

# DÉPARTEMENT DE LA MARNE

## BOUCHY-SAINT-GENEST

### ÉLABORATION CARTE COMMUNALE

SOUS-PRÉFECTURE

- 6 AOUT 2009

DÉPERNAY

### Rapport justificatif



Vu pour être annexé à notre arrêté  
en date de ce jour

Vu pour être annexé à la délibération  
approuvant la carte communale en date du :

08 07 09

Châlons  
Epernay, le 22 SEP. 2009

Le Sous-Préfet

Le Secrétaire Général

Signé

Alain CARTON



Bouchy-Saint-Genest, le 10 09 09.

Le Maire

Maison des Agriculteurs  
2, Rue Léon Patoux  
51664 REIMS Cedex 2  
Tél : 03.26.04.77.74

# SOMMAIRE

|  |             |
|--|-------------|
| <b><u>PRÉSENTATION DE LA COMMUNE.....</u></b>              | <b>p 3</b>  |
| <b>1 – SITUATIONS GEOGRAPHIQUE ET ADMINISTRATIVE .....</b> | <b>p 3</b>  |
| 1.1 – Situation géographique .....                         | p 3         |
| 1.2 – Situation administrative.....                        | p 4         |
| <b>2 – LE MILIEU NATUREL .....</b>                         | <b>p 4</b>  |
| 2.1 - Présentation générale.....                           | p 4         |
| <b>3 – DÉMOGRAPHIE ET POPULATION .....</b>                 | <b>p 7</b>  |
| 3.1 – Évolution et composition de la population .....      | p 7         |
| 3.2 – Structure des ménages .....                          | p 11        |
| 3.3 – Population active .....                              | p 13        |
| 3.4 – Parc de logement .....                               | p 15        |
| <b>4 – LE BÂTI .....</b>                                   | <b>p 19</b> |
| 4.1 – La structure du bâti .....                           | p 19        |
| 4.2 – Composition du bâti .....                            | p 21        |
| <b>5 – LES ACTIVITES.....</b>                              | <b>p 23</b> |
| <b><u>OBJECTIFS D’AMÉNAGEMENT .....</u></b>                | <b>p 25</b> |
| <b><u>JUSTIFICATION DES DISPOSITIONS .....</u></b>         | <b>p 26</b> |

# PRÉSENTATION DE LA COMMUNE

## 1 SITUATION GEOGRAPHIQUE ET ADMINISTRATIVE

### 1.1 Situation géographique



***Bouchy Saint Genest***

D'une superficie de 20 km<sup>2</sup> et d'une densité de 8 habitants au km<sup>2</sup>, la commune de Bouchy-Saint-Genest se situe au Sud du département de la Marne.

C'est une Commune rurale, localisée à environ 25 km de Sezanne, 66 km d'Epernay et 95 km de Reims.

Bouchy-Saint-Genest comprend un bourg : Bouchy-le-Repos et 10 hameaux ou lieux-dits : La Ferme des Rousselots, La Ferme les Pinons, Chommé, La Ferme la Saucière, La Ferme la Rivière, La Ferme les Boulats, Saint-Genest, La Ferme les Hauts Grès, La Ferme le Bas Charmoy, La Ferme le Haut Charmoy. Différentes voies communales non classées à grande circulation traversent le territoire. De plus, la RD 49 et la RD 49E passent à Bouchy-Saint-Genest et ne sont pas classées à grande circulation.



## **1.2 Situation administrative**

Bouchy-Saint-Genest est située dans le bassin d'habitat de Sézanne. Elle n'appartient pas à un Communauté de Communes.

## **2 LE MILIEU NATUREL**

### **2.1 Présentation générale**

La Directive Cadre Européenne sur l'eau (DCE) fait obligation d'atteindre un bon état écologique mais aussi physico chimique de l'eau brute pour 2015.

La commune devra se soumettre aux obligations figurant au Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) Seine-Normandie.

Cette commune est incluse dans le Schéma d'Aménagement de Gestion des Eaux (SAGE) des deux Morins



*Vue sur Bouchy Le Repos*



*Hameau de Charmoy*

#### **▪ Patrimoine naturel**

La commune est située en zone agricole d'où une forte pression foncière sur les boisements. Il ne subsiste actuellement que quelques ilots boisés sur la commune. Ceux-ci, en plus de leur rôle paysager et environnemental, peuvent contribuer au maintien des sols sur les pentes. Le taux de boisement de la commune est très faible, 1,78% (taux national : 28%, taux en Champagne Crayeuse : 6%), il apparaît donc nécessaire de maintenir les bois en place et d'inciter à la replantation ainsi qu'à la création de nouveaux.

▪ **Patrimoine historique**

- Un calvaire à Chommé,
- Un calvaire route du cimetière sortie du village D 49),
- Une église à Bouchy-le-Repos du 16<sup>ème</sup> siècle,
- Une chapelle à Saint-Genest datant du 17<sup>ème</sup> siècle,
- Un cimetière,
- Le calvaire de la Belle idée (le Cheval Mort).

▪ **Les espaces publics aménagés**



*Calvaire à l'entrée de Bouchy-Le-Repos*



*Place du village*



*Carrefour de l'Église à Saint-Genest*

▪ Les vergers et jardins



*Quelques jardins et vergers présents dans le village de Bouchy-Le-Repos*

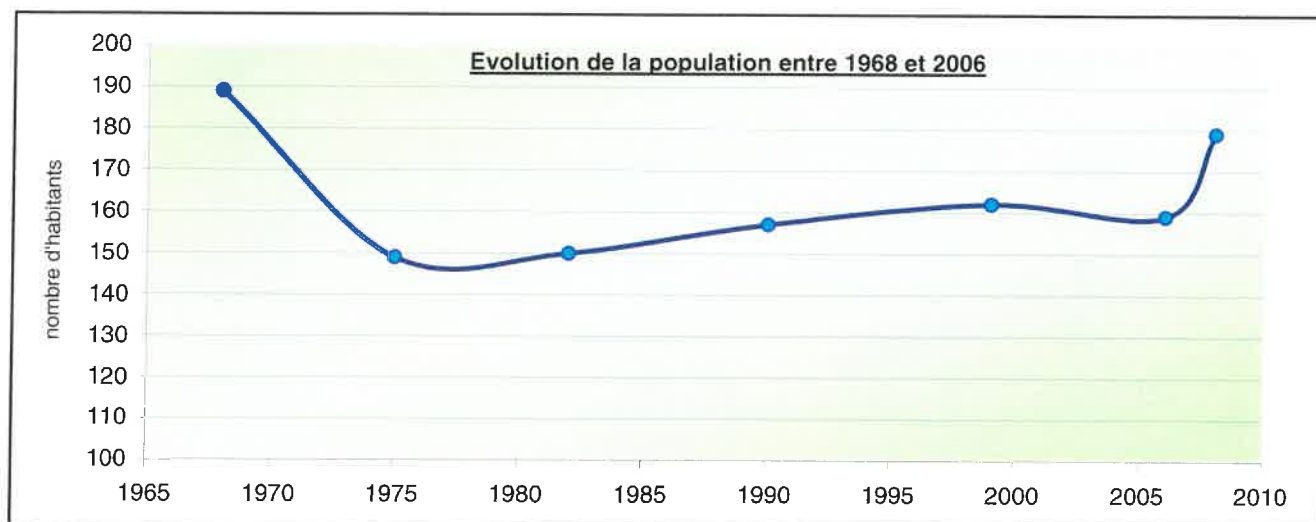


### 3. DÉMOGRAPHIE ET POPULATION

#### 3.1 Évolution et composition de la population

Lors du recensement général de la population de 2006, la Commune de Bouchy-Saint-Genest comptait 159 habitants et 179 habitants en 2008.

##### 3.1.1 Évolution générale de la population



Source : données INSEE 1999

Depuis 1968, Bouchy-Saint-Genest connaît une dynamique négative.

En effet, en 1968, la population s'élevait alors à 189 habitants contre 159 habitants en 2006.

Le village a donc perdu 30 habitants en 38 ans, soit une diminution d'environ 16 % de sa population.

C'est entre 1968 et 1975 que la commune de Bouchy-Saint-Genest a connu sa plus grande perte de population (-40 habitants). Cette chute est due à la cessation de l'élevage laitier et l'élevage des moutons entraînant une diminution des salariés agricoles. La mécanisation du travail de la terre et le travail en commun sur les exploitations sont également la cause de cette baisse.

