

6 - Auto-évaluation du projet d'élaboration de la carte communale de Suilly-la-Tour

6.1 – Situation et contexte

D'une superficie de 3 691 hectares, la commune de Suilly-la-Tour est située au Nord-est du département de la Nièvre. Elle est située à 15 km de la Charité sur Loire, à 28 km de Cosne-Cours-sur-Loire, à 44 km de Nevers.

Elle fait partie de la communauté de communes Cœur de Loire qui comprend 30 communes. La communauté de communes élabore actuellement un SCoT, prescrit le 30 mars 2022.

6.2 – Présentation du projet de révision

- Objectifs de l'élaboration de la carte communale :
Assurer une meilleure gestion du développement communal qui réponde aux spécificités du territoire en définissant les secteurs constructibles.
- Procédure en cours et avancement :
Elaboration prescrite par délibération du conseil municipal de Suilly-la-Tour en date du 9 juin 2023.
- Orientations de la carte communale :

A. Accueillir de nouveaux habitants

➤ Compensation du desserrement des ménages

Sous l'effet du vieillissement de la population, de la baisse du nombre moyen d'enfants par famille, de la multiplication de familles monoparentales et de la décohabitation précoce des jeunes adultes en l'absence de lycée proche et de formations supérieures, le nombre de personnes par ménage diminue. Il est donc nécessaire de prendre en compte le desserrement des ménages.

En 2020, la population est de 589 habitants pour 282 ménages. Ainsi, même si la population était constante à 589 habitants, il faudrait **4 logements pour compenser le desserrement des ménages**.

➤ Renouvellement du parc

Les logements étant anciens sur la commune de Suilly-la-Tour, les besoins de renouvellement sont liés à l'obsolescence d'une partie du parc (démolitions, logements en ruine...) mais aussi aux changements d'usage, Il a été estimé, vu l'ancienneté du parc de logements, qu'il fallait prévoir le **remplacement de 2 logements**.

Ainsi, le calcul du point mort a permis d'estimer un besoin de 6 logements.

b – Nouveaux habitants

L'objectif de la commune est de retrouver une croissance de la population, comme sur la période 2010 – 2015 où le taux de croissance moyen était autour de =0,8% par an. Cependant, un rythme plus modéré sera retenu pour la période 2020-2040, avec un taux de croissance de + 0,25%.

Ainsi, pour 30 nouveaux habitants, il faut prévoir 15 logements supplémentaires.

c - Mobilisation de logements vacants

L'étude des logements vacants a permis d'identifier entre 18 et 26 logements vacants pouvant potentiellement être remobilisés. On estime qu'un tiers des logements vacants pourront être remobilisés, soit 6 logements vacants.

c – Besoins en logements

Ainsi, le projet démographique nécessite 21 logements, dont 6 pourront être créés dans les logements vacants, soit au final, 15 nouveaux logements à créer.

On peut donc estimer que pour 15 logements d'ici 2040, il faut prévoir autour de 1,5 hectares de zone constructible, sans prendre en compte de taux de rétention.

Rappelons que la consommation sur les dix dernières années pourrait nous permettre de consommer jusqu'à 2,2 hectares d'ici 2030.

B. Identifier le potentiel constructible

➤ Identifier le potentiel à l'intérieur du contour urbain

Le diagnostic a tout d'abord identifié 1,22 hectares de surfaces pouvant être divisées à partir de grandes parcelles, sans consommer de nouveaux espaces agricoles, naturels et forestiers. Cependant, la faible pression foncière sur Suilly-la-Tour ne favorise pas la division parcellaire et nous prendrons en compte une rétention foncière de 50%, soit 0,61 hectares potentiellement utilisables, sans nouvelle consommation d'espace.

Ensuite, 1,44 hectares en dents creuses vont aussi pouvoir accueillir des constructions nouvelles, même si ces parcelles ne sont souvent pas utilisées du fait de la rétention foncière. Ainsi, avec un taux de rétention foncière de 30%, il reste 1,01 ha de surfaces pouvant être utilisés en dents creuses.

Ainsi, au total, 1,62 hectares sont potentiellement mobilisables à l'intérieur du contour urbain des différents groupes bâtis de la commune.

Secteurs	Dent creuse	Division parcellaire
Presle	0,81 ha	0,59 ha
Le Bourg	0,30 ha	0,52 ha
Suillyzeau	0,11 ha	0 ha
Champcelée	0 ha	0,11 ha
Seigne	0,22 ha	0 ha
ENSEMBLE	1,44 ha	1,22 ha
Avec rétention	1,01 ha	0,61 ha

(30%) (50%)

➤ Compléter par des surfaces en extension avec un impact minimum

Pour compléter les surfaces constructibles, 0,83 hectares ont été retenus en extension, en continuité immédiate des zones bâties, en choisissant les terrains ayant un impact minimal sur l'agriculture, les paysages et l'environnement : majoritairement sur le bourg (0,58 ha) mais aussi sur le hameau de Champcelée (0,25 ha). En particulier, 0,32 ha sont prévus sur des terrains communaux en continuité du bourg. La maîtrise foncière permettra à la commune de pouvoir accueillir des habitants malgré la rétention foncière.

Secteurs	Extension
Le Bourg	0,58 ha
Champcelée	0,25 ha
ENSEMBLE	0,83 ha

C. Conforter le statut de Suilly-la-Tour comme pôle rural de proximité

Suilly-la-Tour présente des commerces et services de proximité dont les habitants des petites communes rurales autour peuvent aussi profiter.

La zone constructible pourra accueillir des petits bâtiments d'activités artisanales, compatibles avec la zone urbaine.

Les bâtiments d'activités à la sortie est du bourg sont inscrits dans une petite zone spécifique, réservée aux activités.

D. Préserver les activités agricoles

- Limitier la consommation des terres agricoles
- Ne pas développer l'urbanisation près des sièges d'exploitations

E. Prendre en compte le risque inondation

Le PPRi du Nohain concerne les vallées du Nohain et de l'Acotin. Il impacte fortement le territoire de Suilly-la-Tour et en particulier les groupes bâtis du bourg, de Suillyzeau et de Champcelée.

Les secteurs en zone rouge (champ d'expansion des crues inconstructible) sont classés en zone non constructible, créant par exemple une coupure dans la zone constructible du bourg, au niveau de la confluence entre la vallée du Nohain et de l'Acotin.

Les secteurs en zone bleue (secteur urbanisée de la zone inondable constructible sous conditions) sont classés en zone constructible et devront respecter le règlement du PPRi.

