

Département de : l'Aube

1

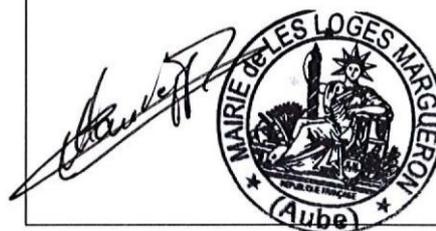
Commune de : **LES LOGES-MARGUERON**

PLAN LOCAL D'URBANISME

Rapport de présentation

Vu pour être annexé
à la délibération
du 21 février 2013
approuvant
le Plan Local d'Urbanisme

Cachet de la Mairie et
signature du Maire :



POUR DIFFUSION SUITE CONTROLE DE LA LEGALITE

Prescription du PLU : 8 octobre 2009
POS approuvé le 14 avril 1989

Dossier d'élaboration du PLU réalisé par :

PERSPECTIVES

2, rue de la Gare
10 150 CHARMONT s/B.

Tél : 03.25.40.05.90.

Fax : 03.25.40.05.89.

Mail : perspectives@perspectives-urba.com

LES LOGES-MARGUERON

Nombre d'habitants en 2007 :
221

Superficie :
31,21 km²

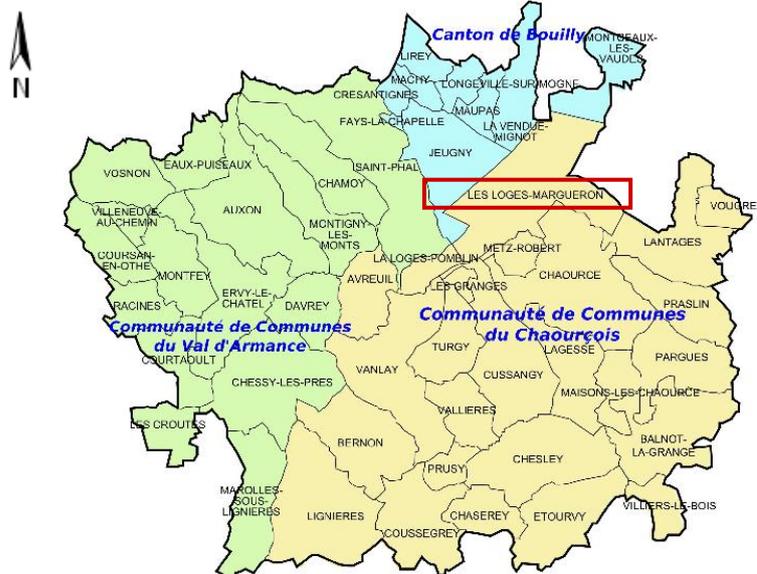
Situation des Loges-Margueron en Pays d'Armançe :

Département : **AUBE (10)**

Canton : **DE CHAOURCE**

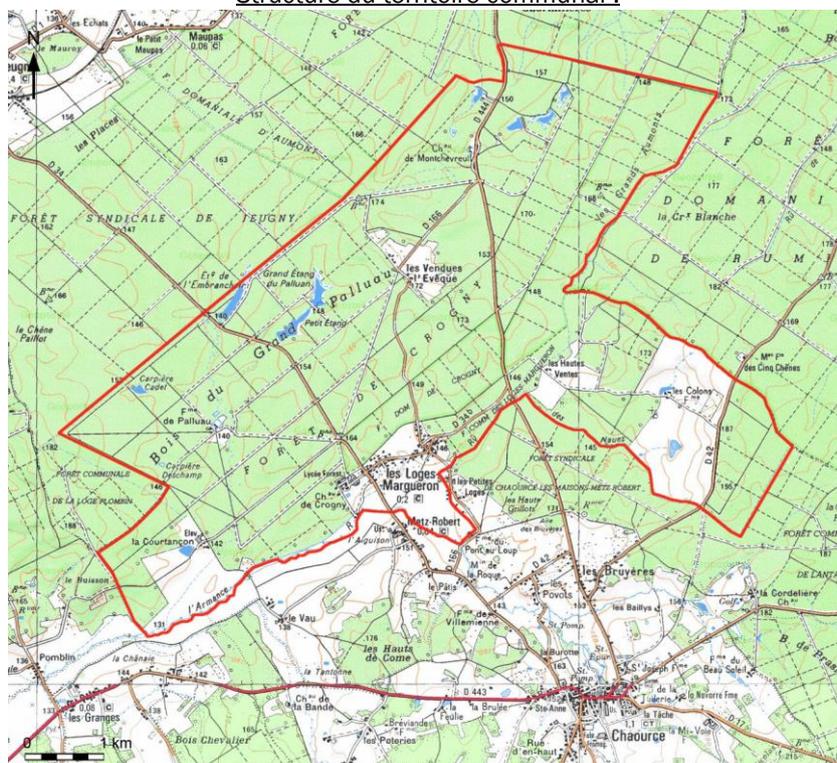
Communauté de Communes :
DU CHAOURCOIS

Pays : **D'ARMANCE**



Source : site Internet du Pays d'Armançe

Structure du territoire communal :



SOMMAIRE

PREAMBULE

Qu'est-ce qu'un Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) ?

QUEL EST SON CONTENU ?

- I) RAPPORT DE PRESENTATION
- II) PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES (PADD)
- III) REGLEMENT
- IV) ANNEXES
- V) PIECES COMPLEMENTAIRES

Historique des documents d'urbanisme

Contexte d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme

INTRODUCTION

| | |
|--|-----------|
| PARTIE 1 : ETAT INITIAT DE L'ENVIRONNEMENT..... | 1 |
| 1.1 CONTEXTE GENERAL..... | 2 |
| 1.1.1. Situation dans l'armature urbaine de l'Aube..... | 2 |
| 1.1.2. Situation dans son organisation géographique et paysagère..... | 4 |
| 1.2 MILIEU PHYSIQUE ET NATUREL..... | 5 |
| 1.2.1. Climat..... | 5 |
| 1.2.2. Géologie..... | 5 |
| 1.2.3. Relief et hydrographie..... | 6 |
| 1.2.4. Patrimoine naturel..... | 10 |
| 1.3 PAYSAGE NATUREL ET URBAIN..... | 14 |
| 1.3.1. Le grand paysage..... | 14 |
| 1.3.2. Le paysage à l'échelle communale..... | 15 |
| 1.3.3. Les « entrées de village »..... | 20 |
| PARTIE 2 : ANALYSE URBAINE ET FONCTIONNEMENT COMMUNAL..... | 25 |
| 2.1 EVOLUTION DEMOGRAPHIQUE ET TRAITS CARACTERISTIQUES DE LA POPULATION..... | 24 |
| 2.1.1. Evolution générale de la population..... | 24 |
| 2.1.2. Evolution des ménages..... | 26 |
| 2.2 EVOLUTION URBAINE..... | 28 |
| 2.2.1. Historique des Loges-Margueron..... | 28 |
| 2.2.2. Morphologie urbaine et répartition spatiale..... | 32 |
| 2.2.3. Caractéristiques du parc de logements..... | 37 |
| 2.3 DEPLACEMENTS..... | 40 |
| 2.3.1. Réseau viaire..... | 40 |
| 2.3.2. Transports en commun..... | 42 |
| 2.4 EQUIPEMENTS PUBLICS..... | 43 |
| 2.4.1. Les équipements scolaires..... | 43 |
| 2.4.2. Les équipements communaux et espaces publics..... | 44 |
| 2.4.3. Les équipements techniques..... | 45 |

| | |
|--|-----------|
| 2.5 ECONOMIE LOCALE | 46 |
| 2.5.1. Activité agricole..... | 46 |
| 2.5.2. Activités commerciales, artisanales et services publics | 47 |
| 2.5.3. Activités touristiques | 47 |
| 2.6 POPULATION ACTIVE | 48 |
| 2.6.1. Composition de la population active | 48 |
| 2.6.2. Migrations domicile-travail..... | 49 |
| 2.7 SERVITUDES ET CONTRAINTES | 50 |
| 2.7.1. Les servitudes..... | 50 |
| 2.7.2. Les contraintes | 51 |
| | |
| PARTIE 3 : ENJEUX | 52 |
| | |
| 3.1 DEVELOPPER LE VILLAGE TOUT EN CONSERVANT SON CARACTERE RURAL | 53 |
| 3.1.1. Maintenir la sylviculture et l'activité agricole..... | 53 |
| 3.1.2. Maitriser l'évolution urbaine en respectant le contexte architectural et le cadre de vie . | 53 |
| 3.1.3. Developper l'offre en equipements suivant l'évolution démographique | 53 |
| 3.1.4. Permettre le maintien et l'accueil d'activités | 53 |
| 3.2 UNE SENSIBILITE ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE A PRESERVER | 54 |
| 3.2.1. Garantir la diversité environnementale..... | 54 |
| 3.2.2. Maintenir la composition paysagere de la commune | 54 |
| 3.2.3. Prendre en compte le risque d'inondation..... | 54 |
| | |
| PARTIE 4 : CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PADD ET LA DELIMITATION DES ZONES DU PLU | 56 |
| | |
| 4.1 CHOIX RETENUS PAR LA COMMUNE POUR ETABLIR LE PADD | 57 |
| 4.2 CARACTERE DE LA ZONE ET MODIFICATIONS DES LIMITES APORTEES SUITE A LA REVISION DU POS | 62 |
| 4.2.1. Zones urbaines (zone U)..... | 64 |
| 4.2.2. Zones à urbaniser (zones AU)..... | 71 |
| 4.2.3. Zones agricoles (zones A)..... | 72 |
| 4.2.4. Zones naturelles (zones N)..... | 73 |
| 4.3 CARACTERE ET LIMITES DES ZONES ET DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES APORTEES SUITE A L'ELABORATION DU PLU | 74 |
| 4.4 LES EMPLACEMENTS RESERVES | 83 |
| | |
| PARTIE 5 : INCIDENCES DES ORIENTATIONS DU PLAN SUR L'ENVIRONNEMENT ET MESURES ADOPTEES POUR SA PRESERVATION | 84 |
| | |
| 5.1. INCIDENCES DES ORIENTATIONS DU PLAN SUR L'ENVIRONNEMENT | 85 |
| 5.1.1. Evolution du paysage urbain..... | 85 |
| 5.1.2. Evolution du paysage naturel..... | 86 |
| 5.1.3. Bilan de la consommation des espaces agricoles et naturels..... | 87 |
| 5.2 MESURES PRISES POUR LA PRESERVATION ET LA MISE EN VALEUR DU PAYSAGE | 88 |
| 5.2.1. Protection des espaces naturels | 88 |
| 5.2.2. Espaces Boisés Classés | 88 |
| 5.2.3. Espaces jardins..... | 89 |
| 5.2.4. Mesures règlementaires | 89 |
| 5.3 RECAPITULATIF DES ZONES | 90 |
| | |
| PARTIE 6 : INDICATEURS DE SUIVI | 91 |

PREAMBULE

Qu'est-ce qu'un Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) ?

Suite à la loi Solidarité et Renouvellement Urbains du 13.12.2000, le **Plan Local d'Urbanisme ou "P.L.U."**, remplace désormais le **Plan d'Occupation des Sols (P.O.S.)**. Il couvre l'intégralité du territoire communal.

« Un Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) est un **document d'urbanisme** établi à court et moyen termes, qui fixe **les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols permettant de respecter les principes mentionnés aux articles L.110 et L.121-1 du Code de l'Urbanisme**.

Ces plans [...] doivent déterminer les conditions permettant d'assurer, dans le respect des objectifs du développement durable : *(extrait de l'article L.121-1 du Code de l'Urbanisme)*

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 ;

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.

QUEL EST SON CONTENU ?

Il est défini par l'article L.123-1 du Code de l'Urbanisme et comprend :

- un rapport de présentation,
- le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (P.A.D.D),
- les orientations d'aménagement et de programmation,
- un règlement,
- des annexes,
- chacun de ces éléments peut comprendre un ou plusieurs documents graphiques.

I) RAPPORT DE PRESENTATION

(Cf. articles R.123-2 et L.123-1-2 du Code de l'Urbanisme)

Le rapport de présentation :

1. Expose le diagnostic prévu au premier alinéa de l'article L.123-1.
2. Analyse l'état initial de l'environnement.
3. Explique les choix retenus pour établir le Projet d'Aménagement et de Développement Durable, expose les motifs de la délimitation des zones, des règles qui y sont applicables et des orientations d'aménagement.

Il justifie l'institution des secteurs des zones urbaines où les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement sont interdites, en application du « a » de l'article L.123-2.

4. Evalue les incidences des orientations du plan sur l'environnement et expose la manière dont le plan prend en compte le souci de sa préservation et de sa mise en valeur.

En cas de modification ou de révision, le rapport de présentation est complété par l'exposé des motifs des changements apportés.

II) PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES (PADD)

(Cf. articles R.123-3 et L.123-1-3 du Code de l'Urbanisme)

Le P.A.D.D. définit, dans le respect des objectifs et des principes énoncés aux articles L.110 et L.121-1, **les orientations d'urbanisme et d'aménagement** retenues pour l'ensemble de la commune.

La loi Urbanisme et Habitat, instituée le 02 juillet 2003, prévoit la scission du P.A.D.D. en deux documents distincts :

Le projet d'aménagement et de développement durables définit les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques.

Ce document n'est plus opposable au tiers mais les autres pièces du P.L.U. doivent être en cohérence avec lui.

Des orientations d'aménagement peuvent, par quartier ou par secteur, prévoir les actions et opérations d'aménagement mentionnées au troisième alinéa de l'article L.123-1. *(Cf. articles R.123-3-1 et L.123-1-4 du Code de l'Urbanisme)*

Dans le respect des orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation comprennent des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.

III) REGLEMENT

(Cf. articles R.123-4 à R.123-12 du Code de l'Urbanisme)

Il fixe les règles applicables dans les différentes zones figurant sur les documents graphiques.

Le règlement **délimite sur des documents graphiques (plans)**, les zones urbaines (U), les zones à urbaniser (AU), les zones agricoles (A) et les zones naturelles et forestières (N).

Il **fixe également les règles applicables à l'intérieur de chacune de ces zones** dans les conditions prévues par le Code de l'Urbanisme (cf. article R.123-9).

IV) ANNEXES

(Cf. articles R.123-13 et R123-14 du Code de l'Urbanisme)

Elles recensent l'ensemble des contraintes techniques (assainissement, eau potable, ordures ménagères) et juridiques (servitudes) qui s'imposent dans la gestion du territoire communal.

Les annexes se composent **de documents graphiques (plans) et écrits**.

V) PIECES COMPLEMENTAIRES

Ce dossier de P.L.U. comprend enfin des **pièces complémentaires**, s'ajoutant au dossier au fur et à mesure de l'état d'avancement de l'élaboration du PLU.

Il s'agit plus particulièrement de l'**Avis des services de l'Etat et autres personnes publiques consultées** sur le projet de P.L.U. arrêté par le Conseil Municipal (après la consultation des services de l'Etat et des personnes publiques associées) dans le dossier d'enquête publique (article R.123-19).

INTRODUCTION

Historique des documents d'urbanisme

La commune des Loges-Margueron disposait d'un POS (Plan d'Occupation des Sols) arrêté le 23 novembre 1991. Une révision a été réalisée en mars 1993.

Par délibération en date du **08 octobre 2009**, le conseil municipal a décidé la révision du Plan d'Occupation des Sols par l'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.).

Entrée en vigueur des lois Solidarité et Renouvellement Urbains - S.R.U. et Urbanisme et Habitat - U.H.

La loi S.R.U. entrée en vigueur le 13/12/2000, a entraîné une réforme des documents d'urbanisme. Le P.O.S. s'appelle désormais « Plan Local d'Urbanisme » (P.L.U.) et son contenu diffère de celui du P.O.S. La procédure de révision du P.L.U. suit donc désormais les nouvelles règles fixées par les décrets d'application de la loi, entrés en vigueur à compter du 1er avril 2001.

La loi SRU fut modifiée et complétée par la loi « **Urbanisme et Habitat** » du 02 juillet 2003.

Contexte d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme

Cette mission d'urbanisme a été engagée au regard de l'opportunité et de l'intérêt pour la commune de pouvoir maîtriser et gérer son développement en disposant d'un document d'urbanisme adapté.

Les principaux objectifs poursuivis sont :

- Prendre en compte les prévisions d'évolution démographiques et économiques.
- Répartir judicieusement les constructions en fonction de leur destination dans un souci de cohérence spatiale et d'économie de l'espace et en maîtriser l'extension.
- Définir les conditions de préservation des espaces agricoles et naturels.
- Définir le projet urbain de la commune sous l'angle du développement durable.

Le contexte législatif

Le Plan Local d'Urbanisme en vigueur devra respecter les **dispositions issues de lois nouvelles, telles que :**

- la Loi n°92-646 relative à l'élimination des déchets, ainsi qu'aux installations classées pour la protection de l'environnement du 13 Juillet 1992,
- la Loi n°92-1444 relative à la lutte contre le bruit du 31 Décembre 1992,
- la Loi n°93-24 sur la protection et la mise en valeur des paysages, qui modifie certaines dispositions législatives en matière d'enquête publique du 8 janvier 1993,
- la Loi n°95-101 relative au renforcement de la protection de l'environnement (loi Barnier) du 2 Février 1995,
- la Loi n°96-1236 sur l'Air et l'utilisation de l'énergie du 30 Décembre 1996,
- la Loi n°99-533 d'orientation pour l'aménagement et le développement durable du territoire du 16 Juin 1999, dite « loi Voynet »,
- la Loi « Solidarité et Renouvellement Urbains » du 13 Décembre 2000,
- la Loi « Urbanisme-Habitat » du 02 Juillet 2003,

- le Décret n° 2004-531 du 9 Juin 2004 relatif aux documents d'urbanisme et modifiant le code de l'urbanisme,
- la Loi n°2005-32 de programmation pour la cohésion sociale du 18 Janvier 2005,
- la Loi n°2005-157 relative au développement des territoires ruraux du 23 Février 2005,
- la Loi n°2005-809 sur les concessions d'aménagement du 20 juillet 2005,
- la Loi n°2005-872 du 13 juillet 2006 portant engagement national pour le logement (E.N.L.),
- l'ordonnance du 8 décembre 2005 et le décret du 5 Janvier 2007 sur la réforme de l'application de droit des sols,
- la Loi n°2006-872 portant Engagement National pour le Logement (ENL) du 13 Juillet 2006,
- la Loi n°2006-1772 sur l'Eau et les milieux aquatiques du 30 Décembre 2006,
- le Décret n°2007-18, réforme du permis de construire, du 5 Janvier 2007,
- la Loi n°2009-967, de programmation relative à la mise en œuvre du Grenelle de l'environnement, consolidée au 01 Juillet 2010,
- la Loi n°2010-788 portant Engagement National sur l'Environnement du 12 Juillet 2010,
- la Loi n°2010-874 de modernisation de l'agriculture et de la pêche du 27 juillet 2010.

PARTIE 1 :

ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

1.1 CONTEXTE GENERAL

1.1.1. SITUATION DANS L'ARMATURE URBAINE DE L'AUBE

Les Loges-Margueron est une commune rurale de 3121 ha comptant 221 habitants en 2007. Elle se situe dans la partie Sud du département de l'Aube. Elle appartient à l'arrondissement de Troyes et au Canton de Chaource.

La commune des Loges-Margueron est située à 4 km juste au Nord-Ouest de Chaource, et à 26 km au Sud de Troyes.

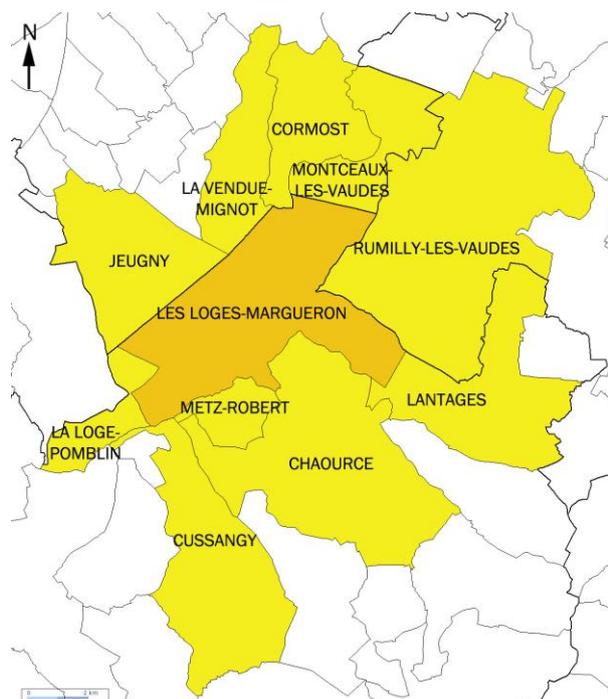
Situation de la commune dans le département de l'Aube :



(Source : Intercarto.com)

Les communes limitrophes :

- Jeugny
- La Vendue-Mignot
- Cormost
- Montceaux-les-Vaudes
- Rumilly-les-Vaudes
- Lantages
- Chaource
- Metz-Robert
- Cussangy
- La Loge-Pomblin



L'arrondissement de Troyes, auquel Les Loges-Margueron appartient, compte 247 communes et 210 294 habitants soit 70% de la population de l'Aube.

Il bénéficie d'une situation stratégique au croisement des liaisons routières (A6, A26...), et ferroviaires (1h30 de Paris).

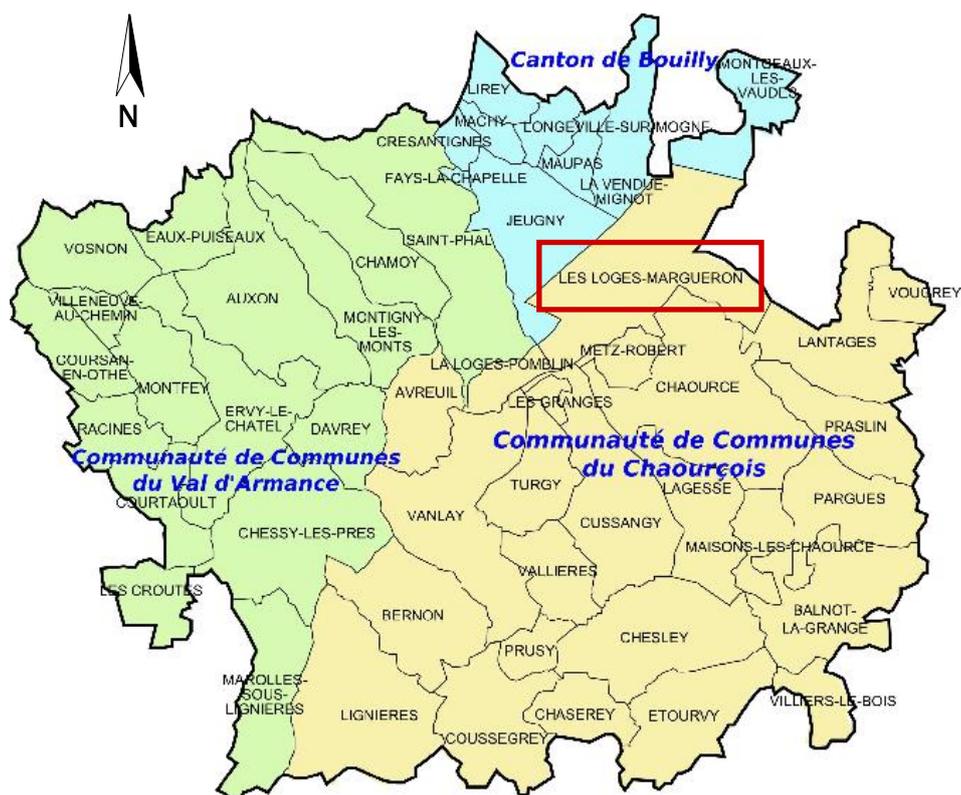
Les Loges-Margueron fait également partie de la Communauté de Communes du Chaourçois créée le 18 décembre 2002 qui regroupe les 25 communes du canton de Chaource. Elle a pour compétences obligatoires l'aménagement de l'espace communautaire et des actions de développement économique.

La commune fait aussi partie du Pays d'Armance créé en 2003. Il est formé des cantons de Chaource (25 communes) et d'Ervy-le-Châtel (16 communes) ; il comprend également 9 communes situées au sud du canton de Bouilly.

Les principaux axes de développement du Pays d'Armance sont :

- Développer le tissu économique.
- Faire du pays une destination touristique « Art et Terroir ».
- Améliorer les conditions de vie sur le territoire.
- Faire du pays un territoire pilote en matière de développement durable.

Le Pays d'Armance :



Source : site Internet du Pays d'Armance

1.1.2. SITUATION DANS SON ORGANISATION GEOGRAPHIQUE ET PAYSAGERE

Source : Atlas des paysages de la région Champagne-Ardenne

Carte des unités paysagères de la Champagne-Ardenne :



La commune des Loges-Margueron est située dans l'unité paysagère dite de l'Arc Humide, et plus particulièrement en « Champagne Humide ».

La Champagne Humide s'étend sous forme d'arc du Nord au Sud de la région Champagne-Ardenne. Cette région naturelle se caractérise par la présence de terres brunes riches en eaux, substrat de nombreuses peupleraies et forêts, et par un relief globalement peu accentué, mais qui présente tout de même une alternance entre les zones faiblement vallonnées et les zones plates.

La commune des Loges-Margueron est adossée à un important massif forestier qui s'étend sur une grande partie de la Champagne Humide.

A RETENIR DU CONTEXTE GENERAL :

- ✓ Une commune rurale à proximité immédiate de Chaource
- ✓ Un éloignement du pôle urbain de Troyes (à environ 25 km) – source d'emplois
- ✓ Une forêt qui crée une importante rupture physique entre Troyes et Les Loges-Margueron et qui augmente son éloignement
- ✓ Une entité paysagère marquée : la Champagne Humide

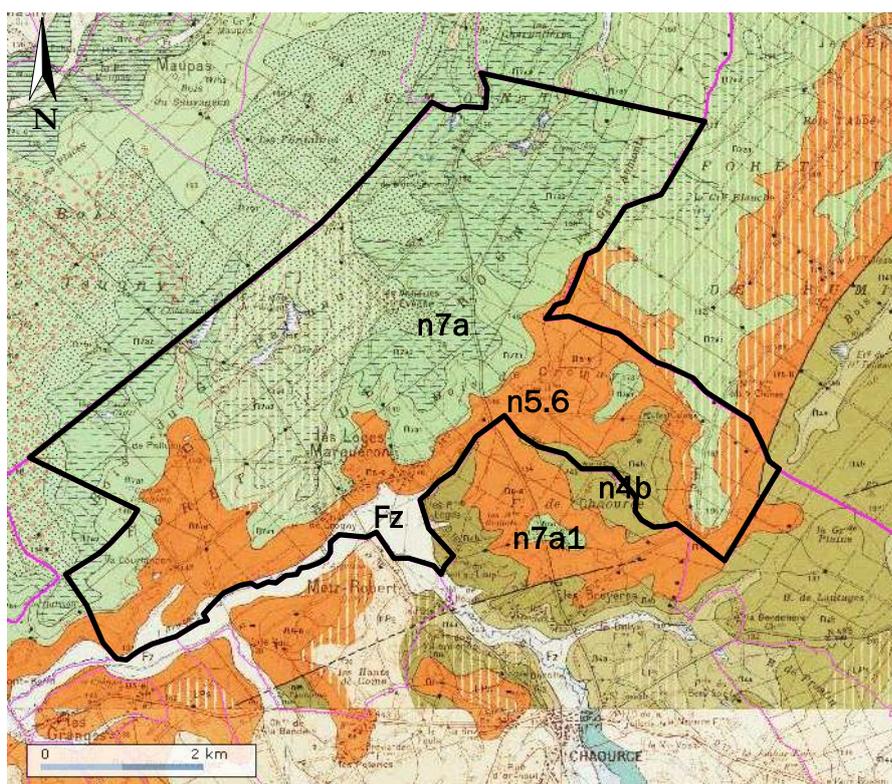
1.2 MILIEU PHYSIQUE ET NATUREL

1.2.1. CLIMAT

L'Aube est compris en partie dans la zone où règne le climat qu'il est convenu d'appeler climat séquanien ou parisien, et qui doit ce double nom à ce qu'il se fait sentir dans le bassin de la Seine (en latin, Sequana), et particulièrement à Paris. Ce climat a pour principal caractère d'être tempéré, sans chaleurs extrêmes, sans froids excessifs, mais en même temps très variable.

1.2.2. GEOLOGIE

Carte géologique :



n7a1 : Sable vert (Crétacé et Albien inférieure)

n5.6 : Argile grise Aptienne, argile à plicatule.

n4b : Argile à fer oolithique, sable et grés (Crétacé inférieure – Barrémien supérieur)

n7a2 : Argile de Gault

Fz : Alluvions actuelles et anciennes

(Source : BRGM, géoportail)

La commune des Loges Margueron est en majorité bordée de terres argileuses de part et d'autre de la vallée où coule l'Armanche. La prédominance de ces argiles nous indique que nous sommes dans la région « Champagne Humide ».

Les terres situées à proximité de la rivière sont assez fertiles mais restent inondables. Les bords de rivière restent en prairie, alors qu'en début de pente, le maïs est cultivé.

Dès que l'argile prédomine, les terrains deviennent plus « lourds », impropres à l'agriculture. C'est là que la forêt s'est développée.

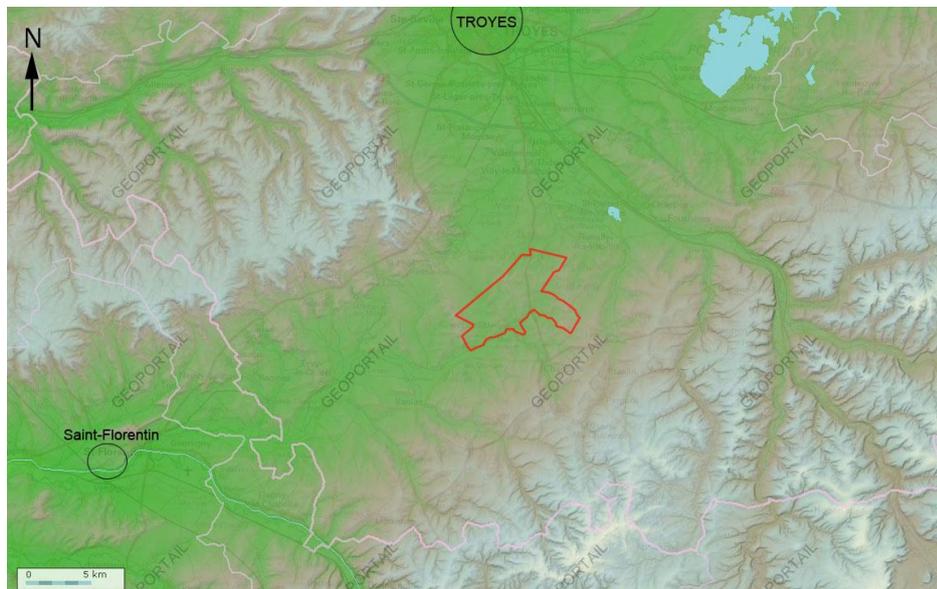
La présence de ces argiles notamment celles de Gault souvent associées aux sables verts furent utilisées localement pour la production de briques et de tuiles mais aussi du verre.

Les briques formées avec cette argile, ont la particularité de contenir des concrétions ferreuses noires après cuisson. Les bouteilles étaient, quant à elles, de faible transparence (verre assez sombre, rempli de bulles d'air).

Ces terrains sont très hydro-morphes, ils sont saturés en eau en période automnale et hivernale alors qu'en été, l'eau est peu présente. On peut alors observer des fentes de retraits.

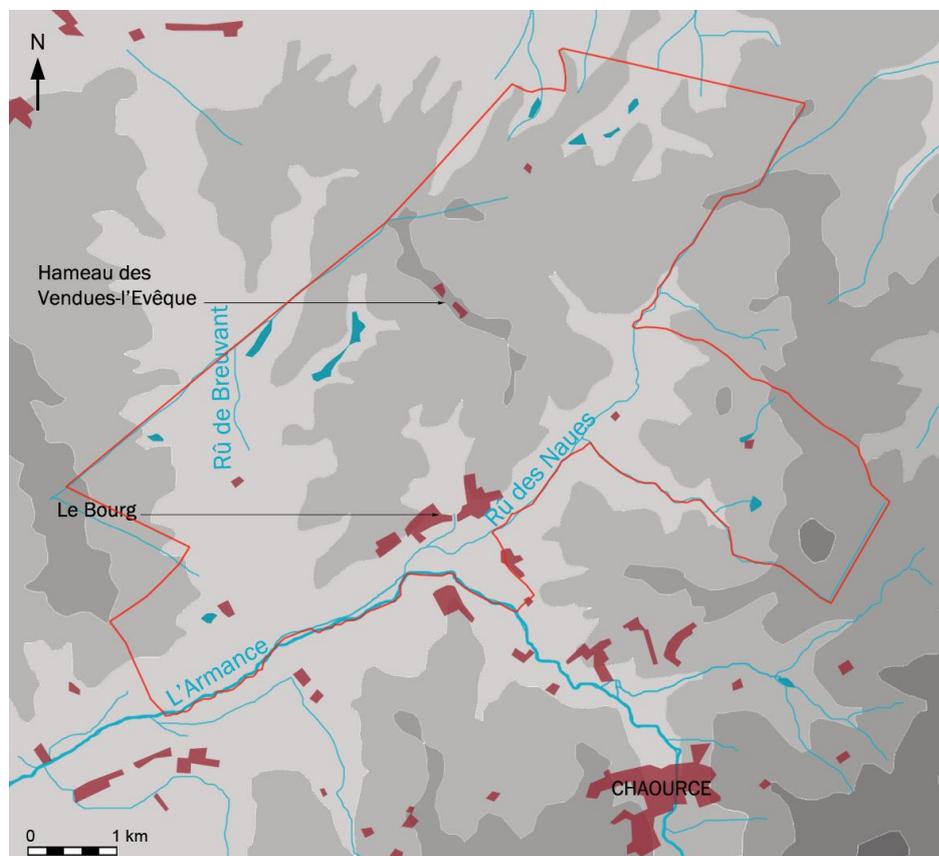
Risque « mouvement de terrain – retrait et gonflement des argiles » :

Le bureau de recherches géologiques et minières (BRGM) a identifié sur l'ensemble du territoire communal des zones d'aléas faibles à fort sur le territoire communal. La cartographie est intégrée dans les annexes du PLU. Le BRGM précise des mesures envisagées pour la protection des populations face à ce risque sur le site suivant : www.argiles.fr.

1.2.3. RELIEF ET HYDROGRAPHIE**Carte du relief :**

Source : Géoportail

La commune s'inscrit dans un espace de dépression, marqué par l'Arc Humide, situé entre les plateaux de la Champagne Crayeuse et les plateaux calcaires du Barrois. Cette configuration est visible lorsque l'on regarde le territoire dans un contexte élargi.

Carte du relief communal :

Mais à l'échelle de la commune, un relief local existe. L'altimétrie va de 131 m dans la vallée de l'Armanche, à 195 m sur le point haut dans la partie Est de la commune.

On peut d'ailleurs observer que l'urbanisation s'est faite selon le relief et le réseau hydraulique.

- Altitude supérieure à 210 m
- Altitude comprise entre 190 et 210 m
- Altitude comprise entre 170 et 190 m
- Altitude comprise entre 150 et 170 m
- Altitude inférieure à 150 m
- Limite communale
- Cours d'eau
- Espace urbanisé

Source : Perspectives

La commune est concernée par le passage de l'Armanche qui constitue une de ses limites communales. La commune appartient au SIAVA (Syndicat Intercommunal d'Aménagement de la Vallée de l'Armanche).

