SURY-AUX-BOIS

Plan Local d'Urbanisme

Sury-aux-Bois

Réunion de travail sur les pièces réglementaires

16 janvier 2023

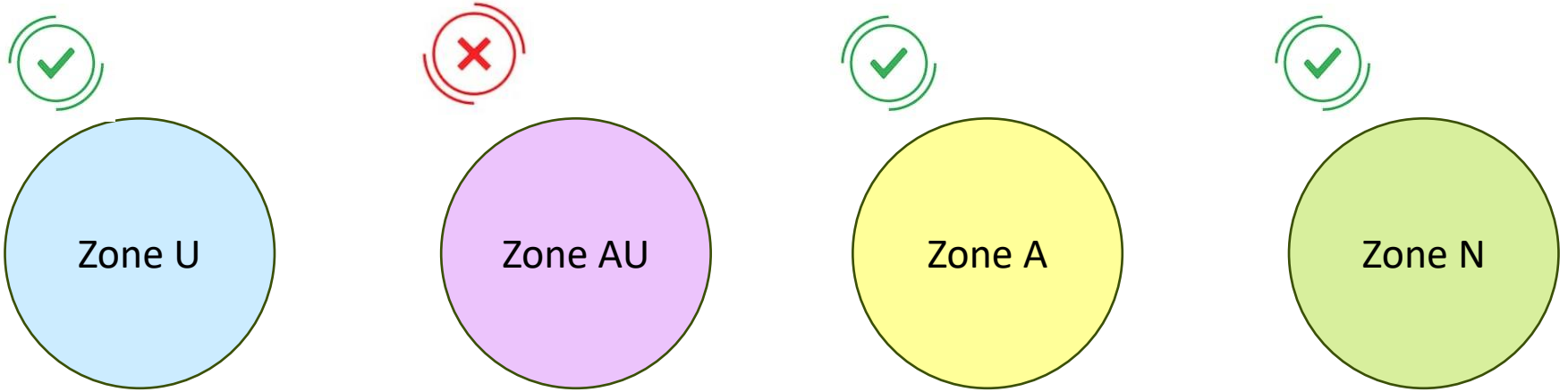
Terr&Am
INGÉNIERIE
DES TERRITOIRES

PARTIE 1

Rappel des zones du PLU

PRESENTATION DES ZONES DU PLU

Les quatre zones



<u>Absente du zonage</u>

Pas de secteur en extension

Zones divisées en sous-secteurs

LA ZONE URBAINE

PLU	Destination de la zone
Zone urbaine (zone U)	Secteurs **déjà urbanisés** et secteurs où les équipements publics existants ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. → *3 critères essentiels qui déterminent le classement en zone U : la desserte par les réseaux, la desserte par la voirie et l'insertion dans le contexte urbain.* **<u>Différents sous-secteurs</u>** : • **Ua** = tissu historique • **Ub** = tissu plus récent • **Ue** = secteur dédié aux équipements publics et d'intérêt collectif • **Uh** = secteur urbanisé, avec une organisation en hameau • **Uj** = espaces de jardins

LES ZONES AGRICOLE & NATURELLE

PLU	Destination de la zone
Zone agricole (zone A)	Regroupe essentiellement les terres cultivées et cultivables, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. • Sont autorisées les constructions et installations nécessaires à l'activité agricole. • Sont autorisées les installations, extension et annexes aux bâtiments d'habitation existants, sous réserve de dispositions particulières (volumétrie) • Sont autorisées sous conditions spécifiques et avis de la CDPENAF les changements de destination **Différents sous-secteurs** : • **At** = STECAL pour l'hébergement touristique • **Ae** = secteur pour les équipements publics (station d'épuration, cimetière)