Une phase positive se distingue entre 1975 et 1999, même si cette croissance est modérée (+13 habitants).

Depuis 1999, la population est à nouveau en baisse, même si cette baisse est relative (-3 habitants).

Depuis 2005, 2 à 3 permis sont accordés par an.

### 3.1.2 Les variations enregistrées

**Solde naturel :** Différence entre le nombre de naissances et le nombre de décès sur une période déterminée.

**Solde migratoire :** Différence entre le nombre de personnes arrivant sur la commune et ceux qui la quittent, sur une période déterminée.

#### Valeur sur Bouchy Saint Genest

Moyenne sur les communes de la Marne

|   | 1975-1982 | 1982-1990 | 1990-1999 |
|---|-----------|-----------|-----------|
| <b>Taux de natalité (‰)</b>                                 | 19        | 3,30      | 11,20     |
|   | 16        | 15        | 13        |
| <b>Taux de mortalité (‰)</b>                                | 4,80      | 9         | 10,5      |
|   | 9,2       | 8,9       | 8,5       |
| <b>Taux de variation annuel dû au mouvement naturel (%)</b> | + 1,43    | - 0,57    | + 0,07    |
|   | + 0,68    | + 0,62    | + 0,45    |
| <b>Taux de variation annuel dû au solde migratoire (%)</b>  | - 1,33    | + 1,14    | + 0,28    |
|   | - 0,33    | - 0,29    | - 0,31    |
| <b>Taux de variation annuel de la population (%)</b>        | + 0,10    | + 0,57    | + 0,35    |
|   | + 0,35    | + 0,33    | + 0,14    |

Source : données INSEE 1999

Le taux de natalité de Bouchy-Saint-Genest est très fort entre 1975 et 1982 en atteignant 19%. Ce taux chute et atteint un taux très bas entre 1982 et 1990 (3,30%). Le taux remonte entre 1990 et 1999 pour arriver à 11,20%.

Sur les trois périodes étudiées et en comparaison avec les taux de natalité recensés dans la Marne, on identifie la faiblesse (sauf sur la période 1975-1982) de la natalité sur le territoire étudié.

Quant au taux de mortalité, il est en constante augmentation passant de 4,80% à 10,5%. Comparativement au taux de mortalité de la Marne, la commune de Bouchy-Saint-Genest présente constamment une augmentation de son taux de mortalité alors que le département de la Marne le voit diminuer.

De plus, sur la première période, le taux de mortalité de Bouchy-Saint-Genest est inférieur à celui de la Marne alors que sur les deux dernières périodes étudiées, le phénomène est inversé.

Ainsi, le taux de natalité est supérieur au taux de mortalité entre 1975 et 1982 et 1990 et 1999.

Le taux de variation de la population dû au solde naturel est donc positif sauf sur la période 1982-1990, alors qu'il est toujours positif pour le département de la Marne.

On constate qu'il y a plus de personnes qui s'installent sur la commune que de personnes qui en partent, sauf sur la période 1975-1982.

La période 1990-1999 montre que ce phénomène positif recule par rapport à celle de 1982-1990.

Une étude plus précise des soldes naturels et migratoires fait apparaître plus clairement les raisons de la fluctuation de la population communale.

Le solde naturel est positif sauf pour la période 1982-1990. On note que sur la période la plus récente, il reste positif tout en diminuant.

Quant au solde migratoire, il est positif sur les deux dernières périodes qui vont de 1982 à 1999, mais tout comme le solde naturel, il présente sur la période la plus récente des signes de recul.

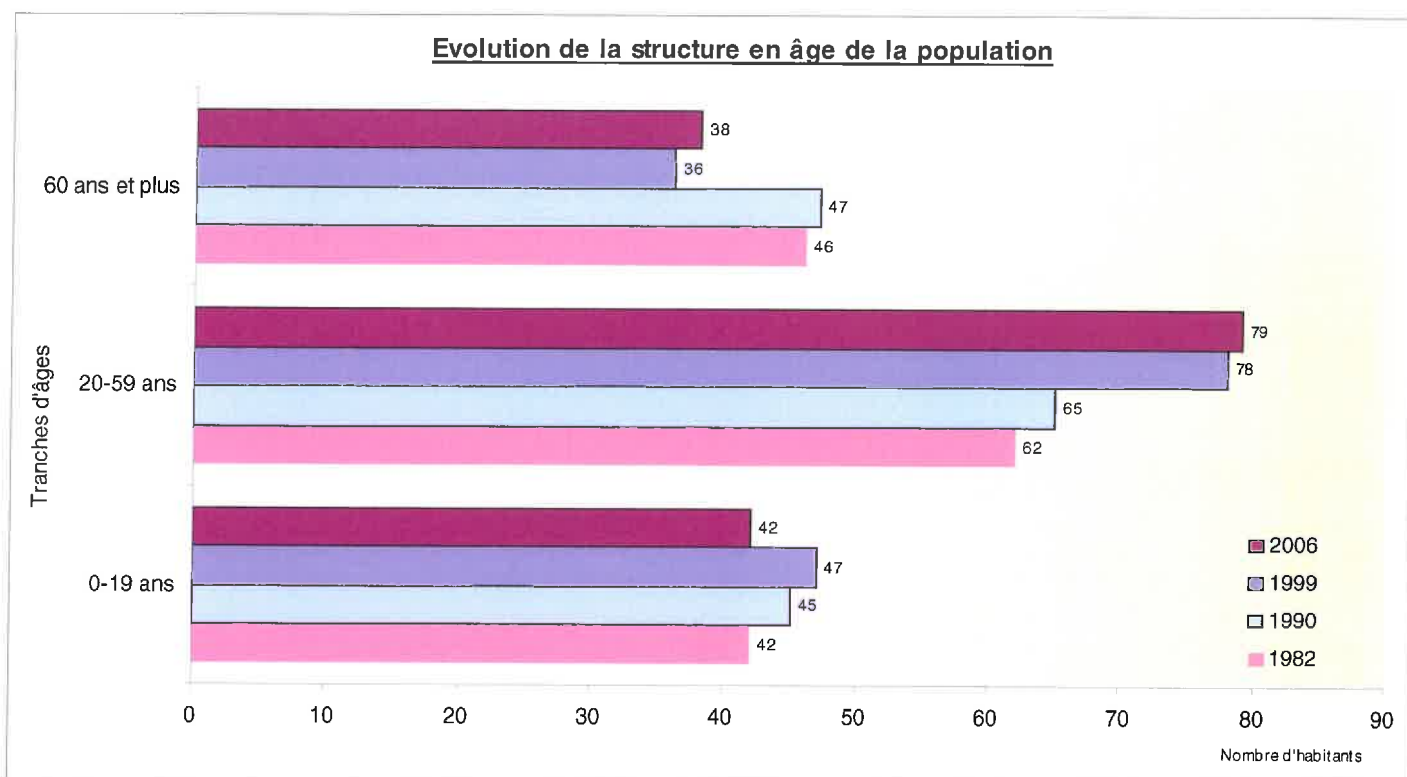
La dynamique démographique communale sur la période 1990-1999 s'explique donc par :

- La hausse du taux de natalité supérieur au taux de mortalité qui lui-même augmente.
- La positivité du solde migratoire malgré son recul sur cette dernière période.

Le taux de variation annuel est positif entre 1990 et 1999 mais en recul, ce qui traduirait la fragilité du taux de natalité face au taux de mortalité et un déclin de l'attractivité de la commune.

### 3.1.3 Structure par âge de la population

#### ❖ Évolution de la structure en âge de la population



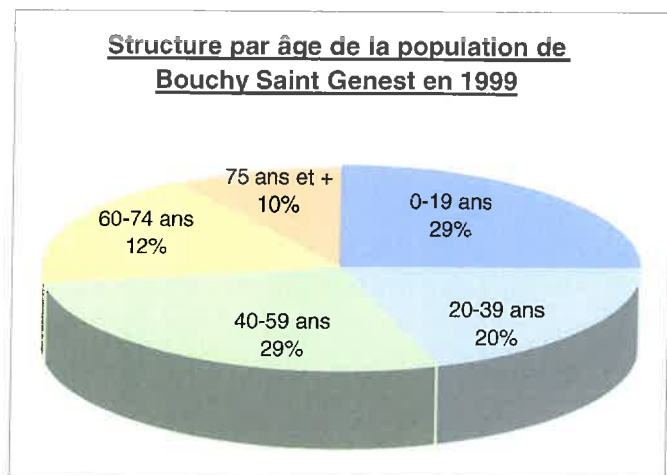
La tranche d'âge des 0-19 ans a augmenté depuis 1982 puis entre 1999 et 2006, elle est en régression (- 5 habitants).

