

Commune de Bugnicourt

Plan Local d'Urbanisme



Mémoire en réponse à l'avis de la Préfecture
et justifications complémentaires

Etude réalisée par :



agence Est (siège social)
Espace Sainte-Croix
6 place Sainte-Croix
51000 Châlons-en-Champagne
Tél. 03 26 64 05 01

agence Nord
ZAC du Chevalement
5 rue des Molettes
59286 Roost-Warendin
Tél. 03 27 97 36 39

agence Ouest
Parc d'Activités Le Long Buisson
380 rue Clément Ader - Bât. 1
27930 Le Vieil-Evreux
Tél. 02 32 32 99 12

agence Val-de-Loire
Pépinière d'Entreprises du Saumurois
Rue de la Chesnaie-Distré
49402 Saumur
Tél. 02 41 51 98 39



TABLE DES MATIERES

TABLE DES MATIERES	1
JUSTIFICATIONS COMPLEMENTAIRES RELATIVES AU PARTI D'AMENAGEMENT	2
1. BUGNICOURT, UNE COMMUNE DYNAMIQUE ET ATTRACTIVE DU SCOT ET DU POLE DE L'ARLEUSIS.....	2
2. UN OBJECTIF DEMOGRAPHIQUE AMBITIEUX, MAIS REALISTE ET COHERENT	7
3. LA RECHERCHE DU POTENTIEL CONSTRUCTIBLE AU SEIN DU TISSU URBAIN	13
4. LA PRISE EN COMPTE DES LOGEMENTS PRODUITS DEPUIS 2011 ET DES OPERATIONS EN COURS.....	16
5. LA NECESSITE DE PROJETER DES OPERATIONS D'ENSEMBLE (REQUALIFICATION URBAINE + EXTENSION URBAINE).....	17
6. UNE CONSOMMATION FONCIERE LIMITEE, ET DIVISEE PAR 4 COMPARATIVEMENT AUX 10 DERNIERES ANNEES.....	24
7. UN IMPORTANT « DEZONAGE » ENTRE LE PLU DE 2006 ET LE PROJET DE PLU EN COURS DE REVISION.....	26



JUSTIFICATIONS COMPLEMENTAIRES RELATIVES AU PARTI D'AMENAGEMENT

1. BUGNICOURT, UNE COMMUNE DYNAMIQUE ET ATTRACTIVE DU SCoT ET DU POLE DE L'ARLEUSIS

A. Eléments de contexte : extrait de l'évaluation du SCoT réalisée en octobre 2015

Extrait de l'évaluation du SCoT du Grand Douaisis, réalisée en octobre 2015 :

Le SCoT s'était fixé comme objectif **une hausse de 11% de sa population** comparativement à la population de 1999, générant **un besoin de 21 000 logements**.

La population du Grand Douaisis (ndlr : en comptant l'Orchésis) est passée de 247 809 à 249 136 habitants de 1999 à 2011. **Elle a ainsi augmenté de + 0.54% (+0.04% par an), soit une quasi-stagnation**. Des différences notables se constatent à l'échelle des pôles de centralité du SCoT.

Le Nord, l'Est et le Sud du territoire ont connu une progression de la population (Orchésis : +9.6%, Flines-Marchiennes : +1% par an, Somain-Aniche +4.6% par an, **Arleusis +2.3%**). Le cœur urbain du territoire ainsi que l'Ouest ont perdu de la population (-2% pour le secteur de Douai, -4.10% pour Montigny-Pecquencourt).

Le recul pour observer les tendances démographiques est court, mais on peut néanmoins constater que **l'objectif fixé par le SCoT pour le Grand Douaisis sera difficile à atteindre**. Il faut tout de même souligner que le territoire est globalement depuis les années 1980 sur une courbe de légère progression qui est toujours maintenue.

En parallèle, **10 090 nouveaux logements ont été produits sur le territoire entre 1999 et 2011**. 8 627 constructions de logements ont servi ce développement de 1999 à 2012. On note que l'ensemble des secteurs participent à cette évolution. **Les plus productifs ont été les secteurs au Nord et au Sud du territoire**. Le secteur de Montigny-Pecquencourt est le plus en retard sur ses objectifs, mais c'est également celui qui a connu le plus de destructions sur la période. Le projet du Raquet va nourrir dans les années qui arrivent cette production : les premiers logements ont été livrés en 2012, et la commercialisation continue. Le projet de Terroir des 2 Villes de la CCCO est lui à l'arrêt. On a pu constater une concurrence territoriale importante entre les projets d'habitat entre les communes du Grand Douaisis, ou avec les communes limitrophes. La sensibilisation sur la cohérence intercommunale de la production de logement, ainsi que sur la reconnaissance des grands projets, est à poursuivre.

Le rythme de production de logements actuel du Grand Douaisis est un peu plus rapide que l'objectif du SCoT. En 2011, le projet était à un peu plus d'un tiers du scénario déroulé sur 30 ans de 1999 à 2030, et quasiment la moitié des logements prévus était sortis de terre. Dans une moindre mesure, ce constat est également valide pour le nouveau périmètre du SCoT, où le rythme est tout de même moins important (8 000 logements produits sur 18 000 en 2011).

Ainsi l'objectif de production de logements du SCoT est atteint, alors que l'objectif démographique ne l'est pas. Ce décalage s'explique par le paramètre de **la taille des ménages**.

En 1999, la taille des ménages était de 2.8. Les prévisions démographiques du SCoT ont été faites sur la base d'une diminution à 2.6 personnes par ménage en 2030.

Or, en 2011, la taille des ménages était déjà à 2.48.

La baisse de la taille des ménages a été sous-évaluée dans le besoin de logements du projet du SCoT.

Ainsi, on peut supposer que **la taille des ménages atteindra 2.3 d'ici 2030**.

Pour accueillir la population actuelle, il faudra ainsi **108 260 résidences principales**. En prenant en compte la vacance incompressible, ce sont 115 000 logements qui seront nécessaires au maintien. (Ce chiffre est même sous-évalué car le taux de renouvellement du parc n'a pas été pris en compte).

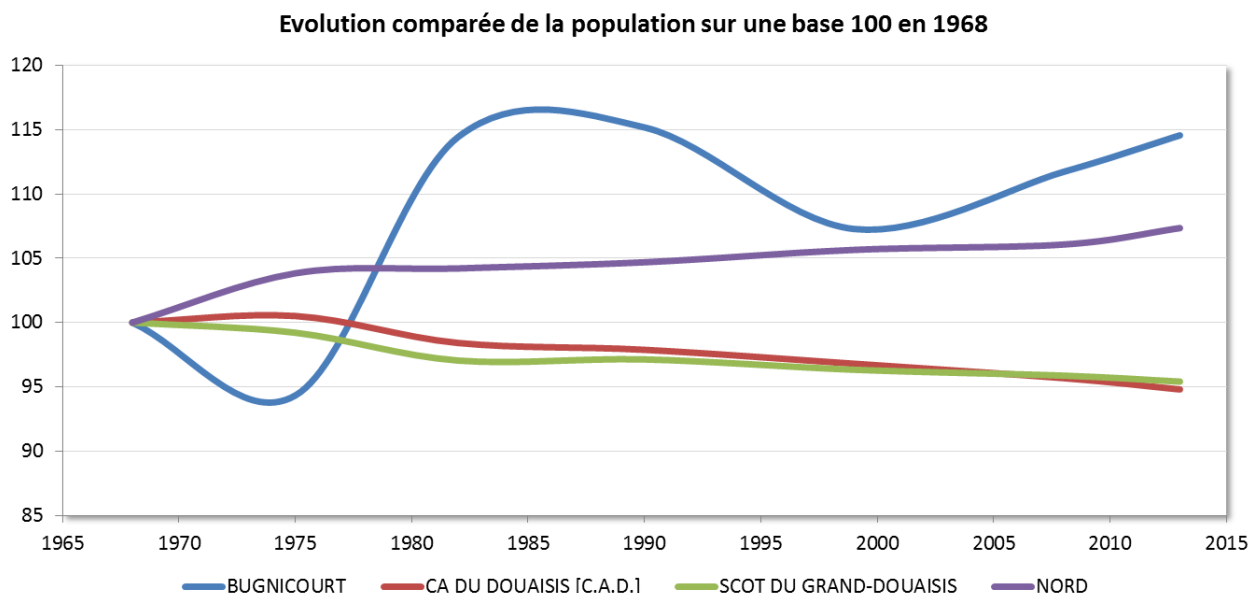


*Avec le paramètre « taille des ménages », on constate ainsi que le projet du SCoT ne permet pas en théorie d'atteindre les +11% de population, mais pourrait permettre si tous les logements sont produits d'atteindre **une augmentation plus mesurée de +4% environ.***

Le scénario de construction de logements du SCoT peut ainsi toujours être considéré comme valable pour le territoire (et donc également les besoins en foncier liés).

B. Bugnicourt, une commune qui gagne de nouveaux habitants

Sans revenir en détail sur le diagnostic socio-économique qui a été réalisé dans la partie diagnostic du rapport de présentation, il convient de rappeler que la commune de Bugnicourt est, depuis 1999, une commune particulièrement attractive de la Communauté d'Agglomération et du SCOT.



Si l'on s'intéresse plus particulièrement au SCoT du Grand Douaisis (en excluant l'Orchésis), sa population était :

- de 225 786 habitants en 1999
- de 223 628 habitants en 2013.

Le SCoT a ainsi enregistré une perte de 2 158 habitants, soit -0,01% de population entre 1999 et 2013.

