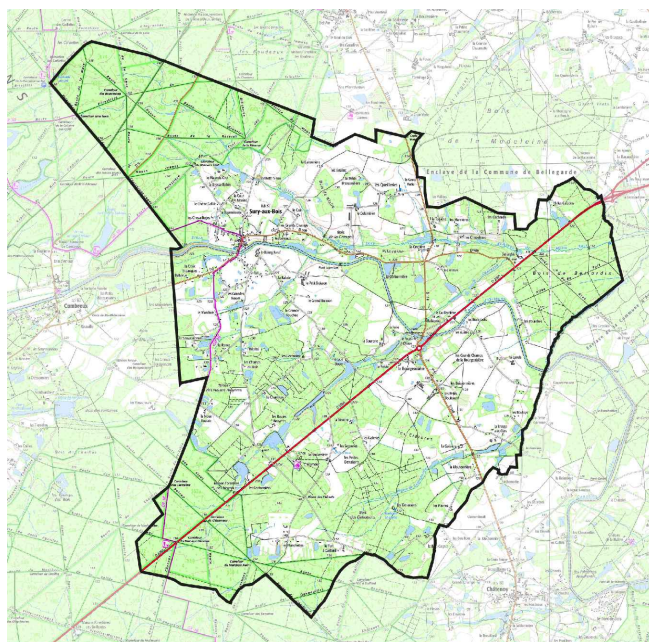




COMMUNE DE SURY-AUX-BOIS (45)

Plan Local d'Urbanisme



ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION THÉMATIQUES

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

INTRODUCTION.....	3
Cadre réglementaire	4
Une pièce opposable aux demandes d'urbanisme.....	5
OAP THEMATIQUE N°1	
Maintien et restauration de la Trame Verte et Bleue	6
1. Préserver les espaces boisés et les corridors écologiques associés.....	9
2. Maintenir les milieux prairiaux.....	12
3. Protéger les zones humides et les milieux aquatiques constitutifs de la trame bleue .	13
4. Préserver la trame verte présente au sein des secteurs bâtis	16
5. Intégrer de façon optimale les constructions en secteurs agricoles et naturels	18
OAP THEMATIQUE N°2	
Construire en secteurs déjà urbanisés.....	20
1. Poursuivre la densité déjà observée	23
2. Intégrer de façon optimale les nouvelles constructions au sein du tissu urbain existant	

INTRODUCTION

CADRE REGLEMENTAIRE

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

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

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

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

Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :

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

La commune de Sury-aux-Bois a ainsi décidé de mettre en place deux OAP thématiques :

- Une OAP thématique « Trame Verte et Bleue »
- Une OAP thématique « Densification »

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

UNE PIECE OPPOSABLE AUX DEMANDES D'URBANISME

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

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

OAP THEMATIQUE N°1

Maintien et restauration de la Trame Verte et Bleue

Localisation

L'OAP Trame Verte et Bleue (TVB) concerne l'ensemble du territoire communal de Sury-aux-Bois et permet d'assurer la traduction réglementaire des objectifs fixés en la matière au sein du Projet d'Aménagement et de Développement Durables de la commune. Cette OAP couvre l'ensemble de la commune, dans la mesure où il s'agit de renforcer la place des continuums écologiques et de veiller au maintien de la place de la nature sur le territoire communal.

L'identification et la valorisation de la TVB locale visera à répondre aux orientations fixées par le SRCE (Schéma Régional de Cohérence Ecologique) mais aussi le SCoT du PETR Forêt d'Orléans Loire Sologne.

Objectifs

Les orientations définies en suivant s'appliquent sur l'ensemble du territoire, pour tout type d'opérations d'aménagement et de construction. Elles visent à maintenir et renforcer la place de la nature et de l'eau au sein du territoire communal de Sury-aux-Bois, comme une composante essentielle : au-delà de l'importance que revête la TVB pour le bon fonctionnement écologique du territoire, elle permet aussi de maintenir le caractère rural de la commune. Il s'agit, en complément, de veiller à ce que la TVB, comme outil d'aménagement du territoire, participe à reconstituer un réseau écologique cohérent, aussi bien pour les espèces animales que végétales.

Définition

La notion de « Trame Verte et Bleue »¹ a été instituée par la loi Grenelle de 2009 et précisée par celle de 2010. Il s'agit, à travers cet outil de :

- « diminuer la fragmentation et la vulnérabilité des habitats naturels et habitats d'espèces et prendre en compte leur déplacement dans le contexte du changement climatique ;
- identifier, préserver et relier les espaces importants pour la préservation de la biodiversité par des corridors écologiques ;
- mettre en œuvre les objectifs de qualité et de quantité des eaux que fixent les Schémas Directeurs d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) et préserver les zones humides importantes pour ces objectifs et importantes pour la préservation de la biodiversité ;
- prendre en compte la biologie des espèces sauvages ;
- faciliter les échanges génétiques nécessaires à la survie des espèces de la faune et de la flore sauvages ;
- améliorer la qualité et la diversité des paysages ».

La TVB s'avère ainsi être un élément fondamental dans l'organisation du territoire, autant pour le fonctionnement écologique de la commune que pour engager une démarche de construction durable du territoire rural. Ces dimensions sont d'autant plus prégnantes à Sury-aux-Bois que la commune se caractérise par l'imbrication d'espaces agricoles et d'espaces naturels et forestiers, qui occupent une majeure partie de la superficie communale.

¹ Des informations complémentaires sur la TVB sont également disponibles au sein du rapport de présentation du PLU, au sein de la partie sur l'état initial de l'environnement.

