



www.toposweb.com
mail@toposweb.com

une société



BUSSY LE REPOS

Carte Communale

1. RAPPORT DE PRÉSENTATION

Document approuvé par délibération du conseil communautaire le :

12 02 2015
Charles de Gourdon



Document approuvé par arrêté préfectoral le :

Vu pour être annexé à
notre arrêté en date du

28 MAI 2015

Le Préfet
le Secrétaire Général
Signé

François SOUTIER



Première Partie : Analyse de l'état initial	3
Présentation de la commune	4
Environnement physique	7
Environnement naturel	10
Environnement agricole	13
Environnement paysager	15
Environnement urbain	18
Environnement socio-économique	22
Paramètres sensibles	27
Servitudes d'utilité publique	31
Deuxième Partie : Choix retenus	32
Troisième Partie : Incidences sur l'environnement	43

Première partie
Analyse de l'état initial



Présentation de la Commune

Situation géographique

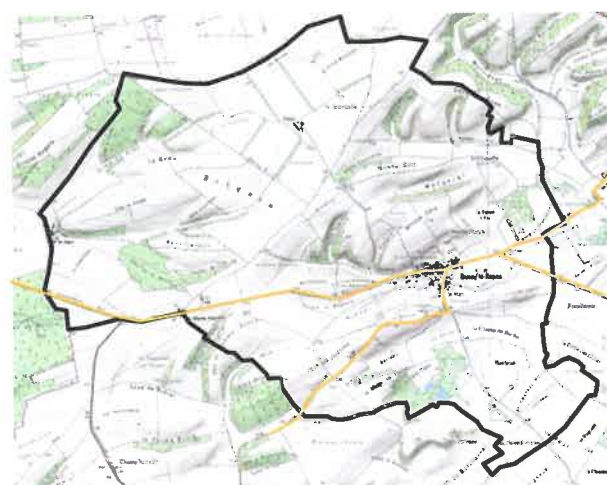
■ La commune de BUSSY-LE-REPOS est localisée à l'Est du département de la Marne.

■ Elle s'étend sur 22,6 km².

■ Au dernier recensement de l'INSEE, en 2008, la commune comptait 111 habitants.

■ BUSSY-LE-REPOS dépend du canton de HEILTZ-LE-MAURUPT, situé à 15 km. Il regroupe 22 communes. Ce canton appartient à l'arrondissement de VITRY-LE-FRANCOIS.

■ La commune se trouve à 30 km au Sud-est de CHALONS-EN-CHAMPAGNE, la sous-préfecture.



— Limites communales
— Autres axes

Territoire communal

Source : carte IGN



Localisation de BUSSY-LE-REPOS dans le département

Source Internet

■ Le territoire est entouré par les communes de :

- CONTAULT dans le quart Nord-est,
- POSSESSE au Sud-sud-est,
- SAINT JEAN DEVANT POSSESSE au Sud-est,
- VANAULT-LE-CHÂTEL au Sud-ouest,
- LE FRESNES à l'Ouest,
- MOIVRE au Nord-ouest,
- SOMME YEVRE au Nord.

■ La commune fait partie de la communauté de communes des Côtes de Champagne et Saulx.

Accès

■ L'accès à BUSSY-LE-REPOS se fait par les départementales D69 et D1.

■ La D69 mène à POSSESSE et à VANAULT-LE-CHÂTEL. La D1 mène à CONTAULT.

Communauté de Communes des Côtes de Champagne et Saulx*

La constitution :

■ 35 communes, dont BUSSY LE REPOS, ont adhéré à la communauté de communes des Côtes de Champagne et Saulx :

- ALLIANCELLES,
- BASSU,
- BASSUET,
- BETTANCOURT LA LONGUE,
- BIGNICOURT SUR SAULX,
- BRUSSON,
- BUSSY LE REPOS,
- CHANGY,
- CHARMONT,
- HEILTZ LE MAURUPT,
- HEILTZ L'EVEQUE,
- JUSSECOURT MINECOURT,
- LE BUISSON SUR SAULX,
- LISSE EN CHAMPAGNE,
- MERLAUT,
- OUTREPONT,
- PLICHANCOURT,
- PONTION,
- POSSESSE,
- REIMS LA BRULEE,
- SAINT AMAND SUR FION,
- SAINT JEAN DEVANT POSSESSE,
- SAINT LUMIER EN CHAMPAGNE,

- SAINT QUENTIN LES MARAIS,
- SOGNY EN L'ANGLE,
- VAL DE VIERE,
- VANAULT LE CHATEL,
- VANAULT LES DAMES,
- VAVRAY LE GRAND,
- VAVRAY LE PETIT,
- VAUCLERC,
- VERNANCOURT,
- VILLERS LE SEC,
- VITRY EN PERTHOIS,
- VROIL.

• A noter que le siège de l'intercommunalité est situé à VANAULT-LES-DAMES, place Matra à 7 km de BASSU.

Les compétences :

■ La communauté de communes exerce de plein droit, en lieu et place des communes membres, les compétences suivantes :

Compétences obligatoires :

1. Aménagement de l'espace :

- Création et réalisation de zones d'aménagement concerté (ZAC),
- Elaboration, suivi et modification des plans locaux d'urbanisme, des cartes communales et du schéma de cohérence territoriale,
- Elaboration et suivi de charte de pays,
- Elaboration et suivi des zones de développement de l'éolien terrestre.

2. Action de développement économique intéressant l'ensemble de la communauté :

- Création d'équipement et gestion de zones d'activité commerciale, touristique, tertiaire, artisanale et industrielle,
- Actions favorisant le maintien, l'extension ou l'accueil des activités économiques et touristiques,
- Activités de loisirs,
- Nouvelles technologies de l'information et de la communication (NTIC), haut débit et téléphonie mobile

• Compétences optionnelles

• 1. *Protection de l'environnement :*

- Collecte, traitement et élimination des déchets ménagers,
- Assainissement pluvial pour la voirie intercommunale et départementale,
- Assainissement des eaux usées : assainissement collectif et service public d'assainissement non collectif (SPANC), limité aux contrôles,
- Hydraulique des rivières,
- Démoustication,
- Lutte contre la pollution de l'eau, de l'air et du bruit,

• 2. *Politique du logement et du cadre de vie :*

- Opérations programmées d'amélioration de l'habitat (OPAH).

• 3. *Voiries :*

- Voiries intercommunales reliant deux communes entre elles (liste en annexe) hors balayage, déneigement, signalisation, éclairage,
- Voiries communales à l'intérieur de la zone urbanisée (liste en annexe) hors balayage, déneigement, signalisation, éclairage.

• 4. *Education, culture, sport :*

- Enseignement préélémentaire et élémentaire
- Transports scolaires (préélémentaire et élémentaire, et, en accord avec un ou plusieurs organisateurs, secondaires ou professionnel-secondaires),
- Restauration scolaire,
- Equipements culturels, bibliothèques, soutien financier à l'action des communes,
- Activités périscolaires,
- Terrains de sport et vestiaires agréés.

• Compétences facultatives :

• 1. *Service d'incendie et de secours*

- Contribution au SDIS, fonctionnement et équipement,
- Corps communautaire.

• 2. *Action sociale*

- Création et gestion d'un CIAS,
- Maisons de santé.

• 3. *Agences postales intercommunales.*

Environnement physique

Topographie / géologie

■ La commune de BUSSY-LE-REPOS se situe au sein de l'entité géologique du bassin parisien. Les caractéristiques de ce bassin sont une succession de couches de roches sédimentaires traduisant des reliefs de côte appelés « cuestas ».

■ Les « cuestas » sont dues à l'alternance de roches tendres et de roches dures soumises à l'érosion différentielle.



Topographie de BUSSY-LE-REPOS

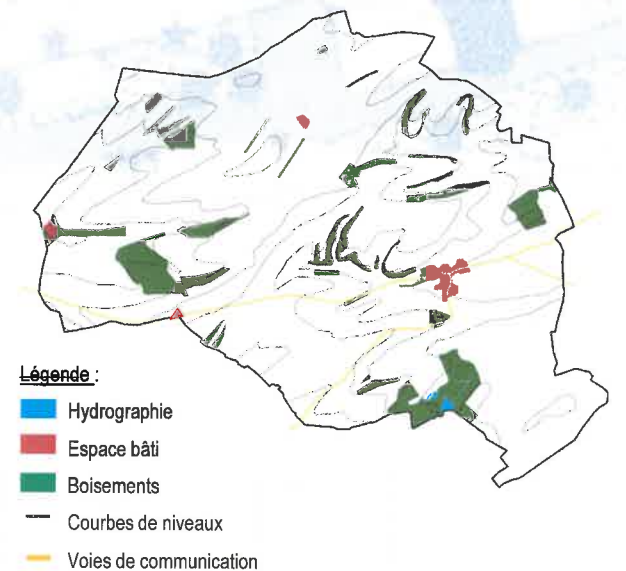
Source www.geoportail.fr

■ La commune se situe à une altitude moyenne de 186 mètres.

■ Le territoire de BUSSY-LE-REPOS est en grande partie composé de craies du Crétacé Supérieur.

■ Des alluvions modernes sont retrouvées à proximité du cours d'eau.

■ On retrouve en de nombreux points, sur l'ensemble du ban communal, des alluvions et colluvions des fonds de vallons et bas de versants, des grèzes calcaires et des argiles.



Topographie de BUSSY-LE-REPOS

Source TOPOS

■ Les altitudes à BUSSY-LE-REPOS s'échelonnent de 134 mètres à 237 mètres.

■ Le point haut se situe à proximité du hameau de la Motte Hériton.

■ Le point bas se trouve au cœur du village, aux bords de cours d'eau.



Arrivée sur la commune

Source TOPOS

Hydrologie

- L'hydrographie de BUSSY-LE-REPOS se situe au Sud et à l'Est du territoire.
- Un cours d'eau, le ruisseau la Noblette, prend naissance dans la partie Sud-ouest du village et se dirige vers l'Est pour se jeter dans le Pinsoie, sur la commune voisine.
- Quelques plans d'eau se situent à proximité de la limite communale Sud.

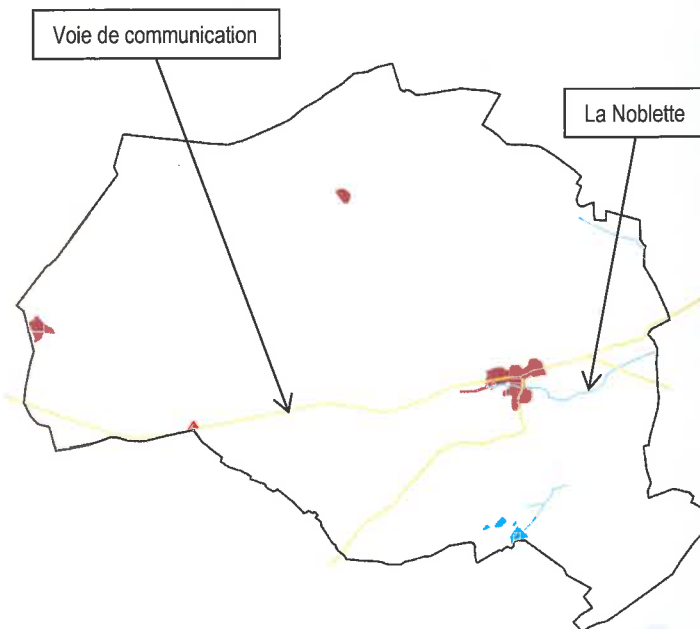


Bassin de la Noblette
Source TOPOS



La Noblette
Source TOPOS

- Le Pinsoie est un affluent de la Vière, elle-même affluent de la Chée.
- La Chée appartient au bassin versant de la Seine par la Marne.