Si l'on s'intéresse plus en détail au pôle de l'Arleusis, auquel appartient Bugnicourt dans l'armature territoriale du SCoT, on note les évolutions suivantes :

- 1999 : 22 916 habitants
- 2013 : 23 469 habitants.

Le pôle de l'Arleusis du SCoT a ainsi enregistré un gain 553 habitants, soit une hausse démographique de 2,4%.



Avec une hausse de population de 6,8% entre 1999 et 2013, la commune de Bugnicourt participe indéniablement à la croissance démographique de l'Arleusis, sans remettre en cause l'évolution démographique des pôles de Cantin et d'Arleux, qui ont tous deux enregistré une hausse de population d'environ 15% entre 1999 et 2013.

Les données INSEE 2013 n'intègrent pas encore l'apport de population qui a été généré par les 49 nouveaux logements produits à Bugnicourt entre 2014 et 2016 : 13 logements en accession sociale, 28 logements locatifs sociaux et 8 lots libres.

Ainsi, d'après les informations communales, la population à l'instant T (décembre 2016), serait d'environ 1 060 habitants, soit une croissance démographique de 13,5%, semblable à celle des pôles d'Arleux et de Cantin.

Ainsi, d'un point de vue démographique, la commune de Bugnicourt est incontestablement attractive, mais cette attractivité est complémentaire à celles des pôles de Cantin et d'Arleux.

C. Bugnicourt, une commune qui a produit de nouveaux logements de façon raisonnée

Entre 1999 et 2015, la commune de Bugnicourt a enregistré 80 nouveaux logements, soit une augmentation de 22% du parc de logements, correspondant à la production d'environ 5 logements par an.

Au niveau de l'Arleusis, le nombre de logements est passé de 8 856 en 1999, à 11 441 en 2015, soit une augmentation de 30% du parc de logements, correspondant en moyenne à 161 nouveaux logements par an, et 9 logements en moyenne par commune.

On constate que Bugnicourt a produit moins de logements que la moyenne de l'Arleusis ces 16 dernières années. Toutefois, malgré une production de logements en dessous de la moyenne, la commune de Bugnicourt est parvenue à gagner de la population.

En effet, de nombreuses communes de l'Arleusis ont procédé à une forte augmentation du parc de logements ces 16 dernières années, ce qui ne les a pas empêchées de voir leur population décroître.

Cette analyse permet d'illustrer toute la réflexion qui entoure la production de logements à Bugnicourt, qui a su développer une typologie de logements variée alliant lots libres, accession sociale et logements locatifs sociaux, afin d'accueillir de nouveaux ménages (notamment des jeunes ménages). Ces jeunes ménages, au-delà d'engendrer une croissance de la population communale, contribuent au ralentissement du vieillissement de la population et participent pleinement au bon fonctionnement et à la pérennisation des équipements publics communaux.

Ainsi, la commune de Bugnicourt contribue à son échelle à atteindre l'objectif démographique du SCoT fixé à +11% de population à l'horizon 2030, en sachant que l'Arleusis n'est parvenu pour le moment qu'à accroître sa population que de 2,4% malgré une forte production de logements : +30%.



D. Bugnicourt, une attractivité qui va encore s'accroître grâce à la zone de la Tuilerie

La **situation de Bugnicourt sur la RD 643** qui relie **Douai à Cambrai** a permis la création d'une zone d'activités économiques en bordure de la route. Il s'agit du **Parc d'Activités de la Tuilerie**.

Ce parc d'activités tertiaires, artisanales et commerciales de **11 hectares** est situé à **proximité de Douai et Cambrai** mais aussi **des autoroutes A1, A2, A21 et l'A26 via la RD643**. Cette zone est une véritable porte d'entrée sur la commune de Bugnicourt, **une attention particulière a été portée à l'aménagement paysager de la zone** et à la qualité architecturale des constructions.



Parc de la Tuilerie – Aménagements paysagers



Les **11 hectares** du **Parc d'Activités de la Tuilerie** sont idéalement situés en bordure de la RD643 (Douai – Cambrai) mais également **peu éloignés du centre du village de Bugnicourt**. La zone devrait notamment accueillir un **supermarché**.

Il s'agit bien ici **d'une zone d'activités multifonctions** qui groupera industrie, artisanat et commerces. Le village pourra donc profiter d'emplois en journée mais également de commerces et services sur la zone.

Actuellement, **un centre de contrôle technique et un artisan frigoriste** y sont déjà implantés, ainsi qu'**une crèche** appelée « Les P'Tits Loulous ». L'implantation d'**un centre commercial** est également prévue depuis plusieurs années, bien que des problèmes juridiques aient retardé le projet (le permis de construire du centre commercial a été autorisé, toutefois l'autorisation commerciale est attaquée par un concurrent).

Après plusieurs années de procédures, le centre commercial devrait désormais pouvoir s'implanter sur la zone de la Tuilerie. Cette activité sera sans nul doute la locomotive permettant l'implantation de nouveaux projets



sur la zone de la Tuilerie. En effet, de nombreux investisseurs sont prêts à investir, mais attendent avec certitude l'implantation du centre-commercial.

A lui seul, le centre-commercial permettra la création de 50 emplois directs sur la commune, soit autant de ménages potentiels qui pourraient être intéressés par un logement à Bugnicourt, permettant ainsi de minimiser leurs trajets domicile-travail.

Cette philosophie de rapprochement de la population des zones d'emplois que porte la municipalité de Bugnicourt, s'inscrit pleinement dans la ligne des lois Grenelle et ALUR, d'autant plus que tout un travail de connexion de cette zone avec le village a été étudié (maillage de cheminements doux, desserte en transports en commun...).



2. UN OBJECTIF DEMOGRAPHIQUE AMBITIEUX, MAIS REALISTE ET COHERENT

A. Le projet démographique retenu par la municipalité

En matière de développement urbain lié à l'habitat, l'ambition des élus est de projeter une programmation de nouveaux logements à l'horizon 2030 de manière à accroître la population de 31,6% par rapport au 01/01/2011 (15,6% par rapport aux estimations du 01/07/2015) pour à terme, atteindre environ 1238 habitants.

L'objectif brut de création de nouveaux logements à l'horizon 2030 est fixé à 158 logements.

	Recensements population			Evolution de la population d'ici 2030 selon 3 Scénarii		
	1990	1999	2011	Population stable	Hausse de la population	Hausse de la population
				0% (par rapport à 2011)	10,0% (par rapport à 2011)	16,2% (par rapport aux estimations du 01/02/2016)*
Population	934	870	941	941	1035	1238
				<i>Prise en compte du phénomène de desserrement des ménages</i>		
Nombre moyen d'occupants par logement à Bugnicourt	2,83	2,59	2,47	2,30	2,30	2,30
Nombre moyen d'occupants par logement dans le SCOT du Grand Douaisis	2,77	2,60		2,30	2,30	2,30
Besoin brut en logements				28	69	158
Résidences principales occupées (base de référence au 01/01/2011)	330	336	381			
Logements déjà créés ou permis accordés participant à atteindre l'objectif (au 01/07/2015)			54			
Dents creuses recensées (en équivalent logements) (au 01/07/2015)			18			
Logements vacants au 01/01/2011	19	21	36			
Parts des logements vacants	5,44%	5,88%	8,63%			
Nombre de résidences principales occupées en 2030				409	450	539
Part de 5% des logements vacants en 2030				22	24	30
Nombre de nouveaux logements vacants à réoccuper dans l'objectif de production en logements				14	-12	-6
Besoin brut en logements (dessalement des ménages + nouvelle population + logements vacants projetés + dents creuses)				0	3	98
Besoin net en logements (besoin brut - dents creuses recensées)				0	0	80

* Les estimations du 01/02/2016 tiennent compte des 54 logements créés ou permis accordés entre le 01/01/2011 et le 01/02/2016. Ainsi, si l'on considère un nombre moyen de 2,30 personnes par ménage au 01/07/2015, on peut en conclure que ces 54 logements ont d'ores et déjà permis un gain de 124 habitants (soit une estimation de 1065 habitants), à déduire de l'objectif démographique global 2011 - 2030. Ainsi, au 01/02/2016, l'objectif démographique à l'horizon 2030 ne s'élève plus qu'à 16,2 %

⇒ Les objectifs démographiques de Bugnicourt au regard du SCoT

Les projections démographiques du SCoT (+10% de population pour l'Arleusis), sont basées sur les chiffres de 1999. Ainsi, les perspectives d'évolution démographique de la commune de Bugnicourt correspondent à une évolution de 40% de la population comparativement aux données de 1999 (soit une évolution 4 fois supérieure à ce que prévoit le SCoT).



Toutefois, la population communale a beaucoup évolué depuis 1999 avec des constructions de logements achevées, et va prochainement encore augmenter avec des opérations en cours.

A l'échelle du pôle de l'Arleusis, certaines communes sont moins dynamiques, ce qui compense donc ce taux pouvant paraître élevé.

⇒ **La prise en compte du desserrement des ménages**

Le tableau ci-avant permet de calculer le nombre de logements à produire afin d'atteindre l'ambition démographique retenue par les élus. Il prend notamment en compte **le desserrement des ménages**. Depuis 1999, la taille moyenne des ménages est passée de 2,59 personnes à 2,47 (en 2011). Compte-tenu du phénomène régulier de desserrement de la population, il est envisagé une nouvelle baisse de la densité d'occupation des logements à 2,30 habitants/logement en 2030.

Ce desserrement des ménages à l'horizon 2030 projeté à 2,30 personnes/logement à Bugnicourt est tout à fait cohérent avec les conclusions de l'évaluation du SCoT du Grand Douaisis réalisée en octobre 2015.

