

Réf. :

Cambrai, le 04/08/20

Service Territorial Centre

Affaire suivie par : *Arnaud GUIDEZ*

Tél. : 03 27 72 09 52

arnaud.guidez@nord.gouv.fr

Objet – date et lieu de la réunion : Carte Communale de Boursies Révision – réunion du 31/07/2020 – 10H en Mairie de Boursies

Participants :

Arnaud Guidez	Référent territorial Cambrésis - DDTM/STC
Sylvie Delbassé	Référente territoriale Cambrésis - DDTM/STC
Slimane Rahem	Maire de Boursies en Cambrésis
Emilie Sarapata	Bureau d'études URBYCom
Anne Braquet	CAUE

Ordre du jour : Analyse foncière de la commune de Boursies suite échanges Sous Préfet – SEPAT – STC - Maire

Diffusion : Participants DDTM/STC et copie Lionel Diéval - Jérôme Malbrancq/STC – SEPAT – Sous-Préfet

Rédacteur : Arnaud Guidez et Sylvie Delbassé

Rappel du contexte de la réunion :

Réunion organisée en visio avec le Maire de Boursies, le Sous-Préfet, le STC, le SEPAT afin d'avancer sur le projet de révision de carte communale et suite à l'avis défavorable de la CDPENAF.

Demande de retravailler le document avec l'aide du CAUE.

Programmation d'une réunion le 30 juillet en mairie avec DDTM – CAUE – BE et Maire

Résumé de la réunion :

1/ Rappel du contexte par la DDTM

Il est rappelé qu'une réunion en visio s'est déroulée le 18 juin 2020 en présence du Sous-Prefet, de la mairie et de la DDTM STC+SEPAT. Lors de celle-ci, le S/Préfet a invité le maire à mener une réflexion sur la densification avec le CAUE, avec

<p>divisions parcellaires. Le S/Préfet s'est également déplacé le 10 juillet 2020 sur la commune afin de mieux appréhender son territoire.</p> <p>L'État attend un travail innovant et de dentelle sur les dents creuses mobilisables.</p> <p>La commune n'étant pas couverte pas un SCoT, le principe de constructibilité limitée s'applique. Une demande de dérogation doit être formulée pour toute ouverture à l'urbanisation d'un nouveau secteur. En l'état, la Carte Communale n'obtiendra pas un avis favorable du Préfet.</p>	<p>Celui-ci a jusqu'au 4 septembre 2020 pour émettre son avis.</p> <p>Maire assez vindicatif au début de la réunion, devenu très ouvert et cordial suite à notre discours et productions pour accompagnement</p>
<p><u>2/ Travail sur plans au niveau des formes urbaines et en matière de stratégie foncière :</u></p> <p>Il est expliqué à Monsieur le Maire que la densité peut s'obtenir de plusieurs façons sans pour autant dénaturer la commune.</p> <p>Précision apportée par Mme Braquet du CAUE : il faut garder l'identité du village ancien, en préservant l'alignement du vieux bâti afin de conserver l'image d'un village traditionnel avec ses fermes et petites rues. Il y aurait aussi un besoin de coupure et de verdure sur la route principale, très passante.</p> <p>Il a été précisé au Maire qu'il se devait d'informer sa commune et de réaliser une réunion avec ses habitants afin d'expliquer la démarche de densification pavillonnaire, de division de logements existants, ou de réalisation d'habitats superposés.</p> <p>Ont été évoquées des mesures fiscales pour inciter les propriétaires à vendre une partie de leur terrain (Taxe sous densité, sur les dents creuses inhabitées, ...).</p> <p>Il a été constaté que les jardins identifiés en dents creuses ont été écartés dans le projet de CC.</p>	<p>Proposition pour densification : construction en double rideau avec servitude de passage, identification des grands jardins à l'arrière des logements existants pour création de nouvelles habitations .</p> <p>Le Maire est totalement contre ces dispositifs.</p>
<p>3/ Salle Polyvalente et Zones d'activités</p> <p>Un accord a été donné sur la réalisation de la zone d'activité actuelle, celle créée à l'entrée du Bourg et la salle polyvalente . Des précisions sont à apporter dans le rapport sur les types d'activités .</p> <p>Une attention particulière devra être portée sur la nouvelle zone. Située en entrée de ville, un traitement paysager sera nécessaire pour sa bonne intégration (précision apportée par la CAUE).</p>	<p>A priori il s'agirait d'activités existantes sur 3 sites différents à rapatrier sur Boursies.</p> <p>Il est important de savoir s'il s'agit ou non d'entrepôts agricoles.</p>
<p><u>4/ Diagnostic foncier et Analyse des secteurs mutables identifiés dans le rapport</u></p> <p>Le Diagnostic a fait ressortir 8 dents creuses mutables (nommées simplement « Dent Creuse » :02, 03, 08, 09, 11, 13, 16, 17) avec une projection de 10 logements, 3 secteurs vendus (3 logements : 01, 23, 24), et 1 secteur (26) pour lequel 1 CU pour 2 habitations a été déposé, soit 12 secteurs pour 15 logements.</p> <p>Ce sont ces secteurs qui ont fait l'objet de l'analyse.</p>	

