

Département de : l'Aube

2

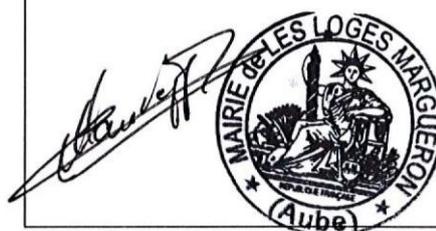
Commune de : **LES LOGES-MARGUERON**

# PLAN LOCAL D'URBANISME

## Projet d'Aménagement et de Développement Durables

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



# SOMMAIRE

A/ Préambule .....	1
B/ Le P.A.D.D. des LOGES-MARGUERON - Contexte d'élaboration .....	4
C/ Les objectifs du P.A.D.D .....	5
<b>LE PROJET COMMUNAL.....</b>	<b>7</b>
1 – Préserver la sensibilité environnementale et paysagère .....	8
- 1.1 – Protéger et favoriser la diversité et la richesse écologiques	
- 1.2 – Conforter la composition paysagère singulière de la commune	
- 1.3 – Valoriser les zones humides	
2 – Intégrer les évolutions du village dans le contexte paysager et architectural.....	10
- 2.1 – Intégrer les nouvelles constructions dans la structure bâtie existante	
- 2.2 – Entretien et développer le réseau de voiries et de chemins	
- 2.3 – Intégrer le risque d'inondation dans l'évolution du village	
3 – Encourager un développement urbain et économique progressif .....	12
- 3.1 – Permettre l'accueil de nouveaux habitants	
- 3.2 – Pérenniser les activités forestières et agricoles	
- 3.3 – Maintenir les activités économiques et permettre leur développement ou l'accueil de nouvelles activités	
- 3.4 – Adapter les équipements en fonction de l'évolution démographique	
Carte de synthèse du PADD.....	14

# A/ PREAMBULE

Pour répondre aux enjeux de son territoire, le Conseil Municipal des LOGES-MARGUERON a décidé de réviser son Plan d'Occupation des Sols et d'élaborer un Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.). La procédure de PLU donne l'occasion aux élus de réfléchir sur les problématiques rencontrées aux LOGES-MARGUERON et sur les opportunités à saisir. Ce moment de réflexion a été l'occasion de dessiner les contours et le contenu d'un projet pour la commune qui mêle développement et aménagement, à court, moyen et long termes.

L'article R.123-1 du Code de l'Urbanisme introduit, depuis la loi Solidarité et Renouvellement Urbains du 13 décembre 2000, la notion de Projet d'Aménagement et de Développement Durables (P.A.D.D.) et son contenu est explicité aux articles R.123-3 et L.123-1-3.

## 1 / Rappel des objectifs et de la définition du P.A.D.D :

A partir des éléments de synthèse du rapport de présentation, les élus doivent définir des objectifs d'organisation, de protection et de mise en valeur ou de développement de la commune, c'est-à-dire **exprimer un projet global pour le territoire.**

Le P.A.D.D doit être l'énoncé de la politique générale de la commune sur les thèmes qui touchent à l'organisation de l'espace communal ou qui peuvent avoir une incidence sur celle-ci. Il doit être conçu comme l'expression directe de la municipalité devant la population. Il sera ensuite traduit dans le règlement et ses documents graphiques et éventuellement complété par des orientations d'aménagement sectorielles.

## 2 / Définition d'un Projet d'Aménagement et de Développement Durables

### **(Article R.123-3)**

« Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables **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 par l'ensemble de commune. »

De plus, les plans locaux d'urbanisme comportent un règlement qui fixe, **en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables**, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs mentionnés à l'article L.121-1. Elles peuvent notamment comporter l'interdiction de construire, délimitent les zones urbaines ou à urbaniser et les zones naturelles ou agricoles et forestières à protéger et définissent, en fonction des circonstances locales, les règles concernant l'implantation des constructions.