Ce desserrement des ménages provoque la nécessité de créer **28 logements pour stabiliser la population**.

⇒ **Un équilibre nécessaire entre l'offre et la demande**

Le seul fait de diviser le nombre total d'habitants en 2030 par le nombre de personnes moyen par logement ne suffit pas pour connaître le nombre de logements à construire pour atteindre l'objectif démographique.

En effet, si l'on divise 1 238 habitants par 2,30 personnes par logement on obtient un résultat de 539 résidences principales. Nous pourrions alors conclure que 539 résidences principales occupées en 2030 moins les 381 existantes en 2011 conduisent à devoir produire 158 logements supplémentaires d'ici 2030 en plus des 28 logements nécessaires pour stabiliser la population (desserrement des ménages). Ce raisonnement est bon mais se doit d'être complété par la **prise en compte des logements vacants dont la représentation est légèrement « anormale » en 2011** (36 unités soit **8,63% de vacance**), ce qui représente un taux un peu élevé.

Toutefois, il n'y a pas de problématique de vacance particulière sur la commune ; généralement, les biens en vente trouvent rapidement un nouvel acquéreur (lorsque le prix de vente est bien en adéquation avec les prix du marché de l'immobilier). Il convient de préciser que l'INSEE comptabilise les logements en cours de construction comme vacants au moment du recensement, ce qui explique ce taux légèrement supérieur à 8% lors du recensement de 2011.

On considère que **5% de logements vacants est une part normale** pour équilibrer l'offre et la demande. Cette part permet d'assurer la présence quasi permanente d'une offre en logements sur le territoire communal.

Exemple : Si 10 logements vacants sont recensés et que la commune reçoit 5 demandes de ménages, l'offre est satisfaisante et la pression des coûts sur l'immobilier / foncier ne sera pas relevée. A l'inverse si le nombre de logements vacants est trop faible par exemple 3, et que les mêmes 5 ménages sont intéressés pour occuper ces logements, le prix de l'immobilier / foncier risque de monter et de participer ainsi à des difficultés d'avoir un logement (en locatif ou en accession) pour certains ménages à revenus plus modestes.

La considération d'un taux de vacance à 5% permet donc d'éviter ce phénomène de spéculation foncière avec un équilibre entre l'offre et la demande.

Ainsi dans les projections faites à horizon 2030, on considère que 538 résidences principales seront occupées par les 1 238 habitants. La part de 5% de logements vacants revient à considérer 28 logements vacants en 2030, soit 8 de moins qu'en 2011.



Sachant que 36 logements vacants sont recensés en 2011, on peut considérer qu'il y a actuellement un surplus de **6 logements vacants pour équilibrer l'offre et la demande.**

Sur les 158 logements projetés dans le PLU :

- **28 logements contribuent au maintien de la population** en raison du phénomène de desserrement des ménages ;
- **130 logements permettent la croissance démographique de l'ordre de 31,6% (par rapport à la population du 01/01/2011) d'ici 2030** retenue par les élus.



B. Un objectif démographique cohérent avec la capacité des équipements de la commune

• **Les équipements publics**

La commune de Bugnicourt avait anticipé, dans le cadre de son PLU datant de 2006, de mettre ses équipements publics à la hauteur des opérations d'urbanisation qu'elle projetait.

Ainsi, la commune dispose de **l'École Marcel Pagnol**. Il existe un service de cantine et de garderie qui reçoit environ 40 enfants par jour, mais qui est dimensionné pour en accueillir facilement 60.

Il y a une centaine d'élèves scolarisés à l'école Marcel Pagnol actuellement, et regroupés en quatre classes. La capacité maximale d'accueil de l'école est de 150 élèves, soit 6 classes.

Cela signifie que l'école Marcel Pagnol ainsi que la cantine, sont donc tout à fait en mesure d'accueillir les enfants des familles qui viendront s'installer à Bugnicourt ces 15 prochaines années.

Il existe une bibliothèque pour tous à Bugnicourt, à proximité de l'école. Elle est ouverte chaque mardi de 16h30 à 18 h.

La commune de **Bugnicourt** propose, au-delà de l'école, de la cantine et de la bibliothèque, les **équipements suivants** à ses habitants :

- Terrain de football avec vestiaires ;
- Salle des fêtes ;
- Local Jeune.

Les élus souhaitent doter le territoire communal d'une nouvelle salle des fêtes, à proximité du terrain de football, car la salle des fêtes actuelle, en plein tissu urbain, est source de nuisances vis-à-vis des riverains.

Ainsi, cela permettra de créer à l'échelle de la commune, un pôle d'équipements sportifs et de loisirs, et en même temps, cela permettra de disposer des locaux de l'actuelle salle des fêtes et de leur attribuer une nouvelle affectation (toujours communale).

En effet, l'actuelle salle pourra être utilisée par les associations ; elle permettrait de rassembler les activités associatives existantes. En effet, la vie associative sur la commune est à la fois diversifiée et très dynamique. Cela contribue à l'attractivité de la commune et participe à la qualité de vie des habitants actuels et futurs.

Enfin, la commune projette de rendre accessibles certains de ses équipements publics aux personnes à mobilité réduite (mairie, école, actuelle salle des fêtes, foot).



Le terrain de football municipal



- **Les réseaux**

- ***L'eau potable***

Globalement, les besoins futurs (+ 297 habitants d'ici 2030) en eau potable peuvent être estimés à terme à 11 000 m³ par an.

En effet, selon le rapport d'activités SIDEN-SIAN 2012, le volume d'eau vendu sur l'UDI de Bugnicourt (communes de Bugnicourt et de Brunemont) était de 61 198m³ pour 732 abonnés, soit une consommation moyenne par foyer d'environ 83 m³.

En sachant que la consommation en eau potable des ménages a déjà diminué des dernières décennies, et que ce phénomène va se poursuivre avec le phénomène de desserrement des ménages auquel s'ajoute le développement de plus en plus fréquent de dispositifs visant par exemple à récupérer les eaux pluviales, on peut considérer qu'**à l'horizon 2030, la consommation par foyer sera d'environ 70m³ par an.**

Ainsi, les 70m³ par foyer multipliés par les 158 logements bruts nécessaires pour atteindre l'objectif démographique de 1238 habitants à l'horizon 2030 induisent un besoin à terme de 11000m³.

Cette augmentation se fera progressivement sur les 15 années de planification urbaine envisagée par le PLU.

Pour rappel, la commune de Bugnicourt fait partie de l'unité de distribution de Bugnicourt, qui alimente 2 communes : Bugnicourt et Brunemont.

Cette unité de distribution comprend les deux captages suivants :

- Bugnicourt forage 1 (30 493m³ produits en 2012)
- Bugnicourt forage 2 (33 750 m³ produits en 2012)
 - ⇒ Volume que la DUP autorise à produire par an pour ces deux captages : 73 000 m³
 - ⇒ Volume produit en 2012 : 64 243 m³

Un autre captage est présent sur le territoire de Bugnicourt (le forage 5) :

- Bugnicourt forage 5
 - ⇒ Volume que la DUP autorise à produire par an pour ce captage : 730 000 m³ (2000 m³ / jour).
 - ⇒ Volume produit en 2013 : 458 380 m³

D'après les informations transmises par la commune, le forage 5 est actuellement à l'arrêt technique car les autres captages qui alimentent l'Unité de Distribution sont suffisants.

Le forage 5 est toutefois conservé comme réserve, en cas de besoin.

On peut donc en conclure qu'en termes de ressources en eau potable, les disponibilités sont largement suffisantes pour permettre l'alimentation en eau potable des 158 logements projetés à l'horizon 2030 (dont 54 sont déjà réalisés / en cours de réalisation).



○ **La collecte et le traitement des eaux usées**

La prise en compte des incidences du projet du PLU en rapport avec l'augmentation globale des effluents domestiques concerne :

- ⇒ l'analyse de l'adéquation entre les capacités de collecte et de traitement des systèmes épuratoires prévus d'ici à 15 ans et l'augmentation des charges à traiter envisagée dans le cadre du PLU sur la même période ;
- ⇒ l'analyse de cette adéquation en fonction :
 - de la localisation des projets par rapport aux unités de traitement collectif ;
 - de la nature des sols quand l'urbanisation concerne des secteurs identifiés en assainissement non collectif par le zonage d'assainissement.

Le plan d'assainissement en annexe du PLU montre que les zones ouvertes à l'urbanisation bénéficient déjà ou à court – moyen terme du passage des réseaux d'assainissement à proximité et seront raccordables dans des conditions satisfaisantes. La station d'épuration de la commune d'Aubigny-au-Bac (station à laquelle est rattachée la commune de Bugnicourt), est dimensionnée pour 4500 EH, tandis que la somme des charges entrantes en 2013 est de 2400 EH.

Il y a donc une marge suffisamment conséquente pour en conclure que le traitement des eaux usées pourra être correctement géré pour les 158 logements bruts projetés à l'horizon 2030 à Bugnicourt (dont 54 logements déjà produits ou en cours de production).



3. LA RECHERCHE DU POTENTIEL CONSTRUCTIBLE AU SEIN DU TISSU URBAIN

Avant d'envisager la délimitation de zones à urbaniser sur la commune, un important travail de diagnostic foncier a été mené, visant à identifier le potentiel constructible du tissu urbain.

Le diagnostic foncier s'appuie sur :

- la présence d'une zone U à vocation d'habitat dans le PLU actuel ;
- un travail de terrain permettant de connaître les nouvelles constructions et d'apprécier les terrains mobilisables et non mobilisables ;
- un retour d'expérience des attentes des services étatiques et des Personnes Publiques Associées sur les deux points précédents.