LES ZONES AGRICOLE & NATURELLE

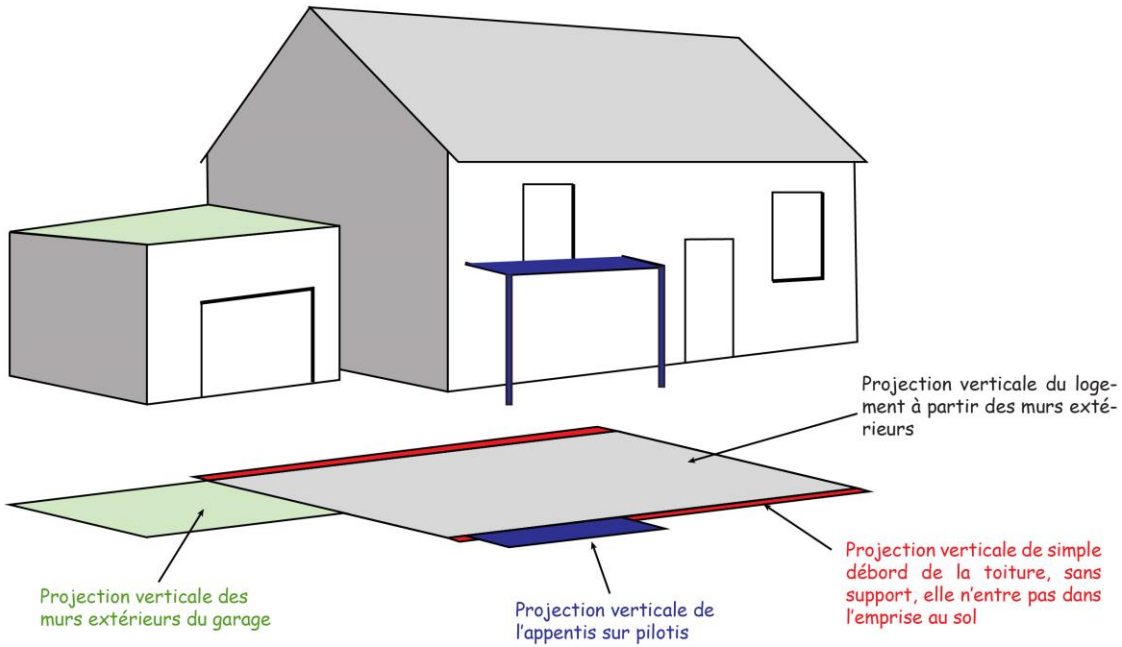
PLU	Destination de la zone
Zone naturelle (zone N)	Espaces à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, etc. • Zone ouverte aux constructions et installations agricoles et forestières • Zone qui peut être le support au développement d'activités touristiques • Zone qui accueille des activités isolées dont il conviendra de soutenir le développement de façon limitée. **Différents sous-secteurs** : • **Na** = STECAL pour les activités économiques, avec accueil de clientèle • **Nt** = STECAL pour les activités et hébergements touristiques

PARTIE 2

Mémo des règles de volumétrie et d'implantation des constructions

LES REGLES DE VOLUMETRIE

L'emprise au sol



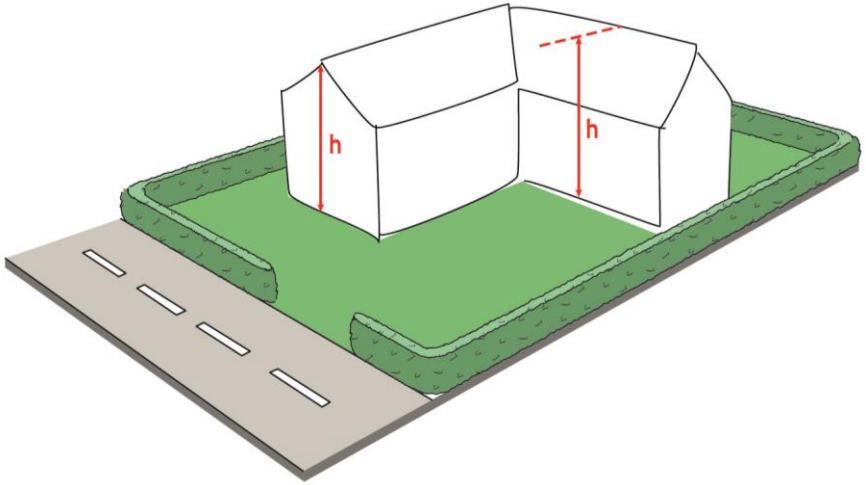
Zone	Emprise au sol envisagée
Ua	70%*
Ub	50%*
Ue	Non règlementée
Uh	Extension = 40% de la CP** Annexe = 40 m² Piscine = 75 m²
Uj	Annexe = 40 m² Piscine = 75 m²
A / N	Extension = 30% de la CP Annexe = 40 m² Piscine = 75 m²
Ae	Non réglementé
At / Na / Nt	Cf. partie STECAL

