
DÉPARTEMENT DE L'AUBE

FERREUX-QUINCEY

ÉLABORATION CARTE COMMUNALE

Rapport de présentation



Vu pour être annexé à notre arrêté
en date de ce jour

Vu pour être annexé à la délibération
approuvant la carte communale en date du :

Troyes, le
Le Préfet

Ferreux Quincey, le
Le Maire



Maison des Agriculteurs
2, Rue Léon Patoux
51664 REIMS Cedex 2
Tél : 03.26.04.77.74

SOMMAIRE

PRÉSENTATION DE LA COMMUNE	3
1 SITUATION GÉOGRAPHIQUE ET ADMINISTRATIVE	3
1.1 SITUATION GÉOGRAPHIQUE	3
1.2 SITUATION ADMINISTRATIVE	4
2 LE MILIEU NATUREL	6
2.1 PRÉSENTATION GÉNÉRALE	6
❖ <i>Le patrimoine naturel</i>	7
❖ <i>Le patrimoine archéologique</i>	8
❖ <i>Le patrimoine historique</i>	9
❖ <i>Les vergers et jardins</i>	10
❖ <i>Le plan départemental des itinéraires de promenade et de randonnée</i>	11
❖ <i>Les risques naturels et technologiques</i>	12
3. DÉMOGRAPHIE ET POPULATION	13
3.1 ÉVOLUTION ET COMPOSITION DE LA POPULATION	13
3.1.1 <i>Évolution générale de la population</i>	13
3.1.2 <i>Les variations enregistrées</i>	14
3.1.3 <i>Structure par âge de la population</i>	16
❖ <i>Évolution de la structure en âge de la population</i>	16
❖ <i>Situation actuelle</i>	17
3.2 STRUCTURE DES MÉNAGES	18
3.2.1 <i>Évolution du nombre de ménages</i>	18
3.2.2 <i>Évolution du nombre de personnes par ménage</i>	19
3.2.3 <i>Situation actuelle</i>	20
3.3 POPULATION ACTIVE	20
❖ <i>Évolution de la population active</i>	20
❖ <i>Composition de la population active par âge</i>	21
❖ <i>Taux de chômage</i>	21
❖ <i>Migrations pendulaires</i>	22
3.4 PARC DE LOGEMENTS	22
❖ <i>Évolution et composition du parc</i>	22
❖ <i>L'Époque de construction</i>	23
❖ <i>Statut d'occupation des résidences principales</i>	23
❖ <i>Type de résidence principale et ancienneté d'aménagement</i>	24
❖ <i>Niveau de confort des résidences principales</i>	24
4. LE BÂTI	25
4.1 LA STRUCTURE DU BÂTI	25
4.2 COMPOSITION DU BÂTI	26
5. LES ACTIVITÉS	27
6. LES NORMES INCENDIES	29
7. LE DROIT DE PRÉEMPTION (ARTICLE L211-1 CODE DE L'URBANISME)	31
OBJECTIFS D'AMÉNAGEMENT	32
JUSTIFICATION DES DISPOSITIONS	33

PRÉSENTATION DE LA COMMUNE

1 SITUATION GÉOGRAPHIQUE ET ADMINISTRATIVE

1.1 Situation géographique



D'une superficie de 15 km² et d'une densité de 22 habitants au km², la commune de Ferreux-Quincey se situe au Nord-Ouest du département de l'Aube, à proximité de la région Ile de France.

C'est une Commune rurale, localisée à environ 46 kilomètres du Sud de Troyes.

Ferreux-Quincey s'étend le long des voies de communication suivantes : D442, D 51.



1.2 Situation administrative

La commune de Ferreux-Quincey appartient à l'arrondissement de Nogent-sur-Seine.

La commune de Ferreux-Quincey appartient à la Communauté de Communes du Nogentais ainsi qu'à l'Association de Seine en Plaine Champenoise développement.

La communauté de communes est composée des communes suivantes : Barbuisse, Bouy-sur-Orvin, Courceroy, Ferreux-Quincey, Fontaine-Mâcon, Fontenay-sur-Seine, Gumery, La louptière-Thénard, Marnay-sur-Seine, Le Mériot, Montpothier, La Motte-Tilly, Nogent-sur-Seine, Périgny-la-Rose, Plessis-Barbuisse, Pont-sur-Seine, Saint-Aubin, Saint-Nicolas-la-Chapelle, La Saulotte, Soligny-les-Etangs, Traînel, Villenauxe-la-Grande, La Villeneuve-au-Châtelot.

Compétences obligatoires

➤ *Aménagement de l'espace communautaire :*

- élaboration et suivi de la Charte du Pays de Seine en plaine Champenoise.
- création et réalisation de zones d'aménagement concerté d'intérêt communautaire (> 5 hectares).

➤ *Actions de développement économique intéressant l'ensemble de la communauté :*

- aménagement, entretien et gestion de zones d'activités économiques, industrielles, commerciales, tertiaires ou artisanales d'intérêt communautaire.
- création, aménagement et gestion d'usines et ateliers relais d'intérêt communautaire
- constitution et gestion de réserves foncières nécessaires aux aménagements d'intérêt communautaires.
- aménagement, entretien et gestion de friches industrielles d'intérêt communautaire
- action de promotion, de gestion et de valorisation des sites d'accueil d'entreprises existants ainsi que des bâtiments industriels, commerciaux, tertiaires ou artisanaux des zones d'activités d'intérêt communautaire.

Compétences optionnelles

➤ *Protection et mise en valeur de l'environnement :*

- collecte valorisation et élimination des déchets des ménages et déchets assimilés.
- création et gestion de centres d'apports volontaires des déchets.

➤ *Politique du logement et du cadre de vie sur le territoire communautaire :*

- contractualisation ou accompagnement de procédures d'aménagement visant l'amélioration de l'habitat par la rénovation du patrimoine immobilier.
- création et gestion d'un fichier des logements vacants.

➤ *Action sociale d'intérêt communautaire :*

- création et gestion d'une Mission Locale pour l'Emploi.
- création et gestion d'un service de transport à la demande pour favoriser la mobilité des personnes.

➤ *Animaux domestiques :*

- création et gestion d'un Chenil/Chatterie intercommunal.

➤ *Tourisme :*

- création et gestion des chemins et sentiers de randonnées d'intérêt communautaire.
- création et gestion d'équipement touristiques d'intérêt communautaire.

Historique de la communauté de commune :

- 26 décembre 2006 : Arrêté modificatif
- 19 décembre 2006 : Création

La commune de Ferreux-Quincey appartient au Pays de Seine en plaine Champenoise. Né en février 2003, le pays a pour objet d'élaborer et de mettre en œuvre une politique d'aménagement et de développement durable sur le territoire 54 communes concernées.

Quatre missions premières :

- Le renforcement de la mobilisation des acteurs locaux pour une approche plus cohérente du développement du Pays.
- La mise en place des conditions de nature à rendre plus efficace les efforts de coopération.
- L'élaboration d'un programme d'actions destinées à renforcer le développement du territoire.
- Et d'une manière globale d'être la structure d'étude, de concertation, de programmation et de contractualisation pour le développement du Pays.

2 LE MILIEU NATUREL

2.1 Présentation générale

Ferreux-Quincey est une commune étendue comprenant 2 villages Ferreux et Quincey.

La commune comprend de grandes étendues agricoles et quelques espaces boisés.



Vue sur Quincey



Vue sur Ferreux

❖ Le patrimoine naturel



Légende de la carte

 limites communales

 ZNIEFF de Type 1 "BOIS DU PARC DE PONT ET DES SERMOISES ENTRE QUINCEY ET PONT-SUR-SEINE"

 ZNIEFF de Type 1 "PARTIE OCCIDENTALE DU BOIS DES BROSSES AU SUD DE FERREUX-QUINCEY"

0 0.25 0.5 0.75 1 km

❖ Le patrimoine archéologique

La commune possède 4 sites archéologiques répertoriés sur la carte ci-dessous.



Sites archéologiques



Limites communales

Cadre législatif et réglementaire de protection du patrimoine archéologique, à savoir :

- Livre V du Code du Patrimoine, relatif à l'archéologie préventive
- Loi du 15 juillet 1980 (articles 322.1 – 322.2 du nouveau code pénal relative à la protection des collections publiques contre les actes de malveillance (dont destruction, détérioration de vestiges archéologiques ou d'un terrain contenant des vestiges archéologiques)
- Loi n°89-900 du 18 décembre 1989 relative à l'utilisation des détecteurs de métaux et son décret d'application n°91-787 du 19 août 1991.

Article R.111-3.2 du code de l'Urbanisme (permis de construire et prescriptions d'ordre archéologique).

❖ Le patrimoine historique

Le patrimoine historique est essentiellement composé des Églises de Ferreux et de Quincey, de lavoirs, un paraclet (classé) et son abbaye ainsi que le château de Ferreux.



Église de Ferreux



Église de Quincey

❖ Les vergers et jardins



❖ Le plan départemental des itinéraires de promenade et de randonnée

Le plan départemental des itinéraires de promenade et de randonnée (PDIPR) recense, dans chaque département, des itinéraires ouverts à la randonnée pédestre, et éventuellement équestre. Il revient à chaque conseil général d'établir un PDIPR en application de l'article L361-1 du Code de l'Environnement.

Cette compétence est issue de la loi de décentralisation n°83-663 du 22 juillet 1983. L'entrée en vigueur du texte a été fixée par décret au 1er janvier 1986.

La circulaire ministérielle du 30 août 1988 a précisé la vocation des PDIPR : ils doivent « favoriser la découverte de sites naturels et de paysages ruraux en développant la pratique de la randonnée ».

