

DEPARTEMENT DE LA MARNE

COMMUNE DE SOULIERES

51130 Arrondissement de Châlons en Champagne

Canton de Vertus

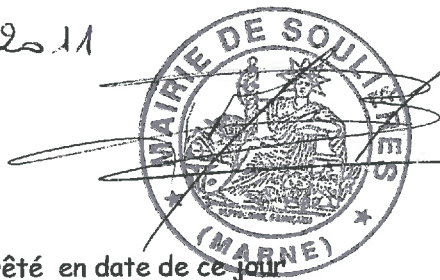
CARTE COMMUNALE

RAPPORT DE PRESENTATION

ETABLI PAR
DOQUET Patricia
ARCHITECTE - URBANISTE
19 RUE JEAN JAURES
51160 AY
TEL/FAX : 03 26 56 40 11

Vu pour être annexé à la délibération n° 2011-01 en date du 07 02 2011
Approuvant la carte communale
A Soulières, le 26 MARS 2011

LE MAIRE, Daniel DANCOT,



Vu pour être annexé à notre arrêté en date de ce jour
A Châlons en Champagne, le 11 AVR. 2011

LE PREFET

Le Secrétaire Général
signé
Alain CARTON

ACTE REÇU LE

28 MARS 2011

PRÉFECTURE DE LA MARNE
D. R. C. L.

SOMMAIRE

PREAMBULE	4
1. PORTRAIT DE LA COMMUNE	
1. ENVIRONNEMENT	
1. SITUATION	6
2. PATRIMOINE ARCHITECTURAL, URBAIN et PAYSAGER	
2.1- Les bâtiments publics.....	7
2.2- Les entrées de village.....	10
2.3- Les caractères du bâti	12
2.4- L'espace végétalisé.....	16
2.5- L'implantation urbaine.....	18
2.6- Les constructions nouvelles.....	19
2.7- Les forêts et boisements	20
2.8- Les vignes	21
2.9- Ecologie et milieux naturels.....	21
3. LA PREVENTION DES RISQUES	
3.1- Les risques de glissements de terrains.....	21
3.2- Les épandages	23
3.3- Les élevages.....	23
4. LA VOIRIE ET LES RESEAUX	
4.1- La voirie.....	26
4.2- L'alimentation en eau potable.....	26
4.3- L'assainissement.....	26
4.4- L'électricité	27
4.5- Les déchets.....	27
4.6- Les servitudes d'utilité publique et projets d'intérêt général.....	27
2. LA POPULATION	
1. Le recensement de 1999.....	28
2. L'enquête annuelle de 2005.....	28
3. LE PARC DE LOGEMENTS	
1. L'habitat	31
2. Evolution récente du parc de logements	33
4. LES ACTIVITES ET SERVICES	
1. Niveau d'équipement	34
2. Activités économiques.....	34

2. LE PARTI D'AMENAGEMENT

1. LES SOUHAITS DE LA MUNICIPALITE	35
2. LE POTENTIEL DE DENSIFICATION.....	36
3. PERIMETRES DES ZONES CONSTRUCTIBLES	37
4. LES ELEMENTS PAYSAGES A PROTEGER	39
5. INCIDENCES DES CHOIX RETENUS.....	41

PREAMBULE

La loi S.R.U. n° 2000-1208 votée le 13 décembre 2000 relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbain traduit la volonté de promouvoir un développement des aires urbaines plus cohérent, plus durable et plus solidaire. Pour répondre à cet objectif, la loi apporte dans les domaines de l'urbanisme, de l'habitat et des déplacements, des réformes profondes.

La loi du 2 juillet 2003 dite loi « Urbanisme et Habitat » permet de simplifier et clarifier certaines dispositions de la loi S.R.U. et ouvre de nouveaux droits à toutes les communes. Ainsi elle confère à la carte communale son véritable statut de document d'urbanisme au même titre que le plan local d'urbanisme.

Le principal point essentiel en est la délimitation des secteurs constructibles où les permis de construire peuvent être délivrés, qu'il s'agisse d'extensions du bourg ou de hameaux existants ou de la création de nouveaux secteurs constructibles (par exemple, autour d'une ancienne ferme ou dans une partie de la commune qui est déjà desservie par les réseaux). Ces zones n'ont aucune obligation d'être d'un seul tenant.

Par délibération en date du 15 janvier 2007, le conseil municipal de la commune de SOULIERES a prescrit l'élaboration d'une carte communale.

La commune entend ainsi limiter les extensions urbaines et le mitage du paysage, tout en satisfaisant à une demande croissante de permis de construire.



A. PORTRAIT DE LA COMMUNE

1. ENVIRONNEMENT

1. SITUATION

La commune de SOULIERES est située dans le bassin d'habitat d'Epernay, à environ 19 km au sud d'Epernay.

La commune se situe au croisement de la Départementale n°37 et la départementale 40.

Ce village rural est situé à 6.5 km de Vertus.

Il compte parmi les 26 communes regroupées dans la Communauté de Communes de la Région de Vertus créée le 29 décembre 1994, pour une population totale de 8376 habitants.

Cette communauté de communes exerce sur la commune de Soulières dans les domaines de compétences tels :

- Assainissement
- Eau
- Traitement des déchets
- Transports scolaires

Le village est situé dans le bassin d'habitat de la ville d'Epernay, il compte parmi les communes du Pays d'Epernay et se situe dans le périmètre du SCOT de cette même agglomération.

Le Syndicat Intercommunal du Schéma Directeur de l'Agglomération Sparnacienne (SISDAS), créé le 6 février 1995, a mis en révision le 6 avril 1995, le Schéma Directeur approuvé le 7 décembre 1973.

Le SISDAS n'ayant depuis pas arrêté de projet de Schéma Directeur au 1 avril 2001 et conformément à la loi SRU, il a choisi de poursuivre la procédure selon le nouveau régime en s'appelant SCOTER (Schéma de Cohérence Territoriale d'Epernay et de sa Région).

Le périmètre du SCOTER a été approuvé le 12 juillet 2005 et comprend 101 communes faisant parties du bassin d'emploi d'Epernay.

2. PATRIMOINE ARCHITECTURAL, URBAIN et PAYSAGER

Soulières est une commune agricole. Elle se situe dans la région naturelle de la Brie champenoise. Sa superficie est de 6.04 km² et l'altitude comprise entre 175 et 252 m.

Soulières , « sous-lisière » serait issu des adjectifs de "Solaus", "Solaris", Solanus qui signifient "ensoleillé". Les habitants s'appellent les Soulierats

Située aux limites de l'ancien territoire gaulois des Catalaunes, Soulières paraît avoir été occupée dès le Néolithique, car des archéologues amateurs d'avant-guerre y ont découvert de l'outillage microlithiques (silex).

En 1167, le Comte de Champagne a appelé une nouvelle colonie de Cisterciens à s'installer dans ses états. En 1223, l'abbaye de la Charmoye favorisa un grand mouvement d'essartage (coupe franche de bois pour faire de nouvelles terres à cultures". Dès la fin du XII^{ème} siècle, l'avoine, le seigle et le blé ont permis à la commune de Soulières de se développer.

Assez agréablement situé sur une petite colline au sud et près de la forêt de Vertus, à l'ouest de Vertus, Soulières est construit sur le versant sud des contreforts de la Brie champenoise. Ainsi la commune bénéficie d'une vue imprenable sur le sud. De nombreuses sources descendant du plateau boisé contribuent, avec le relief et les saisons, au charme sans cesse renouvelé de ce village.

Elle possède deux lavoirs-fontaines et de nombreux puits jusqu'à 10 m de profondeur qui ne tarissent jamais.

2.1- LES BATIMENTS PUBLICS

L'église est dédiée à Saint Martin date du 12^{ème} siècle.. Elle est bâtie sur une source comme le voulait les us et coutumes de l'époque. Elle fut reconstruite 4 ans après la guerre de 100 ans au début du 16^{ème} siècle. La partie la plus ancienne est couverte de voûtes sur croisée d'ogive. L'édifice montre un mélange des styles flamboyant et renaissance.

A l'intérieur on constate un affaissement d'une voûte. Des travaux de réfection -consolidation seront à envisager dans l'avenir.



La commune alimentée par de nombreuses sources possède deux lavoirs qui nécessiteront une réhabilitation future.

L'un se situe au nord-ouest le long du Chemin des Belles Voisines, l'autre au nord-est au croisement de la ruelle Jossin.



Le **bâtiment** de la mairie abrite les locaux administratifs et une salle communale ; il est desservi par une place qui permet aussi l'accès à l'église.



Il existe un abri pour le ramassage scolaire, situé le long de la rue du Château.



La dénomination de la rue du Château atteste la présence ancienne d'un château qui fut démoli en 1793. On trouve encore un écusson de l'ancien château sur le porche de la maison Melizy.

2.2- LES ENTREES DE VILLAGE

Au point de vue paysager, la commune possède un aspect rural marqué par la présence de nombreux vergers et de nombreuses haies.

Les entrées de village sont caractérisées par la présence d'une végétation abondante qu'il conviendra de préserver.

A l'est en provenance de Vertus sur la RD n°37, on aperçoit la commune implantée sur le versant en lisière de forêt.

La parcelle n°7 qui est caractérisée par un épandage bovin et la présence d'un verger le long de la rue de la souche, cache partiellement l'implantation récente de nouvelles habitations.



