

6 - Auto-évaluation du projet d'élaboration de carte communale de Bulcy

6.1 – Situation et contexte

D'une superficie de seulement 843 hectares, la commune de Bulcy est située au Nord-est du département de la Nièvre. Elle est située à 10 km de la Charité sur Loire, à 36 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 BULCY en date du 19 avril 2023.
- Orientations de la carte communale :

1. Poursuivre la légère croissance de la population

➤ Calcul des besoins en logements

Pour estimer les besoins en logement, est appliquée d'une part la méthode dite du point mort et d'autre part des projections démographiques à horizon 2040. L'addition de ces deux éléments forme le besoin quantitatif sur le territoire.

a – Calcul du point mort

Le calcul du point mort permet de déterminer le nombre de logements à produire, pour maintenir une population constante (en volume) sur un territoire, afin de répondre aux mutations structurelles de la population et du parc de logements.

➤ 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.

Ainsi, à même niveau de population, il faudrait **2 logements pour compenser le desserrement des ménages**.

➤ Renouvellement du parc

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 d'1 logement**.

Ainsi, le calcul du point mort a permis d'estimer un besoin de 3 logements.

➤ Accueillir de nouveaux ménages pour maintenir la population et regagner quelques habitants.

L'objectif est de poursuivre la croissance modérée de la population. Cet objectif est fixé à 15 ans après la mise en œuvre de la carte communale prévue en 2025, soit 2040 pour atteindre 160 habitants, soit **une croissance de 18 habitants, soit 9 ménages ou 9 logements**.

➤ Mobilisation de logements vacants

L'étude des logements vacants a permis d'identifier 13 logements vacants pouvant potentiellement être remobilisés. On estime qu'un tiers des logements vacants pourront être remobilisés, soit **4 logements vacants**.

Ainsi, le projet démographique nécessite 12 logements, dont 4 pourront être créés dans les logements vacants, soit 8 nouveaux logements à créer.

On peut donc estimer que pour 8 logements d'ici 2040, il faut prévoir entre 0,8 ha et 1,2 ha pour prendre en compte la rétention foncière.

2. Identifier le potentiel constructible

➤ Identifier le potentiel à l'intérieur du contour urbain

Dans un premier temps, le potentiel constructible sera identifié à l'intérieur du contour urbain, que ce soit par la remobilisation de logements vacants, par la division de grandes parcelles déjà occupées en parties ou en recensant les dents creuses non bâties dans le bourg, entre les parcelles déjà construites.

➤ Compléter par des surfaces en extension avec un impact minimum

Ainsi, après avoir inventorié le potentiel à l'intérieur du contour urbain, des secteurs d'extension potentiels seront identifiés. Les incidences de leur urbanisation seront évaluées pour choisir les secteurs les moins impactant pour l'environnement, l'agriculture et les paysages.

3 - Préserver les activités agricoles

➤ Limiter la consommation des terres agricoles

L'agriculture est l'activité principale de Bulcy et la limitation de la consommation des espaces agricoles est importante pour préserver les terres agricoles et assurer la pérennité des exploitations agricoles.

➤ Ne pas développer l'urbanisation près des sièges d'exploitations

Pour préserver les sièges d'exploitations agricoles présents sur le territoire communal, il convient de ne pas prévoir de constructions à proximité, de manière à ne pas limiter l'expansion des exploitations agricoles. De plus, l'éloignement des exploitations agricoles permet de limiter les nuisances et les problèmes de voisinage.

4 - Préserver les espaces naturels et les paysages

➤ Protéger les espaces naturels

La majorité du territoire est composée de parcelles de culture. Quelques secteurs de prairies, parfois humides, sont présents sur le bourg et doivent être évités pour préserver la diversité des milieux naturels.

➤ Eviter les « zones humides »

La délimitation de la zone constructible doit prendre en compte la présence des zones humides en fond de vallée. Ainsi, Une évaluation sera réalisée sur les terrains potentiellement constructibles proches.

➤ Préserver les abords du manoir

Le terrain non bâti en face du manoir sont exclus de la zone constructible pour préserver les abords immédiats du monument historique malgré leur situation en dents creuse.

➤ Préserver la qualité de l'entrée du bourg depuis le Sud-ouest

Les terrains vers le château d'eau sont particulièrement exposés aux vues et des constructions pourraient avoir un impact visuel fort sur le paysage.

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

Les sites Natura 2000 les plus proches sont au niveau de la vallée de Loire :