F. Préserver les espaces naturels

- Protéger les espaces naturels
Sur le vaste plateau cultivé du Donziais, les continuités écologiques sont principalement localisées au niveau des vallées du Nohain et de l'Acotin, que ce soit les prairies ou les boisements humides.
- Evaluer les enjeux « zones humides »
Les parcelles disponibles ouvertes à la construction ont fait l'objet d'une étude d'incidences qui a conclu à l'absence de zones humides.

G. Prendre en compte le paysage et le patrimoine

- Préservation des abords de l'église
Les terrains à l'arrière de la mairie ne sont pas classés en zone constructible pour préserver les vues sur le paysage environnant et les abords de l'église de toute urbanisation nouvelle.

6.3 – La susceptibilité d'affecter significativement un site Natura 2000

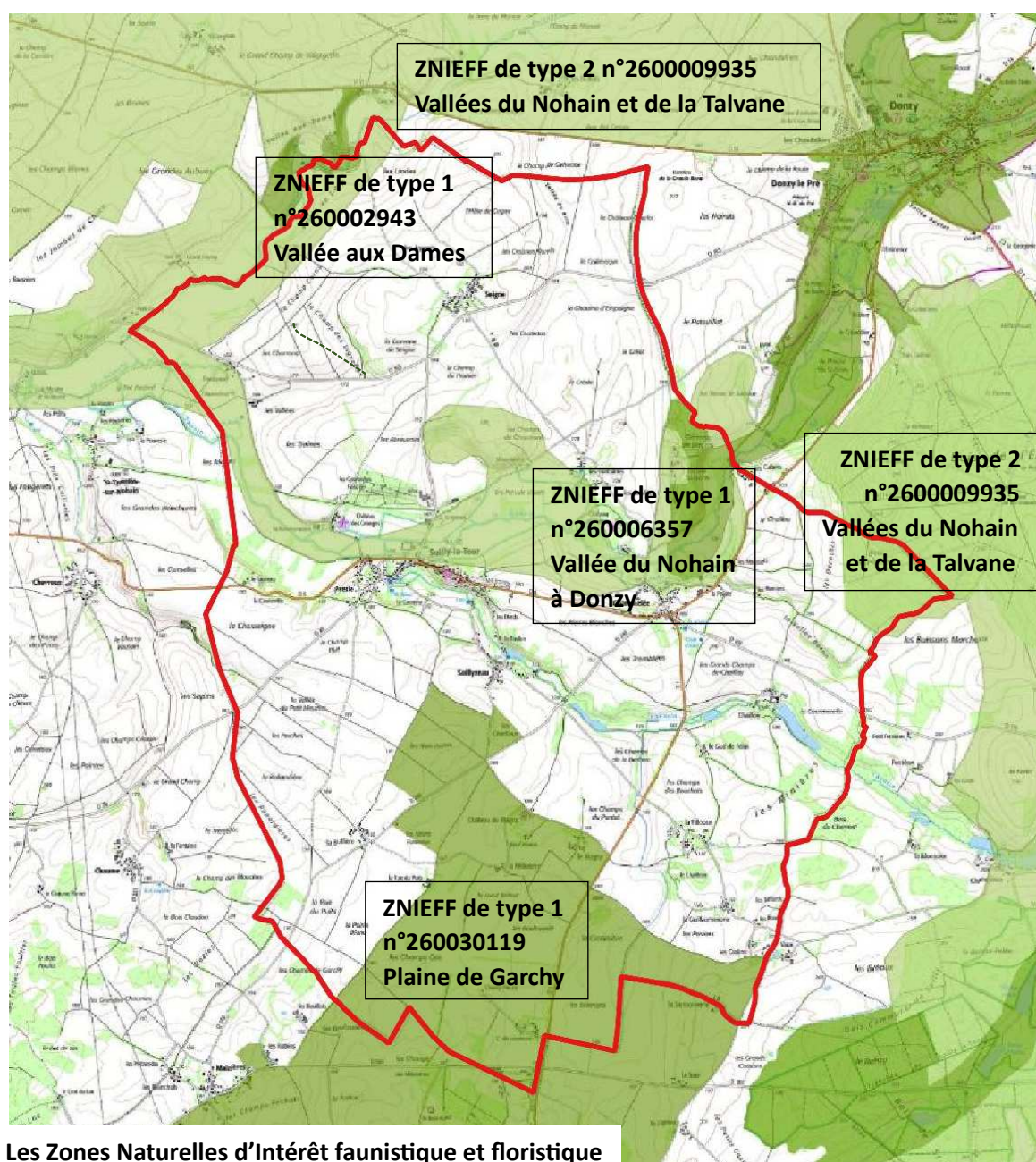
Les sites Natura 2000 les plus proches sont :

- **FR2610004 (Oiseaux) et FR2600965 (Habitat) Vallées de la Loire et de l'Allier entre Cher et Nièvre**, à 12 km.
- **FR 2601012 Gîtes et habitats à chauve-souris (directive Habitat)** à 5 km. Le site correspond au gîte et aux terrains de chasse d'un rayon maximal de 4 km.

Il n'y a aucun site Natura 2 000 sur la commune mais deux sites à proximité mais suffisamment éloignés pour qu'il n'y ait aucun lien fonctionnel.

6.4 – Incidences potentielles sur les milieux naturels et la biodiversité

ZNIEFF 1	ZNIEFF n°260002943 Vallée aux Dames Occupée par des fourrés, pelouses et de petits boisements, elle entaille le plateau nivernais cultivé. ZNIEFF n°260006357 Vallée du Nohain à Donzy Mosaïque d'habitats composés de lisières humides, ripisylves d'aulnes et de frênes, d'aulnaies et saulaies marécageuses et de prairies humides et pâturées bordées de haies. ZNIEFF n°260030119 Plaine de Garchy La zone correspond à une plaine céréalière composée de petites parcelles. Ce site constitue une zone de nidification pour des oiseaux des milieux ouverts avec l'Oedicnème criard, le Busard cendré...
ZNIEFF 2	ZNIEFF n°2600009935 Vallées du Nohain et la Talvane Le territoire est composé de petites vallées avec prairies, cours d'eau, boisements humides et marais, coteaux avec boisements et pelouses sèches, des massifs forestiers et des landes. ZNIEFF n°2600009930 Massifs forestiers, pelouses et vallées au Nord du plateau nivernais : Grands massifs forestiers de feuillus sur les versants, prairies humides bordées de haies en fond de vallée



