premier ha de consommé, si une activité agricole est existante sur l'une des parcelles, une compensation agricole collective doit être mise en place.

- **Bilan des STECAL**

Madame COUETTE remarque l'important décalage entre les projets touristiques permis (54 hébergements touristiques) par le PLU et les nouveaux logements qui seront possibles (23 logements). Ce déséquilibre questionne, surtout à l'échelle de la commune de Sury-aux-Bois. Il apparaît que revoir la date butoir du PLU permettrait d'étaler sur un temps plus long la réalisation de ces projets touristiques.

## **La consommation foncière du PLU projeté**

Madame TESSIER indique que la consommation foncière « activité » qui est annoncée pour ce PLU n'est pas intégrée dans la consommation foncière au titre du SCoT car il s'agit d'activités isolées. En revanche, elle doit être compatibilisée au titre de la Loi Climat et Résilience.

Madame DUPONT trouve que le projet de PLU de Sury-aux-Bois est particulièrement sobre en consommation foncière pour la partie habitat. Il est dommage que la partie activité entraîne une consommation foncière si importante, et peut-être déséquilibrée pour la commune. Il est aussi précisé que le projet tel qu'il est présenté peut comporter un risque juridique : pourquoi donner la priorité aux hébergements touristiques plutôt qu'aux constructions principales à usage d'habitation ?

Madame DESACHY invite les élus à repenser l'inscription des projets touristiques dans leur PLU. Cette lecture doit se faire aussi sous le prisme de l'activité particulière de Madame BEC, qui prévoit de nombreux hébergements touristiques ; le rayonnement de son activité dépasse les limites communales de Sury-aux-Bois, ce qui peut éventuellement justifier un nombre d'hébergements touristiques plus conséquent. La commune est toutefois invitée à se rapprocher des différents porteurs de projet.

Afin d'ajuster le calcul de la consommation foncière et le bilan au titre de la Loi Climat et Résilience, il est demandé :

- D'intégrer les années 2011 et 2012 dans le calcul de la consommation foncière passée, afin de pouvoir établir le bilan sur la période de référence (du 1<sup>er</sup> janvier 2011 au 31 décembre 2020). Cela permettrait aussi de vérifier la consommation foncière affichée via le site « Mon diagnostic artificialisation » qui semble exagérée ;
- De retirer de la consommation foncière à venir
  - o Les parcelles sur lesquelles il y a déjà une construction (même toute petite)
  - o Les parcelles qui ont déjà fait l'objet d'une demande d'autorisation d'urbanisme, en particulier sur la période 2011-2020.