

COMMUNE DE SURY

Carte Communale

RAPPORT DE PRÉSENTATION Partie II « Diagnostic foncier »

*Vu pour être soumis aux avis
obligatoires avant le lancement de
l'enquête publique*

Cachet de la Mairie et signature du Maire

M. Patrice RAMELET



Atelier d'Urbanisme et d'Environnement
28 avenue Philippoteaux
08200 SEDAN
Tél 03.24.27.87.87. Fax 03.24.29.15.22
E-mail: dumay@dumay.fr

*Carte communale approuvée le 24/09/2010
(Arrêté préfectoral du 10/11/2010)*

Révisé le:		Modifié le:		Mis à jour le:	

SOMMAIRE

DIAGNOSTIC FONCIER	2
1. CADRE GENERAL DU FONCIER A SURY.....	2
1.1 L'OCCUPATION DES SOLS ET L'ARTIFICIALISATION DES SOLS.....	2
1.2 PROPRIETES PUBLIQUES / PRIVEES.....	5
1.3 DENSITES BATIES ET UNITES FONCIERES.....	6
1.4 ÉVALUATION DE LA DEMANDE DE LOGEMENTS ET DU MARCHÉ IMMOBILIER.....	7
2. BILAN DE LA CARTE COMMUNALE	9
2.1 OBJECTIFS AFFICHES PAR LA COMMUNE DANS LA CARTE COMMUNALE DE 2010.....	9
2.2 BILAN DE LA CARTE COMMUNALE DE 2010 REALISE EN OCTOBRE 2023.....	10
3. ANALYSE DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE.....	14
3.1 ÉLÉMENTS DE CADRAGE.....	14
3.2 APPROCHE LIÉE AUX AUTORISATIONS D'URBANISME	17
3.3 DONNÉES FOURNIES PAR LE PORTAIL NATIONAL DE L'ARTIFICIALISATION DES SOLS	18
3.4 DONNÉES FOURNIES PAR LE SITE « D'OCCUPATION DES SOLS DU GRAND EST »	19
3.5 ANALYSE DU BUREAU D'ÉTUDES À PARTIR DES PHOTOS AÉRIENNES	21
3.6 BILAN SUR LES CONSOMMATIONS FONCIÈRES.....	22
4. ANALYSE DES CAPACITES DE DENSIFICATION ET DE MUTATION DE L'ENSEMBLE DES ESPACES	
BATIS – « ETUDE DE DENSIFICATION LOI CLIMAT »	23
4.1 CADRE JURIDIQUE DE L'ETUDE DE DENSIFICATION.....	23
4.2 OBJET DE L'ETUDE DE DENSIFICATION.....	23
4.3 ENVELOPPE URBAINE DE SURY	24
4.4 L'ETUDE DES GISEMENTS DU POTENTIEL FONCIER COMMUNAL	25
4.5 ÉVOLUTION RECENTE SUR LA COMMUNE : EXEMPLES DE DENSIFICATION.....	26
4.6 ÉVALUATION DU POTENTIEL DE DENSIFICATION.....	28
4.7 POTENTIEL DE DENSIFICATION RETENU PAR LA COLLECTIVITE.....	33
4.8 SYNTHÈSE SUR LE POTENTIEL DE DENSIFICATION	36
ANNEXES	37
⇒ INVENTAIRE DES LOGEMENTS VACANTS.....	37
⇒ INVENTAIRE DU BÂTI MUTABLE.....	38
⇒ INVENTAIRE DES DENTS CREUSES	39
⇒ INVENTAIRE DES ESPACES CLASSÉS DENSIFIABLES	41
⇒ INVENTAIRE DES ESPACES CLASSÉS EN EXTENSION	41

DIAGNOSTIC FONCIER

1. CADRE GENERAL DU FONCIER A SURY

1.1 L'occupation des sols et l'artificialisation des sols

L'occupation du sol peut se définir comme la couverture physique de la surface terrestre (à l'état naturel ou transformé) et se traduit par le type d'usage qu'en fait l'Homme. Des bases de données « Occupation des Sols » (OCS) à intervalle de temps régulier permettent la connaissance et le suivi de cette couverture en cartographiant les différents types de milieux selon une emprise donnée, complétés par des informations fonctionnelles.

Le référentiel OCS GE (occupation du sol à grande échelle) est une base de données vectorielle de description de l'occupation et de l'usage du sol. Son modèle dispose de 2 dimensions : il sépare l'occupation de l'usage du sol. Ses informations sont principalement issues de photographies aériennes (photo-interprétation). Les millésimes 2010 et 2019 sont actuellement disponibles pour les Ardennes (base OCS régionale).

La base de données permet également de mesurer l'artificialisation des sols.

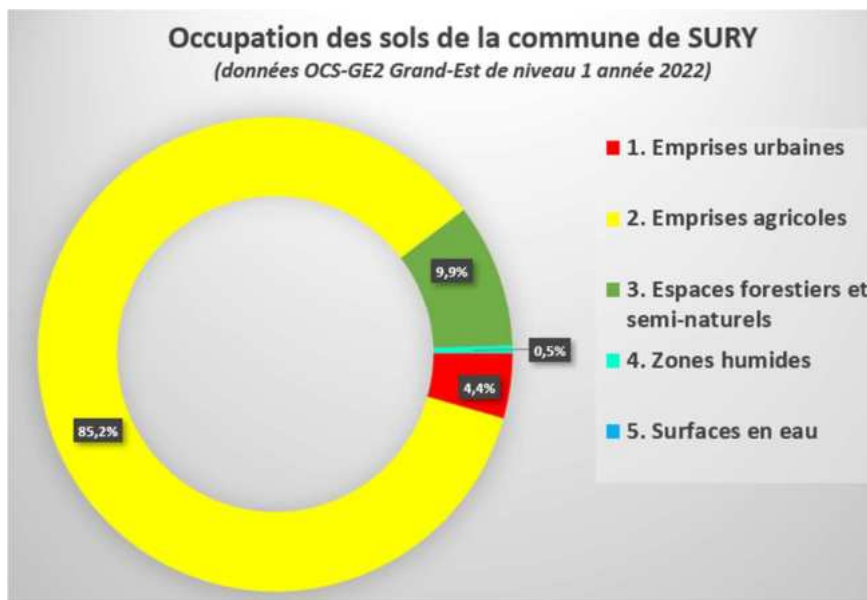
☒ Occupation des sols :

Le territoire communal occupe une superficie totale proche de 3,36 km². Plus de 85% de cette superficie est dédiée à l'agriculture, et près de 10% aux espaces forestiers et semi-naturels.

Les surfaces artificialisées (infrastructures, constructions et terrains rattachés) représentent près de 15 ha soit 4,4% du foncier communal.

Données OCS Grand Est - millésime 2021

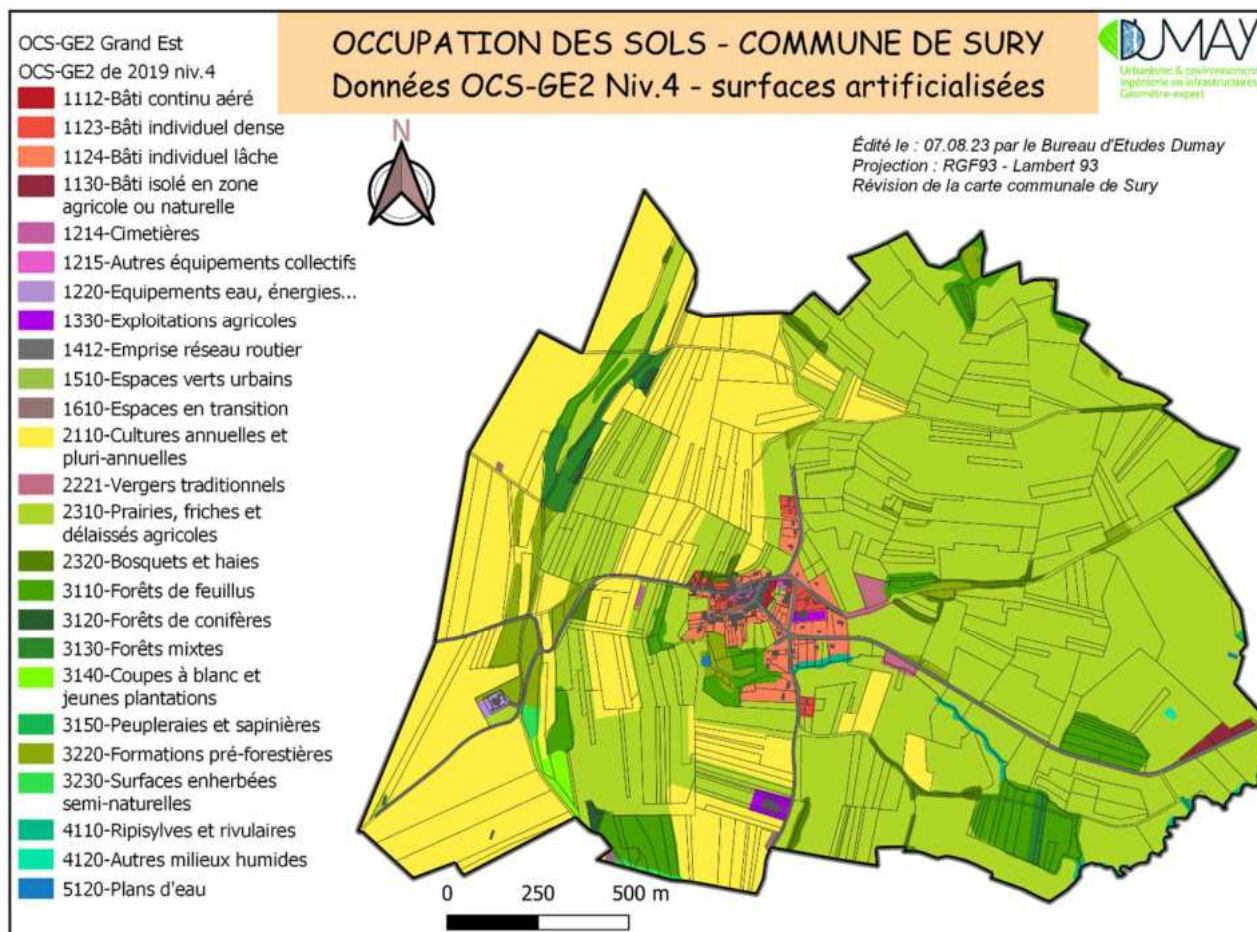
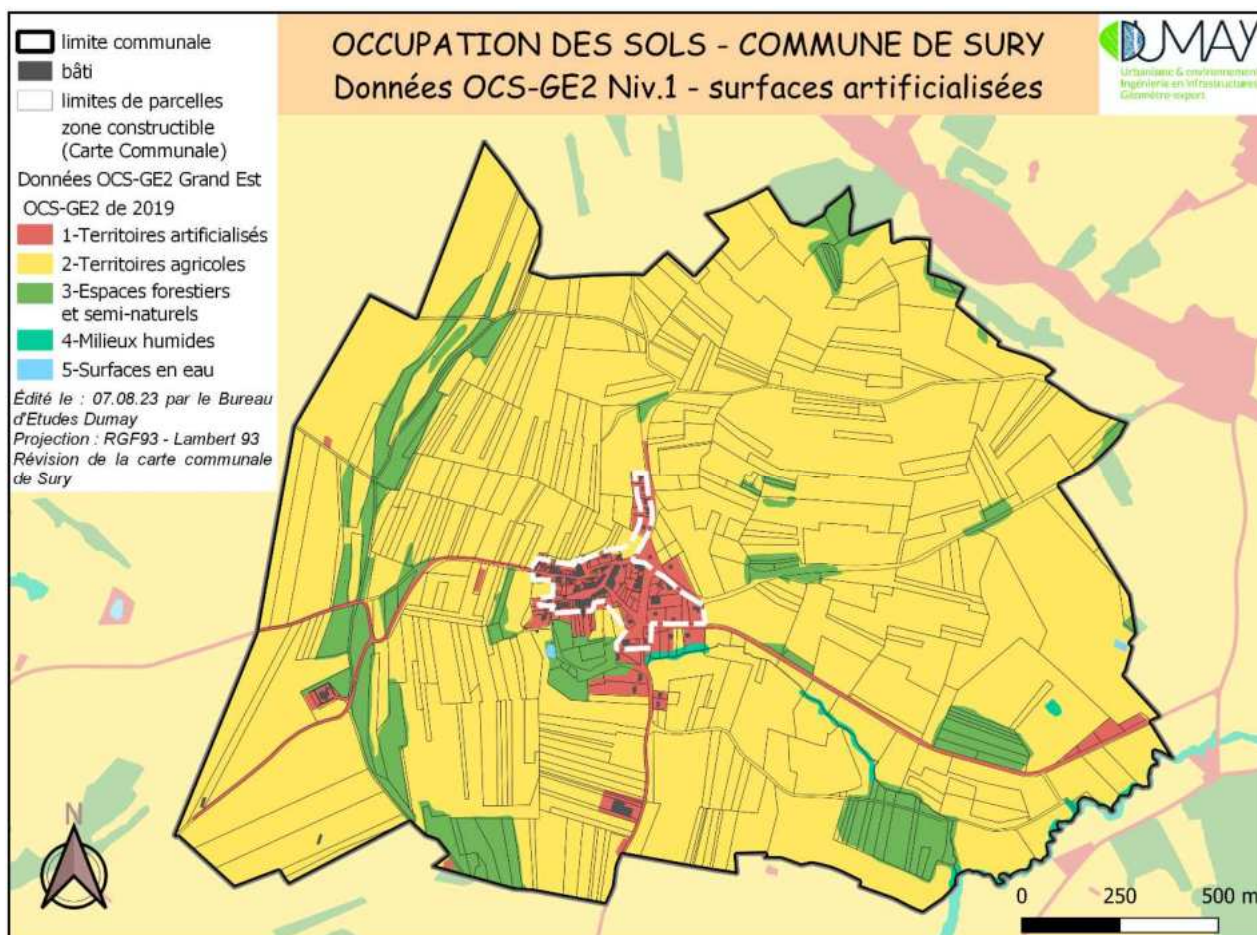
	en ha	%
1. Emprises urbaines	14,84	4,4%
2. Emprises agricoles	286,16	85,2%
3. Espaces forestiers et semi-naturels	33,16	9,9%
4. Zones humides	1,68	0,5%
5. Surfaces en eau	0,06	0,0%
Total	3,36 km²	100 %

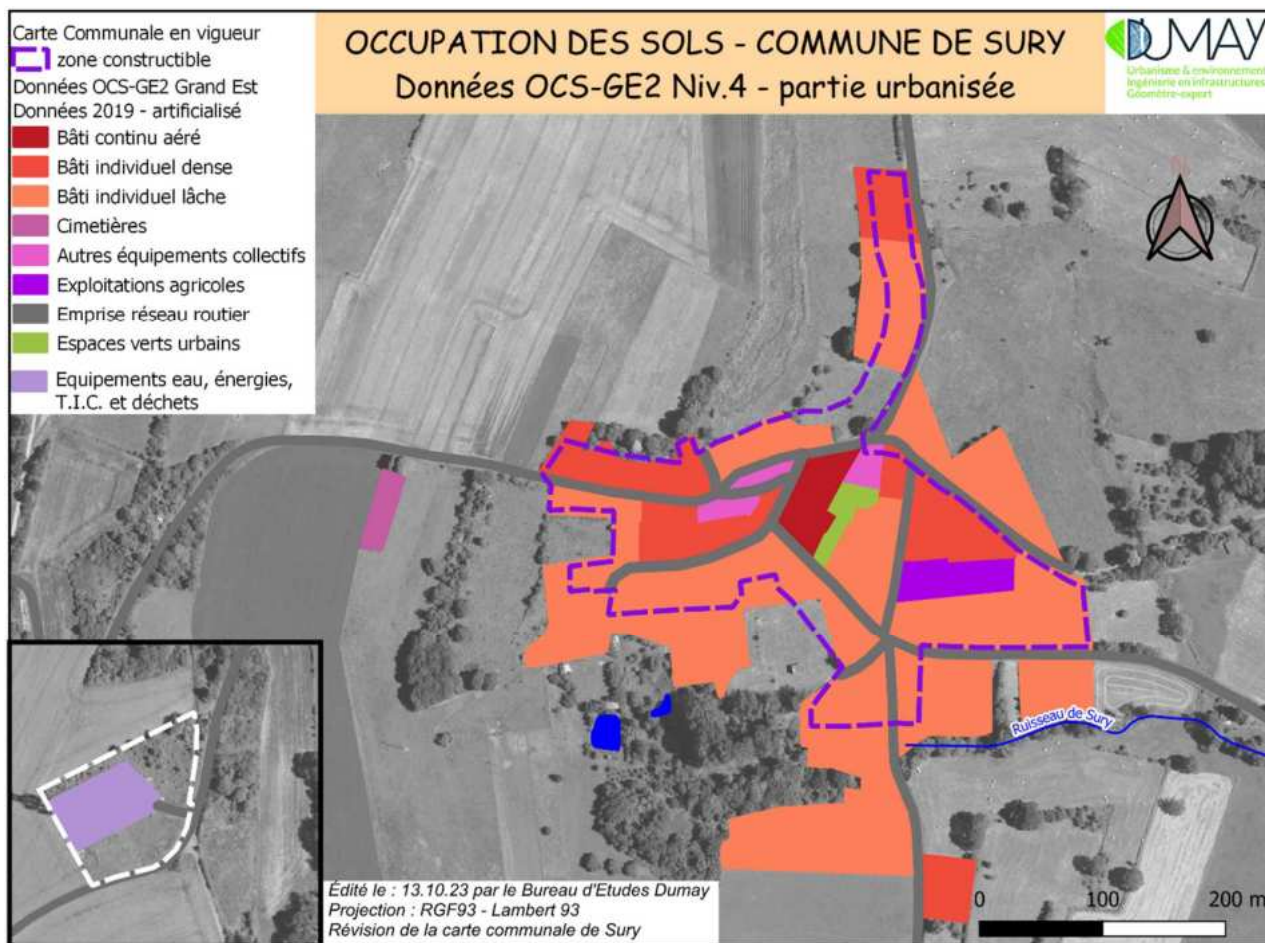


Les deux cartographies suivantes nous permettent d'apprécier cette occupation du sol sur la commune de Sury, selon une classification plus ou moins détaillée (niveaux 1 et 4 de la base de données OCS Grand-Est).

