

Carte Communale BOURSIÉS

Réponses apportées au projet de carte communale suite à l'avis défavorable de la CDPENAF en date du 20 mars 2020

Notice explicative

Sommaire

CONTEXTE	2
MODIFICATIONS APORTEES	3
I. LA REDEFINITION DES SECTEURS D'EXTENSION POUR L'HABITAT	3
1. <i>Un projet démographique plus modéré.....</i>	3
2. <i>Actualisation des projections démographiques.....</i>	4
3. <i>Mise à jour du diagnostic foncier.....</i>	5
a. Méthodologie.....	5
b. Suppression de la zone d'extension chemin d'Hostein et maintien de celle rue de Demicourt	6
II. LES ZONES D'ACTIVITES.....	8
III. LA DELOCALISATION DE LA SALLE POLYVALENTE.....	9
IV. UNE CONSOMMATION D'ESPACE AGRICOLE PLUS LIMITEE	10
V. ACTUALISATION DES OBJECTIFS DE REDUCTION DE LA CONSOMMATION D'ESPACE	13
VI. UNE REDUCTION NETTE DES SURFACES CONSTRUCTIBLES PAR RAPPORT AU DOCUMENT ANTERIEUR	15
VII. SYNTHESE DU PARTI D'AMENAGEMENT DE BOURSIES REVU.....	18
ANNEXE : DIAGNOSTIC FONCIER ACTUALISE	19

CONTEXTE

La révision de la carte communale de Boursies a été prescrite par une délibération du conseil municipal en date du 28 septembre 2015. A l'issue des réunions de travail en mairie, le projet a été envoyé pour avis à la Chambre d'Agriculture et à la CDPENAF, ainsi qu'à la MRAE dans le cadre de l'examen cas par cas. Cette dernière n'a pas soumis la carte communale de Boursies à une évaluation environnementale.

L'envoi du projet à la CDPENAF est également en lien avec la demande de dérogation au titre de l'article L.142-5 du code de l'Urbanisme, nécessaire pour rendre constructible des secteurs en dehors de la partie actuellement urbanisée, la commune n'étant pas couverte par un SCOT. Ces zones d'extension sont destinées à l'habitat, à l'économie et à la réalisation d'un équipement public et d'intérêt collectif, en l'espèce une salle polyvalente.

À la suite de l'avis défavorable de la CDPENAF en date du 20 mars 2020, et dans le cadre de cette demande de dérogation, les modifications suivantes sont proposées par rapport au projet initial présenté en CDPENAF. Elles sont consécutives à la réunion organisée en sous-préfecture le 18 juin 2020, et à celle organisée avec la DDTM et le CAUE, le 30 juillet 2020.

Ce document sera à joindre au dossier d'enquête publique, pour une information complète des administrés et du commissaire enquêteur sur le nouveau projet.

Les modifications principales sont :

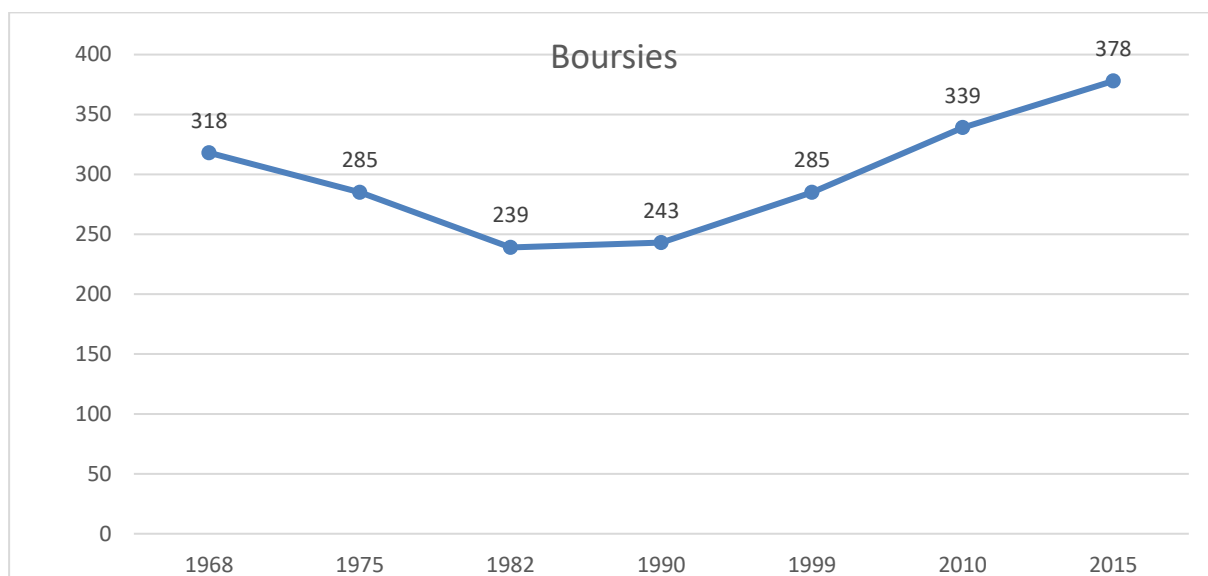
- Un objectif de croissance porté à 5% à l'horizon 2035 au lieu de 10%, plus modéré que le projet initial,
- La suppression de l'extension linéaire chemin d'Hostein,
- En conséquence, une réduction de la consommation d'espace agricole,
- Une actualisation du diagnostic foncier,
- Des complétudes apportées sur le projet de salle polyvalente et la zone d'activités.

MODIFICATIONS APPORTEES

I. LA REDEFINITION DES SECTEURS D'EXTENSION POUR L'HABITAT

L'objectif initial était une croissance de 10% à l'horizon 2035. Il est proposé un objectif plus modéré, de l'ordre de 5%. Cet objectif suit les tendances de ces dernières années. En conséquence, les besoins en extension ont été revus.

1. Un projet démographique plus modéré



La commune de Boursies connaît une croissance très positive depuis 1990, passant ainsi de 243 habitants en 1990 à 378 habitants en 2015. Nous assistons ainsi à une croissance démographique de 55 % sur 25 ans. Cette attractivité semble toujours d'actualité dès lors que la commune a recensé 386 habitants au 1^{er} janvier 2019. Elle se poursuivra ces prochaines années, avec les grands projets sur le secteur : canal Seine Nord et plateforme multimodale à Marquion, projet e-valley sur l'ancienne base aérienne de Cambrai...

Pour répondre à cette attractivité, trois scénarios avaient été définis :

- Le maintien de la population
- Une croissance de 5% de la population à l'horizon 2035, soit 19 habitants supplémentaires.
- Une croissance de 10% de la population à l'horizon 2035, soit 38 habitants supplémentaires.

