

Commission départementale de la consommation des espaces agricoles

Fiche de présentation des documents d'urbanisme soumis à l'avis de la CDCEA

Date de la commission:

Commune: Saint Cyr les Colons

Procédure: Elaboration de la carte communale

Date d'arrêt: sans objet

1) Information sur l'activité agricole:

Superficie totale de la commune:

3477 hectares

Superficie agricole utile:

3028 hectares de SAU totale correspondant aux exploitants de la commune

Superficie AOC:

Nombreux produits listés au cours du rapport de présentation et cependant superficie inconnue

Nombre total d'exploitants agricoles exploitant des terrains sur la commune et leurs projets de développement:

18 exploitants sont installés sur la commune

Part de surface agricole consommée par le projet:

Le projet de carte communale consomme 1.14 hectare de terres agricoles

Projets d'installation d'exploitants agricoles:

Pas de projet d'installation

Qualité agronomique des terres:

Qualité bonne en générale, avec présence de plusieurs terres à vigne

Facilité d'exploitation (irrigation, présence de bâtiments agricoles, remembrement, proximité du siège d'exploitation)

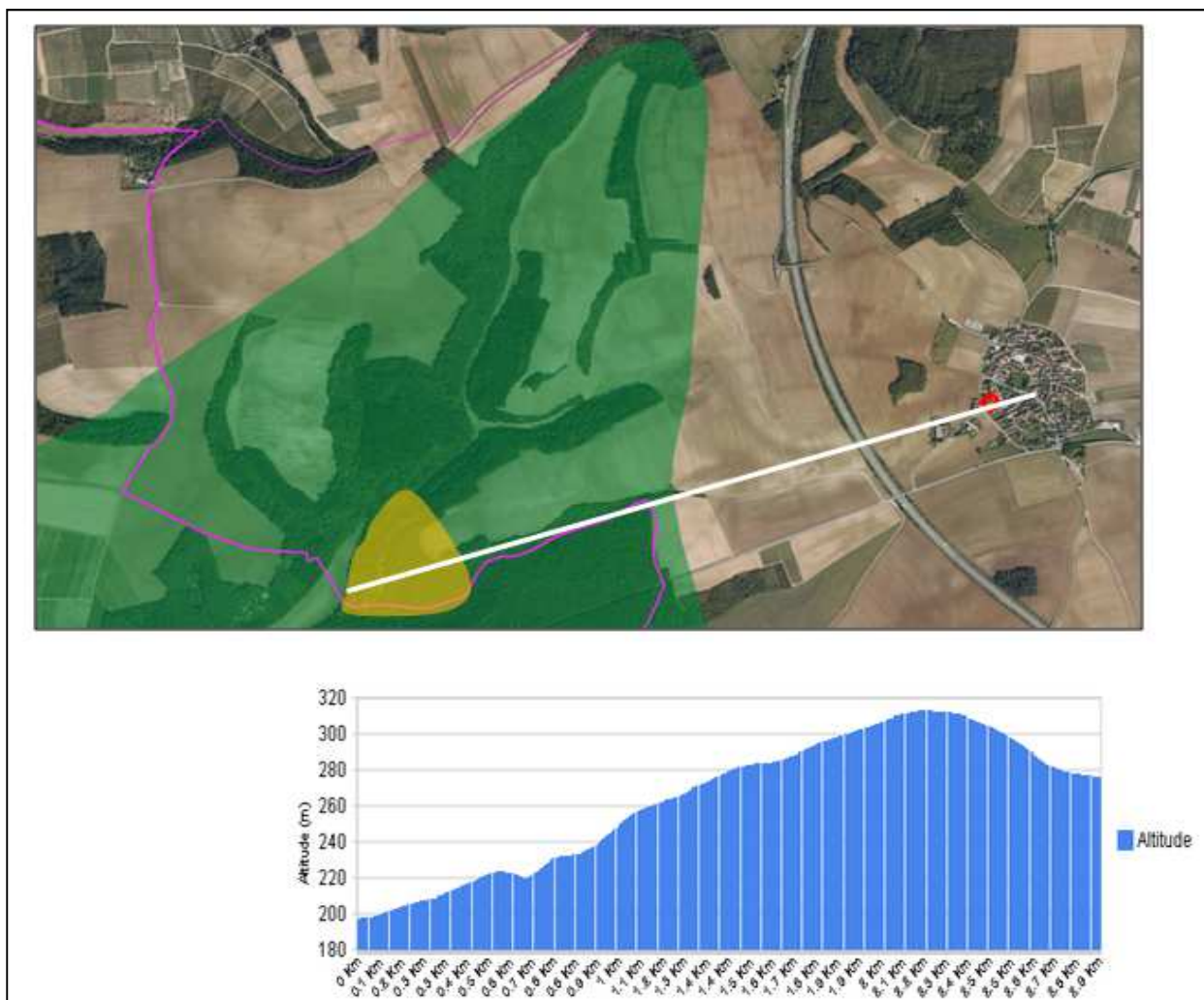