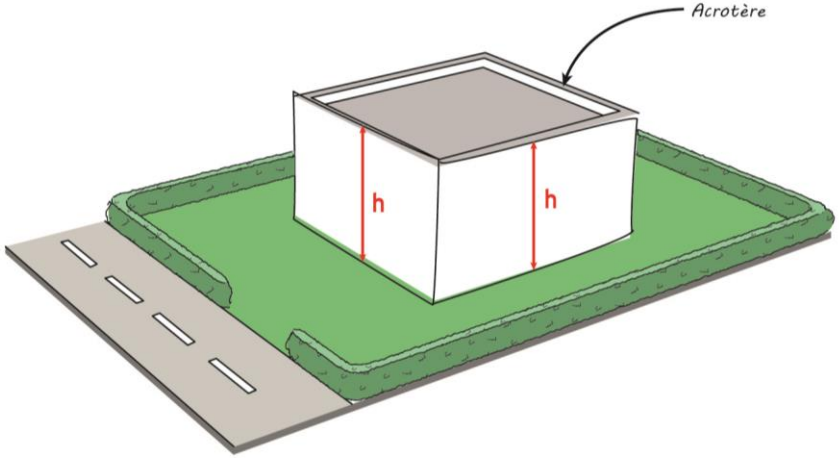
** Pourcentage défini par rapport à la superficie totale de l'unité foncière*

*** CP : construction principale*

LES REGLES DE VOLUMETRIE

La hauteur





En zone U :

Zone	Hauteur envisagée
Constructions toitures à pans	
Ua	10 mètres
Ub et Uh	8.5 mètres
Uj	4 mètres
Constructions toitures plates	
Destinations autorisées	7 mètres

En zones A et N :

Destination	Hauteur envisagée
Constructions toitures à pans	
Habitation commerces, activités de services, bureaux	8.5 mètres
Agricole et forestière	14 mètres
Constructions toitures plates	
Destinations autorisées	6 mètres

LES REGLES DE VOLUMETRIE

L'implantation par rapport aux voies et emprise publiques

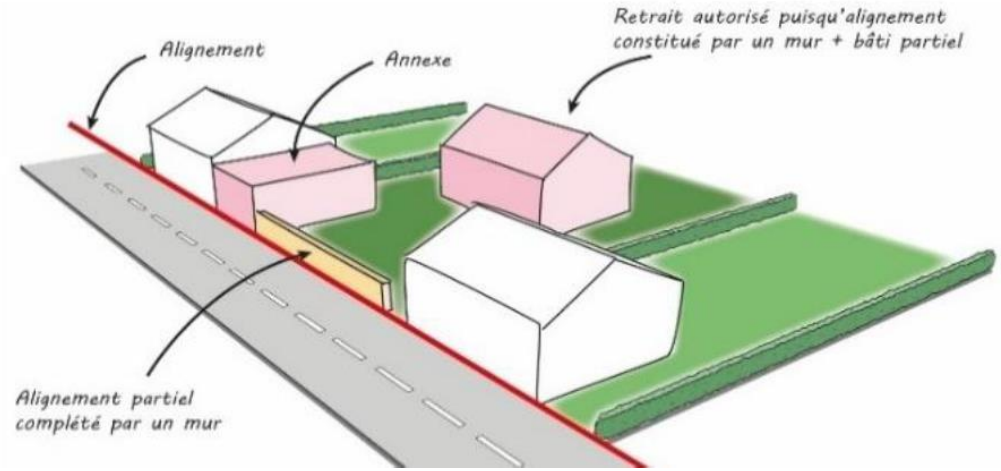


Schéma implantation en zones Ub et Uh

Zone	Implantation envisagée
Ua	Constructions implantées à l'alignement
Ub et Uh	Soit à l'alignement Soit avec une retrait minimum de 5 mètres (possibilité d'une continuité partielle du front bâti avec l'édification d'un mur de clôture)
Ue et Uj	Non règlementée
A / N	RD 2060 : retrait de 75 mètres hors zones déjà urbanisées Pour les constructions agricoles de stockage : retrait > 10 mètres

