

CARTE COMMUNALE

PLAN DE ZONAGE

Echelle 1 / 2 000 ème

Vu pour être annexé à la
délibération du conseil municipal
du 24 Septembre 2010
approuvant la carte communale

Cachet de la Mairie et
signature du Maire :



ADASEA
des Ardennes
1 Avenue du Petit Bois
09013 CHARLEVILLE
-MEZIERES
☎ : 03.24.56.58.30
✉ : 03.24.56.58.39

Chambre d'Agriculture
des Ardennes
1 Avenue du Petit Bois
09013 CHARLEVILLE
-MEZIERES
☎ : 03.24.36.64.40
✉ : 03.24.36.64.55



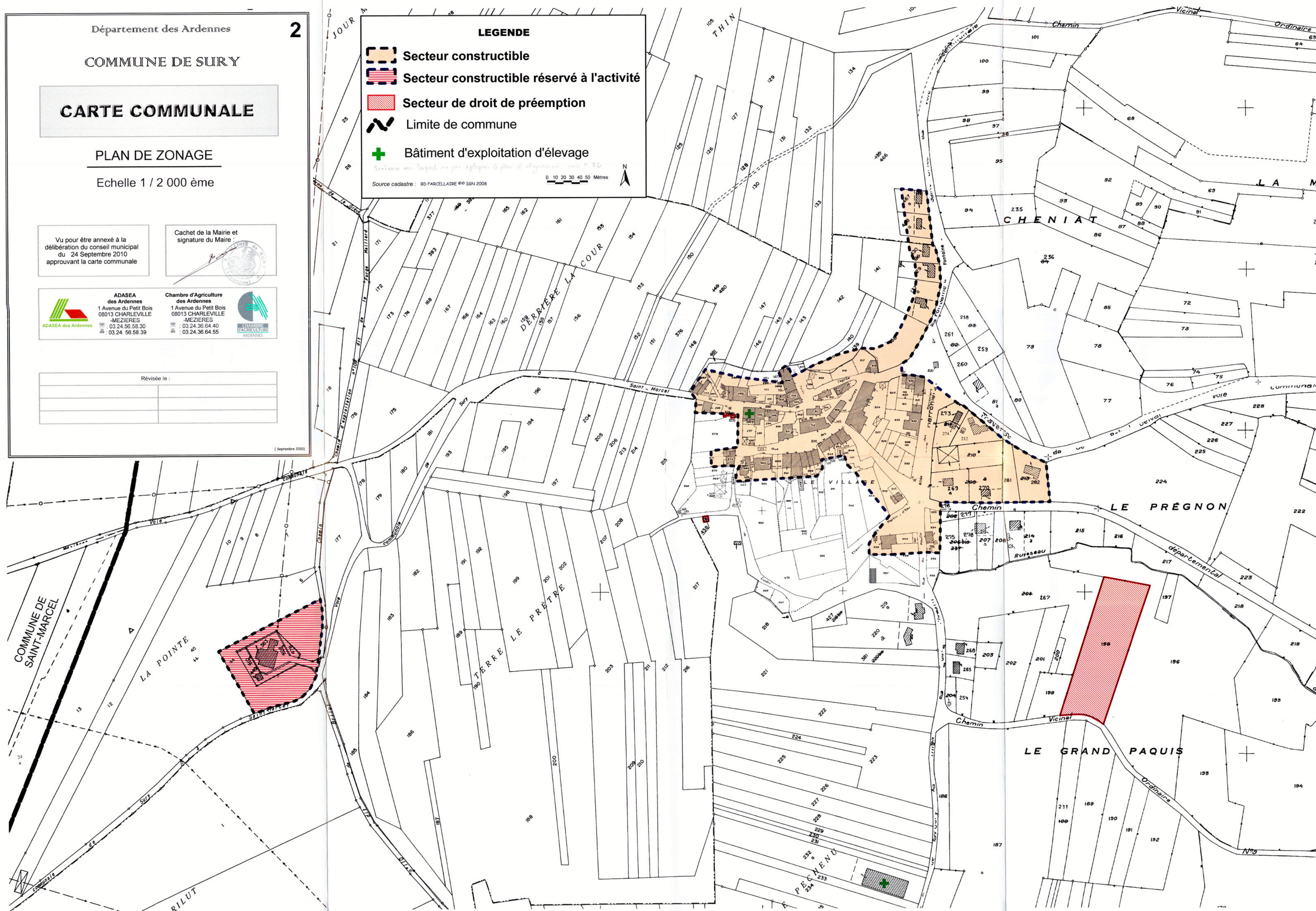
Révisée le :

(Septembre 2010)

- LEGENDE**
- Secteur constructible
 - Secteur constructible réservé à l'activité
 - Secteur de droit de préemption
 - Limite de commune
 - Bâtiment d'exploitation d'élevage

Source cadastre : BD PARCELLAIRE © IGN 2008

0 10 20 30 40 50 Mètres



COMMUNE DE SURY

CARTE COMMUNALE

RAPPORT DE PRÉSENTATION



Vu pour être annexé à la
délibération du conseil municipal
du **24 Septembre 2010**

approuvant la carte communale

Cachet de la Mairie et
signature du Maire :



ADASEA des Ardennes
1 Avenue du Petit Bois
08013 CHARLEVILLE
-MEZIERES

☎ : 03.24.56.58.30
📠 : 03.24. 56.58.39

Chambre d'Agriculture des Ardennes
1 Avenue du Petit Bois
08013 CHARLEVILLE
-MEZIERES

☎ : 03.24.36.64.40
📠 : 03.24.36.64.55



Révisée le :

Introduction	3
ETAT INITIAL DU TERRITOIRE	5
A. Présentation de la commune de SURY.....	6
1. Situation géographique.....	6
2. Structures intercommunales	7
B. Evolution démographique	8
1. Evolution et caractéristiques de la population totale.....	8
a) Evolution du solde naturel et du solde migratoire.....	8
b) Structure par âge et par sexe de la population en 2006.....	9
2. Caractéristiques des ménages	9
3. Caractéristiques de la population active	10
a) Composition de la population active en 2006	10
b) Types d'emplois des actifs occupés en 2006	10
C. Parc de logements	11
1. Evolution et ancienneté du parc de logements	11
a) Evolution et composition du parc de logements	11
b) Epoque de construction des logements.....	11
2. Caractéristiques des résidences principales	12
D. Activités économiques et services	13
1. Activités agricoles	13
a) Evolution du nombre d'exploitations agricoles.....	13
b) Types d'exploitations	13
c) Localisation sur le territoire	13
d) Régime de réglementation et règle de réciprocité	14
2. Activités industrielles, commerciales et artisanales	15
3. Activités touristiques et de loisirs.....	15
4. Services publics.....	16
E. Equipements communaux, dessertes et réseaux	17
1. Equipements communaux	17
2. Accès et voies de desserte.....	18
3. Eau potable	19
4. Assainissement	21
5. Energie et Télécommunication	21
F. Milieu physique	22
1. Occupation du sol	22
2. Hydrologie	23

3.	Risques naturels.....	23
4.	Zones naturelles.....	24
G.	Paysage naturel et urbain.....	25
1.	Unités paysagères.....	25
2.	Les cônes de vues.....	27
3.	Implantation et caractéristiques urbaines	28
a)	Généralités.....	28
b)	Entrées de villes.....	28
c)	Formes urbaines	29
d)	Éléments d'intérêt patrimonial.....	31
H.	Contraintes réglementaires.....	34
1.	<i>Le plan d'alignement</i>	34
2.	<i>Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT)</i>	34
3.	<i>Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE)</i>	35
I.	Synthèse de l'état initial.....	36
	JUSTIFICATIONS DU ZONAGE	37
A.	Choix retenus pour la délimitation du secteur constructible.....	38
1.	<i>Objectifs de la commune</i>	38
2.	<i>Justifications du zonage</i>	38
3.	<i>Description de chaque secteur voué à l'urbanisation :</i>	39
B.	Droit de préemption	48
C.	Caractère des secteurs de la Carte Communale	50
D.	Incidences des choix sur l'environnement et prise en compte de sa préservation	51
1.	<i>Incidences des choix sur l'environnement</i>	51
a)	Aspects naturels	51
b)	Aspects urbains	51
2.	<i>Mesures prises pour sa préservation et sa mise en valeur</i>	52
E.	Tableau des superficies.....	53
	Annexes	55
Annexe 1 :	Règlement National d'Urbanisme.....	56
Annexe 2 :	Orientations des directives d'instruction des permis de construire et décisions assimilées.....	61

Introduction

Présentation de la carte communale

L.124-1 à 124-4 du code de l'urbanisme

La Carte Communale est issue de la loi Solidarité et Renouvellement Urbain (S.R.U.) du 13/12/2000 qui la détermine comme un véritable document d'urbanisme, sans limite de validité dans le temps.

Elle bénéficie d'une procédure simple et rapide d'élaboration, et permet aux collectivités rurales de maîtriser le développement de leur territoire.

La Carte Communale est destinée aux petites communes rurales qui souhaitent établir une simple cartographie délimitant des zones constructibles et des zones « inconstructibles ».

Contenu de la carte communale

R.124-1 à R.124-3 du code de l'urbanisme

La carte communale comprend :

- un rapport de présentation :
 - analyse l'état initial de l'environnement et expose les prévisions de développement, notamment en matière économique et démographique,
 - explique les choix retenus, notamment au regard des objectifs et des principes définis aux articles L.110 et L.121-1 du code de l'urbanisme, pour la délimitation des secteurs où les constructions sont autorisées. En cas de révision, les changements apportés dans la délimitation des secteurs où les constructions sont autorisées, devront être justifiées,
 - évalue les incidences de ces choix sur l'environnement et expose les mesures prises pour sa préservation ou sa mise en valeur, et pour la diminution des risques de nuisances.
- un ou plusieurs documents graphiques qui délimite(nt) les secteurs où les constructions sont autorisées et ceux où les constructions ne sont pas autorisées à l'exception :
 - de l'adaptation, du changement de destination, la réfection ou l'extension des constructions existantes,
 - des constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs, à l'exploitation agricole ou forestière et à la mise en valeur des ressources naturelles.

Les effets d'une carte communale

- ❖ Les communes dotées d'une carte communale sont soumises au **Règlement National d'Urbanisme** (R.N.U. – articles R.111-1 à R.111-27 du code de l'urbanisme).
- ❖ La loi Urbanisme et Habitat du 2 juillet 2003 permet aux communes dotées d'une carte communale d'instituer un **droit de préemption** :
 - en vue de la réalisation d'un équipement ou d'une opération d'aménagement
 - dans un ou plusieurs périmètres délimités par la carte
 - la délibération précise pour chaque périmètre l'équipement ou l'opération projeté

Le conseil municipal doit délimiter le ou les périmètres dans lequel s'appliquera ce droit par une délibération. Ce périmètre est indépendant du zonage de la carte.

Le conseil municipal doit indiquer le ou les équipements ou opérations justifiant l'institution du droit de préemption.

- ❖ La commune peut **identifier des éléments de paysage à protéger** (haies, bosquets, mares...) par délibération distincte de celle approuvant la carte communale et après une enquête publique qui peut être conjointe avec celle de la carte communale.
- ❖ La commune peut, si elle le souhaite, devenir compétente pour **délivrer les autorisations d'occupation des sols**. Dans ce cas, elle indique qu'elle souhaite exercer cette compétence lors de la délibération du conseil municipal approuvant la Carte Communale.

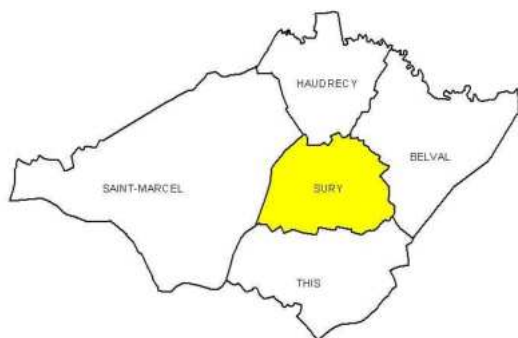
Si elle ne le décide pas, les autorisations d'urbanisme restent de la compétence de l'Etat.

ETAT INITIAL DU TERRITOIRE

A. Présentation de la commune de SURY

1. Situation géographique

La commune de SURY se situe à 10 kilomètres à l'ouest de CHARLEVILLE-MEZIERES, dans le canton de Mézières centre-ouest.

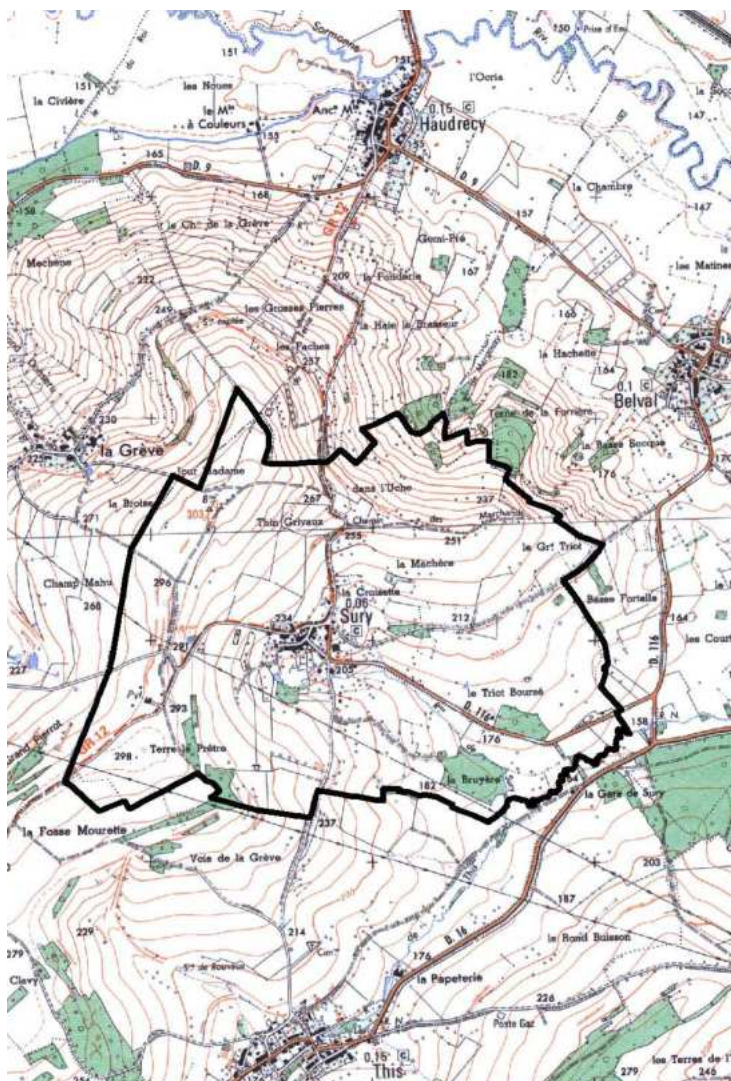


Le territoire communal, d'une superficie de 331 hectares, est limitrophe au territoire de 4 communes : BELVAL, HAUDRECY, SAINT MARCEL et THIS.