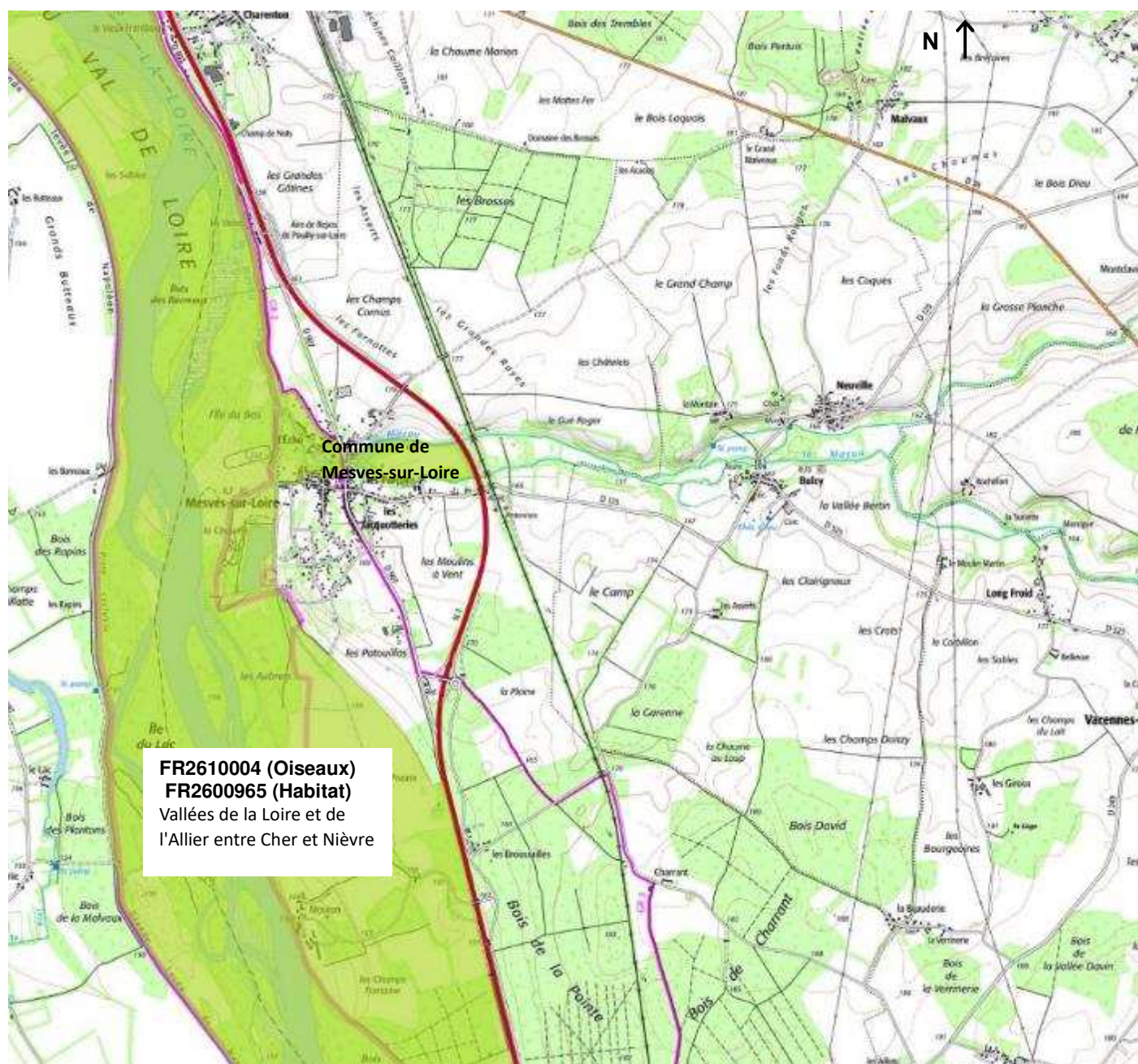
Directive Oiseaux : **Site FR 2610004 « Vallées de la Loire et de l'Allier entre Mornay-sur-Allier et Neuvy-sur-Loire ».**

Directive Habitats : **Site FR 2600965 « Vallée de la Loire et de l'Allier entre Cher et Nièvre ».**

Le bourg de Bulcy est situé à 1,6 km de l'extrémité des sites Natura 2000 de la Loire qui remontent la vallée du Mazou sur le territoire de Mesves-sur-Loire.

Cependant, l'autoroute A 77 fait barrage, limitant les interactions avec le site Natura 2000 et on peut conclure qu'il n'y a aucun lien fonctionnel entre le territoire de Bulcy et ces sites Natura 2000.