En revanche, la tranche d'âge de 20-59 ans a connu une hausse surtout entre 1990 et 1999 avec 13 personnes de plus.

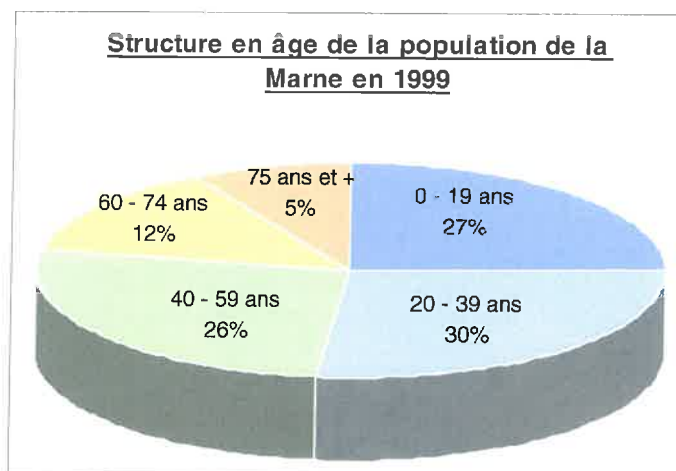
La tranche des 60 ans et + a subi son plus fort recul entre 1990 et 1999, perdant ainsi 11 personnes.

Globalement, les caractéristiques démographiques communales reflètent le phénomène de vieillissement de la population.

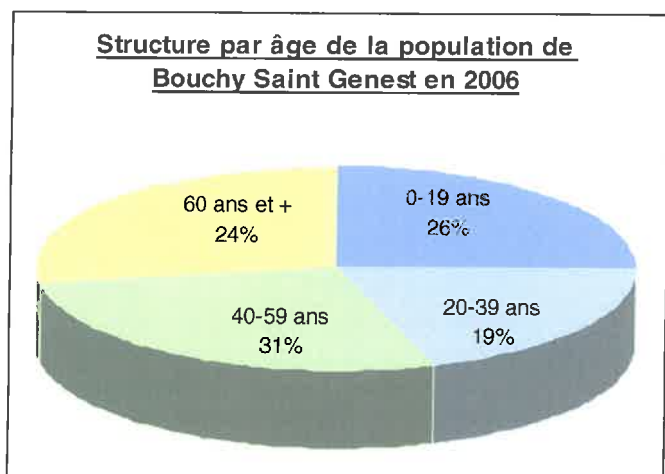
## Situation actuelle



Source : données INSEE 1999



Source : données INSEE 1999



Source : données INSEE 2006

Si on compare la structure par âge de Bouchy-Saint-Genest entre 1999 et 2006, les 0-19 ans ont reculé assez légèrement.

Les 20-39 ans sont quasiment restés stables, tout comme les 40-59 ans.

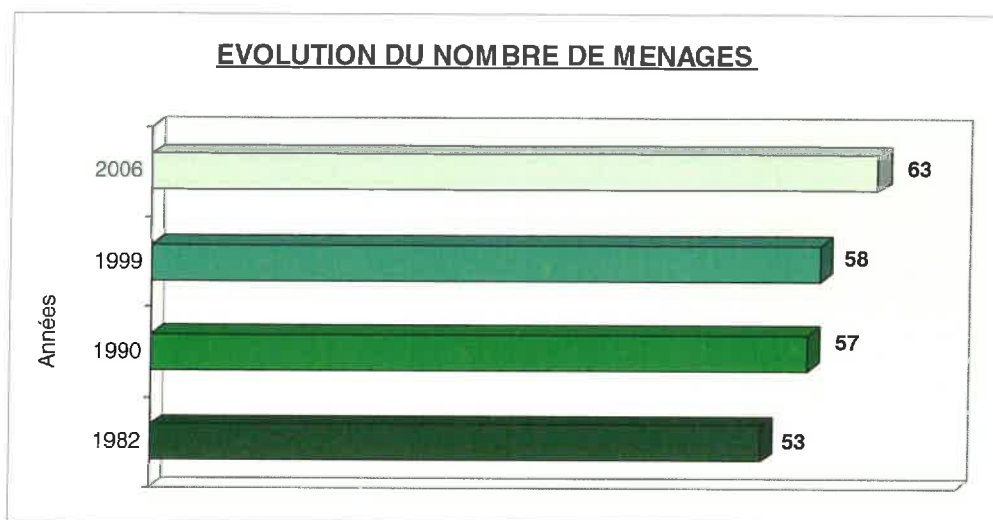
Les 60 ans et + augmentent assez peu en 2006.

Entre la commune de Bouchy-Saint-Genest et le département de la Marne en 1999, on note quelques différences.

Les 20-39 ans sont sous représentés à Bouchy-Saint-Genest, alors que les 75 ans et + sont sur représentés.

### 3.2 Structure des ménages

#### 3.2.1 Évolution du nombre de ménages



Le nombre de ménages a évolué positivement depuis 1982 avec 10 ménages de plus recensés.

En 2006, Bouchy-Saint-Genest comptait 63 ménages pour 159 habitants, soit une moyenne de 2,52 personnes par ménage.

Source : données INSEE 1999

#### 3.2.2 Évolution du nombre de personnes par ménage

| Nombre de personne par ménage | 1982      | 1990      | 1999      |
|-------------------------------|-----------|-----------|-----------|
| 1 personne                    | 7         | 7         | 11        |
| 2 personnes                   | 23        | 28        | 22        |
| 3 personnes                   | 8         | 6         | 6         |
| 4 personnes                   | 6         | 7         | 11        |
| 5 personnes                   | 5         | 8         | 6         |
| 6 personnes et plus           | 4         | 1         | 2         |
| <b>TOTAL</b>                  | <b>53</b> | <b>57</b> | <b>58</b> |

Source : données INSEE 1999

Globalement, la tendance de la composition des ménages reste la même depuis 1982. Les ménages d'une personne ont augmenté depuis 1990, passant de 7 à 11.

Les ménages de 2 personnes en revanche ont augmenté entre 1982 et 1990 pour décroître entre 1990 et 1999. En 1999, 22 ménages de 2 personnes sont présents sur la commune. Les ménages de 2 personnes sont les plus représentés à Bouchy-Saint-Genest.

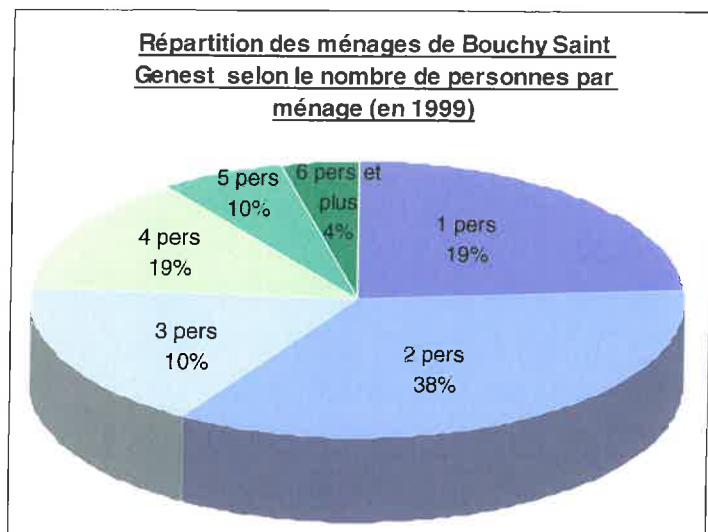
Les ménages de 3 personnes régressent sensiblement depuis 1982.

Les ménages de 4 personnes se sont accrus depuis 1982, passant de 6 à 11.