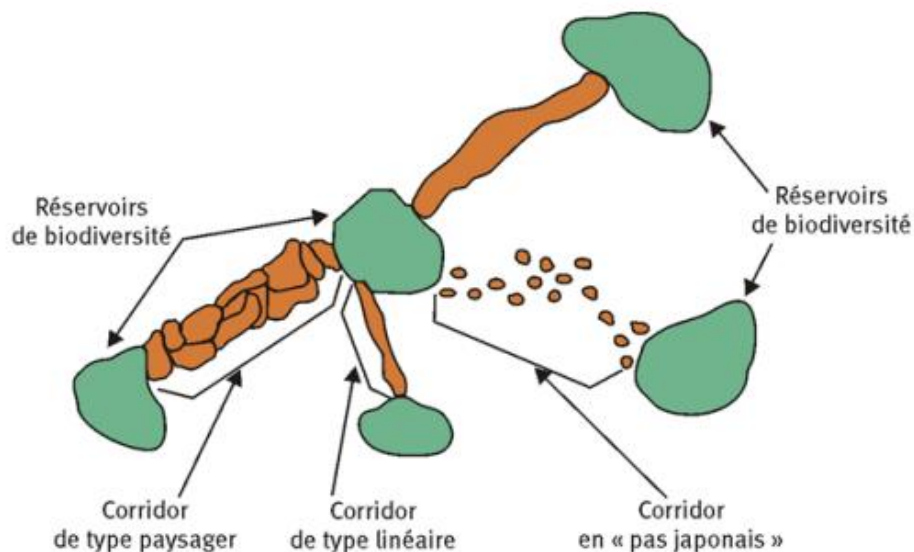


Figure 1 - Schéma de fonctionnement de la TVB

A Sury-aux-Bois, la Trame Verte et Bleue s'appuie sur les informations transmises notamment au sein du SRCE de la Région Centre-Val de Loire et du SCoT des territoires ruraux de l'Orléanais – PETR Forêt d'Orléans Loire Sologne. La commune est concernée par divers corridors des sous-trames suivants :

- **Sous-trame des milieux prairiaux** : un corridor diffus traversant la commune du Nord au Sud et un corridor écologique potentiel traversant la commune d'Est en Ouest ;
- **Sous-trame des pelouses et landes sèches à humides sur sols acides** : un corridor écologique potentiel identifié au sud de la commune (partie au sud de Chicamour) ;
- **Sous-trame des milieux boisés** : un corridor diffus constituant une couronne à l'intérieur des limites communales,
- **Sous-trame des milieux humides** : un corridor diffus traversant la commune en sa pointe Sud et pointe Nord-Ouest ainsi qu'une partie de corridor potentiel autour de Châtenoy venant jusque sur le territoire communal.

Sur le territoire communal, le Document d'Orientation et d'Objectifs (DOO) du SCoT identifie deux réservoirs de biodiversité (milieux boisé et milieux ouvert) ainsi que deux corridors (milieux boisé et milieux ouvert). Deux continuités à conforter (n°38 et n°39) sont identifiées sur le territoire communal, concernant respectivement le maillage de milieux prairiaux et boisés au sud de la commune ainsi que les réservoirs des milieux ouverts entre les deux entités de la ZPS Forêt d'Orléans.

La RD 2060 vient séparer le territoire communal en deux parties, notamment les milieux boisés et prairiaux, pouvant générer des ruptures de continuités écologiques. De plus, le flux important de véhicules supporté par l'infrastructure fragilise, par répulsion ou collision, les déplacements Nord-Sud de la faune. Elle est également génératrice de nuisances sonores pouvant déranger les espèces locales.

1.PRESERVER LES ESPACES BOISES ET LES CORRIDORS ECOLOGIQUES ASSOCIES

Contexte

Les espaces boisés représentent une large partie du territoire communal de Sury-aux-Bois, et accueillent de nombreux corridors écologiques qu'il s'agit de prendre en considération dans le cadre d'aménagements, notamment pour veiller au passage de la petite faune. Cela est également valable pour les lisières boisées qui constituent des interfaces sensibles de transition entre les milieux.

Ces espaces boisés sont notamment concernés par plusieurs milieux naturels d'intérêt reconnu. Ceux-ci participent à un environnement naturel de qualité et à promouvoir une biodiversité préservée. La présence notamment de la Forêt d'Orléans, qui couvre une majeure partie du territoire communal, explique notamment la présence de ces périmètres environnementaux applicables sur le territoire. D'une façon générale, deux types de périmètres environnementaux sont reconnus :

- Les sites Natura 2000
- Les ZNIEFF (Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique)

Orientations applicables

↳ Sauvegarde des périmètres environnementaux d'exception

Au sein des périmètres détaillés ci-dessous, tout nouveau projet devra prendre en compte la reconnaissance des milieux sensibles et à forts enjeux pour la biodiversité qui s'effectue au travers de nombreux périmètres d'inventaires et de protection environnementaux :

- Site Natura 2000 « Forêt d'Orléans » (FR2410018), reconnu comme « zone de protection spéciale » (ZPS) au titre de la Directive Oiseaux n°2009/147/CE, au regard de la présence de 23 espèces d'oiseaux d'intérêt communautaire ;
- ZNIEFF de type 2 « Massif Forestier d'Orléans », dont le périmètre se superpose à celui du site Natura 2000 et s'étend sur la limite communale Ouest.

Ces secteurs figurent comme des réservoirs de biodiversité de la sous-trame des milieux-boisés. En ce sens, ces espaces doivent être sanctuarisés de façon à assurer leur bonne gestion et leur pérennité.