Le Rû des Naues traverse la commune d'Est en Ouest pour rejoindre l'Armanche. La ripisylve (végétation qui accompagne les cours d'eau) est bien visible dans le paysage.

D'autres petits ruisseaux sont également présents ponctuellement sur la commune.

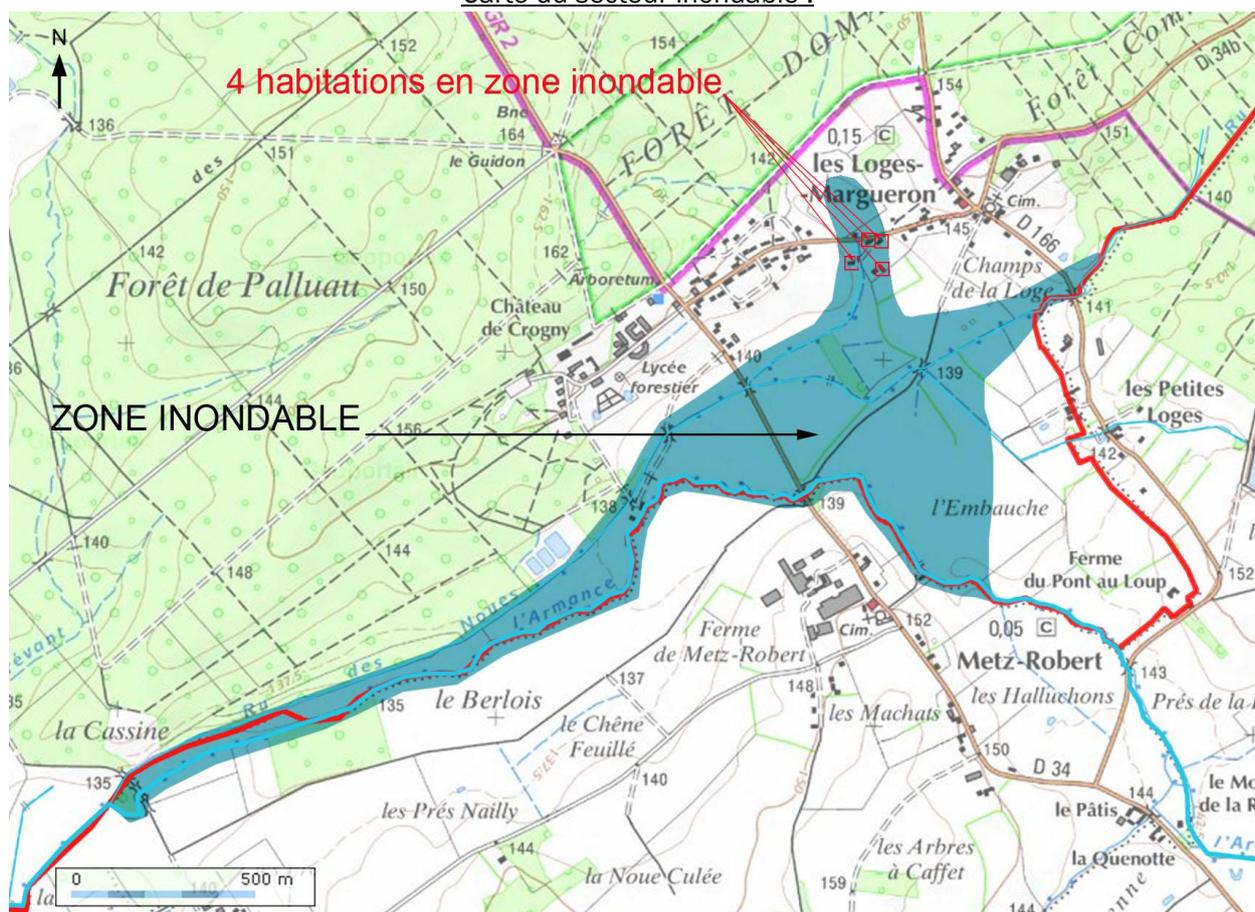
On retrouve également différents étangs sur le territoire communal. Ceux-ci ont sûrement été creusés pour l'extraction de l'argile ou pour la pisciculture. En effet, plusieurs carrières sont recensées. Cette activité, anciennement professionnelle, laisse place aujourd'hui au loisir. Toutefois quelques professionnels persistent dans des communes limitrophes.

Il existe également une mare au hameau des Vendues-l'Evêque. Celle-ci constitue une réserve incendie.

Bien qu'il n'y ait pas de Plan de Prévention des Risques Inondation sur la commune, certaines terres sont considérées comme inondables au regard des événements passés et de la topographie du lieu. Le tracé de la zone inondable ci-dessous est repris d'après les éléments du POS de la commune et suite à un entretien avec les élus.

Quatre habitations sont en zone inondable, ainsi que le lavoir.

Carte du secteur inondable :



Source : Géoportail - POS des Loges-Margueron - connaissance des élus



Passage du Rû des Naues



La mare au hameau des Vendues-l'Evêque

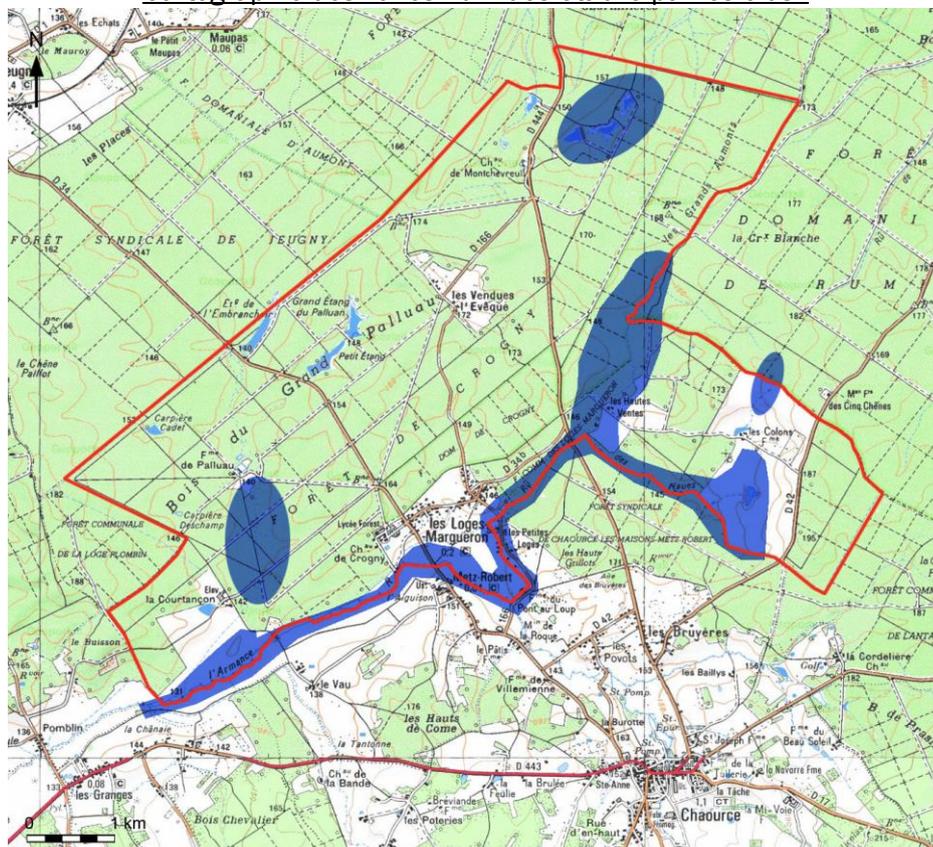
Afin de répondre aux orientations du Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) du bassin Seine-Normandie, approuvé le 20 novembre 2009, ainsi qu'au Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE), dit de l'Armançon, un travail a été réalisé sur la prise en compte des zones humides.

La cartographie qui en résulte se base sur un travail de terrain et sur les connaissances des élus, à travers leurs vécus ou différents témoignages.

Les zones humides sont fréquentes sur le territoire en raison des sols argileux et de la topographie. Certains étangs artificiels ont été créés, mais ceux-ci ne constituent pas forcément des zones humides « naturelles ».

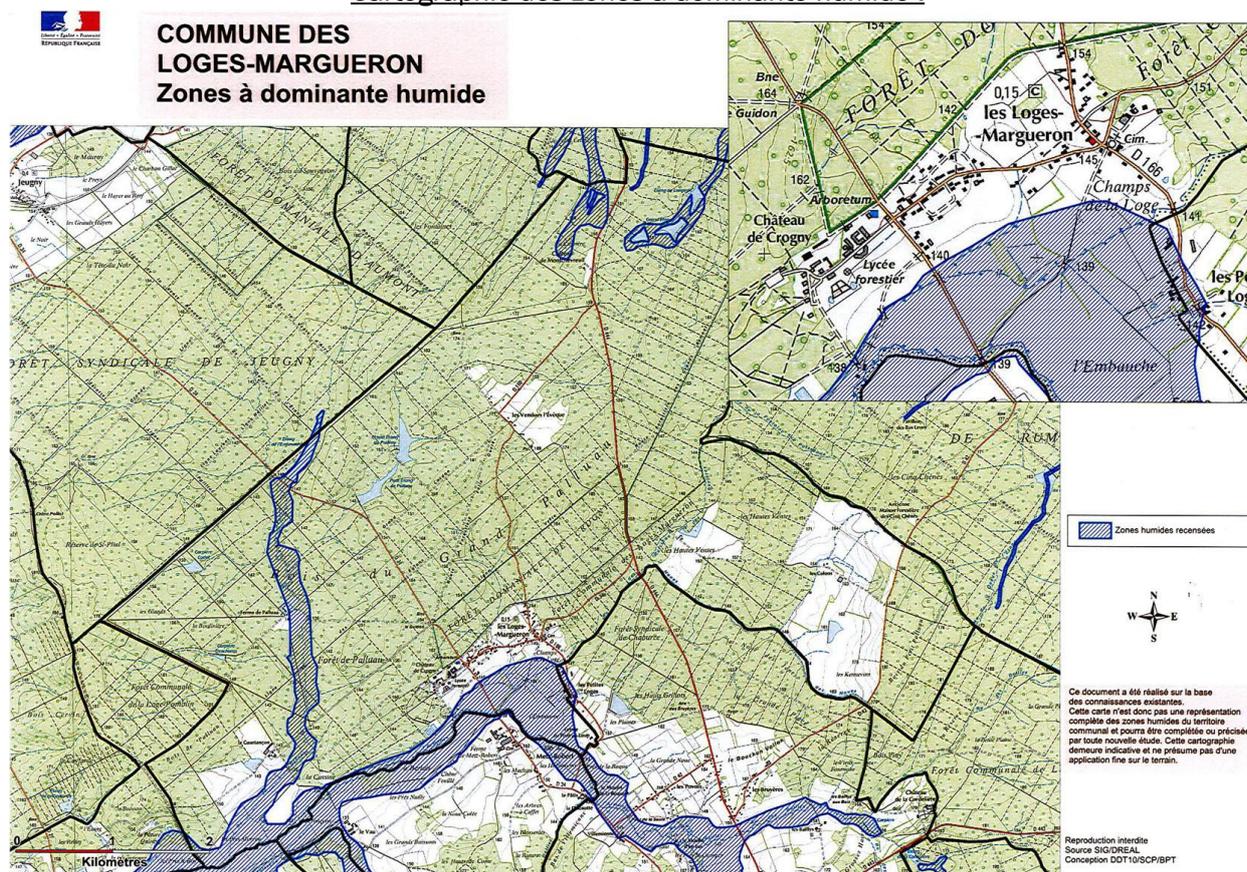
En revanche, certaines zones humides sont recensées en tant que zones naturelles d'intérêt écologique, floristique et faunistique (ZNIEFF). Elles sont détaillées dans le paragraphe 1.2.4.

Cartographie des zones humides établie par les élus :



(Source : Perspectives – élus des Loges-Margueron)

Cartographie des zones à dominante humide :



(Source : Porter-à-Connaissance complémentaire de l'Etat)

Les zones humides, selon l'institut français de l'environnement sont « des zones de transition entre le milieu terrestre et le milieu aquatique (prairies inondables, tourbières...).

Elles se caractérisent par la présence d'eau douce, en surface ou à très faible profondeur dans le sol. Cette position d'interface explique que les zones humides figurent parmi les milieux naturels les plus riches au plan écologique (grande variété d'espèces végétales et animales spécifiques). Elles assurent aussi un rôle dans la gestion de l'eau, avec la régulation des débits des cours d'eau et l'épuration des eaux ».

Selon le code de l'environnement, les zones humides sont des « 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». (Art. L.211-1).

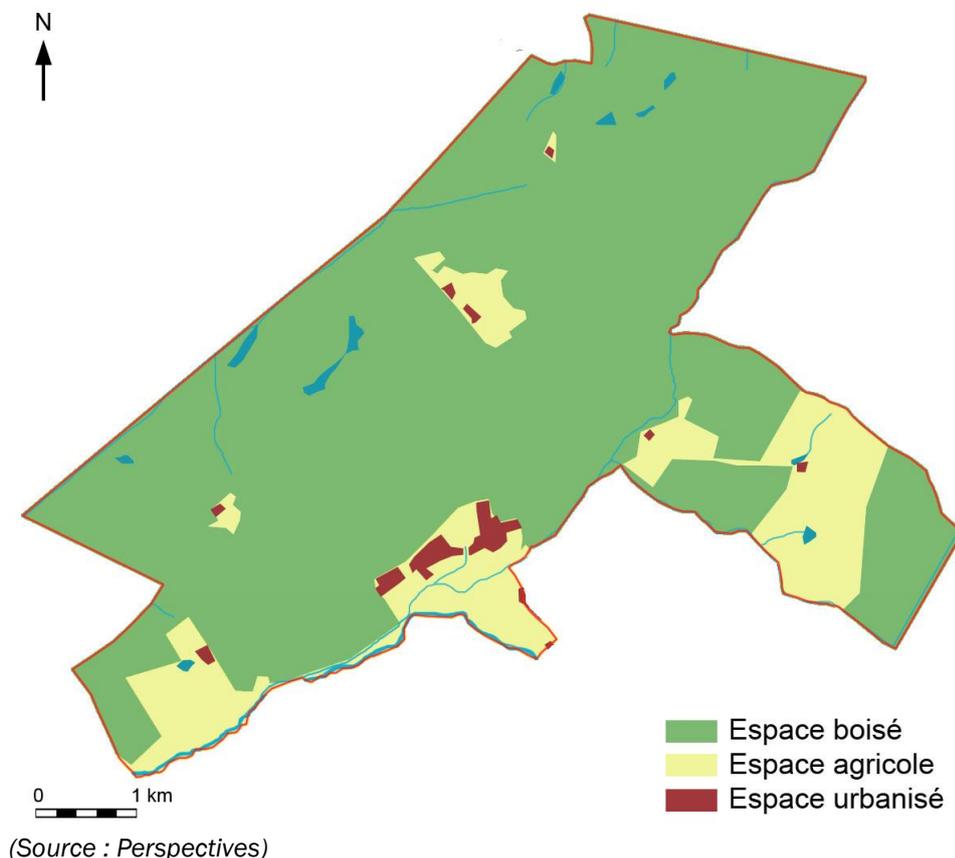
Le code de l'environnement instaure et définit l'objectif d'une gestion équilibrée de la ressource en eau. A cette fin, il vise en particulier la préservation des zones humides. Il affirme le principe selon lequel la préservation et la gestion durable des zones humides sont d'intérêt général. Il souligne que les politiques nationales, régionales et locales d'aménagement des territoires ruraux doivent prendre en compte l'importance de la conservation, l'exploitation et la gestion durable des zones humides qui sont au cœur des politiques de préservation de la diversité biologique, du paysage, de gestion des ressources en eau et de prévention des inondations.

La prise en compte des zones humides fait partie des dispositions du SDAGE.

1.2.4. PATRIMOINE NATUREL

1.2.4.A/ Espaces boisés

Localisation et emprise de la forêt :



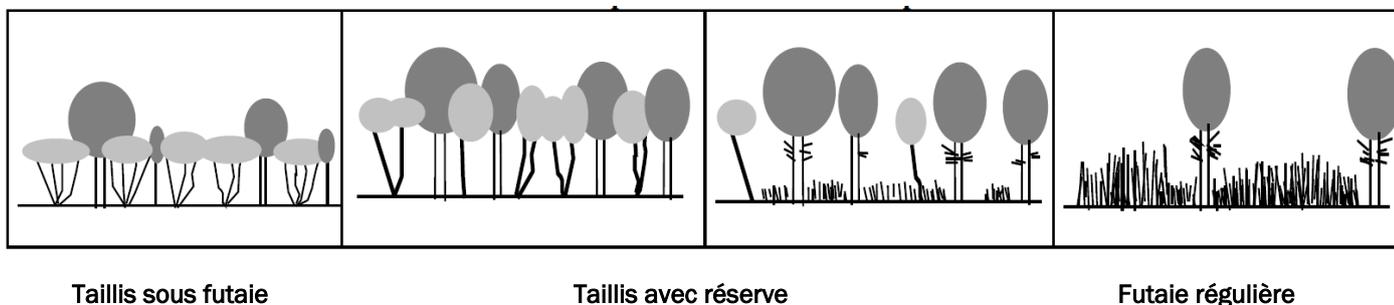
Les espaces boisés concernent plus de 80% de la surface communale.

La forêt des Loges-Margueron s'inscrit dans un massif forestier important, s'étirant sur plus de 12 000 ha.

Une partie de la forêt est soumise au régime forestier (voir carte de synthèse des servitudes).

La forêt est constituée principalement de taillis avec réserve et de taillis sous futaie.

Le taillis avec réserve constitue la transition entre le taillis sous futaie et la futaie régulière, comme l'illustre les schémas ci-dessous :



(Source Y. BASTIEN Agroparistech)

Les chênes et les charmes sont les espèces les plus présentes. On retrouve également quelques pins qui s'insèrent dans cette forêt de feuillus.

Les lisières de la forêt sont relativement nettes ; un chemin marque le plus souvent le passage entre le massif boisé et les espaces ouverts pour l'agriculture ou l'urbanisation.

Cette forêt est concernée par des Zones d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique. Ces sites naturels référencés sont expliqués dans le paragraphe suivant.



Le massif forestier



La lisière marquée par un chemin

1.2.4.B/ Site naturel référencé

Source : DREAL de Champagne-Ardenne

La commune dispose d'un patrimoine naturel riche qui fait également l'objet de prescriptions environnementales.

Il s'agit de huit zones naturelles d'intérêt écologique, floristique et faunistique (ZNIEFF).

Les ZNIEFF sont classées suivant deux niveaux d'intérêt :

- Zones de type I pour les milieux les plus intéressants (espèces rares et menacées)
- Zones de type II, plus vastes et repérant les milieux riches de potentialités naturelles

La ZNIEFF est un inventaire, scientifiquement élaboré, qui n'impose pas en lui-même de contrainte juridique directe. En tant qu'élément d'expertise, il doit néanmoins être correctement pris en compte pour caractériser la qualité d'un espace.

Le territoire de la commune des Loges Margueron abrite les ZNIEFF suivantes :

- ZNIEFF de type 1 : n° 210008939 : « Grand étang, Etang de Longsol, Carpière, et forêt riveraine »
- ZNIEFF de type 1 : n° 210008941 : « Etang de l'Embranchoir, Carpière Cadet, et bois contigu dans la forêt de Jeugny »
- ZNIEFF de type 1 : n° 210008942 : « Etang de Palluau dans la forêt de Crogny »
- ZNIEFF de type 1 : n° 210020069 : « Landes mésophiles et méso hygrophile des Kennevins »
- ZNIEFF de type 1 : n° 210020151 : « Bois au Sud de Palluau à l'Ouest de Crogny »
- ZNIEFF de type 1 : n° 210020235 : « Prairie humide des Près Moreau à la Loge Pomblin »
- ZNIEFF de type 2 : n° 210020236 : « Vallée de l'Armanche de St Florentin aux Loges Margueron »
- ZNIEFF de type 2 : n° 210008937 : « Massif de Rumilly, Aumont, Jeugny, Crogny et Charmoy »

Au cœur d'un massif forestier de 12160 hectares, la commune abrite une grande diversité d'habitats forestiers, de zones humides anthropisées, en passant par les prairies humides et inondables, mais aussi des landes sèches. Cette diversité est visible surtout sur des espèces d'insectes, de batraciens, de chiroptères, d'oiseaux présents sur ces sites en périodes migratoires ou non.

De nombreuses espèces sont inscrites à l'annexe II de la convention de Berne et à l'annexe IV de la directive habitat ou sur la liste rouge régionale comme : la Rainette verte, le Sonneur à ventre jaune, le Triton palmé.

On y trouve également de nombreuses espèces végétales, le faux riz, certaines orchidées comme l'Orchis incarnat, l'Orchis à fleurs lâches, le Genêt d'Angleterre.

Pour les oiseaux, on recense la Cigogne noire probablement nicheuse, le Phragmite des joncs présents dans les roselières proches des étangs, ou l'Aigle botté présent sur ce grand massif forestier.

Pour les chiroptères, on note de belles populations de Grand murin, de Pipistrelle et de Noctule commune (rare dans la région).

Il est également bon de noter la présence d'espèces chassables migratrices sur les étangs.



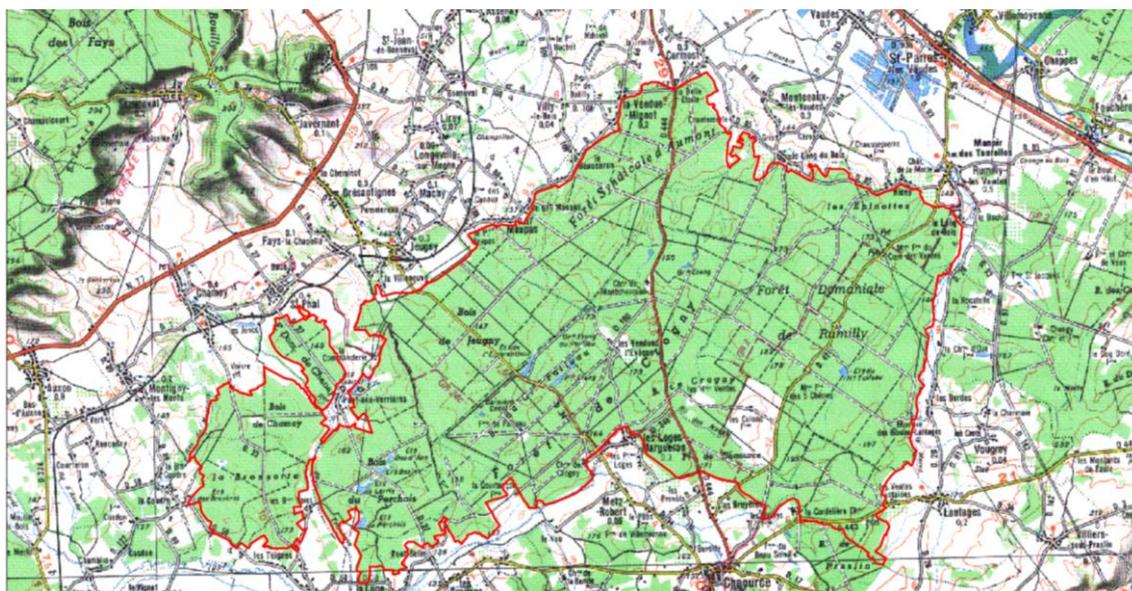
La Rainette Verte



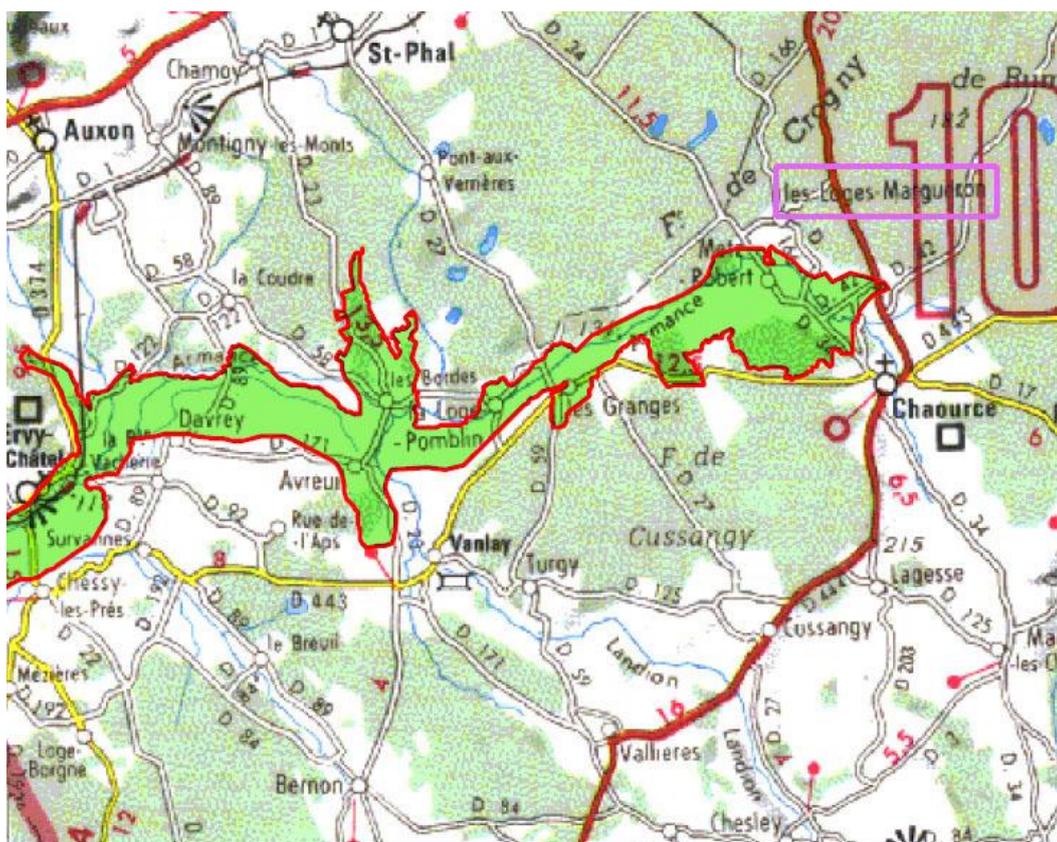
La Cigogne noire

Les ZNIEFF de type 2 intègrent plusieurs ZNIEFF de type 1

ZNIEFF de type 2 : n° 210008937 : « Massif de Rumilly, Aumont, Jeugny, Crogny et Charmoy »



ZNIEFF de type 2 : n° 210020236 : « Vallée de l'Armanche de St Florentin aux Loges Margueron »



La commune n'est pas concernée par Natura 2000.

A RETENIR DU MILIEU PHYSIQUE ET NATUREL :

- ✓ Des sols argileux dominants
- ✓ Une importante forêt qui représente plus de 80% de la superficie de la commune
- ✓ Quelques espaces agricoles dans des « clairières » ou dans la vallée de l'Armanche
- ✓ Une urbanisation adossée à la forêt
- ✓ Un risque d'inondation avéré
- ✓ Huit ZNIEFF recensées sur le territoire

1.3 PAYSAGE NATUREL ET URBAIN

1.3.1. LE GRAND PAYSAGE

Source : Atlas des paysages de la Région Champagne Ardenne

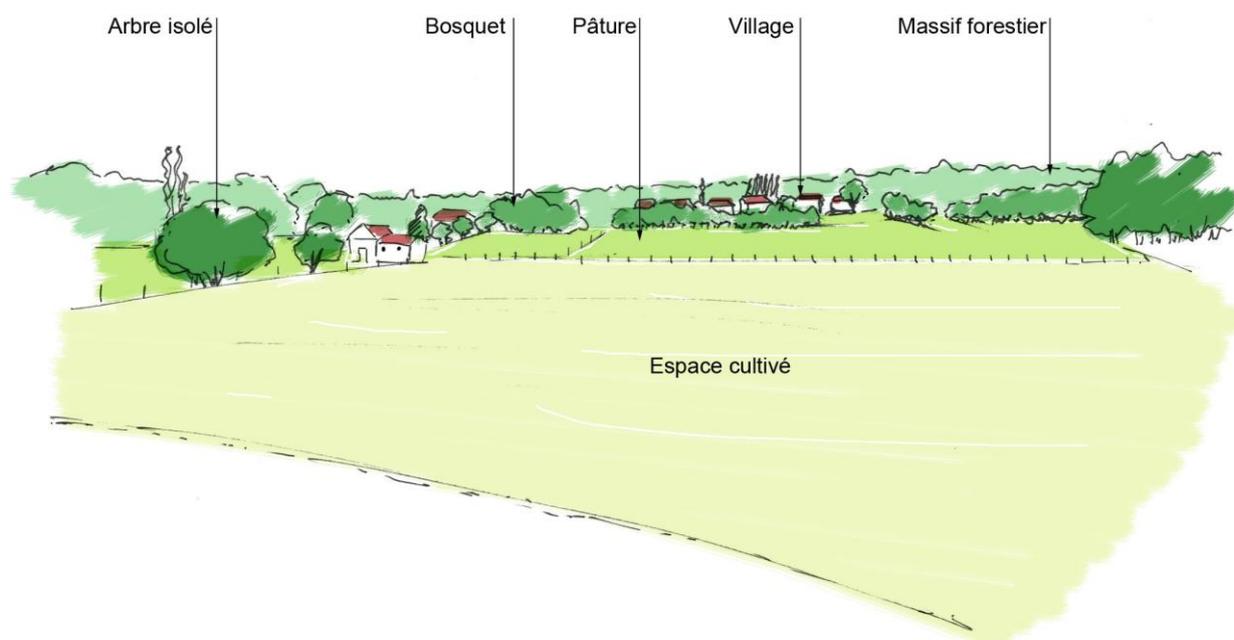
La commune des Loges-Margueron appartient à l'unité paysagère de la Champagne Humide. Celle-ci est marquée par le passage de différents cours d'eau, dont l'Armanche, et la présence d'un important massif forestier. On retrouve également des espaces cultivés, des prairies, des pâtures... un léger vallonnement se ressent dans le paysage.

A une échelle globale, les enjeux de cette unité paysagère sont les suivants :

- Renforcer le réseau de haies. Il ne s'agit pas sur ce territoire de créer un maillage serré tel que l'on peut encore le voir dans certaines régions totalement dédiées à l'élevage. Il convient, au contraire, d'assurer une continuité entre les zones de grandes cultures et les zones d'élevage par un maillage de haies à grandes mailles.
- Encourager la rénovation du patrimoine bâti en pans de bois et bardages bois afin de maintenir la qualité architecturale locale.
- Sensibiliser les propriétaires au caractère ouvert des villages pour éviter la multiplication des clôtures standardisées et des haies de thuyas qui font disparaître les caractéristiques locales.
- Encourager les orientations du bâti nouveau dans la logique des implantations existantes pour maintenir une continuité dans la croissance du tissu villageois.

A l'échelle de la commune, ces enjeux restent adaptés, mais il faut y ajouter l'enjeu du maintien du massif forestier, particularité de la commune.

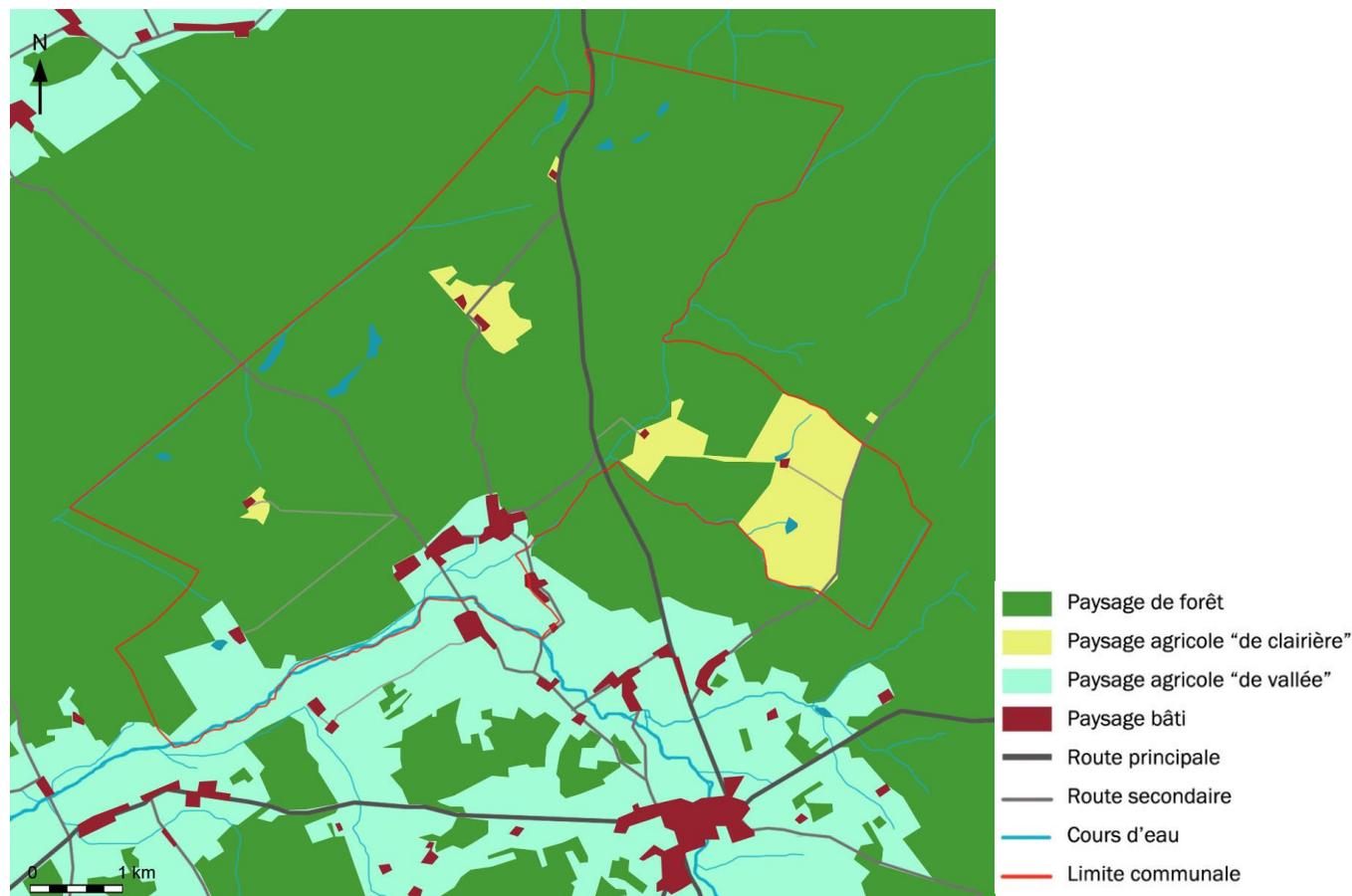
Le paysage composé de la Champagne Humide :



(Source : Perspectives)

1.3.2. LE PAYSAGE A L'ECHELLE COMMUNALE

La structure paysagère simplifiée :



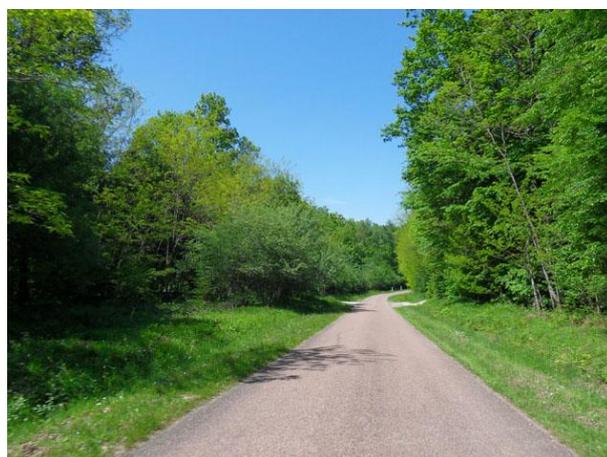
(Source : Perspectives)

1.3.2. A/ Le paysage de forêt

La commune des Loges-Margueron accueille une importante forêt (qui recouvre 83% de son territoire), laquelle fait partie d'un grand ensemble forestier qui s'étend d'Est en Ouest. Au cœur de la forêt, la vue est soit fermée par les sous-bois, soit fortement cadrée par la perspective d'axes routiers ou de chemins forestiers.