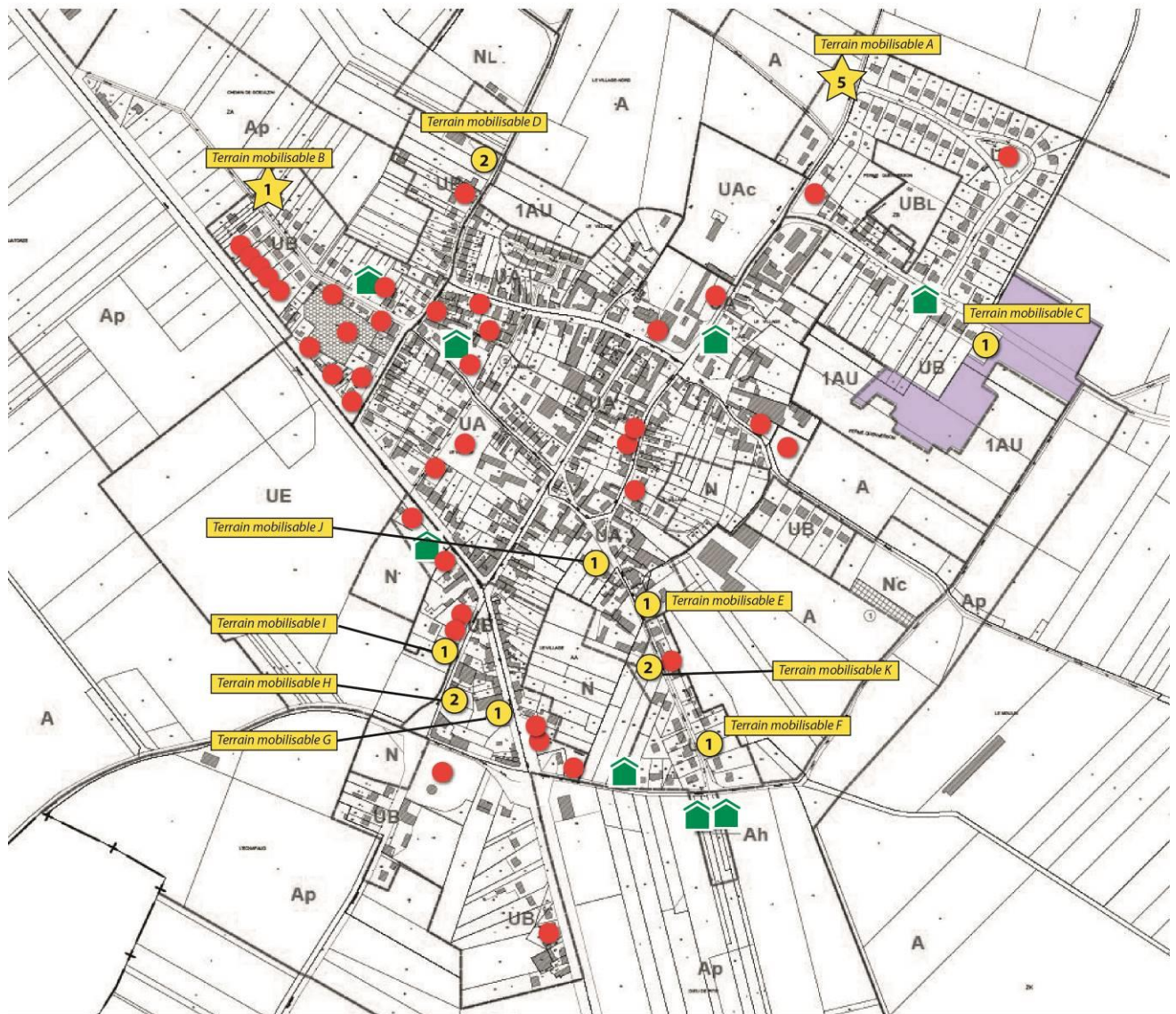
Un terrain est considéré comme mobilisable (il est alors en jaune sur la carte de synthèse) à partir du moment où :






- la parcelle n'est pas bâtie ;
- la parcelle dispose d'un accès direct à une voie publique ou privée ;
- la parcelle n'est pas concernée par une protection d'un bâtiment agricole ;
- la parcelle ne constitue pas un accès à une parcelle agricole ou à une parcelle bâtie qui deviendrait enclavée ;
- la parcelle est située en zone U du PLU actuel ;
- la parcelle fait l'objet d'un certificat d'urbanisme opérationnel ou d'une autorisation d'urbanisme en cours de validité.

Dans les autres cas (la parcelle est alors en rouge sur la carte de synthèse), il s'agit d'un terrain non mobilisable.



DIAGNOSTIC FONCIER - CARTE DE SYNTHESE



-  Constructions manquantes sur le cadastre
-  Terrains non mobilisables
-  Terrains mobilisables avec le potentiel de logements
-  Terrains mobilisables faisant l'objet d'un CUB en cours de validité, avec le potentiel de logements
-  Opération en cours



N° du terrain mobilisable	Parcelle(s) / Rue	Zone du PLU	Superficie constructible (en m ²)	Logements potentiels	Type d'urbanisation (étalement urbain ou densification ?)
A	Parcelles 55, 56 et 57, rue du Château d'Eau - CUb en cours de validité	UB	5 000	5	Terrains pouvant être considérés comme participant à l'étalement urbain
B	Parcelles 216, 217, 219 et 220 Chemin de Goelzin - CUb en cours de validité	UB	1 000	1	
Total "étalement urbain"			6 000	6	
C	Parcelle 167 rue de Fressain	UB	1 100	1	Terrains considérés comme participant à la densification de la partie actuellement urbanisée
D	Parcelles 179a et 179b, rue du Bois	UB	1 600	2	
E	Parcelle 176, rue des Juifs	UA	350	1	
F	Parcelles 189, 190 et 191, rue des Juifs	UB	1 000	1	
G	Parcelle 67, Route Nationale	UB	800	1	
H	Parcelles 69 et 74, rue de Brunemont	UB	1 500	2	
I	Parcelle 69, rue de Brunemont	UB	800	1	
J	Parcelle 9, rue des Juifs	UA	800	1	
K	Parcelles 208 et 209, rue des Juifs	UB	1 600	2	
Total "densification"			9 550	12	
TOTAL DU POTENTIEL FONCIER			15 550	18	

Au total, ce sont 11 terrains mobilisables qui ont été identifiés (certains comprenant plusieurs parcelles), dont le potentiel constructible représente 18 logements (6 en extension urbaine, et 12 en densification de la partie actuellement urbanisée).



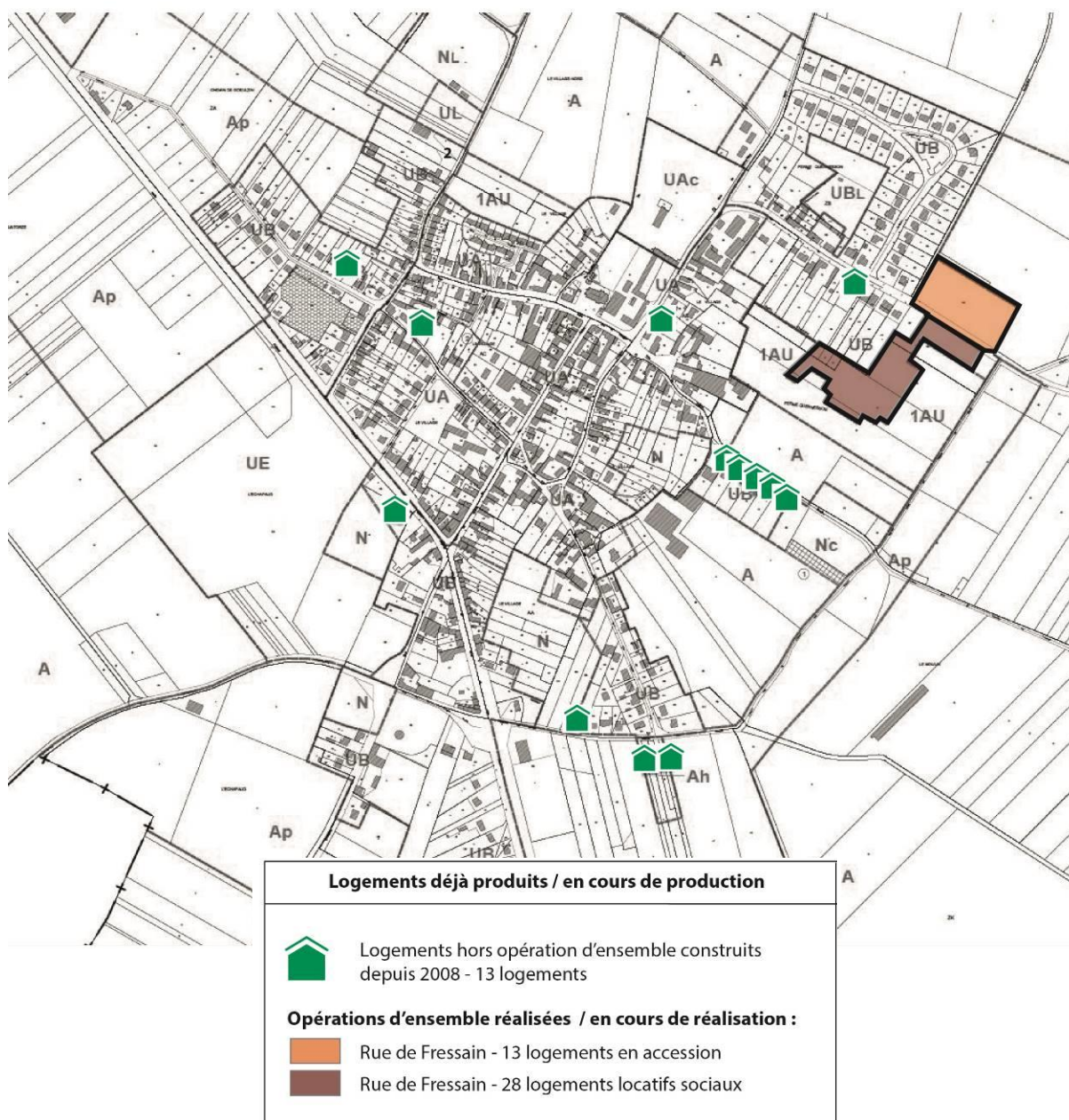
4. LA PRISE EN COMPTE DES LOGEMENTS PRODUITS DEPUIS 2011 ET DES OPERATIONS EN COURS