Figure 3 - Le balbuzard pêcheur
(INPN, F. Decluzet)



Figure 2 - La grande aigrette
(INPN, S. Wroza)



Figure 4 - Le martin pêcheur
d'Europe (INPN, S. Wroza)

↳ **Prise en considération des milieux et lisières boisés**

Les espaces boisés présents sur le territoire communal de Sury-aux-Bois devront être préservés selon la réglementation en vigueur.



Figure 5 - La Forêt d'Orléans à Sury-aux-Bois (Terr&Am)

Il en est de même pour leur lisière qui ne doivent pas être exposées à des pressions urbaines trop fortes ; ainsi, aucune construction ne sera permise dans une distance d'une cinquantaine mètres à compter de celle-ci. Une transition paysagère progressive devra être pensée entre les espaces urbanisés et les secteurs forestiers.

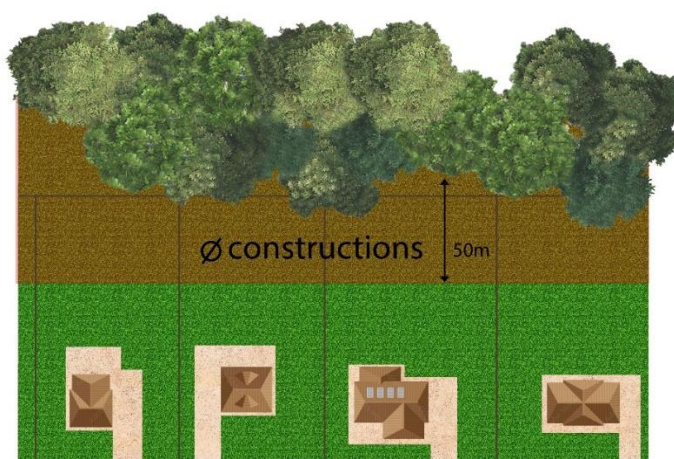


Figure 6 - Schéma de principe de la préservation des lisières forestières (Terr&Am)

↳ **Réduire l'impact des éléments fragmentant sur les continuités écologiques**

Afin de permettre la circulation de la faune, le traitement des limites de propriétés, en zones A et N (sauf secteur Az), devra éviter les clôtures non perméables et grillagées.



Figure 7 - Illustration d'une clôture permettant le passage de la petite faune (Terr&Am)

Également, la circulation de la faune devra être facilitée aux abords des axes routiers :

- Le long de la RD 2060 qui apparait comme une fracture au sein des espaces naturels, il s'agira de prévoir dans le cadre de futurs travaux sur cet axe ou à ses abords, des aménagements pensés pour faciliter la circulation de la petite faune (hérisson, lapin, crapaud, etc.) ;
- Le long des différents axes de communication, la végétalisation sera encouragée, par des plantations de plusieurs strates (arborées, arbustives, herbacées) d'essences locales et diversifiées, en privilégiant les espèces végétales permettant le nourrissage de la faune : plantes mellifères, arbres et arbustes à baies, fruitiers, etc. avec une certaine épaisseur de part et d'autre de la voie ;
- Aucun nouvel obstacle aux déplacements de la faune ne devra être créé au sein des deux continuités écologiques à conforter identifiées au sein du SCoT.

2. MAINTENIR LES MILIEUX PRAIRIAUX

Contexte

Outre la présence d'espaces boisés qui encadrent le territoire communal de Sury-aux-Bois, de nombreux milieux ouverts et prairiaux sont recensés. Majoritairement utilisés pour l'activité agricoles, ces espaces ont tendance à se refermer progressivement compte tenu de la perte de dynamisme de l'activité agricole sur la commune.

A Sury-aux-Bois, ces milieux ouverts sont majoritairement composés de grandes plaines de culture et de prairies, et sont ponctués par de nombreuses haies vives qui permettent de diversifier l'habitat et de développer la faune et la flore présente dans ces milieux.

Orientations applicables

↳ Renforcement des continuités écologiques identifiées au SCoT

Le DOO du SCoT Forêt d'Orléans Loire Sologne a identifié deux continuités écologiques à conforter sur le territoire communal :

- Continuité n°38 entre Sury-aux-Bois et Combreux, qui repose sur un maillage de milieux prairiaux et boisés au sud de la commune ;
- Continuité n°39 entre Sury-aux-Bois et Combreux également, qui relie les réservoirs de milieux ouverts entre les deux entités de la ZPS Forêt d'Orléans.

Sur le tracé de ces continuités écologiques, les nouvelles constructions ne seront pas autorisées, en dehors des secteurs urbanisés. Au sein de ces derniers, le développement d'espaces de relais sera à poursuivre, à travers l'aménagement d'espaces verts, la plantation d'essences végétales diversifiées et locales, etc.

↳ Maintien des haies et alignements d'arbres

Les haies et alignements d'arbres existants sur le territoire devront, sous condition d'une bonne santé, être maintenus pour permettre le passage et le développement de la faune locale, la limitation du ruissellement des eaux pluviales et le maintien de la stabilité du sol.



Figure 8 - Réseaux de haies et lisière forestière perceptibles au sein des milieux prairiaux depuis la route de Nesploy (Terr&Am)

3. PROTEGER LES ZONES HUMIDES ET LES MILIEUX AQUATIQUES CONSTITUTIFS DE LA TRAME BLEUE

Contexte

Les milieux naturels présents sur la commune participent à la richesse écologique de Sury-aux-Bois.

La carte des OAP « Trame Verte et Bleue » axée uniquement sur les zones humides (page 13), identifie les zones accueillant, dans une très forte probabilité, une zone humide, qui peut être définie comme des « terrains, exploités ou non, habituellement inondés ou gorgés d'eau douce, salée ou saumâtre de façon permanente ou temporaire, ou dont la végétation, quand elle existe, y est dominée par des plantes hygrophiles pendant au moins une partie de l'année » (d'après l'article L.211-1 du Code de l'Environnement).