L'ambiance est calme, verdoyante, parfois sombre. Cette obscurité est renforcée par des transitions brutales vers des espaces ouverts de clairières. La lisière est souvent bien marquée et s'inscrit comme une limite franche de la forêt.

La forêt est également ressentie comme une barrière physique, difficilement franchissable, de part sa longueur et le risque d'accident avec des animaux, surtout en période de chasse.



Les vues cadrées de la traversée de la forêt

1.3.2. B/ Le paysage agricole de « clairière »

La présence de poches d'habitat (hameau, fermes isolées...) crée des espaces ouverts au sein du massif forestier. La forêt cadre l'espace, ce qui donne un paysage de « clairière », bien que certaines ouvertures soient assez importantes.

Les terres sont parfois cultivées, en pâture ou en friche.



Le cordon boisé cernant l'espace cultivé près du hameau des Vendues-l'Evêque



L'espace en friche près de la ferme des Colons

1.3.2. C/ Le paysage agricole « de vallée »

Au Sud de la commune, le paysage agricole est davantage ouvert. Le passage de l'eau est révélé par le relief et par les ripisylves qui accompagnent les différents cours d'eau. Le paysage est marqué par un front boisé au Nord et par une perception plus ouverte au Sud. Ce contraste accentue l'effet d'ouverture de la vallée.



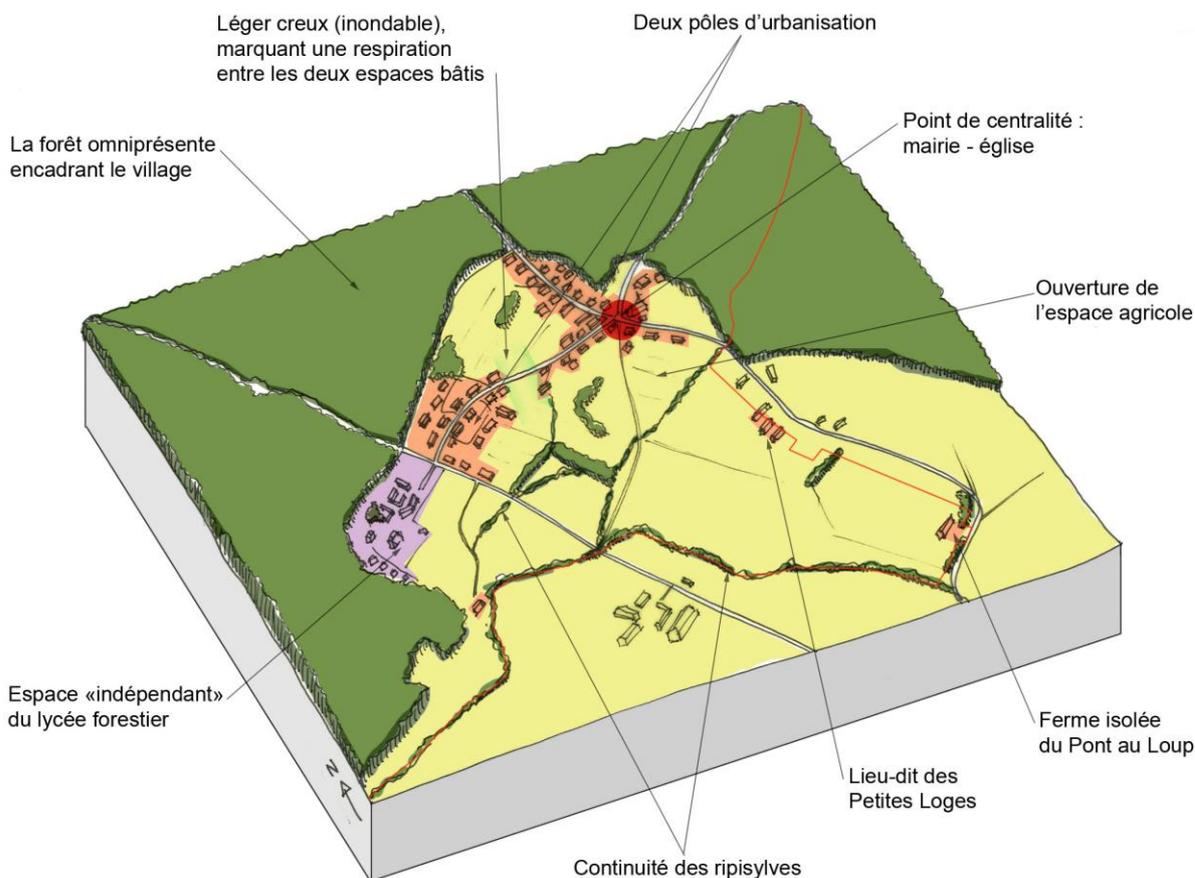
L'espace de vallée : pâture et ripisylve



L'espace ouvert et le front boisé en arrière-plan

1.3.2. D/ Le paysage de l'espace bâti

Bloc diagramme de l'implantation du bourg dans le paysage :



(Source : Perspectives)

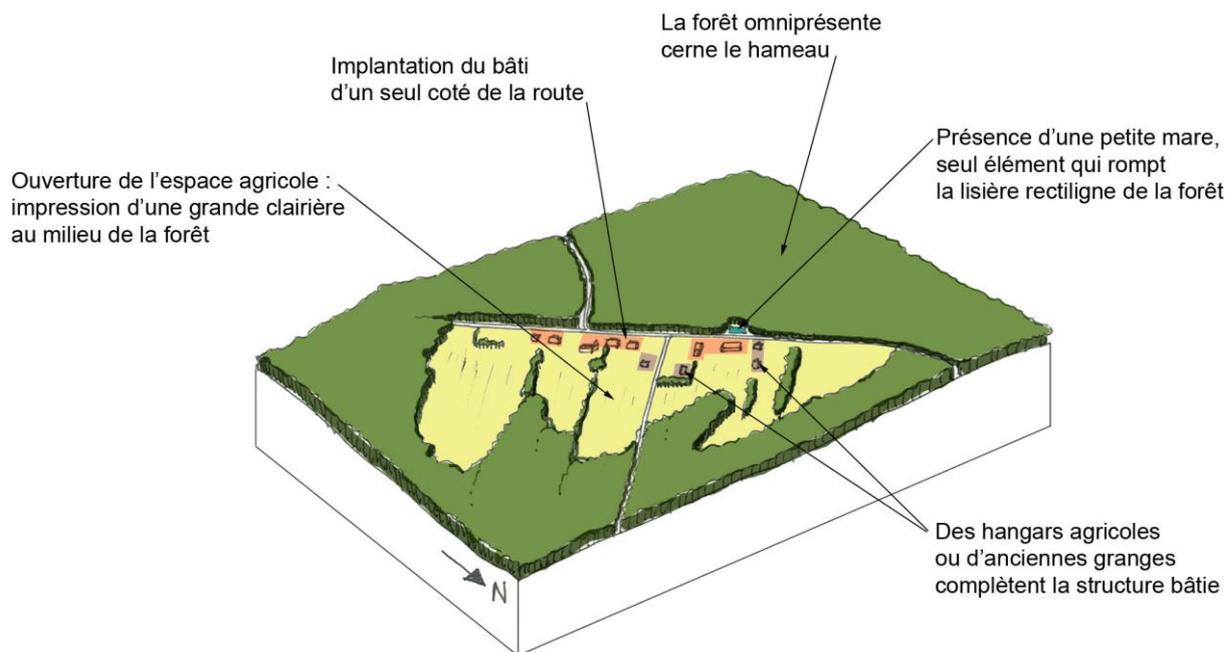
Le bourg des Loges-Margueron s'articule autour de deux « pôles », reliés par la rue principale. Un léger creux marque la transition entre ces deux secteurs.

Le village présente une structure de village-rue et sa composition est équilibrée entre l'utilisation du minéral et du végétal, que ce soit au sein des parcelles privées ou des espaces publics. En effet, la présence de haies, de jardins privés, de quelques vergers et la proximité de la forêt et de l'espace agricole permettent une diversité des formes végétales. D'autres habitations existent au lieu-dit des Petites-Loges et à la ferme du Pont au Loup. Celles-ci sont situées au cœur du paysage de vallée.

A l'Ouest du village est installé le lycée de Crogny, dans la continuité de la rue principale.



Rue principale reliant les deux secteurs bâtis

Bloc diagramme de l'implantation du hameau des Vendues-l'Evêque dans le paysage :

(Source : Perspectives)

Le hameau des Vendues-l'Evêque est également adossé au massif forestier. Les habitations se situent d'un seul côté de la rue. L'espace agricole et les jardins s'étirent ensuite derrière les habitations.

Le hameau et les terres ouvertes alentours s'inscrivent au cœur du massif forestier. On retrouve alors l'impression de « clairière » au sein du hameau.



Une présence végétale importante dans le hameau

1.3.2. E/ Le patrimoine bâti local

La commune des Loges-Margueron ne présente pas de patrimoine recensé à l'inventaire des Monuments Historiques.

Toutefois, elle possède un patrimoine local :

- l'église
- le château de Croigny (dans l'enceinte du lycée forestier)
- le château de Montchevreuil (propriété privée).



Le château de Croigny

La présence de l'eau a également induit un patrimoine local. On retrouve encore aujourd'hui un lavoir, propriété privée, qui nécessiterait une réhabilitation, et un ancien puits le long de la rue principale. Il existait également deux moulins sur la commune.



Le puits



Le lavoir (propriété privée)

Il est à noter que la commune est concernée par le périmètre de protection de l'église de Metz-Robert, inscrite à l'inventaire des Monuments Historiques.

1.3.3. LES « ENTREES DE VILLAGE »

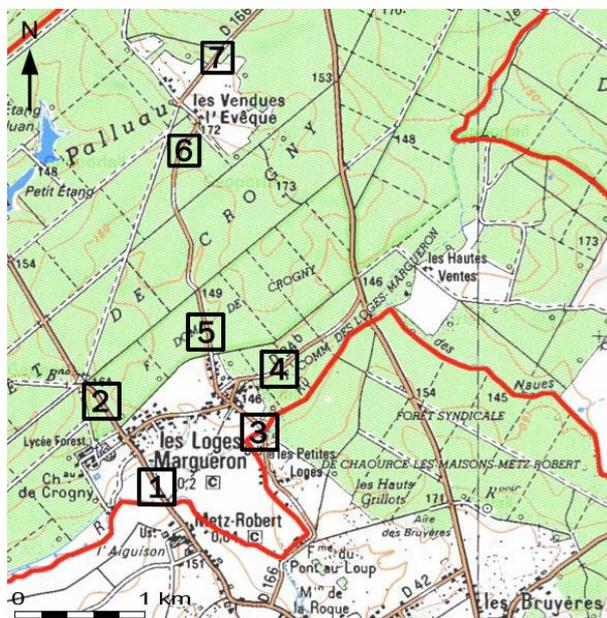
Le paysage des entrées de village est intéressant à étudier, car il représente la première image des Loges-Margueron. Son traitement doit pouvoir permettre d'identifier clairement l'entrée du village. Au-delà de l'aspect sécuritaire, et de la réduction de la vitesse, l'entrée de village marque souvent une partie de l'identité de la commune.

Les Loges-Margueron présente 5 entrées vers le bourg, et deux vers le hameau.

Trois routes principales permettent d'accéder au village :

- la RD34, qui relie Chaource à Jeugny, et concerne les entrées n° 1 et 2
- la RD166, qui dessert le village et concerne les entrées n° 3, 5, 6 et 7
- la RD 34b qui permet de rejoindre le village depuis la RD444 (axe Troyes-Chaource)

Les entrées 1 et 4 sont les accès les plus utilisés.



Plan des entrées de village



Entrée 1 :

En venant de Chaource, la silhouette des Loges-Margueron se distingue au pied du massif forestier. Le panneau d'agglomération est situé bien en amont des premières habitations, à hauteur du passage de l'Armanche, limite communale administrative.



Entrée 2 :

En venant de Troyes, l'entrée dans les Loges-Margueron se fait après la traversée de la forêt. Les toitures des premières habitations apparaissent en même temps que le panneau d'entrée d'agglomération. L'ouverture du paysage au loin marque la fin du massif forestier.

**Entrée 3 :**

En passant par le lieu-dit des Petites-Loges, l'entrée dans le Bourg est marquée par la perception de l'église dans la perspective de la route. Des habitations récentes illustrent l'urbanisation grandissante du village.

**Entrée 4 :**

Le panneau d'entrée d'agglomération annonce le village, en amont d'un virage. Une seule habitation, le « Chalet », indiquait quelques mètres auparavant le début de l'urbanisation. Les premières maisons se découvrent une fois le virage passé.

**Entrée 5 :**

En venant du hameau des Vendues-l'Evêque, l'ouverture du paysage traduit la fin de la forêt. Les premières habitations sont situées à quelques mètres après le panneau d'entrée. La situation du village, adossé au massif forestier, est bien visible depuis cette entrée du village.

Les entrées du bourg sont très végétalisées. Le village est découvert tardivement à l'exception de l'entrée 1. Ces entrées intimistes sont à l'image du village.

**Entrée 6 :**

L'entrée du hameau est annoncée par un petit panneau indiquant « les Vendues-l'Evêque ». Il n'est pas précisé l'appartenance à la commune des Loges-Margueron.

La présence d'habitations est traduite par la perception d'un jardin et l'ouverture du paysage.

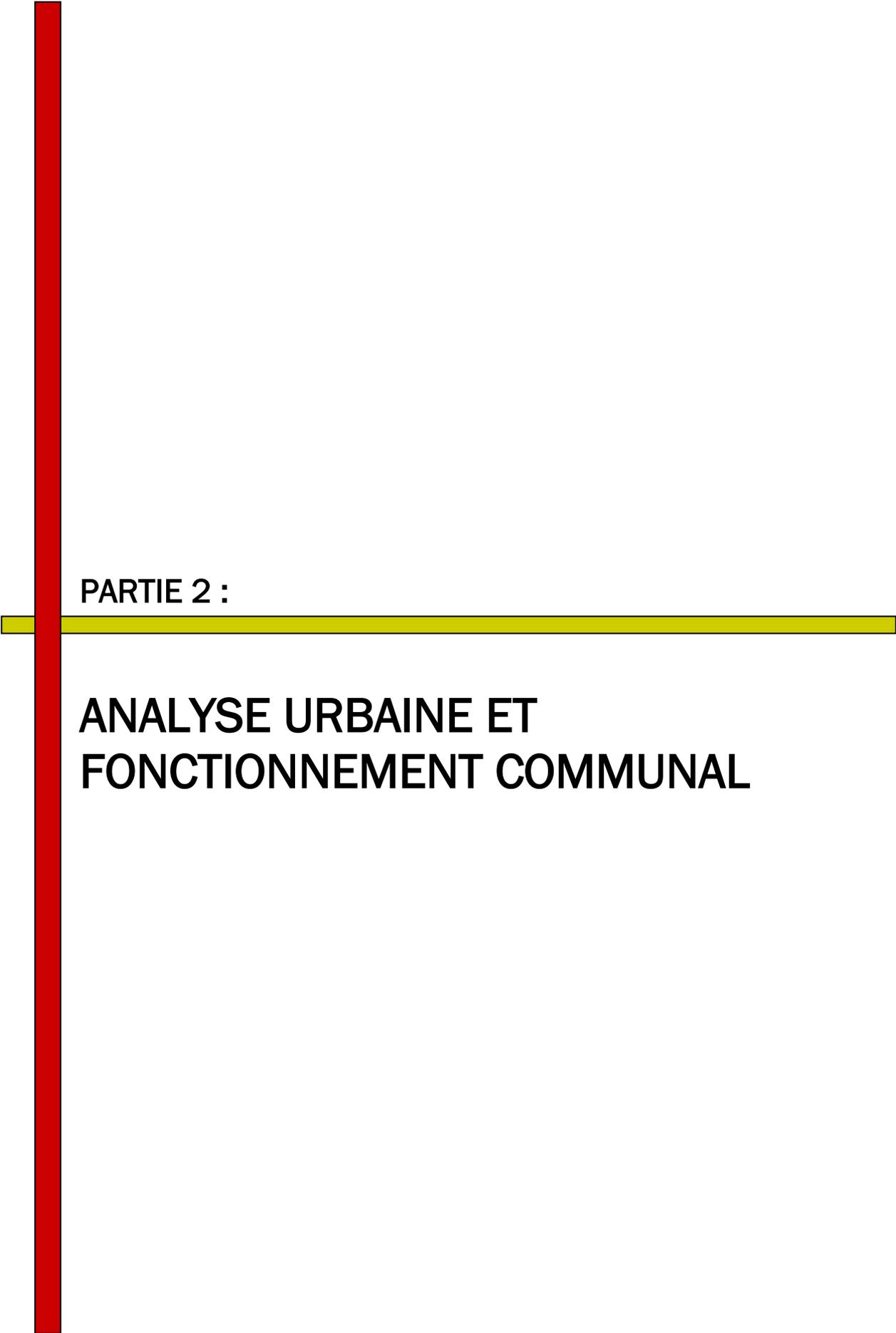
**Entrée 7 :**

En venant de Troyes, le passage dans la forêt laisse soudain place à un espace ouvert sur la pente du relief. Au loin le bâti témoigne de la présence du hameau. L'entrée est annoncée par un petit panneau, bien en amont des habitations.

La signalétique du hameau traduit son existence avant même de percevoir réellement les habitations, quelque soit le sens de circulation.

A RETENIR DU PAYSAGE :

- ✓ Une commune implantée dans l'entité paysagère de la Champagne Humide
- ✓ Un paysage de forêt dominant
- ✓ Quelques espaces ouverts dans des « clairières » ou dans la vallée de l'Armance
- ✓ L'urbanisation : un équilibre entre le végétal et le minéral ; un caractère rural
- ✓ Des entrées de villages intimistes, cohérentes avec la structure et l'ambiance du village



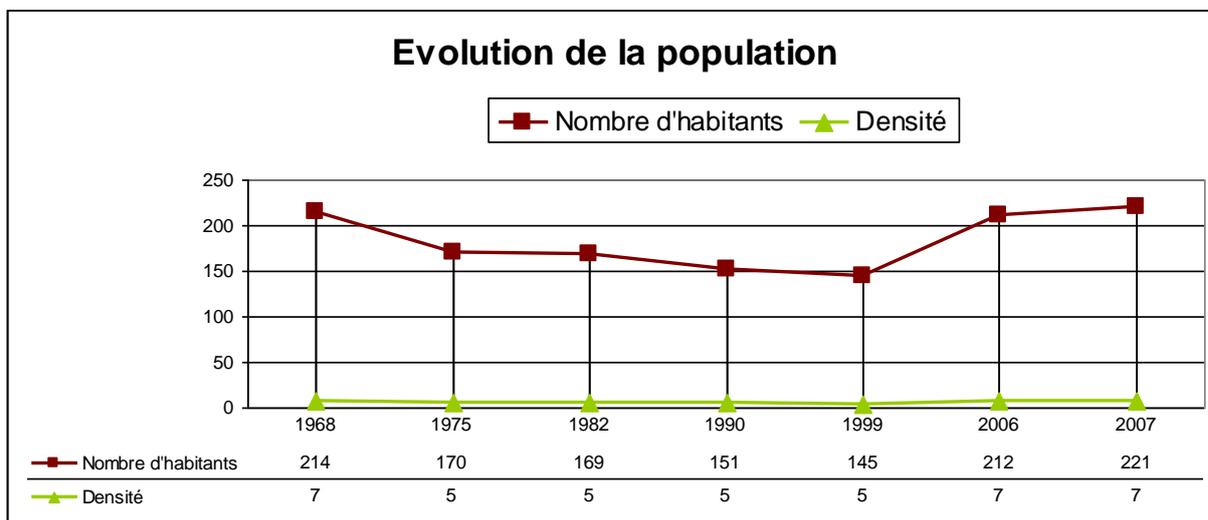
PARTIE 2 :

ANALYSE URBAINE ET FONCTIONNEMENT COMMUNAL

2.1 EVOLUTION DEMOGRAPHIQUE ET TRAITS CARACTERISTIQUES DE LA POPULATION

Source : données INSEE, recensement 1999 et 2007

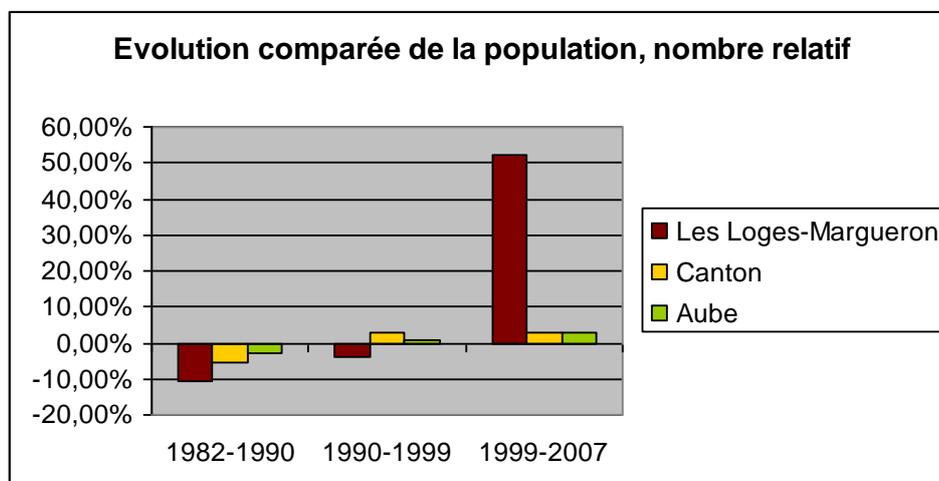
2.1.1. EVOLUTION GENERALE DE LA POPULATION



La population des Loges-Margueron connaît une diminution générale depuis des décennies, bien qu'irrégulière. En effet, la population était de 411 habitants en 1790, 329 habitants en 1884 et 274 habitants en 1936.

Depuis 1968, on observe une diminution de la population jusqu'en 1999, où elle atteint son niveau le plus bas avec 145 habitants. Depuis 1999, la commune connaît un nouveau dynamisme démographique, avec une croissance relative de +46% entre 1999 et 2006. En 2007, la population est 221 habitants.

L'augmentation de la population est une tendance générale à l'échelle du canton ou du département, mais avec des proportions beaucoup plus modérées. La commune des Loges-Margueron connaît une évolution singulière.

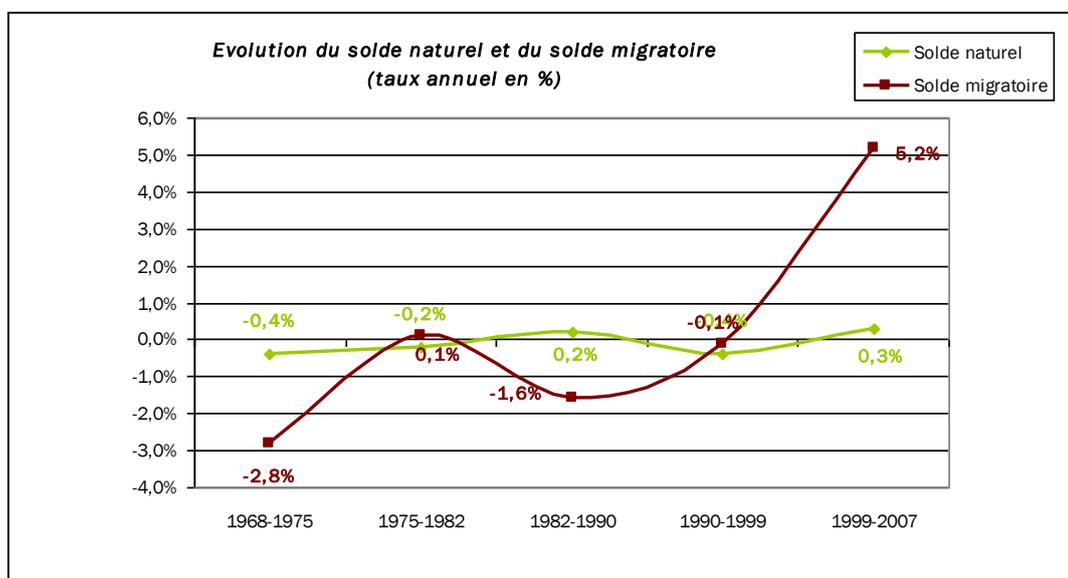


Evolution du solde migratoire et du solde naturel

- Solde naturel : Différence entre le nombre de naissances et le nombre de décès sur la période.

- Solde migratoire : Différence entre le nombre de personnes arrivant sur la commune et ceux qui la quittent.

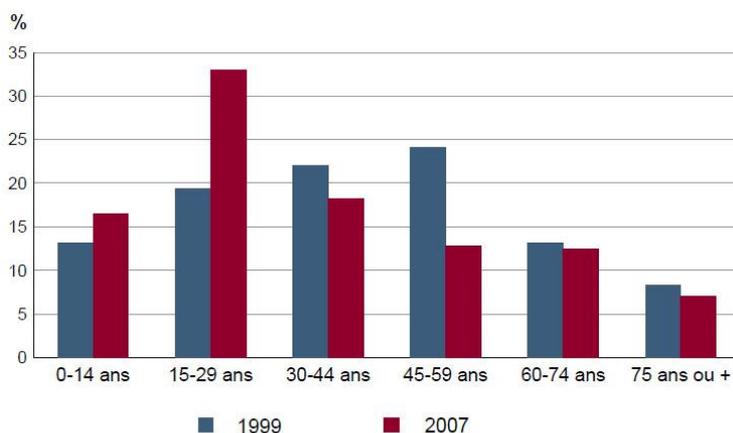
Les variations du solde naturel et du solde migratoire permettent de mieux comprendre l'évolution de la population communale :



En effet, le diagramme ci-dessus explique que l'augmentation de la population est due en partie à un solde naturel positif, mais surtout à un solde migratoire très important. La commune a donc accueilli de nombreux nouveaux habitants entre 1999 et 2007. Cela se voit également dans le village avec les différentes habitations récentes.

Le solde naturel oscille aux alentours de zéro depuis 1968. En revanche, le solde migratoire connaît des fluctuations plus importantes, et a souvent été négatif, ce qui explique la diminution du nombre d'habitants avant 1999.

Structure par âge de la population



Sources : Insee, RP1999 et RP2007 exploitations principales.

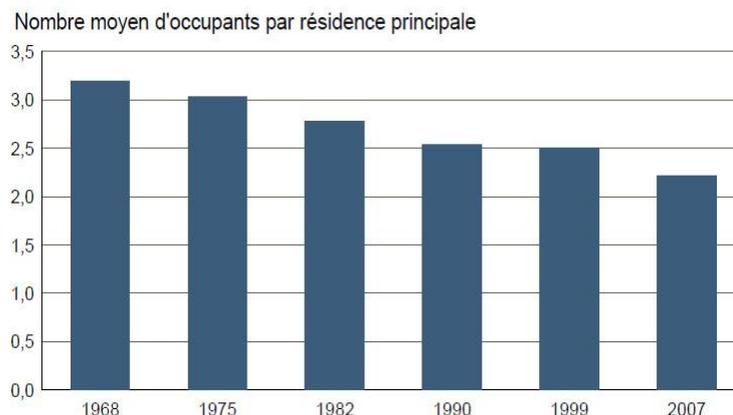
Entre 1999 et 2007, on observe un rajeunissement de la population. En effet, les tranches d'âges des 45-59 ans, 60-74 ans et 75 ans ou plus connaissent une diminution. En parallèle, les tranches d'âges de 0-14 ans et 15-29 ans augmentent, en particulier celle des 15-29 ans.

Ce diagramme explique que les nouveaux habitants sont essentiellement des jeunes ménages avec enfants.

Le rajeunissement de la population en milieu rural n'est pas une tendance nationale, elle répond donc à une logique démographique locale.

2.1.2. EVOLUTION DES MENAGES

Taille des ménages :

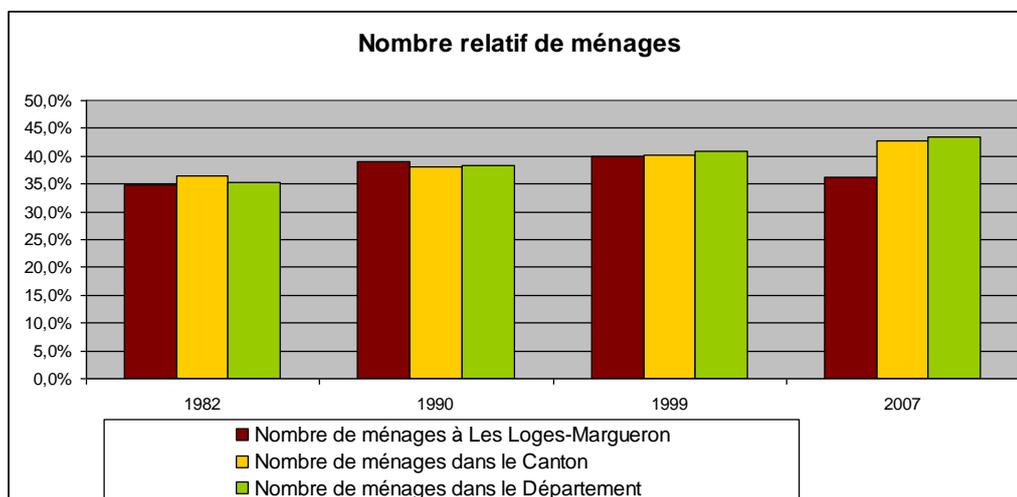


Sources : Insee, RP1968 à 1990 dénombrements -
RP1999 et RP2007 exploitations principales.

Le nombre de personnes par ménage diminue progressivement depuis 1968. En effet, en 2007, le taux moyen de personnes par ménage s'élève à 2,3, alors qu'en 1968, on recensait une moyenne de 3,2 personnes par ménage.

Cette diminution n'est pas une particularité des Loges-Margueron, mais constitue une tendance nationale. En effet, les familles sont moins grandes et l'essor des familles mono-parentales est à prendre en compte.

Nombre de ménages :

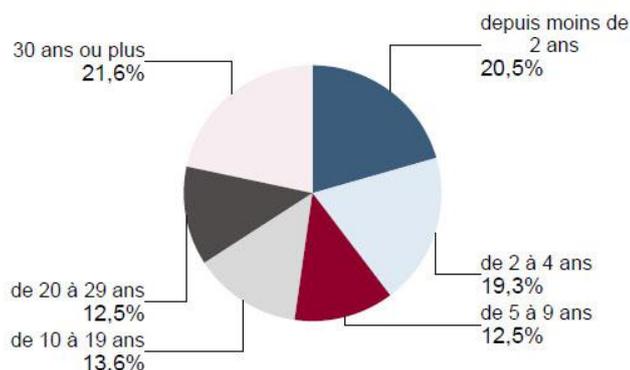


En parallèle de la diminution de la taille des ménages, on observe en général une augmentation du nombre de ménages. Cette évolution traduit les phénomènes de décohabitation, divorces, progression de la mono-parentalité et vieillissement de la population. Cette évolution se retrouve à l'échelle du canton et du département.

Pourtant, la commune des Loges-Margueron ne répond pas à cette évolution entre 1999 et 2007, puisqu'on peut observer une diminution du nombre relatif de ménages.

Cette baisse s'explique par l'arrivée de plusieurs couples avec enfants ces dernières années.

Stabilité des ménages :



Source : Insee, RP2007 exploitation principale.

L'arrivée récente de nouvelles familles sur la commune a entraîné une diminution du nombre relatif de ménages. En effet, au regard de la stabilité des ménages, près de 40% des ménages sont installés dans la commune depuis moins de 5 ans. Ces arrivées récentes expliquent les changements démographiques importants entre 1999 et 2007.

53,5% des personnes (de plus de 5 ans), habitaient dans le même logement 5 ans auparavant.

A RETENIR DE LA POPULATION :

- ✓ Une augmentation importante de la population depuis 1999
- ✓ 221 habitants en 2007 (démographie la plus élevée depuis plus de 40 ans)
- ✓ Une évolution spécifique à la commune : un rajeunissement de la population
- ✓ De nombreux nouveaux ménages depuis 1999

2.2 EVOLUTION URBAINE

2.2.1. HISTORIQUE DES LOGES-MARGUERON

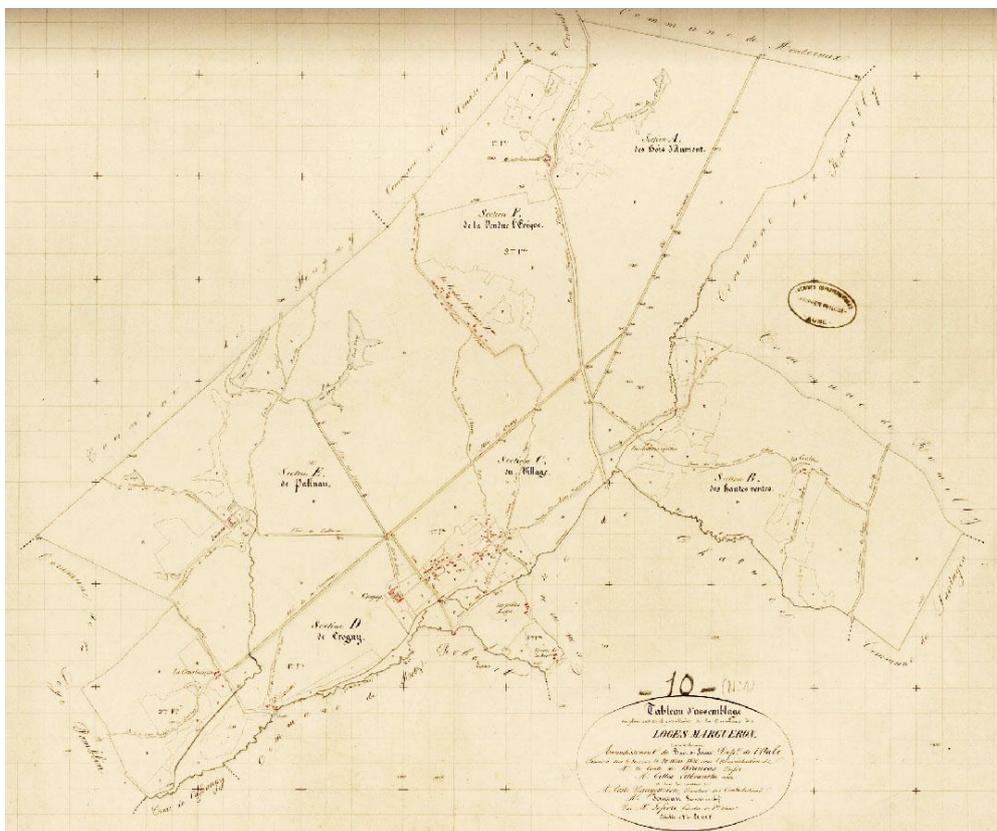
Carte de Cassini – 1750 :



(Source : géoportail)

La carte de Cassini indique le village des « LOGES Margueron », dans la forêt. On peut également observer que les habitations de Palluau, des Vendues-l'Evêque, de Montchevreuil ou encore de « Crougny » étaient présents et formaient des « clairières » dans le massif forestier.