Le choix de la commune est d'accroître de 5% sa population, avec un objectif de 397 habitants d'ici 2035. Il faut préciser que l'objectif est d'ores et déjà atteint (399 habitants), mais nous nous sommes basés sur les dernières données officielles de l'INSE utilisées lors du diagnostic.

2. Actualisation des projections démographiques

La CDPENAF précisait dans son avis que le taux de desserrement était en contraction avec la dynamique démographique ; cependant, un taux assez élevé a été retenu pour 2035, de 2,72, les prévisions INSEE étant, à l'échelle nationale, de 2,08. Il est donc proposé de maintenir ce taux.

L'évolution nationale correspond à un desserrement de la population [diminution du nombre moyen de personnes par ménages liée aux modes de vie (divorces, vieillissement de la population, décohabitation des ménages, ...)]. Selon l'INSEE, la taille moyenne des ménages en France est estimée à 2,08 en 2035. Nous retiendrons donc ici l'hypothèse de la baisse du nombre de personnes par ménage sur la période 2015-2035. Si la commune de Boursies venait à suivre une tendance similaire, **des logements supplémentaires seraient nécessaires pour le maintien et la croissance de la population.**

La taille des ménages est de 2,9 personnes par foyer, ce qui est largement supérieur à la moyenne française (2,3).

On peut supposer que la réduction va encore se poursuivre d'ici 2035, dans les mêmes proportions qu'au niveau national. Nous retiendrons donc ici l'hypothèse de la baisse du nombre de personne par ménage sur la période 2015-2035.

Taille des ménages projetée en 2035 à Boursies : 2,72 personnes par foyer.

Avec cette taille des ménages en 2035, calculons le nombre de résidences principales de la commune à nombre d'habitants constant (378 habitants en 2015).

Nombre d'habitants en 2035 (+19 habitants)	/ taille des ménages en 2035	= nombre de résidences principales nécessaires en 2035
397	/ 2,72	146

Si l'on compare ce nombre de résidences principales en 2035 à celui de 2015, on aura ainsi le nombre de logements nécessaires pour absorber cette réduction de la taille des ménages :

Nombre de résidences principales en 2035	- Nombre de résidences principales en 2015	= nombre de logements nécessaires pour compenser le desserrement des ménages
146	- 129	= 17

Théoriquement, 17 constructions sont nécessaires pour une croissance de 5% de la population sur Boursies, en tenant compte du phénomène de desserrement des ménages.

Il n'est pas fixé d'objectif de résorption de la vacance, puisqu'il n'y avait aucun logement vacant en 2015. En 2016 (dernières données INSEE disponible), il n'y a toujours aucun logement vacant recensé.

LOG T2 - Catégories et types de logements

	2016	%	2011	%
Ensemble	131	100,0	128	100,0
Résidences principales	131	100,0	121	94,2
Résidences secondaires et logements occasionnels	0	0,0	1	1,0
Logements vacants	0	0,0	6	4,8
<i>Maisons</i>	124	94,8	126	98,5
<i>Appartements</i>	5	3,7	1	0,8

Sources : Insee, RP2011 et RP2016, exploitations principales, géographie au 01/01/2019 .

3. Mise à jour du diagnostic foncier

La CDPENAF précisait dans son avis que des efforts sont nécessaires afin de mobiliser plus de logements au sein du tissu urbain, et que la densité de 20 mètres de façade par logement n'est pas assez importante.

Ainsi, le diagnostic foncier initial a été complété, sur l'occupation de certaines parcelles. Les surfaces de certaines dents creuses ont été corrigées. Il faut préciser qu'il n'existe pas d'outils pour imposer une densité dans le cadre d'une carte communale, et que la densité de 20m par logement est basée sur la typomorphologie de la commune. Néanmoins, une densité hypothétique plus importante a été appliquée sur la zone d'extension.

De même, la CDPENAF précisait qu'un travail était à fournir sur les possibilités de mutation des logements existants. Dans le cadre du diagnostic foncier, aucune friche ni logement mutable n'a été identifié.

a. Méthodologie

La zone constructible a été déterminée à travers la définition de la partie actuellement urbanisée (PAU). C'est seulement si les potentialités sont insuffisantes au sein de cette PAU que des secteurs d'extension peuvent être déterminés.

Pour Boursies, la délimitation de la zone constructible repose sur les principes suivants :

- **Reprise du tissu urbain principal et du hameau** : ont ainsi été repris le tissu urbain principal, la zone d'activité et le hameau.
- **Prise en compte des coupures d'urbanisation** : la largeur maximale d'une dent creuse est limitée à 80 mètres linéaire.
- **Protection de l'activité agricole** : les terrains attenants aux exploitations et les secteurs à enjeux agricoles (notamment avec la présence d'exploitation agricole classée) ont été exclus de la zone constructible.

- **Prise en compte des risques**, notamment d'inondation.
- **Prise en compte de la desserte par les réseaux** : les terrains non desservis ne sont pas repris en zone constructible.
- Les jardins disposant d'un accès sont également pris en compte, mais une rétention foncière sera appliquée sur ces derniers.
- **Principe de densification** : une potentialité est comptabilisée pour 20 mètres de façade. Cette règle est maintenue au regard de la typomorphologie existante.
- **Identification** des terrains faisant l'objet d'un permis de construire ou d'un certificat d'urbanisme.
- Rencontre avec les propriétaires des terrains.

Les gisements fonciers disponibles sont identifiés en annexe du document.

b. Suppression de la zone d'extension chemin d'Hostein et maintien de celle rue de Demicourt

Dans le projet initialement présenté, il était prévu une zone d'extension située rue de Demicourt et une située chemin d'Hostein. Il est proposé de supprimer cette dernière, qui favorisait l'étalement linéaire et la consommation d'espace agricole, comme l'évoquait la CDPENAF dans son avis. Une densité plus importante est également appliquée sur l'extension restante, rue de Demicourt.

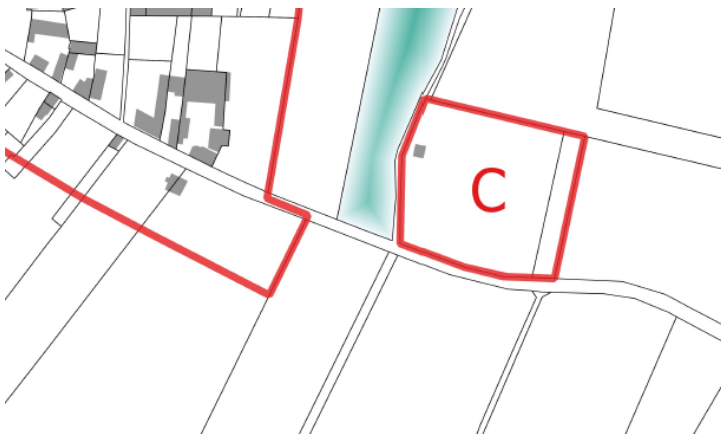
Avant modification :



Après modification : la zone de 1,2 ha est supprimée du projet.



