

Commune de BOULAGES

CARTE COMMUNALE



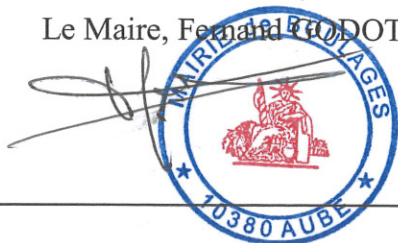
RAPPORT DE PRESENTATION

Approbation de la carte communale
Par délibération en date du :
29 Novembre 2010

A BOULAGES le :

↑ 4 DEC. 2010

Le Maire, **Fernand FODOT** :



Vu pour être annexé
à notre arrêté de ce jour

A TROYES, le :

Le Préfet :

PREMIERE PARTIE :	
LE DIAGNOSTIC	5
I. LE TERRITOIRE	6
A. Les éléments de géographie, d'environnement et de paysage	8
1. Les unités géographiques du territoire	
a. La topographie	
b. La géologie et l'hydrogéologie	
c. L'hydrologie	
2. Le patrimoine naturel	8
a. L'inventaire des Zones	8
b. Les espaces naturels sur le territoire	9
3. Le paysage	11
B. La morphologie urbaine et le patrimoine bâti	16
1. La morphologie urbaine	16
a. Le centre ancien	
b. L'urbanisation récente	
2. Le bâti	17
a. Le centre ancien	
b. Les zones urbaines récentes	
II. LES HOMMES ET L'HABITAT	18
A. La population de la commune	18
1. Les facteurs de l'évolution démographique	18
2. La structure par âge	19
B. Le parc de logement dans la commune	19
III. LES ACTIVITES ECONOMIQUES ET L'EMPLOI	21
A. Les activités	21
1. L'activité agricole	21
2. Les commerces et les activités artisanales	22
a. Les activités artisanales	
b. Les commerces	
c. Les entreprises	
B. L'emploi	22
IV. LES EQUIPEMENTS DE LA COMMUNE	23
A. Les équipements de superstructure et vie locale	23
1. Les équipements scolaires	23
2. Les équipements et services	23
a. Les services publics	
b. Les équipements culturels et de sport	
3. Vie locale et associative	23
B. Les équipements d'infrastructure	23
1. L'alimentation en eau potable et l'assainissement	23
2. La gestion des déchets	24
3. La voirie	24

DEUXIEME PARTIE : _____

LES OBJECTIFS ET LES CHOIX _____

I. L'URBANISATION _____ 26

1. Rappel _____

2. Objectifs _____

3. Choix _____

II. L'ENVIRONNEMENT _____ 29

1. Rappel _____

2. Objectifs _____

3. Choix _____

TROISIEME PARTIE : _____

**LES INCIDENCES DE LA MISE EN ŒUVRE DE LA CARTE COMMUNALE SUR
L'ENVIRONNEMENT ET LES MESURES PRISES POUR LA PRESERVATION ET SA MISE EN
VALEUR** _____

I. LES MESURES DE PRESERVATION ET DE MISE EN VALEUR _____ 32

Le respect de l'environnement _____

L'intégration paysagère _____

**II. LES INCIDENCES DE LA MISE EN ŒUVRE DE LA CARTE COMMUNALE SUR
L'ENVIRONNEMENT** _____ 32

L'évolution des zones bâties _____

L'évolution des zones rurales _____

La synthèse des impacts _____

AVANT-PROPOS

La Loi Solidarité et Renouvellement Urbain du 13 décembre 2000 a substitué la Carte Communale au "Guide d'Application du Règlement National d'Urbanisme" – GARNU - (article L.111.1.3 du code de l'urbanisme).

Contrairement au GARNU, qui était valable quatre ans, la carte communale n'est pas enfermée dans un délai de validité. Ayant le statut de document d'urbanisme, la carte communale dure jusqu'à ce qu'elle soit révisée ou abrogée.

En vertu de l'article L 124-1 du code de l'urbanisme la carte communale est un document d'urbanisme dont peuvent se doter les communes non couvertes par un Plan Local d'Urbanisme (PLU). Le document précise les modalités d'application des Règles Nationales d'Urbanisme (RNU) prises en application de l'article L.111-1.

La carte communale délimite " les secteurs où les constructions sont autorisées et les secteurs où les constructions ne sont pas admises, à l'exception de l'adaptation, la réfection ou l'extension des constructions existantes ou des constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs, à l'exploitation agricole ou forestière et la mise en valeur des ressources naturelles (**article L.124-2 du code de l'urbanisme**).

La carte communale comprend (article R.124-1 du code de l'urbanisme) :

- un rapport de présentation,
- un ou plusieurs documents graphiques.

Situation de la commune :

Le territoire de la commune de Boulages n'était couvert par aucun document d'urbanisme : s'appliquaient donc les règles nationales d'urbanisme dans les Parties Actuellement Urbanisées (P.A.U.) de la commune.

Par délibération en date du 5 février 2008, le conseil municipal de la commune de BOULAGES a donc prescrit l'élaboration d'une carte communale afin de maîtriser la construction sur son territoire.

PREMIERE PARTIE :

