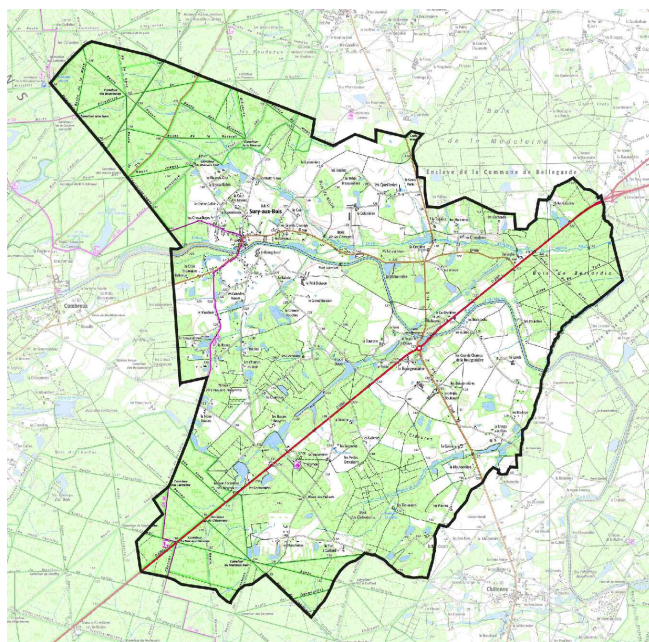




COMMUNE DE SURY-AUX-BOIS (45)

Plan Local d'Urbanisme



ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION SECTORIELLES

Objet	Arrêté le 13 juin 2025 par le conseil municipal
Approuvé le	
Révisé le	
Modifié le	
Mis à jour le	

INTRODUCTION.....	4
Cadre réglementaire	5
Une pièce opposable aux demandes d'urbanisme.....	6
OAP SECTORIELLE N°1	
Echéancier prévisionnel de réalisation des projets touristiques.....	7
Contexte	8
Localisation	8
Contexte.....	9
Objectifs	9
Orientations d'aménagement	10
Echéancier applicable	10
OAP SECTORIELLE N°2	
La Toisième	11
Contexte	12
Localisation	12
Contexte.....	12
Objectifs	14
Orientations d'aménagement	15
Programmation urbaine	15
Desserte et déplacements.....	15
Traitement des espaces végétalisés.....	15
Desserte en réseaux et gestion des eaux pluviales	16
Schéma d'aménagement	17
OAP SECTORIELLE N°3	
La Folie	18
Contexte	19
Localisation	19
Contexte.....	19
Objectifs	21
Orientations d'aménagement	22
Programmation urbaine	22
Desserte et déplacements.....	22
Traitement des espaces végétalisés.....	22
Desserte en réseaux et gestion des eaux pluviales	23
Schéma d'aménagement	24

OAP SECTORIELLE N°4

La Cernière Ouest25

Contexte	26
Localisation	26
Contexte.....	26
Objectifs	28
Orientations d'aménagement	29
Programmation urbaine	29
Desserte et déplacements	29
Traitement des espaces végétalisés.....	29
Desserte en réseaux et gestion des eaux pluviales	30
Schéma d'aménagement	31

OAP SECTORIELLE N°5

Les Germaines32

Contexte	33
Localisation	33
Contexte.....	33
Objectifs	35
Orientations d'aménagement	36
Programmation urbaine	36
Desserte et déplacements	36
Traitement des espaces végétalisés.....	36
Desserte en réseaux et gestion des eaux pluviales	36
Schéma d'aménagement	37

INTRODUCTION

CADRE REGLEMENTAIRE

Créées par la Loi portant Engagement National pour l'Environnement de 2010 (dite loi ELAN) et ayant vu leur rôle renforcé dans le cadre de la Loi Climat et Résilience de 2021, les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sont des pièces opposables du PLU, c'est-à-dire que les autorisations d'occupation du sol et les opérations d'aménagement doivent leur être compatibles.

Elles peuvent donc permettre d'établir des prescriptions permettant la protection du patrimoine, de la trame verte et bleue, les actions encourageant sa restauration, etc.

Les OAP constituent l'une des pièces obligatoires du PLU, comme mentionné à l'article L.151-2 du Code de l'Urbanisme. Par ailleurs, les articles L.151-6 et L.151-7 de ce même Code précisent les objectifs et fins poursuivis au sein des OAP :

Les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports, les déplacements et, en zone de montagne, sur les unités touristiques nouvelles. [...]
- Article L.151-6 du Code de l'Urbanisme

Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :

- 1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain, favoriser la densification et assurer le développement de la commune ;*
 - 2° Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;*
 - 4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, renaturer, restructurer ou aménager ;*
 - 5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;*
 - 6° Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L. 151-35 et L. 151-36 ;*
 - 7° Définir les actions et opérations nécessaires pour protéger les franges urbaines et rurales. Elles peuvent définir les conditions dans lesquelles les projets de construction et d'aménagement situés en limite d'un espace agricole intègrent un espace de transition végétalisé non artificialisé entre les espaces agricoles et les espaces urbanisés, ainsi que la localisation préférentielle de cet espace de transition ; [...]* – Article L.151-7 du Code de l'Urbanisme
-

En conséquence, toutes les opérations de constructions ou d'aménagements qui interviendront ultérieurement à l'approbation du PLU, devront être compatibles avec les présentes OAP.

UNE PIECE OPPOSABLE AUX DEMANDES D'URBANISME

Tout projet d'urbanisme, de travaux, de construction ou d'aménagement doit tenir compte des orientations dans un rapport de compatibilité. Une opération est compatible avec l'OAP dès lors qu'elle ne va pas à l'encontre de ses principes ou orientations fondamentales. C'est « l'esprit » de l'orientation d'aménagement qui doit être respecté.

Cette compatibilité s'apprécie à l'occasion de l'instruction des demandes d'autorisation d'urbanisme. Elle doit donc s'établir non pas dans une démarche « normative » mais dans une interprétation souple, et avec intelligence.

OAP SECTORIELLE N°1

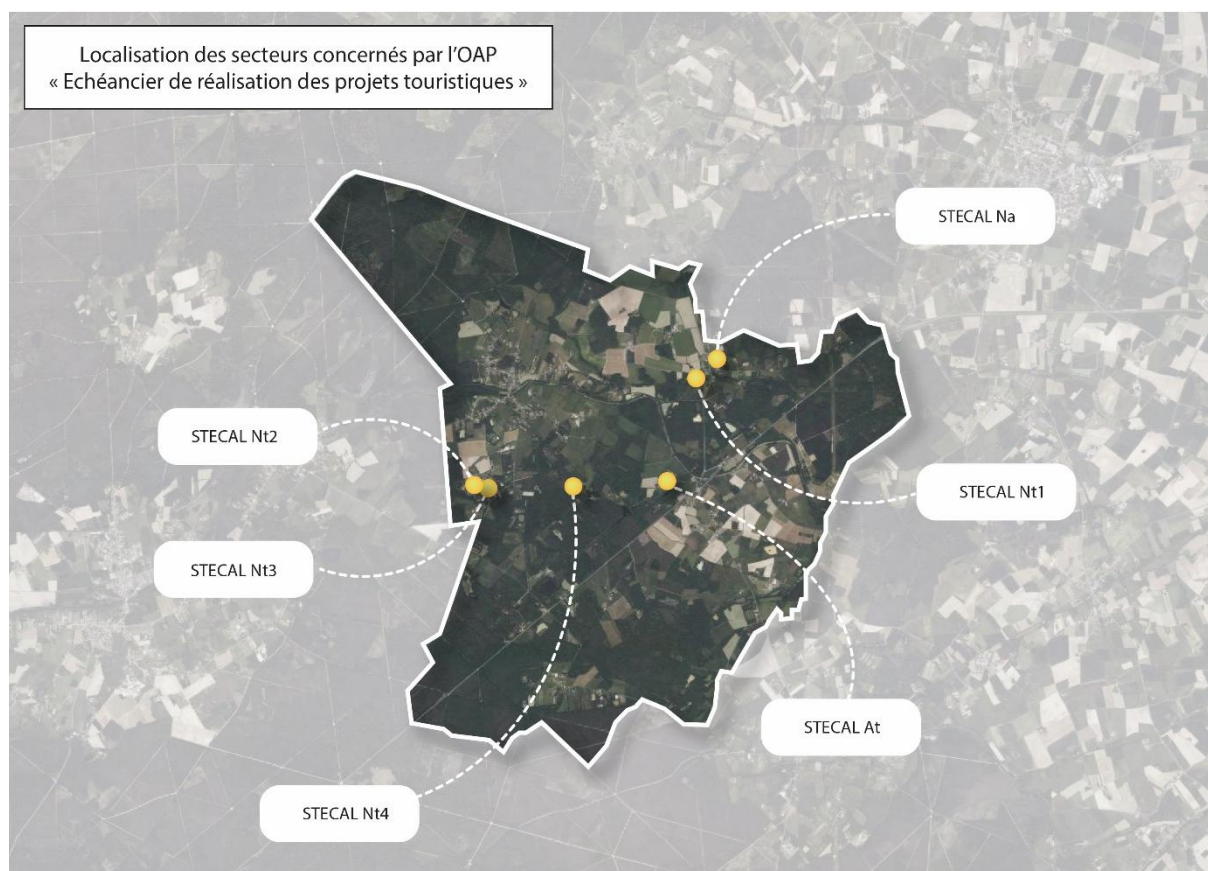
Echéancier prévisionnel de réalisation des projets touristiques

