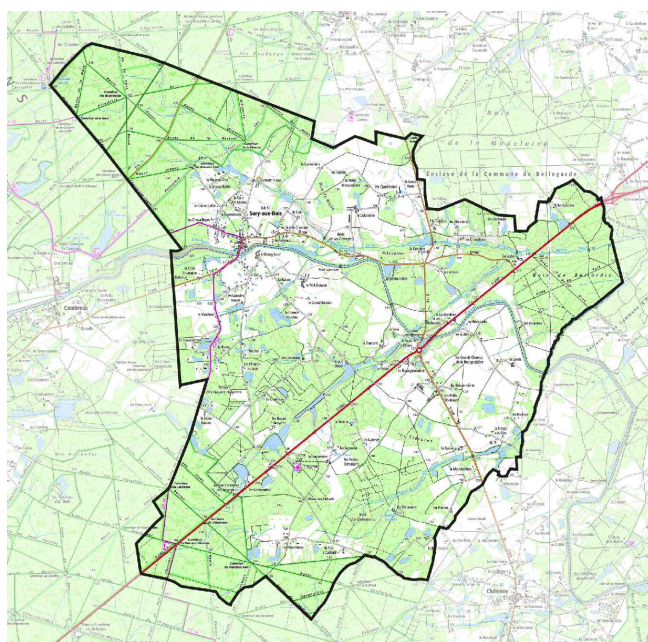


COMMUNE DE SURY-AUX-BOIS (45)

Plan Local d'Urbanisme



ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION SECTORIELLES

Objet	Date	Août 2024
Approuvé le		
Révisé le		
Modifié le		
Mis à jour le		

**DOCUMENT
DE TRAVAIL**

INTRODUCTION.....	3
Cadre réglementaire	4
Une pièce opposable aux demandes d’urbanisme	5
OAP SECTORIELLE N°1	
Echéancier prévisionnel de réalisation des projets touristiques.....	6
Contexte	7
Localisation	7
Contexte.....	8
Objectifs	8
Orientations d’aménagement	9
Echéancier applicable	9
OAP SECTORIELLE N°2	
La Toisième	10
Contexte	11
Localisation	11
Contexte.....	11
Objectifs	13
Orientations d’aménagement	14
Programmation urbaine	14
Desserte et déplacements	14
Traitement des espaces végétalisés.....	14
Desserte en réseaux et gestion des eaux pluviales	14
Schéma d’aménagement	16
OAP SECTORIELLE N°3	
La Folie	17
Contexte	18
Localisation	18
Contexte.....	18
Objectifs	20
Orientations d’aménagement	21
Programmation urbaine	21
Desserte et déplacements	21
Traitement des espaces végétalisés.....	21
Desserte en réseaux et gestion des eaux pluviales	21
Schéma d’aménagement	23