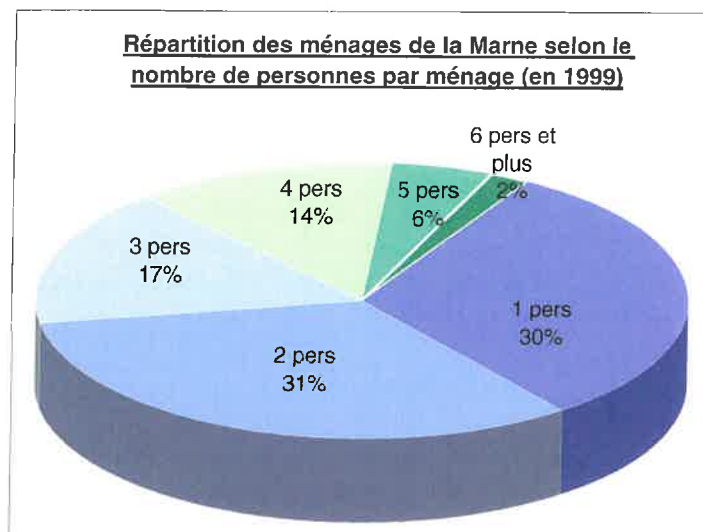
Les ménages de 5 personnes sont plus nombreux en 1990, puis ils ont diminué de 2 en 1999.

Les ménages de 6 personnes et plus ont régressé entre 1982 et 1990. En 1999, la commune de Bouchy-Saint-Genest a gagné un ménage de plus dans cette catégorie.

### 3.2.3 *Situation actuelle*



Source : données INSEE 1999



Source : données INSEE 1999

**Nombre moyen de personnes par ménage en 2006 : 2,5.**

En 1999, la composition de Bouchy-Saint-Genest ne possède pas toujours les mêmes caractéristiques du nombre de personne par ménage qu'à l'échelle départementale.

Les ménages d'une personne sont assez largement sous représentés à Bouchy-Saint-Genest et en moindre mesure ceux de 3 personnes.

En revanche, les ménages de 2, 4, 5 et 6 personnes sont sur représentés mais pas de façon significative.

**ENJEU :** Afin d'inverser la dynamique démographique négative de Bouchy-Saint-Genest et ainsi réamorcer une croissance, il est indispensable de permettre l'accueil de nouvelles populations, dans un cadre maîtrisé néanmoins.

### 3.3 Population active

#### ❖ Évolution de la population active

|   | 1982 | 1990 | 1999 | 2006 |
|---|------|------|------|------|
| <b>Nombre d'actifs de la commune</b>          | 53   | 62   | 66   | 67   |
| <b>dont les actifs ayant un emploi</b>        | 48   | 56   | 57   | 59   |
| <b>Chômeurs</b>                               | 5    | 6    | 9    | 8    |
| <b>Population totale</b>                      | 150  | 157  | 162  | 159  |
| <b>Part d'actifs sur la population totale</b> | 35%  | 39%  | 41%  | 42%  |

Source : données INSEE 1999

La part d'actifs sur la population totale tout comme le nombre d'actifs ayant un emploi est en constante augmentation depuis 1982.

Cet état de fait s'explique par l'accroissement de la tranche de 20-59 ans et de sa forte représentativité sur la commune.

Le nombre de chômeurs augmente passant de 5 en 1982 à 8 en 2006.

#### ❖ Composition de la population active

| STATUT                   | Hommes<br>(en nombre) | Femmes<br>(en nombre) | Ensemble<br>(en nombre) |
|--------------------------|-----------------------|-----------------------|-------------------------|
| <b>ACTIFS</b>            | <b>38</b>             | <b>28</b>             | <b>66</b>               |
| ★ Actifs ayant un emploi |                       |                       |                         |
| Salariés                 | 24                    | 16                    | 40                      |
| Non salariés             | 11                    | 6                     | 17                      |
| ★ Chômeurs               | 3                     | 6                     | 9                       |
| <b>INACTIFS</b>          | <b>41</b>             | <b>54</b>             | <b>95</b>               |
| <b>TOTAL</b>             | <b>79</b>             | <b>82</b>             | <b>161</b>              |

Source : données INSEE 1999

En 1999, 66 actifs sont recensés pour une population totale de 161 habitants. Il y a plus d'hommes actifs que de femmes actives. Les hommes et les femmes sont majoritairement salariés. On constate un nombre plus important de femmes au chômage (6 contre 3). Les femmes sont plus nombreuses à être inactives que les hommes.

❖ Taux de chômage

|                            | Taux de chômage |
|----------------------------|-----------------|
| FRANCE                     | 11,2 %          |
| MARNE                      | 12 %            |
| <b>BOUCHY-SAINT-GENEST</b> | <b>13,6 %</b>   |

Source : données INSEE 1999

En 1999, Bouchy-Saint-Genest présente un taux de chômage de 13,6%, taux supérieur à celui de l'Aube et de la France.

❖ Migrations pendulaires

|  | Nombre d'actifs travaillant | Pourcentage |
|--|-----------------------------|-------------|
| Dans la Commune                            | 19                          | 33%         |
| Dans une autre Commune du même département | 12                          | 21%         |
| Hors du Département                        | 26                          | 46%         |

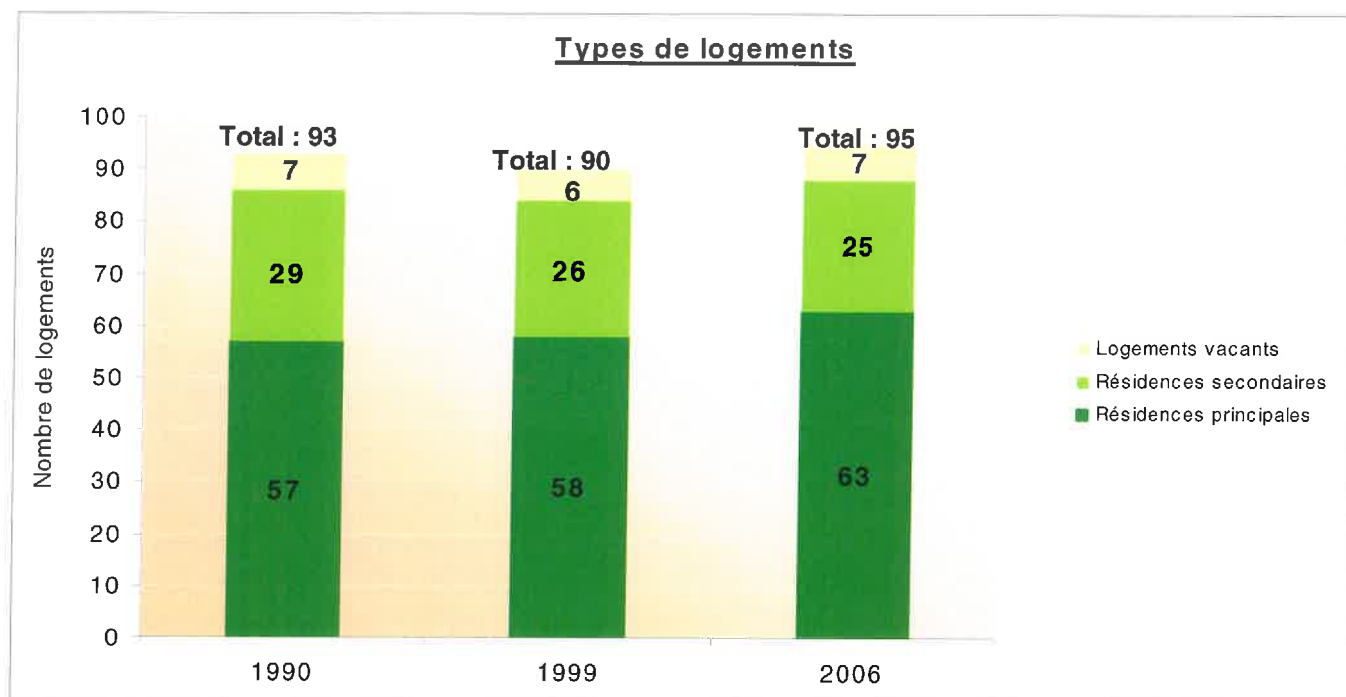
Source : données INSEE 1999

19 personnes sur 57 travaillent à Bouchy-Saint-Genest, 38 hors de la commune dont 12 dans le même département et 26 hors du département.