Au sud en provenance d'Etréchy sur la RD n°40, on longe le vignoble. On aperçoit le front urbain le long de la RD n°37 composé de fermes. La rive Sud de la RD n°37 est actuellement agricole et forme un talus par rapport à la route.



A l'ouest en provenance de Givry-les-Loisy sur la RD n°37, on longe le vignoble, cette entrée de village est caractérisée par le front végétal prédominant.



L'église se situe au nord de la commune ; elle est visible de l'entrée de village depuis la RD 40 en provenance de Chaltrait. Cette vue sera à conserver lors de la délimitation du périmètre constructible. Les terrains situés au Nord de la commune ne seront pas ouverts à l'urbanisation.



En provenance de Villers au Bois au nord-est, l'entrée de la commune possède un front urbain sur la rive sud de la voie. Cependant les éléments végétaux dominent visuellement.



Entrée rue la Cense

2.3- LES CARACTERES DU BATI

Les constructions sont pour la plupart anciennes et révèlent le caractère rural de la commune. Il s'agit principalement de ferme avec des cours. La majorité des habitations sont orientées au sud y compris le long des rues du Château et de la Souche dans sa partie ancienne.

Ainsi sur les voies orientées nord sud, les constructions s'implantent en pignons.



rue du Château (vers le sud)



rue d'Etoges (vers l'est)



rue de Vertus (entrée de ferme)



Rue du bout des haies (à l'est)



Ruelle Jossin (à l'est)



Ruelle Jossin (à l'ouest)



Vue rue de la souche (au sud)



Rue de la Cense (au nord)

Il existe quelques maisons actuellement à l'abandon, notamment un ancien hôtel au centre du village, ainsi qu'une ferme située le long de la ruelle des Grands Prés



2.4- L'ESPACE VEGETALISE

Une des caractéristiques majeure du paysage communal est la **présence massive de la végétation** ; des vergers, des haies, et quelques arbres remarquables s'implantent le long des voies internes.



RD 37 limite de la zone urbanisée



Rue de Cochery



Rue des Belles Voisines



Vergers rue des Belles Voisines



Rue du Château



Angle de la rue du Bout des Haies et rue de la Souche coté nord-ouest



Noyer angle de la rue du bout des Haies et rue de la Souche côté nord-est



Rue de la Souche (partie ancienne)



Ruelle Jossin (vue au sud)



Ruelle Jossin (vues au nord)



On constate également la présence de murets empierrés anciens, ceinturant les propriétés, notamment le long de la rue de la Cense.



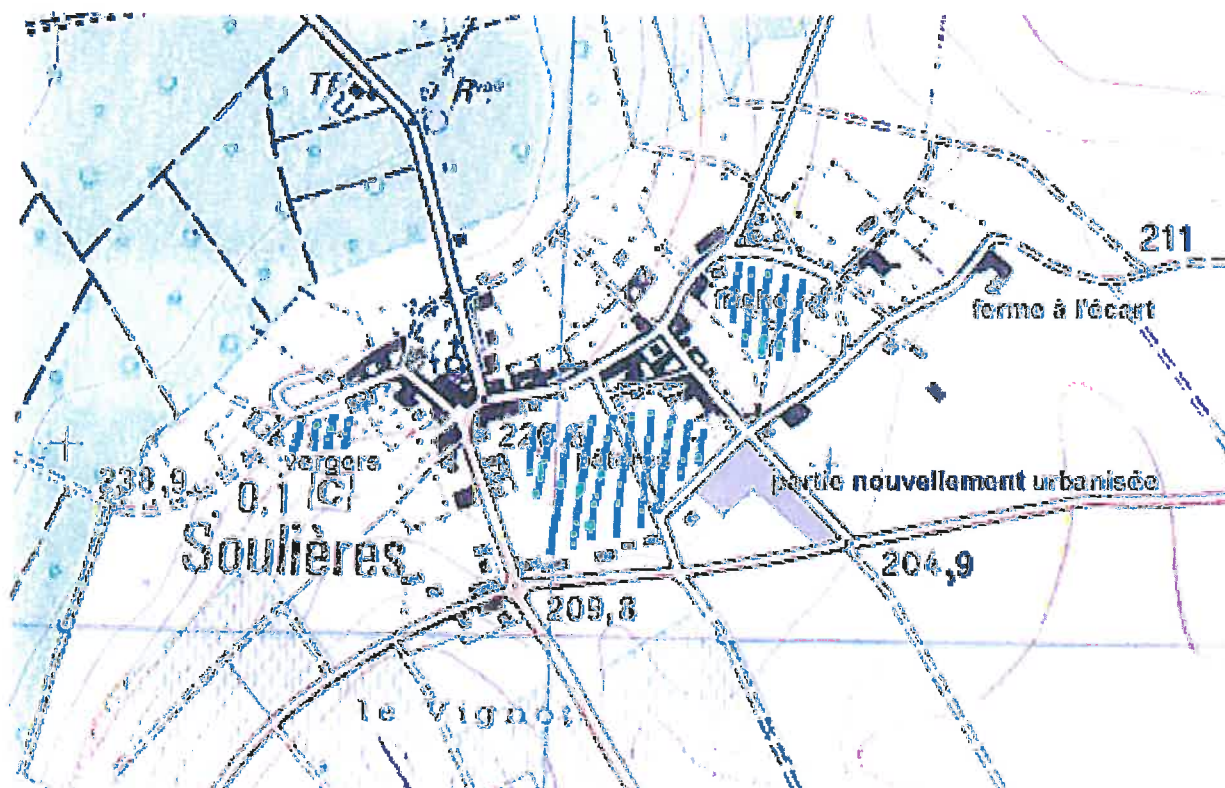
2.5- L'IMPLANTATION URBAINE

La densité des constructions est très faible. L'urbanisation se distingue principalement en 4 parties :

- au nord le long de la rue de la Cense,
- au sud le long de la RD 37, rue de Vertus,
- selon un axe nord-sud, le long de la rue de la Souche
- plus récemment le long de la rue du bout des haies et le long de la rue de souche dans la partie sud

La partie centrale du village est évidée par la présence de pâtures ou de terre en friche.

Cette caractéristique sera prise en compte et préservée dans les choix de développement urbain.



2.6- LES CONSTRUCTIONS NOUVELLES

Au sud de la commune des constructions nouvelles ont vu le jour depuis l'année 2000 et plus récemment en 2006, le long du bas de la rue de la Souche où s'implante un lotissement de 5 lots en cours d'achèvement. Cette nouvelle zone pavillonnaire ne répond pas aux caractéristiques d'implantation urbaine habituelles. La densité est beaucoup plus forte, l'orientation des habitations est fonction de la voie à l'est, contrairement aux habitations anciennes pour la majorité orientées au sud.



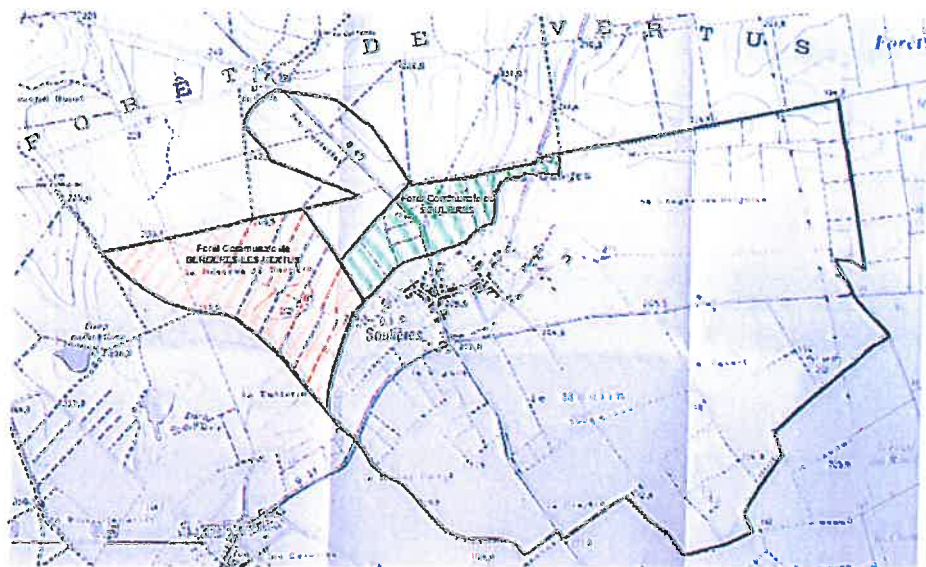
Vue de la partie récemment urbanisée au sud par delà la pâture centrale.



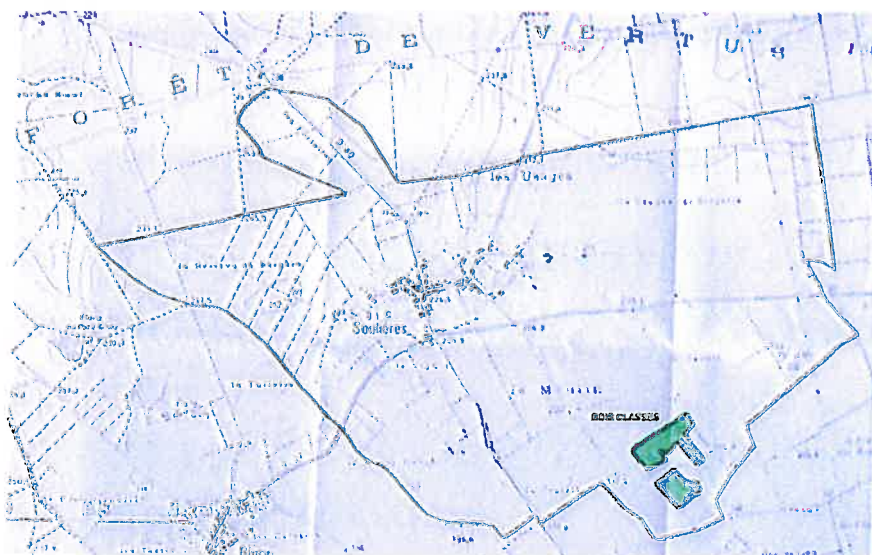
Lotissement 2006 le long de la rue de la Souche au sud

2.7- LES FORETS ET BOISEMENTS

Les forêts communales de SOULIERES et BERGERES-LES-VERTUS sont soumises au régime forestier et gérées par l'Office National des Forêts. Elles doivent être maintenues en zone protégée.