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

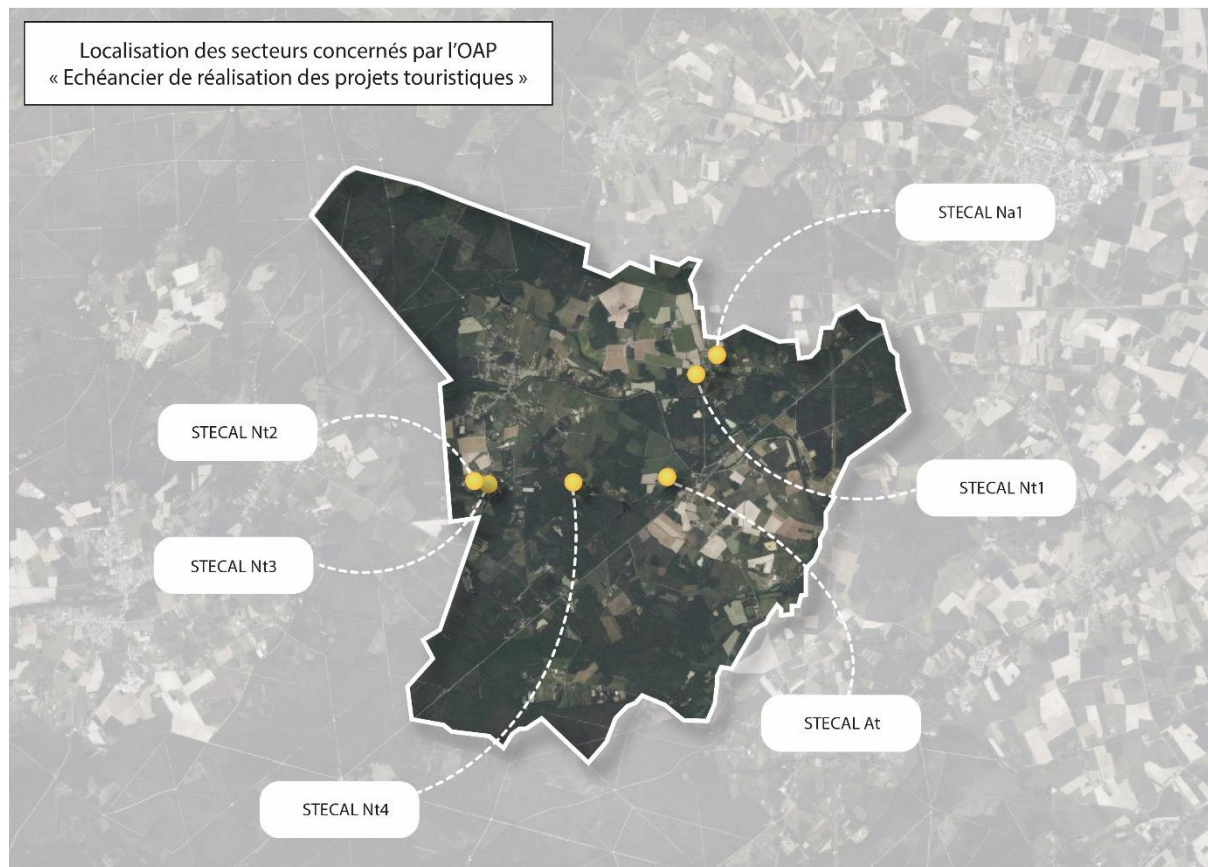
Echéancier prévisionnel de réalisation des projets touristiques

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 Na1 – 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	Long terme
STECAL Nt2	3	Moyen terme
STECAL Nt3	1	Court terme
STECAL Nt4	5	Moyen terme
STECAL At	15	Long terme
TOTAL	54	-

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.