Les Zones Naturelles d'Intérêt faunistique et floristique

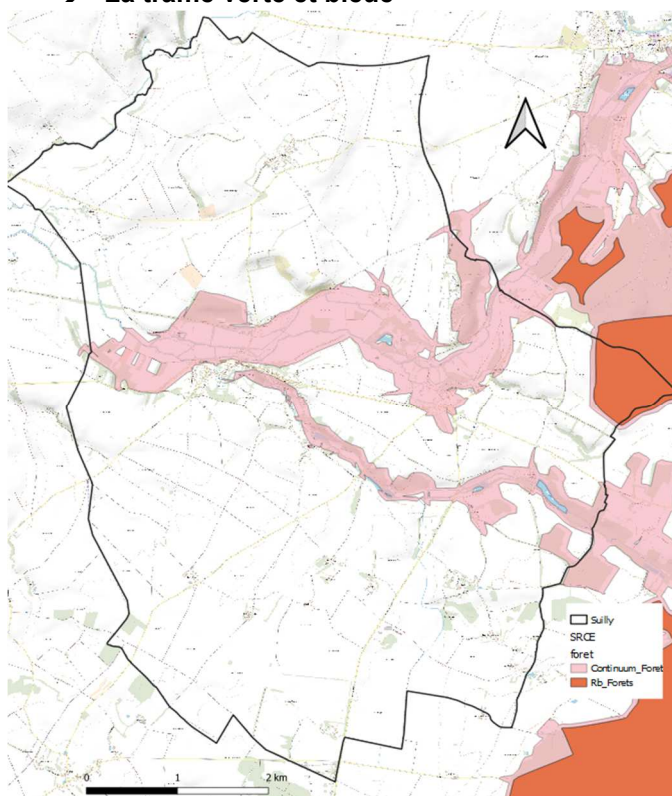
Malgré la couverture importante du territoire par les ZNIEFF et la délimitation de ZNIEFF assez proches au Nord du Bourg et de Champcelée, les zones constructibles sont quasi entièrement situées en dehors des zones d'inventaire. Les réservoirs de biodiversité sont couverts par la zone non constructible. Seules deux constructions existantes au Nord de Champcelée comprises dans la zone constructible sont à l'intérieur de la ZNIEFF 2



