Commune de Bulcy

Carte communale

---

1 – Diagnostic du territoire

Elaboration prescrite par délibération du conseil municipal du 19 avril 2023

BIOS
VOTRE PARTENAIRE EAU ENVIRONNEMENT

3, rue de Champagne
89110 AILLANT SUR THOLON
Tél. : 03 86 63 50 45
bios@be-bios.com

MORELLON Patricia
URBANISTE

64, rue Pierre Michot
18230 SAINT-DOULCHARD

02 48 70 06 58 / 06 75 08 26 65
morellon.patricia@wanadoo.fr

INTRODUCTION : CADRE JURIDIQUE ET CONTENU 5
1. Cadre juridique 5
2. Contenu de la carte communale 5
I - CONTEXTE TERRITORIAL 7
A. CARACTERISTIQUES DU TERRITOIRE 7
B. LES MILIEUX NATURELS 7
1. Patrimoine naturel 8
2. Trame verte et bleue 10
3. Zones humides 11
C. PAYSAGE 12
D. ANALYSE URBAINE 12
1. Patrimoine 13
2. Organisation urbaine 14
E. RISQUES ET NUISANCES 15
F. LA DESSERTE EN RESEAUX 17
..... 17
II - DIAGNOSTIC SOCIO-ECONOMIQUE 18
A. DEMOGRAPHIE 18
Population 18
Age de la population 19
Ménages 19
B. COMPOSANTES EN MATIERE DE LOGEMENTS 20
Occupation des logements 20
Vacance des logements 20
La consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers 21
C. LES ACTIVITES ECONOMIQUES 22
1. Les actifs 22
2. Commerces, services et équipements 23
3. L'agriculture 24

INTRODUCTION : Cadre juridique et contenu

1. Cadre juridique

Les communes non dotées d'un Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) sont soumises en matière d'urbanisme et de construction aux dispositions du Règlement National d'Urbanisme (R.N.U.) régi par les articles R 111-1 à R 111-27 du Code de l'Urbanisme. De plus, l'article L.111-3 du code de l'urbanisme précise qu'en l'absence de plan local d'urbanisme ou de carte communale, les constructions ne peuvent être autorisées que dans les parties urbanisées de la commune.

Conformément à l'article L 160-1 du Code de l'Urbanisme, les communes qui ne sont pas dotées d'un Plan Local d'Urbanisme peuvent élaborer une Carte communale.

2. Contenu de la carte communale

L'article L.161-1 du code de l'urbanisme définit le contenu de la carte communale :
« La carte communale comprend un rapport de présentation et un ou plusieurs documents graphiques. Elle comporte en annexe les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol et figurant sur une liste dressée par décret en Conseil d'Etat. »

La carte communale comprend donc :

- **un rapport de présentation :**

✓ Analyse de l'état initial de l'environnement,
✓ Présentation des prévisions de développement économique et démographique,
✓ Justification des choix d'aménagement retenus par la commune,
✓ Modalités d'application du Règlement National d'Urbanisme retenues pour chaque zone définie par la carte communale.

- **un ou plusieurs documents graphiques :**

✓ Délimitation de deux types de zones : constructibles et non constructibles.

- **des annexes**

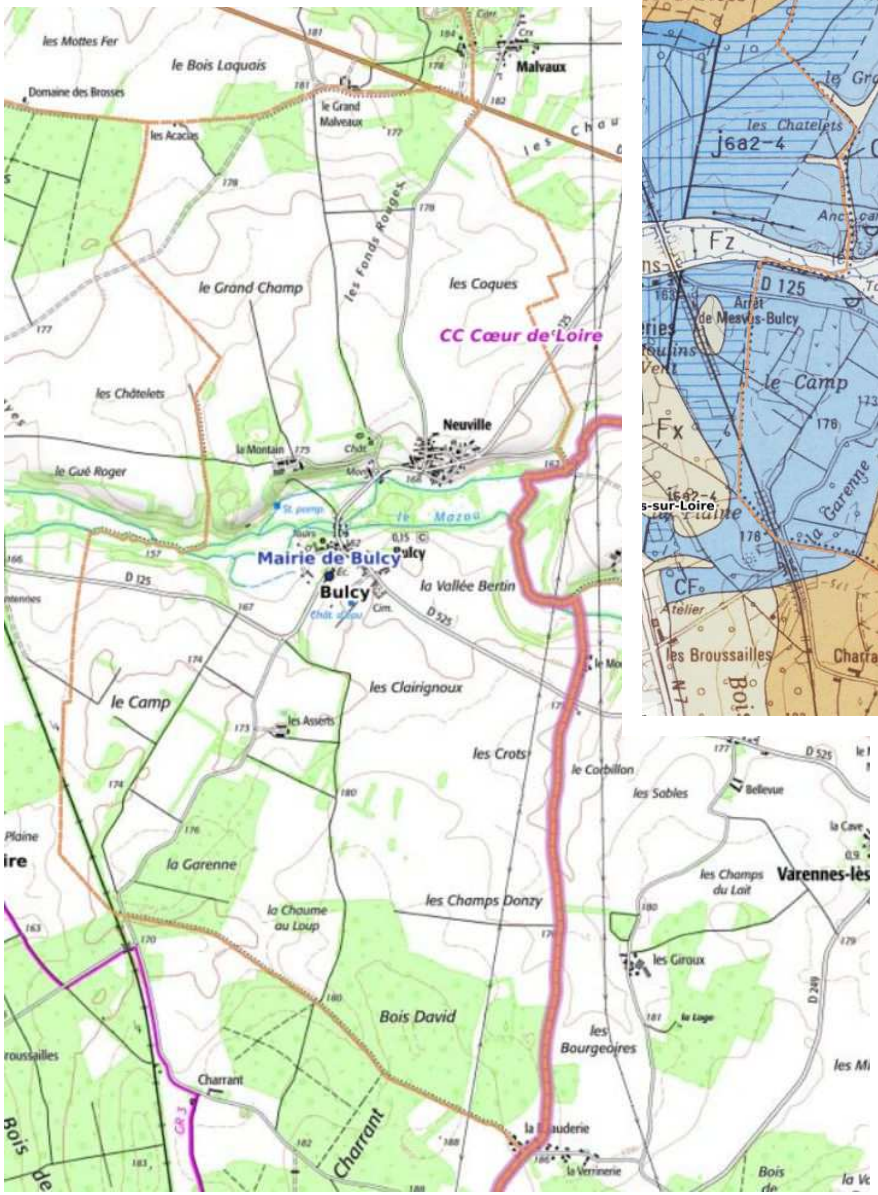
✓ Liste des Servitudes d'Utilité Publique
✓ Plan des Servitudes d'Utilité Publique

La communauté de communes Cœur de Loire
(Source : www.coeurdeloire.fr)

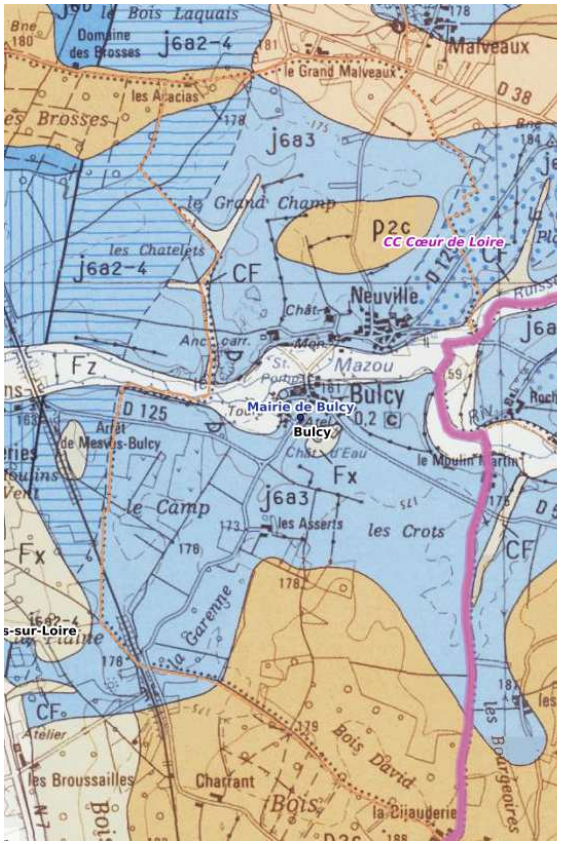
CONTEXTE CONSTITUTIONNEL	**Structure administrative**	Département : Nièvre Arrondissement : Cosne-Cours-sur-Loire Canton : Pouilly-sur-Loire PETR : Val de Loire Nivernais Communauté de communes : Cœur de Loire (créée le 1er janvier 2017 par le regroupement des cdc « En Donziais », Loire et Nohain », « Loire Vignoble et Nohain).
	SCoT	Un Schéma de Cohérence Territoriale à l'échelle de la communauté Cœur de Loire, dont le périmètre a été défini par arrêté préfectoral du 30 novembre 2022, a été prescrit le 30 mars 2023.
	Superficie	843 hectares
	Communes limitrophes	Pouilly-sur-Loire au Nord-ouest, Garchy au Nord-est, Varennes-lès-Narcy à l'Est, Mesves-sur-Loire au Sud et à l'Ouest, Garchy à l'Ouest.
	Aire d'attraction	Cosne-Cours-sur-Loire
	Zone d'emploi	Cosne-Cours-sur-Loire
	Bassin de vie	La-Charité-sur-Loire

I - CONTEXTE TERRITORIAL

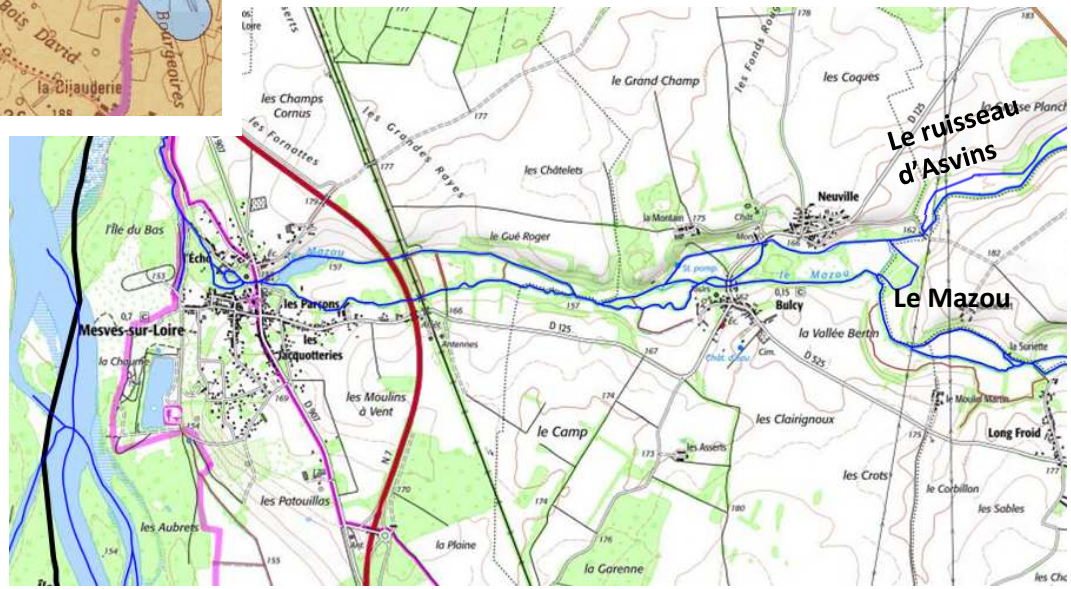
A. CARACTERISTIQUES DU TERRITOIRE



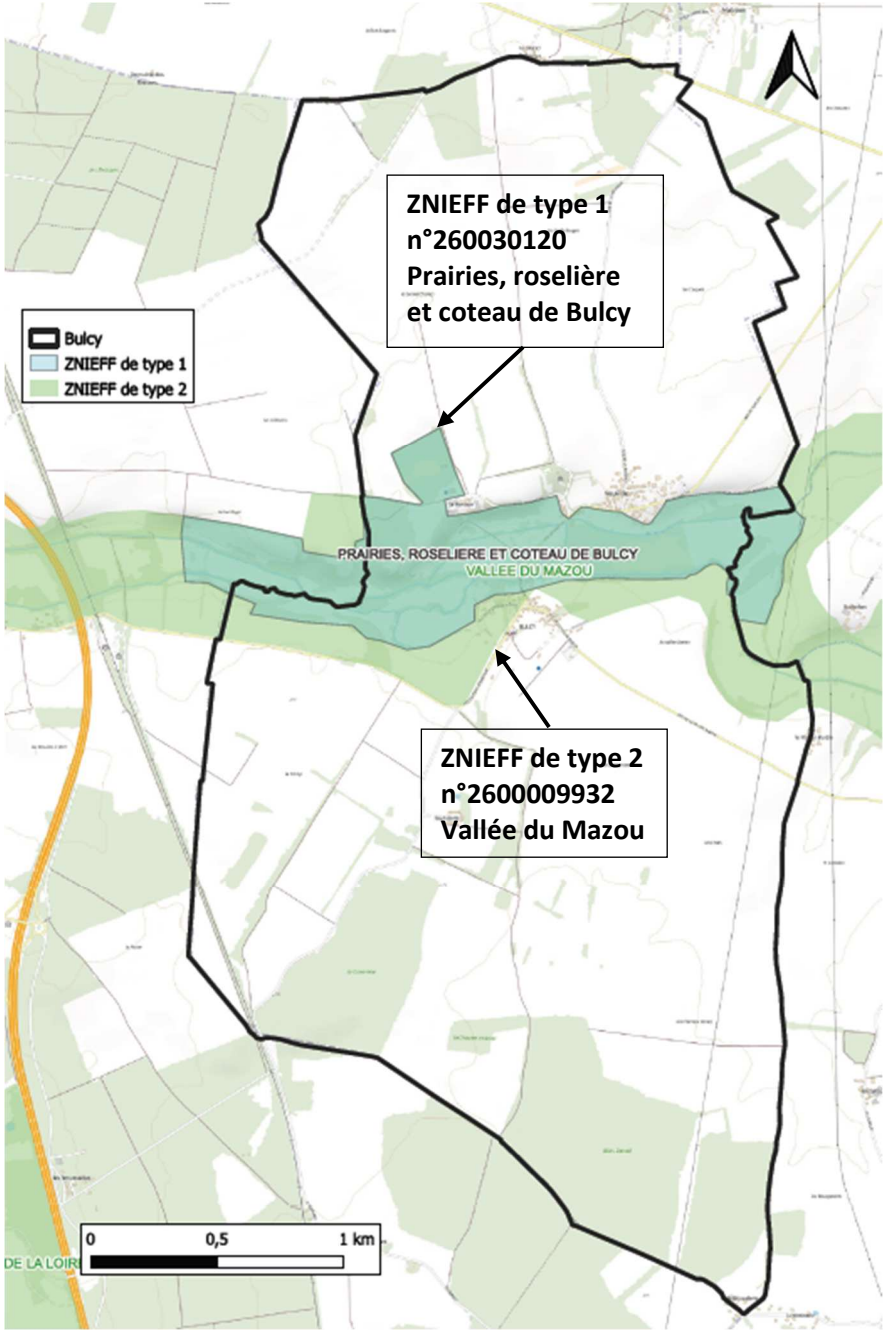
Carte du relief Source : Géoportail.fr



Géologie	Formations géologiques dominantes : Plateau calcaire du jurassique supérieur du Donziais CF : Collu-alluvions, majoritaires sur le territoire. P^{2C} : Sables du Pilocène, J6a2 : Calcaires marneux.
Relief	Le territoire est composé d'un vaste plateau creusé par la vallée du Mazou. Entre Neuville et le bourg, le ruisseau d'Asvins rejoint le Mazou. La vallée est peu profonde mais le coteau est plus marqué au Nord, au niveau de Neuville.
Point haut **Point bas**	188 m au Sud, dans le bois de Charrant. 157 m à l'Ouest du bourg, dans la vallée du Mazou.
Hydrographie	Le Mazou irrigue la commune d'Est en Ouest avant de rejoindre la Loire à Mesves-sur-Loire. La vallée est faiblement creusée mais elle s'élargie sur le territoire de Bulcy du fait de la confluence avec le ruisseau d'Asvins, les 2 cours d'eau s'écoulant en parallèle entre le bourg et Neuville.