La zone rue de Demicourt est maintenue telle qu'au projet antérieur :



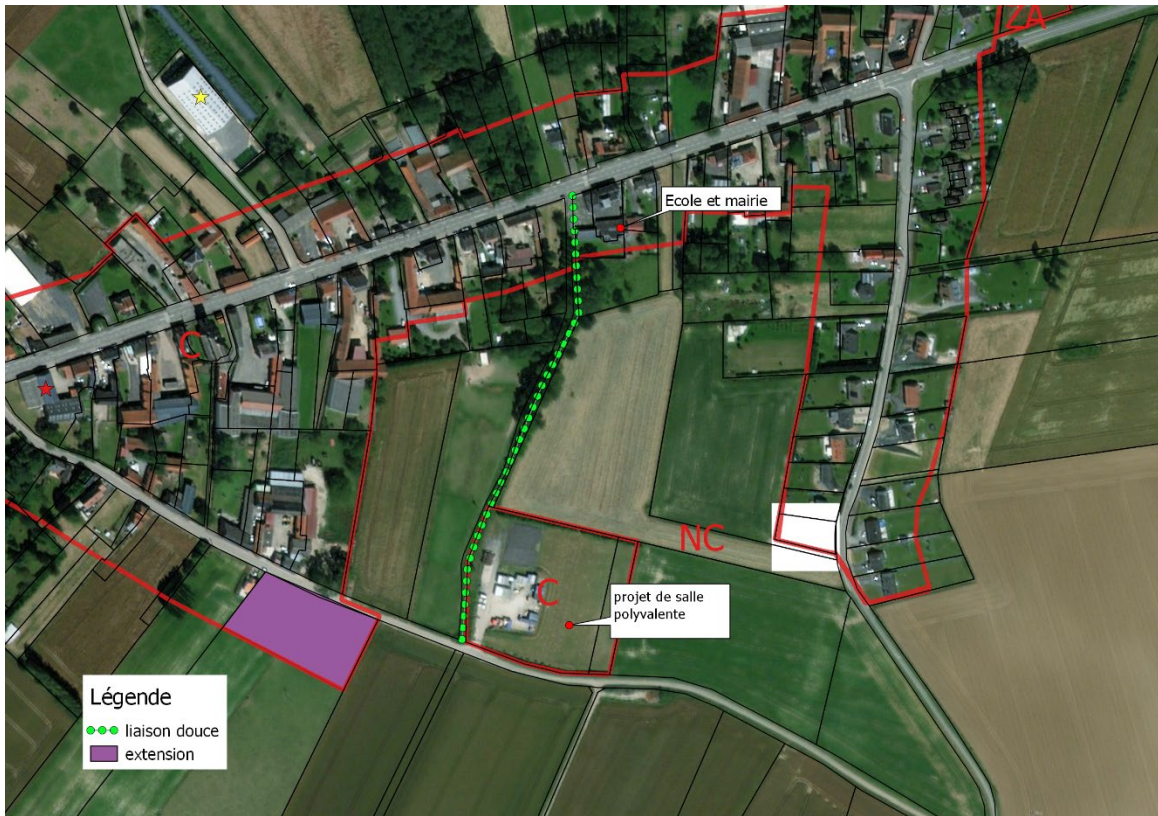
Comme évoqué plus haut, l'objectif de la commune est de viser une croissance de 5%, avec un besoin de 17 logements afin de tenir compte du phénomène de desserrement des ménages. Il manque donc 6 logements pour atteindre cet objectif. **Il a donc été décidé de maintenir l'extension rue de Demicourt.**

- Mise en place d'une zone d'extension dans le tissu urbain principal, dans l'objectif de renforcer la centralité :

Rue de Demicourt : 0,45 ha de superficie, et 88 mètres de façade en linéaire, soit 6 constructions potentielles (densité supérieure à 12 logements/ha).

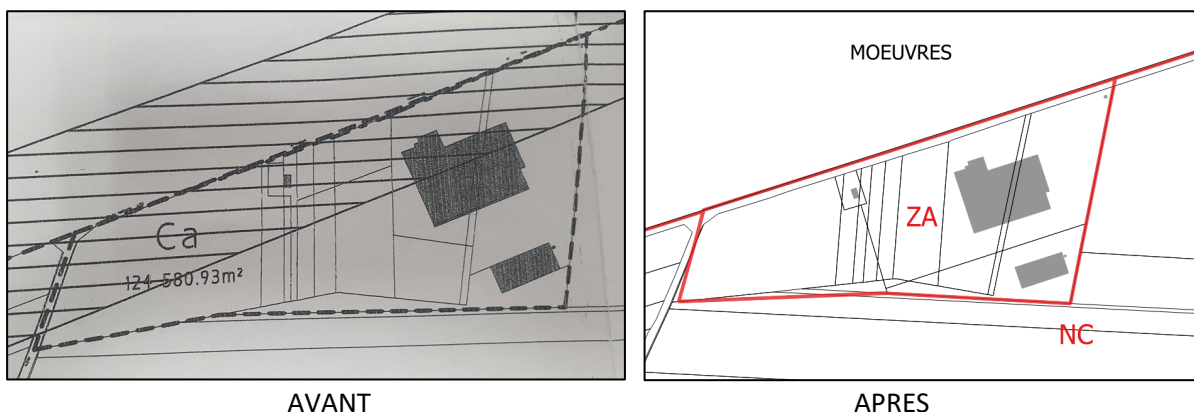
Le souhait de développer l'urbanisation de cette rue s'explique par la volonté de renforcer le tissu urbain à proximité des équipements. En effet, cette zone est située à proximité de l'aire de jeux, des terrains de sport et du projet de salle polyvalente. Elle est localisée en face d'un terrain ayant fait l'objet d'un CU positif. De plus, elle est desservie par l'ensemble des réseaux et ne présente pas d'enjeux environnementaux. Elle est située à proximité immédiate d'une liaison douce, qui assure la

desserte vers le centre-bourg en limitant les déplacements automobiles. Cette liaison permet notamment la desserte vers les équipements scolaires (école, garderie).