A ce titre, les P.L.U. doivent assurer :

#### 1° L'équilibre entre :

- a) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux, la mise en valeur des entrées de ville et le développement rural ;
- b) L'utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières, et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;
- c) La sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables ;

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.

Le présent document énonce donc les grandes orientations d'aménagement et de développement qui sous-tendent et structurent le projet de la commune.

#### **(Article L.123-1-3)**

« Le projet d'aménagement et de développement durables **défini**t 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.

Le projet d'aménagement et de développement durables arrête les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune. »

Il fixe des objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

### **3 / Le P.A.D.D., un Projet :**

Le P.A.D.D., traitant de la globalité de la commune, est un projet d'ouverture qui impose de traiter différemment le développement communal : il requiert une approche globale (la commune est une réalité complexe) et durable. Cette approche doit se construire autour d'un maximum de dialogue partenarial et de concertation. *Il s'agit d'aboutir à un projet collectif.*

#### **Le PADD exprime une vision multidimensionnelle et prospective.**

Il faut concevoir une dynamique urbaine qui intègre des dimensions multisectorielles. Cette vision globale doit donc s'inscrire dans une démarche concertée entre les différents partenaires (autorités compétentes en matière de transports, de logements...) et la population auprès de laquelle il faut tenter de recueillir un consensus le plus large possible.

L'élaboration du P.A.D.D. ne pourra se concevoir que par étapes concertées permettant de dégager un consensus sur le devenir du territoire.

L'ambition de donner un caractère prospectif au document d'urbanisme communal qui auparavant était réglementaire, doit s'accompagner d'un changement dans les méthodes de travail.

Un projet de territoire peut engager la commune sur le long terme, aussi il est nécessaire d'associer pour son élaboration les personnes concernées afin d'aboutir à un projet partagé et légitimé.

### **4 / Le P.A.D.D. se construit en plusieurs phases :**

#### **Phase 1 : traitement du diagnostic**

Le diagnostic (rapport de présentation du P.L.U.) qui recense l'ensemble des atouts et faiblesses de la commune concernant l'ensemble des composantes urbaines (population, habitat, économie, espaces verts, voirie, transports...) sert de base de dialogue et de fixation des problématiques sur l'espace urbain.

#### **Phase 2 : finalisation du projet**

Les débats et échanges permettent de faire « mûrir » le projet et de le rendre fécond.

La présentation finale du P.A.D.D. permet de justifier et d'argumenter sur les perspectives envisagées et leur mise en œuvre (moyens et phasage dans le temps). Le projet de territoire se conçoit donc de façon spatiale, temporelle et matérielle.

## 5 / Conclusion :

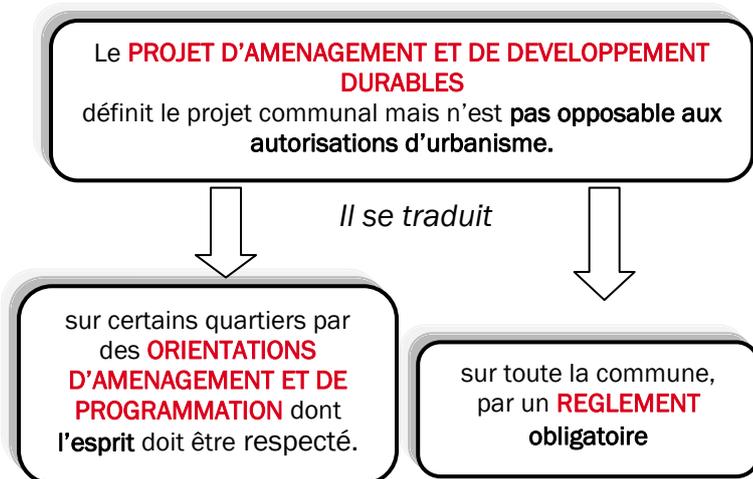
Le P.A.D.D. se conçoit comme **une action globale et négociée** pour assurer un développement et un aménagement durable articulant l'ensemble des composantes urbaines.