Les boisements occupent la ligne de crête à l'ouest du bourg, ou se situe également les équipements techniques rattachés au pylône TDF.

La zone agricole est majoritairement constituée de prairies à l'est du bourg et de terres labourées à l'ouest, sur les hauteurs.



Zoom sur la partie urbanisée du village :
☒ **Surfaces artificialisées :**

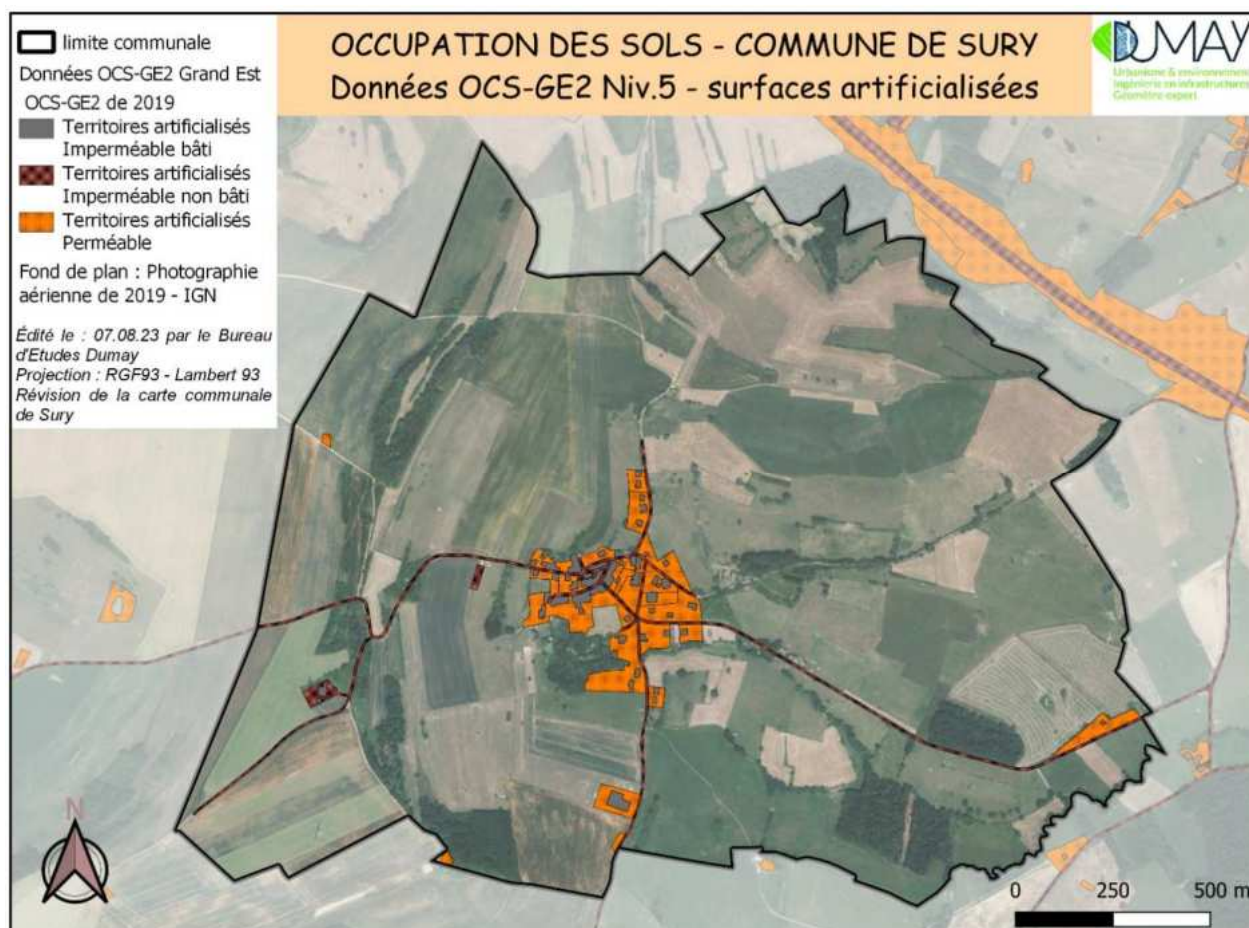
La loi Climat et Résilience de 2021 vise la Zéro Artificialisation Nette en 2050. Cette notion d'artificialisation relève d'une définition propre qui se traduit par décrets, qui doivent encore évoluer prochainement.

L'approche des surfaces artificialisées relèvent ici de la nomenclature retenue par la base de données OCS-GE2 Grand-Est, qui permet de distinguer les surfaces imperméables bâties, les surfaces imperméables non bâties et les surfaces perméables rattachées à la tâche urbaine (par l'usage des sols) considérées comme artificialisées.

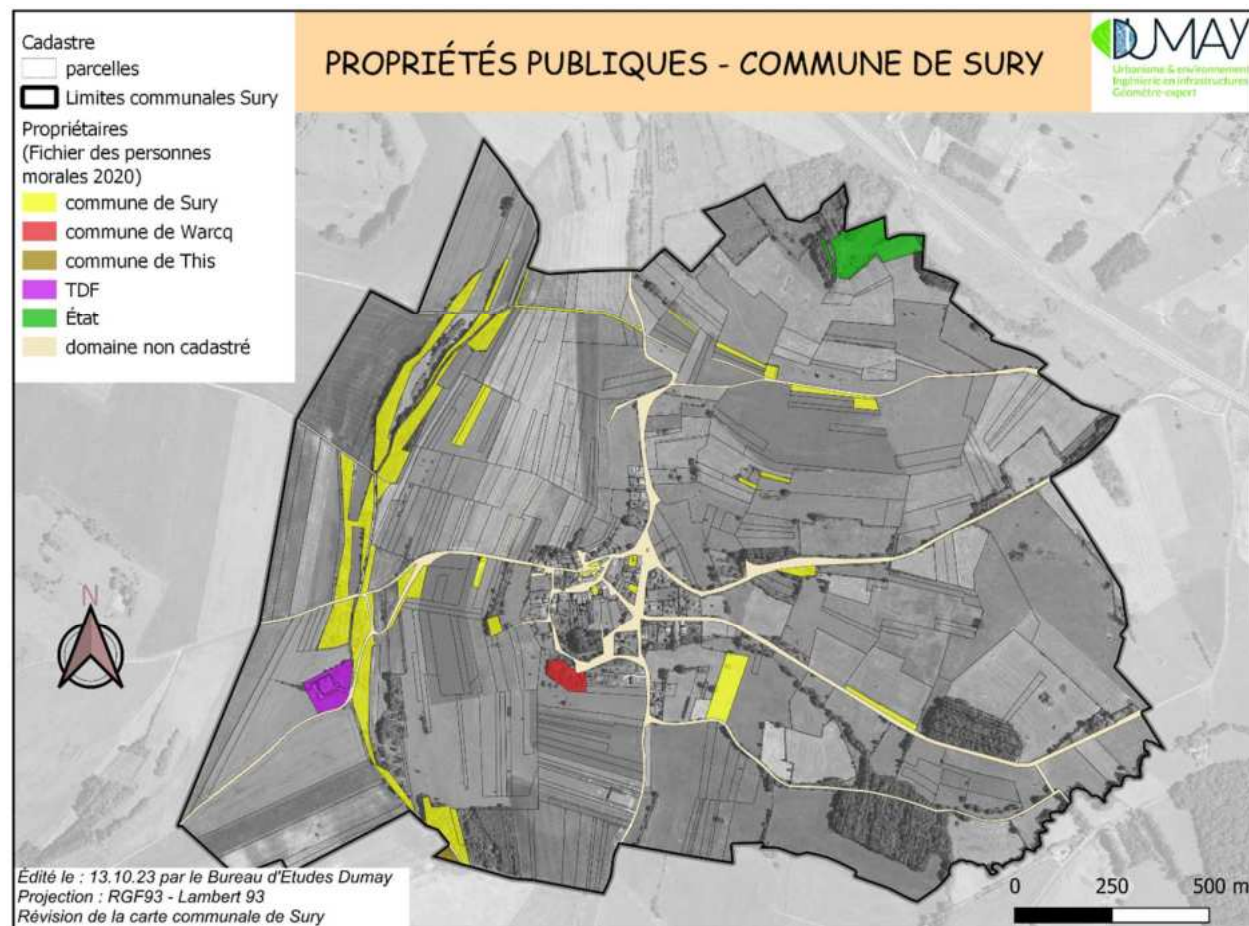
Ainsi, on comptabilise en 2021 sur la commune de Sury :

- ✓ 2,18 ha de surfaces imperméables bâties,
- ✓ 4,00 ha de surfaces imperméables non bâties,
- ✓ 8,66 ha de surfaces perméables intégrées à la tâche urbaine.

● répartition surfaces artificialisées (occupation des sols 2022 OCS-GE2)		en ha	en % du total
11. Habitat		9,34	62,9%
12. Equipements et infra. collectives		0,67	4,5%
13. Activités économiques (hors 132 133 134)		0,00	
132 emprises militaires		0,00	6,5%
133 activités agricoles		0,97	
134 zones d'extraction		0,00	
14. Infrastructures, réseaux transport		3,57	24,0%
15. Espaces verts urbains		0,13	2,1%
16. Espaces en mutation		0,18	
17. Espaces ouverts urbains		0,00	
Total :		14,86	100,0%



1.2 Propriétés publiques / privées



Selon les fichiers des propriétés des personnes morales de 2020, les propriétés publiques représentent sur Sury un total de 16,64 ha, soit 8,3 % de l'emprise communale (surfaces approximatives calculées sous Qgis).

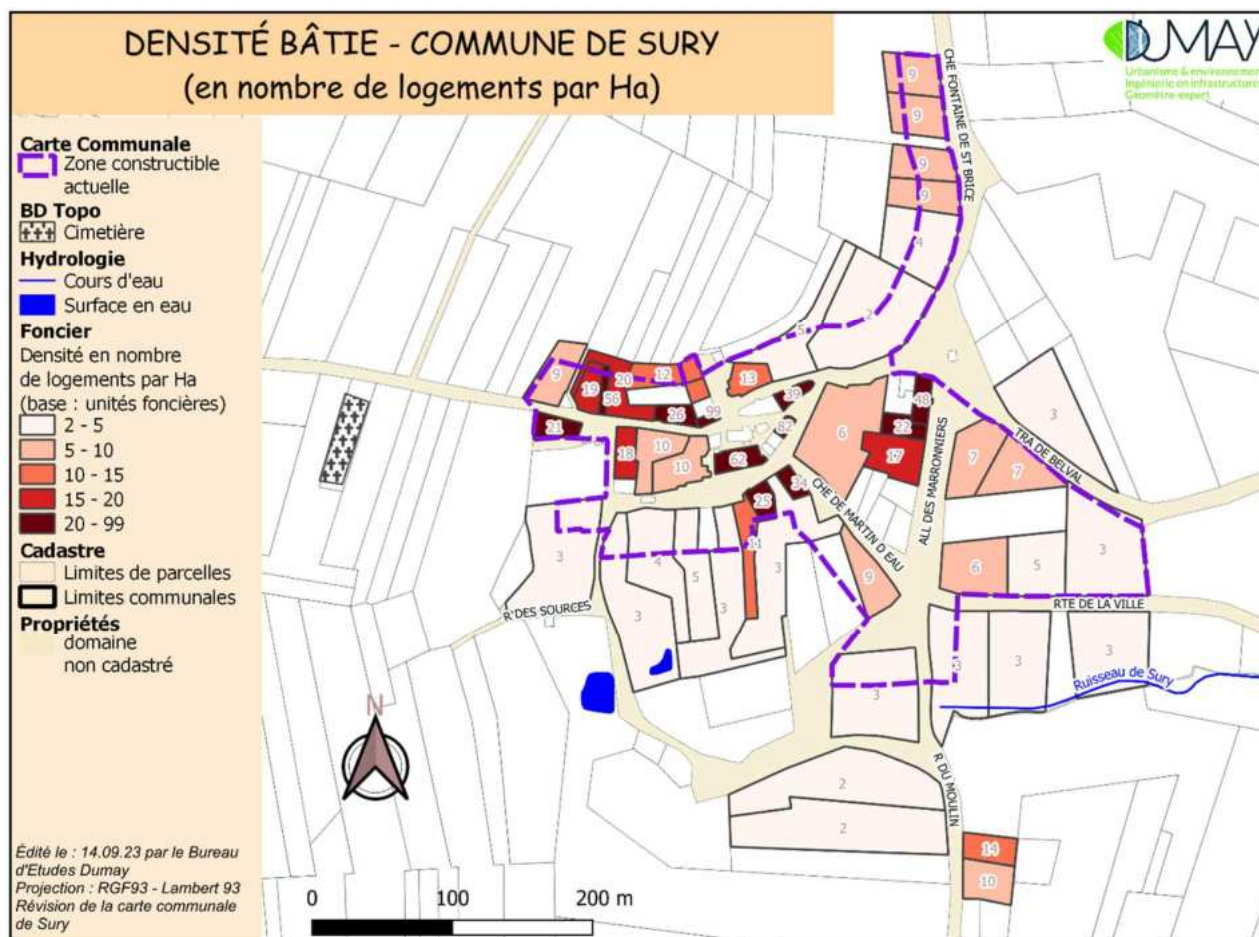
Parmi les propriétés publiques :

- ✓ 12,74 ha de propriétés communales cadastrées,
- ✓ 10,94 ha de domaine public non cadastré,
- ✓ 2,11 ha de propriétés de l'État,
- ✓ 1,06 ha de propriétés TDF,
- ✓ 0,17 ha de propriétés de la commune de This,
- ✓ 0,56 ha de propriétés de la commune de Warcq.

Les propriétés privées représentent en conséquence 91,7 % de l'emprise communale.

1.3 Densités bâties et unités foncières

La densité bâtie est évaluée pour les logements existants (occupés ou vacants). Elle est rapportée à l'unité foncière (parcelles attenantes appartenant à un même propriétaire).



On peut ainsi facilement distinguer une partie du village historique (avec de l'habitat mitoyen sur de petites parcelles) avec des densités supérieures à 10 logements/ha.

Dans les zones d'extension plus récentes, la densité dépend des emprises parcellaires ; elle peut atteindre les 9 à 10 logements/ha sur certaines constructions au nord et au sud. Globalement les zones d'habitat récent représentent des densités très faibles avec des unités foncières importantes et consommatrices d'espaces (2 à 4 logements/ha).

1.4 Évaluation de la demande de logements et du marché immobilier

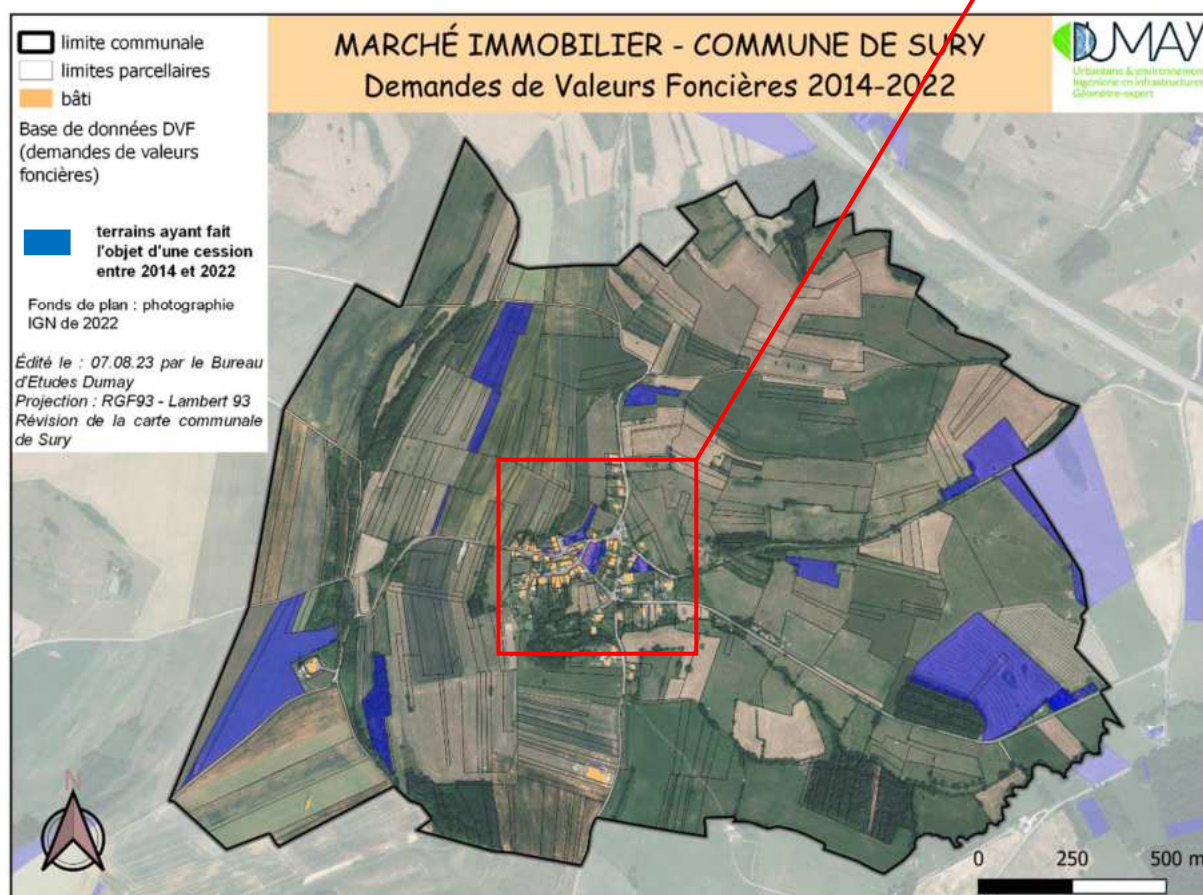
Sans pouvoir précisément chiffrer le nombre de demandes, la commune reconnaît subir une **pression foncière importante**, liée à la fois à la proximité de l'agglomération de Charleville-Mézières, et à son caractère rural préservé. Cette pression se trouve aujourd'hui renforcée avec l'achèvement de l'A304 et la proximité immédiate de l'échangeur du Charnois.