Réseau hydrographique à BUSSY-LE-REPOS
Source TOPOS

- Trois « arrêts de reconnaissance de catastrophe naturelle » (inondations, coulées de boue et mouvements de terrain) concernent la commune :

- du 8 décembre 1982 au 31 décembre 1982,
- du 1^{er} avril 1983 au 30 avril 1983,
- du 25 décembre 1999 au 29 décembre 1999.

Climatologie*

- Le département de la Marne est soumis à un climat océanique dégradé avec prédominance des vents d'Ouest à Sud-ouest qui apportent des perturbations naissant sur l'Atlantique.

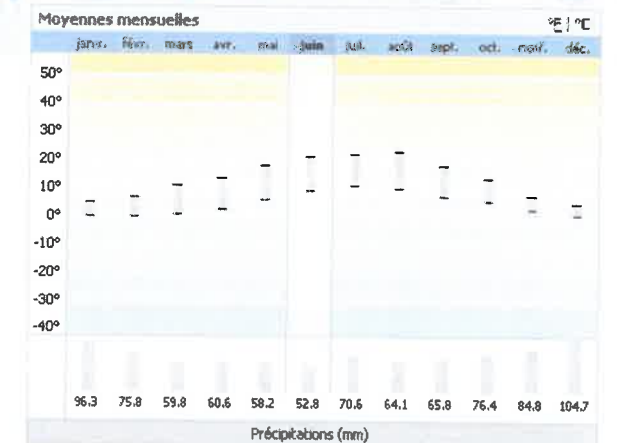
La légère continentalisation se caractérise par une moindre humidité par rapport au climat océanique pure et une tendance au froid.

Précipitations

- Le climat est de type océanique dégradé, marqué par des vents d'Ouest dominants et un régime pluvieux souvent abondant à l'automne.
- La station de SAINT-DIZIER, située à 46 km de BUSSY LE REPOS, enregistre une pluviométrie annuelle moyenne de 783 mm avec une variation mensuelle de 52 mm entre le mois le plus arrosé (décembre) et le mois le plus sec (juin).

Températures

- Le climat est assez doux de part ses influences océaniques et de l'altitude modeste. La température moyenne annuelle est égale à 9,7 °C. L'amplitude thermique annuelle est de 15°C entre le mois de janvier (moyenne de 2.5°C) et le mois de juillet (moyenne de 17.5°C).



Données climatologiques
Source www.meteofrance.com

Vents

- Les vents dominants viennent du secteur Ouest, en raison de la fréquence des systèmes dépressionnaires situés sur l'Atlantique.
- Toutefois, on peut noter un nombre important de situations avec vents de Nord-est (la Bise), notamment quand l'anticyclone continental de Sibérie se renforce, en Hiver et au Printemps.

Environnement naturel

Occupation des sols

■ L'environnement naturel de la commune de BUSSY-LE-REPOS est très développé du fait du caractère rural de la commune. Il est composé d'espaces forestiers, d'espaces agricoles, de vergers, de zones humides et de milieux plus spécifiques.

■ Il est important d'avoir conscience de ce patrimoine afin de ne pas l'exposer à d'éventuelles dégradations.

Espaces agricoles :

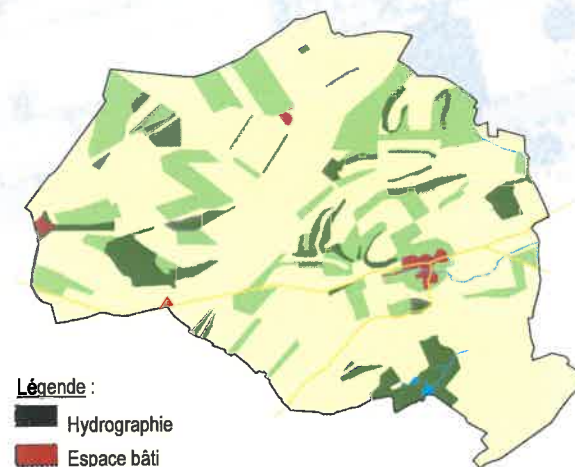
■ Les espaces agricoles correspondent aux espaces de cultures, de pâtures et aux superficies toujours en herbe.



Champs cultivés
Source TOPOS

■ Les espaces agricoles sont nombreux sur le ban communal, principalement composés de cultures. Ils se situent sur la partie Ouest du territoire.

■ Les espaces agricoles sont utilisés par la faune comme aire de nourrissage et terrain de chasse.



Légende :
 Hydrographie
 Espace bâti
 Boisements
 Prairies
 Cultures
 Voies de communication

Environnement naturel
de BUSSY-LE-REPOS
Source TOPOS

■ De nombreuses haies ont été arrachées lors des remembrements. Les dernières subsistantes dans les espaces agricoles sont à préserver car :

- elles favorisent le rendement des cultures,
- elles fournissent à la terre un engrais naturel important pour leurs équilibres,
- elles servent de brise-vent de première qualité, régulent le climat local grâce à leurs ombres et à leurs actions sur le vent, ainsi, été comme hiver, la température à leurs proximités est plus clémente,
- elles régulent les eaux pluviales. Grâce à ses racines, la haie facilite l'infiltration de l'eau dans les nappes phréatiques, ainsi que le drainage du sol. Par cette action, elle limite considérablement l'érosion du sol,
- elles servent d'abris pour les insectivores (crapaud, lézard, merle, coccinelle, mésange, etc.), favorisant la régulation de certains insectes redoutables pour les cultures,
- etc.

Espaces forestiers

■ Les espaces forestiers sont disséminés sur l'ensemble du territoire de la commune, notamment au Sud, à proximité des points d'eau.

■ La forêt se trouve être le refuge de nombreux animaux qui valorisent le patrimoine naturel du territoire. Il existe peu de corridors biologiques sur le territoire.



Boisements
Source TOPOS



Carte des corridors biologiques
Source TOPOS

■ Le Fonds Européen Agricole pour le Développement Rural a permis de reconstituer 69 hectares de forêt qui avaient disparus lors de la tempête de 1999.

■ Cette démarche est un véritable atout et permet de restaurer les éventuels couloirs biologiques qui pourraient exister.



Reconstruction des milieux boisés
Source TOPOS

Milieux humides

■ Le passage du ruisseau la Noblette et la présence de plans d'eau, génèrent la création de zones humides où se développe une importante biodiversité.

Il est indispensable de préserver ces secteurs et de les conserver à l'écart de l'urbanisation.

■ Qu'est ce qu'une zone humide ? Une zone humide est un secteur où l'eau est le principal facteur qui contrôle le milieu naturel et la vie animale et végétale associée. Elle apparaît là où la nappe phréatique arrive près de la surface ou encore, là où des eaux peu profondes recouvrent les terres.

■ Au sens juridique, la loi sur l'eau définit les zones humides comme « les terrains, exploités ou non, habituellement inondés ou gorgés d'eau douce, salée ou saumâtre de façon permanente ou temporaire ; la végétation, quand elle existe, y est dominée par des plantes hygrophiles pendant au moins une partie de l'année ».

■ Ces zones humides offrent une végétation abondante qui permet d'assurer un équilibre au sein même de ces milieux. Elle est dominée par des plantes hygrophiles pendant au moins une partie de l'année.

■ Les ripisylves accompagnant les cours d'eau ponctuent les prairies inondables et les pâtures. Une ripisylve est une forêt naturelle (sylva) des rives (ripa). Ce sont des bois et des forêts localisés de part et d'autre des cours d'eau.



Milieux humides
Source TOPOS

La loi sur l'eau a pour objet une gestion équilibrée visant entre autre à assurer :

- la **préservation des écosystèmes aquatiques, des sites et des zones humides** ;

- la protection contre toute pollution et la restauration de la qualité des eaux superficielles et souterraines [...]

- le développement et la protection de la ressource en eau ;

- la valorisation de l'eau comme ressource économique et la répartition de cette ressource de manière à satisfaire ou à concilier, lors des différents usages, activités ou travaux, les exigences de la santé, de la salubrité publique, de la sécurité civile et de l'alimentation en eau potable de la population ;

- la **conservation et du libre écoulement des eaux** et la protection contre les inondations ;

- l'agriculture, [...] la pêche en eau douce, l'industrie, la production d'énergie, les transports, le tourisme, les loisirs et les sports nautiques ainsi que toutes autres activités humaines légalement exercées.

Environnement agricole

Caractéristiques du milieu local

■ La commune de BUSSY LE REPOS est un village agricole avec une superficie de labours d'environ 1370 hectares sur les 1421 hectares de surfaces agricoles utilisées.

Les exploitations

■ Huit exploitations sont implantées sur la commune de BUSSY LE REPOS.
■ Au total 14 exploitants sont recensés (disposant de bâtiments et exploitants les terres sur la commune).



Localisation des exploitations agricoles à proximité du Bourg
Source www.geoportail.fr

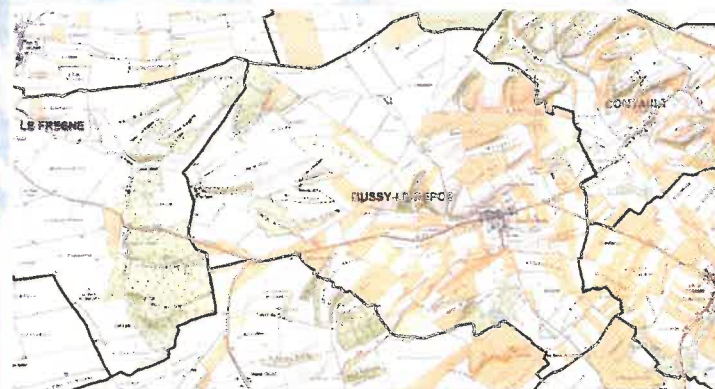
Les exploitations soumises au Règlement Sanitaire Départemental :

La distance d'implantation de tout bâtiment d'élevages (à l'exception des bâtiments d'élevage de lapins et volailles comprenant moins de 50 animaux), notamment les exploitations laitières ayant moins de 50 vaches laitières, moins de 50 veaux/bovins à l'engraissement, ou moins de 100 vaches allaitantes est de 50 mètres.

Les exploitations soumises à déclaration ou à autorisation :

Les exploitations de 50 à 100 vaches laitières, de 50 à 400 veaux/bovins à l'engraissement, ou de plus de 100 vaches allaitantes sont soumises à déclaration impliquant des distances (de 50 mètres sur litière traditionnelle et 100 mètres en système lisier) à respecter par rapport aux zones d'urbanisation et aux constructions habituellement occupées par des tiers.

Les exploitations de plus de 100 vaches laitières ou de plus de 400 veaux/bovins à l'engraissement sont soumises à autorisation et la distance par rapport aux zones d'urbanisation et aux constructions des tiers est de 100 mètres.