LE DIAGNOSTIC

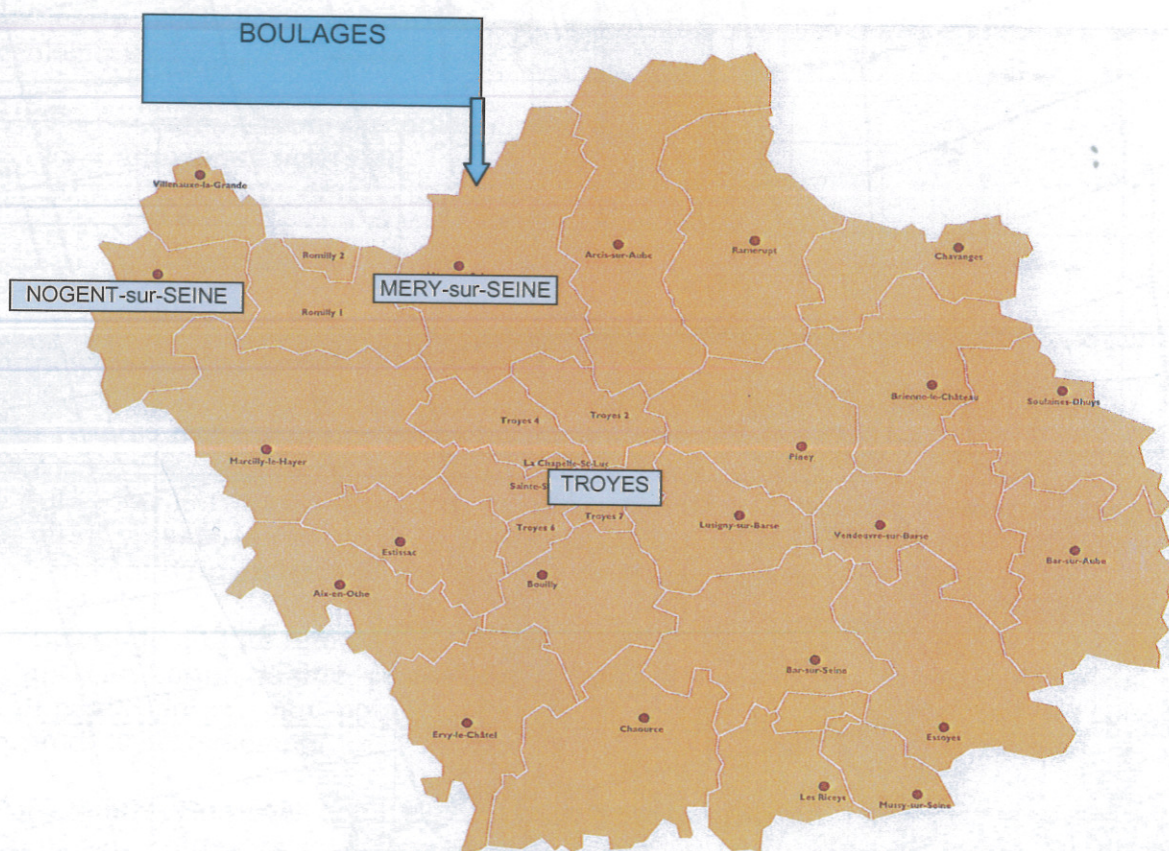
I. LE TERRITOIRE

Boulages appartient au canton de Mery sur Seine et à l'arrondissement de Nogent sur Seine, dont elle est distante de 37 kilomètres.

Le territoire communal couvre une superficie de **1154** hectares.

La commune, qui est limitrophe du département de la Marne, est à la jonction de la RD 56 (qui la relie à Arcis-sur-Aube à l'Est) et de la RD 134 (qui la relie à Mery sur Seine au Sud).

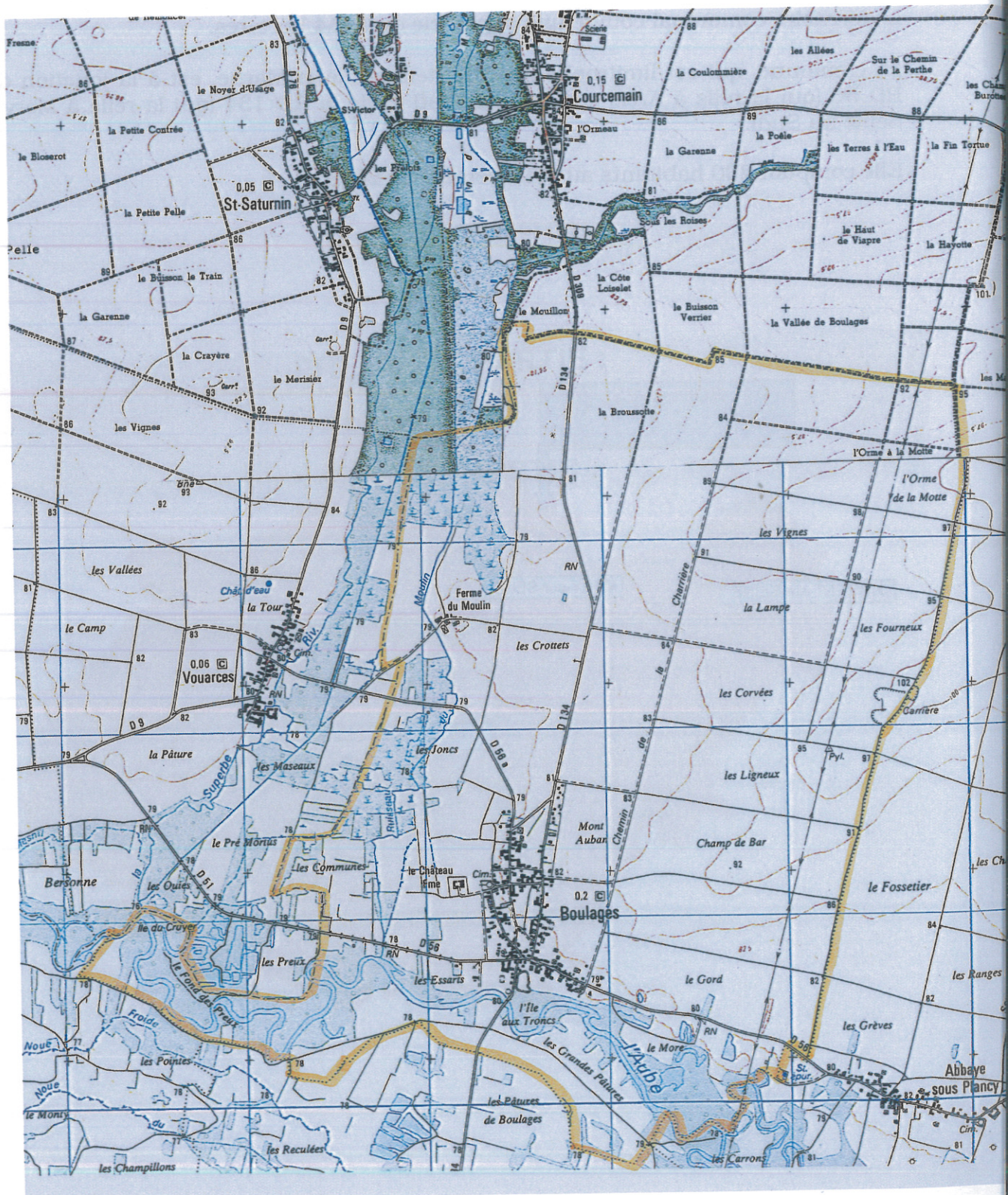
Elle comptait 230 habitants au recensement de 2006.