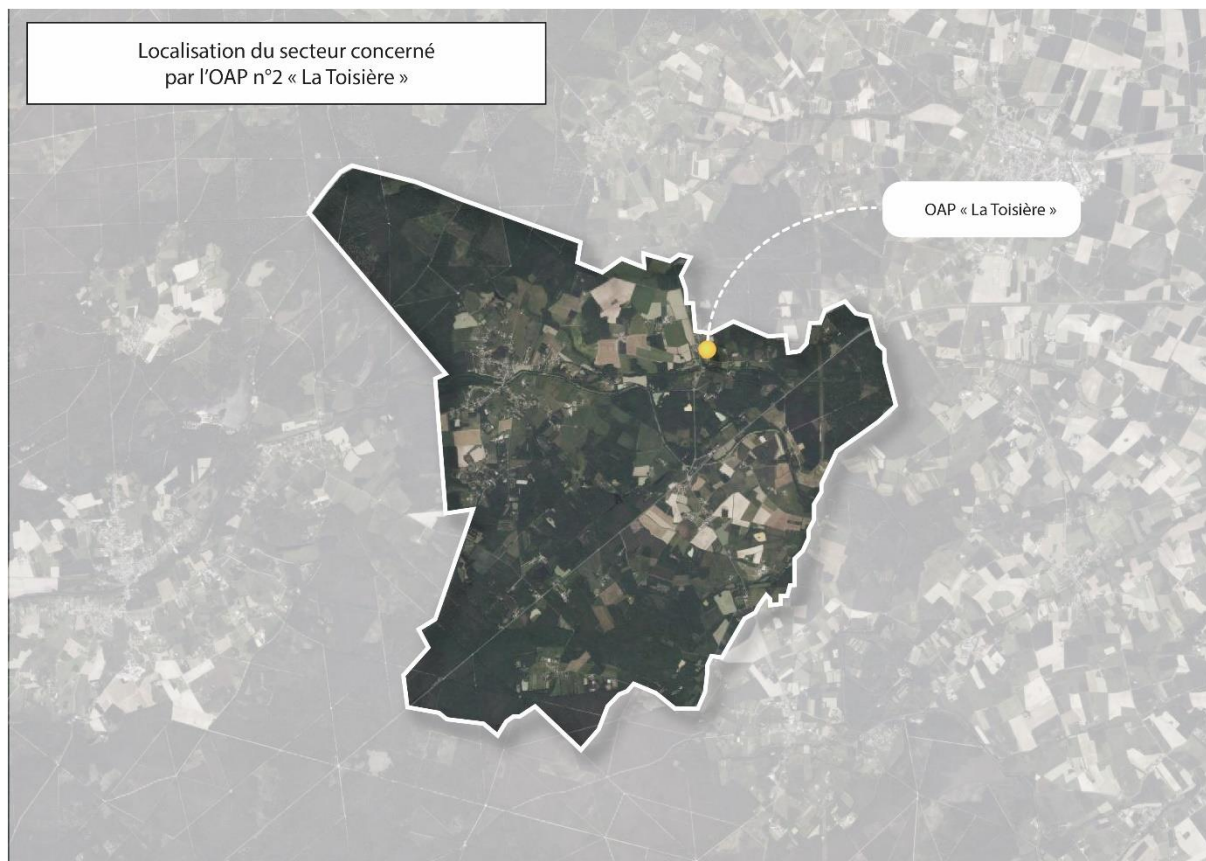
OAP SECTORIELLE N°2

La Toisière

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.



Contexte

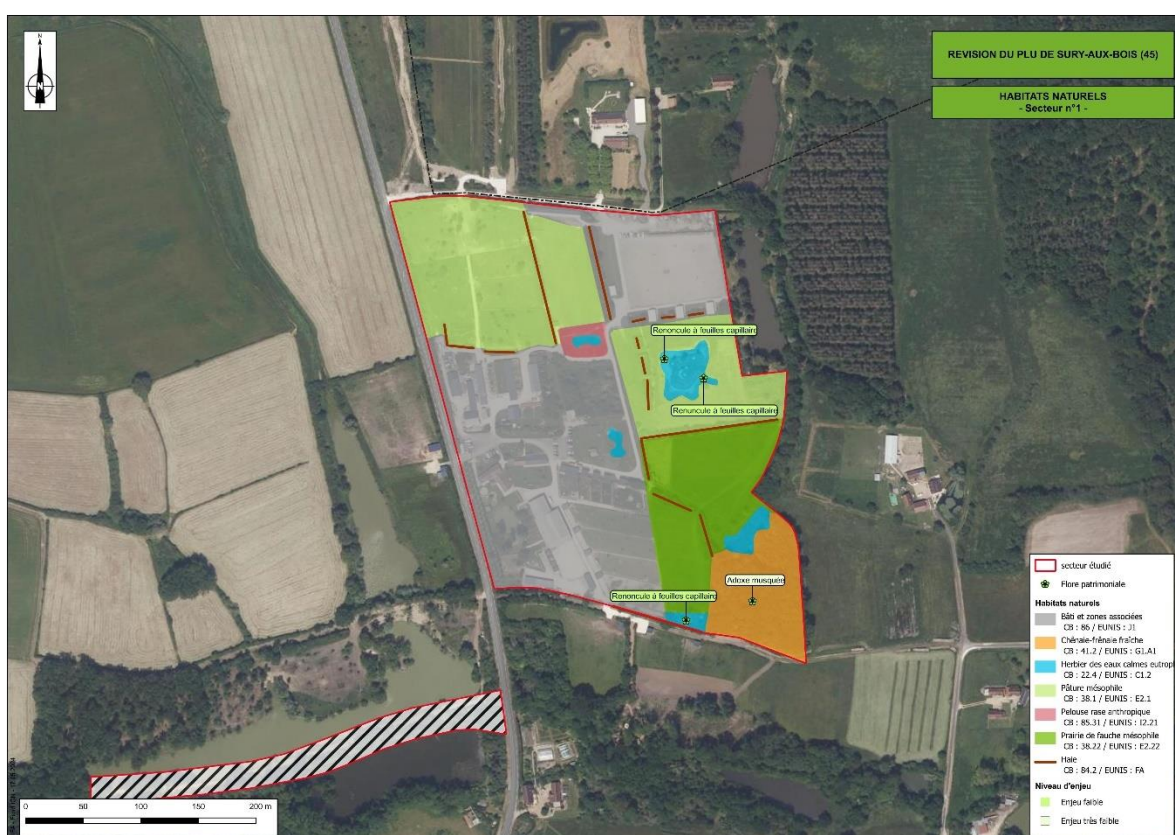
Le site dit de « La Toisième » accueille depuis une dizaine d'années l'activité « Rendez-vous en terres animales ». Lieu hybride, Rendez-vous en terres animales est spécialisé avant tout dans l'accueil d'animaux non domestiques en lien avec l'univers cinématographique. En parallèle, des hébergements 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.