Cadastre Napoléonien – 1830 :



(Source : www.archives-aube.com)

Le cadastre Napoléonien répertorie toutes les habitations du bourg et des fermes isolées, ainsi que les chemins. On peut observer que la structure du territoire a peu évolué.

Sites archéologiques :

Source : Porter à Connaissance de l'Etat d'Aout 2010

Sur la commune, deux sites archéologiques sont recensés : l'un à la ferme de Palluau et l'autre à celle des Colons (voir carte des contraintes, paragraphe 2.7.2).

Il est rappelé que différents textes constituent la cadre législatif et réglementaire de protection du patrimoine archéologique :

- livre V du code du patrimoine, relatif à l'archéologie préventive
- loi du 15 juillet 1980 (articles 322-1 et 322-2 du nouveau code pénal) relative à la protection des collections publiques contre les actes de malveillance
- loi 89-900 du 18 décembre 1989 relative à l'utilisation des détecteurs de métaux et son décret d'application n° 91-787 du 19 août 1991
- article R.111-4 du code de l'urbanisme

Historique de la commune :

Source : Messieurs Georges BERTHEAU et Roger BARAT

Les Loges-Margueron tire son nom des huttes de bûcherons qui logeaient à proximité de la forêt, mais aussi de la « Dame des loges : Margueritte » qui nourrissait les indigents de la commune.

Cette commune a le plus grand finage du canton avec 3121 ha soit environ 4/5 du finage. Elle a toujours été très liée à son terroir : la terre et les arbres (forestiers et fruitiers).

La pédologie est à dominante argileuse, celle-ci va engendrer la pisciculture de carpes dans les étangs voisins ainsi que la production de briques et de tuiles. Ce type de sol favorise également la sylviculture du Chêne, essence locale dominante avec le Charme.

Quatre grandes bâtisses ou châteaux subsistent encore du passé et restent des points majeurs :

- Le château de Crogny : construit en 1815 et rénové en 1963 pour devenir l'école de sylviculture, dans la partie la plus récente. L'autre partie, le vieux château avec son clocheton, se trouve derrière l'actuel lycée.
- Le château de Montchevreuil, (ancienne propriété d'un veneur qui s'occupait de la propriété au niveau de la chasse, notamment du loup) situé en pleine forêt proche de la route de Troyes.
- Le petit château Bourbon, actuelle ferme des Colons.
- Le chalet « Forestier », qui tire son nom d'un ancien propriétaire, proche des anciens haras nationaux et actuel haras XY.

La route actuelle reliant Troyes à Tonnerre n'existait que sous la forme d'un chemin forestier. L'axe principal reliait Chaource, les Loges-Margueron, la Vendue Mignot et ressortait au Beaucaron. Plus tard, un second axe apparut : l'actuelle route menant à Jeugny. Elle fut créée en partie pour le transport des produits locaux notamment les bouteilles issues de la verrerie locale.

De tous temps, la forêt resta un atout, grâce à sa proximité, mais également à sa surface importante et au bassin d'emplois qu'elle représente. L'exploitation forestière nécessitait, à l'époque, beaucoup de main d'œuvre puisque non mécanisée. Les produits issus de la forêt étaient bien valorisés sous forme de grumes de chênes (construction locale en pan de bois, ameublement), traverses, bois de mines, et bois de chauffage pour le charme. C'est pour cela que le Taillis sous Futaie (TSF) ou ses reliques sont encore très présentes dans les forêts voisines. La chasse reste également importante de nos jours.

Différents métiers liés à ce milieu étaient présents en forêt des Loges-Margueron : sabotiers, bûcherons, charbonniers (d'anciennes charbonnières sont toujours visibles en forêt).

Les entreprises présentes sur le village au XIXe et XXe siècle sont :

- 1 maréchal ferrant-taillandier
- 1 bouilleur (personne produisant de l'alcool par distillation)
- 1 cidrier (150000 litres de cidres en 1943)
- 1 batteur (prestataire de service agricole)

- 1 verrerie : de 1822 à 1860 employant environ 50 ouvriers et consommant 17000 stères de bois par an, D'autres matériaux locaux étaient utilisés comme le sable provenant de Cussangy et Lagesse.
- 1 tuilerie / briqueterie : une dans le village et l'autre à Montchevreuil
- 3 cafés
- 1 aubergiste / épicier
- 2 moulins : un à grains (farines) et l'autre à écorces (ou moulin à tans : afin de prélever le tanin pour le tannage des peaux)
- La Poste : ouverture en 1899

L'électricité est apparue entre les deux guerres.

La rue principale :



La « Grande Rue » a bien évolué : la route est désormais goudronnée ; on note la présence de panneaux de signalisation routière, de poteaux électriques, de trottoir et d'un accotement stabilisé sur la partie gauche de la chaussée. Les arbres de la libération (Peupliers d'Italie plantés au milieu du XIXe) ne sont plus présents puisqu'ils sont devenus creux donc abattus. Ils ont été remplacés par un Marronnier d'Inde.

On voit également la préservation de quelques haies, sur la partie droite. On peut aussi noter la disparition d'une maison qui se situait derrière l'actuel abri de bus.

On aperçoit en fond de plan les grilles de l'établissement de Croigny.

L'église :



L'église n'a pas changé, mais on observe quelques changements notoires aux alentours : l'apparition des réseaux électriques et téléphoniques entre autres. On peut également noter la présence d'une construction neuve en face de l'édifice, remplaçant ainsi le « café Bailly », démolé pour l'occasion.

Le domaine de Crogny :

Le point central important reste le domaine de Crogny. Il a été pendant très longtemps l'employeur principal des habitants qui entretenaient le domaine. Aujourd'hui, le Lycée de Crogny forme les forestiers de demain.

A l'origine, appelé « Charme de l'orme », puis « Petit Metz-Robert » en 1637, date d'acquisition du propriétaire Jacques CROSNIER, la déformation de ce nom de famille donna « Crogny » : signifiant « qui graigne des dents ».

Plusieurs propriétaires passent puis l'Etat rachète le domaine en 1963, pour y former les personnels de l'ONF jusqu'en 1989 environ (Ecole de Sylviculture de Crogny), puis deviendra lycée forestier de Crogny et depuis peu EPLEFPA de l'Aube (Etablissement Public Local d'Enseignement et de Formation Professionnelle Agricole de l'Aube).

Sur son site, il accueille également le C.I.E.B.A (Centre d'Initiation à l'Environnement du Bassin de l'Armance) ; qui sensibilise le public et les écoles à l'environnement.

On trouve également sur le site un arboretum et un verger conservatoire d'espèces locales de pommes et de poires. On peut également noter les remarquables grilles en fer forgé, réalisées par le serrurier de Chaource Emilien GAT.

Partie ancienne du Château de Crogny :



Si l'on compare la propriété actuelle de Mme Gruet, on peut se rendre compte du changement de la végétation. Les peupliers d'Italie ferment la vision sur le bâtiment. Le bâti a, quant à lui, peu évolué.

Partie récente du Château de Crogny :

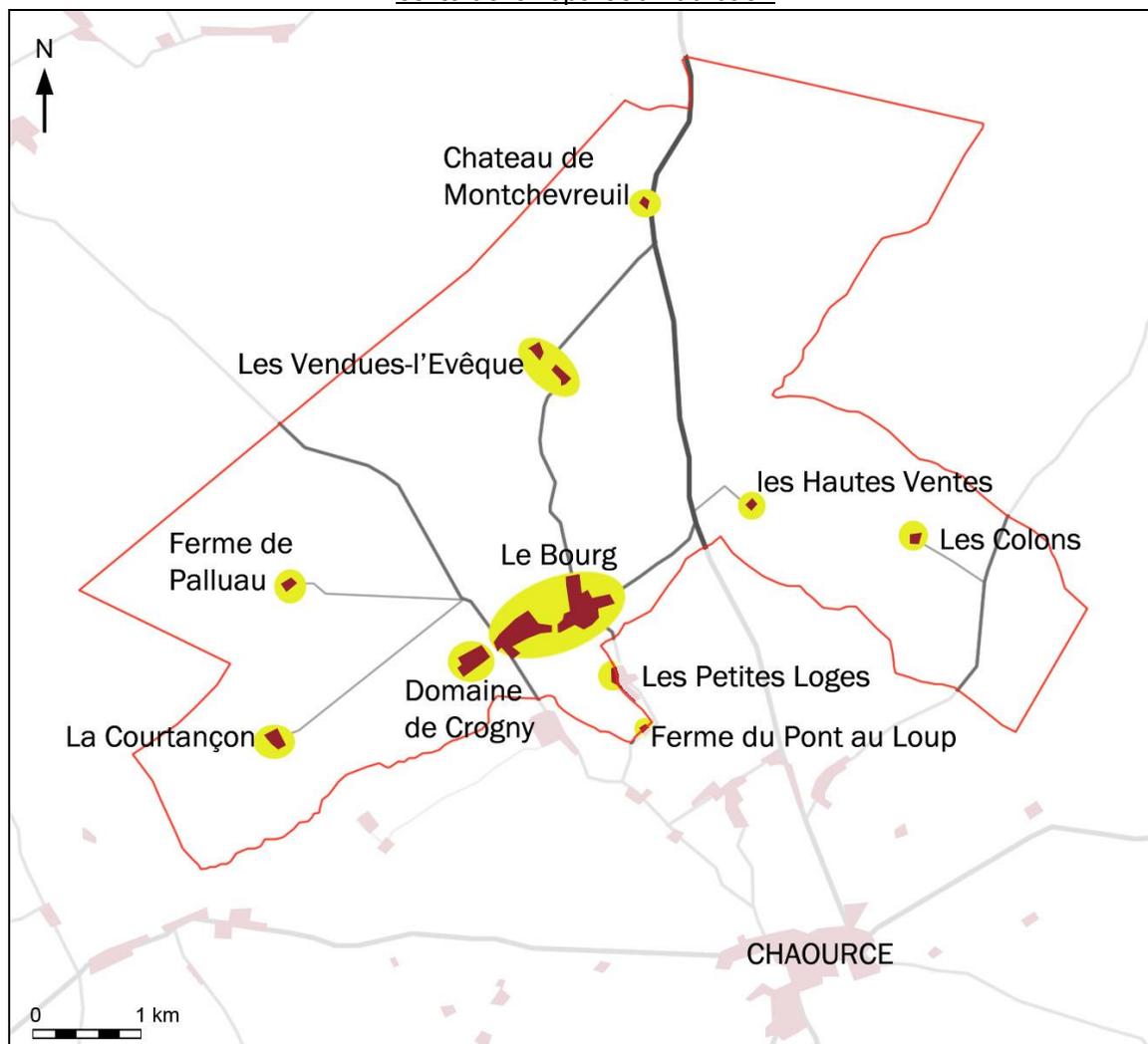


Le bâtiment a évolué : aménagement des sous sols, abandon du parvis et de ses marches, ainsi que l'implantation de résineux d'ornements dans le parc qui obstruent en partie la perception du château.

2.2.2. MORPHOLOGIE URBAINE ET REPARTITION SPATIALE

2.2.2. A/ Cartographie de l'évolution urbaine

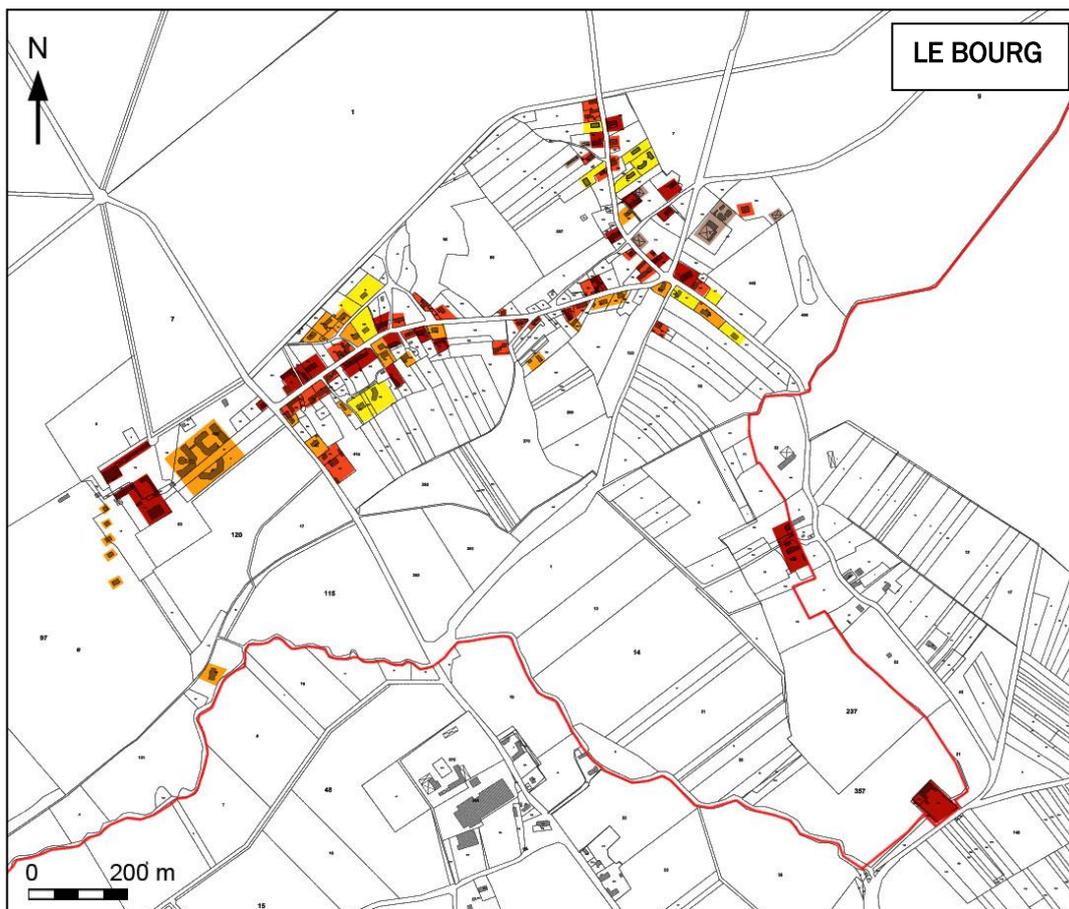
Carte de la répartition du bâti :



En dehors du Bourg, du domaine de Croigny et du hameau des Vendues-l'Evêque (qui seront détaillés par la suite), différentes poches d'habitat sont présentes sur le territoire, mais souvent inaccessibles :

- **Le château de Montchevreuil** : la bâtisse est cachée en grande partie derrière la végétation. Elle n'est pas accessible au public.
- **Les Hautes Ventes** : le chemin d'accès se termine sur un portail opaque. L'habitation n'est pas du tout perceptible.
- **Les colons** : le chemin d'accès est fermé directement depuis la RD42. L'habitation n'est pas visible.
- **Les petites Loges** : ce lieu-dit est en partie sur la commune des Loges-Margueron et sur celle de Chaource. La limite administrative n'est pas visible. Les habitations se situent de part et d'autre de la RD166.
- **La ferme du Pont au Loup** : le bâtiment est caché par la végétation. Seul un garage le long de la route traduit la présence d'une habitation.
- **La Courtançon** : le chemin d'accès traverse la forêt. Le bâti regroupe une maison d'habitation et des bâtiments agricoles.
- **La ferme de Palluau** : l'accès est interdit dès la RD34. L'habitation n'est donc pas visible.

Carte de l'évolution urbaine :

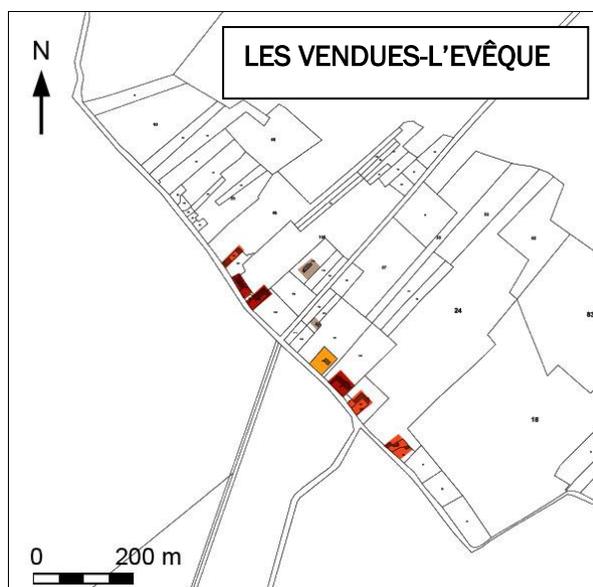


(Source : fond cadastral)

De nombreuses habitations déjà référencées sur le cadastre napoléonien sont encore présentes dans le village, essentiellement le long des rues principales. Quelques habitations anciennes (entre 1830 et 1950) viennent compléter le tissu ancien.

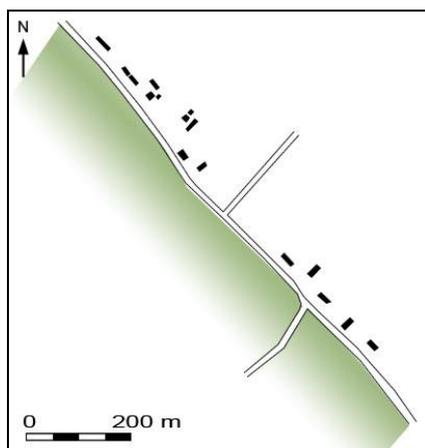
Les habitations dites « intermédiaires » se sont construites le long des rues ou en arrière, afin de donner de l'épaisseur au village.

Plusieurs habitations récentes sont également installées en arrière du bâti ancien, à l'entrée Sud-Est du bourg, en venant des Petites Loges ou au sein du lotissement du Pâtis (4 habitations).

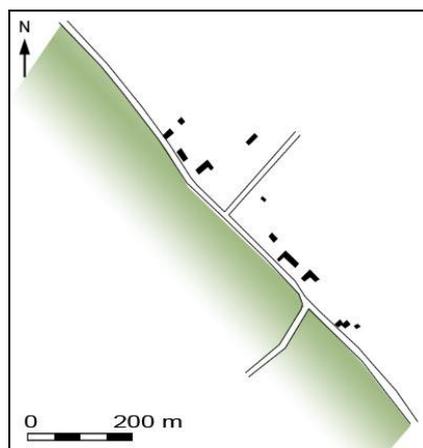


Le hameau est constitué d'habitations anciennes, seule une maison plus récente se détache.

- Bâti antérieur à 1830
- Bâti ancien (avant 1950)
- Bâti intermédiaire (environ 1950-1990)
- Bâti récent (environ 1990-2010)
- Hangar agricole ou bâtiment d'activité



Habitations en 1830



Habitations en 2010

Au regard du cadastre napoléonien, plusieurs anciennes habitations ont désormais disparu. Elles étaient principalement situées le long du chemin qui part vers le Nord-Ouest.

2.2.2. B/ BILAN DE LA CONSOMMATION DES ESPACES AGRICOLES :

D'après le plan du POS de 1993 et du cadastre mis à jour en 2011, on peut établir le bilan suivant pour la consommation des terres agricoles depuis près d'une vingtaine d'années :

- en 1993 : 25,2 ha de la commune sont construits. Il est à noter que le POS comptabilisait 40,8 ha de zones urbaines (UC et NB) en intégrant les « dents creuses ».
- entre 1993 et 2011, 2 nouveaux hectares sont construits, soit une moyenne de **0,11 ha/an entre 1993 et 2011**

La consommation réelle des espaces agricoles sur la commune est modérée depuis près de 20 ans. Toutefois, la commune devra autant que possible engager une diminution de la consommation des espaces agricoles afin de proposer une urbanisation raisonnée et maîtrisée.

2.2.2. C/ Caractéristiques du tissu urbain traditionnel d'avant 1949

Le bâti ancien est soit implanté parallèlement à la rue, soit perpendiculairement. Le bâti s'est adapté aux voiries. Les constructions ne forment pas un front bâti imposant, car des maisons plus récentes sont intercalées. Certaines habitations deviennent vétustes, et une rénovation semble difficile.

Les principaux matériaux de constructions sont la pierre, la brique et les pans de bois. On retrouve la tuile plate pour les toitures.

Des bâtisses anciennes sont réparties dans la commune, et apportent un style architectural différent, comme par exemple l'habitation, appelé « le Chalet ».



Habitat ancien en pierre



Habitation rénovée



Ancienne grange en briques et pans de bois



L'habitation dite « le Chalet »

2.2.2. D/ Caractéristiques du tissu urbain intermédiaire

Les constructions d'après-guerre ont étoffé le bâti du village. Elles se démarquent par leur architecture, le rythme des ouvertures... mais surtout par leur implantation sur la parcelle. Elles se situent en général en milieu de parcelle et en retrait par rapport à la voirie. Certaines présentent un sous-sol. Les matériaux utilisés sont le parpaing, la tuile à glissement... Cinq logements de fonction ont été construits derrière le lycée de Crogny.



Implantation en milieu de parcelle



Construction avec sous-sol



Construction en retrait de l'alignement

2.2.2. E/ Caractéristiques des formes urbaines récentes

Les constructions récentes sont davantage visibles de par leurs matériaux : teintes plus claires des enduits des façades, tuiles neuves... Leur situation aux extérieurs du village les rend encore plus visibles. Leur implantation est souvent en milieu de parcelle et les volumes ne sont pas toujours en lien avec l'architecture locale. Le lotissement du Pâtis, le seul actuellement sur la commune, regroupe 4 habitations, qui s'inscrivent autour d'une impasse.

On retrouve une tendance à l'imperméabilisation des sols autour des maisons (terrasse, stationnement, allées...).



Importante imperméabilisation de la parcelle



L'impasse du lotissement du Pâtis



Des architectures et des volumes différents

2.2.2. F/ Caractéristiques des bâtiments d'activités

La commune compte deux exploitations agricoles : la ferme de la Courtaçon, basée sur la polyculture et les Haras XY qui font de l'élevage et des soins vétérinaires pour chevaux. On retrouve d'autres activités sur la commune, tel qu'un transporteur ou encore le lycée de Crogny. Ces bâtiments d'activités répondent à d'autres volumes architecturaux et à d'autres matériaux. Ainsi on retrouve l'utilisation de structures légères avec des armatures métalliques et de la tôle mais également des constructions en bois notamment pour les bâtiments du lycée forestier de Crogny.



Hangar : structure métallique et tôle



Manège pour chevaux : structure métallique et bois

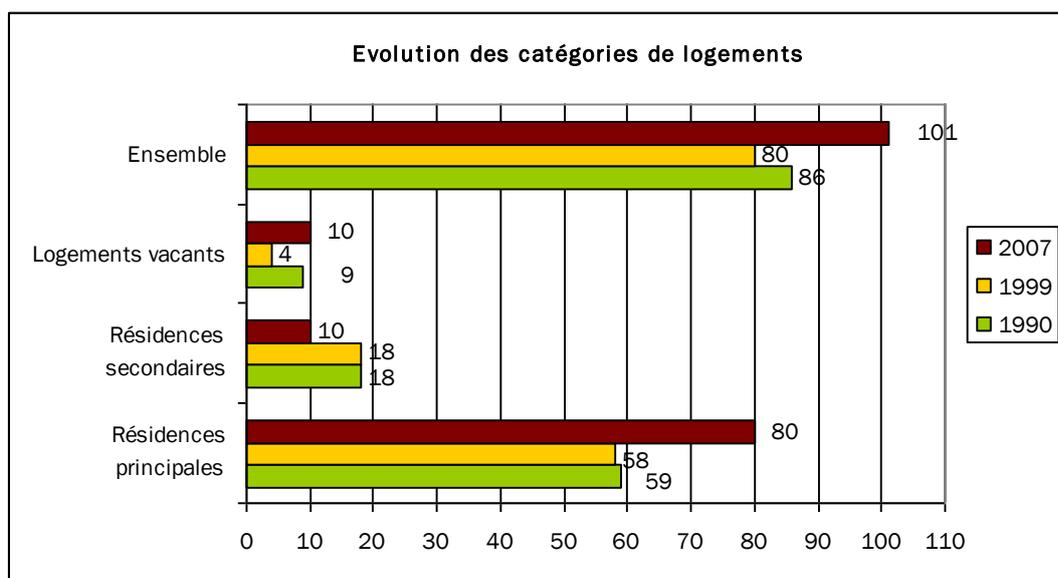


Réfectoire du lycée de Croigny, en bois

2.2.3. CARACTERISTIQUES DU PARC DE LOGEMENTS

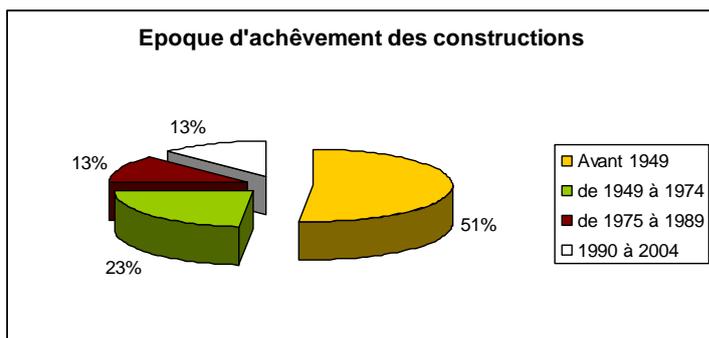
Source : données INSEE, recensement 1999 et 2007

2.2.3. A/ Evolution et composition du parc



Après une diminution du nombre de logements entre 1990 et 1999, la commune connaît une augmentation relative de 26% de son parc de logements entre 1999 et 2007. L'augmentation est essentiellement liée à celle des résidences principales, car les résidences secondaires ont presque diminué de moitié.

On peut également noter l'augmentation de la vacance en 2007 après une diminution en 1999. Le taux de vacance en 2007 est de près de 10%. Ce taux s'explique en partie par un habitat ancien parfois vétuste. La mairie comptabilise 12 logements vacants en 2010.



En effet, l'habitat ancien représente plus de la moitié des logements. Depuis 1949, les constructions se font progressivement jusqu'à aujourd'hui.

Evolution du nombre de permis de construire

| | | | |
|------|---|------|---|
| 1999 | 1 | 2004 | 1 |
| 2000 | 0 | 2005 | 0 |
| 2001 | 1 | 2006 | 1 |
| 2002 | 1 | 2007 | 2 |
| 2003 | 6 | 2008 | 1 |

Ces douze dernières années, la commune connaît une moyenne de 1 à 2 permis de construire par an. Ce chiffre varie entre 0 et 6, comme en 2003 (année de la construction du lotissement du Pâtis).

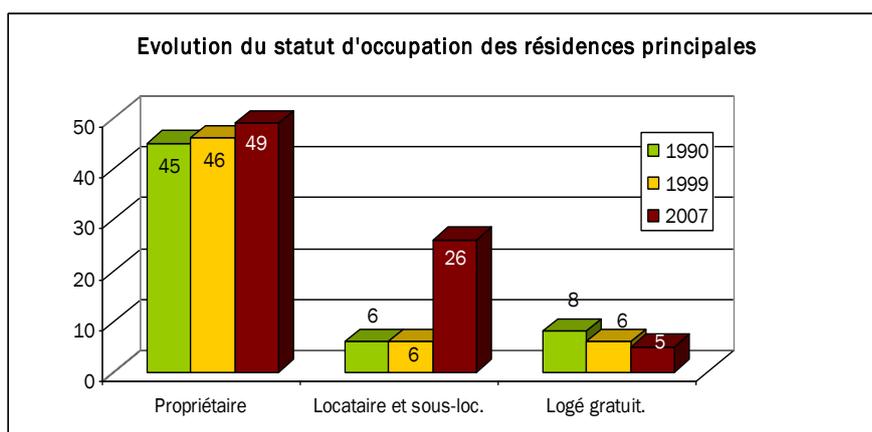
2.2.3. B/ Caractéristiques des résidences principales

Typologie des logements

En 2007, 83% des logements sont des maisons individuelles. Ce pourcentage traduit le caractère rural de la commune.

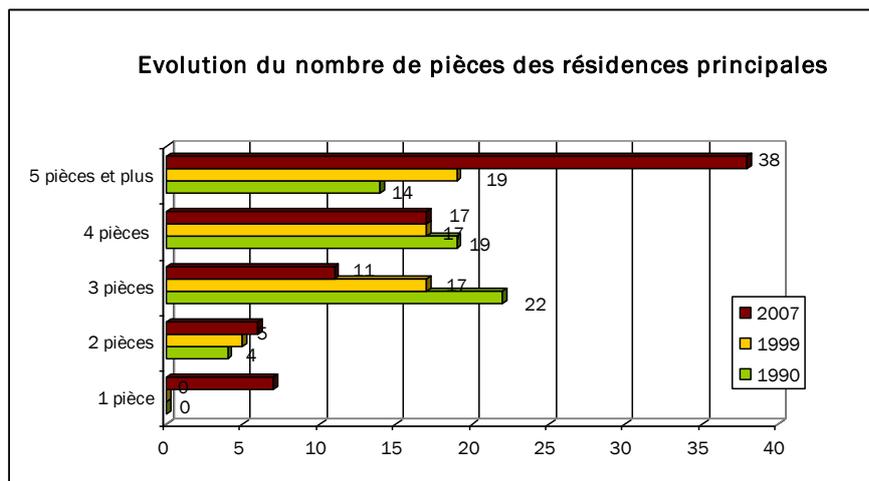
Il est à noter que le stationnement des caravanes ou des résidences mobiles constituant l'habitat permanent des gens du voyage doit être permis sur un secteur communal ne serait-ce que pour une halte de 48h.

Statut d'occupation



Les nouvelles résidences principales sont essentiellement occupées par des locataires. En effet, la part du locatif représente 32,5% en 2007, alors que ce taux était de 13% en 1999. L'augmentation de la part du locatif permet d'accueillir de nouveaux habitants mais également de maintenir dans le village des jeunes adultes désirant quitter le foyer familial ou encore des personnes âgées souhaitant un logement plus adapté à leurs besoins.

Taille des logements



Entre 1999 et 2007, les logements de 5 pièces et plus ont plus que doublés, tandis que les logements de 3 et 4 pièces ont diminué.

On peut également observer la création de 7 logements d'une pièce. Ceux-ci semblent correspondre à des logements pour les étudiants de Croigny.

Amélioration de l'habitat

| | 2007 | % | 1999 | % |
|--|-----------|-------------|-----------|-------------|
| Ensemble | 80 | 100 | 58 | 100 |
| Salle de bain avec baignoire ou douche | 73 | 90,9 | 51 | 87,9 |
| Chauffage central collectif | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Chauffage central individuel | 22 | 27,3 | 20 | 34,5 |
| Chauffage individuel "tout électrique" | 25 | 30,7 | 4 | 6,9 |

Au regard du tableau ci-dessus, on peut observer une amélioration de l'habitat dans le domaine de la salle de bain. Il est intéressant de remarquer l'essor important du « tout électrique » pour le chauffage individuel, qui représente désormais 30% des systèmes de chauffage.

Equipement automobile des ménages

La part des ménages possédant au moins une voiture en 2007 est de 94,3%. Entre 1999 et 2007, la part des ménages possédant 2 voitures ou plus diminue.

Près de 73% des ménages possèdent un emplacement réservé au stationnement. Il est probable que les 27% restants doivent utiliser une partie des voies publiques pour le stationnement.

A RETENIR DE L'HABITAT :

- ✓ Un bourg, un hameau et plusieurs habitations isolées
- ✓ Un tissu bâti hétérogène : un bâti ancien (51%) qui côtoie des habitations plus récentes – un taux de vacance de 10%
- ✓ Une augmentation importante du nombre de logements entre 1999 et 2007
- ✓ La part du locatif représente 32 % en 2007
- ✓ Un modèle dominant : la maison individuelle de 5 pièces ou plus

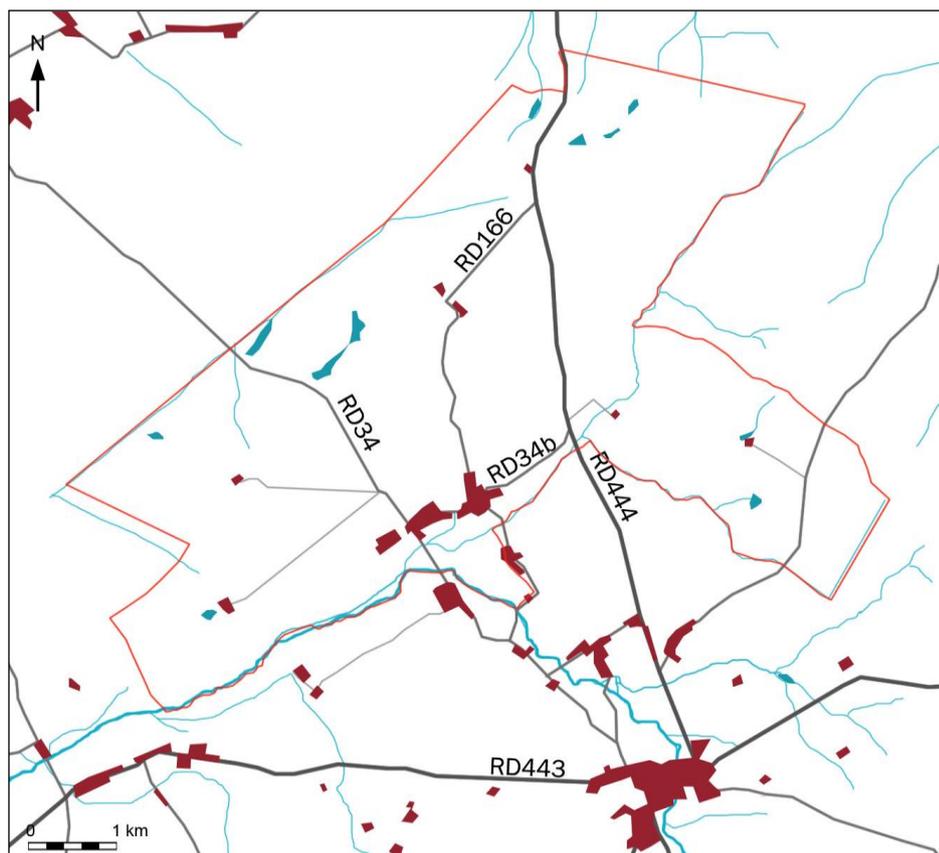
2.3 DEPLACEMENTS

2.3.1. RESEAU VIAIRE

2.3.1 A/Réseau viaire majeur

Les Loges-Margueron se situe à moins de 20 km de la sortie d'autoroute A5 à Saint-Thibault, reliant Paris à Chaumont.

Carte des principales infrastructures :



La commune est traversée par la RD 444, axe reliant Troyes à Chaource et générant un trafic de transit journalier soutenu. Une aire de repos est proposée le long de l'axe.

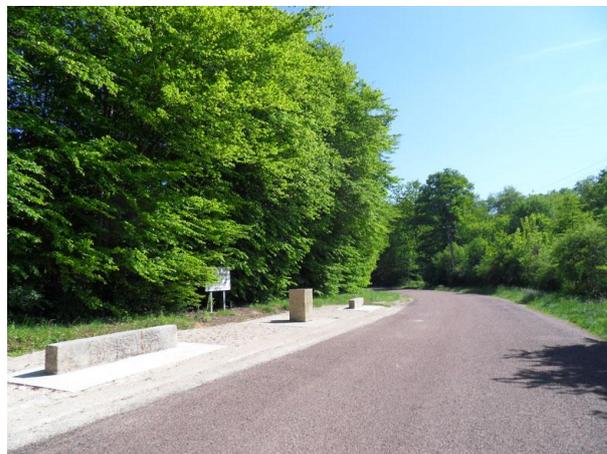
La RD 443 qui relie Ery-le-Châtel à Bar-sur-Seine passe au Sud de la commune.

Ces deux axes desservent Chaource, et le village des Loges-Margueron profite alors de la proximité de la ville de Chaource.