Le territoire de SURY se situe dans la zone naturelle des crêtes pré-ardennaises, en limite de la dépression ardennaise.

Il se caractérise par une butte aux pentes raides avec des dénivelés d'une centaine de mètres. Les altitudes sont comprises entre 164m au sud-est et 303m au nord-ouest.

Il comprend un noyau urbain implanté en son centre, entre 200 à 230 mètres d'altitude, en surplomb de la source du ruisseau de Sury.

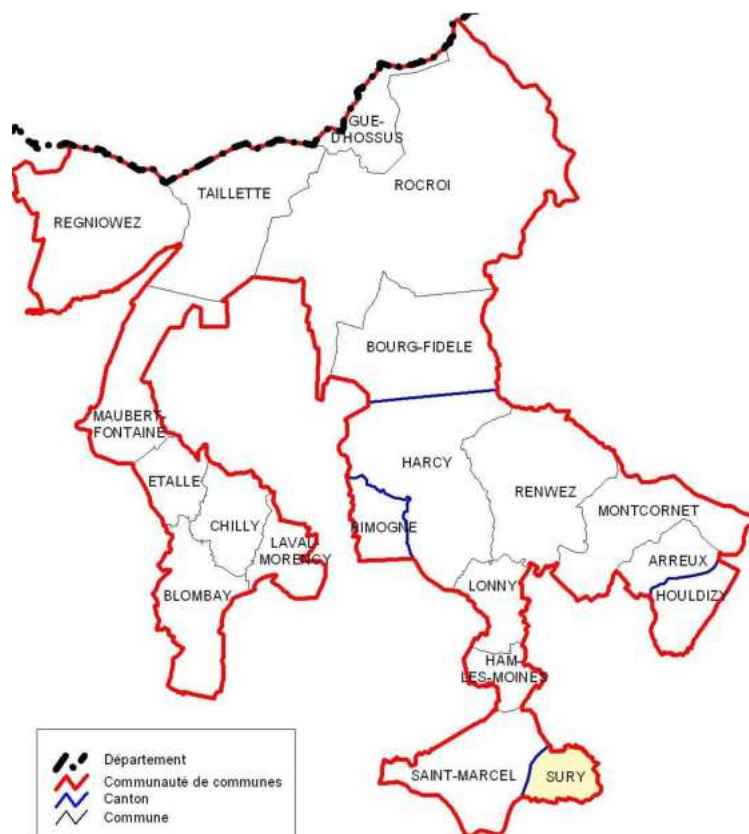


2. Structures intercommunales

SURY est intégrée dans la Communauté de Communes Val et Plateau d'Ardenne qui regroupe 20 communes. Son siège est situé à Rocroi.

Elle détient les compétences suivantes :

- Développement économique
- Aménagement du Territoire
- Etudes relatives à l'assainissement des eaux usées
- SPANC (Service Public d'Assainissement Non Collectif)
- Gestion du service de collecte et traitement des ordures ménagères



Enjeux :

La carte communale ne devra pas aller à l'encontre des objectifs et principes des différentes structures intercommunales dont elle fait partie.

B. Evolution démographique

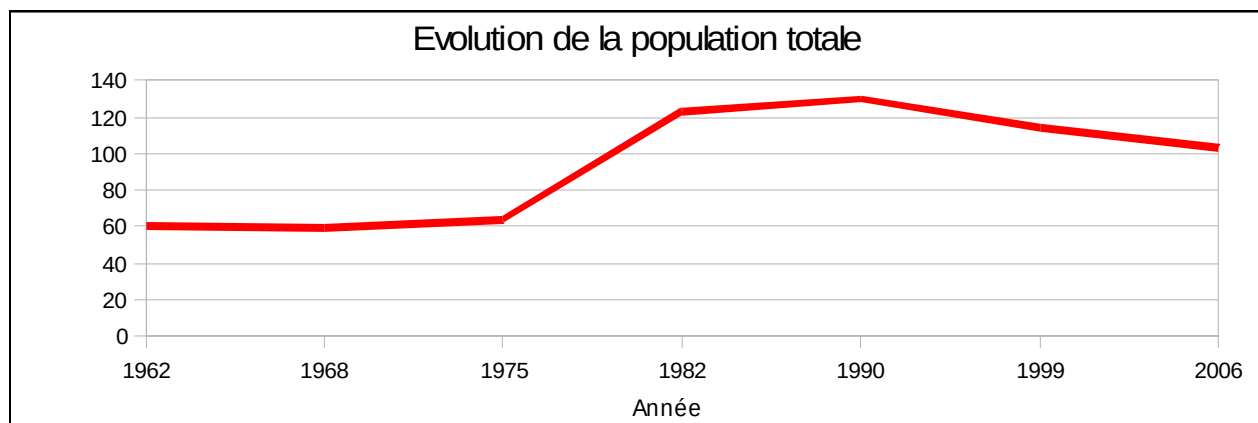
(Sources : INSEE 1999 et 2006)

1. Evolution et caractéristiques de la population totale

L'évolution de la population présente plusieurs tendances, depuis 1962 :

Une stagnation de la population puis l'amorce d'une augmentation entre 1962 et 1975, précédant une forte hausse jusqu'en 1982. Cette hausse s'essoufle, suivie d'une diminution régulière depuis 1990, avec une baisse moins forte entre 1999 et 2006.

Le recensement de 2006 fait état de 103 habitants.



D'après la municipalité, la population augmente à nouveau depuis le dernier recensement due à des réhabilitations de logements par des jeunes ménages avec enfants. Cette nouvelle tendance est importante à prendre en compte.

a) Evolution du solde naturel et du solde migratoire

L'évolution de la population peut être expliquée par l'analyse du solde naturel et du solde migratoire.

	1962-1968	1968-1975	1975-1982	1982-1990	1990-1999	1999-2006
Solde naturel	-1,12%	0,47%	0,33%	0,30%	0,72%	-0,4%
Solde migratoire	0,84%	0,70%	9,40%	0,40%	-2,17%	-0,9%
Evolution globale	-0,28%	1,17%	9,73%	0,69%	-1,45%	-1,3%

Solde naturel : différence entre les naissances et les décès.

Solde migratoire : différence entre les arrivées et les départs.

Entre 1962 et 1975, nous constatons que le solde naturel influe sur l'évolution de la population. Il est négatif lorsque l'évolution globale est négative puis il devient positif comme l'évolution de la population. Après 1975, c'est le solde migratoire qui est responsable de l'évolution globale de la population. En effet, il explose entre 1975 et 1982, période qui connaît une forte hausse de la population. Il est toujours positif mais diminue

entre 1982 et 1990 pendant que la hausse de la population ralentit. Enfin, il devient négatif, faisant chuter la population globale de SURY.

D'après la municipalité, la hausse de la population depuis 2006 serait surtout due au solde naturel.

b) Structure par âge et par sexe de la population en 2006

En terme de structure par sexe, la population est équilibrée avec 50,5% d'hommes et 49,5% de femmes.

Tranches d'âges	Population masculine	Population féminine	Population totale
0-19 ans	8	12	20
20-39 ans	16	12	28
40-59 ans	15	19	34
60 ans et +	13	8	21
Total	52	51	103

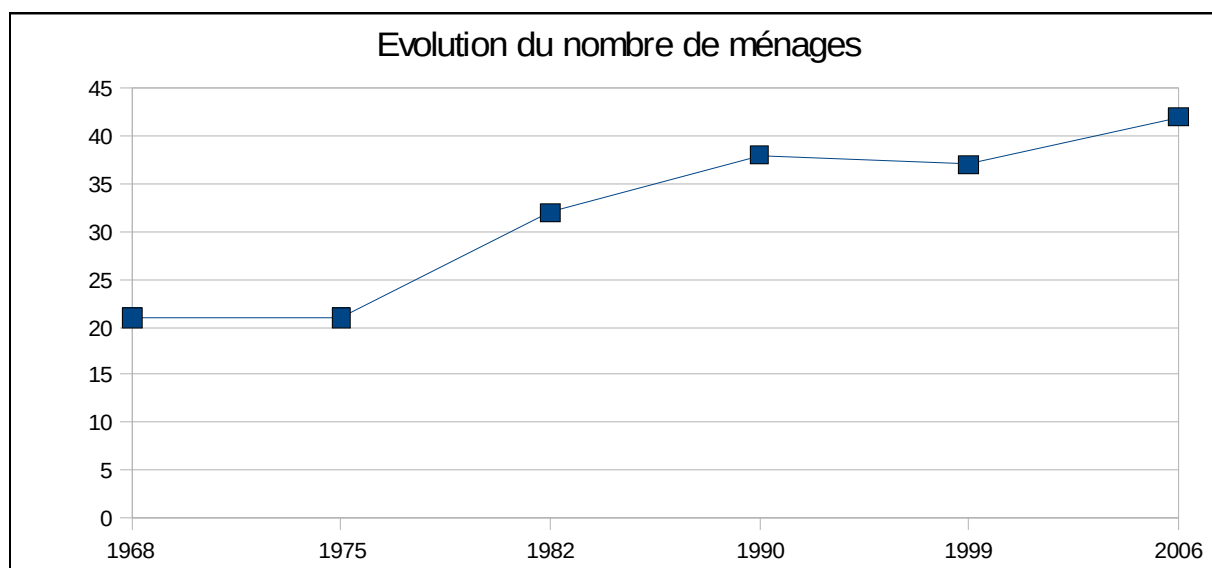
Concernant la structure par âge, les moins de 20 ans sont les moins nombreux, suivis de près par la classe des + de 60 ans. Nous notons une inversion entre les hommes et les femmes pour ces deux classes d'âge, avec une plus grande représentativité des jeunes femmes et des hommes de plus de 60 ans.

La classe des 40-59 ans est la plus représentative avec une plus grande proportion de femmes.

2. Caractéristiques des ménages

La commune compte 42 ménages en 2006.

Après une stabilisation, le nombre de ménages augmente sensiblement entre 1975 et 1990 pour se stabiliser à nouveau. Il connaît une nouvelle hausse entre 1999 et 2006 (5 logements supplémentaires). Le nombre de ménages a doublé entre 1975 et 2006.



Entre 1982 et 1990 le nombre de ménages augmente plus que la population, et augmente depuis 1999 alors que la population baisse. Ce constat est dû à la diminution de la taille des ménages. En effet, depuis 1982, la taille des ménages ne fait que diminuer, passant de 3,8 personnes par ménage en 1982 à 2,5 en 2006.

L'évolution de la part des ménages d'une personne confirme cette explication (de 5,4% en 1999 à 16,7% en 2006).

3. Caractéristiques de la population active

a) Composition de la population active en 2006

	Hommes et femmes	% de la population
Actifs	55	53,4
dont actifs	52	50,5
occupés	3	2,9
dont chômeurs		
Inactifs	48	46,6
dont retraités	22	21,4

La population active représente 53,4% de la population totale, et les chômeurs à peine 3% mais sont en augmentation par rapport à 1999 (1,8%).

b) Types d'emplois des actifs occupés en 2006

	Nombre	Pourcentage	Hommes	Femmes
Ensemble	52	100%	27	25
Salariés	47	90,4%	23	24
Non salariés	5	9,6%	4	1

Plus de 90% des actifs de SURY sont salariés. Les quelques non salariés sont principalement des hommes.

Ensemble des actifs	52	100%
Travaillent :		
dans la commune de résidence	6	11,5%
dans une autre commune	46	88,5%
située dans le département	43	82,7%
située dans un autre département de la région	2	3,8%
située dans une autre région	1	1,9%

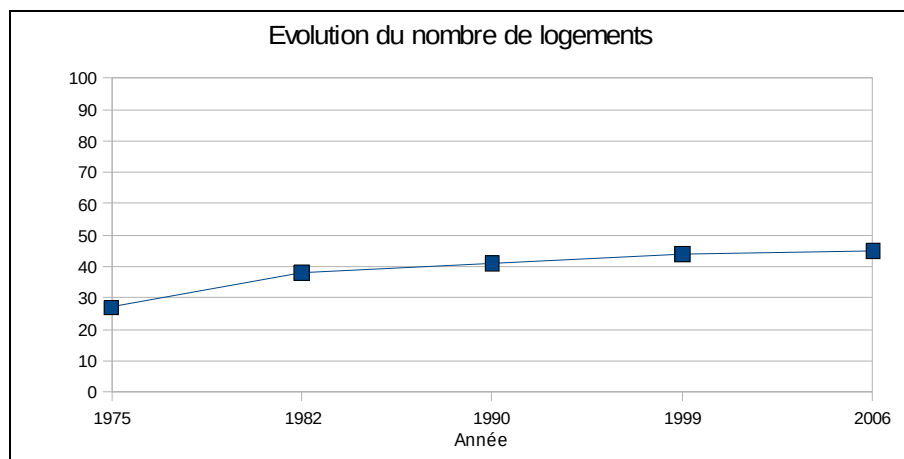
La grande majorité des actifs travaillent dans le département des Ardennes. 6 travaillent sur la commune de SURY, et 3 travaillent en dehors du département.