Carte des cours d'eau Source : Cartographie des cours d'eau – DDT Nièvre



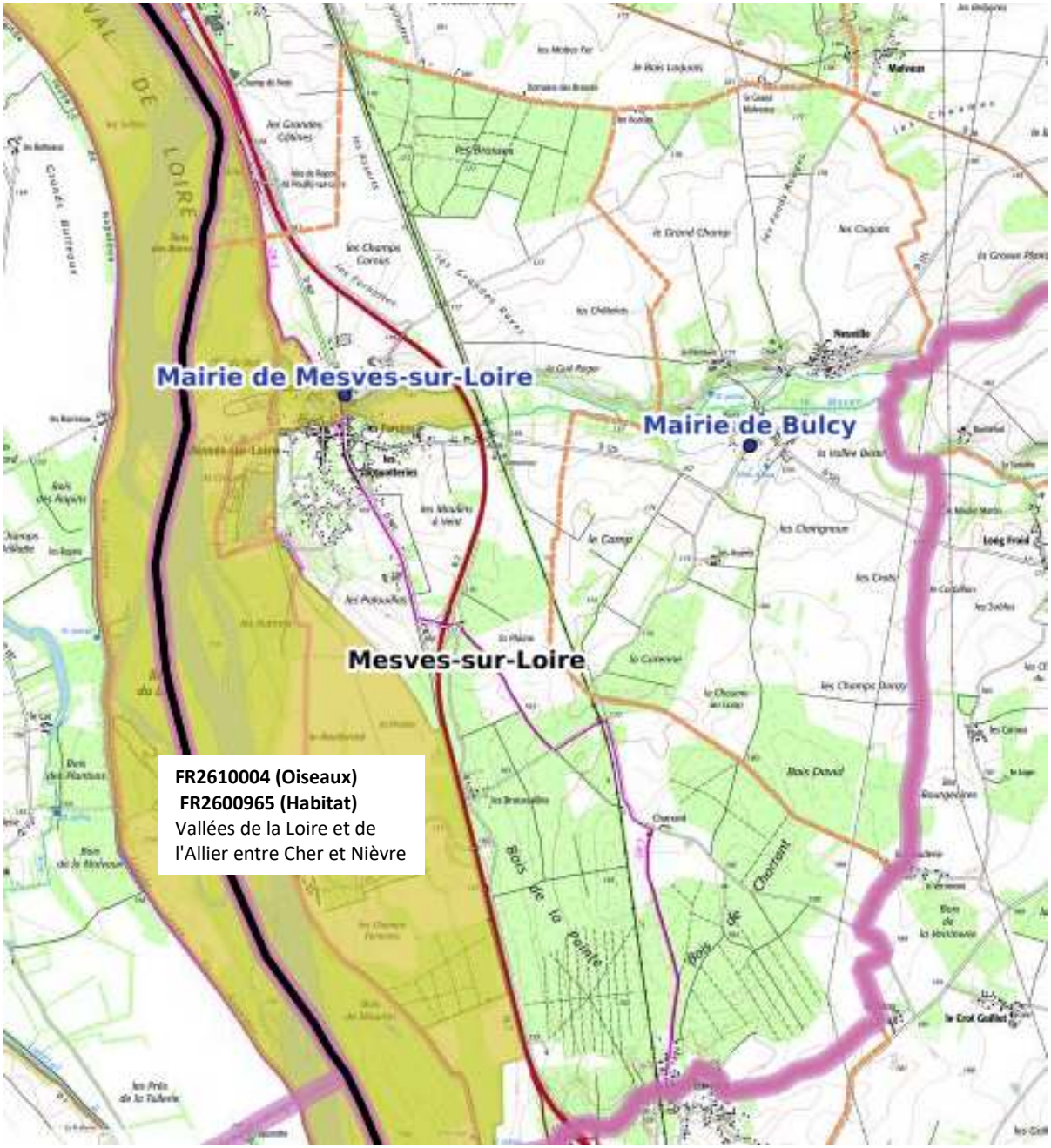
Les Zones Naturelles d'Intérêt faunistique et floristique Source : Géoportail.gouv.fr / DREAL Bourgogne

B. PATRIMOINE NATUREL

3. Inventaire patrimonial

ZNIEFF 2	**ZNIEFF de type 2 n°2600009930 Massifs forestiers, pelouses et vallées au Nord du plateau Nivernais** La vallée du Mazou se situe aux confins ouest des plateaux calcaires jurassique du Donziais-Forterre. Cette petite vallée préservée et riche en habitats naturels variés est entourée de plateaux céréaliers. Prairies bocagères, cours d'eau, ripisylves, marais, boisements et pelouses sèches se partagent l'espace. Ce site est d'intérêt régional pour ses friches calcaires, ses boisements, ses cours d'eau, ses marais et ses prairies, avec les espèces de faune et de flore inféodée.
ZNIEFF 1	**ZNIEFF n°260030120 Prairies, roselière et coteau de Bulcy** Avec les cariçaies, les Saulaies et les prairies humides qui l'accompagnent, la roselière de Bulcy constitue une zone de nidification pour divers oiseaux d'eau. Les coteaux et le rebord du plateau au nord de Bulcy présentent également une mosaïque de végétation diversifiée avec des pelouses pionnières sur sols rocheux, des pelouses semi-arides sur sols calcaires, des ourlets herbacés dérivés, des fruticées sur terrains chauds et secs, de la chênaie-charmaie sur sols calcaires secs et des prairies sèches pâturées.

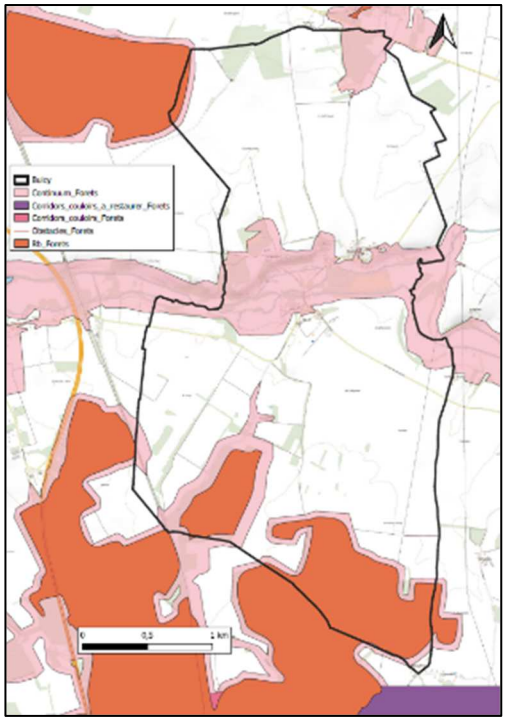
Sur le territoire communal les enjeux majeurs sont donc les zones humides et les pelouses sèches.



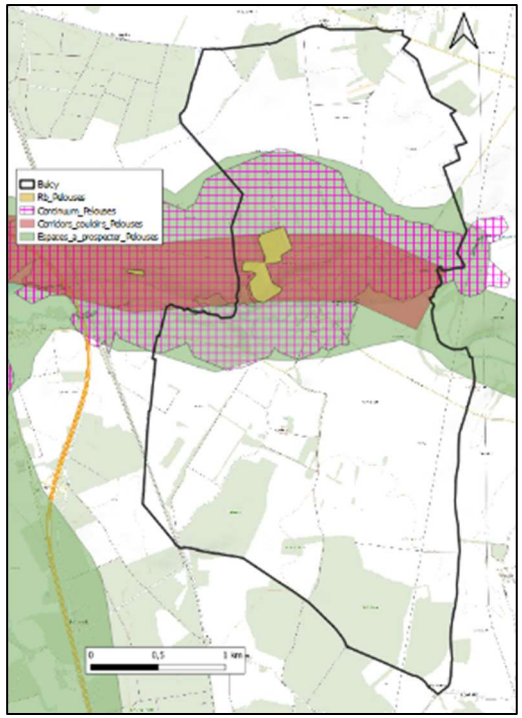
Zones Natura 2000 à proximité Source : Géoportail.gouv.fr

Natura 2000	Aucun site Natura 2 000 sur la commune mais deux sites à proximité. **FR2610004 (Oiseaux) et FR2600965 (Habitat) Vallées 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 les sites Natura 2000.

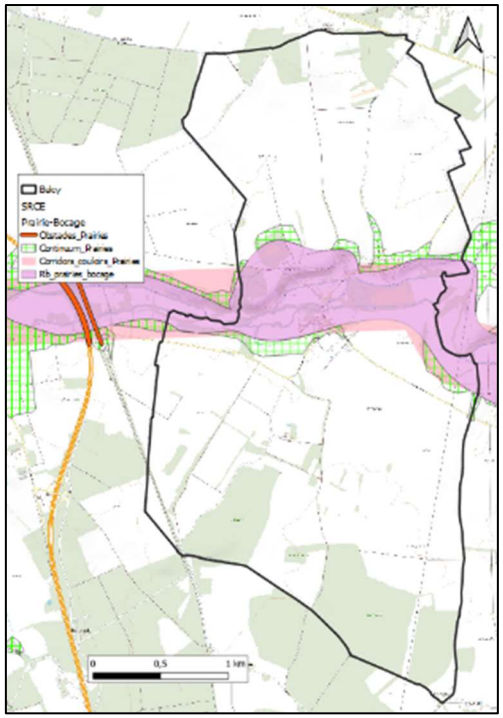
4. Trame verte et bleue



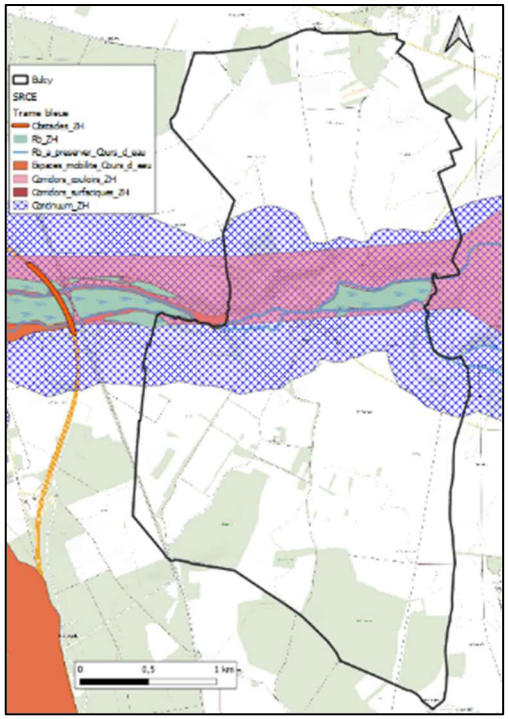
Sous-trame Forêt



Sous-trame Pelouse



Sous-trame Prairieset bocage



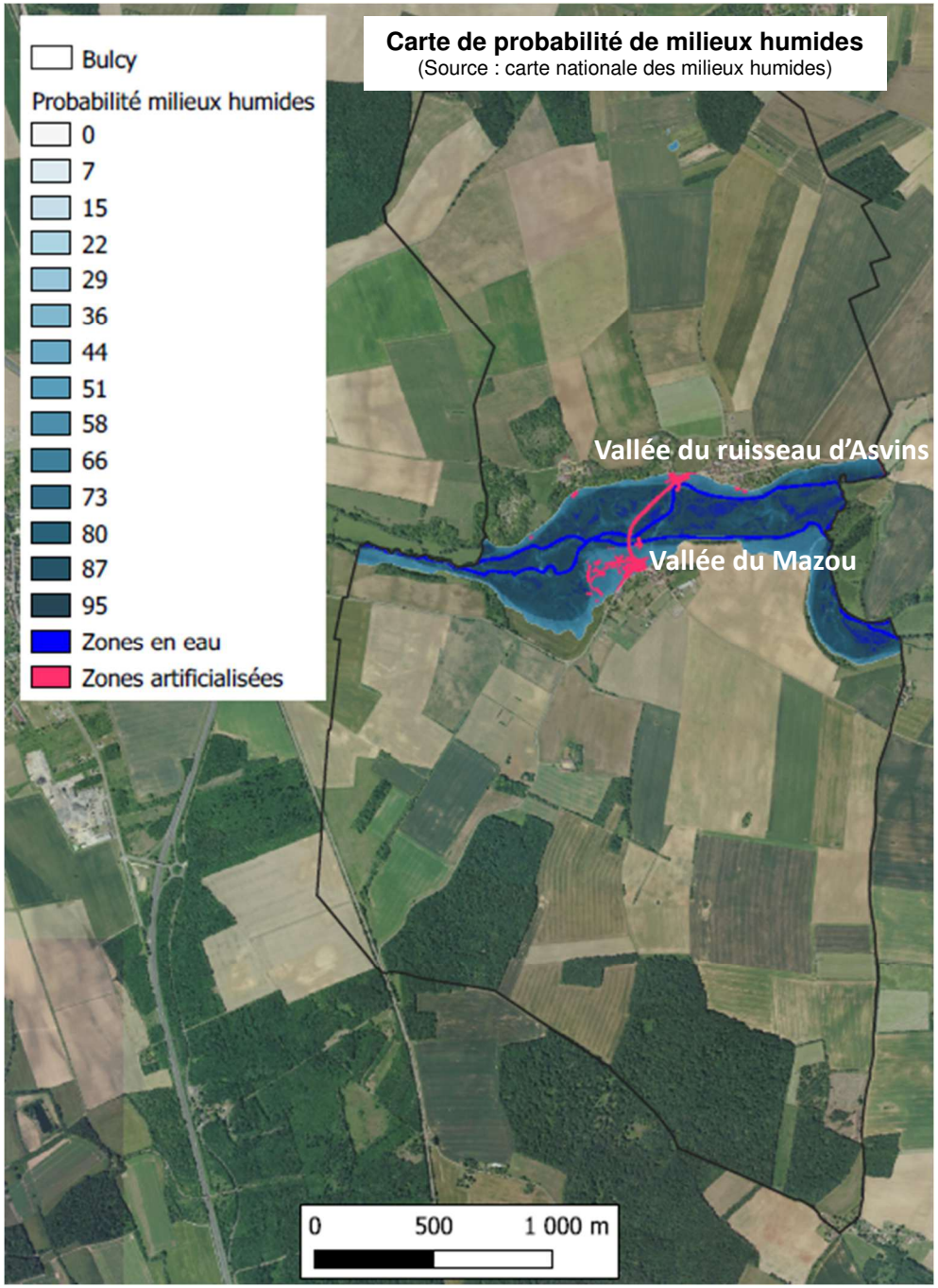
Trame bleue

Les milieux naturels font partie de réseaux écologiques permettant les échanges entre ces derniers. Ces réseaux écologiques sont donc constitués de :

- Réservoirs de biodiversité : espaces naturels présentant une biodiversité particulièrement intéressante, prenant en compte des espaces de nature ordinaire. Ces réservoirs constituent un point de départ pour la diffusion des espèces ;
- Corridors : couloirs de déplacement potentiels pour la faune et la flore, reliant les réservoirs de biodiversité, en passant par les milieux les plus favorables possibles à la diffusion des espèces.

Sous-trame Forêts	Réservoir de biodiversité : Bois de La Garenne et Bois David au Sud.	**Sous-trame Bocage**	Réservoir de biodiversité et corridor écologique : Vallée du Mazou.
Sous-trame Pelouses	Réservoir de biodiversité : Secteur plus à l'Ouest du bourg. Corridor écologique : Vallée du Mazou.	**Sous-trame humide**	Réservoir de biodiversité : Secteur sous Neuville, entre le ruisseau d'Asvins et la rivière Le Mazou. Corridor écologique : Vallée du Mazou.

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.



3. Zones humides

Les zones humides sont définies par l'article L.211-1 du Code de l'Environnement : « On entend par zone humide les terrains, exploités ou non, habituellement inondés ou gorgés d'eau douce, salée ou saumâtre de façon permanente ou temporaire ; la végétation, quand elle existe, y est dominée par des plantes hygrophiles pendant au moins une partie de l'année ».