L'épandage des effluents
Source : DDT de la Marne

Les parties du territoire communal concernées par la dispersion des effluents d'élevages sont localisées sur une large part du ban communal, y compris autour du Bourg.



IGP « Volailles de Champagne »
Source : DDT de la Marne

Environnement paysager

La convention européenne du paysage définit le paysage comme l'ensemble du territoire perçu par une population. Le paysage est donc à la fois un territoire physique, dépendant de la géologie, de l'hydrographie, de la topographie, du climat, de l'occupation humaine, et un espace vécu, pour lequel chacun peut, en fonction de sa propre expérience et de ses connaissances en exprimer sa perception.

Situation paysagère supracommunale*

■ Le département de la Marne est divisé en 9 entités paysagères. La communauté de communes des Côtes de Champagne et Saulx se situe sur la Champagne humide, une terre argileuse parsemée d'étangs. Quelques communes sont bordées par l'entité de la Champagne Crayeuse au Nord-ouest.

■ Une entité paysagère est un grand ensemble constitué de sous entités cohérentes rassemblées dans un espace présentant une certaine homogénéité d'aspect, un certain nombre de caractères communs dans les formes du relief, l'hydrographie, la végétation etc.

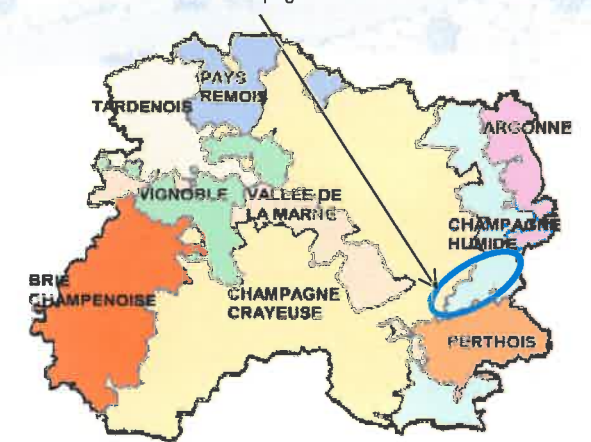
■ La Commune de BUSSY-LE-REPOS se situe en Champagne Crayeuse.

■ Cette région s'oppose visuellement par une brusque transition, aux zones semi-boisées plus fraîches et plus variées de Champagne Humide qui l'enveloppent au Sud-Est.

■ C'est essentiellement à la nature et à la configuration de son sol que la Champagne doit son individualité géographique. Ces terrains de craie, où la dénomination de Champagne dérive de l'aspect même du pays, ont en effet une physionomie tranchée.

■ Cet ensemble est recouvert de craie, roche sédimentaire formée par l'accumulation des restes calcaires de micro-organismes marins planctoniques, est blanche, poreuse, tendre et friable. Elle est susceptible de retenir une grande quantité d'eau ce qui la rend très gélive.

La communauté de communes des
Côtes de Champagne et Saulx



Les paysages de la Marne

Source : INSEE

■ Cette friabilité de la roche a déterminé une topographie constituée de collines peu élevées séparées par des vallons occupés par des cours d'eau intermittents, ou par des vallées sèches (toponyme en noue). L'inclinaison de toute cette surface vers l'Ouest, a orienté les cours d'eau et les vallées sèches dans le sens Est-Ouest et Nord-est / Sud-ouest.

■ La Côte de Champagne est particulièrement marquée du Nord de Vitry-le-François au Sud de Vouziers et délimite la face Est de la Champagne Crayeuse. Provoquant de nombreux vallonements limitant souvent l'exploitation agricole, elle est régulièrement ponctuée de petits boqueteaux qui s'étalent sur les coteaux à forte pente.

■ Au sein de la communauté de communes, la vigne prend place sur les coteaux exposés Sud. Des parcelles de vigne de taille homogène quelquefois intercalées dans les cultures céréalières sont des zones de vignoble récemment implantées.

Situation paysagère communale

■ Trois entités paysagères peuvent être distinguées sur la commune : le paysage agricole rassemblant les cultures ; le paysage de boisements et le paysage urbain.

Paysage agricole

■ Le paysage du territoire communal comprend des espaces ouverts. Les zones de labours et les prairies pâturées donnent un paysage très aéré et visible depuis les zones bâties.

■ Depuis les espaces agricoles, il est possible de percevoir les autres entités paysagères du ban communal. Ce paysage est ouvert de tout côté sur l'ensemble du territoire communal et au-delà de ses limites.

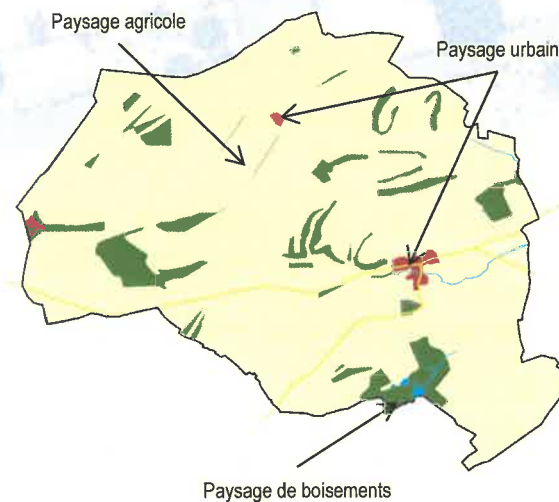


Paysage agricole
Source TOPOS

Paysage de vallée

■ Le territoire communal est légèrement vallonné mais sans pour autant former une véritable entité paysagère.

■ La commune se situe au bas de ces petits vallons, là où se trouvent l'altitude la plus basse.



Entités paysagères de BUSSY-LE-REPOS
Source TOPOS

Paysage de boisements

■ Les masses boisées sont disséminées sur l'ensemble du territoire. Cependant, les plus importants se situent au Sud près des points d'eau.

■ Quelques boisements, plus restreints et éparpillés sur le ban communal, ponctuent le paysage agricole qui reste très ouvert.



Paysage vallonné
Source TOPOS

Paysage urbain

■ Le village s'est développé autour des départementales 1 et 69.

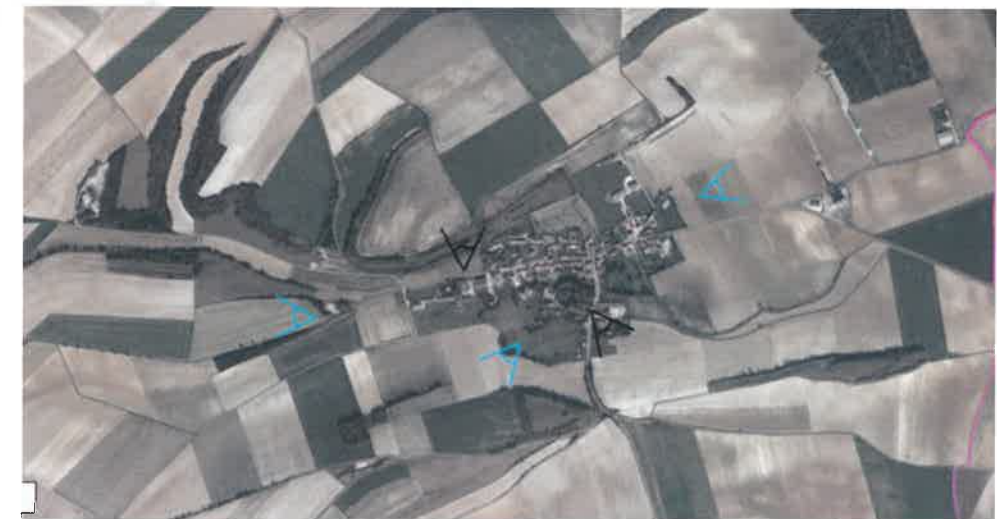
■ Lorsque l'on traverse BUSSY-LE-REPOS, le bâti serré et en limite d'emprise publique procure une perception de village relativement dense, nuancé toutefois par la présence de quelques dents creuses.

■ Les extensions pavillonnaires, principalement situées aux extrémités du villages, offrent, quant à elles, un bâti lâche et aéré.



Le village
Source TOPOS

Situation paysagère spécifique



➤ Les points de vues « ouverts »



Ils sont principalement dirigés vers l'Est et l'Ouest. En effet, malgré un paysage agricole, le relief entraîne des perspectives visuelles limitées.

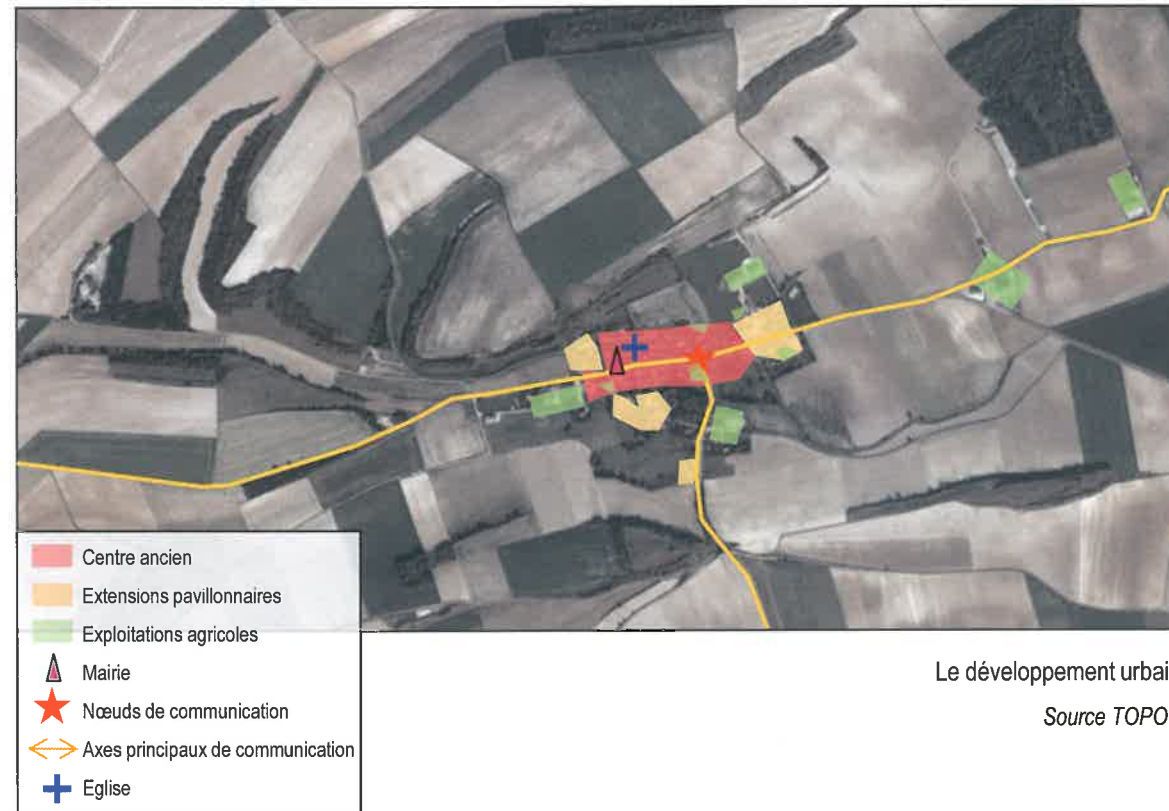
➤ Les points de vues « restreints »

Le relief assez important au Nord empêche de larges ouvertures depuis le village. Celles au Sud sont modestes et permettent certaines vues.