C. Parc de logements

(Sources : données INSEE, 1999 et 2006)

1. Evolution et ancienneté du parc de logements

a) Evolution et composition du parc de logements



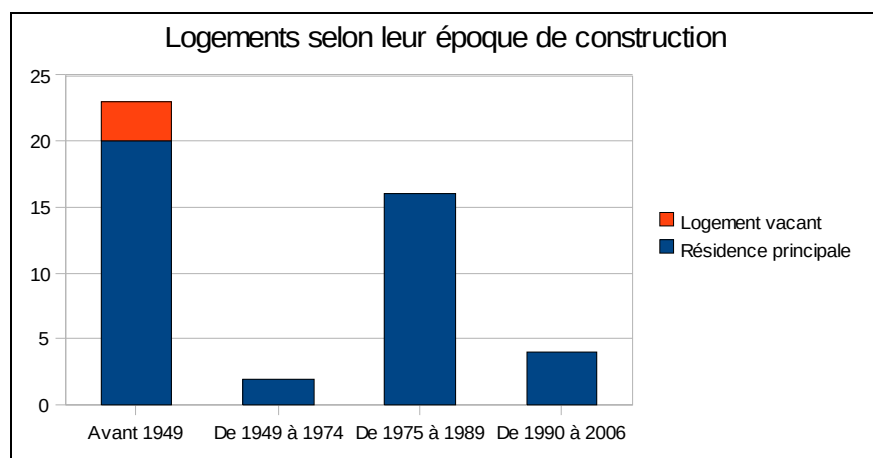
SURY compte 45 logements en 2006.

Le nombre de logements est en constante augmentation depuis 1975, mais cette hausse ralentit de plus en plus (1 logement supplémentaire entre 1999 et 2006 contre 11 entre 1975 et 1982).

La forte hausse entre 1975 et 1982 correspond à celle de la population sur la même période.

Puis, malgré la chute de la population, le nombre de logements continue d'augmenter, même faiblement. La diminution de la taille des ménages vient expliquer ce constat, avec un besoin plus grand de logements pour moins d'occupants.

b) Epoque de construction des logements



La moitié des logements sont postérieurs à 1949. La période de forte augmentation de la population entre 1975 et 1982 correspond ainsi à des constructions nouvelles.

Le nombre de logements vacants a diminué de moitié depuis 1999, ce qui implique la réalisation de réhabilitations. Ils sont au nombre de 3 en 2006 et sont des logements anciens.

2. Caractéristiques des résidences principales

Les résidences principales sont exclusivement des maisons individuelles. De ce fait, 88% des occupants sont propriétaires de leur résidence, 9,5% sont locataires et 2,5% sont logés gratuitement. Le nombre de locataires augmente depuis 1999.

Enjeux :

La dernière tendance est à la reprise de la hausse de la population depuis 2006, due à des réhabilitations par de jeunes couples avec enfants. La commune fait également face à des demandes de terrains à bâtir.

Privilégier la réhabilitation des logements vacants, la transformation de bâtiments en logement, ainsi que les « dents creuses », qui laissent la possibilité d'accueillir de nouveaux habitants.

D. Activités économiques et services

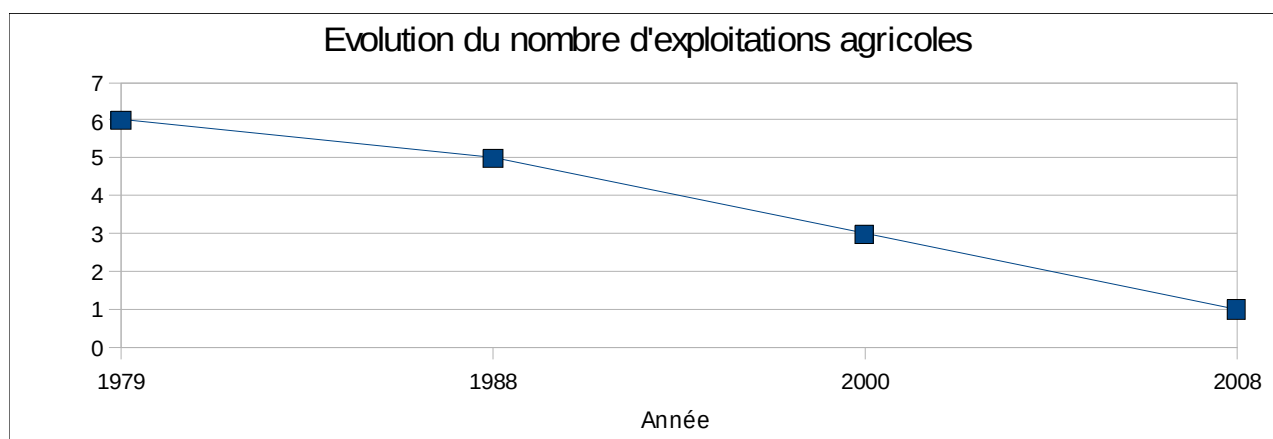
1. Activités agricoles

(Sources : RGA 2000, recensement 2009)

L'activité agricole, même si elle est réduite, est encore présente sur le territoire de SURY.

La surface agricole utile (SAU) communale est de 257 hectares soit 77,6% de la superficie de la commune. En 2000, la SAU des exploitations ayant leur siège à SURY était de 80 hectares et la SAU moyenne par exploitation ne dépassait pas 30 hectares. Les surfaces agricoles de la commune sont donc exploitées pour beaucoup par des exploitants extérieurs.

a) Evolution du nombre d'exploitations agricoles



Depuis 30 ans, le nombre d'exploitations agricoles ne cesse de diminuer. La commune ne compte plus qu'une exploitation aujourd'hui.

b) Types d'exploitations

La seule exploitation de la commune est individuelle et tenue par un double-actif. Elle est spécialisée dans l'élevage de vaches allaitantes.

La majorité des surfaces agricoles sur le territoire communal sont en pâtures ou prairies, témoins de la prépondérance de l'activité d'élevage. Le reste est cultivé pour le blé ou le maïs ensilage.

c) Localisation sur le territoire

Le site d'exploitation est implanté à l'écart du village, au sud, en direction de THIS. Il s'agira de ne pas étendre la zone constructible dans cette direction pour préserver les possibilités actuelles de développement du site.

Trois autres bâtiments sont utilisés par des exploitants extérieurs, tous situés dans le village :

- un bâtiment de stockage du matériel agricole en tôles,
- un bâtiment de stockage du matériel agricole dans un corps de ferme ancien en plein cœur du village,
- un bâtiment ancien accueille des animaux et du fourrage dans le cœur du village.



Site d'exploitation à l'écart du village



Un ancien bâtiment intégré en pleine zone d'habitation dans le bourg

d) Régime de réglementation et règle de réciprocité

Afin de concilier le développement des exploitations agricoles existantes et l'urbanisation, la carte communale devra prendre en compte les distances d'éloignement des bâtiments d'élevage.

En application de l'article L.111-3 du code rural, l'implantation des constructions à proximité des installations d'élevages est soumise à des conditions d'éloignement, que ces constructions soient situées en dehors ou à l'intérieur du périmètre constructible. Les exploitations d'élevage sont soumises soit au règlement sanitaire départemental (R.S.D.) soit au régime des Installations Classées.

Ces distances d'éloignement minimum sont de 50 mètres autour des élevages soumis au RSD et de 100 mètres autour des élevages classés. Mais l'élaboration de la carte communale est l'occasion pour la commune de préserver encore plus les exploitations agricoles en retenant une plus grande distance entre les habitations futures et les bâtiments agricoles.

Deux bâtiments d'élevage imposent des distances d'éloignement. L'un est situé en dehors et assez loin de l'urbanisation. L'autre est déjà entouré par l'urbanisation.

2. Activités industrielles, commerciales et artisanales

(Source : données communales 2009)

Un relais de télévision (antenne Télévision De France) est implanté sur les hauteurs à l'ouest du territoire communal, et emploie une douzaine de personnes.



Relais TDF

Une entreprise individuelle de publicité siège dans la commune. L'absence de commerces de première nécessité est compensée par le passage hebdomadaire d'une alimentation générale.

3. Activités touristiques et de loisirs

Le territoire est traversé par plusieurs chemins de randonnées dont le GR12. La randonnée est propice pour la découverte des orchidées et autres intérêts faunistiques et floristiques.

Un particulier a réalisé un parcours de multiples essences locales le long de certaines rues (fossés, bas-côté, murets...) en les identifiant par des étiquettes.



GR 12

La commune compte 3 associations :

- Les cavaliers de Froidmont : organisation de randonnées équestres.
- Association culturelle et sportive : organisation de randonnées, manifestations, visites...
- Comité des fêtes : organisation de fêtes et soirées.

4. Services publics

SURY est en regroupement scolaire avec les communes de TOURNES, HAUDRECY, HAM-LES-MOINES et BELVAL. Les enfants de la maternelle et du primaire sont scolarisés dans le pôle scolaire intercommunal implanté à TOURNES.

Les services médicaux, postaux et bancaires les plus proches sont disponibles à WARCQ et CHARLEVILLE-MEZIERES.

Déchets

La collecte des déchets est de la compétence de la Communauté de Communes. Elle est assurée par la société DECTRA pour les déchets ménagers et le tri sélectif, et par VEOLIA pour le verre.

Les déchets ménagers sont ramassés une fois par semaine. Concernant le tri sélectif, les plastiques et les cartons sont ramassés séparément une semaine sur deux.

Les autres déchets sont à déposer à la déchetterie de RENWEZ.

Enjeux :

L'activité économique est très peu présente sur SURY, quelque soit l'activité. Cependant, il convient de permettre le confortement et le développement des activités existantes.

E. Equipements communaux, dessertes et réseaux

1. Equipements communaux

(Source : données communales 2009)

La mairie et l'église sont situées l'une à côté de l'autre au centre du bourg.



Eglise Saint-Brice



Mairie

Une salle des fêtes, aménagée dans un ancien logement réhabilité, est située sur la place du village.



Salle des fêtes

Un logement communal est situé dans un logement ancien du centre bourg.



Atelier communal

Un atelier communal est installé dans une ancienne grange du centre bourg.



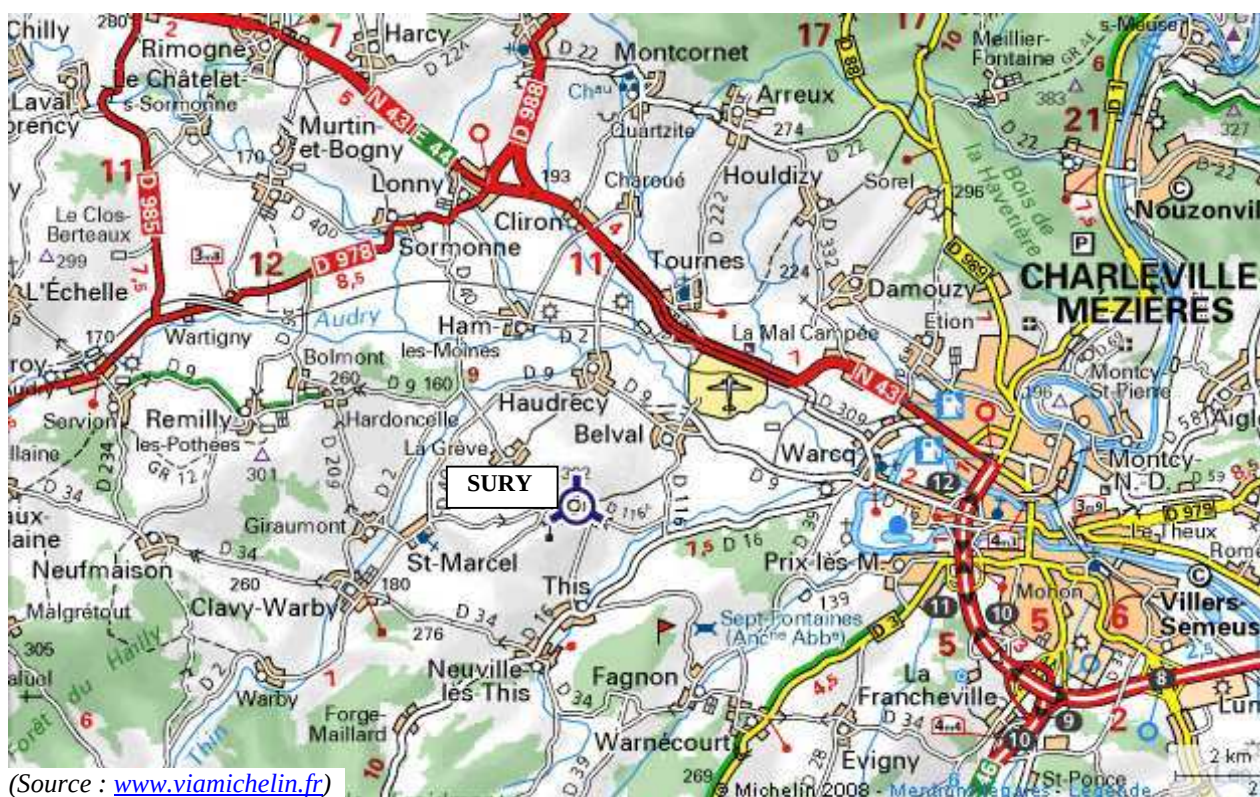
Lavoir Godard

Le lavoir "Godard" est le seul lavoir communal et se situe sur la place du village.

La commune détient également un jardin dans le village qu'elle loue à des particuliers.