<p>Compte-tenu du peu d'informations dans le dossier, des cartes, cadastre / vues aériennes zoomées sur le centre bourg et le hameau (en reportant les secteurs ci-dessus), ainsi que pour chaque secteur, ont été préparées par la DDTM. Ces éléments, complétés par un tableau de données sur les largeurs (corrigées), profondeurs et surfaces et densité ont été la base de travail.</p> <p>Il a été constaté que les « dents creuses » repérées étaient majoritairement des espaces agricoles (champs, pâtures, prairies) et forestiers, pouvant faire de plus l'objet de projets communaux mais n'avaient fait l'objet d'aucun descriptif ou analyse de son contenu, de son utilisation, de sa mutabilité.</p> <p>A noter que sont écartés dans le rapport des jardins, prairies et pâtures...</p> <p>La réflexion s'est poursuivie par une visite terrain avec le Maire et le CAUE, nous permettant de faire le tour des secteurs retenus dans le rapport afin de mieux les appréhender et de connaître leur devenir.</p> <p>Le Bureau d'Etudes n'est pas resté après la réunion et ne nous a donc pas accompagné</p>	<p>Dans le diagnostic on ne trouve comme informations sur les parcelles qu'une photo, un plan zoomé et une largeur de façade souvent erronée... Aucune description de l'occupation du sol</p> <p>Le document actuel ne permet pas d'identifier clairement le potentiel urbanisable. Il a donc été demandé au BE de mieux justifier les dents creuses, et de reprendre son analyse des Dents Creuses Mutables afin de la compléter en précisant le couvert, les usages, et les contraintes potentielles et projets qui pourraient modifier leur potentiel de mutabilité (prise en compte des parcelles cultivées, unique accès au champ à préserver, accès et espaces forestiers, espace réservé par la commune pour une réserve incendie...).</p> <p>Il a été bien rappelé à M. le Maire qu'en tant que maître d'œuvre, c'est à lui de bien vérifier ce que le BE produit ainsi que la reprise des éléments apportés par la commune sur les projets, les utilisations...</p>
<p>En fin de visite, il a été rappelé au Maire l'urgence sur son dossier (décision du préfet pour le 4/09) et par conséquent d'avoir les éléments modifiés du BE dans les 15 jours qui suivent.</p>	<p>Il lui a été conseillé de demander à son BE deux versions de CC afin de sécuriser sa procédure :</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) ZA + Salle polyvalente et suppression des rajouts initialement sur le projet 2) Projet avec aussi une petite extension sur rue vers projet de salle polyvalente <p>ou alors</p> <p>de faire en 2 temps, avec premièrement ZA + salle polyvalente, ce qui pourrait motiver un peu d'ouverture par la suite, en cohérence avec ces projets</p>