Il est important de préciser que les objectifs démographiques de la commune affichés dans le PADD, sont projetés à partir des données INSEE datant de du 1^{er} janvier 2011. **Il est donc important de déduire les logements ayant été réalisés/accordés, de 2011 à aujourd'hui (54 logements réalisés / en cours de réalisation sur cette période :**

- 13 habitations construites au coup par coup dans le tissu urbain ;
- 13 logements en accession sociale (lots Route de Fressain – en cours de construction) ;
- 28 logements locatifs sociaux (Route de Fressain – logements occupés).

Ainsi, du besoin net de 158 logements à l'horizon 2030, doivent être déduits les 54 logements réalisés et/ou accordés.

Carte récapitulative des logements déjà produits / en cours de production depuis 2011





5. LA NÉCESSITÉ DE PROJETER DES OPERATIONS D'ENSEMBLE (REQUALIFICATION URBAINE + EXTENSION URBAINE)

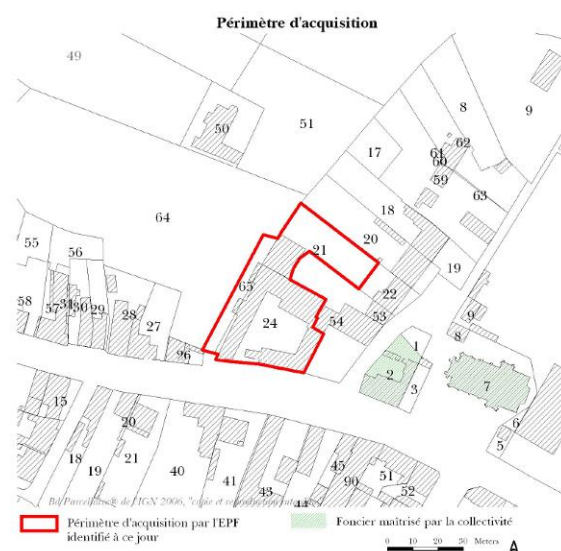
Aux 158 logements à produire pour atteindre l'objectif démographique fixé, il faut déduire :

- **54 logements qui ont d'ores et déjà été produits ou qui sont en cours de construction depuis le 01/01/2011.**
Ces 54 logements créés depuis le 01/01/2011 correspondent à :
 - 13 habitations construites au coup par coup dans le tissu urbain ;
 - 13 logements en accession sociale (lots Route de Fressain – en cours de construction)
 - 28 logements locatifs sociaux (Route de Fressain – logements occupés).
- **18 logements potentiels ont été identifiés dans le tissu urbain (à travers l'analyse du tissu urbain existant) : 6 logements en étalement urbain et 12 en densification de la partie actuellement urbanisée.**
- **6 logements vacants à réinvestir pour retrouver un taux de vacance de 5% à l'horizon 2030.**

Ce sont donc environ 80 logements qu'il convient de projeter sous forme d'opérations d'ensemble.

A. Opération d'ensemble de requalification urbaine

Toujours dans cet objectif de limitation de la consommation d'espaces naturels et agricoles, la commune, accompagnée de **l'Etablissement Public Foncier**, projette de requalifier une ancienne bergerie en centre-bourg, en vue d'y créer 16 logements locatifs sociaux sur une superficie de 0,2 hectare.



Source : Fiche EPF sur le projet de Bugnicourt

Ce sont donc 16 logements en renouvellement urbain qui participeront à l'objectif de production.



B. Opérations d'ensemble d'extension urbaine

Le besoin évalué à 64 logements sous forme d'opération d'ensemble en extension urbaine est à répartir sur les nouveaux sites à urbaniser. Ces secteurs dédiés à l'habitat ont été choisis en fonction de :

- la proximité du centre urbain (proximité services / équipements / commerces) ;
- la proximité des transports en commun ;
- la qualité de la communication numérique ;
- l'avancement des projets en cours et applicables dans le cadre du PLU en vigueur sur la commune ;
- la présence et la suffisance des réseaux ;
- la requalification des possibilités d'urbanisation ;
- l'optimisation de la connexion des modes doux afin d'avoir de nouveaux sites perméables ;
- l'intégration des opérations dans la trame urbaine existante ;
- des milieux visés et de leurs caractéristiques (vérification que les zones humides ou les zones naturelles d'intérêt reconnu pour la biodiversité ne sont pas visées) ;
- leur impact nul ou limité sur l'activité agricole.

Les secteurs retenus pour une urbanisation future à vocation d'habitat sont présentés ci-après :

- **Zone 1AU Rue du Bois (1,13 ha) : un minimum de 20 logements, (dont 7 logements locatifs sociaux et 4 logements en accession sociale) – OAP 1**
- **Zone 1AU Rue de Fressain / Chemin du Moulin (3,35 ha) : un minimum de 44 logements sous forme de lots libres – OAP 2.**



Il convient de préciser que le foncier des zones à urbaniser projetées appartient à un bailleur social.



C. La mise en place d'un phasage de l'urbanisation pour mieux gérer l'évolution de population

Pour les opérations de logements projetées dans le PLU en cours de révision présentées ci-avant, **un phasage a été mis en place dans les OAP** de façon à ne pas avoir un apport massif de population sur un laps de temps restreint.

Ainsi, 44 logements sont prévus à l'horizon 2023, puis 36 sur la période 2023-2030 comme l'illustre l'échéancier d'ouverture à l'urbanisation ci-dessous. Cet échéancier figure d'ailleurs dans la pièce « OAP » afin de lui conférer une valeur réglementaire :

Orientations d'Aménagement et de Programmation - Bugnicourt				
Phasage	Zone concernée	Type d'opération	Superficie globale projetée en extension urbaine (avec voirie et espaces publics)	Nb minimum de logements
2016 - 2022	Opération EPF "La Bergerie"	requalification urbaine	0,20 ha	16
	Zone 1AU de Fressain - phase 1	extension urbaine	1,97 ha	28
2023 - 2030	Zone 1AU de Fressain - phase 2	extension urbaine	1,38 ha	16
	Zone 1AU rue du Bois	extension urbaine	1,13 ha	20
Ensemble des opérations sur la période 2016 - 2030 :			4,68 ha	80



D. Une densité supérieure à celle fixée par le SCoT du Grand Douaisis

En divisant la surface des OAP réservée à la production de logements (3,53 ha en incluant l'opération de renouvellement urbain de la Bergerie), par le nombre de logements prévus (80), on obtient **une densité de 22,7 logements à l'hectare à l'échelle de la commune** (soit une densité bien plus élevée que ce qui est imposé par le SCoT : 17 logements/ha).

Orientations d'Aménagement et de Programmation - Bugnicourt								
Phasage	Zone concernée	Type d'opération	Superficie globale projetée en extension urbaine (avec voirie et espaces publics) - en ha	Nb minimum de logements	Densité brute minimum de logements (incluant voirie et espaces publics)	Surface du site dédiée à la voirie et aux espaces publics	Surface du site dédiée à la production de logements (en ha)	Densité nette minimum de l'opération (hors espaces publics et voirie)
2016 - 2022	Opération EPF "La Bergerie"	requalification urbaine	0,2	16	80	0,03	0,17	94 lgts/ha
	Zone 1AU de Fressain - phase 1	extension urbaine	1,97	28	14,2	0,49	1,48	18,9 lgts/ha
2023 - 2030	Zone 1AU de Fressain - phase 2	extension urbaine	1,38	16	11,6	0,35	1,03	15,5 lgts/ha
	Zone 1AU rue du Bois	extension urbaine	1,13	20	17,7	0,28	0,85	23,5 lgts/ha
Ensemble des opérations sur la période 2016 - 2030 :			4,68	80	17,09	1,15	3,53	22,7 lgts/ha

Avec une densité nette (hors espaces publics et voirie), de près de 23 logements à l'hectare pour ses futures opérations d'habitat, la commune de Bugnicourt impose une densité supérieure à celle fixée par le SCoT du Grand Douaisis (17 logements à l'hectare).

Cela va dans le sens d'une gestion économe de l'espace afin de limiter la consommation foncière.



E. La poursuite d'un réel travail de mixité sociale et urbaine au sein des opérations d'ensemble

Depuis plusieurs années, la municipalité s'attache à développer sur la commune des opérations proposant une réelle mixité sociale et urbaine. C'est dans cette continuité que s'inscrit le projet de PLU en cours de révision.