Depuis la loi Urbanisme et Habitat, le P.A.D.D. n'est plus opposable au permis de construire (en revanche les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement doivent être cohérents avec lui).

Le Projet d'Aménagement et Développement Durables, fruit de la réflexion menée au titre du Projet Urbain, a désormais pour fonction exclusive de présenter concrètement le projet communal pour les années à venir. C'est un document simple, accessible à tous les citoyens, qui permet un débat clair en Conseil Municipal.

Le P.A.D.D. garde une place capitale :

- la démarche d'élaboration d'un projet communal avant la définition des règles techniques est une garantie de qualité,
- le débat en Conseil Municipal sur ce projet communal est une garantie de démocratie,
- il est la « clé de voûte » du P.L.U. : les parties du P.L.U. qui ont une valeur juridique (orientations d'aménagement et de programmation et règlement) doivent être cohérentes avec lui.



## B/ LE P.A.D.D. DES LOGES-MARGUERON : CONTEXTE D'ELABORATION

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables des LOGES-MARGUERON, se base sur les éléments d'analyse suivants :

### 1 / Ses atouts :

- une proximité immédiate avec la ville de Chaource
- un cadre de vie agréable – une commune attractive
- une structure urbaine atypique organisée autour de deux « pôles »
- un tissu urbain qui s'est étoffé progressivement
- la présence du lycée forestier de Crogny
- une économie locale diversifiée (agriculture, sylviculture, artisans, entreprises, lycée...)
- une situation géographique au pied du massif forestier et tournée vers la vallée de l'Armance
- une forêt remarquable
- une richesse écologique grâce au massif boisé et à la vallée de l'Armance
- des sentiers de randonnée et le passage du GR 2

### 2 / Ses contraintes :

- un risque d'inondation avéré (mais absence de PPR Inondation)
- une augmentation de la vacance (développement du village par des constructions neuves)
- une reprise démographique fragile
- une structure bâtie étirée
- de nombreux hameaux et fermes isolées qui tendent à miter le territoire
- la forêt, un espace « contraignant » à traverser (longueur, animaux...)
- un développement rapide de la forêt qui tend à refermer le paysage des clairières

### 3 / Ses enjeux :

- **développer le village en conservant son caractère rural**
  - o Maintenir la sylviculture et l'activité agricole
  - o Maîtriser l'évolution de l'urbanisation en respectant le contexte architectural et le cadre de vie
  - o Développer l'offre en équipements suivant l'évolution démographique
  - o Permettre le maintien et l'accueil d'activités
- **une sensibilité environnementale et paysagère à préserver**
  - o Garantir la diversité environnementale
  - o Maintenir la composition paysagère de la commune
  - o Prendre en compte le risque d'inondation

## C/ LES OBJECTIFS DU P.A.D.D.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (P.A.D.D.) a pour objectif global d'exploiter au mieux les atouts de la commune tout en assurant un aménagement urbain de qualité visant à permettre un développement à long terme.

Dans ce cadre, la stratégie de développement durable de la ville s'articule autour des trois orientations suivantes :

- Préserver la sensibilité environnementale et paysagère
- Intégrer les évolutions du village dans le contexte paysager et architectural
- Encourager un développement urbain et économique progressif