Les sites Natura 2000 les plus proches

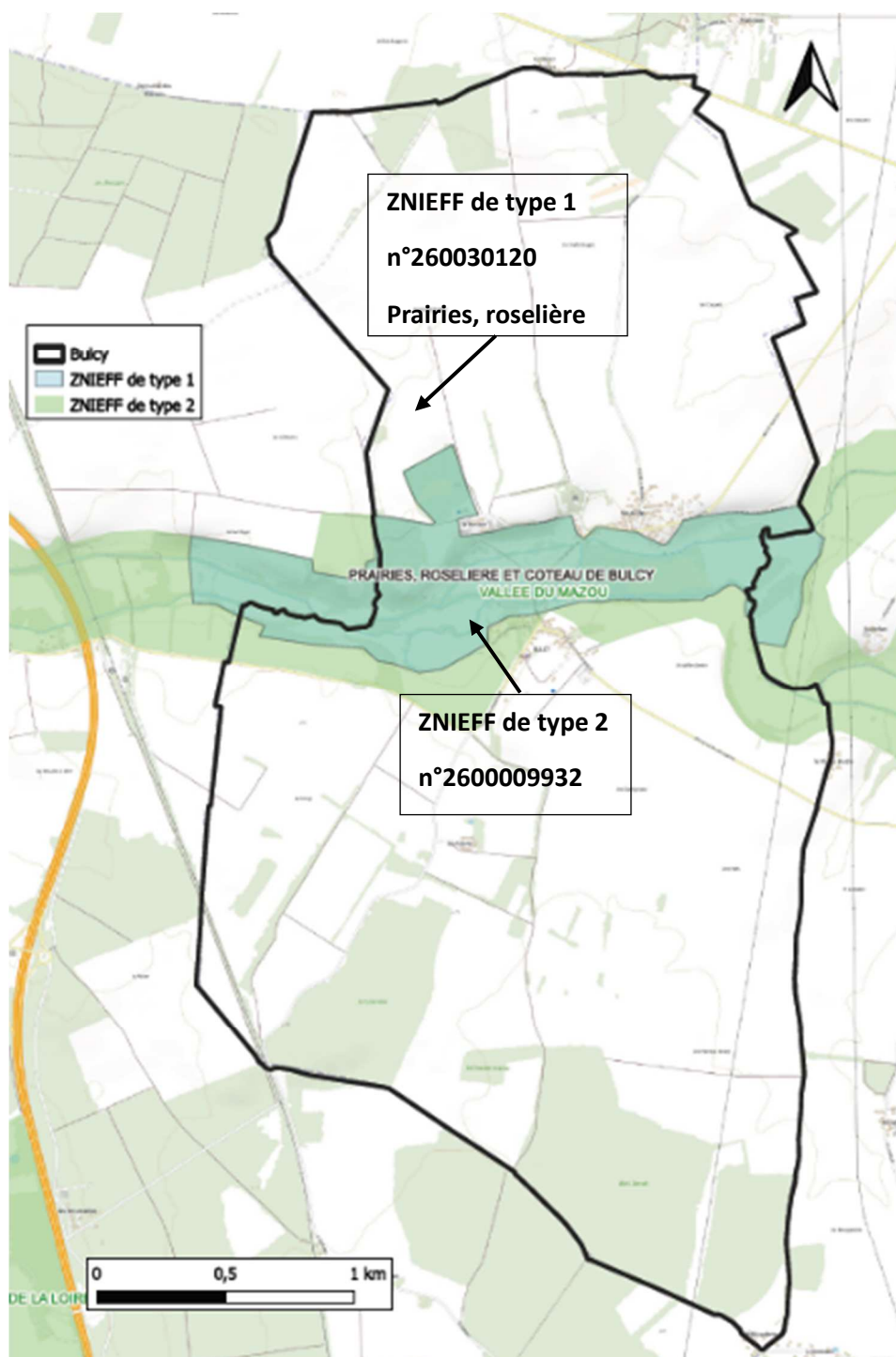


6.4 – Incidences potentielles sur les milieux naturels et la biodiversité

→ Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique, Faunistique, Floristique

La commune de Bulcy comprend deux ZNIEFF :

- **ZNIEFF de type 2 n°2600009930 Massifs forestiers, pelouses et vallées au Nord du plateau Nivernais**
La vallée du Mazou est une petite vallée préservée et riche en habitats naturels variés est entourée de plateaux céréaliers.
- **ZNIEFF de type 1 n°260030120 Prairies, roselière et coteau de Bulcy**
, la roselière de Bulcy constitue une zone de nidification pour divers oiseaux d'eau et constitue une zone particulièrement sensible avec les cariçaies, les Saulaies et les prairies humides qui l'accompagnent.