La part des actifs exerçant leur profession hors du département est relativement importante, ce phénomène s'explique certainement par la proximité de la Seine et Marne.

### 3.4 Parc de logements

#### ❖ Évolution et composition du parc



Source : données INSEE 1999

En 2006, la commune de Bouchy-Saint-Genest dispose de 95 logements, dont plus de 66% de résidences principales.

Le nombre de logements a diminué entre 1990 et 1999 alors qu'entre 1999 et 2006, la commune a enregistré 5 logements de plus.

Le nombre de résidences principales a augmenté depuis 1990.

Celui des résidences secondaires diminue légèrement depuis 1990.

❖ L'Époque de construction

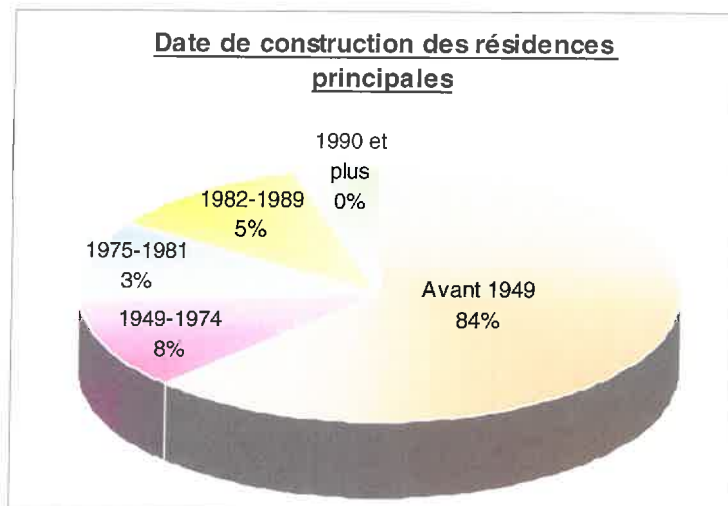
Sur 90 logements, 84% ont été construits avant 1949.

Entre 1949 et 1981, le rythme des constructions est assez peu conséquent.

Entre 1982 et 1989, peu de constructions sont réalisées, mais un peu plus qu'entre 1975 et 1981.

Depuis 1990 et jusqu'en 1999, aucune création de logement a eu lieu.

En revanche, depuis 1999, quelques permis ont été accordés.



Source : données INSEE 1999

|  |             | 2006   | 1999   |
|--|-------------|--------|--------|
| Part des résidences principales achevées | Avant 1949  | 79,4 % | 82,8 % |
|  | Depuis 1999 | 3,2 %  | 0 %    |

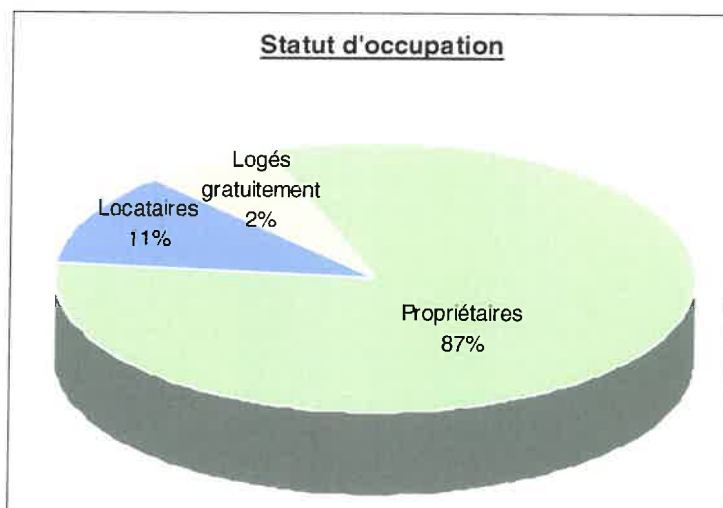
❖ Statut d'occupation des résidences principales

La majorité des résidences principales sont occupées par leur propriétaires.

La proportion des logés gratuitement représente 2%.

Ce chiffre s'explique certainement par le fait que les personnes âgées vivent dans une habitation cédée à leurs enfants, ne payant ainsi aucun loyer, ou par le phénomène inverse, c'est-à-dire que de « grands enfants » plus à la charge de leurs parents vivent encore dans la maison familiale.

Le pourcentage des locataires et des sous locataires est de 11%.

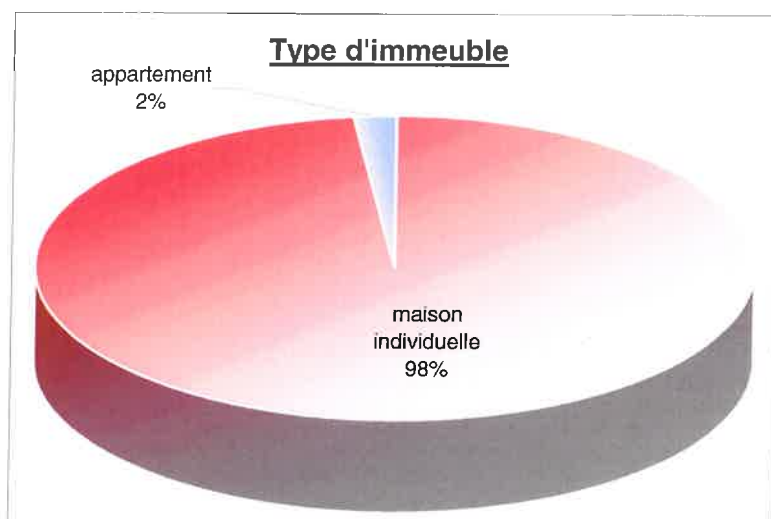


Source : données INSEE 1999

❖ Type de résidence principale

| <b>Ancienneté d'aménagement dans la résidence principale en 2006</b> |        |
|--|--------|
| Depuis moins de 5 ans  | 23,8 % |
| De 5 à 9 ans   | 14,3 % |
| 10 ans ou plus   | 61,9 % |

Ancienneté moyenne d'emménagement : 21 ans



❖ Niveau de confort des résidences principales

| <b>Nombre de pièces par résidence principale</b> |      |      |
|--|------|------|
|  | 1999 | 2006 |
| Nombre moyen de pièces par maison                | 4,9  | 4,8  |
| Nombre moyen de pièces par appartement           | -    | 6,0  |

| <b>Équipement des ménages</b>   |        |        |
|---|--------|--------|
|   | 2006   | 1999   |
| Nombre de ménages   | 63     | 58     |
| Part des ménages occupant un logement équipé d'une installation sanitaire | 100 %  | 93,3 % |
| Part des ménages disposant au moins d'une voiture                         | 88,9 % | 86,2 % |

Source : données INSEE 1999

L'analyse de ces données montre que depuis moins de 5 ans la commune accueille plus d'habitants que voilà 10 ans.

Le nombre moyen de pièces révèle un niveau de confort satisfaisant et très satisfaisant concernant les équipements sanitaires.

**ENJEU** : Face à la demande croissante des logements, il faudrait prévoir l'extension modérée des zones constructibles de la commune.