Environnement urbain

Morphologie urbaine

- Le développement urbain de la commune s'organise en étoiles, le long des axes principaux.
- On distingue le centre bourg, puis plusieurs extensions pavillonnaires assez linéaires.



Le développement urbain
Source TOPOS

- Au cœur du village, le sentiment de densité est très présent. Toutefois, le bâti reste relativement lâche.



Rue Royale
Source TOPOS

- La commune possède des éléments patrimoniaux qu'il est important de préserver et de mettre en valeur.



L'église
Source TOPOS

- Une grande partie des maisons anciennes du village ont été rénovées et continuent d'être habitées. Ces rénovations sont très importantes pour une commune comme BUSSY-LE-REPOS car elles lui permettent de conserver son identité villageoise.

- Elles offrent également la possibilité de contrôler l'extension urbaine de la commune.



Habitat ancien rénové et habité
Source TOPOS



Pavillons
Source TOPOS

- On retrouve quelques logements vacants sur la commune de BUSSY-LE-REPOS. Ces logements constituent un fort potentiel de développement du village.

- Il est primordial d'exploiter ces espaces pour rénover ces logements afin d'accueillir de nouveaux habitants.



Maison vacante
Source TOPOS

Fonctionnement urbain

- L'absence de place publique à proprement parler et de services de proximité sur la commune rendent difficile les rencontres au sein du village.
- Malgré la difficulté de pallier à ce manque dans les communes de cette taille, la création de chemins piétonniers et l'aménagement des trottoirs peuvent y contribuer.
- Les déplacements extra communaux (travail, loisirs, services...) se font principalement en voiture, la commune ne disposant pas des transports en commun.



Un espace public de rencontre mais excentré
Source TOPOS

Organisation urbaine



Rue Royale
Source TOPOS

- Le village s'organise autour d'une rue principale, la rue Royale. Sa configuration peut inciter les automobilistes à rouler à une vitesse excessive. Les rues Haute et du Moulin, qui sont des sorties de village, peuvent également être concernées.
- Au sein du village, les rues secondaires ne permettent pas aux véhicules de circuler à vitesse rapide.

- La plupart des constructions de la rue principale sont implantées en limite d'emprise publique et procurent une sensation de centre dense.
- Les autres constructions sont majoritairement des pavillons implantés en milieu de parcelle et situés aux extrémités de la commune.



Pavillon des années 80
Source TOPOS



Pavillon des années 80
Source TOPOS

Réseaux et Déchets

- La commune dispose d'un assainissement non collectif. Un réseau pluvial se déverse dans le ruisseau « La Noblette ».
- Le réseau d'eau potable est géré par la commune.
- Le ramassage des ordures ménagères est organisé de manière hebdomadaire, tout comme la ramassage des déchets recyclables. La déchetterie la plus proche est située à VANAUULT LES DAMES.



Rue Royale
Source TOPOS

- Les nouvelles propriétés sont pour la majorité d'entre elles ouvertes sur la rue, sans clôture favorisant l'ouverture des perspectives au sein de l'espace urbain. D'autres sont au contraire repliées sur elles-mêmes, dissimulées derrière d'imposantes haies.
- Les maisons d'habitations, toutes époques confondues, sont de type R+1+Combles (rez-de-chaussée, 1^{er} étage et combles) ou R+Combles.
- La couleur des toits est majoritairement rouge.

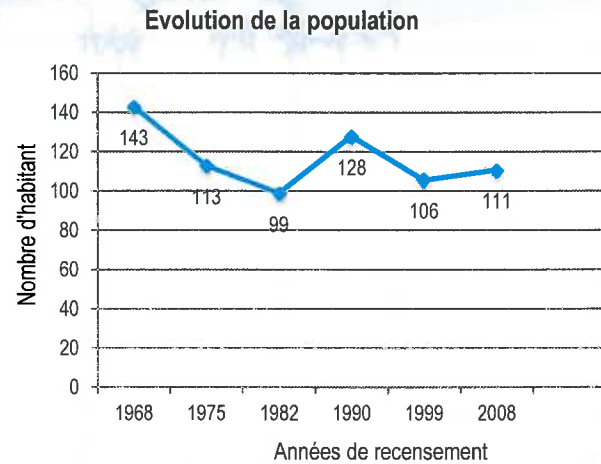


Bennes à verre mises à disposition des habitants
Source TOPOS

Environnement socio-économique

Les données sont principalement issues de l'INSEE.

L'évolution de la population de la commune



Source : INSEE, RGP, 2008

■ La commune de BUSSY-LE-REPOS a connu une évolution démographique instable.

■ Après une forte perte de population entre 1968 et 1982, la population remonte jusqu'en 1990 pour redescendre jusqu'en 1999.

■ Entre 1999 et 2008, on voit que la population de la commune est de nouveau en augmentation.

Variation du solde naturel et du solde migratoire

■ L'évolution démographique s'explique par la différence entre le solde migratoire et le solde naturel.

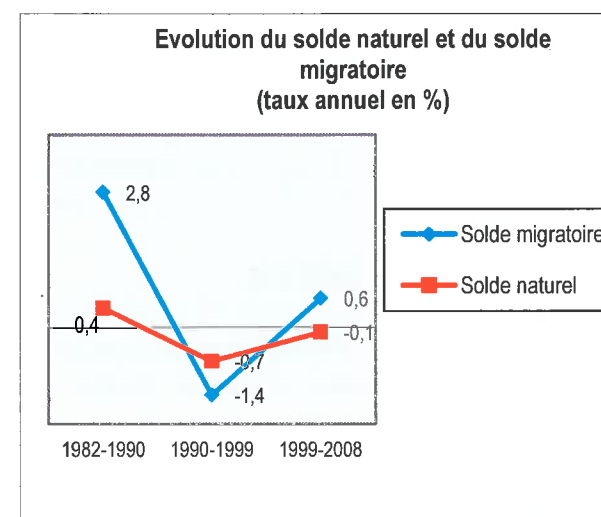
■ La croissance issue des années 1982-1990 s'explique par des soldes migratoire et naturel positifs.

■ Entre 1990 et 1999, les soldes migratoire et naturel subissent une baisse assez forte et deviennent tous deux négatifs. La commune perd de la population.

■ Après 1999, les soldes remontent. Le solde migratoire redevient positif et compense le solde naturel encore légèrement négatif.

Le solde migratoire est positif et le solde naturel remonte. Il est capital de maintenir cette tendance en diversifiant l'offre de logements et en permettant à de jeunes couples de venir s'installer et fonder un foyer à BUSSY-LE-REPOS.

Solde naturel : différence entre le nombre de naissances et le nombre de décès pendant une période donnée.
Solde migratoire : différence entre le nombre de personnes arrivant sur le territoire communal et celles qui le quittent.



Source : INSEE, RGP, 2008

Structure par âges de la population

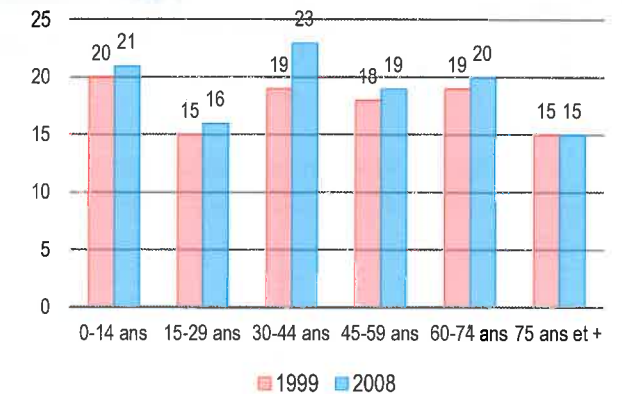
■ Entre 1999 et 2008, la structure de la population évolue comme suit :

■ Hausse des classe d'âges de 0 à 74 ans.
 ■ Maintien des classes d'âges de 75 ans et plus.

■ La classe d'âges la plus importante est celle des 30 à 44 ans puisqu'elle représente 20,7 %, suivie par la classe d'âges des 0 à 14 ans représentant 19 %.

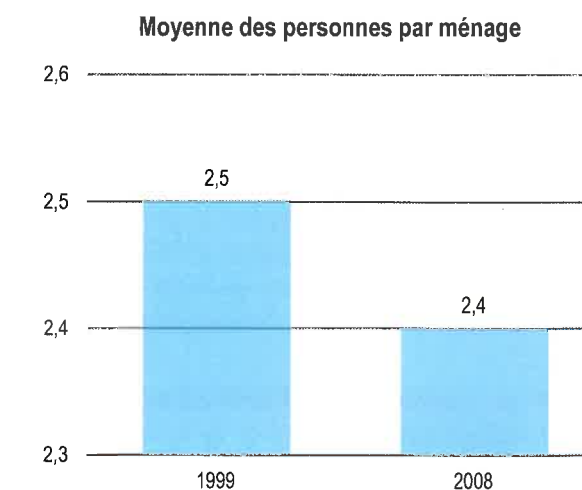
Il y a un risque d'assister à un vieillissement de la population progressif si, à moyen terme, l'arrivée de jeunes ménages n'a pas lieu de façon régulière, car l'importante population des 0-29 ans est difficile à maintenir sur le long terme.

Evolution de la répartition par tranche d'âge



Source : INSEE, RGP, 2008

Évolution des ménages



Source : INSEE, RGP, 2008

■ Tout comme la population, le nombre de ménages évolue de manière positive entre 1999 à 2008 (de 42 à 46 ménages).

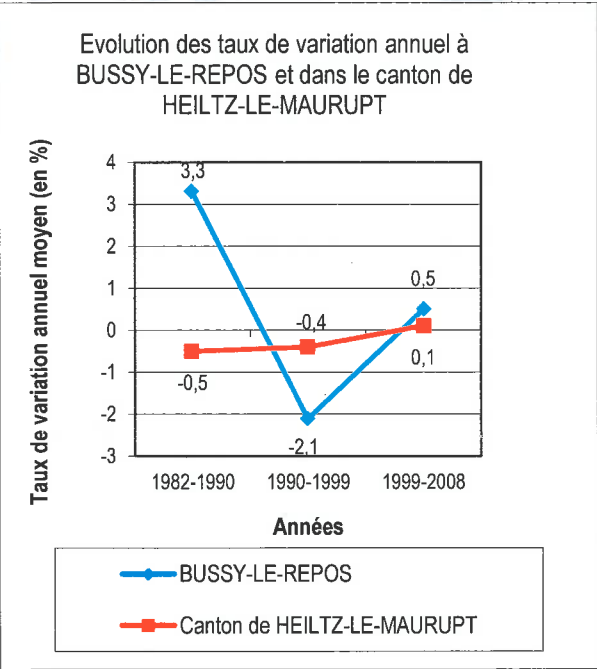
■ La moyenne des personnes par ménages décroît entre 1999 et 2008.

Cette diminution s'explique par le phénomène de desserrement des ménages, généralisé sur le territoire français que ce soit en milieu urbain ou rural.