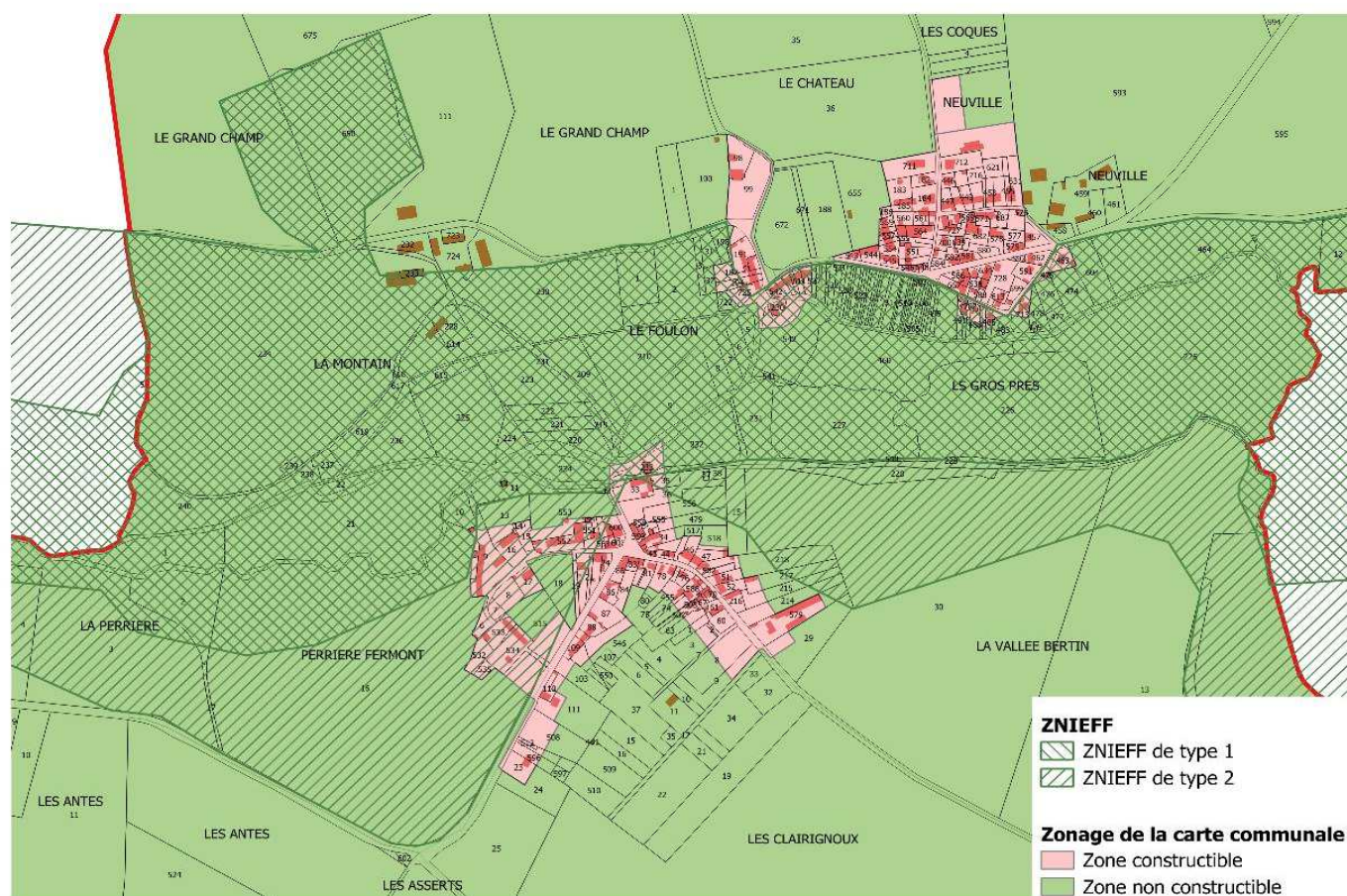


Les Zones Naturelles d'Intérêt faunistique et floristique

Source : Géoportail.gouv.fr / DREAL Bourgogne

La partie de la zone constructible au Nord-ouest de la RD 125 est comprise dans la ZNIEFF de type 2 de la vallée du Mazou. Elle comprend notamment deux parcelles en extension pour 0,34 hectares, le long de la route départementale et des possibilités de divisions foncières des parcelles déjà occupées. Cependant, ces parcelles sont enclavées dans un secteur déjà urbanisé, ce qui limite l'impact sur la ZNIEFF. De plus, les visites sur le terrain au niveau de ces deux parcelles (un pré et une culture) ont permis de constater qu'il n'y avait pas de faune et de flore remarquable ni de zone humide.

La ZNIEFF de type 1 Prairies, roselière et coteau de Bulcy est située entre les deux groupes bâtis du Bourg et de Neuville. Les secteurs constructibles au plus proche de ces ZNIEFF ne prévoient pas de nouvelles possibilités de construire, incluant seulement des constructions existantes.



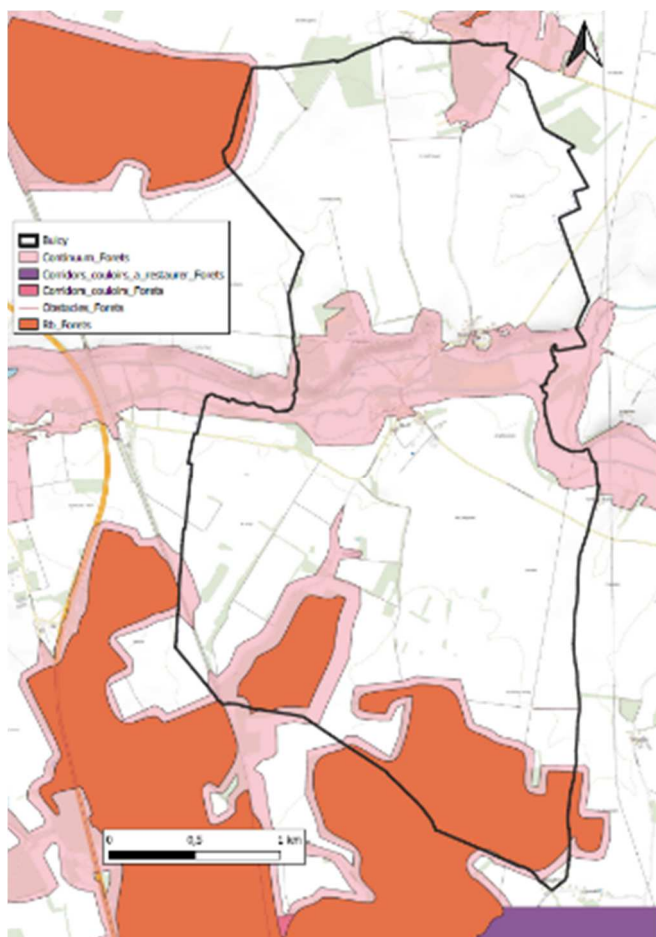
→ La trame verte et bleue

Le SRCE de Bourgogne Franche-Comté fait ressortir que la vallée du Mazou présente un enjeu important concernant la trame verte et bleue à l'échelle régionale. Les Bois au Sud du territoire constitue aussi des réservoirs de biodiversité.

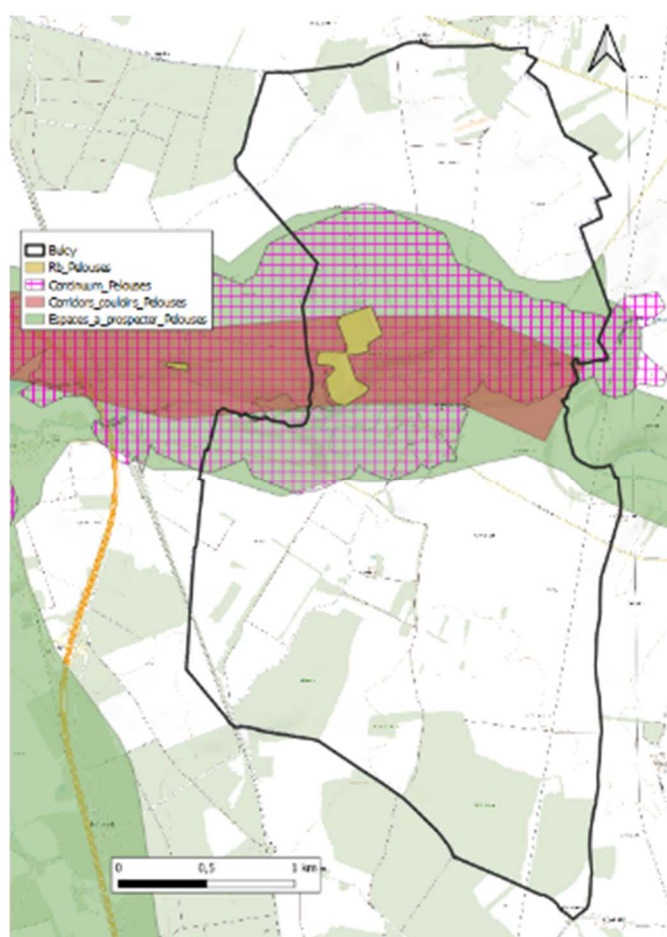
Sous-trame Forêts	Réservoir de biodiversité : Bois de La Garenne et Bois David au Sud.
Sous-trame	Réservoir de biodiversité : Secteur plus à l'Ouest du bourg.