Ainsi, avant de détailler les segments d'habitat qui seront développés dans les années à venir, il convient de considérer à travers chaque opération la répartition des logements créés depuis l'approbation du SCoT :

	Logements locatifs sociaux	Logements en accession sociale	Logements en lots libres		TOTAL
2008	0	0	0		0
2009	22	0	0		22
2010	0	0	0		0
2011	0	0	4		4
2012	0	0	1		1
2013	0	0	0		0
2014 - 2015	28	13	8		49
Nombre de logements créés depuis l'approbation du SCoT, jusqu'en 2015	50	13	13		76
Logements créés de 2008 à 2015 - En pourcentage	65,79	17,11	17,11		100
Logements projetés entre 2016 et 2030	23	4	1AU	Dents creuses	98
			53	18	
Logements projetés entre 2016 et 2030 - En pourcentage	23,47	3,92	69,58		100
Total logements créés / logements projetés (2008 à 2030)	73	17	84		174
Pourcentage global logements créés / logements projetés (2008 à 2030)	42	10	48		100

Entre 2008 et 2015, 76 logements ont été créés à Bugnicourt :

- Environ 66 % de logements locatifs sociaux ;
- Environ 17 % de logements en accession sociale ;
- Environ 17% de logements en lots libres.

Il est important de préciser que les objectifs démographiques de la commune affichés dans le PADD, sont projetés à partir des données INSEE datant du 1^{er} janvier 2011. **Il est donc important de déduire les logements ayant été réalisés/accordés, de 2011 à 2014 (54 logements réalisés / en cours de réalisation sur cette période de 4 ans) :**

- 13 habitations construites au coup par coup dans le tissu urbain ;
- 13 logements en accession sociale (lots Route de Fressain – en cours de construction)
- 28 logements locatifs sociaux (Route de Fressain – logements occupés).

Pour estimer la production de logements à l'horizon 2030, il faut également déduire 6 logements vacants à réinvestir.



Ainsi, du besoin net de 158 logements à l'horizon 2030, doivent être déduits les 54 logements réalisés et/ou accordés en 2011, 2012, 2013 et 2014, ainsi que les 6 logements vacants à réinvestir.

Ainsi, le projet de PLU prévoit, de 2016 jusqu'à l'horizon 2030, la création de 98 nouveaux logements, répartis de la sorte :

- 18 logements potentiels dans le tissu urbain (liés aux terrains mobilisables) ;
- 53 logements de type lots libres à créer dans le cadre d'opérations d'ensemble, et répartis sur deux zones à urbaniser (avec un phasage dans le temps pour la zone 1AU Route de Fressain) ;
- 4 logements en accession sociale concentrés sur la zone 1AU rue du Bois ;
- 23 logements locatifs sociaux dont :
 - 16 logements locatifs sociaux correspondant à la réhabilitation de l'ancienne Bergerie en centre-bourg avec l'appui de l'EPF ;
 - 7 logements locatifs sociaux dans le cadre de l'opération projetée rue du Bois.



Carte récapitulative de la répartition des logements à Bugnicourt depuis l'approbation du SCoT



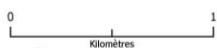
Logements créés sur la période 2008 - 2015	Logements projetés dans le PLU sur la période 2016 - 2030
Logements hors opération d'ensemble construits depuis 2008 - 13 logements	Zone 1AU rue de Fressain : 44 logements
Opérations d'ensemble réalisées / en cours de réalisation :	Zone 1AU rue du Bois : 20 logements dont 7 logements locatifs sociaux et 4 en accession
Rue de la Bergerie - 22 logements locatifs sociaux	Terrains mobilisables avec le potentiel de logements - 18 logements potentiels au total
Rue de Fressain - 13 logements en accession	Requalification de l'ancienne bergerie (avec l'EPF) : 16 logements locatifs sociaux
Rue de Fressain - 28 logements locatifs sociaux	



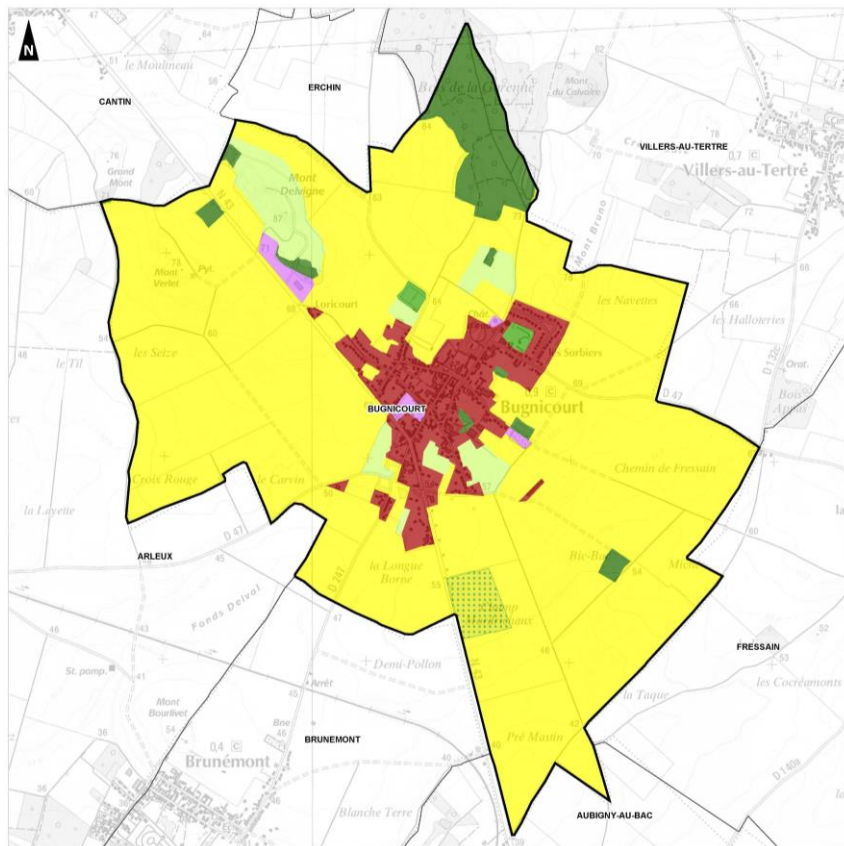
6. UNE CONSOMMATION FONCIERE LIMITEE, ET DIVISEE PAR 4 COMPARATIVEMENT AUX 10 DERNIERES ANNEES

Commune de Bugnicourt
Plan Local d'Urbanisme
Occupation du sol - 2005

- Commune de Bugnicourt
- Limites communales
- Zones urbanisées
- Zones industrielles ou commerciales et réseaux de communication
- Equipements sportifs et de loisirs
- Zones cultivées
- Maraîchages et serres
- Prairies
- Forêts et milieux semi-naturels



1:15 000
(Pour une impression sur format A3 sans réduction de taille)
Réalisation : APELE - 2016
Source de fond de carte : IGN, série Bleu, 1/25 000
Sources de données : SCOT du Grand Douaisis, 2009 - APELE, 2016



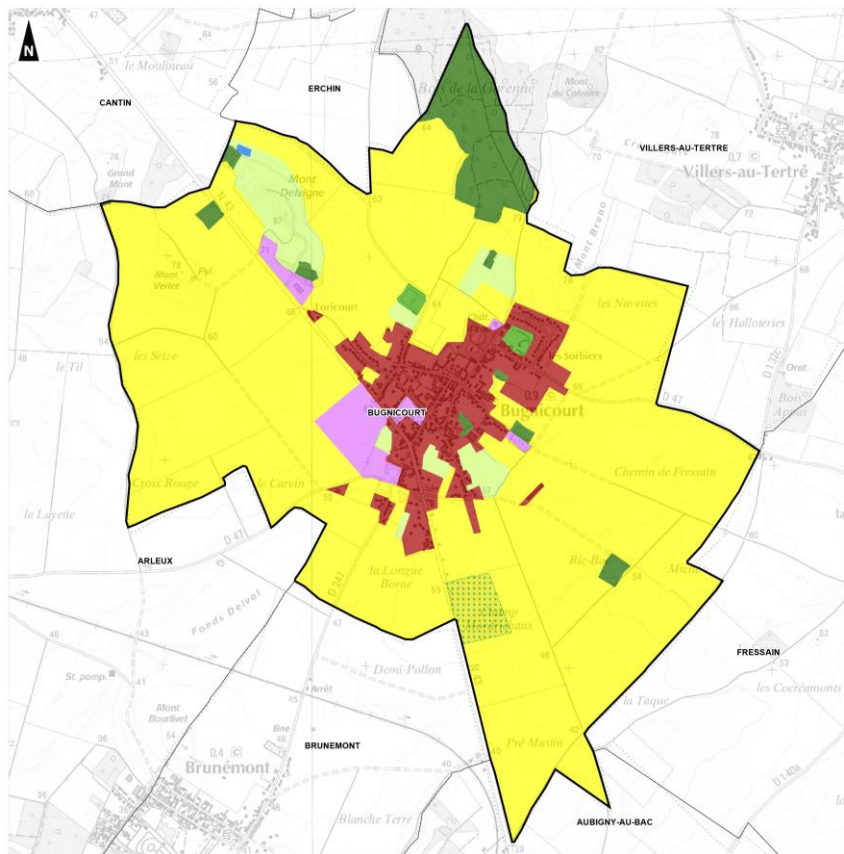
Commune de Bugnicourt
Plan Local d'Urbanisme
Occupation du sol - 2016

- Commune de Bugnicourt
- Limites communales
- Zones urbanisées
- Zones industrielles ou commerciales et réseaux de communication
- Equipements sportifs et de loisirs
- Zones cultivées
- Maraîchages et serres
- Prairies
- Forêts et milieux semi-naturels
- Plans d'eau



1:15 000
(Pour une impression sur format A3 sans réduction de taille)
Réalisation : APELE - 2016
Source de fond de carte : IGN, série Bleu, 1/25 000
Sources de données : SCOT du Grand Douaisis, 2009 - APELE, 2016