La commune dans son environnement

Évolution comparée

- L'évolution comparée de la population entre la commune de BUSSY-LE-REPOS et celle du canton de HEILTZ-LE-MAURUPT montre que BUSSY-LE-REPOS possède une évolution beaucoup moins stable que celle du canton.
- De 1982 à 1990, on constate que le taux de la commune est largement supérieur à celui du canton, négatif.
- La tendance s'inverse de 1990 à 1999 : le taux du canton augmente légèrement alors que celui de BUSSY-LE-REPOS subit une baisse importante et devient fortement négatif.
- Entre 1999 et 2008, les taux suivent la même tendance et deviennent positifs.



	Population en 1999	Population en 2008	Variation 1999-2008 (%)
BUSSY-LE-REPOS	106	111	0,5%
Canton de HEILTZ-LE-MAURUPT	3 513	3 543	0,1 %
Département de la Marne	565 153	566 010	0,0 %

Source : INSEE, RGP, 2008

- Le canton de HEILTZ LE MAURUPT regroupe, en 2008, 3 543 habitants. La population de la commune en représente donc 3,4 %.
- Dans l'ensemble du département, la population est passée de 565 153 habitants en 1999 à 566 010 habitants en 2008 ; soit une hausse de 857 habitants.

La commune de BUSSY-LE-REPOS est plus dynamique que le canton de HEILTZ-LE-MAURUPT en 2008.

Les données plus récentes n'existant pas encore pour l'ensemble des entités administratives on ne peut réaliser de comparaison après 2008.

Logement et habitat

Résidences principales et résidences secondaires :

	1999	2008
Ensemble des logements	48	53
Résidences principales	42	46
Part dans l'ensemble des logements en %	92,6%	98,9 %
Résidences secondaires et logements occasionnels	4	4
Logements vacants	2	3

Source : INSEE, RGP 2008

- En 2008, le parc de logement se compose de 53 résidences dont 46 résidences principales. La commune enregistre 5 logements supplémentaires depuis 1999.
- Il existe 4 résidences secondaires à BUSSY-LE-REPOS. Ce type de logement est stable depuis 1999.

Les propriétaires et les locataires :

- En 2008, la majorité des résidences principales est occupée par leur propriétaire (87,1 % des logements). Le nombre de locataires est faible et continue de baisser : 9,5 % en 1999 et 8,3 % en 2008. Il reste cependant supérieur aux communes voisines.
- Tous les logements sur la commune de BUSSY-LE-REPOS sont de type logement individuel en 2008 (2 appartements étaient présents en 1999).

Typologie des logements :

- En 2008, plus de 85 % des résidences principales ont quatre pièces ou plus.

- Le nombre de logement vacant recensé en 2008 a augmenté depuis 1999. Le nombre de logements vacants est aujourd'hui estimé à 3.

Il est important de conserver une diversité dans l'offre de logements puisqu'elle permet de favoriser le parcours résidentiel sur la commune.

Certains types de population, soit en raison de leurs ressources, soit en raison de leurs caractéristiques sociales, rencontrent des difficultés d'accès ou de maintien dans un logement, les jeunes, les jeunes couples ou encore les familles monoparentales doivent trouver dans le marché locatif des logements de petites tailles et un parc locatif diversifié et abordable au niveau financier.

Le marché locatif peut donc être encore développé afin de permettre un certain dynamisme des classes d'âges et consécutivement un dynamisme communal.

Économie et vie sociale

POPULATION PAR STATUT EN 2006			
Statut	Hommes	Femmes	Ensemble
Actifs ayant un emploi	29	15	44
Chômeurs	1	0	1
TOTAL	30	15	45

Source : INSEE, RGP 2008

	Dans la commune	Dans la Marne	En Champagne-Ardenne (hors Marne)	Dans une autre région
Nb d'actifs travaillant ...	14	30	0	1
% age d'actifs travaillant ...	30,4 %	67,4 %	0 %	2,2 %

Source : INSEE, RGP 2008

■ La commune est largement concernée par les migrations pendulaires, puisque 69,6 % des actifs travaillent hors de la commune en 2008. Les principaux lieux de travail sont les pôles urbains environnants notamment VITRY-LE-FRANCOIS ou encore CHALONS-EN-CHAMPAGNE et SAINT-DIZIER.

Tissu des entreprises*

■ Aucune entreprises n'est implantée à BUSSY LE REPOS.

La population active

- A BUSSY-LE-REPOS, la population active en 2008 représente 69,1 % de la population.
- On remarque que la part du nombre de chômeurs reste la même entre 1999 et 2009.
- Le pourcentage de retraités a nettement augmenté entre 1999 et 2008 : il passe de 3,5 % à 8,8%.

■ La commune est considérée comme « **périurbaine** », engendrant ainsi des flux migratoires quotidiens vers ces différentes aires urbaines

Ces données sont issues du recensement de 2008. Il n'existe pas de données plus récentes.

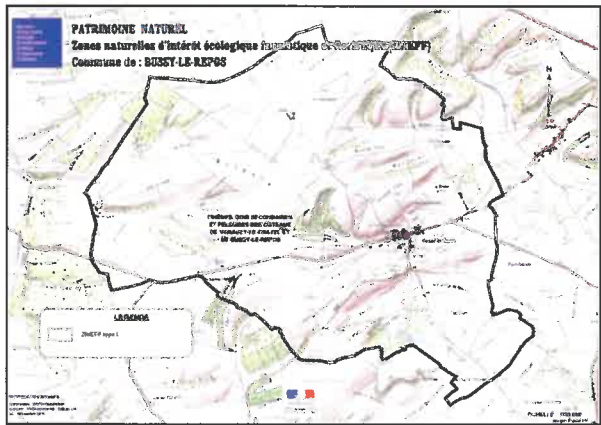
Tissu associatif*

- Deux associations sont implantées à BUSSY LE REPOS :
 - Bussy Sport & Loisirs
 - Bussystorique

Paramètres sensibles

Naturels

- La ZNIEFF de type I dite Pinède, bois secondaires et pelouses des coteaux de VANAUT LE CHATEL et BUSSY LE REPOS (n°SPN 210020087) est dotée d'une superficie de 57 hectares. La commune devra également tenir de cette zone lors du développement de son urbanisation.
- Une ZNIEFF est un secteur du territoire national à l'intérieur duquel les experts scientifiques ont identifié des éléments remarquables du patrimoine naturel, défini par un périmètre et une liste de communes concernées, caractérisé par des éléments physiques et écologiques remarquables.
- Les ZNIEFF sont répertoriées sur l'ensemble du territoire national dans le cadre d'un programme initié par le ministère de l'environnement et le Muséum National d'histoire naturelle en 1982.
- L'intérêt de chaque ZNIEFF repose sur sa faune et sa flore des, espèces protégées, des espèces menacées, rares ou remarquables, et des espèces ou associations d'espèces caractéristiques du patrimoine naturel régional.



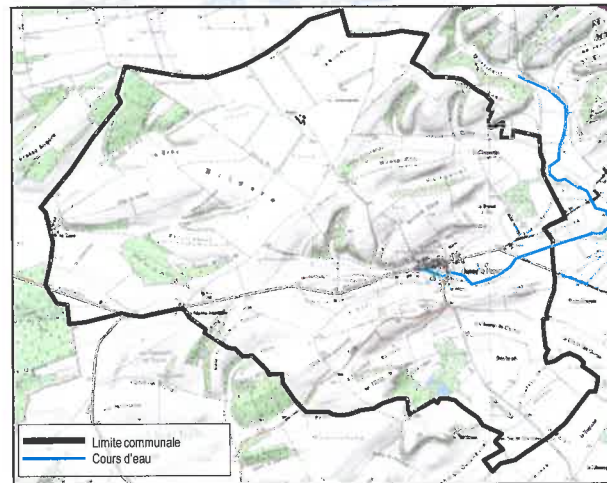
Source Porter à Connaissance des Services de l'Etat

■ Les ZNIEFF II sont de grands ensembles naturels et riches et peu modifiés, qui forment des unités de fonctionnement écologiques. Ces secteurs peuvent contenir plusieurs ZNIEFF de type I ayant chacune des caractéristiques précises concernant les espèces et les habitats.

Portée juridique d'une ZNIEFF :

- Eclaire les décisions de protection et d'aménagement du territoire sans se substituer aux études d'impact des projets.
- L'inventaire ZNIEFF est un outil de connaissance, non une procédure de protection des espaces naturels. Il n'a pas de portée normative, il signifie simplement que le site a été répertorié.
- En matière d'aménagement, il est un outil d'appréciation ou d'aide à la décision et n'impose en lui-même aucune contrainte juridique directe, même si ses données doivent être prises en compte dans les documents d'urbanisme ou les études d'impact.
- Il s'agit d'un instrument évolutif de sensibilisation au respect de l'environnement et à la protection de la nature.
- Le but de cet inventaire est d'éviter que les enjeux d'environnement ne soient détectés trop tardivement. La consultation de cet inventaire est ainsi obligatoire pour un certain nombre d'études préalables à des chantiers d'aménagement.
- La présence d'une ZNIEFF dans une commune est une preuve de la qualité environnementale du territoire communal et un atout pour un développement du tourisme rural.

- La commune de BUSSY LE REPOS est traversée par un cours d'eau : La Noblette. Celui-ci n'implique pas de ripisylve développée et ni de zones humides répertoriées.



Cours d'eau à BUSSY LE REPOS

Source www.geoportail.fr

- La loi sur l'eau (3 janvier 1992) a notamment pour objectif d'assurer et de réhabiliter la qualité des eaux du territoire. Les principes fondamentaux en sont la reconnaissance de la valeur patrimoniale de l'eau, les respect de l'équilibre des écosystèmes aquatiques, des zones humides et de leur richesse spécifique, l'adéquation de toute opération ou projet dans le domaine de l'eau.

- La commune de BUSSY LE REPOS dépend du SDAGE du bassin Seine-Normandie et le développement de son urbanisation devra y être conforme.

Paysages

- La loi du 8 janvier 1993 sur la protection et la mise en valeur des paysages réaffirme dans son article 3 la nécessité de prendre en compte les paysages et intègre une nouvelle dimension dans la conception de leur préservation.

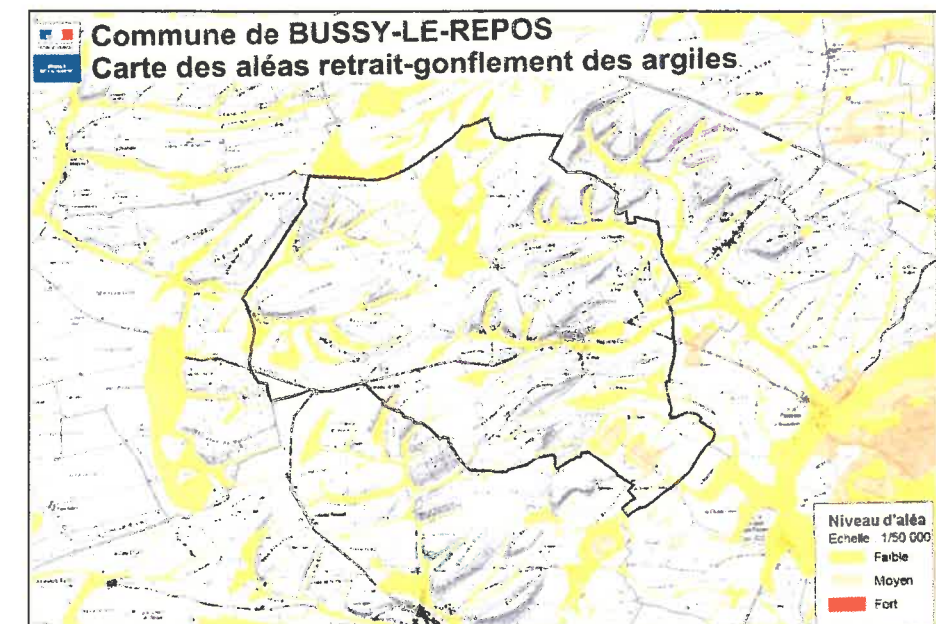
Agricoles

- Trois installations classées pour la protection de l'environnement sont recensées sur le territoire. Il s'agit d'exploitations agricoles liées à l'élevage.