Carte communale de Boulages approuvée le 29/11/2010

Le village de Boulages s'est implanté au sud du territoire communal, en bordure de la vallée de l'Aube et de la vallée du ruisseau du Moulin.

La Ferme du Moulin est une ferme champêtre implantée à l'extérieur du bourg, au Nord de celui-ci, au bord du ruisseau du Moulin.



A. Les éléments de géographie, d'environnement et de paysage

1. Les unités géographiques du territoire

a. La topographie

Le territoire de la commune de Boulages est assez étendu. En effet, il s'étire sur près de 4 km de long et 3,5 km de large, orienté du Nord-Est au Sud-Ouest.

La topographie du territoire communal est relativement simple et caractéristique du secteur :

une succession de crêtes et de thalwegs descendant de l'Est vers l'Ouest (vallée du ruisseau du Moulin) et le Sud (vallée de l'Aube).

Le point le plus haut, au nord-est du finage, culmine à une altitude de 100m environ, le point le plus bas étant situé au sud-ouest du finage, dans la vallée de l'Aube, à 76 m environ.

b. La géologie et l'hydrogéologie

La commune se situe dans l'unité géographique et géologique de la Champagne Crayeuse.

La carte géologique concernant la commune localise trois types de substrats géologiques :

- C5-6 = campagnien-santonien craie
- Fy = alluvions anciennes
- F2 = alluvions modernes de l'Aube

c. L'hydrologie

Le réseau hydrographique de la commune de Boulages est composé de la rivière Aube principalement et de ses affluents, dont notamment le ruisseau du Moulin.

Ces rivières traversent des zones humides, voire marécageuses.

L'Aube, sur le tronçon concerné, est un cours d'eau domanial de deuxième catégorie, la MISE y ayant la charge de la police de l'eau et de la pêche. L'acteur gestionnaire est le Syndicat d'Aménagement de la Vallée de l'Aube en aval d'Arcis-sur-Aube

L'objectif de qualité retenu pour l'Aube et ses affluents est l'objectif 1 A, correspondant à une eau bonne qualité, permettant la baignade, les loisirs, l'abreuvement des animaux, l'alimentation en eau potable (traitement simple ou normal) et où le poisson se reproduit normalement.

Par ailleurs, Boulages comme l'ensemble du département, est classée en zone sensible au lessivage des nitrates (au sens des arrêtés 01-3928A, 02-0924A, 02-2498A en application des 2 directives nitrates).

2. Le patrimoine naturel

a. L'inventaire des zones

Le territoire de Boulages abrite les zones de protection suivantes :

- Natura 2000 n° FR 2112012 "Marigny, Superbe, Vallée de l'Aube"
- Natura 2000 n° FR 2100285 "Marais de la Superbe"

- ZNIEFF de type 2 n° 210000988 "Basse Vallée de l'Aube de Magnicourt à Saron sur Aube
- ZNIEFF de type 1 n° 210001011 'Marais de la Superbe et du Salon entre Boulages et Faux-Fresnay'
- ZICO n° CA 07 'Vallée de l'Aube, de la Superbe et Marigny'

(les cartes de ces zones figurent en Annexe 1)

b. Les espaces naturels sur le territoire

La commune de Boulages présente plusieurs grands types d'espaces pour la faune et la flore :

① Le village et ses abords

Dans le village et à sa périphérie, la qualité de la flore et de la faune urbaine est liée à deux facteurs :

- l'ancienneté des bâtiments
- l'extension des espaces verts et la diversité de leur flore déterminant la fixation et le maintien des espèces animales

Dans ce contexte, le bâti ancien, les espaces verts et les vergers sont susceptibles d'offrir une diversité d'habitats intéressante pour de nombreuses espèces animales.

Les constructions anciennes favorisent l'installation d'une faune diversifiée. La nature des matériaux utilisés (craie, brique, bois, torchis...) et l'architecture des bâtiments offrent de nombreuses cavités utilisables par les oiseaux : Mésange bleue, Mésange charbonnière, Etourneau sansonnet, Effraie des clochers, Hirondelle de fenêtre... Les nombreux espaces verts privés (jardins, petits vergers) au cœur du bâti accueillent une faune diversifiée : Pie bavarde, Chardonneret élégant, Hérisson, Fouine, Lérot, etc.

Les haies et arbres d'ornement souvent constitués d'essences exotiques à feuillage persistant (thuyas, lauriers, résineux divers) peuvent constituer des espaces très compartimentés mis à profit par certains oiseaux peu exigeants qui atteignent des densités élevées : Tourterelle turque, Merle noir. Cependant, cette avifaune diversifiée ne peut perdurer que si la part des essences locales dans la composition des haies et vergers reste dominante pour l'équilibre des chaînes alimentaires. Une trop grande importance des thuyas pourrait conduire à un appauvrissement de la faune locale.

Dans le village, la faune est représentée par des animaux communs tolérant ou recherchant le voisinage de l'homme et ses bâtiments : Rouge-queue noir, Moineau domestique. Malgré les apparences, certaines de ces espèces sont en déclin au niveau régional comme les hirondelles, l'Effraie des clochers...

Les animaux les plus sensibles et les plus rares sont les chauves-souris qui peuvent s'installer dans diverses cavités ou combles.

La flore la plus caractéristique est celle des vieux murs : Linaire cymbalaire, Chélidoine, Rue des murailles...