Analyse de l'occupation du sol réalisée sur la base de photo-interprétation et de visites sur le terrain





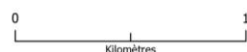
Commune de Bugnicourt

Plan Local d'Urbanisme

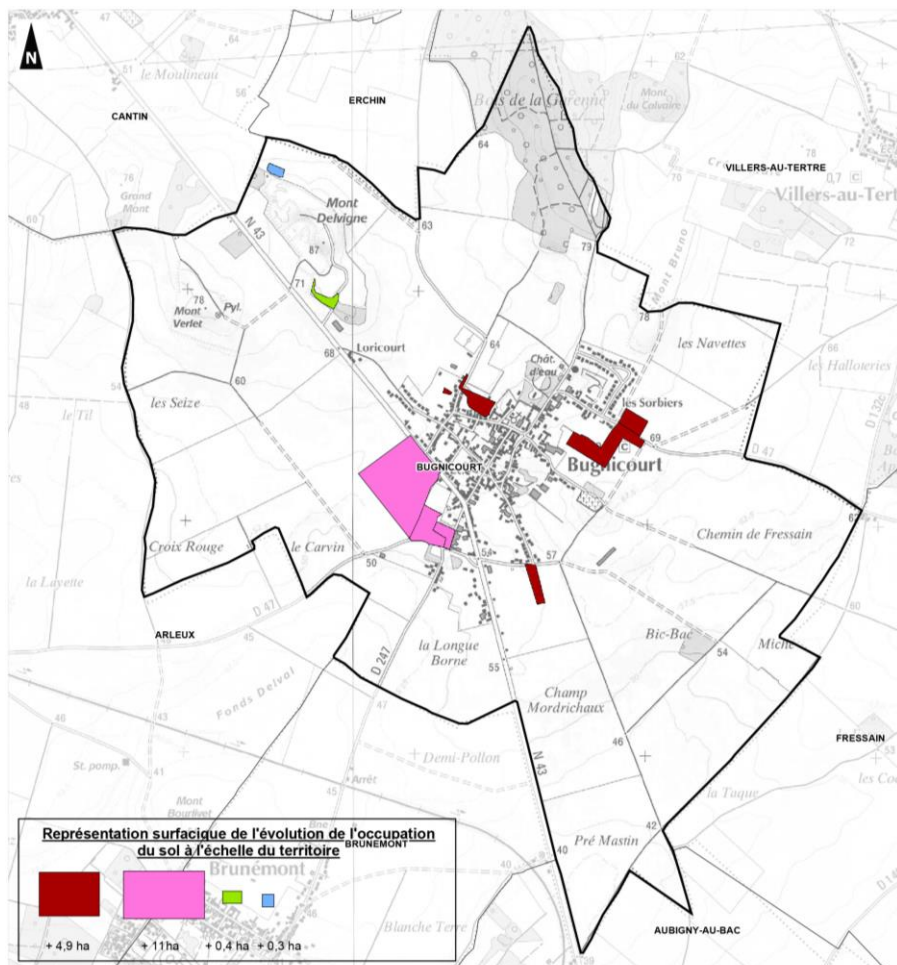
Evolution de l'occupation du sol entre 2005 et 2016

- Commune de Bugnicourt
- Limites communales
- Espaces apparus entre 2005 et 2016 :**
- Zones urbanisées
- Zones industrielles ou commerciales et réseaux de communication
- Prairies
- Plans d'eau

Analyse de l'occupation du sol réalisée sur la base de photo-interprétation et de visites sur le terrain



1:15 000
(Pour une impression sur format A3 sans réduction de taille)
Réalisation : ARBLE - 2015
Source de fond de carte : IGN, série Sème, 1/25 000
Sources de données : SCOT du Grand Douaisis, 2009 - ARBLE, 2015



La consommation foncière sur les 10 dernières années à Bugnicourt s'élève à 15,9 hectares :

- artificialisation de 4,9 hectares liés au développement de l'habitat ;
- artificialisation de 11 hectares liés au développement de l'économie (zone de la Tuilerie).

Le projet démographique de la commune :

- tient compte de 18 logements potentiels en zone urbaine, tous en densification de la partie actuellement urbanisée, à l'exception de 2 terrains pouvant être considérés comme de l'extension urbaine, dont la superficie correspond à **0,6 hectares**
- nécessite, à l'horizon 2030, l'ouverture à l'urbanisation de **4,48 hectares** pour l'habitat
- projette la construction de 16 logements en renouvellement urbain (**aucune consommation foncière**).

Ainsi, la consommation foncière maximale pour l'habitat, à l'horizon 2030, serait de **5,08 hectares**.

Ces éléments nous permettent de tirer le bilan suivant :

- 15,9 ha consommés entre 2005 et 2015, **soit 1,59 ha par an**
- 5,08 ha pouvant être artificialisés entre 2016 et 2030, **soit 0,36 ha par an**.

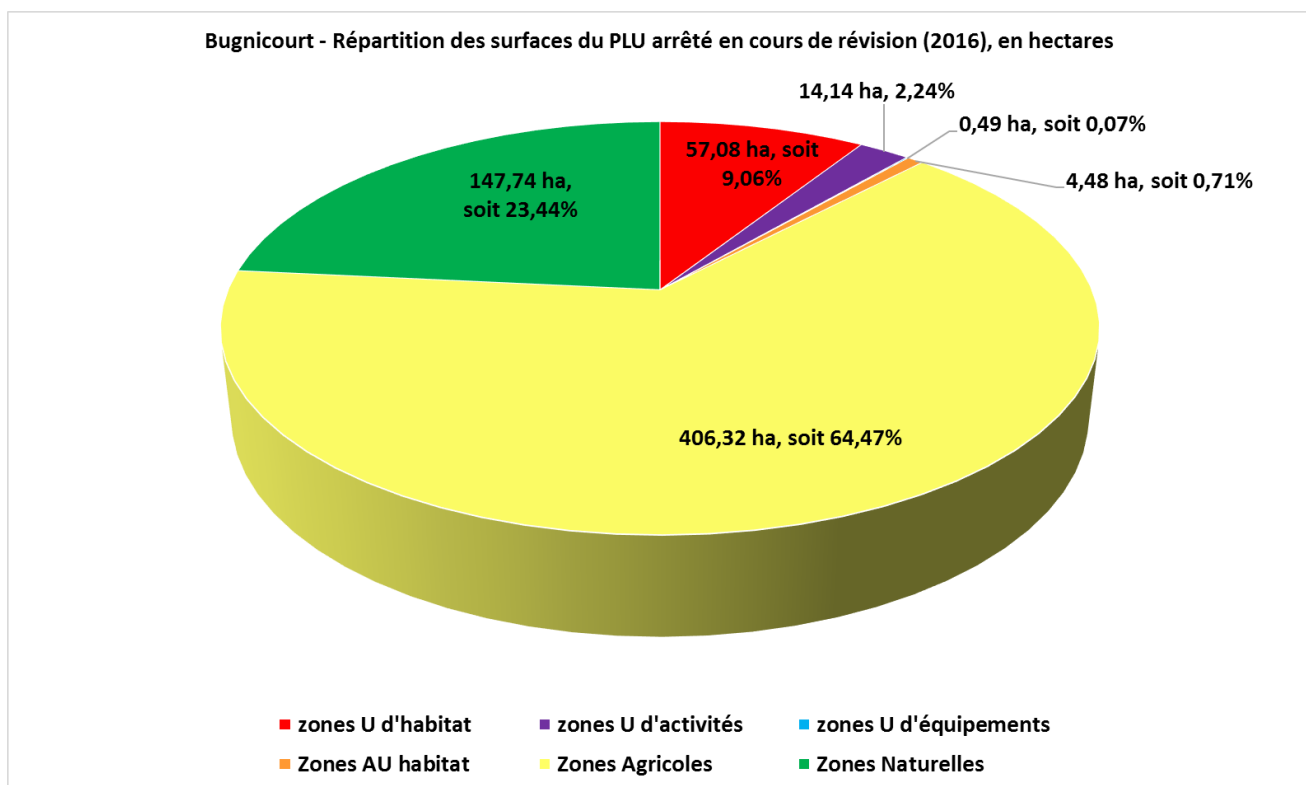
Le projet de PLU de Bugnicourt permet donc de diviser par plus de 4 la consommation foncière comparativement à ce qui a été effectué ces 10 dernières années.

Il répond donc pleinement aux objectifs fixés par l'Etat en matière de baisse de la consommation foncière en France (une division par 2 des rythmes d'artificialisation des sols).