Les zones humides repérées correspondent à celles identifiées dans le cadre du SAGE Nappe de Beauce qui couvre la commune, mais également suite aux travaux d'études de l'EPAGE du Loing et de la Direction Seine Amont du bassin Seine-Normandie.

D'une façon générale, il s'agira d'œuvrer dans le sens d'une préservation des milieux aquatiques, dans le respect des dispositions du SDAGE et du SAGE.

Orientations applicables

Préservation des zones humides, des mares et des plans d'eau

Les projets d'aménagement ou de plantation ne doivent pas remettre en cause l'existence d'une zone humide, ni assécher, mettre en eau, imperméabiliser ou remblayer les zones humides avérées. Les travaux ainsi que les plantations devront être compatibles avec la nature fragile du milieu en limitant au maximum toute imperméabilisation du sol.

En cas d'atteinte à une zone humide identifiée au sein du SAGE Nappe de Beauce, celle-ci devra être compensée (en priorité sur le site impacté, ou à proximité de celui-ci), avec la création d'une zone humide équivalente sur le plan fonctionnel et écologique.

Les projets d'aménagement ne doivent pas avoir pour finalité le comblement des mares et des plans d'eau, particulièrement nombreux sur la commune de Sury-aux-Bois ; ces projets d'aménagement prendront en compte le principe de gestion des mares : le maintien de l'ouverture des berges et alentours de la mare permettra le maintien de la végétation aquatique

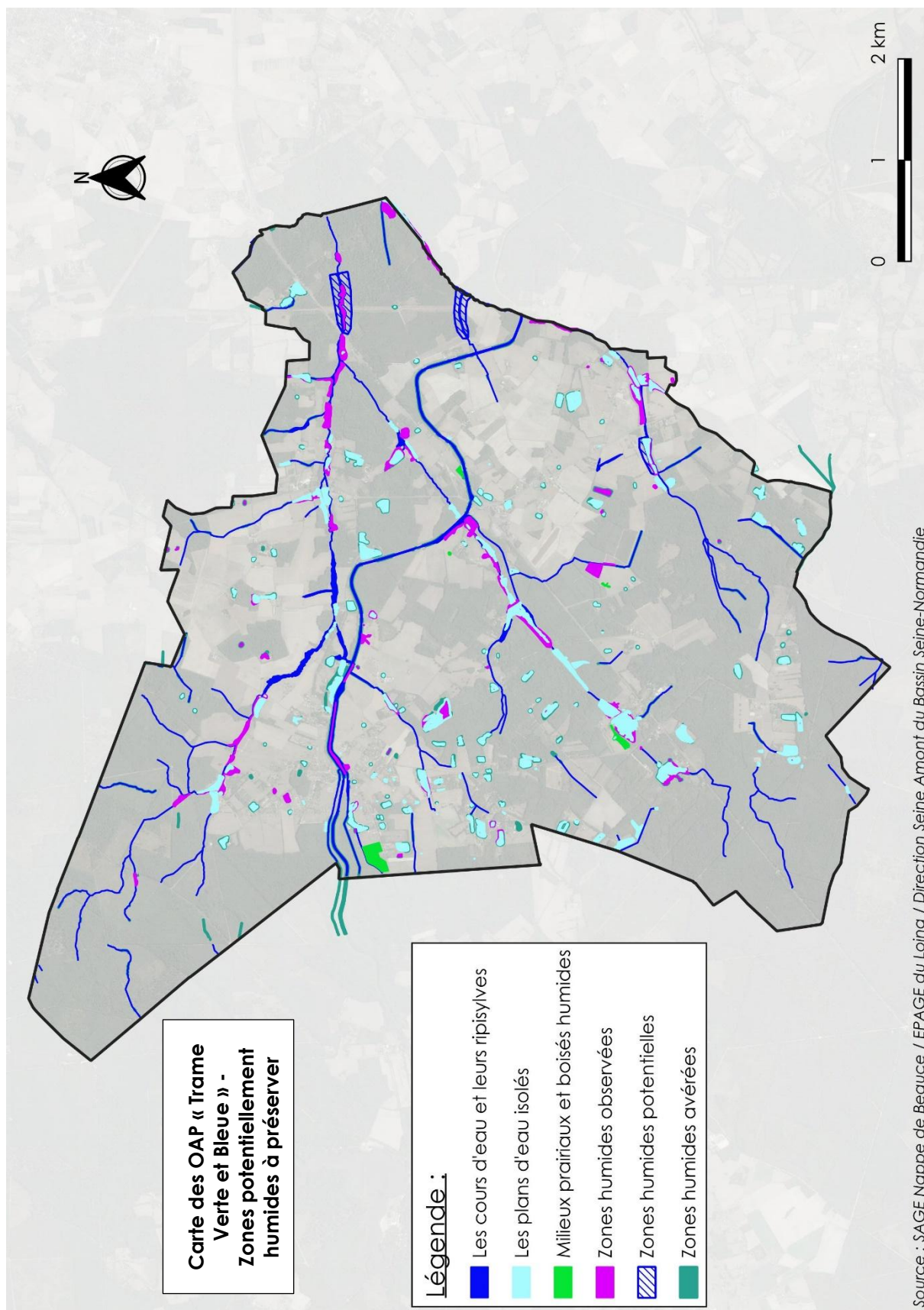


Figure 9 - Les zones humides probables à Sury-aux-Bois à préserver (SAGE Nappe de Beauce / EPAGE du Loing / Direction Seine Amont du bassin Seine-Normandie ; réalisation : Terr&Am)

↳ **Restauration des berges et plantation de ripisylves**

Les opérations de restauration de berge devront privilégier les techniques les moins impactantes possibles. La protection des boisements et des arbres existants, avec leur remplacement, devra être également favorisée. Les essences locales devront être choisies en priorité et les espèces exotiques envahissantes proscrites (cf. les annexes du règlement écrit), pour la plantation de ripisylves.