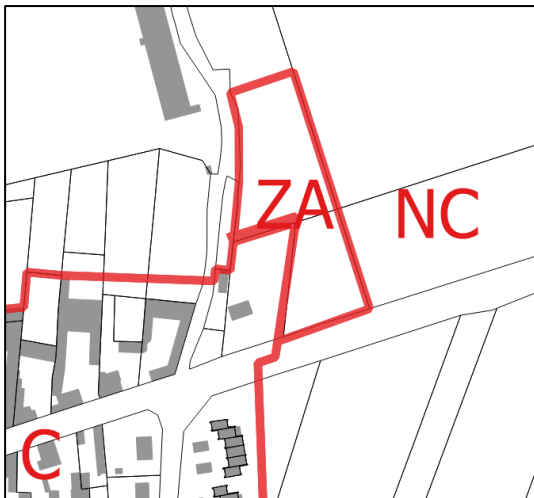
II. LES ZONES D'ACTIVITES

La zone d'activité, qui faisait déjà l'objet d'un zonage spécifique dans l'ancienne carte communale, a été reprise dans le cadre de la nouvelle carte communale.



En effet, un permis d'aménager a été délivré sur l'ensemble du site fin juillet 2020 : il s'agit d'une coopérative agricole regroupant plus de 40 agriculteurs du secteur, ce qui justifie le maintien des terrains en zone à vocation économique. La zone sera ensuite totalement occupée.

Une deuxième zone d'activité voit le jour avec la nouvelle carte communale. En effet, lors des réunions agricoles, un entrepreneur nous a fait connaître le projet d'une éventuelle activité économique, d'où le classement de cette zone en ZA. En effet, il détient actuellement une entreprise de matériel agricole et a besoin de créer de nouveaux bâtiments pour du stockage. Elle présente une superficie de 0,6ha. Aujourd'hui, les terrains ne sont plus occupés par des terres agricoles.



III. LA DELOCALISATION DE LA SALLE POLYVALENTE

Un autre secteur constructible a été identifié sur le zonage afin que la commune puisse, à côté de son projet d'espaces de loisirs, construire une salle polyvalente. Une salle est d'ores-et-déjà présente dans le centre urbain mais génère de nombreux problèmes de voisinages, notamment sonores, du fait de la proximité immédiate avec les habitations. Cette salle sera transformée en salle multiservices, dans le cadre du projet « 1000 cafés », afin de revitaliser le centre-bourg de Boursies.



Salle des fêtes dans le centre urbain

C'est pour atténuer ces problèmes que la commune envisage de construire une nouvelle salle, plus éloigné du tissu urbain, sans pour autant en être totalement déconnecté. En effet, le projet est situé à proximité des équipements sportifs, et d'une aire de jeux. Une liaison douce avec le tissu urbain principale assure la connexion en limitant les déplacements automobiles. Il n'y a pas d'enjeux agricoles sur le secteur, le terrain n'étant pas cultivé, et déjà occupé par des équipements publics et d'intérêt collectif.

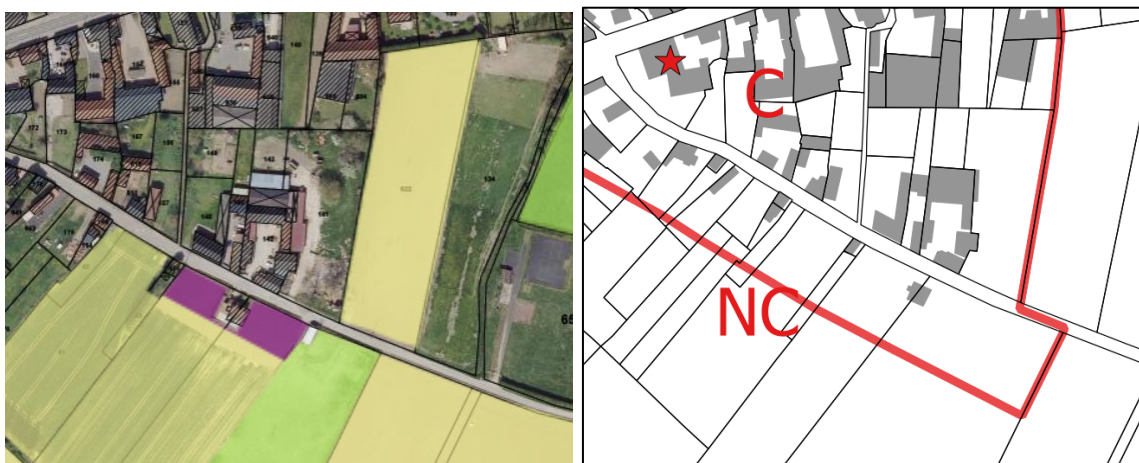


IV. UNE CONSOMMATION D'ESPACE AGRICOLE PLUS LIMITEE

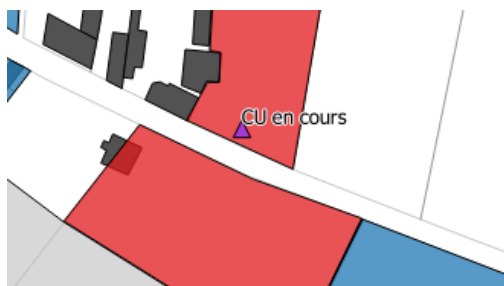
La carte communale vise à limiter la consommation d'espace agricole. Les terrains libres actuellement occupés par des terres agricoles sont les suivants, d'après les données du RGP 2018 (source Géoportail). **Comme présenté ci-dessus, la suppression de la zone d'extension permet de préserver 1,2 ha d'espace agricole.**

Pour les autres terrains :

Rue de Demicourt : 0,85 ha d'espace agricole sont impactés au sud, dont la partie en extension.



La zone d'extension impacte l'exploitant n°2 (en rouge). Cependant, lors de la réunion agricole, celui-ci nous a fait connaître son souhait de déposer des certificats d'urbanisme en lieu et place de la zone d'extension. L'impact pour l'agriculteur sera donc moindre.



Route Nationale :



Il s'agit d'une parcelle identifiée comme prairie permanente, qui mesure une surface totale de 0,28 ha. L'impact de la zone constructible est de 0,07 ha.

Il s'agit d'une parcelle identifiée comme prairie permanente, qui mesure une surface totale de 1,91 ha. L'impact de la zone constructible est de 0,07 ha.