Les milieux humides ont longtemps été asséchés au profit de l'urbanisation et des activités humaines, et peuvent encore être menacés. Pourtant, ils assurent de nombreuses fonctions :

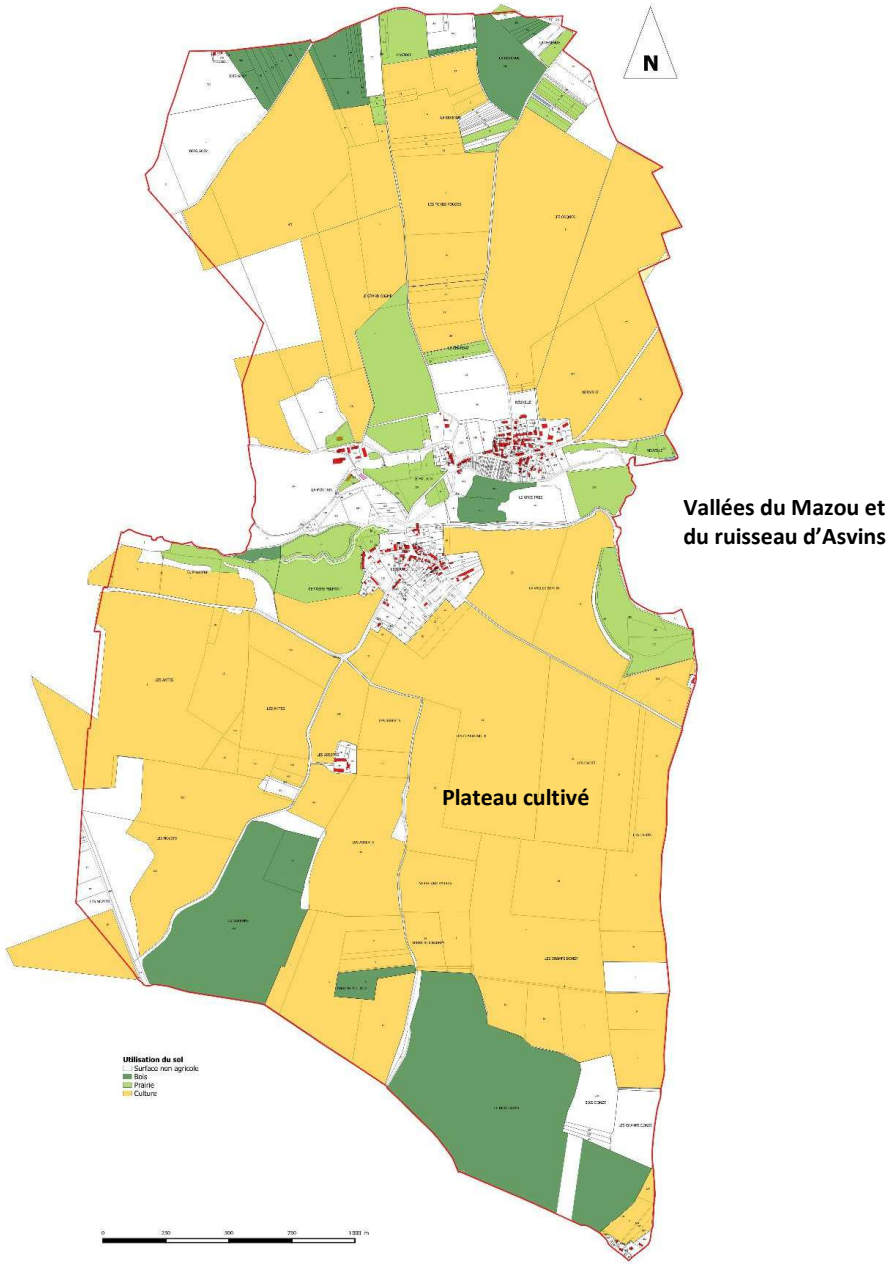
- Hydraulique : régulation naturelle des inondations, soutien des cours d'eau en période sèche, réduction des forces d'érosion, régulation des nappes...
- Filtration de l'eau avant d'alimenter la nappe phréatique,
- Réservoirs de biodiversité ou corridors,
- Espaces de loisirs, de découverte.

Les zones humides sont au centre d'une multitude d'enjeux par les services qu'elles rendent pour la préservation de la ressource en eau et de la biodiversité. Leur préservation et leur gestion sont d'intérêt général (art L. 211-1-1 du Code de l'Environnement). Les politiques publiques visent donc à préserver désormais ces espaces. Un plan d'action national pour la sauvegarde des zones humides a été lancé par le Ministère du Développement Durable en 2010.

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. En dehors même de ces zones, du fait des types de sols, il n'est pas exclu de trouver des zones humides dans les secteurs de replat et d'accumulation des eaux. Il est à noter que la carte nationale permet de donner une tendance générale sur la pré-localisation des zones humides mais elle n'a pas pour objectif de localiser précisément ces milieux, notamment à l'échelle de la parcelle.

Les milieux humides étant protégés, tout aménagement doit répondre au principe "éviter, réduire, compenser". On doit d'abord éviter d'atteindre aux milieux humides, si on démontre que ce n'est possible (pas d'autre espace disponible ailleurs ou qu'ils sont inappropriés…), on doit alors réduire l'impact sur ces milieux et compenser l'impact environnemental du projet.

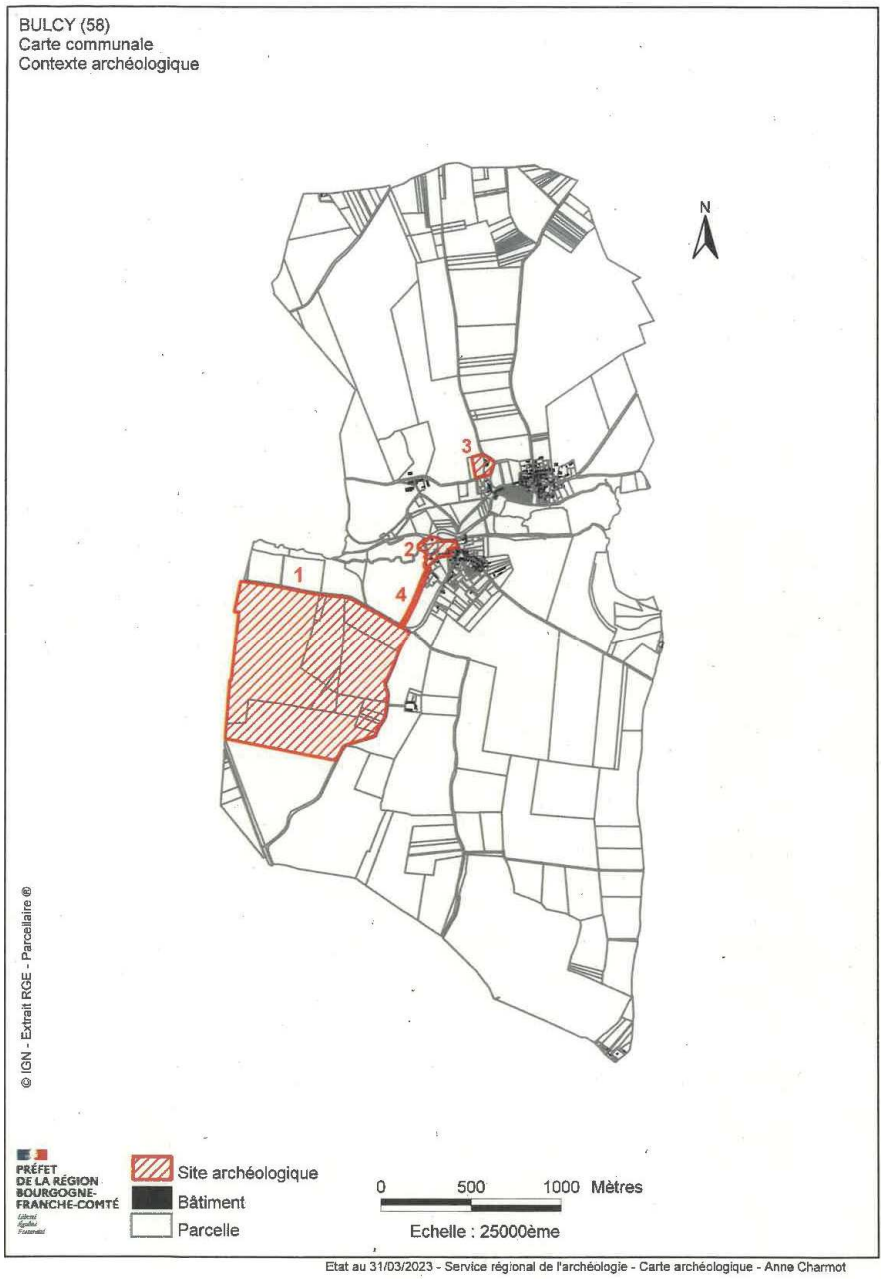
C. PAYSAGE



Occupation du sol et micro-unités paysagères (Source : Registre parcellaire graphique)

Occupation du sol	Les terres cultivées prédominent sur l'ensemble du territoire. Des prairies humides sont présentes au centre, accompagnant les cours d'eau du ruisseau d'Asvins et du Mazou. Des bois occupent le Sud du territoire.
Forêts	La forêt est peu présente à Bulcy, elle ne représente que 17% de la superficie de la commune avec 145 hectares. Aucune forêt sur la commune de Bulcy n'est gérée par l'office national des forêts. Ainsi, la totalité des forêts de Bulcy sont des forêts privées.
Unités paysagères	Le Donziais forme un vaste plateau cultivé au paysage ouvert. L'apparente monotonie de ce vaste plateau est nuancée par les changements progressifs de l'altimétrie qui forment d'amples ondulations. Des lignes de crêtes délimitent d'amples vallonnements au sein desquels se découvrent une ferme ou un village abrité des vents. (Source : Atlas des paysages de la Nièvre – DDT de la Nièvre). Sur le territoire de Bulcy, le plateau cultivé est coupé en deux par la vallée du Mazou, doublée par celle du ruisseau d'Asvins à l'Est.

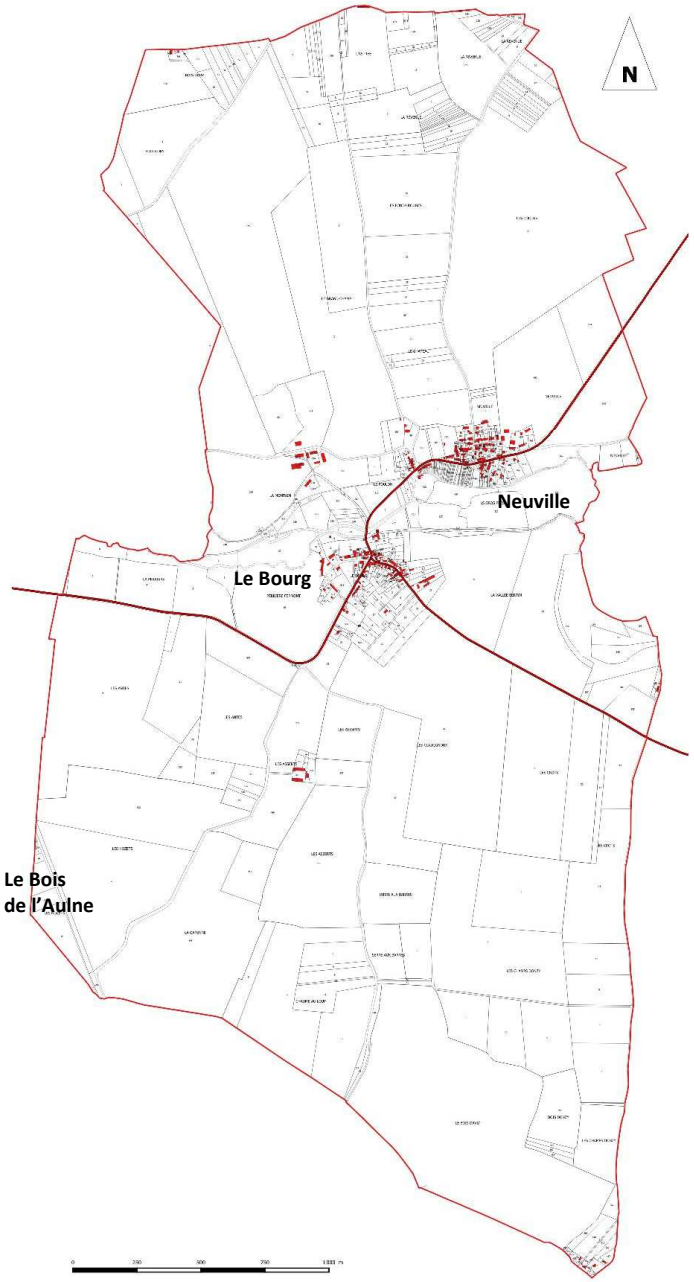
D. ANALYSE URBAINE



Etat au 31/03/2023 - Service régional de l'archéologie - Carte archéologique - Anne Charmot

1. Patrimoine

Patrimoine historique	Les façades et toitures du manoir ainsi que le colombier sont inscrits à l'inventaire supplémentaire des Monuments historiques depuis le 15 juillet 1976.
Site classé	Aucune protection au titre des sites.
Autres patrimoines	Eglise Saint-Martin Vestiges de la courtine du château Ferme des Asserts Entrée sud du Bourg (RD 125)
Sites archéologiques	1 - « Le Camp » : camp militaire américain de la 1ère guerre mondiale. Réoccupé par un aérodrome allemand durant la 2e guerre mondiale. 2 - « Le bourg » : château fort et église du XIIIème siècle. 3 - « Neuville » : motte féodale mentionnée en 1540. 4 - « Bourg Sud » : Tronçon de voie ancienne.



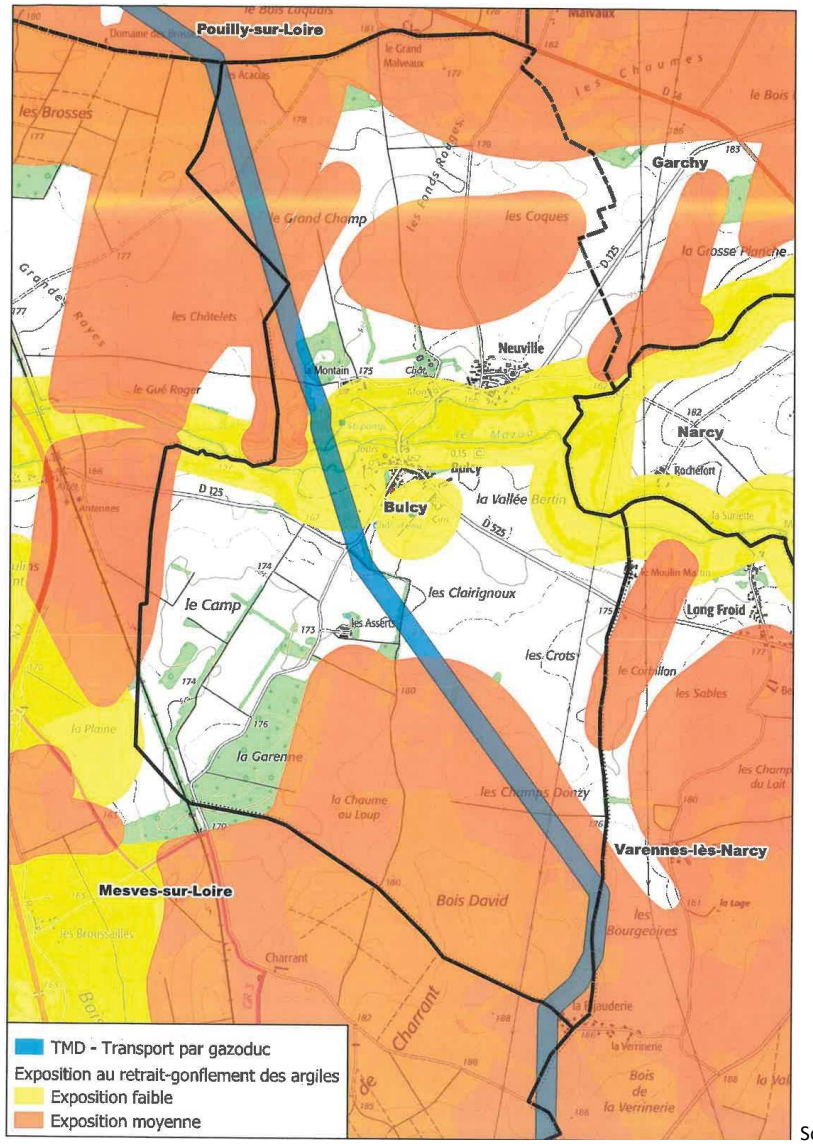
Répartition des groupes bâtis

2. Organisation urbaine

Les groupes bâtis	Le bâti est assez peu dispersé sur Bulcy puisque les constructions sont regroupées sur les deux principaux groupes bâtis, le Bourg et Neuville au Nord-est du bourg ainsi que sur trois écarts : Deux sièges d'exploitations agricoles : - La Montain, au Nord du bourg, - Les Asserts, au Sud du bourg. et La Bijauderie à l'extrémité Sud-est du territoire, avec quelques habitations. Le bourg et Neuville sont installés de part et d'autre de la vallée du Mazou. Si le bourg présente les « symboles » de la centralité comme la mairie-école et l'église, les deux groupes bâtis sont aussi importants l'un que l'autre en nombre de constructions et d'habitants.

E. RISQUES ET NUISANCES

Le Dossier Départemental des Risques Majeurs (DDRM) approuvé le 9 décembre 2019 identifie plusieurs risques naturels pour la commune de Bulcy : les risques naturels « retrait gonflement des argiles, sismique et radon ».