LES REGLES DE VOLUMETRIE

L'implantation par rapport aux limites séparatives

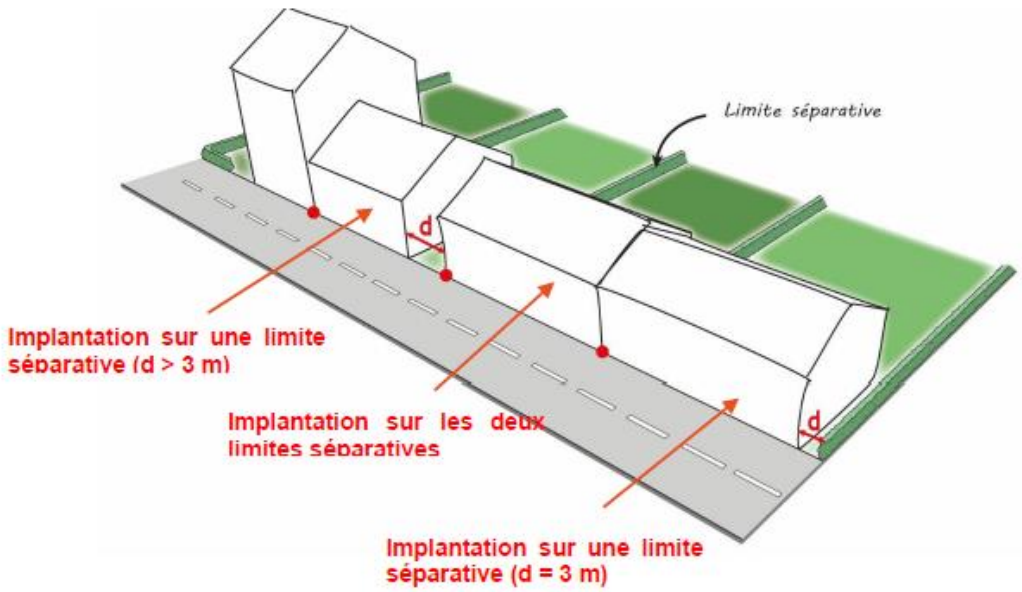


Schéma implantation en zones Ua, Ub et Uh

Zone	Implantation envisagée
Ua, Ub et Uh	Soit sur au moins une limite séparative Soit avec un retrait (H/2 > 3 mètres)
Ue et Uj	Non règlementée
A / N	Pour les constructions agricoles : retrait calculé par H/2 > 3 m (ou > à 10 m si limite entre zone A et zone d'habitation)