La diversité faunistique et floristique des lieux habités repose sur deux éléments majeurs à maintenir :

- la cohérence et la continuité du maillage d'espaces verts, jardins et vergers au travers des zones construites
- la présence d'un habitat ancien ou récent proposant des matériaux variés et des cavités pour l'accueil de la faune et de la flore.

② Les cultures

C'est un habitat très artificialisé. La flore, hormis les adventices des cultures, n'est plus représentée que sur de rares bordures de chemin ou talus.

Les bordures herbeuses étroites autour des parcelles et le long des chemins profitent en général à des espèces banales et résistantes : Plantain majeur, Potentille rampante, Trèfle rampant, Armoise vulgaire ainsi que les graminées sociables : Chiendent, vulpins...

La majorité des plantes représentatives des terres cultivées sont communément répandues : armoises, chénopodes...

Du fait des méthodes modernes d'agriculture, la faune y trouve des conditions difficiles de survie (manque d'abris et de ressources alimentaires). Quelques espèces très spécialisées et peu exigeantes y vivent : Alouette des champs, Lièvre, Bergeronnette printanière...

Le moindre espace « diversificateur » leur est très favorable : talus, jachère... où apparaissent des plantes de friches ou de lisières (Berces, Eupatoire chanvrine, Aigremoine odorante) ainsi que des arbustes (aubépines, sureaux, églantiers...).

Ces espaces restreints où la flore se diversifie sont des refuges pour les insectes. Ces derniers procurent une variété de ressources alimentaires qui est primordiale pour le maintien de certains animaux dans les cultures (bergeronnettes, hérissons, musaraignes...).

On peut y ajouter la présence de plusieurs espèces proies (rongeurs, passereaux terrestres) dont tirent profit les petits prédateurs : Belette, Renard, Buse variable, Crécerelle des clochers... .

Les zones de cultures intensives représentent aujourd'hui un milieu relativement banal sans enjeux écologiques majeurs. Cependant, le maintien, voire la création, d'un maximum d'éléments diversificateurs (bosquets, petits boisements, talus, friche...) est primordial pour la survie d'une faune très spécialisée.

③ La vallée de l'Aube

Elle est accompagnée d'un boisement de rive assez bien développé. Le boisement rivulaire est constitué principalement de Saules, de Frênes, et d'essences arbustives diverses. Il contribue à stabiliser les berges.

La faune que l'on y rencontre est caractéristique. Outre certaines libellules des eaux vives, des espèces des ripisylves dont le Pic épeichette et le Lorient d'Europe. En hiver, c'est une zone refuge pour plusieurs espèces d'anatidés (canards).

④ Le Ruisseau du Moulin

On y trouve des prés disposés aux abords d'un secteur humide, en périphérie des boisements.

L'intégrité des surfaces de prairies subsistantes constitue l'un des enjeux essentiels du territoire pour la préservation de son patrimoine biologique.

Les boisements que l'on trouve dans ce secteur constituent un écrin fondamental pour la faune. On y dénombre une grande variété d'animaux forestiers ou des lisières :

- insectes et autres invertébrés
- amphibiens et reptiles

- oiseaux (notamment des cigognes...)
- mammifères (écureuil, lièvre, sanglier, chevreuil, renard, hérisson...).

Le principal enjeu repose sur la préservation de ces zones forestières remarquables pour leur intérêt écologique, paysager ou économique, mais également celle d'un maximum des petits éléments (haies, bosquets) qui participent à l'intérêt global du territoire.

La carte communale doit permettre le respect de l'intégrité des zones boisées et des zones humides pour leur importance fonctionnelle dans l'écosystème dans le but de conserver l'intérêt écologique, paysager et économique de l'ensemble.

3. Le paysage

Le territoire de Boulages présente les caractéristiques paysagères des communes de Champagne Crayeuse bordant la vallée de l'Aube.

Il se décompose en trois grandes unités paysagères :

① Le plateau de cultures

Il couvre l'essentiel du territoire communal.

Typique de l'openfield de la champagne crayeuse, il présente la particularité de culminer à 102m environ et d'offrir au regard une vue qui porte très loin, jusqu'aux contreforts du vignoble sézannais.



ponctuée de quelques vestiges boisés de la Champagne d'antan.



Sinon, il présente la monotonie des grandes étendues de cultures,



Cette grande étendue dégagée bute à l'Ouest sur la zone du Ruisseau du Moulin,

et au Sud sur la zone bâtie et la vallée de l'Aube



② *La vallée du Ruisseau du Moulin*

Cette vallée qui marque l'extrémité Ouest du territoire, et la limite avec le département de la Marne, englobe la Ferme du Moulin et la zone à l'Ouest de la RD 56a (Le Château) jusqu'à la RD 56.

Elle présente un paysage tel qu'il devait exister avant la mise en œuvre de la culture extensive, avec son mélange de pâtures, de champs cultivés, de marais et de bois.



Au milieu de cette zone très agréable, coule le ruisseau du Moulin que rejoignent quelques bras d'eau, au milieu de bois



Carte communale de Boulages approuvée le 29/11/2010

De plus, cet ensemble vient rejoindre le secteur bâti et lui confère un caractère paysager remarquable



③ La vallée de l'Aube

Au Sud de la RD56 et de la zone bâtie, l'Aube déroule ses méandres dans une ripisylve boisée qui encage les parcelles cultivées.

Le paysage est très marqué par la présence de ces grands arbres qui limitent l'horizon, sauf dans les quelques trouées qui laissent porter le regard au loin.



Un sentiment de calme se dégage de ce secteur qui semble comme préservé



4. Le patrimoine archéologique

Sur le territoire de Boulages, 14 sites ou indices de sites archéologiques ont été recensés, sans préjuger de découvertes futures.