CONTEXTE

Localisation

L'OAP relative à l'échéancier prévisionnel de réalisation des projets touristiques s'applique aux sous-secteurs du territoire pouvant accueillir des constructions et installations répondant à la sous-destination « hébergements touristiques ». Plus précisément, il s'agit des Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limité (STECAL) listés dans le tableau suivant :

STECAL	Objet du STECAL
STECAL Na – La Toisième	Développement touristique et de l'activité « Rendez-vous en Terres Animales »
STECAL Nt1 – La Cernière Ouest	Développement touristique
STECAL Nt2 – La Sauvageonne	Développement touristique
STECAL Nt3 – La Sauvageonne	Développement touristique
STECAL Nt4 – Les Germain	Développement touristique
STECAL At – La Folie	Développement touristique



Contexte

La commune de Sury-aux-Bois ne souhaite pas que l'ensemble des projets d'hébergements touristiques en cours de développement sur le territoire soient tous réalisés de façon concomitante.

Il s'agit plutôt de définir un cadencement pour la réalisation de ces différents projets, afin que chacun puisse d'une part trouver son public, et d'autre part s'assurer de leur viabilité.

Par la mise en place d'un échéancier prévisionnel, la commune de Sury-aux-Bois espère :

1. Que les différents projets qui seront réalisés seront viables et ne mèneront pas, *in fine*, à des espaces aménagés vacants ;
2. Que la consommation foncière des espaces agricoles, naturels et forestiers engagés pour la réalisation de ces projets soit étalée dans le temps.

Objectifs

La mise en place de cette OAP sur les STECAL œuvrant pour le développement touristique sur la commune de Sury-aux-Bois vise à garantir une bonne intégration des structures touristiques sur le territoire, mais également à prévoir un échéancier de réalisation des hébergements touristiques.

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT

Echéancier applicable

L'échéancier proposé pour la réalisation des projets d'hébergements touristiques sur la commune de Sury-aux-Bois a été déterminé selon trois temporalités différentes, sur l'échéance du PLU (à horizon 2032). Les temporalités sont à appliquer **à partir de la date d'approbation de la révision du PLU** :

Court terme	0 à 2 ans
Moyen terme	2 à 6 ans
Long terme	6 à 8 ans

L'échéancier suivant s'applique pour les secteurs concernés :

	Nombre de nouveaux hébergements envisagés	Echéance
STECAL Na	20	Court terme
STECAL Nt1	10	Court terme
STECAL Nt2	3	Moyen terme
STECAL Nt3	1	Court terme
STECAL Nt4	14	Court terme
STECAL At	19	Long terme
TOTAL	67	-

Comme stipulé par le Code de l'Urbanisme, cet échéancier est « prévisionnel ». Autrement dit, il est fixé au regard de la situation et du contexte au moment de la révision du PLU de Sury-aux-Bois, pour anticiper une situation à venir.

La réalisation des projets d'hébergements touristiques dépend, dans le cas présent, d'initiatives privées.

OAP SECTORIELLE N°2

La Toisième

CONTEXTE

Localisation

La présente OAP sectorielle n°2 « La Toisième » concerne le lieu-dit du même nom, situé au Nord du territoire communal de Sury-aux-Bois. Plus précisément, le site se trouve le long de la RD 114 (Route de Nibelle), qui assure notamment la liaison entre Sury-aux-Bois et la commune voisine de Châtenoy. Le site longe également la limite communale avec Bellegarde.

Superficie : 6.6 ha



Contexte

Le site dit de « La Toisième » accueille depuis une dizaine d'années l'activité « Rendez-vous en terres animales ». Lieu hybride, Rendez-vous en terres animales est spécialisé avant tout dans l'accueil d'animaux non domestiques en lien avec l'univers cinématographique. En parallèle, des hébergements touristiques de type « lodges » sont proposés sur le site, afin de s'immerger dans l'univers qui est proposé.

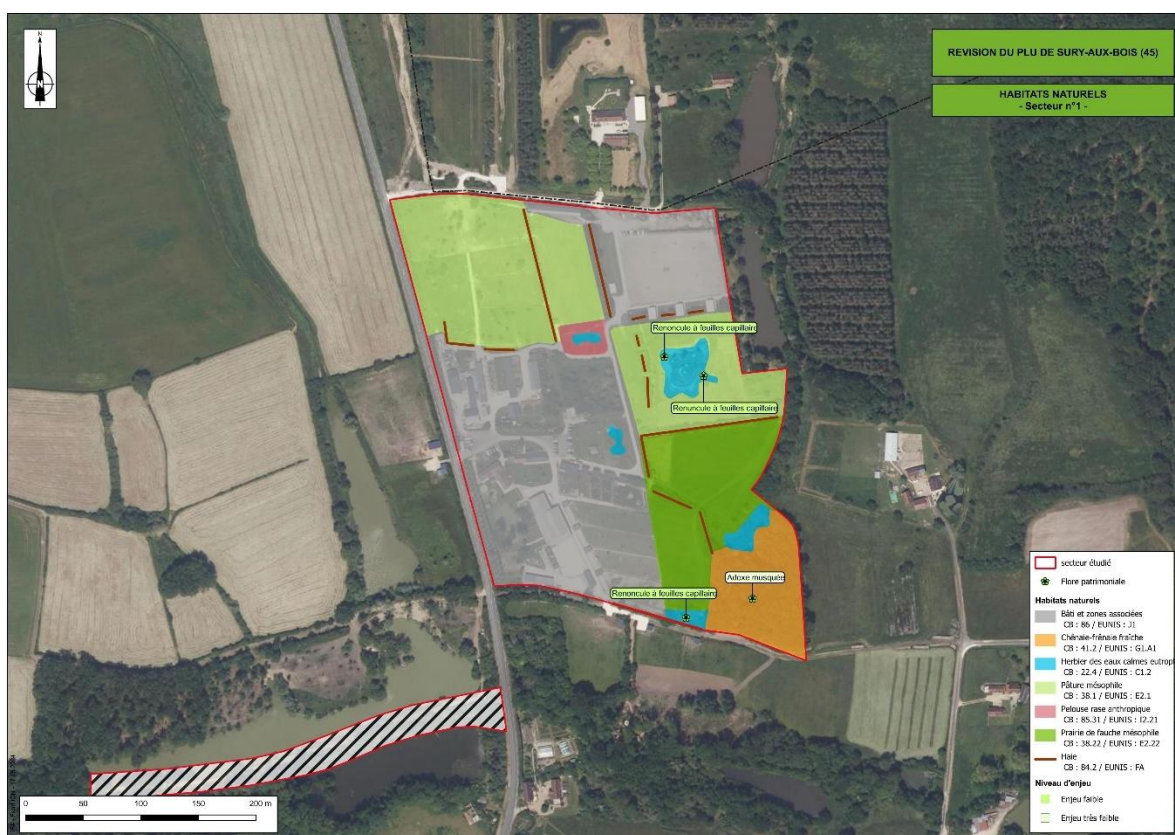
Du point de vue environnemental, la gestion du site par Rendez-vous en terres animales a permis le développement d'habitats communautaires, la restauration des réseaux de mares et une meilleure gestion des haies.