Un réseau secondaire permet de desservir le village : la RD34b, qui passe par les Petites Loges et la RD166 qui dessert le hameau des Vendues-l'Evêque.



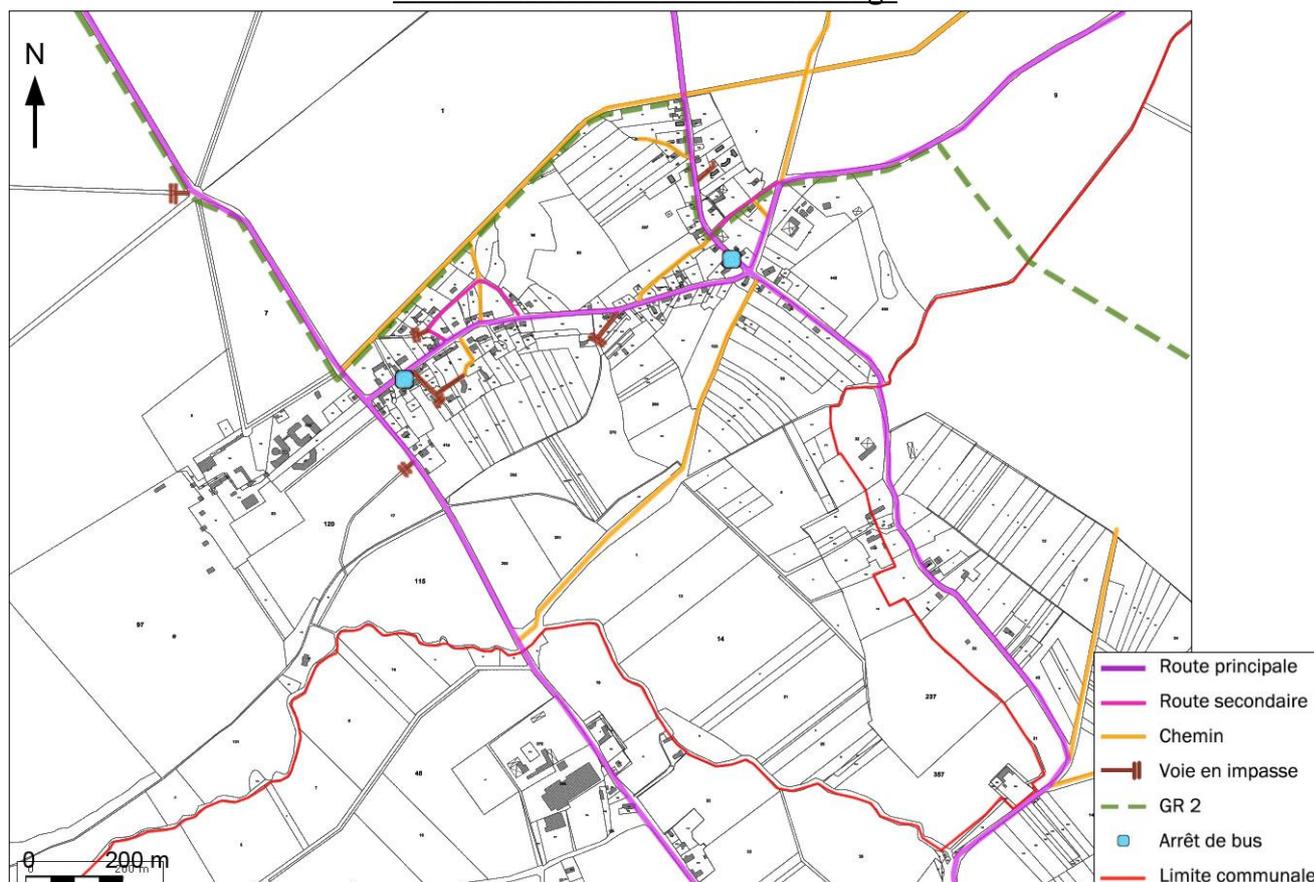
La RD444 qui traverse la forêt



L'aire de repos le long de la RD444

2.3.1. B/Réseau de desserte locale et communale

Carte du réseau de voirie dans le bourg :



Le bourg des Loges-Margueron s'articule autour de deux rues principales. C'est au croisement de ces axes que se situent l'église et la mairie. Peu de rues secondaires complètent le réseau de voiries. En revanche, différents chemins quadrillent le territoire. Il existe également plusieurs impasses, qui limitent l'accessibilité à certains espaces.

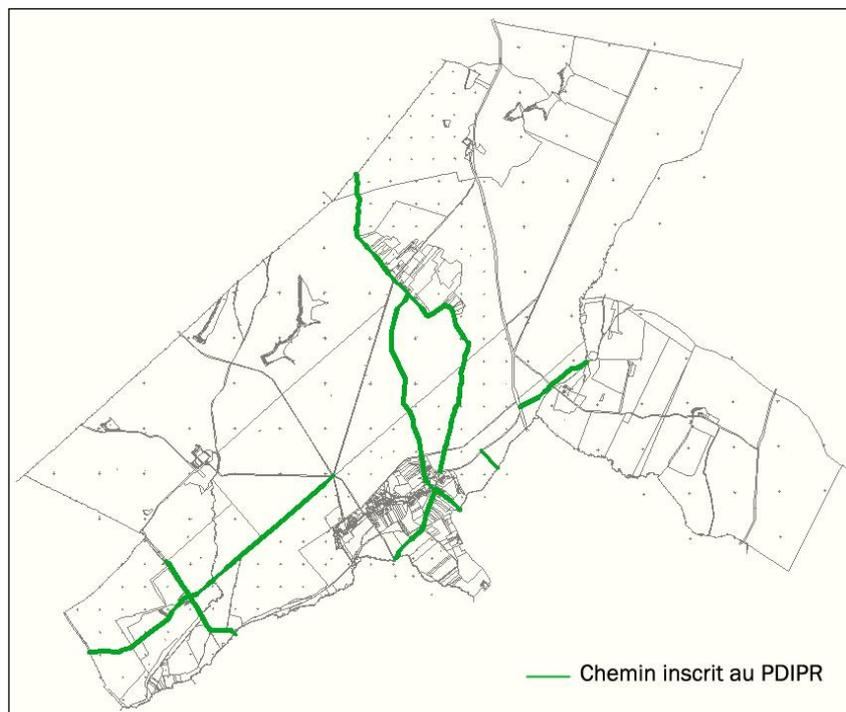
La commune est également concernée par le passage du chemin de Grande Randonnée n°2. Un circuit de VTT est proposé sur Chaource, en limite de la commune et un sentier de découverte botanique sillonne la forêt de Croigny.



La rue principale des Loges-Margueron



Exemple d'un sentier dans le village

Carte du chemin inscrit au PDIPR :

Le Porter-à-Connaissance fait état de 11 chemins inscrits au Plan Départemental des Itinéraires de Promenade et de Randonnée (PDIPR). Ces itinéraires doivent être conservés dans leur intégrité et leur continuité d'origine.

(voir la liste dans le Porter-à-Connaissance de l'Etat)

2.3.2. TRANSPORTS EN COMMUN

Un ramassage scolaire est organisé par le Conseil Général, afin d'amener les élèves de maternelle, primaire et collège à Chaource, et les lycéens à Troyes en majorité.

Trois arrêts de bus desservent la commune : devant la mairie, devant le marché couvert et au hameau des Vendues-l'Evêque.

Une ligne appartenant au réseau de transports en commun « les Courriers de l'Aube » dessert les Loges-Margueron via la ligne 6 Troyes-Chaource-Tonnerre (1 aller-retour le mercredi et le samedi) en période scolaire et via la ligne 6 Troyes-Chaource-Cussangy (1 aller-retour le mercredi et le samedi) durant Juillet et Aout.

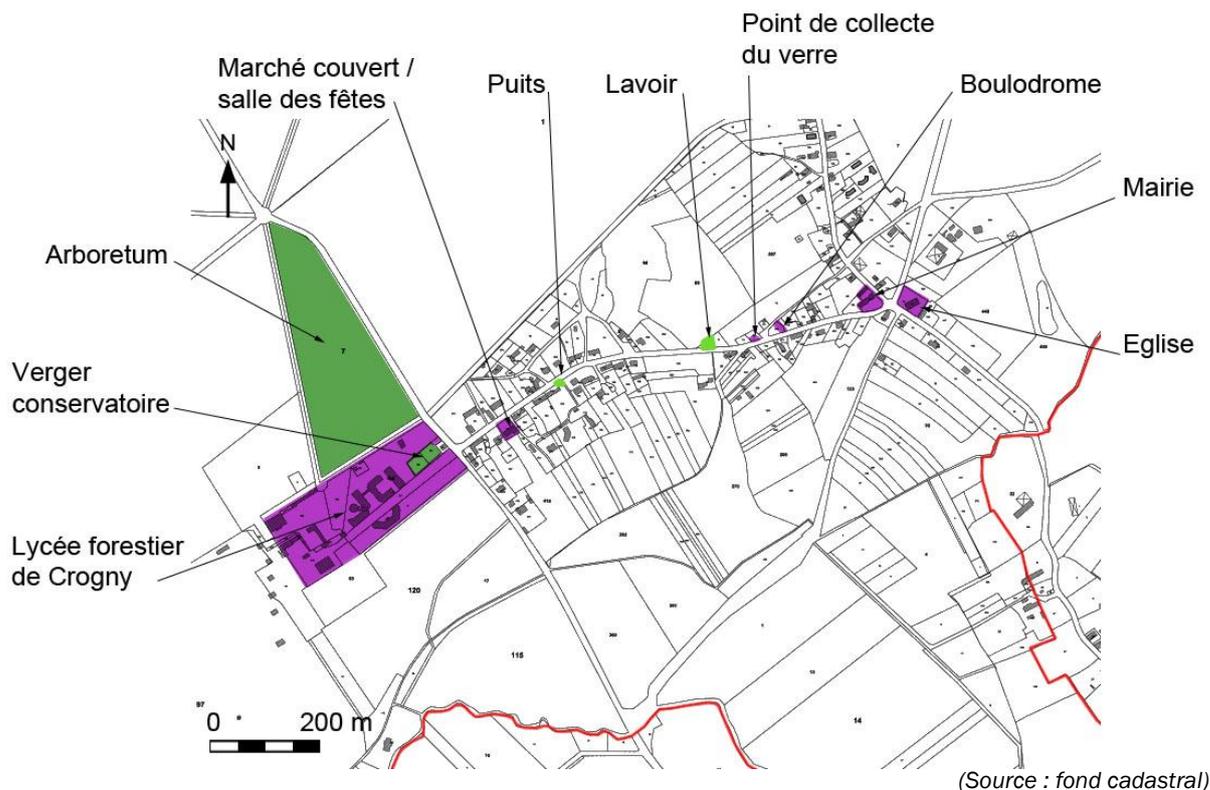
Pour les élèves de Crogny, des navettes vers la gare de Troyes sont organisées en début et fin de semaine par une entreprise spécialisée.

A RETENIR DES DEPLACEMENTS :

- ✓ Un réseau principal lié à la proximité de Chaource
- ✓ Un faible réseau secondaire : deux rues structurantes du village
- ✓ Plusieurs chemins et voies en impasse
- ✓ Passage du GR 2 dans la commune
- ✓ Trois points de ramassage pour le transport scolaire

2.4 EQUIPEMENTS PUBLICS

Cartographie des équipements et espaces publics :



2.4.1. LES EQUIPEMENTS SCOLAIRES

La commune des Loges-Margueron ne possède plus d'écoles maternelles ou primaires. Les élèves se rendent à Chaource pour leur scolarité.

L'école des Loges-Margueron a fermé en 1985. Actuellement 37 enfants de moins de 12 ans sont recensés dans la commune.

En revanche, la commune accueille le lycée forestier de Croigny. Ce lycée public est implanté dans la commune depuis 1961. Il propose différentes formations :

- CAPA « travaux forestiers » spécialité bûcheronnage
- BAC Pro « gestion et conduite des chantiers forestiers »
- BTS « gestion forestière »
- Licence professionnelle au sein du Centre de Formation Professionnelle et de Promotion Agricole (CFPPA)



L'entrée du lycée

Les étudiants disposent d'un réfectoire, d'une salle de sport, d'un CDI, de salles informatiques... Un hébergement est possible en internat, mais également en externat auprès de particuliers aux Loges-Margueron ou dans les communes voisines.

2.4.2. LES EQUIPEMENTS COMMUNAUX ET ESPACES PUBLICS

Source : la mairie des Loges-Margueron

Les Loges-Margueron dispose :

- d'une mairie
- d'une église
- d'un cimetière (au pied de l'église)
- d'un marché couvert
- d'un boulodrome
- d'une bibliothèque
- d'un bâtiment communal servant en partie d'atelier

Il existe également un lavoir, mais celui-ci n'est pas une propriété communale.

La commune ne dispose pas d'espace public identifié, de placette ou d'espace vert. Seul, un petit puits est présent le long de la rue principale.



La mairie



Le marché couvert



Le boulodrome

La commune a un projet de maison des associations et d'une extension du marché couvert.

Plusieurs associations existent :

- L'AJLM : Association des Jeunes des Loges-Margueron, qui profitent des annexes de la mairie
- Le CIEBA : Centre d'Information des Enfants du Bassin de l'Armanche, qui réalise des animations sur la nature. Ses locaux sont situés à l'entrée du lycée de Crogny.

Le lycée de Crogny compte également des associations :

- l'ALESA : Association des Lycéens, Etudiants, Stagiaires et Apprentis (club VTT, théâtre, photos...)
- l'UNSS (Union Nationale des Sports Scolaires)
- le CCB : le Crogny Club Bûcheron
- l'ASFB : Association Sportive des Fendus du Bois
- l'Association des Anciens de Crogny

2.4.3. LES EQUIPEMENTS TECHNIQUES

Source : la mairie des Loges-Margueron

Assainissement

La commune relève actuellement de l'assainissement non collectif. Un schéma directeur d'assainissement (collectif et non collectif) a été réalisé en 2002. Suite à cette étude, la municipalité n'a pas retenu d'assainissement collectif sur la commune.

La commune a mis en place un SPANC (Service Public d'Assainissement Non Collectif). Il est précisé que compte-tenu des remontées de la nappe phréatique et de l'altimétrie « basse » de certaines parcelles, la mise en place de l'assainissement est parfois difficile. Cette contrainte technique rend difficile l'urbanisation de parcelles situées dans des points bas.

Le lycée de Croigny dispose de son propre assainissement collectif (réseau et traitement par lagunage) depuis 1996

Alimentation en eau potable

La commune fait partie du Syndicat Intercommunal d'Alimentation en Eau Potable de Vanlay, pour lequel des captages sont situés sur le territoire de Turgy. La distribution est assurée par un surpresseur.

La consommation d'eau potable par abonné diminue progressivement chaque année :

- en 2005 : 192m³/abonné,
- en 2007 : 185 m³/abonné,
- en 2009 : 161 m³/abonné.

Défense incendie

La défense incendie sur la commune, est relativement satisfaisante. Toutefois, des projets de renforcement du réseau sont envisagés pour l'améliorer, en particulier pour le secteur de la rue du Pâtis.

Déchets

Le Plan Départemental des Déchets Assimilés et Ménagers a été approuvé le 4 janvier 2005.

Le ramassage des ordures ménagères s'effectue une fois par semaine, par l'entreprise SITA DECTRA. Elle ramasse également, alternativement une fois par semaine, les cœurs creux (plastiques, métal...) et les corps plats (papiers, cartons), en porte à porte. Les déchets sont triés par l'entreprise à la Chapelle-Saint-Luc.

Le recyclage du verre se fait par apport volontaire aux points de collecte situés dans le bourg (près du boulodrome) et au hameau des Vendues-l'Evêque.

Une déchetterie à vocation intercommunale a été inaugurée en 2004 dans la commune voisine de Lagesse.

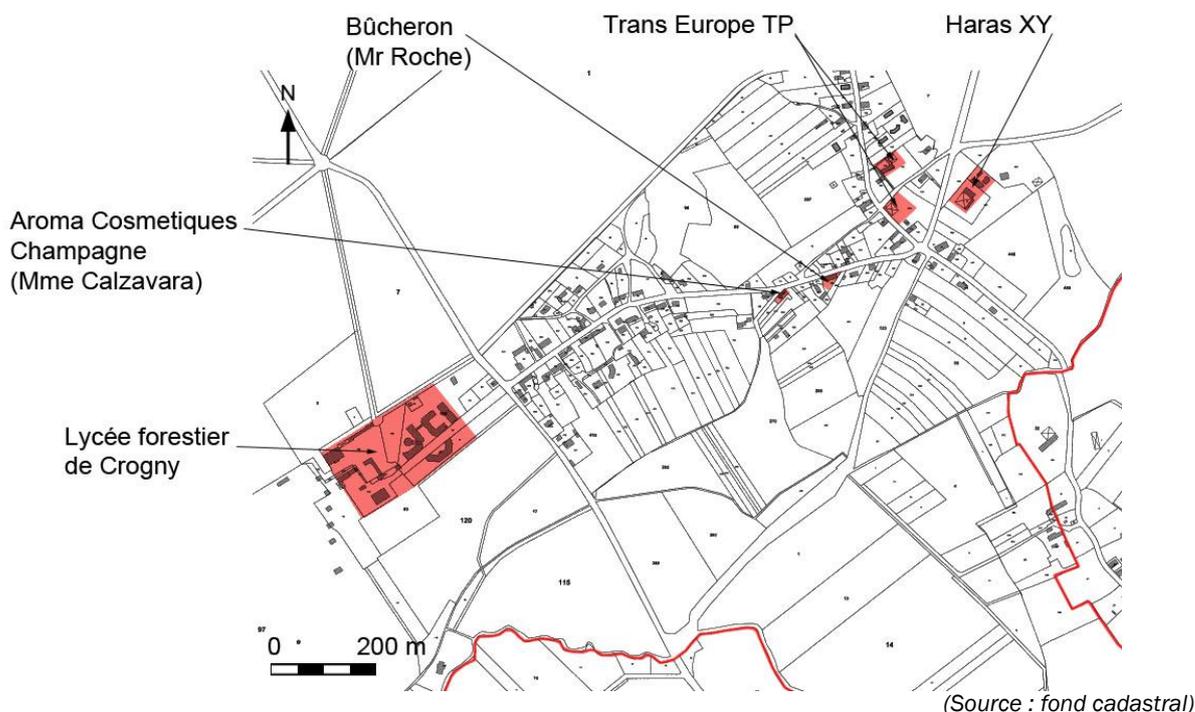
A RETENIR DES EQUIPEMENTS ET ESPACES PUBLICS :

- ✓ Une offre en équipement public cohérente avec la taille de la commune
- ✓ Absence d'espace vert ou de place publique
- ✓ Présence du lycée forestier de Croigny, son verger conservatoire et son arboretum
- ✓ Des contraintes d'assainissement dans les points bas

2.5 ECONOMIE LOCALE

Source : données INSEE, recensement 2007, mairie des Loges-Margueron

Carte de localisation des activités dans le bourg:



2.5.1. ACTIVITE AGRICOLE

Les Loges-Margueron s'étend sur 3121 ha, dont plus de 80% de la superficie est occupée par la forêt. La sylviculture est donc fortement présente sur la commune. Toutefois, une grande partie du ban communal appartient à des privés (barrage de Seine, Caisse d'Epargne, Caisse des Dépôts et Consignation...) mais également à la forêt domaniale de Rumilly.

Il est difficile d'évaluer quantitativement l'activité sylvicole sur la commune.

L'emprise de la forêt est telle que l'espace agricole est relativement restreint.

En 1988, la Surface Agricole Utilisée par les exploitations sièges était de 141 ha. A cette époque, 13 exploitations sièges étaient recensées sur la commune.

En 2000, les données INSEE sont confidentielles au regard du peu d'exploitants restants.

En 2010, d'après la mairie, il reste une exploitation agricole à la ferme de la Courtaçon, basée sur la polyculture, mais le siège sociale est en dehors de la commune.



La ferme de la Courtaçon

Il existe également un établissement agricole : les Haras XY. Cette activité est basée sur la reproduction et la remise en forme de chevaux de sport ou de loisirs. L'établissement s'est installé dans les anciens haras nationaux, présents jusqu'en 1999. Le Règlement Sanitaire Départemental implique un périmètre de recul de 50 m

La commune est concernée par l'Appellation d'Origine Contrôlée Chaource.

2.5.2. ACTIVITES COMMERCIALES, ARTISANALES ET SERVICES PUBLICS

D'après la mairie, en 2010, il existe 4 établissements :

- Le lycée forestier de Croigny, qui compte une trentaine de salariés
- Trans Europe TP, un transporteur, qui emploie une douzaine de salariés
- Aroma Cosmetic Champagne, une thérapeute naturelle (sans salarié)
- Un bûcheron (sans salarié)

Les chiffres de l'INSEE, recensent au 1^{er} janvier 2009 :

- 1 établissement dans l'industrie
- 6 établissements dans le commerce, le transport et services divers
- 1 administration publique, enseignement, santé, action sociale

Il est à noter qu'une activité d'élevage d'écrevisses et de transformation de produits dérivés a fermé.

En l'absence de commerces de proximité ou de commerces ambulants, la majorité des habitants se rend à Chaource ou à Troyes pour leurs commissions, leur besoin en matière de santé, de loisirs...

2.5.3. ACTIVITES TOURISTIQUES

Source : office du tourisme de chaource, mairie des Loges-Margueron

Les Loges-Margueron, faisant partie du Pays d'Armanche, profite de l'existence de l'office de tourisme basé à Chaource et participe au projet de Pays de développement de l'offre « Art et Terroir », ainsi que celle du tourisme vert.

La commune est traversée par le GR2. Il existe d'autres circuits de randonnée dans le Chaourçois, mais ceux-ci ne passent pas aux Loges-Margueron.

Il est à noter que l'arboretum « de Jean Beugnon », situé près du lycée de Croigny, recense plus de 150 variétés différentes, sur quelques 2000 plants. Celui-ci peut être visité sur réservation par l'intermédiaire du CIEBA.

Il n'y a pas d'hébergement touristique recensé sur la commune.

A RETENIR DE L'ECONOMIE LOCALE :

- ✓ Une forte diminution de l'activité agricole (plus d'exploitation-siège sur la commune)
- ✓ La sylviculture, une activité importante, difficile à quantifier
- ✓ Le lycée forestier de Croigny et une entreprise de transport : les deux principaux employeurs
- ✓ Absence de commerces de proximité et d'hébergement touristique

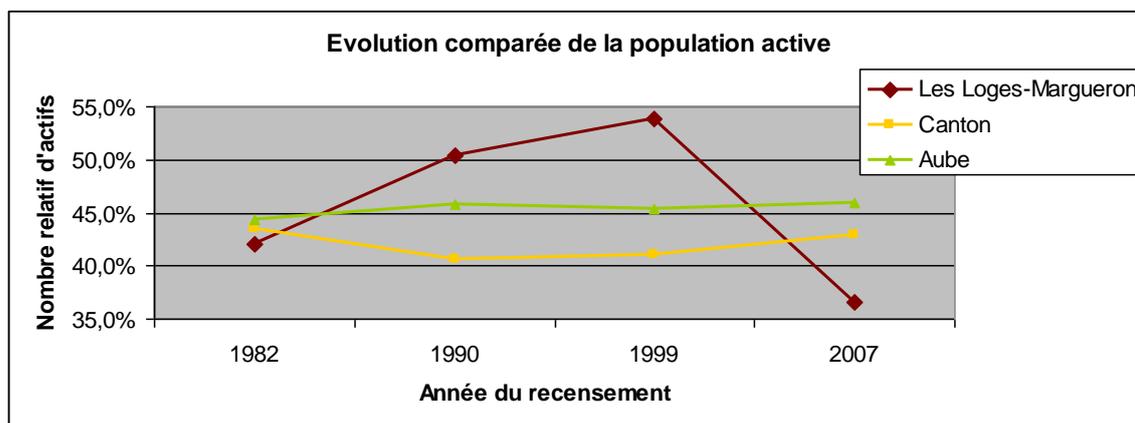
2.6 POPULATION ACTIVE

Sources : données INSEE, recensements 1999 et 2007

2.6.1. COMPOSITION DE LA POPULATION ACTIVE

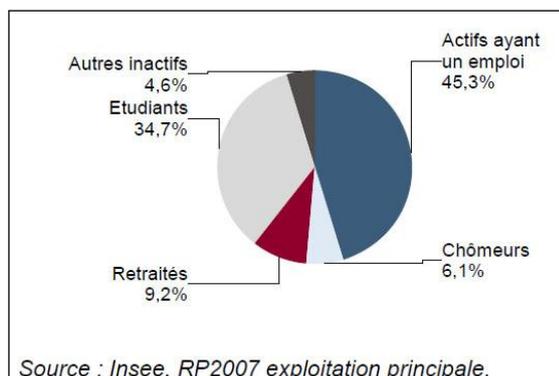
| POPULATION PAR STATUT EN 2007 | | | |
|-------------------------------|-----------|-----------|-----------|
| STATUT | HOMMES | FEMMES | ENSEMBLE |
| Actifs ayant un emploi | 40 | 32 | 72 |
| dont salariés | 36 | 27 | 63 |
| dont non salariés | 4 | 5 | 9 |
| Chômeurs | 4 | 6 | 10 |
| TOTAL | 44 | 38 | 82 |

La population active représente près de 37% de la population totale des Loges-Margueron. Parmi, ces actifs, 87,8% ont un emploi. La majorité des actifs (87,5%) est salariée. D'après les données de l'insee, le taux de chômage en 2007 est de 11,9%, alors qu'il était de 7,8% en 1999.



Il est intéressant de comparer le nombre relatif d'actifs de la commune par rapport à celui du canton et du département. On peut observer que l'évolution de la population active de la commune présente une singularité. En effet, celle-ci a connu une forte hausse depuis 1982, mais diminue fortement depuis 1999. A l'inverse, le nombre relatif d'actifs est pratiquement stable aux échelles du département et du canton.

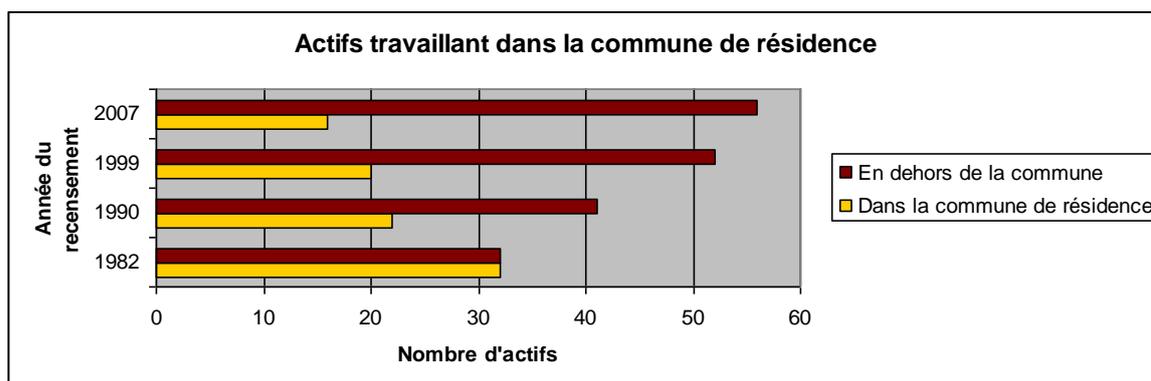
La diminution de la population active aux Loges-Margueron peut s'expliquer par l'augmentation du taux de chômage et par la pyramide des âges. En effet, les classes d'âge de 0-14 ans et 15-29 ans ont fortement augmenté. Ce sont des tranches d'âges qui recensent peu d'actifs.



La répartition des 15-64 ans par type d'activités illustre en effet l'importance de la part des étudiants, qui représente près de 35 % des 15-64 ans.

On observe également une augmentation du niveau d'étude : en 1999, 21% de la population non scolarisée de 15 ans et plus avait au moins le bac, alors que ce taux est de près de 41% en 2007.

2.6.2. MIGRATIONS DOMICILE-TRAVAIL



Le taux d'actifs travaillant et résidant aux Loges-Margueron n'a cessé de diminuer au fil des recensements, passant de 50% en 1982 à 22,2% en 2007.

Les autres actifs se rendent principalement dans le département de l'Aube, à 94,6%, à Chaource et à Troyes, en particulier. Ces deux villes constituent les deux grands pôles urbains associés au territoire. Toutefois, la forêt des Loges-Margueron est ressentie comme une barrière physique difficile à franchir au quotidien (longueur de la traversée, risques de collisions avec des animaux...). Cette situation géographique est parfois un frein à l'installation de jeunes actifs sur la commune.

A RETENIR DE LA POPULATION ACTIVE :

- ✓ Une diminution de la part de la population active en 2007
- ✓ Une augmentation du taux de chômage : taux à 11,9% en 2007
- ✓ Beaucoup de déplacements domicile-travail en voiture particulière et dans le département

2.7 SERVITUDES ET CONTRAINTES

Source : Porter à connaissance de l'Etat, en date d'Aout 2010

2.7.1. LES SERVITUDES

La commune est concernée par les servitudes suivantes :

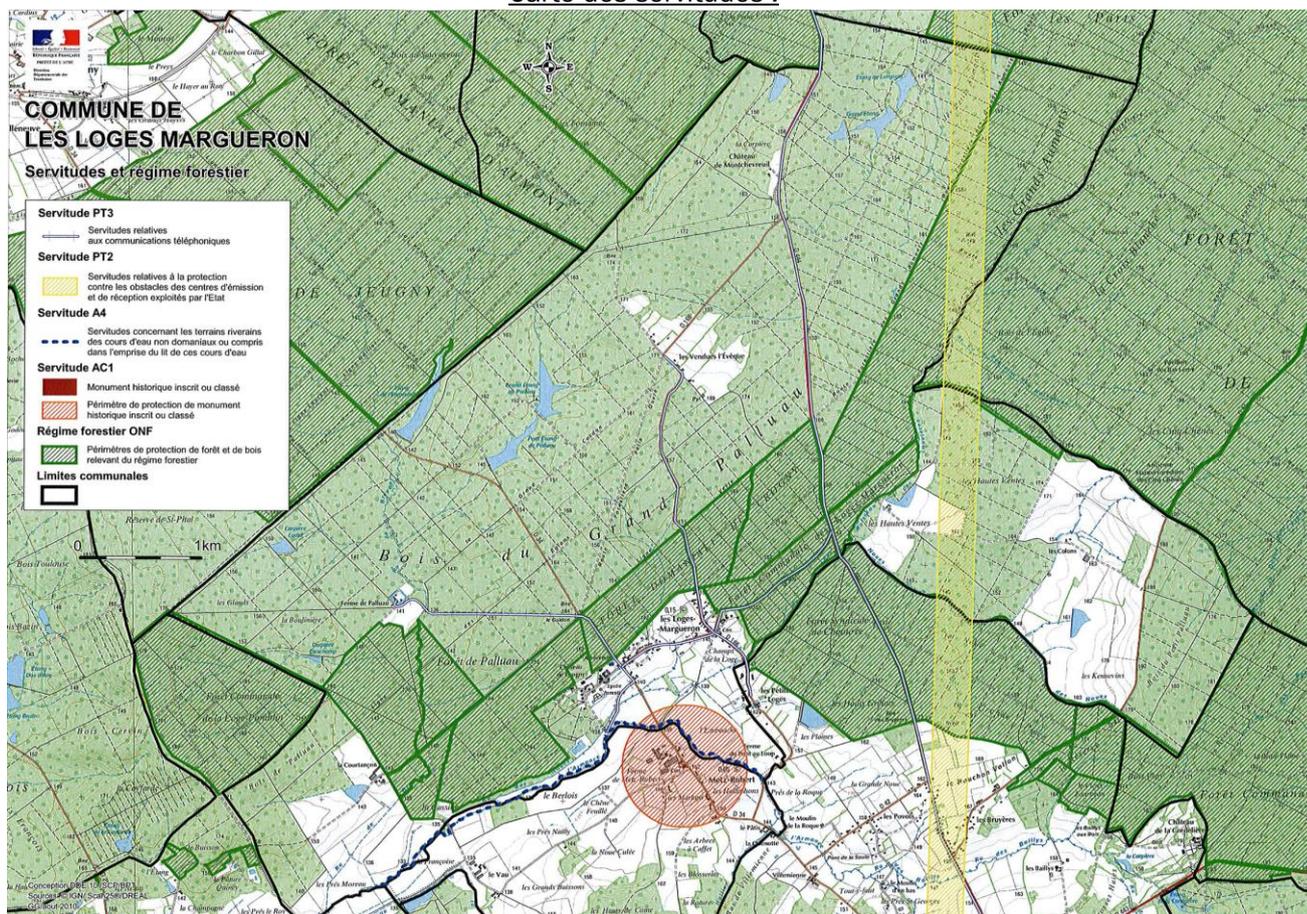
AC1 : servitudes attachées à la protection des monuments historiques (église de Metz-Robert)

A4 : servitudes concernant les terrains riverains des cours d'eau non domaniaux ou compris dans l'emprise du lit de ces cours d'eau

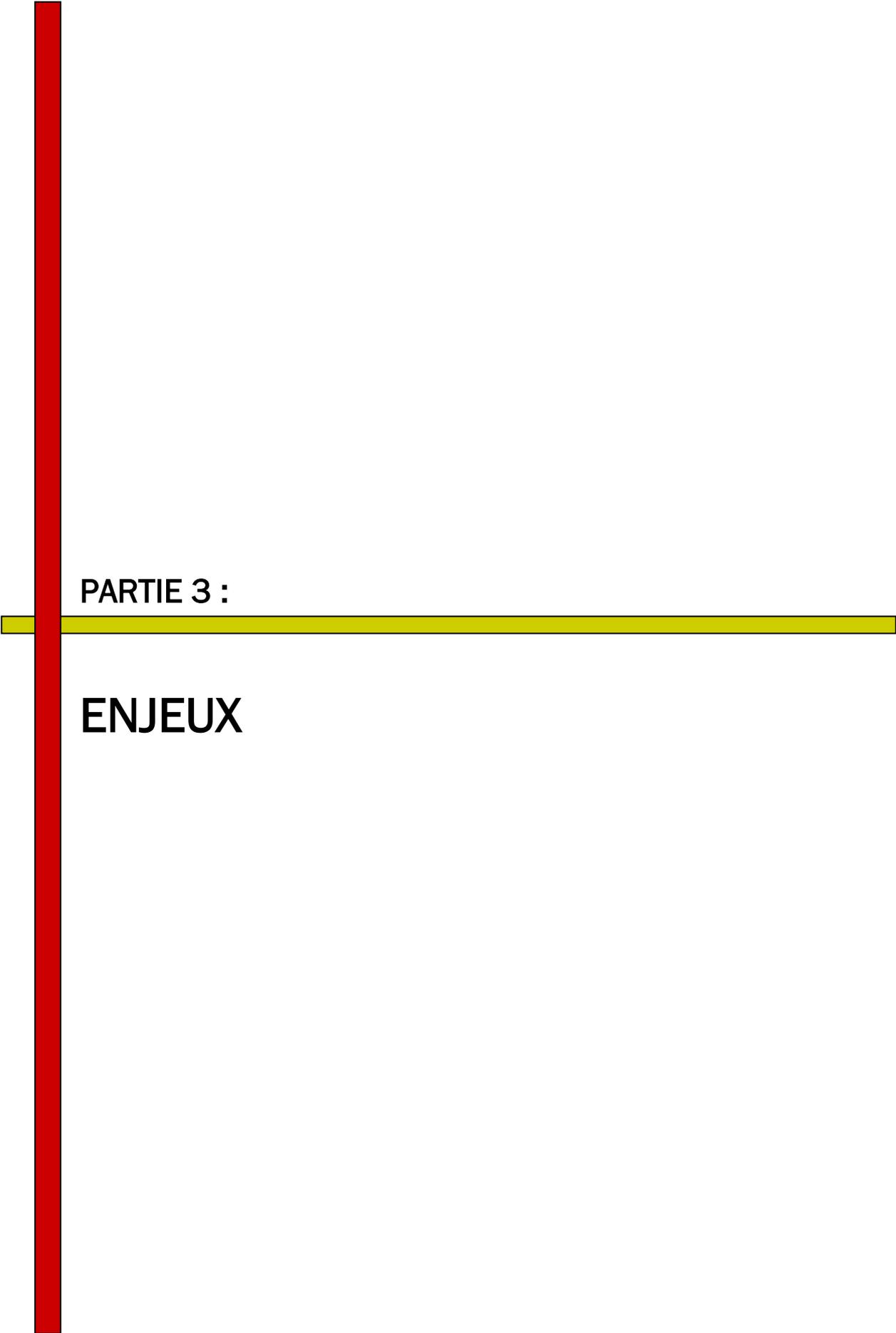
PT2 : servitudes relatives à la protection contre les obstacles des centres d'émission et de réception des transmissions radioélectriques (liaison hertzienne Luyères – Chesley)

PT3 : servitudes relatives aux réseaux de télécommunication (artères principales du réseau France Télécom)

Carte des servitudes :



Il existe également des périmètres de protection des bois et forêts soumis au régime forestier



PARTIE 3 :

ENJEUX

3.1 DEVELOPPER LE VILLAGE TOUT EN CONSERVANT SON CARACTERE RURAL

3.1.1. MAINTENIR LA SYLVICULTURE ET L'ACTIVITE AGRICOLE

La singularité du village passe par sa situation adossée au pied du massif forestier, et tournée vers la vallée agricole. Afin de maintenir cette composition du paysage et cette caractéristique communale, l'enjeu est de pouvoir maintenir ces activités sur le territoire. La sylviculture et l'agriculture permettent d'entretenir le paysage et de créer de l'activité sur la commune. La présence du lycée forestier de Croigny participe à cette dynamique locale.