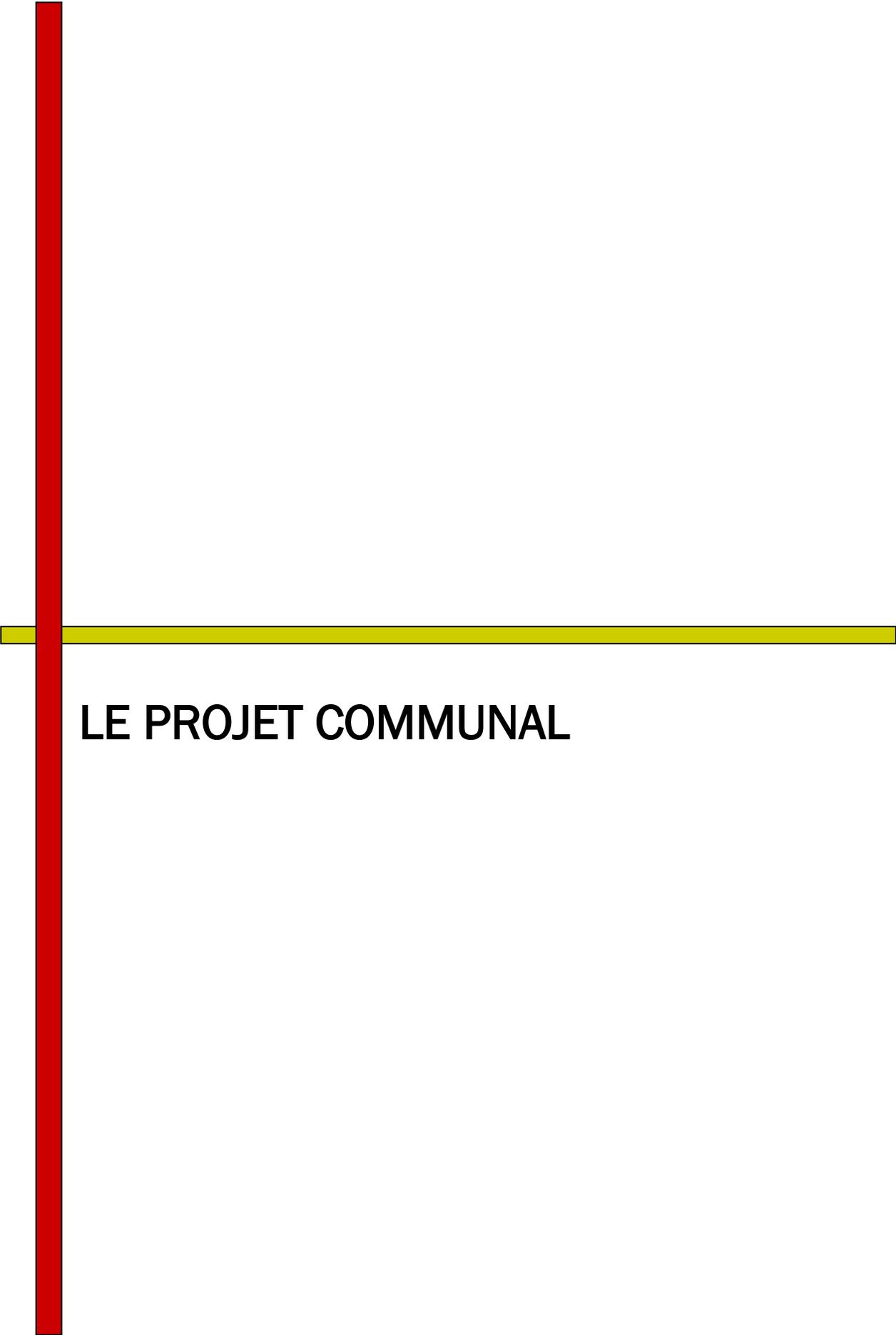
Ces différentes orientations sont interdépendantes et se complètent les unes les autres. Elles répondent aux objectifs énoncés par les élus et repris dans le lancement de la démarche de P.L.U. Elles prennent en compte les enjeux de la commune et de son territoire d'influence tout en tenant compte des contraintes et des servitudes qui affectent le territoire communal.

Le P.A.D.D. procède ainsi d'une vision globale et cohérente et s'inscrit dans la durée pour s'adapter aux mutations des conditions socio-économiques, urbaines ou environnementales. Il se doit donc de ne pas être complètement figé afin de préserver des marges de manoeuvre aux élus qui ont en charge les affaires communales. Ainsi, tout en respectant les orientations générales définies dans le présent document, les actions et opérations qui en découlent peuvent le cas échéant être complétées ou réajustées.