Depuis la loi n° 2004-1343 du 9 décembre 2004 de simplification du droit codifiée à l'article L311-3 du

Code du Sport, le PDIPR est inclus dans le Plan départemental des espaces sites et itinéraires (PDESI) relatif aux sports de nature.

La commune a inscrit par une délibération du conseil municipal du 30/11/1984 les chemins suivant dans le PDIPR :

QUINCEY

- Chemin rural de Saint Aubin Quincey
- Chemin rural dit du Mazot
- Chemin rural de Nogent sur Seine à Troyes
- Tertre dit de la haute Borne
- Chemin rural de Pont-sur-Seine à Saint Martin de Bossenay
- Chemin rural dit Fin de Saint Hilaire ou des Charbonniers
- Chemin rural dit de l'Orme Henri
- Chemin rural dit des Sermoises
- Chemin rural n°3 dit du Gué Marion
- Chemin rural n°2 dit aux Anes
- Chemin rural dit du Fond du Moulin
- Chemin rural dit du Moulin
- Chemin rural dit de la Fin de Ferreux et de Quincey
- Chemin rural dit de l'Etrier
- Chemin rural de Quincey à Pont sur Seine

FERREUX

- Chemin rural dit Fin de Ferreux et d'Avant les Marcilly
- Chemin rural de Quincey à Saint Loup de Buffigny
- Chemin rural Trembaly à Ferreux
- Chemin rural dit de la Fin de Ferreux et de Saint Loup
- Chemin rural n°10
- Chemin rural dit de Marigny

Ces chemins doivent garder leur intégrité (tracé et continuité d'origine).

❖ **Les risques naturels et technologiques**

En matière de risque majeurs naturels et technologiques, le territoire communal est concerné uniquement au titre du risque nucléaire. Au préalable il convient de rappeler que le département de l'Aube dispose d'un recueil des risques au travers du Dossier Départemental des Risques Majeurs (DDRM) révisé et approuvé le 11 juillet 2006. ce dernier a fait l'objet d'une diffusion auprès de tous les maires du département.

- Le risque nucléaire :

Il est consécutif à l'existence du Centre Nucléaire de Production d'Electricité (CNPE) de Nogent sur Seine qui comprend 2 réacteurs de 1300 Mgwatts.

Les pouvoirs publics et EDF disposent de plans d'urgence spécifiques pour être en mesure d'assurer la sûreté des installations et la protection des populations en cas de situation accidentelle. Pour le CNPE un Plan Particulier d'Intervention (PPI) a été approuvé en août 1987, actualisé en 2002 ; il est cours de révision actuellement.

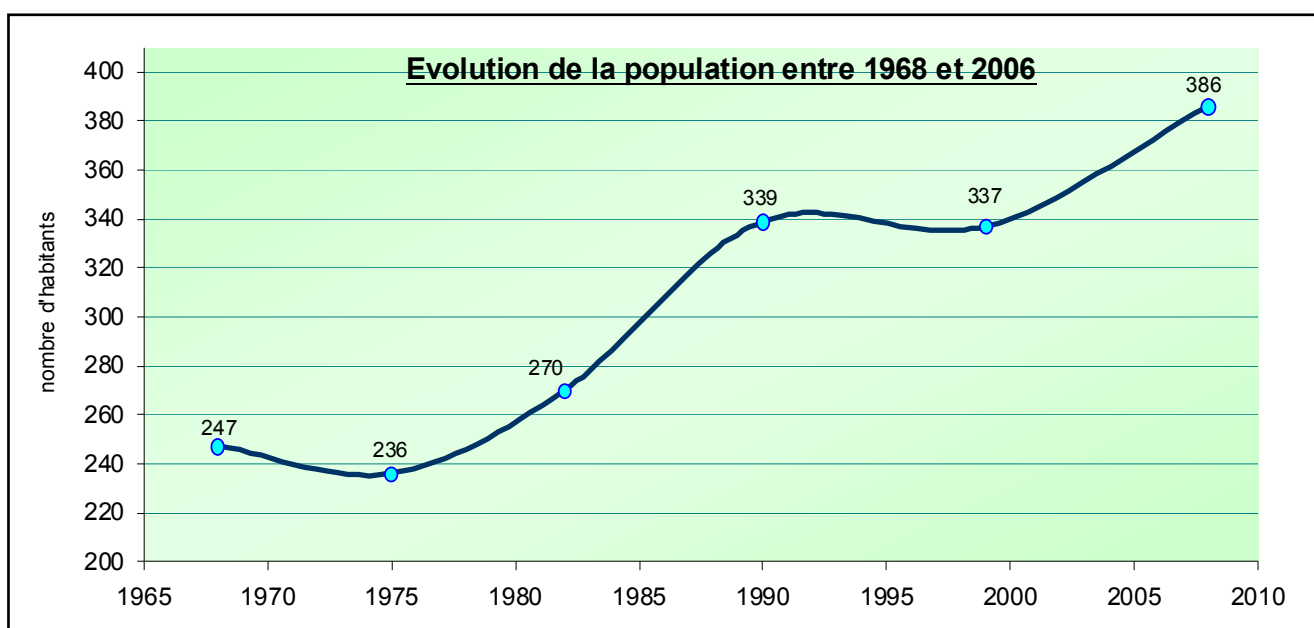
Compte tenu de l'existence d'un PPI approuvé le Maire a l'obligation de réaliser, d'une part un Dossier d'Information Communal sur les Risques Majeurs (DICRIM) pour sensibiliser la population aux consignes de sécurité, et d'autre part un Plan Communal de Sauvegarde (PCS) qui fixe l'organisation de la gestion de crise à partir des moyens communaux disponibles.

3. DÉMOGRAPHIE ET POPULATION

3.1 Évolution et composition de la population

Lors du recensement général de la population de 1999, la Commune de Ferreux-Quincey comptait 337 habitants. Selon une enquête annuelle de 2008, la commune dénombrait 386 habitants.

3.1.1 Évolution générale de la population



Source : données INSEE 2006

Depuis 1975, Ferreux-Quincey connaît une dynamique positive.

En effet, en 1975, la population s'élevait à 236 habitants contre 386 habitants en 2008.

Le village a donc gagné 139 habitants en 40 ans, soit une augmentation d'environ 39% de sa population.

Entre 1968 et 1975, la croissance démographique a légèrement ralenti avec une perte de 11 habitants.

Ensuite entre 1975 et 1990 il y eu une augmentation de 103 habitants, liée à une forte construction de logements durant cette période : construction de deux lotissements (environ 15 pavillons) et quelques constructions éparses. De plus la centrale nucléaire de Nogent sur Seine située à 13 kilomètres de la commune et qui emploie environ 700 personnes, joue un rôle dans l'attractivité de la commune durant cette période.

Entre 1990 et 1999 on observe une stagnation de la population. Durant cette période peu de nouveaux logements ont été construits.

Depuis 1999, la population augmente avec 49 habitants de plus en 2008.

De manière générale la commune est attractive puisqu'elle est à proximité des bassins d'emplois de Romilly, de Nogent sur Seine et de Troyes. De plus elle est proche de la région parisienne (environ 1h30 de Paris). Cette dynamique se concrétise par 26 permis de construire accordés depuis 2005 : 5 en 2005 dont 4 pour l'habitation, 6 en 2006, 7 en 2007 et 8 en 2008 à usage d'habitation.

3.1.2 Les variations enregistrées

Taux de natalité : rapport du nombre de naissances vivantes moyennes à la population moyenne totale sur une période déterminée.

Taux de mortalité : rapport du nombre de décès moyen à la population moyenne totale sur une période déterminée.

Solde naturel : différence entre le nombre de naissances et le nombre de décès sur une période déterminée.

Solde migratoire : différence entre le nombre de personnes arrivant sur la commune et le nombre de personnes qui la quittent, sur une période déterminée.

Variation de la population : somme du solde naturel et du solde migratoire sur une période donnée.

Valeur sur Ferreux-Quincey Moyenne sur les communes de l'Aube	1982-1990	1990-1999	1999-2006
Taux de natalité (‰)	14,20	6,20	10,10
	12,79	10,49	11,90
Taux de mortalité (‰)	11,30	8,20	10,90
	18,60	7,63	9,70
Solde naturel (%)	+ 0,29	- 0,20	- 0,10
	- 0,58	+ 0,29	+ 0,25
Solde migratoire (%)	+ 2,59	+ 0,13	+ 0,40
	+ 1,51	+ 0,67	+ 0,15
Taux de variation annuel de la population (%)	+ 2,88	- 0,07	+ 0,30
	+ 0,93	+ 0,95	+ 0,40

Source : données INSEE 2006

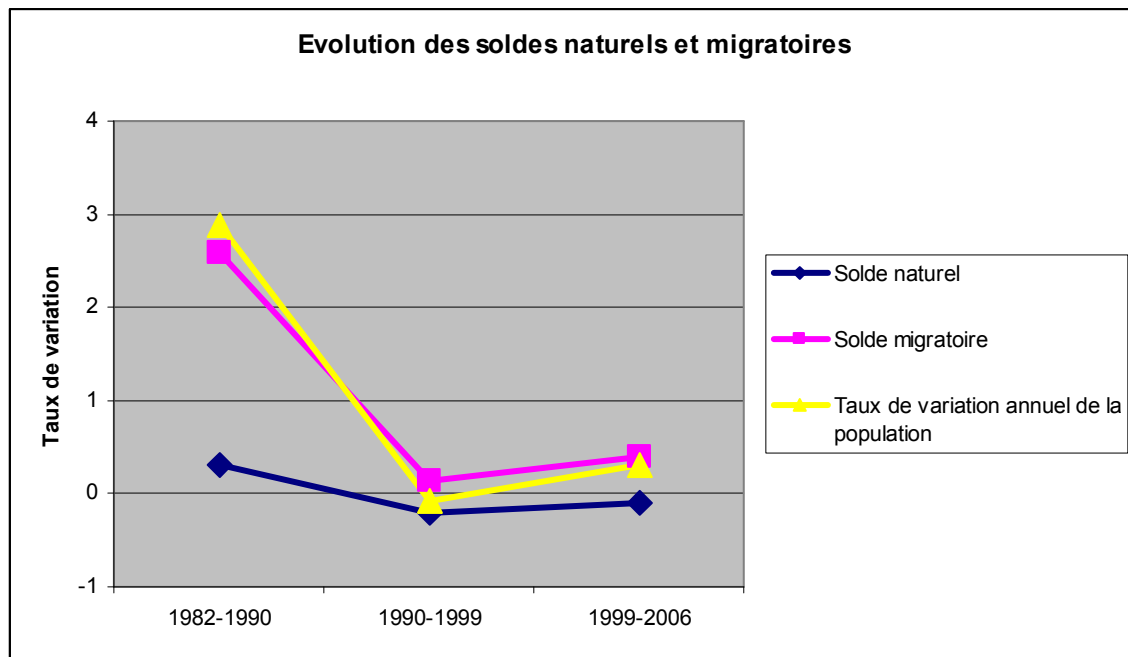
Le taux de natalité de Ferreux-Quincey a fortement diminué entre la première et la deuxième période (-8 ‰). Dans la troisième période, ce taux a augmenté pour atteindre un niveau comparable à celui du département.