Zonage et localisation de la ZNIEFF sur Champcelée

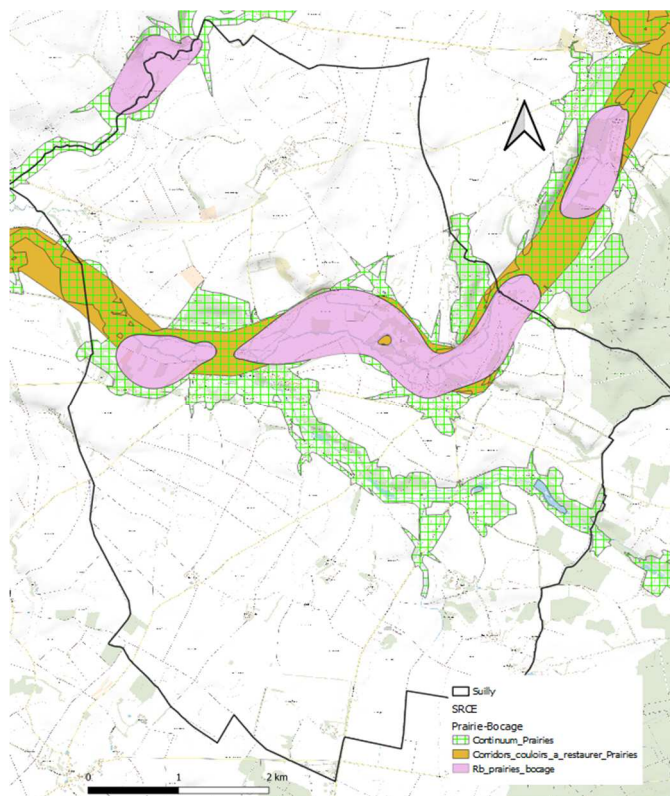
Source : www.geoportail.gouv.fr

→ La trame verte et bleue



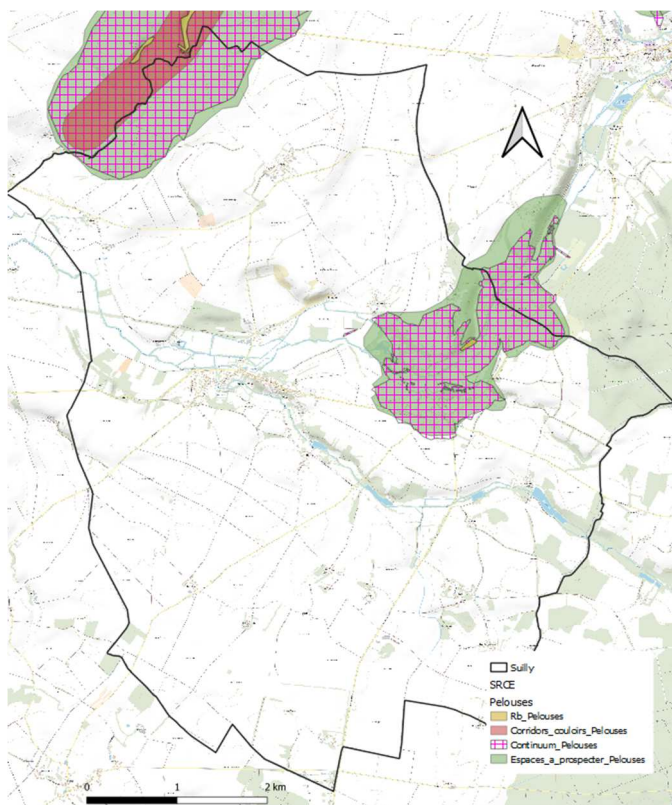
**Sous-trame
Forêt**

Continuum : Vallées du Nohain et de l'Acotin



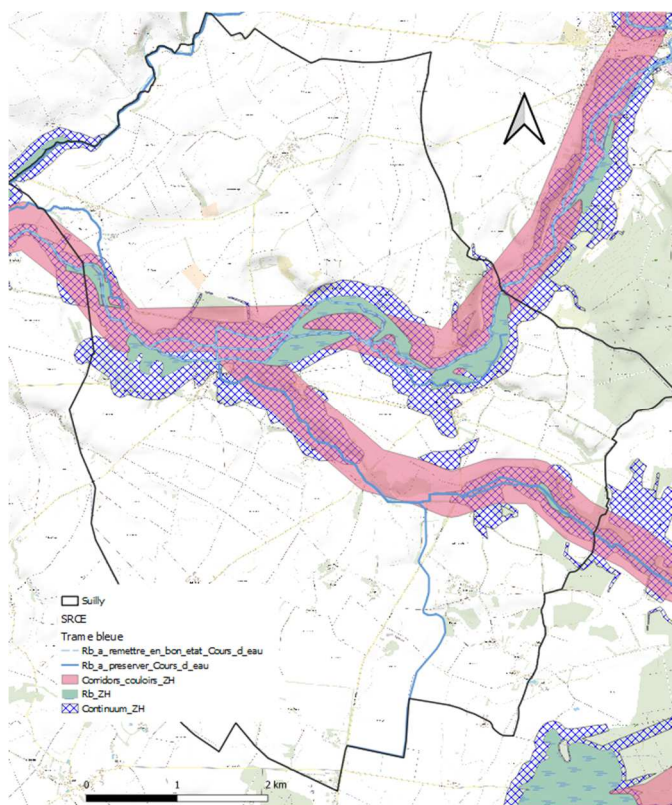
**Sous-trame
Bocage**

Corridors : Vallée du Nohain
Réservoirs : Aval et Amont du bourg
Continuum : vallée de l'Acotin



Sous-trame pelouses sèches

Continuums :
 - Coteau de la Varenne des Vergers
 - Pentes de la vallée aux Dames



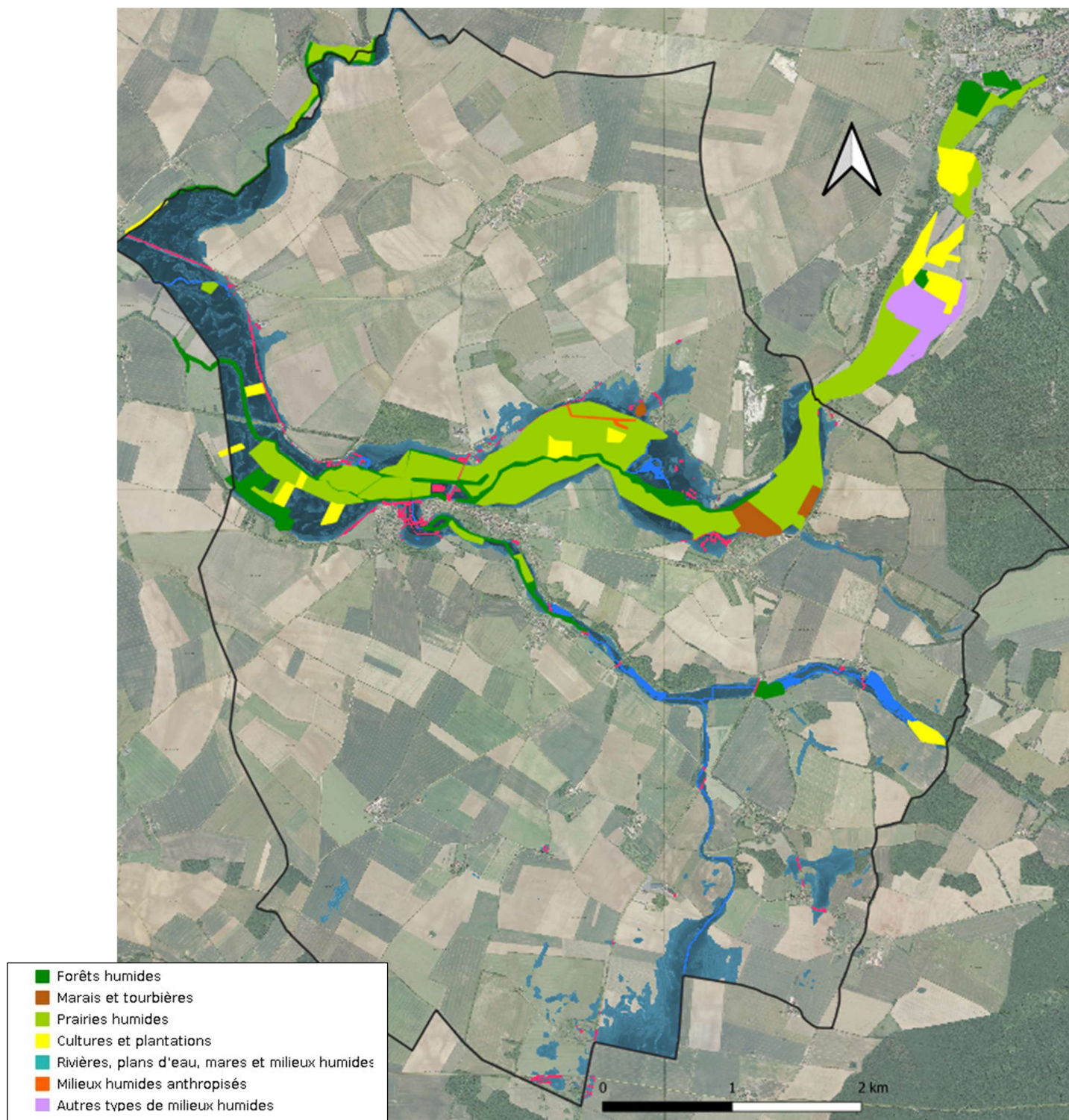
Milieux humides

Corridor doublé d'un continuum plus large : Vallées du Nohain et de l'Acotin

Du fait de sa situation sur le plateau cultivé du Donziais, les continuités écologiques sont principalement localisées au niveau des vallées du Nohain et de l'Acotin, que ce soit les prairies ou les boisements humides.

Le Bourg et ses prolongements, Presle à l'Ouest et Suillyzeau au Sud-est font partie du réservoir de biodiversité « prairies et bocage », tout comme Champecelée. Les extensions du bourg et de Champecelée font partie de la sous trame bocage. Cependant, l'évaluation des incidences réalisée sur le terrain a conclu que les incidences sur les continuités écologiques seraient limitées. En effet, les terrains ouverts à l'urbanisation sont en dents creuses ou en continuité immédiate de l'urbanisation, limitant l'impact. De plus, la préservation des haies identifiées comme composantes de la trame verte et bleue sera assurée en parallèle, par une délibération pour préserver les éléments présentant un intérêt écologique, selon l'article L111-22 du code de l'urbanisme.

6.5 – Incidences potentielles sur une zone humide



Carte des milieux humides avérés

Source : Conservatoire d'Espaces Naturels de Bourgogne

La présence de zones humides est avérée dans la vallée du Nohain grâce aux travaux du Conservatoire d'Espaces Naturels de Bourgogne (prairies et cultures). La cartographie nationale des milieux potentiellement humides situe les zones humides dans la vallée du Nohain et de l'Acotin, qui traverse le territoire et le Bourg en particulier. D'autres zones humides sont potentiellement au niveau du talweg présentant un écoulement temporaire qui alimente l'Acotin au Sud-ouest de la Fillouse.