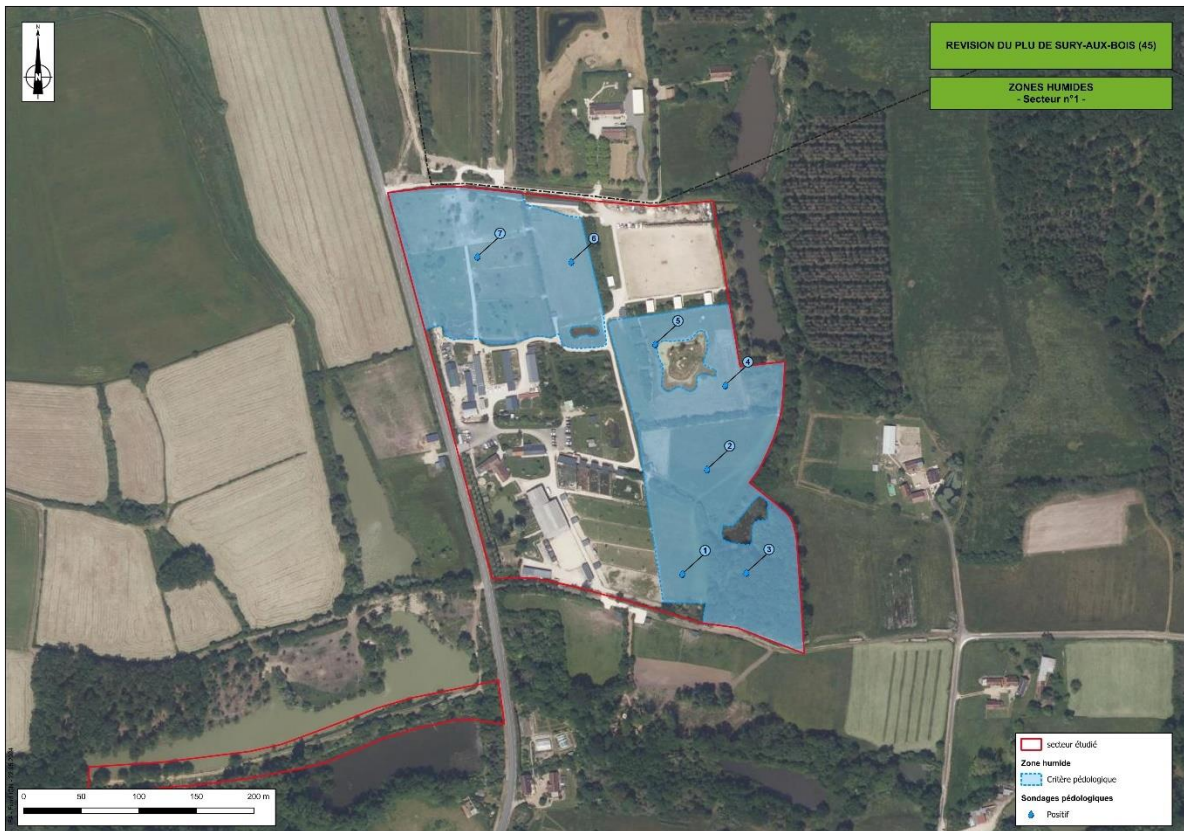
Dans le cadre de la révision du PLU, le développement du site et de l'activité de Rendez-vous en terres animales, sur le site de La Toisième, a été porté à la connaissance de la commune. Plus précisément, il est envisagé le développement de l'offre d'hébergements touristiques proposée sur le site.