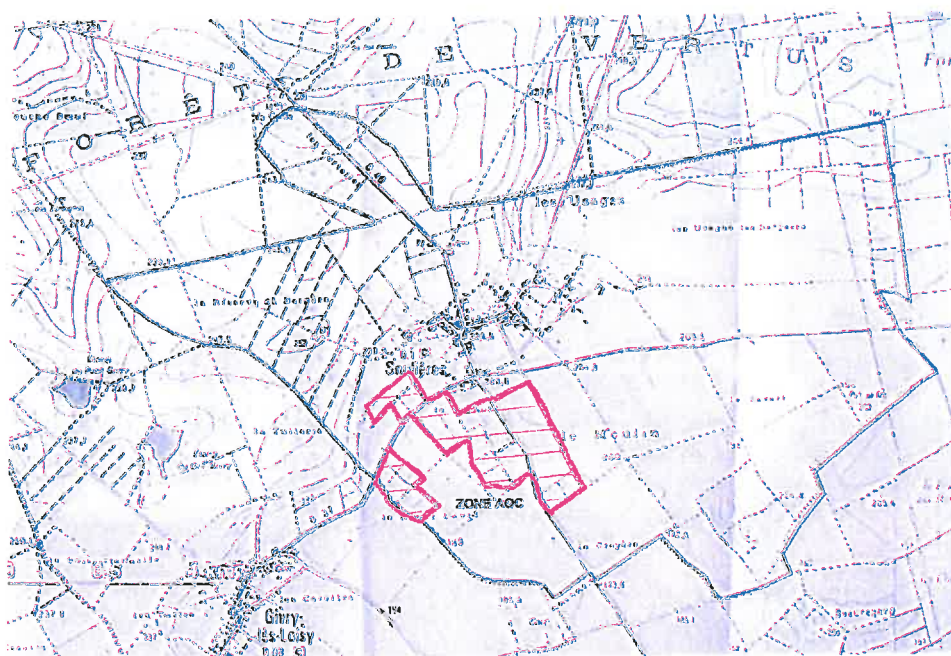


Il existe des bois classés situés au sud de la commune :



2.8- LES VIGNES

La superficie de la zone AOC Champagne et Coteaux Champenois est d'environ 32 ha, la quasi totalité est plantée.



2.9- ECOLOGIE ET MILIEUX NATURELS

La commune abrite la ZNIEFF de type II n° 21 0009833 « Massif forestier et étangs associés entre Epernay, Vertus et Montmort-Lucy.

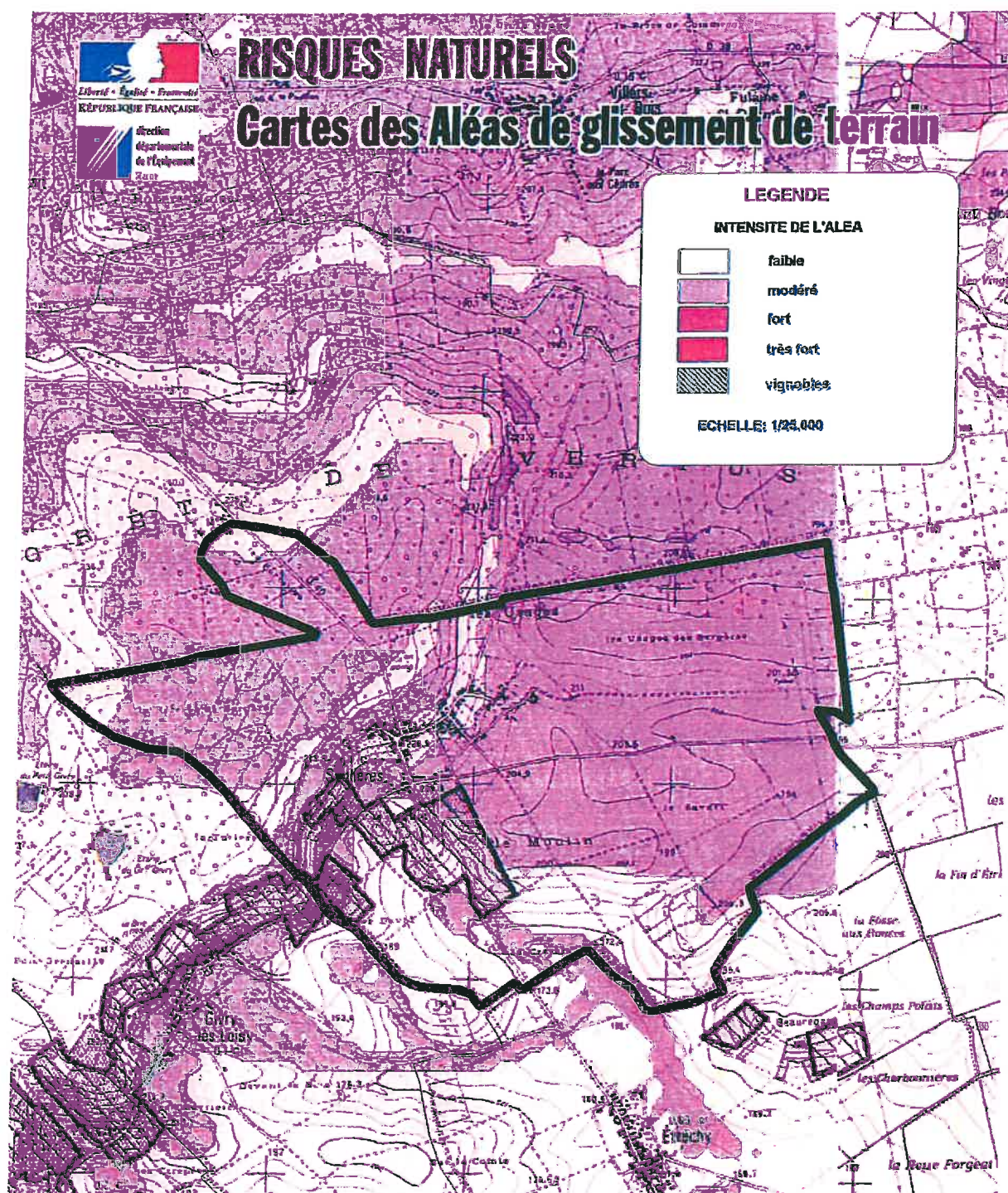
3. LA PREVENTION DES RISQUES ET LA PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT

3.1- Les risques de glissement de terrains

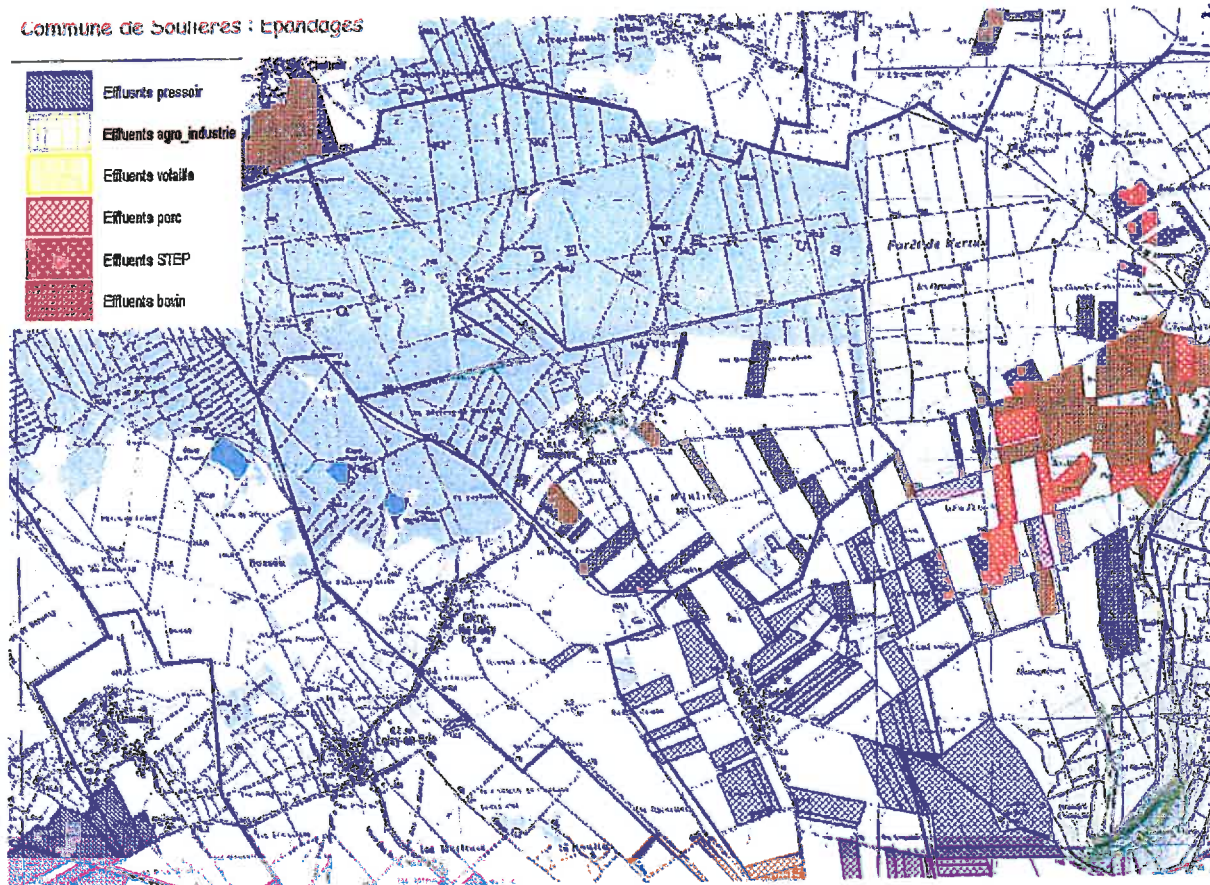
L'étude théorique réalisée par le BRGM en 1992, à l'échelle de la région du vignoble champenois, a déterminé des classes d'aléas de faible à fort de glissement de terrain.