Le taux de mortalité a suivi la même tendance que le taux de natalité, toutefois, la diminution est moins importante. Ce taux est resté stable comparativement à celui du département qui a connu une forte diminution entre la première et la deuxième période (-10,97).

Le solde naturel de la commune n'est positif que dans la première période. Cela s'explique par un taux de natalité supérieur au taux de mortalité. Pour les deux dernières périodes, c'est le taux de mortalité qui est supérieur à celui de natalité, c'est pourquoi, le solde naturel est négatif.

Le solde migratoire est quant à lui positif sur l'ensemble des trois périodes. Cela s'explique par un nombre d'arrivée dans la commune supérieur au nombre de départ.

Ce solde est très important dans la première période, ce qui indique un nombre important d'arrivée. En effet, entre 1982 et 1990 il y eut la création de deux lotissements.



Source : données INSEE 2006

Une étude plus précise des soldes naturels et migratoires fait apparaître plus clairement les raisons de la fluctuation de la population communale.

Le taux du solde naturel est positif que dans la première période.

Quant au taux du solde migratoire, il est positif sur les trois périodes mais en baisse depuis les années 1990.

La dynamique démographique communale s'explique donc par la combinaison de 2 facteurs :

- la positivité du taux du solde migratoire,
- le solde naturel, reflétant des naissances inférieures aux décès, sauf pour la dernière période.

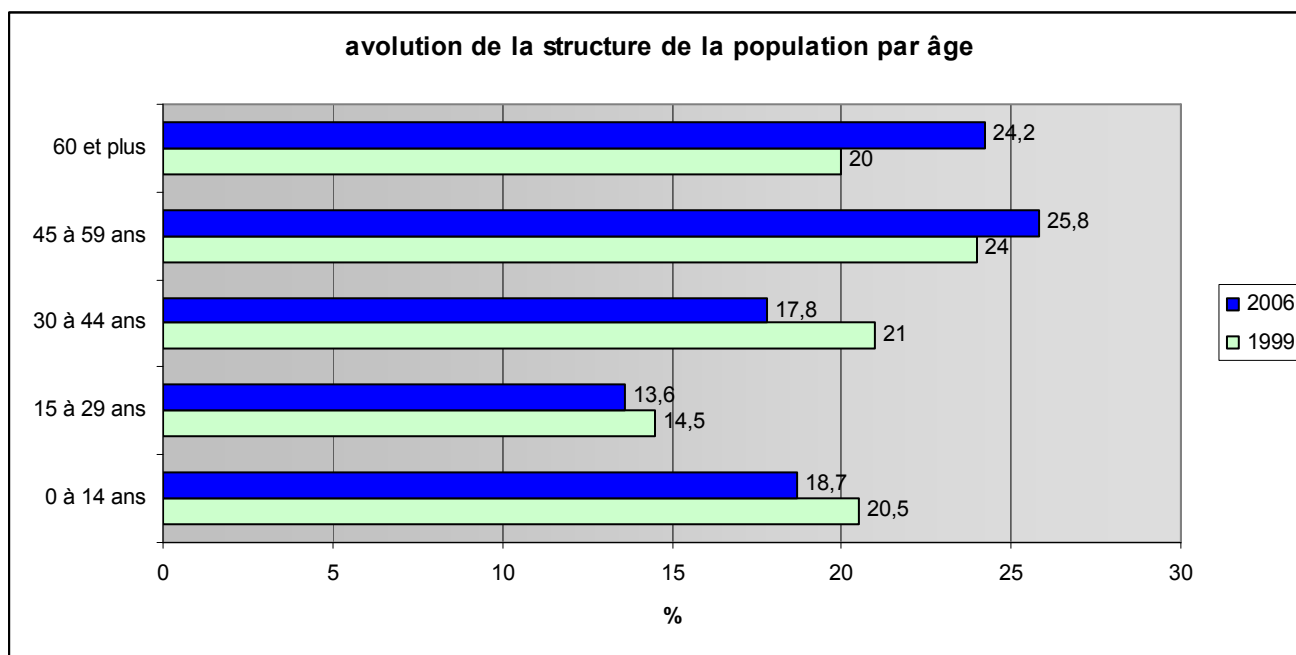
Le taux de variation annuel de la population entre 1982 et 1990 est positif. Il devient négatif dans la deuxième période du fait du solde migratoire qui ne suffit pas à corriger la négativité du solde naturel.

Dans la dernière période, le taux de variation annuel de la population redevient positif car le solde migratoire compense le solde naturel.

Cela indique que le solde naturel est fragile et que le solde migratoire est le moteur de la croissance démographique de la commune.

3.1.3 Structure par âge de la population

❖ Évolution de la structure en âge de la population



Source : données INSEE 2006

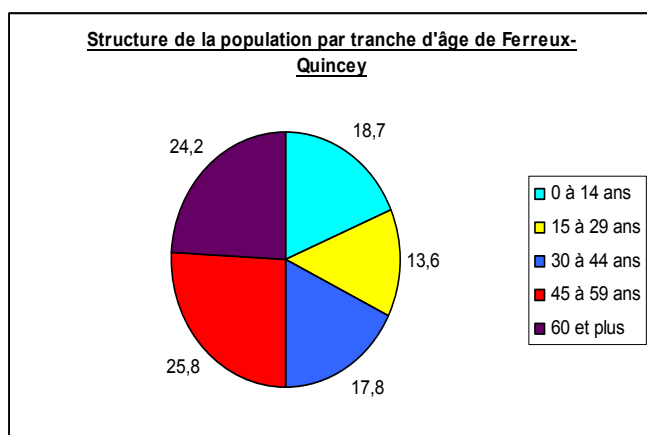
De manière générale, les populations les plus âgées sont les mieux représentées dans la commune. Se sont également celles qui le plus progressées entre 1999 et 2006.

Les tranches d'âges suivantes : 0-14 ans, 15-29 ans et 30-44 ans ont tous diminués entre 1999 et 2006. Les 30-44 ans est la tranche d'âge à avoir le plus diminué avec 3,2% en moins. Les 15-29 ans sont ceux qui ont le moins diminué avec (-0,9%).

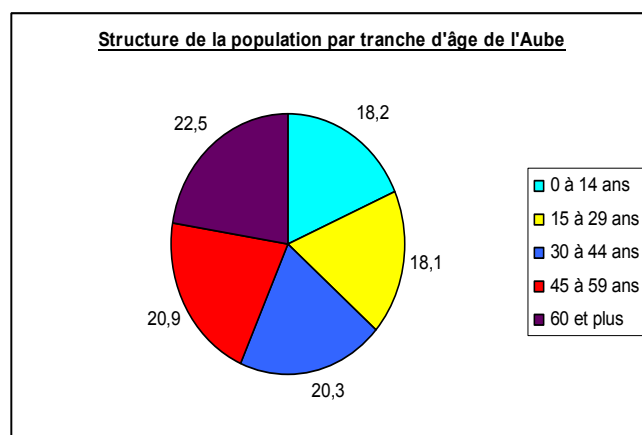
Les 45-59 ans et les 60 et plus sont les seules tranches d'âges à avoir progressé entre ces deux périodes. Les premiers ont augmenté de 1,8% et les seconds de 4,2%, soit le plus forte variation de l'ensemble des tranches d'âges. Ainsi, les plus de 45 ans représente en 2006 plus de la moitié de la population, contre 44% en 1999.

Globalement, les caractéristiques démographiques communales reflètent une population ayant en majorité l'âge d'une population active. En effet, la tranche d'âge des 15-59 ans représente en 2006, 57 % de la population.