Sans objet

Continuité avec l'espace bâti:

L'ensemble des secteurs ouverts à l'urbanisation est en continuité des espaces actuellement urbanisés.

2) Les contraintes particulières et servitudes d'utilités publiques portant sur les espaces agricoles (site Natura 2000, ZNIEFF....)

- ❖ Site d'intérêt communautaire (SIC) (espace jaune)
- ❖ Zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique (Znieff) (espace vert)



- ❖ Servitude AC1 portant sur la protection des monuments historiques inscrit et classés.
- ❖ Servitude AS1 instaurant des périmètres de protection des eaux potables et minérales.
- ❖ Servitude EL7 relative à l'alignement des constructions.
- ❖ Servitude I4 concernant les canalisations électriques.
- ❖ Servitude PT2 de protection contre les obstacles pour des liaisons hertziennes.
- ❖ Servitude PTJ attachées aux réseaux de télécommunication.

Les servitudes sont détaillées est cartographiées en annexe de la présente carte communale.

3) Le projet communal:

Procédure:

Élaboration de la carte communale

Population actuelle:

421 habitants

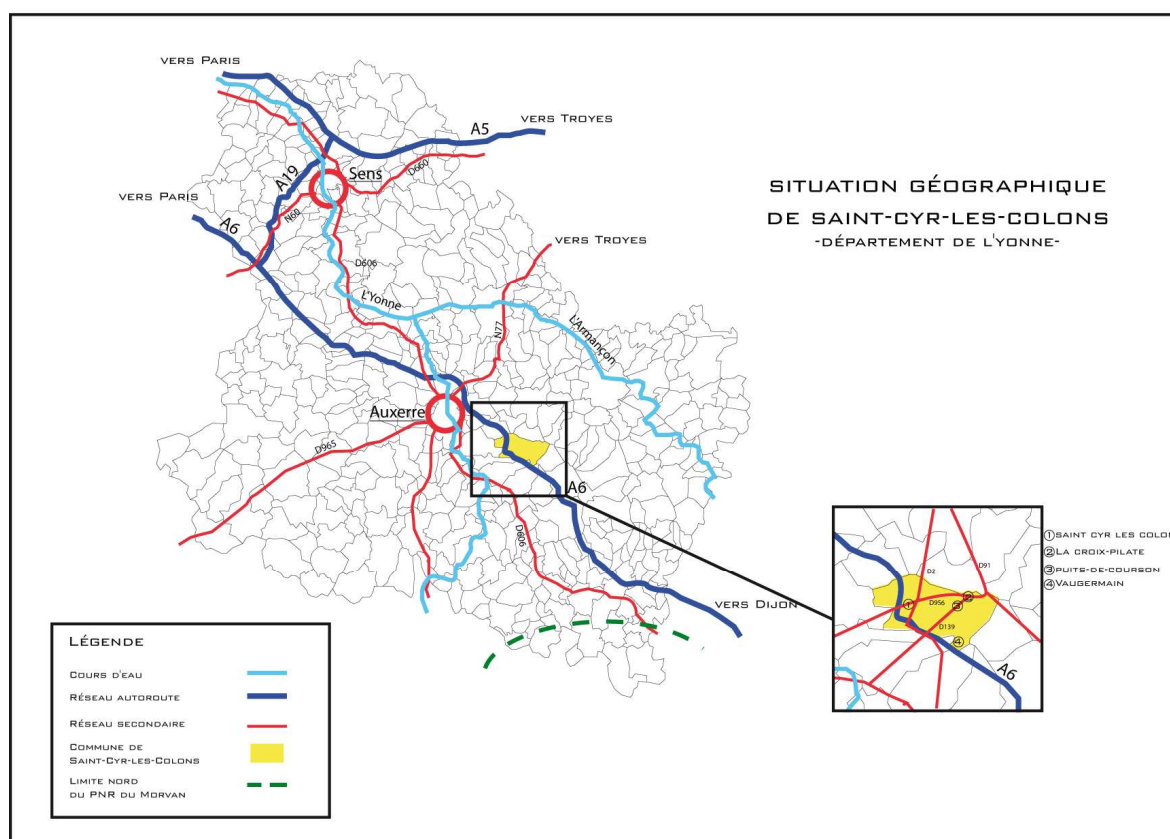
Évolution démographique projetée à l'horizon 2025:

La commune prévoit l'accueil de 30 personnes supplémentaires, passant à un total de 450 habitants

4) Évolution du zonage par rapport au document précédent s'il existe:

Il n'existait pas de document d'urbanisme auparavant. Le plan ci-après est un zoom sur le zonage du bourg (zone constructible).

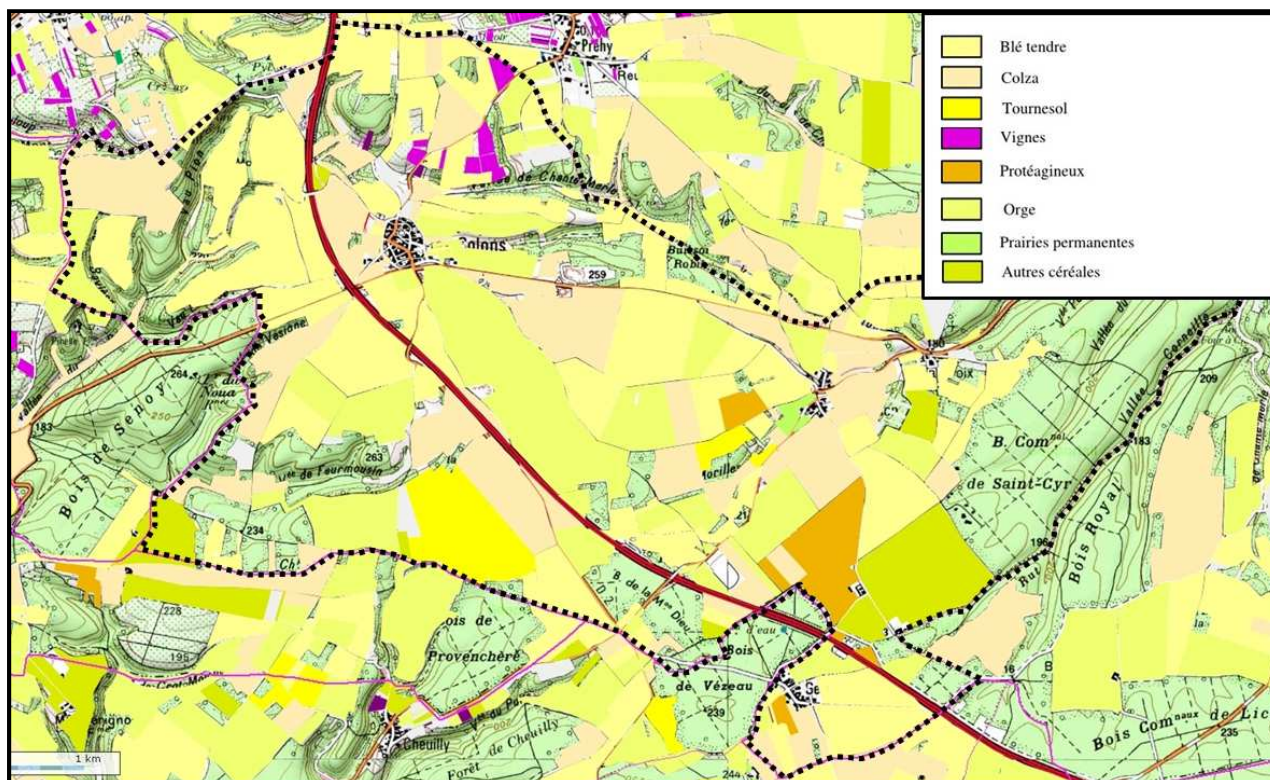
Plan de situation général



5) Analyse de la consommation des espaces naturels, agricole et forestiers au cours des années précédentes:

La consommation d'espaces naturels agricoles et forestiers est quasi nulle depuis plusieurs dizaines d'années. Les constructions neuves ont en effet été réalisées aux abords immédiats des zones bâties. L'extension hors « partie urbanisées » concerne la période la plus récente et touche environ 0.8 ha.