Il est donc indispensable de rappeler les textes suivants qui constituent un cadre législatif et réglementaire de protection du patrimoine archéologique :

- le livre V du code du patrimoine, relatif à l'archéologie préventive
- loi du 15 juillet 1980 (articles 322.1 – 322.2 du nouveau Code Pénal) relative à la protection des collections publiques contre les actes de malveillance (dont destruction, détérioration de vestiges archéologiques ou d'un terrain contenant des vestiges archéologiques).
- loi n° 89.900 du 18 décembre 1989 relative à l'utilisation des détecteurs de métaux et décret d'application n° 91-787 du 19 août 1991.
- Articles R.111-3.2 et R.111-2.1 du Code de l'Urbanisme (permis de construire et prescriptions d'ordre archéologique).

En **conclusion**, la zone bâtie, située tout au Sud d'un grand openfield céréalier, vient se nicher dans deux zones contiguës, marquées par la présence de l'eau et de grands bois qui lui confient un cachet qu'il faut préserver.

CARTE DU ZONAGE PAYSAGER



B. La morphologie urbaine et le patrimoine bâti

1. La morphologie urbaine

a. Le centre ancien

Il se caractérise de la façon suivante :

L'église, prolongée par la rue Saint-Roch, semble couper le bourg en deux parties (Nord et Sud) qui présentent les mêmes caractéristiques, à savoir un maillage de rues et ruelles au long desquelles se sont construites des maisons de pierre (corps de ferme ou maisons d'habitation) dans des propriétés aux formes irrégulières.

Ces maisons ont longtemps été positionnées perpendiculairement aux chaussées, en bordure de celles-ci.

Des murs, murets ou grillages marquent l'alignement entre les constructions.



b. L'urbanisation récente

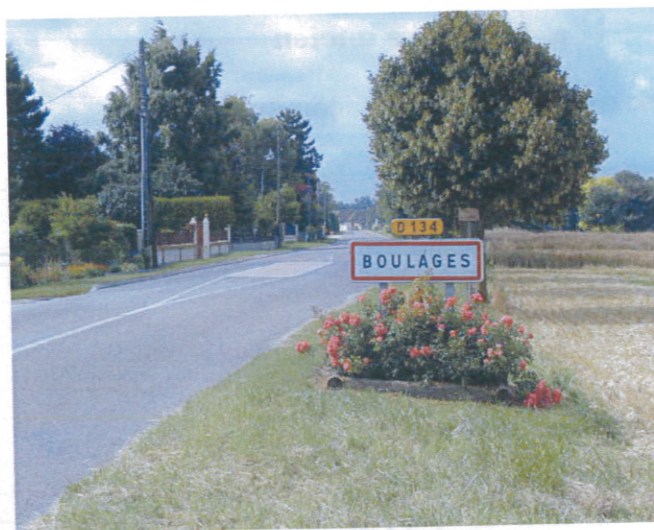
Des constructions plus récentes sont venues s'insérer dans ce maillage :



à la différence des maisons anciennes, elles ont été le plus souvent implantées en parallèle aux voies qu'elles bordent, et en retrait

Une zone pavillonnaire s'est installée le long de la rue de la Marne : elle présente les caractéristiques des lotissements récents avec des terrains réguliers perpendiculaires à la route, et des constructions en retrait.

Cependant, comme dans le reste de la commune, l'alignement a été maintenu le long des rues par des murs, murets ou grillages, complétés par des arbres ou des haies arbustives, ce qui permet à cette zone de s'insérer sans heurt dans la zone bâtie.



Cette homogénéité est renforcée par les caractéristiques des constructions.

2. Le bâti

a. *Le centre ancien*

Les caractéristiques les plus fréquentes des constructions sont les suivantes :



des bâtiments comprenant un rez-de-chaussée et un étage mansardé

des murs en pierres, souvent crépis

des toits à deux pentes recouverts de tuiles mécaniques

Enfin, quelques grosses maisons ajoutent une touche agréable à cet ensemble plutôt homogène, notamment à l'entrée Sud de la commune



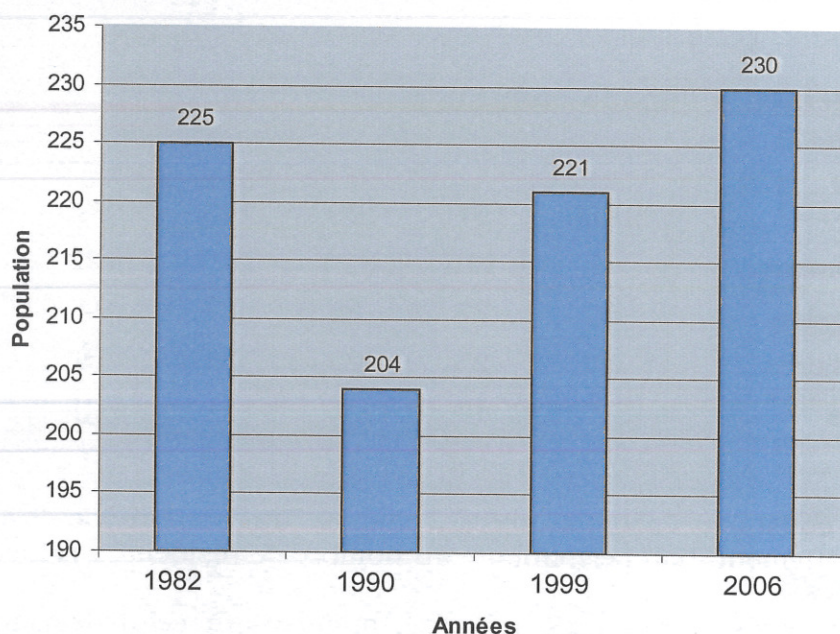
b. Les zones urbaines récentes

Les constructions récentes, que ce soit dans le maillage ancien ou dans les zones pavillonnaires, présentent des caractéristiques similaires à celles des maisons anciennes, tant dans la hauteur (R+1 mansardé), que dans le choix des matériaux (tuiles mécaniques) et des couleurs (crépis tons pierres).

Combinés à une végétalisation des alignements de façade, ou des arrières de jardins, ces éléments ont permis une intégration réussie et ont maintenu une continuité de tissu urbain.