Il s'agira également d'entretenir les berges des cours d'eau et d'éviter leur artificialisation, afin d'assurer une continuité des berges et des ripisylves.

↳ **Implantation des constructions par rapport aux cours d'eau et ripisylves**

L'artificialisation des berges ou du lit mineur des cours d'eau ne sera pas permise.

Les constructions devront être édifiées en retrait des cours d'eau, lorsque ceux-ci marquent la limite de propriété ou lorsqu'ils la traversent. Il devra être préservée une bande de recul inconstructible le long des berges, et ce en prenant en compte la ripisylve associée. Les clôtures, autres qu'agricoles, devront également respecter ce retrait.

L'ajout d'obstacles pouvant perturber les écoulements et la fonctionnalité des milieux humides et aquatiques sera à éviter, tels que l'assèchement des zones humides, les écluses, barrages, routes, les remblais, etc.

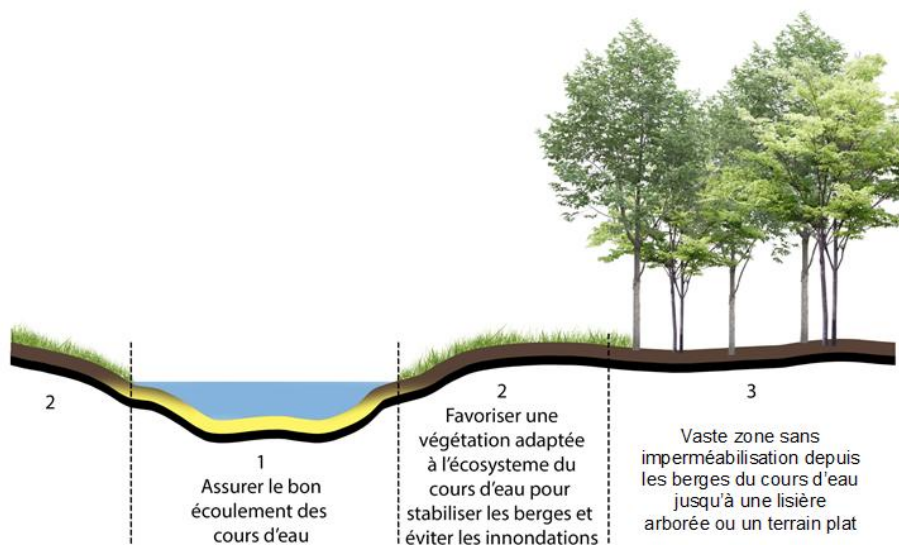


Figure 10 - Principe de préservation des berges et de l'écoulement des cours d'eau (Terr&Am)

4.PRESERVER LA TRAME VERTE PRESENTE AU SEIN DES SECTEURS BATIS

Contexte

Les espaces urbanisés tiennent également un rôle au sein de la TVB, puisqu'ils assurent des continuités écologiques entre les différents milieux et réservoirs qui composent la commune. L'enjeu majeur, à Sury-aux-Bois, est donc de veiller à maintenir cette fonctionnalité qui soit favorable à l'accueil et au déplacement de la faune, et au développement de la flore.

L'attention sera particulièrement portée sur les espaces publics (parcs, espaces verts) mais également privés (jardins), afin de veiller à ce qu'un réseau de nature de qualité soit présent au sein des secteurs aménagés.

Une liste des essences végétales locales à utiliser, ainsi qu'une liste des espèces exotiques envahissantes, sont annexées au règlement écrit (pièce 5.1 du PLU).

Orientations applicables

↳ Encouragement au développement de la trame verte en milieux bâtis

Afin de connecter entre eux les grands éléments de la TVB et les espaces bâtis de la commune, en particulier le bourg, il s'agira de :

- Maintenir les espaces végétalisés présents dans la trame bâtie ;
- Conserver les formations arborées et arbustives, et encourager leur développement en ayant recours à des essences végétales locales et diversifiées ;
- Interdire l'urbanisation en dehors des zones urbaines identifiées ;
- Respecter une distance suffisante entre les arbres de hautes tiges et les constructions.

Dans le cas de constructions implantées en retrait par rapport à une voie de desserte créée dans le cadre du projet, l'espace non-bâti fera l'objet d'un traitement végétalisé diversifié (jardins, végétalisation des aires de stationnement, etc.).



Figure 12 - Accotements enherbés dans le bourg de Sury-aux-Bois (Terr&Am)



Figure 11 - Végétalisation des espaces publics dans le bourg de Sury-aux-Bois (Terr&Am)

Maintien du sol naturel

La préservation du sol naturel sera une priorité dans l'emprise des surfaces non bâties, afin d'encourager le développement de la biodiversité et de respecter le cycle naturel de l'eau. Pour cela il s'agira :

- De préserver le sol naturel autant que possible au sein des projets ;
- De privilégier des matériaux de sol semi-perméables.