Par ailleurs, le P.A.D.D. n'établit pas un programme strict de mise en oeuvre avec un phasage précis ou un ordre de priorité entre les objectifs.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables des Loges-Margueron sert de base à l'établissement du plan de zonage et du règlement, qui constituent les autres pièces du P.L.U.





# LE PROJET COMMUNAL

# 1. PRESERVER LA SENSIBILITE ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

## 1.1 – Protéger et favoriser la diversité et la richesse écologiques

Huit Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique sont recensées sur le territoire des Loges-Margueron. La commune dispose donc d'une richesse écologique importante qu'il convient de protéger et de développer. Celle-ci profite de la forêt et de la vallée de l'Armanche.

Pour cela, il s'agit de :

- **protéger les espaces répertoriés** comme écologiquement riches
- **limiter les impacts sur les milieux naturels** quels qu'ils soient
- **diversifier les formes végétales** dans les aménagements des espaces publics, dans les jardins des particuliers, dans les pratiques agricoles (maintien de haies bocagères, diversité des cultures...)
- **préférer des essences locales** qui s'adaptent plus facilement au critère des sols et au climat
- **encourager les dispositifs permettant un accroissement de la biodiversité** : plantation de haies d'essences locales variées, préservation des vergers, maintien des ripisylves...



Panneau expliquant la richesse écologique de la forêt

## 1.2 – Conforter la composition paysagère singulière de la commune

La commune présente une composition paysagère singulière, avec un important massif boisé, ponctué de quelques habitations isolées. La plaine agricole accueille des pâtures, souvent encadrées par des haies bocagères. L'urbanisation marque la transition entre l'espace agricole ouvert et la forêt.

Afin de conserver cette structure, il est souhaitable de :

- **maintenir les espaces agricoles entre le village et la vallée**, ces espaces constituant le seul paysage ouvert sur la commune
- **privilégier le maintien des espaces de clairières autour des fermes**, sur les terres agronomiques afin d'anticiper l'accueil de nouveaux sièges d'exploitation
- **permettre un reboisement des parcelles en friches** dont le potentiel agronomique est faible et dont les sols sont davantage propices au boisement
- **conserver les liens physiques et visuels entre le village et son environnement**



L'espace en friche près des Colons (terres difficilement cultivables)

### **1.3 – Valoriser les zones humides**

La commune, située à proximité de la vallée de l'Armanche, présente des zones humides. En dehors de l'Armanche, différents petits rus passent dans la plaine. Certaines terres sont utilisées pour les pâtures entre autres.

La présence de l'eau est à révéler pour une meilleure prise en compte de cette ressource et du risque potentiel d'inondation.

Il s'agit de :

- **prendre en compte les objectifs du SDAGE Seine-Normandie et du SAGE dit de l'Armançon**
- **protéger et valoriser les zones humides** pour mieux les identifier et les préserver
- **développer une végétation adaptée aux milieux humides**, source de biodiversité (éviter les peupleraies...)

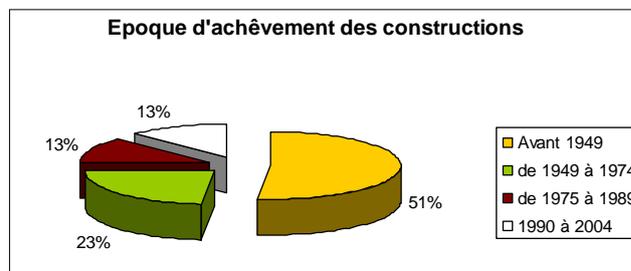


*Passage du Ru des Naues*

## 2. INTEGRER LES EVOLUTIONS DU VILLAGE DANS LE CONTEXTE PAYSAGER ET ARCHITECTURAL

### 2.1 – Intégrer les nouvelles constructions dans la structure bâtie existante

Le bâti ancien (avant 1949) reste légèrement dominant sur la commune puisqu'il représente un peu plus de 50% des logements. Toutefois, les Loges-Margueron présente un tissu urbain hétérogène, qui s'est créé progressivement. Cette intégration progressive a permis une certaine harmonie dans le village.