II. LES HOMMES ET L'HABITAT

A. La population de la commune



1. Les facteurs de l'évolution démographique

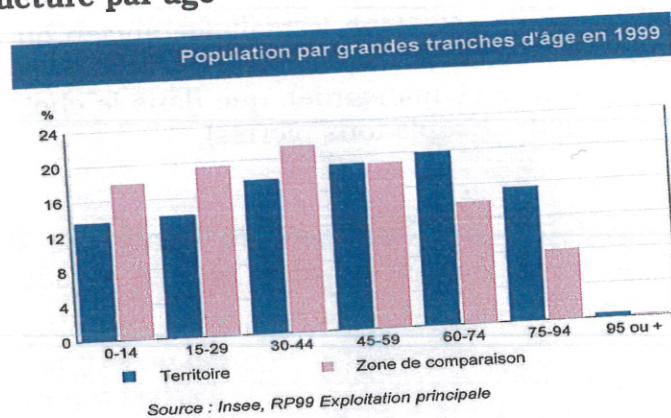
L'étude des données de recensement démographique de la commune de Boulages montre qu'après une forte baisse de la population due à l'exode rural qui a frappé les campagnes avec la mécanisation des travaux agricoles, la population a connu une évolution en dents de scie, essentiellement provoquée par des différences irrégulières entre naissances et décès.

Cette évolution s'est stabilisée avec un solde migratoire positif depuis 1990.

Parallèlement à l'augmentation de la population, le nombre de ménages augmente lui aussi, puisque la Commune compte 8 ménages supplémentaires depuis 1999.

Cependant, on constate aussi que le nombre de ménages de 1 à 2 personnes a beaucoup augmenté, alors que le nombre familles nombreuses diminue : cela correspond à la tendance générale de desserrement des ménages (départ des enfants, familles monoparentales, jeunes couples sans enfant)

2. La structure par âge



Au vu de ce graphique, on constate que la majorité de la population est constituée de personnes ayant entre 15 et 59 ans, et que la population des moins de 59 ans représente 65 % environ de la population totale de la commune.

La population de Boulages est donc jeune.

B. Le parc de logements dans la commune

	1968	1975	1982	1990	1999	2006
Ensemble des logements	99	115	121	127	129	136
Résidences principales	82	77	86	87	94	102
Résidences secondaires	10	23	29	31	19	18
Logements vacants	7	15	6	9	16	16

On ne peut que constater l'accroissement constant du nombre de logements, consolidé par une augmentation permanente du nombre de résidences principales.

Le nombre de résidences secondaires a baissé, augmentant celui des logements vacants comme celui des résidences principales.

Il est d'autre part intéressant de noter que la part des propriétaires est de 84 %.

Enfin, **le nombre de permis de construire est relativement stable** depuis 2000 (2 à 4 demandes annuelles).

Cependant, depuis cette même date, la Commune s'est vue dans l'obligation de refuser 2 terrains à bâtir en moyenne par an, faute d'avoir à sa disposition un document d'urbanisme qui traduise sa volonté d'aménagement.

Ce document est d'autant plus important que la marge de manœuvre pour proposer des terrains à ceux qui en cherchent est réduite pour les raisons suivantes :

- existence d'une zone inondable qui se traduit par la mise en place d'un Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) dont le zonage est en cours de validation : ce zonage interdit toute construction en zone rouge et la règlemente en zone bleue

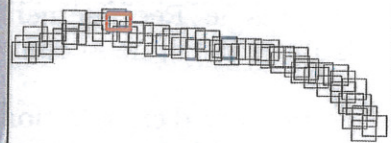


**Plan de Prévention du
Risque d'Inondation
de l'Aube Aval**

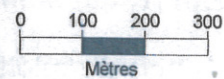
**Carte du Zonage
réglementaire**

BOULAGES 2/2

Plan d'assemblage






ECHELLE 1/10000





BD-Ortho ©
IGN ©

Légende :

-  Limites communales
-  Isocote de la crue de référence (en m NGF)
-  Limite de la zone inondable

Zonage réglementaire :

- Zone Bleue :**
-  Secteurs urbanisés ou en projet en zone d'aléa non fort
- Zone Rouge :**
-  Champ d'expansion des crues et Secteurs urbanisés ou en projet en zone d'aléa fort



DDEA de l'Aube



Réf. DJN/NDU/
4160400

Novembre 2009

Planche n°41

- présence d'une entreprise de transports/travaux publics, dont l'extension possible ne doit pas gêner et ne doit pas être gênée par de futures maisons d'habitation.

- présence au centre du bourg ('Le Village Sud') d'un ensemble de parcelles libres, mais non ouvertes à la construction, notamment parce qu'elles jouxtent une exploitation agricole susceptible d'y implanter des bâtiments nouveaux.

III. LES ACTIVITES ECONOMIQUES ET L'EMPLOI

A. Les activités

1. L'activité agricole

D'après le Recensement Général Agricole (RGA) de 2000, la Superficie Agricole Utilisée (SAU) de la commune est de 1085 hectares.

Le nombre d'exploitations est passé de 21 en 1979 (19 exploitations individuelles) à 16 en 2000 (12 exploitations individuelles).

Dans le même temps, le nombre de chefs d'exploitation et de coexploitants à temps complet est passé de 19 à 12, alors que le nombre d'emplois équivalents temps plein restait stable (de 24 à 23).

L'âge des chefs d'exploitation et coexploitants a évolué de la façon suivante :

	Effectif		
	1979	1988	2000
Moins de 40 ans	6	4	8
De 40 ans à moins de 55 ans	7	9	7
55ans et plus	10	3	6
Total	23	16	21

On observe un renouvellement des exploitants en même temps qu'il y avait évolutions des structures

L'agriculture reste néanmoins la principale activité de la commune.

Sont produits à Boulages : des céréales (blé, orge, escourgeon.....) du maïs et des betteraves à sucre.

La surface de prairies artificielles a quant à elle augmenté de 56 hectares en 1979 à 747 hectares en 2000.