6) Cartographie des surfaces agricoles réalisée dans le rapport de présentation



7) Objectifs de modération de la consommation de l'espace et lutte contre l'étalement urbain fixés par le projet d'aménagement et de développement durable du PLU:

Sans objet (pas de PADD)

8) Surface agricole prévue pour l'urbanisation (habitat et activités)

1.14 Hectare.

9) Justifications apportées au projet:

La consommation de terres agricoles a été plus que limitée depuis les années 1990. En effet les maisons neuves représentent une part infime des installations. Les réhabilitations nombreuses ont permis d'entamer la reprise d'un un parc vacant et de reprendre plusieurs résidences secondaires, assurant ainsi l'entretien de nombreuses bâtisses. Ce phénomène a bien sur été un atout pour l'économie d'espace consommé et artificialisé.

Aujourd'hui la commune construit son zonage de manière concrète et souhaite à travers cet exercice se prémunir de désagréments auxquels doivent faire face de nombreuses communes.

Saint-Cyr-les-Colons, qui attire des habitants depuis environs 15 ans, ne peut se permettre de ne pas penser son avenir en fonction de ces arrivées. Les nouveaux habitants sont une force pour Saint-Cyr-les-Colons qui construit sa place au sein d'une Communauté de Communes. Parallèlement, la petite commune, où poussent entre autres les vignes, est consciente de la qualité de vie qu'elle propose et du danger « paradoxal » que peut présenter un accueil massif et non contrôlé de population.

Si la commune ouvre aujourd'hui certains espaces limitrophes, elle s'assure en même temps la maîtrise de la gestion de son territoire rural.

La commune envisage l'accueil d'environ 30 personnes d'ici 13 ans, ce qui représenterait 14 habitations neuves. Pour permettre cela, Saint-Cyr-les-Colons souhaite « officialiser » environ 1,4 hectare pour l'urbanisation, or la commune compte d'ores et déjà 0,63 hectare de « dents creuses ». Le projet urbain prend en compte une rétention foncière certaine au sein du bourg centre sur une base de 1,20. Les trois terrains identifiés comme étant des potentialités sont dans leur état actuel depuis 1950 au minimum. Preuve que ce coefficient est défini de manière cohérente.

Afin de contrer ce phénomène de rétention il a donc été décidé d'ouvrir environ 20% de terres en plus. Les terrains nouvellement ouverts et répartis autour du bourg ont une superficie de 1,14 ha et sont accompagnés des 0,63 ha de « dents creuses ».

La carte communale prévoit donc une augmentation de 7,5% de la population contre 20% entre 1999 et 2012.

La commune de Saint-Cyr-les-Colons s'est donc attachée à établir son document d'urbanisme en fonction du Plan départemental de l'habitat. Elle est en effet bien au deçà de l'indice retenu pour l'UTS de l'Auxerrois de 4,25 constructions neuves par an pour 1000 habitants (soit 1,78 par an pour 421 habitant : environ 23 habitations neuves sur 13 ans).

En parallèle de l'élaboration de la carte communale, le conseil municipal a entrepris la vente de plusieurs chemins ruraux au profit des exploitants agricoles. Le but étant de pouvoir repasser ces superficies en terres exploitables.

Ces chemins représentent une superficie globale d'environ 1,7 hectare, qui sera donc rendu à la culture.

Il est à noter que cela vient équilibrer la consommation de terres agricoles par les prévisions d'extension (1,7 hectare rendu à la culture contre 1,14 prévu pour l'extension urbaine).

D'un point de vue de l'économie, la carte communale ne prévoit pas de zone spécifique. Le maintien d'une population suffisante doit permettre celui des services en place.