URBA-SERVICES

CABINET DE CONSEILS EN URBANISME

83, rue de Tilloy, BP 401 - 60004 BEAUVAIS CEDEX
Téléphone : 03.44.45.17.57
Fax : 03.44.45.04.25
contact@urbaservice.fr

Commune de FERRIÈRES

PLAN LOCAL D'URBANISME

APPROBATION

Vu pour être annexé à la délibération en date du :
28 NOV. 2019

3

PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

SOMMAIRE

Page

Le PADD - Aspects généraux 2

Contenu du document 2

I - Géographie, paysage et patrimoine naturel 3

II - Espace aggloméré 3

III - Réseaux 4

IV - Sensibilités et contraintes 5

V - Dynamique 5

VI - Mobilités et déplacements 7

VII - Planification urbaine 7

VIII - Objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain 8

LE PADD - ASPECTS GENERAUX

Le Plan Local d'Urbanisme doit comprendre un Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), document présentant le projet communal pour les années à venir.

Comme le rappellent les dispositions de l'article L.151-5 du Code de l'Urbanisme :

« Le projet d'aménagement et de développement durables définit :

1° Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;

2° Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, 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 chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain. […] »

CONTENU DU DOCUMENT

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) concerne le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Ferrières, qui couvre l'intégralité du territoire communal.

Il constitue un élément du dossier de PLU, qui comprend en outre :

- un rapport de présentation,
- des orientations d'aménagement et de programmation,
- un règlement écrit et un règlement graphique,
- des annexes techniques.

Le PADD définit, dans le respect des objectifs et des principes énoncés aux articles L. 101-1 et L. 101-2, les orientations d'urbanisme et d'aménagement retenues par la Commune.

Les orientations du projet d'aménagement et de développement durables ne sont pas directement opposables aux autorisations d'urbanisme. Le PADD constitue la « clef de voûte » du Plan Local d'Urbanisme ; les éléments du PLU ayant une valeur juridique doivent être compatibles avec le PADD.

A l'issue du diagnostic établi dans le cadre de l'élaboration du PLU, et conformément aux dispositions de l'article L. 153-12 du Code de l'Urbanisme, les élus se sont réunis, en séance de Conseil Municipal du 10 mars 2017, afin de débattre des orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables.

Les orientations retenues par la Municipalité visent à respecter les spécificités du territoire communal, au service d'un développement cohérent et durable.

I - GEOGRAPHIE, PAYSAGE ET PATRIMOINE NATUREL

Reconnaître et protéger les boisements, éléments paysagers et freins au ruissellement

Les boisements, qui couvrent principalement la partie sud-est du territoire communal sur les versants du vallon, participent à la qualité générale du cadre de vie et à l'animation du paysage. De plus, cette couverture boisée permet de limiter les risques de ruissellement et d'érosion du sol. Les dispositions du PLU veilleront à favoriser le maintien des boisements, notamment par un classement en zone naturelle, pour limiter l'urbanisation de ces secteurs.



Prendre en compte les espaces reconnus pour leur qualité environnementale.

Le territoire de Ferrières présente quelques milieux remarquables pour leur richesse environnementale et paysagère comme le démontre la présence de périmètres de reconnaissance environnementale (ZNIEFF et Espace Naturel Sensible). A ce titre, le PLU veillera à éviter un développement résidentiel sur ces secteurs. Un classement de ces derniers en zone A ou N sera privilégié pour assurer leur protection.

II - ESPACE AGGLOMERE

Adapter les règles du PLU en fonction des différentes ambiances urbaines ressenties.

Concernant l'habitat, le tissu urbain compte des secteurs anciens, qui présentent des ambiances minérales traditionnelles et des extensions pavillonnaires plus récentes à l'ambiance davantage végétale. Les élus souhaitent préserver cette variété d'ambiances, en mettant en place des règles adaptées aux tissus existants (matériaux, implantations, volumétrie, densité).





Préserver certaines caractéristiques de l'architecture locale et le caractère du bâti ancien dans la partie originelle du bourg

D'un point de vue architectural, le bâti ancien présente des références à l'architecture traditionnelle (matériaux, ouvertures, etc.), mais certaines constructions anciennes se sont dégradées avec le temps ou ont fait l'objet de restaurations moins respectueuses de l'architecture traditionnelle. Les élus souhaitent préserver l'aspect des constructions présentant une architecture traditionnelle de qualité car elles font partie du patrimoine historique de la commune. De plus, ils souhaitent autoriser les rénovations ou changements de destination du bâti ancien à condition que ceux-ci se révèlent compatible avec le caractère des bâtiments et des lieux.