LES REGLES DE VOLUMETRIE

L'implantation des constructions les unes p/r aux autres

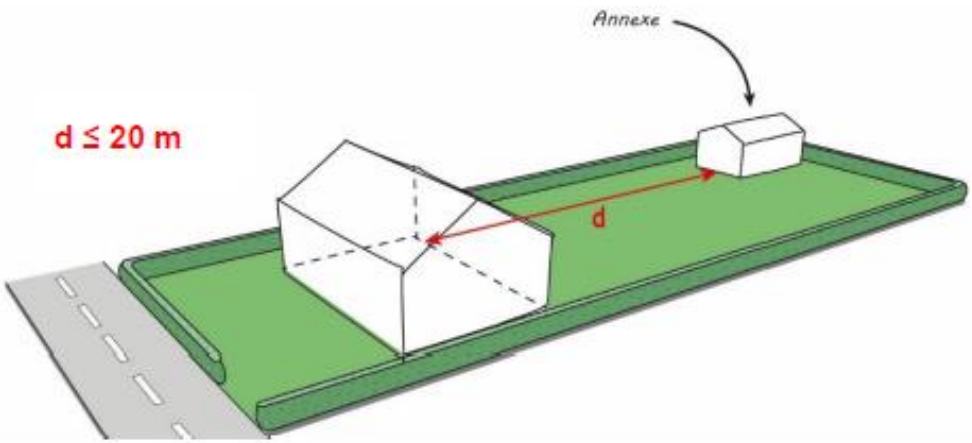


Schéma implantation en zones Uh, Uj, A et N

Zone	Implantation envisagée
Uh et Uj + A et N	Les annexes et les piscines sont implantées à moins de 20 mètres de la construction principale
A / N	Pour les constructions d'habitation liées à l'activité agricole : regroupement architectural

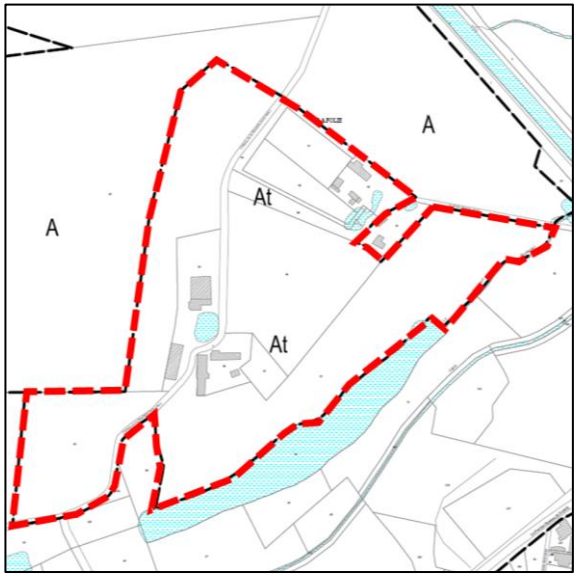
PARTIE 3

Les STECAL

LES STECAL DEMANDES

En zone agricole

STECAL At « La Folie »



Extrait de zonage

Projet

- Implantation d'une trentaine d'hébergements (HLL) répartis sur l'ensemble du secteur, d'environ 50 m² chacun
- Espace de stationnement de 150 places environ
- Cadre plus large d'un projet d'hébergement / réception

Superficie du secteur

≃ 11,6 ha

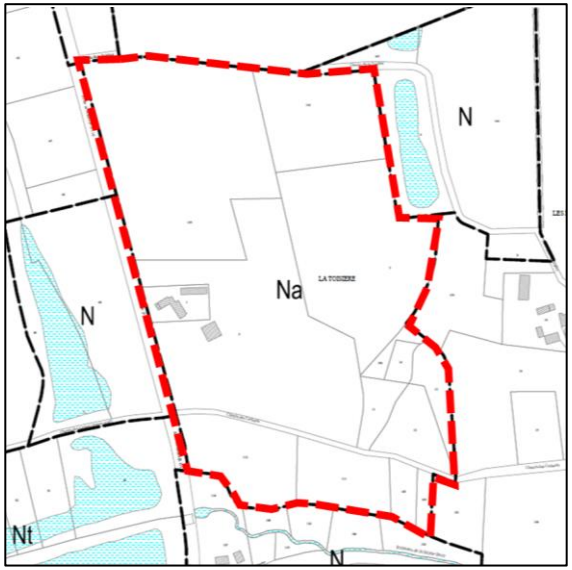
Emprise au sol règlementée

Emprise au sol totale des nouvelles constructions et installations limitée à 2 000 m²

LES STECAL DEMANDES

En zone naturelle

STECAL Na « La Toisière »



Extrait de zonage

Projet

- ICPE qui comprend l'ensemble des installations existantes de Rdv en Terres Animales
- Projet de création de 20 unités d'hébergement (HLL) sur environ 1 000 m² d'emprise au sol pour le tourisme