Pelouses	Corridor écologique : Vallée du Mazou.
Sous-trame Bocage	Réservoir de biodiversité et corridor écologique : Vallée du Mazou.
Sous-trame humide	Réservoir de biodiversité : Secteur en dessous de Neuville compris entre le ruisseau d'Asvins et la rivière Le Mazou. Corridor écologique : Vallée du Mazou.

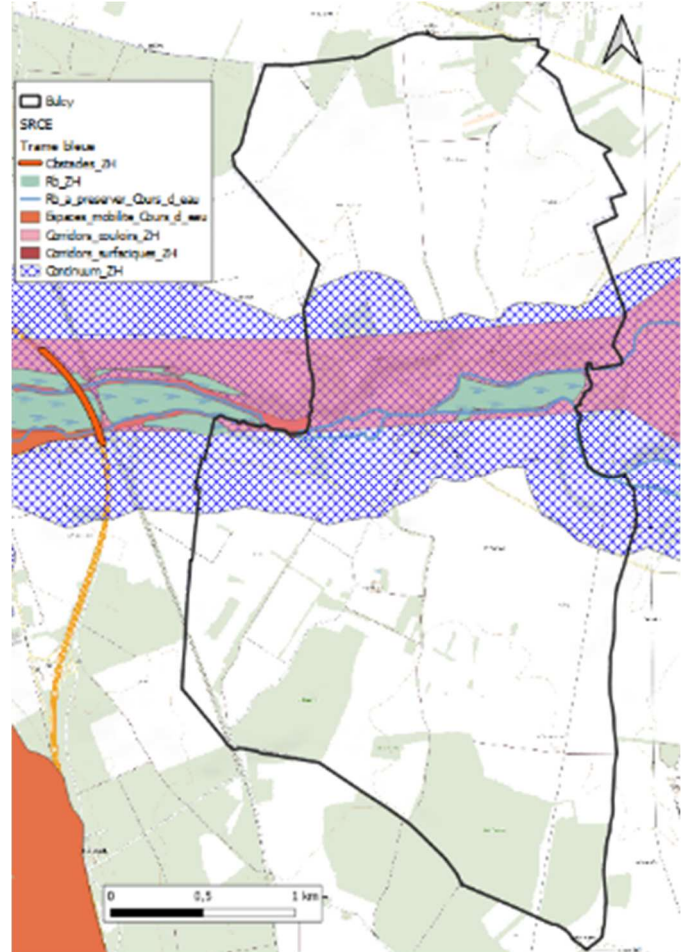
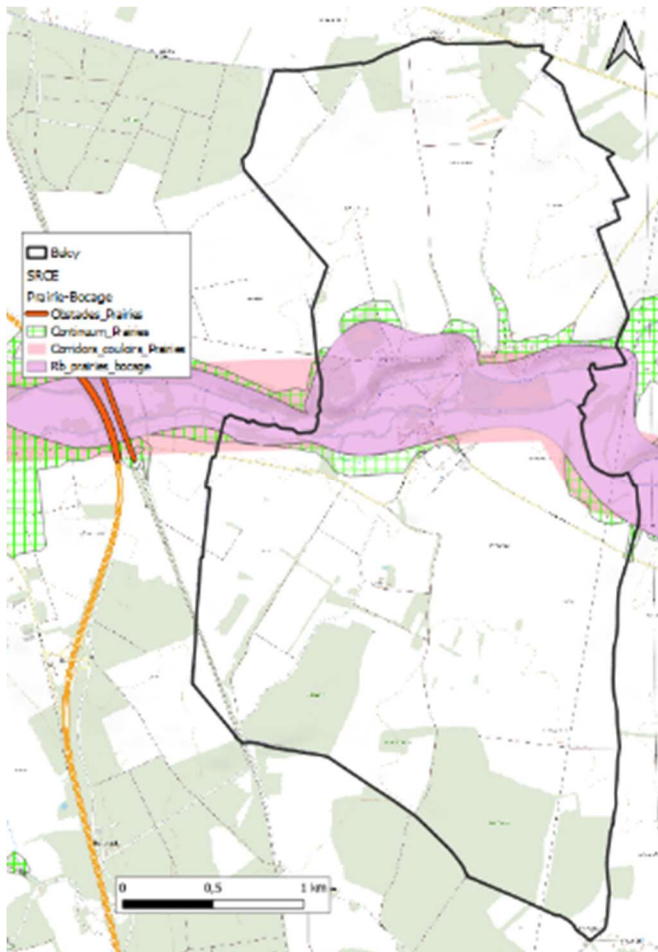
Les constructions existantes près de la vallée du Mazou sont incluses dans la zone constructible mais les continuités écologiques sont maintenues par la coupure entre les deux groupes bâtis au niveau de la vallée.