Afin de pouvoir intégrer les nouvelles constructions dans le contexte bâti, il est intéressant de :

- **conserver la structure urbaine du village**, avec son implantation autour de deux « pôles », au pied du massif forestier
- **limiter fortement l'urbanisation autour des hameaux et fermes isolées**. L'urbanisation du hameau des Vendues l'Evêque sera modérée et limitée au comblement des « dents creuses » le long de la voirie, sans étirer l'urbanisation. Le hameau des Petites-Loges ne peut être développé, car la limite communale ne touche pas directement la RD166 ; les parcelles bâties ne sont donc pas desservies correctement.
- **conserver une harmonie dans le bâti général** du village, en s'appuyant sur des volumes ou des teintes similaires
- **permettre des constructions ou des dispositifs favorisant la qualité environnementale**, que ce soit au niveau de l'utilisation des matériaux, de la performance énergétique...

### 2.2 – Entretenir et développer le réseau de voiries et de chemins

La commune accueille un tronçon du GR2, ainsi que différents sentiers, dont une majorité est inscrite au Plan Départemental des Itinéraires de Promenades et de Randonnées (PDIPR). En revanche, des impasses sont apparues avec l'implantation de nouvelles constructions. Les différentes rues et sentiers participent à créer une continuité sur le territoire et une fluidité dans les déplacements.



*Chemin situé dans le bourg*

Il est donc intéressant :

- **d'entretenir les sentiers existants** afin de permettre une utilisation régulière et sécurisée de ces derniers
- **de développer le réseau de cheminement** pour proposer de nouveaux itinéraires de découverte du territoire
- **proposer un maillage du village** en adaptant le réseau de voirie
- **d'agrémenter les circuits** par des lieux de repos ou d'observation (banc, panneaux didactiques...)
- **de limiter la création d'impasses** pour permettre une bonne continuité du réseau viaire
- **d'éviter une structure** de l'urbanisation sous la forme de « double front bâti »

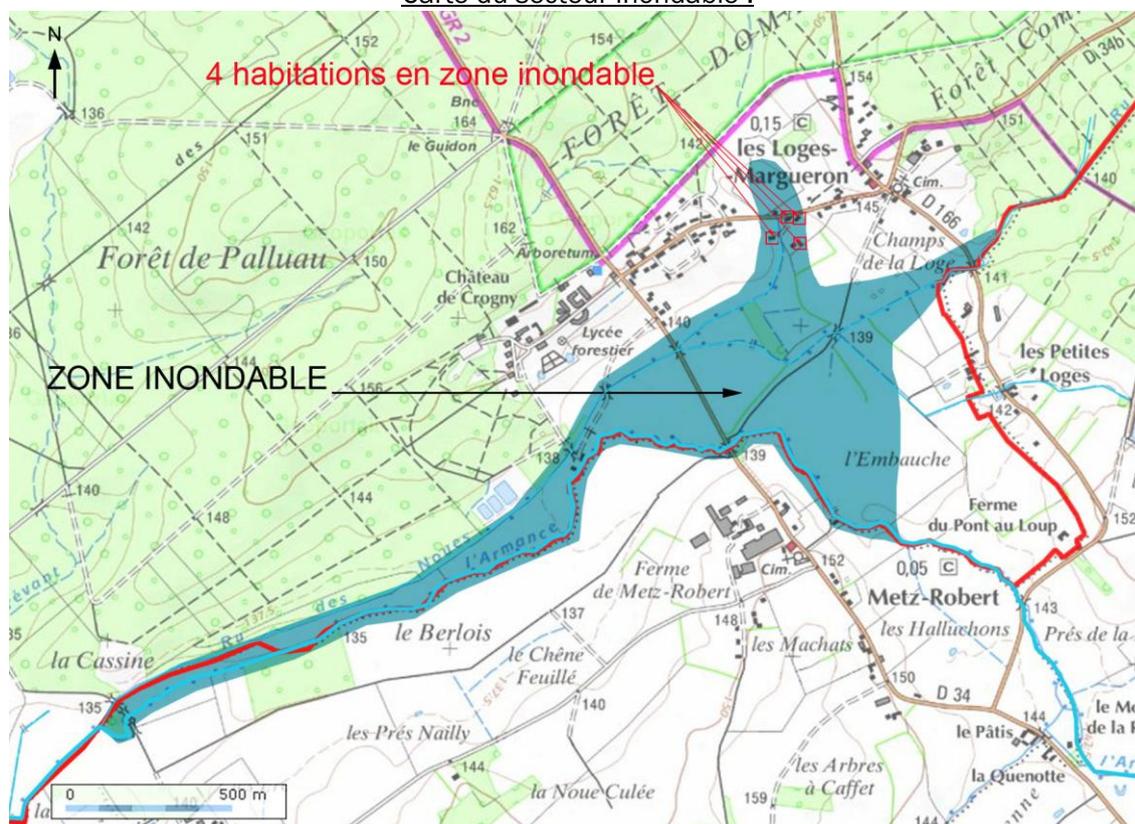
## 2.3 – Intégrer le risque d’inondation dans l’évolution du village