3.1.2. MAITRISER L'EVOLUTION URBAINE EN RESPECTANT LE CONTEXTE ARCHITECTURAL ET LE CADRE DE VIE

La structure étirée du village, et organisée autour de deux petites centralités singularise les Loges-Margueron. Des habitations récentes sont venues épaissir le village. Afin de permettre une évolution du village, l'urbanisation est à encadrer afin de conserver autant que possible la structure propre des Loges-Margueron et de respecter le cadre architectural et le cadre de vie du village.

3.1.3. DEVELOPPER L'OFFRE EN EQUIPEMENTS SUIVANT L'EVOLUTION DEMOGRAPHIQUE

L'offre en équipements est actuellement cohérente avec la taille de la commune. En fonction de l'essor démographique et des besoins recensés, des équipements pourraient être développés afin d'améliorer le cadre de vie et le dynamisme de la commune.

Cela peut passer par la création d'espaces publics, d'équipements techniques, de services...

3.1.4. PERMETTRE LE MAINTIEN ET L'ACCUEIL D'ACTIVITES

Les activités présentes sur la commune participent au dynamisme de celle-ci, en offrant des services, des emplois... autant aux habitants, qu'aux personnes extérieures. L'enjeu est de maintenir ces activités, qui ne sont pas toujours du ressort de la commune et de pouvoir en accueillir de nouvelles.

3.2 UNE SENSIBILITE ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE A PRESERVER

3.2.1. GARANTIR LA DIVERSITE ENVIRONNEMENTALE

La commune accueille plusieurs ZNIEFF, des zones humides, un massif forestier, des terres agricoles, un arboretum, un verger conservatoire, des jardins privés... Toutes ces formes végétales et ces milieux différents participent à la diversité écologique du territoire. L'enjeu est de maintenir cette richesse environnementale tout en permettant une évolution urbaine du village.

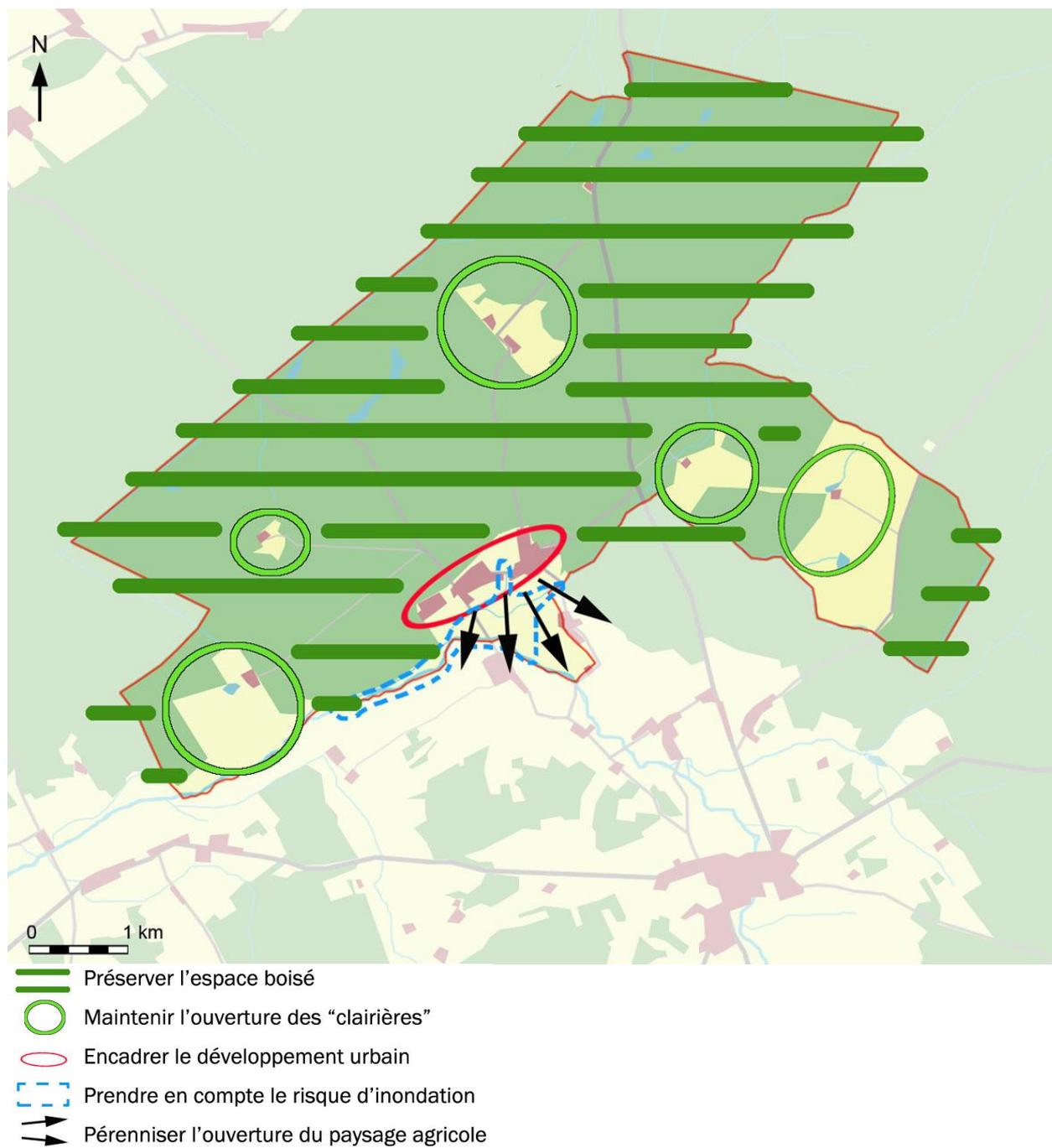
3.2.2. MAINTENIR LA COMPOSITION PAYSAGERE DE LA COMMUNE

La commune présente une composition qui semble relativement simple au premier abord : un massif boisé au Nord, le village étirée d'Est en Ouest et la vallée agricole de l'Armance. Dans cette structure principale, s'intègre un micro-relief, des espaces de clairières au niveau des fermes isolées et hameaux, des haies bocagères, quelques vergers... La multiplicité des éléments composant le paysage en fait sa richesse. L'enjeu est de maintenir cette composition et voire de la renforcer par d'autres éléments pouvant s'intégrer dans cette structure générale.

3.2.3. PRENDRE EN COMPTE LE RISQUE D'INONDATION

Bien qu'il n'y ait pas de Plan de Prévention des Risques Inondation (PPRI) sur la commune, le risque d'inondation existe. En effet, 4 habitations sont concernées. L'enjeu est de ne pas amplifier ce phénomène et de le prendre en compte dans les choix d'urbanisation à venir. Un recul vis-à-vis de la zone de risque est nécessaire.

Carte de synthèse des enjeux paysagers :



(Source : Perspectives)

PARTIE 4 :

**CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE
P.A.D.D. ET LA DELIMITATION DES
ZONES DU P.L.U.**

**MOTIFS DES LIMITATIONS
ADMINISTRATIVES A L'UTILISATION DU
SOL APPORTEES PAR LE REGLEMENT**

4.1 CHOIX RETENUS PAR LA COMMUNE POUR ETABLIR LE P.A.D.D.

Avant-propos :

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (P.A.D.D.) est une pièce constitutive du dossier de Plan Local d'Urbanisme, créée suite à la loi Solidarité et Renouvellement Urbains du 13 décembre 2000, dite loi S.R.U. et modifiée par la loi Urbanisme et Habitat du 02 juillet 2003. Il prend en compte les évolutions apportées par Grenelle.

Le P.A.D.D. traduit la politique d'aménagement et d'urbanisme souhaitée par les élus des Loges-Margueron (cf. pièce n°2 du présent dossier de P.L.U.).

Il a pour fonction exclusive de présenter le projet communal pour les années à venir. Il définit les orientations générales d'urbanisme et d'aménagement souhaitées par la commune concernant l'organisation générale du territoire.

Le diagnostic et l'état initial de l'environnement développés dans les deux parties précédentes ont permis d'identifier les **besoins et problématiques actuelles de l'ensemble du territoire des Loges-Margueron.**

Au regard de ces enjeux, et des prévisions économiques et démographiques, la commune a effectué des choix et a souhaité élaborer son Projet d'Aménagement et de Développement Durables (P.A.D.D.), sur la base duquel les zones du Plan Local d'Urbanisme ont été délimitées.

La loi laisse les communes entièrement libres de l'élaboration et l'énonciation de leur projet global de territoire.

Toutefois, le P.A.D.D. et la délimitation des zones du P.L.U. doivent respecter les principes légaux fixés par le code de l'urbanisme (articles L. 121-1 et L. 111-1-1), et les orientations définies au niveau supra-communal (servitudes d'utilité publique). Les orientations d'aménagement viennent compléter le règlement.

Le règlement

Le règlement du P.L.U. délimite les zones urbaines, les zones à urbaniser, les zones agricoles et les zones naturelles et forestières, et fixe les règles applicables à l'intérieur de chacune d'elles.

La délimitation de ces zones résulte des **orientations générales d'urbanisme et d'aménagement définies par la commune des Loges-Margueron dans son Projet d'Aménagement et de Développement Durables** (cf. pièce n°2A du présent dossier).

Le règlement a été entièrement revu dans le cadre de la révision générale du P.O.S. par élaboration du P.L.U.

| Objectifs définis à l'article L.121-1 du Code de l'urbanisme | Rappel des problématiques identifiées sur le territoire communal | Projet d'Aménagement et de Développement Durables (P.A.D.D.) des Loges-Margueron | Délimitation des zones du P.L.U. | Justification des choix retenus |
|--|--|--|---|--|
| <p>1- Principe d'équilibre entre :</p> <p>a) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux</p> <p>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</p> <p>c) La sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables</p> <p>1° bis - La qualité urbaine, architecturale et paysagère des entrées de ville</p> | <ul style="list-style-type: none"> Un bourg étiré organisé autour de deux « pôles » Un hameau isolé, les Vendues-l'Evêque Plusieurs habitations isolées sur le territoire Présence du lycée forestier de Crogny Plus aucune exploitation agricole dont le siège est sur la commune Un boisement important sur toute la partie nord de la commune (près de 80% du ban communal) Une zone inondable identifiée Un bâti ancien dominant mais des constructions récentes progressives <p><u>Les entrées de commune et de hameaux :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> Espaces ruraux aux entrées du village Entrées plutôt verdoyantes et vallonnées au sud Entrées « soudaines » depuis le nord, dès la sortie de la forêt | <p><u>Intégrer les nouvelles constructions dans la structure bâtie existante</u></p> <ul style="list-style-type: none"> conserver la structure urbaine du village, limiter fortement l'urbanisation autour des hameaux et fermes isolées, conserver une harmonie dans le bâti général, permettre des constructions ou des dispositifs favorisant la qualité environnementale. <p><u>Conforter la composition paysagère singulière de la commune</u></p> <ul style="list-style-type: none"> maintenir les espaces agricoles entre le village et la vallée, privilégier le maintien des espaces de clairières autour des fermes, permettre un reboisement des parcelles en friches, conserver les liens physiques et visuels entre le village et son environnement. <p><u>Pérenniser les activités forestières et agricoles</u></p> <ul style="list-style-type: none"> favoriser une gestion durable de la forêt, permettre le développement des exploitations agricoles, présERVER les terres agricoles, limiter la consommation des espaces agricoles. | <ul style="list-style-type: none"> Classement en zone urbaine (Ua) de la partie urbanisée du village assortie de prescriptions particulières Identification en secteur Uai de quatre habitations construites en zone inondable Identification en secteur Uh du hameau des Vendues l'Evêque Identifier en secteur Uf du site du lycée forestier Classement en zone agricole (A) des terres concernées par le haras pouvant accueillir des constructions liées à cette activités ainsi qu'au niveau de la Courtançon ; le reste des terres agricoles ayant été classées en N au regard de leur caractère agronomique mais ne pouvant accueillir de bâtiments actuellement Classement en zone naturelle et forestière (N) de la grande majorité du territoire Classement en secteur identifiant les espaces naturels spécifiques (Np) : zone humide et inondable, ZNIEFF... Identification en secteur Nh les habitations isolées | <ul style="list-style-type: none"> Equilibre à trouver entre : <ul style="list-style-type: none"> un développement urbain inscrit dans une organisation urbaine singulière : un village étiré « scindé » en deux par une partie de territoire inondable, un unique hameau éloigné du bourg et, des espaces agricoles (sans exploitation-siège) et de nombreuses entités paysagères à préserver (bois, ZNIEFF, zones humides...) Une des singularités du territoire est d'accueillir le lycée forestier de Crogny en continuité de l'urbanisation du bourg. |

| Objectifs définis à l'article L.121-1 du Code de l'urbanisme | Rappel des problématiques identifiées sur le territoire communal | Projet d'Aménagement et de Développement Durables (P.A.D.D.) des Loges-Margueron | Délimitation des zones du P.L.U. | Justification des choix retenus |
|---|---|--|--|---|
| <p>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 ;</p> | <ul style="list-style-type: none"> • Une démographie régulièrement en hausse depuis 1999 à continuer • Des arrivées progressives de jeunes ménages, traduisant une attractivité de la commune • Près d'un tiers des habitants sont locataires – une diversité de l'offre de logements • Une augmentation de la vacance des logements vieillissants • Un équipement spécifique ; le lycée forestier de Crogny • Une offre en équipements adaptée à la commune – un projet de maison des associations • Absence de commerces, quelques activités économiques | <p><u>Encourager un développement urbain et économique progressif</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • proposer des terrains à l'urbanisation à proximité du bourg, • diversifier l'offre en logements, en proposant des habitations de différentes tailles, du locatif..., • sensibiliser au problème de la vacance des logements pour permettre une utilisation optimum du bâti existant. <p><u>Maintenir les activités économiques et permettre leur développement ou l'accueil de nouvelles activités</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • maintenir les activités en place en leur permettant de se développer si nécessaire, • permettre l'implantation de nouvelles activités s'intégrant dans le contexte bâti du village, • valoriser le cadre de vie de la commune et sa proximité avec Chaource. <p><u>Adapter les équipements en fonction de l'évolution démographique</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • entretenir les équipements existants, • développer d'autres équipements en fonction du contexte démographique, • valoriser les équipements qui participent au cadre de vie. <p><u>Entretenir et développer le réseau de voiries et de chemins</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • entretenir les sentiers existants, • développer le réseau de cheminement, • proposer un maillage du village en adaptant le réseau de voirie, • agrémenter les circuits par des lieux de repos ou d'observation, • limiter la création d'impasses, • éviter une structure de l'urbanisation sous la forme de « double front bâti ». | <ul style="list-style-type: none"> • Pas de distinction dans la zone Ua entre le bâti ancien et le bâti récent ; les constructions contemporaines se mêlant aux constructions anciennes • Le règlement de la partie urbanisée du village est assorti de prescriptions particulières dans le règlement afin de respecter les caractéristiques du bâti traditionnel local • Classement en zone urbaine spécifiques (Uf) des terrains liés aux activités du lycée forestier • Pas de création de zones urbaines spécifiques au développement des activités ; celles-ci devant s'intégrer dans le village et étant acceptées en zone Ua • Classement en zone 1AU et 2AU des espaces qui participeront au développement démographique de la commune par épaississement progressif du village • Des orientations d'aménagement (secteurs identifiés dans le zonage) permettent d'encadrer l'avenir de ces zones et de prévoir les continuités en termes de voirie et les aménagements paysagers • Des emplacements réservés permettent de prévoir la création d'équipements et d'aménagement de voirie | <ul style="list-style-type: none"> • Accompagner l'augmentation progressive de la population en se donnant les moyens de répondre aux demandes de terrains à bâtir, et aux besoins spécifiques en termes d'habitat ; c'est la raison pour laquelle à l'intérieur des dents creuses ceux qui le souhaitent pourront construire dans le respect du règlement • Les zones 1AU et 2AU permettent d'envisager un développement de la commune. Des orientations d'aménagement permettent de développer un urbanisme de projet basé sur la mixité sociale et la mixité des fonctions • Assurer le maintien voire l'extension des activités liées au lycée forestier • Intégrer les extensions dans une trame de voiries et de cheminements de gabarit adaptés aux usages |

| Objectifs définis à l'article L.121-1 du Code de l'urbanisme | Rappel des problématiques identifiées sur le territoire communal | Projet d'Aménagement et de Développement Durables (P.A.D.D.) des Loges-Margueron | Délimitation des zones du P.L.U. | Justification des choix retenus |
|--|--|---|---|---|
| <p>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.</p> | <ul style="list-style-type: none"> L'enjeu est de limiter l'étalement urbain afin de densifier le bourg et d'avoir une gestion économe de l'espace Dans le tissu urbain, quelques parcelles non bâties sont encore présentes ; il s'agit de densifier le bourg Le paysage urbain doit être remis en valeur par le traitement des franges urbaines, les continuités dans le tissu urbain par la voirie, ... Intégrer le risque inondation dans les projets Un cadre de vie agréable grâce au patrimoine paysager et bâti Présence de corridors écologiques représentés par la vallée de l'Armanche et les ensembles boisés Diversités écologiques fragiles Les terres agricoles fragilisées par l'urbanisation Des zones boisées représentant près de 80% du ban communal Le passage de l'Armanche avec un risque inondation aux abords | <p><u>Protéger et favoriser la diversité et la richesse écologiques</u></p> <ul style="list-style-type: none"> protéger les espaces répertoriés écologiquement riches, limiter les impacts sur les milieux naturels, diversifier les formes végétales, préférer des essences locales, encourager les dispositifs permettant un accroissement de la biodiversité. <p><u>Valoriser les zones humides</u></p> <ul style="list-style-type: none"> prendre en compte les objectifs du SDAGE Seine-Normandie et du SAGE dit de l'Armançon, protéger et valoriser les zones humides, développer une végétation adaptée aux milieux humides, source de biodiversité. <p><u>Intégrer le risque d'inondation dans l'évolution du village</u></p> <ul style="list-style-type: none"> interdire les constructions en zone inondable, limiter l'imperméabilisation des sols, prendre en compte le risque d'inondation et la faible profondeur de la nappe phréatique dans le cadre de la mise en place de dispositifs techniques. | <ul style="list-style-type: none"> Classement en zone urbaine (Ua) de la partie urbanisée du village assortie de prescriptions particulières dans le règlement afin de respecter les caractéristiques du bâti traditionnel local Classement spécifique d'espaces en espaces « jardin » (de potagers, de vergers...) qui participent à l'environnement paysager de la commune et permettent de maintenir voire de créer les franges urbaines Classement en zones 1AU et 2AU des espaces qui ont vocation à permettre le développement de la commune par épaississement du village. Des orientations d'aménagement permettent d'encadrer l'avenir de ces zones et de prévoir les continuités en termes de voirie et les aménagements paysagers Classement en zone naturelle et forestière (N) de l'ensemble du reste du territoire avec une identification particulière en secteur Np pour les zones sensibles (ZNIEFF, zones humides... et des secteurs Nh pour les habitations isolées afin de les localiser et d'interdire toutes nouvelles constructions à usage d'habitation en milieu naturel Identification en Espace Boisé Classé de l'ensemble de la forêt Classement en secteur Uai des habitations soumises aux risques inondation | <p>Volonté de mettre en œuvre une nouvelle politique de protection du patrimoine naturel et bâti et sur le territoire communal, tout en assurant un développement socio-économique réaliste, en cohérence avec les actions menées dans le cadre des structures intercommunales, et en adéquation avec les particularités et contraintes du territoire :</p> <ul style="list-style-type: none"> possibilité d'accueil équipements publics à pérenniser et mettre en valeur équilibres financiers <p>Toutefois, il est difficile pour la commune qui reste rural de participer notamment à la réduction des gaz à effet de serre dans la mesure où tous les habitants ont besoin de leur véhicule. Toutefois elle favorisera la création de liaisons continues dans le bourg et a indiqué dans son PADD et son règlement sa faveur envers les énergies renouvelables et les bâtiments peu consommateurs en énergie</p> <p>Les choix en termes de formes et de réglementation des zones AU et de zonage des espaces naturels et agricoles ont été fait dans un souci de protection de ces espaces et de prise en compte des éléments les plus sensibles du territoire</p> |

| Compatibilité avec les orientations du Schéma de Cohérence Territoriale (S.Co.T) | Il n'y a pas de SCoT. Toutefois, la commune étant à moins de 15 km du SCoT de l'agglomération Troyenne, celle-ci a été soumise à l'article L.122-2 du Code de l'Urbanisme et a donc été soumise à l'avis de la Commission Départementale de la nature des paysages et des Sites, laquelle a rendu un avis positif sur le projet de PLU. | | |
|--|---|--|--|
| Compatibilité avec le PLH | Il n'y a pas de PLH. | | |
| Compatibilité avec le PDU | Il n'y a pas de PDU. | | |
| Dispositions supra-communales à respecter | Rappel | Liste des servitudes | Justification de la prise en compte dans le P.L.U. |
| Compatibilité avec les servitudes d'utilité publique | Ces servitudes grevant les propriétés privées figurent en annexe du dossier de P.L.U. (cf. pièces 5A) | <ul style="list-style-type: none"> • Servitude relatives aux communications téléphoniques (PT3) • Servitude de protection contre les obstacles des centres d'émission et de réception de l'Etat (PT2) • Servitude concernant les terrains riverains des cours d'eau non domaniaux (A4) • Servitude relative aux Monuments Historiques et à leur protection (AC1) | <ul style="list-style-type: none"> • Cette servitude longe les voiries ; son impact est donc minime sur l'urbanisation • Cette servitude passe uniquement en zone N et a été prise en compte dans le règlement de la zone • Cette servitude concerne les bords de l'Armanche, qui sont classés en zone N • Le Monument Historique concerné est l'église de Metz-Robert dont le périmètre de protection s'étend sur la commune des Loges-Margueron mais ne concerne aucun espace bâti. La zone concernée est en zone N <p>⇒ Le plan Local d'urbanisme des LOGES-MARGUERON est compatible avec les servitudes qui grevent son territoire.</p> |
| Dispositions supra-communales à respecter | Dispositions à prendre en compte | Justification de la prise en compte | |
| Compatibilité avec le SDAGE | <p>Les principaux objectifs du SDAGE sont :</p> <ul style="list-style-type: none"> - diminuer les pollutions ponctuelles par les polluants classiques, - diminuer les pollutions diffuses des milieux aquatiques, - réduire les pollutions des milieux aquatiques par les substances dangereuses, - réduire les pollutions microbiennes des milieux, - protéger les captages d'eau pour l'alimentation en eau potable actuelle et future, - protéger et restaurer les milieux aquatiques et humides, - gérer la rareté de la ressource en eau, - limiter et prévenir le risque inondation. | <p>Le zonage à classé en zone naturelle les sites sensibles du territoire, l'Armanche, ainsi que les rus intermittents qui s'y jettent.</p> <p>La majeure partie du territoire a été classé en N y compris les terres agricoles ceci afin de souligner la sensibilité du territoire.</p> <p>Le règlement du PLU prévoit déjà le recueil des eaux pluviales. Toutefois, en l'absence d'un réseau pour le recueil des eaux pluviales, le règlement précise que les eaux pluviales doivent être infiltrées à la parcelle ou récupérées par des dispositifs adaptés pour d'autres usages.</p> <p>Les zones humides répertoriées et les éléments sensibles connus sur le territoire (éléments boisés, ...) favorisant la biodiversité sur le territoire ont été classés en espaces boisés classés ou en zone naturelle.</p> <p>Pour l'eau potable, les conditions d'alimentation en eau potable des zones d'urbanisation future et des dents creuses ont été évaluées lors de l'élaboration du PLU. Elles peuvent toutes être correctement raccordées.</p> <p>Concernant l'assainissement, la commune est dotée d'un réseau d'assainissement individuel, un zonage d'assainissement est annexé au dossier du PLU.</p> <p>⇒ Le PLU est donc compatible avec les orientations du SDAGE.</p> | |

4.2 CARACTERE DE LA ZONE ET MODIFICATIONS DES LIMITES APORTEES SUITE A LA REVISION DU P.O.S.

Avant-propos :

Le règlement du P.L.U. délimite les zones urbaines, les zones à urbaniser, les zones agricoles et les zones naturelles et forestières, et fixe les règles applicables à l'intérieur de chacune d'elles.

La délimitation de ces zones résulte des orientations générales d'urbanisme et d'aménagement définies par la commune des Loges-Margueron dans son Projet d'Aménagement et de Développement Durables (cf. Pièce n°2 du présent dossier / le P.A.D.D./ présentation du projet communal).

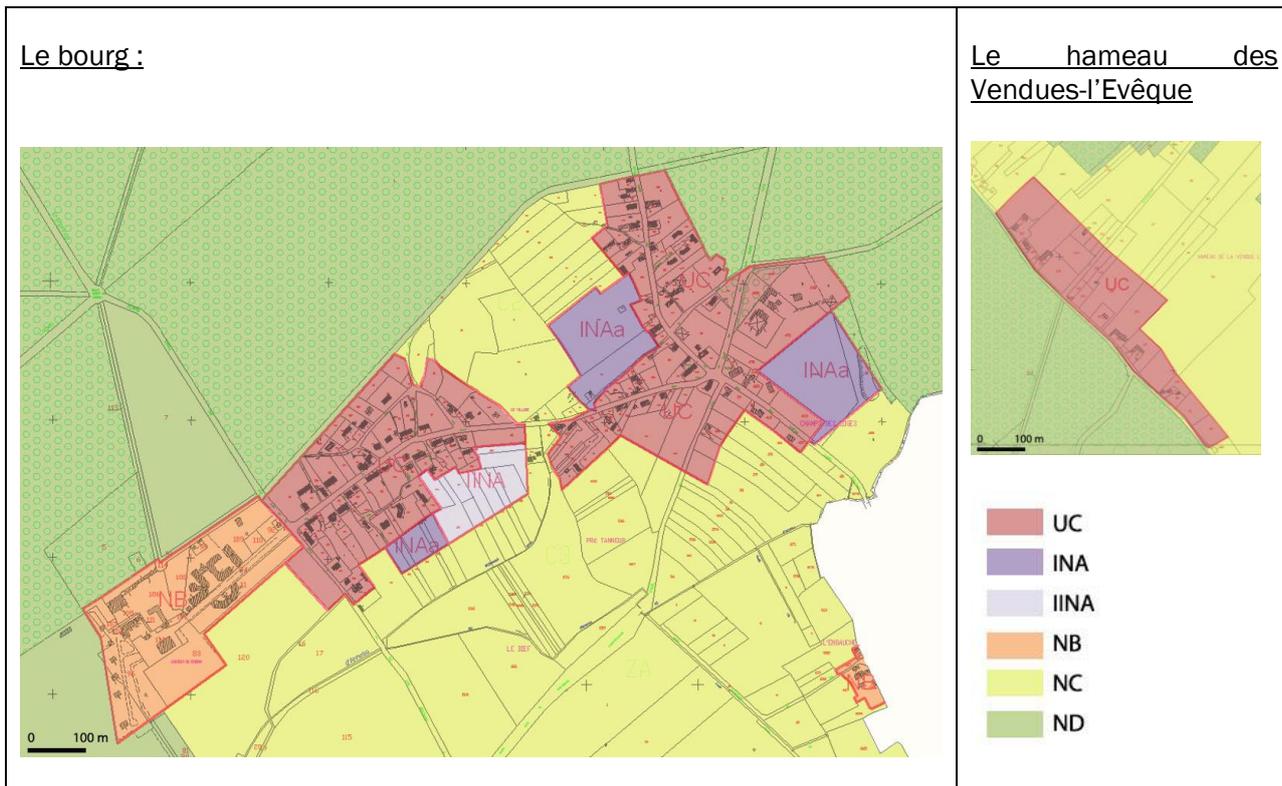
Afin de comprendre les modifications apportées, le tableau de superficie des zones du POS et du PLU est présenté ci-dessous, avec des codes couleur pour une lecture simplifiée des zones. Les plans de zonage et du PLU sont page suivante, et reprennent le code couleur.

A noter que les schémas présentant le découpage du POS ont été réalisés sur le fond de plan cadastral utilisé pour le plan de zonage du P.L.U. et correspond au tissu urbain de 2011. Il ne correspond donc pas au tissu urbain tel qu'il existait lors de l'approbation du P.O.S.

Tableau des superficies :

| POS | | | PLU | | | Différence POS/PLU |
|-------|------------------------------------|-----------------|-------|-----------------------------------|-----------------|--------------------|
| Zones | Précision | Surface (en ha) | Zones | Précision | Surface (en ha) | Surface (en ha) |
| UC | Bourg + Vendues-l'Eveque | 32,6 | U | zones urbaines | 29,5 | -3,1 |
| | | | Ua | bourg | 19,9 | |
| | | | Uai | bourg en zone inondable | 0,5 | |
| | | | Uf | lycée forestier | 6,1 | |
| | | | Uh | hameau des Vendues-l'Evêque | 3 | |
| INA | Urbanisation future à court terme | 89,6 | 1AU | Urbanisation future à court terme | 1,2 | -88,4 |
| INAa | vocation d'habitat | 5,4 | | | | |
| INAc | vocation de centre d'enfouissement | 84,2 | | | | |
| IINA | Urbanisation future à long terme | 2 | 2AU | Urbanisation future à long terme | 0,7 | -1,3 |
| NB | Lycée forestier + Petites Loges | 8,2 | | | | |
| NC | Zone agricole | 347,3 | A | Zone agricole | 7 | -340,3 |
| ND | Zone naturelle | 2641,3 | N | Zones naturelles | 3082,6 | 441,3 |
| | | | Nh | zone d'habitat isolé | 4,4 | |
| | | | Np | zone naturelle à protéger | 2995,1 | |
| | | | N | zone naturelle | 83,1 | |
| | TOTAL | 3121 | | TOTAL | 3121 | - |

LE POS :



LE PLU :



4.2.1. ZONES URBAINES (ZONES U)

Définition :

(Cf. article R. 123-5 du Code de l'Urbanisme)

Les zones urbaines, dites « zones U » comprennent les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation, ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

La vocation ou la localisation du bâti conduisent à distinguer sur le territoire des Loges-Margueron **quatre types de zones urbaines** :

- un secteur **Ua** qui correspond à la zone urbaine centrale
- un secteur **Uai** qui correspond à la zone urbaine concerné par un risque d'inondation
- un secteur **Uf** qui correspond à l'emprise du lycée forestier
- un secteur **Uh** qui correspond à la zone urbaine isolée du hameau des Vendues-l'Evêque

4.2.1.1. ZONES Ua, Uai et Uf

1. Caractère des zones :

Zone Ua :

Elle correspond à la zone urbaine du bourg avec une vocation mixte d'habitat (ancien et contemporain), de services et d'activités.

La zone comporte des constructions anciennes, mais également des constructions intermédiaires ou récentes, correspondant à un tissu urbain pavillonnaire.

Cette zone correspond à titre de comparaison, à la zone UC du Plan d'Occupation des Sols (P.O.S.) en vigueur, avant la présente élaboration du Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.).

Zone Uai :

Elle correspond au « pastillage » de quatre maisons d'habitation situées en zone inondable.

Les caractéristiques de l'habitat sont les mêmes que dans la zone Ua, cette zone a été définie pour interdire la création de sous-sols ou de nouvelles constructions à usage d'habitation dans ce secteur inondable.

Ce secteur correspond à des zones UC et NC du Plan d'Occupation des Sols (P.O.S.) en vigueur, avant la présente élaboration du Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.).

Zone Uf :

Elle correspond à l'emprise du lycée forestier et contient des bâtiments liés à l'équipement.

Les caractéristiques des constructions y sont spécifiques.

Ce secteur correspond à une zone NB du Plan d'Occupation des Sols (P.O.S.) en vigueur, avant la présente élaboration du Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.)

2. Modifications des limites apportées suite à la révision du P.O.S.

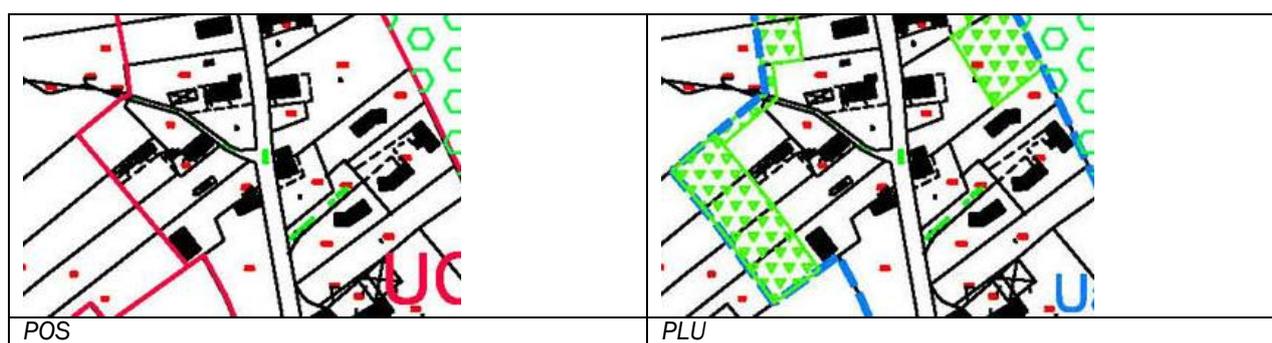
Exceptées les modifications détaillées dans les paragraphes et schémas suivants, **les limites des zones Ua et Uai sont inchangées** dans le cadre du P.L.U. et correspondent aux limites de la zone UC du P.O.S.

A noter que les schémas présentant le découpage du POS ont été réalisés sur le fond de plan cadastral utilisé pour le plan de zonage du P.L.U. et correspond au tissu urbain de 2011. Il ne correspond donc pas au tissu urbain tel qu'il existait lors de l'approbation du P.O.S.