Dans le cadre de la révision du PLU, le développement du site et de l'activité de Rendez-vous en terres animales, sur le site de La Toisième, a été porté à la connaissance de la commune.

Plus précisément, il est envisagé le développement de l'offre d'hébergements touristiques proposée sur le site.

A la suite de prospections environnementales (faune, flore, zone humide)¹, des enjeux spécifiques ont été identifiés, en particulier :

- L'identification d'un habitat d'intérêt communautaire Natura 2000, à savoir des herbiers des eaux calmes eutrophes à mésotrophes. Le secteur d'étude se trouve d'ailleurs entre deux sites Natura 2000 (Forêt d'Orléans, et Forêt d'Orléans et périphéries) et sur un corridor diffus des milieux prairiaux du SRCE. A noter que cet habitat est caractéristique du site Natura 2000 « Forêt d'Orléans et périphéries ». La présence d'un réseau de mares fonctionnel, avec des espèces aquatiques assez variées sur l'aire d'étude, conduit à la désignation d'un état de conservation jugé modéré ;
- L'identification de zones humides, repérées après analyse des sols, qui représentent environ 4.9 ha sur le site ;
- Un fort risque de retrait et gonflement des argiles et une possibilité d'inondation par remontée de nappes.



¹ Prospections réalisées au printemps 2024 - pour plus d'informations, se reporter à l'évaluation environnementale de la procédure.



Objectifs

L'existence des enjeux environnementaux précédemment cités ne peut être niée dans le cadre du projet de développement du site de La Toisième. En conséquence, la présente OAP doit permettre de corréler ces différents enjeux, en encadrant les perspectives de développement des hébergements touristiques sur des espaces précis du secteur, afin de limiter l'impact sur les milieux environnementaux d'intérêt.

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT

Programmation urbaine

Le site de la Toisième est destiné à l'accueil de constructions et installations à dominante économique, à la fois des bureaux, mais aussi des hébergements touristiques. Ces constructions doivent être en capacité d'accueillir du public.

Dans le cadre du développement des hébergements touristiques, la création d'environ une vingtaine d'habitations légères de loisirs² sera permise sur le site.

L'ensemble de ces constructions se fera dans le respect des emprises au sol fixées dans le règlement écrit.

Desserte et déplacements

L'accès au site de La Toisième sera double :

- Accès technique et réservé au personnel depuis la RD 114 ;
- Accès dédié aux visiteurs à partir du chemin qui marque la limite Nord du site.

Les espaces de circulation internes devront être traités avec des matériaux perméables, sauf contraintes techniques et/ou sécuritaires avérées.

Le stationnement nécessaire au fonctionnement du site devra être effectué au sein du périmètre. Le secteur devra prévoir un stationnement suffisant et proportionnel aux besoins des constructions pour l'accueil des visiteurs.

Traitement des espaces végétalisés

Sur le site, au regard des enjeux naturels et de biodiversité, devront être préservés :

- Les arbres de hautes tiges ;
- Les zones humides repérées graphiquement ;
- Les espaces accueillant des habitats caractéristiques des sites Natura 2000.

Une frange végétale dense devra être maintenue le long de la RD 114 afin de masquer le site depuis la voie publique, ainsi que les haies déjà présentes à l'intérieur du site. Il en est de même pour le boisement présent dans le quart Sud-Est du secteur.

L'aménagement d'espaces végétalisés devra recourir à l'utilisation d'essences végétales locales et diversifiées.

Les mares existantes doivent être préservées.

Dans la mesure du possible, les hébergements touristiques devront être développés en dehors des périmètres de zones humides identifiés. Dans le cas contraire, les conditions suivantes devront être respectées :

- Les hébergements seront sur pilotis avec une faible emprise des fondations pour réduire l'impact sur les zones humides ;

² Par définition, au titre du R.111-37 du Code de l'Urbanisme, « sont regardées comme des habitations légères de loisirs les constructions démontables ou transportables, destinées à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisirs ».

- Une séquence « Eviter – Réduire – Compenser » devra être mise en œuvre dans le cadre du projet.

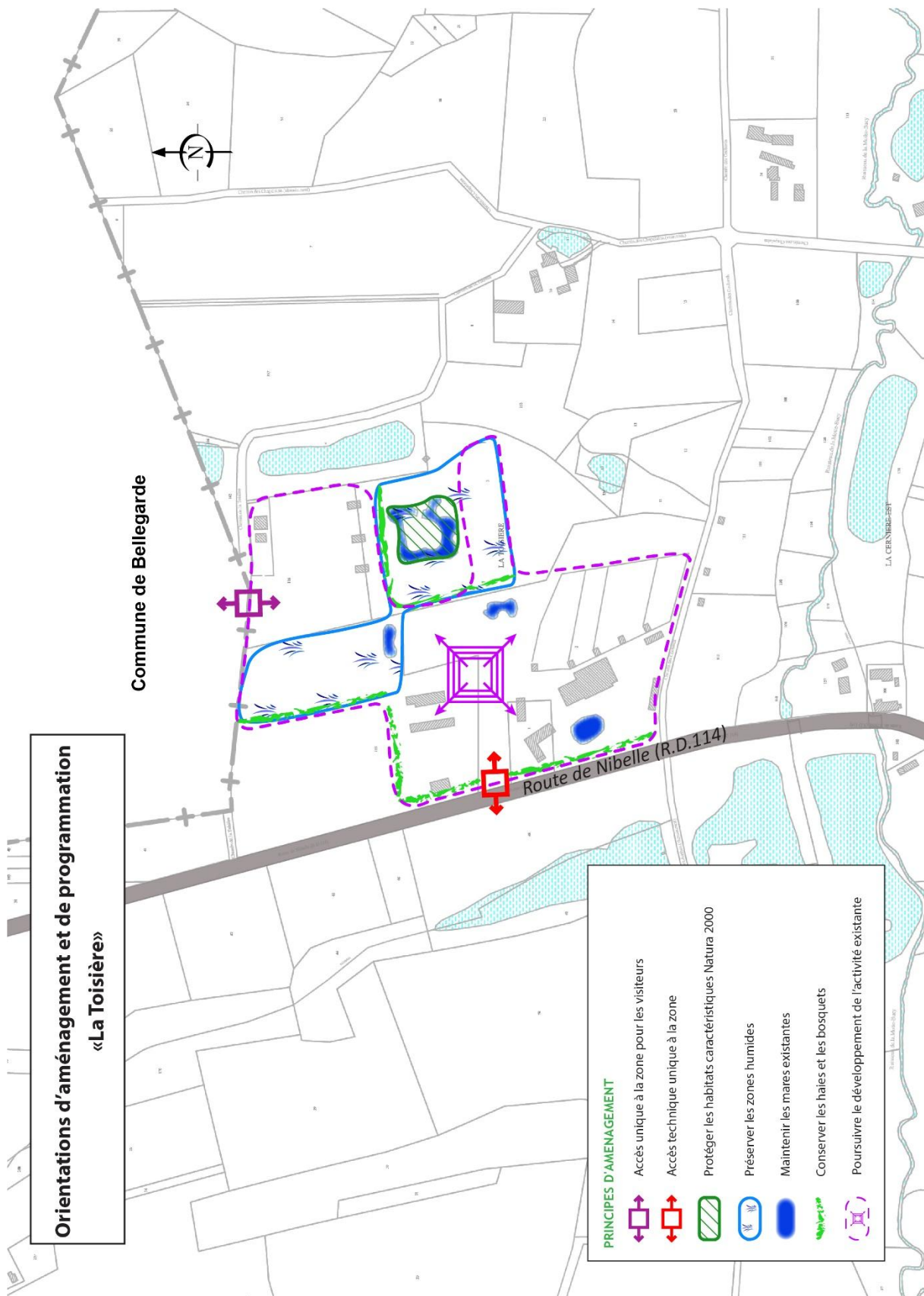
Desserte en réseaux et gestion des eaux pluviales

Le secteur n'étant pas desservi par le réseau de collecte des eaux usées, un dispositif de traitement autonome devra être installé, conforme aux normes en vigueur.