Infiltration des eaux pluviales à la parcelle en priorité

La gestion des eaux pluviales sera effectuée, sauf contre-indication technique, à la parcelle :

- Les projets individuels veilleront à limiter la proportion des surfaces minérales dans les espaces communs, grâce à l'emploi de matériaux drainants pour la réalisation des cheminements doux et des espaces de stationnement notamment.
- Les projets d'une plus grande envergure (trois lots minimum) devront prévoir dans leur règlement de lotissement la limitation de proportion des surfaces minérales et penser à la gestion des eaux pluviales à travers des aménagements adaptés à chaque situation : noue, fossé, bassin de rétention paysager, espaces collectifs et de stationnement perméables, etc.

5. INTEGRER DE FAÇON OPTIMALE LES CONSTRUCTIONS EN SECTEURS AGRICOLES ET NATURELS

Contexte

Les constructions qui sont permises en secteurs agricoles et naturels, au sein du règlement écrit, devront être regroupées au maximum afin d'éviter tout effet néfaste d'étalement et de mitage urbain.

Pour limiter l'impact visuel de ces constructions, des aménagements végétalisés devront être réalisés à proximité. Cette végétation devra permettre une dissimulation efficace des constructions, en évitant les bandes linéaires mono-essence.

Orientations applicables

↳ Constructions en zones A et N

Un regroupement architectural devra être effectué pour les constructions exceptionnellement admises en zones A et N.

Les constructions devront s'accompagner d'aménagements végétalisés, composés d'essences végétales locales et diversifiées.

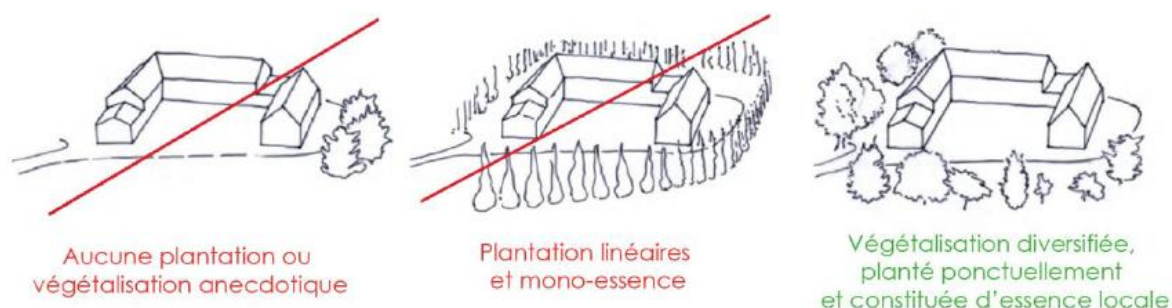
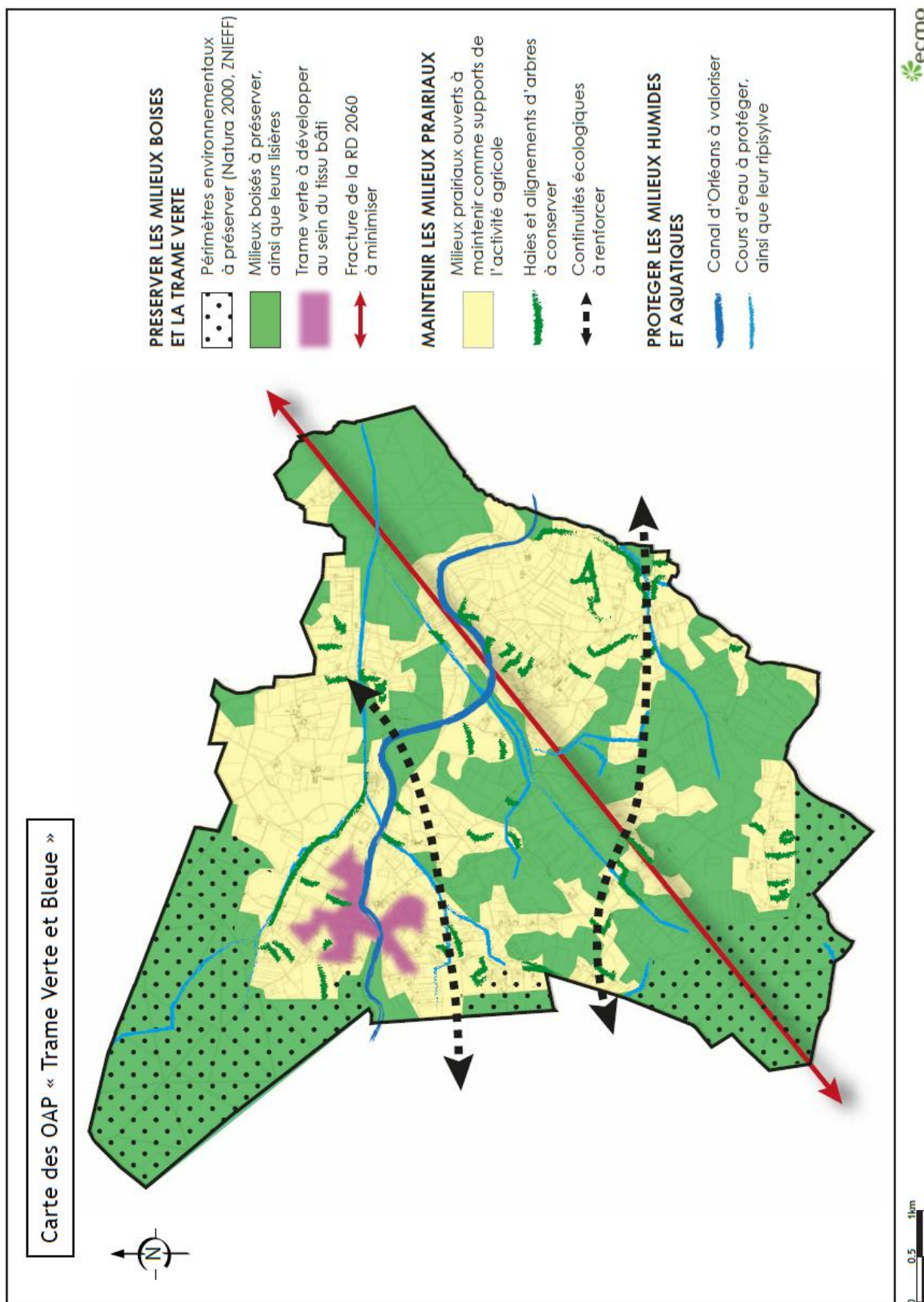