Les demandes émanent de personnes souhaitant avant tout acheter en vue d'habiter le logement.

Le dynamisme du marché immobilier est freiné par une **forte rétention foncière** et l'absence de terrain à bâtir sur le marché de la vente.

La commune connaît peu de transactions immobilières. La base de données des demandes de valeurs foncières (DVF) fait état de **21 transactions entre 2014 et 2022**.

Sur cette même période, **un seul terrain à bâtir** s'est vendu sur la commune (prix autour des 60€/m²) ainsi que **5 habitations** avec terrains bâtis (maisons de 50 à 217 m², prix variant de 1100 € à 1600 €/m²).



Transactions réalisées entre 2014 et 2022	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	Total
Maisons		1	1			2		1	1	6
Appartements										0
Bâtiments d'activités										0
Dépendances										0
Terrains à bâtir		1								1
Terrains de loisir	1					1		1		3
Terrains agricoles	3	1		2		6	1	1		14
Terrains bâtis		1	1	1		2		1	1	7
Terrains naturels						1				1
Terrains forestiers			1							1

▲ Mutations enregistrées entre 2014 et 2022 sur Sury (source : DVF Expert)

En élargissant la recherche aux communes proches de Sury (Belval, Fagnon, This, Neuville-lès-This, St-Marcel) on arrive à définir quelques prix du marché sur la période 2014-2022 :

Terrains à bâtir (sur 20 mutations) : moyenne de 36 €/m² de terrain

Maisons d'habitation (sur 123 mutations) : moyenne de 1460 €/m² habitable

Terrains agricoles (sur 120 mutations) : moyenne de 5 €/m² de terrain

2. BILAN DE LA CARTE COMMUNALE

La commune de Sury dispose d'une carte communale approuvée par le conseil municipal le 24 septembre 2010 et par arrêté préfectoral 10 novembre 2010.
La démarche avait été prescrite par délibération du 27 février 2009.

2.1 Objectifs affichés par la commune dans la carte communale de 2010

Compte tenu des tendances observées les années précédentes et de l'analyse du territoire, la commune s'était 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 devaient permettre à la commune de se développer tout en respectant les dispositions réglementaires, les contraintes (physiques...), et en fonction de ses moyens.

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'était à l'époque pas en mesure financièrement de redimensionner le réseau d'eau, ni de l'étendre, partout où il est insuffisant ou inexistant. De plus, la commune souhaitait rester autonome en termes d'alimentation en eau potable, ce qui nécessitait de limiter le nombre de nouvelles habitations.

La carte communale de 2010 définit ainsi les secteurs constructibles et les secteurs inconstructibles.

☒ La zone constructible (Zone C) de 2010

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.

☒ La zone inconstructible (Zone N) de 2010

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.

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

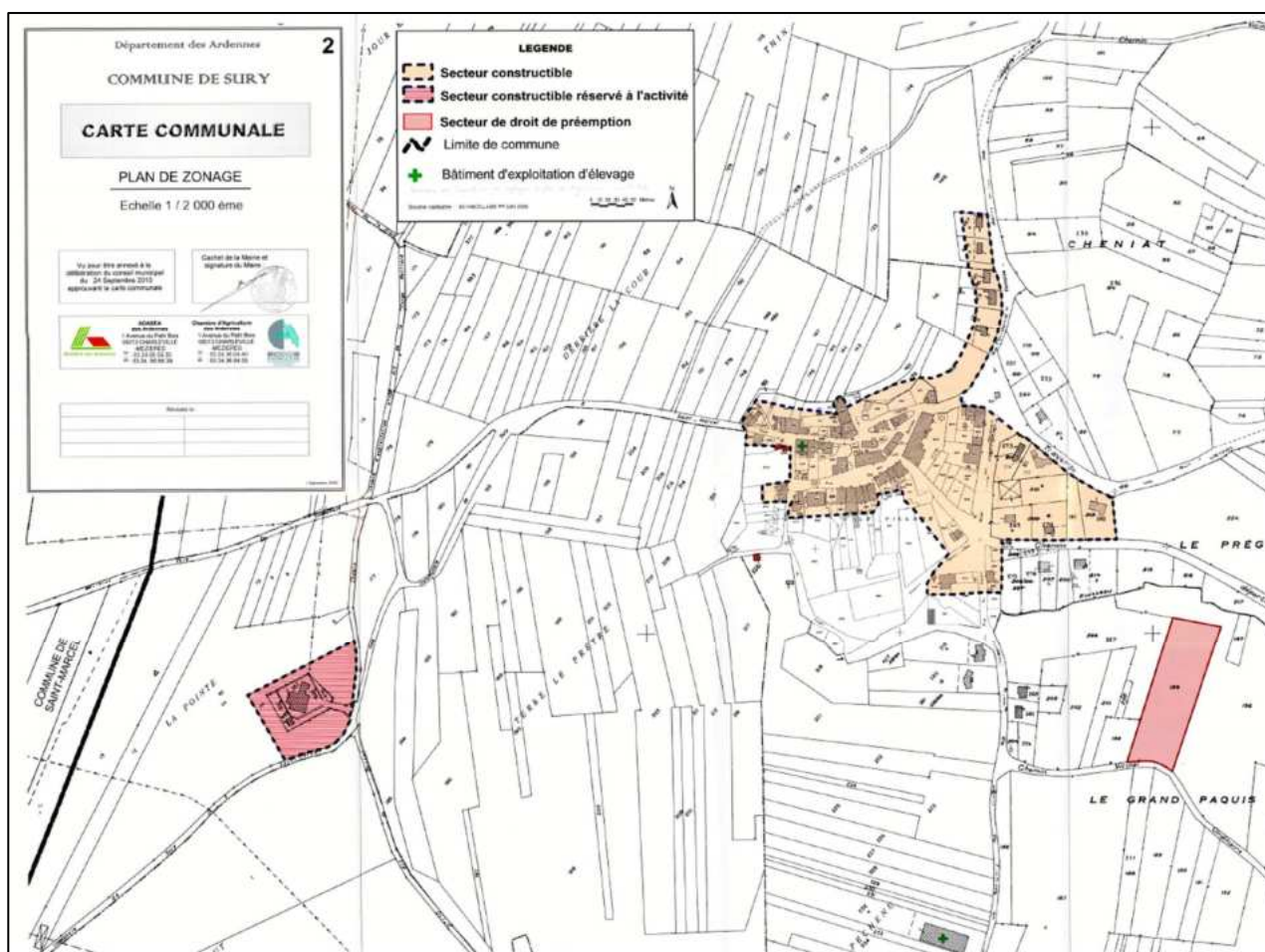
*Surfaces de la carte communale de 2010
(données du rapport de présentation)*

Le potentiel maximal de construction avait été défini de la manière suivante :

- ✓ Potentiel de construction en « dents creuses » : 14 habitations
- ✓ Réhabilitations envisageables : 14 logements
- ✓ **POTENTIEL TOTAL de 29 nouveaux logements**

Ce potentiel total de 29 logements permettait d'accueillir 60 habitants supplémentaires, en sachant que la commune avait souhaité **limiter à 140 personnes** la population municipale (population estimée à 110 habitants en 2010) pour tenir compte de la capacité maximale d'alimentation en eau potable.

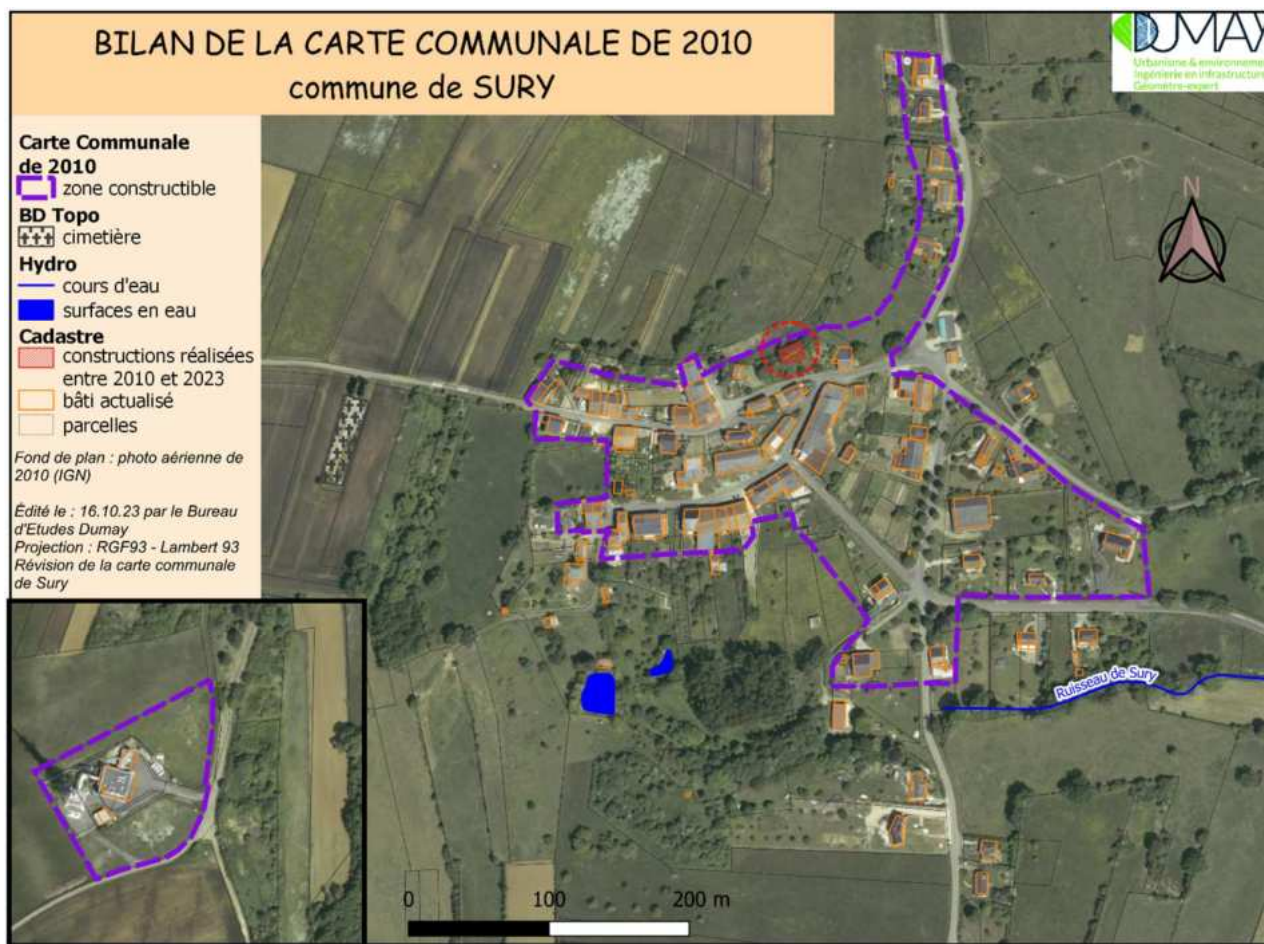
2.2 Bilan de la carte communale de 2010 réalisé en octobre 2023



Plan de zonage de la carte communale de 2010

L'actualisation des constructions réalisées en octobre 2023 sur la commune, sur la base du plan de zonage approuvé en 2010 et de la vue aérienne de 2010, fait apparaître la **réalisation effective d'une seule nouvelle habitation** (cf. carte de la page suivante).

Aucune nouvelle construction n'a été réalisée sur la commune entre octobre 2023 et février 2025.



Bilan de production de logement entre 2010 et 2023 :

- ✓ Construction nouvelle : 1 logement
- ✓ Rénovation : estimé à 4 logements (*base chiffre INSEE sur le parc de logements 2010-2020*)
- ✓ Évolution de la population municipale + 8 habitants (*entre 2010 et 2020, chiffres Insee*)

Sur 10 ans, le nombre de logements recensés a augmenté de 5. Une seule construction nouvelle est venue combler une « dent creuse » de la zone constructible. Quelques réhabilitations ont permis de créer une offre de logements complémentaire en rénovation.

Quelques annexes (garages, piscines, abris de jardin) peuvent également être constatés entre 2010 et 2023.

Par ailleurs, la surface de la zone d'activités (site TDF) n'a pas évolué. Aucune extension du site n'a été menée sur les terrains qui appartiennent toujours à TDF.

Avec 105 habitants en 2020, la commune est loin de l'objectif fixé à la carte communale de 140 habitants.

☒ Éléments de justification apportés par la commune :

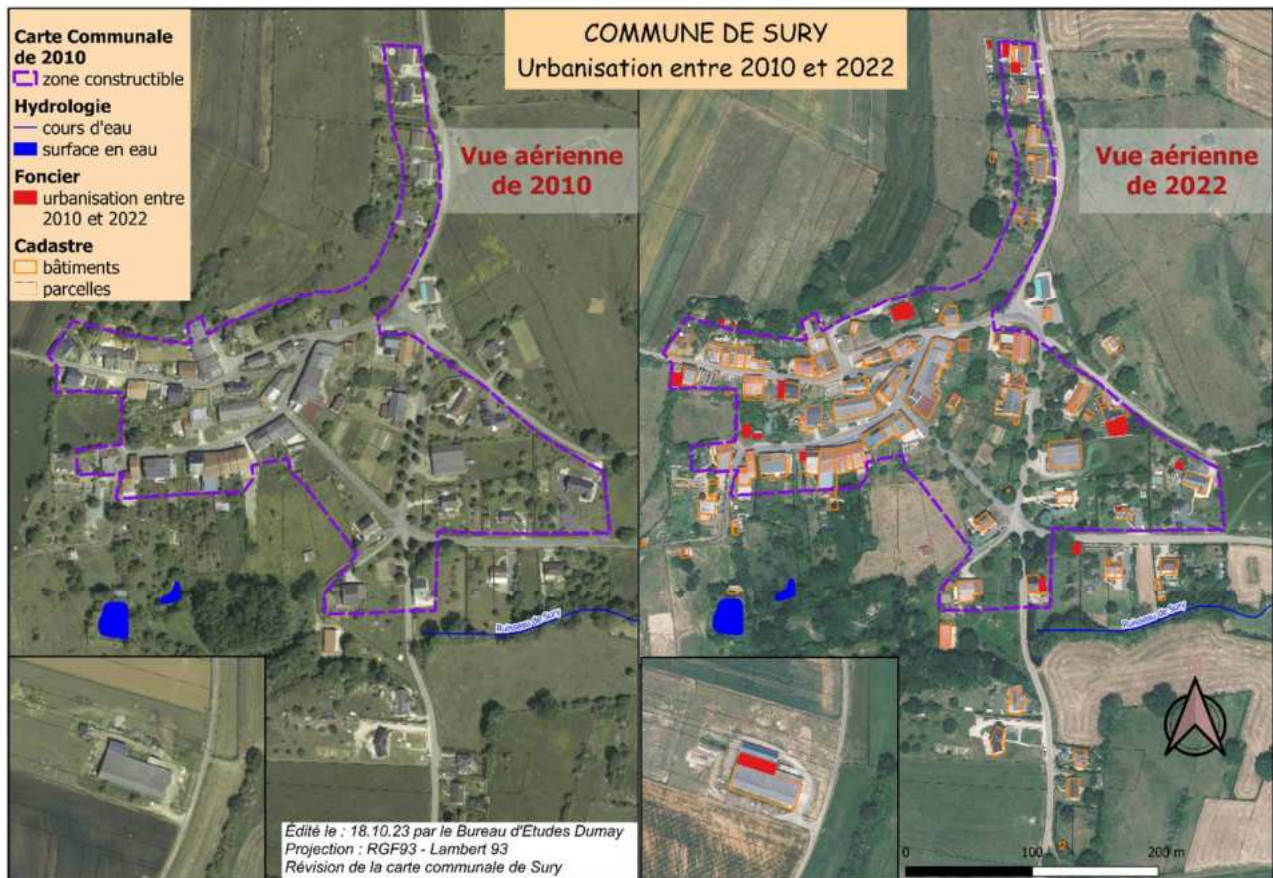
La rétention foncière n'a pas permis de libérer les terrains non bâtis classés en zone constructible dans la carte communale approuvée en 2010.

C'est l'une des motivations qui a poussé la commune à revoir son document d'urbanisme.

On peut toutefois noter plusieurs projets en cours : une division foncière (en vue de libérer 2 terrains à bâtir) à l'entrée de la rue de la Fontaine St Brice et un projet de réhabilitation d'un ancien corps de ferme (projetant un total de 5 logements dont 2 constructions neuves).

☑ Bilan des consommations foncières de la carte communale

Aucune urbanisation ne s'est réalisée en extension de l'enveloppe déjà urbanisée de la commune.



A l'aide d'une analyse comparative des photographies aériennes de 2010 et 2022, on peut évaluer l'urbanisation réalisée entre ces deux dates.

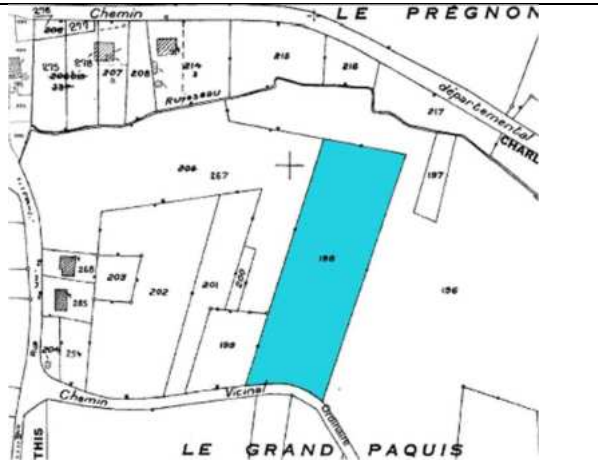
Si une seule nouvelle construction à usage d'habitation est visible, quelques annexes ou extensions ont également été réalisées.