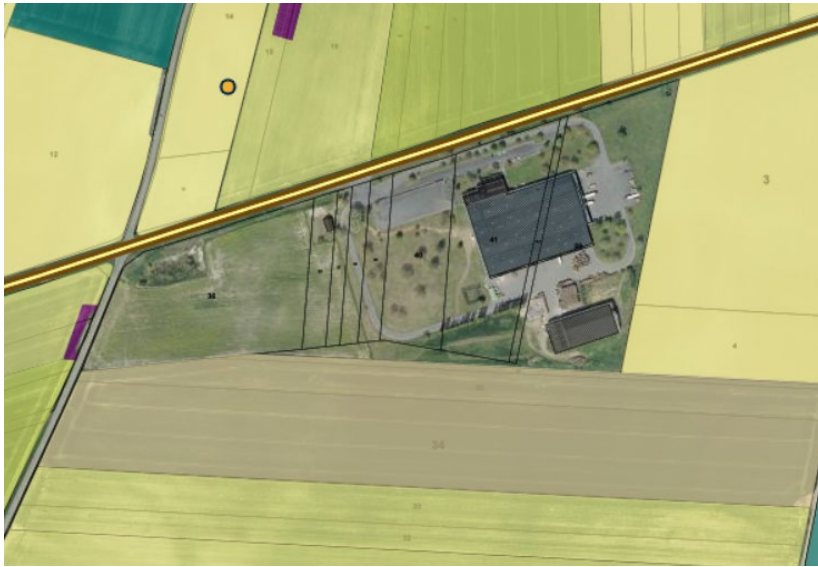
Rue de Moeuvres :

Il s'agit d'une parcelle cultivée (blé tendre d'hiver en 2017), qui mesure une surface totale de 1,12 ha. La zone constructible impacte 0,07 ha.



Il s'agit d'une parcelle cultivée (endive, chicorée, scarole en 2017). La zone constructible impacte 0,17 ha.

Concernant les zones d'activités, celle au nord ne comprend plus d'espaces agricoles, ces derniers faisant l'objet d'un permis d'aménager, délivré en juillet 2020 :



De même, la zone économique de 1,6ha n'est plus occupée aujourd'hui par des espaces agricoles, ni le secteur C destiné à accueillir la salle polyvalente.



Au total, 1,23 ha d'espaces agricole sont impactés par la carte communale, dans la partie actuellement urbanisée et en extension.

V. ACTUALISATION DES OBJECTIFS DE REDUCTION DE LA CONSOMMATION D'ESPACE

Sur Boursies, 2,53 ha de surface ont été consommés entre 2009 et 2019 : 0,47 ha dans la PAU et 2,06 ha en extension.

L'objectif de réduction de la consommation est donc atteint avec la nouvelle carte communale, dès lors que la zone constructible du hameau a été réduite de 5,24 ha, et les impacts sur les espaces agricoles minimisés, de l'ordre de 1,23ha.



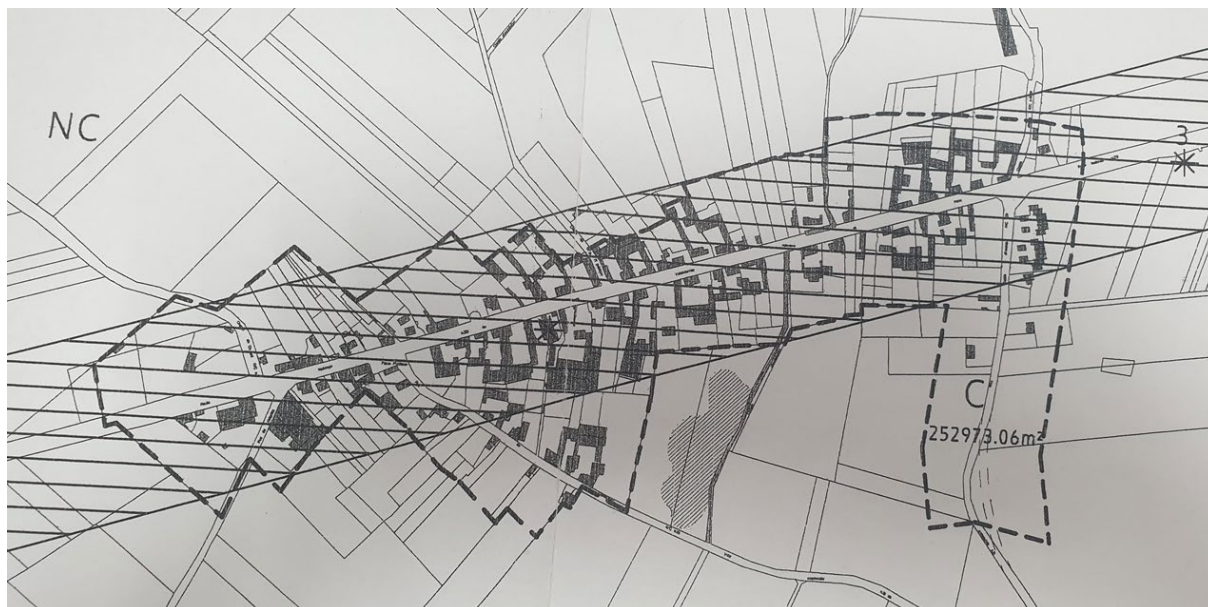
En PAU : 0,47 ha
En extension : 2,06 ha

CONSOMMATION D'ESPACE 2009/2019 - COMMUNE DE BOURSIES

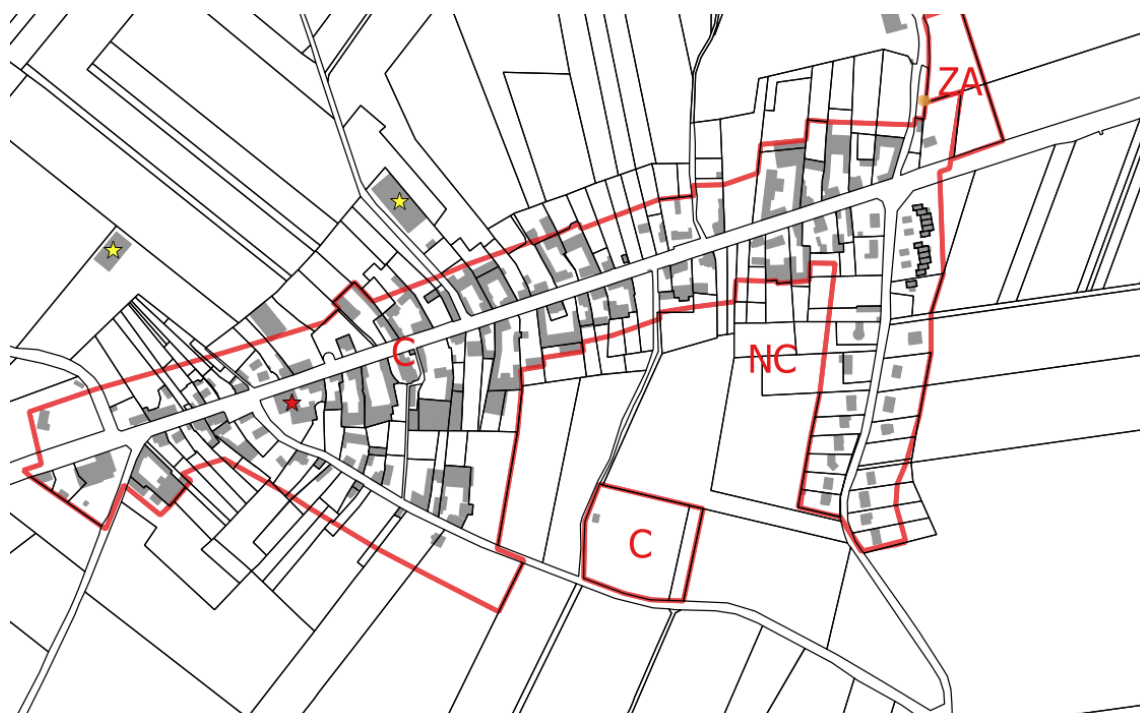
VI. UNE REDUCTION NETTE DES SURFACES CONSTRUCTIBLES PAR RAPPORT AU DOCUMENT ANTERIEUR