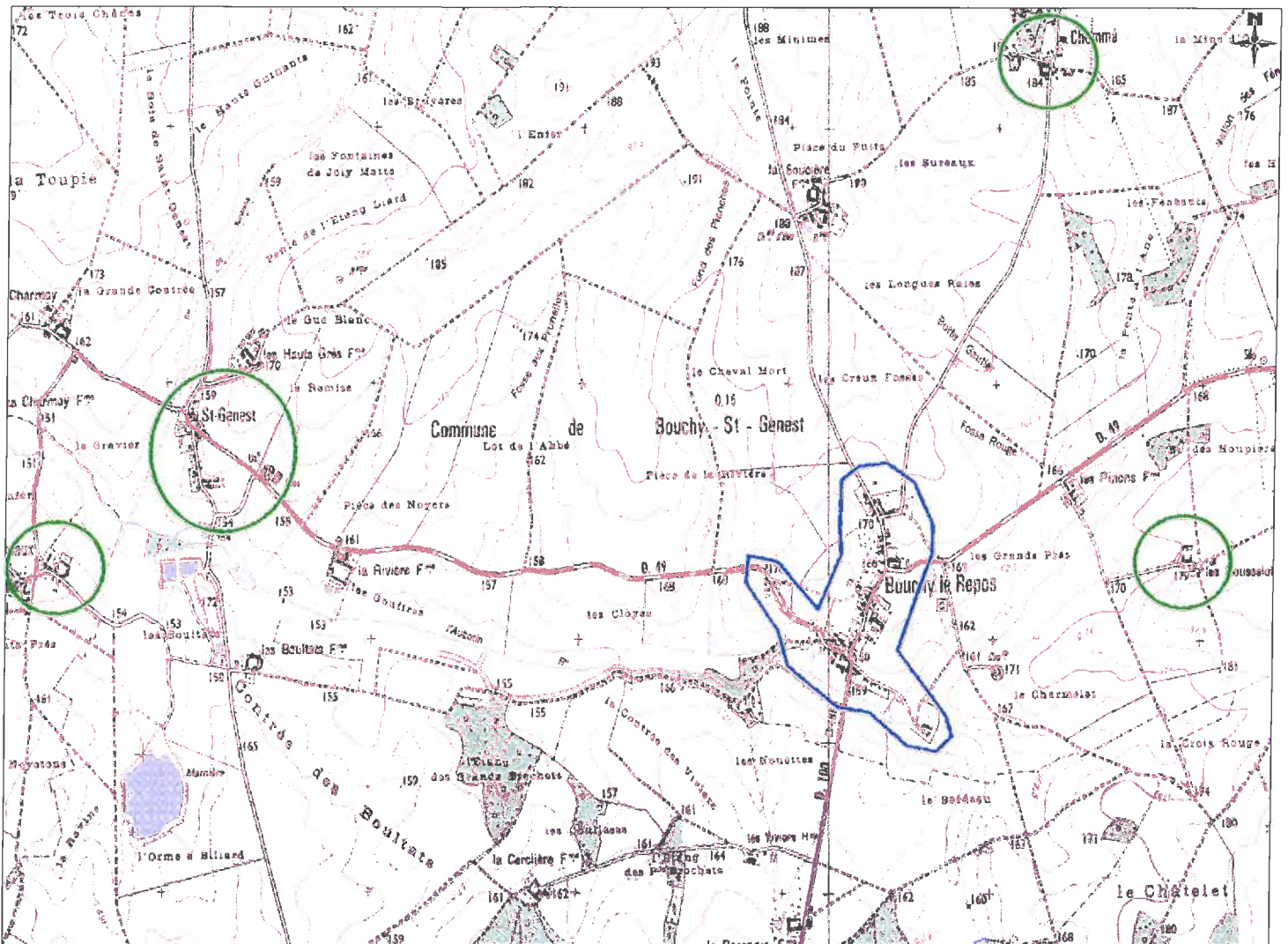
## Les enjeux en matière d'habitat

La politique de l'habitat à l'échelle de la commune doit :

- Encourager et permettre la réalisation d'opérations « mixtes » types d'habitat, financement et statut d'occupation, après études des potentialités et contraintes de différents sites : intégration environnementale, risque, dispositions d'urbanisme, transport, accessibilité aux services...
- Inscrire dans les opérations nouvelles de requalification et de développement les objectifs de mixité, de pourcentage de logements sociaux permettant d'accueillir des populations sociales différentes.
- Parvenir à une meilleur adéquation de l'offre aux caractéristiques actuelles et futures des ménages, tant en ce qui concerne la nature des produits (type d'habitat, statut d'occupation), que la typologie des logements (taille).
- S'assurer d'une maîtrise foncière pour accompagner la production de logements et contribuer à l'équilibre des opérations en réalisant un diagnostic foncier.
- Promouvoir toute opération d'aménagement et d'urbanisme dans un souci de qualité – formes architecturales et urbaines et de développement durable : en favorisant la réalisation des opérations qui maintiennent l'originalité et la spécificité de la commune et qui prennent en compte la maîtrise énergétique et la haute qualité environnementale.
- Maîtriser l'étalement urbain en contenant des programmes d'habitat individuels et collectifs plus denses.
- Prendre conscience du caractère non renouvelable de l'espace naturel pour développer d'autres formes urbaines permettant d'accueillir plus de population avec une consommation foncière plus économe.

## 4. LE BÂTI

### 4.1 La structure du bâti



Le bâti est composé d'habitations anciennes, regroupées pour la plupart autour de l'Église à Bouchy-Le-Repos, du hameau de Saint Genest, puis des petits hameaux et des fermes éparses sur le territoire.



*Église*

## 4.2 Composition du bâti

→ Le bâti ancien



*Bouchy-Le-Repos*



*Chommé*

→ Le bâti récent



*Bouchy Le Repos*



## 5. LES ACTIVITÉS

### → L'Activité agricole

La commune de Bouchy-Saint-Genest compte 12 exploitations agricoles et un silo de stockage de céréales.



*Ferme au hameau La Rivière*



*Pâturage au hameau de Chommé*



*Bâtiment agricole au hameau de Chommé*



*Grandes Cultures*



*Grandes cultures et silo à blé*



*Bâtiment agricole au hameau de Charmoy*

Durant ces trois dernières années, 5 fermes ont changé d'exploitants. Une installation s'est réalisée avec reprise de surfaces cultivables. Il n'existe aucune installation classée pour la protection de l'environnement (élevage et industries agro-alimentaires pour les produits carnés).

#### → **Autres activités**

- Menuiserie : 3 employés
- TRC (terrassment / assainissement / aménagement paysager)
- SARL « DHS » (soumis à déclaration) : stockage céréalier

#### → **Les équipements scolaires et services publics**

Le ramassage scolaire est assuré par le SIS de Sézanne. La commune souhaite mettre en place un taxi collectif (vers marchés, pharmacie...).

La commune fait partie du Syndicat intercommunal de transports scolaire et du Syndicat intercommunal d'alimentation en eau potable de Nesles La Reposte.

Elle appartient aussi au SIMVU (ramassage des ordures) et SIEM (électricité).

La commune envisage la création d'une salle pour les jeunes et les anciens. Ainsi que l'aménagement d'un terrain de foot.

#### → **Les associations**

Comité de Fêtes qui initie : la décoration du village durant la période de Noël, le concert dans l'église, brocante, le 14 juillet, les concours de boules.

#### → **Les structures intercommunales**

Bouchy-Saint-Genest appartient aux :

- Syndicat Intercommunal de transports scolaires,
- Syndicat Intercommunal d'alimentation en eau potable de Nesle La Reposte,
- SIMVU (ramassage des ordures),
- SIEM (électricité).

#### → **Les Réseaux**

##### ‣ Les eaux pluviales et usées :

Il existe un réseau de collecte des eaux pluviales et l'évacuation est bonne. La commune a engagé en 2005 la réalisation d'un zonage d'assainissement. Le type d'assainissement retenu est individuel sur tout le territoire.

##### ‣ L'alimentation en eau potable :

La commune de Bouchy-Saint-Genest est alimentée en eau potable à partir d'un captage sur Nesles La Reposte. Le territoire est bien desservi en eau potable et la pression est suffisante. La commune fait partie d'un Syndicat d'alimentation d'eau potable : la Syndicat de Nesles La Reposte. La municipalité estime qu'environ 20 habitants de plus pourraient être équipés avec ce système.

##### ‣ La gestion des ordures :

La commune de Bouchy-Saint-Genest assure la collecte des déchets ménagers et assimilés via le SIMVU. La commune met à disposition des habitants des conteneurs papier, verre et plastiques.

## OBJECTIFS D'AMÉNAGEMENT

Actuellement, la commune de Bouchy-Saint-Genest n'est couverte par aucun document d'urbanisme. Elle a choisi d'opter pour l'élaboration d'une Carte Communale, puisque la loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU) du 13 décembre 2000, ainsi que la loi urbanisme et habitat (UH) du 2 juillet 2003 lui donnent le statut de document d'urbanisme à part entière.

La volonté de la commune est de maîtriser son urbanisation et de la développer de façon très modérée en privilégiant tout d'abord les parcelles « dents creuses » situées à l'intérieur du village et dans quelques hameaux.

Il ne s'agit donc pas de dégager de nombreux terrains constructibles mais plutôt de s'offrir des opportunités constructibles, tout en maîtrisant l'urbanisation.