❖ Situation actuelle



Source : données INSEE 2006



Source : données INSEE 2006

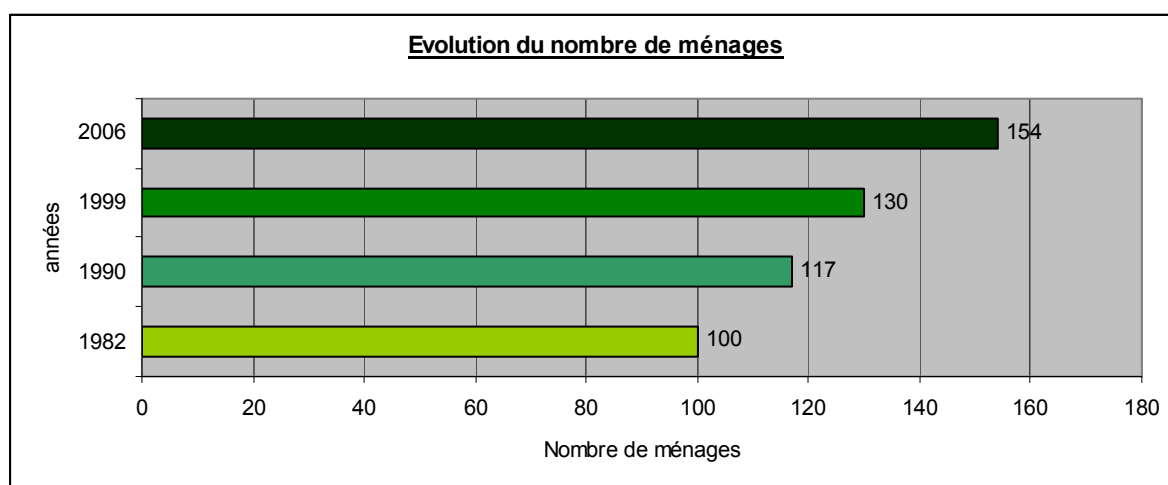
Si on compare la structure par âge de Ferreux-Quincey avec celle du département, on remarque que la part des personnes de plus de 45 ans est nettement inférieure à celle de la commune. Toutefois, la part des actifs est sensiblement la même.

ENJEU : On remarque que la population est vieillissante, c'est pourquoi l'un des enjeux de la carte communale sera de permettre l'arrivée d'une population plus jeune.

La carte communale devra également maîtriser l'augmentation de la population et de la demande de permis de construire.

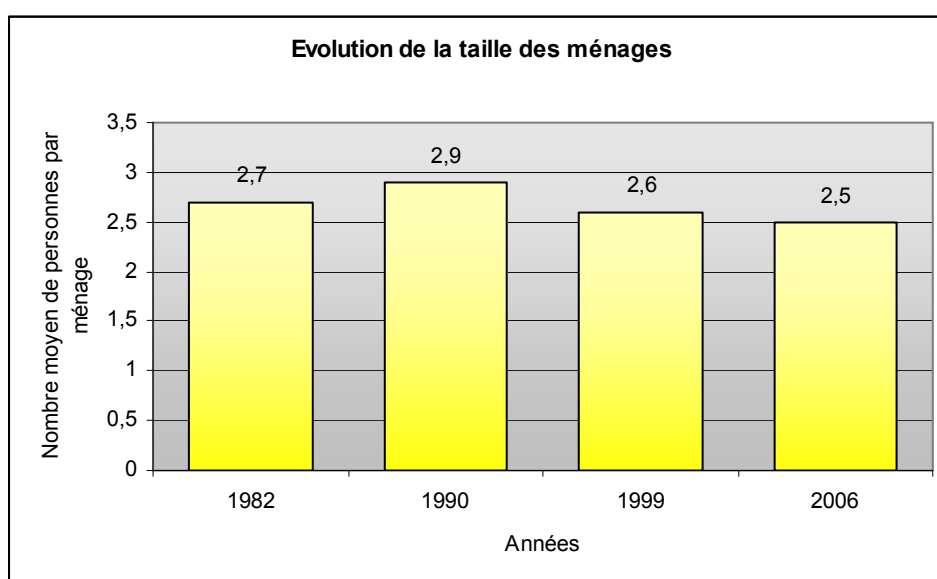
3.2 Structure des ménages

3.2.1 Évolution du nombre de ménages



Source : données INSEE 2006

Le nombre de ménages augmente de la même manière qu'augmente le nombre d'habitants sur les mêmes périodes.



Source : données INSEE 2006

3.2.2 Évolution du nombre de personnes par ménage

Nombre de personnes par ménage	1982	%	1990	%	1999	%
1 personne	27	18,6	25	21,4	30	23,1
2 personnes	30	32,2	37	31,6	50	38,5
3 personnes	19	21,3	19	16,2	18	13,8
4 personnes	10	18,6	17	14,5	16	12,3
5 personnes	7	4,2	8	6,8	9	6,9
6 personnes et plus	7	5,1	11	9,5	7	5,4
TOTAL	100	100	117	100	130	100

Source : données INSEE 1999

Les ménages d'1 personne ont diminué puis progressé entre 1982 et 1999 : - 2 et + 5 ménages. En revanche, dans la même période, leur part n'a cessé d'augmenter passant de 18,6% à 23,1%, soit une augmentation de 24,2%.

Les ménages de 2 personnes suivent également une évolution positive, tant dans leur nombre que dans leur part. Cela est essentiellement dû à la forte augmentation durant la dernière période. : +13 ménages.

Le nombre des ménages de 3 personnes a stagné. Toutefois, leur part n'a cessé de diminuer passant de 21,3% à 13,8%, soit une diminution de 35,2%.

Les ménages de 4 personnes, même si leur nombre a légèrement augmenté entre 1982 et 1999, leur part a diminué de 33,9%.

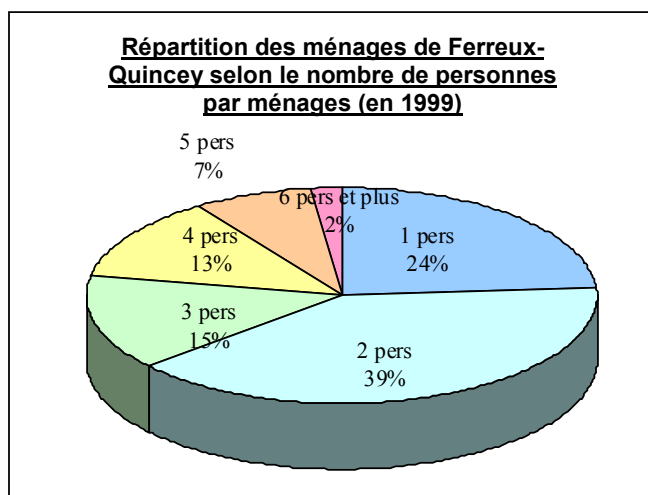
Les ménages de 5 personnes ont augmenté entre 1982 et 1999, passant de 7 à 9.

Les ménages de 6 personnes et plus ont connu une évolution positive entre 1982 et 1990, avec 4 ménages de plus. Depuis 1990, le nombre de ménages composé de 6 personnes est en baisse repassant à 7.

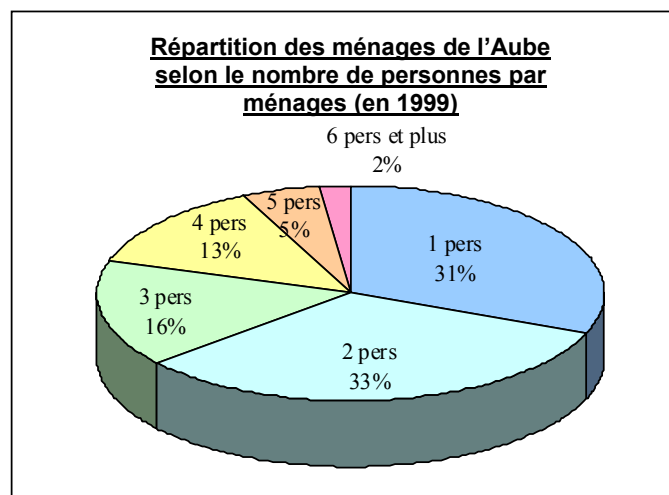
De manière générale, il y a un renforcement des ménages de 1 ou 2 personnes. Cela confirme le graphique précédent par la baisse du nombre moyen de personnes par ménage. La composition et la taille des ménages permet d'anticiper les futurs besoins de logements de la commune.

3.2.3 Situation actuelle

En 1999, la composition de Ferreux-Quincey présente des caractéristiques semblables par rapport à l'échelle départementale.



Source : données INSEE 1999



Source : données INSEE 1999

Les ménages d'1 personne sont sous-représentés à Ferreux-Quincey par rapport au reste de l'Aube. En revanche les ménages de 2 personnes sont surreprésentés avec 5 % de plus. Les autres catégories de ménages sont foncièrement représentées de la même façon à Ferreux-Quincey et dans l'Aube.

La commune est donc assez attractive notamment grâce à ses services tels que l'école primaire et l'école maternelle mais aussi grâce à la proximité à de grandes villes. En effet les familles y trouvent des collèges et des lycées pour leurs enfants et les actifs des « bassins d'emplois ».

ENJEU : Afin d'inscrire dans la durée la dynamique démographique positive de Ferreux-Quincey, il est indispensable de permettre l'accueil de nouveaux ménages, dans un cadre maîtrisé néanmoins.