Aléa retrait et gonflement des argiles

- L'aléa retrait-gonflement des argiles concerne la commune.
- En climat tempéré, les argiles sont souvent proches de leur état de saturation, si bien que leur potentiel de gonflement est relativement limité. En revanche, elles sont souvent éloignées de leur limite de retrait, ce qui explique que les mouvements les plus importants sont observés en période sèche. La tranche la plus superficielle de sol, sur 1 à 2 m de profondeur, est alors soumise à l'évaporation.
- Il en résulte un retrait des argiles, qui se manifeste verticalement par un tassement et horizontalement par l'ouverture de fissures, classiquement observées dans les fonds de mares qui s'assèchent. L'amplitude de ce tassement est d'autant plus importante que la couche de sol argileux concernée est épaisse et qu'elle est riche en minéraux gonflants.
- Par ailleurs, la présence de drains et surtout d'arbres (dont les racines pompent l'eau du sol jusqu'à 3 voire 5 m de profondeur) accentue l'ampleur du phénomène en augmentant l'épaisseur de sol asséché.

- A BUSSY LE REPOS, l'aléa est faible (en jaune sur la carte) sur une grande partie du territoire. L'espace bâti n'est pas concerné.



Carte des aléas retrait-gonflement des argiles

Source *Porter à Connaissance des Services de l'Etat*

Salubrité et Sécurité Publique

Article R111-5 du Code de l'Urbanisme

■ Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si **les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.**

■ Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales **si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.** Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Article R111-8 du Code de l'Urbanisme

■ L'alimentation en eau potable et l'assainissement des eaux domestiques usées, la collecte et l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement ainsi que l'évacuation, l'épuration et le rejet des eaux résiduaires industrielles, doivent être assurés **dans des conditions conformes aux règlements en vigueur.**

Article R111-9 du Code de l'Urbanisme

■ Lorsque le projet prévoit des bâtiments à usage d'habitation, ceux-ci **doivent être desservis par un réseau de distribution d'eau potable** sous pression raccordé aux réseaux publics.

Article R111-10 du Code de l'Urbanisme

■ En l'absence de réseau public de distribution d'eau potable et sous réserve que l'hygiène générale et la protection sanitaire soient assurées, l'alimentation est assurée par un seul point d'eau ou, en cas d'impossibilité, par le plus petit nombre possible de points d'eau.

■ **En l'absence de système de collecte des eaux usées, l'assainissement non collectif doit respecter les prescriptions techniques** fixées en application de l'article R. 2224-17 du code général des collectivités territoriales.

■ En outre, les installations collectives sont établies de manière à pouvoir se raccorder ultérieurement aux réseaux publics.

Les Servitudes d'Utilité Publique

■ **PT3** : Télécommunications – Servitudes relatives aux réseaux de télécommunications.

Il s'agit pour le réseau local urbain, d'un appui et d'un passage en terrains privés avec établissement de supports.

Pour le réseau interurbain, la présence de câbles entraîne en terrains privés une servitudes non aedificandi de 3 m à raison de 1,50 m de part et d'autre de l'axe. Sur domaine public tous travaux doivent faire l'objet d'une demande de renseignement au Centre de Câbles des T.R.N.

Sur le réseau national, la présence de câbles souterrains entraîne en terrains privés une servitudes non aedificandi de 3m à raison de 1,5m de part et d'autre de l'axe. Sur domaine public tous travaux doivent faire l'objet d'une demande de renseignement au Centre de Câbles des T.R.N.

■ **T7** : Relations aériennes – Servitudes à l'extérieur des zones de dégagement concernant des installations particulières (couvre l'ensemble du territoire communal).

Il s'agit d'une servitude attachée à la protection de la circulation aérienne. Elle entraîne la nécessité d'une autorisation des ministres chargés de l'aviation civile et des armées pour les installations de grande hauteur :

- 50 m hors agglomération,
- 100 m en agglomération.

Deuxième partie

Choix retenus



Choix retenus par la commune

La Carte Communale de BUSSY LE REPOS respecte les principes énoncés dans le Code de l'urbanisme aux articles L 110 et L121-1 :

Article L 110 :

"Le territoire français est le patrimoine commun de la nation. Chaque collectivité publique en est le gestionnaire et le garant dans le cadre de ses compétences.

Afin d'aménager le cadre de vie, d'assurer sans discrimination aux populations résidentes et futures des conditions d'habitat, d'emploi, de services et de transports répondant à la diversité de ses besoins et de ses ressources, de gérer le sol de façon économe, de réduire les émissions de gaz à effet de serre, de réduire les consommations d'énergie, d'économiser les ressources fossiles d'assurer la protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la biodiversité notamment par la conservation, la restauration et la création de continuités écologiques, ainsi que la sécurité et la salubrité publiques et de promouvoir l'équilibre entre les populations résidant dans les zones urbaines et rurales et de rationaliser la demande de déplacements, les collectivités publiques harmonisent, dans le respect réciproque de leur autonomie, leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace. Leur action en matière d'urbanisme contribue à la lutte contre le changement climatique et à l'adaptation à ce changement."

■ Article L 121-1 : "Les schémas de cohérence territoriale, les plans locaux d'urbanisme et les cartes communales déterminent les conditions permettant d'assurer :

1°) L'équilibre entre :

a) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux, la mise en valeur des entrées de ville et le développement rural ;

b) L'utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières, et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;

c) La sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables ;

1° bis) La qualité urbaine, architecturale et paysagère des entrées de ville ;

2°) La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements et de développement des transports collectifs ;

3°) La réduction des émissions de gaz à effet de serre, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques, et la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature.

Principe général lié à la carte communale

■ Toute parcelle bâtie ou non, desservie par l'ensemble des réseaux (assainissement, eau, électricité, téléphone...) ou bénéficiant d'une servitude sur le sol et sous-sol est constructible à condition de se situer à l'intérieur du zonage retenu et de respecter les dispositions du Règlement National d'Urbanisme.

■ Conformément à l'article R. 124-3 du Code de l'Urbanisme, « Le ou les documents graphiques délimitent les secteurs où les constructions sont autorisées et ceux où les constructions ne sont pas autorisées, à l'exception de l'adaptation, du changement de destination, de la réfection ou de l'extension des constructions existantes ou des constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs, à l'exploitation agricole ou forestière et à la mise en valeur des ressources naturelles.

Orientations générales souhaitées par la commune

■ La commune, par le biais de la Carte Communale, exprime la volonté de maîtriser son développement urbain futur et de prévoir les extensions possibles en fonction d'objectifs fixés par un document opposable (articles L. 121-1 et L. 124-2 du Code de l'urbanisme).

■ Les cinq grands principes que la commune garde à l'esprit pour élaborer son périmètre sont :

- Prendre en compte les contraintes sur la commune (bâtiments agricoles, parties actuellement urbanisées...).

■ Dans la commune de BUSSY LE REPOS, la rénovation des bâtiments existants devra privilégier la reconstruction sur la même emprise et respecter les volumes existants des bâtiments d'origine.

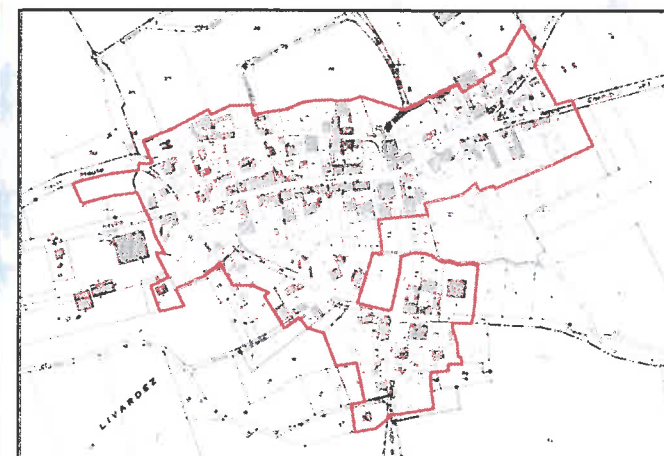
Principe général lié au périmètre constructible

■ Les constructions existantes au sein des zones bâties principales sont toutes intégrées au périmètre constructible.

■ Le périmètre est essentiellement limité à l'existant. Une particularité vient déroger à cette règle. C'est l'intégration de parcelles permettant à la commune d'étendre sa zone bâtie et de proposer à moindre coût un nouvel espace constructible.

- Limiter la profondeur de la zone constructible pour éviter autant que possible les constructions en seconde ligne sur l'ensemble de la zone bâtie (à l'exception des cœurs d'îlot) tout en laissant la possibilité de construire des annexes à l'habitation.
- Traiter de manière uniforme l'ensemble des constructions existantes.
- Densifier le secteur urbain actuel.
- Limiter la consommation des espaces agricoles de qualité.

■ Le périmètre constructible découle de ces cinq grands principes.



Périmètre constructible de BUSSY LE REPOS

Source TOPOS

■ Le recul du périmètre fixé par la commune par rapport à l'emprise publique est dans la plupart des cas de 50 mètres. D'une manière générale, le tracé n'est pas rectiligne.

Il suit parfois le parcellaire lorsque cela est cohérent pour :

- laisser la possibilité de construire sur l'ensemble de la parcelle lorsque celle-ci est incluse dans l'ambiance urbaine,
- ne pas inclure des parcelles vierges où la présence des réseaux n'est pas établie ou suffisante afin d'éviter à la commune de supporter des travaux trop coûteux.

Il observe le recul de 50 mètres déterminé par le conseil municipal lorsque :

- la profondeur de la parcelle ne permet pas de l'intégrer entièrement.

■ Les constructions en seconde ligne, bien que spatialement possibles ne sont pas favorisées par le périmètre.

■ Les parcelles arrières devraient servir essentiellement à l'implantation d'annexes pour les constructions principales établies en première ligne.

■ Il est entendu que la Carte Communale ne peut pas interdire les constructions en seconde ligne de manière stricte. C'est la délimitation du périmètre qui laisse ou non cette possibilité. Un périmètre peu profond (- de 50 mètres) limite ce phénomène au contraire d'un périmètre profond (+ de 50 mètres) qui l'encourage.