Le territoire de la commune comporte des zones d'aléas modérés à forts notamment à l'ouest au niveau de la zone AOC.

Afin de déterminer les boisements méritant une protection forte, il conviendrait notamment de prendre en compte l'aléa « mouvement de terrain » et d'évaluer précisément les risques de glissement qui pourraient affecter certains versants. Après étude un classement des boisements situés dans les zones à risque devrait être envisagé.



3.2- Les épandages :



3.3- Les élevages :

A ce jour il n'y a plus d'élevage recensé dans la zone urbaine.

Le Règlement Sanitaire Départemental prévoit le respect d'une distance minimale vis-à-vis des habitations :

- 25 m pour les élevages de volailles et de lapins de moins de 50 animaux de plus de 30 jours
- 50 m pour les élevages de volailles et de lapins de plus de 50 animaux de plus de 30 jours
- 50 m pour les autres élevages.

La Direction Départementale des services vétérinaires communique la liste des installations classées pour la protection de l'environnement qui ressortent de la compétence de ses services :

- Epandage :EARL du BEAU REGARD à ETRECHY, élevage de porcs soumis à autorisation .

Cependant des élevages peuvent exister ou épandre les effluents de leurs animaux sans avoir à être déclarés ; certains établissement peuvent également bénéficier de possibilités d'épandre sans que les parcelles concernées soient localisées du fait de l'antériorité de leur situation par rapport à la législation sur les installations classées.

En tout état de cause, les agriculteurs sur les terres desquels les épandages se produiraient peuvent se manifester lors des consultations organisées dans la procédure d'élaboration de la carte communale.

PRINCIPE DE RECIPROCITE

Notice explicative délivrée par Mr LETTERON de la Chambre d'Agriculture

Loi SRU sur la Solidarité et les renouvellements urbains n° 2000 - 1208 du 13/Décembre /2000 (J.O. du 14/12/2000)

Loi LDTR relative au Développement des Territoires Ruraux n° 2005-157 du 23 Février 2005 (J.O. du 24/02/2005)

Article L 111-3 du Code Rural

1 – Principe général

- a - Certaines distances de recul sont imposées par la loi ou les règlements en vigueur aux bâtiments agricoles vis à vis des habitations ou des immeubles habituellement occupés par des tiers.
- b - Ces distances s'appliquent en cas d'implantation ou d'extension de bâtiments agricoles.
- c - Par réciprocité, des distances identiques sont imposées aux nouvelles constructions à usage non agricole, aux bâtiments d'habitation et aux immeubles occupés par des tiers, par rapport aux bâtiments agricoles, équipements annexes compris (infirmerie, nurserie, salle de traite, fosse à lisier, silo à pulpe, stocks de pailles et fourrages, fabrique d'aliments pour le bétail, etc...).

2. Exceptions au principe général

A - La règle ne s'applique pas

- aux bâtiments agricoles dont l'implantation ou l'extension pourra être autorisée près de bâtiments agricoles existants.
- aux extensions des constructions existantes et aux constructions ne nécessitant pas de permis de construire.

B - Des règles d'éloignement différentes peuvent être appliquées pour tenir compte des constructions antérieurement implantées. Elles sont fixées :

- dans le cadre du PLU, par le règlement d'urbanisme,
- hors PLU, par délibération du Conseil Municipal prise après avis de la Chambre - d'Agriculture et enquête publique.

3. Dérogation au principe général

A - Sauf dans le cas de fixation de règles spécifiques (paragraphe b ci-dessus), une distance d'éloignement inférieure peut être autorisée par l'autorité qui délivre le permis de construire :

après avis de la Chambre d'Agriculture ;

pour tenir compte des spécificités locales ;

dans les zones urbaines des documents d'urbanisme opposables aux tiers ;

dans les parties actuellement urbanisées (PAU) des communes non dotées de PLU ;

B - Il peut être dérogé à la règle de réciprocité du premier alinéa de l'article L 111-3 du Code Rural, sous réserve de l'accord des parties concernées, par la création d'une servitude grevant les immeubles concernés par la dérogation, dès lors qu'ils font l'objet d'un changement de destination ou de l'extension d'un bâtiment agricole existant dans les cas prévus par le 4ème alinéa du même article.

4. Remarques

1) Les dispositions précitées sont à rapprocher de celles des articles R 111-2 et R 111-14-1 du Code de l'Urbanisme qui stipulent :

"Art. R 111-2 : Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions projetées, par leur implantation à proximité d'autres installations, leurs caractéristiques, leur situation, sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique."

"Art. R 111-14-1 : Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur localisation ou leur destination, sont de nature :

- a) à favoriser une urbanisation dispersée incompatible avec la vocation des espaces naturels environnants, en particulier lorsque ceux-ci sont équipés ;
- b) à remettre en cause l'aménagement des périmètres d'action forestière des zones dégradées visées aux 2° et 3° de l'article L 126-1 du Code Rural ;
- c) à compromettre les activités agricoles ou forestières, notamment en raison de la valeur agronomique des sols, des structures agricoles, de l'existence de terrains bénéficiant d'un classement en A.O.C. ou I.G.P. ou comportant des équipements spéciaux importants, des périmètres d'aménagements fonciers et hydrauliques ;
- d) à compromettre la mise en valeur des substances visées à l'article 2 du Code Minier ou des matériaux de carrières inclus dans les zones définies aux articles 109 et suivants du même Code.

2) D'autre part les dispositions relatives au principe d'antériorité consacré par le code de la Construction demeurent applicables, à savoir:

"Art. L 112-16. -Loi 80-502 du 04 juillet 1980: - Les dommages causés aux occupants de bâtiments par des nuisances dues à des activités agricoles, industrielles, artisanales ou commerciales, n'entraînent pas droit à réparation lorsque le permis de construire afférent au bâtiment exposé à ces nuisances a été demandé ou l'acte authentique constatant l'aliénation ou la prise de bail établi postérieurement à l'existence des activités les occasionnant dès lors que ces activités s'exercent en conformité avec les dispositions législatives ou réglementaires en vigueur et qu'elles se sont poursuivies dans les mêmes conditions."

3) Une protection efficace des élevages suppose au préalable le respect par l'éleveur des dispositions législatives et réglementaires en vigueur, notamment celles relatives à la capacité d'accueil des bâtiments, au stockage et la gestion des effluents, et la mise aux normes des installations.

LOI DE SOLIDARITE ET DE RENOUVELLEMENT URBAIN

Article L.111.3 du code rural

Loi sur la Solidarité et les renouvellements urbains n° 2000 - 1208 du 13/Décembre /2000 (J.O. du 14/12/2000), Article 204

Loi relative au Développement des Territoires Ruraux n° 2005-157 du 23 Février 2005 (J.O. du 24/02/2005), Article 79.

L'article L.111.3 du code rural est ainsi rédigé:

" Art. 111-3.