La zone constructible est délimitée en dehors des zones potentiellement humides. L'évitement des terrains entre Presle et Suilly-la-Tour a permis d'exclure les terrains potentiellement humides. Les analyses de terrain ont exclu toute incidence sur les zones humides.

6.6 – Incidences potentielles sur la consommation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers

- Superficie des zones constructibles

Les surfaces ouvertes à la construction dans la carte communale représentent au total 50 hectares, dont 1 hectare à vocation d'activité. Ainsi, la superficie constructible représente 1,38% de la superficie communale (0,75%).

Projet de carte communale	Superficie en ha	Part de la superficie communale
Zone constructible mixte	49	1,32%
Zone constructible à vocation d'activité	1	0,03%
Zone non constructible	3641	98,65%
Superficie communale	3691	100%

- Superficie des surfaces disponibles à la construction

Les surfaces disponibles à la construction représentent :

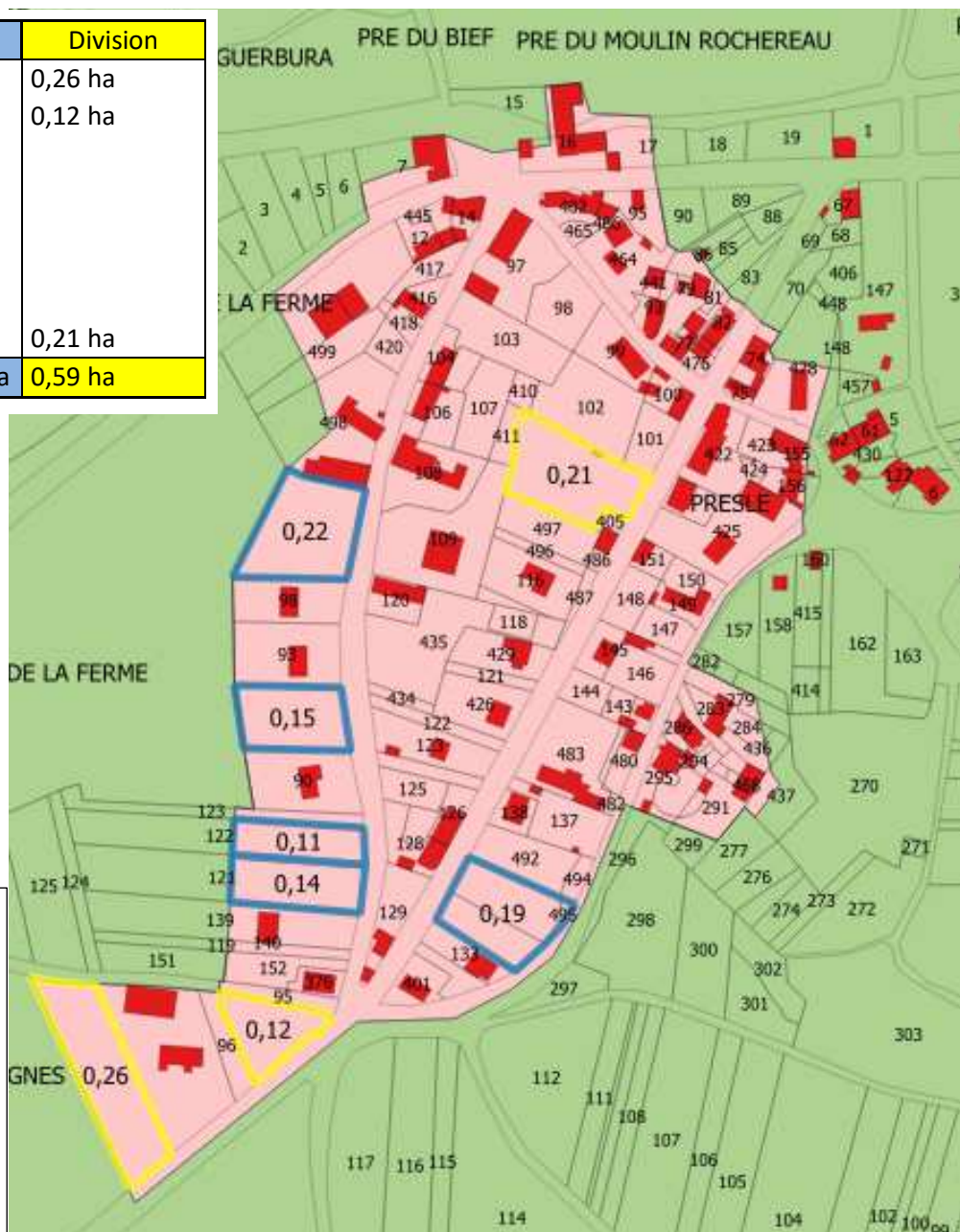
- 1,22 ha de surfaces pouvant être divisées d'une parcelle d'origine (0,61 ha avec 50% de rétention foncière), sans nouvelle consommation d'espace ;
- 1,44 ha de dents creuses (1,02 ha avec 30% de rétention foncière), disponible à l'intérieur du contour urbain ;
- 0,65 ha de surfaces en extension.

	Dent creuse	Extension	Division parcellaire
PRESLE	0,81 ha	0 ha	0,59 ha
LE BOURG	0,30 ha	0,58 ha	0,52 ha
SUILLYZEAU	0,11 ha	0 ha	0 ha
SEIGNE	0,22 ha		
CHAMPCELEE	0 ha	0,12 ha	0,11 ha
	1,44 ha	0,65 ha	1,22 ha
Avec rétention foncière	1,02 ha	0,65 ha	0,61 ha
	(30%)		(50%)

Si une zone constructible à vocation économique est délimitée, elle ne génère pas de consommation d'espace car elle concerne uniquement les surfaces déjà utilisées par l'entreprise.