Figure 13 - Schéma de principe des aménagements végétalisés encouragés en zone A et N



OAP THEMATIQUE N°2

Construire en secteurs déjà urbanisés

Localisation

Cette orientation d'aménagement et de programmation s'applique sur certains secteurs de la zone U, à savoir les secteurs Ua (tissu bâti ancien de la commune) et Ub (tissu bâti plus récent). Elle est valable, quel que soit le type de destination de bâtiment envisagé. Sont concernées par cette OAP les dents creuses et les parcelles déjà partiellement bâties, afin de poursuivre un objectif de densification du tissu urbain en assurant le respect du contexte urbain et paysager existant.



Figure 14 - Secteurs au sein desquels l'OAP thématique n°2 s'applique (Terr&Am)

Objectifs

La commune de Sury-aux-Bois, au sein du tissu urbain existant, compte de nombreuses disponibilités foncières. Autrement dit, il s'agit de possibilités de construire, d'ores et déjà présentes au sein de secteurs déjà urbanisés.

Grâce à cette OAP, la commune de Sury-aux-Bois souhaite assurer l'accompagnement des projets qui seront développés au sein de ces secteurs, afin de veiller à la bonne intégration au cœur du tissu urbain existant.

Définition

Cette OAP concerne la mobilisation des disponibilités foncières présentes au sein du tissu urbain existant. Ces disponibilités sont de deux ordres :

- D'une part **les dents creuses**, qui correspondent à des parcelles totalement libres de toute construction, au sein du tissu urbain bâti existant. Ces parcelles non bâties sont généralement enclavées entre d'autres parcelles déjà bâties.
- D'autre part **les divisions foncières** qui entraînent des découpages parcellaires. Autrement dit, il s'agit de reliquat de parcelles, présent dans le tissu urbain existant, qui se caractérisent par leur taille suffisante pour pouvoir être divisés et accueillir par la suite de nouvelles constructions.

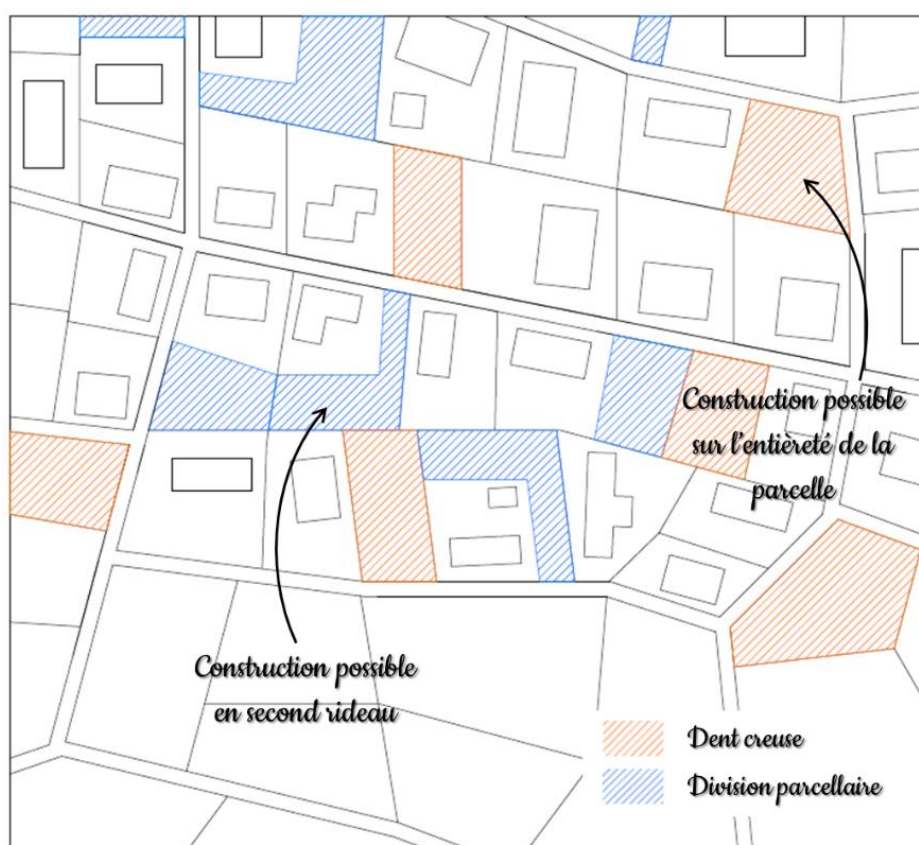


Figure 15 - Schéma explicatif des modes de densification possibles (Terr&Am)

1. POURSUIVRE LA DENSITE DEJA OBSERVEE

Contexte

L'analyse du tissu bâti existant de la commune et des permis de construire accordés au les dix années précédant la révision du PLU, ont conduit à définir une densité d'environ 10 logements par hectare au sein du bourg de Sury-aux-Bois. Cette densité est considérée comme « brute », c'est-à-dire qu'elle intègre le foncier destiné aux espaces communs (voirie, stationnement, ...).