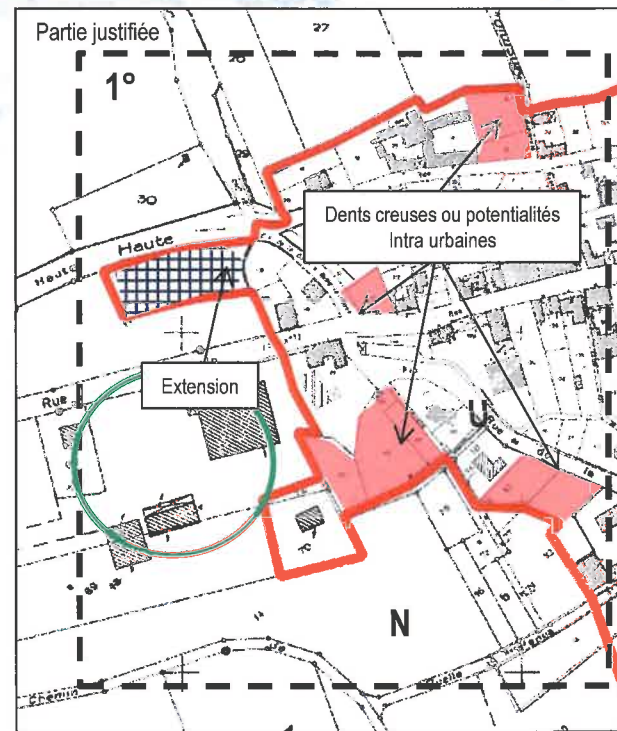
■ Le code de l'urbanisme ne faisant pas de distinction entre les constructions principales et les annexes, il convient de ne pas trop limiter la profondeur du périmètre au risque de ne pas pouvoir réaliser d'annexe à une distance acceptable sur sa parcelle. Un compromis doit être trouvé entre la volonté de limiter les constructions en seconde ligne et celle de laisser les pétitionnaires jouir pleinement de leur parcelle en cas de projet d'annexe.

■ Le périmètre respecte donc une profondeur de construction permettant l'implantation d'un bâtiment annexe à l'arrière des constructions à usage d'habitation sans toutefois garantir l'impossibilité spatiale de construire des constructions en seconde ligne.

■ La présente Carte Communale permet donc de limiter l'urbanisation en se préservant de l'effet "boule de neige". La dernière construction devenant l'avant dernière lorsqu'une nouvelle s'implante à côté, le bâti peut s'étendre en théorie sans limite.

■ Elle permet surtout de maîtriser l'urbanisation de la commune (seules les parcelles au sein du périmètre sont constructibles) et de préserver son cadre de vie.

Justifications spécifiques du périmètre constructible



Partie Ouest de BUSSY LE REPOS

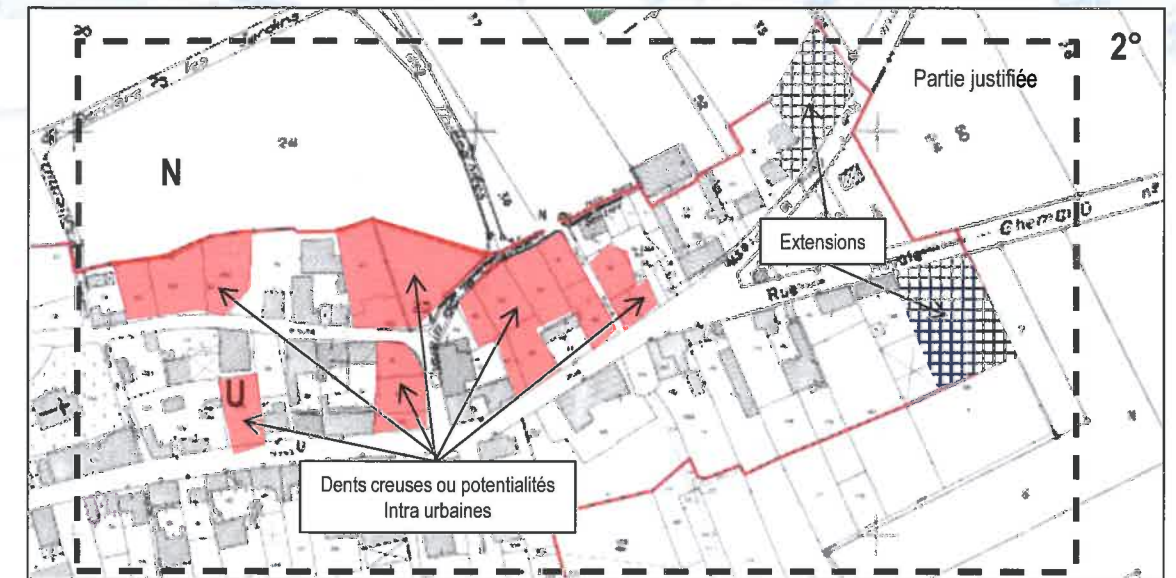
Source TOPOS

- Le périmètre constructible dans cette zone est limité principalement au parcellaire mais ne favorise pas pour autant les constructions en seconde ligne au regard de la configuration des constructions existantes. La profondeur des parcelles permettra aux propriétaires de construire des annexes.
- Le périmètre intègre toutes les constructions à usage d'habitat.
- Dans ce secteur, le périmètre intègre plusieurs dents creuses ou potentialités intra-urbaines de tailles variables.

■ Le potentiel de densification dans ce secteur est estimé à **6** constructions au regard de la configuration des terrains, de la localisation des constructions déjà existantes et de la mobilisation du foncier sans prise en compte de la rétention foncière. Ces 6 constructions potentielles représentent une surface disponible proche de 0,65 ha. Il est difficilement envisageable de déboucher dans ces secteurs sur une densité plus importante au regard des habitudes connues.

■ Une extension est également intégrée au périmètre. Elle observe un recul par rapport à l'exploitation agricole présente dans la zone. Elle permet à la commune de disposer de terrains disposant des réseaux et de la voirie.

■ Le potentiel de densification dans ce secteur est estimé à **2** constructions au regard de la configuration des terrains, de la localisation des constructions déjà existantes et de la mobilisation du foncier sans prise en compte de la rétention foncière. Ces 2 constructions potentielles représentent une surface disponible proche de 0,29 ha. Il est difficilement envisageable de déboucher dans ces secteurs sur une densité plus importante au regard des habitudes connues.



Partie Nord-Est de BUSSY LE REPOS

Source TOPOS

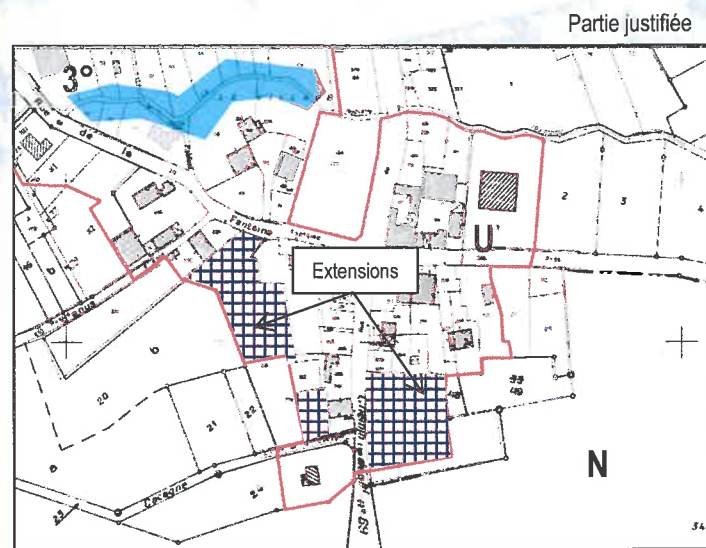
■ Le périmètre constructible dans cette zone est limité principalement au parcellaire mais ne favorise pas pour autant les constructions en seconde ligne au regard de la configuration des constructions existantes. La profondeur des parcelles permettra aux propriétaires de construire des annexes.

■ Le périmètre intègre toutes les constructions à usage d'habitat ainsi que deux zones d'extensions localisées en sortie de village.

■ Plusieurs potentialités intra-urbaines sont également intégrées au périmètre.

■ Les réseaux sont disponibles au droit de chaque parcelle située en limite d'emprise publique et les accès ne sont pas à créer puisque déjà existants à partir de la voirie déjà en place.

■ Le potentiel de densification dans ce secteur est estimé à **14** constructions au regard de la configuration des terrains, de la localisation des constructions déjà existantes et de la mobilisation du foncier sans prise en compte de la rétention foncière. Ces 14 constructions potentielles représentent une surface disponible proche de 1,35 ha (dont 0,15 et 0,21 hectares en extension). Il est difficilement envisageable de déboucher dans ces secteurs sur une densité plus importante au regard des habitudes connues.



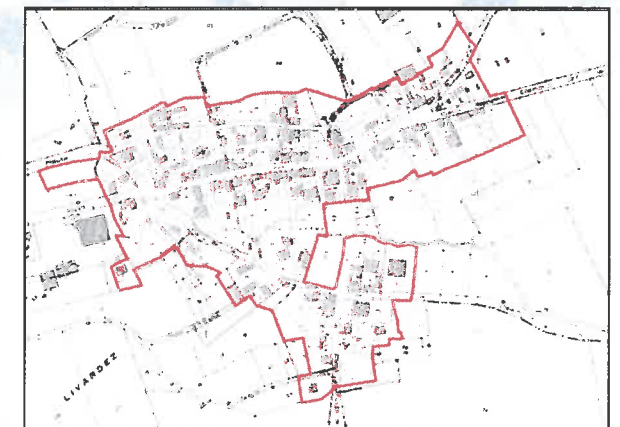
Partie Sud de BUSSY LE REPOS
Source TOPOS

- Le périmètre constructible dans cette zone est limité principalement au parcellaire mais ne favorise pas pour autant les constructions en seconde ligne au regard de la configuration des constructions existantes. La profondeur des parcelles permettra aux propriétaires de construire des annexes.
- Le périmètre intègre toutes les constructions à usage d'habitat.

- La zone bleue représente une zone potentiellement humide en bord de ruisseau, ce cœur d'îlot n'est par conséquent pas constructible.
- Deux extensions sont intégrées au périmètre. Elle permettent à la commune de disposer de terrains ayant des réseaux et accédant à une voirie.
- Le potentiel de densification dans ce secteur est estimé à 6 constructions au regard de la configuration des terrains, de la localisation des constructions déjà existantes et de la mobilisation du foncier sans prise en compte de la rétention foncière. Ces 6 constructions potentielles représentent une surface disponible proche de 0.61 ha. Il est difficilement envisageable de déboucher dans ces secteurs sur une densité plus importante au regard des habitudes connues.

Conclusion générale liée au périmètre constructible

- Le périmètre constructible respecte la forme urbaine et l'extension retenue permet un développement de la population pour les 10 prochaines années.
- La profondeur du périmètre constructible a été limitée pour conserver la structure urbaine du village.
- La commune devrait veiller de manière générale à l'insertion paysagère des nouvelles constructions dans le site urbain : la plantation d'arbres fruitiers ou feuillus en fond de parcelle permettrait de créer une ceinture verte autour du bâti, et d'assurer la transition entre l'espace urbain et les espaces ouverts naturels déjà bien présents au sein du village. Les haies monospécifiques seraient à proscrire au profit de haies vives polypécifiques.
- Les extensions retenues permettent de répondre à court et à moyen terme aux objectifs de développement urbain et aux objectifs démographiques que la commune de BUSSY LE REPOS s'est fixée. Elles sont d'un faible intérêt écologique dans leur totalité.