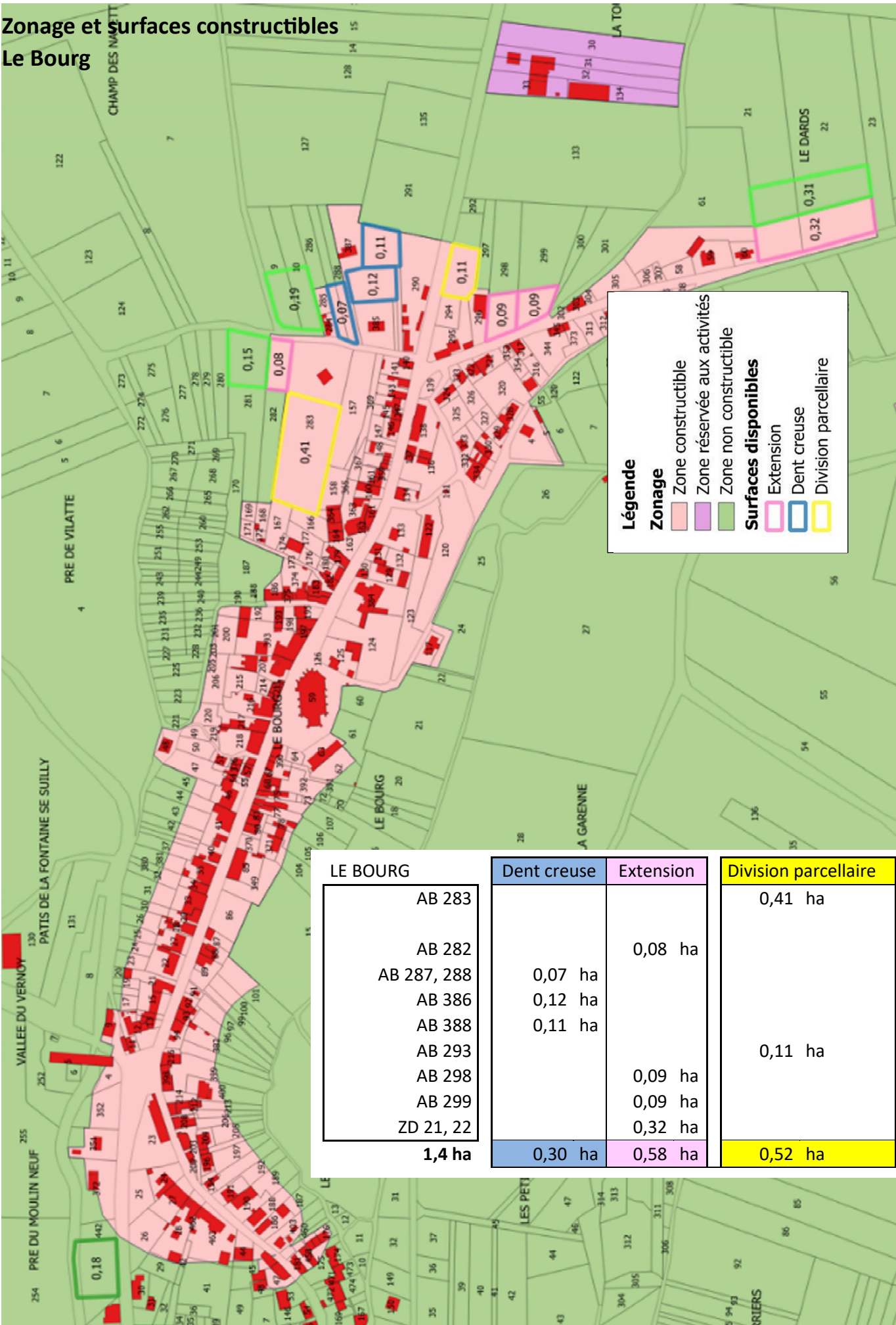
PRESLE	Dent creuse	Division
UB 100		0,26 ha
UB 97		0,12 ha
ZM 121	0,14 ha	
ZM 122	0,11 ha	
AC 134, 493	0,19 ha	
UB 91	0,15 ha	
UB 99	0,22 ha	
	0,81 ha	0,59 ha

Légende	
Zonage	
	Zone constructible
	Zone réservée aux activités
	Zone non constructible
Surfaces disponibles	
	Extension
	Dent creuse
	Division parcellaire