Sous-trame Forêt



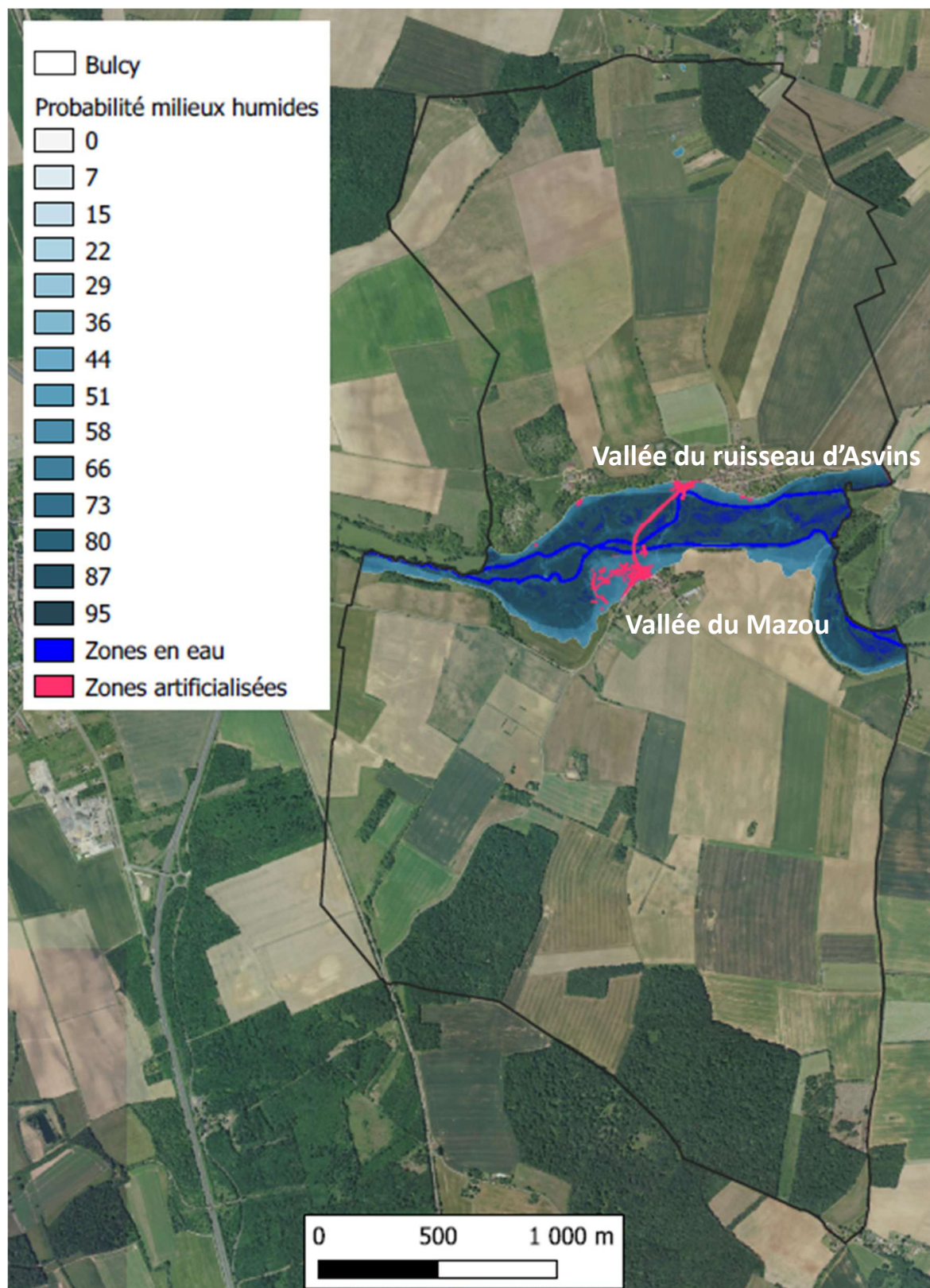
Sous-trame Pelouse



(Source : SRCE Bourgogne – Franche-Comté)

6.5 – Incidences potentielles sur une zone humide

Une cartographie nationale des milieux humides permet de pré-localiser ces milieux et de les caractériser en s'appuyant sur une approche prédictive. Sur le territoire communal, L'analyse cartographique permet d'identifier les potentielles zones humides dans les vallées des cours d'eau présents sur la commune : le Ruisseau d'Asvins, et le Mazou. Le Bourg de Bulcy étant traversé par ces cours d'eau, des enjeux liés aux zones humides peuvent donc être présents sur certaines parcelles du bourg de Bulcy. Cependant, les parcelles disponibles à la constructibles ont faits l'objet d'une étude préalable qui a permis d'exclure la présence de zones humides.



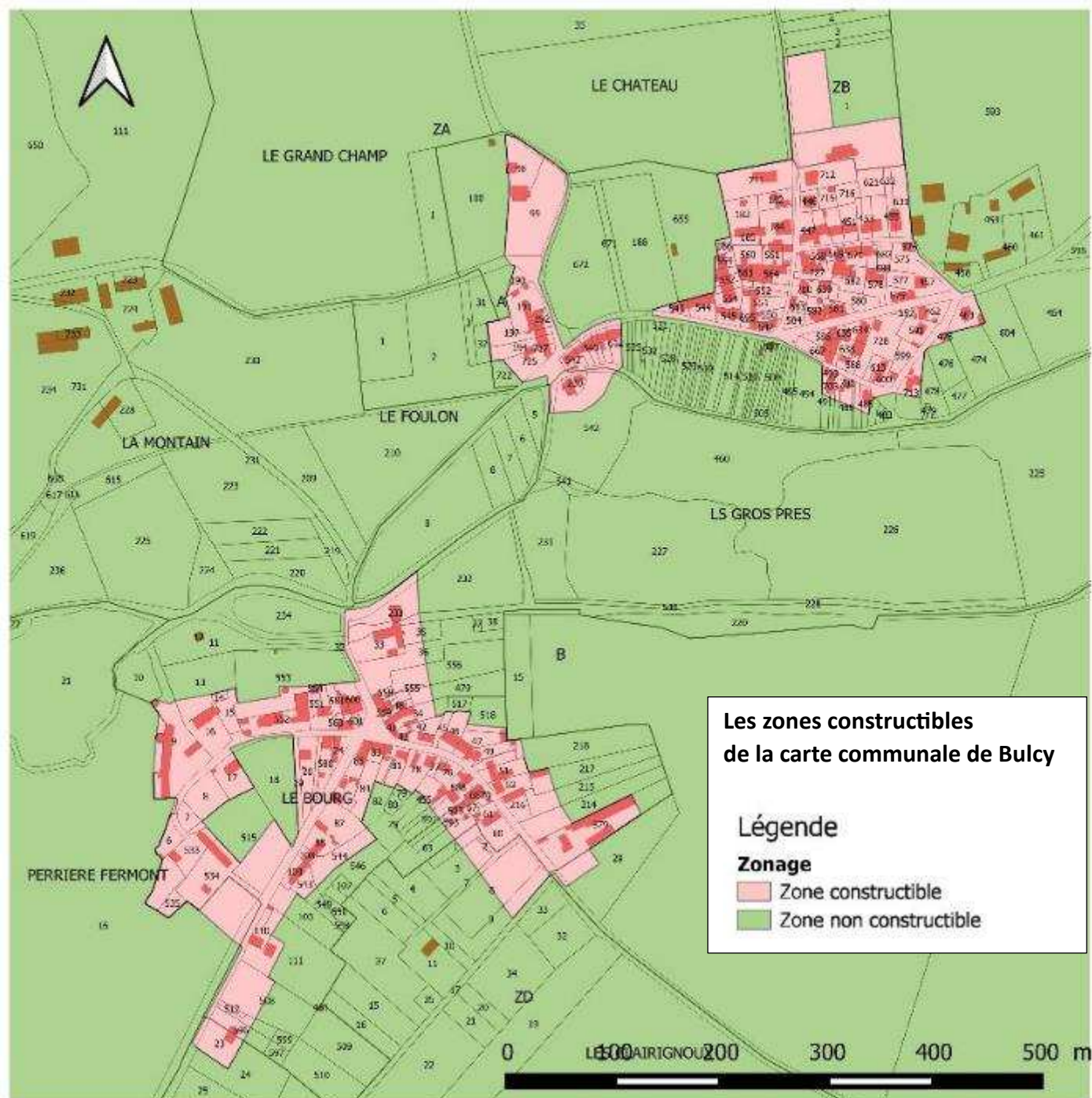
Carte de probabilité de milieux humides (Source : carte nationale des milieux humides)