Comparatif POS/PLU ; localisation des secteurs modifiés

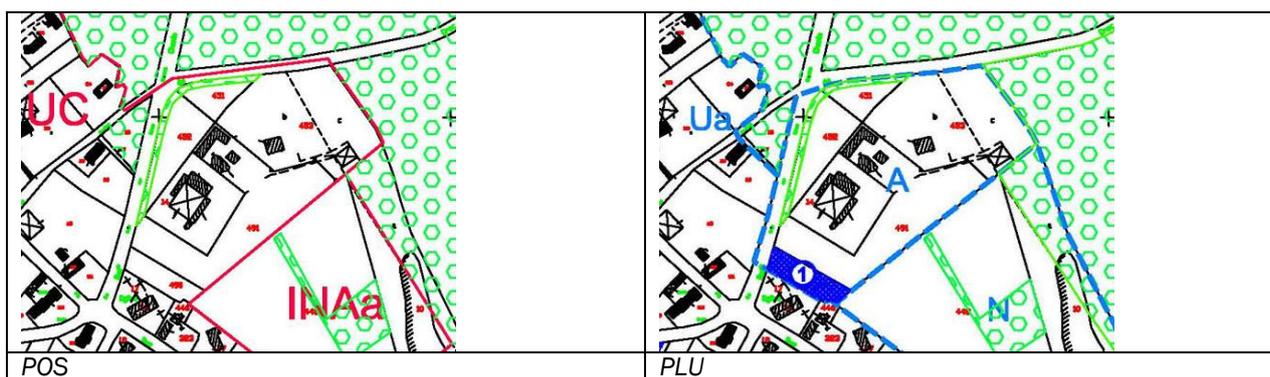


1. Impasse du Près Thuet



Le périmètre de la zone Ua du PLU est étendu par rapport à celui de la zone UC du POS par un « espace jardin » afin de permettre aux habitants de profiter d'une partie du fond de leur parcelle. La limite de la zone urbaine a donc été étirée de 30 m vers l'Ouest. Cependant aucune construction à usage d'habitation ne pourra s'y faire. Ces modifications sont compatibles avec le PADD et son objectif de maintien de la structure paysagère du village.

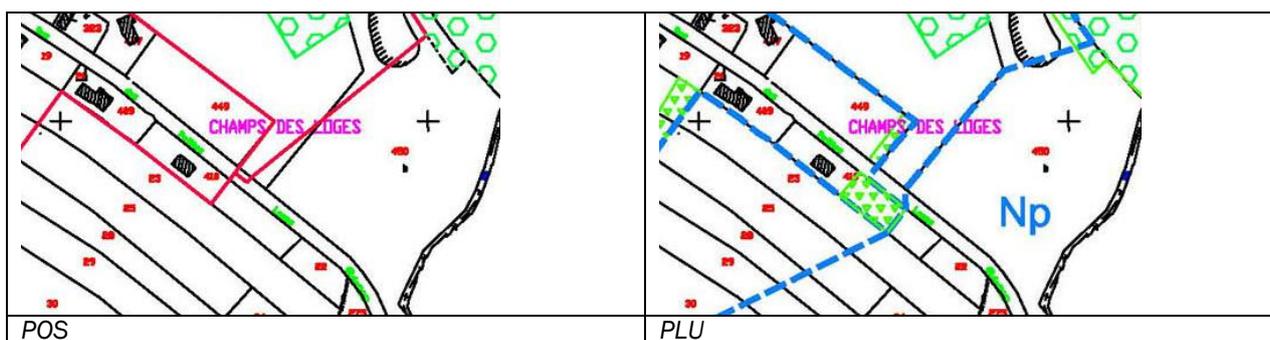
2. Entrée Est du village



Les parcelles du haras sont désormais en zone agricole pour protéger cette activité et limiter l'implantation de « tiers » à proximité.

Ces modifications traduisent les objectifs du PADD de maintenir et développer les activités existantes.

3. Entrée par la rue des Petites Loges

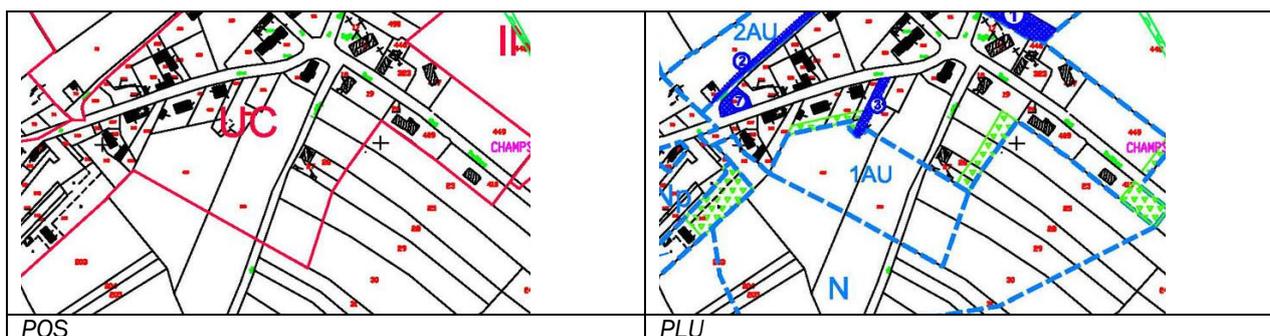


La zone urbaine Ua du PLU est étirée par rapport à la zone UC du POS, suite à une demande du propriétaire qui souhaite y construire une annexe, qui pourrait permettre de développer une activité à son domicile. Cette parcelle se situant en entrée du village, les élus ont décidé d'accorder une extension de la zone urbaine sur 40 m (et non sur la totalité de la parcelle, soit 70 m).

Pour éviter la construction d'une seconde maison d'habitation, un « espace jardin » est apposé sur cette partie de la parcelle et permettra également de favoriser la création d'une frange végétale.

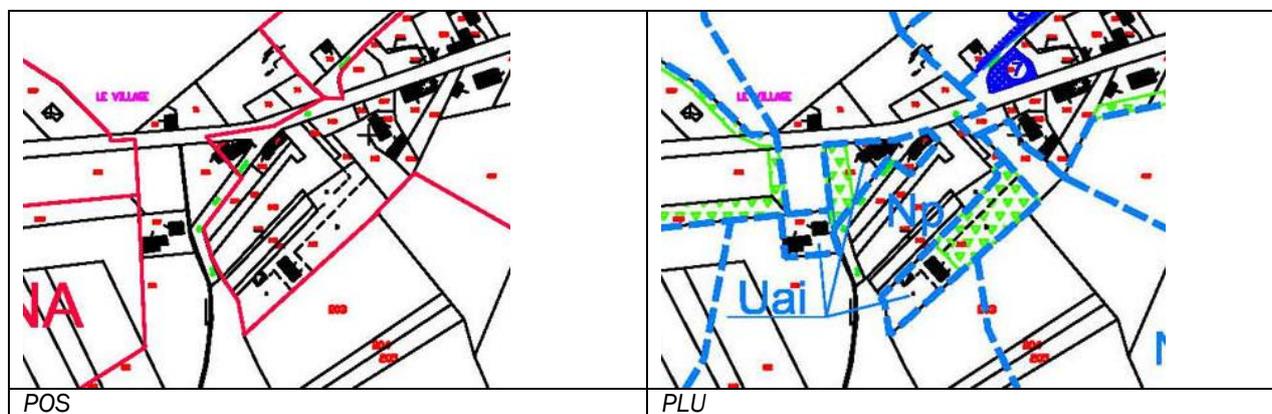
Ces modifications traduisent les objectifs du PADD de développer des activités et de limiter l'étirement de l'urbanisation.

4. Chemin de Laury



La zone UC du POS est décomposée en zone Ua près du bourg et en zone 1AU dans la partie plus au sud, celle-ci n'étant pas totalement desservie par les réseaux. Ces modifications répondent aux objectifs d'accueil progressif de nouvelles constructions.

5. Les habitations en zone inondable

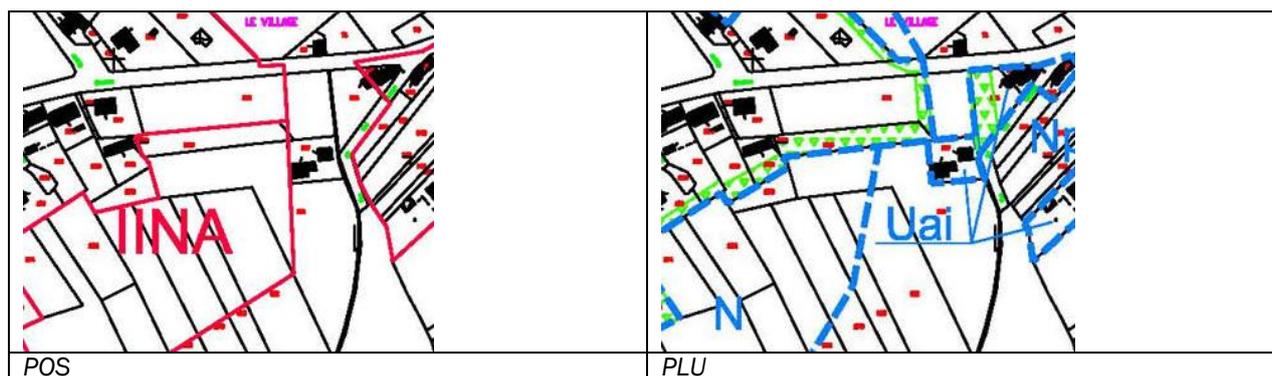


Dans le POS, trois habitations étaient en zone UC et une en zone NC. Le PLU classe désormais uniquement ces quatre habitations en zone Uai afin d'identifier ces constructions en zone inondable. Les parcelles environnantes sont en zone Np afin d'identifier ce secteur sensible d'un point de vue des inondations.

Un « espace jardin » est apposé sur une partie de la parcelle 157 sur laquelle il n'existe aucune construction actuellement. Cela permet aux propriétaires de jouir de leur jardin en limitant l'imperméabilisation des sols qui tendrait à augmenter le risque d'inondation.

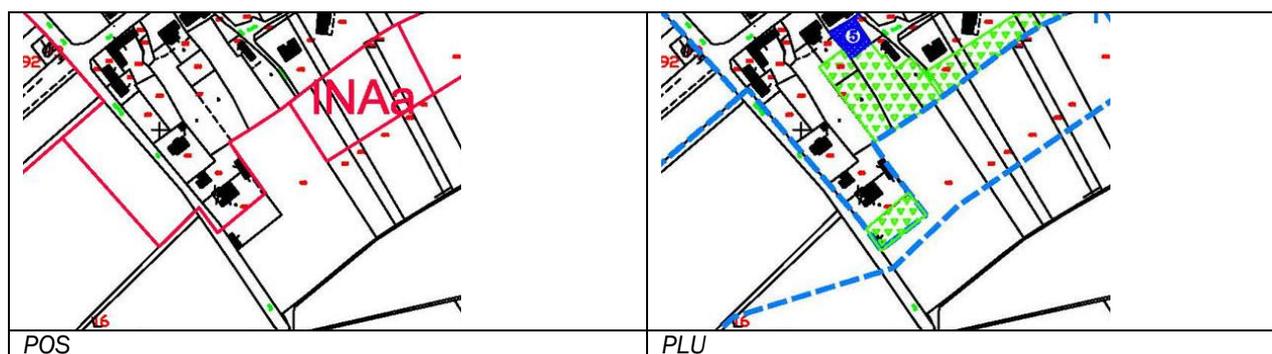
Cette modification permet de répondre aux objectifs du PADD de limiter le risque d'inondation et de le prendre en compte.

6. Rue des Charmes



Les limites de la zone UC du POS sont revues : la parcelle triangulaire 279 est désormais en zone N car celle-ci est enclavée, tandis que la parcelle 293 est intégrée afin de proposer plus de recul à la parcelle 158, située au Nord, le long de la rue des Charmes. Un « espace jardin » est apposé sur cette nouvelle parcelle pour éviter la construction d'une seconde maison d'habitation en arrière et pour encourager à la constitution d'une frange végétale.

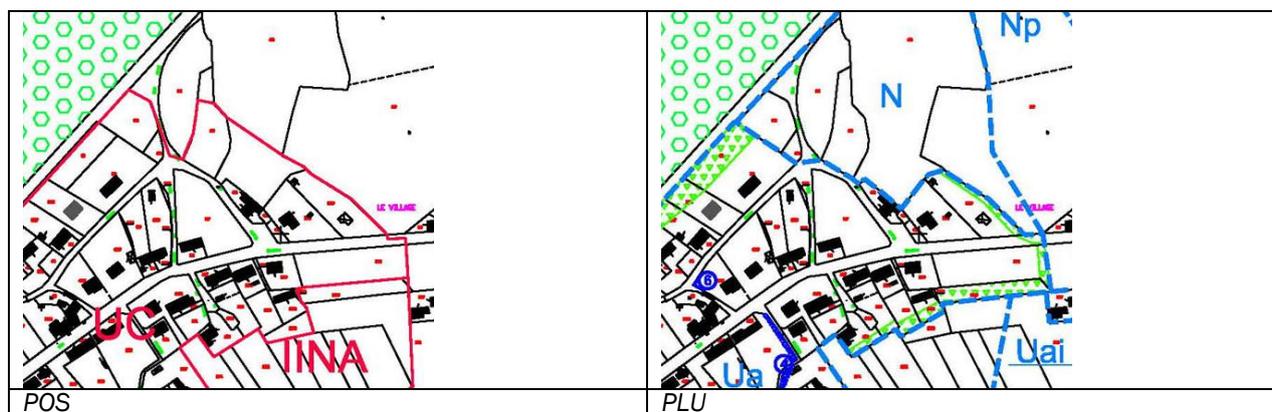
7. Entrée Sud-Ouest par la RD34



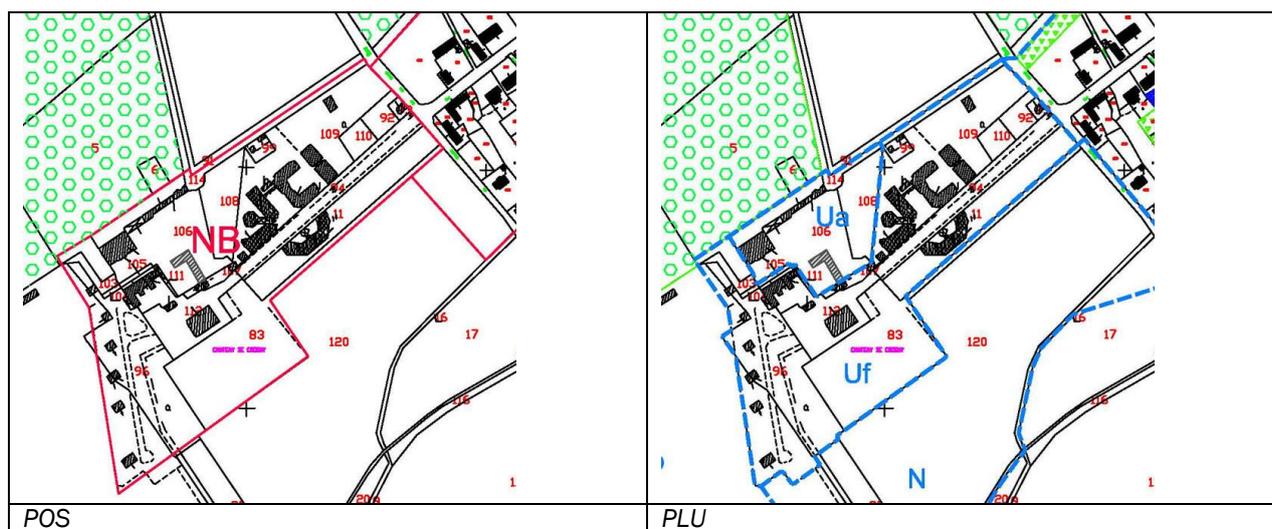
Les limites de la zone UC sont revues sur ce secteur. En effet, une partie de la parcelle 120 intégrée en zone UC dans le POS est désormais en zone Np dans le PLU afin de limiter l'urbanisation en entrée de village et de privilégier le comblement des « dents creuses » et l'épaississement du bourg. En revanche, la zone Ua du PLU intègre la parcelle 417 dans sa globalité afin de régulariser le bâtiment annexe qui a été construit, ainsi que de permettre aux propriétaires de jouir totalement de leur jardin.

Pour éviter la construction d'une seconde maison d'habitation, un « espace jardin » est apposé sur cette partie de la parcelle. Cela permettra également de maintenir de la végétation en entrée du village.

8. Chemin du Guidon



La zone UC du POS est réduite dans sa reprise en zone Ua du PLU afin de retirer les parcelles sensibles situées à proximité d'une zone humide. Cette modification répond aux objectifs du PADD de prendre en compte le risque d'inondation et la sensibilité des milieux. Ces parcelles sont désormais en zone naturelle N.

9. Le lycée forestier

Dans le POS l'ensemble des parcelles situées près du lycée forestier sont classées en zone NB. Dans le PLU, une distinction est faite entre les parcelles liées à l'activité du lycée classées en zone Uf et aux parcelles utilisées par des « tiers », classées alors en zone Ua. Toutefois le périmètre global de ce secteur reste le même dans le PLU que dans le POS, un potentiel constructible étant encore disponible en Uf et le lycée n'ayant pas de projet d'extension pour le moment.

Toutes ces adaptations ont pour objectifs de :

- Respecter les orientations générales du P.A.D.D., et plus particulièrement :
 - Conforter la composition paysagère singulière de la commune
 - Valoriser les zones humides
 - Intégrer les nouvelles constructions dans la structure bâtie existante
 - Entretien et développer le réseau de voiries et de chemins
 - Intégrer le risque d'inondation dans l'évolution du village
 - Permettre l'accueil de nouveaux habitants
 - Maintenir les activités économiques et permettre leur développement ou l'accueil de nouvelles activités

4.2.1.2. ZONE Uh

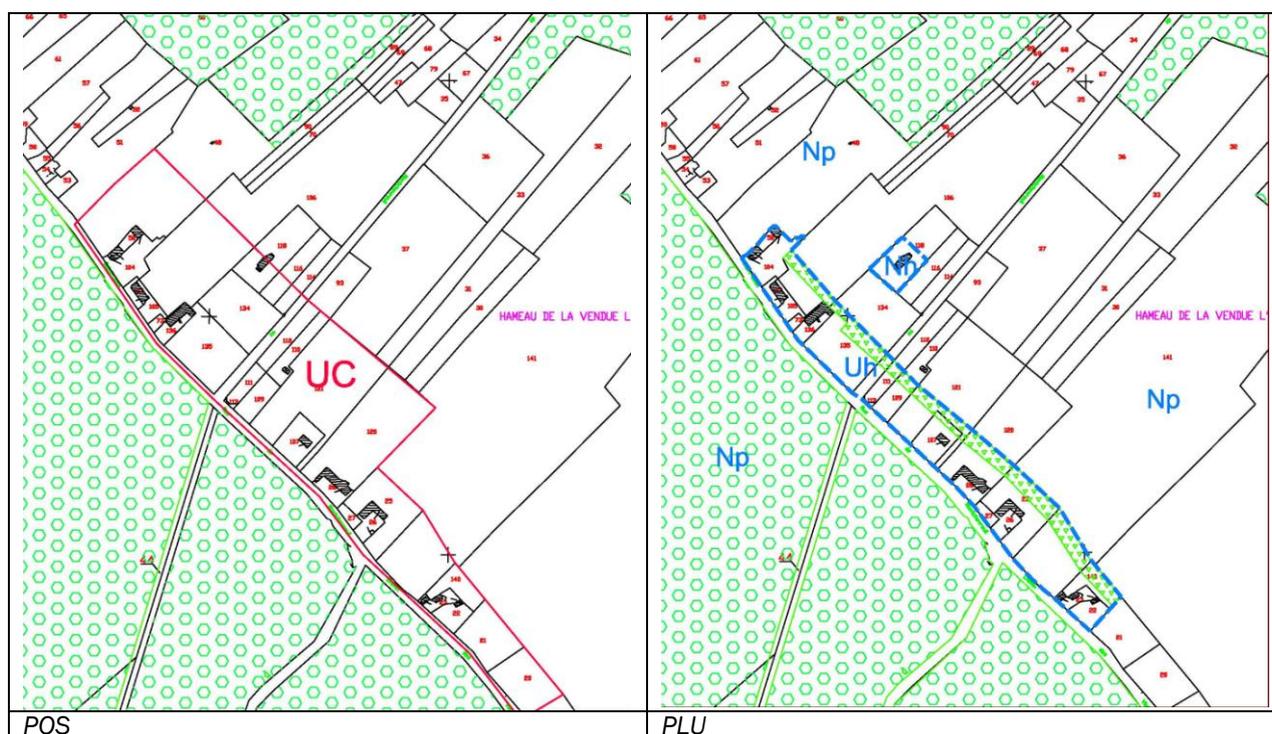
1. Caractère de la zone

Elle correspond à l'unique hameau des Vendues-l'Evêque.

L'objectif est de combler les dents creuses au sein du hameau et de ne pas étendre les constructions au-delà de celles existantes.

Cette zone correspond à titre de comparaison, à la zone UC du Plan d'Occupation des Sols (P.O.S.) en vigueur, avant la présente révision du Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.).

2. Modifications des limites apportées suite à la révision du P.O.S.



Les limites de la zone urbaine du hameau dans le PLU est réduite par rapport à celle du POS. En effet, les objectifs étant de densifier le bourg, de limiter l'urbanisation du hameau, et de réduire la consommation des espaces agricoles, seules les « dents creuses » sont constructibles. Ainsi, une construction récente qui s'est faite légèrement en retrait est exclue de la zone Uh et est matérialisée par un secteur Nh afin de ne plus étendre le hameau.

4.2.2. ZONES A URBANISER (ZONES AU)

Définition : (Cf. article R. 123-6 du Code de l'Urbanisme)

Les zones à urbaniser, dites « **zones AU** » comprennent les secteurs à caractère naturel de la commune, destinés à être ouverts à l'urbanisation :

- Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone 1AU, **ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone**, le P.A.D.D. et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone.
- Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone 2AU, **n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone**, son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou une révision du Plan Local d'Urbanisme.

1. Caractère des zones 1AU et 2AU

La **zone 1AU** est une zone d'urbanisation future à vocation mixte d'habitat et de commerces ou d'artisanat compatibles avec la vocation résidentielle de la zone immédiatement urbanisable. Les constructions y sont autorisées dans le cadre d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble prévues par « les orientations d'aménagement » et le règlement et à condition que l'aménageur prenne en charge les coûts de cet aménagement.

La **zone 2AU** est une zone réservée à la création de zones d'urbanisation future à vocation mixte d'habitat et de commerces ou d'artisanat ; cette zone ne peut être ouverte à l'urbanisation que par le biais d'une modification ou d'une révision du P.L.U.

Des **orientations d'aménagement** complètent la réglementation et doivent être respecté pour que l'aménagement soit compatible avec les schémas présentés.

2. Modifications des limites apportées suite à la révision du P.O.S. :

Dans le POS, il existe 3 types de zones d'urbanisation futures :

- INAA pour l'urbanisation à court terme dans le bourg
- INAc pour un projet de centre d'enfouissement
- IINA pour l'urbanisation à long terme du bourg

Le projet de centre d'enfouissement étant abandonné, la zone INAc du POS n'est pas reprise dans le PLU. Ce secteur est désormais en Np dans le PLU.

La zone IINAA du POS n'est pas reprise dans le PLU, au regard du surdimensionnement du potentiel constructible du POS.

Les zones INAA du POS ne sont pas reprises dans le PLU, à l'exception d'une bande constructible le long du chemin du Reposoir, qui est classé en zone 2AU dans le PLU et qui suffit à répondre au potentiel constructible nécessaire à la commune pour le 15 prochaines années.

Une zone 1AU est créée dans le PLU, sur des parcelles anciennement classées en UC dans le POS. (voir explication du secteur « 4. Chemin de Laury »).

Cette modification des limites de zones permet de proposer une urbanisation progressive et cohérente, qui s'appuie sur des orientations d'aménagement et de programmation. Il est à noter que des emplacements réservés ont été apposés sur le zonage afin de desservir les zones 1AU et 2AU (emplacements réservés n° 2 et 3).

4.2.3. ZONES AGRICOLES (ZONES A)

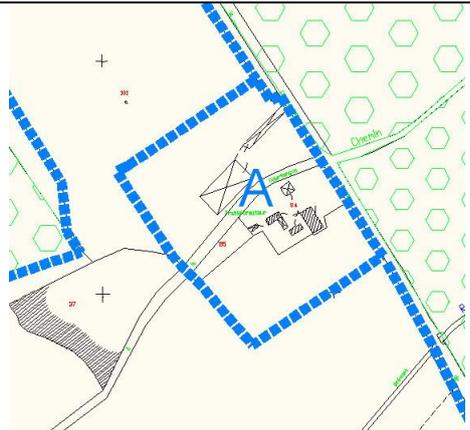
1. Caractère de la zone

(Cf. article R. 123-7 du Code de l'Urbanisme)

Les zones agricoles dites « zones A » comprennent les secteurs de la commune équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Cette zone correspond à une partie très réduite de la zone NC (la Courtançon) et de la zone UC (le haras) du plan d'occupation des Sols (P.O.S.) en vigueur, avant la présente élaboration de Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.).

2. Modifications des limites apportées suite à l'élaboration du PLU

Le P.O.S. classait une grande partie du territoire communal en zone NC. Les réflexions dans le cadre du P.L.U. ont permis d'identifier les espaces où les exploitations existent et de définir un périmètre à l'intérieur duquel elles pourraient s'étendre dans le respect des distances de protection réciproques entre les bâtiments d'exploitation classées et les tiers et de l'environnement.

| | |
|---|---|
|  | <p>Ainsi le haras, en entrée Est du village bénéficie d'un classement en zone A de ses terres comprenant encore des espaces potentiels pour une extension.</p> |
|  | <p>La ferme de la Courtançon, bien que n'étant pas une exploitation-siège, dispose également d'un classement en zone A qui s'étend à environ 60 m autour des bâtiments existants.</p> |

La zone A a été fortement réduite au profit de la zone N afin de limiter l'étalement des constructions agricoles et ainsi protéger les paysages et les boisements. En effet, il s'agit de maintenir un équilibre entre la protection des terres et la préservation des sites et les ressources.

La zone N reconnaît le caractère agronomique des terres.

4.2.4. ZONES NATURELLES (ZONES N)

1. Caractère de la zone

(Cf. article R. 123-8 du Code de l'Urbanisme)

Les zones naturelles et forestières dites « zones N » comprennent les secteurs de la commune équipés ou non, à protéger en raison :

- soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique,
- soit de l'existence d'une exploitation forestière,
- soit de leur caractère d'espaces naturels.

Ces zones correspondent à titre de comparaison et d'information à la zone ND du Plan d'Occupation des Sols (P.O.S.) en vigueur, avant la présente élaboration de Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.).

La zone N distingue :

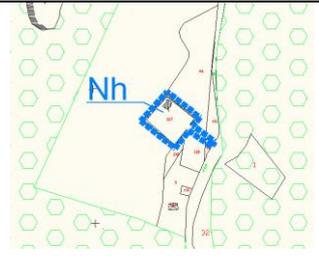
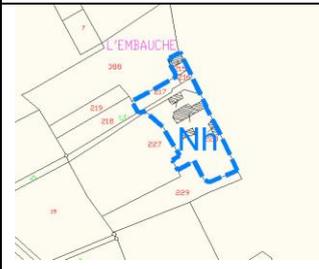
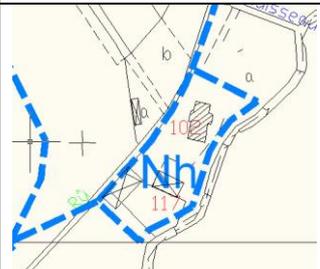
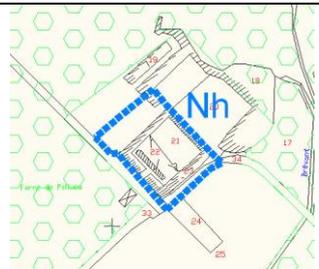
- des **secteurs Nh** qui identifie de l'habitat isolé (maisons individuelles ou hameaux),
- des **secteurs Np** qui identifie des espaces naturels sensibles (ZNIEFF, zones humides...)

2. Modifications des limites apportées suite à l'élaboration du PLU

L'élaboration du P.L.U. permet une extension importante de la zone N. En effet, toutes les terres agricoles situées près de l'Armanche sont classées en zone N. Il s'agit de protéger les paysages et les éléments naturels sensibles.

L'élaboration du P.L.U. conduit à la création du **secteur Nh** permettant le confortement de ces constructions existantes mais ces sites n'admettent pas de constructions d'habitation supplémentaires.

Sur le territoire on dénombre huit sites d'habitat isolé.

| | | | |
|---|---|--|---|
|  |  |  |  |
| Les Vendues-l'Evêque | Ferme des Colons | Ferme de la Roque | Château de Montchevreuil |
|  |  |  |  |
| Les Petites Loges | Les Hautes-Ventes | Près de l'Armanche | Ferme de Palluau |

4.3 CARACTERE ET LIMITES DES ZONES ET DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES APPORTEES SUITE A L'ELABORATION DU P.L.U.

ZONE U

La zone U définit les secteurs d'habitat ancien et intermédiaires et les extensions récentes des Loges-Margueron.

Ce sont des espaces où se mêle la réalisation de zones pavillonnaires avec l'habitat de forme plus traditionnelle ainsi que des activités économiques commerciales, artisanales et les équipements publics.

L'identification de cette zone permet d'instaurer des règles afin d'avoir un développement cohérent au sein de ces espaces afin de conserver la forme urbaine de la commune et de maintenir une homogénéité architecturale.

Délimitation du zonage

Le document graphique du P.L.U. intègre l'ensemble de la partie urbanisée où se mêlent bâti ancien et bâti récent en tenant compte :

- de l'implantation des constructions en retrait de la rue,
- des formes architecturales différentes des constructions anciennes : ordonnancement des ouvertures, forme des toitures, ...
- de la présence de jardin d'ornementation plus ou moins vaste

La zone U est composée en secteurs :

- un secteur **Ua** qui correspond à la zone urbaine du bourg où se mêlent bâti ancien et récent
- un secteur **Uai** qui correspond à quelques parcelles inondables dans le bourg
- un secteur **Uh** qui correspond au hameau des Vendues-l'Evêque
- un secteur **Uf** qui correspond à la zone dédiée au lycée forestier

Dispositions réglementaires

Articles 1 et 2 - Occupations et utilisations du sol interdites et soumises à des conditions particulières

Dans l'ensemble de la zone sont interdites les activités et installations qui ne seraient pas en rapport avec les activités liées à la vie quotidienne : activités portant périmètre de protection et / ou activités industrielles, les nouveaux entrepôts, les dépôts ou stockages de matériaux, de véhicules, les carrières et toute exploitation du sous-sol, les terrains de camping et de caravaning, les habitations légères de loisirs. La majeure partie des dispositions du POS ont été reprises.

Dans un souci de mixité des fonctions urbaines, l'ensemble de la zone excepté le secteur Uf peut donc accueillir des constructions à vocation d'habitat, de commerces, de services publics ou d'intérêt collectif, d'artisanat ou des installations classées non nuisantes.

- Dans le **secteur Uf**, sont admis uniquement les constructions et installations nécessaires aux activités pédagogiques et techniques du lycée et les constructions à usage d'habitation attenantes ou intégrées aux bâtiments du lycée

Dans le secteur Uai, la création de sous-sols est interdite car il s'agit de protéger les constructions existantes du risque d'inondation.

Dans le secteur Uh, la création de sous-sols est interdite pour préserver le type architectural du hameau.

Dans les espaces identifiés comme « espaces de jardin », n'y sont autorisées que :

- Les constructions de type abri de jardin, les annexes, garage... d'une superficie de 20 m² de surface plancher maximum.
- Les piscines couvertes ou non.



Article 3 - Condition d'accès et de desserte en voirie

La majeure partie des dispositions du POS ont été maintenues. Toutefois, des compléments ont été apportés pour améliorer la qualité des voies, de recréer des liens en réduisant la longueur des impasses (80m dans le POS et 50m dans le PLU) et de permettre des liaisons douces. Le règlement doit permettre d'atteindre cet objectif.

Article 4 - Condition de desserte par les réseaux techniques

Les constructions doivent se raccorder aux réseaux existants. Au regard du respect du SDAGE et afin de prendre en compte les problématiques de ruissellement, le règlement a été complété par rapport au POS au regard de l'assainissement et de l'eau pluviale. De plus concernant l'électricité, ... l'enfouissement est préconisé surtout afin de mettre en valeur les aménagements dans le paysage et de prendre en compte les exigences du point de vue des NTIC.

Un ajout a été fait pour les techniques alternatives dans un souci de préservation de l'environnement.

Article 5 - Caractéristiques des terrains

Cet article impose que la superficie d'un terrain soit conforme à la réalisation d'un dispositif d'assainissement autonome lorsque la construction ne peut pas être reliée au réseau existant. Les surfaces minimales imposées dans le POS ne sont pas reprises afin de limiter la consommation des terres agricoles.

Article 6 - Implantation par rapport aux voies et emprises

Le règlement différencie l'implantation en zone Uf par rapport aux autres zones au regard de la fonction du secteur Uf lié au lycée forestier.

Dans les secteurs Ua, Uai et Uh, la façade de la construction principale ne devra pas dépasser un retrait de 15m par rapport à l'alignement afin d'éviter les constructions trop éloignées de la voirie qui ne contribue pas à créer un « front » bâti.

Article 7 - Implantation par rapport aux limites séparatives

Les règles de recul du POS sont reprises et complétées d'une réglementation plus souple pour le secteur Uf, du lycée forestier.

Afin d'intégrer au mieux les annexes dans le paysage, une règle a été créée sur l'implantation des annexes ; il en est de même pour les piscines.

Article 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les règles du POS sont reprises et il est précisé que dans le secteur Uf, les règles de sécurité primeront pour valider les distances entre deux bâtiments.

Article 9 - Emprise au sol des constructions

L'article n'est pas réglementé comme c'était le cas dans le POS, pour favoriser la « densité urbaine ».

Article 10 - Hauteur des constructions

Les règles du POS sont reprises et compléter d'une tolérance vis-à-vis des constructions dans le secteur Uf.

La hauteur des annexes est uniformisée dans toutes les zones urbaines pour faciliter le discours vis-à-vis des habitants. Les hauteurs ont été fixées afin de respecter la morphologie urbaine actuelle.

Il n'est pas fixé de hauteur dans l'ensemble de la zone U pour les des projets d'intérêt publics et collectifs.

Article 11 - Aspect des constructions

De façon générale, les dispositions prises ont été développées afin de permettre une intégration des constructions dans l'environnement urbain existant et dans la spécificité régionale tout en produisant des constructions de qualité mettant en œuvre les dispositifs de récupération des énergies renouvelables.

Le traitement des façades, des toitures et des clôtures devra donc employer des matériaux de qualité et pérennes. Les murs ne sont plus autorisés pour favoriser les ouvertures visuelles depuis les rues et les aménagements paysagers.

Article 12 - Obligation de réaliser des aires de stationnement

L'objectif est de rationaliser l'offre en matière de stationnement, en secteur pavillonnaire afin de libérer les places de stationnement sur l'espace public et permettre une plus grande fluidité le long des axes de circulation.

Chaque parcelle devra pouvoir avoir une place de stationnement non couverte matérialisée sur la parcelle en plus d'une place couverte (garage par exemple) soit un total de deux places pour les véhicules par parcelle et par logement.

Article 13 - Espaces libres et plantations

L'objectif de cet article est de permettre une intégration paysagère des constructions et de favoriser la biodiversité dans le village.