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

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

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

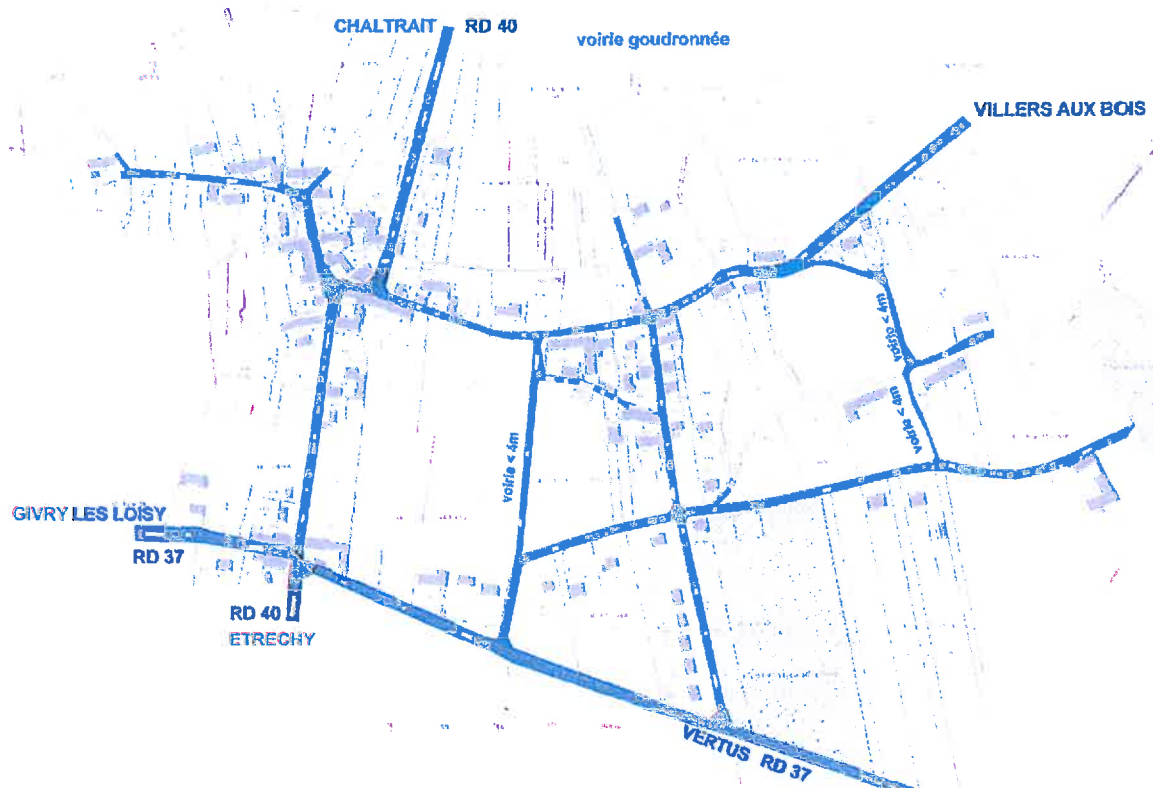
" Par dérogation aux dispositions du premier alinéa, une distance d'éloignement inférieure peut être autorisée par l'autorité qui délivre le permis de construire, après avis de la Chambre d'Agriculture, pour tenir compte des spécificités locales. Une telle dérogation n'est pas possible dans les secteurs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

Il peut être dérogé aux règles du premier alinéa, sous réserve de l'accord des parties concernées, par la création d'une servitude grevant les immeubles concernés par la dérogation, dès lors qu'ils font l'objet d'un changement de destination ou de l'extension d'un bâtiment agricole existant dans les cas prévus par l'alinéa précédent

4. LA VOIRIE ET LES RESEAUX

4.1- La voirie :

Deux départementales la RD 40 et la RD 37 se croisent au sud-ouest de la commune. Certaines ruelles et impasses sont actuellement non aménagées, on parlera plutôt de chemins. D'autres voies possèdent une largeur inférieures à 4 m ce qui rend difficile le croisement des automobiles, notamment la rue de Cochery et la ruelle Jossin.



LA VOIRIE

4.2- Alimentation en eau potable :

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

La commune devra se soumettre aux obligations figurant au Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des eaux (SDAGE) Seine-Normandie et du Schéma d'Aménagement de Gestion des eaux, le SAGE des deux Morins.

Aucun captage n'existe sur le territoire communal

L'alimentation en eau potable est de la compétence de la Communauté de Communes de la Région de Vertus

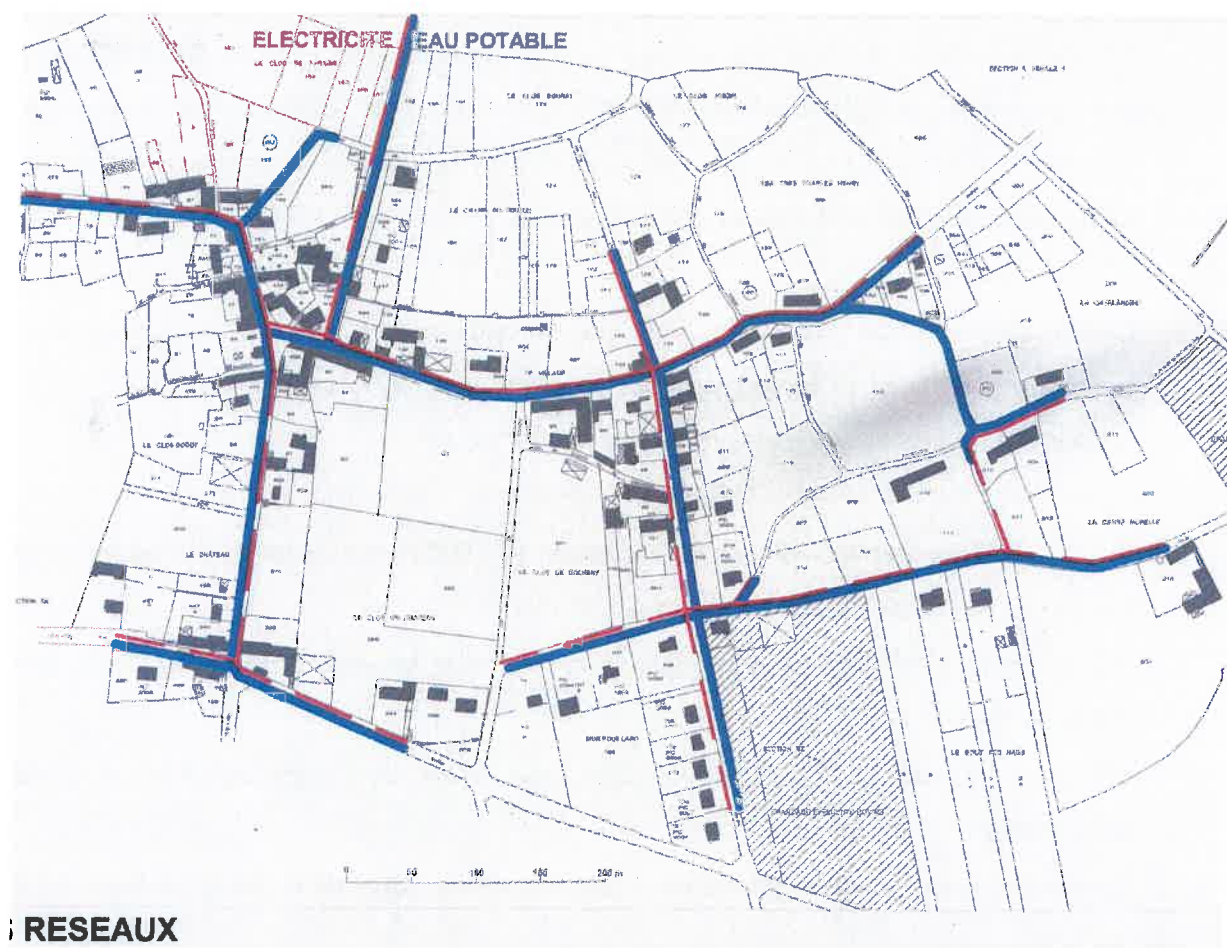
L'eau provient du château d'eau de Villers au Bois au nord.

4.3- Assainissement :

En 2004, Le conseil municipal a décidé de retenir pour l'ensemble du territoire communal, un assainissement non collectif, considérant que l'assainissement collectif n'est pas techniquement adapté et économiquement inaccessible.

4.4- Electricité :

Le réseau d'alimentation électrique suit presque le même contour que celui d'alimentation en eau potable.



RESEAUX

4.5- Déchets :

Le ramassage des ordures est de la compétence concerne la Communauté de Communes de la Région de Vertus.

Des containers de tri sélectif sont à disposition des habitants au bas de la rue de Cochery.

4.6-Servitudes d'utilité publique et projets d'intérêt général:

Les servitudes d'utilité publique existantes sur le territoire communal sont :

- Code A1 : Bois et Forêts
- Code EL 7 : Circulation routière
- Code I4 : Electricité
- Code PT 2 : Télécommunications
- Code PT3 : Télécommunications
- Code T7 : Relations aériennes

Le territoire de la commune n'est concerné par aucun projet d'intérêt général, dans les domaines d'application de la législation sur les installations classées et du code minier.

1. LA POPULATION

1. Le recensement de 1999 établissait la population de la commune à 128 habitants, soit une augmentation de plus de 16% par rapport à 1990, ce qui représente une croissance annuelle moyenne de +1.8%. Entre 1975 et 1982, du fait d'un solde migratoire et d'un mouvement naturel négatifs (les naissances ne compensent pas les décès), la population avait diminué de près de 14%.

Depuis 1982, le flux migratoire ainsi que le solde naturel lié aux naissances sont largement positifs et en forte croissance (en 1999, le solde migratoire valait 1.23% et le mouvement naturel lié aux naissances était de 1.42%.

2. L'enquête annuelle de recensement de 2005, fait apparaître une baisse de la population de l'ordre de 23 habitants (soit 17.7%).

Au regard de la répartition selon l'âge, on constate une baisse notamment au niveau des moins de 19 ans ;

Au point de vue de la population active, une baisse de l'ordre de 18% est aussi enregistrée.

On assiste donc à un vieillissement de la population et au départ des jeunes adultes.

La scolarité des jeunes enfants s'effectue au regroupement scolaire Val des Marais.

On peut constater en 2005 une baisse de 40% des enfants en âge scolaire, qui représente 4.7% de la population au lieu de 11.5% en 1999.