Ce sont ainsi au total **1125 m² d'emprise au sol** de bâtiments ou d'aménagements (piscines, terrasses) qui ont été réalisées entre 2010 et 2022. Ceci inclut :

- ✓ Une nouvelle habitation (environ 176 m² d'emprise au sol),
- ✓ Une extension d'un bâtiment agricole au sud du village (environ 256 m² d'emprise au sol).

☑ Autres éléments de bilan

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

Parcelle A198		Projet initial : assainissement collectif. Parcelle appartenant à la commune. Projet abandonné suite à une étude d'assainissement en 2017.
Parcelle B374, B375 et B378		Projet initial : . sauvegarde du patrimoine (B374), . aménagement d'un parking (B375 et B378) Parcelles non acquises Parking aménagé par la commune mais n'impactant pas ces parcelles.
Parcelle B438		Projet initial : sauvegarde du patrimoine : acquisition et remise en état d'un lavoir (« Fontaine Chappe »). Parcelle non acquise.

3. ANALYSE DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE

3.1 ÉLÉMENTS DE CADRAGE

Depuis les lois Grenelle 2, ALUR et ELAN, une analyse des consommations foncières, notamment des consommations d'espaces naturels, agricoles et forestiers est requise dans les rapports de présentation des documents d'urbanisme.

L'obligation de compatibilité avec le SRADDET Grand-Est en vigueur, les échéances fixées par la loi Climat et Résilience du 22 août 2022 viennent renforcer les enjeux et les obligations d'évaluer précisément les consommations foncières.

Article L.161-3 du code de l'urbanisme (modifié par la loi n°2021-1104 du 22 août 2021) :

« La carte communale respecte les principes énoncés aux articles L.101-1 et L.101-2.

Elle **permet d'atteindre les objectifs de réduction d'artificialisation des sols** mentionnés aux articles L.141-3 et L.141-8 ou, en l'absence de schéma de cohérence territoriale, elle prend en compte les objectifs mentionnés à la seconde phrase du deuxième alinéa de l'article L.5141-1 du code général des collectivités territoriales, ou est compatible avec les objectifs mentionnés au quatrième alinéa du I de l'article L.4424-9 du même code, à la seconde phrase du troisième alinéa de l'article L.4433-7 dudit code ou au dernier alinéa de l'article L.123-1 du présent code. Elle ne peut inclure, au sein de secteurs où les constructions sont autorisées, des secteurs jusqu'alors inclus au sein de secteurs où les constructions ne sont pas admises **que s'il est justifié que la capacité d'aménager et de construire est déjà mobilisée dans les espaces déjà urbanisés**. Pour ce faire, elle tient compte de la capacité à mobiliser effectivement les locaux vacants, les friches et les espaces déjà urbanisés existants ».

☒ Incidences de la loi Climat et résilience du 22 août 2022 :

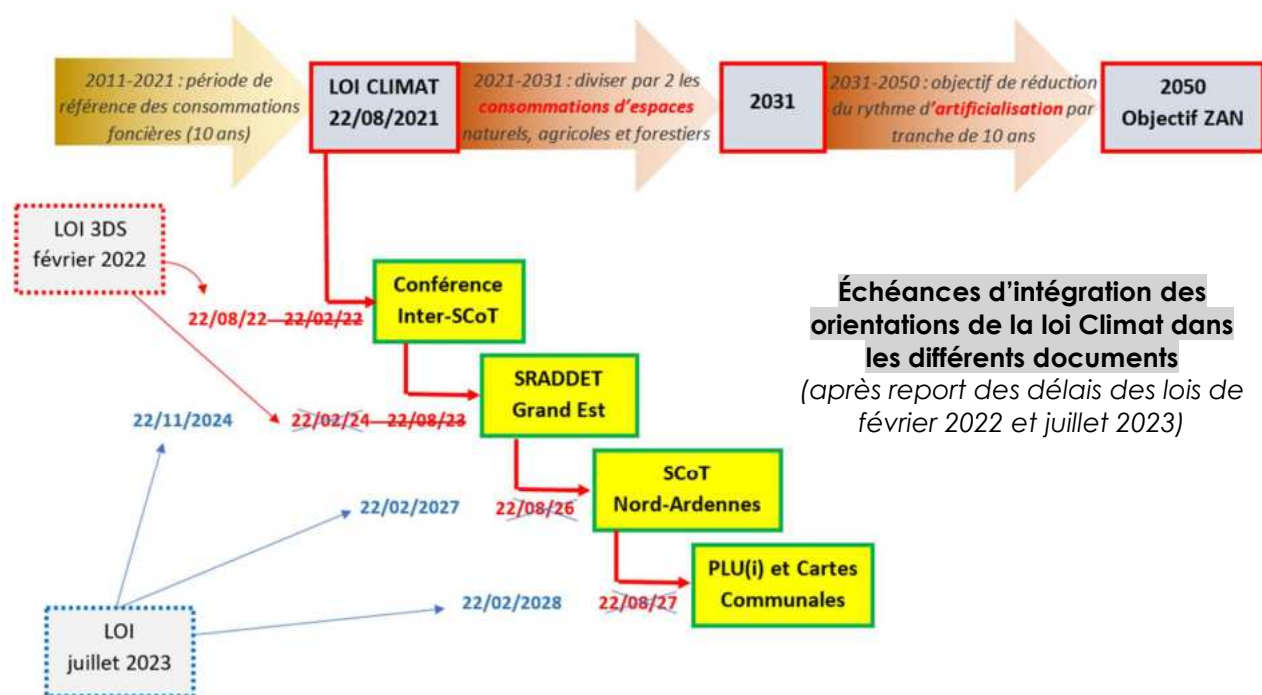
Les dispositifs de la loi Climat et Résilience du 22 août 2022 impactent les procédures d'urbanisme. L'enjeu de lutte contre l'artificialisation des sols impacte fortement les documents d'urbanisme, et s'inscrit dans la continuité des lois précédentes visant à limiter l'étalement urbain, à favoriser la densification des espaces urbanisés tout en préservant les espaces agricoles, naturels et forestiers (ENAF). La loi qui comprend 305 articles sur 7 axes comprend notamment :

- ✓ Des mesures qui sont d'application immédiate pour les procédures engagées,
- ✓ Une mesure d'application progressive par jeu de compatibilité et de délais d'application avec les documents de rang supérieur (SRADDET, SCoT) : cette mesure vise notamment l'objectif de la zéro artificialisation nette (ZAN) en 2050 ; dans un premier temps, l'objectif est de réduire de 50% les consommations d'espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF) sur la période 2021-2030 sur la base d'une période de référence inscrite dans la loi (2011-2021), avec une territorialisation possible de ces objectifs à l'échelle des SRADDET et des SCoT.

NB : Selon la loi, si les objectifs ZAN ne sont pas intégrés dans les cartes communales, à partir du 22 février 2028, plus aucune autorisation d'urbanisme ne pourra être délivrée en secteur constructible.

La Loi Climat et Résilience a des effets immédiats sur les procédures d'urbanisme :

- ✓ Sur les objectifs généraux inscrits au code de l'urbanisme de lutte contre l'artificialisation des sols,
- ✓ Sur **la transformation en secteurs constructibles d'espaces jusqu'alors inclus en secteurs non constructibles** : nécessité de justifier que la capacité d'aménager et de construire est déjà mobilisée dans les espaces déjà urbanisés de la commune (en tenant compte de la capacité à mobiliser effectivement les locaux vacants, les friches et les espaces déjà urbanisés existants). Cette étude est intégrée au rapport de présentation / diagnostic.



La loi du 20 juillet 2023 visant à faciliter la mise en œuvre des objectifs de lutte contre l'artificialisation des sols précise par ailleurs en son article 4 « qu'une commune qui est couverte par un plan local d'urbanisme, par un document en tenant lieu ou par une carte communale prescrit, arrêté ou approuvé avant le 22 août 2026 ne peut être privée, par l'effet de la déclinaison territoriale des objectifs mentionnés au présent article, **d'une surface minimale de consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers**. Pour la première tranche de dix années, ... cette surface minimale est fixée à un hectare ».

Exemple de définition de « consommation foncière » (SRADDET Grand Est) : la consommation foncière est un changement d'usage des espaces naturels, agricoles, boisés et forestiers vers un espace urbanisé.

Cadrage supra-communal	Orientations données sur les consommations foncières	Effets sur la Carte Communale de SURY
► SCoT (SCoT Nord Ardennes en cours l'élaboration)	En cours ; le projet de SCoT Nord Ardennes a été arrêté par conseil syndicat le 10 octobre 2024. Il fixe des enveloppes maximales par niveau d'armature territoriale ou par EPCI.	Nécessaire compatibilité avec le SCoT Nord Ardennes une fois approuvé et opposable
► SRADET Grand EST (approuvé le 24 janvier 2020) En cours de modification	Projet de règle n°16 modifiée : « atteindre le « zéro artificialisation nette » en 2050 » Réduire la consommation des terres agricoles, naturelles et forestières de 50% d'ici 2023 , réduire l'artificialisation des sols de 75% à l'horizon 2040 pour tendre vers le ZAN net d'ici 2050.	En l'absence de SCoT, compatibilité du projet de révision de carte communale avec les règles du SRADET.
► LOI CLIMAT ET RESILIENCE (22 août 2021)	Une déduction de 50% des consommations d'espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF) sur la période 2021-2030 sur la base d'une période de référence inscrite dans la loi (2011-2021), Une réduction du rythme d' artificialisation par tranche de 10 ans entre 2030 et 2050. Territorialisation des objectifs possible (SRADET/SCoT/PLUi).	Échéance du 22/02/28 pour les PLU et cartes communales
► LOI VISANT À FACILITER LA MISE EN ŒUVRE DES OBJECTIFS DE LUTTE CONTRE L'ARTIFICIALISATION DES SOLS (20 juillet 2023)	Article 4 : « Une commune qui est couverte par un plan local d'urbanisme, par un document en tenant lieu ou par une carte communale prescrit, arrêté ou approuvé avant le 22 août 2026 ne peut être privée, <u>par l'effet de la déclinaison territoriale</u> des objectifs mentionnés au présent article, d'une surface minimale de consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers . Pour la première tranche de dix années, ... cette surface minimale est fixée à un hectare ». Article 6 : possibilité de délimiter dans le PLU des secteurs prioritaires à mobiliser présentant un potentiel foncier majeur (préservation de la nature en ville, potentiel de renaturation, renouvellement urbain). Article 6 : sursis à statuer possible pour une autorisation d'urbanisme entraînant une consommation d'ampleur d'ENAF.	. Garantie rurale de 1 ha d'ENAF à travers la territorialisation (SRADET et SCoT) . Possibilité de mutualiser à l'échelle intercommunale.

Cette analyse sur le territoire de SURY s'appuie sur :

- les données publiques dites « Sit@del » concernant les autorisations d'urbanisme et les logements commencés,
- le cadastre et ses actualisations détectées,
- les visites de terrains et les informations fournies par la municipalité et sur le site Géoportail,
- les données disponibles sur le site gouvernemental du Portail de l'Artificialisation des sols,
- les données fournies à l'échelle du Grand Est (OCS Géo Grand Est).

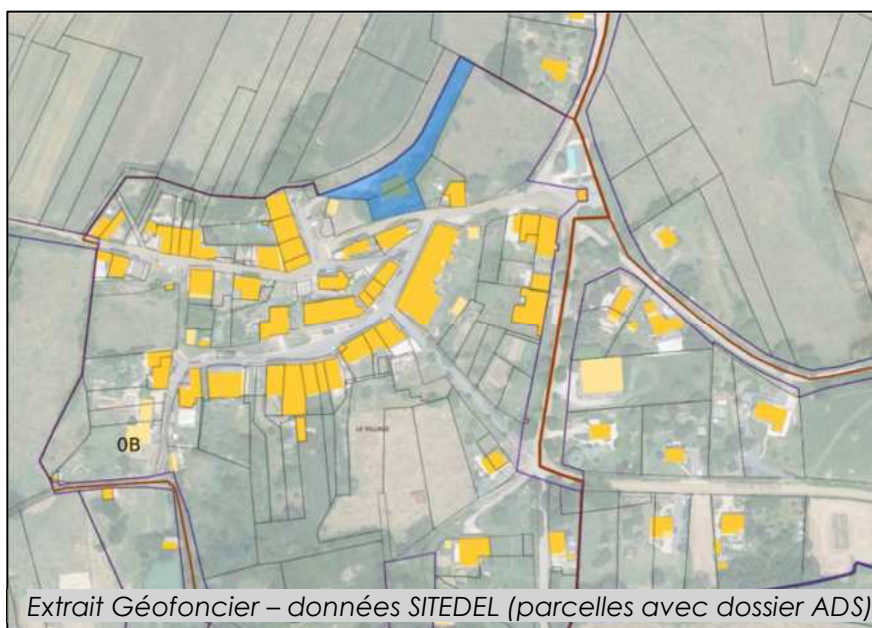
3.2 APPROCHE LIÉE AUX AUTORISATIONS D'URBANISME

L'approche suivante est effectuée sur la période allant de 2011 à 2022 inclus et sur la base du suivi réalisé par le service d'instruction des autorisations d'urbanisme de la Communauté de Communes Vallées et Plateau d'Ardenne (données de juin 2023).

Nombre annuel d'autorisations d'urbanisme délivrées par la commune par type (Source : Communauté de Communes CCVPA)					
Année	Permis de construire (P.C.)	Permis d'aménager (P.A.)	Déclaration préalable (D.P.)	Permis de démolir (P.D.)	Total
2011	4		3		7
2012	1		2		3
2013					0
2014	1			1	2
2015	1			1	2
2016					0
2017			2		2
2018					0
2019			1	1	2
2020			2		2
2021					0
2022			1		1
Total	7	0	11	3	21

De 2011 à 2022, la commune de Sury a délivré **en moyenne un permis de construire tous les deux ans (aucun permis depuis 2015). Trois permis de démolir et 11 déclarations préalables ont été délivrés** sur cette même période.

Une seule nouvelle construction apparaît dans les données SITADEL postérieures à 2013. Il s'agit d'une habitation dont l'autorisation d'urbanisme a été délivrée en janvier 2015 (**assiette foncière de 2 028 m²** - parcelle B139 et B316 pour le n°1 rue Cour Pavé– **logement de 239 m²**).

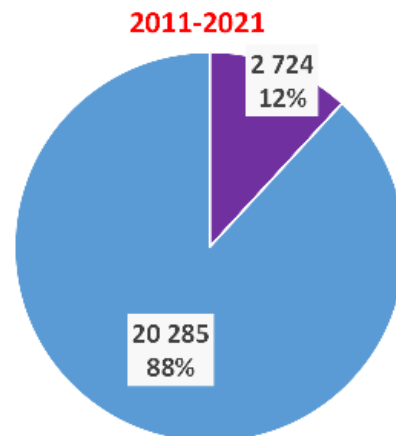


3.3 DONNÉES FOURNIES PAR LE PORTAIL NATIONAL DE L'ARTIFICIALISATION DES SOLS

Le portail de l'artificialisation présente des données de consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (sur la base des données foncières), ainsi que des analyses de ces données. Les chiffres ne permettent toutefois pas d'avoir une analyse détaillée des consommations foncières et présentent des erreurs.

Les données brutes de l'observatoire national de l'artificialisation font apparaître 2,3 ha de consommation d'ENAF entre 2011 et 2021, soit sur une période de référence de 10 ans.

Les données sont disponibles sur la période 2009 à 2022 (dernière mise à jour effectuée début août 2023 pour les données du 1^{er} janvier 2021 au 1^{er} janvier 2022). Aucune consommation d'ENAF n'apparaît en 2009, 2010 et 2021.



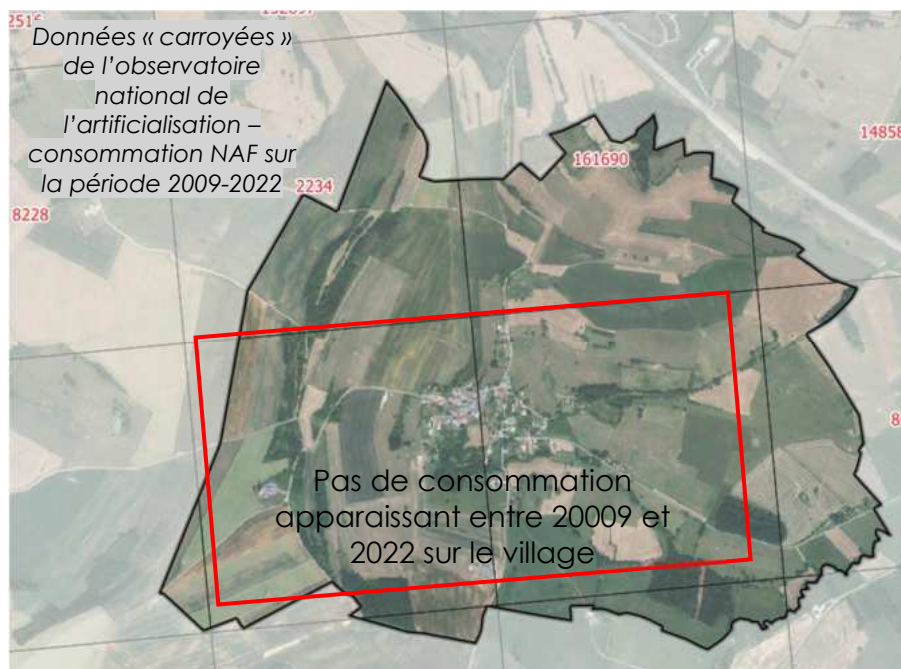
Données de l'observatoire de l'artificialisation des sols pour la commune		2011-2012	2012-2013	2013-2014	2014-2015	2015-2016	2016-2017	2017-2018	2018-2019	2019-2020	2020-2021	TOTAL 2011-2021*
Consommations ENAF en m²	activité	0	0	0	0	0	0	0	2 724	0	0	2 724
	habitat	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	mixte	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	infrastructures	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	destination inconnue	0	0	20 285	0	0	0	0	0	0	0	20 285
total		0	0	20 285	0	0	0	0	2 724	0	0	23 009

* du 1^{er} janv. 2011
au 1^{er} janv. 2021



Les données carroyées permettent de voir toutefois qu'aucune consommation foncière n'est rattachée au secteur urbanisé du village. Il semble donc s'agir d'une erreur de traitement de la base, peut être liée avec le foncier rattaché à l'autoroute A.304.