Article 14 - Possibilité maximale d'occupation du sol

Cet article n'est pas réglementé puisque des règles existent déjà aux articles 6, 7, 9 et 10 notamment.

Article 15 - Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

Article 16 - Obligations en matière d'infrastructure et réseaux de communications électroniques

Ces nouveaux articles ne sont pas réglementés.

ZONES 1AU et 2AU

ZONE 1AU :

Le règlement du P.L.U. édicte des règles en vue d'assurer l'intégration paysagère et urbaine des futures constructions.

Il est en **cohérence avec le P.A.D.D.** des LOGES-MARGUERON (cf. pièce n°2 du dossier), qui énonce en parallèle des **principes d'aménagement** déterminé par la commune, et à prendre en compte dans chaque projet d'aménagement d'ensemble.

La **zone 1AU** est une zone d'urbanisation future à vocation mixte d'habitat et de commerces ou d'artisanat compatibles avec la vocation résidentielle de la zone immédiatement urbanisable. Les constructions y sont autorisées dans le cadre d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble prévues par « les orientations d'aménagement » et le règlement et à condition que l'aménageur prenne en charge les coûts de cet aménagement.

Les dispositions de la zone Ua ont été reprises et mises en cohérence (articles 1 et 2). Toutefois, au regard des orientations d'aménagement des exigences complémentaires ont été apportées notamment à l'article 6 qui réduit le recul des constructions à 10 m (et non 15m comme en U).

L'article 7 est cohérent avec la zone U ; toutefois il conviendra de se conformer aux orientations d'aménagement.

Les articles 8 à 16 reprennent les dispositions de la zone U.

ZONE 2AU :

La **zone 2AU** est une zone réservée à la création de zones d'urbanisation future à vocation mixte d'habitat et de commerces ou d'artisanat ; cette zone ne peut être ouverte à l'urbanisation que par le biais d'une modification ou d'une révision du P.L.U.

Cette zone n'est pas ouverte à l'urbanisation donc n'est pas réglementée ; toutefois les orientations d'aménagement précisent les formes urbaines choisies par la commune dans la continuité de la zone Ua. Seuls les articles 6 et 7 (obligatoires) reprennent les dispositions de la zone 1AU.

ZONE A

La **zone A** concerne les secteurs de la commune équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A.

La commune a fait le choix de créer uniquement des zones A là où se situe déjà des bâtiments agricoles dont les exploitations sont susceptibles de s'étendre.

Au regard de la sensibilité environnementale du territoire l'ensemble des espaces cultivés et naturels ont été classé en N. Toutefois, la commune s'appuiera sur son PADD pour engager une modification du PLU (révision simplifiée) si un projet d'implantation d'un siège d'exploitation ayant un intérêt pour le territoire lui était soumis.

Dispositions réglementaires :

Articles 1 et 2 - Occupations et utilisations du sol interdites et soumises à des conditions particulières

La zone agricole est globalement réservée aux bâtiments agricoles ainsi qu'aux bâtiments d'habitation des exploitants agricoles uniquement s'ils sont liés et nécessaires à l'exploitation.

Elle permet également, sous conditions, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, la reconstruction après sinistre, les affouillements et exhaussements à condition qu'ils concernent les constructions autorisées dans la zone.

Article 3 - Condition d'accès et de desserte en voirie

Les caractéristiques minimum nécessaires à l'accès et à la desserte des parcelles et à l'intervention les services d'incendie ou de ramassage des ordures ménagères sont demandées.

Article 4 - Condition de desserte par les réseaux techniques

Les constructions doivent se raccorder aux réseaux existants.

Au regard du respect du SDAGE et afin de prendre en compte les problématiques de ruissellement, le règlement a été complété par rapport au POS au regard de l'assainissement et de l'eau pluviale.

De plus concernant l'électricité, ... l'enfouissement est préconisé surtout afin de mettre en valeur les aménagements dans le paysage et de prendre en compte les exigences du point de vue des NTIC.

Un ajout a été fait pour les techniques alternatives dans un souci de préservation de l'environnement.

Article 5 - Caractéristiques des terrains

Cet article n'est pas réglementé.

Article 6 - Implantation par rapport aux voies et emprises

La zone agricole n'a pas vocation à recevoir de l'urbanisation mais uniquement des bâtiments et installations principalement liées à cette activité. Ainsi, afin de faciliter le travail des exploitants et conserver une certaine visibilité depuis les axes routiers secondaires, un recul de 10 mètres est imposé.

Les reculs sont différents pour les équipements publics, ... puisque ces derniers doivent respecter d'autres contraintes.

Article 7 - Implantation par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées en limite ou en retrait de 3 mètres minimum des limites séparatives. Cette règle est donc assouplie par rapport au POS qui n'autorisait pas de construction en limite séparative.

Les reculs sont différents pour les équipements publics, ... puisque ces derniers doivent respecter d'autres contraintes.

Article 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Cet article n'est pas règlementé.

Article 9 - Emprise au sol des constructions

Cet article n'est pas règlementé.

Article 10 - Hauteur des constructions

Les règles du POS sont reprises.

La hauteur des constructions à usage agricole n'est pas limitée pour ne pas contraindre cette activité.

Article 11 - Aspect des constructions

De façon générale, les dispositions prises ont été développées afin de permettre une intégration des constructions dans l'environnement agricole en conservant la spécificité régionale. Il s'agit alors de produire des constructions de qualité pouvant mettre en œuvre des dispositifs de récupération des énergies renouvelables.

Les constructions à usage d'habitation situées en zone agricole sont anciennes et offrent une qualité architecturale intéressante ; ainsi il convient de respecter les formes et matériaux d'origine.

Article 12 - Obligation de réaliser des aires de stationnement

Les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone et être situées en dehors des voies publiques.

Article 13 - Espaces libres et plantations

Afin de maintenir une certaine qualité paysagère dans cette zone, il est demandé de réaliser un aménagement paysager autour des dépôts et stockage.

Article 14 - Possibilité maximales d'occupation du sol

Cet article n'est pas réglementé puisque la vocation de la zone n'est pas de recevoir de nombreuses constructions, notamment à usage d'habitation.

Article 15 - Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

Article 16 - Obligations en matière d'infrastructure et réseaux de communications électroniques

Ces nouveaux articles ne sont pas réglementés.

ZONE N

Ce sont les terrains naturels et forestiers de la commune équipés ou non, à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique et de leur caractère d'espaces naturels.

Des constructions peuvent être autorisées dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitée, à la condition qu'elles ne portent pas atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers, ni à la préservation des sites, milieux naturels et paysages.

La zone comprend un **secteur Nh** qui identifie de l'habitat isolé.

La zone comprend également un **secteur Np** qui identifie des milieux naturels en zone naturelle à protéger ou patrimoniale à préserver (Natura 2000, zones humides, ...).

Dispositions réglementaires :

Articles 1 et 2 - Occupations et utilisations du sol interdites et soumises à des conditions particulières

Toutes les constructions non liées à des équipements techniques ou d'intérêts collectifs sont interdites. La réglementation prend en compte la vocation spécifique du secteur identifié Np. Ainsi, les défrichements, le labourage des prairies, ... sont interdits dans ce secteur sensible.

Dans le secteur Nh, la construction de nouvelles habitations n'est pas autorisée afin de conserver la vocation naturelle de la zone. Leur confortement est toutefois permis pour prendre en compte l'existant. Les annexes, extensions, et dépendances sont autorisées afin de permettre l'amélioration du cadre de vie de ces habitats isolés.

Article 3 - Condition d'accès et de desserte en voirie

Les caractéristiques minimum nécessaires à l'accès et à la desserte des parcelles et à l'intervention des services d'incendie ou de ramassage des ordures ménagères sont demandées.

Article 4 - Condition de desserte par les réseaux techniques

Les constructions doivent se raccorder aux réseaux existants.
Au regard du respect du SDAGE et afin de prendre en compte les problématiques de ruissellement, le règlement a été complété par rapport au POS au regard de l'assainissement et de l'eau pluviale.
De plus concernant l'électricité, ... l'enfouissement est préconisé surtout afin de mettre en valeur les aménagements dans le paysage et de prendre en compte les exigences du point de vue des NTIC.

Un ajout a été fait pour les techniques alternatives dans un souci de préservation de l'environnement.

Article 5 - Caractéristiques des terrains

Cet article n'est pas réglementé.

Article 6 - Implantation par rapport aux voies et emprises

La zone naturelle n'a pas vocation à recevoir de l'urbanisation.
La règle concernant les implantations des équipements publics doit permettre leur installation sans les contraindre plus que les règles qu'ils doivent déjà respecter.

Article 7 - Implantation par rapport aux limites séparatives

La règle concernant les implantations des équipements publics doit permettre leur installation sans les contraindre plus que les règles qu'ils doivent déjà respecter.

Article 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Cet article n'est pas réglementé.

Article 9 - Emprise au sol des constructions

Cet article n'est pas réglementé.

Article 10 - Hauteur des constructions

Seul le secteur Nh est réglementé :
Dans le cadre de réhabilitation ou d'extension de bâtiments existants la hauteur du bâtiment initial pourra être respectée, sans que celle-ci soit dépassée.
Les constructions annexes telles que les abris de jardin et les garages ne devront pas dépasser 6 m de hauteur (mesurée à partir du sol naturel jusqu'à l'égout du toit le plus haut).

Article 11 - Aspect des constructions

Seul le secteur Nh est réglementé :
Les dispositions applicables à cet article sont identiques à celles de l'article 11 de la zone Ua.

Article 12 - Obligation de réaliser des aires de stationnement

Les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone et être situées en dehors des voies publiques.

Article 13 - Espaces libres et plantations

Il s'agit de favoriser les essences locales dans le cas de plantation pour préserver les écosystèmes.

Article 14 - Possibilité maximales d'occupation du sol

Cet article n'est pas réglementé puisque la vocation de la zone n'est pas de recevoir de nouvelles constructions à usage d'habitation.

Article 15 - Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales**Article 16 - Obligations en matière d'infrastructure et réseaux de communications électroniques**

Ces nouveaux articles ne sont pas réglementés.

4.4 LES EMPLACEMENTS RESERVES

4.4.1. Dispositions réglementaires générales

(Cf. article R.123-1 8° alinéa et R.12-11 du Code de l'Urbanisme)

Le Plan Local d'Urbanisme instaure des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts. Ces emplacements réservés assurent la programmation d'une utilisation rationnelle des futurs équipements publics.

Ils sont soumis à un statut spécial, afin qu'ils ne fassent pas l'objet d'une utilisation entrant en contradiction avec un projet général, et permettent d'assurer à leur bénéficiaire, l'inconstructibilité à titre privé des terrains concernés. En contrepartie, le propriétaire des terrains peut mettre en demeure le bénéficiaire de la réserve d'acquiescer. En cas de non-réponse, l'emplacement réservé tombe. La liste globale des emplacements réservés désormais en vigueur, figure sur le document graphique du P.L.U. (cf. pièce 3 du présent dossier). La destination et le bénéficiaire de chacun sont précisés dans le tableau récapitulatif.

4.4.2. Choix établis pour les emplacements réservés

Certains emplacements réservés prévus dans le POS n'ont pas été repris soit parce qu'ils ne correspondent plus au projet de la commune soit parce que la commune a pu acquiescer tout ou partie de l'emplacement prévu.

Afin de réaliser les objectifs de son projet traduit dans le PLU, la commune des Loges-Margueron a décidé d'apposer 6 emplacements réservés dans le cadre du P.L.U. afin de répondre aux exigences de l'aménagement de la commune.

| N° de la réserve | Désignation | Superficie en m ² (à titre indicatif) | Bénéficiaire |
|------------------|--|---|--------------|
| 1 | Aménagement d'un espace public | 460 | Commune |
| 2 | Elargissement de voirie | 850 | Commune |
| 3 | Création de voie | 460 | Commune |
| 4 | Elargissement de voirie | 280 | Commune |
| 5 | Extension et assainissement pour le marché couvert | 550 | Commune |
| 6 | Elargissement de voirie | 15 | Commune |

PARTIE 5 :

**INCIDENCES DES ORIENTATIONS DU
PLAN SUR L'ENVIRONNEMENT ET
MESURES ADOPTEES POUR SA
PRESERVATION**

5.1 INCIDENCES DES ORIENTATIONS DU PLAN SUR L'ENVIRONNEMENT

Le Plan Local d'Urbanisme des Loges-Margueron a été révisé dans le souci d'être compatible avec les normes supra-communales existantes, et de respecter les principes édictés par l'article L.121-1 du Code de l'Urbanisme :

1. Principe d'équilibre.
2. Principe de diversité des fonctions urbaines et de mixité sociale.
3. Principe de 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 (...).

5.1.1. EVOLUTION DU PAYSAGE URBAIN

A/ Partie urbanisée existante à vocation d'habitat :

Le Plan Local d'Urbanisme maintient l'enveloppe urbaine originelle des Loges-Margueron, que ce soit au niveau du bourg ou du hameau des Vendues-l'Evêque. Des secteurs sont créés pour adapter la réglementation à la vocation des espaces identifiés.

Le périmètre de la zone urbaine a été adapté pour tenir compte :

- ⇒ des constructions les plus anciennes auxquelles se mêlent les constructions plus récentes ; l'ensemble étant classé en Ua
- ⇒ des constructions existantes en zone inondable, qui sont au nombre de quatre et qui font l'objet de « pastilles » classées en zone Uai
- ⇒ des constructions existantes dans le hameau, celui-ci étant identifié en Uh afin de préserver les cadre dans lequel il s'inscrit et de maintenir sa singularité ;

B/ Zones à urbaniser :

L'élaboration du Plan Local d'Urbanisme conduit à une réflexion globale sur les zones à urbaniser et le développement urbain. Au regard du potentiel urbanisable démesuré proposé par le POS, la commune a identifié en zone 1AU et 2AU des secteurs potentiels de développement dont elle souhaite l'ouverture progressive à l'urbanisation dans le respect des objectifs du PADD.

Ces espaces sont restreints et existaient déjà dans le POS mais pas définis de la même manière en termes de zonage. Leur surface est notablement réduite dans le PLU par rapport à celles du POS. L'impact sur l'environnement est donc très largement réduit.

Bilan : La commune souhaite accueillir 60 à 80 nouveaux habitants, ce qui nécessite environ 30 à 40 logements. La zone urbaine propose 3,5 ha en dents creuses dans le bourg et dans le hameau, ce qui représente un potentiel de 30 à 40 logements. Toutefois, au regard de la rétention foncière ou des personnes qui souhaitent conserver leurs parcelles en jardin, la commune a prévu des zones d'urbanisation future pour proposer de nouveaux terrains à bâtir à proximité du bourg.

Une zone 1AU de 1,2 ha permettra de répondre aux besoins à moyen terme et une zone 2AU est anticipée pour le long terme, sous réserve d'une modification ou d'une révision du PLU.

Les choix de classements de parcelle en zone urbaine ou à urbaniser répond à l'objectif de développement de la commune annoncée dans le PADD, tout en conservant une petite marge d'évolution supplémentaire.

5.1.2. EVOLUTION DU PAYSAGE NATUREL

La révision du Plan d'Occupation des Sols a permis d'aboutir à un constat partagé de la nécessité de protection du paysage naturel.

Les zones agricoles et les zones naturelles ont été envisagées dans un souci de préservation des paysages et de respect de la définition des zones A et N au regard des lois S.R.U. et U.H. et des objectifs du P.A.D.D.

LES ZONES AGRICOLES ont été définies en tenant compte des exploitations agricoles existantes et des éventuels projets.

Le Plan Local d'Urbanisme répond :

- au souhait de la commune de préserver le caractère rural actuel de la commune tout en permettant le maintien et le développement de l'activité agricole ; cette orientation d'urbanisme et d'aménagement figurant d'ailleurs dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (cf. pièce n° 2 du présent dossier de P.L.U.),
- au principe de respect de l'environnement (utilisation économe de l'espace, sauvegarde du patrimoine, prise en compte des risques).

Les surfaces dédiées à l'agriculture ont été réduites afin de protéger un territoire très sensible du point de vue environnemental et paysager. La commune reconnaît le caractère agronomique des terres. Elle a affiché cette volonté dans les objectifs de son PADD et pourra engager une procédure pour satisfaire des besoins sur un site adapté si un projet lui était soumis.

LES ZONES NATURELLES ont été définies en tenant compte des éléments paysagers et de la qualité des sites, des milieux naturels et des paysages, ainsi que du risque d'inondation.

Elles représentent l'ensemble des terres non bâties, y compris les terres cultivées puisque les zones agricoles A dans le PLU sont limitées aux bâtiments et à leurs environs immédiats.

La zone naturelle protège donc, les boisements et la vallée de l'Armance.

Les nouvelles dispositions du plan répondent :

- au principe d'équilibre,
- au principe de respect de l'environnement (utilisation économe de l'espace, préservation des espaces naturels).

5.1.3. BILAN DE LA CONSOMMATION DES ESPACES AGRICOLES ET NATURELS

(Le détail de la consommation des espaces agricoles et du potentiel constructible est traduit dans le tableau à suivre).

Au regard du fond de plan utilisé pour le POS de 1993 et la réalité du territoire en 2011, la consommation moyenne de terres agricoles depuis ces presque vingt dernières années est de 0,11 ha/an. La majorité des constructions se sont faites dans l'épaississement du bourg.

Le PLU prévoit un comblement des « dents creuses » en priorité, lesquelles représentent un potentiel de 3,5 ha. Les zones d'urbanisation future représentent 1,9 ha. Si l'on considère que le PLU se projette sur une durée d'environ 20 ans, la moyenne de la consommation des terres agricoles est de 0,09 ha/an.

Il est à noter que le PLU réduit fortement la consommation des terres agricoles, par rapport au POS, lequel prévoyait 7,4ha en potentiel constructible, en dehors de l'enveloppe bâtie.

| Date | Secteur urbain | Secteur à urbaniser | Espaces agricoles et naturels |
|---|--|--|--|
| POS 1993 | 40,8 ha identifiés Dont : UC : 32,6 ha (y compris les dents creuses) NB : 8,2 ha (lycée, hameaux) 25,2 ha réellement construits | 91,6 ha Dont : INAA : 5,4 ha INAc : 84,2 ha (projet décharge) IINA : 2 ha | 2988,6 ha |
| ETAT ACTUEL 2011 (construit) | 27,2 ha Dont zone U : 23,2 ha Dont zone Nh : 4,4 ha | | 3093,8 ha |
| <p>Entre 1993 et 2011 : Au regard des constructions depuis 1993, il y a 2 ha qui ont été construits, soit une moyenne de 0,11 ha / an</p> | | | |
| ETAT PROJETE DANS LE PLU (durée environ 20 ans) | 29,5 ha Dont zone U construite : 23,2 ha Dont zone U non construite (dent creuse, espace jardin, grandes parcelles divisibles...) : 6,3 ha (« dent creuse réelle » : 3,5 ha) | 1,9 ha Dont 1AU : 1,2 ha Dont 2AU : 0,7 ha | 3089,6 ha (intégrant 4,4 ha en Nh) |
| <p>Entre 2011 et 2031 : Le potentiel constructible est de 5,4 ha (zone AU + dents creuses réelles) La consommation d'espaces agricoles et naturels envisagés est de 1,9 ha (zone AU uniquement)</p> <p>BILAN : la consommation réelle moyenne d'espaces agricoles est de 0,09 ha / an.</p> | | | |

5.2 MESURES PRISES POUR LA PRESERVATION ET LA MISE EN VALEUR DU PAYSAGE

5.2.1. PROTECTION DES ESPACES NATURELS

(cf. partie précédente « délimitation des zones du P. L. U. »).

Le P.L.U. assure la préservation de l'environnement par :

- un classement en zones agricoles (zones A) des terrains jouxtant une exploitation agricole pour lui permettre une extension le cas échéant et en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles,
- un classement en zones naturelles (zones N) des terrains des Loges-Margueron en raison :
 - de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique,
 - de leur caractère d'espaces naturels,
 - de leur sensibilité vis-à-vis des constructions,
 - de leur capacité à recevoir les débordements de l'Armanche.

5.2.2. ESPACES BOISES CLASSES (E.B.C.)

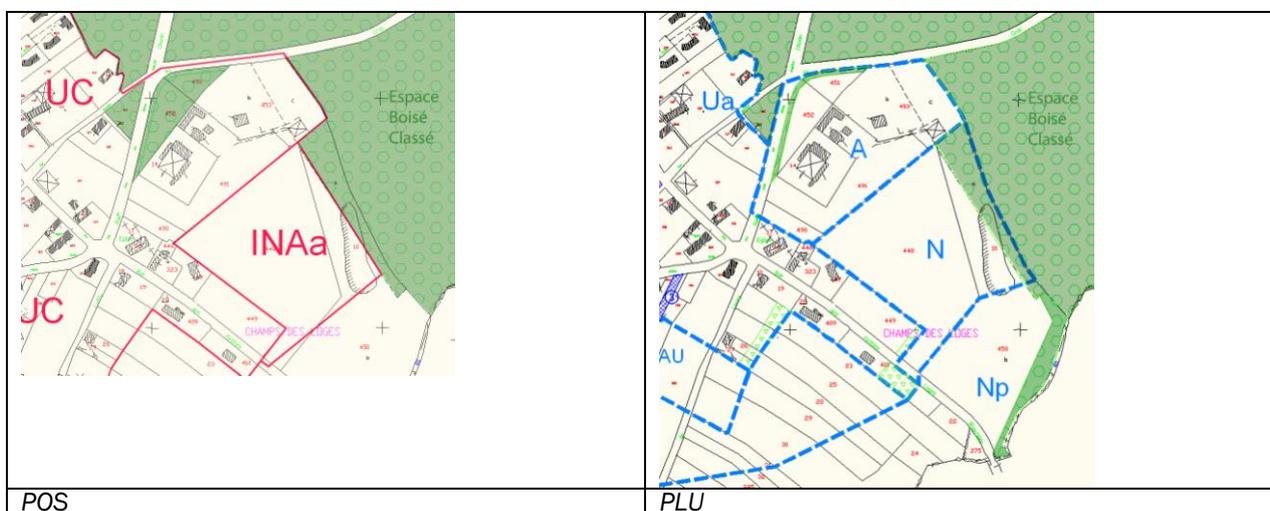
(cf. articles L.130-1 et s. et R.130-1 et s. du code de l'Urbanisme)

Le Plan Local d'Urbanisme classe comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils bénéficient ou non au régime forestier, enclos ou non attenants à des habitations. Ce classement :

- interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements,
- entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue par le Code Forestier (hormis pour les exceptions prévues par le Code de l'Urbanisme),
- soumet à autorisation préalable les coupes et abattages d'arbres.

Le P.O.S. prévoyait des E.B.C. sur le territoire. Le P.L.U. maintient l'ensemble de cette protection des espaces boisés structurants du paysage local par le classement en E.B.C. à l'exception de celui qui était situé sur les parcelles 451 et 452 en entrée Est du village, près du haras.

En effet, suite à un déboisement d'une partie de ces parcelles, une convention de réparation a été réalisée. Une bande boisée de 5 m de large le long de la RD34 est maintenue afin que le PLU soit en adéquation avec la réalité du terrain. Une surface a été replantée en réparation par le propriétaire, sur la parcelle 450. Ce boisement est alors inscrit comme EBC.



Le dossier de révision du POS approuvé en 1993 faisant état de 2500 ha d'EBC (*Surfaces mentionnées dans le rapport de présentation du P.O.S en vigueur avant révision*).

Le PLU reprend l'ensemble des EBC du POS ; toutefois le calcul de superficie fait état de **2220 ha** (*Surfaces approchées et indicatives calculées sous D.A.O. (AUTOCAD)*).

Bien que les chiffres diffèrent (selon les techniques et le moment du calcul), il n'y a **pas de diminution des espaces boisés classés** dans le PLU.

5.2.3. ESPACES JARDINS

Le PLU a identifié des espaces jardins en zone urbaine. Ces espaces permettent de garantir l'intégration paysagère de transition entre l'espace urbain et l'espace bâti. Ils permettent aussi d'éviter dans certains cas des doubles fronts bâtis en permettant aux propriétaires de bénéficier d'un espace de jardin verger ou de détente (piscine).

Ces espaces participent également au maintien voire à la création de franges urbaines.

| DENOMINATION DE LA PROTECTION | SUPERFICIE AVANT REVISION (1) | SUPERFICIE APRES REVISION (2) | EVOLUTION |
|-------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|-----------|
| Espaces jardins | Inexistant dans le POS | 3,4 Ha | + 3,4 Ha. |

(1) : Surfaces mentionnées dans le rapport de présentation du P.O.S en vigueur avant révision.

(2) : Surfaces approchées et indicatives calculées sous D.A.O. (AUTOCAD).

5.2.4 MESURES REGLEMENTAIRES

(cf. Règlement - Document écrit / pièce n°3C du présent dossier et 4.3. du présent rapport "Motifs des limitations administratives apportées à l'utilisation du sol »).

Au regard notamment des conclusions de l'analyse de l'état initial de l'environnement, la commune a souhaité renforcer la préservation et la mise en valeur de l'environnement urbain et naturel par le biais de nouvelles prescriptions réglementaires.

Les principaux articles du P. L.U. concernés sont en outre :

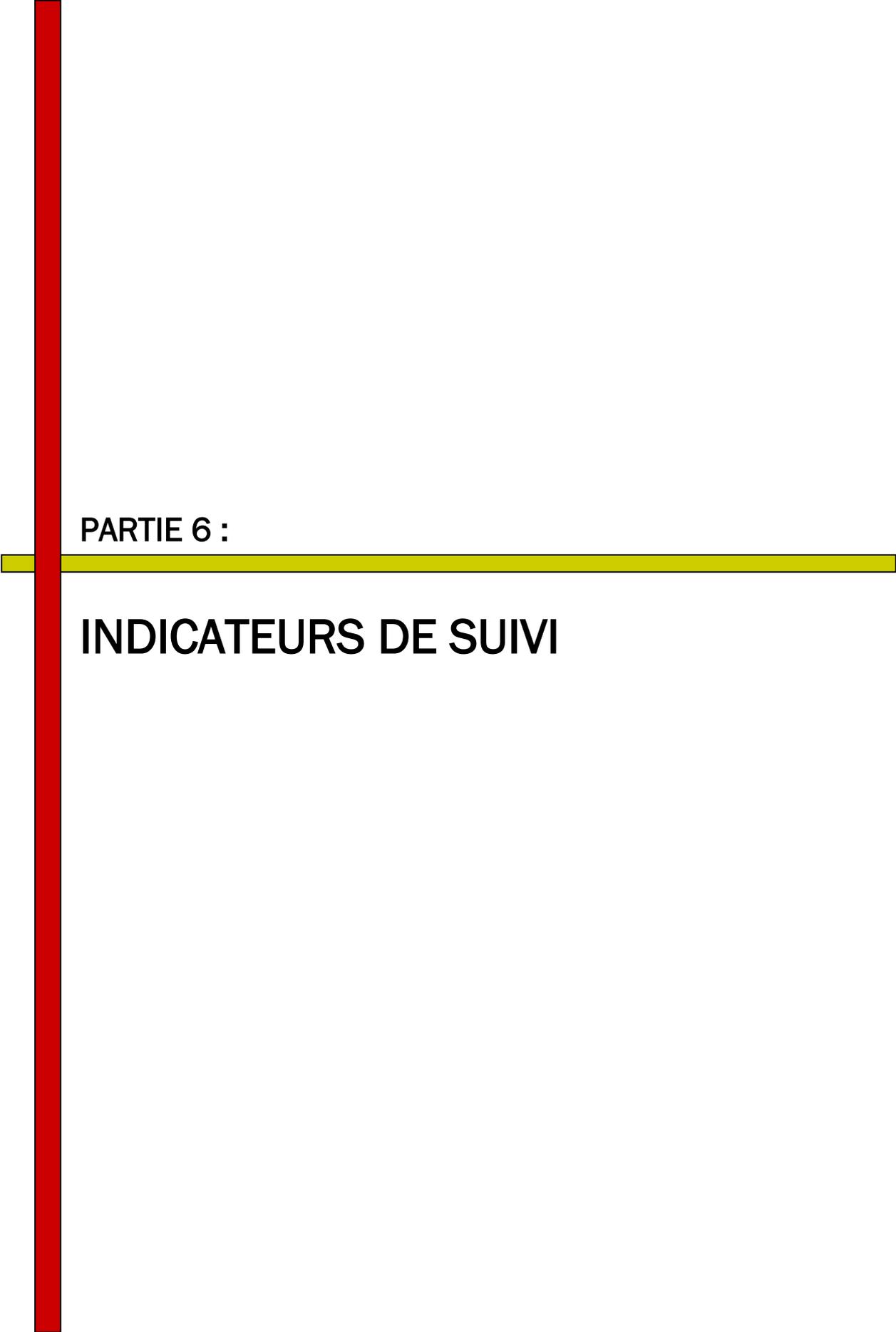
- Article 11 : Aspect extérieur des constructions et leurs abords
- Article 13 : Espaces libres et plantations

5.3 RECAPITULATIF DES ZONES

| POS | | | PLU | | | Différence POS/PLU |
|-------|------------------------------------|--------------------|-------|-----------------------------------|--------------------|-----------------------|
| Zones | Précision | Surface (en ha) | Zones | Précision | Surface (en ha) | Surface (en ha) |
| UC | Bourg + Vendues-l'Eveque | 32,6 | U | zones urbaines | 29,5 | -3,1 |
| | | | Ua | bourg | 19,9 | |
| | | | Uai | bourg en zone inondable | 0,5 | |
| | | | Uf | lycée forestier | 6,1 | |
| | | | Uh | hameau des Vendues-l'Evêque | 3 | |
| | | | | Dont "espaces jardins" | 3,4 | |
| INA | Urbanisation future à court terme | 89,6 | 1AU | Urbanisation future à court terme | 1,2 | -88,4 |
| INAa | vocation d'habitat | 5,4 | | | | |
| INAc | vocation de centre d'enfouissement | 84,2 | | | | |
| IINA | Urbanisation future à long terme | 2 | 2AU | Urbanisation future à long terme | 0,7 | -1,3 |
| NB | Lycée forestier + Petites Loges | 8,2 | | | | |
| NC | Zone agricole | 347,3 | A | Zone agricole | 7 | -340,3 |
| ND | Zone naturelle | 2641,3 | N | Zones naturelles | 3082,6 | 441,3 |
| | | | Nh | zone d'habitat isolé | 4,4 | |
| | | | Np | zone naturelle à protéger | 2995,1 | |
| | | | N | zone naturelle | 83,1 | |
| | | | | Dont Espaces Boisés Classés | 2225,2 | |
| | TOTAL | 3121 | | TOTAL | 3121 | - |

POS : Superficies notées dans le dossier de révision du POS approuvé le 27 mars 1993

PLU : Superficies approchées sous DAO (Autocad)



PARTIE 6 :

INDICATEURS DE SUIVI

Selon les dispositions de l'article R.123-2-1 du Code de l'Urbanisme, le Plan Local d'Urbanisme fera l'objet d'une analyse des résultats de son application d'ici à 10 ans.

Voici les thématiques et les indicateurs d'évaluation des résultats de l'application du PLU retenus :

| Thématiques | Objectifs du P.L.U. | Traduction des objectifs | Indicateurs | Source Périodicité |
|----------------------------|---|--|--|--|
| FONCIER / LOGEMENTS | Permettre l'accueil de nouveaux habitants | <ul style="list-style-type: none"> Proposer des terrains à l'urbanisation Urbaniser les dents creuses et s'intégrer dans le tissu urbain Diversifier l'offre en logements Sensibiliser au problème de la vacance | <ul style="list-style-type: none"> Nombre et typologie de logements produits Evolution du nombre de permis de construire Constructions dans les dents creuses | Commune INSEE Bailleurs Services fonciers du cadastre <i>A 3 ans puis tous les 3 ans</i> |

| Thématiques | Objectifs du P.L.U. | Traduction des objectifs | Indicateurs | Source Périodicité |
|---------------------------------------|---|--|---|---|
| AMENAGEMENTS/ DEPLACEMENTS | <ul style="list-style-type: none"> Intégrer les nouvelles constructions dans la structure bâtie existante Entretien et développer le réseau de voirie et de cheminement | <ul style="list-style-type: none"> Conserver une harmonie dans le bâti général Limiter l'urbanisation des hameaux et des écarts Entretien et développer les sentiers Limiter les créations d'impasse Eviter les structures en double front bâti | <ul style="list-style-type: none"> - Suivi des aménagements réalisés | Commune <i>A 3 ans puis tous les 3 ans</i> |

| Thématiques | Objectifs du P.L.U. | Traduction des objectifs | Indicateurs | Source Périodicité |
|----------------------------|---|---|--|--|
| ECONOMIE LOCALE | Maintenir les activités économiques et permettre leur développement ou l'accueil de nouvelles activités | Maintenir les activités existantes Permettre l'implantation de nouvelles activités Permettre l'évolution du lycée forestier de Croigny | Nombre (évolution) des activités et leur localisation Evolution de la SAU communale Suivi des effectifs du lycée | Commune INSEE CCI Chambre d'agriculture Lycée de Croigny <i>A 3 ans puis tous les 3 ans</i> |
| | Pérenniser les activités forestières et agricoles | Favoriser une gestion durable de la forêt Permettre le développement des exploitations agricoles Préserver les terres agricoles Limiter la consommation des espaces agricoles | | |
| | Adapter les équipements en fonction de l'évolution démographique | Entretien des équipements existants Développer d'autres équipements Faciliter leur accessibilité Développer les Nouvelles Technologies de l'Information et de la Communication | -Recensement et suivi des travaux réalisés | Commune <i>A 3 ans puis tous les 3 ans</i> |

| Thématiques | Objectifs du P.L.U. | Traduction des objectifs | Indicateurs | Source Périodicité |
|--|---|---|---|--|
| MILIEUX NATURELS ET AGRICOLES | Protéger et favoriser la diversité et la richesse écologiques | <p>Limiter les impacts sur les milieux</p> <p>Encourager les dispositifs permettant un accroissement de la biodiversité</p> <p>Préserver les ZNIEFF</p> | <ul style="list-style-type: none"> - Evolution de la surface boisée communale - Vérification que ce qui est protégé existe toujours - Suivi des dispositifs mis en place | <p>Commune DDT, DREAL Associations compétentes</p> <p><i>A 3 ans puis tous les ans</i></p> |
| | Valoriser les zones humides | <p>Prendre en compte les objectifs du SDAGE et du SAGE</p> <p>Protéger les zones humides</p> | <ul style="list-style-type: none"> - Veiller au respect du SDAGE et du SAGE | |
| | Intégrer le risque d'inondation dans l'évolution du village | <p>Respecter la notion de constructibilité très limitée dans la zone inondable</p> <p>Limiter l'imperméabilisation des sols</p> | <ul style="list-style-type: none"> - Veiller au respect du règlement de la zone Uai - Analyser les évolutions de la zone inondable le cas échéant | |
| | Conforter la composition paysagère de la commune | <p>Préserver les terres agricoles</p> <p>Privilégier le maintien des clairières</p> <p>Permettre le reboisement des friches</p> | <ul style="list-style-type: none"> - Evolution de la SAU communale | <p>Commune Chambre d'agriculture DDT</p> <p><i>A 3 ans puis tous les 3 ans</i></p> |

| Thématiques | Objectifs du P.L.U. | Traduction des objectifs | Indicateurs | Source Périodicité |
|-------------------|---------------------------------------|---|---|--|
| RESSOURCES | Développer les énergies renouvelables | Favoriser les constructions et dispositifs favorisant la qualité environnementale (matériaux, performance énergétique, ...) | <ul style="list-style-type: none"> - Recenser les installations ou projets | <p>Commune ADEME</p> <p><i>A 3 ans puis tous les 3 ans</i></p> |