2. Accès et voies de desserte

Le village de SURY se situe à 5 km au sud d'un axe routier principal est/ouest : la RN 43. Il sera situé à moins de 5 km d'un échangeur de la future A.304 qui reliera REIMS à la Belgique.



Le territoire communal est traversé par une seule route venant de l'est : la route départementale 116a, qui dessert le village en venant de WARCQ ou de BELVAL.

Une route goudronnée permet de se rendre à SAINT-MARCEL et de desservir le site du relais de télévision à l'ouest. Une autre permet de rejoindre la commune de THIS au sud.

3. Eau potable

(Source : données communales 2009)

La commune n'appartient à aucun syndicat d'eau potable. Elle gère de manière autonome la production et l'adduction d'eau potable.

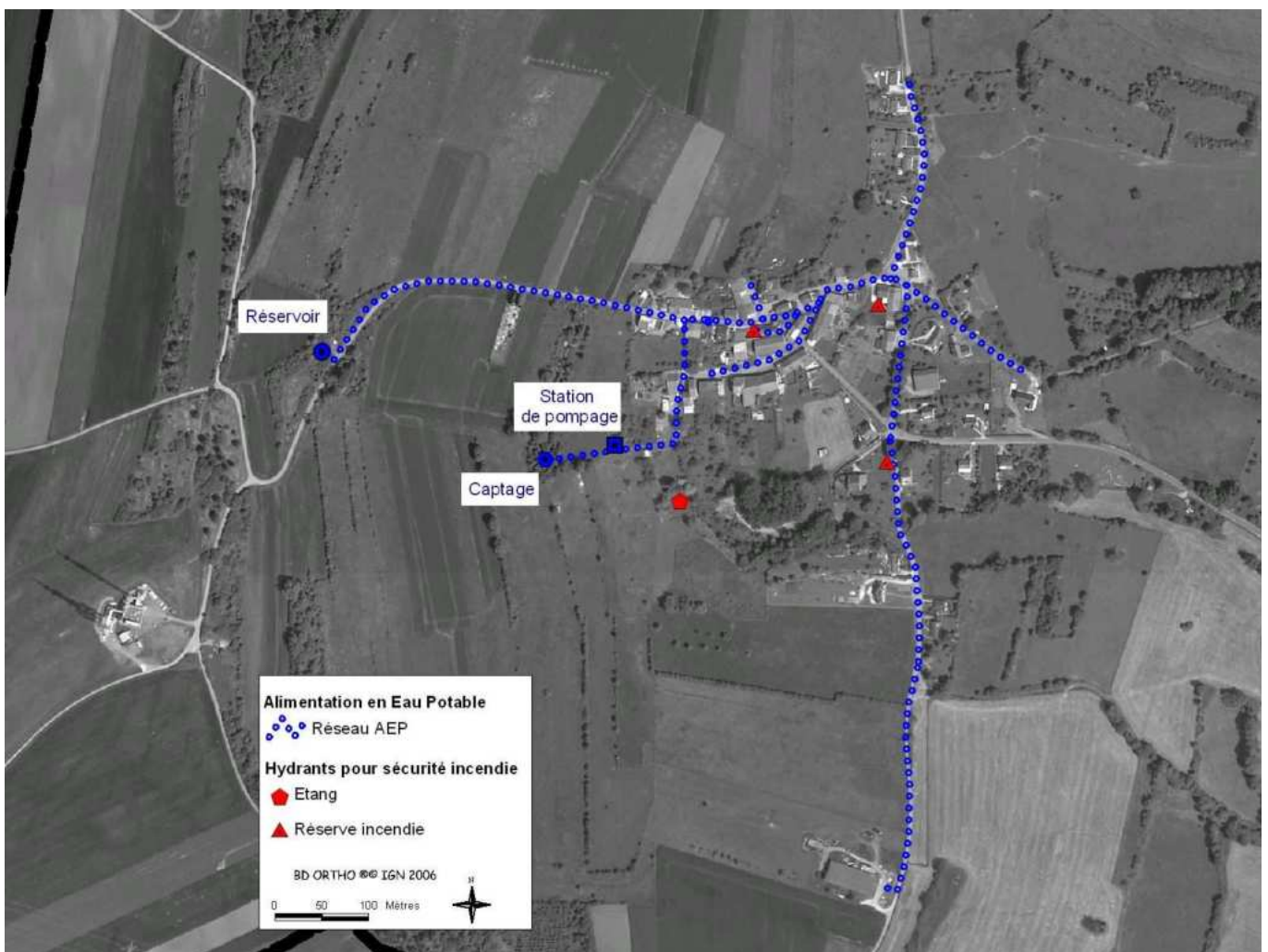


Station de pompage

Le village est alimenté par un captage qui se situe au sud-ouest du village. Le réservoir est implanté à l'ouest du territoire communal, route de SAINT-MARCEL.

Un deuxième captage situé au sud du village alimente le bourg de WARCQ uniquement.

Les deux captages sont protégés par un périmètre de protection suite aux déclarations d'utilité publique (arrêtés du 17 août 2005 pour les deux captages).



Le réseau d'eau couvre les besoins actuels de la population, mais ne possède une capacité d'alimentation en eau que pour environ 140 habitants maximum (population estimée à 110 habitants en 2010).

De plus, certaines conduites d'eau ont un diamètre insuffisant pour alimenter de façon satisfaisante de nouvelles habitations.

Ces constats ont pour conséquence de contraindre la commune à limiter la capacité d'accueil de nouveaux habitants pour qu'elle puisse alimenter correctement tous les habitants (actuels et futurs).

Sécurité incendie

(source : SDIS)

En application de l'article L 2212-2 du Code Général des Collectivités Territoriales (CGCT), le Maire doit prendre toutes dispositions utiles pour assurer le fonctionnement normal du service de défense contre l'incendie dans sa commune. Ces installations existantes sur la commune (poteaux, points d'eau ou réserve incendie) sont mises à disposition du personnel du Service Départemental d'Incendie et de Secours (SDIS) lors de ses interventions.

Le réseau d'eau doit satisfaire aux exigences du SDIS selon lesquelles :

- *chaque point d'eau doit avoir un débit de 60 m³/h pendant 2 heures, soit un volume total de 120 m³.*
- *tout risque à défendre doit être au maximum de 200 m d'un point d'eau.*

La défense incendie est insuffisante par endroit : certains hydrants ne sont pas conformes à la première exigence du SDIS.

La commune est équipée de 4 hydrants (3 réserves et 1 point d'aspiration sur un étang) dont 3 sont à renforcer : ajouter des points d'aspiration, améliorer l'accessibilité pour les engins.



Travaux de mise en place de la citerne

Une citerne de 120 m³ a été enterrée mi-2009 rue du Moulin afin de couvrir les habitations au sud du village.

La commune répond depuis la fin de l'année 2009 aux normes demandées par le SDIS.

4. Assainissement

(Source : données communales 2009)

L'étude du zonage d'assainissement a été réalisée sous la compétence de la Communauté de Communes Val et Plateau d'Ardenne.

La commune a opté en 2007 pour un assainissement collectif sur tout le village sauf sur le site du relais de télévision qui devra être en assainissement autonome.

Sur le secteur du village, la nature des sols ne permet pas d'assainissement autonome.

Un système de traitement des eaux usées par lagunage a été retenu mais sa localisation n'est pas encore arrêtée.

Les délais de raccordement au réseau collectif ne sont pas encore prévisibles car dépendent des financeurs.

5. Energie et Télécommunication

(Source : DDEA des Ardennes)

Trois canalisations de transport de gaz haute pression traversent le territoire de SURY mais sont éloignées du village et de toute urbanisation future.

Deux lignes électriques haute tension traversent le territoire :

- une ligne 63 kV traverse le territoire au sud du village, à environ 200 mètres des dernières maisons,
- une ligne 400 kV traverse l'extrémité sud-ouest du territoire, éloigné de toute urbanisation.

-

Plusieurs lignes moyenne tension (10 à 20 kV) traversent la partie urbanisée :

Les propriétaires ont l'obligation de réserver le libre passage et l'accès aux agents de l'entreprise exploitante pour la pose, l'entretien et la surveillance des exploitations.

Tout projet de construction à proximité des lignes électriques doit être transmis au préalable à EDF.

Enjeux :

L'alimentation en eau potable est une forte contrainte. La carte communale devra être dessinée de façon à ne pas compromettre ce besoin primordial. Les terrains situés en zone constructible devront être desservis par le réseau d'eau et, surtout, la zone constructible ne devra pas englober plus de terrains que la capacité en eau potable pourra fournir.

La carte communale devra prendre en compte la contrainte des périmètres de protection du captage d'eau potable aux abords du village de SURY et les lignes électriques situées au contact de l'urbanisation.

Les terrains rendus constructibles devront être couverts à terme par la sécurité incendie.

F. Milieu physique

1. Occupation du sol

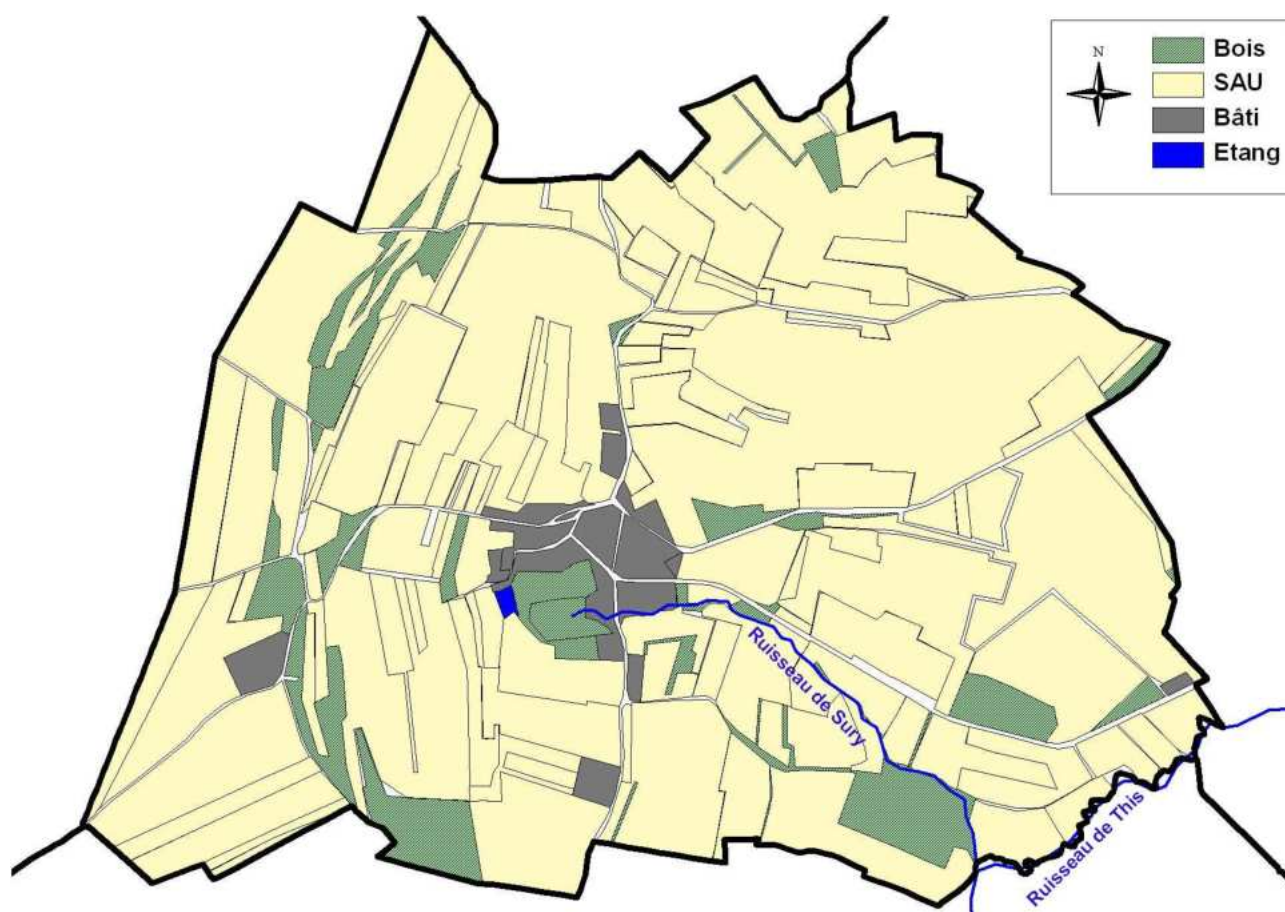
Le territoire de SURY couvre une superficie de 331 hectares.

Près de 80% sont occupés par les surfaces agricoles qui s'étendent autour du village. Celles-ci sont majoritairement des prairies et pâtures, accompagnées de haies bocagères au maillage dense sur les pentes nord de la butte de SURY, sur les pentes ouest, et au sud-ouest du village, à proximité des habitations.

Les terres cultivées se cantonnent à l'ouest du territoire.

Quelques bois et bosquets ponctuent le paysage agricole, plutôt au sud-est du territoire, au sud-ouest, et un peu aux abords du village (secteur de la source du ruisseau de Sury et sur le chemin de BELVAL). Ils représentent près de 30 hectares.

Le village bâti occupe une dizaine d'hectares, au centre du territoire, à des altitudes de 200 à 230 mètres. Le centre de l'antenne TDF est situé à l'écart, au sud-ouest du territoire, à 290 mètres d'altitude.



2. Hydrologie

Deux cours d'eau coulent sur le territoire communal :

- le ruisseau de Sury prend sa source sur le territoire, au sud du village, et s'écoule en direction du sud-est pour se jeter dans le ruisseau de This.
- le ruisseau de This longe la limite communale au sud-est du territoire en direction de WARCQ



Vue des abords du ruisseau de Sury en limite du bourg

3. Risques naturels

SURY est soumis au risque de glissements de terrains. Trois secteurs où des glissements ont été observés sont identifiés, dont un a fait l'objet d'un arrêté de catastrophe naturelle : près de l'antenne TDF au sud-ouest de la commune, au sud-est, et au nord-est du village.