Au regard de la proximité des hébergements touristiques par rapport à la zone humide identifiée, les installations de traitement des eaux usées devront pouvoir garantir le respect de la fonctionnalité de celle-ci.

L'aménagement de la zone devra permettre la conservation du bon écoulement des eaux pluviales. L'infiltration des eaux pluviales devra être effectuée sur l'emprise du projet.

SCHEMA D'AMENAGEMENT



OAP SECTORIELLE N°3

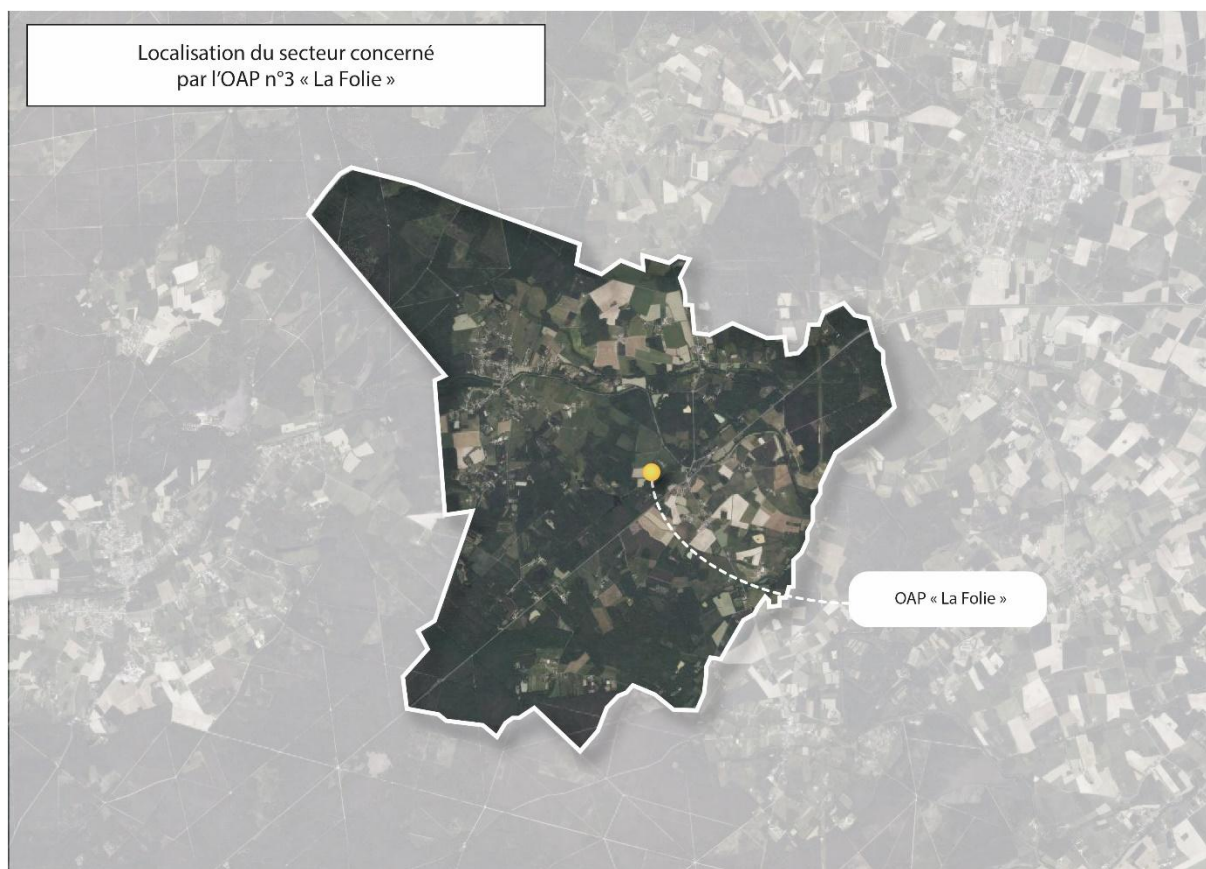
La Folie

CONTEXTE

Localisation

La présente OAP sectorielle n°3 « La Folie » concerne le site localisé à proximité du rond-point du Pont des Besniers, le long de la RD 2060 (axe Montargis-Orléans). Le secteur se trouve en recul de cet axe routier majeur et stratégique pour la commune, avec la présence d'une frange naturelle en rive du cours d'eau « la Rabionne ». Le site est accessible depuis le Chemin de la Bourrierie qui rejoint au Nord-Est le Canal d'Orléans.