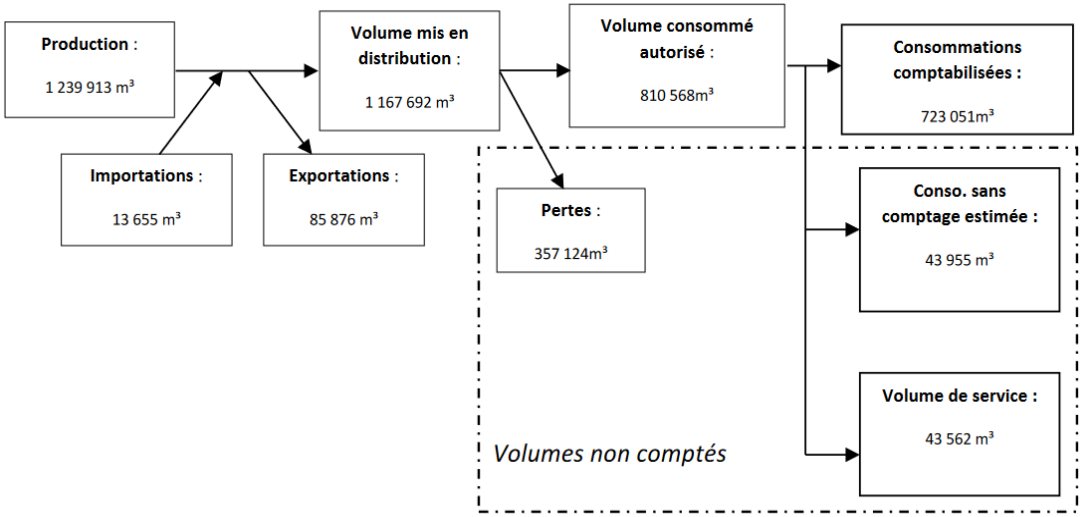
Source : Porter à connaissance de l'Etat

Aléa Retrait gonflement des argiles	Les phénomènes de retrait-gonflement de certaines formations géologiques argileuses affleurantes provoquent des tassements différentiels affectant le bâti. Ainsi, depuis 2019, une carte d'exposition au retrait gonflement des sols argileux permet d'identifier les zones exposées à ce phénomène où s'appliquent les dispositions réglementaires depuis le 1er janvier 2020 dans les zones d'exposition moyenne et forte. Au regard de la carte d'exposition aux risques, la commune est en partie concernée par ce phénomène en aléa faible au niveau des vallées (et donc du bourg) et en aléa moyen aux extrémités Nord et au Sud du territoire. Entre les deux, certains secteurs ne présentent aucun aléa.
Arrêtés de catastrophes naturelles	<u>Pour inondations, et/ou coulées de boue :</u> - Arrêté du 30/12/1999 pour la période du 25 au 29 décembre 1999. - Arrêté du 2/12/1982 pour la période du 6 au 10/11/1982.

Risques sismiques	La commune de Bulcy se situe en zone 1 d'aléa sismique très faible, avec une accélération inférieure à 0,7m/s². Conformément aux décrets n°2010-1254 et n°2010-1255 et à l'arrêté du 22 octobre 2010., aucune règle de construction parasismique ne s'applique en zone d'aléa sismique très faible. Source : DDT de la Nièvre
Risque Radon	Le radon est un gaz naturel radioactif produit surtout par certains sols granitiques. A l'air libre, le radon est dilué par les vents mais dans l'atmosphère plus confinée d'un bâtiment, il peut atteindre des concentrations élevées. La commune de Saint-Quentin-sur-Nohain est classée en catégorie 1 « Zone à potentiel faible ». Source : DDT de la Nièvre
Risque transport de matières dangereuses	Sur la commune de Bulcy, le Transport de Matières Dangereuses (TDM) se fait essentiellement : • par voie ferroviaire « Paris - Clermont-Ferrand » • par gazoduc Source : DDT de la Nièvre
Zones vulnérables aux nitrates	Le décret n°93-1038 du 27 août 1993 pris en application de la directive européenne 91/676/CEE du 12 décembre 1991, relative à la protection des eaux contre la pollution par les nitrates à partir de sources agricoles, dresse un « inventaire des zones dites vulnérables qui contribuent à la pollution des eaux par le rejet direct ou indirect de nitrates ou d'autres composés azotés. La commune de Bulcy est située entièrement en zone vulnérable, et fait l'objet de mesures particulières de protection des cultures vis-à-vis des nitrates. Un programme d'actions a été mis en place dans la Nièvre, définissant un ensemble de mesures à respecter par chaque exploitant agricole pour éviter la pollution des eaux aux nitrates d'origine agricole. Source : DDT de la Nièvre

ICPE artisanales et industrielles	Aucune.
ICPE : Installations agricoles	De manière générale, les bâtiments d'élevage relèvent soit des prescriptions du règlement sanitaire départemental, soit de la réglementation des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement. Toute nouvelle construction à usage non agricole (habitation, autres activités) nécessitant un permis de construire doit s'implanter en respectant la distance minimale d'éloignement réglementaire par rapport aux bâtiments d'élevages et leurs annexes. Ce principe s'applique également pour toute nouvelle implantation ou extension de bâtiment agricole par rapport aux habitations et immeubles existants occupés par des tiers. Le tiers pour l'exploitant peut être une habitation, un local habituellement occupé par des tiers (logement, hôtellerie, magasin, bureaux, ERP…) ou bien même un camping. Après approbation de la carte communale, c'est la limite de la zone constructible qui devient le tiers pour l'exploitation. Aucun élevage au titre des installation classée pour la protection de l'environnement n'est recensé sur la commune. Source : DDT de la Nièvre

F. LA DESSERTE EN RESEAUX



Performance du réseau

Source : Rapport sur le Prix et la Qualité de Service en 2022

Le SDAGE	Le comité de bassin Loire-Bretagne a adopté le 3 mars 2022 le nouveau SDAGE pour les années 2022 à 2027 qui s'inscrit dans la continuité du SDAGE 2006-2021. L'arrêté de la préfète coordonnatrice de bassin en date du 18 mars 2022 a approuvé le SDAGE.

Alimentation en eau potable	Syndicat	SIAEP de la Bourgogne Nivernaise.
	Gestion	En régie par le SIAEP.
	Captage	Tracy-sur-Loire
	Production	1 257 105 m³ au total.
	Consommation à Bulcy	10 268 m³.
	Conformité	Bactériologique : 100 % des 98 prélèvements. Physico-chimique : 95,97% des 149 prélèvements (6 non conformes).
	Source : Rapport sur le Prix et la Qualité de Service en 2022	

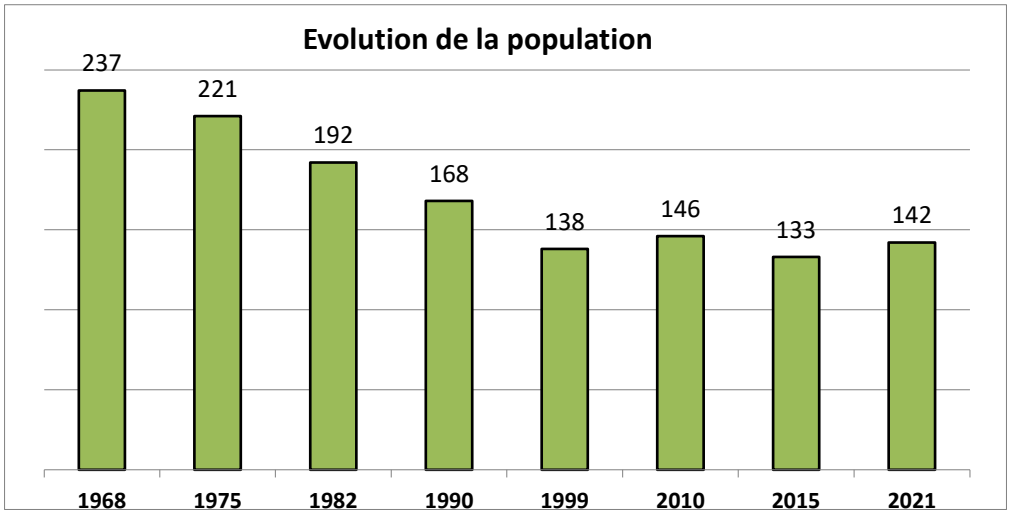
Assainissement	Pas de station d'épuration. SPANC : Cdc Cœur de Loire

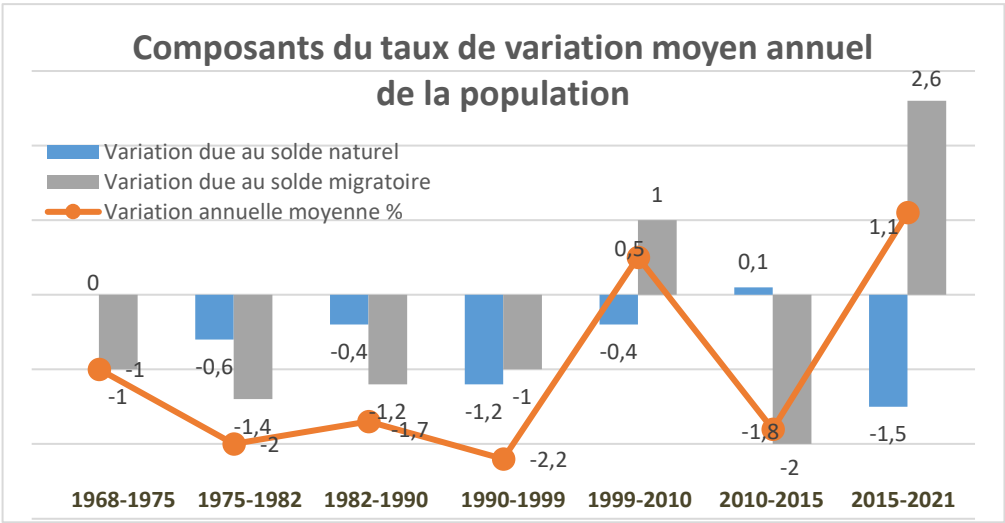
II - DIAGNOSTIC SOCIO-ECONOMIQUE

A. DEMOGRAPHIE

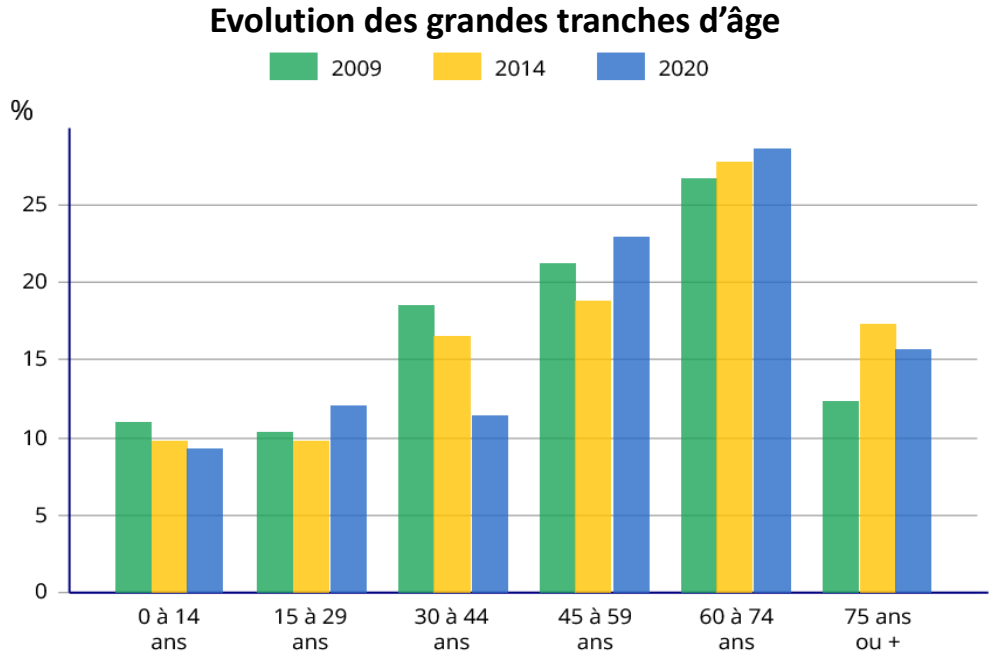
Nombre d'habitants	1968	1975	1982	1990	1999	2009	2014	2020
Bulcy	149	125	114	130	124	127	115	91

Source : INSEE



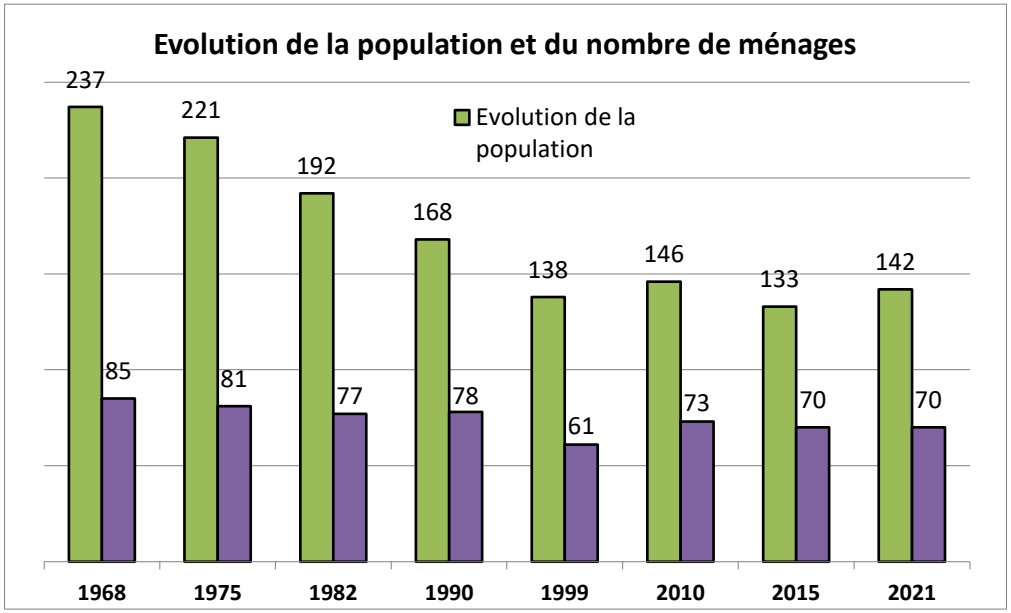


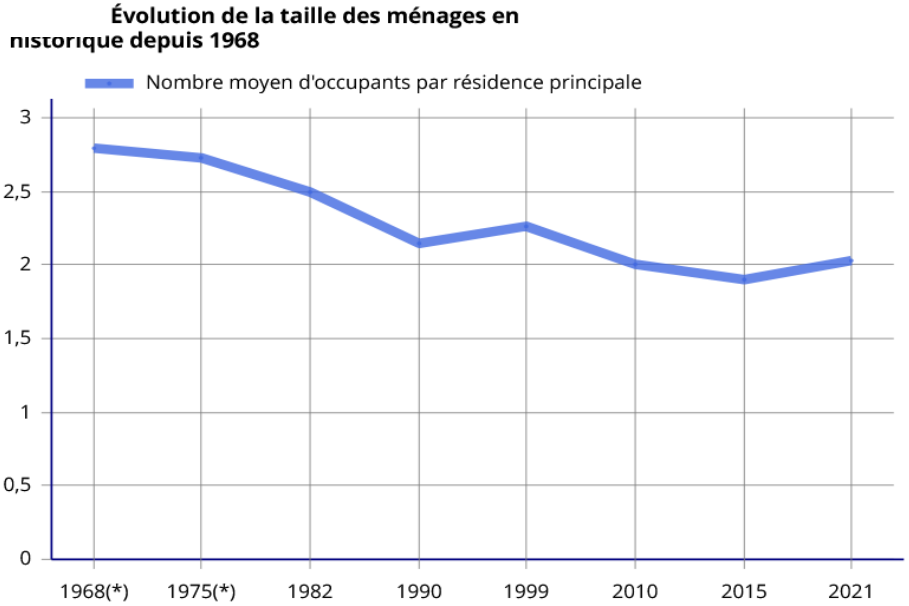
Population	La population a baissé jusqu'en 1999, perdant une centaine d'habitants en 30 ans. Les 20 années suivantes, la variation de la population a été limitée, évoluant autour de 140 habitants. Entre 2015 et 2021, la commune de Bulcy a gagné 9 habitants pour atteindre 142 habitants en 2021.
Variation moyenne annuelle	La variation de la population est principalement menée par le solde migratoire, le solde naturel venant aggraver ou contrebalancer la tendance impulsée par le solde migratoire. Ainsi, jusqu'en 1999, le solde migratoire était négatif et la commune perdait des habitants. Entre 2015 et 2020, la population a progressé à un taux de 1,1% par an, malgré un solde naturel négatif de -1,5% : c'est donc grâce au solde migratoire largement positif que la population s'accroit.



