

# REVISION DU PLU DE SURY-AUX-BOIS

Réunion publique  
28 mai 2024 – Salle polyvalente de Sury-aux-Bois

## Participants

- Une vingtaine de participants

## Annexe

- Support de présentation

## Mise en contexte de la réunion

Madame HEBERT accueille les participants à la réunion publique. Elle rappelle que le PLU en vigueur sur le territoire est aujourd'hui ancien (approuvé en 2006) et n'est pas compatible avec le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) qui s'applique depuis 2020. Une révision de ce PLU était donc nécessaire ; elle a été engagée par la commune en mai 2022.

## Présentation du PLU

Madame SAVROT présente à l'assemblée :

- Le contexte général au sein duquel se déroule la révision du PLU, en tenant compte des évolutions législatives et réglementaires de ces dernières années, qui vont entraîner des changements sur la prise en compte de certaines thématiques au sein du PLU (par rapport à celui en vigueur) ;
- Les pièces qui composent le PLU et leur rôle respectif. Les notions de conformité et de compatibilité sont explicitées ;
- Les axes du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) qui ont été définis par les élus pour les 10 prochaines années.

Madame SAVROT détaille les objectifs propres à chacun des cinq axes du PADD et indique les outils qui ont été mis en œuvre dans le cadre du PLU, pour répondre à ces objectifs. Il est rappelé que les pièces du PLU sont encore en cours de finalisation. Il est donc probable que le projet de PLU évolue à la marge d'ici l'arrêt en conseil municipal, pour intégrer de nouvelles mesures.

Des questions sont posées au fil de l'eau sur le projet de PLU :

- 1. Dans les OAP « densification », il est indiqué que « la position du garage par rapport aux accès du terrain est à prendre en compte afin d'éviter que les voies carrossables ne soient trop importantes ». Il est proposé de modérer cette disposition réglementaire en autorisant le recours à des matériaux perméables, pour l'aménagement des voies d'accès, afin que celle-ci puisse être un peu plus longue.**

Madame SAVROT juge la remarque pertinente. Elle sera soumise à l'avis des élus pour éventuellement être intégrée au PLU.

- 2. Concernant les alignements d'arbres repérés sur le PLU, quelles sont les mesures de protection édictées ?**

Madame SAVROT explique que les éléments de paysage à conserver (EPAC), dont font partie certains alignements d'arbres, font l'objet d'une fiche détaillée, qui précise leur localisation, leur intérêt et les mesures de protection qui s'appliquent. En l'état, il s'agit de ne pas abattre ces arbres, sauf en cas de problème sanitaire avéré. Il est aussi indiqué que les sujets détruits devront être

remplacés. Ces fiches sont annexées au règlement écrit, et tous les EPAC sont identifiés sur les plans de zonage.

### **3. Quelles sont les limites pour les annexes et les emprises au sol des constructions ?**

Madame SAVROT indique que les limites d'emprise au sol sont déterminées en fonction des zones et des sous-secteurs : ainsi, les possibilités de construction sont plus aisées en zone U qu'en zones A et N (zones au sein desquelles toutes les nouvelles constructions, sauf agricoles et sylvicoles, sont en théorie interdites). Le support de présentation de la réunion publique résume les différentes emprises au sol applicables.

Madame SAVROT ajoute qu'en secteur Uh, ainsi qu'en zone A et N, les nouvelles constructions à usage d'habitation sont interdites. Seules sont admises les extensions et les annexes aux constructions déjà existantes. Des limites d'emprise sont fixées :

- Pour les annexes, l'emprise au sol totale des annexes (nouvelles et existantes) ne pourra pas dépasser 40 m<sup>2</sup>, en sachant qu'un nombre maximal de 2 annexes est fixé et qu'une annexe ne peut pas dépasser 30 m<sup>2</sup> ;
- Pour les extensions, elles sont fixées à 40% de la superficie de la construction principale en secteur Uh et à 30% en zones A et N.

### **4. Est-il nécessaire d'avoir un projet suffisamment précis pour les STECAL ?**

Madame SAVROT précise que les Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitée (STECAL) qui sont identifiés dans le PLU répondent tous à des projets qui ont été transmis à la commune depuis le début de la révision du PLU. L'objectif est d'autoriser ponctuellement et de façon limitée la consommation foncière en zone A et N, pour répondre à des projets spécifiques. Il est donc nécessaire que le projet en question soit suffisamment « mûr » du côté du porteur de projet, afin que nous disposions d'éléments adaptés pour flécher les dispositions règlementaires (emprise au sol, insertion paysagère, etc.). A noter que chaque STECAL fait l'objet d'une présentation auprès de la Commission Départementale de Protection des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF), qui donne son avis sur chacun d'eux.

### **5. Que se passera-t-il après 2032, date finale de la période pour laquelle a été pensée le PLU ?**

Madame SAVROT indique que le PLU n'a pas de date de péremption. Bien que le PLU soit pensé pour 10 ans (2022-2032), les règles en vigueur dans ce document continueront de s'appliquer après 2032. Pour autant, au regard des évolutions règlementaires importantes de ces dernières années, il est possible que le PLU de Sury-aux-Bois nécessite d'être révisé d'ici 10 ans, à moins que la CC des Loges décide d'engager une procédure de PLU intercommunal, qui viendrait alors remplacer les PLU communaux.

## **Suite de la procédure**

Madame SAVROT indique que le travail sur le PLU va se poursuivre dans les semaines à venir avec les élus. L'objectif, dans la mesure du possible, serait d'arrêter le projet de PLU lors du conseil municipal du mois de septembre. Par la suite, une période de consultation des Personnes Publiques Associées (PPA) sera engagée (pendant 3 mois), puis une enquête publique. Toutes les personnes qui le souhaitent peuvent encore faire remonter leurs remarques et questions sur le projet de PLU dans le cadre de la concertation, jusqu'à l'arrêt ; passé cette date, les remarques devront être formulées pendant l'enquête publique.