Pour les 10 ans à venir, la commune de Bouchy-Saint-Genest prévoit un maximum de 4 maisons par an afin de parvenir à une meilleure adéquation de l'offre adaptée aux caractéristiques actuelles et futures des ménages (produits et typologie) tout en limitant son étalement

La volonté affichée de la municipalité est de préserver l'activité agricole tout en tenant compte de la règle de réciprocité relative à l'implantation des bâtiments d'élevage, d'une part, d'habitation d'autre part.

La commune est concernée par des servitudes pour lesquelles le public devra se renseigner et opposer ces servitudes aux demandes d'autorisation d'occupation ou d'utilisation du sol.

## JUSTIFICATION DES DISPOSITIONS

Le présent document détermine deux zones :

1) Une zone délimitée par un trait rouge, dite constructible (C) où les constructions sont autorisées à condition que le secteur soit desservi par les réseaux ou à condition que la Commune s'engage à amener les réseaux manquants.

Les zones constructibles ont été déterminées en fonction de l'aptitude du terrain (humidité, relief...), de la localisation des bâtiments agricoles et de la continuité harmonieuse avec l'existant.

La Commune limite donc le périmètre constructible dans ces secteurs et respecte un découpage parcellaire rendant quelques terrains constructibles, mais sans trop étendre l'urbanisation.

La profondeur des terrains constructibles est limitée autant que possible à 35 mètres de façon à ne pas avoir de constructions en rideau.

2) Une zone naturelle (N) où seules sont autorisées l'adaptation la réfection ou l'extension des constructions existantes ou des constructions nécessaires à des équipements collectifs, et l'exploitation agricole ou forestière et à la mise en valeur des ressources naturelles.

Ainsi, la Commune a procédé au recensement des différentes exploitations agricoles sur son territoire. Elle les a localisé précisément (cf. plans de zonage) afin d'envisager les zones constructibles.

### LE VILLAGE DE BOUCHY :

- A l'Ouest, le long de la Départementale n°49 l'ensemble des réseaux est existant jusqu'au calvaire et des maisons sont aujourd'hui présentes. Pour des raisons de sécurité routière (virage et peu de visibilité) et afin de préserver la circulation des engins agricoles, la zone constructible est limitée. La volonté de la commune n'est pas de relier cet écart au village.
- Au Nord du village, la commune rend les terrains constructibles lorsqu'ils sont desservis par les réseaux. Elle encadre l'existant et limite la profondeur des parcelles constructibles de façon à éviter l'anarchie des constructions, les délaissés de parcelles et éviter un ensemble de constructions trop important en entrée de village.
- Le long du chemin de Gué, les réseaux ne sont pas présents et la voirie n'est pas assez large.
- En descendant vers le Sud, côté Est, une zone est exclue de la construction car un mur correspondant au château, longe cette partie. Il est de bonne qualité et esthétique. La commune souhaite donc préserver cette zone et l'exclure de la construction.
- L'impasse de la mairie n'est pas assez large et n'est pas équipée de tous les réseaux pour recevoir des constructions.
- En direction du Sud du village, à l'Ouest, lieu-dit « Le Clos », les constructions existantes sont incluses en zone constructible, la limite se dessine par rapport à la zone inondable.
- Au lieu-dit « Laccin-Perot », les réseaux, sont existants, la constructibilité est limitée au Sud par la zone inondable et au Nord de la voirie une zone constructible est définie de façon à créer une harmonie. La zone constructible est limitée en direction du lieu-dit « Le Charmelet » car le secteur est très humide et connaît des remontées de nappe de décembre à février.
- Le lieu-dit « Le Charmelet » est desservi par les réseaux le long de la voirie principale, mais au Sud les terrains sont humides. La zone constructible se limite au chemin du Charmelet, puis sur une profondeur de 35 m.

## **HAMEAU DE SAINT GENEST**

- La ferme au Nord-Est dite « Les Hauts Grés » est en activités et va certainement le rester pour les années à venir. Étant à l'écart du village et des hameaux principaux, elle est classée en zone N.
- La zone constructible du hameau principal de Saint Genest encadre les constructions existantes ainsi que les dents creuses. Au Nord, le long de la voie communale n°9 et avant « Le Château », la zone constructible est limitée même si les réseaux sont présents afin de conserver la visibilité et préserver la sécurité routière.
- A l'Est, un silo de stockage de céréales est présent, comprenant un périmètre d'isolement. D'autres bâtiments sont en place. Le propriétaire du silo souhaite se développer, notamment avec des projets de souffleries. Afin de ne pas créer de nuisances sonores en direction du hameau, les projets se situent vers le Nord. Ainsi, une zone constructible à vocation d'activités est délimitée.
- Au lieu dit « Le Bas Charmoie », des tiers occupent un ancien corps de ferme. Les réseaux sont présents à proximité de l'ancienne exploitation. Seul l'existant est inclus dans le périmètre constructible en cas de besoins de nouvelles création.
- La ferme du Haut Charmoie est en activité et isolée, elle est donc classée en zone N. Il en est de même pour les fermes dites « Les Boulats » et « Les Rivières ».

## **HAMEAU DES PINONS**

Seules les constructions existantes intègrent une zone constructible afin de respecter la configuration actuelle et ne pas créer de nouvelles habitations en marge du village ou hameau principaux. Le bâtiment agricole présent reste en zone N.

## **HAMEAU LES ROUSSELOTS**

La ferme présente est en activité et est amené à perdurer. A l'écart, elle reste classée en zone N.

## **HAMEAU DE LA SOUCIERE**

Deux fermes sont présentes. Au Nord, l'exploitation a son siège social sur une autre commune. La maison est donc louée à un tiers. Afin de laisser la vocation agricole, le secteur est toutefois délimité en zone N. Au Nord, la ferme « La Soucière » est en activité, elle est donc classée en zone N.

## **HAMEAU DE CHOMME**

Le hameau présente un intérêt paysager qu'il convient de préserver. Les réseaux d'eau et téléphonique sont présents jusqu'aux extrémités des constructions existantes. L'électricité est présente en venant du Sud Ouest jusqu'au siège d'exploitation de l'EARL Saint Pierre. Puis les habitations sont raccordées depuis le Sud-Ouest. Au Sud du hameau, des bâtiments agricoles sont présents et donc exclus de la zone constructible. La zone constructible se limite donc à l'existant.

## IMPLANTATION DES BÂTIMENTS D'ÉLEVAGE

Aux termes de l'article L 111-3 du code rural, lorsque des dispositions législatives ou réglementaires soumettent à des conditions de distance l'implantation ou l'extension de bâtiments agricoles vis à vis des **habitations et immeubles occupés par des tiers** <sup>(1)</sup>, la même exigence d'éloignement doit être imposée à ces derniers à toute nouvelle construction précitée à usage non agricole nécessitant un permis de construire, à l'exception des extensions de constructions existantes.

Ce principe de réciprocité concerne, d'une part, l'implantation ou l'extension de bâtiment agricole, et, d'autre part, toute construction nouvelle à usage non agricole nécessitant un permis de construire, à l'exception des extensions.

**La loi du 23 février 2005 relative au développement des territoires ruraux** complète l'article L 111-3 du code rural en introduisant la possibilité de fixer des règles d'éloignement différentes (dispositions applicables à compter du 1er janvier 2006).

L'article L 111-3 du code rural (en caractères gras : disposition introduites par la loi du 23 février 2005 :

« Lorsque des dispositions législatives ou réglementaires soumettent à des conditions de distance l'implantation ou l'extension de bâtiments agricoles vis-à-vis des habitations et immeubles habituellement occupés par des tiers, la même exigence d'éloignement doit être imposée à ces derniers à toute nouvelle construction précitée à usage non agricole nécessitant un permis de construire, à l'exception des extensions de constructions existantes.