En conclusion, aucune consommation d'ENAF n'apparaît sur cette base de données pour la commune de SURY.



3.4 DONNÉES FOURNIES PAR LE SITE « D'OCCUPATION DES SOLS DU GRAND EST »

La région Grand-Est met aussi à la disposition du public des données sur la consommation d'espace notamment à l'échelle communale, dites « Occupation des Sols Grand Est à Grande Échelle » (OCS GE2).

Les données, produites par photo-interprétation à partir d'images aériennes, sont constituées d'un état des lieux de l'occupation des sols pour les millésimes 2019 et 2010. Les mutations entre les deux périodes sont également identifiées.

Cette étude régionale permet d'obtenir une connaissance fine du territoire et un suivi de l'occupation des sols du Grand Est, en cartographiant les différents types de milieux selon une emprise donnée, complétés par des informations fonctionnelles.

Ce référentiel commun dresse les origines des sols « artificialisés » (autrement dit consommés), en observant « **les gains et les pertes** » par type d'espaces et en croisant avec les données d'artificialisation.

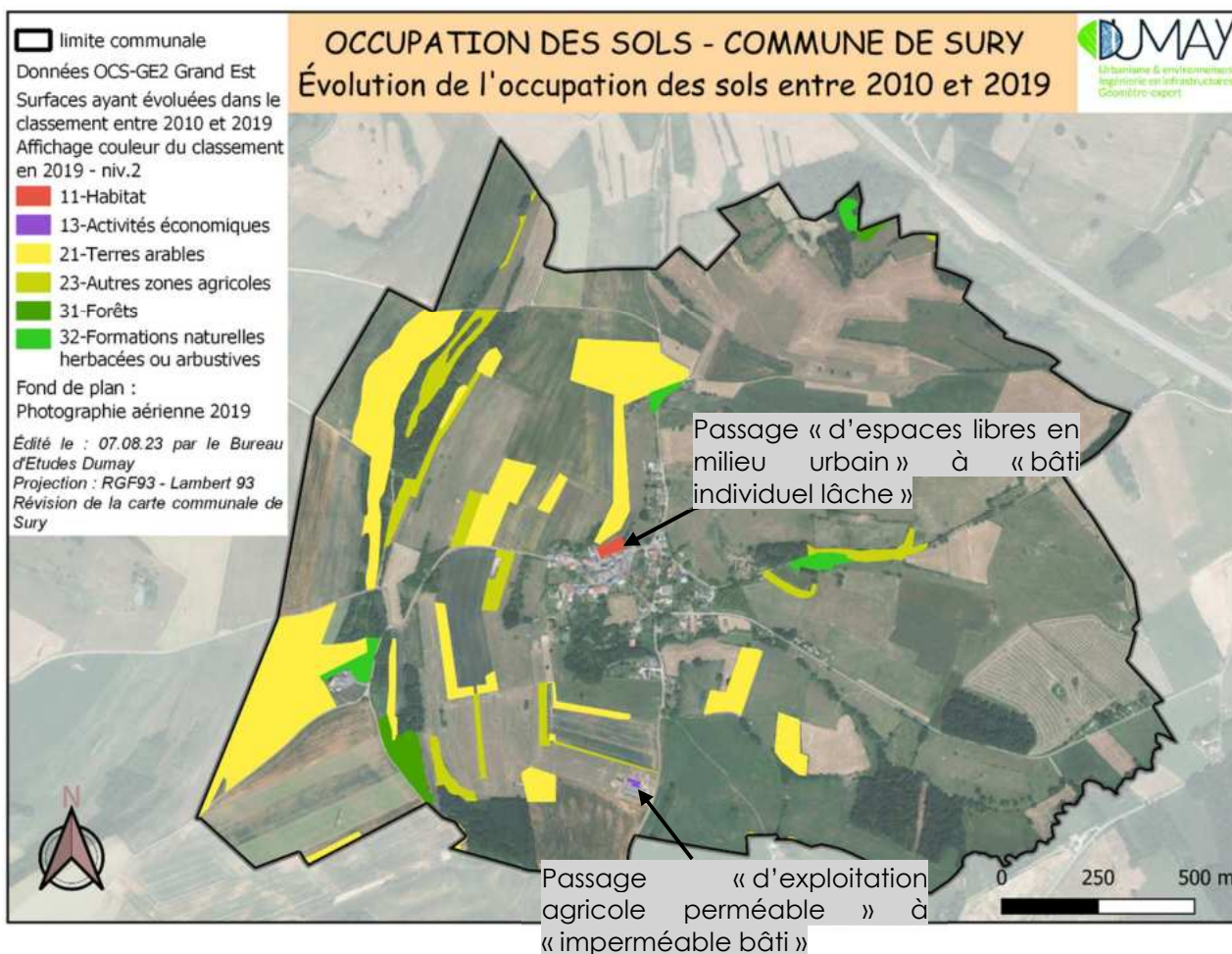
☒ Évolution de l'occupation des sols entre 2010 et 2022

Les chiffres liés à l'occupation des sols sur les millésimes 2010 et 2021 (base OCS-GE2 Grand-Est) permettent d'évaluer les changements récents d'occupation des sols sur la commune.

Si on soustrait les « espaces en mutation » (essentiellement ici des zones de dépôts temporaires), la tâche urbanisée n'a pas évolué depuis 2010 sur la commune de Sury. Les modifications majeures dans l'occupation des sols sont essentiellement liées à des changements de pratiques culturales au niveau du parcellaire agricole (transformation de 24 ha de prairies en zones de cultures).

Aucune consommation d'ENAF n'apparaît dans cette base sur la période 2010-2022. Les constructions récentes étaient en effet déjà rattachées à l'enveloppe urbanisée en 2010 dans l'analyse de photo-interprétation.

Occupation des sols 2019 (données OCS-GE2 niveau 2)		Surfaces			Evolution 2010-2022	
		2010	2022		en Ha	en % de 2010
		en Ha	en Ha	en% du total		
11	Habitat	9,34	9,34	2,78%	0,00	-0,30
12	Equipements et infrastructures collectives	0,67	0,67	0,20%	0,00	
13	Activités économiques	0,97	0,97	0,29%	0,00	
14	Infrastructures de transport	3,57	3,57	1,06%	0,00	
15	Espaces verts urbains	0,13	0,13	0,04%	0,00	
16	Espaces en mutation	0,48	0,18	0,05%	-0,30	1,48
21	Terres arables	67,35	91,15	27,13%	23,80	
22	Cultures permanentes	1,19	1,19	0,35%	0,00	
23	Autres zones agricoles	216,14	193,82	57,69%	-22,32	
31	Forêts	25,21	22,64	6,74%	-2,57	
32	Formations naturelles herbacées ou arbustives	9,12	10,52	3,13%	1,40	-1,17
41	Milieux humides	1,68	1,68	0,50%	0,00	
51	Surfaces en eau	0,06	0,06	0,02%	0,00	
Total		335,91	335,92	99,99%		

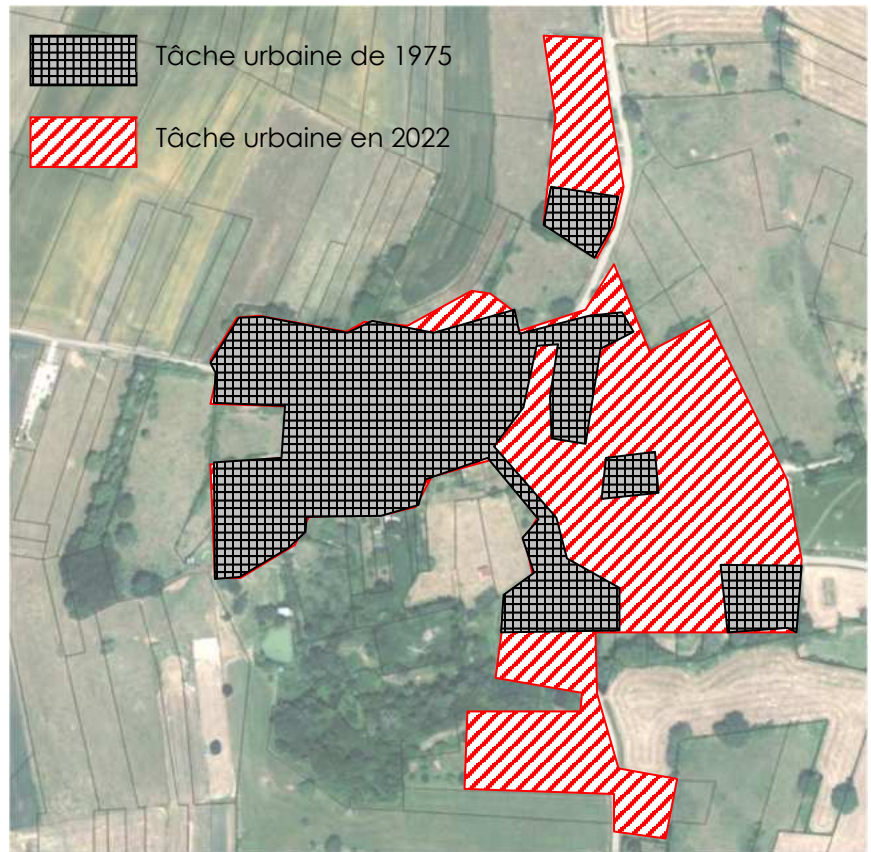


☑ **Évolution de l'artificialisation des sols**

L'emprise globale des sols artificialisés sur la commune n'a pas évolué depuis 2010.

La tâche urbaine a essentiellement évolué entre 1975 et 2000 (en doublant de superficie) sur le territoire de Sury.

L'artificialisation des sols liée à l'autoroute A.304 tangente les limites communales au nord-est mais ne concerne pas le foncier communal.

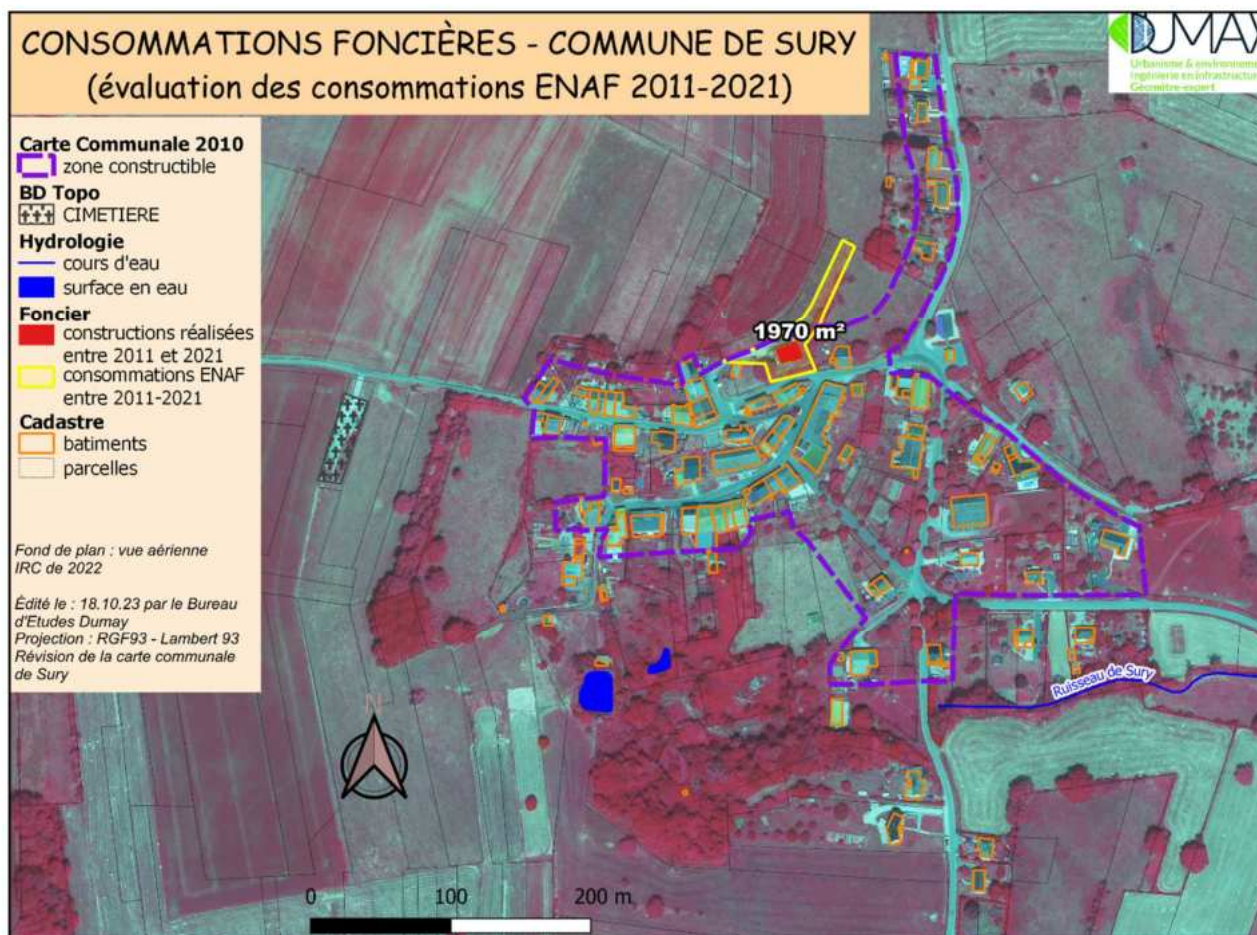


3.5 ANALYSE DU BUREAU D'ÉTUDES À PARTIR DES PHOTOS AÉRIENNES

Une analyse plus fine des consommations foncières peut être réalisée sur la base :

- ✓ Des permis de construire accordés et de leur localisation,
- ✓ Des photographies aériennes complémentaires disponibles (millésimes disponibles à l'IGN de 2010 et 2022).

À partir de la vue aérienne de 2010, on peut en déduire les consommations d'espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF) pour la commune.



La mutation du terrain en 2015, assiette de la seule construction réalisée sur la période de référence, fait état d'une classification foncière en pré et terrain à bâtir.

L'occupation des sols en 2010 fait apparaître des boisements et des terrains en herbe sur les deux parcelles concernées. On pourrait potentiellement intégrer ces espaces dans les espaces naturels en « dent creuse » et donc les ENAF. Les extensions de bâtiments agricoles n'entrent pas dans le champ des consommations ENAF.

La consommation ENAF sur la période 2011-2021 serait ainsi évaluée à 1 970 m².

3.6 BILAN SUR LES CONSOMMATIONS FONCIÈRES

Donnée source	Période de référence	Consommations ENAF	Consommations ENAF par an
Observatoire National de l'Artificialisation des sols (données foncières)	Du 01/01/2011 au 01/01/2021 (10 ans) Données brutes corrigées	0 ha	0 ha/an
OCS-GE2 Grand Est (occupation des sols)	2010 à 2022 (12 ans)	0 ha	0 ha/an
Analyse photographies aériennes du bureau d'étude (2011 et 2022)	De 2011 à 2021 (10 ans)	0,20 ha	0,02 ha/an

Rapportées sur une période de 10 années, les consommations effectives d'espaces naturels, agricoles et forestiers sont proches de 0.

La commune a connu des consommations ENAF plus importantes avant 2011 (cf. analyse de l'évolution de la tâche urbaine dans le temps). **La carte communale de 2010 n'a rendu constructible aucune zone d'extension ce qui explique l'absence de consommations ENAF depuis.**

4. ANALYSE DES CAPACITES DE DENSIFICATION ET DE MUTATION DE L'ENSEMBLE DES ESPACES BATIS – « ETUDE DE DENSIFICATION LOI CLIMAT »

4.1 Cadre juridique de l'étude de densification

Densifier signifie aménager ou construire davantage sur un même espace. La densification permet d'optimiser l'utilisation des réseaux, de réduire le coût des constructions et des équipements publics, de réduire la consommation énergétique, de favoriser les modes de déplacement doux, de redynamiser les centres-villes, etc

La densification ne concerne pas uniquement les centres-villes, mais aussi les franges urbaines, les cœurs de bourgs, les hameaux, même si elle est plus délicate à mettre en œuvre. C'est la raison pour laquelle son approche entre la ville et les territoires ruraux doit être différente. Le dimensionnement de l'urbanisation qui sert à limiter l'étalement urbain n'est pas un outil de densification, mais un moyen efficace de lutte contre l'extension urbaine et la consommation foncière des espaces agricoles et naturels.

La loi SRU du 13 décembre 2000 avait mis l'accent sur la lutte contre l'étalement urbain et la densification dans le cadre du renouvellement urbain.