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, dans le respect des emprises au sol fixées dans le règlement écrit.

Le développement des installations et constructions sera permis uniquement sur les espaces déjà artificialisés de ce secteur.

Desserte et déplacements

L'accès au site de La Toisième sera maintenu par la RD 114.

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.

Desserte en réseaux et gestion des eaux pluviales

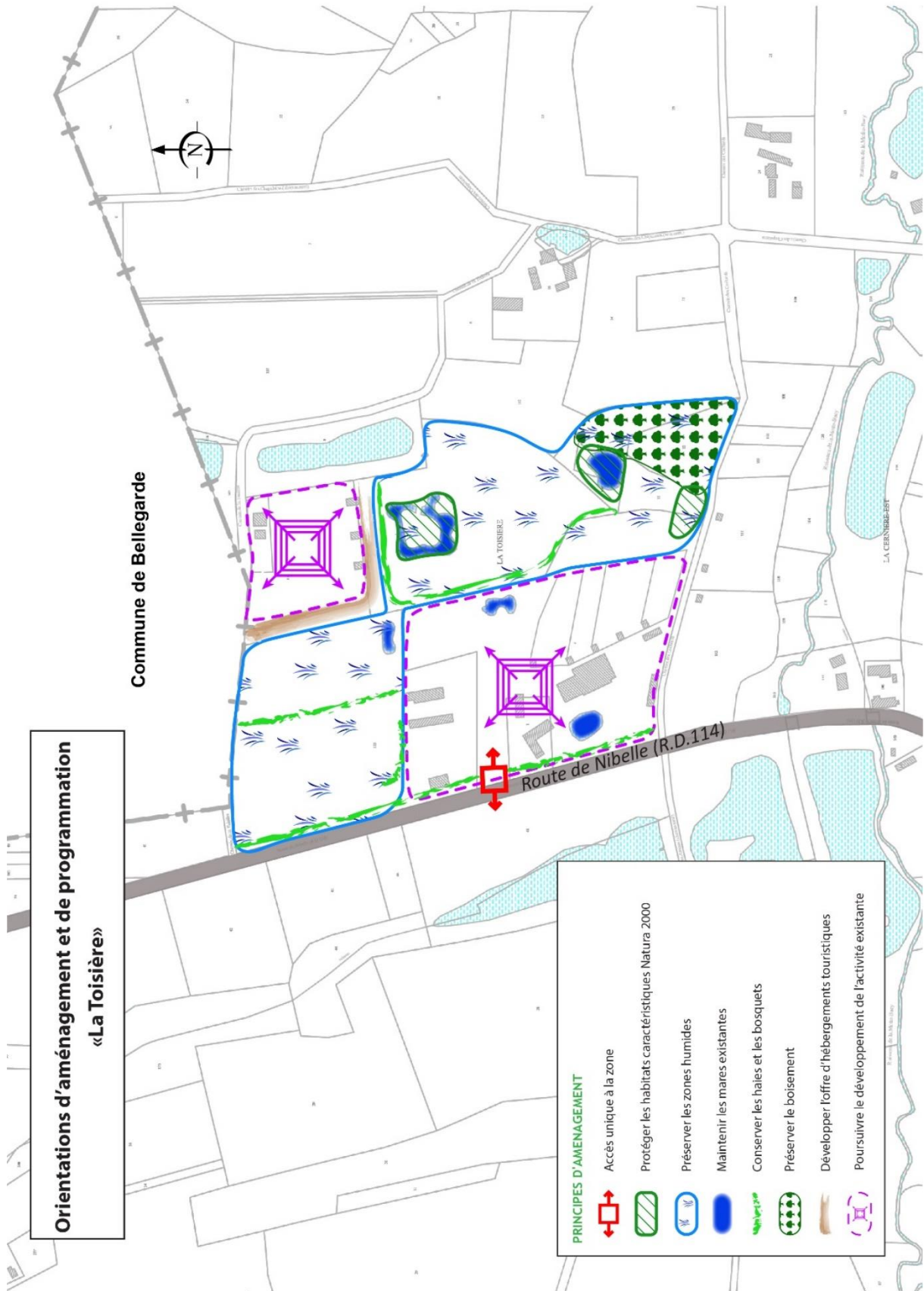
Le secteur n'étant pas desservi par le réseau de collecte des eaux usées, un dispositif de traitement autonome devra être installé, conforme aux normes en vigueur.