**Dans les parties actuellement urbanisées des communes, des règles d'éloignement différentes de celles qui résultent du premier alinéa peuvent être fixées pour tenir compte de l'existence de constructions agricoles antérieurement implantées. Ces règles sont fixées par le plan local d'urbanisme ou, dans les communes non dotées d'un plan local d'urbanisme, par délibération du conseil municipal, prise après avis de la chambre d'agriculture et enquête publique.**

**Dans les secteurs où des règles spécifiques ont été fixées en application de l'alinéa précédent, l'extension limitée et les travaux rendus nécessaires par des mises aux normes des exploitations agricoles existantes sont autorisés, nonobstant la proximité de bâtiments d'habitations.**

**Par dérogation aux dispositions du premier alinéa, une distance d'éloignement inférieure peut être autorisée par l'autorité qui délivre le permis de construire, après avis de la chambre d'agriculture, pour tenir compte des spécificités locales. Une telle dérogation n'est pas possible dans les secteurs où des règles spécifiques ont été fixées en application du deuxième alinéa. »**

Les conditions de distance sont fixées par :

- **le règlement sanitaire départemental (RSD)** qui fixe des prescriptions applicables aux activités d'élevage et aux autres activités agricoles pour les exploitations non soumises à la législation sur les installations classées ;
- **la réglementation relative aux installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE)** qui prévoit des modalités différentes de détermination de distances minimales selon que

---

(1) les constructions occupées par des tiers soumises à des règles de distance sont notamment les suivantes :

- logements et habitations ;
- habitations nouvelles, y compris changements de destination (ex. transformation d'un garage en habitation) ;
- hôtels ;
- bureaux ;
- magasins ;
- stades ;
- terrains de campings agréés ;
- ateliers ;
- autres établissements recevant du public (ERP) ;
- zones de loisirs prévues par un document d'urbanisme.

les installations agricoles relèvent d'un régime d'autorisation ou d'un régime de déclaration et suivant le mode d'exploitation (lisier ou litière) ;

- **le document d'urbanisme.**

#### **Les bâtiments agricoles concernés :**

S'agissant des ICPE et du RSD, la réglementation applicable prévoit que les distances doivent être décomptées non pas à partir des seuls bâtiments destinés à recevoir des animaux mais également des annexes des bâtiments d'élevage.

Sont donc soumis à des règles de distance les bâtiments servant au logement des animaux ainsi que les annexes telles que les hangars à fourrage pour les exploitations soumises à la réglementation des ICPE, les installations de traite, certains silos, les aires d'ensilage et les installations de traitement des effluents.

Les hangars à matériel ne sont pas considérés comme des bâtiments professionnels. Par conséquent, aucun recul vis à vis des tiers n'est imposé et réciproquement en vertu du RSD et de la réglementation des ICPE.

#### Application de l'article L 421-3 du code de l'urbanisme :

Le règlement sanitaire départemental fait partie des dispositions législatives et réglementaires visées par l'article L 421-3 du code de l'urbanisme, aux termes duquel un permis de construire ne peut être accordé que si les constructions projetées sont conformes aux dispositions législatives et réglementaires concernant l'implantation des constructions, leur destination, leur nature, leur architecture, leurs dimensions, leur assainissement et l'aménagement de leurs abords.

Ainsi, un permis de construire doit être conforme tant aux dispositions du Plan Local d'Urbanisme qu'à celles du règlement sanitaire départemental (RSD) qui portent sur les projets de construction.

*Cependant, le RSD ne fait pas partie des règles dont le respect s'impose aux auteurs d'un PLU ou d'une carte communale en vertu des dispositions législatives et réglementaires en vigueur (jurisprudence du conseil d'État en date du 7 janvier 2004).*

*Il en découle que lorsqu'il s'agit de délimiter une zone destinée à l'habitation à proximité d'une exploitation agricole, la règle de réciprocité ne s'applique pas.*

#### **Lorsqu'il s'agira d'élaborer le document d'urbanisme, les possibilités suivantes résulteront donc de l'article L 111-3 du code rural et de l'article L 421-3 du code de l'urbanisme :**

##### ① Application du 1<sup>er</sup> alinéa de l'article L111-3 du code rural et de l'article L421-3 du code de l'urbanisme:

L'espace couvert par la distance d'éloignement établie autour d'un bâtiment agricole existant pourra comprendre aussi bien des zones urbaines, des zones d'urbanisation future, des zones naturelles et des zones agricoles.

Le zonage de parties du territoire d'une commune en zone agricole est motivé par la qualité agronomique des terrains et limite l'utilisation du sol aux seules activités agricoles.

Les autres zones concernées par la distance d'éloignement (zones urbaines, zones d'urbanisation future et même zones naturelles sous certaines conditions) peuvent être actuellement occupées par des terres cultivées, mais aussi par des constructions qui ne sont pas utilisées pour l'habitation ni destinées à recevoir du public (garages, abris de jardin, hangars à bois, piscines privées, etc... ).

Dans ce cas, comme dans le cas ② abordé ci-après, si l'exploitation disparaît ou se déplace dans une autre partie de la commune, les zones définies comme zones urbaines ou d'urbanisation future pourront accueillir des habitations ou des ERP, ce qui ne sera pas le cas des zones agricoles.

② Application du 2<sup>ème</sup> alinéa de l'article L 111-3 du code rural et de l'article L 421-3 du code de l'urbanisme :

Dans les parties actuellement urbanisées des communes, des règles d'éloignement différentes pourront être fixées par le document d'urbanisme autour des exploitations agricoles antérieurement implantées.

Cette disposition contribue notamment à permettre la rénovation des bâtiments à l'intérieur des villages, y compris lorsqu'ils changent de destination (grange transformée en habitation, par ex.).

De plus, des zones naturelles ou d'urbanisation future pourront être établies plus près du bâtiment agricole, qui pourront bénéficier y compris à l'exploitant (pour la construction d'un garage à matériels par ex.).

En ce qui concerne l'exploitation elle-même, une mise aux normes ou une extension réduite restent possible.

③ Cas des nouveaux bâtiments agricoles :

S'agissant des transferts d'exploitations liés à une mise aux normes, les aides et mesures d'incitation qui existent actuellement sont conçues de manière à favoriser l'installation des bâtiments suffisamment loin des parties urbanisées des communes pour limiter le plus possible les risques de nuisances ou de conflits d'usages.

C'est pourquoi il conviendra de préconiser pour les nouveaux bâtiments le calcul de la distance d'éloignement par rapport à la limite de la zone urbaine ou d'urbanisation future.

## L'URBANISATION

---

L'urbanisation s'effectue en zone constructible (C).

Il s'agit de la zone urbanisée ou urbanisable regroupant les terrains actuellement desservis par les réseaux ou susceptibles de l'être.

La commune souhaite pouvoir encadrer l'urbanisation et s'accroître très modérément.

La réflexion sur le développement des zones constructibles, contenue dans les contraintes de la carte communale s'est attachée à élaborer un développement harmonieux et cohérent du village et des hameaux en favorisant une urbanisation dense et compacte.

Les limites de la zone constructible (C) prennent en compte les risques naturels et la présence de bâtiments d'élevage.

La surface urbanisable constructible (C) sans constructions représente 5ha 80a 11ca et la surface urbanisable constructible (Cy) sans constructions représente 2ha 25a 72ca. Cela répond ainsi aux objectifs d'urbanisation pour les 10 ans à venir.

Ainsi en dégagant quelques de nouvelles zones constructibles la carte communale permettra d'accueillir de nouveaux habitants et ainsi d'enrayer la perte légère de population depuis 2006

L'entrée du village est bien préservée, de grande qualité paysagère et reste relativement « naturelle ».

Il va de soi que les constructions autorisées s'insèrent de façon harmonieuse dans la continuité de l'urbanisation existante, en respectant un certain nombre de contraintes fortes :

- alignement le long de la voie ou avec une ligne recul,
- faitage parallèle à la route et forme plutôt allongée,
- utilisation de matériaux tels que l'ardoise pour la couverture, le bardage bois ou ardoise pour les pignons...

## L'ENVIRONNEMENT

---

La protection de l'environnement s'effectue principalement en zone N.

### Caractère de la zone naturelle (N) :

Il s'agit de la zone naturelle entourant le village et les hameaux. Elle comprend principalement des terres agricoles et naturelles.

L'objectif visé consiste à maintenir l'équilibre du site en protégeant les zones d'intérêt paysager et environnemental.

#### ➤ **Lutter contre les nuisances**

Le développement démographique possible, l'attractivité économique, la préservation du patrimoine naturel et environnemental se pérenniseront dans le cadre de l'application d'un nouveau document d'urbanisme et à la volonté de la commune de Bouchy-Saint-Genest.

La présente carte communale répond aux contraintes réglementaires et aux objectifs de la commune.

**Le Règlement National d'Urbanisme s'applique sur l'ensemble du territoire de BOUCHY-SAINT-GENEST.**