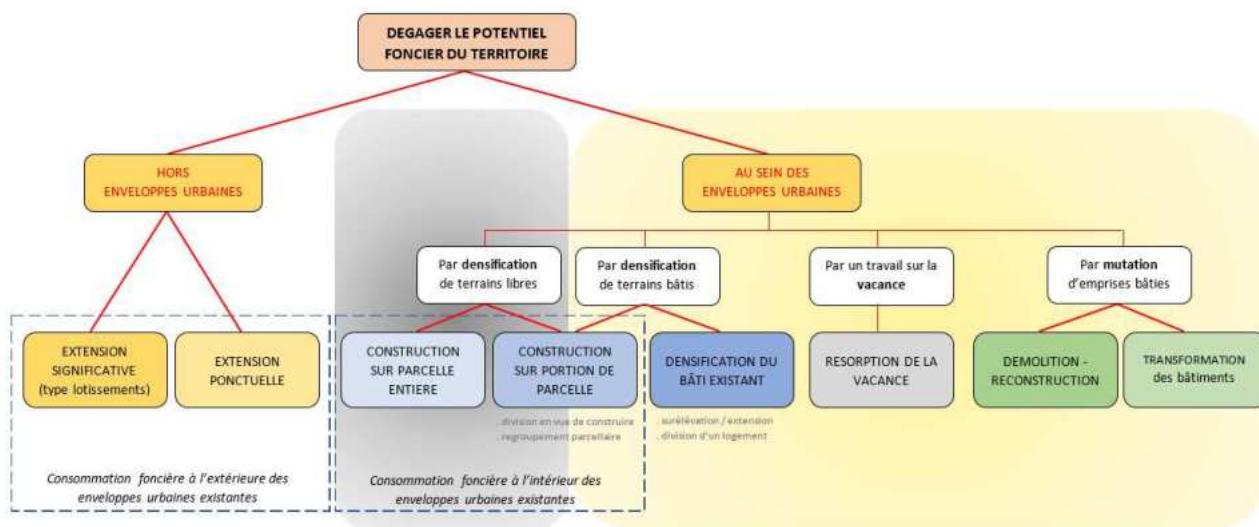
La loi ALUR du 24 mars 2014 introduit de nouvelles dispositions permettant de stimuler la densification.

La récente loi Climat et Résilience du 22 août 2021 comporte de nombreuses dispositions visant à adapter les règles d'urbanisme pour lutter contre l'étalement urbain et protéger les écosystèmes : objectif de division par deux du rythme d'artificialisation des sols dans les dix ans à venir pour atteindre la zéro artificialisation nette en 2050, intégration de la lutte contre l'artificialisation des sols dans le code de l'urbanisme...

Conformément à l'article L.161-3 du code de l'urbanisme (modifié par la loi n°2021-1104 du 22 août 2021), « la carte communale (...) ne peut inclure, au sein de secteurs où les constructions sont autorisées, des secteurs jusqu'alors inclus au sein de secteurs où les constructions ne sont pas admises **que s'il est justifié que la capacité d'aménager et de construire est déjà mobilisée dans les espaces déjà urbanisés**. Pour ce faire, elle tient compte de la capacité à mobiliser effectivement les locaux vacants, les friches et les espaces déjà urbanisés existants ».

4.2 Objet de l'étude de densification

Cette étude s'insère dans le processus d'élaboration de la carte communale de SURY. L'objectif est de dégager le potentiel de densification dans l'enveloppe déjà urbanisée de la commune.



L'étude vise à traiter les aspects suivants :

- ✓ une approche sur les capacités de densification (selon le parcellaire, la disposition du bâti, les densités observées, les dessertes....),
- ✓ une approche sur la « rétention foncière¹ » de ces espaces, en concertation avec les élus,
- ✓ un recensement de granges, friches, et tous les bâtiments pouvant représenter des « potentiels » par mutation établi sur la base d'une visite sur sites,
- ✓ une appréciation de la vacance.

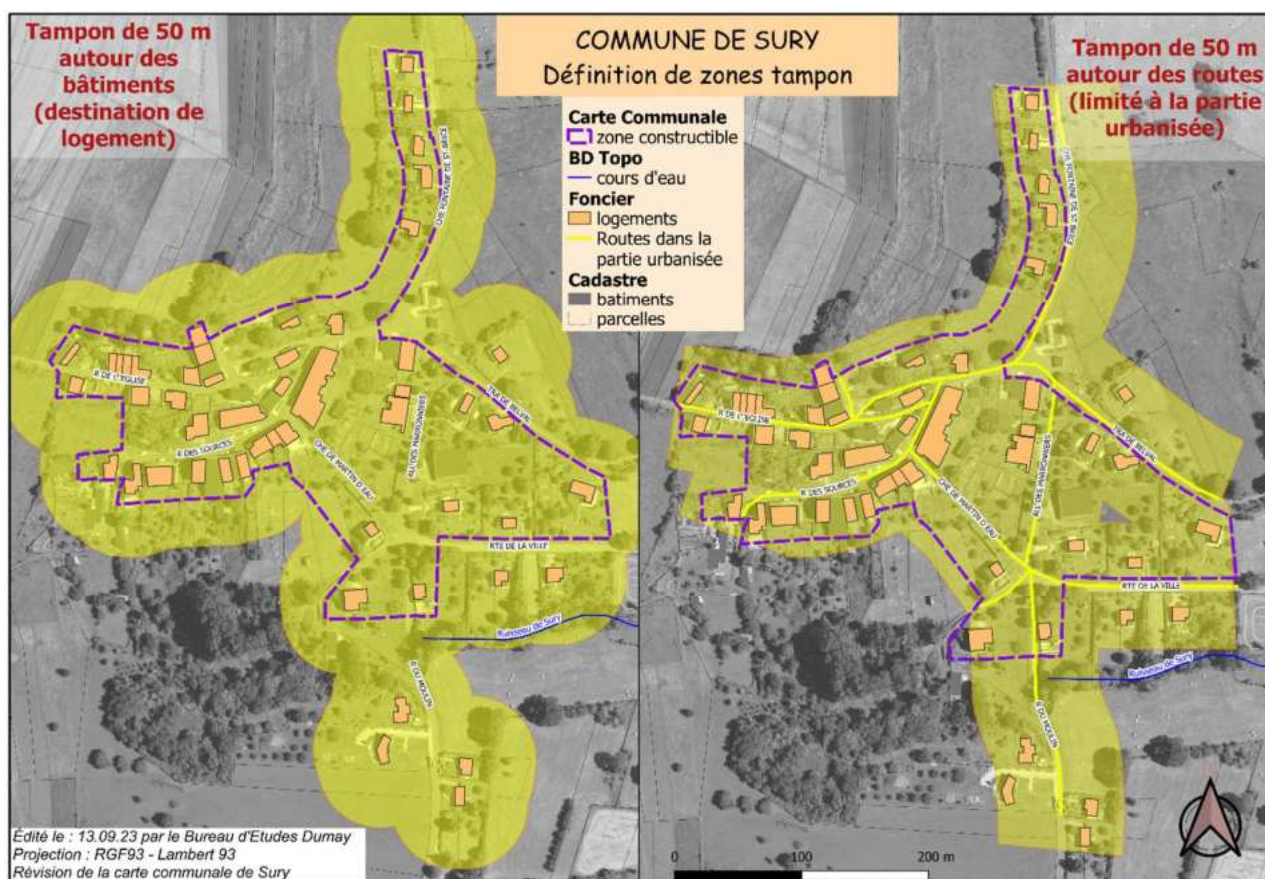
Il s'agit bien d'une approche globale, fondée sur les données recueillies, des analyses cartographiques et sur des constats visuels depuis l'espace public. Elle a pour but **de dégager le « potentiel foncier »** (cf. schéma présenté avant) au sein de l'enveloppe urbaine² de la commune.

4.3 Enveloppe urbaine de SURY

Afin de cartographier le potentiel, il est nécessaire au préalable de définir le « périmètre de travail », l'enveloppe urbanisée de la commune, qui peut exclure certaines constructions isolées.

Pour définir les enveloppes urbaines, différentes données sont utilisées :

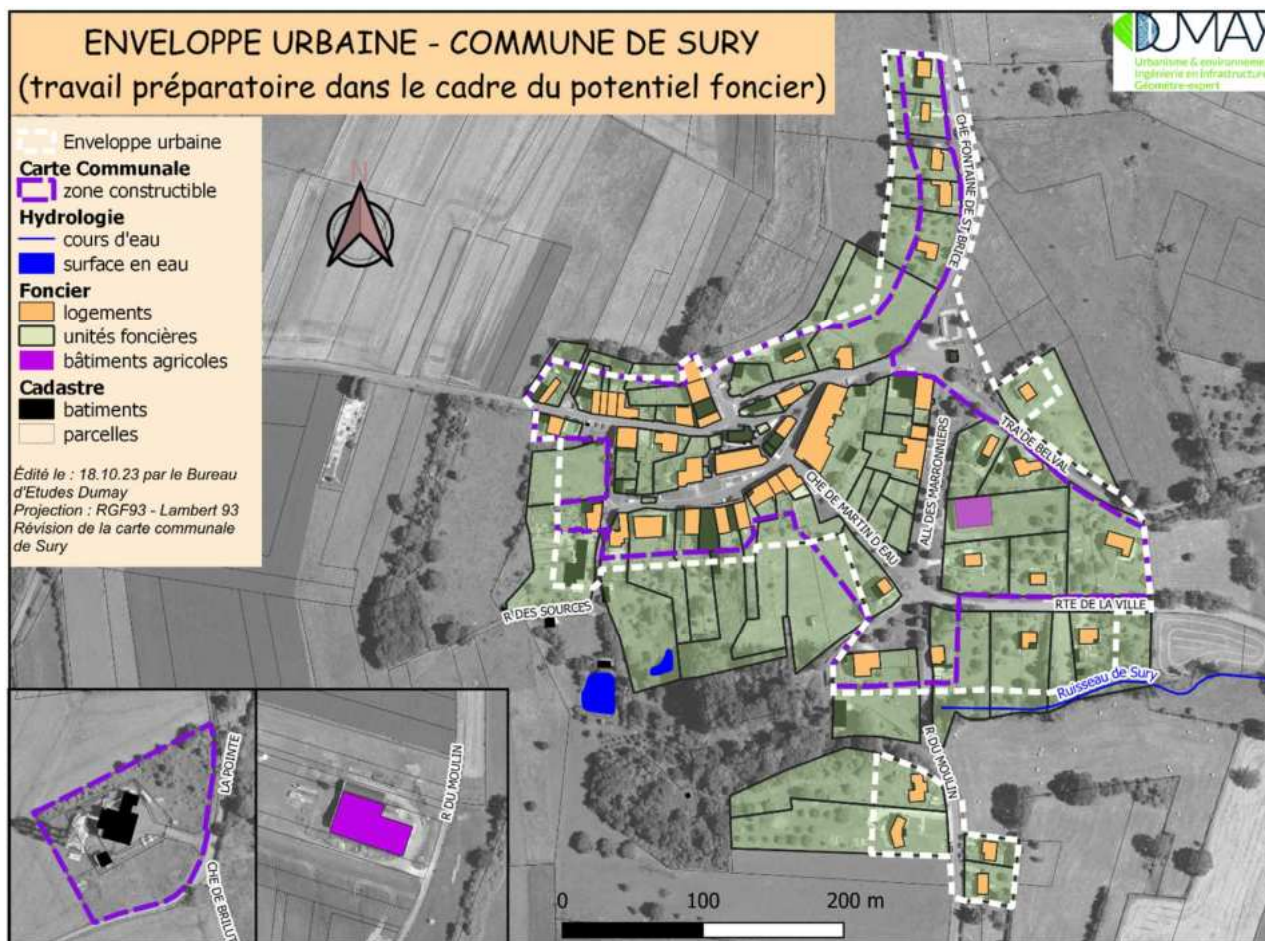
- ✓ Le secteur constructible défini au sein de la carte communale,
- ✓ L'occupation du sol réelle (parcelles agricoles, fonds de jardin, espace boisé, route, etc.),
- ✓ La prise en compte du cadastre et des limites parcellaires,
- ✓ Le diagnostic agricole et les terrains inventoriés au registre parcellaire (RPG de 2020),
- ✓ Les densités bâties et le nombre de constructions,
- ✓ Les distances avec les bâtiments les plus proches,
- ✓ Les accès et les dessertes (distance des axes routiers existants).



¹ « **Rétention foncière** » : déficit de mutabilité de terrains potentiellement urbanisables. La rétention foncière désigne la conservation par les propriétaires de terrains potentiellement urbanisables alors qu'ils pourraient être mis en vente sur le marché foncier du territoire. Elle se traduit par une baisse du flux de ventes de terrains sur le marché local.

² L'enveloppe urbaine est définie par l'ensemble des espaces urbanisés, des espaces à vocation récréative et des enclaves non bâties à l'intérieur des espaces urbanisés.

Sur un foncier de 333 ha, l'**enveloppe urbanisée** ainsi définie représente une **surface d'environ 9,2 ha** (soit 2,8 % de l'emprise communale). Cette enveloppe est découpée en deux parties, pour tenir compte de la coupure naturelle formée par le ruisseau de Sury et de ses abords directement inondables. Aucune zone constructible de la carte communale en vigueur à la date des études, n'est située en dehors de cette enveloppe urbaine.

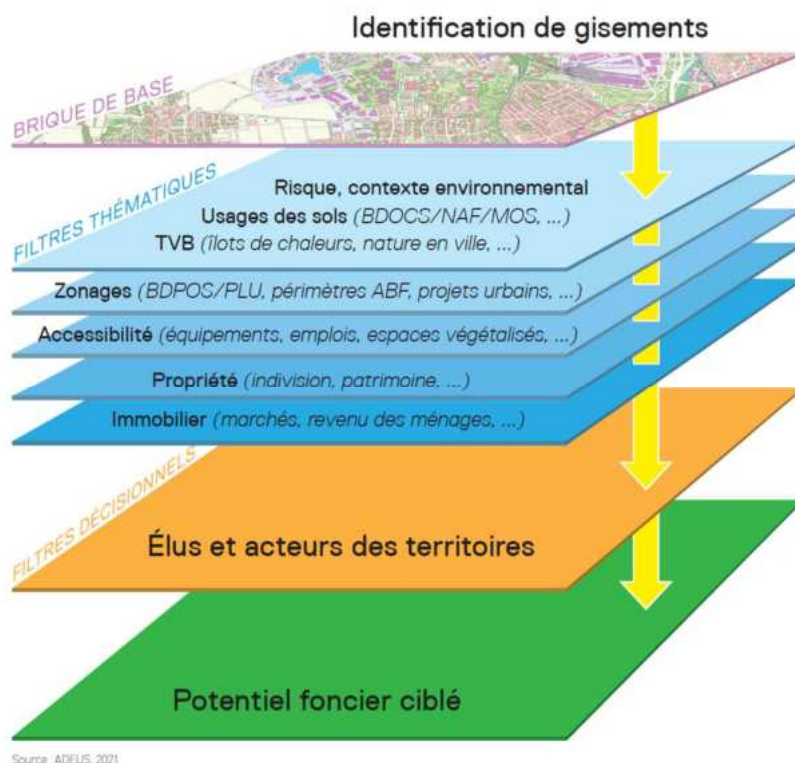


4.4 L'étude des gisements du potentiel foncier communal

Identifier les différents gisements fonciers et prendre connaissance du potentiel qu'ils peuvent représenter constitue la « brique de base » de toute stratégie foncière.

L'observation et le suivi constitue un outil au service d'une vision d'aménagement du territoire communal qui doit se structurer en réponse à des besoins (logements selon les ménages et les parcours résidentiels...).

Après identification des gisements, il convient en aval de **passer d'un « stock repéré » à un potentiel**. Ceci passe par des analyses complémentaires et des croisements avec des données de terrain ou d'enquêtes documentaires. Ces gisements sont ensuite analysés et discutés avec les élus et les différents acteurs fonciers. Le **potentiel est alors**



« affiné » afin d'obtenir un potentiel stratégique qui sera présenté dans le cadre du Plan Local d'Urbanisme.

Selon les échelles, et les documents cadre existant sur le territoire, la collectivité dispose d'un panel d'outils pour transformer un potentiel foncier en projet, puis le concrétiser sous forme d'opérations d'aménagement dont certains lui permettent d'exercer une maîtrise foncière sans pour autant être propriétaire du foncier. Ces dispositifs peuvent être mobilisés individuellement ou se combiner pour s'adapter aux enjeux et aux problématiques locales.

4.5 Évolution récente sur la commune : exemples de densification

⇒ Densification en « dent creuse »

✓ Exemple n°1 : construction récente 1 rue de la Cour Pavé



Construction d'une habitation sur une emprise foncière de 1 970 m²

Accès créé par la rue de la Cour Pavé

(Densité de 5,1 lgts/ha)



⇒ **Densification par rénovation du bâti existant**

✓ Exemple n°2 : rénovation en logement allée des Marronniers



Rénovation d'un bâti ancien
en logement
3 bis allée des Marronniers

⇒ **Exemples de recyclage urbain conduisant à un potentiel de densification**

On trouve sur la commune deux exemples récents de démolition de ruines pouvant engendrer un potentiel foncier en densification.



4.6 Évaluation du potentiel de densification

⇒ Les enjeux à la détermination du potentiel foncier

La méthodologie du référentiel foncier doit permettre :

- ✓ d'une part, d'identifier au sein de l'enveloppe urbaine les gisements fonciers bâtis et non bâtis qui sont potentiellement mobilisables/mutables/densifiables,
- ✓ d'autre part d'apporter un éclairage à la commune sur sa capacité à mobiliser son foncier afin de répondre aux besoins et satisfaire les objectifs en matière de renouvellement urbain et de construction de logements.

En effet, investir les disponibilités foncières et immobilières constitue un enjeu majeur pour la commune et doit permettre de valoriser et préserver l'agriculture et les paysages.

L'identification des biens en renouvellement urbain potentiellement mobilisables permettra ensuite d'alimenter une stratégie foncière qui, en se focalisant prioritairement sur ces biens, limitera les consommations foncières.

La mobilisation de ce potentiel foncier et immobilier a aussi pour vertu de :

- ✓ Valoriser les centres-bourgs : le retraitement global des centres délaissés permet de créer de la vie et donc de l'attractivité, dans un souci de préservation et de valorisation du patrimoine,
- ✓ Favoriser la diversification du parc de logements, en proposant une offre de logements de bourg (maisons de ville, appartements) de taille adaptée aux besoins locaux,
- ✓ Réduire le coût global : agir sur l'existant permet pour la collectivité de ne pas investir sur l'aménagement de nouveaux fonciers (voirie, assainissement à créer) et permet également de réduire le coût de gestion global à long terme.

Cette analyse, dans le cadre de la révision de la carte communale, doit permettre de justifier les consommations d'espaces naturels, agricoles et forestiers.