Arrêtés de catastrophes naturelles sur la commune de SURY :

(Source : www.prim.net)

Type de catastrophe	Début le :	Fin le :	Arrêté du :	Sur le JO du :
Mouvements de terrain	25/12/1999	29/12/1999	29/12/1999	30/12/1999

4. Zones naturelles

Le territoire communal abrite la **ZNIEFF¹ n°210020154 « Prairies et pelouses à l'ouest de Sury »** qui s'étend uniquement sur SURY sur une surface de 20 ha. Elle est éloignée du village et de toute urbanisation, elle n'a donc aucune incidence sur le futur zonage constructible.



Elle constitue l'une des dernières pelouses calcaires de la région et est donc à ce titre particulièrement intéressante en tant que réservoir de faune et de flore.



Orchis grenouille

La flore des pelouses est dominée par les graminées et comporte de nombreuses espèces caractéristiques de ce type de milieu, notamment l'anémone pulsatile ...



Anémone pulsatile

Plusieurs orchidées s'y remarquent, notamment l'orchis grenouille, très rare et menacé de disparition dans toute la Champagne-Ardenne.

Enjeux :

Les contraintes naturelles sont faibles, en dehors du risque de glissements de terrain. Il importe d'éviter d'inclure ces terrains à risque dans le secteur constructible.

1 Une ZNIEFF (Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique, Floristique et Faunistique) est une zone de superficie variable, dont la valeur biologique élevée résulte de la présence d'espèces animales et végétales rares et/ou l'existence de groupements végétaux remarquables. Elle peut présenter également un intérêt particulier d'un point de vue paysager, géologique ou hydrologique.

1. Unités paysagères

- **Les coteaux bocagers**

Ils sont composés essentiellement de prairies et pâtures, mais aussi de quelques terres cultivées et petits boisements. Ils occupent les $\frac{3}{4}$ est du territoire de SURY, sur les pentes, et sont structurés par un bocage ouvert à fermé sur le versant nord plus abrupte.



Depuis la route de CHARLEVILLE



Depuis la route de SAINT-MARCEL



Depuis le chemin d'HAUDRECY



Depuis le territoire de BELVAL (route d'HAUDRECY)

- **Le village de SURY**

Village authentique, entouré et dominé par les coteaux bocagers, comme protecteurs. Il est accroché à mi-pente dans le creux formé par le vallon où prend naissance le ruisseau de Sury.



Vue du village depuis la route de CHARLEVILLE (RD 116a)



Vue du village depuis la route de SAINT-MARCEL

2. Les cônes de vues

Quatre points de vues sur le village peuvent être retenus, dont deux sont significatifs. Ces vues sont restreintes du fait de l'implantation du village dans le relief.

- **Vue depuis la RD 116a en venant de WARCQ ou BELVAL :**

Le point de vue se situe plus bas et dans l'alignement du village qui apparaît ainsi perché dans le coteau et bien visible même s'il est ceinturé de végétation.



- **Vue depuis la route communale en venant de SAINT-MARCEL, à l'ouest du bourg :**

Le point de vue surplombe le village depuis le coteau contre lequel il est adossé. A l'arrière-plan, se découvre la dépression ardennaise et l'agglomération de CHARLEVILLE-MEZIERES. La végétation est également présente à l'interface entre le village et les terrains agricoles.



- **Vue depuis le chemin de randonnée du GR12, au nord du village :**

Le bourg est en contrebas mais peu visible car pas en alignement du chemin et caché par les arbres des pâtures et jardins.



- **Vue depuis la route communale en venant de THIS, au sud du village, à la hauteur de l'exploitation agricole :**

Les maisons les plus récentes apparaissent bien visibles au premier plan, se distinguant par leur couleur, en contrebas du village qui se devine à l'arrière plan. Cette vue est accompagnée par une végétation qui masque les extrémités est et ouest du village.



3. Implantation et caractéristiques urbaines

a) Généralités

SURY est constitué d'un seul noyau urbain qui se distingue en deux catégories :

- un bourg ancien, dense, aux maisons accolées et alignées de part et d'autres de deux rues parallèles, en contrebas l'une de l'autre et qui englobent l'église en leur centre.
- une extension de ce bourg vers l'est, le long des autres axes de communication, aussi bien en montant qu'en descendant. Le tissu urbain est plus lâche, avec à la fois quelques maisons anciennes accolées et des maisons individuelles espacées plus récentes. Cette extension, bien que représentant moins voire autant de maisons que le bourg ancien, occupe une plus grande superficie.

b) Entrées de villes

- **Entrée est :**

Il s'agit de l'entrée principale de SURY en venant de CHARLEVILLE-MEZIERES. Elle est agrémentée par la végétation des jardins et des haies bocagères de chaque côté de la route. Les maisons individuelles implantées le long de cette route sont peu visibles et le bourg ancien n'est pas dans le champ de vision. Par contre, la pointe de l'antenne TDF apparaît au-dessus des arbres.



Recommandations : il est intéressant de préserver la verdure qui accompagne cette entrée et ainsi d'éviter l'implantation de nouvelles constructions à l'avant des dernières maisons.



- **Entrée ouest :**

Cette entrée est d'une grande qualité avec ses maisons traditionnelles de part et d'autres de la rue qui matérialise fortement l'entrée dans le front bâti. De plus, un petit aménagement végétal de chaque côté de la route précède le panneau d'agglomération, également pour inciter les automobilistes à ralentir sur cette route qui est en descente.

Recommandations : il conviendra de ne pas implanter de nouvelles constructions à gauche à l'avant de la dernière maison, pour préserver cette vue, et que toute nouvelle construction préserve la végétation linéaire le long du bas-côté droit de la route.

- **Entrée sud :**

Cette entrée aborde le village de côté, ce qui le rend visible sur une bonne longueur. Les quelques maisons individuelles du premier-plan laissent apparaître au-dessus d'elles les maisons du bourg ancien en arrière-plan. Entrée secondaire mais soignée, elle montre bien l'extension du village par des maisons plus récentes, espacées, et ponctuées d'une végétation très présente.

Recommandations : l'urbanisation peut s'étoffer pour s'implanter en vis-à-vis des maisons existantes, sans pour autant s'étirer au-delà du chemin de terre qui débute sur la droite.



Vue du village depuis la route de THIS (assemblage de 2 photos)

c) Formes urbaines

La moitié des logements sur SURY est antérieure à 1949, et localisée dans le bourg ancien. L'habitat traditionnel du bourg se caractérise par l'alignement de maisons accolées en pierres de taille jaunes, aux façades sur rue, et toitures majoritairement en ardoises, à deux pentes, avec faîtages parallèles à la rue.



Quelques maisons ont fait récemment l'objet de réhabilitations. Elles concernent l'habitat traditionnel et elles respectent les caractéristiques précédentes, avec parfois l'ajout de matériaux comme le bois.

D'autres peuvent également être réhabilitées puisqu'il reste 3 logements vacants, et plusieurs anciennes granges offrent de beaux volumes à transformer.



Après 1950, les constructions d'habitations sont situées en extension de l'urbanisation existante. Il s'agit de maisons individuelles implantées en retrait des voies et non accolées. Leur architecture diffère selon les époques de construction et offre plutôt une hétérogénéité. Elles ont donné une forme plus étalée et plus lâche de l'urbanisation, avec la présence d'une végétation arborée à l'intérieur du tissu urbain.



d) Éléments d'intérêt patrimonial

La commune ne compte aucun monument historique classé ou inscrit, mais possède des sites historiques et des éléments de patrimoine bâti et végétal intéressants :

- l'église Saint-Brice date de la fin du 15^e siècle,



- le lavoir Godard sur la place du village et le lavoir de Ludri proche de la source du ruisseau de Sury,



Lavoir Godard

- des fontaines et abreuvoirs



Fontaine Saint-Brice



Fontaine de Ludri

(Source : www.communes.com)



Abreuvoir

(Source : www.communes.com)

- le calvaire sur la place du village,



- plusieurs tombes mérovingiennes et divers objets retrouvés sur la voie romaine,

- quelques pierres datées sur les façades de maisons traditionnelles,



- un cadran solaire sur une façade de maison,



- une ancienne voie romaine secondaire qui correspond au chemin qui traverse le bourg dans l'axe nord-sud, allant de HAUDRECY à THIS,



- des espaces publics végétalisés et fleuris bien entretenus et parsemés d'outils agricoles traditionnels,



Rue des Martin d'eau
(Source : www.communes.com)



Au pied de l'église
(Source : www.communes.com)

- un escalier et un cheminement public dans le bourg,



Ruelle Nadin

- le sentier de Ludri, en contrebas du village, peut être apparenté à un sentier botanique.



Ruelle de Ludri

(Source : www.communes.com)

Enjeux :

Sury possède un paysage naturel et urbain de qualité.

Les extensions éventuelles devront pour cela se limiter en vis-à-vis voire en continuité du bâti existant, dans les secteurs les moins visibles, tout en permettant le développement de la commune.

De même, il importe de respecter les caractéristiques et formes urbaines existantes pour les réhabilitations et les nouvelles constructions, surtout à l'intérieur du bâti ancien.

H. Contraintes réglementaires

1. Le plan d'alignement

La commune est dotée d'un plan d'alignement datant de 1927 et qui est toujours applicable. Ce plan, au 1/300^{ème}, est joint au dossier en annexe 3.3.

L'élaboration de la carte communale est l'occasion de se poser la question de sa conservation ou non.

La commune décide de le conserver pour permettre l'application de l'alignement sur certains secteurs.

Ainsi, elle précise ci-dessous **les secteurs pour lesquels le plan d'alignement ne sera pas appliqué** :

Limite des secteurs	Ancienne dénomination des rues sur le plan d'alignement	Dénomination actuelle des rues
67 ^x à 69 ^x et 80 ^x à 82 ^x	Ruelle de Ladin	Ruelle de Ludri
62 ^x à 68 ^x et 70 ^x à 74 ^x	Rue du Centre	Rue des Sources
22 à 22 ^{bis} et 41 ^a à 43 ^x	Chemin vicinal ordinaire n°4	Rue de l'église

Ces secteurs sont reportés en jaune sur le plan page suivante.

2. Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT)

SURY est incluse dans le périmètre du SCoT de CHARLEVILLE-MEZIERES, géré par le Syndicat Mixte du Schéma Directeur de l'Agglomération de CHARLEVILLE-MEZIERES (SDIAC). Le document a été arrêté début de l'année 2009. La carte communale doit être compatible avec le SCoT, c'est pourquoi il convient d'ores et déjà de prendre en compte les orientations du document.

Les orientations proposées dans le SCoT pour développer le territoire s'articulent autour de trois grands thèmes : les espaces bâtis (habitat, commerces, activités,...), les infrastructures de transport et de déplacement (route, autoroute, voie navigable,...) et les espaces non bâtis (forêts, terres agricoles,...).

Ainsi, pour les 20 prochaines années, le document décrit par secteur, en nombres et en hectares, les nouveaux logements à créer, les activités commerciales, industrielles et artisanales à développer ou à créer, ainsi que les besoins en terme de liaisons routières. Ces données sont donc à prendre en compte pour assurer une compatibilité entre la carte communale et les orientations du SCoT.

Sur SURY, 6.200 m² de surfaces constructible en extension hors des parties urbanisées sont autorisés (avec plus ou moins 10%).

3. Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE)

(Source : Agence de l'eau Rhin-Meuse)

Le territoire de SURY est concerné par le périmètre du Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) du Bassin Rhin-Meuse, approuvé par le préfet coordonnateur de bassin le 15 novembre 1996, et élaboré au titre de la Loi sur l'Eau du 3 Janvier 1992.

Le SDAGE a pour but de définir sur l'ensemble du bassin les orientations fondamentales de gestion équilibrée de la ressource en eau ainsi que les objectifs de qualité et de quantité des eaux. Ce document est actuellement en cours de révision. A ce jour, seul l'état des lieux a été réalisé, les étapes suivantes seront l'élaboration d'un plan de gestion des eaux, appuyé d'un programme de mesures qui définira les actions concrètes qui permettront d'atteindre un bon état des eaux.

Le SDAGE de 1996 est donc toujours en application. Il présente les orientations fondamentales pour la politique de l'eau du bassin ainsi que 10 enjeux énoncés ci-après :

- poursuivre la collaboration avec tous les pays du bassin du Rhin jusqu'à la mer du Nord,
- protéger les eaux souterraines,
- réduire la contamination par les substances toxiques,
- restaurer les cours d'eau,
- distribuer une eau potable à tout moment,
- améliorer la dépollution,
- réduire les dommages des inondations,
- contrôler les extractions de granulats,
- sauvegarder les zones humides,
- intégrer la gestion de l'eau dans les projets d'aménagement.

Enjeux :

La carte communale de SURY doit être compatible avec les documents précédents. Cette compatibilité signifie que la carte ne doit pas empêcher leur mise en oeuvre. Elle doit également en respecter l'esprit et ne pas en compromettre les principes.

Si la carte communale n'en tenait pas compte dès sa phase d'élaboration, elle devrait être révisée dès leur approbation. C'est pourquoi il est essentiel de respecter dès à présent ces documents.