Zonage et surfaces constructibles - Presle

Zonage et surfaces constructibles
Le Bourg





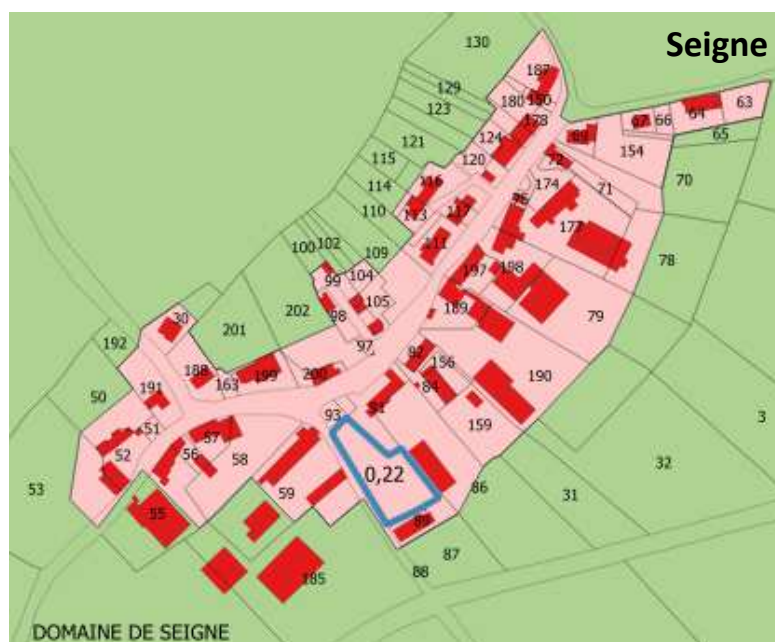
Champcelée

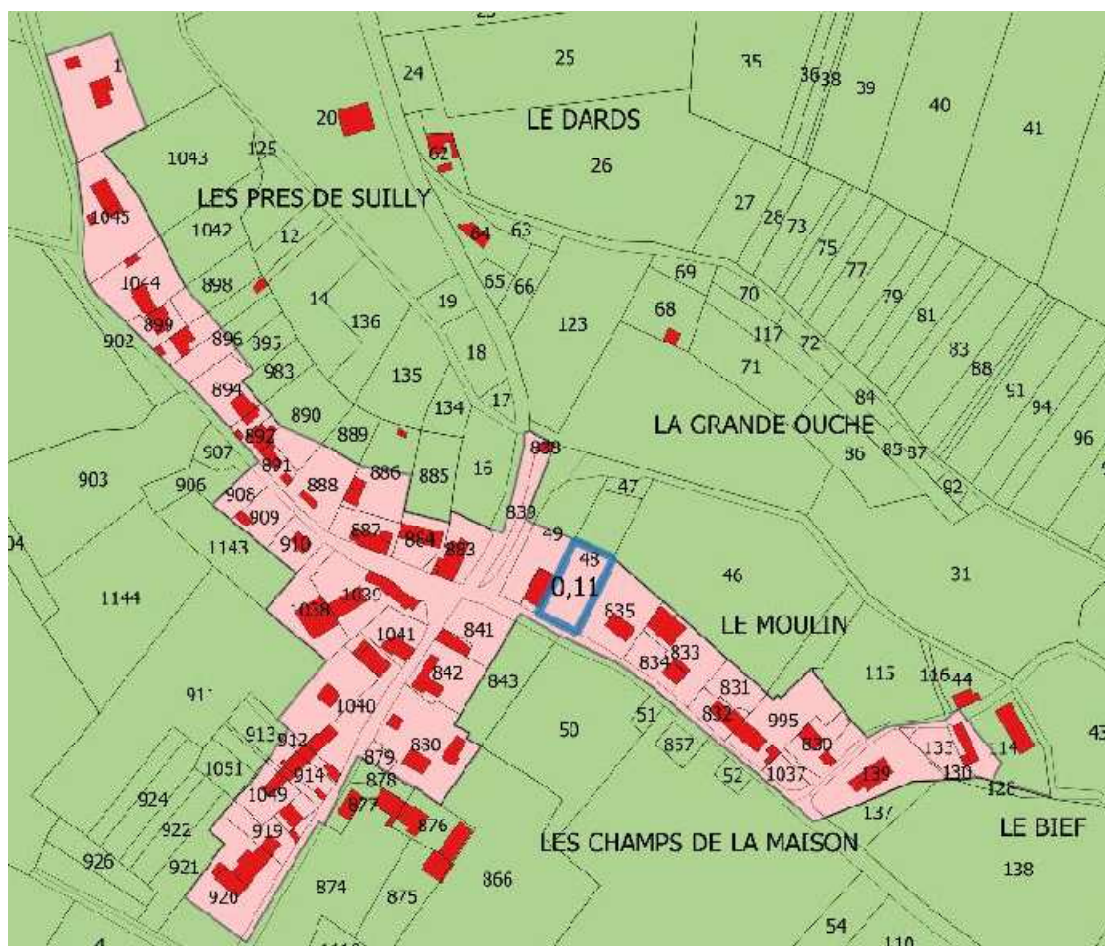
CHAMPCELEE		Dent creuse	Extension	Division parcellaire
AM 112			0,13 ha	
AM 284				0,11 ha
AM 341			0,12 ha	
0,36 ha		0 ha	0,25 ha	0,11 ha

Zonage et surfaces constructibles

Légende	
Zonage	
	Zone constructible
	Zone réservée aux activités
	Zone non constructible
Surfaces disponibles	
	Extension
	Dent creuse
	Division parcellaire

SEIGNE	
A 90	Dent creuse
	0,22 ha
	0,22 ha





Zonage et surfaces constructibles à Suillyzeau

SUILLYZEAU	Dent creuse
ZD 48	0,11 ha
	0,11 ha

- La consommation potentielle d'espaces agricoles, naturels et forestiers

La consommation potentielle d'espaces agricoles, naturels et forestiers selon le projet de carte communale, au vu des usages du sol donnée par la carte de l'occupation des sols en 2017 (OCSGE 2017) est de :

- 1,77 hectares agricoles (cf aussi impact sur l'agriculture ci-après)
- 0,44 hectares sans usage identifié
- 1,12 hectares en usage mixte (parcelles bâties)
- 0,16 hectares de forêt.

	Presle	Bourg	Suillyzeau	Champcelée	Seigne	TOTAL
Agricole	0,37	0,83	0,11	0,24	0,22	1,77
Sans usage	0,44			0		0,44
Usage mixte	0,59	0,41		0,12		1,12
Bois		0,16				0,16
	1,4	1,4	0,11	0,36	0,22	3,49

Usage du sol selon l'OCSGE (Occupation du sol à grande échelle)

Source : Occupation du sol à grande échelle 2017 (geoservices.ign.fr/OCSGE)

Cependant, l'étude du registre parcellaire graphique montre que les surfaces considérées comme agricoles ne sont pas forcément toutes exploitées.

- Impact sur l'agriculture

Selon le registre parcellaire graphique de 2020, les surfaces disponibles à la construction concernent 0,59 hectares de surface agricole, uniquement des prés. Les autres surfaces ne sont pas déclarées à la PAC.

	Presle	Bourg	Suillizeau	Champcelée	Seigne	TOTAL
Culture						0
Pré	0,37				0,22	0,59
Non déclaré PAC	1,03	1,4	0,11	0,36		2,09
	1,4	1,4	0,11	0,36	0,22	3,49

Usage du sol selon le RPG (Registre Parcellaire Graphique)

Source : Registre parcellaire Graphique 2020

- Prise en compte de la loi climat et résilience dans les objectifs de réduction de la consommation d'espace

Entre 2011 et 2020, la consommation d'espaces comptabilisée à Suilly-la-Tour par l'observatoire national de l'artificialisation des sols est de 4,89 hectares. Ainsi, avec un taux d'effort de 55% pour réduire la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers, 2,20 hectares peuvent être urbaniser d'ici 2030. Cependant, la carte communale étant prévue pour durer jusqu'en 2040, on peut estimer que la commune de Suilly-Tour, dans sa trajectoire de modération de la consommation d'espaces pour arriver à 0 artificialisation nette en 2050, ne devra pas consommer plus de 3 ha d'ici 2040.

En hectares (ha)	La consommation d'espace entre 2011 et 2020				2021 - 2030	2021- 2040
	Activité	Habitat	Inconnu	Ensemble	- 55%	
Suilly-la-Tour	0,51	4,04	0,34	4,89	2,20	3,00

Le projet de carte communale a décidé, pour prendre en compte une croissance démographique modérée à un taux moyen de croissance de 0,15% par an, de prévoir une consommation d'espaces inférieure aux possibilités offertes par la loi Climat et Résilience en ouvrant à la construction seulement de 2,27 hectares d'ici 2040, dont seulement 0,83 hectares en extension. Si l'on prend en compte un taux de rétention de 20% pour les dents creuses, on descend à 1,84 hectares.

Les divisions parcellaires, déjà « urbanisées », ne sont pas prises en compte dans la consommation d'espace.

	Dent creuse	Extension	
ENSEMBLE	1,44 ha	0,83 ha	2,27 ha
Avec rétention (30% de rétention)	1,01 ha	0,83 ha	1,84 ha

6.7 – Incidences potentielles sur l'eau potable

Aucun périmètre de protection de captage n'est situé à proximité du site.