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

- Superficie des zones constructibles

La zone constructible de la carte communale représente au total 13 hectares, soit 1,5% du territoire communal.

Projet de carte communale	Superficie en ha	Part de la superficie communale
Zone constructible mixte	13	1,5%
Zone non constructible	830	98,5%
Superficie communale	843	100%



- Superficie des surfaces disponibles à la construction

Les surfaces disponibles à la construction représentent :

- 0,3 hectares de parcelles en division parcellaire
- 0,49 hectares en dent creuse dont 0,09 ha en secteur déjà artificialisé
- 0,6 hectares en extension

Le Bourg	Division parcellaire	Dent creuse hors ENAF	Dent creuse ENAF	Extension	Parcelle exclue (zone humide...)
B36, 556	0,19 ha				0,33 ha
B18					
B8	0,11 ha				0,25 ha
B515				0,18 ha	
ZC16				0,16 ha	
B508			0,16 ha		
ZC214		0,09 ha			0,31 ha
ZD 8, 9			0,24 ha		0,53 ha
ZD 37, 15					
	0,3 ha	0,09 ha	0,4 ha	0,34 ha	1,42 ha

Neuville					
ZB1				0,26 ha	
A 655, 672					2,06 ha
	0 ha	0 ha	0 ha	0,26 ha	2,06 ha

TOTAL	0,3 ha	0,09 ha	0,4 ha	0,6 ha	3,48 ha
-------	--------	---------	--------	--------	---------