La zone constructible a été redessiné et réduite, notamment au niveau de la profondeur :

- Dans le centre-ville :



Zone C AVANT (25,2 ha)



Zone C APRES (20,01 ha)

- Dans le hameau :



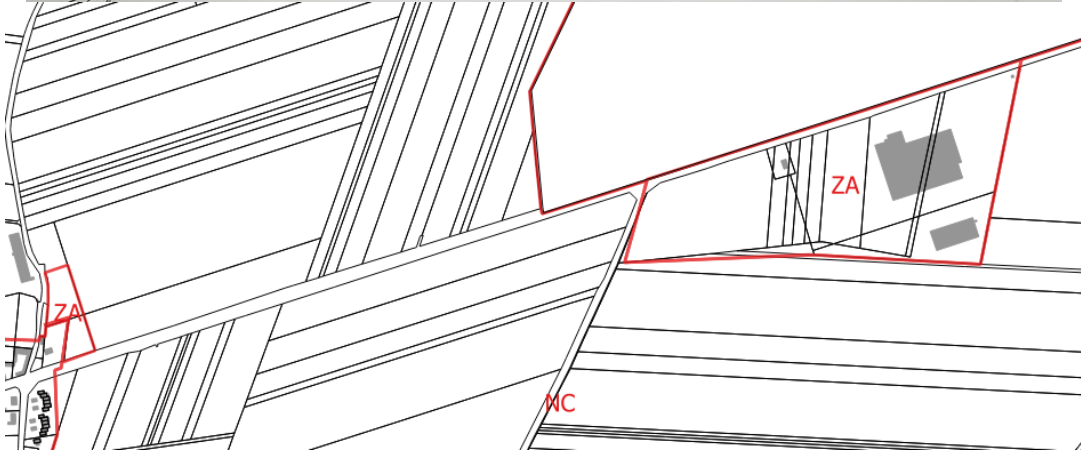
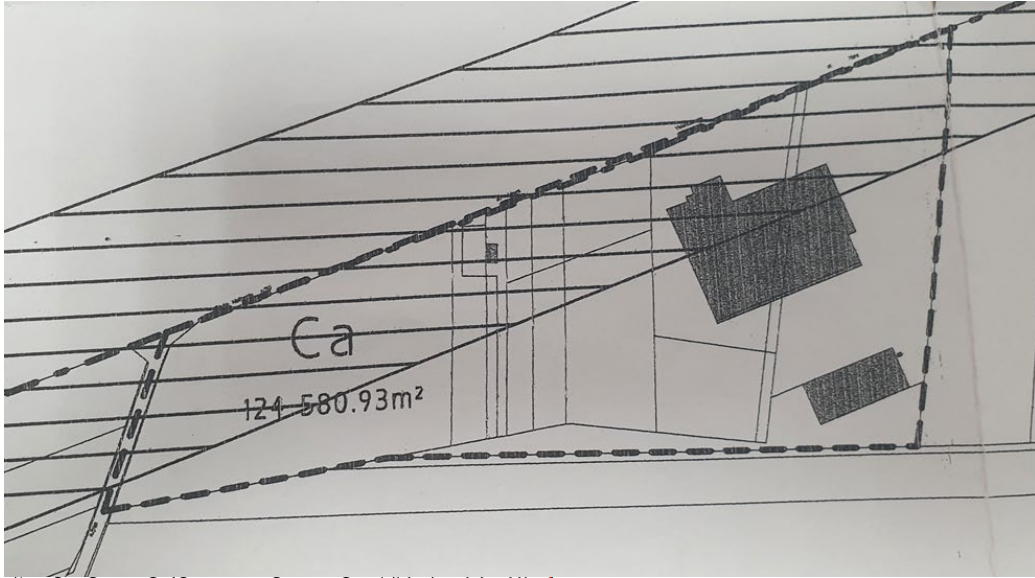
AVANT (11,27 ha)



APRES (6,03 ha)

Avec cette nouvelle carte communale, la zone C passe de 36,4 ha de zone constructible à 26,31 ha.

- Au niveau des zones d'activités : pour la zone nord, la superficie reste la même (13ha). Une nouvelle zone de 0,6ha est ajoutée.



VII. SYNTHESE DU PARTI D'AMENAGEMENT DE BOURSIES REVU

Projet démographique	
Population en 2015	378
Population souhaitée en 2035	397
Taille des ménages en 2015	2,9
Taille des ménages projetée en 2035	2,7
Rythme de développement entre 2010 et 2015	+11,5 %
Rythme de développement souhaité entre 2015 et 2035	Croissance de 5% de la population
Nombre de constructions nécessaire pour atteindre l'objectif démographique	17
Justifications principales du taux de croissance souhaité	<ul style="list-style-type: none"> - Maintenir le dynamisme du territoire - Taux de vacance de 0% - Evolution très positive de la population depuis 1990
Détermination de la zone constructible	
Potentialités déterminées dans la partie actuellement urbanisée	12
Potentialités de renouvellement urbain	0
Potentialités en extension	5
Nombre de logements potentiels dans la zone constructible	17
Prise en compte des enjeux et contraintes	
Installations agricoles	Reprise des exploitations intégrées au tissu urbain en zone constructible. La majorité des bâtiments se trouvant en dehors du tissu urbain se situe en dehors de la zone constructible.
Conservation des espaces boisés, trame verte et bleue	Aucune trame verte et bleue n'est recensée sur le territoire communal, ni aucun espace boisé.
Patrimoine bâti	La commune n'abrite pas de patrimoine bâti à protéger.
Limiter la consommation d'espace agricole	Si tous les espaces à vocation agricole étaient consommés d'ici 2035, cela représenterait une superficie d'environ 1,23 ha, en comptabilisant les dents creuses ainsi que la zone d'extension.