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 ».

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



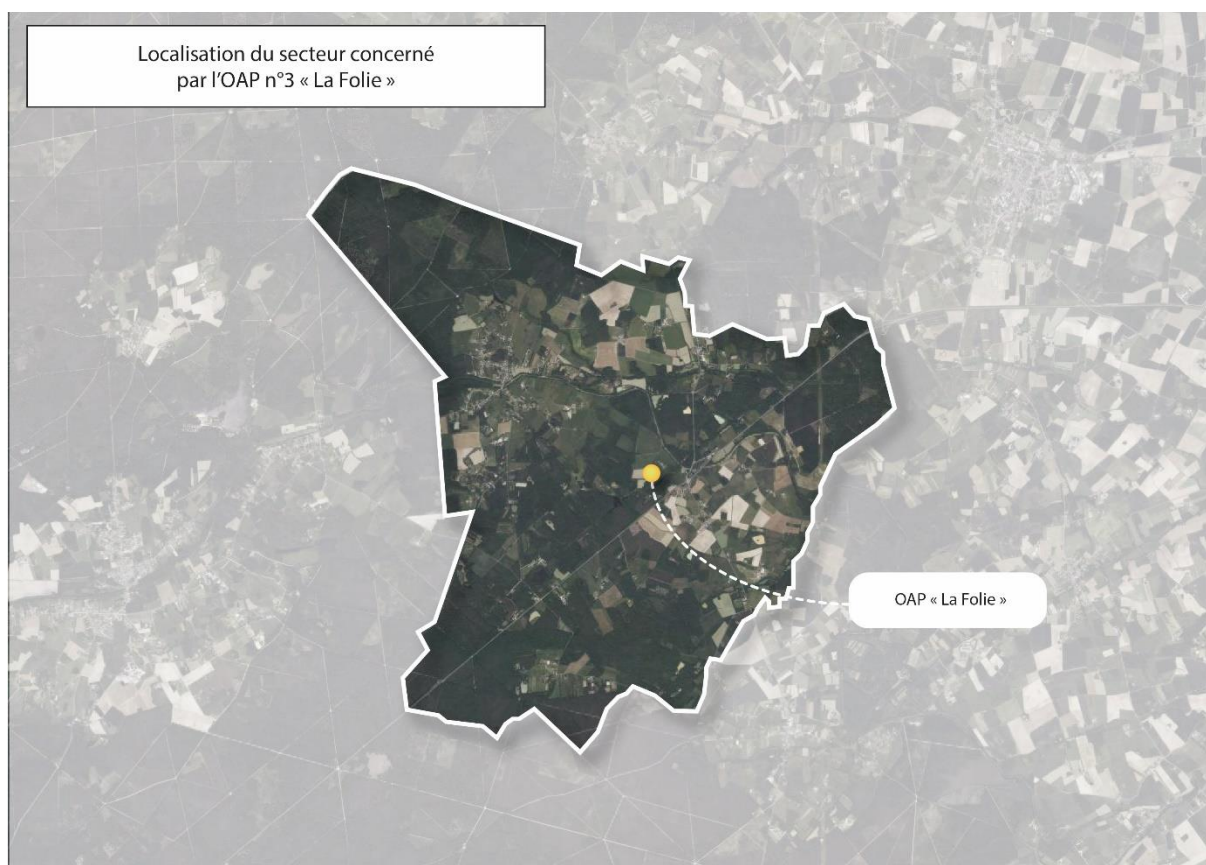
OAP SECTORIELLE N°3

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.