I. Synthèse de l'état initial

Domaines	Tendances	Besoins
Evolution de la population	– Reprise récente de la hausse de la population après une période de diminution – Nouvelle tendance due à l'arrivée de jeunes couples avec enfants	– Permettre l'accueil de nouveaux habitants pour répondre à la demande – Maîtriser la nouvelle tendance à la hausse de la population
Evolution du parc de logements	– Ralentissement de l'augmentation du nombre de logements – Tendance à la réhabilitation de logements vacants – Existence de plusieurs logements et bâtiments à réhabiliter – Présence de quelques « dents creuses »	– Densifier le village par le remplissage des « dents creuses ». – Optimiser la réhabilitation des logements vacants et bâtiments – Permettre la construction de quelques maisons individuelles
Evolution de l'économie locale	– Peu d'activités sur la commune – Présence de l'activité agricole – Existence de l'antenne-relais de TDF – Une entreprise privée individuelle	– Préserver et permettre le développement des activités existantes
Equipements publics, dessertes et réseaux	– Une capacité d'alimentation en eau potable limitée – Deux captages d'eau protégés proche du village – Une sécurité incendie sur le point d'être aux normes	– La zone constructible ne devra pas englober plus de terrains que la capacité en eau potable pourra fournir – Prendre en compte les protections des captages d'eau

JUSTIFICATIONS DU ZONAGE

A. Choix retenus pour la délimitation du secteur constructible

La commune de SURY n'est pas dotée d'un document d'urbanisme.

Par délibération du 27 Février 2009, le conseil municipal a décidé d'élaborer une carte communale

1. Objectifs de la commune

Compte tenu des tendances observées ces dernières années et de l'analyse du territoire, la commune s'est fixée comme objectifs :

- Définir les zones constructibles pour aider à la décision face aux nombreuses demandes de terrains constructibles,
- Ne pas dépasser un certain seuil de population pour être autonome en eau potable et rester un village rural,
- Privilégier les réhabilitations et la densification du village,
- Maîtriser le développement pavillonnaire.

Ces objectifs doivent permettre à la commune de se développer tout en respectant les dispositions réglementaires, les contraintes (physiques...), et en fonction de ses moyens.

2. Justifications du zonage

La délimitation du zonage a été définie de manière à traduire les objectifs de développement fixés par la commune.

Ainsi, la zone constructible a été délimitée en prenant en compte les éléments suivants :

- les dispositions du plan de zonage à porter à connaissance de l'Etat (pièce annexée à la fin du présent dossier)
- l'état et la proximité des réseaux (eau, électricité, défense incendie)
- le relief et l'accessibilité des terrains
- la possibilité de préservation des sites agricoles
- la préservation du paysage
- les risques naturels (glissements de terrains)

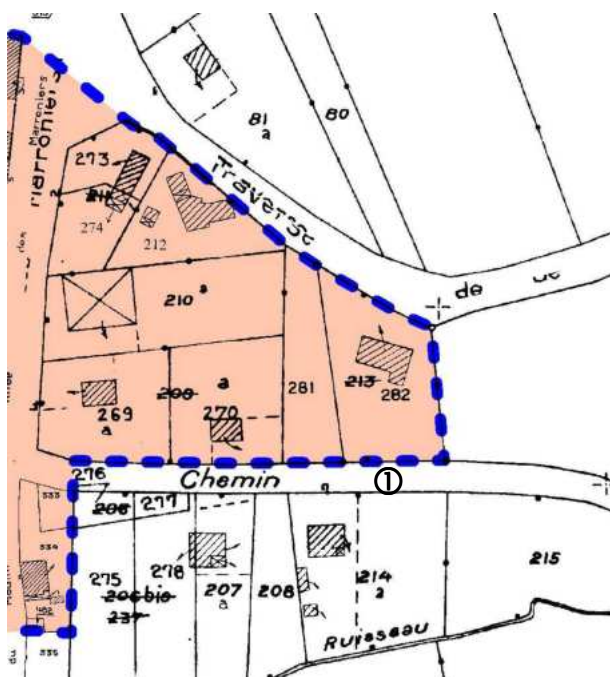
La configuration du périmètre constructible est due pour une grande part à la capacité et la localisation du réseau d'eau potable de la commune. Cette dernière n'est pas en mesure financièrement de redimensionner le réseau d'eau, ni de l'étendre, partout où il est insuffisant ou inexistant. De plus, elle souhaite rester autonome en terme d'alimentation en eau potable, ce qui nécessite de limiter le nombre de nouvelles habitations.

3. Description de chaque secteur voué à l'urbanisation :

D'une manière générale, il a été décidé que la limite de la zone constructible en retrait des voies serait de 30 mètres. Cette profondeur a été retenue afin d'éviter l'implantation de maisons en double rideau.

Secteur 1

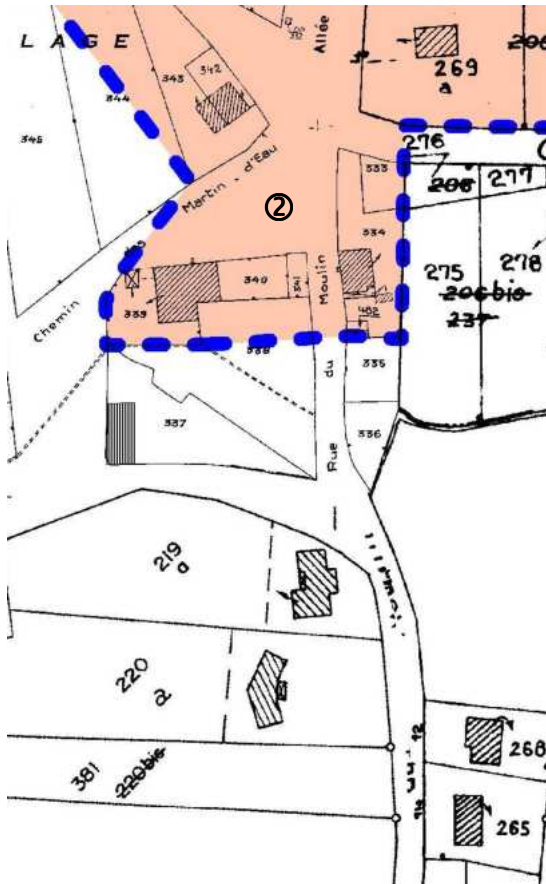
Localisation : Route de CHARLEVILLE, à l'est du village



Description	Justifications
Les habitations au nord de la route sont classées en zone constructible.	Les parcelles au nord de la rue sont desservies par les réseaux par une autre rue et sont donc classées dans le secteur constructible.
Les habitations au sud de la route sont en dehors de la zone constructible.	La rue n'est pas desservie par le réseau d'eau potable.
Pas d'extension au delà de la dernière maison.	La protection incendie est assurée jusqu'à la dernière maison. Ne pas dépasser les objectifs de population. Préserver la qualité paysagère de l'entrée de village.

Secteur 2

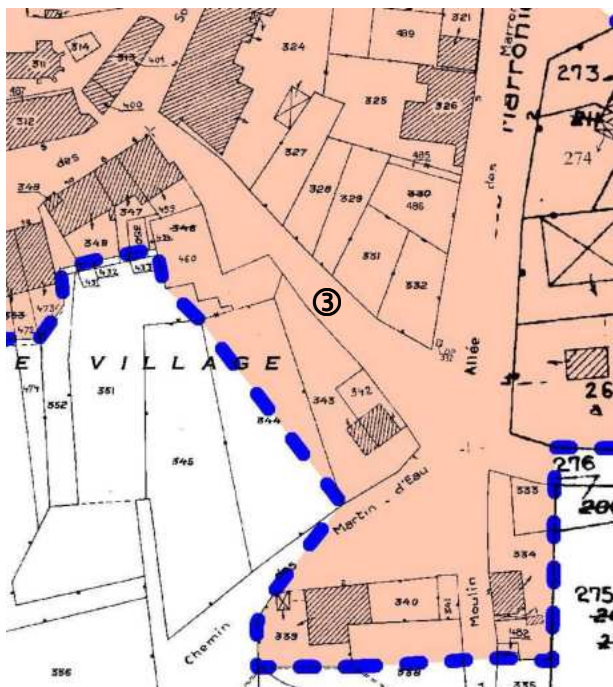
Localisation : Rue du Moulin, rue des Martin d'Eau et route de THIS, au sud du village.



Description	Justifications
Le périmètre constructible se limite aux maisons existantes de la rue du Moulin et rue des Martin d'eau.	Secteur desservi par les réseaux. La défense incendie est assurée.
Les maisons et terrains situés au sud sont exclus de la zone constructible.	Le réseau d'eau existant est insuffisant en capacité pour accueillir de nouvelles habitations.
Les terrains situés rue des Martin d'Eau sont exclus de la zone constructible.	La limite du périmètre constructible est calée sur le zonage d'assainissement collectif.

Secteur 3

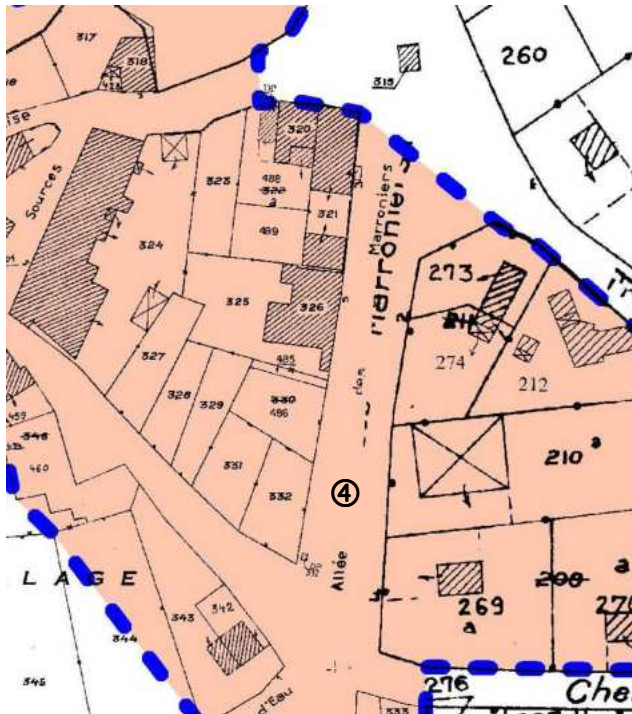
Localisation : Rue de la Côte Sylvie, au centre du village.



Description	Justifications
Les parcelles de part et d'autres de la rue sont incluses dans la zone constructible.	La rue n'est pas desservie par le réseau d'eau potable, mais la municipalité s'engage à réaliser les travaux nécessaires à court terme. La défense incendie est assurée. La profondeur est délimitée à 30 mètres de la rue, sauf au nord de la rue pour ne pas laisser une petite enclave non constructible au milieu d'un îlot constructible. Privilégier la densification du village.

Secteur 4

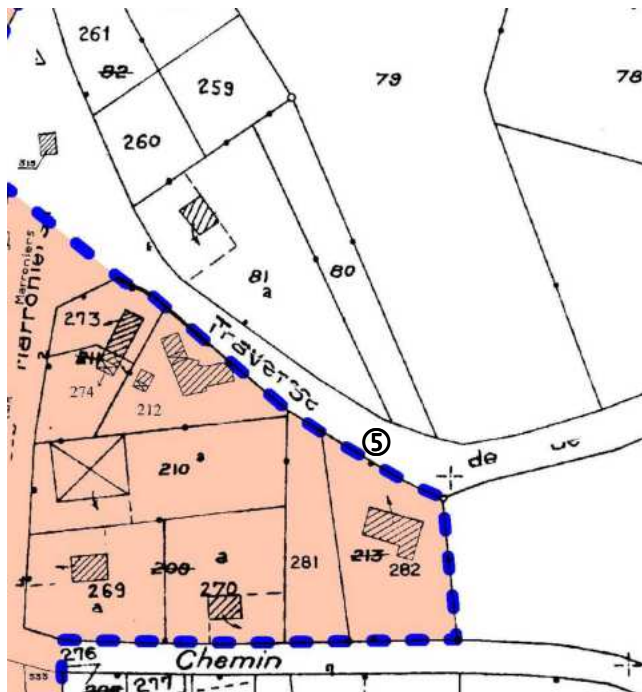
Localisation : Rue des Marronniers, au centre du village.



Description	Justifications
Les parcelles de part et d'autres de la rue sont classées en zone constructible.	Présence de tous les réseaux. La défense incendie est assurée. La profondeur est délimitée à 30 mètres de la rue, sauf dans le secteur où elle intégrerait des parcelles non desservies par les réseaux, et sauf à l'est de la rue pour ne pas laisser une petite enclave non constructible au milieu d'un îlot constructible.

Secteur 5

Localisation : Traverse de BELVAL, à l'est du village.



Description	Justifications
La zone constructible intègre les parcelles au sud de la rue jusqu'à la dernière maison.	Présence de tous les réseaux. La protection incendie est assurée jusqu'à la dernière maison.
Les terrains au nord de la rue sont exclus de la zone constructible.	Ne pas dépasser les objectifs de population.

Secteur 6

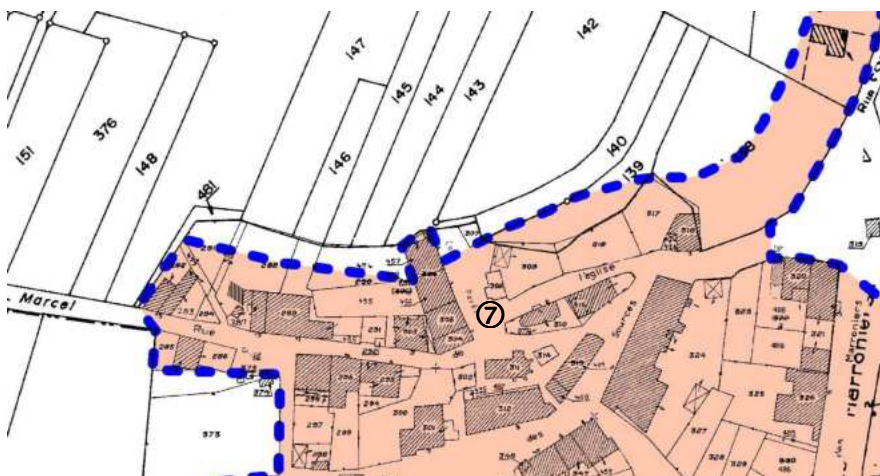
Localisation : Rue de la Fontaine St Brice, au nord du village.