ANNEXE : DIAGNOSTIC FONCIER ACTUALISE

11 logements potentiels ont été identifiés dans la partie actuellement urbanisée.

Le terrain n°1 est identifié comme terrain vendu et mesure une surface de 17m de façade. Celui-ci a donc été comptabilisé comme pouvant accueillir une construction potentielle. Une carrière pour cheval est prévue sur l'arrière. Il est d'ores et déjà acheté (portail installé).



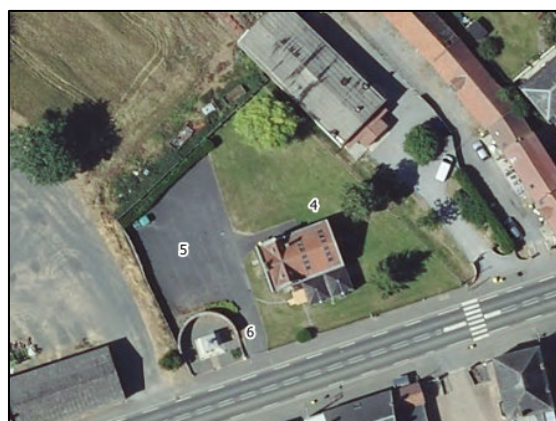
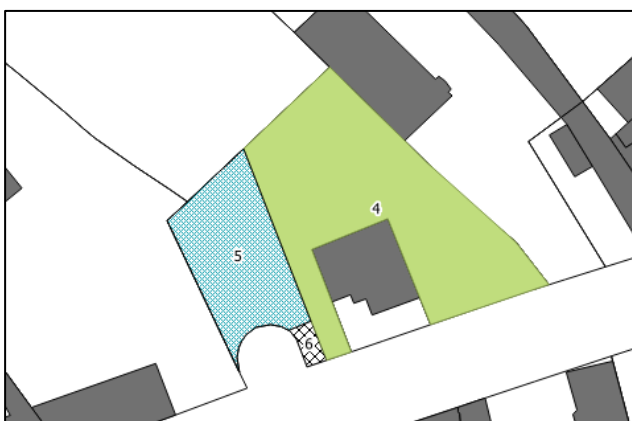
Le terrain n°2, de 34m de façade, est identifié comme dent creuse pouvant accueillir une construction potentielle. Une partie est destinée à la réalisation d'une citerne incendie, sur la partie appartenant à la commune sur 12 m, le reste étant cultivé par un agriculteur.



Le terrain n°3, de 31m de façade, est identifié comme dent creuse pouvant accueillir une construction. Un permis a été déposé sur la parcelle pour une habitation, il n'est donc plus disponible.

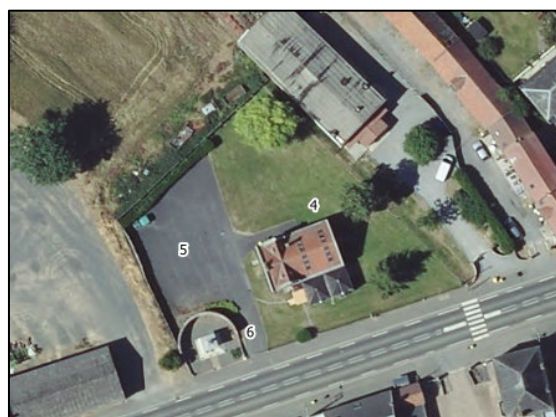
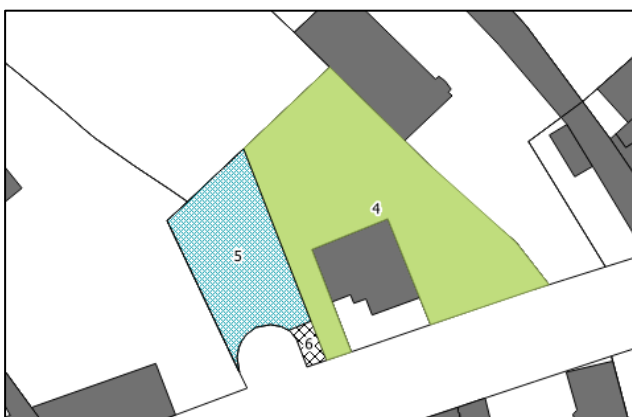


Le terrain n°4 est identifié comme un espace vert lié à la salle des fêtes, il n'est donc pas comptabilisé comme un gisement potentiel.



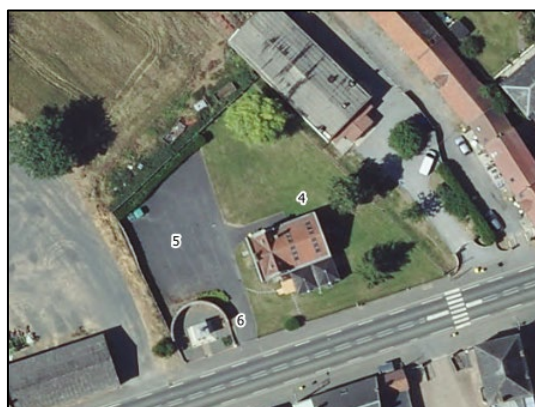
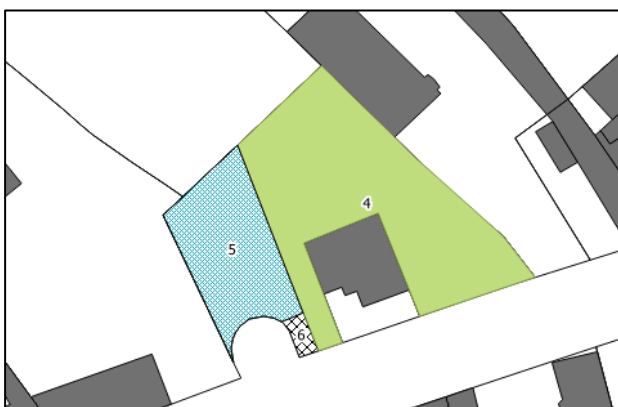


Le terrain n°5 est identifié comme du stationnement lié à la salle des fêtes, il n'est donc pas comptabilisé comme un gisement potentiel.





Le terrain n°6 est identifié comme un accès permettant d'accéder au parking et à la salle des fêtes, il n'est donc pas comptabilisé comme un gisement potentiel.



Le terrain n°7 est identifié comme jardin, il n'est donc pas comptabilisé comme un gisement potentiel.



Le terrain n°8 présente une largeur de 16 mètres. Il est occupé par un espace boisé, donc considéré comme non mobilisable. Le terrain n°9 est en parti boisé, et occupé par l'accès à un champ. Il est donc également considéré comme non mobilisable.



Le terrain n°10 est identifié comme pâture, il n'est donc pas comptabilisé comme un gisement potentiel.