Le bétail est présent même si le cheptel bovin est passé de 222 têtes en 1979 à 113 en 2000, et une installation classée est répertoriée sur le territoire, à la Ferme du Moulin, ferme champêtre à l'écart du bourg.

2. Les commerces ,les activités artisanales et les entreprises

a. Les activités artisanales

Un certain nombre d'activités artisanales sont présentes sur le territoire de la commune :

- un menuisier
- un tapissier
- un apiculteur

b. Les commerces

La commune de Boulages recense sur son territoire divers commerces :

- un café-tabac multi services
- quelques commerces itinérants complètent les commerces existants : (exemples : boucherie, poissonnerie itinérantes).

c. Les entreprises

On trouve sur la commune :

- une entreprise de transport employant 40 personnes
- un pépiniériste

B. L'emploi

Structure et évolution de la population active

	1999	2006
Population active (15-64 ans)	93	106
Population active occupée	89	101
Chômeurs	4	5
Taux de chômage	4,3%	4,7%

La population active a donc augmenté entre les deux recensements de façon importante: cela n'est bien entendu pas sans rapport avec l'augmentation du nombre de logements.

Le taux de chômage est faible, ce qui confirme l'installation dans la commune de personnes travaillant, soit sur la commune soit à l'extérieur, dans un rayon de 20 kilomètres en général (il n'y a en effet pas dans le secteur proche de grosse industrie pouvant 'capter' 80 à 100 personnes)

IV. LES EQUIPEMENTS DE LA COMMUNE

A. Les équipements de superstructure et vie locale

1. Les équipements scolaires

De la maternelle à l'école primaire, les enfants de Boulages se rendent à Plancy l'Abbaye.

De l'entrée en 6ème à la 3ème, les enfants sont dirigés vers le collège de Mery sur Seine.

De la seconde à la terminale, les lycéens sont dirigés vers le lycée de Romilly sur Seine (enseignement général et professionnel)

2. Les équipements et services

a. Les services publics

- Centre de Premières Interventions de Sapeurs-Pompiers dépendant de la Commune
- une agence postale à Plancy l'Abbaye

b. Les équipements culturels et de sport

On note la présence:

- d'un terrain de football
- d'un terrain de tennis
- d'une salle communale

3. Vie locale et associative

La vie associative est représentée dans la commune par:

- le Comité des Fêtes
- le Club Heures d'Amitié

B. Les équipements d'infrastructure

1. L'alimentation en eau potable et l'assainissement

La commune dispose d'un réseau public d'eau potable, géré par le Syndicat Intercommunal Longueville – Etreilles – Boulages - Charny le Bachot, et d'un réseau d'eaux pluviales.

Elle ne dispose d'aucun réseau d'assainissement, mais suite à une étude et une enquête publique, a opté pour un **schéma d'assainissement non collectif**.

Cette étude a fait apparaître un secteur humide, où la nappe est proche de la surface : dans cette zone, l'assainissement, même individuel, doit être conduit avec certaines précautions visant à limiter l'imperméabilisation des sols.

(voir plan en Annexe 2)

2. La gestion des déchets

La collecte des ordures ménagères est effectuée une fois par semaine. Il s'agit d'une compétence du Groupement de Commandes d'Arcis-sur-Aube.

Les habitants participent au tri des déchets. La collecte des ordures ménagères est effectuée une fois tous les quinze jours pour les déchets recyclables

Les verres et divers journaux sont collectés dans des conteneurs spécifiques, dans le village, par apport volontaire et ramassés une fois par mois.

3. La voirie

RD 56 A
Trois routes départementales traversent le territoire communal (RD 56, RD 134, RD 56E) : aucune de ces routes n'est classée à grande circulation et n'est donc concernée par l'application de l'article L.111,1,4 du code de l'urbanisme.

DEUXIEME PARTIE :

LES OBJECTIFS

ET LES CHOIX

I. L'URBANISATION

1 - Rappel

L'urbanisation s'effectue dans la zone **U**, conformément aux règles générales d'urbanisme portant sur la nature des constructions et les conditions mises à leur réalisation.

Caractère de la zone urbaine (**U**) :

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

2 - Objectifs

La Commune de Boulages souhaite stabiliser et agrandir sa population pour atteindre 250 habitants en 2020.

Elle souhaite aussi pérenniser les activités économiques existant sur le territoire, notamment les exploitations agricoles et l'entreprise de transport 'SAMP Marcel Princen'.

Une maîtrise des zones constructibles s'impose donc.

Calcul du besoin en nouveaux logements d'ici à 2020

En 2006, la commune de Boulages comprend 230 habitants pour 102 résidences principales.

L'objectif envisagé pour 2020 est de 250 habitants.

La taille moyenne des ménages est de 2,52 en 2009.

le calcul du besoin en nouveaux logements d'ici 2020 tient compte de trois paramètres, **sachant que le nombre de ménages est égal au nombre de logements:**

- l'arrivée d'habitants supplémentaires
- le renouvellement du parc existant
- le desserrement des ménages

- Le desserrement des ménages :

Il tient compte de la taille des ménages, liée au phénomène de décohabitation et au vieillissement de la population ; il permet de calculer le nombre de logements nouveaux à créer, à population constante.

Dans le cas de Boulages, le calcul, tenant compte d'une estimation moyenne de la taille des ménages à 2,41 en 2020, donne un résultat de 95 logements ; le nombre actuel étant de 102, il n'y a donc pas à prévoir de logements pour le seul desserrement.

- Le renouvellement du parc existant :

Le taux de renouvellement est estimé à 3% sur 10ans : il permet de prendre en compte la destruction et la vétusté des logements qui disparaissent et qu'il faut reconstruire.

La création de logements à envisager d'ici 2020 est donc de : $230 \times 0,03 = 7$

- L'arrivée d'habitants supplémentaires :

De 230 habitants en 2009, la commune souhaite atteindre 250 habitants, soit 20 habitants supplémentaires, ce qui donne, en appliquant le taux de 2,41 personnes par ménage : $20 / 2,41 = 9$ nouveaux ménages, soit **9 logements**

- Le besoin en construction

En 1999, le nombre de logements vacants est de 25 ; il reste de 25 en 2006. On peut donc raisonnablement penser qu'il restera stable jusqu'en 2020.