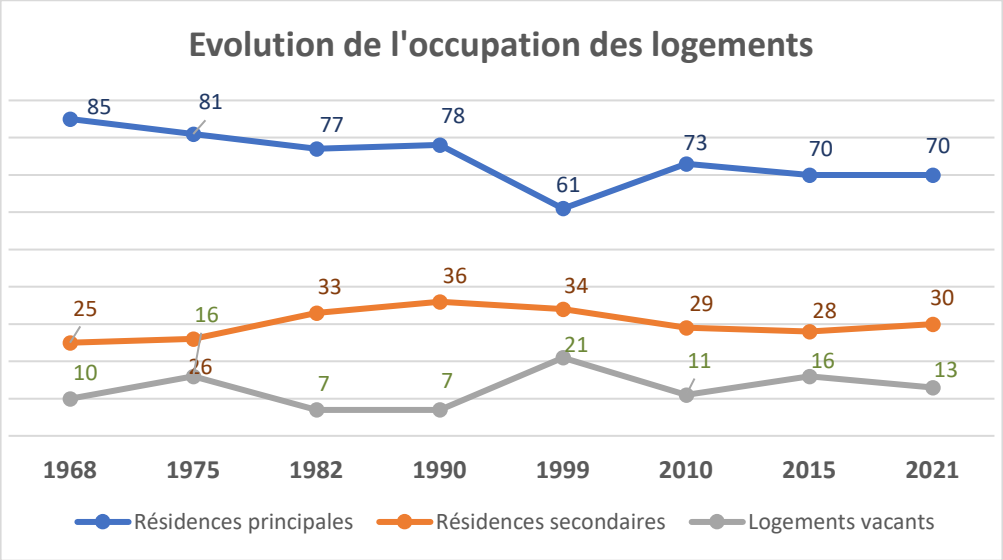
Age de la population	Les tranches d'âge les plus représentées sont les 60-74 ans et les 45-59 ans. Ce sont aussi les tranches d'âge qui progressent. Les 75 ans et plus représentent aussi 15 % de la population, même s'ils baissent légèrement. Les Tranches d'âge les plus jeunes représentent chacune autour de 10 % et sont en baisse, à l'exception d'une légère croissance des 15-29 ans. La baisse des 30-44 ans est importante et particulièrement inquiétante car elle concerne la principale tranche d'âge en âge d'avoir des enfants.

Ménages	Bulcy a perdu des ménages jusqu'en 1999 mais, depuis 2015, on observe que le nombre de ménages s'est stabilisé à 70. Le nombre de personnes par ménages a diminué jusqu'en 1990 puis s'est stabilisé autour de 2 personnes.

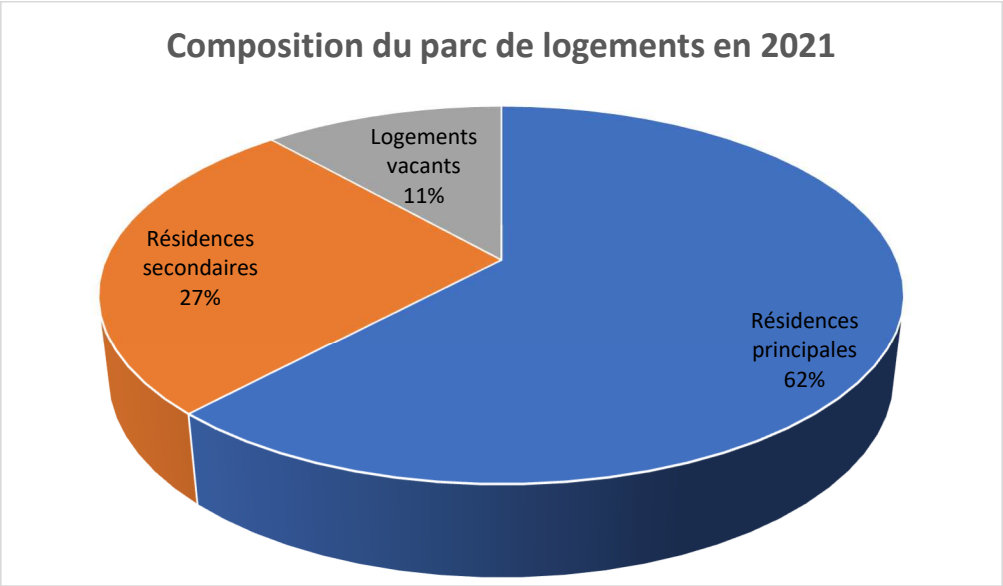


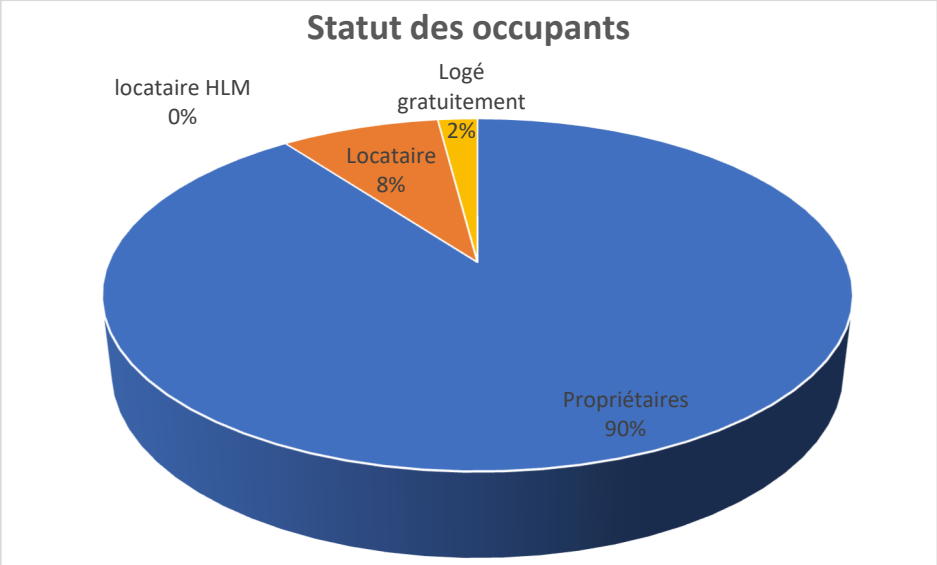


B. COMPOSANTES EN MATIERE DE LOGEMENTS



Occupation des logements	Après une période de baisse du nombre de résidences principales jusqu'61 habitants en 1999, elles sont remontées à 73 en 2010 avant de se stabiliser à 7à depuis 2015. Depuis 1999, les résidences secondaires évoluent peu, restant autour de 30 logements.
Vacance des logements	Les logements vacants sont restés très bas entre 1982 et 1990 (7 logements vacants) mais ont fortement progressé en 1999 pour atteindre 21 logements. Depuis, le nombre de logements vacants a baissé à 13 logements, soit 11% de vacance en 2021.
Statut des occupants	90% des logements sont occupés par leur propriétaire. Les logements locatifs ne représentent que 8% du parc de logements.





La consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers

Rappel législatif

La loi Climat et résilience du 22 août 2021 fixe un objectif à l'échelle nationale, qui vise dans un premier temps à réduire de moitié la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers d'ici à 2031, par rapport à celle observée entre 2011 et 2021, puis à atteindre le ZAN en 2050.
Ainsi, la loi enjoint de définir dans les documents d'urbanisme et de planification des trajectoires pour mieux préserver les sols et atteindre les objectifs fixés.

Pour être opérant, cet objectif doit faire l'objet d'une déclinaison territoriale, et ce cadrage relève, en premier lieu, de la compétence de la Région. Ainsi, chaque document de planification régionale doit définir une trajectoire de réduction de l'artificialisation, avec un objectif par tranche de dix ans. Dans un premier temps, les régions dotées d'un Schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires (SRADDET) doivent réduire de moitié leur consommation d'espace d'ici à 2031.
Les différents schémas régionaux d'aménagement doivent être modifiés ou révisés d'ici la fin 2024 pour définir la trajectoire régionale. Les Schémas de cohérence territoriale (SCoT) devront ensuite être mis en compatibilité pour la décliner, d'ici à février 2027. Enfin, les Plans locaux d'urbanisme (PLU) devront eux-mêmes être mis en compatibilité avec le SCoT ou, à défaut de SCoT, avec le schéma régional, d'ici à février 2028.

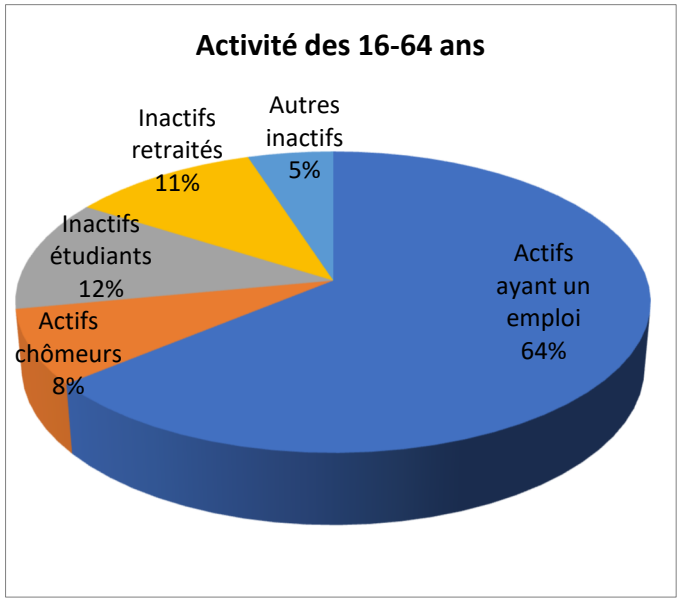
À l'issue de la loi Climat et résilience, les territoires ruraux ont craint d'être sacrifiés à l'occasion de la territorialisation régionale des objectifs de réduction de l'artificialisation. La loi ZAN, visant à faciliter la mise en œuvre des objectifs de lutte contre l'artificialisation des sols et à renforcer l'accompagnement des élus locaux, promulguée le 20 juillet 2023 a alors institué la « garantie communale », un potentiel d'urbanisation minimal préservé pour toutes les communes, dès lors qu'elles sont couvertes par un document d'urbanisme local (PLU ou carte communale) « prescrit, arrêté ou approuvé avant le 22 août 2026 ». Pour chacune de ces communes, la loi ZAN prévoit qu'elle « ne peut être privée, par l'effet de la déclinaison territoriale des objectifs » de réduction de l'artificialisation, « d'une surface minimale de consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers », fixée à un hectare pour la période 2021-2031.

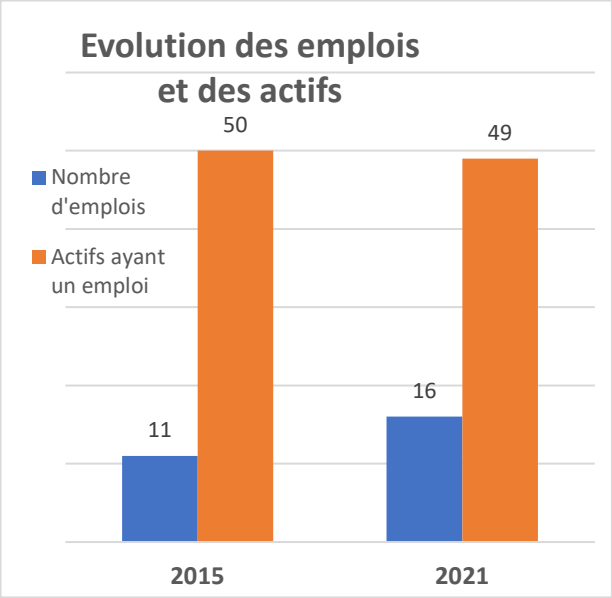
Entre 2011 et 2020, la consommation d'espaces comptabilisée à Bulcy par l'observatoire national de l'artificialisation des sols est de 0,18 hectare.

Ainsi, la commune de Bulcy entre dans le cadre défini par la loi ZAN, permettant à une commune d'urbaniser 1 ha pour la période 2021-2030.

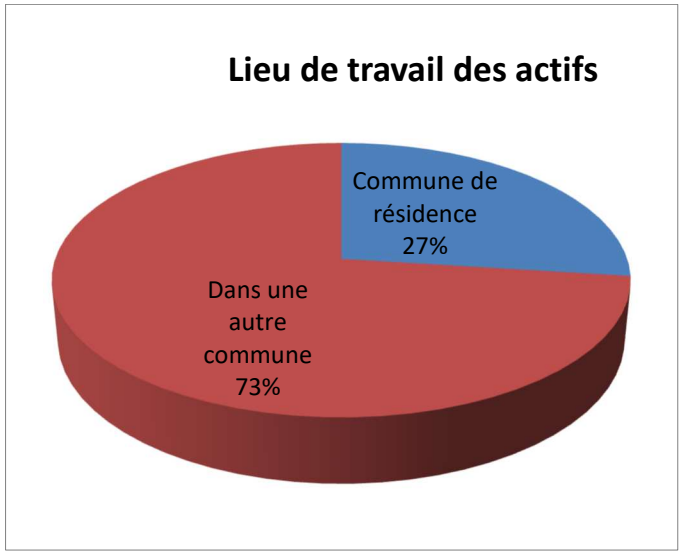
C. LES ACTIVITES ECONOMIQUES

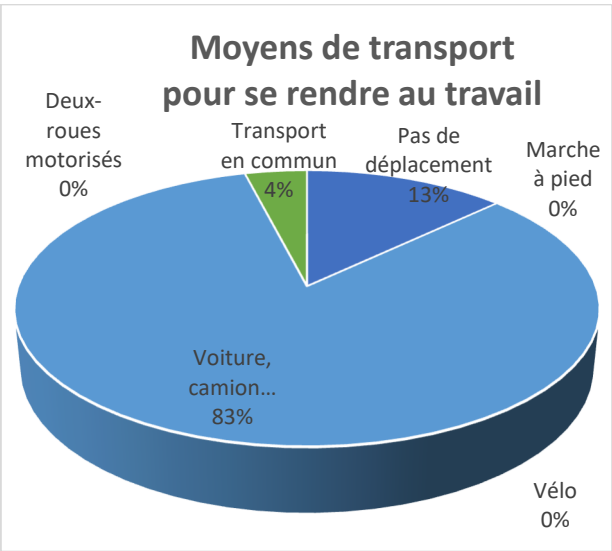
1. Les actifs





Les actifs	Les actifs sont au nombre de 76, soit 72% de la population de 15 à 64 ans. 64% des actifs ont un emploi tandis que les retraités représentent 10%.
Indicateur de concentration d'emploi	Il est de 33, ce qui indique que la commune de Bulcy est une commune résidentielle.
Lieu de travail	73% des actifs travaillent à l'extérieur de la commune.
Moyen de transport	83% des actifs se rendent au travail en voiture. Les deux-roues, motorisés ou non, ne sont pas utilisés, ni la marche à pied. Par contre, 4% des actifs utilisent les transports en commun et 13% des actifs n'ont pas à se déplacer pour travailler.





2. Commerces, services et équipements

Services et équipements collectifs	Localisation
Mairie	Bourg

Enseignement	Localisation
Ecoles	Regroupement pédagogique Une classe à Bulcy
Collège	Pouilly-sur-Loire
Lycée	Cosne-Cours-sur-Loire

Type d'hébergement	Localisation	Capacité
Gîte	Route de la vallée Bertin	2 personnes
Air Bnb	Allée de la grange à Dimes	2 personnes
Air Bnb	Allée Hyde de Neuville	4 personnes

Conclusion : Une commune rurale dépendante

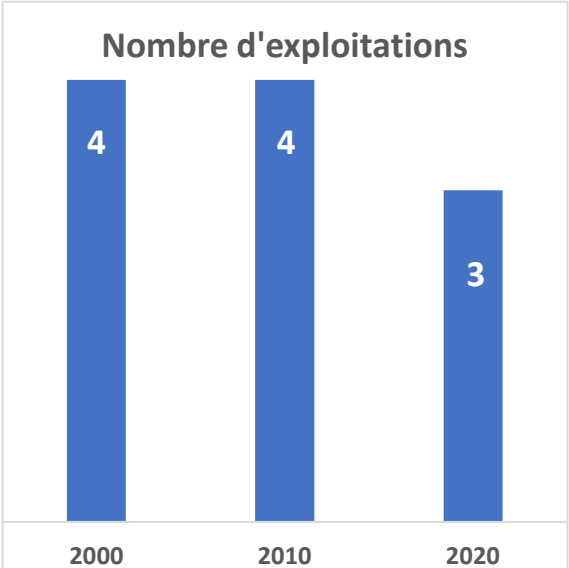
Bulcy est une petite commune rurale, dépendante de pôles extérieurs pour l'emploi (Cosne, Nevers) mais aussi les commerces et services, générant des flux automobiles pendulaires importants.