Maintenir et valoriser les espaces publics en vue d'en renforcer l'attractivité et encourager les loisirs (terrains de sport, aires de jeux,…).

Les élus souhaitent maintenir et valoriser les espaces publics (traitement qualitatif, embellissement,…) en tant qu'espaces de détente, de récréation, de sport et de rencontre. Ils participent à l'amélioration du cadre de vie des habitants de la commune mais sont aussi des pôles d'attraction.





Favoriser la mixité sociale et générationnelle par une diversification de l'offre en logement

La municipalité souhaite permettre une diversification de l'offre de logements sur la commune (logements de tailles diverses, locatif,…) afin de répondre à la demande et favoriser le parcours résidentiel.

III - RESEAUX

Encourager le projet de création d'un nouveau point de captage d'eau potable

La Commune se positionne en faveur de la création d'un nouveau point de captage d'eau qui permettra d'améliorer l'approvisionnement en eau potable des pétitionnaires et assurer une bonne qualité de celle-ci.

Favoriser le développement des infrastructures liées aux communications numériques.

Le PLU doit accompagner la politique de déploiement du réseau numérique du Conseil Départemental mise en œuvre par le biais du Schéma Directeur Territorial d'Aménagement Numérique (SDTAN), afin d'améliorer la desserte du territoire en communications numériques.

IV - SENSIBILITES ET CONTRAINTES

Prendre en considération la gestion des eaux pluviales et les risques de ruissellement.

En termes de risques, la géographie du territoire génère peu de sensibilités hydrauliques. Toutefois, le PLU s'attachera à limiter l'urbanisation sur les secteurs les plus sensibles aux ruissellements, à savoir le fond de vallon.

V - DYNAMIQUE

DYNAMIQUE TERRITORIALE

Inscrire le projet municipal dans une logique de planification intercommunale

Le village se développera en cohérence avec son statut qui est celui d'une commune rurale à l'écart des grandes agglomérations.

Favoriser l'attractivité économique du territoire

L'attractivité économique du territoire se traduit aujourd'hui en particulier par la présence de l'entreprise Huchez sur la commune de Ferrières ; cette vitalité doit être pérennisée.

DYNAMIQUE COMMUNALE

Soutenir les activités en place, favoriser la vitalité économique de la commune et permettre l'accueil de nouvelles activités compatibles avec la vie du village

L'accueil d'activités (commerces et services de proximité, artisanat, tertiaire, industrie,…) sur le territoire est essentiel pour assurer la dynamique de la commune. Les élus souhaitent favoriser leur implantation au sein du village, sous réserve de ne pas engendrer de nuisances importantes pour les riverains.

Soutenir l'activité agricole en permettant le développement des exploitations et en limitant la consommation de l'espace.

L'agriculture est un secteur qui reste implanté localement (quatre sièges d'exploitation agricole). De ce fait, les élus tiennent à préserver une très large part des terres agricoles en tant que support de l'économie locale et à permettre le développement des exploitations agricoles en place.

Prendre en compte le desserrement des ménages et les besoins de logements induits

Les projections établies concernant la baisse attendue de la taille moyenne des ménages, dans un contexte de desserrement dû à des causes sociologiques (facteur de décohabitation des ménages, de départ des enfants,…), mettent en évidence un besoin de logements sur la commune de Ferrières pour éviter à terme une baisse démographique.

Le « point mort » est le nombre de logements à produire pour éviter à terme une baisse démographique.

	Nombre d'habitants à Ferrières	Nombre moyen d'occupants par résidence principale (taille des ménages)	Nombre de résidences principales
Recensement légal 2015	508	2,73	186
Hypothèse 2035 à population stable	508	2,50 (hypothèse)	203

Ce « point mort » est estimé (d'après le tableau ci-dessus) à environ 17 logements à l'horizon 2035.

Or, il apparaît que les capacités d'accueil dans les espaces libres et au sein du bâti existant devraient permettre à terme d'y répondre :

- dans les dents creuses : environ 15 constructions,

  - dont 10 à 12 constructions dans la zone urbaine située à l'intérieur du village le long de la RD 587, entre le pôle scolaire et le site d'activité de l'entreprise Huchez Mécanique,

- par changement de vocation de certains bâtiments existants: environ 4 logements,

- par mutation de certaines résidences secondaires ou réhabilitation de logements vacants: environ 7 logements.

À cette capacité d'accueil d'environ 25 logements à l'intérieur de l'enveloppe agglomérée s'ajoute un potentiel d'environ 20 logements au sein d'une zone d'urbanisation future.