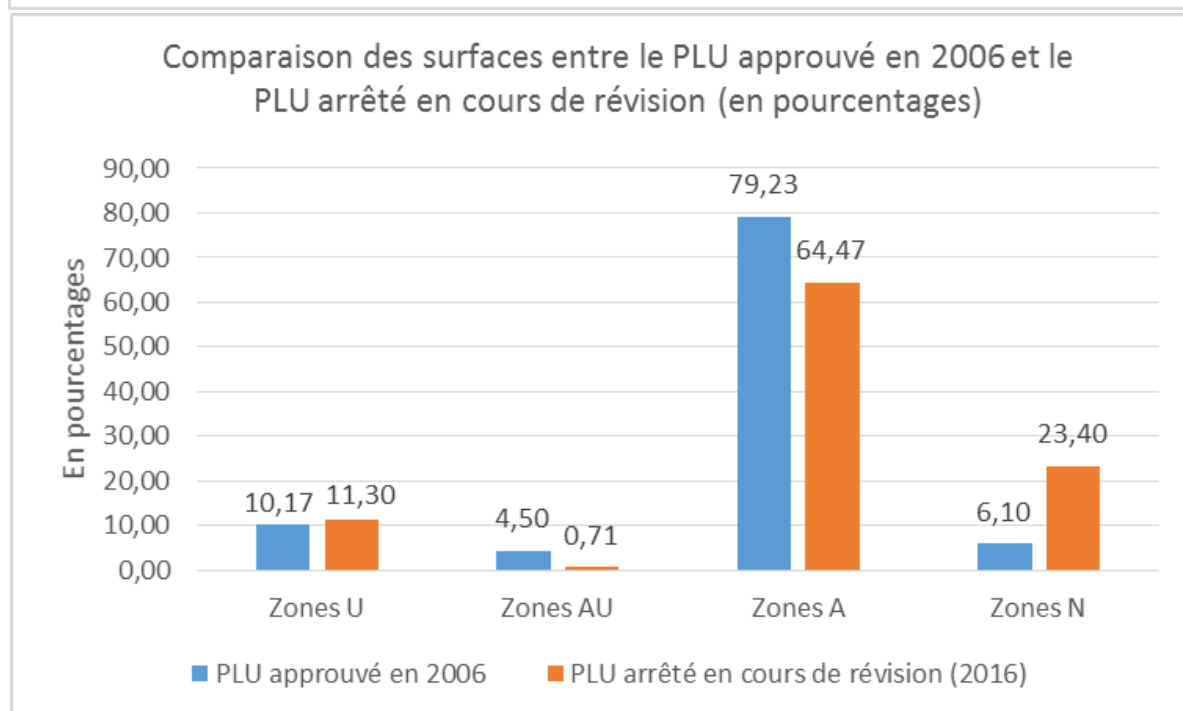
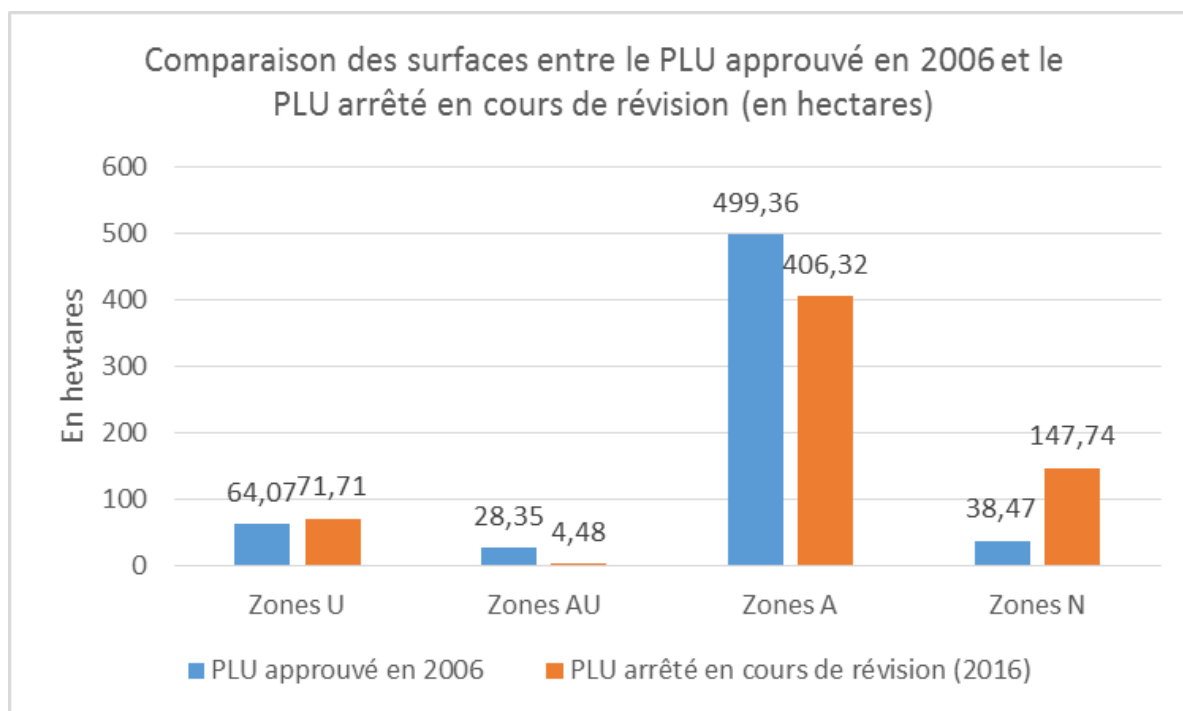
7. UN IMPORTANT « DEZONAGE » ENTRE LE PLU DE 2006 ET LE PROJET DE PLU EN COURS DE REVISION

Bilan des surfaces PLU de 2006 / Projet de PLU en cours de révision (2016)					
PLU approuvé en 2006			Projet de PLU en cours de révision (2016)		
<i>Zones</i>	<i>Secteurs</i>	<i>Surfaces en ha</i>	<i>Zones</i>	<i>Secteurs</i>	<i>Surfaces en ha</i>
U	U	50,99	UA	UA	21,69
	Up	0,72		UAc	2,08
	Ur	8,27	UB	UB	32,39
UE	UE	2,56		UBI	0,92
UL	UL	1,53	UD	UD	2,49
			UE	UE	11,65
			UL	2,65	0,49
Sous-total zone U		64,07	Sous-total zone U		71,71
1AU	1AUh / 1AUh1	12,2	1AU	1AU	4,48
	1AUe	11,58			
2AU	2AU	4,57			
Sous-total zone AU		28,35	Sous-total zone AU		4,48
A	A	499,36	A	A	344,98
				Ah	0,43
				Ap	60,91
Sous-total zone A		499,36	Sous-total zone A		406,32
N	N	38,47	N	N	125,88
				Nc	1,4
				Nd	18,3
				NI	2,16
Sous-total zone N		38,47	Sous-total zone N		147,74
TOTAL		630,25	TOTAL		630,25



Sur le territoire, on constate que comparativement au PLU approuvé en 2006 :

- ⇒ **les zones U augmentent de 7,01 ha**, elles composent 11,37% du territoire communal. Cette augmentation s'explique notamment par le classement en zone U de la ZAC de la Tuilerie (qui, dans le PLU approuvée en 2006, était classée en 1AU).
- ⇒ **les zones AU ont diminué de 23,87 ha**, elles composent à présent 0,71% du territoire communal (contre 4,5% dans le PLU de 2006). Leur diminution s'explique par :
 - le classement en U de la ZAC de la Tuilerie ;
 - l'abandon d'un grand nombre de zones 1AU à vocation d'habitat.
- ⇒ **les zones A diminuent de 93,04 ha**. Cette diminution ne représente en aucun cas de la disparition de surfaces agricoles. **Elle est simplement liée à classement en zone naturelle de secteurs sensibles** (comme par exemple la ZNIEFF de type 1, le site de l'ancienne décharge...).
- ⇒ **les zones N augmentent de 109,27 ha**. Elles constituent désormais 23,44% de la surface communale contre 6,10% précédemment). Cette importante évolution des zones N est liée à une réelle volonté communale de préserver les zones à enjeux, comme la ZNIEFF de type 1, ou encore de porter une attention particulière à certains secteurs sensibles comme par exemple au site de l'ancienne décharge.





Si l'on s'attache à faire une analyse de la consommation foncière on constate que sur :

■ La thématique « Habitat » - zones urbanisées :

- ⇒ Le PLU de 2006 disposait de **59,98 ha** en zones U et UR (à vocation principale d'habitat).
- ⇒ Le PLU en cours de révision dispose dans le projet de **57,08 ha** en zones UA et UB (à vocation principale d'habitat).

Le PLU en cours de révision retire donc 2,9 ha de zones à vocation d'habitat par rapport au PLU de 2006.

■ La thématique « équipements » - zones urbanisées :

- ⇒ Le PLU de 2006 disposait de **1,53 ha** en zone UL (équipements de sports et loisirs).
- ⇒ Le PLU en cours de révision dispose dans le projet de **0,49 ha** en zone UL (zone dédiée aux équipements publics et de loisirs).

Le PLU en cours de révision retire donc 0,6 ha de zones à vocation d'équipements par rapport au PLU de 2006.

■ La thématique « activités » - zones urbanisées :

- ⇒ Le PLU de 2006 disposait de **2,56 ha** en zones UE (activités économiques).
- ⇒ Le PLU en cours de révision dispose dans le projet de **14,14 ha** en zones UD et UE (zones dédiées aux activités économiques).

Le PLU en cours de révision ajoute donc 11,58 ha de zones à vocation d'activités économiques par rapport au PLU de 2006 (intégration en U de la ZAC de la Tuilerie).

■ La thématique « Habitat » - zones à urbaniser :

- ⇒ Le PLU de 2006 disposait de **16,77 ha** en zones AU à vocation principale d'habitat.
- ⇒ Le PLU en cours de révision dispose dans le projet de **4,48 ha** en zones 1AU.

Le PLU en cours de révision retire donc 12,29 ha de zones à urbaniser à vocation d'habitat par rapport au PLU de 2006.

■ La thématique « Activités » - zones à urbaniser :

- ⇒ Le PLU de 2006 disposait de **11,58 ha** en zones AU à vocation d'activités économiques.
- ⇒ Le PLU en cours de révision ne dispose plus de surfaces à urbaniser à vocation d'activités économiques.

Le PLU en cours de révision retire donc 11,58 ha de zones à urbaniser à vocation d'activités économiques par rapport au PLU de 2006.