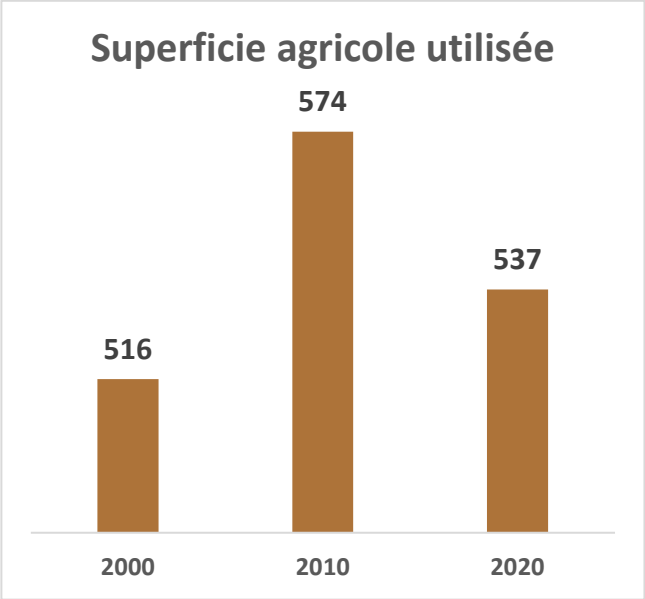
Ainsi, Bulcy appartient à l'aire d'attraction et à la zone d'emploi de Cosne-Cours-sur-Loire mais au bassin de vie de La Charité-sur-Loire.

3. L'agriculture

Recensement agricole : évolution de l'agriculture

Le nombre d'exploitations est resté stable entre 2000 et 2010 et a perdu une exploitation entre 2010 et 2020.
La superficie agricole des exploitations est resté relativement stable.

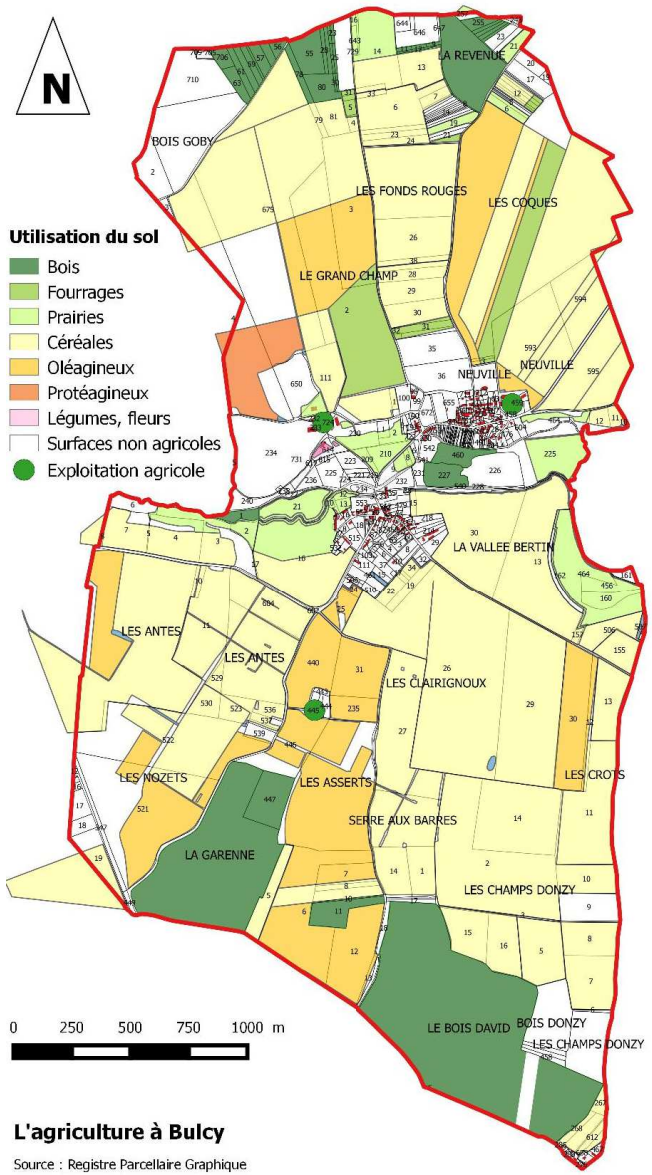




Source : recensement agricole 2020

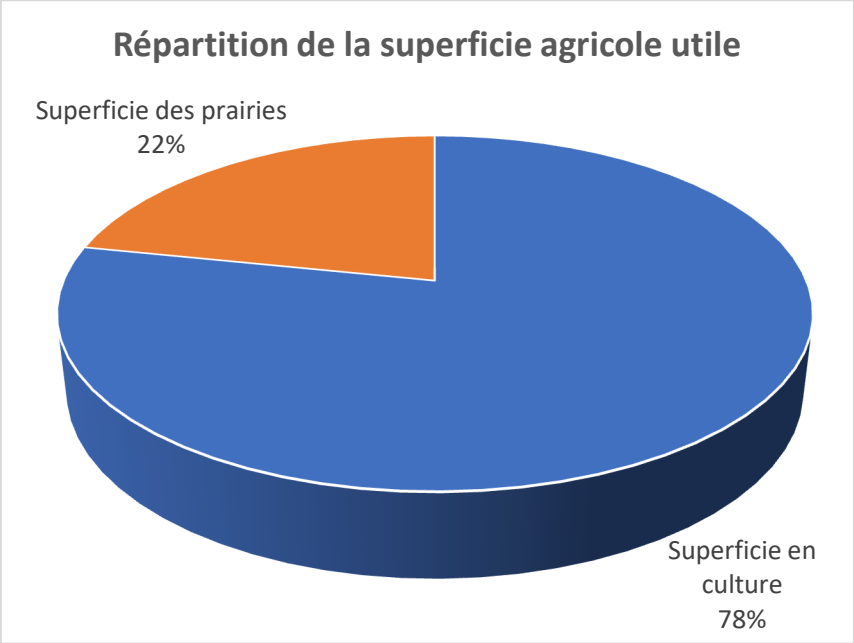
Forme juridique	Nom gérant	Localisation	Activités
EARL Les Asserts	LEBON Jean-Paul	Les Asserts	Culture
EARL Chauveau	CHAUVEAU Benoît	23 route de Garchy	Culture
EARL de la Montain	TORCOL	La Montain	Culture

Seule une exploitation agricole est située à proximité d'un groupe bâti, à l'Est de Neuville.



L'utilisation des surfaces agricoles
(Source : Registre parcellaire graphique)

SAU Source : recensement agricole 2020	843 hectares
OTEX principale Source : recensement agricole 2020	Céréales et oléagineux.
Type de cultures	La culture de céréales est majoritaire mais les oléagineux sont aussi assez présents. Les prairies sont peu présentes.
Zone d'appellation d'origine contrôlée	Chavignol ou crottin de Chavignol
Signes origine et de la qualité : IGP	- Volailles du Berry - Volailles de Bourgogne - Charolais de Bourgogne, - Moutarde de Bourgogne - Vins du Val de Loire.
Aides aux exploitations agricoles	Zone Soumise à des Contraintes Spécifiques (ZNCS). Les exploitants peuvent donc être bénéficiaires de subventions et d'aides.



III – DEFINITION DU PROJET DE TERRITOIRE

A. Les orientations de la carte communale

1. Poursuivre la croissance modérée de la population en accueillant de nouveaux ménages

- **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.
Il résulte de l'addition de deux besoins : la compensation du desserrement des ménages et le renouvellement du parc.

- 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 nouveau 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 en 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. Densifier les groupes bâtis en identifiant 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
  L'article L61-3 du code de l'urbanisme précise que la carte communale « ne peut inclure, au sein de secteurs où les constructions sont autorisées, des secteurs jusqu'alors inclus au sein de secteurs où les constructions ne sont pas admises que s'il est justifié que la capacité d'aménager et de construire est déjà mobilisée dans les espaces déjà urbanisés. Pour ce faire, elle tient compte de la capacité à mobiliser effectivement les locaux vacants, les friches et les espaces déjà urbanisés existants.
  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 du territoire 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 les 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.

B. Capacité à mobiliser à l'intérieur des espaces déjà urbanisés

L'article L161-3 du code de l'urbanisme précise que la carte communale ne peut inclure, au sein de secteurs où les constructions sont autorisées, des secteurs jusqu'alors inclus au sein de secteurs où les constructions ne sont pas admises que s'il est justifié que la capacité de construire est déjà mobilisée dans les espaces urbanisés. Pour cela, elle tient compte de la capacité à mobiliser les locaux vacants, les friches et les espaces déjà urbanisés existants.

1. Délimitation du contour urbain

Le contour urbain ou enveloppe urbaine regroupe l'ensemble des espaces considérés comme urbanisés, c'est-à-dire occupées par des constructions en continu sans ou avec de faibles ruptures d'urbanisation. Ce n'est pas la délimitation des terrains pouvant être urbanisés.

Il regroupe :

- Les parcelles et subdivisions fiscales cadastrales occupées par du bâti, des infrastructures, des équipements collectifs (terrain de sport, parkings, cimetière, etc.) qui compte au minimum dix constructions en continuité.
- Les parcelles constituant un terrain d'agrément des habitations ou une zone de stockage pour les entreprises.
- Les dents creuses et les ruptures d'urbanisation si l'interruption du bâti est inférieure à 80 m.
- Les parcelles cadastrales non urbanisées entièrement entourées de terrains urbanisés (enclave).

2. Surfaces pouvant être mobilisées à l'intérieur du contour urbain

Les surfaces disponibles à l'intérieur du contour urbain représentent 0,65 hectares en dents creuses et 0,3 ha de surfaces en division parcellaire.
Cependant, la faible pression foncière fait que la rétention foncière est importante, en particulier au niveau des divisions parcellaires, les propriétaires étant peu incités à diviser leurs parcelles.

Le Bourg		Division parcellaire	Dent creuse hors ENAF	Dent creuse ENAF
B36, 556	Espace bâti mixte	0,19 ha		
B18	Espace agricole			
B8	Espace bâti mixte	0,11 ha		
B508	ENAF sans usage			0,16 ha
ZC214	Espace bâti mixte		0,09 ha	
ZD 8, 9	ENAF sans usage			0,24 ha
		0,3 ha	0,09 ha	0,56 ha

ENAF : Espace agricole, naturel et forestier

C.Surfaces en extension des espaces déjà urbanisés

Pour compléter le potentiel constructible à l'intérieur du contour urbain, des surfaces en extension ont été identifiées :

- Sur le bourg,
  - En vis-à-vis de la mairie et de l'école,
  - Au-dessus de la mairie, sur un terrain communal,
  - Le haut du terrain entre le bourg et le cimetière
- Sur Neuville,
  - Le grand terrain faisant le lien entre le bourg et le hameau
  - Une parcelle en extension vers le Nord, non exploitée.

	Extension
ZC16	0,16 ha
B18	0,33 ha
B515	0,43 ha
ZD 8, 9	0,31 ha
ZD 15, 37	0,53 ha
ZB 1	0,26 ha
A 672, 188	2,06 ha
	3,92 ha

D. Analyse détaillée des enjeux au niveau des surfaces disponibles

L'ensemble des surfaces identifiées comme potentiellement mobilisables pour l'urbanisation ont fait l'objet d'une expertise de terrains de manière à évaluer les enjeux environnementaux et à écarter des terrains sur lesquels ces enjeux seraient trop importants. Cette expertise est présentée ci-après, site par site.

a- Démarche d'analyse des sensibilités environnementales

Une analyse cartographique a alors été menée sous SIG et a porté sur les milieux humides avérés disponible sur la plateforme de géoservices SIGOGNE, portée par l'Agence Régionale de la Biodiversité Bourgogne-Franche-Comté depuis 2022, mais également sur le milieux potentiellement humides définis par la carte nationale des milieux humides élaborée en 2023 par PatriNat. L'analyse cartographique a été complétée pour les autres composantes de l'environnement avec la carte des ZNIEFF et les cartographies des trames vertes et bleue du SRCE de Bourgogne Franche-Comté.

b- Visites d'expertise sur site

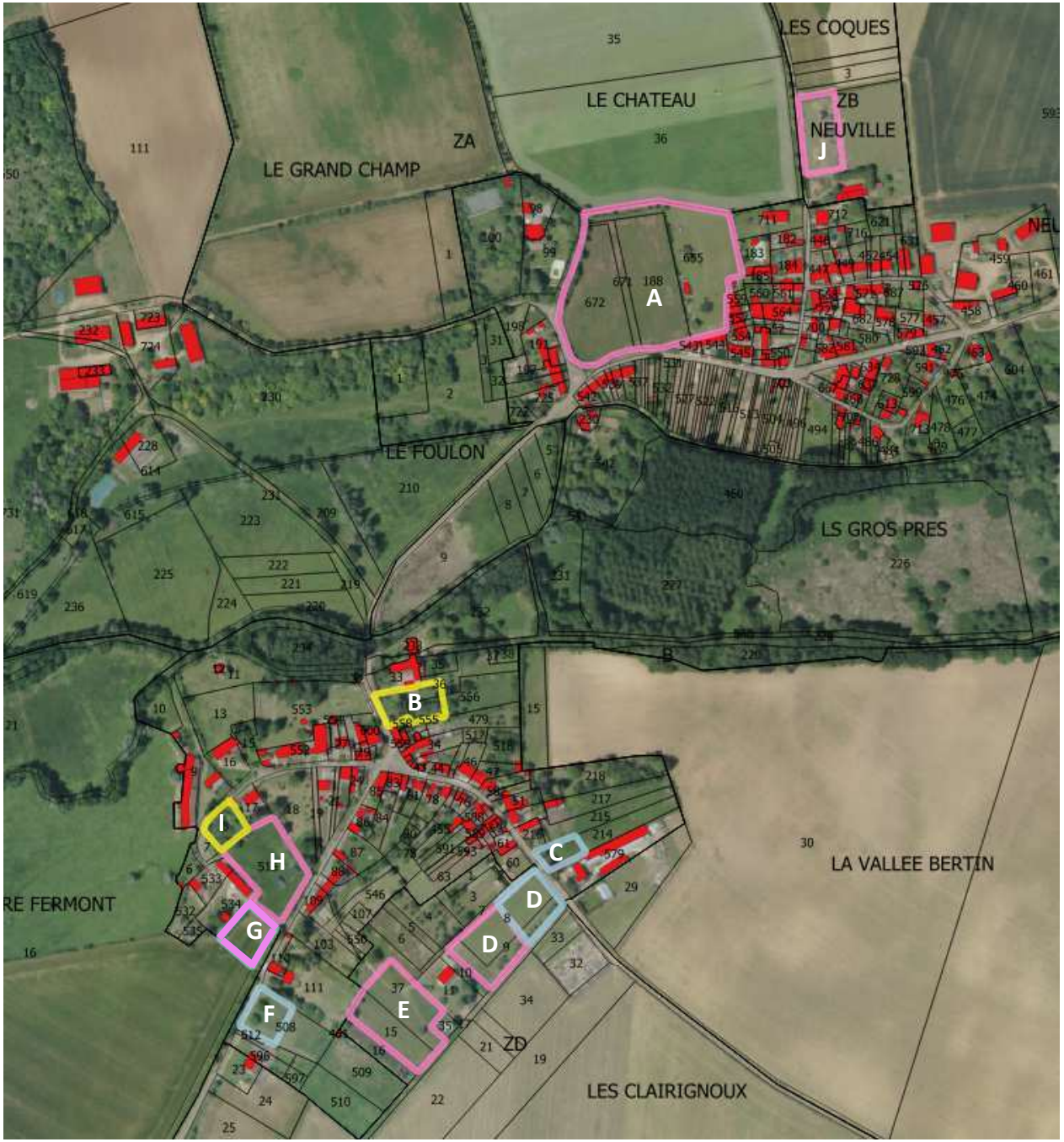
Des visites de terrain ont eu lieu le 5 juin 2024. Elles ont permis de porter une vision multidisciplinaire intégrant les principales composantes de l'environnement sur des différents secteurs de la commune. Elles ont également permis d'appréhender l'ambiance générale du secteur et de qualifier et de préciser les enjeux définis lors de la première phase d'analyse cartographique.
Ces visites ont notamment donné lieu à un reportage photographique.
Pour les parcelles pour lesquelles la commune s'interrogeait sur la pertinence d'une urbanisation, une fiche de terrain parcellaire a été complétée sur site, et la détermination des éléments principaux de la flore en place ont été réalisées quand cela a été possible (accès à la parcelle).

c- Conditions d'observations

Le tableau suivant présente les conditions d'observation dans lesquelles s'est déroulée la visite d'expertise.