Mener un développement maîtrisé de l'habitat.

Ainsi au vu des capacités d'accueil exposées ci-avant et en cohérence avec l'évolution démographique de ces dernières années, la population municipale, à l'horizon 2035, peut être estimée à environ 580 habitants (soit un taux de variation annuel inférieur à 0.7%).

S'assurer de l'adéquation entre le développement des équipements publics et résidentiel du territoire et mettre à profit le nouveau groupement scolaire

La Commune doit s'assurer de l'adéquation entre le développement démographique attendu et la capacité des équipements publics afin d'accueillir la population dans les meilleures conditions possibles.

Grâce à cette diversification de l'offre résidentielle, les élus espèrent attirer de nouveaux ménages avec enfants dans le but de maintenir les effectifs scolaires.



VI - MOBILITES ET DEPLACEMENTS

Optimiser l'offre en stationnement.

Le stationnement des véhicules empiète sur l'espace public dans certains secteurs (ex : face à l'entreprise Huchez Treuils). La mise en place d'aménagements spécifiques pourrait être réalisée afin d'atténuer ce phénomène.

Favoriser le développement des modes de transport doux et la sécurisation des cheminements

Dans une logique de développement durable (réduction des émissions de gaz à effet de serre, de la pollution sonore et visuelle, etc.), la municipalité souhaite inciter davantage les habitants à utiliser les circulations douces présentes sur le territoire communal (sentier de promenade et/ou déplacement intra-urbain).



La municipalité envisage la mise en place d'aménagements spécifiques (sécurisation des carrefours, entretien de la chaussée, limitation de la vitesse, etc.) ou de mesures de sensibilisation pour garantir la sécurité de tous les usagers.

VII - PLANIFICATION URBAINE

Privilégier un renouvellement et un développement urbains à l'intérieur de l'espace aggloméré, et favoriser le comblement des dents creuses.

En matière de développement urbain futur, il reste un potentiel de constructibilité directe au sein de la trame bâtie (dents creuses). Le projet de PLU veillera à privilégier le comblement de ces dents creuses.

Affirmer la vocation économique et artisanale à l'ouest du village

La municipalité veillera à intégrer au sein de son développement la vocation économique et artisanale de l'ouest du village. L'objectif est de répondre à la demande en permettant l'accueil de nouvelles activités tout en assurant leur compatibilité avec la vie du village.

Programmer un développement résidentiel à l'Est du village au lieu-dit « La Croisette ».

Un secteur stratégique a été identifié au cours du diagnostic à l'Est du village dans le prolongement du quartier de l'impasse de la Croisette et derrière les habitations de la rue du Jardin. Les élus souhaitent finaliser à terme l'urbanisation dans cette frange du village.

L'urbanisation de ce secteur, d'une superficie de 1 ha 40, permettrait d'atteindre l'objectif de croissance démographique approchant 580 habitants à l'horizon 2035.

Conserver un poumon vert au cœur du village (secteur contigu à la place publique).

La municipalité souhaite conserver l'espace d'herbage situé au cœur du village car il participe au caractère rural de la commune et se révèle être un espace de respiration participant au cadre de vie des habitants.



Prendre acte de l'implantation d'une station-service au nord du village

La commune dispose depuis peu d'une station-service, service qui représente une source d'attractivité supplémentaire pour le territoire communal de Ferrières.

Favoriser les performances énergétiques des bâtiments.

Élément incontournable des lois Grenelles, le PLU favorisera l'utilisation de matériaux visant à réduire les pertes énergétiques.

VIII - OBJECTIFS CHIFFRES DE MODERATION DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE ET DE LUTTE CONTRE L'ETALEMENT URBAIN

À l'extérieur du périmètre actuellement aggloméré, ne pas consommer plus de :

- 1 ha 40 d'espaces agricoles ou naturels dans le cadre du développement résidentiel de Ferrières.
- 1 ha 06 d'espaces agricoles ou naturels dans le cadre du développement économique de Ferrières.

Évolution de la surface urbanisée « réelle » :

	Surface urbanisée actuelle (zones U)	**Surface urbanisée prévue dans le PLU** (zones U + AU)
Superficie	29 ha 37	31 ha 83
Part du territoire communal	6,1 %	6,6 %

Évolution des superficies prévues dans le document d'urbanisme :

	Ancien POS (zones U + NA)	**Présent PLU** (zones U + AU)	**Variation**
Superficie	30 ha 73	31 ha 83	**+ 1 ha 10**



Carte synthétique du projet de développement communal