La commune est soumise à un risque d’inondation à proximité de l’Armanche et à hauteur de l’ancien lavoir. Ceci explique la rupture historique de l’urbanisation le long de la rue principale et la structure « bipolaire » du village. Quatre habitations sont en zone inondable. L’évolution de l’urbanisation doit prendre en compte ce risque connu.

Il s’agit donc :

- **d’interdire les constructions en zone inondable** afin de ne pas exposer les habitants à ce risque
- **de limiter l’imperméabilisation des sols**, qui favorise le ruissellement des eaux de pluie vers la zone inondable et **de favoriser le recueil des eaux pluviales à la parcelle**
- **de 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, tel que l’assainissement individuel par exemple

Carte du secteur inondable :



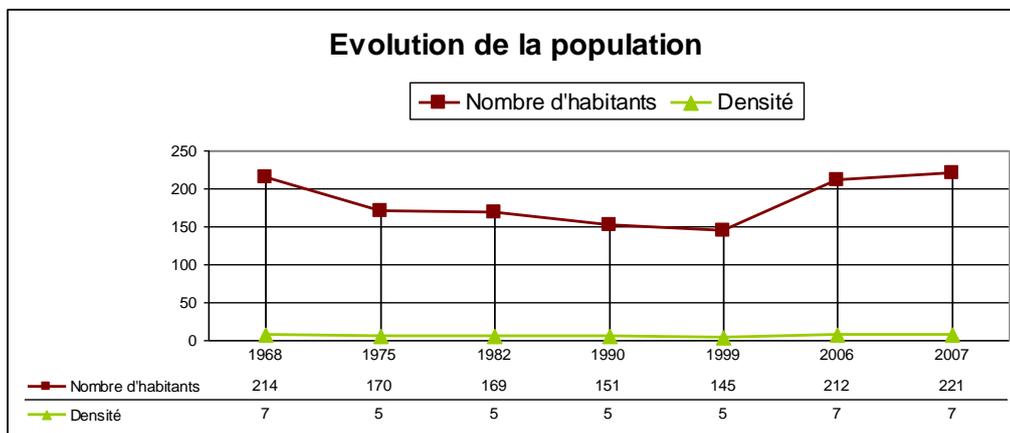
Source : Géoportail – POS des Loges-Margueron – connaissance des élus

### 3. ENCOURAGER UN DEVELOPPEMENT URBAIN ET ECONOMIQUE PROGRESSIF

#### 3.1 – Permettre l'accueil de nouveaux habitants

Suite à une diminution progressive de la population entre 1968 et 1999, la commune des Loges-Margueron connaît un regain d'attractivité, avec l'arrivée de nouveaux habitants depuis une dizaine d'années.