ENAF : Espace agricole, naturel et forestier

1 ha

Consommation d'ENAF

1,09 ha

Consommation totale

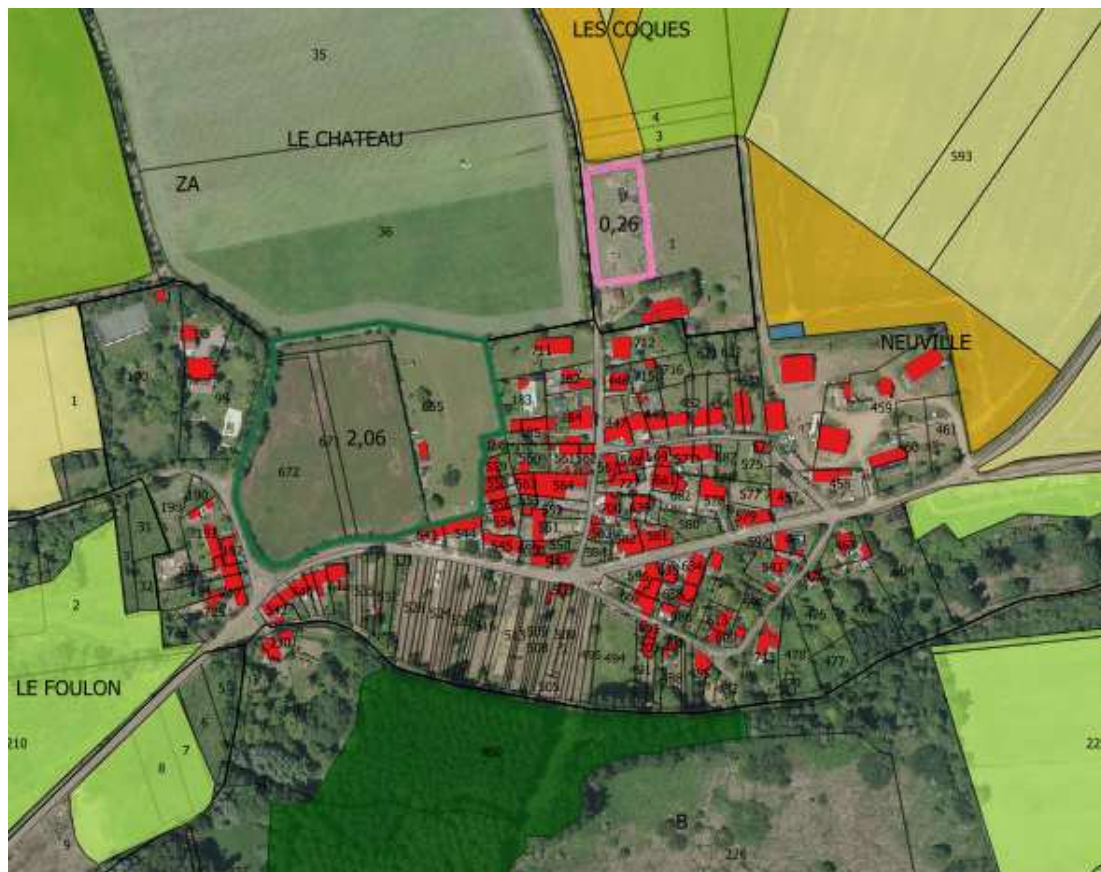
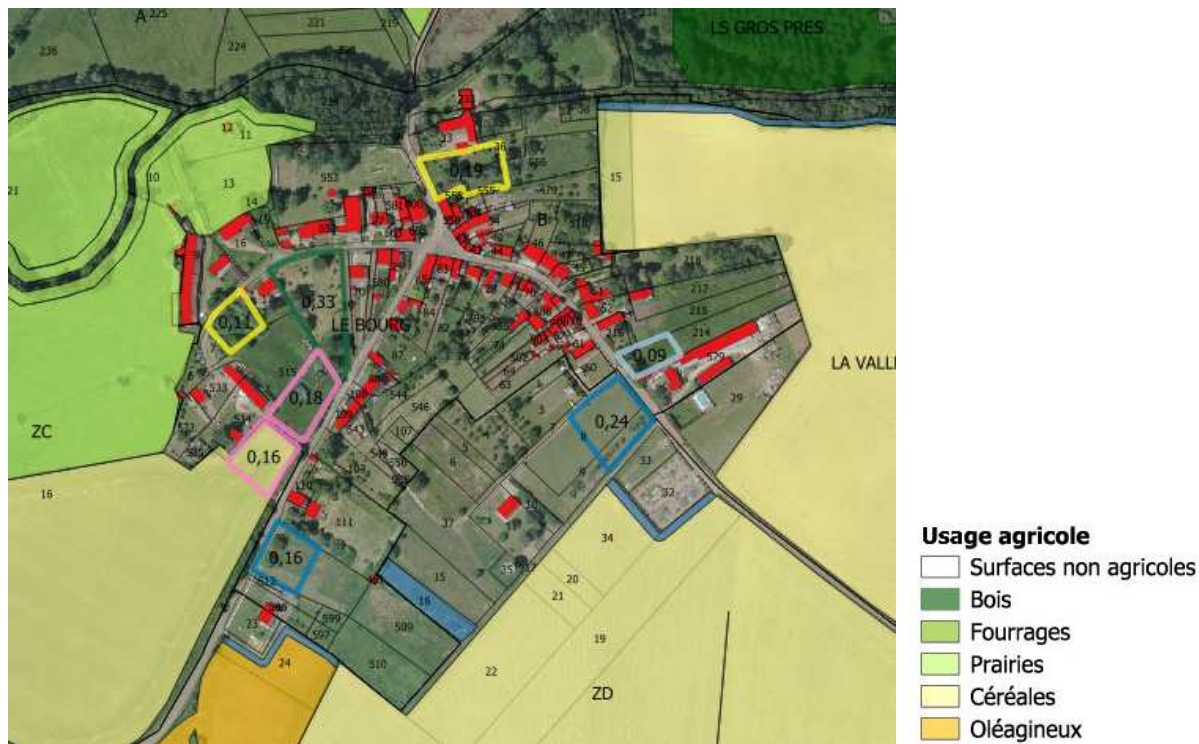
- Prise en compte de la loi climat et résilience dans les objectifs de réduction de la consommation d'espace

La consommation potentielle d'espaces agricoles, naturels et forestiers selon le projet de carte communale, au vu des usages du sol de la carte de l'occupation des sols à grande échelle en 2017, est indiquée dans le tableau ci-dessous :

	Usage mixte	Sans usage	Usage agricole
B36, 556	0,19 ha		
B8	0,11 ha		
B515			0,18 ha
ZC16			0,16 ha
B508		0,16 ha	
ZC214	0,09 ha		
ZD 8, 9			0,24 ha
ZB 1			0,26 ha
	0,39 ha	0,16 ha	0,84 ha

- Impact sur l'agriculture

0,16 hectares de surfaces disponibles, considérées en extension mais en vis-à-vis de constructions sur deux côtés, sont déclarés à la PAC, à l'Est du bourg. Les autres surfaces ne sont pas déclarées à la PAC. Ainsi, l'impact de la mise en œuvre de la carte communale sur l'agriculture sera quasiment nul.



Parcelle agricole et surfaces constructibles

Source : Registre parcellaire Graphique 2020

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

Aucun assainissement collectif n'existe sur la commune. Des systèmes d'assainissement individuel aux normes devront être mis en place.

6.10 – Incidences potentielles sur le paysage ou le patrimoine bâti

Le pré en face du manoir, monument historique inscrit depuis le 15 juillet 1976, est classé en zone non constructible pour préserver le paysage aux abords du monument.

Les vues en entrée de bourg depuis la RD 525 ont été prises en compte : la zone constructible n'a pas été étendue vers le château d'eau, pour éviter de construire sur la ligne de crête, très exposée aux vues.

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

Aucun risque majeur ni source de nuisances n'a été identifié sur la commune de Bulcy.

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 et Neuville de manière à limiter la diffusion du bâti.

6.14 – Conclusion

Ainsi, la carte communale n'aura aucune incidence significative sur l'environnement et notamment aucun impact sur les sites Natura 2000 à proximité. La consommation d'espaces reste très limitée et n'impacte pas les espaces naturels.