Description	Justifications
La zone constructible comprend les terrains à l'ouest de la rue et se limite à la dernière maison.	La protection incendie est assurée jusqu'à la dernière maison. La parcelle au sud de la rue est desservie par un autre réseau d'eau en capacité suffisante. Prise en compte des maisons existantes du même côté de la rue.
Elle exclue les terrains à l'est de la rue.	Le réseau d'eau existant est insuffisant en capacité pour accueillir de nouvelles habitations.

Secteur 7

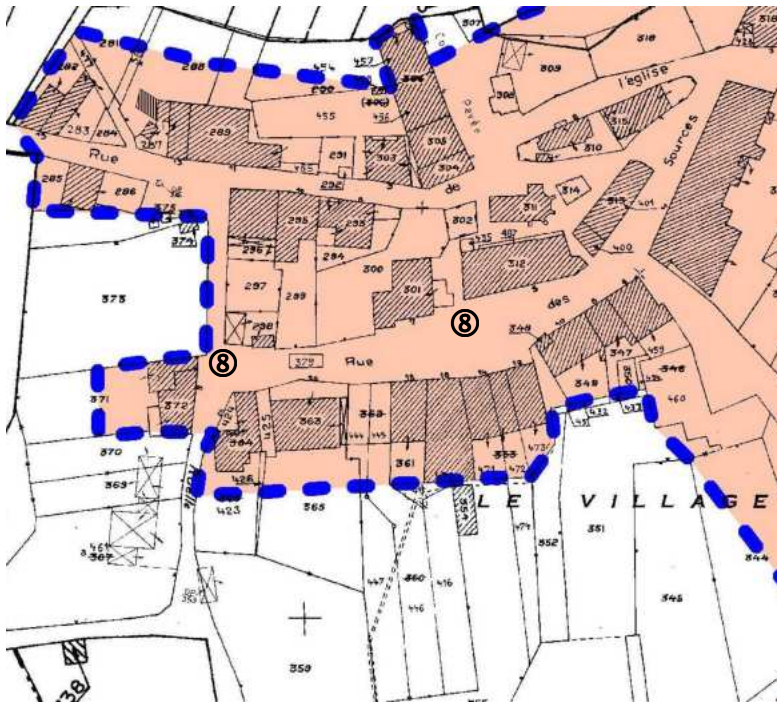
Localisation : Rue de l'Eglise, du centre du village à l'ouest en direction de SAINT-MARCEL.



Description	Justifications
Le périmètre constructible englobe les maisons existantes et les "dents creuses" sur une profondeur de 30 mètres depuis la voie.	Présence de tous les réseaux. La défense incendie est assurée. Eviter la possibilité d'implanter une habitation en double rideau.
Il ne s'étend pas au-delà des dernières maisons.	Préservation de l'entrée de village en venant de Saint Marcel. Ne pas dépasser les objectifs de population.

Secteur 8

Localisation : Rue des Sources et ruelle Nadin, au centre-ouest du village.



Description	Justifications
Les terrains de chaque côté de la rue des Sources sont compris dans la zone constructible, sur une profondeur de 30 mètres ou en suivant le découpage parcellaire.	Présence de tous les réseaux. La défense incendie est assurée.
Une parcelle donnant sur la ruelle Nadin est exclue de la zone constructible.	Parcelle inaccessible donnant sur un escalier.
La zone constructible se limite aux dernières maisons existantes.	Préserver la qualité paysagère de l'entrée de village. Ne pas dépasser les objectifs de population.

Secteur 9

Localisation : Site de l'antenne TDF, à l'ouest du territoire communal.



Description	Justifications
Une zone constructible réservée aux activités s'étend sur la propriété de TDF.	Permettre tout projet de constructions nécessaires à l'activité existante. Zone desservie par les réseaux. La défense incendie est assurée.

B. Droit de préemption

La municipalité a décidé d'instaurer un droit de préemption sur plusieurs parcelles cadastrées A 198, B 374, B 375, B 378 et B 438.

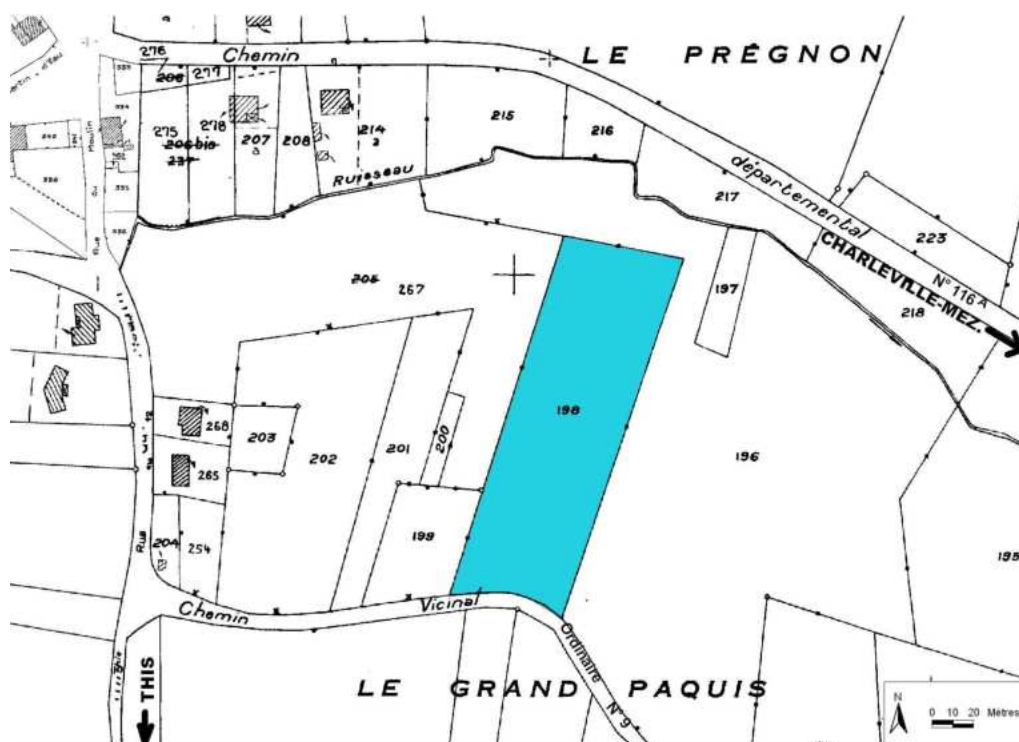
Les projets diffèrent en fonction des parcelles et sont détaillés ci-dessous.

Description de chaque projet :

1. Parcelle A 198 :

Il s'agit d'une parcelle non bâtie, située en dehors du périmètre constructible.

La commune souhaite aménager l'exutoire du réseau d'assainissement collectif sur cette parcelle désignée dans l'étude du zonage d'assainissement.



2. Parcelle B 374, B 375 et B 378 :

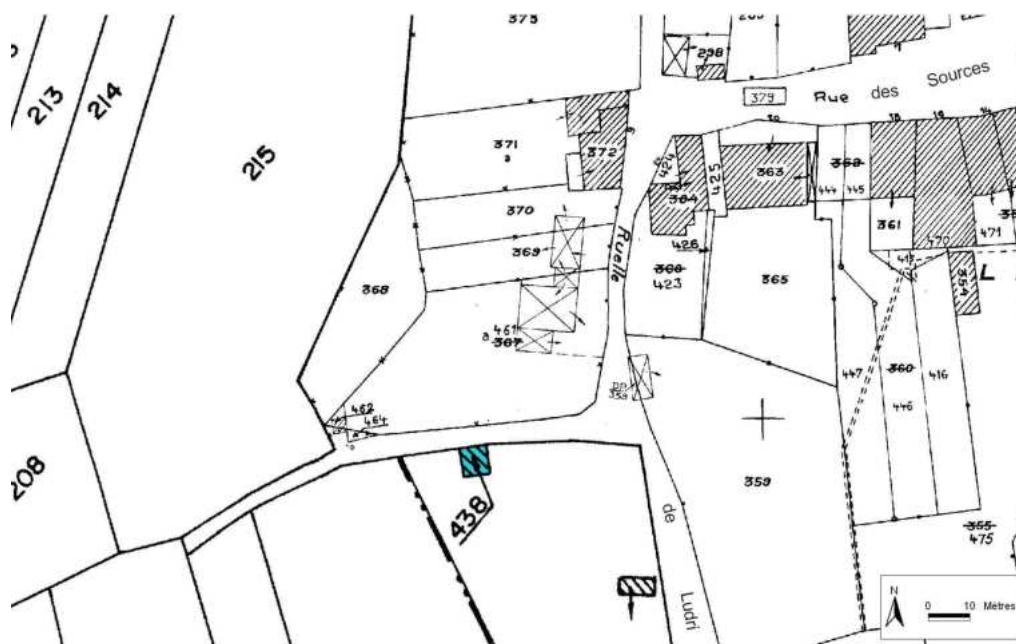
Ces petites parcelles sont situées dans la zone constructible (à l'angle de la rue de l'Eglise et de la ruelle Nadin). L'une d'elles est occupée par une « cabane à cochons », élément du patrimoine rural que la commune souhaite sauvegarder.

La commune projette d'aménager un parking sur un espace public au milieu duquel se trouvent ces petites parcelles privées. L'aménagement de cet espace public est l'occasion d'intégrer la « cabane à cochons » qui permettra de la mettre en valeur.



3. Parcelle B 438 :

Il s'agit d'un lavoir (appelé « Fontaine Chappe ») situé en dehors de la zone constructible mais proche du village. Le projet consiste à remettre en état et rendre accessible au public cet élément du patrimoine rural situé au bord d'un agréable chemin piétonnier qui contourne le village.



C. Caractère des secteurs de la Carte Communale

La carte communale de SURY distingue un secteur où les constructions sont autorisées, **la zone C (zone constructible)** et un secteur où les constructions ne sont pas autorisées, **la zone N (zone non constructible)**.

La commune n'a pas souhaité prendre la compétence pour délivrer les autorisations d'occupation des sols. Cette compétence reste donc de l'Etat.

La zone constructible (Zone C)

La zone constructible sur le village de SURY comprend les parties urbanisées de la commune et des dents creuses, mais n'inclut aucun terrain en extension de l'urbanisation.

La carte communale peut réserver des secteurs destinés à l'implantation d'activités industrielles ou artisanales, notamment celles qui sont incompatibles avec le voisinage des zones habitées.

La commune de SURY profite de cette possibilité pour créer une « zone d'activités », de 1.07 ha (identifiée par une trame hachurée), qui englobe le site existant du relais de TDF afin de ne pas bloquer tout projet nécessaire à l'évolution de son activité.

Ainsi, les nouvelles constructions sont autorisées en zone C.

Les autorisations d'occupation et d'utilisation du sol seront instruites en respect du règlement national d'urbanisme (articles R.111-1 à R.111-27 du code de l'urbanisme) et autres dispositions législatives et réglementaires applicables (Articles du Règlement National d'Urbanisme annexés à la fin du présent rapport).

La zone inconstructible (Zone N)

Elle correspond à tout le reste du territoire communal, dans laquelle l'implantation de nouvelles constructions d'habitation ne sont pas souhaitables ou ne sont pas possibles.

Pour des raisons de cohérence, 7 habitations existantes se retrouvent dans la zone inconstructible, mais certains travaux sont possibles.

En effet, dans la zone inconstructible, sont toutefois autorisés :

la reconstruction à l'identique des bâtiments sinistrés, ou la restauration des bâtiments dont l'essentiel des murs porteurs subsistent,

l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension des constructions existantes,

les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs, à l'exploitation agricole ou forestière et à la mise en valeur des ressources naturelles.

D. Incidences des choix sur l'environnement et prise en compte de sa préservation

Le projet de périmètre constructible sur la commune de SURY aura des incidences limitées sur son environnement puisque, notamment, il ne prévoit pas d'extension de l'urbanisation au-delà des habitations existantes.

1. Incidences des choix sur l'environnement

a) Aspects naturels

- Le patrimoine naturel et paysager est préservé en très grande majorité car la zone constructible ne s'étend pas au-delà des maisons existantes, sauf sur une infime partie du périmètre de la ZNIEFF qui se retrouve classée dans la zone d'activités liée au site existant du relais de TDF.

- Les espaces agricoles sont préservés car classés en zone inconstructible. Les bâtiments agricoles implantés au sein du tissu urbain sont inclus logiquement dans la zone constructible, ce qui ne change pas leur situation. Le site d'élevage route de THIS est situé en zone inconstructible et éloigné du périmètre constructible, ce qui lui laisse toute possibilité de développement.

- Pour rester autonome en alimentation en eau potable et ne pas appauvrir la ressource, la zone constructible ne s'étend pas au-delà de l'enveloppe urbaine actuelle et n'englobe qu'une seule rue nécessitant la réalisation d'un réseau d'eau potable. Les autres terrains non desservis par le réseau d'eau potable ou desservis par un réseau insuffisant n'ont pas été classés en zone constructible.

- Une étude d'assainissement a été réalisée sur la commune. En 2007, un assainissement collectif a été retenu sur le village de SURY, avec traitement des eaux usées par lagunage, et le site du relais de TDF sera couvert par un assainissement autonome. En attente des travaux de réalisation, toute construction devra s'équiper d'un système d'assainissement autonome.

b) Aspects urbains

- La délimitation de la zone constructible respecte les objectifs de développement de la commune. La profondeur de 30 mètres par rapport aux voies permet d'éviter l'urbanisation en double-rideau et la configuration en lotissement des constructions. Toutes les parcelles à urbaniser sont comprises dans le tissu urbain pour privilégier la densification et les réhabilitations.

- Les parcelles incluses dans la zone constructible sont toutes desservies par les réseaux, ou prévues de l'être à court terme, ont un accès sécurisé et sont couvertes par la défense incendie.

- Les entrées de village sont toutes préservées puisqu' aucune extension de l'urbanisation n'est prévue.