3.3 Population active

❖ Évolution de la population active

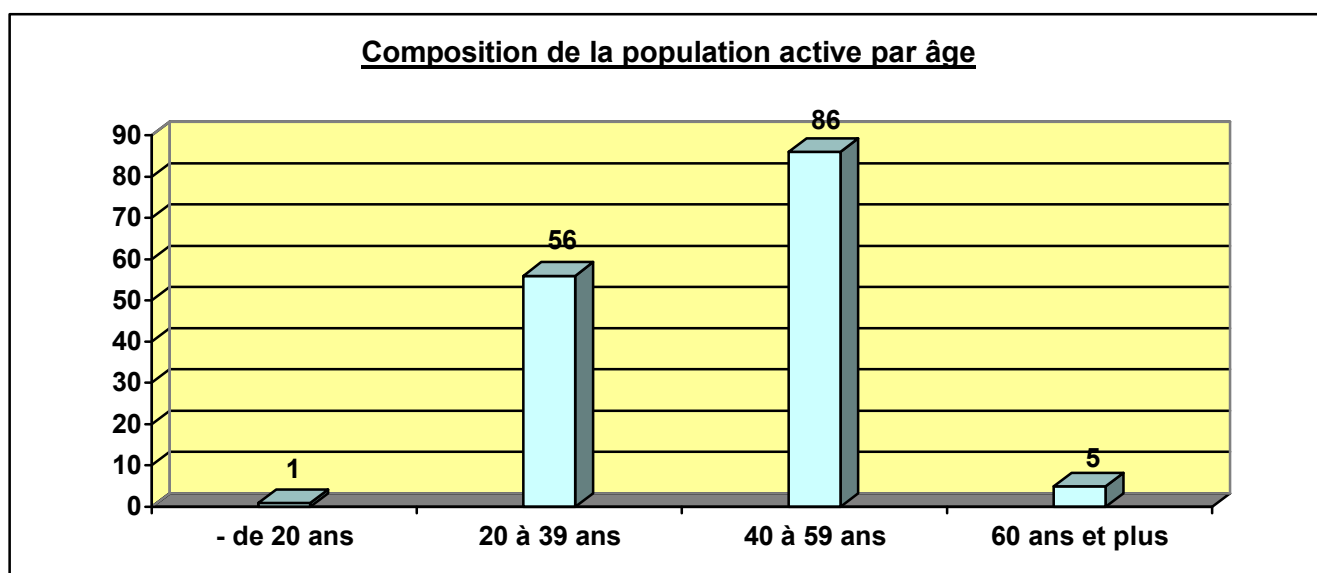
	1999	2006
Population totale	337	344
Nombre d'actifs de la commune :	147	149
- dont les actifs ayant un emploi	132	133
- dont chômeurs	15	16
Part d'actifs sur la population totale	43,6 %	43,3 %
Part des chômeurs sur la population active	4,5 %	4,6 %

Source : données INSEE 2006

Le nombre d'actif évolue à un rythme analogue à celui de la population totale.
La structure des actifs occupés et inoccupés reste la même entre 1999 et 2006.

De manière générale, la structure de la population active n'a pas évolué entre ces deux périodes.

❖ Composition de la population active par âge



Source : données INSEE 1999

La population active est essentiellement composée de personnes âgées de 40 à 59 ans. Cela s'explique par l'importance de cette catégorie dans la population totale. Le temps de scolarisation étant de plus en plus important, le nombre d'actifs âgés de moins de 20 ans est faible. De même, l'âge de la retraite étant en moyenne de 60 ans, les actifs de 60 ans et plus sont peu nombreux.

❖ Taux de chômage

	Taux de chômage
FRANCE	8,8 %
AUBE	9,1 %
Ferreux-Quincey	7,2 %

Source : données INSEE 1999

Selon l'INSEE, le taux de chômage est le pourcentage de chômeur dans la population active.
En 2006, Ferreux-Quincey présentait un taux de chômage de 7,2 %, inférieur à celui de l'Aube et de la France de plus d'un point.

❖ Migrations pendulaires

	Nombre d'actifs travaillant	Pourcentage
Dans la Commune	13	9,6 %
Dans une autre Commune du même département	97	71,8 %
Hors du Département	25	18,5 %

Source : données INSEE 2006

13 personnes sur 135 actifs travaillent à Ferreux-Quincey, 122 travaillent hors de la commune dont 97 dans le même département et 25 hors du département.

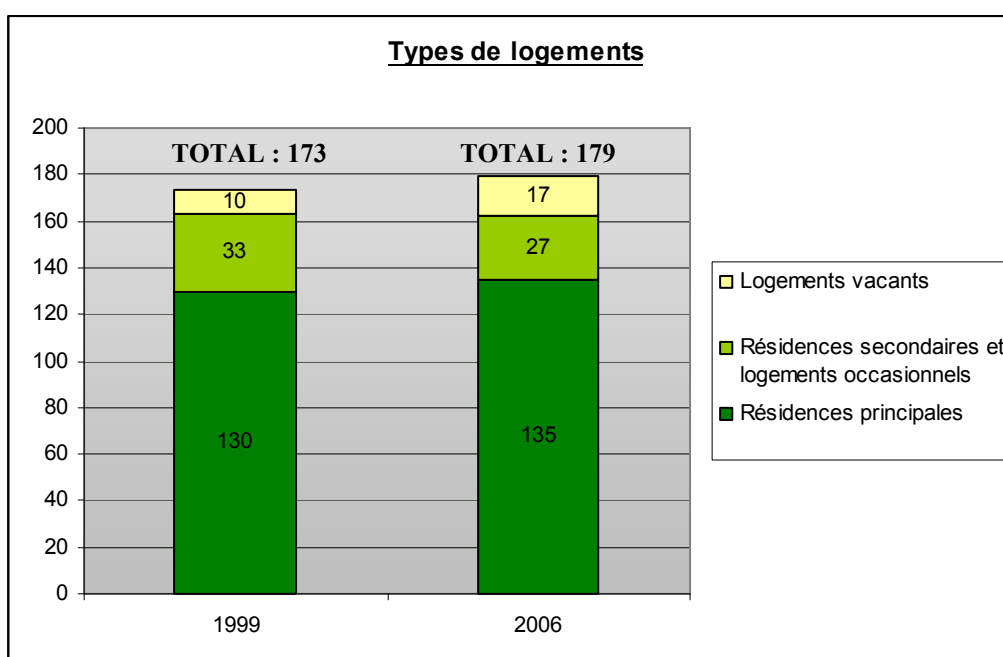
La part des actifs exerçant leur profession dans le département est relativement importante, ce phénomène s'explique par la position de Ferreux-Quincey non loin de Nogent Sur Seine et à une distance raisonnable de l'Agglomération Troyenne.

De plus, la proximité avec la région Ile-de-France engendre quotidiennement des migrations pendulaires pour 15 % des actifs.

ENJEU : par sa proximité des bassins d'emploi, la commune est attractive c'est pourquoi il est nécessaire de maîtriser l'arrivée de nouvelles constructions.

3.4 Parc de logements

❖ Évolution et composition du parc



Source : données INSEE 1999

En 2006, la commune disposait de 179 logements, dont plus de 75 % de résidences principales.

Entre 1999 et 2006, le nombre total de logements a augmenté, passant de 173 à 179.

Les résidences principales, depuis 1999 ont d'augmenter, mais leur part reste la même. Le nombre de résidences secondaires a diminué passant de 33 à 27. Enfin, le nombre de logements vacants a augmenté entre 1999 et 2006 : plus 7 logements.

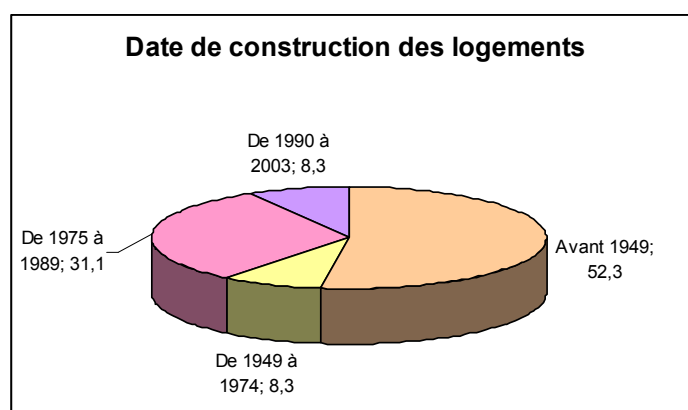
De prime à bord, on pourrait penser que l'augmentation des résidences principales s'explique par la transformation des résidences secondaires en résidences principales mais aussi par de nouvelles constructions (8 permis délivrés entre 2005 et 2007).

❖ L'Époque de construction

Sur 130 logements en 1999, 52% ont été construits avant 1949.

Seulement 8,3 % des logements ont été construits entre 1949 et 1974, tandis qu'entre 1975 et 1989 il y eu beaucoup de nouvelles constructions puisqu'elles représentent 31 % des logements.

Entre 1990 et 2003, le rythme s'est considérablement réduit avec 8 % des constructions datant de cette période.



Source : données INSEE 2006

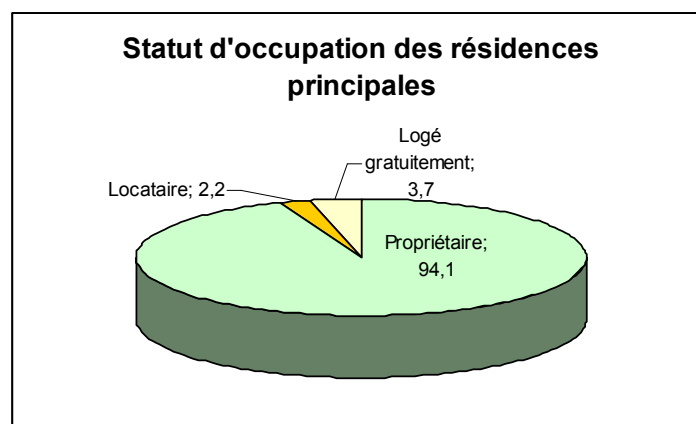
❖ Statut d'occupation des résidences principales

En 2006, la majorité des résidences principales est occupée par leurs propriétaires, soit 94,1 %.

La proportion des logés gratuitement (c'est-à-dire ceux qui ne paient pas de loyer et qui ne sont pas propriétaires de leur logement) est assez présente puisqu'ils représentent 3,7 % des habitants.

Le pourcentage des locataires est de 2,2 %.