Périmètre constructible de BUSSY LE REPOS
Source TOPOS

- Le périmètre constructible permet d'envisager la densification de 28 constructions liées à l'habitat principal (voir démonstration page 40) comme indiqué dans les justifications particulières précédentes (1° / 2° et 3°).

▪ Selon l'article L110 du Code de l'Urbanisme, les décisions d'utilisation de l'espace prises par les collectivités publiques doivent :

• gérer le sol de façon économe : la commune de BUSSY LE REPOS favorise par l'intermédiaire de la carte communale, l'implantation de nouvelles constructions dans les dents creuses ou dans les espaces situés à proximité immédiate du bâti. Elle limite la consommation des espaces agricoles.

• assurer la protection des milieux naturels : les zones d'extensions retenues ne sont pas situées hors agglomération. Les zones humides n'ont pas été intégrées au périmètre.

• assurer la protection des paysages : les constructions de logements sur les parcelles des extensions retenues s'intégreront parfaitement au paysage urbain de la commune, des constructions à usage d'habitat étant situées à proximité immédiate. Le développement linéaire a été proscrit et l'enveloppe du village conservée.

Le comblement des dents creuses permettra une amélioration du paysage urbain.

• assurer la sécurité et la salubrité publiques : chaque partie intégrée au périmètre dispose de la présence des réseaux au droit des parcelles ou au plus proche sur l'emprise publique. Les dents creuses ont été intégrées au périmètre lorsqu'elles étaient raccordables aux réseaux et lorsque la sécurité des futurs habitants était assurée.

• rationaliser la demande de déplacements : le périmètre retenu n'accentue pas l'enveloppe urbaine. La taille du village et les services présents en son sein ne permettraient pas dans tous les cas d'augmenter de manière significative le besoin en déplacement.

▪ Selon les éléments statistiques :

L'enjeu primordial de la carte communale est de renforcer l'urbanisation de l'espace bâti en permettant un comblement des dents creuses et un renouvellement urbain dans le centre bourg tout en développant le village de manière maîtrisée et réfléchie.

Population actuelle	119 habitants (INSEE 2009 pour les besoins de la démonstration afin de conserver des données comparables)
Taille moyenne des ménages	2,6 habitants
Surface du périmètre constructible lié à l'habitat	15,3 ha
Nombre de logement occupé	45
Logement vacant	6
Surfaces totales ouvertes à l'urbanisation en extension	1,26 ha
Surface totale des dents creuses	1,64 ha
Potentiel de densification en nombre de logement	28 (6+2+14+6)

Surfaces des terres agricoles intégrées au périmètre constructible (Données issues du Registre Parcellaire Graphique de 2010 – Source : geoportail)	- 0,24 hectare de surface gelée. - 0,09 hectare de prairies permanentes. - 0,13 hectare destiné au fourrage.
Surfaces des terres agricoles potentiellement constructibles avant la Carte Communale (Données issues du Registre Parcellaire Graphique de 2010 – Source : geoportail)	- 0,06 hectare de surface gelée. - 0,09 hectare de prairie permanente. - 0,09 hectare de culture d'orge. - 0,02 hectare de blé tendre. - 0,13 hectare destiné au fourrage.
Différences entre ces deux surfaces (réduction de la consommation potentielle de terres agricoles)	0,07 hectare d'espaces agricoles est inclus au périmètre constructible de la Carte Communale par rapport aux surfaces potentiellement constructibles avant la Carte Communale.

Le phénomène de desserrement des ménages :

▪ 2,5 personnes par ménage en 1999 contre 2,6 en 2009 soit une hausse de 0,1 personne par ménage sur la dernière période intercensitaire.

▪ Quelle moyenne à l'horizon 2022 ? Nous pouvons estimer que ce phénomène continuera s'inversera dans les années à venir, suivant la tendance nationale, il pourra atteindre 2,5 personnes par ménage vers 2020. A ce titre, à population constante, la commune de BUSSY LE REPOS enregistrerait un besoin de 47 logements au lieu de 45 aujourd'hui soit 2 de plus (119 habitants / 2,5 personnes par foyer = 37 logements).

▪ En conclusion, le phénomène de desserrement des ménages absorberait 7,14 % des constructions potentielles offertes par le périmètre constructible de la carte communale estimées à 28.

■ Le développement démographique de la commune ne pourra se réaliser qu'à l'aide des 32 constructions restantes (28 constructions potentielles en densifiant le périmètre – 2 absorbées par le desserrement des ménage + 6 logements vacants). Cela correspondrait à une augmentation de la population en 2020 estimée à 80 habitants soit une population totale de 199 habitants.

■ Toutefois, gardons à l'esprit que malgré la volonté de densification dans la loi SRU, les terrains constructibles proposés dans le périmètre sont essentiellement des terrains privés. A ce titre, le nombre affiché d'habitants attendus dans le tableau ci-dessus risque d'être moins important bien que le phénomène de rétention foncière soit difficilement quantifiable.

■ Ces prévisions sont en correspondance avec la volonté communale d'accueillir environ 80 personnes supplémentaires à l'horizon 2022. Les données statistiques prévisionnelles sont biaisées par le faible nombre d'habitants de la commune.

Troisième partie

Incidences sur l'environnement



Les incidences sur le milieu physique

• Topographie :

■ Les incidences du périmètre de la Carte Communale sur la topographie sont inexistantes. L'extension retenue concerne un secteur à très faible dénivelé. Il conviendra d'éviter les remblais et les déblais.

• Géologie :

■ La Carte Communale n'a aucune incidence sur la géologie de la commune.

• Hydrologie :

■ Le Projet de Carte Communale ne modifie pas le fonctionnement hydrologique des rivières ni des fossés sur la commune. Les incidences sont donc positives pour la situation hydrologique du territoire.

■ Les terrains situés en zone humide n'ont pas été intégrés au périmètre constructible.

■ Le périmètre a été limité en profondeur sur l'ensemble du tracé afin de limiter les incidences sur les zones humides et les cours d'eau (ruisseaux) conformément aux prescriptions du SDAGE Seine-Normandie.

■ Les extensions retenues ne se trouvent pas à proximité de cours d'eau.

■ Les futurs pétitionnaires pourront laisser le maximum de surfaces en herbes afin de limiter le ruissellement et permettre aux eaux pluviales de s'infiltrer sur place. Les pétitionnaires devront favoriser la plantation d'arbres à essences locales.

• Climat :

■ Le climat local est sensiblement influencé par la topographie et notamment les vents locaux. Avec l'ensoleillement, ce sont des critères à prendre en compte lors de l'implantation d'une construction.

■ En ce sens, l'urbanisation du secteur ne doit pas impacter les maisons déjà existantes. A l'inverse, les futures constructions peuvent avoir un rôle de protection.

■ Le choix de l'architecture devra prendre en compte les caractéristiques climatiques locales même si ces dernières ne devraient pas avoir d'impacts très marqués.

Les incidences sur l'environnement naturel

• Environnement naturel intra-urbain :

■ L'environnement naturel intra-urbain est caractérisé par la présence de prés, de vergers, de potagers que l'on retrouve à l'intérieur des espaces urbanisés. Ces derniers ont un rôle fondamental au sein des villages, ils se situent généralement à l'arrière des parcelles ou entre deux constructions.

Ce milieu représente un intérêt d'un point de vue :

- environnemental, puisqu'il permet le maintien d'une faune et d'une flore spécifique,
- paysager, en apportant un aspect aéré au village,
- hydrologique, grâce à son rôle épurateur : il favorise l'infiltration des eaux de pluie dans le sol et réduit le ruissellement.

■ Ces écosystèmes sont relativement bien représentés sur l'ensemble du ban communal. La commune devra veiller à les prendre en compte en encourageant le maintien de certains vergers et la plantation d'arbres à hautes tiges. De ce fait, elle pourra apporter certaines préconisations allant dans ce sens pour les volets paysagers des futures demandes de permis.

■ Les vergers et jardins servant de ceinture verte autour du village de BUSSY LE REPOS seront préservés, le périmètre étant limité en profondeur en arrière de parcelle.

• Environnement forestier :

■ Les principaux boisements se situent au Nord et au Sud du ban communal.

■ Les principaux corridors biologiques ne seront pas modifiés, puisque l'urbanisation n'empiète pas sur ces parties représentant un intérêt écologique certain.

■ Les incidences sont positives, les espaces forestiers étant préservés de toute urbanisation.

• Environnement agricole :

■ Le milieu agricole nécessite une attention particulière en zone rurale, puisqu'il structure le paysage et contribue à son entretien ; il favorise la présence d'espaces ouverts. Quelques haies et arbres subsistent au sein de cet espace permettant de briser la monotonie du paysage souvent caractéristique des paysages agricoles.

■ L'objectif de la Carte Communale est de concilier l'urbanisation et les espaces agricoles. C'est un document qui ne permet pas de gérer les espaces agricoles. En revanche, le périmètre constructible épargne les espaces agricoles extérieurs à la zone urbanisée actuelle hormis l'une des extensions retenues qui est composée majoritairement d'espaces actuellement gelés. Le périmètre constructible n'engendre aucun enclavement de parcelle agricole.

• Zones humides :

■ Ces espaces sont caractérisés par une biodiversité allant de moyenne à élevée en fonction de la présence ou non d'une ripisylve notamment. Elles abritent en effet de nombreuses espèces végétales et animales. Par leurs différentes fonctions, elles jouent un rôle primordial dans la régulation de la ressource en eau, l'épuration et la prévention des crues.

■ Depuis la loi sur l'eau du 3 janvier 1992, cet écosystème doit être préservé. La protection des zones humides a été affirmée par le SDAGE.

■ De ce fait, aucune zone humide n'a été intégrée au périmètre constructible de la Carte Communale.

Les incidences sur le paysage

- Le paysage de la commune de BUSSY LE REPOS offre aujourd'hui une diversité intéressante à conserver.
- Le choix des végétaux devra se faire en fonction de l'existant.

- Les futurs candidats à l'urbanisation devraient privilégier : une haie à caractère champêtre, la plantation de vergers (essences locales parfaitement adaptées au climat)... Dans tous les cas, les haies trop denses et opaques (de thuyas, par exemple) seraient à proscrire afin de ne pas fermer la visibilité au sein du village et ainsi créer un « mur végétal ».

Les incidences sur l'environnement urbain

• Morphologie urbaine :

- Les futures constructions ne devraient pas trancher avec l'existant si ce n'est pour y intégrer des installations liées aux économies d'énergies et à la préservation de l'environnement.
- Les extensions retenues dans la Carte Communale, à proximité du cœur du village, devrait permettre une intégration rapide des nouveaux habitants au reste du village.

• Réseaux :

Voirie :

- Le réseau de voirie est très satisfaisant pour la taille de la commune.
- L'extension urbaine prévue ne modifiera pas la circulation au sein du village.

Eau et assainissement :

- Les réseaux sont suffisants pour absorber les extensions retenues.