Superficie : 6.3 ha



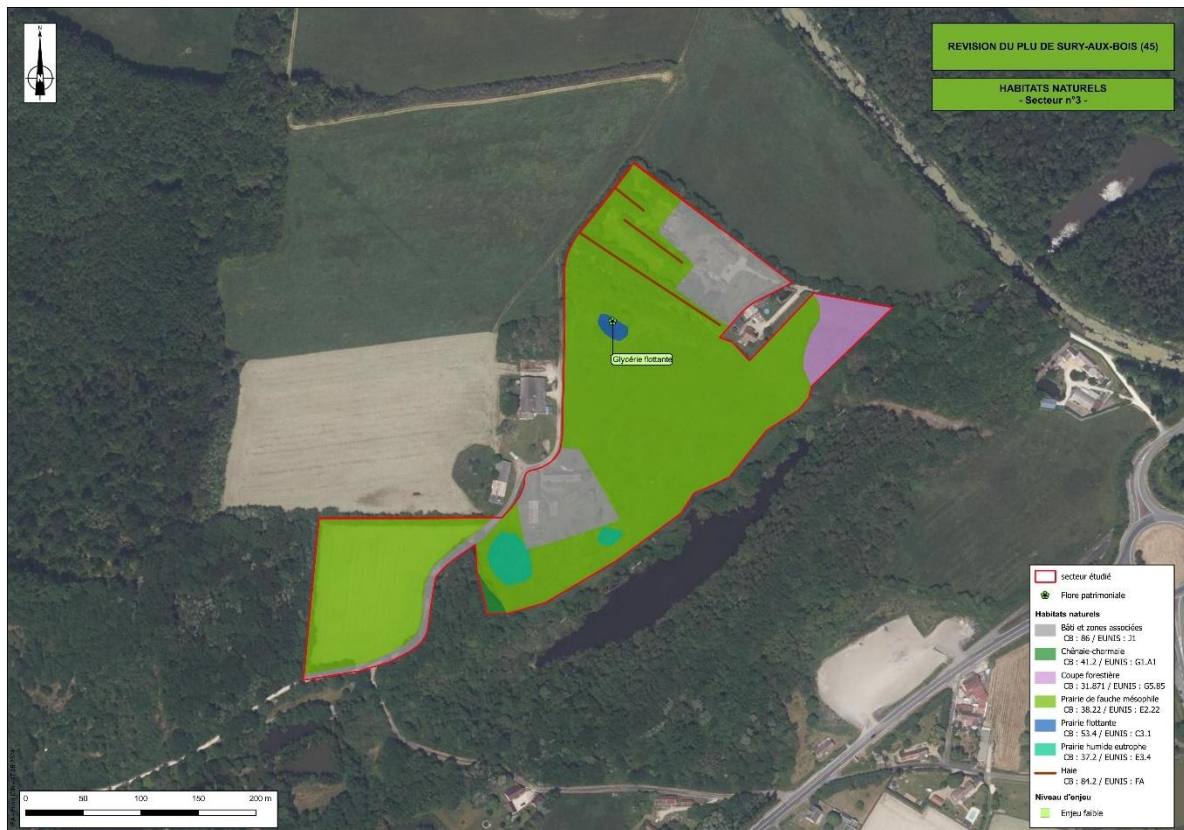
Contexte

Le site de La Folie est constitué d'une ancienne ferme, qui n'est plus aujourd'hui en activité. Un gîte est également présent au Nord du secteur. Il est ainsi souhaité poursuivre le développement de l'offre d'hébergements touristiques sur ce secteur, en profitant du cadre naturel agréable qui est proposé, à proximité avec le Canal d'Orléans.

A la suite de prospections environnementales (faune, flore, zone humide)³, des enjeux spécifiques ont été identifiés, en particulier :

³ Prospections réalisées au printemps 2024 - pour plus d'informations, se reporter à l'évaluation environnementale de la procédure.

- Le repérage de zones humides (critères sol et végétation) au Nord et au Sud du secteur ;
- La présence d'une plante (Glycérie flottante) relativement rare en région, implantée sur l'une des mares du secteur ;
- L'existence d'une prairie de fauche mésophile en bon état, qui s'inscrit sur une continuité diffuse de prairies figurant dans le SRCE ;
- Des enjeux liés à la présence d'avifaune (en particulier : Chardonneret élégant, Serin cini et Verdier d'Europe) ;
- Un fort risque de retrait et gonflement des argiles et une possibilité d'inondation par remontée de nappes.





Objectifs

L'existence des enjeux environnementaux précédemment cités ne peut être niée dans le cadre du projet de développement du site de La Folie. En conséquence, la présente OAP doit permettre de corréler ces différents enjeux, en encadrant les perspectives de développement des hébergements touristiques sur des espaces précis du secteur, afin de limiter l'impact sur les milieux environnementaux d'intérêt.

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT

Programmation urbaine

Le site de La Folie est destiné à l'accueil de constructions et installations pour la création d'hébergements touristiques.

Dans le cadre du développement des hébergements touristiques, la création de moins d'une vingtaine d'habitations légères de loisirs⁴ sera permise sur le site, dans le respect des emprises au sol fixées dans le règlement écrit.

La reprise et la mobilisation des constructions existantes sur le site sera encouragée pour l'aménagement d'hébergements touristiques et de salles de réception.

Desserte et déplacements

L'accès au site sera permis uniquement depuis le Chemin de la Bourrierie.

Le stationnement nécessaire au fonctionnement du site devra être effectué au sein du périmètre prévu à cet effet, au Sud-Ouest du secteur. Un nombre de places suffisant et proportionnel aux besoins des constructions pour l'accueil des visiteurs devra être prévu.

Les espaces de circulation internes et les espaces de stationnement devront être réalisés avec des matériaux perméables, sauf contraintes techniques et/ou sécuritaires avérées.

Traitement des espaces végétalisés

Les lisières végétales existantes devront être maintenues afin de masquer les futurs constructions et aménagements qui seront réalisés, mais également de faciliter leur intégration dans l'environnement et le paysage. Cela concerne en particulier les extrémités du secteur :

- Au Sud, sur le pourtour de l'espace de stationnement ;
- Au Nord, en parallèle du Canal d'Orléans

Sur le site, au regard des enjeux naturels et de biodiversité, devront être préservés :

- Les arbres de hautes tiges ;
- La prairie flottante qui comporte la Glycérie flottante en lisière du secteur d'OAP
- Les zones humides repérées graphiquement.

L'aménagement d'espaces végétalisés devra recourir à l'utilisation d'essences végétales locales et diversifiées.

Un retrait d'une dizaine de mètres environ devra être respecté par rapport aux berges de la Rabionne.

Dans la mesure du possible, les hébergements touristiques devront être développés en dehors des périmètres de zones humides identifiés. Dans le cas contraire, les conditions suivantes devront être respectées :

- Les hébergements seront sur pilotis avec une faible emprise des fondations pour réduire l'impact sur les zones humides ;

⁴ Par définition, au titre du R.111-37 du Code de l'Urbanisme, « sont regardées comme des habitations légères de loisirs les constructions démontables ou transportables, destinées à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisirs ».

- Une séquence « Eviter – Réduire – Compenser » devra être mise en œuvre dans le cadre du projet.

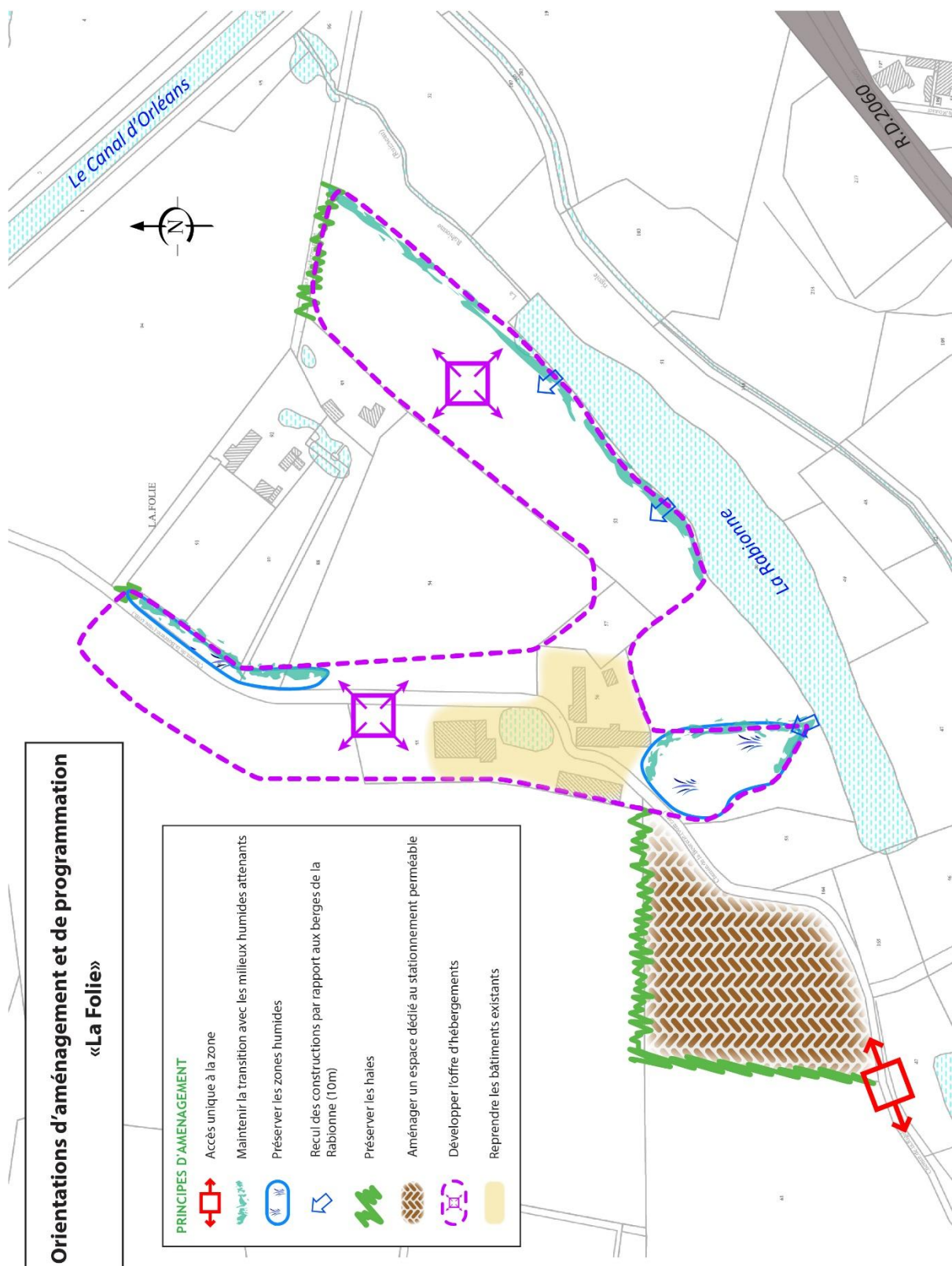
Desserte en réseaux et gestion des eaux pluviales