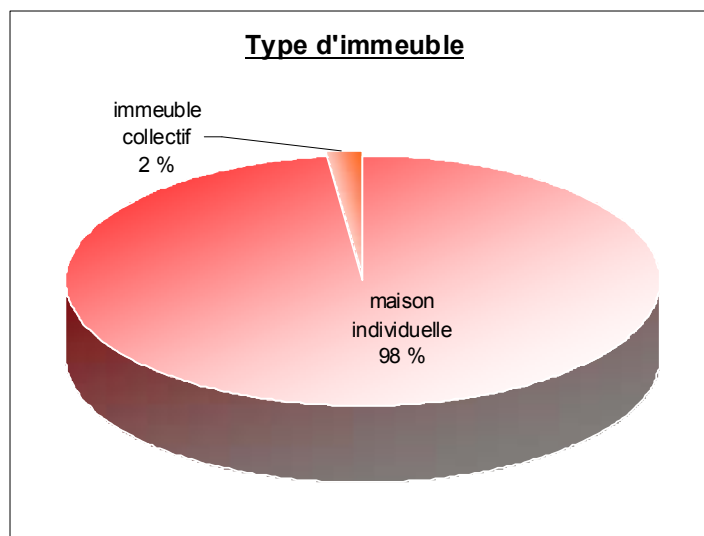
Le territoire de la commune se caractérise par une forte représentation de propriétaires.



Source : données INSEE 2006

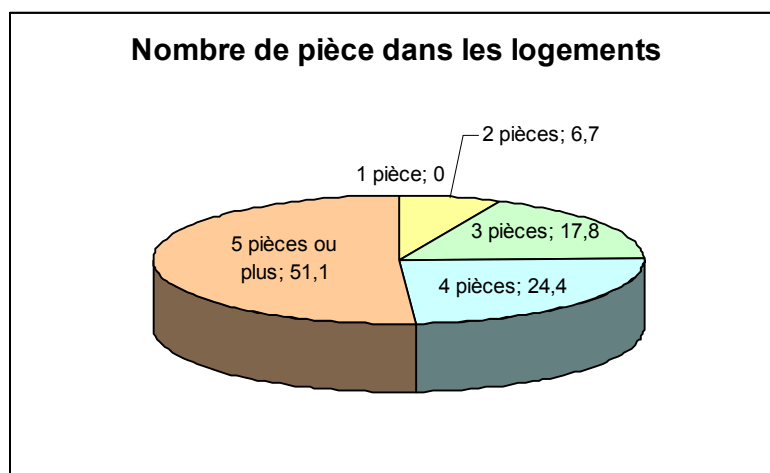
❖ Type de résidence principale et ancienneté d'aménagement

En 2006, sur 130 résidences principales, 149 sont des maisons individuelles et aucun immeuble collectif n'est dénombré.



Source : données INSEE 2006

❖ Niveau de confort des résidences principales



Source : données INSEE 2006

NOMBRE MOYEN DE PIÈCES	1999
NOMBRE MOYEN DE PIÈCES PAR RÉSIDENCES PRINCIPALES	4,8
NOMBRE MOYEN DE PIÈCES PAR MAISON	4,8
NOMBRE MOYEN DE PIÈCES PAR APPARTEMENT	4,5

Source : données INSEE 2006

En 2006, plus de 75 % des résidences principales comprennent un plus de 4 pièces, dont 51,1% ont 5 pièces ou plus.

Les résidences principales de la commune permettent d'accueillir des ménages de plus de deux personnes, et donc des couple avec enfants.

ENJEU : Face à la demande croissante des logements, il faudrait prévoir une extension modérée des zones constructibles de la commune.

4.2 Composition du bâti

De manière générale, le hameau de Ferreux possède plus de constructions que Quincey.

→ Le bâti ancien



→ Le bâti récent



5. LES ACTIVITÉS

→ L'activité agricole

- La commune de Ferreux-Quincey compte 3 exploitations :
- WALCKENAER
- DENIS
- MEUNIER



LES PÉRIMÈTRES LIÉS AUX BÂTIMENTS D'ÉLEVAGE

Les bâtiments d'élevage et leurs implantations devront respecter la réglementation en vigueur, soit celle relative au règlement Sanitaire départemental, soit celle prescrite par la législation des Installations Classées pour la protection de l'Environnement si l'élevage est soumis à déclaration ou autorisation.

Le référencement des exploitations va déterminer par la suite les éventuels périmètres de réciprocité s'appliquant aux bâtiments d'élevage et à leurs annexes. C'est-à-dire le principe selon lequel les distances d'implantation imposées aux bâtiments agricoles (et de leurs annexes) vis-à-vis des habitations de tiers sont réciproquement opposables à toute nouvelle construction et usage non agricole. En application du règlement sanitaire départemental ou de la législation sur les installations classées, un recul de 50 mètres, ou plus généralement 100 mètres, est exigé par rapport à toute construction occupée par un tiers pour la construction de bâtiment d'élevage ; inversement toute construction occupée par des tiers doit respecter le recul de 50 ou 100 mètres par rapport au siège d'une exploitation d'élevage existante, à l'exception de la maison d'habitation de l'agriculteur qui peut construire aux abords immédiats de son siège.

Les abris renfermant des animaux (par exemple un abri pour cheval) devront être situés à une distance minimale de 50 mètres des immeubles habités ou habituellement occupés par des tiers.

Il convient également de prendre en compte les nuisances sonores dans les zones destinées à l'habitat, pour éviter que les riverains soient gênés par des bruits provenant d'activités classées ou non classées conformément aux articles R1336-6 à R1136-10 du code de la Santé Publique.

Enfin il conviendra de s'assurer que les activités susceptibles de s'installer dans ces mêmes zones seront effectivement non polluantes.

→ **Autres activités**

- Transport Ozanne (17 employés)
- Entreprise de maçonnerie GROUGROU (1 employé)

→ **Les équipements scolaires et services publics**

La commune de Ferreux-Quincey et de Fontaine-Mâcon sont en regroupement pédagogique avec l'école primaire de la commune de Saint-Aubin (de la maternelle jusqu'au CM2).

La commune est dotée d'une salle polyvalente, un local d'association (préfabriqué), un local technique ainsi qu'un local pompiers.

→ **Les associations**

- Association sports et loisirs (ASL),
- Amicale des pompiers,
- Chasseurs pêcheurs,
- Club des anciens.
- Association ville à joie (atelier théâtre)

→ **Les réseaux**

➤ Les eaux pluviales et usées :

Il existe un réseau de collecte des eaux de pluviales et l'évacuation est bonne.

Il n'existe aucun réseau de collecte des eaux usées.

➤ L'alimentation en eau potable :

Ferreux-Quincey ne possède pas son propre réseau et fait parti d'un Syndicat d'Alimentation en Eau Potable, le SAP de la Vallée de l'Ardusson.

La commune est alimentée en partie par une source dont les périmètres de protection se situent sur les territoires de la commune de Saint Loup de Buffigny. Aussi, aucune servitude d'utilité publique liée aux périmètres de protection de captage d'eau potable n'existe pour Ferreux-Quincey.

Le territoire est bien desservi et la pression est satisfaisante.

Les capacités de distribution en eau potable ne sont pas limitées.

➤ Les eaux usées :

Le schéma directeur d'assainissement et le zonage ont été approuvés. La compétence a été transférée au SPANC (Service Public d'Assainissement Non Collectif) du SDDEA (Syndicat Départemental des Eaux de l'Aube).

L'assainissement est autonome partout.

➤ La gestion des ordures :

La collecte des déchets ménagers et assimilés sont assurés par la société DECTRA et la gestion appartient à la communauté de commune.

Les conteneurs à verres sont vidés toutes les trois semaines.

Il existe une déchèterie pour les déchets verts à Nogent sur Seine, à Pont et Trainel.

Les monstres sont ramassés deux fois par ans.

ENJEU : la commune devra prendre en compte la capacité d'accueil de nouvelles populations (réseaux, école, ramassage des ordures...).

6. LES NORMES INCENDIES

Règles de base :

Les sapeurs-pompiers doivent disposer de voies de circulation permettant l'accessibilité des constructions aux engins d'incendie et de secours, et d'une quantité d'eau minimale nécessaire à la lutte contre l'incendie en tous temps et en tous endroits. La nécessité de poursuivre l'extinction du feu sans interruption exige que cette quantité puisse être utilisée sans déplacement des engins.

Accessibilité aux constructions :

Références :

- Loi n°76-663 du 19 Juillet 1976 aux installations classées pour la protection de l'environnement ;
- Arrêté interministériel du 31 janvier 1986 relatif à la protection contre des bâtiments d'habitations ;
- Code de la construction et de l'habitation (articles L.123-2 et R.123-1 à R.123-55) décret du 31 octobre 1973 relatif aux établissements recevant du public et à son règlement de sécurité (arrêté du 25 juin 1980 modifié) ;
- Code du travail et plus particulièrement son livre 2, titre 3 « hygiène, sécurité et conditions de travail », relatif à la prévention des incendies et à l'évacuation dans les bâtiments industriels, commerciaux et agricoles (articles R.232-12 et suivants pour les établissements existant au 1^{er} avril 1992 et R.235-4 et suivants pour les nouvelles constructions) ;
- Arrêté du 23 janvier 2004 portant approbation de dispositions complétant et modifiant le règlement de sécurité contre les risques d'incendie et de panique dans les établissements recevant du public.

Règles :

Concevoir les voies de circulations de manière à permettre l'accessibilité des bâtiments à construire aux engins d'incendie et de secours en respectant les caractéristiques minimales des voies engins (cas général) et des voies échelles (portions de voies engins permettant l'accessibilité aux bâtiments élevés).

Besoins en eau :

Références :

- Circulaire interministérielle n°465 du 10 décembre 1951 relative à la défense contre l'incendie ;
- Circulaire du 20 février 1957 relative à la protection contre l'incendie dans les communes rurales ;
- Circulaire du 09 août 1967 relative au réseau d'eau potable. Protection contre l'incendie dans les communes rurales ;
- Arrêté du 1^{er} février 1978 approuvant le règlement d'instruction et de manœuvre des sapeurs-pompiers communaux ;
- Document technique D9 de septembre 2001 relatif au dimensionnement des besoins en eau potable pour la défense extérieure contre l'incendie.