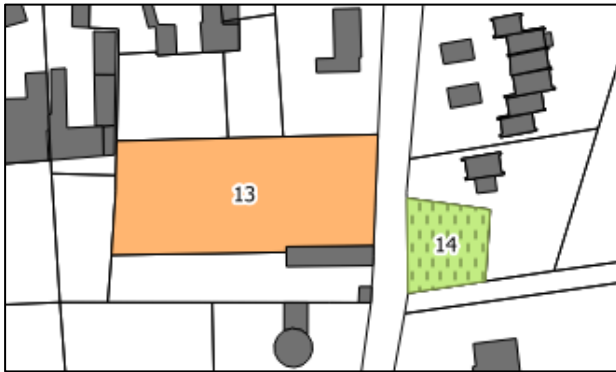
Le terrain n°11 n'est pas comptabilisé comme gisement potentiel. En effet, il est occupé sur la partie ouest par des jardins familiaux, et des panneaux électoraux, ainsi que la benne à déchets verts. Il s'agit du seul terrain disponible pour ce genre de services sur la commune.



Le terrain n°12 est identifié comme jardin, il n'est donc pas comptabilisé comme un gisement potentiel.



Le terrain n°13, de 32m de façade, est identifié comme dent creuse pouvant accueillir une construction potentielle. Elle est attenante à l'exploitation agricole.



Le terrain n°14 est identifié comme jardin, il n'est donc pas comptabilisé comme un gisement potentiel.



Le terrain n°15 est identifié comme jardin, il n'est donc pas comptabilisé comme un gisement potentiel.



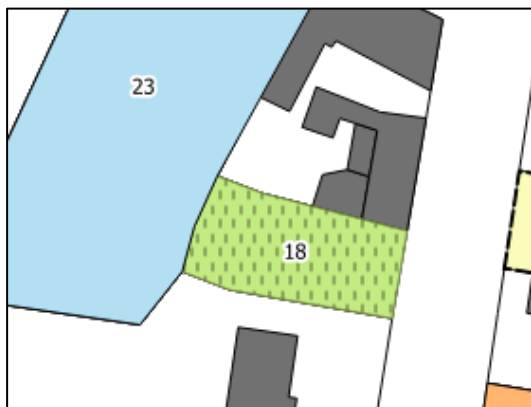
Le terrain n°16, de 23m de façade, constitue l'accès à la ferme. Il n'est donc pas considéré comme un gisement potentiel.



Le terrain n°17, de 20m de façade, est identifié comme dent creuse pouvant accueillir une construction potentielle. Il s'agit également d'un accès au champ pour l'exploitant.



Le terrain n°18 est identifié comme jardin, il n'est donc pas comptabilisé comme un gisement potentiel.



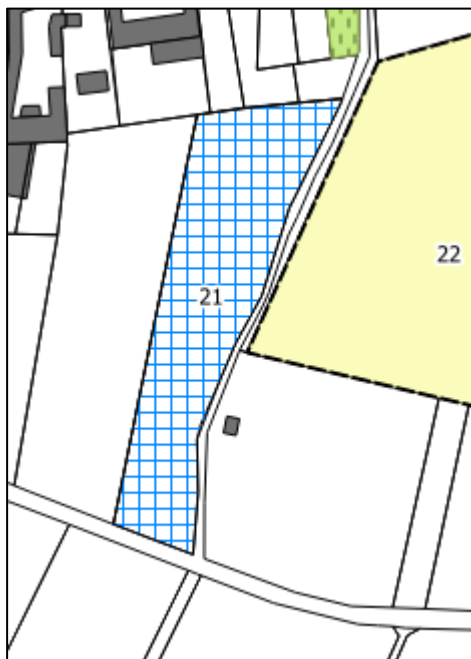
Le terrain n°19 est identifié comme jardin, il n'est donc pas comptabilisé comme un gisement potentiel.



Le terrain n°20 est identifié comme projet communal, destiné à accueillir une réserve incendie pour le hameau.



Le terrain n°21 est identifié comme abritant un risque d'inondation, il n'est donc pas destiné à la construction.



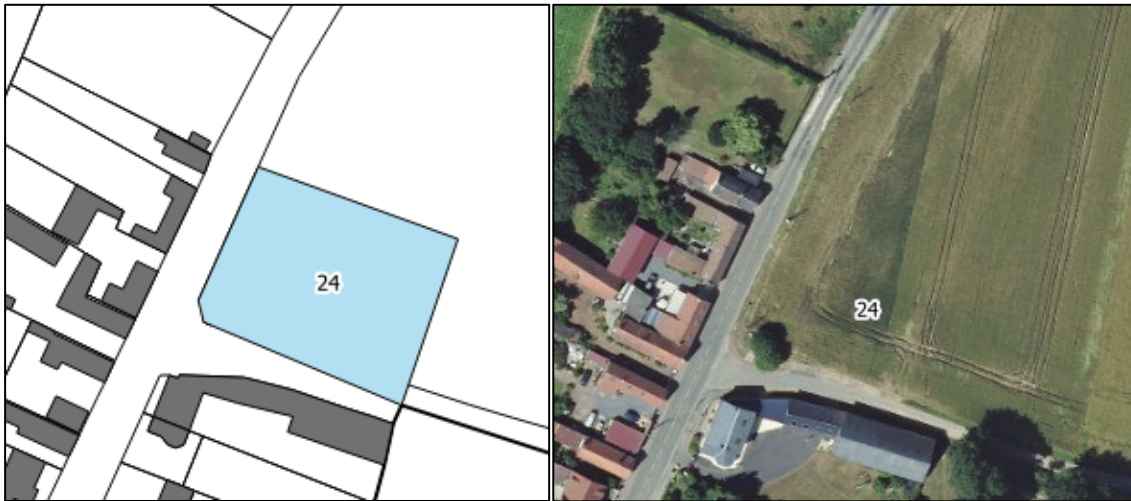
Le terrain n°22 est identifié comme projet communal, destiné à accueillir un espace de loisirs.



Le terrain n°23, de 29m de façade, est identifié comme un terrain vendu pouvant accueillir une construction potentielle. Ce terrain accueillera l'habitation de l'exploitant.



Le terrain n°24, de 35m de façade, est identifié comme terrain vendu pouvant accueillir une construction potentielle. Ce terrain accueillera l'habitation de l'exploitant.



Le terrain n°25 est identifié comme projet communal, destiné à accueillir une salle polyvalente.



Le terrain n°26, de 0,54ha, fait l'objet d'un certificat d'urbanisme en cours de validité. En imaginant la création d'un accès, il pourrait accueillir environ 4 logements potentiels.





Au total, la partie urbanisée peut accueillir 11 logements potentiels.