Le secteur n'étant pas desservi par le réseau de collecte des eaux usées, un dispositif de traitement autonome devra être installé, conforme aux normes en vigueur.

Au regard de la proximité des lodges par rapport à la zone humide identifiée, les installations de traitement des eaux usées devront pouvoir garantir le respect de la fonctionnalité de celle-ci.

L'aménagement de la zone devra permettre la conservation du bon écoulement des eaux pluviales. L'infiltration des eaux pluviales devra être effectuée sur l'emprise du projet.

SCHEMA D'AMENAGEMENT



OAP SECTORIELLE N°4

La Cernière Ouest

CONTEXTE

Localisation

Le secteur concerné par cette OAP sectorielle n°4 se situe au lieu-dit « La Cernière Ouest », le long de la RD 114 (route de Nibelle). Ce secteur se trouve à proximité directe du site de l'OAP n°2 « La Toisième ». Ce site se caractérise par une digue séparant deux plans d'eau.

Superficie : 0.4 ha



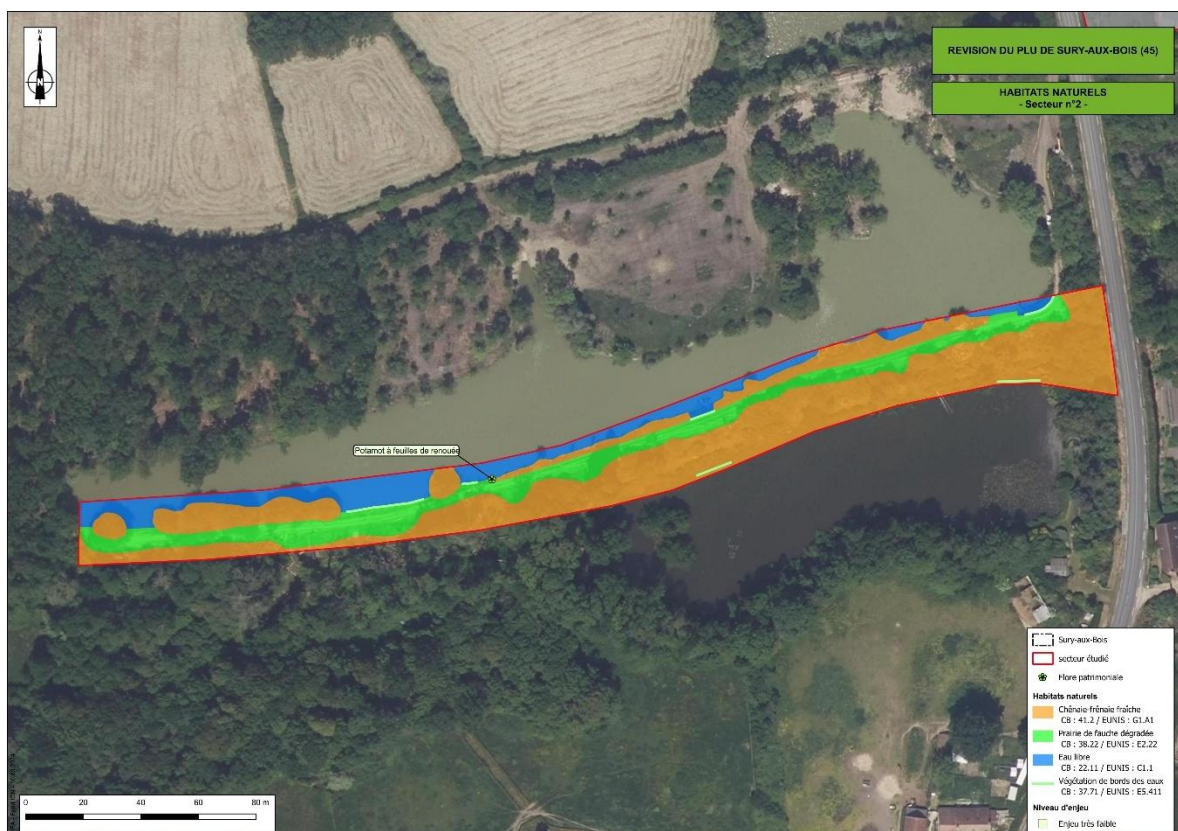
Contexte

Ce site s'ancre dans le projet de développement touristique de l'activité « Rendez-vous en terres animales » implantée sur la commune de Sury-aux-Bois. Il est en effet souhaité développer les possibilités d'animations et d'hébergements touristiques sur le territoire, en lien avec l'activité initiale de la société, à savoir l'accueil d'animaux non domestiques. Dans ce contexte, le site dit de la « Cernière Ouest » vient compléter les possibilités d'offres d'hébergements envisagés sur le secteur initial dit de « La Toisième ».

Ainsi, dans le cadre de la révision du PLU, il a été porté à la connaissance de la commune ce projet de développement de l'offre touristique.

Des prospections environnementales ont été menées sur ce secteur⁵ (faune, flore, zone humide). Les résultats de ces prospections ont mis en avant :

- La présence de quatre habitats naturels, dont l'un, à savoir une chênaie-frênaie fraîche, présente un enjeu biologie faible. La chênaie-frênaie fraîche occupe principalement les berges des plans d'eau de manière continue. Il s'agit d'un habitat d'intérêt communautaire au titre de la nomenclature Natura 2000.
- L'identification de 0.63 ha environ de zones humides, repéré par analyse conjointe de la flore et des sols, sur l'aire d'étude.



⁵ Prospections réalisées à l'été 2024 – pour plus d'informations, se reporter à l'évaluation environnementale.



Objectifs

Les enjeux environnementaux précédemment évoqués amènent la commune à encadrer le développement des hébergements touristiques sur cette zone. L'objectif est ainsi de faire coïncider à la fois le développement touristique et la préservation de l'environnement.

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT

Programmation urbaine

Le site de la Cernière-Ouest est destiné à accueillir des hébergements touristiques. La création d'une dizaine d'habitations légères de loisirs⁶ au maximum sera permise sur le site, dans le respect des emprises au sol fixées dans le règlement écrit.

L'implantation des hébergements touristiques sera permis uniquement sur la digue existante.

Desserte et déplacements

L'accès au site se fera de façon indirecte via la RD 114, et via le chemin situé au Nord du secteur.

Les espaces de circulation internes devront être traités avec des matériaux perméables, sauf contraintes techniques et/ou sécuritaires avérées.

Le stationnement nécessaire au fonctionnement du site devra être effectué au sein du périmètre. Le secteur devra prévoir un stationnement suffisant et proportionnel aux besoins des hébergements touristiques.

Traitement des espaces végétalisés

Compte tenu des enjeux environnementaux identifiés, l'aménagement du site devra assurer :

- Le maintien des zones humides identifiées lors des prospections (cf. cartographie de la partie « contexte »);
- La conservation de la chênaie-frênaie fraîche présente sur les berges des plans d'eau.