En février 2010, l'INSEE recense 131 habitants. Cette augmentation de la population est due essentiellement à l'arrivée d'une jeune population dans les constructions neuves réalisées à partir de 2006.



Soulières
(51558 - Commune)

Chiffres clés

Enquête annuelle de recensement 2005

Page 1 / 2

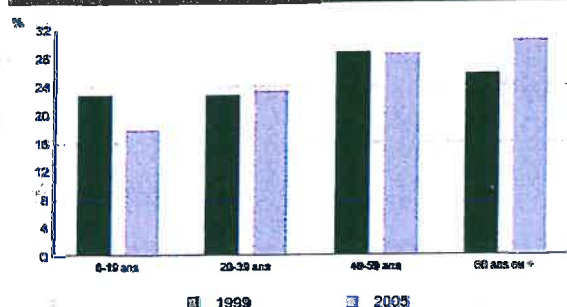
Population

	2005	1999
Population	107	130
Part des hommes (%)	52,3	50,8
Part des femmes (%)	47,7	49,2

Sources : Insee, Enquête annuelle de recensement 2005
RP99 - Exploitations principales

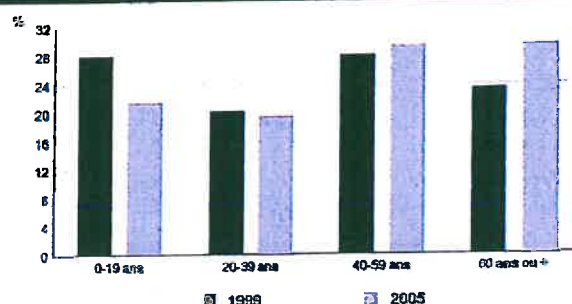
Depuis 1999, la population a diminué
de 23 habitants, soit une baisse de
17,7%.

Répartition des hommes selon l'âge



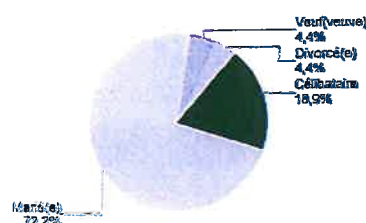
Sources : Insee, Enquête annuelle de recensement 2005
RP99 - Exploitations principales

Répartition des femmes selon l'âge



Sources : Insee, Enquête annuelle de recensement 2005
RP99 - Exploitations principales

Etat matrimonial en 2005 des 15 ans ou plus



Source : Insee, Enquête annuelle de recensement 2005
Exploitation principale

Lieu de résidence 5 ans auparavant

	2005
Personnes de 5 ans ou plus habitant 5 ans auparavant :	100
la même région (%)	98,0
la même commune (%)	88,0
le même logement (%)	81,0
une autre région ou à l'étranger (%)	2,0

Source : Insee, Enquête annuelle de recensement 2005
Exploitation principale

Type d'activité

Population active

	2005	1999		2005	1999
Population	107	130	Population active (15-64 ans)	51	60
Actifs	51	60	Population active occupée	49	57
Actifs occupés (%)	45,8	43,8	Chômeurs	2	3
Chômeurs (%)	1,9	2,3	Taux d'activité (%)	77,3	69,8
Inactifs	56	70	Taux de chômage (%)	3,9	5,0
Retraités ou pré-retraités (%)	28,0	23,1			
Elèves, étudiants, stagiaires non rémunérés (%)	4,7	11,5			
Autres inactifs (%)	19,6	19,2			

Sources : Insee, Enquête annuelle de recensement 2005
RP99 - Exploitations principales

Sources : Insee, Enquête annuelle de recensement 2005
RP99 - Exploitations principales



Composition des ménages

	2005	1999
Nombre de ménages	49	50
Part des ménages d'une personne (%)	32,7	22,0
Part des ménages dont la personne de référence est active (%)	59,2	56,0
Nombre moyen de personnes par ménage	2,2	2,6

Depuis 1999, la commune compte 1 ménage en moins, soit une diminution de 2,0%.

Sources : Insee, Enquête annuelle de recensement 2005 - RP99 - Exploitations principales

Catégories de logements

	2005	1999
Ensemble des logements	63	58
Résidences principales	49	50
Part dans l'ensemble des logements (%)	77,8	86,2
Résidences secondaires et logements occasionnels	8	1
Logements vacants	8	7

Sources : Insee, Enquête annuelle de recensement 2005 - RP99 - Exploitations principales

La commune compte 5 logements de plus qu'en 1999, ce qui représente une augmentation de 8,6%.

Parc des résidences principales

	2005	1999
Ensemble des résidences principales	49	50
dont		
- part des maisons (%)	100,0	100,0
- part des appartements (%)	0,0	0,0

Sources : Insee, Enquête annuelle de recensement 2005 - RP99 - Exploitations principales

Caractéristiques des résidences principales

	2005	1999
Ensemble des résidences principales	49	50
Part des propriétaires (%)	89,8	82,0
Part des locataires (%)	10,2	18,0
Part des résidences principales achevées avant 1949 (%)	49,0	50,0
Part des résidences principales achevées depuis 1999 (%)	4,1	///

Sources : Insee, Enquête annuelle de recensement 2005 - RP99 - Exploitations principales

Ancienneté d'emménagement

	2005
Ancienneté d'emménagement dans la résidence principale :	
- depuis moins de 5 ans (%)	18,4
- de 5 à 9 ans (%)	8,2
- 10 ans ou plus (%)	73,5
Ancienneté moyenne d'emménagement (années)	20

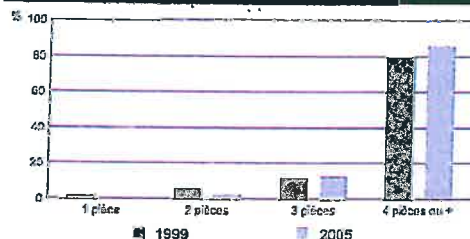
Source : Insee, Enquête annuelle de recensement 2005 - Exploitation principale

Equipement des ménages

	2005	1999
Nombre de ménages	49	50
Part des ménages occupant un logement équipé d'une installation sanitaire (%)	100,0	98,0
Part des ménages disposant au moins d'une voiture (%)	91,8	90,0

Sources : Insee, Enquête annuelle de recensement 2005 - RP99 - Exploitations principales

Nombre de pièces des résidences principales



Sources : Insee, Enquête annuelle de recensement 2005 - RP99 - Exploitations principales

Nombre moyen de pièces

	2005	1999
Nombre moyen de pièces par résidence principale	5,4	5,0
Nombre moyen de pièces par maison	5,4	5,0
Nombre moyen de pièces par appartement	///	///

Sources : Insee, Enquête annuelle de recensement 2005 - RP99 - Exploitations principales

3. LE PARC DE LOGEMENTS

1. L'HABITAT

En matière d'habitat, la commune de Soulières dénombrait 58 logements en 1999, soit 1 de plus par rapport à 1990. On constatait une stagnation depuis 1975.

Au recensement de 1999, le parc est constitué à 86.2% de résidences principales. Les logements vacants étaient en très nette augmentation sur la période 1990-1999 et représentaient 10.3%. Cependant en comparaison des situations antérieures observées le taux de vacance avait diminué depuis 1975 où il atteignait 18.6%. Ce sont essentiellement les grands logements qui sont concernés par le phénomène de vacance.

Les logements sont essentiellement des résidences principales de 3 à 4 pièces, avec un taux non moins important de grands logements de 6 pièces et plus (42% en 1999)

En 1999, le statut propriétaire-occupant concernait 82% des résidences principales.

En février 2010, l'INSEE recense 71 logements d'habitation.

Cela correspond essentiellement aux constructions nouvelles implantées à partir de 2006.

Évolution du parc de logements

Zonage: Commune - Zone: 51558 Soulières

PARC DE LOGEMENTS	Unité: logement		évol %		
Source: SDCOM 1999	1975	1982	1990	90 - 99	1999
Parc de logements	59	59	57	1,8	58
Résidences principales	39	38	43	16,3	50
Résidences secondaires	9	13	13	-92,3	1
dont logts occas.					0
Logements vacants	11	10	1	600,0	7

Noter: Les logements occasionnels (notion nouvelle 1990) ont été regroupés avec les résidences secondaires

RÉSIDENCES PRINCIPALES	Unité: résidence principale				Moins
Sources: RGP82 sondage au 1/4 RGP90 et 99 exhaustif	1982	1990	1999	%	1999 %
TOTAL	38	43	50	100	100
Statut d'occupation					
Propriétaire	36	38	41	82,0	48,8
Locataire	0	3	4	8,0	47,4
• Loué vide privé	0	3	4	8,0	17,9
• HLM	0	0	0	0,0	27,5
• Loué meublé + ch. hôt.	0	0	0	0,0	2,0
Logé gratuitement	0	2	5	10,0	3,8
Date d'achèvement					
avant 1915 (1)	24	29	22	44,0	14,5
de 1915 à 1948 (2)	0	0	3	6,0	16,2
de 1949 à 1967 (3)	0	1	1	2,0	19,1
de 1968 à 1974 (4)	4	1	5	10,0	19,4
de 1975 à 1981 (5)	8	9	9	18,0	13,1
de 1982 à 1990 (6)		3	6	12,0	9,6
depuis 1990 (7)			4	8,0	8,2
Nombre de pièces					
1 pièce	4	0	1	2,0	6,1
2 pièces	4	2	3	6,0	10,7
3 pièces	4	8	6	12,0	19,8
4 pièces	24	9	7	14,0	25,9
5 pièces	0	16	12	24,0	21,6
6 pièces ou +	0	8	21	42,0	15,8
Niveau de confort					
Ni bain ni dche ni WC A (1)	0	0	1	2,0	0,9
Ni bain ni dche + WC (2)		2	0	0,0	0,9
Bain / dche - WC B (3)	8	1	0	0,0	1,9
Bain / dche +WC-CC (4)		10	20	40,0	10,8
Bain / dche +WC+CC C (5)	28	30	29	58,0	85,5
Type de logements					
Maison individuelle (1)		40	50	100,0	54,9
Log-dans imm collectif (2)		0	0	0,0	42,4
Foyer pers âgées (3)		0	0	0,0	0,7
Autres (4)		3	0	0,0	2,0