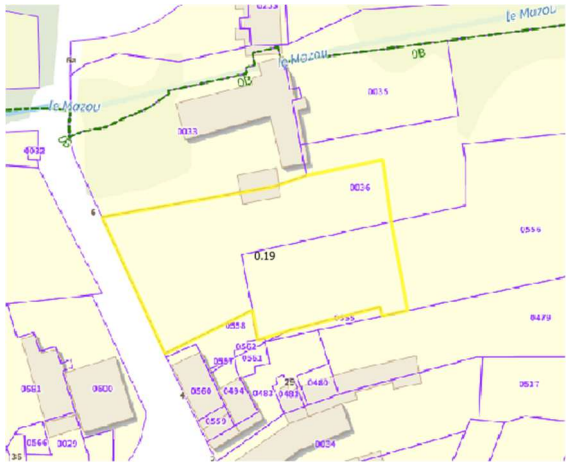
CONDITIONS D'OBSERVATION			
PLUIE	VENT	CONDITIONS	TEMPERATURE
Nulle ■	Nul ■	METEO	Froide □
Légère □	Léger □	Couvert □	Moyenne ■
Forte □	Fort □	Normal □	Chaude □
		Ensoleillé ■	T°c : 23°c

d- Cartographie, reportage photographique sur les différents secteurs

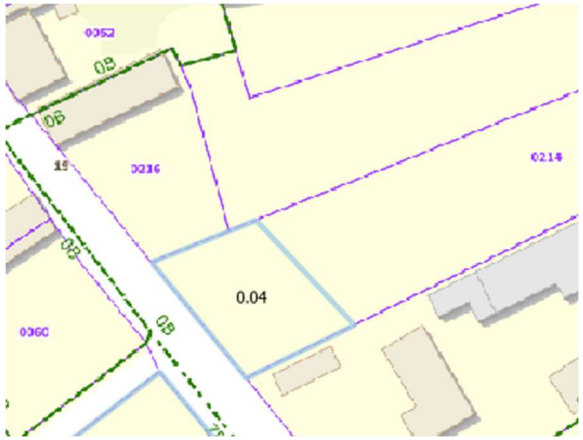

LES COQUES
LE CHATEAU
ZB
NEUVILLE
J
ZA
LE GRAND CHAMP
A
LE FOULON
LS GROS PRES
B
I
H
C
D
D
G
F
E
ZD
LA VALLEE BERTIN
LES CLAIRIGNOUX

Localisation	Photographies
A - Neuville Parcelles 188, 655, 671 et 672 	

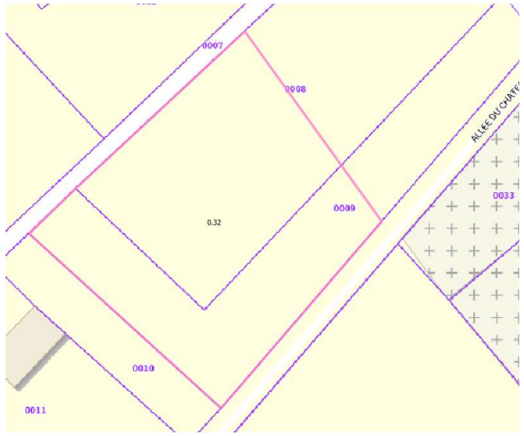
ARTIFICIALISATION DES SITES
Environnement proche
Urbanisation faible à proximité
Occupation du sol et activité humaine
Activité humaine moyenne : prairie de fauche.
Intérêt agricole
Faible, prairie non déclarée à la PAC
Impact paysager
Important : surface étendue en surplomb.
ENJEUX FAUNE / FLORE
Diversification de la mosaïque d'habitats
Intéressante : haies arbustives et arborée.
Eléments visibles de la trame verte et bleue
Haies : connexion avec les prairies vers l'Ouest
Flore et faune remarquable
Pas de flore et de faune remarquable.
ENJEUX ZONES HUMIDES
Pas d'enjeux zones humides pressenti.

Localisation	Photographies
B - 6, Route du lavoir Parcelles 36 et 556 	

ARTIFICIALISATION DES SITES
Environnement proche
Urbanisation sur les trois quarts du périmètre
Occupation du sol et activité humaine
Activité humaine forte : jardin + dalle béton.
Intérêt agricole
Faible, prairie non déclarée à la PAC
Impact paysager
Faible. Terrain en division déjà urbanisé.
ENJEUX FAUNE / FLORE
Diversification de la mosaïque d'habitats
Diversité d'habitats faible.
Eléments visibles de la trame verte et bleue
Pas d'élément visible de la Trame verte et bleue
Flore et faune remarquable
Pas de flore et de faune remarquable.
ENJEUX ZONES HUMIDES
Pas d'enjeux zones humides pressenti.

Localisation	Photographies
C - Route de la vallée Bertin Parcelle 214 	

ARTIFICIALISATION DES SITES
Environnement proche
Urbanisation sur les trois quarts du périmètre
Occupation du sol et activité humaine
Activité humaine moyenne : prairie de fauche.
Intérêt agricole
Faible, prairie non déclarée à la PAC
Impact paysager
Faible. Terrain en dent creuse
ENJEUX FAUNE / FLORE
Diversification de la mosaïque d'habitats
Diversité d'habitats faible.
Eléments visibles de la trame verte et bleue
Pas d'élément visible de la Trame verte et bleue
Flore et faune remarquable
Pas de flore et de faune remarquable.
ENJEUX ZONES HUMIDES
Pas d'enjeux zones humides pressenti.

Localisation	Photographies
D - Site Allée es Champs du Faubourg Parcelles 8 et 9 	

ARTIFICIALISATION DES SITES
Environnement proche
Urbanisation faible à proximité
Occupation du sol et activité humaine
Activité humaine moyenne : prairie de fauche.
Intérêt agricole
Faible, prairie non déclarée à la PAC
Impact paysager
Moyen : secteur en hauteur mais mur du cimetière en écran depuis l'entrée Sud-est
ENJEUX FAUNE / FLORE
Diversification de la mosaïque d'habitats
Diversité d'habitats faible.
Eléments visibles de la trame verte et bleue
Pas d'élément visible de la Trame verte et bleue
Flore et faune remarquable
Pas de flore et de faune remarquable.
ENJEUX ZONES HUMIDES
Pas d'enjeux zones humides pressenti.

Localisation	Photographies
E - Allée du Château d'eau Parcelles 15 et 37 	

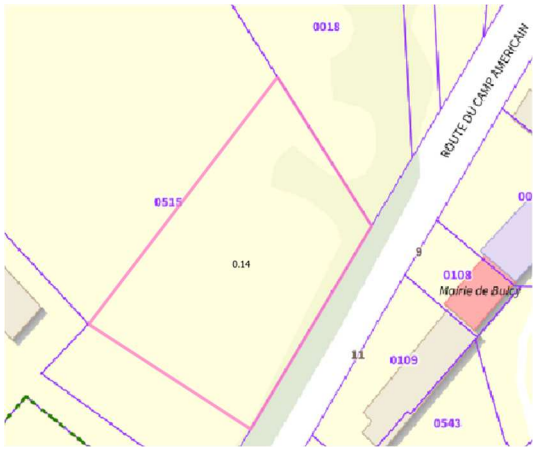
ARTIFICIALISATION DES SITES
Environnement proche
Urbanisation faible à proximité
Occupation du sol et activité humaine
Activité humaine moyenne : prairie de fauche.
Intérêt agricole
Faible, prairie non déclarée à la PAC
Impact paysager
Important : en hauteur, près du château d'eau, exposé aux vues depuis l'entrée Sud-est
ENJEUX FAUNE / FLORE
Diversification de la mosaïque d'habitats
Diversité d'habitats faible.
Eléments visibles de la trame verte et bleue
Pas d'élément visible de la Trame verte et bleue
Flore et faune remarquable
Pas de flore et de faune remarquable.
ENJEUX ZONES HUMIDES
Pas d'enjeux zones humides pressenti.

Localisation	Photographies
F - 15, Route du Camp Américain Parcelle 508 	

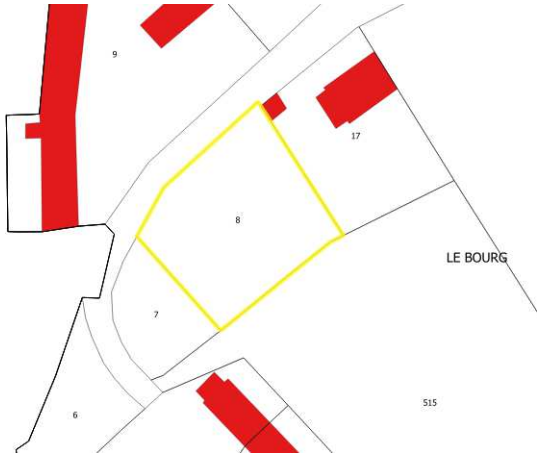
ARTIFICIALISATION DES SITES
Environnement proche
Urbanisation sur la moitié du périmètre
Occupation du sol et activité humaine
Activité humaine moyenne : prairie de fauche.
Intérêt agricole
Faible, prairie non déclarée à la PAC
Impact paysager
Faible. Terrain en dent creuse
ENJEUX FAUNE / FLORE
Diversification de la mosaïque d'habitats
Intéressante : arbres + murs d'enceinte en pierre (gîtes et abris pour la faune locale).
Eléments visibles de la trame verte et bleue
Pas d'élément visible de la Trame verte et bleue
Flore et faune remarquable
Pas de flore et de faune remarquable.
ENJEUX ZONES HUMIDES
Pas d'enjeux zones humides pressenti.

Localisation	Photographies
G - 6, Route du camp américain Parcelle 16 	

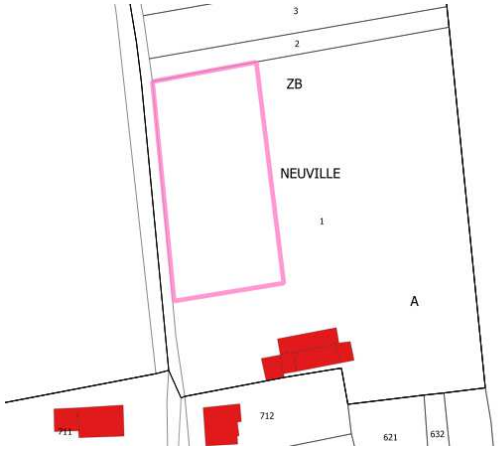
ARTIFICIALISATION DES SITES
Environnement proche
Urbanisation sur les deux tiers du périmètre
Occupation du sol et activité humaine
Activité humaine forte : culture.
Intérêt agricole
Faible, prairie non déclarée à la PAC
Impact paysager
Faible. Urbanisation en face.
ENJEUX FAUNE / FLORE
Diversification de la mosaïque d'habitats
Diversité d'habitats faible.
Eléments visibles de la trame verte et bleue
Pas d'élément visible de la Trame verte et bleue
Flore et faune remarquable
Pas de flore et de faune remarquable.
ENJEUX ZONES HUMIDES
Pas d'enjeux zones humides pressenti.

Localisation	Photographies
H - Route du camp américain, en face la mairie, parcelle 515 	

ARTIFICIALISATION DES SITES
Environnement proche
Urbanisation sur les deux tiers du périmètre
Occupation du sol et activité humaine
Activité humaine forte : prairie pâturée, stockage
Intérêt agricole
Faible, prairie non déclarée à la PAC
Impact paysager
Faible. Terrain en contrebas, en peu exposé
ENJEUX FAUNE / FLORE
Diversification de la mosaïque d'habitats
Diversité d'habitats faible.
Eléments visibles de la trame verte et bleue
Pas d'élément visible de la Trame verte et bleue
Flore et faune remarquable
Pas de flore et de faune remarquable.
ENJEUX ZONES HUMIDES
Pas d'enjeux zones humides pressenti.

Localisation	Photographies
G - 6, Route du camp américain Parcelle B8 	

ARTIFICIALISATION DES SITES
Environnement proche
Urbanisation sur les trois quarts du périmètre
Occupation du sol et activité humaine
Activité humaine faible : friches
Intérêt agricole
Nul, friche
Impact paysager
Faible, enclavé
ENJEUX FAUNE / FLORE
Diversification de la mosaïque d'habitats
Diversité d'habitats moyenne : friche arborée.
Eléments visibles de la trame verte et bleue
Pas d'élément visible de la Trame verte et bleue
Flore et faune remarquable
Pas d'inventaire réalisé.
ENJEUX ZONES HUMIDES
Enjeu zone humide non exclu.

Localisation	Photographies
I – Le Château, parcelle ZB1 	

ARTIFICIALISATION DES SITES
Environnement proche
Urbanisation sur 1 côté du périmètre
Occupation du sol et activité humaine
Activité humaine forte : prairie et stockage
Intérêt agricole
Faible, prairie non déclarée à la PAC
Impact paysager
Moyen : entrée de bourg mais pas visible de loin
ENJEUX FAUNE / FLORE
Diversification de la mosaïque d'habitats
Diversité d'habitats faible.
Eléments visibles de la trame verte et bleue
Pas d'élément visible de la Trame verte et bleue
Flore et faune remarquable
Pas d'inventaire réalisé.
ENJEUX ZONES HUMIDES
Pas d'enjeu zones humides pressenti.

Les relevés réalisés sur les différents secteurs de la commune n'ont pas révélé de flore et de faune remarquable.
Le tableau suivant présente, pour les parcelles expertisées, les résultats des identifications floristiques.
Seule la présence de Robinier faux acacia, espèce exotique envahissante est à noter sur les secteurs C et H.
Aucune végétation caractéristique de zone humide n'a été relevée lors des identifications de terrain.

Localisation	**Code opération**	**Flore**
Neuville	A	Fétuque élevée Gaillet commun Marguerite commune Orchis pyramidal Bugle rampante Campanule raiponce Scabieuse des champs Molène Vesce Orchis bouc Trisète commune Asperge des bois Dactyle aggloméré
	C	Robinier faux acacia
Allée des champs du Faubourg	D	Vesce commune Pâturin commun Rumex Coquelicot
Allée du Château d'eau	E	Vesce commune Pâturin commun Rumex Poirier
Route du camp américain	H	Silène Liseron des champs Pâquerette des près Robinier faux acacia Plantain Molène Ortie dioïque

E. Synthèse des surfaces constructibles et des surfaces exclues

Le Bourg	Division parcellaire	Dent creuse hors ENAF	Dent creuse ENAF	Extension	Parcelle exclue (zone humide...)	Justification
B36, 556	0,19 ha					
B18					0,33 ha	Préservation du patrimoine
B8	0,11 ha					
B515				0,18 ha	0,25 ha	Zone humide sur le bas du terrain mais le haut est face à la mairie : consolidation du bourg
ZC16				0,16 ha		Parcelle agricole mais urbanisation autour
B508			0,16 ha			
ZC214		0,09 ha				
ZD 8, 9			0,24 ha		0,31 ha	Consommation importante, absence
ZD 37, 15					0,53 ha	de continuité avec la zone urbaine, trop exposé
	0,3 ha	0,09 ha	0,56 ha	0,18 ha	1,42 ha	
Neuville						
ZB1				0,26 ha		Prévoir une surface constructible sur Neuville, 2e groupe bâti de la commune
A 655, 672					2,06 ha	Consommation trop importante
	0 ha	0 ha	0 ha	0,26 ha	2,06 ha	
TOTAL	0,3 ha	0,09 ha	0,56 ha	0,44 ha	3,48 ha	