2. Mesures prises pour sa préservation et sa mise en valeur

- La carte communale ne comprend pas de règlement qui permette de prescrire des dispositions relatives à l'implantation, au volume ou à la forme des constructions sur la commune. C'est Le Règlement National d'Urbanisme (R.N.U.) qui s'applique.

- Toutefois, dans le bourg ancien, il est essentiel que les nouvelles constructions et les réhabilitations respectent les caractéristiques morphologiques et architecturales du bâti traditionnel, afin de préserver l'homogénéité et l'authenticité qu'offre le village de SURY.

Dans ce sens, la commune a prescrit quelques principes et conseils pour inviter les habitants à respecter ces caractéristiques du bâti existant (se référer à l'annexe 2 à la fin du rapport).

Pour précision, les rues faisant partie du secteur « vieux Sury » (vieux bâti) sont les suivantes :

- Rue des Sources : de part et d'autre de la chaussée.
- Rue de l'église : en partant de l'angle de la rue des marronniers, en direction de SAINT-MARCEL, côté droit et gauche ; ainsi que la cours Pavée.
- Rue des Marronniers : côté droit de la chaussée, en descendant jusqu'à l'angle de la côte Sylvie.
- Rue du Moulin : le n°2.
- Rue de Martin d'eau : le n°2.

E. Tableau des superficies

SECTEURS	SUPERFICIES (en hectare)*
Secteur constructible (Zone C)	6.34
dont dents creuses :	1.17
dont zones d'extension :	0
Préconisations du SCOT en zone d'extension : 0,62	
Zone d'activités	1.07
dont zone d'extension :	0.75
Secteur inconstructible (Zone N)	325.59
TOTAL territoire communal	333

* Estimation sous Système d'Information Géographique

Les secteurs potentiellement constructibles (dents creuses) représentent la possibilité de construire 14 habitations, en considérant la configuration et la taille de chaque terrain. Ces terrains étant situés au sein de l'urbanisation, l'estimation du nombre de constructions n'est pas calculée de la même façon que sur des terrains en extension.

Si l'on ajoute les différentes réhabilitations envisageables, qui ont été estimées par la commune au nombre de 15, au total 29 logements nouveaux au maximum sont possibles.

Considérant que le nombre de personnes par logement est de 2,5 à SURY, la commune peut accueillir plus de 60 personnes et atteindre environ 170 habitants.

La contrainte de l'alimentation en eau potable est essentielle sur le développement futur de SURY. La commune précise que la capacité maximale d'alimentation en eau potable est de 140 habitants. Il importe que la commune ne dépasse pas ce seuil pour qu'elle soit alimentée convenablement en eau potable.

Ainsi, ce seuil serait dépassé de près de 30 habitants.

Cependant, il importe de relativiser ces chiffres qui doivent prendre en compte :

- la rétention foncière, autant sur les parcelles à urbaniser que sur les réhabilitations qui ont été estimées au maximum, car ces futurs logements dépendent de

l'intention de leur propriétaire, de leur disposition et leur localisation. Dans ce sens, retenir un potentiel de 10 réhabilitations apparaît raisonnable.

- du nombre de logements vacants lors du recensement de 2006 qui en totalise 3 par rapport à la dizaine de réhabilitations estimées par la commune. Les réalisations de logements dans d'anciennes granges sont plus aléatoires.

- la tendance observée sur les 10 dernières années, qui montre que, même avec des logements supplémentaires (nouvelle construction et réhabilitations), la population n'augmente pas forcément en parallèle, du fait de la diminution de la taille des ménages. Cette diminution s'est d'ailleurs accentuée au dernier recensement. Ainsi, accueillir quelques logements n'aura pas systématiquement comme conséquence une augmentation de la population.

D'après ces observations et estimations, la délimitation de la zone constructible apparaît correspondre aux objectifs de développement affichés par la commune de SURY.

Annexes

Annexe 1 : Règlement National d'Urbanisme

Annexe 2 : Orientations des directives d'instruction
des permis de construire et décisions assimilées

Annexe 1 :	Règlement National d'Urbanisme
-------------------	---------------------------------------

Règlement National d'Urbanisme

Article R.111-1 du code de l'urbanisme

Les dispositions du présent chapitre sont applicables aux constructions, aménagements, installations et travaux faisant l'objet d'un permis de construire, d'un permis d'aménager ou d'une déclaration préalable ainsi qu'aux autres utilisations du sol régies par le présent code.

Toutefois :

- Les dispositions des articles R.111-3, R.111-5 à 111-14, R.111-16 à R.111-20 et R.111-22 à R.111-24 ne sont pas applicables dans les territoires dotés d'un plan local d'urbanisme ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu ;
- Les dispositions de l'article R.111-21 ne sont pas applicables dans les zones de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager créées en application de l'article L.642-1 du code du patrimoine ni dans les territoires dotés d'un plan de sauvegarde et de mise en valeur approuvé en application de l'article L.313-1 du présent code.

Localisation et desserte des constructions, aménagements, installations et travaux

Article R.111-2 du code de l'urbanisme

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

Article R.111-3 du code de l'urbanisme

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est susceptible, en raison de sa localisation, d'être exposé à des nuisances graves, dues notamment au bruit.

Article R.111-4 du code de l'urbanisme

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

Article R.111-5 du code de l'urbanisme

Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Article R.111-6 du code de l'urbanisme

Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable peut imposer :

- ❖ La réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux caractéristiques du projet ;
- ❖ La réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa de l'article R.111-5.

Il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface hors oeuvre nette, dans la limite d'un plafond de 50 % de la surface hors oeuvre nette existant avant le commencement des travaux. Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet peut n'être autorisé que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Article R.111-7 du code de l'urbanisme

Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable peut imposer le maintien ou la création d'espaces verts correspondant à l'importance du projet.

Lorsque le projet prévoit des bâtiments à usage d'habitation, l'autorité compétente peut exiger la réalisation, par le constructeur, d'aires de jeux et de loisirs situées à proximité de ces logements et correspondant à leur importance.

Article R.111-8 du code de l'urbanisme

L'alimentation en eau potable et l'assainissement des eaux domestiques usées, la collecte et l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement ainsi que l'évacuation, l'épuration et le rejet des eaux résiduaires industrielles, doivent être assurés dans des conditions conformes aux règlements en vigueur.

Article R.111-9 du code de l'urbanisme

Lorsque le projet prévoit des bâtiments à usage d'habitation, ceux-ci doivent être desservis par un réseau de distribution d'eau potable sous pression raccordé aux réseaux publics.

Article R.111-10 du code de l'urbanisme

En l'absence de réseau public de distribution d'eau potable et sous réserve que l'hygiène générale et la protection sanitaire soient assurées, l'alimentation est assurée par un seul point d'eau ou, en cas d'impossibilité, par le plus petit nombre possible de points d'eau.

En l'absence de système de collecte des eaux usées, l'assainissement non collectif doit respecter les prescriptions techniques fixées en application de l'article R.2224-17 du code général des collectivités territoriales.

En outre, les installations collectives sont établies de manière à pouvoir se raccorder ultérieurement aux réseaux publics.

Article R.111-11 du code de l'urbanisme

Des dérogations à l'obligation de réaliser des installations collectives de distribution d'eau potable peuvent être accordées à titre exceptionnel, lorsque la grande superficie des parcelles ou la faible densité de construction ainsi que la facilité d'alimentation individuelle, font apparaître celle-ci comme nettement plus économique, mais à la condition que la potabilité de l'eau et sa protection contre tout risque de pollution puissent être considérées comme assurées.

Des dérogations à l'obligation de réaliser des installations collectives peuvent être accordées pour l'assainissement lorsque, en raison de la grande superficie des parcelles ou de la faible densité de construction, ainsi que de la nature géologique du sol et du régime hydraulique des eaux superficielles et souterraines, l'assainissement individuel ne peut présenter aucun inconvénient d'ordre hygiénique.

Article R.111-12 du code de l'urbanisme

Les eaux résiduaires industrielles et autres eaux usées de toute nature qui doivent être épurées, ne doivent pas être mélangées aux eaux pluviales et aux eaux résiduaires industrielles qui peuvent être rejetées en milieu naturel sans traitement. Cependant, ce mélange est autorisé si la dilution qui en résulte n'entraîne aucune difficulté d'épuration.

L'évacuation des eaux résiduaires industrielles dans le système de collecte des eaux usées, si elle est autorisée, peut être subordonnée notamment à un pré-traitement approprié.

Lorsque le projet porte sur la création d'une zone industrielle ou la construction d'établissements industriels groupés, l'autorité compétente peut imposer la desserte par un réseau recueillant les eaux résiduaires industrielles les conduisant, éventuellement après un pré-traitement approprié, soit au système de collecte des eaux usées, si ce mode d'évacuation peut être autorisé compte tenu notamment des pré-traitements, soit à un dispositif commun d'épuration et de rejet en milieu naturel.

Article R.111-13 du code de l'urbanisme

Le projet peut être refusé si, par sa situation ou son importance, il impose, soit la réalisation par la commune d'équipements publics nouveaux hors de proportion avec ses ressources actuelles, soit un surcroît important des dépenses de fonctionnement des services publics.

Article R.111-14 du code de l'urbanisme

En dehors des parties urbanisées des communes, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation ou sa destination :

- A favoriser une urbanisation dispersée incompatible avec la vocation des espaces naturels environnants, en particulier lorsque ceux-ci sont peu équipés ;
- A compromettre les activités agricoles ou forestières, notamment en raison de la valeur agronomique des sols, des structures agricoles, de l'existence de terrains faisant l'objet d'une délimitation au titre d'une appellation d'origine contrôlée ou d'une indication géographique protégée ou comportant des équipements spéciaux importants, ainsi que de périmètres d'aménagements fonciers et hydrauliques ;
- A compromettre la mise en valeur des substances visées à l'article 2 du code minier ou des matériaux de carrières inclus dans les zones définies aux articles 109 et suivants du même code.

Article R.111-15 du code de l'urbanisme

Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L.110-1 et L.110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

Implantation et volume des constructions

Article R.111-16 du code de l'urbanisme

Une distance d'au moins trois mètres peut être imposée entre deux bâtiments non contigus situés sur un terrain appartenant au même propriétaire.

Article R.111-17 du code de l'urbanisme

Lorsque le bâtiment est édifié en bordure d'une voie publique, la distance comptée horizontalement de tout point de l'immeuble au point le plus proche de l'alignement opposé doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points. Lorsqu'il existe une obligation de construire au retrait de l'alignement, la limite de ce retrait se substitue à l'alignement. Il en sera de même pour les constructions élevées en bordure des voies privées, la largeur effective de la voie privée étant assimilée à la largeur réglementaire des voies publiques.

Toutefois une implantation de la construction à l'alignement ou dans le prolongement des constructions existantes peut être imposée.

Article R.111-18 du code de l'urbanisme

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres.

Article R.111-19 du code de l'urbanisme

Lorsque, par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions de l'article R.111-18, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble.

Article R.111-20 du code de l'urbanisme

Des dérogations aux règles édictées dans la présente sous-section peuvent être accordées par décision motivée de l'autorité compétente, après avis du maire de la commune lorsque celui-ci n'est pas l'autorité compétente.

En outre, le préfet peut, après avis du maire, apporter des aménagements aux règles prescrites par la présente sous-section, sur les territoires où l'établissement de plans locaux d'urbanisme a été prescrit, mais où ces plans n'ont pas encore été approuvés.

Aspect des constructions

Article R.111-21 du code de l'urbanisme

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont

de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Article R.111-22 du code de l'urbanisme

Dans les secteurs déjà partiellement bâtis, présentant une unité d'aspect et non compris dans des programmes de rénovation, l'autorisation de construire à une hauteur supérieure à la hauteur moyenne des constructions avoisinantes peut être refusée ou subordonnée à des prescriptions particulières.

Article R.111-23 du code de l'urbanisme

Les murs séparatifs et les murs aveugles apparentés d'un bâtiment doivent, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que les murs de façades principales, avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades.

Article R.111-24 du code de l'urbanisme

La création ou l'extension d'installations ou de bâtiments à caractère industriel ainsi que de constructions légères ou provisoires peut être subordonnée à des prescriptions particulières, notamment à l'aménagement d'écrans de verdure ou à l'observation d'une marge de reculement.

Dispositions applicables aux divisions foncières

Article R.111-25 du code de l'urbanisme

Lorsque la décision de délimiter, en application de l'article L.111-5-2, une ou plusieurs zones à l'intérieur desquelles les divisions foncières seront subordonnées à déclaration préalable relève de sa compétence, le préfet adresse au maire, en vue de recueillir l'avis du conseil municipal, un plan du ou des périmètres envisagés en lui indiquant les raisons pour lesquelles une protection particulière des espaces naturels lui paraît nécessaire. L'avis est réputé donné s'il n'est pas émis dans le délai de deux mois à compter de la réception du dossier par le maire.

Article R.111-26 du code de l'urbanisme

La délibération du conseil municipal décidant de délimiter une ou plusieurs zones à l'intérieur desquelles les divisions foncières sont subordonnées à déclaration préalable est affiché en mairie pendant un mois et tenu à la disposition du public à la mairie. Mention en est publiée dans un journal régional ou local diffusé dans le département.

La délibération du conseil municipal prend effet à compter de l'accomplissement de l'ensemble des formalités de publicité définies à l'alinéa précédent. Pour l'application du présent alinéa, la date à prendre en considération pour l'affichage en mairie est celle du premier jour où il est effectué.

Copie en est adressée sans délai, à l'initiative de son auteur, au Conseil supérieur du notariat, à la chambre départementale des notaires, aux barreaux constitués près les tribunaux de grande instance dans le ressort desquels sont situées la ou les zones concernées et au greffe des mêmes tribunaux.

Annexe 2 :	Orientations des directives d'instruction des permis de construire et décisions assimilées
-------------------	---