La croissance moyenne est de 1 à 2 permis de construire par an. Afin de conforter cette nouvelle dynamique démographique, il est intéressant de pouvoir accueillir de nouveaux habitants. L'objectif est d'avoisiner les 280 à 300 habitants d'ici 15 à 20 ans.



Il s'agit de :

- **proposer des terrains à l'urbanisation** à proximité du bourg afin de permettre de nouvelles constructions et d'étoffer l'offre en logements,
- **diversifier l'offre en logements**, en proposant des habitations de différentes tailles, du locatif... afin de pouvoir maintenir sur la commune les jeunes adultes désirant quitter le foyer familial ou de proposer aux personnes âgées des logements plus adaptés à leurs besoins,
- **Sensibiliser au problème de la vacance des logements** pour permettre une utilisation optimum du bâti existant et ainsi limiter l'emprise de l'urbanisation sur les terres agricoles.

#### 3.2 – Pérenniser les activités forestières et agricoles

Les Loges-Margueron est un village rural dont la forêt représente plus de 80% de la superficie communale. L'activité forestière est importante. Celle-ci est mise en avant grâce à la présence du lycée forestier de Crogny. L'activité agricole est également présente, mais il ne reste aucune exploitation agricole (traditionnelle) dont le siège est aux Loges-Margueron. En revanche, il existe les Haras XY, travaillant sur la reproduction et la remise en forme de chevaux.



*Chemin forestier près des Colons*

Afin de pérenniser les activités agricoles et forestières, il est essentiel de :

- **favoriser une gestion durable de la forêt** afin de permettre un renouvellement constant des arbres
- **permettre le développement des exploitations agricoles** encore existantes, tout en respectant la règle de réciprocité des périmètres de protection sanitaire
- **préserver les terres agricoles**, dont le potentiel agronomique est avéré, de toutes constructions d'habitation
- **limiter la consommation des espaces agricoles**. Celle-ci s'élève à environ 0,11 ha par an depuis près de 20 ans. La commune a pour objectif de diminuer sa consommation d'espaces agricoles de 10 % lors des 20 prochaines années, en favorisant notamment l'urbanisation des espaces libres de constructions à l'intérieur du village.

### 3.3 – Maintenir les activités économiques et permettre leur développement ou l'accueil de nouvelles activités

La commune des Loges-Margueron accueille quelques activités économiques sur son territoire (le lycée forestier, 1 transporteur et 2 artisans). Cette économie locale participe au dynamisme de la commune.

Il s'agit donc de :

- **maintenir les activités** en place en leur permettant de se développer si nécessaire
- **permettre l'implantation de nouvelles activités** qui peuvent s'intégrer dans le contexte bâti du village (petit artisanat par exemple)
- valoriser le cadre de vie de la commune et sa proximité avec Chaource pour attirer de nouvelles entreprises.



*L'entrée du lycée forestier de Croigny*

### 3.4 – Adapter les équipements en fonction de l'évolution démographique

Le niveau d'équipements actuel de la commune est cohérent avec la démographie. Toutefois, afin d'accompagner l'évolution démographique, il est intéressant d'envisager de développer d'autres équipements afin d'attirer de nouveaux habitants ou encore pour conserver un dynamisme rural.

Il est souhaitable :

- **d'entretenir les équipements** existants pour les pérenniser dans le temps et dans leurs usages
- **de développer d'autres équipements** en fonction du contexte démographique, des besoins recensés que ce soit à l'échelle de la commune ou de l'intercommunalité (projet de maison des associations, développement des techniques d'information et de communication numérique...)
- **de valoriser ces équipements** qui participent au cadre de vie agréable et au dynamisme du village (lieu d'échanges, de sociabilité...)



*Le marché couvert*

**CARTE DE SYNTHESE DES ORIENTATIONS DU PADD**