ENAF : Espace agricole, naturel et forestier

1 ha

Consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers

1,09 ha

Consommation totale

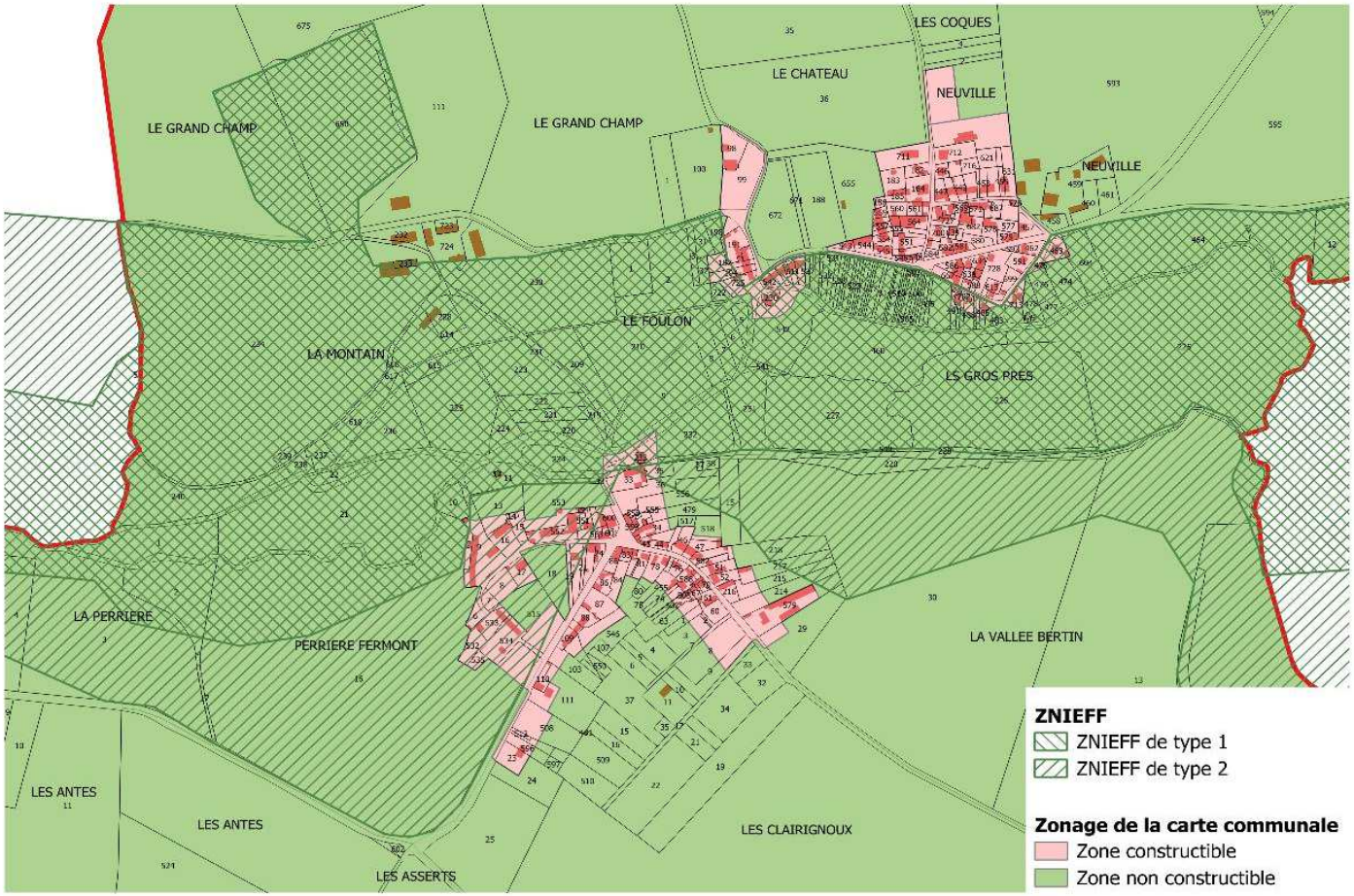
IV – IMPACTS PREVISIBLES DU PROJET

EN MATIERE DE PRESERVATION DES MILIEUX NATURELS ET DE LA BIODIVERSITE

- **Susceptibilité d'affecter un site Natura 2000**
  La carte communale n'aura aucune incidence sur un site Natura 2000 du fait de l'éloignement et de l'absence de lien fonctionnel entre la commune de Bulcy et les sites Natura 2000 les plus proches, au niveau de la Loire, du fait de la barrière que constitue l'autoroute A 77.

- **ZNIEFF**
  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.



- **Prévention des risques de dégradation des zone humides**
  La zone constructible est délimitée en dehors des zones potentiellement humides.

- **Continuités écologiques**
  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.

EN MATIERE DE PRESERVATION DES PAYSAGES ET DU PATRIMOINE

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

EN MATIERE D'INCIDENCES POTENTIELLES SUR L'AIR, L'ENERGIE ET 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 de manière à limiter la diffusion du bâti.

CONCERNANT LES RISQUES, LA PREVENTION ET LA REDUCTION DES NUISANCES

- **Zones exposées aux risques et aux nuisances**
  Aucun risque majeur n'a été identifié sur la commune de Bulcy.

- **Capacité d'assainissement**
  Aucun assainissement collectif n'existe sur la commune.
  Des systèmes d'assainissement individuel aux normes devront être mis en place pour les nouvelles constructions.
  La zone constructible est prévue en dehors des secteurs de gestion des eaux pluviales.

CONCERNANT LES 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.

EN MATIERE DE LIMITATION DE LA CONSOMMATION D'ESPACES AGRICOLES, NATURELS OU FORESTIERS

- Superficie des zones constructibles

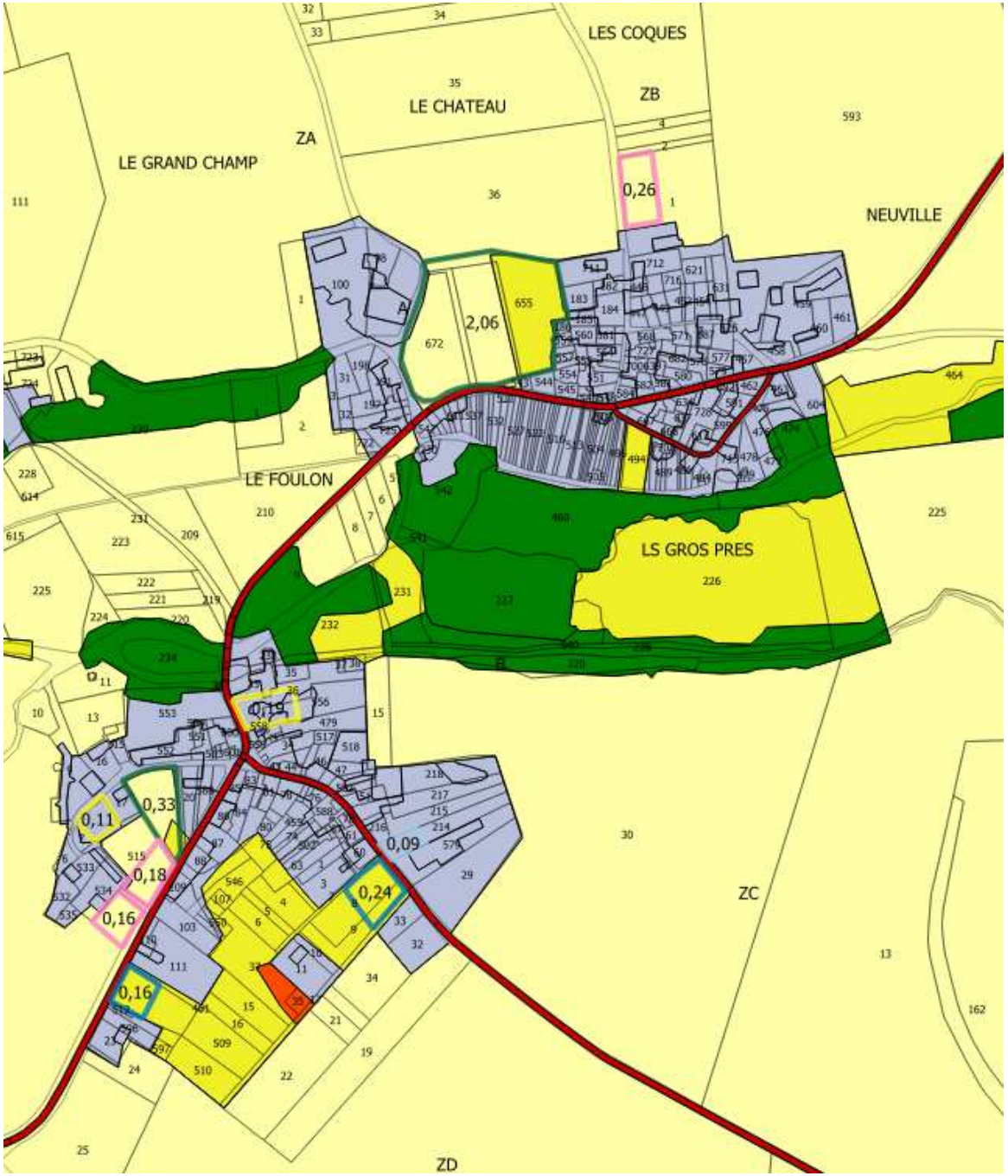
Projet de carte communale	Superficie en ha	Part de la superficie communale
Zone constructible mixte	13	1,5%
Zone non constructible	830	98,5%
Superficie communale	**843**	**100%**

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

- La consommation potentielle d'espaces agricoles, naturels et forestiers

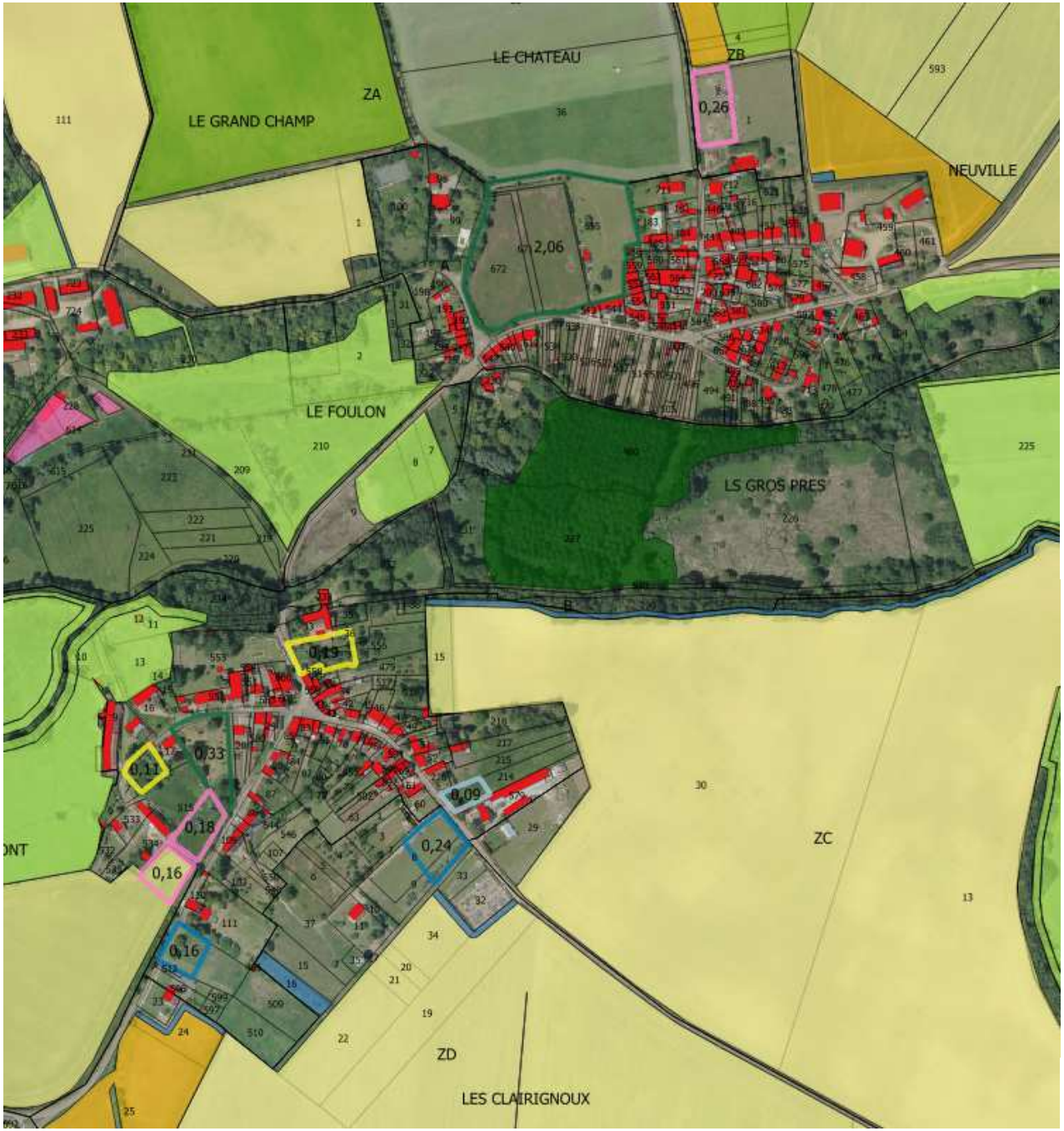
La consommation potentielle d'espaces agricoles, naturels et forestiers selon le projet de carte communale, au vu des usages du sol de la carte de l'occupation des sols à grande échelle en 2017, est indiquée dans le tableau ci-dessous :

	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



Usage actuel des sols et surfaces constructibles

Source : Occupation du sol à grande échelle 2017 (geoservices.ign.fr/OCSGE)



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

Entre 2011 et 2020, l'observatoire national de l'artificialisation des sols ne comptabilise 0,18 hectares de surface consommée.

Ainsi, avec 0,86 hectare d'espaces agricoles, naturels et forestiers (d'après la carte de l'occupation des sols à grande échelle en 2017) potentiellement constructibles, Bulcy entre dans le cadre de la « garantie communale » instaurée par la loi ZAN pour la période 2021-2030.

- Impact sur l'agriculture

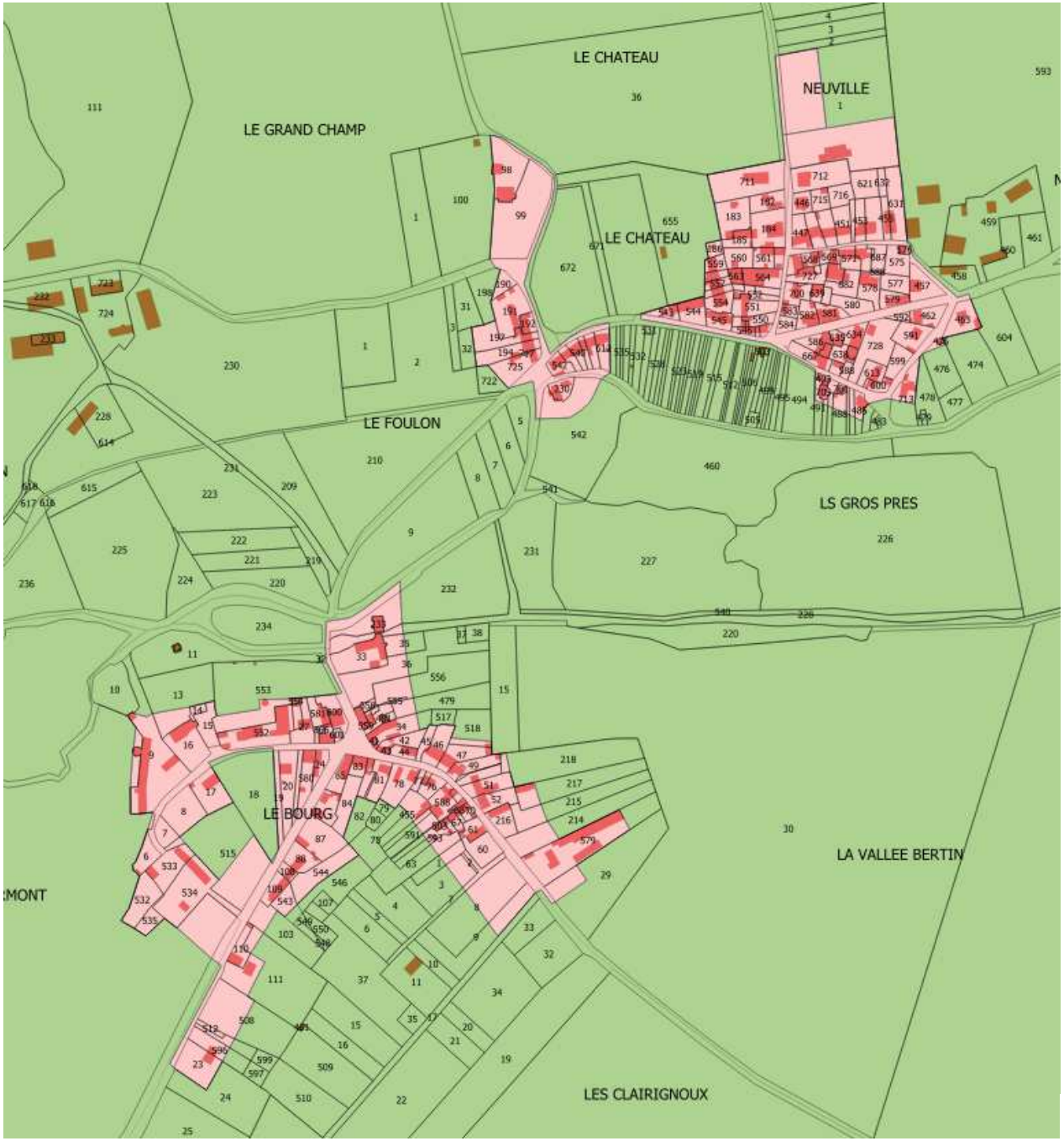
0,16 hectares de surfaces disponibles situées en dents creuse à l'intérieur de la zone constructible sont déclarés à la PAC, à l'Est du bourg. Les autres surfaces ne sont pas déclarées à la PAC.

Usage agricole

- Surfaces non agricoles
- Bois
- Fourrages
- Prairies
- Céréales
- Oléagineux

Parcellaire agricole et surfaces constructibles

Source : Registre parcellaire Graphique 2020



Légende

Zonage

- Zone constructible
- Zone non constructible

Plan de zonage