

Note de relecture de la dernière notice explicative reçue le 24/08/20 du BE UrbYcom
Concernant les modifications du dossier carte communale de Boursies

Remarques générales : Propositions éventuelles à faire au BE

1/ Dans le diagnostic foncier, serait-il possible de **préciser les profondeurs des terrains** vendus pour construction mais **aussi celles des limites arrière de la zone constructible** qui paraissent parfois un peu arbitraires. Il serait bien qu'elles respectent au moins les projets de construction déjà accordés (cela sous-entend de savoir comment seront implantées les constructions dans chaque parcelle) mais qu'elles s'appuient par ailleurs clairement soit sur des limites parcellaires existantes soit sur des éléments tangibles existants (arrière des habitations existantes, murs, arbres ou massifs arborés, haies, fossés,...)

2/ Pour moins de confusion serait-il possible **d'apposer le cadastre sur le plan du diagnostic foncier** et préciser les numéros de parcelles concernées par le diagnostic.

3 / Pour une **meilleure lisibilité du diagnostic foncier** et des conclusions, il serait utile de faire **2 cartes**. **Une première de repérage** des différents secteurs analysés en début de diagnostic avec le tableau d'occupation du sol. **Une deuxième de synthèse** récapitulant les différents secteurs mutables de la zone urbanisée avec la conclusion du nombre de logements potentiels dans la zone urbanisée et avec l'extension de la Rue de Demicourt.

Par ailleurs, j'ai bien noté qu'il n'y avait apparemment aucune vacance dans la commune mais il n'a nulle part été question du **potentiel de reconversion du patrimoine des bâtiments de ferme anciens** qui représente un vrai gisement de logements d'habitation en location ou d'hébergement de tourisme de caractère !

Mais cela sous-entend un véritable travail de concertation avec la population et en particulier de sollicitation et sensibilisation des agriculteurs propriétaires...

Remarques par page.

Page 2 :

Dernière ligne :

« *Des complétudes apportées sur le projetet des 2 zones d'activités* » (existante et nouvelle en entrée nord est »

Page 7 :

Concernant la justification du maintien de l'extension de la rue de Demicourt, il peut être précisé que la hausse de densité à bâtir sur cette rue doit s'accorder aussi avec celle du tissu existant ancien qui représente un taux élevé de surface bâtie à l'hectare (car les fermes présentent des bâtiments très imposants et très groupés). Le problème est que l'on compte en logements à l'hectare alors qu'il faudrait plutôt compter en surface bâtie/ha !

Page 8 :

Concernant le projet de coopérative agricole sur la zone d'activité existante, c'est évidemment un projet à encourager pour renforcer et valoriser la filière économique agricole du secteur. Mais compte tenu de la localisation du site en position isolée sur le plateau, il sera important que la commune suive de près le projet sur le plan de son intégration paysagère. Il faut d'ailleurs noter la bonne structuration de la parcelle déjà occupée par une entreprise. Celle-ci présente des bâtiments plutôt peu élevés qui ne s'imposent pas à la vue et qui s'inscrivent bien dans la parcelle assez arborée à la fois depuis la RD 930 en vue rapprochée mais aussi lointaine.

C'est un bon exemple d'organisation spatiale d'ensemble et avec lequel il faudra se mettre en cohérence (plantations, accès, stationnement, signalétique...)

Page 10 :

L'explication concernant la consommation d'espace agricole plus limitée n'est pas très claire.

Pour la rue de Demicourt, le schéma couleur de la salle polyvalente montre une zone d'extension

Qui remplit tout le zonage C. Par contre le petit schéma couleur de dessous sur fond de photo aérienne indique 2 zones qui ne correspondent ni à l'ensemble des zones constructibles ni aux dents creuses mutables. On dirait plutôt le foncier des terrains vendus !?...

Page 11 : Je ne comprends pas le dernier schéma avec le foncier du CU en cours . Cette parcelle paraît appartenir à la ferme attenante alors que le BE parle d'un exploitant situé sur la rue principale ? et si cette parcelle est bâtie, comment se fera l'accès aux bâtiments agricoles situés derrière ? Il me semblait que le maire nous avait parlé d'un projet sur les terrains agricoles situés en face de l'autre côté de la rue de Demicourt, c'est-à-dire la fameuse extension conservée ???

Page 14 :

Il est à noter sur ce schéma que la majorité des surfaces consommées pour du bâti, sont des surfaces agricoles utilisées pour des bâtiments agricoles !!! A quand le ressèment agricole bâti, Comme on faisait avant !!!...

Page 18 :

Tableau

ligne Potentialités de renouvellement urbain : pourquoi 0 ? Pas de friche bâtie à reconvertir, identifiée ? et tous les bâtiments de ferme obsolètes ?

ligne conservation trame verte et bleue : Aucun espace boisé recensé sur le territoire ? faux !

ligne Patrimoine bâti : Pas de patrimoine bâti à protéger ? si mais pas remarquable et faisant l'objet d'une mesure officielle de protection !

Pages 19 et 20 :

Sur les parcelles à bâtir dans la zone C de la rue de Déricourt, il est à préciser qu'étant donné le contexte bâti existant et l'implantation dominante en pignon ou en alignement à rue, il serait important de rechercher à appuyer les constructions nouvelles sur ces principes d'implantation pour préserver la cohérence bâtie et l'identité de cœur de bourg dans ce secteur du village.

Trouver la profondeur des terrains vendus et définir une profondeur précise pour la zone constructible à partir de l'alignement à rue. 50 m ? 55 m ? à préciser.

Page 22 :

Préciser que le terrain 5 est à l'arrière du monument aux morts, j'ai eu du mal à le trouver !

Page 25 :

Demander à préciser, comme dans vos fiches faites après notre visite de terrain, le projet concernant l'accès à aménager et l'accessibilité publique du boisement situé à l'arrière.

Page 26 :

Concernant le terrain 11, le BE ne précise pas qu'il y a 2 parcelles (0115 et 0114) dont une à l'ouest qui est une pâture à moutons et l'autre une parcelle communale avec affichage électoral contre le mur, benne à déchets verts et accès aux jardins familiaux à l'arrière.

Page 28 :

Terrain 13 : il est identifié comme une pâture à moutons de la ferme située au fond, mais avec possibilité de construction sur la partie avant du terrain, et maintien de la pâture à l'arrière avec à un passage pour son accès à rue.

Page 29 :

Apparemment l'arrière de cette pâture n'est pas considéré comme constructible ? lié à l'accès à la cour de ferme qui prend toute la largeur de la parcelle ?

Page 30 :

Il est étonnant que le BE n'ait pas proposé d'agrandir ce terrain en incluant la partie arrière qui est incluse dans la zone C. il y aurait là, les moyens de créer plusieurs logements mais sans bouclage viaire par contre (pas idéal !)

Page 34 et 35 :

Il est étonnant de voir que plusieurs terrains agricoles vendus dans la commune, le sont pour les habitations d'agriculteurs, indépendantes des sièges d'exploitation.