⇒ Travail préalable de terrain réalisé sur SURY

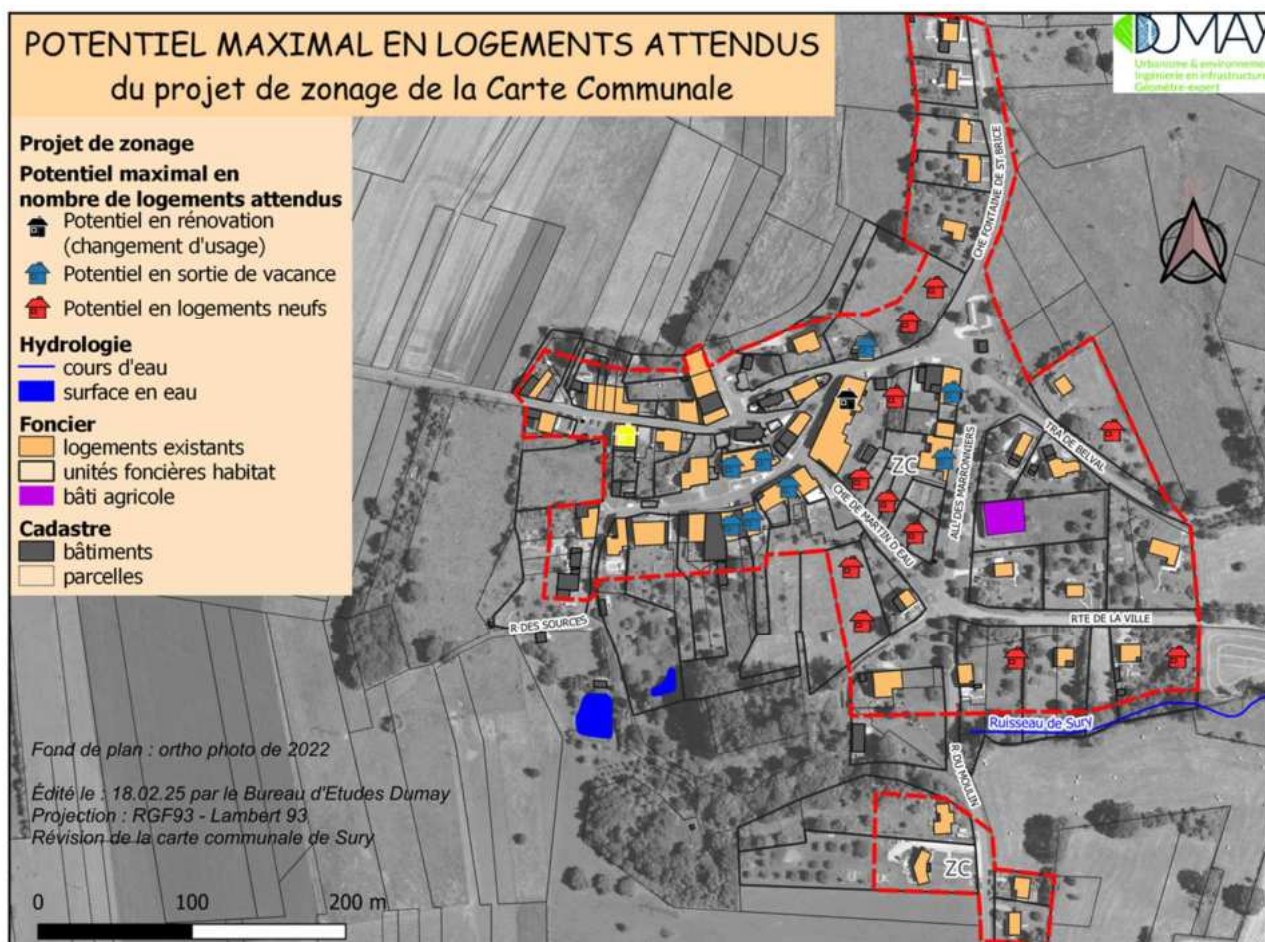
Un travail d'identification de l'ensemble des logements occupés et vacants a été mené avec les élus de la commune en septembre 2023. Ceci a permis d'avoir une cartographie précise de l'état d'occupation des biens, en complément des données statistiques disponibles.

La carte ci-après en présente le résultat :

- ✓ **52 logements au total dont 43 logements occupés, 8 logements vacants et 1 gîte,**
- ✓ **4 autres bâtiments sans usage**, ne pouvant pas être considérés comme des logements. 1 logement a été créé sur un ancien bâtiment agricole en 2024.

On peut ajouter à cet inventaire :

- ✓ **2 bâtiments à usage agricole** (hors logements) issus du diagnostic agricole ; parmi ces bâtiments **1 seul est situé au sein de l'enveloppe urbaine** (stockage de matériel et fourrage),
- ✓ 7 chalets,
- ✓ 6 bâtiments publics (église, mairie, salle des fêtes, lavoir, 1 garage, 1 logement communal).
- ✓ 26 bâtiments ou parties de bâtiments à usage de garage (*ne comprend pas les garages en sous-sol ou rez-de-chaussée avec logement au-dessus*).
- ✓ 2 anciens bâtiments en ruine aujourd'hui démolis (recyclage urbain).



⇒ Logements vacants

Les logements vacants peuvent représenter un potentiel important selon le type de vacance, l'état des biens, leur superficie ou leur potentiel d'aménagement/extension à plus ou moins long terme. Différentes sources de données sont utilisées pour recenser ces logements vacants :

- ✓ Les données INSEE, issues du recensement général de population ;
- ✓ Les données LOVAC, issues du croisement des fichiers fonciers qui ont l'avantage de faire apparaître les logements vacants de plus de 2 ans ; ces données ne sont pas accessibles pour la commune de Sury (la Communauté de Communes indique toutefois que le **millésime 2023 donne 1 seul logement vacant pour la commune de Sury**, situé au n°14 rue des Sources) ; à l'échelle intercommunale les dernières données de 2021 donnent 1254 logements vacants (dont 608 depuis plus de 2 ans) sur un parc total de 11592 logements ; le taux de vacance à l'échelle intercommunale serait donc de 10,8% dont 5,2% depuis plus de 2 ans ;
- ✓ Les données foncières, issues des fichiers fonciers enrichis du CEREMA (observatoire national des bâtiments) ; ces données ne permettent pas de distinguer les logements vacants mais donnent un nombre total de logements sur la commune ;
- ✓ L'inventaire réalisé sur le terrain.

Type de données (source)	Année disponible (millésime)	Nombre total de logements	Nombre total de logements vacants	Taux de vacance
INSEE	2021	51	3	5,9 %
Données foncières	2022	53	-	-
Inventaire terrain du bureau d'études	2023	52	8	15,4%

✓ Exemples de logements vacants :



► SYNTHESE LOGEMENTS VACANTS (voir cartes et annexes pour le détail des biens)

Bien vacant n°	Adresse	Informations complémentaires	Potentiel en nombre de logements
V1	3 rue de l'Église	Projet de division foncière en cours (intégré dans les projets)	1
V2 et V3	3 à 5 rue des Sources	Bâti vétuste 1 logement occupé, 3 possibles	2
V4	8 rue des Sources	Bâti vétuste	1
V5	12 rue des Sources	Vacance récente	1
V6	14 rue des Sources	Bâti vétuste	1
V7	3 allée des Marronniers	Bâti vétuste	1
V8	5 allée des Marronniers	Rénovation en cours (intégrée dans les projets)	1

Les biens identifiés en logements vacants représentent un **potentiel total maximal de 8 logements** après réhabilitation complète. La très grande majorité de ces biens présente un état vétuste, demandant de lourds travaux de rénovation.

⇒ **Autres bâtiments vacants et bâti mutable**

4 bâtiments vacants ont été identifiés dans le diagnostic. Certains peuvent comprendre une partie logement (occupé ou vacant) et des ensembles bâtis qui avaient historiquement un autre usage (grange, annexe, bâtiments d'élevage...).

Il est difficile d'évaluer la mutabilité de ces biens, sauf quand des projets sont identifiés et connus à l'avance. Un bâtiment a fait l'objet d'une rénovation et d'un changement d'usage en 2024, créant 1 logement.

Sur les quatre biens inventoriés, un seul présente un potentiel de mutabilité en 2025.

Le bâti mutable représente sur la commune de Sury un **potentiel d'1 logement nouveau**.

► **SYNTHESE BÂTI MUTABLE** (voir cartes et annexes pour le détail des biens)

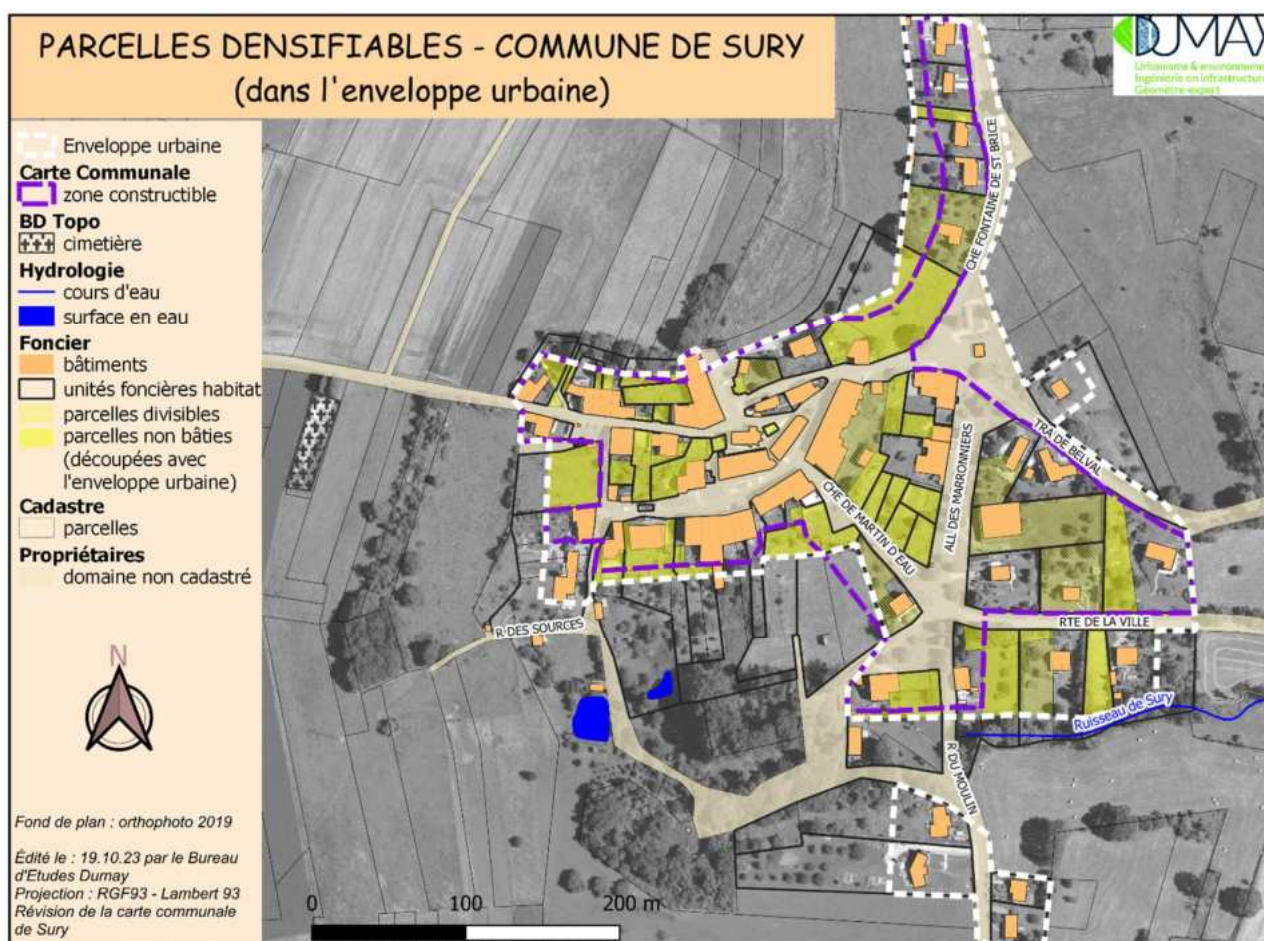
Bien mutable n°	Adresse	Informations complémentaires	Potentiel en nombre de logements	Potentiel en nombre de logements Nouveaux
M1	12 rue de l'Église	Ancien bâtiment agricole rénové en 2024	-	-
M2	4 rue des Sources	Grand corps de ferme comprenant 1 logement occupé en cœur de village	1 (en réhabilitation)	1 (en réhabilitation)
M3	3-5 allée des Marronniers	Ancien bâtiment agricole comprenant 1 logement vacant ; pris en compte dans les logements vacants	-	-
M5	16 rue des Sources	Grange ; pas de potentiel à court terme	-	-

⇒ **Repérage des parcelles non bâties et des parcelles peu denses**

Un premier travail d'identification des parcelles non bâties, ou des parcelles avec une faible densité bâtie, peut-être une première étape pour identifier le potentiel foncier (dents creuses, espaces constructible, espace densifiable...) au sein des limites urbanisées de la commune.

Ce travail met en avant les zones propices à la densification des espaces urbanisés.

Le travail sur les parcelles non bâties et les parcelles divisibles est mesuré sur la base de l'enveloppe urbaine définie (qui est assez proche de la zone constructible de la carte communale sur SURY).



⇒ **Identification des dents creuses et des espaces densifiables**

En dehors des friches urbaines, des bâtiments vacants, dégradés ou mutables, il est possible de dégager du potentiel foncier en urbanisant des espaces non bâtis situés dans l'enveloppe urbaine. Dans les cartographies qui suivent, le potentiel de densification des espaces situés au sein des enveloppes urbanisées a été défini et classé en trois grandes catégories :

- a) **Potentiel en « dents creuses »** : il s'agit des espaces non construits entourés de parcelles bâties ; la définition de dents creuse est liée à la proximité des réseaux, à l'implantation des futures constructions par rapport aux formes urbaines existantes ; une dent creuse peut concerner une parcelle non bâtie comme une parcelle déjà bâtie (possibilité de construction par division foncière).
- b) **Potentiel en « densification »** : il s'agit des espaces situés dans des îlots peu denses (notamment attenant à de grandes propriétés) qui peuvent inclure des parcelles déjà partiellement bâties ou non bâties ;
- c) **Potentiel en « extension »** : ont été classés dans cette catégorie, les espaces non construits situés en limite de l'enveloppe urbaine (induisant une extension du tissu urbain) ; **pour SURY**, la carte communale de 2010 restreignant les parties constructibles aux espaces déjà urbanisés, **aucun potentiel au sein de l'enveloppe urbaine n'entre dans cette catégorie**. Les espaces en extension feront l'objet d'une réflexion complémentaire lors du choix du zonage de la carte révisée. Toutefois sur le **secteur classé en zone d'activité au nord de la commune** (site TDF, on peut évaluer un potentiel en extension au sein de l'emprise constructible de la carte communale de 2010.

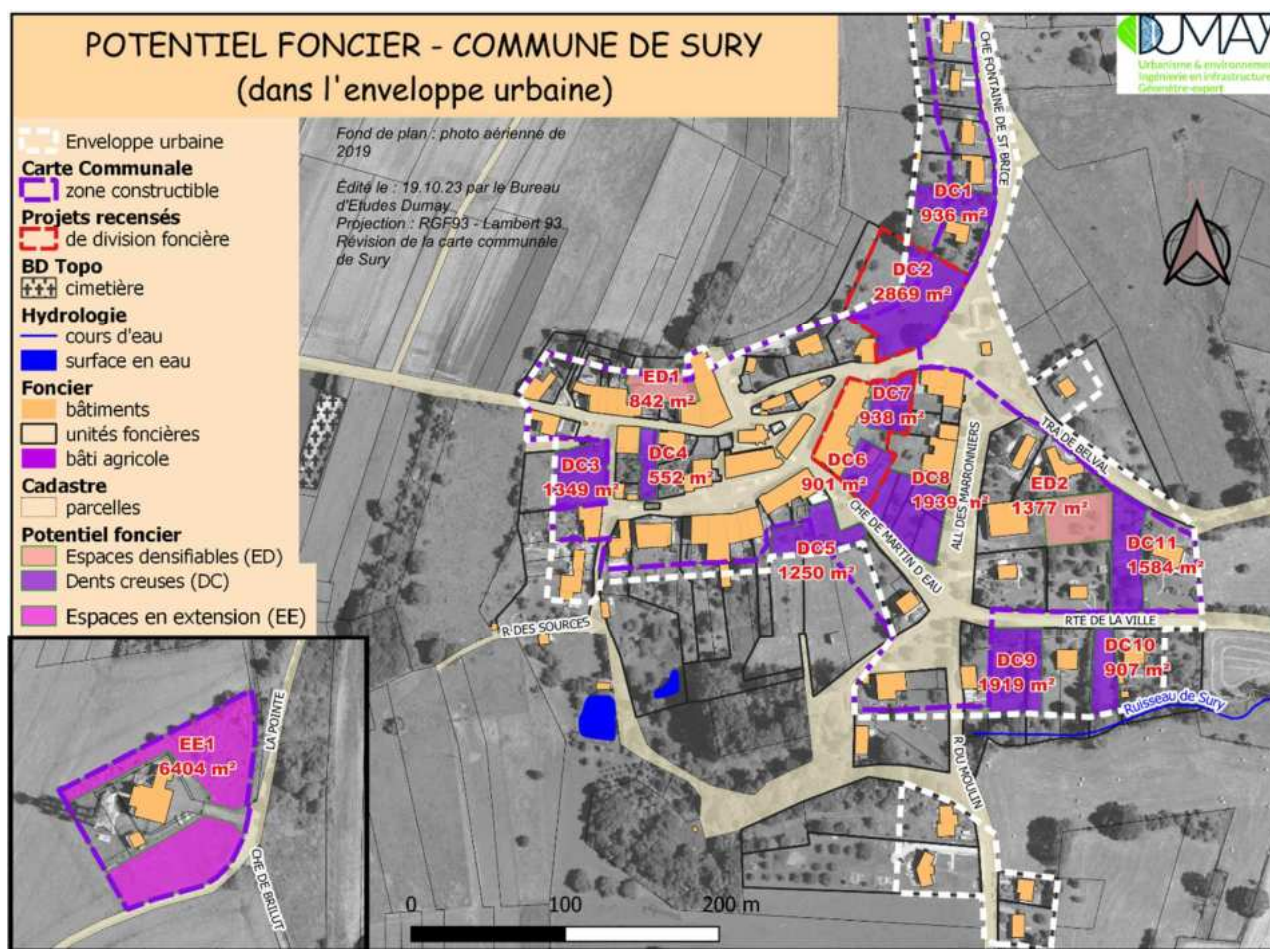
► **Évaluation de la rétention foncière :**

La rétention foncière privée désigne le fait que certains terrains potentiellement constructibles, ne peuvent muter car les propriétaires conservent ce patrimoine. Connaître le volume de la rétention permet de mieux évaluer le potentiel effectivement mobilisable. Comprendre les stratégies de rétention des propriétaires permet de mieux cibler les actions visant à libérer du foncier. Évaluer la part de rétention foncière est un exercice délicat. Il n'y a pas d'ordre de grandeur reconnu, les méthodes d'évaluation sont variables. L'évaluation du potentiel de mutabilité peut apporter une première approche du taux de rétention à l'échelle de la commune. On peut également croiser celle-ci avec la dynamique d'échange de parcelles, observée localement pendant les périodes récentes.