Selon le syndicat d'alimentation en eau potable de la Bourgogne nivernaise, le réseau est en capacité d'assurer l'alimentation en eau potable des extensions prévues.

6.8 – Incidences potentielles sur la gestion des eaux pluviales

Il n'y a pas d'incidence prévisible sur la gestion des eaux pluviales.

6.9 – Incidences potentielles sur l'assainissement

Le bourg de Suilly-la-Tour et Presle sont desservis par un assainissement collectif dont la capacité est suffisante pour accueillir les constructions prévues en dents creuses ou en division foncière. Les surfaces en extension à l'Est sont à l'extérieur du périmètre d'assainissement collectif.

6.10 – Incidences potentielles sur le paysage ou le patrimoine bâti

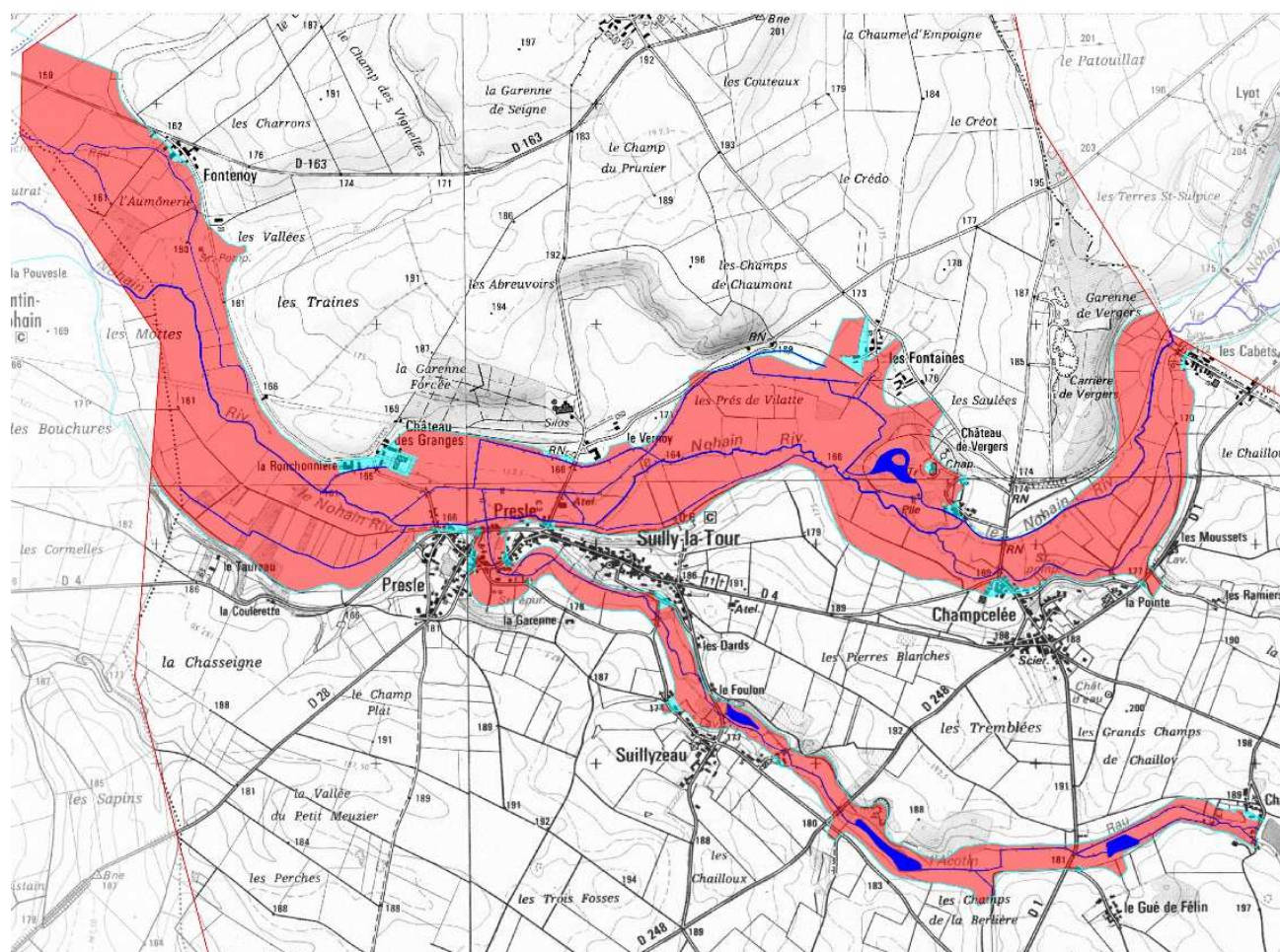
L'église étant inscrite à l'inventaire supplémentaire des monuments historiques, le bourg est couvert par un périmètre de protection de 500 mètres. De ce fait, tout projet devra faire l'objet d'un avis de l'Architecte des Bâtiments de France, assurant l'insertion des nouvelles constructions entre les bâtiments anciens. Les surfaces disponibles à la construction sont éloignées de l'église.

Le château des Granges et les anciennes forges de Chaillot sont aussi inscrits à l'inventaire supplémentaire des monuments historiques mais sont à l'écart des zones constructibles.

6.11 – Incidences potentielles sur les déchets

Aucune incidence particulière sur la gestion des déchets n'a été identifiée.

6.12 – Incidences potentielles sur les risques et les nuisances



La commune de Suilly-la-Tour est dans le périmètre du PPRi du Nohain approuvé le 20 décembre 2010.

La zone rouge (champ d'expansion des crues) est exclue des zones constructibles, notamment sur le bourg, avec une coupure de l'urbanisation entre Presle et le bourg. La zone bleue (secteur urbanisé constructible sous conditions) est conservée en zone constructible. Les constructions devront respecter le règlement du PPRi.

6. 13 – Incidences potentielles sur l'air, l'énergie, le climat

La situation en milieu rural induit des émissions de gaz à effet de serre du fait des circulations alternantes et de l'éloignement de la population vis-à-vis des services. Cependant, la faible densité de population fait que l'émission de gaz à effet de serre reste réduite. De plus, les possibilités de construire ont été concentrées sur le bourg de manière à limiter la diffusion du bâti.

6.14 – Conclusion

Ainsi, la carte communale n'aura pas d'incidence significative sur l'environnement et notamment aucun impact sur les sites Natura 2000 à proximité. La consommation d'espaces reste limitée et n'impacte pas les espaces naturels. Le risque inondation a été pris en compte dans la délimitation de la zone constructible.