Règles

Les besoins en eau diffèrent en fonction des risques :

Un risque est déterminé par rapport aux caractéristiques d'une construction : sa superficie, sa hauteur, sa structure, son activité et son éloignement par rapport à une autre construction :

- Le risque particulièrement faible (construction d'une surface développée inférieure à 250 m² ayant deux niveaux maxima et distance de 8 mètres de tout autre risque).
- Le risque moyen (risque courant) :
 - Habitations de la 1^{ère} et 2^{ème} famille ;

- Bureaux ou autres constructions : $H \leq 8$ mètres et $S \leq 500 \text{ m}^2$.
- Le risque important (risque particulier ou spécifique) :
 - Habitations de la 3^{ème} et 4^{ème} famille ; IGH (immeuble de grande hauteur) ;
 - ERP (établissement recevant du public) ;
 - Les industries ; Les autres constructions : $H \geq 8$ mètres et $S \geq 500 \text{ m}^2$.

Pour **un risque particulièrement faible**, si le réseau de distribution ne peut pas répondre aux conditions réglementaires demandées et s'il n'existe pas de points d'eau naturels, il peut être admis la création de réserves artificielles de 60 m³, mais ceci doit en principe être un minimum exceptionnel.

Pour **un risque moyen**, les besoins en eau sont de 120 m³ minimum utilisables en 2 heures.

Pour **un risque important**, les besoins en eau sont évalués et déterminés en fonction du risque à partir d'une étude réalisée au préalable par le Service départemental d'Incendie et de Secours.

Ces besoins en eau peuvent être satisfaits indifféremment :

- A partir de prises d'eau branchées sur un réseau de distribution, à condition :
 - Que son ou ses réservoirs disposent d'une réserve d'eau d'incendie d'au moins 120 m³, compte tenu, éventuellement, d'un apport garanti pendant la durée du sinistre,
 - Que les canalisations fournissent un débit minimum de 17 l/s (60 m³/h) sous un bar de pression.
- Par des points d'eau naturels ;
- Par des réserves artificielles.

Les principes de base pour lutter contre un incendie sont :

- Le débit nominal d'un engin de lutte contre l'incendie est de 60 m³/h ;
- La durée minimale d'extinction d'un sinistre moyen est évaluée à deux heures ;
- La distance entre le risque et une prise d'eau ne doit pas être supérieure à 150 m (par des cheminements praticables par les moyens des sapeurs-pompiers). Cette distance peut être étendue à 400 m pour les risques particulièrement faibles.
- La distance entre le risque et un point d'eau naturel ou une réserve artificielle ne doit pas être supérieure à 400 m (par des cheminements praticables par les moyens des sapeurs-pompiers).

SERVITUDES LIÉES AUX RÉSEAU ÉLECTRIQUE

Les lignes de transport d'énergie électrique de tension supérieur à 50 000 volts sont des ouvrages techniques spécifiques :

- en hauteur et en teneur mécanique, ils sont soumis à des règles techniques propres en particulier à des distances de sécurité inscrites à l'arrêté interministériel du 17 mai 2001.
- leurs abords doivent faire l'objet d'un entretien spécifique afin de garantir la sécurité des biens et des personnes (élagage et abattage d'arbres) et leurs accès doivent être garantis à tout moment.

1. Règlement

Dans chaque zone impactée :

a) Par des lignes HTB

- Réseau de Transport Électrique (RTE) à la possibilité de modifier ses ouvrages pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

- Les règles de prospect, d'implantation et de hauteur des constructions ne sont pas applicables aux lignes de transport d'électricité HTB, faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques et mentionnés dans la liste des servitudes.

b) Par un poste de transformation

- Sont autorisés des aménagements futurs tels que la construction de bâtiments techniques, équipements, et de mise en conformité des clôtures du poste.

2. Servitudes

Liste des ouvrages sur la commune :

- ligne 225kV CRENEY-FOSSES-BARBUISE
- ligne 2X400kV CHESNOY-MERY 1 et 2
- ligne 2X400kV BOCTIS-MERY SUR SEINE 1 et 2

Il convient de contacter Get Champagne Morvan, Route de Luyeres, 10150 CRENEY :

- pour toute demande de certificat d'urbanisme, d'autorisation de lotir et de permis de construire,
- pour tous travaux situés dans une bande de 100 mètres de part et d'autre de l'axe des ouvrages précités, conformément au décret 91.1147 du 14 octobre 1991 (y compris pour demande de coupe et d'abattage d'arbres ou de taillis).

Il s'agit de vérifier la compatibilité des projets de construction et des travaux au voisinage de ses ouvrages, en référence à l'arrêté interministériel du 7 mai 2001 fixant les conditions techniques de distribution d'énergie électrique et le décret 65-48 du 8 janvier 1965.

Les servitudes d'utilité publique de passage d'ouvrages et de transport d'électricité ne sont pas compatibles avec un espace boisé classé. Dans le cas de l'existence d'une ligne, les largeurs ci-dessous, de part et d'autres des ouvrages, ne pourront donc faire l'objet d'un classement.

Les largeurs à considérer sont les suivantes :

- ligne à 63 kV : 70 mètres (35 mètres de part et d'autre de l'axe de la ligne)
- ligne à 2X63 kV : 80 mètres (40 mètres de part et d'autre de l'axe de la ligne)
- ligne à 150 kV : 100 mètres (50mètres de part et d'autre de l'axe de la ligne)
- ligne à 225 kV : 120 mètres (60 mètres de part et d'autre de l'axe de la ligne)
- ligne à 2X225 kV : 160 mètres (80 mètres de part et d'autre de l'axe de la ligne)
- ligne à 400 kV : 160 mètres (80 mètres de part et d'autre de l'axe de la ligne)
- ligne à 2X400 kV : 200 mètres (100 mètres de part et d'autre de l'axe de la ligne)

Les largeurs de tranchées peuvent être traitées au cas par cas

7. LE DROIT DE PRÉEMPTION (article L211-1 code de l'Urbanisme)

Les conseils municipaux des communes dotés d'une carte communale approuvée peuvent, en vue de la réalisation d'un équipement ou d'une opération d'aménagement, instituer un droit de préemption dans un ou plusieurs périmètres délimités par la carte. La délibération précise, pour chaque périmètre, l'équipement ou l'opération projetée.

La commune a pour projet de créer un parking pour la mairie. Pour cela elle pour projet d'utiliser son droit de préemption. Ce droit de préemption se situe sur la parcelle n°136

Ce droit de préemption est ouvert à la commune. Le conseil municipal peut décider de le supprimer sur tout ou partie des zones considérées. Il peut ultérieurement le rétablir dans les mêmes conditions.

OBJECTIFS D'AMÉNAGEMENT

Actuellement, la commune de Ferreux-Quincey n'est couverte par aucun document d'urbanisme. Elle a choisi d'opter pour l'élaboration d'une Carte Communale, puisque la loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU) du 13 décembre 2000, ainsi que la loi urbanisme et habitat (UH) du 2 juillet 2003 lui donnent le statut de document d'urbanisme à part entière.

La volonté de la commune est de maîtriser son urbanisation et de la développer de façon modérée en privilégiant tout d'abord les parcelles « dents creuses » situées à l'intérieur des villages .

Il ne s'agit donc pas de dégager de nombreux terrains constructibles mais plutôt de s'offrir des opportunités constructibles, tout en maîtrisant l'urbanisation.

Pour les 10 ans à venir, la commune de Ferreux-Quincey prévoit un maximum de 3 maisons par an afin de parvenir à une meilleure adéquation de l'offre adaptée aux caractéristiques actuelles et futures des ménages (produits et typologie) tout en limitant son étalement.

La volonté affichée de la municipalité est de préserver le cadre rural et l'activité agricole tout en tenant compte de la règle de réciprocité relative à l'implantation des bâtiments d'élevage, d'une part, d'habitation d'autre part.

La commune est concernée par des servitudes pour lesquelles le public devra se renseigner et opposer ces servitudes aux demandes d'autorisation d'occupation ou d'utilisation du sol.

JUSTIFICATION DES DISPOSITIONS

Le présent document détermine deux zones :

1) Une zone délimitée par un trait rouge, dite constructible (C) où les constructions sont autorisées à condition que le secteur soit desservi par les réseaux ou à condition que la Commune s'engage à amener les réseaux manquants.

Les zones constructibles ont été déterminées en fonction de l'aptitude du terrain (humidité, relief...), de la localisation des bâtiments agricoles et de la continuité harmonieuse avec l'existant.

La Commune limite donc le périmètre constructible dans ces secteurs et respecte un découpage parcellaire rendant quelques terrains constructibles, mais en étendant la zone constructible de façon mesuré.

La profondeur des terrains constructibles est limitée autant que possible à 40 mètres. La zone constructible est étendue de façon à ne pas avoir de constructions en rideau.

2) Une zone naturelle (N) où seules sont autorisées l'adaptation la réfection ou l'extension des constructions existantes ou des constructions nécessaires à des équipements collectifs, et l'exploitation agricole ou forestière et à la mise en valeur des ressources naturelles.

Ainsi, la Commune a procédé au recensement des différentes exploitations agricoles sur son territoire. Elle les a localisé précisément (cf. plans de zonage) afin d'envisager les zones constructibles.

Le village de Ferreux :

Les zones constructibles sur Ferreux sont importantes puisqu'elles représentent 9ha 04a 31ca mais elles sont généralement incluses dans les parties actuellement urbanisées de la commune en limitant les extensions sauf à l'Est au lieu-dit Bas des Vignes.