Superficie du secteur

≃ 11,4 ha

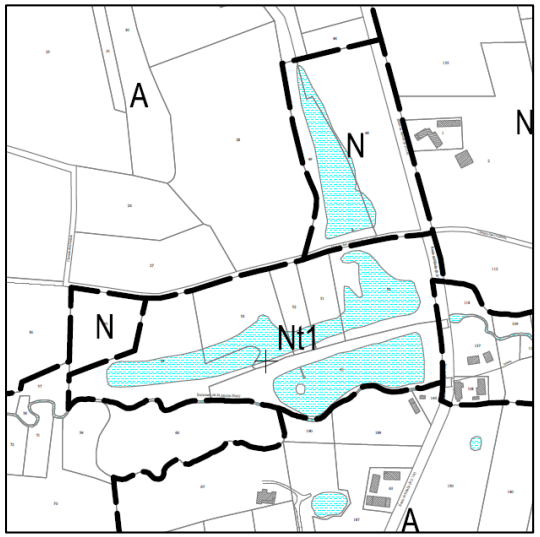
Emprise au sol règlementée

Emprise au sol totale des nouvelles constructions et installations limitée à 1 000 m²

LES STECAL DEMANDES

En zone naturelle

STECAL Nt1 « La Cernière Ouest »



Extrait de zonage

Projet

Projet de création de 20 unités d'hébergements (HLL) au bord de l'étang, sur 1000 m² d'emprise au sol, avec la présence d'animaux

Superficie du secteur

≃ 5.2 ha

Emprise au sol règlementée

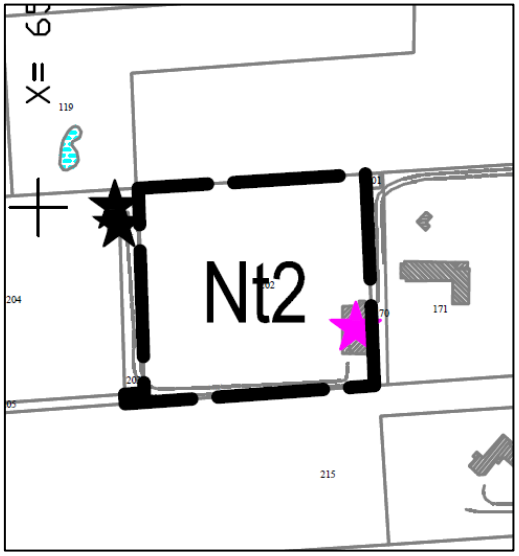
Emprise au sol totale des nouvelles constructions et installations limitée à 1 000 m²

Secteur inscrit au sein des zones humides du SAGE Nappe de Beauce

LES STECAL DEMANDES

En zone naturelle

STECAL Nt2 « La Sauvageonne »



Extrait de zonage

Projet

- Projet d'implantation de 3 mobile-home (60 m² max par mobile-home)
- Puis installation dans un 2nd temps de cabanes en bois au sol (2 à 3 cabanes, de 40 m² max)

Superficie du secteur

≃ 1 ha

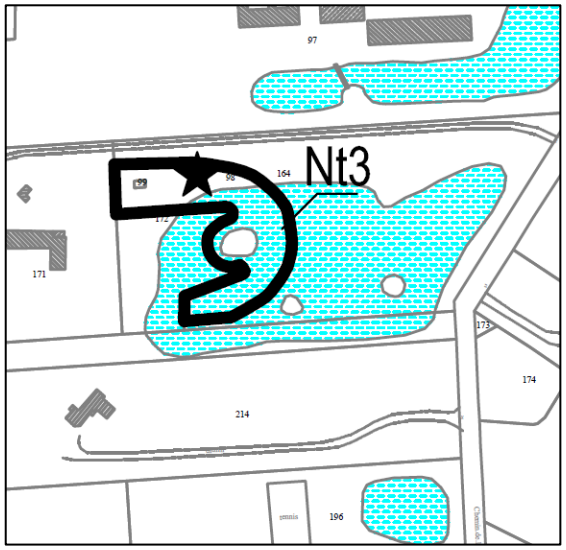
Emprise au sol règlementée

Emprise au sol totale des nouvelles constructions et installations limitée à 300 m²

LES STECAL DEMANDES

En zone naturelle

STECAL Nt3 « La Sauvageonne »



Extrait de zonage

Projet

Projet d'implantation d'une cabane sur l'îlot présent au cœur de l'étang. La cabane sera d'environ 25 m².