Le long de la RD 114, un écran végétal dense devra être maintenu pour masquer les hébergements depuis la voie publique.

L'aménagement d'espaces végétalisés devra recourir à l'utilisation d'essences végétales locales et diversifiées.

Les plans d'eau attenants doivent être préservés.

Dans la mesure du possible, les hébergements touristiques devront être développés en dehors des périmètres de zones humides identifiés. Dans le cas contraire, les conditions suivantes devront être respectées :

- Les hébergements seront sur pilotis avec une faible emprise des fondations pour réduire l'impact sur les zones humides ;
- Une séquence « Eviter – Réduire – Compenser » devra être mise en œuvre dans le cadre du projet.

⁶ Par définition, au titre du R.111-37 du Code de l'Urbanisme, « sont regardées comme des habitations légères de loisirs les constructions démontables ou transportables, destinées à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisirs ».

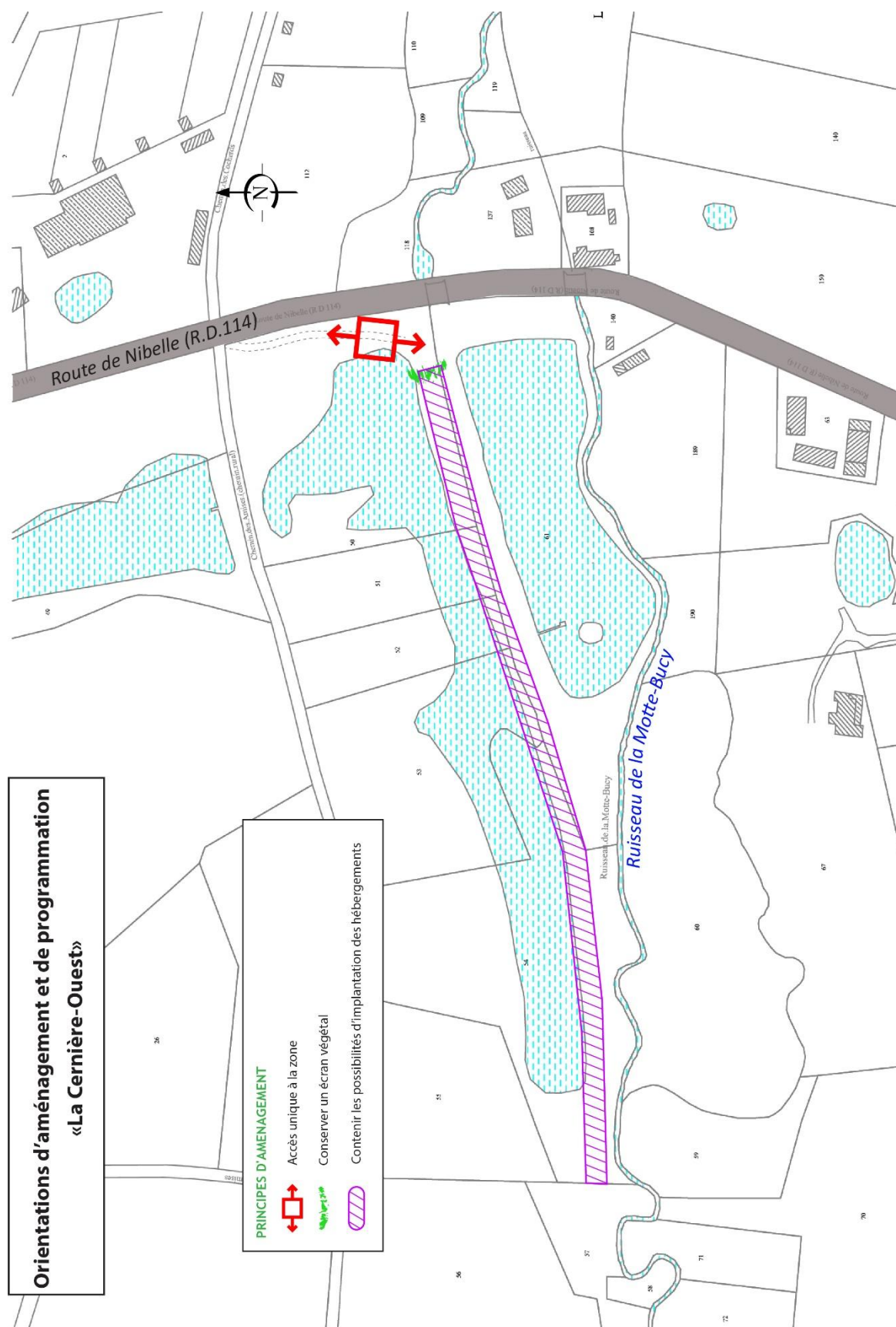
Desserte en réseaux et gestion des eaux pluviales

Le secteur n'étant pas desservi par le réseau de collecte des eaux usées, un dispositif de traitement autonome devra être installé, conforme aux normes en vigueur.

Au regard de la proximité des lodges par rapport à la zone humide identifiée, les installations de traitement des eaux usées devront pouvoir garantir le respect de la fonctionnalité de celle-ci.

L'aménagement de la zone devra permettre la conservation du bon écoulement des eaux pluviales. L'infiltration des eaux pluviales devra être effectuée sur l'emprise du projet.