Compte tenu de cet élément, il faut prévoir : $7 + 9 = 16$ **constructions d'ici 2020.**

3 - Choix

La Commune fait donc le choix d'une carte communale engageant un développement démographique limité, mais planifié.

La limite de l'urbanisation est fixée par la desserte en voirie et réseaux divers.

La réflexion sur le développement des zones d'habitat, contenue dans les contraintes de la carte communale, s'est attachée à élaborer un développement harmonieux et cohérent du village en favorisant une urbanisation dense et compacte, afin notamment de rentabiliser les équipements publics existants, de préserver les futures zones urbaines, la zone d'implantation de l'entreprise SAMP et les bâtiments et espaces agricoles limitrophes.

De plus, les limites de la zone **U** (zone urbaine) prennent en compte les diverses contraintes répertoriées dans l'étude, notamment la contrainte relevée dans l'étude du zonage d'assainissement concernant l'imperméabilisation des sols.

Elles intègrent un **secteur Ux**, constructible à vocation d'activités, où seules les activités pourront s'implanter (donc pas les habitations).

La zone d'activité ainsi tracée permettra l'extension de l'entreprise de transport sur des terrains propices et peu contraignants.

Le nombre total de parcelles libres est d'environ **40** sur l'ensemble de la zone **U**.

Sachant que, dans le meilleur des cas, la moitié de ces terrains pourrait se libérer d'ici 10 ans, que le nombre moyen de permis accordés est de 2 par an, et que le besoin estimé en logements est de 16, les 20 terrains qui pourraient être ouverts à la construction **permettront à la Commune de répondre aux demandes et d'atteindre l'objectif qu'elle s'est fixé pour 2020.**



II. L'ENVIRONNEMENT

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

1 - Rappel

Caractère de la zone naturelle (N) :

Il s'agit de la zone entourant le village, et d'une petite partie du village. Elle comprend principalement des terres agricoles, des bois et des marais.

Dans cette zone sont seulement autorisées :

- l'adaptation, la réfection, l'extension ou le changement de destination des constructions existantes
- les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs, à l'exploitation agricole, à la mise en valeur des ressources naturelles et à la réalisation d'opérations d'intérêt national

2 - Objectifs

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

3 - Choix

Les choix s'articulent sur trois points forts

➤ **Préserver le foncier agricole**

L'activité agricole est une ressource majeure à Boulages.

La carte communale identifie et préserve les espaces cultivés afin de maintenir cet outil économique en les classant en zone **N**.

La zone intègre l'installation classée de la Ferme du Moulin (ferme champêtre).

➤ **Protéger les milieux naturels**

La vallée de l'Aube (et son secteur inondable), le ruisseau du Moulin et les marais qui l'entourent sont des éléments environnementaux et paysagers importants de la commune qui font l'objet d'un projet de ZPS.

La zone des Marais de la Superbe répertoriée à l'inventaire Natura 2000, et classée en ZNIEFF de type 1, constitue un élément majeur du patrimoine environnemental et paysager de la commune.

Ces secteurs seront préservés par le biais du classement en zone **N**.

➤ **Protéger l'activité économique et les zones constructibles**

Afin d'éviter dans l'avenir l'implantation de constructions à usage d'habitation au voisinage immédiat de l'entreprise de transport, et d'éviter les conflits d'usage, une zone **N** est positionnée partiellement Rue des Ouches.

Carte Communale de Boulages approuvée le 29/11/2010

Elle laissera la possibilité à l'exploitation agricole qui s'y trouve de poursuivre son activité, sans nuisance vis-à-vis de l'entreprise et des zones constructibles situées de l'autre côté de la rue.



TROISIEME PARTIE :

**LES INCIDENCES DE LA MISE EN ŒUVRE DE LA CARTE
COMMUNALE SUR L'ENVIRONNEMENT ET LES MESURES
PRISES POUR SA PRESERVATION ET SA MISE EN
VALEUR**

I - LES MESURES DE PRESERVATION ET DE MISE EN VALEUR

- Le respect de l'environnement

La Zone Natura 2000 et les autres zones répertoriées sur le territoire de la commune sont classées en zone naturelle (N).

Les berges et la zone inondable de la Vallée de l'Aube sont classées en zone naturelle (N).

Aucun écosystème local n'est mis en cause par le zonage.

- L'intégration paysagère

En classant dans la zone U, non pas des grands secteurs hors zone agglomérée, mais des bandes le long des axes ou des petites zones situées aux entrées du village, la commune ne crée pas de barrières urbaines disgracieuses, mais au contraire des secteurs qui devraient s'inscrire facilement dans les paysages existants, par ailleurs assez peu riches, en limite de la zone de grande culture.

II - LES INCIDENCES DE LA MISE EN ŒUVRE DE LA CARTE COMMUNALE SUR L'ENVIRONNEMENT

- L'évolution des zones bâties

La carte communale propose une **légère augmentation** de la superficie urbanisable (zone U).

L'extension de l'agglomération se réalise aux dépens de zones agricoles intensives représentatives de l'agriculture moderne.

Le choix d'une extension raisonnable des zones urbanisables correspond à la volonté de la commune de répondre à une demande modérée des permis de construire sur son territoire.

Ainsi, la carte communale permettra à la commune d'assurer un développement cohérent des zones bâties et un bon accueil des nouveaux habitants.

- L'évolution des zones rurales

On note donc une légère diminution de la superficie agricole utile à certains endroits à proximité des zones urbanisées, sans remise en cause de l'activité agricole.

- La synthèse des impacts

Effets négatifs de la carte communale	Impacts positifs de la carte communale
Légère perte de surface agricole utile	Planification du développement à moyen terme
Imperméabilisation des sols	Préservation de la cohabitation entre zone d'activités et zone d'habitation
	Préservation des milieux sensibles (eaux, biotopes, Marais de la Superbe,...) et des unités paysagères