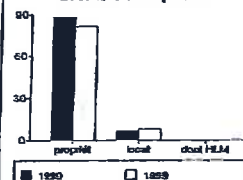
A= sans confort= Ni bain, ni dche, ni WC intérieurs

B= confort moyen= Bain ou dche, WC intérieur, sans chauffage central

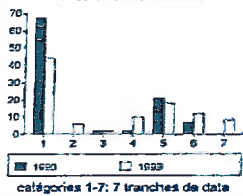
C= tout confort= Bain ou dche + WC + CC

Résidences principales

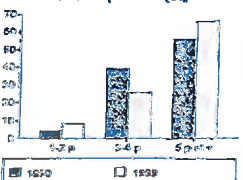
Statut d'occupation



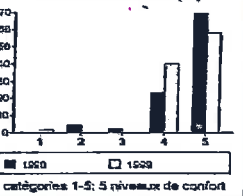
Date d'achèvement



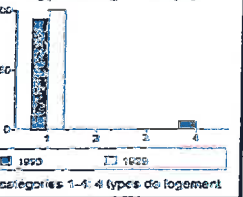
Nb de pièces (%)



Niveau de confort (%)



Type de logement (%)

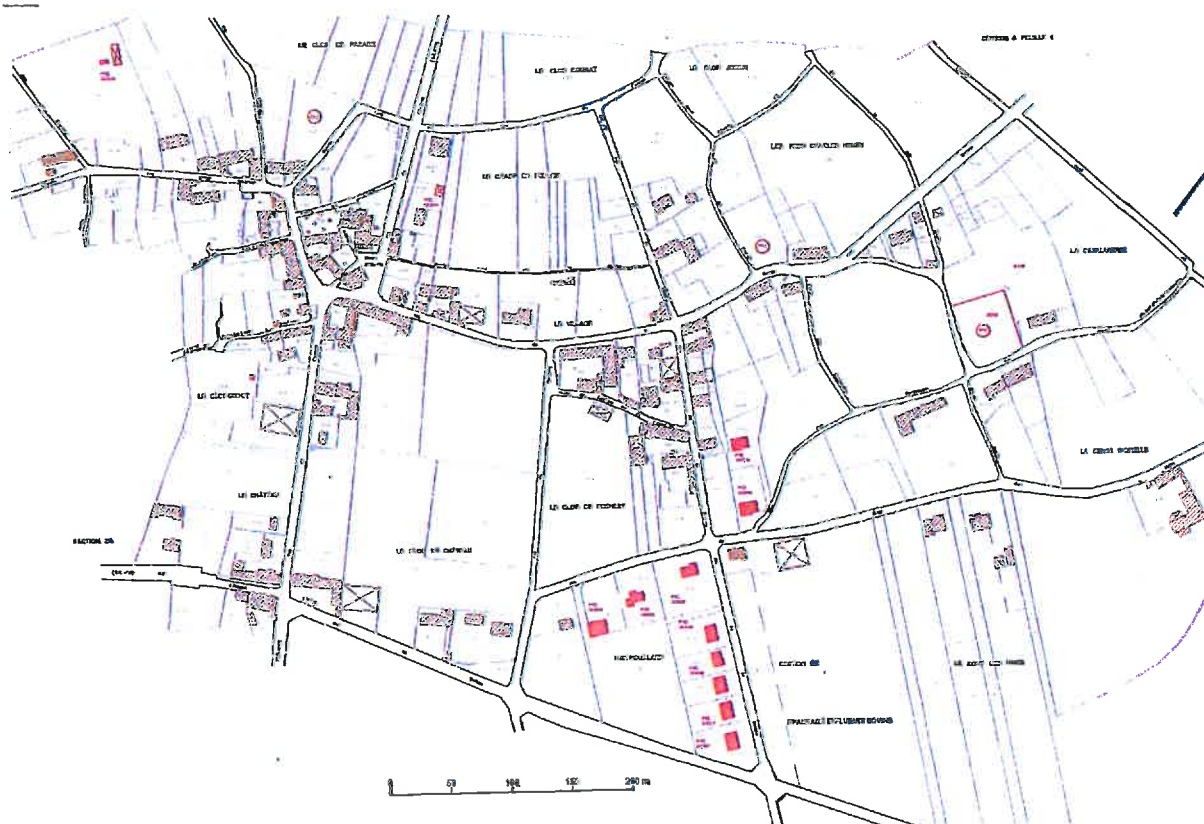


Avertissement : Les résultats des recensements obtenus par dénombrement (BDCOM) ou par exploitation principale ou exhaustive peuvent légèrement différer.

2. EVOLUTION RECENTE DU PARC DE LOGEMENTS

Le recensement de 1999 faisait apparaître l'ancienneté des logements avec 44% des constructions datant d'avant 1915. Aussi seuls 58% du parc était considéré « tout confort ».

Avec les constructions récentes apparues depuis 1999, soit environ 9 logements, on assiste à un rajeunissement de la population.



LES CONSTRUCTIONS RECENTES

4. LES ACTIVITES et SERVICES

1. NIVEAU D'EQUIPEMENT

La commune a un niveau d'équipement 0 au niveau de l'inventaire communal de 1998.

Pour les services de proximité elle dépend de la commune bourg de Vertus située à 6.5 km.

La commune est incluse dans le périmètre scolaire du Val des Marais. Les transports scolaires de la communauté de communes de la région de Vertus assurent quotidiennement l'acheminement des élèves.

2. ACTIVITES ECONOMIQUES

Elles concernent principalement des activités agricoles et viticoles, on compte une seule entreprise de peinture sur la commune.

B. LE PARTI D'AMENAGEMENT

1. LES SOUHAITS DE LA MUNICIPALITE

Conscient de la pression foncière générale, le conseil municipal a décidé d'établir une carte communale afin de maîtriser l'urbanisation future du territoire communal.

Les principes énoncés visent à :

- Eviter l'étalement urbain en protégeant les entrées de village
- Conserver la caractéristique majeure du village à savoir le caractère rural marqué par la présence importante de la végétation qui se décline ainsi :
 - La présence des vergers, pâtures et friches au cœur du village
 - La présence de haies et arbres remarquables
 - Une densité faible à moyenne des constructions.
- Economiser l'espace en favorisant l'implantation des nouvelles constructions dans le tissu urbain existant correspondant à l'implantation des réseaux.

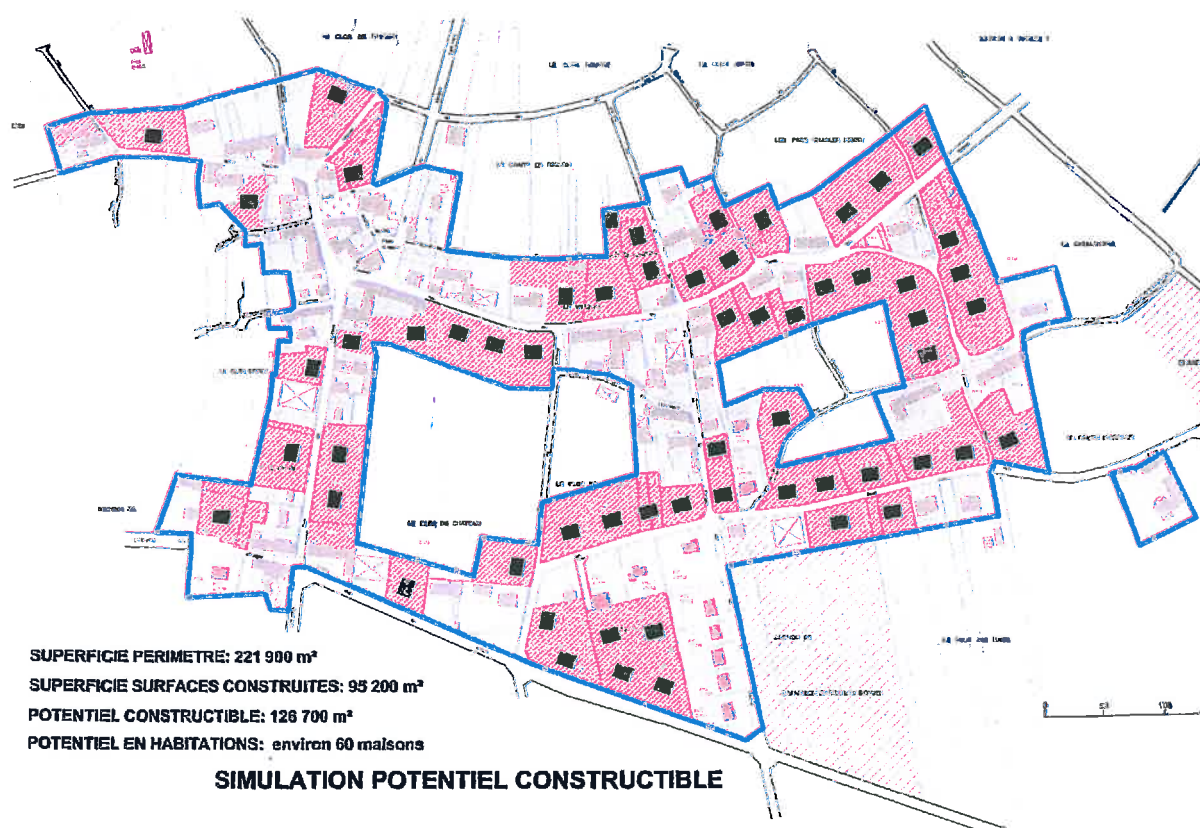
Afin de maintenir une qualité de vie propice à l'intégration de nouveaux habitants, la municipalité souhaite un développement progressif, au rythme de 2 à 3 nouvelles constructions par an.