Superficie du secteur

≃ 0.3 ha

Emprise au sol règlementée

Emprise au sol totale des nouvelles constructions et installations limitée à 30 m²

Secteur inscrit au sein des zones humides du SAGE Nappe de Beauce

LES STECAL DEMANDES

Synthèse générale

STECAL	Lieu-dit	Sup. STECAL	Emprise constructions existantes	Objet du STECAL	Emprise des nouvelles constructions autorisées
At	La Folie	11.6 ha	2 340 m²	Accueil touristique + salle de réception + tiny house	2 000 m²
Na	La Toisière	11.4 ha	627 m²	Extension de Rendez-vous en Terres Animales	1 000 m²
Nt1	La Cernière-Ouest	5.3 ha	0 m²	Implantation de tiny house au bord de l'étang	1 000 m²
Nt2	La Sauvageonne	0.9 ha	250 m²	Implantation de mobile home / cabane en bois au sol	300 m²
Nt3	La Sauvageonne	0.3 ha	18 m²	Construction d'une cabane au bord de l'étang	30 m²
				Superficie totale autorisée dans les STECAL	**4 330 m²**

Les superficies constructibles dans les STECAL sont **particulièrement importantes**

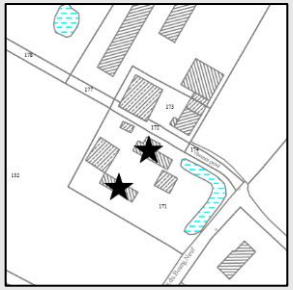
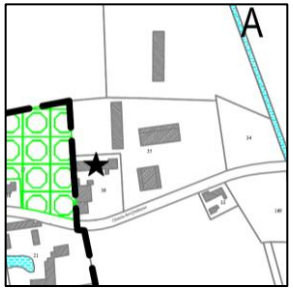
→ **Risque d'opposition de la CDPENAF** compte tenu de la multiplication des projets touristiques

PARTIE 4

Autres outils

AUTRES OUTILS DU PLU

Les changements de destination

Zonage	Photo aérienne	Lieu-dit	Destination	Justification
		« Le bourg »	Habitat	2 bâtiments concernés : - L'un pour le maintien de l'habitation après la cession de l'exploitation (départ à la retraite) - L'autre pour la création d'un gîte
		« Les Queilleries »	Habitat	Pour le maintien de l'habitation après la cession de l'exploitation (départ à la retraite)
		« La Sauvageonne »	Habitat + Activité	3 bâtiments concernés : - Aménagement d'une cabane de pêcheur en un logement pour un projet touristique - Aménagement d'un hangar pour hébergement de groupe (15 pers.) - Aménagement écurie en salle de réception

AUTRES OUTILS DU PLU

Les changements de destination

Zonage	Photo aérienne	Lieu-dit	Destination	Justification
		« La Folie »	Habitat + Activité	6 bâtiments concernés

Hangars agricoles : plusieurs usages envisagés (loges animaux, stockage, salle polyvalente, bureaux, …)

Bâtiment de la ferme : création d'hébergements touristiques (8 à 10)