Contexte

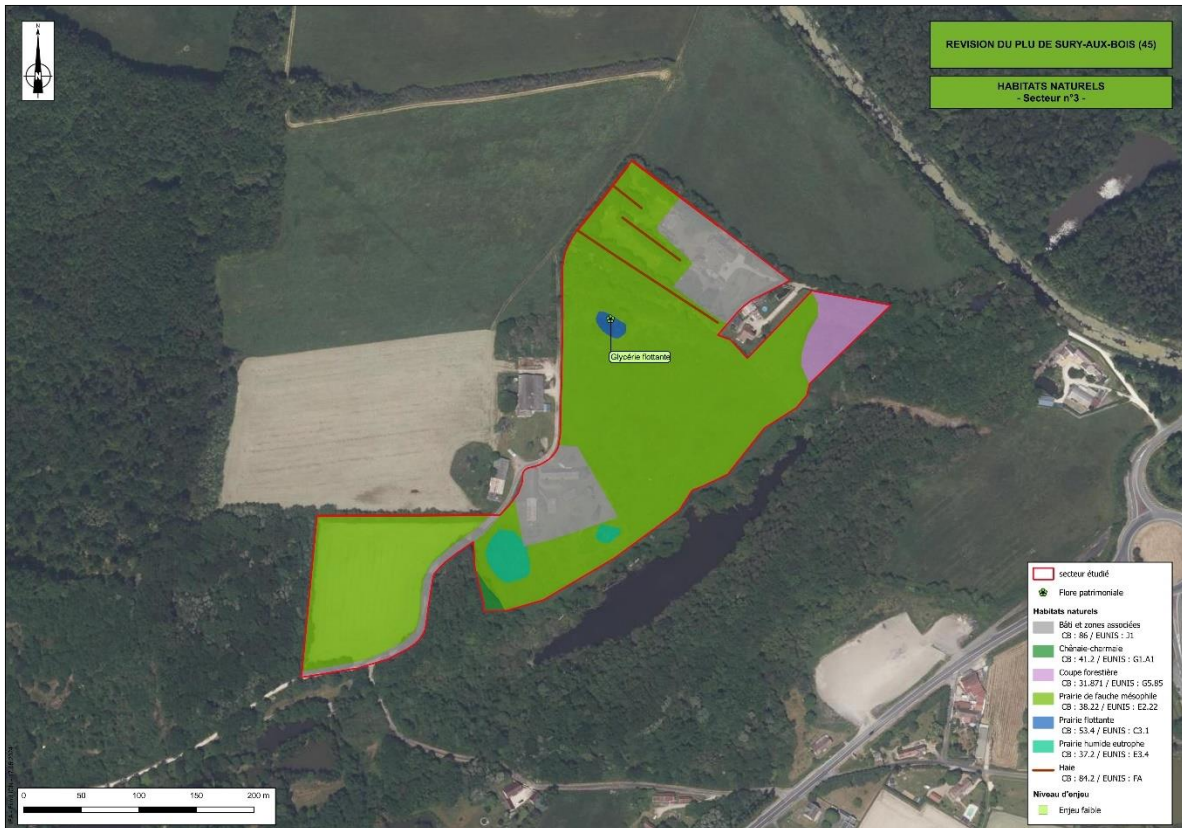
Le site de La Folie est constitué d'une ancienne ferme, qui n'est plus aujourd'hui en activité. Un gîte est également présent au Nord du secteur. Il est ainsi souhaité poursuivre le développement de l'offre d'hébergements touristiques sur ce secteur, en profitant du cadre naturel agréable qui est proposé,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

- Le repérage de zones humides (critères sol et végétation) au Nord et au Sud du secteur ;

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

- 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 d'environ une quinzaine 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
- 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 quinzaine de mètres environ devra être respecté par rapport aux berges de la Rabionne.

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.

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 ».

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