2. LE POTENTIEL DE DENSIFICATION

Une étude prospective est menée afin d'évaluer le potentiel constructible de la commune dans le cas d'une densification du tissu urbain.

On constate que la superficie des terrains supportant des constructions est équivalente à la superficie des terrains limitrophes ne comportant aucune construction. On évalue à 126 700 m² la surface des terrains vierges.

Ces possibilités d'implantation sont une simple simulation ; il est évident que de nouvelles constructions ne s'implanteront que dans le cas de cession de terrains qui ne sont pas aujourd'hui à l'ordre du jour.



DENSIFICATION DE L'ESPACE CONSTRUIT

3. PERIMETRES DES ZONES CONSTRUCTIBLES

A la vue de ce potentiel très important, le choix de délimitation du périmètre constructible intègre les principes suivants :

- La limitation des zones en continuité de l'espace actuellement urbanisé afin de limiter les extensions de réseaux.
- La préservation des espaces vierges centraux formés de grandes entités foncières actuellement non desservis par les réseaux ou par la voirie (ruelles des fontenelles notamment) afin d'éviter l'implantation massive d'habitations par la construction de grands lotissements.
- La limitation de l'extension au sud le long de la RD 37, afin de préserver la vue vers la plaine et l'entrée de village paysagé.
- D'une manière générale on évite l'extension du village le long des voies d'accès afin de conserver les entrées de village actuellement végétalisées.
- La ferme située à l'est le long de la Rue du bout des haies restera une ferme isolée afin de garder le caractère rural de cet élément significatif sur la façade est de la commune.
- Les terrains situés au sud du Chemin des belles Voisines , à l'extrémité de la voie sont également en dehors du périmètre constructible afin de préserver la zone de vergers qui y est implantée et conservée la vue vers la plaine du sud.
- A l'entrée nord, afin de conserver la vue sur l'église on limite également le périmètre.

CAS DE GRANDES PARCELLES ou de PARCELLES ENCLAVEES :

Certaines parcelles situées dans le périmètre définies sont susceptibles d'être divisées dans le futur. Lors d'une division de terrain l'obtention d'un certificat d'urbanisme est alors nécessaire. La commune se réserve le droit d'émettre un avis défavorable pour l'obtention du certificat d'urbanisme, si les parcelles issues de la division venaient à être enclavées, desservie par une voirie insuffisante ou non desservie par les réseaux.

4. LES ELEMENTS DU PAYSAGE A PROTEGER

Toutes les communes, qu'elles soient couvertes ou non par un document d'urbanisme, peuvent engager une démarche de préservation de leur paysage. La loi Urbanisme et Habitat du 2 juillet 2003 a pour ambition de simplifier et de clarifier un certain nombre de dispositions de la loi SRU (Solidarité Renouvellement Urbain) du 13 décembre 2000. Elle permet, notamment, aux communes d'identifier et de préserver leur patrimoine naturel et bâti. Cette préservation n'est pas une protection qui fige le devenir du patrimoine mais plutôt une protection qui permet le contrôle.

Ainsi, les travaux, installations et aménagements, ayant pour effet de supprimer ou de modifier un élément identifié au titre de l'article R 421-23-i du Code de l'Urbanisme doivent être précédés d'une déclaration préalable, déposée auprès de la mairie.

Article R421-23

Modifié par Ordonnance n°2010-462 du 6 mai 2010 - art.1

Doivent être précédés d'une déclaration préalable les travaux, installations et aménagements suivants :

- a) Les lotissements autres que ceux mentionnés au a de l'article R. 421-19 ;
- b) Les divisions des propriétés foncières situées à l'intérieur des zones délimitées en application de l'article L. 111-5-2, à l'exception des divisions opérées dans le cadre d'une opération d'aménagement autorisée, des divisions effectuées, avant la clôture de l'opération, dans le cadre d'une opération d'aménagement foncier rural relevant du titre II du livre Ier du code rural et de la pêche maritime et des divisions résultant d'un bail rural consenti à des preneurs exerçant la profession agricole ;
- c) L'aménagement ou la mise à disposition des campeurs, de façon habituelle, de terrains ne nécessitant pas un permis d'aménager en application de l'article R. 421-19 ;
- d) L'installation, en dehors des terrains de camping et parcs résidentiels de loisirs, d'une caravane autre qu'une résidence mobile mentionnée au j ci-dessous lorsque la durée de cette installation est supérieure à trois mois par an ; sont prises en compte, pour le calcul de cette durée, toutes les périodes de stationnement, consécutives ou non ;
- e) Lorsqu'ils sont susceptibles de contenir de dix à quarante-neuf unités, les aires de stationnement ouvertes au public, les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ;
- f) A moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire, les affouillements et exhaussements du sol dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède deux mètres et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à cent mètres carrés ;
- g) Les coupes ou abattages d'arbres dans les cas prévus par l'article L. 130-1 ;
- h) Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu a identifié, en application du 7° de l'article L. 123-1, comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager ;
- i) Les travaux autres que ceux exécutés sur des constructions existantes ayant pour effet, dans une commune non couverte par un plan local d'urbanisme, de modifier ou de supprimer un élément, qu'une délibération du conseil municipal, prise après enquête publique, a identifié comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager ;
- j) L'installation d'une résidence mobile visée par l'article 1er de la loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage, constituant l'habitat permanent des gens du voyage, lorsque cette installation dure plus de trois mois consécutifs ;
- k) Les aires d'accueil des gens du voyage.

INVENTAIRE DES ELEMENTS

On distingue deux groupes d'éléments : les éléments architecturaux ou architectoniques et les éléments végétaux.

Les éléments architecturaux ou architectoniques :

1. LE CALVAIRE, à l'entrée Nord du village, parcelle 146
2. MURET DE PIERRE rue de Chaltrait, parcelle 555
3. LAVOIR rue des Belles Voisines, parcelle 69
4. MUR DE PIERRE ET FONTAINE, rue de la Cense à l'angle rue des Belles Voisines et ruelle de l'Eglise, parcelle 506, 141.
5. MURET DE PIERRE rue du Château, parcelle 605
6. PORCHE D'ENTREE et PIGEONNIER rue de Vertus, parcelles 534, 570
7. MURET DE PIERRE rue de la Cense, 604, 567, 132, 131, 130.
8. PERRON rue de la Cense, parcelle 132
9. LAVOIR ruelle Jossin, parcelle 188
10. PORCHE avec incrustation d'un médaillon ancien, parcelle 489.

Les éléments végétaux :

Les haies arbustives, les lisières boisées, les vergers, les arbres remarquables

11. LISIERE BOISEE le long du chemin rural dit « rue du Paradis », parcelles 152, 153, 158, 159, 160, 583.
12. HAIE ARBUSTIVE, rue des Belles Voisines, parcelles 61, 62, 478.
13. ZONE DE VERGERS rue des Belles Voisines, parcelles 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60.
14. HAIE ARBUSTIVE rue du Château, parcelles 85, 86.
15. ZONE DE VERGER rue de Vertus, parcelle 74a.
16. LISIERE BOISEE angle rue du Bout des Haies et rue de la Souche partie Nord Ouest, parcelle 601.
17. NOYER, angle rue du Bout des Haies et rue de la Souche partie Nord Est parcelle 102
18. ZONE DE VERGER, rue de la Souche, partie Sud Est, parcelle 7 b.
19. LISIERE BOISEE, rue du Bout des Haies, en limite de deux parcelles, parcelle 117
20. NOYER, angle rue du Bout des Haies et ruelle Jossin, parcelle 117
21. HAIE ARBUSTIVE, ruelle Jossin partie Sud Est, parcelle 510, 511.
22. HAIES ARBUSTIVES, ruelle Jossin partie Nord, parcelles 122, 619, 620.

Voir Inventaire détaillé en annexe.

5. INCIDENCES DES CHOIX RETENUS

Malgré un périmètre resserré aux abords des zones actuellement urbanisées les possibilités de développement de la commune restent importantes.

Au vu du potentiel relatif, on pourrait doubler le nombre d'habitations actuelles tout en préservant l'aspect rural de la commune ainsi que les éléments paysagers constitutifs et conserver les qualités intrinsèques de celle-ci.

Ainsi l'expansion de la commune pourra s'organiser en fonction des opportunités foncières qui pourraient subvenir dans le proche avenir sans pour autant créer de vastes enclaves sur lesquelles pourraient se développer une urbanisation massive.