SCHEMA D'AMENAGEMENT



OAP SECTORIELLE N°5

Les Germains

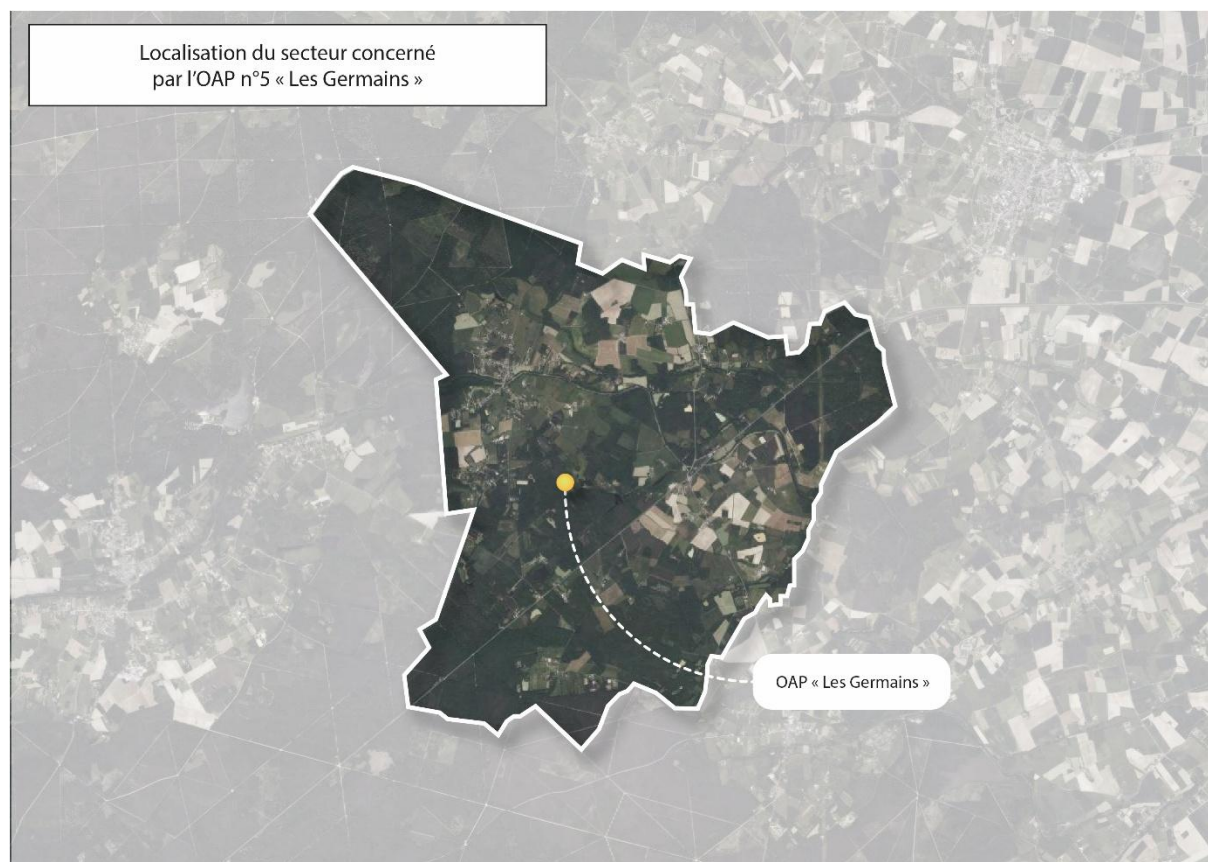
CONTEXTE

Localisation

Le secteur dit « Les Germaines » se situe au cœur de la commune de Sury-aux-Bois, au sein d'un boisement constitutif de la Forêt d'Orléans. Plus précisément, ce secteur se trouve à mi-chemin entre la RD 2060 (à l'Est) et le bourg de la commune (au Nord-Ouest).

Ce secteur se caractérise par un important couvert forestier et la présence de deux plans d'eau artificiels. Des habitations sont présentes à proximité directes du secteur.

Superficie : 1.5 ha



Contexte

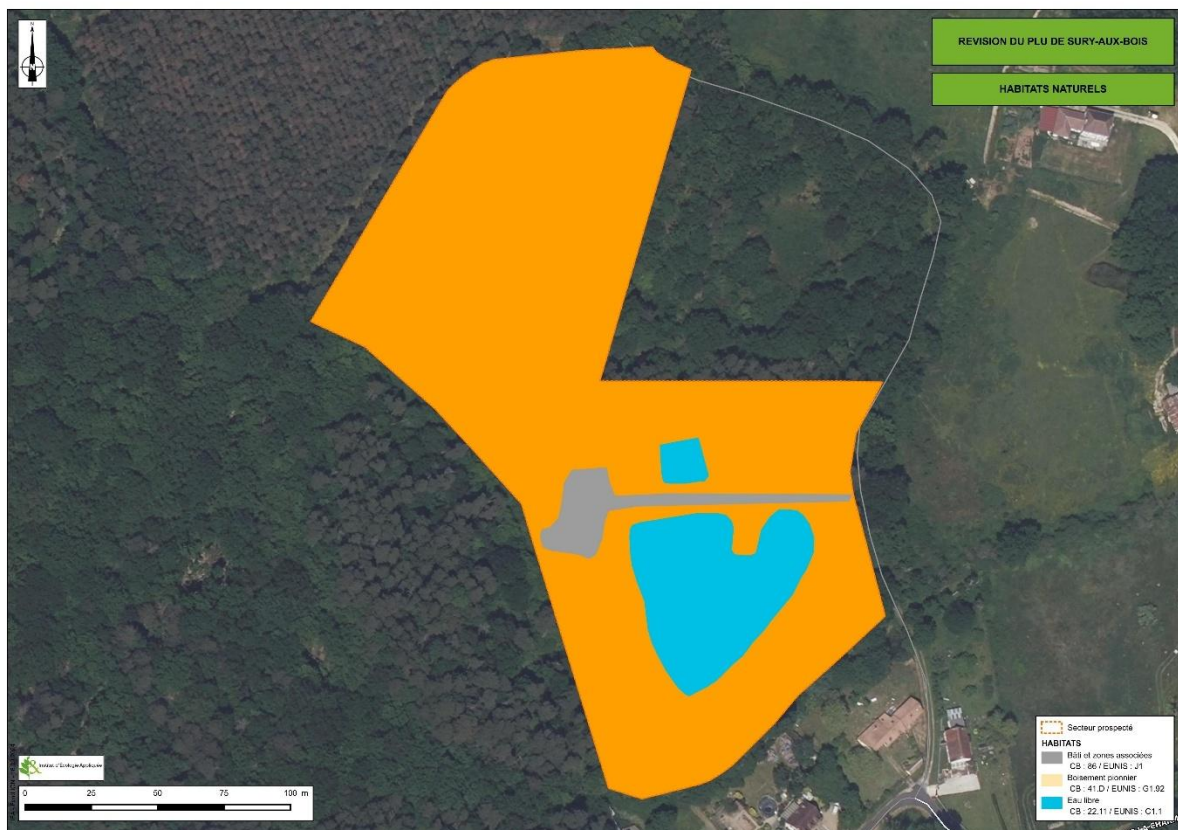
Le site dit « Les Germaines » est destiné à accueillir des hébergements touristiques insolites (tipi, dôme, wigwam, etc.) en complément du développement d'une activité de pêche à la truite sur les plans d'eau existant.

Des prospections environnementales (faune, flore, zones humides)⁷ ont été menées et des enjeux spécifiques ont été soulignés :

- Identification de trois habitats naturels, qui ne présentent aucun enjeu biologique significatif.

⁷ Prospections réalisées au cours de l'été 2024 – pour plus d'informations, se reporter à l'évaluation environnementale de la procédure.

- Présence d'une zone humide de 3 600 m² mise en exergue par des sondages pédologiques, sur les pourtours du plus petit plan d'eau.
- Insertion au sein d'un réservoir de milieux boisés identifiés par le SCoT.



Objectifs

La commune de Sury-aux-Bois a souhaité mettre en œuvre des OAP sur le présent secteur afin de faire coïncider le développement de l'offre touristique et de loisirs, ainsi que la préservation des enjeux environnementaux.

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT

Programmation urbaine

Le site dit « Les Germaines » doit permettre l'implantation d'habitations légères de loisirs⁸, de type logements insolites.

Moins d'une quinzaine hébergements insolites sera permise sur ce secteur, dans le respect des emprises au sol fixées dans le règlement écrit.

Des constructions annexes, en lien avec les hébergements touristiques, seront autorisées : salle de réception, sanitaires et sauna.

Desserte et déplacements

L'accès au secteur s'effectuera uniquement via le Chemin des Petits Germaines.

Le stationnement nécessaire au fonctionnement du site devra être effectué au sein du périmètre prévu à cet effet. Un nombre de places suffisant et proportionnel aux besoins des hébergements devra être prévu.

Les espaces de circulation internes et les espaces de stationnement devront être réalisés avec des matériaux perméables, sauf contraintes techniques et/ou sécuritaires avérées.

Traitement des espaces végétalisés

Les espaces boisés qui occupent une large partie du secteur devront être maintenus en majorité.

Une attention particulière sera portée au pourtour du secteur, par la conservation des lisières boisées pour assurer une transition vers les espaces naturels et forestiers attenants.

Au regard des enjeux de biodiversité identifiés, l'aménagement de la zone devra préserver la zone humide identifiée lors des prospections (cf. cartographie de la partie « contexte »).

Les mares et plans existants à la date d'approbation de la révision du PLU devront être maintenus ; aucun nouveau plan ne devra être créé.

Desserte en réseaux et gestion des eaux pluviales

Le secteur n'étant pas desservi par le réseau de collecte des eaux usées, un dispositif de traitement autonome devra être installé, conforme aux normes en vigueur.

Au regard de la proximité des lodges par rapport à la zone humide identifiée, les installations de traitement des eaux usées devront pouvoir garantir le respect de la fonctionnalité de celle-ci.

L'aménagement de la zone devra permettre la conservation du bon écoulement des eaux pluviales. L'infiltration des eaux pluviales devra être effectuée sur l'emprise du projet.

⁸ Par définition, au titre du R.111-37 du Code de l'Urbanisme, « sont regardées comme des habitations légères de loisirs les constructions démontables ou transportables, destinées à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisirs ».

SCHEMA D'AMENAGEMENT