Dépendance : aménagement d'espaces communs pour les hébergements touristiques

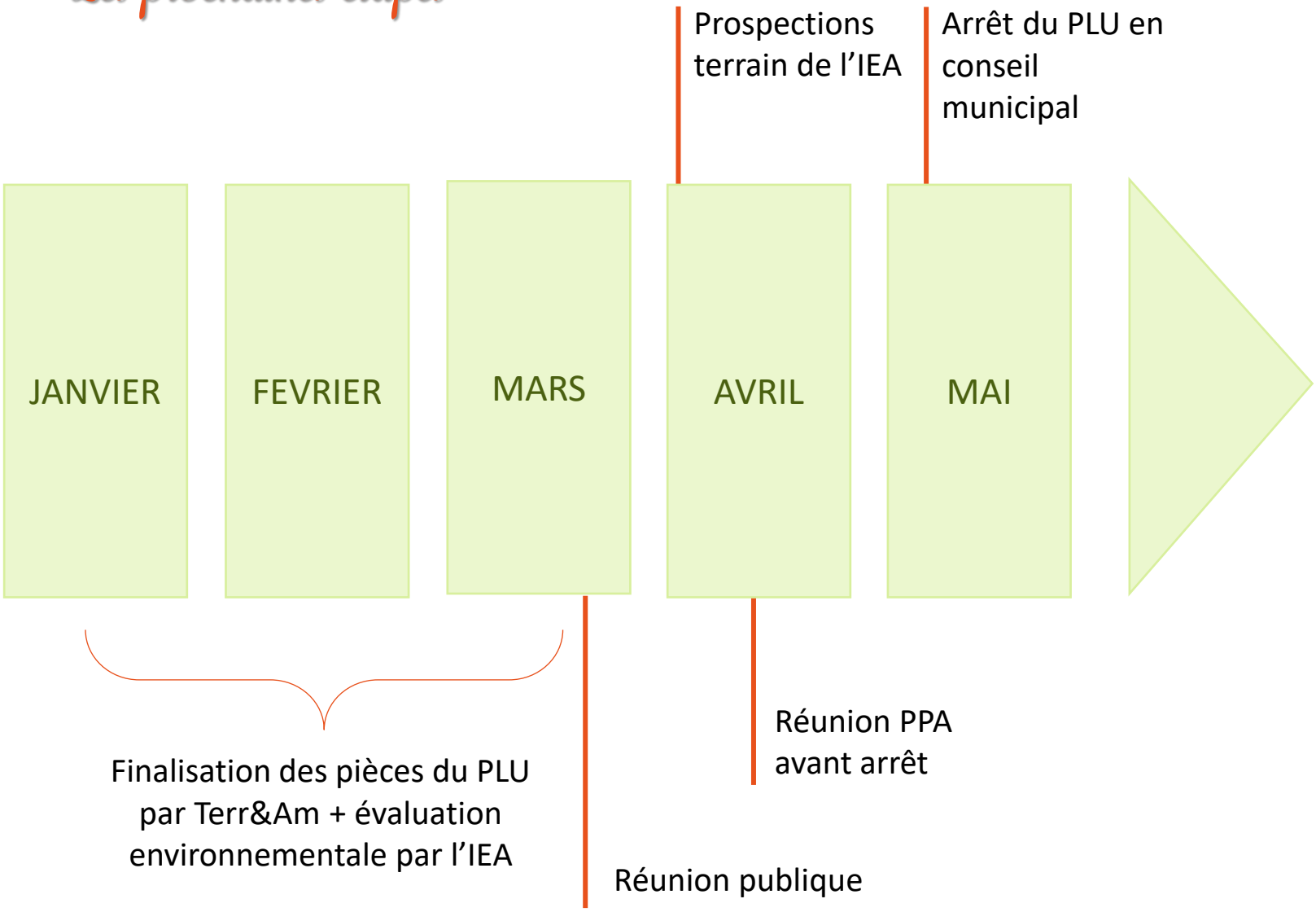
Grange : salle polyvalente

PARTIE 5

Suite de la procédure

SUITE DE LA PROCEDURE

Les prochaines étapes



Merci !

Siège social
1, rue Niepce
45700 VILLEMANDEUR
06 84 75 32 00 – 02 38 89 87 79
montargis@terr-am.fr

25, rue des Arches
41000 BLOIS
02 54 56 81 05
blois@terr-am.fr

3t all. des platanes
89000 PERRIGNY
03 86 51 18 47
auxerre@terr-am.fr

27, rue des Hauteurs du Loing
CS 40174 – 77797 NEMOURS cedex
01 64 28 02 63
nemours@terr-am.fr