- Au nord du village, en venant de la route D52, la zone constructible commence aux premières habitations du lieu dit « Le Fourneau ». Pour créer un équilibre de l'autre côté de la route, la zone constructible s'étend sur une bande de 40 mètres au le lieu dit « Le Bas des Vignes Blanches ». Cette zone commence au panneau indiquant l'entrée du village et ne s'étend pas vers le nord pour éviter les dangers du carrefour de la route D52 et le chemin rural dit des Vignes Blanches. Les réseaux desservent cette zone ; le téléphone et l'électricité sont présents le long de la route D52, l'eau est disponible le long du chemin menant au cimetière.

- La zone constructible continue dans le village, le long de la route D116, sur une bande de 40 mètres et en englobant l'existant, jusqu'au chemin d'exploitation des Vignes Blanches. Ces parcelles peuvent être directement connectées aux réseaux longeant la route D116.

Ces terrains présentaient un risque de coulée de boue, néanmoins ce risque a été endigué par des aménagements tels que des haies en amont de la pente et une tranchée déversant l'eau et la boue lors de fortes pluies sur une parcelle du lieu dit « La Pierre ».

En face de cette zone, la zone constructible n'est pas étendue car il y a un contre bas qui rend l'urbanisation difficile. La commune désire préserver le parc du château en zone naturel car celui-ci se présente comme le poumon vert de la commune, et que des étangs sont présents.

- En se dirigeant vers le sud, en direction du lieu dit « Le Village », la zone constructible se termine en limite de la zone humide en incluant l'existant. Les parcelles peuvent se connecter aux réseaux puisqu'ils longent la rue du moulin.

- Au lieu-dit « Le Village », la zone constructible englobe l'existant et les dents creuses. Une zone naturelle est laissée au centre du lieu dit avec une ouverture le long de la route D442 et long de la rue du moulin. Ces ouvertures doivent permettre aux engins agricoles de passer et de laisser des ouvertures en cas d'urbanisation futur de cette zone.

- Au lieu dit « Le Bas des Vignes », la zone constructible se prolonge sur une bande de 40 mètres, le long du chemin d'exploitation et jusqu'à la limite communale. Les réseaux s'arrêtant à environ 130 mètres de cette limite, la commune a pour projet d'étendre les réseaux et de mettre en place la PVR.

- Dans le parc du château, la zone constructible commence au carrefour de la rue du moulin et de l'impasse des prairies, elle longe la rue du moulin puis la route de Troyes. Elle englobe l'existant. Une zone est créée pour la construction d'un lotissement au carrefour de la rue du moulin et de la route de Troyes.

Le projet de lotissement se situe sur une zone propice à l'urbanisation car elle est facile d'accès et directement raccordable aux réseaux par la rue du moulin ou par la route de Troyes.

- Le long de la route de Troyes, la zone constructible s'étend vers l'Ouest. Elle prend en compte l'existant et les projets en cours. Au lieu-dit « La Boucherie » une bande de 40 mètres est instituée pour faire une continuité avec le lieu dit « Le Bas des Vignes » et créer un équilibre avec la zone constructible du parc du château. Elle se situe sur de grandes cultures, il y a une faible pente et les réseaux sont disponibles le long de la route de Troyes ce qui permet une urbanisation aisée.

- Vers l'Ouest, en se dirigeant vers les accacias, la zone constructible encadre l'existant sans étendre l'urbanisation vers le Sud. Les réseaux ne sont plus présents au-delà des dernières constructions et la commune n'envisage pas d'équiper pour le moment cette zone.

- En se dirigeant vers le nord par la route de Nogent jusqu'à la place publique, au niveau du carrefour des routes D442 et D52, la zone constructible comprend l'existant et les dents creuses. Il en est de même en allant vers l'ouest, le long de la rue de l'Etrier.

- En remontant vers le nord, la zone constructible s'étend sur une bande de 40 mètres autour du chemin d'exploitation « la Vole Creuse » pour créer un équilibre. A l'ouest elle englobe l'existant et les dents creuses. A l'est, la zone s'étend sur des terres agricoles, il n'y a donc aucune construction. La zone constructible s'arrête au niveau de la place publique. Cette zone bénéficie des réseaux le long du chemin et n'a besoin d'aucun aménagement pour être urbanisée.

- Une zone naturelle est laissée entre la route de Nogent et le chemin d'exploitation « la Vole Creuse ». Ainsi cette zone empêchera les constructions en double rideau, c'est-à-dire la juxtaposition de constructions en profondeurs. Une bande de 40 mètres de profondeur permet d'éviter les doubles rideaux. La commune exerce son droit de préemption sur la parcelle n°136 pour la réalisation d'un parking pour la mairie et l'école.

- Au nord de la route D442 en direction de Quincey, la zone constructible s'étend jusqu'aux dernières maisons en incluant les dents creuses. Afin de ne pas allonger le village, la commune a suffisamment de potentiel sans étendre les zones constructibles au-delà de l'existant.
- La zone constructible traverse la rue des Borderets et continue vers l'est en englobant l'existant et les dents creuses. Elle se poursuit vers le nord, de chaque côté de la route D52 jusqu'au carrefour des routes D52, D116 et du chemin rural de Quincey. Elle s'arrête à la limite des réseaux sur le chemin rural de Quincey puis elle continue vers le nord en englobant l'existant jusqu'au panneau d'entrée du village pour éviter les risques du carrefour de la D52 et du chemin rural dit des Vignes Blanches.

Le village de Quincey :

Les zones constructibles sur Quincey comprennent 2ha 85a 75ca.

- Au nord-est du village, la limite des réseaux et la première construction, l'église, marquent le début de la zone constructible. Elle continue le long de la rue du Mazot en incluant l'existant puis elle longe la route sur la parcelle 12 du lieu-dit « La Galoire » car le talus ne permet pas l'urbanisation de cette parcelle. Ensuite elle continue sur une bande de 40 mètres où l'urbanisation est possible de part l'accessibilité des terrains et des réseaux. Puis elle inclut l'existant jusqu'au chemin Départemental n°51.
- A partir du chemin Départemental n°51, la zone constructible longe la rue du Mazot car la présence de talus empêche l'urbanisation, ainsi que le risque de coulées de boue. Enfin elle se prolonge sur une bande de 40 mètres jusqu'aux limites des réseaux et de la zone humide. Du côté sud de la rue Mazot, la zone constructible englobe l'existant et les dents creuses. Elle est conditionnée par la zone humide qui ne permet pas de l'étendre sur une largeur de 40 mètres. Enfin elle s'arrête en face du moulin pour créer un équilibre.
- à l'ouest, le long de la rue du Foulon, la zone constructible va vers le sud en incorporant l'existant et les dents creuses jusqu'aux limites de la zone humide.
- Après la rivière de l'Ardusson, la zone constructible longe la rue du Foulon et contient l'existant pour permettre la réalisation de nouveaux aménagements.
- Le long de la rue aux Juifs, la zone constructible s'étend jusqu'au bout de la rue en englobant l'existant et les dents creuses des deux côtés pour créer un équilibre. Les réseaux sont disponibles tout le long de la rue et les terrains sont plats et à niveau, ce qui permet de les urbaniser facilement.
- Après la rue aux Juifs, à l'est de la rue du Foulon, la zone constructible va jusqu'à la parcelle 92, où les réseaux se terminent. À l'ouest elle est symétrique pour qu'il y ait un équilibre.

Lieu-dit « Fond du Moulin » et « Le Chemin de Nogent » :

Une zone constructible de 2ha 66a 58ca à vocation d'activité économique est créée et comprend le périmètre des anciennes serres. Cela permet à la commune de créer du potentiel à vocation d'activités sur le secteur et de réemployer des friches.

L'URBANISATION

L'urbanisation s'effectue en zone constructible (C).

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

La commune souhaite pouvoir encadrer l'urbanisation et s'accroître très modérément.

La réflexion sur le développement des zones constructibles, contenue dans les contraintes de la carte communale s'est attachée à élaborer un développement harmonieux et cohérent du village et des hameaux en favorisant une urbanisation dense et compacte.

Les limites de la zone constructible (C) prennent en compte les risques naturels et la présence de bâtiments d'élevage.

La surface urbanisable constructible (C) sans constructions représente 11ha 90a 06ca. Cela répond ainsi aux objectifs d'urbanisation pour les 10 ans à venir.

La moyenne des personnes par ménage est de 2,59 ; dans l'hypothèse haute de 3 maisons par an sur 10 ans, cela augmente la population de 78 habitants. Ce qui pourrait représenter un besoin de terrains autour de plus ou moins 8 hectares. En 2008, il y avait 386 habitants. En 2018, la population pourrait être portée à 464, ce qui répond aux objectifs de la commune. Les terrains constructibles appartiennent à une multitude de propriétaire et il est peu probable que la moitié de ces terrains soient vendus ou urbanisés dans les 10 ans.

Ainsi en dégagant quelques nouvelles zones constructibles la carte communale permettra d'accueillir de nouveaux habitants et favoriser une croissance positive démographique.

L'ENVIRONNEMENT

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

Caractère de la zone naturelle (N) :

Il s'agit de la zone naturelle entourant le village et les hameaux. Elle comprend principalement des terres agricoles et naturelles.

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

➤ Lutter contre les nuisances

Le développement démographique possible, l'attractivité économique, la préservation du patrimoine naturel et environnemental se pérenniseront dans le cadre de l'application d'un nouveau document d'urbanisme et à la volonté de la commune de Ferreux-Quincey.

La présente carte communale répond aux contraintes réglementaires et aux objectifs de la commune.

Le Règlement National d'Urbanisme s'applique sur l'ensemble du territoire de FERREUX-QUINCEY.