Dans un premier temps, les espaces densifiables (par dent creuse, par densification d'une parcelle) sont délimités de manière exhaustive, sans prendre en compte :

- ✓ Les contraintes particulières liées à la situation (contrainte environnementale, proximité des installations classées agricoles...),
- ✓ La rétention foncière qui s'applique (propriétaires multiples, unités foncières, jardins attenant à des habitations...),
- ✓ Les choix politiques qui vont orienter la constructibilité des terrains dans le tracé des zones constructibles ou non constructibles.

La carte de la page suivante et les détails des secteurs concernés sont un document de travail qui sera affiné au fur à mesure des réflexions nécessaires à la révision de la carte communale.



4.7 Potentiel de densification retenu par la collectivité

Sur la base du potentiel foncier inventorié par le bureau d'études, les élus de la commune de Sury ont mené une réflexion complémentaire pour affiner ces données, en prenant en compte notamment :

- ✓ Les projets connus de rénovation ou de construction de nouveaux logements sur la commune ;
- ✓ Les contraintes propres à chaque site (accessibilité, réseaux, emprise foncière, topographie...) ;
- ✓ La connaissance des propriétés et de la rétention foncière pouvant s'y appliquer.

La mesure de ce potentiel doit s'effectuer sur la période estimée d'application de la future carte communale.

Il est envisagé une finalisation de la procédure de révision de la carte communale courant de l'année 2025-2026. **Les objectifs de réalisation sont donc fixés sur la période 2025-2036, soit une période totale de 10 années.**

TYPE	Espace n°	Adresse	Potentiel total en nombre de logement(s)	Orientation et compléments donnés par la commune	Zonage actuelle de la CC	Nombre de logement(s) pris en compte	Sur les 10 ans de la Carte Communale
BIEN VACANT	V1	3 rue de l'Église	1	Vacance récente. Bien pouvant être remis sur le marché (projet avec division foncière).	ZC	1	1
BIEN VACANT	V2 et V3	3 à 5 rue des Sources	2	Possibilité de rénover 2 logements vacants à plus ou moins long terme	ZC	2	1
BIEN VACANT	V4	8 rue des Sources	1	Rénovation importante à entreprendre.	ZC	1	0
BIEN VACANT	V5	12 rue des Sources	1	Vacance récente. Bien pouvant être remis sur le marché.	ZC	1	1
BIEN VACANT	V6	14 rue des Sources	1	Rénovation importante à entreprendre.	ZC	1	0
BIEN VACANT	V7	3 allée des Marronniers	1	Logement pouvant être remis sur le marché.	ZC	1	1
BIEN VACANT	V8	5 allée des Marronniers	1	Travaux de rénovation en cours en vue de réaliser 1 logement sur l'ensemble du bâtiment (questionnaire agricole)	ZC	1	1
Sous-total « Biens vacants »	8		8			8	4
BIEN MUTABLE	M2	4 rue des Sources	1	Sur l'ensemble du bâti existant (ancienne ferme), il est prévu la rénovation d'un seul logement. Des annexes à vocation artisanale sont également intégrées au projet.	ZC	1	1
Sous-total « Biens Mutables »	1		1			1	1
TOTAL	9		9		ZC	9	5

► SYNTHÈSE DU POTENTIEL FONCIER RECENSÉ (voir carte page 33 et détails en annexe)

TYPE	Espace n°	Surface en m²	Orientation donnée par la commune	Zonage actuelle de la CC	Nombre de logement(s) réalisable(s)	Complexité liée à la configuration parcellaire, situation, état des biens, constructibilité	Complexité liée à rétention foncière	Nombre de logement(s) après rétention
DENT CREUSE	DC1	936	Possibilité d'extension mais pas de nouveau logement	ZC	0	+++	+++	0
DENT CREUSE	DC2	2 869	Projet de 2 terrains constructibles	ZC	2	++	+	2
DENT CREUSE	DC3	1 349	Hors zone constructible (problèmes d'accès)	ZC	0	+++	++	0
DENT CREUSE	DC4	552	Contraintes fortes. Possibles pour annexes uniquement	ZC	0	+++	+++	0
DENT CREUSE	DC5	1 250	Arrières peu propices à une construction neuve	ZC	0	+++	+++	0
DENT CREUSE	DC6	901	Projet en cours, démolition préalable	ZC	1	++	+	2
DENT CREUSE	DC7	938	Projet en cours, démolition préalable	ZC	1	++	+	
DENT CREUSE	DC8	1 939	Plusieurs propriétaires	ZC	2	+	++	0
DENT CREUSE	DC9	1 919	Plusieurs propriétaires	ZC	1	++	+++	0
DENT CREUSE	DC10	907	Parcelle étroite, propriétaire âgée éloignée	ZC	0	+++	++	0
DENT CREUSE	DC11	1 584	Garage, jardin dépendant d'une habitation	ZC	0	+++	+++	0
Sous-total « Dents creuses »	11	14 144 m²			7			4
DENSIFICATION	ED1	842	Pas d'accès, non urbanisable	ZC	0	+++	+++	-
DENSIFICATION	ED2	1 377	Terrain à usage agricole avec bâtiment de stockage	ZC	0	++	+++	-
Sous-total « Espaces Densifiables »	2	2 219 m²			0			0
EXTENSION	EE1	6 404	Activités – équipement collectif	ZC	0	++	++	-
Sous-total « Espaces en Extension »	1	6 404 m²			0			0
TOTAL	14	23 767 m²		ZC	7			4

4.8 Synthèse sur le potentiel de densification

Avec l'application de coefficients (regroupant rétention foncière et complexité de l'opération), le nombre de logements réalisables serait de :

- ✓ **4 logements en dents creuses,**
- ✓ **0 logements dans les espaces densifiables ou en extension.**

Catégories	Potentiel au sein de l'enveloppe urbaine	Objectifs fixés par la commune sur la durée du PLU	Observations
Logements vacants	Inventaire terrain de : . 8 logements vacants	Résorber 4 logements vacant	Dont 1 projet identifiés visant la remise sur le marché d'1 logement
Biens mutables	Inventaire terrain de : . 1 bien mutable	Objectif de 1 logements	
« Dents creuses »	. 11 dents creuses (Habitat) . 1,4 ha . Potentiel maximal de 7 logements	Objectif de 4 logements	
« Espaces densifiables »	. 2 secteurs identifiés . 0,2 ha . Pas de potentiel évalué sur la durée de la carte communale	aucun logement	
« Espaces en Extension »	. 1 secteur identifié . 0,6 ha . Vocation d'activités (équipements d'intérêt collectif)	aucun logement	
POTENTIEL PRIS EN COMPTE AU SEIN DE L'ENVELOPPE URBAINE		Objectif de 9 logements	

ANNEXES

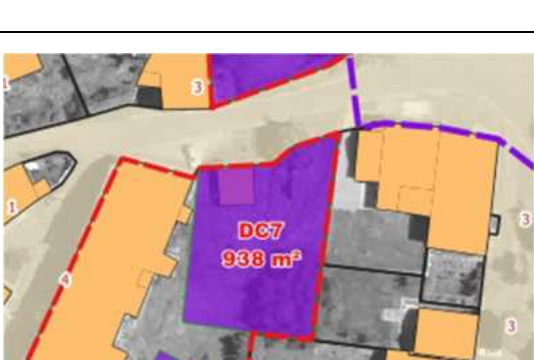
⇒ INVENTAIRE DES LOGEMENTS VACANTS

Référence carte	Extrait situation	Photographie	Surface Nombre de parcelles Nombre de propriétaires	Usage(s) actuel(s) des terrains Éléments de contraintes
V1			3 rue de l'Église Unité foncière de 4 707 m² (parcelle B318, B428, B317 et B138) Indivision Vacance récente	. Maison de 1800 sur 2 niveaux avec annexe . 165 m² au sol . Projet en cours sur la grande parcelle arrière donnant sur le chemin de la Fontaine St-Brice de division en vue de créer 2 lots à bâtir
V2 et V3			3-5 rue des Sources Parcelle B312 (450 m²) Indivision Bâtiment comprenant 3 logements dont 1 seul occupé	. Bâtiment vétuste de 1800 sur 2 niveaux . Pas de terrain attenant . Ensemble bâti de 455 m² au sol
V4			8 rue des Sources Unité foncière de 3 514 m² (parcelles B347, B433, B434, B350, B351 et B460) 1 propriétaire	. Maison vétuste de 1800 sur 2 niveaux . 116 m² au sol
V5			12 rue des Sources Unité foncière de 873 m² (parcelles B473, B431 et B352) Indivision	. Maison de 1967 sur 2 niveaux . 164 m² au sol
V6			14 rue des Sources Unité foncière de 2 994 m² (parcelles B471, B472, B475 et B474) 1 propriétaire	. Maison vétuste de 1830 sur 2 niveaux . 163 m² au sol
V7			3 allée des Marronniers Unité foncière de 417 m² (parcelle B504) 1 propriétaire	. Maison vétuste sur 2 niveaux . 280 m² au sol pour l'ensemble du bâtiment . Petit jardin sur la gauche
V8			5 allée des Marronniers Unité foncière de 1148 m² (parcelle B326 et B325) Indivision	. Ancien bâtiment agricole avec un logement attenant . Occupante décédée . 397 m² au sol sur l'ensemble du bâti (1 partie a été démolie à l'arrière) . Travaux en cours ; rénovation d'un logement

⇒ INVENTAIRE DU BÂTI MUTABLE

Référence carte	Extrait situation	Photographie	Surface Nombre de parcelles Nombre de propriétaires	Usage(s) actuel(s) des terrains Éléments de contraintes
M1			12 rue de l'Église Unité foncière de 551 m² (parcelle B296 et B297) Indivision Mutation en mars 2023	. Ancien bâtiment agricole . 208 m² au sol . 1 logement a été créé en 2024 suite à une rénovation
M2			4 rue des Sources Unité foncière de 3 321 m² (parcelles B324, B323 et B327) Bâtiment comprenant 1 logement occupé Appartient à une SCI Mutation de septembre 2022 (165 000 €)	. Ancien corps de ferme agricole . Bâtiment principal sur rue long de 57 m (Emprise au sol de 1059 m²) . 2 bâtiments annexes . PROJET RECENSÉ DE RÉALISATION D'1 LOGEMENT SUR LE BATIMENT PRINCIPAL + annexes à usage d'activité artisanale + 2 HABITATIONS A L'ARRIERE
M3			3 allée des Marronniers Unité foncière de 417 m² (parcelle B504) 1 propriétaire	. 1 logement vacant . + bâtiments annexes . 280 m² au sol pour l'ensemble du bâtiment . pris en compte dans les logements vacants
M4			16 rue des Sources Unité foncière de 399 m² (parcelle B470) 1 propriétaire	. Grange pouvant être rénovée en logement . Pas de terrain à l'arrière . 399 m² au sol . pas de potentiel pris en compte (usage de stockage actuel)

⇒ INVENTAIRE DES DENTS CREUSES

Référence carte	Extrait situation	Photographie	Surface Nombre de parcelles Nombre de propriétaires	Usage(s) actuel(s) des terrains Éléments de contraintes
DC1			8 chemin de la Fontaine St Brice Dent creuse d'environ 936 m² Partie de la parcelle B137 (2361 m²) 1 propriétaire (maison d'habitation sur ka parcelle)	Jardin en partie planté
DC2			Rue de la Fontaine St-Brice Dent creuse d'environ 2869 m² Parcelle B138 (3985 m²) Même unité foncière que l'habitation attenante 3 rue de l'Église (maison vacante)	Usage agricole (parcelle inscrite au RPG 2021) PROJET RECENSÉ DE DIVISION FONCIERE SUR CETTE PARCELLE EN 2 TERRAINS A BATIR
DC3			Entre la rue des Sources et la rue de l'Église Dent creuse d'environ 1349 m² Parcelle B373 (2123 m²) 1 propriétaire	Usage agricole (parcelle inscrite au RPG 2021) Problématique d'accès (possible sur le bas par la rue des Sources)
DC4			Entre la rue des Sources et la rue de l'Église Dent creuse d'environ 552 m² Parcelle B295 (222 m²) et B299 (328 m²) 1 seul propriétaire (habitation du 8 rue de l'Église)	La parcelle B295 correspond à un ancien bâtiment démoli. Usage de jardin (pelouse) Parcelle B299 : terrain en pente, usage de jardin-friche Les 2 terrains ne sont pas au même niveau altimétrique
DC5			Chemin de Martin d'Eau Dent creuse d'environ 1250 m² Parcelle B460 (609 m²) et partie de la parcelle B351 (2586 m²)	Terrain non entretenu, en partie arboré, dépôt de bois Traces d'une ancienne construction sur la parcelle B460 <i>NB : Le domaine public s'élargit devant cette parcelle.</i>
DC6			Chemin de Martin d'Eau Dent creuse d'environ 901 m² Partie de la parcelle B324 (2438 m²) et parcelle B327 (424 m²) Unité foncière de 3321 m² Propriété d'une SCI Mutation enregistrée en septembre 2022 (bien vendu à hauteur de 165 000 €)	Ancienne exploitation agricole. Plus d'usage actuellement Terrain en herbe avec quelques arbres + ancien bâtiment agricole sur l'arrière (60 m² d'emprise au sol). Situation en cœur de village
DC7			Rue de l'Église Dent creuse d'environ 938 m² Partie de la parcelle B324 (2438 m²) et parcelle B323 (461 m²) Unité foncière de 3321 m² Propriété d'une SCI Mutation enregistrée en septembre 2022 (bien vendu à hauteur de 165 000 €)	Ancienne exploitation agricole. Plus d'usage actuellement Terrain en herbe avec quelques arbres + ancien bâtiment agricole sur l'arrière (55 m² d'emprise au sol). Situation en cœur de village

Référence carte	Extrait situation	Photographie	Surface Nombre de parcelles Nombre de propriétaires	Usage(s) actuel(s) des terrains Éléments de contraintes
DC8			Chemin de Martin d'Eau et Allée des Marronniers Dent creuse d'environ 1939 m² 5 parcelles : B328 (317 m²), B329 (356 m²), B331 (404 m²), B332 (433 m²) et B486 (425 m²) 5 propriétaires différents dont la commune propriétaire de la parcelle B486.	B331 et B486 en jardin Autres parcelles : anciens vergers, surface en herbe
DC9			Route de la Ville Dent creuse d'environ 1919 m² Parcelles A275 (1443 m²) et A276 (256 m²) en intégralité qui appartiennent à l'unité foncière de la maison 4 rue du Moulin + partie des parcelles A277 (158 m²) et A278 (1472 m²) qui dépendent de la maison du 3 rue de la Ville	Jardins Présence d'abris de jardin sur les parcelles A276 et A278 Présence du ruisseau de Sury en fond de parcelles
DC10			Route de la Ville Dent creuse d'environ 907 m² Parcelle A208 (1157 m²) 1 propriétaire	Usage agricole (RPG en 2021) Présence du ruisseau de Sury en fond de parcelles
DC11			Route de la Ville et Traverse de Belval Dent creuse d'environ 1584 m² Partie des parcelles A281 (1294 m²) et A287 (153 m²) Unité foncière de l'habitation n°5 Traverse de Belval	Jardin planté Serres

⇒ INVENTAIRE DES ESPACES CLASSÉS DENSIFIABLES

Référence carte	Extrait situation	Photographie	Surface Nombre de parcelles Nombre de propriétaires	Usage(s) actuel(s) des terrains Éléments de contraintes
ED1			Rue de l'Église Espace densifiable d'environ 842 m² Parcelle B455 (565 m²) isolée n'appartenant pas à un propriétaire riverain + partie de la parcelle B454 (625 m²) rattachée à l'habitation 6 rue de la Cour Pavée	Parcelle actuellement sans accès possible Jardin, espace partiellement boisé
ED2			Entrée par l'Allée des Marronniers Espace densifiable d'environ 1377 m² Partie de la parcelle A210 (1722 m²) sur laquelle est implanté un bâtiment de stockage agricole (fourrage et matériel)	Partie en cœur d'îlot Usage agricole Terrain en herbe

⇒ INVENTAIRE DES ESPACES CLASSÉS EN EXTENSION

Référence carte	Extrait situation	Photographie	Surface Nombre de parcelles Nombre de propriétaires	Usage(s) actuel(s) des terrains Éléments de contraintes
EE1			Lieu-dit « La Pointe » Partie de la parcelle YA44 (7430 m²) Site appartenant à TDF Unité foncière de 10 601 m²	Partie de droite (par rapport à l'accès) : friche arbustive Partie de gauche en herbe, quelques dépôts Actuellement en zone d'activité à la carte communale