Les espaces repérés en dents creuses et en division foncière, potentiellement densifiables, sont insérés pleinement au sein du tissu urbain existant du bourg de Sury-aux-Bois. Au regard de cette localisation, une étude fine des gabarits, des formes parcellaires et des implantations des bâtiments doit être effectuée, pour assurer d'une part la densification optimale du tissu urbain, et d'autre part l'intégration réussie des futures constructions.

Orientations applicables

Favoriser la densité par la production de petits logements

Pour les terrains d'une superficie supérieure à 1 000 m², la production de petits logements (moins de 3 pièces) devra être recherchée, afin de répondre à ce besoin sur le territoire et de favoriser la densification du tissu urbain.

Prise en compte du tissu urbain existant

Le découpage des parcelles devra se faire de manière cohérente avec le voisinage existant, pour garantir des tailles de parcelles dans la continuité avec l'environnement urbain (en termes de surface, largeur, profondeur, etc.).

Les nouvelles constructions devront tenir compte du contexte urbain existant, pour assurer le respect de la silhouette globale du bourg et de veiller à des transitions harmonieuses entre les nouveaux espaces construits et ceux existants.

2. INTEGRER DE FAÇON OPTIMALE LES NOUVELLES CONSTRUCTIONS AU SEIN DU TISSU URBAIN EXISTANT

Contexte

Compte tenu de l'imbrication des espaces de densification au cœur du tissu urbain existant, il est nécessaire d'envisager une analyse permettant de veiller à la bonne intégration des nouvelles constructions au sein de ce tissu urbain. Parmi les thématiques à prendre en compte figurent :

- L'implantation des constructions au sein de la parcelle ;
- Les possibilités de desserte et d'accès ;
- Les mesures paysagères mises en place ;
- Les enjeux architecturaux inhérents.

Les éventuelles constructions et installations, ainsi que les travaux, doivent prendre en compte les particularités propres à chaque site d'implantation. Cela permet d'une part de garantir leur fonction écologique, mais aussi d'assurer une intégration paysagère optimale des futures constructions.

Orientations applicables

↳ Respect de la topographie

La topographie naturelle des sites accueillant les projets devra être respectée. Les remodelages et mouvements de terrains (terrassement) qui seraient contraires au fonctionnement naturel du site (notamment en matière de ruissellement et d'écoulement des eaux pluviales) seront limités. Des remblais trop importants par rapport au terrain naturel sont à proscrire.

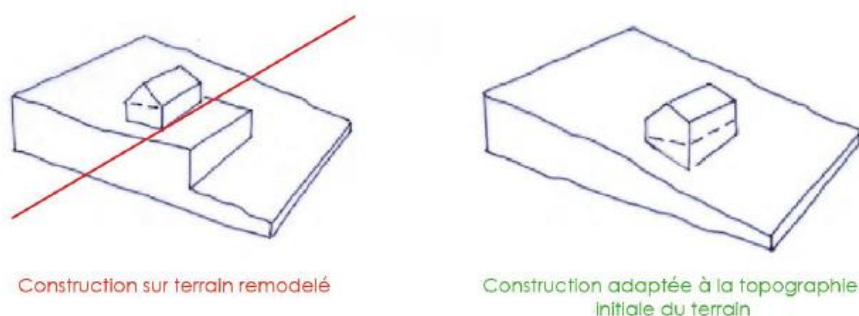


Figure 16 - Schéma de principe de la prise en compte de la topographie pour les nouvelles constructions

Pour limiter le terrassement, et en fonction du contexte, une orientation des façades sera pensée de façon privilégiée en parallèlement des courbes de niveaux et des voies existantes.

Mutualisation des accès

Dans le cas d'une division parcellaire, le découpage des lots ne doit pas faire obstacle à la réalisation d'un accès mutualisé, existant ou potentiellement ultérieur, desservant l'ensemble des lots.

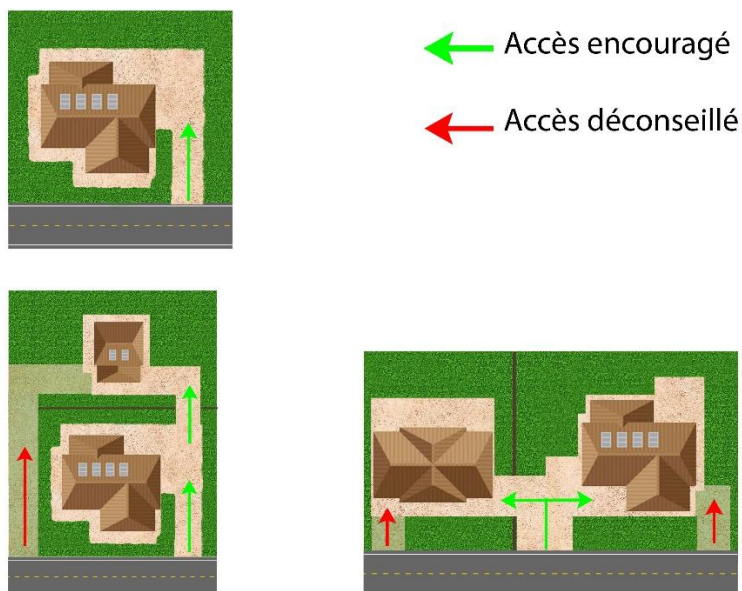


Figure 17 - Schéma de principe de la mutualisation des accès (Terr&Am)

La position du garage par rapport aux accès du terrain est à prendre en compte afin d'éviter que les voies carrossables ne soient trop importantes. Une économie des espaces perméables doit être pensée.

